



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ
ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛ/ΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & Τ.Γ
ΤΜΗΜΑ Δ'

Ταχ. Δ/ση : Αμαλιάδος 17
Ταχ. Κώδικας : 115 23
FAX : 210 64 52 606

Πληροφορίες : Γ. Πατέλη

Τηλ.: 2131515380

194/2015
ΓΔ ΤΔ
ΤΥ

ΠΡΟΣ :

Αθήνα, 13/1/2015

Αρ. Πρωτ. 1449

Δήμος Χερσονήσου
Λούτρες Μάλλια, 70007
Κρήτη

ΚΟΙΝ. :

« ΗΛΙΟΘΕΑ Α.Ε »
Τ.Θ 33 Νέα
Αλικαρνασσός
Τ.Κ 71202 ΗΡΑΚΛΕΙΟ
ΚΡΗΤΗ

ΘΕΜΑ: Έγκριση πολεοδομικής μελέτης στα πλαίσια του άρθρου 24 του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α), σε έκταση ιδιοκτησίας της ΗΛΙΟΘΕΑΣ Α.Ε. συνολικού εμβαδού 292.918 τ.μ. στην περιοχή Ελιάς, στη θέση Πλατύβολα & Ξυ Κεφάλι του Δήμου Χερσονήσου (πρώην Δήμου Γουβών), της ΠΕ Ηρακλείου.

Σχετ . α) Το άρθρο 24 παρ. 5 του ν. 2508/97.

Η Δ/σή μας, σας γνωστοποιεί ότι, με την από 22-9-2014 εισήγησή της προς το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ προώθησε την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης του θέματος .

Το Συμβούλιο γνωμοδότησε ομόφωνα ότι συμφωνεί με τις προτάσεις της μελέτης όπως αυτή περιγράφεται στην προαναφερόμενη εισήγηση της Υπηρεσίας μας (Συνεδρία 12^η/17-12-2014/Πράξη 81η).

Μετά τα παραπάνω προκειμένου η Δ/σή μας να διαβιβάσει το σχέδιο Π. Δ/τος, προς επεξεργασία στο Σ.τ.Ε, σας αποστέλουμε τις πινακίδα του Ρυμοτομικού Σχεδίου καθώς και αντίγραφο της παραπάνω αναφερόμενης εισήγησής μας και της γνωμοδότησης του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ και παρακαλούμε να τηρήσετε την νόμιμη διαδικασία ανάρτησης κατά τις διατάξεις του Ν.Δ 17-7-23.

Συν/να

- Ρυμοτομικό Σχέδιο
- Εισήγηση και γνωμοδότηση του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Η Προϊσταμένη
Τμήματος Γραμματείας Ο ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΣ Δ/ΝΣΗΣ

- . Ε Δ
- Χρ.Αρχείο
- Τμήμα Β
- Γ.Πατέλη

Γ. ΑΘΑΝΑΣΙΑ

Θ. Ψυχογιός

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕ.ΚΑ

ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

Δ/ΝΣΗ ΠΟΛ/ΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

ΤΜΗΜΑ Β'

ΑΡΜΟΔΙΟΣ : Γεωργία Πατέλη

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ: *ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.*

ΣΥΝΕΔΡΙΑ *12ο*

ΠΡΑΞΗ *81/17.12.2014*

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

ΠΡΟΣ

το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.

ΘΕΜΑ : Δήμος Χερσονήσου - Περιφερειακή Ενότητα Ηρακλείου

Έγκριση πολεοδομικής μελέτης στα πλαίσια του άρθρου 24 του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α), σε έκταση ιδιοκτησίας της ΗΛΙΟΘΕΑΣ Α.Ε. συνολικού εμβαδού 292.918 τ.μ. στην περιοχή Ελιάς, στη θέση Πλατύβολα & Ξυ Κεφάλι του Δήμου Χερσονήσου (πρώην Δήμου Γουβών), της ΠΕ Ηρακλείου.

ΣΧΕΤΙΚΑ :

1. Το άρθρο 24 του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α)
2. Το άρθρο 26 του ν. 4280/2014(Φ.Ε.Κ 159/Α)
3. Ο νόμος 1577/85 (ΦΕΚ 210 Α) όπως ισχύει
4. 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, των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης «ανοικτής πόλης» και των πολεοδομικών μελετών» (ΦΕΚ 285/Δ/5.03.04).
5. Η υπ' αρ. 34495/07 (ΦΕΚ 405/6-9-2007/ΑΑΠΘ) Απόφαση του Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ «Έγκριση γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας (ΠΕΡΠΟ) ιδιοκτητών γης στην εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923, και εκτός οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους περιοχή στο νομό Ηρακλείου».
6. Η υπ. αρ. 9703/2004 (ΦΕΚ 249/Δ /05-03-2004) Υπουργική Απόφαση Υφ. ΠΕΧΩΔΕ «Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης της έκτασης του Παραθεριστικού Οικοδομικού Συνεταιρισμού Ιατρών Ν. Ηρακλείου ΣΥΝ.ΠΕ. στη θέση Αρόλιθος – Ασπαλαθιά – Κερατιά του Δήμου Γουβών Ν. Ηρακλείου και επικύρωση των οριογραμμών ρεμάτων».
7. Η με αρ. πρωτ. ΕΥΠΕ: 100898/04-02-2008 Γνωμοδότηση για τη «Χορήγηση Βεβαίωσης κατά την παρ. 6 του άρθρου 24 του Ν. 2508/97» για την οικιστική αξιοποίηση έκτασης στην περιοχή Ελιάς θέση Πλατύβολα & Ξυ Κεφάλι του Δήμου Χερσονήσου (πρώην Δήμου Γουβών) Νομού Ηρακλείου.
8. Η υπ. αρ. πρωτ. 787/5-2-2010 (ΦΕΚ ΑΑΠ 60/26-2-2010) Απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης με την οποία εγκρίθηκε η Μελέτη του Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) του Δήμου Γουβών και η διόρθωση σφάλματος του (ΦΕΚ ΑΑΠ 51/23-2-2012).
9. Το υπ' αρ.πρωτ. 43221/7-10-2011 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ "Χορήγηση Βεβαίωσης βάσει της παρ. 6 του άρθρου 24του Ν.2508/97 για πολεοδόμηση της έκτασης ιδιοκτησίας της ΗΛΙΟΘΕΑΣ Α.Ε. συνολικού εμβαδού 293.230,41 τ.μ. "
10. Η υπ' αρ. πρωτ. Οικ. 170678/6-2-2014 Απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ «Έγκριση

Περιβαλλοντικών Όρων για την ιδιωτική πολεοδόμηση της έκτασης ιδιοκτησίας της ΗΛΙΟΘΕΑΣ Α.Ε.»ΑΔΑ:ΒΙΡ50-2ΚΗ)(αρ.πρωτ. Υ.ΠΕ.ΚΑ 10094/24-2-2014).

11. Οι από 17/4/2014 και 30-5-2014 αιτήσεις των ενδιαφερομένων (αρ.πρ. 20879/14 και 27353/30-5-2014) με τις οποίες υποβλήθηκε στην Υπηρεσία μας πρόταση για έγκριση ρυμοτομικού σχεδίου.
12. Το υπ' αριθ. Πρωτ. 21141/25-04-2013 έγγραφο της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ «Προέλεγχος πρότασης ρυμοτομικού σχεδίου για πολεοδόμηση της έκτασης ιδιοκτησίας της ΗΛΙΟΘΕΑΣ Α.Ε.

A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Η έκταση η οποία πρόκειται να αξιοποιηθεί οικιστικά, ιδιοκτησίας της εταιρείας ΗΛΙΟΘΕΑΣ Α.Ε. είναι ενιαία, συνολικού εμβαδού 292.918 τ.μ. και βρίσκεται στην περιοχή Ελιάς θέση Πλατύβολα & Ξυ Κεφάλι του Δήμου Χερσονήσου (πρώην Δήμου Γουβών) Νομού Ηρακλείου

Για την έκταση αυτή , η Δ/νή μας ,έχοντας υπόψη τα στοιχεία που κατέθεσαν οι ενδιαφερόμενοι, όπως αυτά ορίζονται στην υπ' αρ. 24745 / 5672 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 1971 Β / 4.11. 99) , με το υπ' αρ. 43221/07-10-2011 έγγραφό της, χορήγησε βεβαίωση του άρθρου 24 του Νόμου 2508/1997 στην ιδιοκτήτρια εταιρεία της έκτασης ΗΛΙΟΘΕΑ Α.Ε.

Ακολούθως η Οικιστική Εταιρεία ΗΛΙΟΘΕΑ Α.Ε. με το (10) σχετικό υπέβαλε στην Υπηρεσία μας φάκελο στοιχείων με αίτημα την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης έκτασης ιδιοκτησίας της, με σκοπό την δημιουργία παραθεριστικού οικισμού σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 του Νόμου 2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α).

