

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΚΑ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛ/ΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ &
ΤΡΑΠΕΖΑ ΓΗΣ
ΤΜΗΜΑ Δ'

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ: ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α

ΣΥΝΕΔΡΙΑ: 20

ΠΡΑΞΗ: 4/21 1.2015

ΑΡΜΟΔΙΟΣ : Γεωργία Πατέλη

ΕΙΣΗΓΗΣΗ
ΠΡΟΣ
το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.

ΘΕΜΑ: Δήμος Χερσονήσου - Περιφερειακή Ενότητα Ηρακλείου
Έγκριση πολεοδομικής μελέτης στα πλαίσια του άρθρου 24 του Ν.2508/97 (ΦΕΚ 124Α)
για πολεοδόμηση έκτασης 126,611 στρεμ., ιδιοκτησίας «Παραθεριστικού Οικοδομικού
Συν/σμού Υπαλλήλων Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ και μελών ΤΕΕ – ΤΑΚ » στη θέση « Καλαμαύκα- Αράπη
Κεφάλη» Δήμου Χερσονήσου (τέως Δήμου Γουβών) Ν. Ηρακλείου

ΣΧΕΤΙΚΑ:

1. Το άρθρο 24 του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ124Α)
2. Ν.1577/85 (ΦΕΚ210/Α') όπως ισχύει
3. Το άρθρο 26 του ν. 4280/2014 (Φ.Ε.Κ 159/Α/2014)
4. Την υπ. αριθμ. 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' αριθ. 34495/2007 (ΦΕΚ ΑΑΠ&ΠΟ 405/06-09-2007) απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ έγκρισης "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' αριθ. 787/05-02-2010 (ΦΕΚ ΑΑΠ&ΠΘ 284/10-07-2010) απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης περί "Έγκρισης Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Ανάπτυξης Ανοκτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) Δήμου Γουβών Νομού Ηρακλείου" και τη διόρθωση σφάλματος αυτής με το ΦΕΚ 51/ΑΑΠΟ/23-02-2012
8. Την υπ' αριθ. 136333/10-12-2009 γνωμοδότηση της Ε.Υ.Π.Ε για την χορήγηση βεβαίωσης κατά την παρ. 6 του άρθρου 24 του Ν. 2508/97
9. Την υπ'αριθ. 33192/03-07-2012 (ΑΔΑ:Β41Β0-4Ο7) «Χορήγηση Βεβαίωσης βάσει της παρ. 6 του άρθρου 24 Ν.2508/97» της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού / Υ.Π.Ε.Κ.Α
10. Το υπ'αριθ. 6191/30-01-2013 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ: «Προέλεγχος πρότασης ρυμοτομικού σχεδίου»
11. Το Καταστατικό, Έγκριση Καταστατικού Παραθεριστικού Οικοδομικού Συνεταιρισμού Υπαλλήλων ΥΠΕΧΩΔΕ και Μελών ΤΕΕ /ΤΑΚ ΣΥΝ. ΠΕ. (ΦΕΚ 873/Β/17-07-2000) και Τροποποίηση του (ΦΕΚ814/Β/2003).
12. Τα υπ' αριθ. 50690/335γ/10-09-2001 και 5691/31-01-2012 έγγραφα της Δ/σης ΟΚΚ / Τμήμα Γ: «Γνωμοδότηση για τη Γεωλογική Καταλληλότητα για δόμηση δύο περιοχών ιδιοκτησίας του Οικοδομικού Συνεταιρισμού Υπαλλήλων ΥΠΕΧΩΔΕ και Μελών ΤΕΕ / ΤΑΚ ... και έγκριση της αντίστοιχης μελέτης» και Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας.
13. Την υπ'αριθ. 8869/18-06-2002 βεβαίωση του Δήμου Χερσονήσου περί της οδού πρόσβασης της υπόψη έκτασης
14. Το υπ'αριθ. 2393/11-09-2002 έγγραφο του Υπουργείου Γεωργίας: «Έγκριση Κτήσης Γης από τον Οικοδομικό Συνεταιρισμό Υπαλλήλων ΥΠΕΧΩΔΕ & Μελών ΤΕΕ/ΤΑΚ)

15. Το υπ' αριθ. 12411/14157/1-12-2008 έγγραφο της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ηρακλείου/ 2η Γενική Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών/ Τμήμα Λιμενικών και Υδρ. Έργων.
16. Τα υπ' αριθ. 1802/18-05-2011 και 4833/06-09-2013 έγγραφα της 13ης Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων με τη θετική υπό όρους γνωμοδότηση της για το εν θέματι έργο
17. Τα υπ' αριθ. Φ7/2/2095/09-05-2011 και Φ7/2/4643/11-09-2013 έγγραφα της ΚΓ' Εφορείας Προϊστορικών & Κλασικών Αρχαιοτήτων με τη θετική υπό όρους γνωμοδότηση της για το εν θέματι έργο.
18. Τα υπ' αριθ. 601/23-05-2011 και 2090/01-08-2013 έγγραφα της Υπηρεσίας Νεώτερων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Κρήτης με τα οποία σημειώνεται ότι δεν υπάρχει αντίρρηση για το εν λόγω έργο
19. Το υπ' αριθ. 36670/15412/30-05-2011 έγγραφο της Περιφερειακής Ενότητας Ηρακλείου / Δ/ση Τεχνικών Έργων / Τμήμα Δομών Περιβάλλοντος περί «Επικαιροποίηση γνωμοδότησης περί μη ύπαρξης ρεμάτων στη νέα έκταση του οικοδομικού συνεταιρισμού».
20. Το υπ' αριθ. 38995/16188/09-06-2011 έγγραφο της Γενικής Δ/σης Αναπτυξιακού Προγραμματισμού Περιβάλλοντος & Υποδομών / Δ/ση Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού Περιφέρειας Κρήτης
21. Το υπ' αριθ. 28468/2011 έγγραφο της Δ/σης Νομοθετικού Έργου του ΥΠΕΚΑ
22. Το υπ' αριθ. 4287/06-10-2011 έγγραφο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης / Γενική Δ/ση Δασών & Αγροτικών Υποθέσεων / Δ/ση Δασών Ηρακλείου : «Χαρακτηρισμός έκτασης εμβαδού 126.611,99τ.μ. στη θέση Καλαμαύκα Δήμου Χερσονήσου».
23. Την υπ' αριθ. 521/3893/19-07-2012 Βεβαίωση ΟΤΕ
24. Την υπ' αριθ. 53197/27-09-2012 βεβαίωση της ΔΕΔΔΗΕ / Δ/ση Περιφέρειας Νησιών
25. Την υπ' αριθ. 3067/22-10-2012 βεβαίωση της Δημοτικής Επιχείρησης Ύδρευσης Αποχέτευσης Χερσονήσου
26. Την υπ' αριθ. 3286/2012 βεβαίωση της Δημοτικής Επιχείρησης Ύδρευσης Αποχέτευσης Χερσονήσου
27. Το υπ' αριθ. 1615/30-04-2013 έγγραφο της Δημοτικής Επιχείρησης Ύδρευσης Αποχέτευσης Χερσονήσου: «Βεβαίωση δυνατότητας σύνδεσης του Παραθεριστικού Οικοδομικού Συνεταιρισμού Υπαλλήλων ΥΠΕΧΩΔΕ και Μελών ΤΕΕ - ΤΑΚ με το υδρευτικό δίκτυο της ΔΕΥΑΧ καθώς και υπόδειξη δυνατών σημείων σύνδεσης».
28. Το υπ' αριθ. Φ.916.74/110/266339/Σ. 1774/20-8-2013 έγγραφο της Δ/σης Υποδομής του Γενικού Επιτελείου Στρατού με το οποίο σημειώνεται ότι το ΓΕΣ δεν έχει αντίρρηση για την έγκριση χωροθέτησης του έργου του θέματος .
29. Το υπ' αριθ. ΔΥΓ2/ΓΠ 67799/08-08-2013 έγγραφο της Δ/σης Υγειονομικής Μηχανικής και Υγιεινής Περιβάλλοντος του Υπουργείου Υγείας η οποία

