



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ &
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ (Υ.Π.ΕΝ)
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ
ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
Διεύθυνση Περιβαλλοντικής
Αδειοδότησης (ΔΙ.Π.Α)
Τμήμα Δ΄

Ταχ. Δ/ση: Λ. Αλεξάνδρας 11
Ταχ. Κωδ: 114 73
Πληροφορίες: Μ. Γεωργακοπούλου
Τηλέφωνο: 210 6417706
e-mail: sec.dipa@prv.ypeka.gr

ΠΡΟΣ: ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΓΙΑ
ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
(Δια της Γενικής Γραμματείας
Φορολογικής Πολιτικής & Δημόσιας
Περιουσίας)
Καραγιώργη Σερβίας 8, 10184 Αθήνα
e-mail: mpapadakis@minfin.gr

ΚΟΙΝ:

- 1. ΥΠΕΝ, Γραφείο Γενικής**
Γραμματείας Φυσικού
Περιβάλλοντος & Ενέργειας
- 2. ΥΠΕΝ, Γραφείο Γενικής**
Γραμματείας Χωροταξίας και
Αστικού Περιβάλλοντος
- 3. ΤΑΙΠΕΔ Α.Ε.**
email: info@hraf.gr

Θέμα : Εισήγηση επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) για το ακίνητο «Γουρνών (Πρώην Αμερικάνικη Βάση Γουρνών)» στο Δήμο Χερσονήσου Ηρακλείου Κρήτης.

Έχοντας υπόψη:

1. Το Ν. 4014/2011 (Α΄ 209) «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
2. Το Ν. 3986/2011 (Α΄ 152) «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012–2015», όπως αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει.
3. Το Ν. 4092/2012 (Α΄ 220) «Κύρωση της από 6 Σεπτεμβρίου 2012 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου... και άλλες διατάξεις».
4. Το Ν. 4179/2013 (Α΄ 175) «Απλούστευση διαδικασιών για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας στον τουρισμό, αναδιάρθρωση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού και λοιπές διατάξεις».
5. Το Ν. 4447/2016 (Α΄ 241) «Χωρικός Σχεδιασμός Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις».
6. Την ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/5.9.2006 (Β΄ 1225) «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση

με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ «σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

7. Το με Α.Π. 37944/15.11.2018 έγγραφο του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε. με το οποίο υποβλήθηκε στη ΔΙΠΑ του ΥΠΕΝ η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του ΕΣΧΑΔΑ για το ακίνητο «Γουρνών (Πρώην Αμερικάνικη Βάση Γουρνών)» (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/81564/3195/15.11.2018).
8. Το με Α.Π.: ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ 90861/3699/11.12.2018 έγγραφο πληρότητας της ΣΜΠΕ του ΕΣΧΑΔΑ του θέματος.
9. Το με Α.Π. 38386/14.12.2018 έγγραφο του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε. με το οποίο διαβιβάστηκαν στη ΔΙΠΑ του ΥΠΕΝ επιπλέον αντίγραφα της ΣΜΠΕ του θέματος (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/93102/3839/17.12.2018).
10. Το με Α.Π.: ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/94808/3944/20.12.2018 έγγραφο της ΔΙΠΑ, με το οποίο διαβιβάστηκε η ΣΜΠΕ του ΕΣΧΑΔΑ για το ακίνητο «Γουρνών (Πρώην Αμερικάνικη Βάση Γουρνών)» προς:
 - το Περιφερειακό Συμβούλιο Κρήτης, προκειμένου να γνωμοδοτήσει αντί των υπηρεσιών και οργανισμών που προβλέπονται στο άρθρο 7 της κ.υ.α. οικ.107017/5.9.2006, στο πλαίσιο εφαρμογής του άρθρου 12 του Ν. 3986/2011,
 - το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε. προκειμένου να δημοσιοποιήσει τη ΣΜΠΕ στο κοινό,καθώς και στις εξής Διευθύνσεις:
 - τη Διεύθυνση Χωροταξικού Σχεδιασμού και Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας,
 - τη Διεύθυνση Χωροταξικού Σχεδιασμού και Υποδομών του Υπουργείου Τουρισμού,
 - τη Διεύθυνση Χωροταξίας, Περιβάλλοντος & Κλιματικής Αλλαγής του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης & Τροφίμων και
 - τις αρμόδιες Υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού (Διεύθυνση Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων, Εφορεία Αρχαιοτήτων Ηρακλείου, Υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Κρήτης, Εφορεία Εναλίων Αρχαιοτήτων),προς ενημέρωσή τους με τη δυνατότητα, εφόσον επιθυμούν, να διατυπώσουν τυχόν παρατηρήσεις επί του περιεχομένου της ΣΜΠΕ.
11. Το με Α.Π.: ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/9842/711/4.02.2019 έγγραφο της ΔΙΠΑ, με το οποίο διαβιβάστηκε η ΣΜΠΕ του ΕΣΧΑΔΑ για το ακίνητο «Γουρνών (Πρώην Αμερικάνικη Βάση Γουρνών)» στη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων (ΔΑΟΚΑ), της Γενικής Γραμματείας Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του ΥΠΕΝ προς ενημέρωση της Υπηρεσίας προκειμένου να διατυπώσουν τυχόν παρατηρήσεις επί του περιεχομένου της ΣΜΠΕ.