Η Δ/νή μας μετά από εξέταση των προτάσεων της μελέτης, έδωσε οδηγίες προς τους ενδιαφερόμενους και προς τον μελετητή για την συμπλήρωση και διόρθωση του προτεινόμενου ρυμοτομικού σχεδίου.

Στη συνέχεια οι ενδιαφερόμενοι υπέβαλαν εκ νέου τον φάκελο της πολεοδομικής μελέτης, συμπληρωμένο και διορθωμένο σύμφωνα με τις οδηγίες της Δ/νσής μας (11 σχετ).

B. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ

Με την υπ' αρ. 34495/07 Απόφαση Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ ΑΑΠΘ 405/6-9-2007) εγκρίθηκαν οι Γενικές Κατευθύνσεις Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδομικής Δραστηριότητας (ΠΕΡΠΟ) ιδιοκτητών γης στην εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923, και εκτός οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους περιοχή στο Νομό Ηρακλείου, στα πλαίσια του άρθρου 24 του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α).

Με την παραπάνω Απόφαση καθορίστηκαν για το Νομό Ηρακλείου τα προγραμματικά μεγέθη της οικιστικής ανάπτυξης για την επόμενη 5ετία και 10ετία, και χωροθετήθηκαν περιοχές όπου επιτρέπεται καταρχήν να καθοριστούν ως οικιστικά κατάλληλες για την εφαρμογή του μηχανισμού ΠΕΡΠΟ.

Συνολικά για το Νομό Ηρακλείου προτείνονται 8 περιοχές, αναζήτησης του μηχανισμού των ΠΕΡΠΟ.

Ο νέος οικισμός στη θέση και έκταση που προτείνεται να αναπτυχθεί, εναρμονίζεται με τον χωροταξικό σχεδιασμό του Νομού Ηρακλείου, δεδομένου ότι το υπόψη γήπεδο εντοπίζεται στην περιοχή (ΠΕΡΠΟ) Ζ.Ο.Α. 1 Περιοχή Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης, όπως αυτή καθορίστηκε από τις διατάξεις της υπ'αρ. 34495 Απόφασης Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ ΑΑΠΘ 405/6-9-2007).

Η παραπάνω θεώρηση έχει υιοθετηθεί και ισχύει και στην μεταγενέστερη έγκριση του ΣΧΟΟΑΠ της περιοχής με την υπ. αρ. 787/5-2-2010 (ΦΕΚ ΑΑΠ 60/26-2-2010) Απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης με την οποία εγκρίθηκε η Μελέτη του Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) του Δήμου Γουβών και η διόρθωση σφάλματός του (ΦΕΚ ΑΑΠ 51/23-2-2012).

Σε όμορη περιοχή έχει ήδη εγκριθεί η πολεοδόμηση του οικοδομικού συνεταιρισμού Ιατρών Νομού Ηρακλείου.

Γ. ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΥΜΕΝΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Γ.1. Προσδιορισμός περιοχών κατάλληλων για δόμηση - πολεοδόμηση

Η υπόψη έκταση παρουσιάζει ιδιαίτερα γεωλογικά χαρακτηριστικά τα οποία ελήφθησαν υπόψη για την διαμόρφωση της πρότασης της πολεοδομικής μελέτης και συγκεκριμένα :

Σύμφωνα με την εγκεκριμένη ,από τη Δ/ση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών του Υπουργείου μας ,Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας (αρ. πρωτ. 15535/27-7-2011,) έχουν κριθεί ως ακατάλληλες για δόμηση ή ως κατάλληλες για δόμηση με προϋποθέσεις οι εξής περιοχές :

- **«ΑΚ1» : Ακατάλληλη για πολεοδόμηση – δόμηση περιοχή 1.** Η περιοχή αυτή ορίζεται από το βόρειο όριο του ρέματος και τον άξονα του ρέματος (που συμπίπτει με το νότιο όριο του οικοπέδου) έχει εμβαδόν 312 τ.μ. και εξαιρείται της πολεοδόμησης ως «ζώνη του ρέματος».
- **«ΑΚ2» : Ακατάλληλη για δόμηση περιοχή 2.** Επίσης, από την εγκεκριμένη Μελέτη Οριοθέτησης του Ρέματος ορίζεται «ζώνη προστασίας του ρέματος» σε πλάτος 10 μ. μετά το όριο του ρέματος. Η ζώνη αυτή έχει εμβαδόν 1.251 τ.μ. Η περιοχή αυτή πολεοδομείται με χρήση πρασίνου .

- «ΑΚ3» : Ακατάλληλη για δόμηση περιοχή 3, λόγω της μεγάλης μορφολογικής κλίσης της και της έντονης διάβρωσης. Η περιοχή αυτή έχει εμβαδόν 4.094τ.μ. Η περιοχή ΑΚ3 πολεοδομείται με χρήση πρασίνου .
- «ΚΠ» : Κατάλληλη υπό προϋποθέσεις για δόμηση περιοχή. Η περιοχή αυτή έχει εμβαδόν 3.494 τ.μ. Τμήμα της περιοχής αυτής εμπίπτει στην περιοχή των έντονων κλίσεων (>30%) εμβαδού 3.106 τ.μ., ενώ το υπόλοιπο τμήμα της περιοχής εμβαδού 388 τ.μ. είναι κατάλληλο για δόμηση, υπό προϋποθέσεις. Η περιοχή «ΚΠ» παραμένει αδόμητη στο σύνολο της.

Πλέον των παραπάνω περιορισμών που απορρέουν από την προαναφερόμενη μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας , η Δ/νσή μας ,κατά πάγια τακτική της ,κατά τη χορήγηση της βεβαίωσης του άρθρου 24 του ν. 2508/97,θέτει ως όρο για την πολεοδόμηση την χωροθέτηση μόνο κοινόχρηστων χώρων στα τμήματα εκείνα της έκτασης που παρουσιάζουν κλίσεις εδάφους μεγαλύτερες του 35 %.

Επομένως η κατάλληλη για Πολεοδόμηση Περιοχή είναι :

(συνολική επιφάνεια οικοπέδου) - (περιοχές περιορισμών - ρέμα) =

«Ε» - «ΑΚ1» = «293.230» - «312» = 292.918 τ.μ.= «Ε1»

Γ.2. Δυνατότητα Εξυπηρέτησεων από τα βασικά δίκτυα υποδομής

Οδικό δίκτυο

Η κύρια πρόσβαση του γηπέδου γίνεται μέσω της παρακείμενης στο δυτικό όριο του οικοπέδου δημοτικής οδού σε δύο επιλεγμένες θέσεις (Είσοδοι Α και Β). Η εσωτερική διακίνηση στον οικισμό για τους χρήστες του, εξασφαλίζεται μέσω ενός αρτίου δικτύου δρόμων και πεζοδρόμων.

Υδρευση

Η υπό μελέτη περιοχή θα υδροδοτηθεί από το δίκτυο ύδρευσης του Δήμου Χερσονήσου, σύμφωνα με την υπ. αρ. 2075/06-06-2013 Βεβαίωση της Δημοτικής Επιχείρησης Ύδρευσης και Αποχέτευσης Χερσονήσου. Η υδροληψία προβλέπεται από το δίκτυο ύδρευσης της περιοχής Ελιάς της Δ.Ε. Γουβών του Δήμου Χερσονήσου (φρεάτιο εισόδου στο ΝΔ τμήμα της περιοχής). Το εσωτερικό δίκτυο ύδρευσης θα υδροδοτείται από την δεξαμενή στο ΝΑ άκρο της ιδιοκτησίας. Οι αγωγοί, ως προς την χάραξη, είναι παράλληλοι στους άξονες των δρόμων και προσδιορίζονται οριζοντιογραφικά και υψομετρικά, σύμφωνα με το προτεινόμενο ρυμοτομικό σχέδιο και την υψομετρική μελέτη των οδών.

Επίσης, σε επιλεγμένα σημεία τοποθετούνται πυροσβεστικά στόμια και υδροληψίες (παροχές) ύδρευσης.

Απορρίμματα

Τα στερεά απόβλητα που αναμένεται να παράγονται μετά την υλοποίηση της πολεοδόμησης είναι απορρίμματα οικιακής φύσεως και θα συλλεχθούν και διαχειριστούν από το Δήμο Χερσονήσου. Θα τοποθετηθούν κάδοι ανακύκλωσης των αστικών στερεών απόβλητων (ΑΣΑ) σύμφωνα με το πρόγραμμα που

εφαρμόζει ο οικείος Δήμος. Σε περίπτωση που προβλεφθεί η τοποθέτηση καφέ κάδου κομποστοποίησης από τον υπό αναθεώρηση – επικαιροποίηση Περιφερειακό Σχεδιασμό Διαχείρισης Απορριμμάτων Κρήτης (ΠΕΣΔΑΚ) θα εφαρμοστεί το πρόγραμμα από τον φορέα του έργου σε συνεννόηση με τον οικείο Δήμο.