γνωμοδότησε σχετικά με θέματα ποιότητας νερού και τυχόν επαναχρησιμοποίησης των επεξεργασμένων λυμάτων .

30. Το υπ' αριθ. 1586/103627/24-10-2013 έγγραφο της Δ/σης Χωροταξίας και Προστασίας Περιβάλλοντος του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων με τη θετική υπό όρους γνωμοδότηση της για την ΜΠΕ του εν λόγω έργου .
31. Το υπ' αριθ. 77628/28230/09-09-2013 έγγραφο της Δ/σης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Κρήτης με το οποίο η Υπηρεσία συμφωνεί με την έγκριση της ΜΠΕ του έργου του θέματος .
32. Το υπ' αριθ. 31132/23-08-2013 έγγραφο του Περιφερειακού Συμβουλίου της Περιφέρειας Κρήτης με το οποίο προωθείται η δημοσίευση ανακοίνωσης στον τοπικό τύπο για τη ΜΠΕ του έργου του θέματος .
33. Το υπ' αριθ. 2910/08-10-2013 έγγραφο της Δ/σης Περιβαλλοντικού και Χωρικού Σχεδιασμού της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης στο οποίο εκφράζεται η θετική γνωμοδότηση της για το εν λόγω έργο .
34. Η υπ' αρ. πρωτ. Οικ. 170677/6-2-2014 (ΑΔΑ:ΒΙΡ50-ΡΙΩ) Απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ «Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων για την πολεοδόμηση της έκτασης» (αρ.πρωτ. Υ.ΠΕ.ΚΑ 10166/25-2-2014).
35. Τις διατάξεις του άρθρου 29 παρ. 10 του ν. 4061/2012 (Φ.Ε.Κ 66/Α/2012) σύμφωνα με τις οποίες « σε όσους Οικ. Συν/σμούς έχει χορηγηθεί στο παρελθόν η έγκριση κτήσης γης με απόφαση του Υπουργού Γεωργίας , αυτή είναι ισχυρή και στα επόμενα στάδια αδειοδοτήσεων και εγκρίσεων , βεβαίωση του άρθρου 24 του ν. 2508/97 , Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων , Πολεοδομική Μελέτη κατά τα οποία δεν ερευνάται τυχόν δικαίωμα κυριότητας του Δημοσίου.»
36. Το υπ' αριθ. 36670/3-5-2011 έγγραφο της Γενικής Δ/σης Τεχνικών Περιφερειακής Ενότητας Ηρακλείου με το οποίο βεβαιώνεται ότι μέσα στο όριο της εν λόγω ιδιοκτησίας δεν υπάρχει ρέμα.

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

Α. ΙΣΤΟΡΙΚΟ-ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ

Ο Οικοδομικός Συνεταιρισμός «Υπαλλήλων Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ και μελών ΤΕΕ – ΤΑΚ » 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. 34495/07/13-8-07 Απόφαση Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 405 ΑΑΠΘ/07) έγκριση Γενικών Κατευθύνσεων ν. Ηρακλείου και συγκεκριμένα σε περιοχή "ΠΕΡΠΟ" της Ζ.Ο.Α 2.

Το μέγιστο εμβαδόν των εδαφικών εκτάσεων που επιτρέπεται να πολεοδομηθούν

ως ΠΕΡΠΟ για την ΖΟΑ 2 , σύμφωνα με την παραπάνω απόφαση δεν έχει καλυφθεί μέχρι σήμερα (από τα επιτρεπόμενα συνολικά 1.600 στρ).

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) και ειδικότερα τα στοιχεία της Έκθεσης Τίτλων, η Δ/νση μας με το υπ'αριθ. 33192/03-07-2012 (ΑΔΑ:Β41Β0-4Ο7) «Χορήγηση Βεβαίωσης βάσει της παρ. 6 του άρθρου 24 Ν.2508/97» της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού / Υ.Π.Ε.Κ.Α η οποία προβλέπει τα εξής :

«Η εν λόγω έκταση προορίζεται προς εξυπηρέτηση Β' κατοικίας .

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

- Η υπ' αριθ, 10788/5-3-2004 (Φ.Ε.Κ 285/Δ/2004) Απόφαση (έγκριση πολεοδομικών Σταθεροτύπων και ανώτατα όρια πυκνοτήτων)
- Το ποσοστό των κοινοχρήστων – κοινωφελών χώρων πρέπει να ανέρχεται στο 50% τουλάχιστον της πολεοδομούμενης έκτασης. Στο ποσοστό αυτό θα περιληφθεί και α) η υπάρχουσα φυσική γραμμή αποστράγγισης της έκτασης , όπως αυτή σημειώνεται στο διάγραμμα που συνοδεύει την εγκεκριμένη γεωλογική καταλληλότητα (έγγραφο με αρ.πρωτ.54034/23-12-2008 της Δ.Ο.Κ.Κ) και β)το τμήμα της έκτασης που αναπτύσσεται υπεράνω της ισοϋψούς +285μ.στο Ν-Δ άκρο αυτής
- Το οδικό δίκτυο που θα καθοριστεί με την Π.Μ.Ε είναι σκόπιμο να μην υπερβαίνει το 18% της πολεοδομούμενης έκτασης
- Να προβλέπεται τουλάχιστον 1 θέση στάθμευσης ανά κατοικία εντός του οικοπέδου καθώς και μεγάλες ανοικτές επιφάνειες στάθμευσης πλησίον των κοινωφελών και ειδικών χρήσεων χώρων .
Η παρόδια στάθμευση πρέπει να αναφέρεται μόνο στην εξυπηρέτηση των επισκεπτών.
- Τα τμήματα της ιδιοκτησίας που παρουσιάζουν κλίσεις εδάφους μεγαλύτερες του 35% , μπορούν να πολεοδομούνται με χρήση πρασίνου
- Η αρτιότητα των οικοπέδων , που θα προβλεφθεί από τον πολεοδομικό κανονισμό να μην είναι μικρότερη των 500 τ.μ.
- Στα οικοδομικά τετράγωνα με «χρήση κατοικίας» επιτρέπεται μόνο η κατοικία

Β. ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΥΜΕΝΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Β.1. Περιγραφή Έκτασης- Θέση στην ευρύτερη περιοχή

Το γήπεδο το οποίο πρόκειται να αξιοποιηθεί οικιστικά είναι ιδιοκτησία του Παραθεριστικού Οικοδομικού Συνεταιρισμού των Υπαλλήλων ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ και μελών ΤΕΕ/ΤΑΚ .

Βρίσκεται 20 χλμ. νοτιοανατολικά της πόλης του Ηρακλείου , 0,85 χλμ. από τον Βόρειο Οδικό Άξονα Κρήτης (ΒΟΑΚ) και 2,3 χλμ. από τον οικισμό Χερσονήσου και 0,5 χλμ. από τον οικισμό Αγριανά.

Η προς πολεοδόμηση έκταση έχει επιφάνεια 126,6 στρ.

Η χρήση γης γύρω από το αγροτεμάχιο είναι βοσκότοποι και καλλιέργειες.

Βορειοανατολικά και σε άμεση γειτνίαση με τον νέο οικισμό βρίσκεται η ξενοδοχειακή μονάδα Village Heights και οι εγκαταστάσεις της παιδικής κατασκήνωσης « η χώρα των λωτοφάγων».

Επίσης σε απόσταση 0,40 χλμ. βρίσκονται οι εγκαταστάσεις των διυλιστηρίων του φράγματος του Αποσελέμη.

Δυτικά βρίσκεται το όριο του θεσμοθετημένου Καταφυγίου Άγριας Ζωής του Αποσελέμη. Σε ακτίνα 2χλμ. από την υπόψη έκταση δεν υπάρχουν βιοτεχνικές – βιομηχανικές μονάδες .

Το νότιο τμήμα της έκτασης εφάπτεται με την ιδιοκτησία της εταιρείας « Αναπτυξιακή Ακινήτων»η οποία έχει υποβάλει στη Δ/νσή μας αίτημα για χορήγηση βεβαίωσης του άρθρου 24 του ν. 2508/97. Η σχετική βεβαίωση , λόγω ελλείψεων του υποβληθέντος φακέλου, δεν έχει χορηγηθεί μέχρι σήμερα.

Επίσης σε γειτονική απόσταση έχει χορηγηθεί βεβαίωση του άρθρου 24 του ν. 2508/97 για την ιδιωτική έκταση «Κουμάκης Α.Ε» με εμβαδόν 85.426,27 στρ.

Όπως έχουμε προαναφέρει το μέγιστο εμβαδόν των εδαφικών εκτάσεων που επιτρέπεται να πολεοδομηθούν ως ΠΕΡΠΟ για την ΖΟΑ 2 , σύμφωνα με τις χορηγηθείσες μέχρι σήμερα βεβαιώσεις του άρθρου 24 του ν. 2508/97 δεν έχει καλυφθεί μέχρι σήμερα (από τα επιτρεπόμενα συνολικά 1.600 στρ).

Ο βιολογικός καθαρισμός του οικισμού της Χερσονήσου βρίσκεται σε απόσταση 3,5 χλμ. βορειοανατολικά της έκτασης του Οικοδομικού Συνεταιρισμού.

Εντός της έκτασης δεν διέρχονται ρέματα, όπως φαίνεται στα συν/να τοπογραφικά διαγράμματα και βεβαιώνεται απο το υπ' αριθ. 36670/15412/30-05-2011 έγγραφο της Περιφερειακής Ενότητας Ηρακλείου / Δ/νση Τεχνικών Έργων / Τμήμα Δομών Περιβάλλοντος περί «Επικαιροποίηση γνωμοδότησης περί μη ύπαρξης ρεμάτων στη νέα έκταση του οικοδομικού συνεταιρισμού».

Η περιοχή θεωρείται κατάλληλη για οικιστική χρήση δεδομένου ότι δεν είναι Αρχαιολογικός Χώρος, δεν είναι γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας, δεν είναι δασική και γενικά δεν υπάρχουν δεσμέυσεις ίδιου νομικού καθεστώτος.