Αποχέτευση ακαθάρτων

Μέσω των κεντρικών δικτύων και του αντλιοστασίου Α1 (στη νοτιοανατολική γωνία του οικισμού) τα λύματα διοχετεύονται στην Δεξαμενή Συλλογής Ακαθάρτων (που θα κατασκευαστεί στη βόρεια πλευρά του οικοπέδου) και από εκεί με εξωτερικό αγωγό θα διοχετεύονται στο δημοτικό δίκτυο αποχέτευσης.

Το αποχετευτικό δίκτυο θα αποτελείται από σωληνωτούς αγωγούς ελευθέρας ροής και τυπικά φρεάτια διαφόρων τύπων.

Αποχέτευση όμβριων υδάτων

Η διάταξη του δικτύου έχει καθοριστεί 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, καθορίστηκαν οι θέσεις εκβολής στον τελικό αποδέκτη που είναι τα ρέματα βορείως και νοτίως της ιδιοκτησίας. Δεν προβλέπεται κατασκευή συλλεκτήρων σε όλους τους δρόμους. Σε ορισμένους δρόμους, λόγω των κλίσεων, τα όμβρια μπορούν να αποχετευτούν μέσω των ρείθρων και φρεατίων υδροσυλλογής στους πλησιέστερους αγωγούς όμβριων.

Ηλεκτροδότηση

Η διανομή του ηλεκτρικού ρεύματος προς τις ιδιοκτησίες θα γίνει με υπόγειο δίκτυο. Έχει προβλεφθεί κοινόχρηστος χώρος για την κατασκευή υποσταθμού στο ΚΧ 66 στην Βόρεια Είσοδο Α του οικισμού. Οι μετρητές σε κάθε οικία θα είναι υπέργειοι και ενσωματωμένοι στην λίθινη κατασκευή της αυλόπορτας, δημιουργώντας έτσι ένα όμορφο αισθητικά αποτέλεσμα.

Δίκτυο ΟΤΕ

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

Δημόσιος Φωτισμός – Οδοφωτισμός

Ο οδικός φωτισμός θα επιτευχθεί με την εγκατάσταση ειδικών φανοστατών σε εναλλασσόμενοι διάταξη κατά μήκος των δρόμων και των πεζοδρομίων. Τα ειδικά φωτιστικά σώματα κατευθύνουν την φωτεινή δέσμη προς τα κάτω στο δρόμο και τα πεζοδρόμια και είναι τοποθετημένα σε ύψος τριών μέτρων. Τα ίδια φωτιστικά σώματα είναι τοποθετημένα σε πέτρινες κατασκευές στις άκρες / στήλες των οικιστικών εισόδων (αυλόπορτες), στα πάρκα και στο κέντρο του οικισμού.

Ο φωτισμός εντός των οικιστικών οικοπέδων θα έχει τέτοια κατεύθυνση έτσι ώστε να μην επηρεάζονται τα γειτονικά οικόπεδα ή πάρκα. Ο φωτισμός στη διαμόρφωση του τοπίου θα είναι κρυφός και εγκατεστημένος στο έδαφος.

Διαμόρφωση του Τοπίου

Η φυσική διαμόρφωση του τοπίου θα διατηρηθεί σε μεγάλη έκταση τόσο στους κοινωφελείς και κοινόχρηστους χώρους όσο και στους στα ιδιωτικά οικόπεδα. Η διαμόρφωση τοπίου θα ενισχυθεί με τη φύτευση πρασίνου που κατά περίπτωση έχει προταθεί.

Δ. 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 και 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:

$$C = d \times E \times \lambda = 10,8 \times 146.408,69 \times 0,60 = 949 \text{ άτομα}$$

$$\text{Όπου: } d = [\sigma / (\kappa + \upsilon \times \sigma)] \times 10^4 = [0,4 / (35 + 5 \times 0,4)] \times 10^4 = 108 \text{ άτομα / Ha}$$

ή 10,8 άτομα / στρ.

(αποδεκτή πυκνότητα για ήπια οικιστική ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας)

$\sigma = 0,4$ (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)

$\lambda = 0,60$

$E = 292.918 - 146.509,31$ (κοινόχρηστοι χώροι) = $146,4$ στρ.

Ο πληθυσμός χωρητικότητας - κορεσμού υπολογίζεται σύμφωνα με τα παραπάνω σε 949 κατοίκους - παραθεριστές. Το μέγεθος αυτό προσαυξάνεται κατά 15 % περίπου, ώστε να συμπεριληφθούν οι επισκέπτες - φιλοξενούμενοι στον οικισμό. Έτσι το προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος διαμορφώνεται στα 1.076 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 1.076 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 Ηα και αναφέρεται σε αναγκαία συνολική γη. Η έκταση που αποδίδεται με την προτεινόμενη πολεοδομική μελέτη για νησίδες πρασίνου, πλατεία, παιδικές χαρές ανέρχεται σε 47 στρ. [πράσινο: 39.715,21τμ + (παιδικές χαρές, χώροι στάθμευσης, χώρος υποσταθμού ΔΕΗ, κλπ): 13.995,64τμ – χώρος αθλητικών εγκαταστάσεων: 6.595,86τμ = 47.114,99τμ]. Αν στην έκταση αυτή προστεθεί και η έκταση που καταλαμβάνουν οι προτεινόμενοι πεζόδρομοι 40.004,41 τμ (40 στρ) η συνολική επιφάνεια πρασίνου - ελεύθερων χώρων ανέρχεται σε 87 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 5,92 στρ. (5,5 τ.μ./ κατ. x 1076 κατ. = 5,92 στρ.)

Με την πρόταση της πολεοδομικής μελέτης προβλέπονται περίπου 6,6 στρ. αθλητικών χώρων.

- Κοινωνοφελείς Χώροι- Ειδικών χρήσεων χώροι

Η πολεοδομική μελέτη προβλέπει την ανέγερση κτηρίων με ειδικές χρήσεις π.χ. εστιατόρια, mini-market, εκκλησία, πρατήριο καυσίμων, διοίκηση, αναψυκτήρια, εμπορικά καταστήματα εξυπηρέτησης καθημερινών αναγκών κλπ, στα Ο.Τ. 59,60,61,62,63,64,65 συνολικής δόμησης 7.046 τμ.

- 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.

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 18,02%.

Το ποσοστό αυτό έχει τεθεί και ως προϋπόθεση στη βεβαίωση του άρθρου 24 του ν. 2508/97.

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 κοινόχρηστων χώρων στάθμευσης συνολικού εμβαδού 3.553,23 τ.μ. και χωρητικότητας (3.553,23 / 12,5 τμ/θέση σταθμ. αυτ. = 284) περίπου 284 αυτοκινήτων θεωρείται ότι καλύπτει τις ανάγκες του οικισμού.

Ε. ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ

Η πρόταση των μελετητών για την για την πολεοδομική οργάνωση του υπό ίδρυση οικισμού, όπως αυτή υποβλήθηκε στη Δ/σή μας προβλέπει τα εξής :

1. ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Στόχος της πολεοδομικής μελέτης, είναι η δημιουργία ενός παραθεριστικού οικισμού, στην επικλινή πλαγιά ενός λόφου, με θέα στο Κρητικό Πέλαγος, στην περιοχή "Πλατύβολα & Ξυ Κεφάλι", της Εληάς Δ.Ε. Γουβών του Δήμου Χερσονήσου, Νομού Ηρακλείου Κρήτης.

Ο νέος οικισμός είναι πολεοδομικά σχεδιασμένος, ώστε να αποτελεί μία ενότητα.

Ο σχεδιασμός του, στηρίζεται στην φιλική προς το περιβάλλον χρήση της υπάρχουσας εδαφικής διαμόρφωσης, χρήση η οποία συγχρόνως, προσφέρει οικονομία στην κατασκευή των έργων υποδομής.

Η μορφολογία του οικοπέδου παρουσιάζει διαφοροποίηση στις κλίσεις του εδάφους : στο βόρειο τμήμα οι κλίσεις είναι ήπιες (περίπου 5%) ενώ στο νότιο τμήμα οι κλίσεις είναι εντονότερες (μέχρι και 28%) και κορυφώνονται στο λοφίσκο 'Ξυ Κεφάλι' με κλίσεις μεγαλύτερες του 35%. Στις περιοχές αυτές δεν χωροθετούνται κατοικίες, αλλά παραμένουν αδόμητες και χαρακτηρίζονται πράσινο.

Οι δρόμοι σχεδιάστηκαν ώστε να ακολουθούν τις ισοϋψείς του εδάφους σε κατεύθυνση Ανατολής – Δύσης. Στην κατεύθυνση Βορρά – Νότου αποφεύχθηκε η χάραξη δρόμων διότι δημιουργούνταν μεγάλες τομές (ορύγματα). Εξαιρέση αποτελούν οι περιμετρικοί δρόμοι στο ανατολικό και δυτικό όριο του οικοπέδου καθώς και ο κεντρικός δρόμος που εκτείνεται όμως μόνο στο τμήμα ήπιων κλίσεων του εδάφους και ενώνει εσωτερικά την Βόρεια Είσοδο Α με την Ανατολική Είσοδο Β.