Όπως βεβαιώνεται από την υπ' αρ. πρωτ. Οικ. 170677/6-2-2014 (ΑΔΑ:ΒΙΡ50-ΡΙΩ) Απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ «Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων για την πολεοδόμηση της έκτασης ...» (αρ.πρωτ. Υ.ΠΕ.ΚΑ 10166/25-2-2014) , η έκταση δεν ανήκει σε περιοχές του Ευρωπαϊκού οικολογικού Δικτύου Natura , εντός του οικοπέδου δεν παρατηρείται αξιόλογο οικοσύστημα και δεν δεσμεύεται από περιορισμούς περιβαλλοντικής προστασίας, ενώ στην ευρύτερη περιοχή υπάρχει θεσμοθετημένο μόνιμο καταφύγιο Άγριας Ζωής Αποσελέμη (Φ.Ε.Κ 754/Β/2001).

Η πρόσβαση στην έκταση γίνεται μέσω δύο αγροτικών δρόμων στην ανατολική πλευρά του γηπέδου , μέσου πλάτους 6,00μ. που ενώνονται μεταξύ τους και τελικώς καταλήγουν στην Εθνική Οδό 92.

B.2 Γεωλογική καταλληλότητα

Από την εγκεκριμένη μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας (αρ. πρωτ. 54034/08 & 5691/12 της Δ.Ο.Κ.Κ), διαπιστώνονται ικανές συνθήκες φέρουσας ικανότητας του εδάφους για την δημιουργία μιας νέας οικιστικής μονάδας και η περιοχή κρίνεται κατάλληλη για δόμηση. Επίσης υπογραμμίζεται η πιθανή παρουσία καρστικών αγωγών στην μάζα των ασβεστολίθων και επισημαίνονται οι δυσμενείς συνθήκες ευστάθειας των κατασκευών όσο περισσότερο αυξάνει σε βάθος το επίπεδο θεμελίωσης τους.

Όπως προκύπτει από τα αποτελέσματα μόλις το 39% (49.847 m²) της έκτασης του συνεταιρισμού παρουσιάζει κλίσεις μικρότερες του 10%. Συνεπώς στην υπόλοιπη έκταση του και σε ποσοστό 61% υπάρχουν δυσμενείς συνθήκες ανάπτυξης οδικού δικτύου ακολουθώντας τα εθνικά και ευρωπαϊκά πρότυπα κατασκευής υποδομών κυκλοφορίας. Επίσης καταγράφεται ποσοστό της τάξεως του 3.9% (3282 m²) επί του συνόλου της έκτασης που ξεπερνά το 30% κλίσεως επί του εδάφους. Τέλος στην έκταση καταγράφεται και ένα μικρό σχετικά ποσοστό κλίσεων άνω του 35% στο οποίο απαγορεύεται η δόμηση.

Το σύνολο της έκτασης θεωρείται κατάλληλο για οικιστική ανάπτυξη με εξαίρεση μικρό τμήμα αυτής βόρεια της έκτασης στο οποίο πρέπει να διατηρηθεί η υπάρχουσα φυσική γραμμή αποστράγγισης της έκτασης , όπως αυτή σημειώνεται στο διάγραμμα που συνοδεύει την εγκεκριμένη γεωλογική καταλληλότητα (έγγραφο με αρ.πρωτ.54034/23-12-2008 της Δ.Ο.Κ.Κ).

Επίσης σύμφωνα με νεώτερο έγγραφο της Δ.Ο.Κ.Κ (αρ. πρωτ. 5691/31-1-2012) πρέπει κατά την έκδοση οικοδομικών αδειών ,να ελέγχεται η τήρηση των διατάξεων του άρθρου 5 του ισχύοντος Κτιριοδομικού Κανονισμού και των σχετικών με θεμελιώσεις άρθρων του Αντισεισμικού Κανονισμού.

Γ. ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Γ.1. Περιγραφή της πολεοδομικής οργάνωσης

Η παρούσα πολεοδομική πρόταση ακολουθεί την γραμμική οργάνωση πτερύγων με ένα κεντρικό άξονα. Η χάραξη του βασικού οδικού δικτύου προσομοιάζει κατά μεγάλο ποσοστό το ανάγλυφο του εδάφους επιτρέποντας την ανάπτυξη μιας ολοκληρωμένης πολεοδομικής πρότασης με το μικρότερο δυνατό κόστος κατασκευής. Συγκεκριμένα, προτείνεται μια κεντρική συλλεκτήριος πλάτους 10.5 μέτρων που αναπτύσσεται με βάση την πολεοδομικά αποδοτικότερη ισοκλινή καμπύλη κλίσεως 7% διασχίζοντας το οικισμό στο σύνολο του. Σε αυτή καταλήγουν 6 τοπικοί οδοί ήπιας κυκλοφορίας, πλάτους 8,5 έως 10,5 μέτρων (με παρόδια στάθμευση), που συνδέουν τα οικοδομικά τετράγωνα με τον κεντρικό άξονα.

Ολόκληρος ο οικισμός αποτελείται από 24 ΟΤ, 3-9 μερίδων το καθένα και ένα οικοδομικό τετράγωνο που θα φιλοξενήσει τις κοινωφελείς λειτουργίες της οικιστικής ενότητας. Κάθε οικοδομικό τετράγωνο αναπτύσσεται ακολουθώντας την βασική αρχή διαχωρισμού πεζής και μηχανοκίνητης κυκλοφορίας, προσφέροντας διαμπερείς οικοδομήσιμους χώρους ανάμεσα από κοινόχρηστες επιφάνειες διαφορετικής λειτουργίας. Η ανάπτυξη των γειτονιών ολοκληρώνεται σε ενιαίους κοινόχρηστους χώρους που αποτελούνται από γραμμικό πράσινο, πλατείες, χώρους στάθμευσης και παιδικές χαρές. Το σύστημα κοινόχρηστων χώρων πλαισιώνεται από εκτεταμένο δίκτυο

πεζοδρόμων . Γενικότερα, το σύστημα πεζοδρόμων και κοινοχρήστων χώρων σε συνδυασμό με τις κοινωφελείς λειτουργίες που προτείνονται, προσφέρουν ένα ολοκληρωμένο περιβάλλον ψυχαγωγίας σύμφωνα με τις προδιαγραφές πολυτελών πολεοδομικών συγκροτημάτων αυτής της κλίμακας.

Για την πλήρη ανάπτυξη του οικισμού επιλέχθηκαν οικοδομικά τετράγωνα που περιστοιχίζονται από δρόμο και πεζόδρομο και δημιουργούν διαμπερή και γωνιακά οικόπεδα μεγέθους 500 τμ, περίπου με δυο ή τρία πρόσωπα σε κοινόχρηστο χώρο και ένα πρόσωπο πλάτους 16μ τουλάχιστον. Ιδιαίτερη σημασία έχει δοθεί στην διάταξη και προσανατολισμό των οικοπέδων με βάση τα περιβαλλοντικά στοιχεία και τους κανόνες του θερινού ηλιοστασίου, ακολουθώντας αρχές βιοκλιματικού σχεδιασμού και τοποθετώντας τα οικόπεδα 17 μοίρες βορειοανατολικά για τον ιδανικό ηλιασμό τους καλοκαιρινούς μήνες.

Όσον αφορά τους κοινόχρηστους και η επιλογή των προτεινόμενων χρήσεων έγινε με βασικό γνώμονα τις λειτουργικές ανάγκες περιοχών παραθεριστικής κατοικίας. Αναλυτικότερα προτείνονται:

1. 2 κεντρικές πλατείες, εκ των οποίων η μια λειτουργεί και σαν χώρος εκκλησίας
2. 6 χώρους πράσινου
3. 3 παιδικές χαρές
4. 1 χώρο υπαίθριων αθλητικών εγκαταστάσεων

Η επιλογή των παραπάνω χρήσεων έγινε με γνώμονα το κόστος κατασκευής και συντήρησης. Επίσης, προβλέπεται χώρος για την ανέγερση κτιρίου πολλαπλών χρήσεων (ψυχαγωγίας, πολιτιστικό κέντρο ή αναψυκτήριο και μινι μάρκετ) και που θα εξυπηρετήσουν τις ανάγκες του συνεταιρισμού και του Δήμου Χερσονήσου γενικότερα.

Γ.2 ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

ΧΡΗΣΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ (τμ)	ΠΟΣΟΣΤΟ
ΚΑΤΟΙΚΙΑ	63274,942	50,0%
ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ	23052,972	18,2%
ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΙ	11759,324	9%
ΠΛΑΤΕΙΕΣ	2822,143	2,2%
ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	2776,253	2,2%
ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ	1496,908	1,2%
ΠΡΑΣΙΝΟ	14654,47	12%
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ	3660,996	2,9%
ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	3113,114	2,5%

Συνολικό Εμβαδό

126612

τμ

Μερίδες	126	
Μικτή Πυκνότητα:	39	Κατ /Ha
Αρτιότητα μερίδας	500	τμ
Ελάχιστο πρόσωπο	16	μ
Συντελ. Δόμησης (πραγματοποιούμενος)	0.24	
Ποσοστό Κάλυψης	30,00%	
Μέγιστο Ύψος	8,5	μ
Πλάτος οδών	8,5 & 10,5	μ
Πλάτων πεζοδρόμων	2,3,4	μ

Γ.3 Οδικό δίκτυο & πεζόδρομοι

Ο οικισμός αναπτύσσεται με βάση μια βασική αρτηρία πλάτους 10.5 μέτρων και μήκους 1190 μέτρων περίπου, που σκοπό έχει την συλλογή του συνολικού φόρτου από τις τοπικές οδούς πρόσβασης των κατοικιών. Επίσης πλαισιώνεται από ένα δίκτυο οδών τοπικής πρόσβασης πλάτους 8.5 μέτρων και μήκους 1185 μέτρων περίπου, που εξυπηρετεί την πρόσβαση στις κατοικίες και τους κοινόχρηστους χώρους της οικιστικής ενότητας. Το πλάτος των πεζοδρομίων σε όλο το οδικό δίκτυο είναι 1.5 μ. Η συνολική επιφάνεια του οδικού δικτύου καταλαμβάνει το 18% της έκτασης.

Οι πεζόδρομοι καταλαμβάνουν το 9% και έχουν μήκος 2987 μ περίπου, δημιουργώντας ένα ασφαλές και ήσυχο περιβάλλον για τους κατοίκους και ειδικότερα για τα παιδιά.

Γ.4 Κοινόχρηστοι & Κοινωφελείς Χώροι

Το οικοδομικό τετράγωνο 25 αποτελεί τον βασικό χώρο λειτουργίας των κοινωφελών εξυπηρετήσεων. Πιο συγκεκριμένα στο χώρο αυτό πρόκειται να κατασκευαστεί ένα κτίριο που θα εξυπηρετεί τις λειτουργικές ανάγκες του οικισμού σε τρόφιμα, αναψυχή και ιατρική περίθαλψη. Ο κτιριακός όγκος μπορεί να διασπαστεί ανάλογα με τα προβλεπόμενα στην κτιριακή μελέτη. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να ακολουθηθούν τα ποσοστά χρήσεων σύμφωνα με το ρυμοτομικό και τον ισχύοντα οικοδομικό κανονισμό.

Εκτός από το ΟΤ25, στην έκταση προβλέπονται 2 ακόμα κοινόχρηστοι χώροι ΚΧ1 & ΚΧ2 που θα λειτουργούν ως ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι της έκτασης. Στο ΚΧ2 μπορεί να κατασκευαστεί εκκλησάκι επιφάνειας 25 τμ για τις ανάγκες των κατοίκων, τηρώντας τις ισχύουσες διατάξεις του ΓΟΚ.

Γ.5 Στάθμευση

Για την στάθμευση των αυτοκινήτων προβλέπεται η δημιουργία 6 χωρών στάθμευσης δυναμικότητας 110 θέσεων, για την εξυπηρέτηση των κατοίκων και επισκεπτών του οικισμού.

Γ.6 Παιδικές χαρές & αθλητισμός

Σχετικά με τις παιδικές χαρές προτείνονται 3 μονάδες 362,8 τμ, 479,5 τμ και 654,6 τμ, για την εγκατάσταση παιδικών υποδομών ψυχαγωγίας (κούνιες, τραμπάλες κλπ), με ταυτόχρονη χρήση πρασίνου. Σε αυτό το σημείο επισημαίνεται ότι η διάταξη του δικτύου πεζοδρόμων ευνοεί την λειτουργία τους ως τοπικές παιδικές χαρές "γειτονιάς", και αθλοπαιδιών. Για τις οργανωμένες αθλητικές δραστηριότητες των κατοίκων προβλέπεται η δημιουργία γηπέδων Μπάσκετ & Βόλεϋ στο χώρο αθλητισμού.