Στο βόρειο τμήμα του οικοπέδου αλλά και όπου ήταν δυνατόν προβλέφθηκαν πεζόδρομοι μεταξύ των δρόμων και παράλληλα με αυτούς και ακολουθώντας τις ισοϋψείς στην κατεύθυνση Ανατολή – Δύση ώστε να αυξηθεί η απόσταση μεταξύ των Οικοδομικών Τετραγώνων, των οικοπέδων και των κτιρίων και επίσης να αυξηθεί η υψομετρική διαφορά (κατά + 1,0 μ. περίπου, από 2 σε 3 μ. υψομετρική διαφορά) μεταξύ των διαδοχικών (στην κατεύθυνση Β-N) κατοικιών, εξασφαλίζοντας θέα προς το βορά και βόρειο-ανατολικά, πάνω από τις οροφές των κατοικιών. Οι πεζόδρομοι αυτοί έχουν κυμαινόμενο πλάτος από 5 έως και 15 μ. Σε ορισμένες περιπτώσεις ενσωματώνουν και νησίδες κοινόχρηστου «πράσινου».

Στο νότιο τμήμα του οικοπέδου όπου οι κλίσεις είναι εντονότερες δεν ακολουθήθηκε παντού το παραπάνω σύστημα, διότι η υψομετρική διαφορά μεταξύ διαδοχικών οικοπέδων είναι επαρκής.

Σε όλη την έκταση της πολεοδομούμενης περιοχής επιλέχθηκε να υπάρχουν πολλοί διάσπαρτοι ανοιχτοί χώροι, ώστε αφενός να αερίζεται ο οικισμός και αφετέρου να δημιουργούνται διάδρομοι θέας και από τα δυσμενέστερα οικόπεδα.

Αυτό επιτυγχάνεται με το δίκτυο πεζόδρομων και τη δημιουργία «παιδικών χαρών».

Με την προτεινόμενη πολεοδομική μελέτη επιδιώκεται η πολεοδομική ανάπτυξη της περιοχής ως οικισμού παραθεριστικής κατοικίας κατά τρόπο που θα πληροί όλες εκείνες τις παραμέτρους από λειτουργικής, περιβαλλοντικής και αισθητικής πλευράς, σύμφωνα με τα σύγχρονα πρότυπα και τις αρχές της πολεοδομικής επιστήμης ώστε να εξασφαλίζεται ποιοτικό περιβάλλον διαβίωσης στους κατοίκους του οικισμού.

Ειδικότεροι στόχοι είναι :

- Η καλύτερη δυνατή λειτουργική οργάνωση της πολεοδομούμενης περιοχής, μέσω της ιεράρχησης του κυκλοφοριακού οδικού δικτύου, της διαμόρφωσης συνεχούς δικτύου για τους πεζούς και της απόδοσης επαρκούς ποσοστού γης για τους βασικούς κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, καθώς και για χώρους κεντρικών εξυπηρετήσεων του οικισμού.
- Η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και ειδικότερα του φυσικού ανάγλυφου της περιοχής, με μέριμνα για την μικρότερη δυνατή αλλοίωση κατά την χάραξη του οδικού δικτύου και την εν γένει ρυμοτομική επέμβαση.
- Η αισθητική του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος του οικισμού, έτσι ώστε να ταιριάζει στην αρχιτεκτονική φυσιογνωμία της ευρύτερης περιοχής, αλλά και στο φυσικό περιβάλλον μέσω της επιβολής των κατάλληλων ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης.

1.ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ

Κατά την εκπόνηση της πολεοδομικής μελέτης της έκτασης, λήφθηκαν υπόψη :

α) τα αναφερόμενα στην υπ' αριθμ. 10788 / 5.3.2004 (ΦΕΚ 285Δ /2004) Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ «έγκριση πολεοδομικών Σταθερότυπων και ανώτατα όρια πυκνοτήτων» και

β) η σχετική νομολογία του ΣτΕ όσον αφορά το ποσοστό των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων το οποίο θα πρέπει να είναι τουλάχιστον 50% της προς πολεοδόμηση έκτασης.

Επίσης εξασφαλίσθηκε κατά το δυνατόν ένα ενιαίο δίκτυο κοινόχρηστων υπαίθριων χώρων για συγκέντρωση των κατοίκων, περίπατο και αναψυχή.

Μετά την επεξεργασία των στοιχείων του φακέλου και την διατύπωση παρατηρήσεων από την Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ συμπληρώθηκε ο σχετικός φάκελος και τροποποιήθηκε η πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης του οικισμού για την προσαρμογή της στις παρατηρήσεις αυτές.

Ειδικότερα:

α) προσδιορίστηκε το οδικό δίκτυο ως στοιχείο πολεοδομικής οργάνωσης του

οικισμού. Στο συνημμένο σχέδιο Π1 εμφανίζεται η κυκλοφοριακή οργάνωση του οικισμού (ιεραρχημένο δίκτυο, σύστημα μονοδρομήσεων κ.λ.π.),

β) ως προς την πολεοδομική οργάνωση, προσαρμόσθηκε η πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης του παραθεριστικού οικισμού.

γ) Συμπληρώθηκαν οι σχεδιαστικές ελλείψεις και ειδικότερα αναγράφηκαν τα πλάτη στις πρασιές και να σημειώθηκαν με κόκκινα γράμματα οι χρήσεις που υλοποιούνται.

Σύμφωνα με την προτεινόμενη πολεοδόμηση οι οικοδομήσιμοι χώροι είναι 146.408,69 τμ. που αντιστοιχούν σε ποσοστό 49,98% της συνολικής έκτασης.

2. ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ

2.1 Πολεοδομικές ενότητες – γειτονιές.

- Το προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος του οικισμού, όπως αυτό προσδιορίστηκε παραπάνω και αναφέρεται σε 1.076 κατοίκους (παραθεριστές μαζί με τους επισκέπτες), σε συνδυασμό με το στρεμματικό μέγεθος της προς πολεοδόμηση περιοχής υπαγορεύουν την οργάνωση του οικισμού σε μια πολεοδομική ενότητα.
- Το σχήμα της έκτασης οδηγεί τον σχεδιασμό στην δημιουργία επιμέρους γειτονιών οι οποίες όμως λόγω του μικρού μεγέθους τους δεν μπορούν να δικαιολογήσουν άλλες χρήσεις εκτός από τοπικούς ελεύθερους χώρους άθλησης πρασίνου και κοινοχρήστων χώρων.

2.2 Περιγραφή πρότασης πολεοδομικής οργάνωσης

- **Η διάταξη των δρόμων** του Οικισμού, η επιλογή της θέσης των οικοπέδων και του Πολεοδομικού Κέντρου του, στηρίζονται στην πλέον αποτελεσματική χρήση της γης, των δυνατοτήτων πρόσβασης και της θέας. Σχεδιάστηκε ο δρόμος εισόδου Α στον οικισμό ώστε να είναι συλλεκτήριος όλων των άλλων δρόμων, οι οποίοι έχουν σχεδιαστεί κατά τρόπο ώστε, να ακολουθούν το φυσικό ανάγλυφο του εδάφους, προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν οι εργασίες εκσκαφής και επίχωσης. Οι δρόμοι, είναι ως επί το πλείστον παράλληλοι προς τις ισοϋψείς και την ακτογραμμή για την εξασφάλιση σε κάθε οικόπεδο της θέας προς τη θάλασσα. Γενικά, τόσο οι δρόμοι με τις ελαφρές στροφές τους, όσο και η ποικιλία των τύπων των κατοικιών, αλλά και οι υψομετρικές αλλαγές δημιουργούν ένα ενδιαφέρον οδικό τοπίο.
- Τα Οικοδομικά Τετράγωνα χωρίζονται μεταξύ τους, είτε από δρόμο είτε από πεζόδρομο είτε από κοινόχρηστες Ζώνες Πρασίνου έτσι ώστε τα προκύπτοντα οικόπεδα να είναι όλα είτε διαμπερή, είτε γωνιακά και καθόλου μεσαία. Τα οικοδομικά τετράγωνα χαράσσονται κατά το δυνατόν παράλληλα στις υψομετρικές καμπύλες για σεβασμό του περιβάλλοντος και οικονομία κατασκευής.

- Το μεγάλο Πολεοδομικό Κέντρο (Ο.Τ 61-62) (με χρήση : Πολεοδομικό Κέντρο του άρθρου 18 του ν. 4269/2014 τοποθετείται , κοντά στην Είσοδο Β και ανατολικά του υφιστάμενου εξωτερικού δρόμου. Έτσι γίνεται ορατό από κάθε κατεύθυνση και εύκολο στην πρόσβαση.
- Ένα δεύτερο μικρότερο Πολεοδομικό Κέντρο (Ο.Τ 65) (με χρήση : Πολεοδομικό Κέντρο του άρθρου 18 του ν. 4269/2014 δημιουργείται στο νότιο τμήμα του οικισμού στους δυτικούς πρόποδες του μικρού λοφίσκου.