Γ.7 Δίκτυα υποδομής

Δίκτυο Ύδρευσης

Η υδροδότηση του οικισμού θα καλυφθεί από τον Δήμο Χερσονήσου, με τρόπο που θα οριστικοποιηθεί στη φάση της μελέτης εφαρμογής. Για τις ανάγκες υδροδότησης του οικισμού προβλέπεται η κατασκευή υπέργειας δεξαμενής νερού χωρητικότητας 300 m³ και ενδεικτικών εσωτερικών διαστάσεων (ΜxΠxΥ) 10x6x5m. Η δεξαμενή θα κατασκευασθεί στο υψηλότερο σημείο του οικισμού (στάθμη +285m).

Δίκτυο Ομβρίων

Προβλέπεται η κατασκευή κεντρικού δικτύου συλλογής ομβρίων του οικισμού, το οποίο θα είναι χωριστό από το δίκτυο λυμάτων. Η όδευση του κεντρικού δικτύου ομβρίων φαίνεται στο συνημμένο σχέδιο Δ3 και προβλέπει την συλλογή των υδάτων μόνο από τις κεντρικές οδούς. Η συλλογή των ομβρίων υδάτων από τους πεζοδρόμους θεωρείται ότι θα γίνεται επιφανειακά, έως τη συμβολή τους με τις κεντρικές οδούς.

Δίκτυο Λυμάτων

Η μονάδα βιολογικής επεξεργασίας (ΜΒΕΛ) έχει χωροθετηθεί στο σημείο που φαίνεται στο συνημμένο σχέδιο Εξαιτίας της στάθμης τοποθέτησης της ΜΒΕΛ, αλλά και του ανάγλυφου του οικοπέδου, είναι εφικτή η συλλογή και η όδευση με φυσική ροή των λυμάτων από 93 κατοικίες, δηλαδή ποσοστό 74%. Στο υπόλοιπο τμήμα του οικισμού (ΟΤ 7, 8, 9, 10, 15 & 16), που περιλαμβάνει 33 κατοικίες, θα κατασκευασθεί χωριστό δίκτυο συλλογής λυμάτων (με βαρύτητα) μήκους 635m, το οποίο θα καταλήγει σε αντλιοστάσιο. Τέλος, θα κατασκευασθεί κεντρικός αγωγός πίεσεως για την μεταφορά των λυμάτων από το αντλιοστάσιο σε κεντρικό φρεάτιο συλλογής.

Δίκτυο ηλεκτροδότησης

Ο οικισμός θα τροφοδοτηθεί από το δίκτυο μέσης τάσης της ΔΕΗ, μέσω υποσταθμών «διανομής» και «καταναλωτών» και εναέριου δικτύου, το οποίο θα εξυπηρετήσει και τον δημοτικό φωτισμό. Ο σχεδιασμός και η κοστολόγηση του δικτύου θα γίνει από την ΔΕΗ στη φάση της μελέτης εφαρμογής.

Γ.8 Πρόταση Οικοδομικού Κανονισμού

A) Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων ορίζονται ως εξής :

1. Ελάχιστο πρόσωπο : 16 μέτρα
2. Ελάχιστο εμβαδόν: πεντακόσια τετραγωνικά μέτρα (500τμ)
3. Συντελεστής δόμησης 0.24 με μέγιστο εμβαδόν δομημένης επιφάνειας τα εκατόν είκοσι τετραγωνικά μέτρα (120 τμ) ανά μερίδα.
4. Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης ορίζεται στο 30% της επιφάνειας του οικοπέδου.
5. Μέγιστος αριθμός ορόφων κτιρίων: δύο (2)
6. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων (κατοικίας) ορίζεται αυτό των 8,5 μέτρων, συμπεριλαμβανομένης της στέγης.

B) Οι όροι και περιορισμοί δόμησης για τους χώρους ειδικών χρήσεων του οικισμού ορίζονται ως εξής:

1. Για τον χώρο κτιρίου πολλαπλών χρήσεων

- Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης ορίζεται στο 20% της επιφάνειας του.
- Συντελεστής δόμησης δύο δέκατα (0.2)
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος πέντε μέτρα (5μ)
- Πλάγια όρια κατά ΝΟΚ
- Το ποσοστό χρήσεων σύμφωνα με το ρυμοτομικό

2. Στον ΚΧ 2 μπορεί να κατασκευαστεί μικρή εκκλησία μέγιστης επιφάνειας 25 τμ τηρώντας τις πλάγιες αποστάσεις του ΝΟΚ

3. Για τον χώρο του βιολογικού καθαρισμού:

- Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης ορίζεται στο 20% της επιφάνειας του.
- Συντελεστής δόμησης δύο δέκατα (0.2)
- Μέγιστο ύψος 2.5 μ
- Πλάγια όρια κατά ΝΟΚ

Γ) Επιπλέον των ανώτερο ορίζονται τα εξής :

- Απαγορεύεται η ανέγερση κτιρίων επί υποστυλωμάτων (ΠΥΛΟΤΗ)
- Δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις για τα χαμηλά κτίρια.
- Κατασκευές όπως κεραίες τηλεόρασης, δορυφορικές κεραίες και ηλιακοί θερμοσίφωνες επιβάλλεται να τοποθετούνται σε σημεία του οικοπέδου ή του κτιρίου με τρόπο κατά τον οποίο να μην δημιουργείται οπτική όχληση σε όλη την έκταση του οικισμού.
- Δεν επιτρέπεται η κατασκευή περιμετρικών εξωστών σε όλη την περίμετρο του κτιρίου, αλλά επιβάλλεται η διάσπαση τους.
- Απαγορεύεται η τοποθέτηση διαφημιστικών πινακίδων οποιασδήποτε μορφής σε όλη την έκταση του συνεταιρισμού.
- Για ότι δεν αναφέρεται στον παραπάνω κανονισμό ισχύουν οι εκάστοτε διατάξεις του ΝΟΚ.