Η λειτουργικότητα της πολεοδομικής μελέτης, αλλά και η αισθητική της αξία, έγκεινται 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.
- Τα 269 ιδιωτικά οικόπεδα που έχουν σχεδιαστεί, καταλαμβάνουν έκταση : 134.665,18τμ (134,6 στρέμματα) ή το 45,97 % της συνολικής πολεοδομούμενης έκτασης του οικοπέδου και είναι κατανεμημένα σε 58 Οικοδομικά Τετράγωνα.
 - Το πλήθος των οικοπέδων ανά Οικοδομικό Τετράγωνο ποικίλει, από 2 έως και 7. Γενικά, σχεδιάστηκαν μικρά Ο.Τ. ώστε η αίσθηση της γειτονιάς να είναι έντονη. Τα Ο.Τ. διαχωρίζονται μεταξύ τους με δρόμους και πεζόδρομους.
 - Κάθε οικόπεδο έχει πρόσοψη σε δρόμο και πολλά έχουν δεύτερη (ή και τρίτη) πρόσοψη σε δρόμο ή πεζόδρομο εκτός από τα οικόπεδα ή τμήμα των οικοπέδων που συνορεύουν με πεζόδρομο.
 - Η κάθε οικία, προβλέπεται είτε ισόγεια, είτε διώροφη, με συνολικό εμβαδόν κυρίων χώρων 125 τμ και επιπλέον βοηθητικών και υπόγειων χώρων κατά τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό, Ν.4067/2012 όπως ισχύει.
 - Προβλέπεται τουλάχιστον 1 θέση στάθμευσης για κάθε οικία, εντός του οικοπέδου, για την στάθμευση των αυτοκινήτων των ιδιοκτητών.
 - Προτείνεται η δημιουργία μικρών οικοδομικών τετραγώνων τα οποία χωρίζονται μεταξύ τους με πεζόδρομο αμιγούς χρήσης γεγονός που εξασφαλίζει καλύτερο φωτισμό - αερισμό των υπό κατασκευή κτιρίων.—Οι οικοδομήσιμοι χώροι (ΟΤ) που προορίζονται για κατοικία έχουν διαστάσεις που επιτρέπουν την δημιουργία οικοπέδων με δυνατότητες ευέλικτης αρχιτεκτονικής αξιοποίησης στα πλαίσια των προτεινόμενων όρων και περιορισμών δόμησης και των αρχών του βιοκλιματικού.
 - Με την προτεινόμενη χάραξη του οδικού δικτύου παρέχεται η δυνατότητα πρόσβασης με αυτοκίνητο σε όλα τα οικόπεδα. Παράλληλα δημιουργείται ένα

εκτενές δίκτυο πεζοδρόμων που εξασφαλίζει την πορεία των πεζών προς τους ελεύθερους χώρους και τις κεντρικές εξυπηρετήσεις.

- Η αναψυχή και ο αθλητισμός έχουν χωροθετηθεί στις παρυφές της έκτασης προκειμένου να μην ενοχλούν την κατοικία ως εξής:

Οι χώροι αυτοί είναι εύκολα προσπελάσιμοι με το αυτοκίνητο αλλά και από τους πεζούς με το οργανωμένο δίκτυο πεζοδρόμων που οδηγούν σε αυτούς. Προβλέπονται δε χώροι στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών του οικισμού.

2.3 Κυκλοφοριακή οργάνωση

Η πρόσβαση στην έκταση εξασφαλίζεται από την υφιστάμενη δημοτική οδό, που εφάπτεται του δυτικού ορίου της έκτασης. Από τη μελέτη προβλέπονται δυο είσοδοι στον οικισμό: η πρώτη ΕΙΣΟΔΟΣ Α στη νότια πλευρά του γηπέδου και η δεύτερη ΕΙΣΟΔΟΣ Β στη μέση της δυτικής πλευράς του γηπέδου. Επιλέχθηκε η λύση της μη ενσωμάτωσης του υφιστάμενου δρόμου στο εσωτερικό οδικό δίκτυο και στον οικισμό γιατί οι πολλές συνεχείς και επαναλαμβανόμενες οδικές συνδέσεις που θα μπορούσαν να γίνουν κατά μήκος της δυτικής πλευράς του οικοπέδου όπου και η γειτονία με το δρόμο, εγκυμονούν κινδύνους τροχαίων ατυχημάτων.

Για την καλή κυκλοφοριακή εξυπηρέτηση του οικισμού στο εσωτερικό του, έχει σχεδιαστεί η χάραξη ενός "περιφερειακού" δρόμου, σε όλο το μήκος της περιμέτρου του οικοπέδου, στον οποίο συμβάλλουν όλοι οι εσωτερικοί δρόμοι του. Στο νότιο τμήμα του οικοπέδου ο δρόμος αυτός καταλήγει σε πεζόδρομο. Το δίκτυο δρόμων και πεζοδρόμων, επιτρέπει την αποτελεσματικότερη διέλευση οχημάτων και πεζών, προς και από τα Πολεοδομικά Κέντρα, από όλα τα σημεία του οικισμού. Θα κατασκευαστούν επίσης πλακοστρώσεις, από τούβλο ή πέτρα, οι οποίες θα λειτουργούν ως διαβάσεις πεζών ή «οπτικά σαμαράκια» ελέγχου ταχύτητας.

Έγινε προσπάθεια, όσο ήταν δυνατόν, 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.

Σε κανένα τμήμα των δρόμων η κλίση δεν υπερβαίνει το 20%.

2.4 Κοινόχρηστοι - Κοινοφελείς και Ειδικών Χρήσεων Χώροι

Το ποσοστό της πολεοδομούμενης έκτασης που αποδίδεται σε κοινόχρηστους και κοινοφελείς χώρους είναι 54,03%.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

			επιφάνει α σε τ.μ.	%	%	%	%
ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΥΜΕΝΗ ΕΚΤΑΣΗ	292.918	100,00%	100,00%	100,0 0%	100,00%		
ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ (269 οικόπεδα μεγέθους 500 τμ καθένα)	134.665,18	45,97%	45,97%	45,97%	49,98%		
ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ -ΕΙΔΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΧΩΡΟΙ	κυλικείο, εστιατόριο, Mini Market, εμπορικά καταστήματα , , χώροι διοίκησης, κ.λ.π.	11.743,51	4,01%	45,24 %			
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	Παιδικές χαρές, χώροι στάθμευση ς, αθλητικές εγκαταστά σεις, χώρος υποσταθμο ύ ΔΕΗ κ.λ.π.	13.995,64	4,78%				
	ΠΡΑΣΙΝΟ	39.715,21	13,56%				
	ΔΡΟΜΟΙ	52.793,55	18,02%				
	ΠΕΖΟΔΡΟ ΜΟΙ	+ 40.004,41	13,66%				

	σύνολο	132.513,6 7		158.2 52,82	
--	--------	----------------	--	----------------	--

3. Πολεοδομικός Κανονισμός

Επί του πολεοδομούμενου τμήματος των 292.918 τ.μ. του οικοπέδου της έκτασης της ΗΛΙΟΘΕΑΣ ΑΕ, βάση της παρούσας Πολεοδομικής Μελέτης δημιουργούνται 65 Οικοδομικά Τετράγωνα, τα οποία διαχωρίζονται και συγκοινωνούν μεταξύ τους με δρόμους και πεζόδρομους.

3.1 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

3.1.1 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑ ΤΕΤΡΑΓΩΝΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Σε αυτά τα Ο.Τ. επιτρέπεται η χρήση «κατοικίας» κατά το άρθρο 15 του ν. 4269/2014 (Φ.Ε.Κ 142/Α/28-6-2014)

3.1.2 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑ ΤΕΤΡΑΓΩΝΑ ΕΙΔΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

Στα υπόλοιπα οικοδομικά τετράγωνα επιτρέπονται οι ακόλουθες χρήσεις :

- ο Γραφείο Διοίκησης της Εταιρείας : στο Ο.Τ. 59.
- ο Εστιατόριο - Αναψυκτήριο –Κυλικείο – Εμπορικό Κατάστημα – Παιδική Χαρά: στο Ο.Τ. 60, 64.
- ο Πρατήριο Καυσίμων: στο Ο.Τ. 63.
- ο Πολεοδομικά Κέντρα Α και Β: στα Ο.Τ. 61 - 62 και 65.

3.2 ΠΡΟΚΗΠΙΑ

Στο πρόσωπο των οικοδομήσιμων οικοπέδων επιβάλλονται προκήπια πλάτους 2 και 4,0 μ.

3.3 ΔΡΟΜΟΙ & ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΙ

Το συνολικό εμβαδόν των δρόμων είναι 52.793,55 τμ και αποτελούν το 18,02% της πολεοδομούμενης έκτασης.

Οι πεζόδρομοι έχουν ελάχιστο πλάτος 5 μ και σε πολλές περιπτώσεις διευρύνονται μέχρι και 15 μ.

4. ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

4.1. Για τους οικοδομήσιμους χώρους με χρήση μόνο κατοικίας (Ο.Τ. 01 έως 58) :

- 1) Ελάχιστο Πρόσωπο : 10 μ
- 2) Ελάχιστο Εμβαδόν : 500 μ
- 3) Μέγιστο Ποσοστό Κάλυψης Οικοπέδου : 35 %

- 4) Συντελεστής Δόμησης : 0,25
με μέγιστο εμβαδόν δομημένης επιφάνειας ανά μερίδα 125 τμ.
- 5) Μέγιστος Αριθμός Ορόφων : 2
- 6) Πρασιά : 2μ. και 4 μ.,
- 7) Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος : για μονώροφα κτίρια : 4,50 μ και για διώροφα κτίρια : 7,50 μ. (μετρούμενο από το φυσικό ή το διαμορφωμένο έδαφος)

Στο παραπάνω ύψος δεν συμπεριλαμβάνεται το ύψος της στέγης, η κατασκευή της οποίας είναι υποχρεωτική. Η στέγη είναι δίρριχτη ή τετράρριχτη με ύψος έως 1,50 μ άνω του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους και σε ποσοστό τουλάχιστον 50% της συνολικής οριζόντιας προβολής των επικαλύψεων του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένων των ανοιχτών ημιυπαίθριων χώρων.

- 8) Επιβάλλεται η εξασφάλιση εντός του οικοπέδου τουλάχιστον μιας θέσης στάθμευσης.
- 9) Στις κατοικίες απαγορεύεται η τοποθέτηση διαφημίσεων οποιασδήποτε μορφής και υλικού τόσο επί των όψεων όσο και επί των δωματίων αυτών.
- 10) 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.
- 11) Με στόχο την εξασφάλιση της ανεμπόδιστης θέας προς την θάλασσα και λαμβάνοντας υπόψη το ανάγλυφο της περιοχής:
 - στα Οικοδομικά Τετράγωνα από 10 έως 13 και στα Οικοδομικά Τετράγωνα από 16 έως 31, θα κατασκευαστούν αποκλειστικά ισόγειες κατοικίες (μέγιστου ύψους 4,50μ και στέγη μέγιστου ύψους 1,50μ)
 - στα Οικοδομικά τετράγωνα 14, 15 και στα Οικοδομικά Τετράγωνα από 32 έως 58 θα κατασκευαστούν ή ισόγειες κατοικίες (μέγιστου ύψους 4,50μ και στέγη μέγιστου ύψους 1,50μ) ή διώροφες κατοικίες (μέγιστου ύψους 7,00μ και στέγη μέγιστου ύψους 1,50μ)

4.2 Για τους χώρους ειδικών χρήσεων :

4.2.1. Πολεοδομικό Κέντρο κατά την έννοια του άρθρου 18 του ν. 4269/2014 (Φ.Ε.Κ 142/Α/28-6-2014)

Συγκεκριμένα προβλέπονται οι ακόλουθες χρήσεις : «Εμπορικά Καταστήματα – Διοικητικές Εξυπηρετήσεις – Αίθουσα Πολλαπλών Χρήσεων – Αναψυκτήριο – Εστιατόριο – Εκκλησία – Κοινωνική Πρόνοια (ιατρείο) – Εκπαίδευση (νηπιαγωγείο, κλπ) – Αθλητικές Εγκαταστάσεις στα Ο.Τ. 61 έως 62, με τους ακόλουθους όρους δόμησης :

- ο Μέγιστο ποσοστό κάλυψης : 40 % της επιφάνειας του

- ο Συντελεστής Δόμησης : μέχρι έξι δέκατα (0,6)
- ο Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων : 8,0μ
- ο Μέγιστος αριθμός ορόφων : 2
- ο Στέγη : 1,5 μ

4.2.2. Πολεοδομικό Κέντρο κατά την έννοια του άρθρου 18 του ν. 4269/2014 (Φ.Ε.Κ 142/Α/28-6-2014)

Συγκεκριμένα προβλέπονται οι ακόλουθες χρήσεις : «Εμπορικά Καταστήματα – Διοικητικές Εξυπηρετήσεις – Μικρή Αίθουσα Πολλαπλών Χρήσεων – Αναψυκτήριο – Εστιατόριο – Εκκλησία » στο **Ο.Τ. 65**, με τους ακόλουθους όρους δόμησης :

- ο Μέγιστο ποσοστό κάλυψης : 40 % της επιφάνειας του
- ο Συντελεστής Δόμησης : έξι δέκατα (0,6)
- ο Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων : 8,0μ
- ο Μέγιστος αριθμός ορόφων : 2
- ο Στέγη : 1,5 μ

4.2.3. Χώρος Πρατηρίου Υγρών Καυσίμων & Ενέργειας (Ο.Τ. 63),

βάση του ΠΔ 1224/1981 (ΦΕΚ 303/Α/15-10-1981) & ΠΔ 118/2006

(ΦΕΚ 119/Α/16-6-2006 και σύμφωνα με την παρ. 1.16 του άρθρου 18 του ν. 4269/2014 (Φ.Ε.Κ 142/Α/28-6-2014) με τους ακόλουθους όρους δόμησης :

- ο Μέγιστο ποσοστό κάλυψης : 60 % της επιφάνειας του
- ο Συντελεστής Δόμησης : έξι δέκατα (0,60)
- ο Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθησομένων κτιρίων : κατά Ν.Ο.Κ
- ο Μέγιστος αριθμός ορόφων : 1
- ο Επιτρέπεται η κατασκευή υπόγειου και οι υπόγειες δεξαμενές μπορούν να υπερβαίνουν το περίγραμμα του ισόγειου κτιρίου.
- ο Πρασιά : δεν επιβάλλεται πρασιά.

4.2.4. Χώροι Κοινοφελών και Ειδικών Χρήσεων Κτιρίων (Ο.Τ. 59, 60, 64) και συγκεκριμένα :

- Διοίκηση (στο Ο.Τ. 59)
 - Εστιατόριο - Αναψυκτήριο –Κυλικείο – Εμπορικό Κατάστημα – Παιδική Χαρά (στα Ο.Τ. 60, 64)
- με τους ακόλουθους όρους δόμησης :

- ο Μέγιστο ποσοστό κάλυψης : 40 % της επιφάνειας του
- ο Συντελεστής Δόμησης : έξι δέκατα (0,60)
- ο Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων : 8,0
- ο Μέγιστος αριθμός ορόφων : 2
- ο Πρασιά : 4 μ.
- ο Στέγη : 1,5 μ.

4.2.5. Κοινόχρηστοι Χώροι (Κ.Χ. 66 - 78) και συγκεκριμένα :

- Χώρος Υποσταθμού ΔΕΗ – ΟΤΕ (στο Κ.Χ. 66)
 - Παιδική Χαρά - Αναψυκτήριο (στα Κ.Χ. 67, 68, 73, 76, 78)
 - Χώρος Στάθμευσης (στα Κ.Χ. 70, 72, 74, 75)
 - Αθλητικές Εγκαταστάσεις (στο Κ.Χ. 69)
 - Χώρος Δεξαμενής Συλλογής Ακαθάρτων (στο Κ.Χ. 71)
 - Χώρος Δεξαμενής Νερού (στο Κ.Χ. 77)
- με τους ακόλουθους όρους δόμησης :
- ⊖ Μέγιστο ποσοστό κάλυψης : 100 % της επιφάνειας του
 - ⊖ Συντελεστής Δόμησης : τέσσερα δέκατα (0,40)
 - ⊖ Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων : 4,5μ
 - ⊖ Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος Η/Μ εγκαταστάσεων : 12,00 μ
 - ⊖ Μέγιστος αριθμός ορόφων : 1

ΠΡΟΣΘΕΤΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΟΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

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

- απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων σε υποστυλώματα.
- Υποχρεωτική πρόβλεψη μιας θέσης στάθμευσης ανά κατοικία
- Απαγορεύεται η τοποθέτηση λυόμενων κατασκευών.
- Απαγορεύονται οι γύψινες εξωτερικές διακοσμήσεις.
- Απαγορεύεται η κατασκευή συνεχούς περιμετρικού εξώστη.
- Τα κουφώματα κατασκευάζονται από ξύλο ή βαμμένο αλουμίνιο άσπρο ή σε γήινους χρωματισμούς.
- 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.
- Οι κατοικίες και τα όλα τα κτίρια του νέου οικισμού πρέπει να πληρούν τους όρους του ΚΕΝΑΚ. Τα μονωτικά υλικά που θα χρησιμοποιούνται να είναι σε όλες τις περιπτώσεις τα πλέον σύγχρονα και οικολογικά.
- Επιβάλλεται φύτευση του οικισμού περιμετρικά της έκτασης με ψηλά, αειθαλή και φυλλοβόλα δέντρα με θαμνώδη υπόροφο.
- Επιβάλλεται η φύτευση των χώρων εγκατάστασης της δεξαμενής νερού, κ.ά.
- Τα είδη που φυτεύονται επιλέγονται κατόπιν κηποτεχνικής μελέτης
- Επιβάλλεται η διατήρηση στο μέγιστο βαθμό της υφιστάμενης βλάστησης
- Οι επιφάνειες των υλικών επιστρώσεων πεζοδρομίων-πεζόδρομων επιβάλλεται να είναι χαμηλής ανακλαστικότητας και θερμοχωρητικότητας,

αποκλειομένων των συνήθων λευκών πλακών πεζοδρομίου, μαρμάρων, γρανιτών.