Δ. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ

Ο πληθυσμός του οικισμού εκτιμάται σε 408 άτομα περίπου (ένοικοι και επισκέπτες) . Ο υπολογισμός έγινε με βάση τα σταθερότυπα, αλλά και αναλυτικά σε σχέση με το πρόγραμμα υλοποίησης του εν θέματι έργου.

Με δεδομένο ότι ο οικισμός είναι καθαρά παραθεριστικός και δεν απευθύνεται στον τοπικό πληθυσμό δεν υπάρχουν απαιτήσεις για την δημιουργία κοινωφελών εγκαταστάσεων εκπαίδευσης, πρόνοιας κ.λπ.

Αναλυτικότερα τα προγραμματικά μεγέθη υπολογίστηκαν ως εξής :

- ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Για τον υπολογισμό της χωρητικότητας χρησιμοποιείται ο τύπος που αντιστοιχεί στη οργάνωση οικισμού σε μια πολεοδομική ενότητα.

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

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

σ = netto συντελεστής δόμησης

κ = τ.μ. επιφάνειας κτιρίου κατοικίας / κάτοικο

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

λ = συντελεστής κορεσμού

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

Από την προτεινόμενη πολεοδομική οργάνωση προκύπτει:

$$\sigma = 120/500 = 0,24$$

$$\kappa = 30\text{μ}^2/\text{κάτοικο}$$

$$\upsilon = 5\text{μ}^2/\text{κάτοικο}$$

$$\text{Άρα } d = (\sigma / \kappa + \upsilon \chi \sigma) \chi 10^4 = (0,24/30 + 5 \chi 0,24) \chi 10^4 = 0,240/31,21 \chi 10^4 = 0,0077 \chi 10^4 = 7,7$$

$$d = 7,7 / \text{στρέμμα}$$

δηλαδή

$$C = d \times E \times \lambda = 7,7 \times 63 \times 0,60 = 291.06 \text{ άτομα}$$

Ο πληθυσμός χωρητικότητας – κορεσμού υπολογίζεται σύμφωνα με τα παραπάνω στα 291.06 άτομα. Το μέγεθος αυτό προσαυξάνεται κατά 40% ώστε να συμπεριληφθούν οι επισκέπτες- φιλοξενούμενοι στον οικισμό. Έτσι το πραγματικό μέγεθος διαμορφώνεται στα 408 άτομα, δηλαδή περίπου 4 άτομα ανά στρέμμα .

- ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ ΚΑΙ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ

Για τον υπολογισμό των αναγκών κοινωνικής υποδομής και ειδικών χρήσεων , δεδομένου ότι πρόκειται από την μελέτη να διατεθεί το 50,00% της πολεοδομούμενης έκτασης σε κοινόχρηστους-κοινοφελείς και ειδικών χρήσεων χώρους, με βάση τα αποδεκτά σταθερότυπα (10788/5-3-2004 απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ) οι ανάγκες σε γη υπολογίστηκαν ως εξής:

ΠΡΑΣΙΝΟ- ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ (νησίδες πρασίνου , πλατείες με η χωρίς εξοπλισμό και παιδικές χαρές)

Το σταθερότυπο κυμαίνεται από 0.15- 0.50 Ηα.

Η έκταση που αποδίδεται είναι: 14654,47 μ² = 1.46 Ηα

ΑΘΛΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ

Το σταθερότυπο κυμαίνεται στα 5.50 μ² / άτομο

Η έκταση που αποδίδεται είναι: 3660,996 μ² δηλαδή 8,95μ² / άτομο

ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ – ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ

Το σταθερότυπο κυμαίνεται στα 7% - 15%

Η έκταση που αποδίδεται είναι:: 23052,972 μ² δηλαδή 18.20 %

Επισημαίνεται ότι δρόμοι ήπιας κυκλοφορίας μπορεί να εξυπηρετούν παράλληλα και ως οδικό δίκτυο τοπικής σημασίας αλλά και ως ελεύθεροι χώροι- πεζόδρομοι.

Ε. ΑΠΟΨΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Η Δ/νή μας μετά την εξέταση των υποβληθέντων στοιχείων παρατηρεί τα εξής :

1. Για την έκταση του εν λόγω Οικοδομικού Συνεταιρισμού εκδόθηκε σε εφαρμογή της παραγράφου 6 του Άρθρου 24 του Ν.2508/97 η υπ' αριθ. 33192/03-07-2012 (ΑΔΑ:Β41Β0-407) Βεβαίωση της Δ/νσής μας που εξακολουθεί και ισχύει δεδομένου ότι δεν έχει παρέλθει η τριετής χρονική διάρκεια ισχύος της.

2.Το μέγιστο εμβαδόν των εδαφικών εκτάσεων (1.600 στρ.) που επιτρέπεται να πολεοδομηθούν ως ΠΕΡΠΟ, για την ΖΟΑ 2 , σύμφωνα με την παραπάνω απόφαση δεν έχει καλυφθεί μέχρι σήμερα.

3.Από τα στοιχεία του φακέλου και από τις γνωμοδοτήσεις των αρμοδίων φορέων προκύπτει ότι η έκταση πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 24 του ν. 2508/97 δεδομένου αποτελεί ενιαία έκταση μεγαλύτερη των 50 στρ. η οποία δεν δεσμεύεται από διατάξεις ίδιου νομικού καθεστώτος (δάση , αρχαιολογικοί χώροι κλπ.)

4.Η Δ/νη μας μετά από εξέταση και επεξεργασία των στοιχείων και προτάσεων της μελέτης αποδέχεται 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.

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

1. Θεωρούμε ότι το προτεινόμενο από τη μελέτη μέγεθος της υπό ανέγερση εκκλησίας (25τ.μ) είναι πολύ μικρό. Προς αποφυγή μελλοντικών τροποποιήσεων των σχετικών όρων δόμησης θεωρούμε ότι πρέπει να δοθεί η δυνατότητα ανέγερσης εκκλησίας εμβαδού έως 60 τ.μ.

2. Προτείνουμε η κατασκευή στέγης να είναι υποχρεωτική για το σύνολο των υπό ανέγερση κτισμάτων.

3. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων με χρήση κατοικίας να οριστεί στα 7,5μ. κατά τις διατάξεις του ν. 4280/2014.

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

Την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης στα πλαίσια του άρθρου 24 του Ν.2508/97 (ΦΕΚ 124Α) έκτασης 126,611 στρεμ., ιδιοκτησίας «Παραθεριστικού Οικοδομικού Συν/σμού Υπαλλήλων Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ και μελών ΤΕΕ – ΤΑΚ » στη θέση « Καλαμαύκα- Αράπη Κεφάλη» Δήμου Χερσονήσου (τέως Δήμου Γουβών) Ν. Ηρακλείου με:

1. Τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, οδών, πεζοδρόμων, κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, χώρων πρασίνου, χώρου πλατείας, χώρων αθλητισμού, χώρων παιδικής χαράς, εκκλησίας, , χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων ,χώρου εγκαταστάσεων βιολογικού καθαρισμού, χώρου ανέγερσης κτιρίου πολλαπλών χρήσεων όπως φαίνονται στο έγχρωμο διαγράμμα κλ. 1:1.000 που συνοδεύουν την παρούσα εισήγηση.

2. Τον καθορισμό χρήσεων γης ως εξής:

- Στους οικοδομήσιμους χώρους των Ο.Τ. 1-24 επιτρέπεται η χρήση μόνο κατοικίας.
- Στο Ο.Τ 25 επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίου πολλαπλών χρήσεων (αναψυκτήριο-εμπορικό κατάστημα, ιατρείο)
- Στο Κ.Φ 2 επιτρέπεται η ανέγερση εκκλησίας
- Στο Κ.Φ 12 επιτρέπονται οι αθλητικές εγκαταστάσεις
- Στο Κ.Φ 11 επιτρέπεται η ανέγερση εγκαταστάσεων για τη λειτουργία του βιολογικού καθαρισμού.

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

4. Την έγκριση του Πολεοδομικού Κανονισμού ως εξής:

α. Για τους οικοδομήσιμους χώρους με χρήση μόνο κατοικίας Ο.Τ 1-24

Ελάχιστο Πρόσωπο : 16 μ

Ελάχιστο Εμβαδόν : 500 τ. μ

Μέγιστο Ποσοστό Κάλυψης Οικοπέδου : 30 %

Συντελεστής Δόμησης : 0,24

με μέγιστο εμβαδόν δομημένης επιφάνειας ανά μερίδα 120 τμ.

Μέγιστος Αριθμός Ορόφων : 2

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 το χώρο ειδικών χρήσεων Ο.Τ 25 (κτίριο πολλαπλών χρήσεων):

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης : 30% της επιφάνειας του

Συντελεστής Δόμησης : 0,20

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων : 7,50 μ. (μετρούμενο από το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος)

Στο παραπάνω ύψος δεν συμπεριλαμβάνεται το ύψος της στέγης, η κατασκευή της οποίας είναι υποχρεωτική. σε ποσοστό τουλάχιστον 50% της συνολικής οριζόντιας προβολής των επικαλύψεων του κτιρίου

γ. Εκκλησία Κ.Φ 2

Αρτιότητα :600 τ.μ

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης :15% της επιφάνειας του

Συντελεστής Δόμησης : 0,10

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων : 12 μ. (μετρούμενο από το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος)

δ. Χώρος βιολογικού καθαρισμού

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης :20% της επιφάνειας του

Συντελεστής Δόμησης : 0,2

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων : 2,5μ.

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 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 κεραιάς τηλεοπτικής λήψης.
- Για κάθε εργασία οικοδομικών 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 με αρ. πρωτ. οικ. 170677/6.2.2014 (ΑΔΑ:ΒΙΡ50-ΡΙΩ) Απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων (ΕΠΟ) του έργου.

β) Την τήρηση των προϋποθέσεων που έχουν τεθεί στα με αριθ. πρωτ. 54034/23-12-2008 και 5691/31-1-2012 έγγραφα της Δ.Ο.Κ.Κ.

ΣΤ. 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 19/1/2015

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ Δ/ΝΣΗΣ

ΘΕΟΔΟΣΗΣ ΠΥΧΟΓΙΟΣ



**ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ &
ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ**

ΑΘΗΝΑ : **21.1.2015**
ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ : **2^η**
ΠΡΑΞΗ : **4**
ΠΡΟΕΔΡΟΣ : Σ. Αλεξιάδης
ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ : Β. Κορκίζογλου (κωλυομένου του τακτικού μέλους), Γ. Γκανασούλης, Θ. Ψυχογιός, Θ. Γαλάνη, Ι. Μαχαιρίδης, Ι. Κυριακόπουλος

ΘΕΜΑ : **Δήμος Χερσονήσου Περιφερειακή Ενότητα Ηρακλείου**
Έγκριση πολεοδομικής μελέτης στα πλαίσια του άρθρου 24 του Ν. 2508/1997 (ΦΕ 124 Α) για πολεοδόμηση έκτασης 126,611 στρ., ιδιοκτησίας «Παραθεριστικού Οικοδομικού Συνεταιρισμού Υπαλλήλων ΥΠΕΧΩΔΕ και μελών ΤΕΕ-ΤΑΚ» στη θέση «Καλαμαύκα - Αράπη Κεφάλη» Δήμου Χερσονήσου (τέως Δήμου Γουβών) Νομού Ηρακλείου.

Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η

Παρευρέθηκαν η Πρόεδρος του Παραθεριστικού Οικοδομικού Συνεταιρισμού κα Τσουκαλά Αικ. και ο μελετητής κος Βερίγος Εμ.

Το Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη του την από 19.1.2015 σχετική με το θέμα εισήγηση της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού & Τράπεζας Γης και άκουσε τους παρευρισκόμενους, γνωμοδότησε ομόφωνα ότι συμφωνεί με την πρόταση της Δ/σης, όπως αυτή διατυπώνεται στην εισήγηση.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ


Σ. ΑΛΕΞΙΑΔΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ


Χ. ΚΑΣΑΠΗ