- ο Απαγόρευση τοποθέτησης ατομικών κεραιών τηλεόρασης μετά την εγκατάσταση κεντρικής κεραίας τηλεοπτικής λήψης.
- ο Προσωρινή δυνατότητα τοποθέτησης στύλων και εναέριων δικτύων καλωδίων των κοινωφελών οργανισμών μέχρι την ολοκλήρωση των έργων τεχνικής υποδομής που προβλέπουν την υπογειοποίηση τους.
- ο Δυνατότητα τοποθέτησης/χρήσης εγκαταστάσεων ΑΠΕ οποιασδήποτε μορφής.

Για κάθε εργασία εκσκαφών πρέπει να ειδοποιηθούν εγγράφως και εγκαίρως οι αρμόδιες υπηρεσίες του ΥΠΠΟ, ώστε όλες οι εργασίες να εκτελούνται υπό την εποπτεία του αρχαιοφύλακα της περιοχής.

ΣΤ. ΑΠΟΨΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Η Δ/νή μας μετά την εξέταση της πρότασης της πολεοδομικής μελέτης και συνεκτιμώντας τα στοιχεία που υποβλήθηκαν για τη χορήγηση της βεβαίωσης του άρθρου 24 του ν. 2508/97 θεωρεί ότι κατά 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. Το άρθρο 26 του ν. 4280/2014(Φ.Ε.Κ 159/Α)
3. Ο Ν.1577/85 (ΦΕΚ210Α) όπως ισχύει για την πρόταση του πολεοδομικού κανονισμού.
4. Οι προδιαγραφές εκπόνησης πολεοδομικών μελετών (Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ με αρ. 5731/1146/23.2.00 (ΦΕΚ329Β/15.3.00).
5. Η υπ' αρ. 34495/07 (ΦΕΚ 405/6-9-2007/ ΤΕΥΧΟΣ ΑΑΠΘ/ Απόφαση του Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ «Έγκριση γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας (ΠΕΡΠΟ) ιδιοκτητών γης στην εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923, και εκτός οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους περιοχή στο νομό Ηρακλείου».
6. Η υπ. αρ. 787/5-2-2010 (ΦΕΚ ΑΑΠ 60/26-2-2010) Απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης με την οποία εγκρίθηκε η Μελέτη του Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) του Δήμου Γουβών και η διόρθωση σφάλματος του (ΦΕΚ ΑΑΠ 51/23-2-2012).

7. Τα εγκεκριμένα πολεοδομικά σταθερότυπα (Απόφαση Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ με αρ.10788/5.3.04)

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.

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 ασφαλής 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

Η εξασφάλιση επαρκών θέσεων στάθμευσης σε όλα τα σημεία συγκέντρωσης κοινού (πολεοδομικά κέντρα κ.λ.π).

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

1. Στους οικοδομήσιμους χώρους με χρήση μόνο κατοικίας προτείνουμε :

α. Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων να είναι 30% και όχι 35 % που προτείνεται από τη μελέτη, δεδομένου ότι το ποσοστό κάλυψης 35% εξασφαλίζει καλυπτόμενη επιφάνεια 175 τ.μ ($500 \times 35\% = 175$ τ.μ) μέγεθος το οποίο δεν μπορεί να υλοποιηθεί ούτε σε περίπτωση που ο επιτρεπόμενος Σ.Δ εξαντληθεί σε έναν όροφο. ($500 \times 25\% = 125$ τ.μ + 20% ημιυπαίθριοι 25 τ.μ . Συνολική καλυπτόμενη επιφάνεια 150 τ.μ)

β. Το ύψος των κτιρίων κατοικίας δεν θα υπερβαίνει τα 7,5 μ. Από το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος.

γ. Σε περίπτωση κατασκευής εκκλησίας το ύψος αυτής μπορεί να ανέρχεται στα 12.00 μ.

2. Ως προς τις χρήσεις γης παρατηρούμε τα εξής :

Η Δνσή μας έχει αναμορφώσει τις προτεινόμενες χρήσεις γης , σύμφωνα με τις χρήσεις γης που προβλέπονται από το νέο ν. 4269/2014.

Συγκεκριμένα όπου η πρόταση της μελέτης προέβλεπε “ Γενική Κατοικία “ κατά το άρθρο 3 του ΦΕΚ 166/87 αντικαταστάθηκε με το “ Πολεοδομικό Κέντρο” του άρθρου 18 του ν. 4268/2014 και ζητήθηκε από το μελετητή η προσκόμιση νέου ρυμοτομικού σχεδίου με σημειωμένες τις νέες χρήσεις.

Επίσης σημειώνουμε ότι στα Ο.Τ με χρήση κατοικίας επιτρέπεται η χρήση μόνο κατοικίας κατά το άρθρο 15 του ν. 4269/2014.

Τέλος η Δ/νσή μας θεωρεί ότι υπάρχει επάρκεια χρήσεων “ πολεοδομικού Κέντρου” για την χωροθέτηση εμπορικών καταστημάτων και ως εκ τούτου δεν συμφωνεί με την χωροθέτηση εμπορικών καταστημάτων στα Ο.Τ 60 και 64.

Επίσης , δεδομένου ότι πρόκειται για παραθεριστικό οικισμό δεν συμφωνεί με την χωροθέτηση στεγασμένων χώρων στάθμευσης ..

Μετά από τα παραπάνω

ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΣΤΕ

προς το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.

Α.Την έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης σε έκταση ιδιοκτησίας της ΗΛΙΟΘΕΑΣ Α.Ε. συνολικού εμβαδού 292.918 τ.μ. στην περιοχή Ελιάς, στη θέση Πλατύβολα & Ξυ Κεφάλι του Δήμου Χερσονήσου (πρώην Δήμου Γουβών), της ΠΕ Ηρακλείου, με:

1. Τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, οδών, πεζοδρόμων, κοινοχρήστων χώρων, χώρων πρασίνου, χώρων παιδικής χαράς- αναψυκτηρίων , αθλητικών χώρων, χώρων στάθμευσης, χώροι πολεοδομικού κέντρου , χώρος διοικητικών εξυπηρετήσεων, χώροι ανέγερσης εγκαταστάσεων κοινωφελών δικτύων και χώρου πρατηρίου καυσίμων όπως οι χώροι αυτοί φαίνονται στην έγχρωμη πινακίδα σε κλίμακα 1: 1.000 που συνοδεύει την παρούσα εισήγηση.
2. Τον καθορισμό χρήσεων γης ως εξής:
 - Στους οικοδομήσιμους χώρους των Ο.Τ. από 1 έως 58 επιτρέπεται η χρήση μόνο κατοικίας.(άρθρο 15 του ν. 4269/2014)
 - Στους οικοδομήσιμους χώρους των Ο.Τ. 61, 62 και 65 επιτρέπονται οι χρήσεις «πολεοδομικό κέντρο» κατά το άρθρο 18 του ν. 4269/2014(Φ.Ε.Κ 142/Α/28-6-2014)
 - Χώρος Πρατηρίου Υγρών Καυσίμων & Ενέργειας στο Ο.Τ. 63, βάση του ΠΔ 1224/1981 (ΦΕΚ 303/Α/15-10-1981) & ΠΔ 118/2006 (ΦΕΚ 119/Α/16-6-2006).

- Χώροι Ειδικών Χρήσεων Κτιρίων και συγκεκριμένα :
 - Διοίκηση (στο Ο.Τ. 59)
 - Αναψυκτήριο –Κυλικείο – Παιδική Χαρά (στα Ο.Τ. 60, 64)
 - Αναψυκτήριο (στα Ο.Τ. 77,78,79)
- Κοινόχρηστοι – κοινωφελείς χώροι και συγκεκριμένα :
 - Χώρος Υποσταθμού ΔΕΗ – ΟΤΕ (στο Κ.Φ. 66)
 - Αθλητικοί Χώροι (στο Κ.Φ. 67)
 - Χώρος Δεξαμενής Συλλογής Ακαθάρτων (στο Κ.Φ. 68)
 - Χώρος Δεξαμενής Νερού (στο Κ.Φ. 69)

3. Προκήπια

Στο πρόσωπο των οικοδομήσιμων οικοπέδων επιβάλλεται προκήπιο πλάτους 2,00 και 4,0 μ.

B. Την έγκριση του Πολεοδομικού Κανονισμού ως εξής:

B.1. Για τους οικοδομήσιμους χώρους με χρήση μόνο κατοικίας (Ο.Τ. 01 έως 58) :

- ο Ελάχιστο Πρόσωπο : 10 μ
- ο Ελάχιστο Εμβαδόν : 500 μ
- ο Μέγιστο Ποσοστό Κάλυψης Οικοπέδου : 30 %
- ο Συντελεστής Δόμησης : 0,25
- ο με μέγιστο εμβαδόν δομημένης επιφάνειας ανά μερίδα 125 τμ.
- ο Μέγιστος Αριθμός Ορόφων : 2
- ο Πρασιά : 2 και 4 μ.
- ο Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος : για μονώροφα κτίρια : 4,50 μ και για διώροφα κτίρια : 7,50 μ. (μετρούμενο από το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος)

Στο παραπάνω ύψος δεν συμπεριλαμβάνεται το ύψος της στέγης, η κατασκευή της οποίας είναι υποχρεωτική. Η στέγη είναι δίρριχτη ή τετράρριχτη με ύψος έως 1,50 μ άνω του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους και σε ποσοστό τουλάχιστον 50% της συνολικής οριζόντιας προβολής των επικαλύψεων του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένων των ανοιχτών ημιυπαίθριων χώρων.

B.2 Για τους χώρους ειδικών χρήσεων :

B.2.1. Πολεοδομικό Κέντρο κατά την έννοια του άρθρου 18 του ν. 4269/2014 (Φ.Ε.Κ 142/Α/28-6-2014)

Συγκεκριμένα προβλέπονται οι ακόλουθες χρήσεις : «Εμπορικά Καταστήματα – Διοικητικές Εξυπηρετήσεις – Αίθουσα Πολλαπλών Χρήσεων – Αναψυκτήριο – Εστιατόριο – Εκκλησία – Κοινωνική Πρόνοια (ιατρείο) – Εκπαίδευση (νηπιαγωγείο, κλπ)», στα **Ο.Τ. 61 έως 62**, με τους ακόλουθους όρους δόμησης :

- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης : 40 % της επιφάνειας του
- Συντελεστής Δόμησης : μέχρι έξι δέκατα (0,6)
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων : 8,0μ
- Μέγιστος αριθμός ορόφων : 2
- Στέγη : 1,5 μ

Β.2.2. Πολεοδομικό Κέντρο κατά την έννοια του άρθρου 18 του ν. 4269/2014 (Φ.Ε.Κ 142/Α/28-6-2014)

Συγκεκριμένα προβλέπονται οι ακόλουθες χρήσεις : «Εμπορικά Καταστήματα – Διοικητικές Εξυπηρετήσεις – Μικρή Αίθουσα Πολλαπλών Χρήσεων – Αναψυκτήριο – Εστιατόριο – Εκκλησία » στο **Ο.Τ. 65**, με τους ακόλουθους όρους δόμησης :

- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης : 40 % της επιφάνειας του
- Συντελεστής Δόμησης : έξι δέκατα (0,6)
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων : 8,0μ
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος εκκλησίας 12,00μ.
- Μέγιστος αριθμός ορόφων : 2
- Στέγη : 1,5 μ

Β.2.3. Χώρος Πρατηρίου Υγρών Καυσίμων & Ενέργειας (Ο.Τ. 63),

βάση του ΠΔ 1224/1981 (ΦΕΚ 303/Α/15-10-1981) & ΠΔ 118/2006 (ΦΕΚ 119/Α/16-6-2006) με τους ακόλουθους όρους δόμησης :

- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης : 60 % της επιφάνειας του
- Συντελεστής Δόμησης : έξι δέκατα (0,60)
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθησομένων κτιρίων : κατά Ν.Ο.Κ
- Μέγιστος αριθμός ορόφων : 1
- Επιτρέπεται η κατασκευή υπόγειου και οι υπόγειες δεξαμενές μπορούν να υπερβαίνουν το περίγραμμα του ισόγειου κτιρίου.
- Πρασιά : δεν επιβάλλεται πρασιά.

Β.2.4. Χώροι Ειδικών Χρήσεων Κτιρίων και συγκεκριμένα :

- Διοίκηση (στο Ο.Τ. 59)
- Εστιατόριο - Αναψυκτήριο –Κυλικείο – (στα Ο.Τ. 60, 64,77,78,79)
με τους ακόλουθους όρους δόμησης :

- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης : 40 % της επιφάνειας του
- Συντελεστής Δόμησης : έξι δέκατα (0,60)
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων : 8,0
- Μέγιστος αριθμός ορόφων : 2
- Πρασιά : 2 και 4 μ.
- Στέγη : 1,5 μ.

B.2.5. Κοινόχρηστες- Κοινοφελείς Εγκαταστάσεις και συγκεκριμένα :

- Χώρος Υποσταθμού ΔΕΗ – ΟΤΕ (στο Κ.Φ. 66)
 - Αθλητικές Εγκαταστάσεις (στο Κ.Φ. 67)
 - Χώρος Δεξαμενής Συλλογής Ακαθάρτων (στο Κ.Φ. 68)
 - Χώρος Δεξαμενής Νερού (στο Κ.Φ 69)
- με τους ακόλουθους όρους δόμησης :
- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης : 100 % της επιφάνειας του
 - Συντελεστής Δόμησης : τέσσερα δέκατα (0,40)
 - Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων : 4,5μ
 - Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος Η/Μ εγκαταστάσεων : 12,00 μ
 - Μέγιστος αριθμός ορόφων : 1
 - Στους χώρους αθλητικών εγκαταστάσεων επιτρέπονται μόνο διαμορφώσεις (κερκίδες, λουτρά, αποδυτήρια, κλπ) για την οργάνωση των χώρων.

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

- Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων σε υποστυλώματα.
- Υποχρεωτική πρόβλεψη μιας θέσης στάθμευσης ανά κατοικία
- Απαγορεύεται η τοποθέτηση λυόμενων κατασκευών.
- 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.
- Απαγόρευση τοποθέτησης ατομικών κεραιών τηλεόρασης μετά την εγκατάσταση κεντρικής κεραίας τηλεοπτικής λήψης.
- Προσωρινή δυνατότητα τοποθέτησης στύλων και εναέριων δικτύων καλωδίων των κοινοφελών οργανισμών μέχρι την ολοκλήρωση των έργων τεχνικής υποδομής που προβλέπουν την υπογειοποίηση τους.

- Για κάθε εργασία εκσκαφών πρέπει να ειδοποιηθούν εγγράφως και εγκαίρως οι αρμόδιες υπηρεσίες του ΥΠΠΟ, ώστε όλες οι εργασίες να εκτελούνται υπό την εποπτεία του αρχαιοφύλακα της περιοχής.
- Δ. Την τήρηση των όρων και προϋποθέσεων που προβλέπονται :
- α) Στην υπ' αρ. πρωτ. οικ. 170678/6-2-2014 Απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων (ΕΠΟ) του έργου.
- β) Στο υπ' αριθμ. πρωτ. οικ 15535/27-7-2011 έγγραφο της Δ/νσης 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).

Αθήνα 22 /9/2014

Ο Αν. ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ Δ/ΝΣΗΣ

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΠΥΧΟΓΙΟΣ

**ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ &
ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ**

ΑΘΗΝΑ : **17.12.0214**
ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ : **12^η**
ΠΡΑΞΗ : **81**
ΠΡΟΕΔΡΟΣ : Σ. Αλεξιάδης
ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ : Β. Κορκίζογλου (κωλυομένου του τακτικού μέλους), Γ. Γκανασούλης, Θ. Ψυχογιός, Θ. Γαλάνη, Μ.Πουλάκης (κωλυομένου του τακτικού μέλους)
ΑΠΟΝ ΜΕΛΟΣ : Ι. Μαχαιρίδης κωλυομένου αυτού και του αναπληρωτή του

ΘΕΜΑ : **Δήμος Χερσονήσου Περιφερειακή Ενότητα Ηρακλείου**
Έγκριση πολεοδομικής μελέτης στα πλαίσια του άρθρου 24 του Ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α) σε έκταση ιδιοκτησίας της ΗΛΙΟΘΕΑΣ ΑΕ συνολικού εμβαδού 292.918 τμ. στην περιοχή Ελιάς στη θέση Πλατύβολα και Ξυ Κεφάλι του Δήμου Χερσονήσου (πρώην Δήμου Γουβών) της ΠΕ Ηρακλείου.

Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η

Το Συμβούλιο έλαβε υπόψη την από 22.9.2014 σχετική με το θέμα εισήγηση της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και γνωμοδότησε ομόφωνα, ότι συμφωνεί με την πρόταση της Δ/σης, όπως αυτή διατυπώνεται στην εισήγηση.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Σ. ΑΛΕΞΙΑΔΗΣ

Χ. ΚΑΣΑΠΗ