12. Το με Α.Π. 38644/8.01.2019 έγγραφο του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε., γνωστοποίησης στη ΔΙΠΑ του ΥΠΕΝ της δημοσιοποίησης της ΣΜΠΕ του ΕΣΧΑΔΑ για το ακίνητο «Γουρνών (Πρώην Αμερικάνικη Βάση Γουρνών)» στις εφημερίδες “ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΤΥΠΟΣ” και “ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ” της 21^{ης} Δεκεμβρίου 2018 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/ 1414/126/8.001.2019).
13. Το με Α.Π. 3905/177450/1.02.2019 έγγραφο της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος, Χωροταξίας & Κλιματικής Αλλαγής του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων που αφορά τη γνωμοδότηση του Τμήματος Χωροταξίας επί της έγκρισης της ΣΜΠΕ του ΕΣΧΑΔΑ για το ακίνητο «Γουρνών (Πρώην Αμερικάνικη Βάση Γουρνών)» στην οποία δεν εκφράζεται καμία αντίρρηση επί της ΣΜΠΕ του προτεινόμενου Σχεδίου (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/12421/ 870/11.02.2019).
14. Το με Α.Π. 2557/7.02.2019 έγγραφο της Διεύθυνσης Χωρικού Σχεδιασμού & Υποδομών του Υπουργείου Τουρισμού στο οποίο διατυπώνεται η θετική άποψη του Τμήματος Χωροταξίας και Περιβάλλοντος επί της ΣΜΠΕ του ΕΣΧΑΔΑ για το ακίνητο «Γουρνών (Πρώην Αμερικάνικη Βάση Γουρνών)» (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/14589/1002/18.02.2019).
15. Το με Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΧΩΡΣ/95164/1373/21.02.2019 έγγραφο της Διεύθυνσης Χωροταξικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας στο οποίο το Τμήμα Χωρικών Παρεμβάσεων Τοπικού Επιπέδου δεν εκφράζει αντίρρηση για την προώθηση του προτεινόμενου στη ΣΜΠΕ του ΕΣΧΑΔΑ για το ακίνητο «Γουρνών (Πρώην Αμερικάνικη Βάση Γουρνών)» καθώς εντάσσεται στο πλαίσιο των στρατηγικών κατευθύνσεων εθνικού και περιφερειακού επιπέδου (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/16227/1111/21.02.2019).
16. Το με Α.Π. 48670/28.02.2019 έγγραφο της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού Περιφέρειας Κρήτης με το οποίο διαβιβάζονται στο Περιφερειακό Συμβούλιο Κρήτης οι παρατηρήσεις του Τμήματος Περιβάλλοντος επί της ΣΜΠΕ του ΕΣΧΑΔΑ για το ακίνητο «Γουρνών (Πρώην Αμερικάνικη Βάση Γουρνών)» (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/35251/2339/17.04.2019).
17. Το με Α.Π. 71774/27.03.2019 έγγραφο της Διεύθυνσης Διοίκησης της Περιφέρειας Κρήτης με το οποίο διαβιβάστηκε στη ΔΙΠΑ του ΥΠΕΝ αντίγραφο της υπ’ αριθμ. 24/2019 απόφασης του Περιφερειακού Συμβουλίου που αφορά τη αρνητική γνωμοδότηση του Συμβουλίου επί της ΣΜΠΕ του ΕΣΧΑΔΑ για το ακίνητο «Γουρνών (Πρώην Αμερικάνικη Βάση Γουρνών)», με συνημμένα τις απόψεις της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Κρήτης, την γνωστοποίηση στο Δήμο Χερσονήσου ανάρτησης της ΣΜΠΕ στο διαδίκτυο, τις απόψεις του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (Τμήμα Ανατολικής Κρήτης), τις απόψεις της Εφορείας Εναλίων Αρχαιοτήτων (Α.Π. 162324/96582/3753/27.06.2014) και τις απόψεις της Δημοτικής Επιχείρησης Ύδρευσης – Αποχέτευσης Χερσονήσου (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/28905/1896/1.04.2019).
18. Το με Α.Π. ΕΠ00319/26.03.2019 έγγραφο της Οικολογικής Παρέμβασης Ηρακλείου με θέμα «Αίτημα να ακυρωθεί το ΕΣΧΑΔΑ της Πρώην Αμερικάνικης Βάσης Γουρνών, να εφαρμοστεί το ΣΧΟΟΑΠ και να εκπονηθεί η πολεοδομική μελέτη της περιοχής» (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΓρΓΓΠ/27135/797/27.03.2019) το οποίο διαβιβάστηκε στη ΔΙΠΑ του ΥΠΕΝ από το

Γραφείο Γενικής Γραμματείας Περιβάλλοντος (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/27689/1780/28.03.2019).

19. Το με Α.Π. 32472/2179/10.04.2019 έγγραφο της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (ΔΙΠΑ) του ΥΠΕΝ με το οποίο διαβιβάστηκε το με Α.Π. 71774/27.03.2019 έγγραφο της Διεύθυνσης Διοίκησης της Περιφέρειας Κρήτης και τα συνημμένα σε αυτό έγγραφα, στο Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε. για σχετικές ενέργειες.
20. Το με Α.Π. 9919/467/22.03.2019 έγγραφο της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων (ΔΑΟΚΑ), της Γενικής Γραμματείας Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του ΥΠΕΝ, στο οποίο διατυπώνονται οι απόψεις του Τμήματος Δ' επί του προτεινόμενου στη ΣΜΠΕ ΕΣΧΑΔΑ του ακινήτου «Γουρνών (Πρώην Αμερικάνικη Βάση Γουρνών)» (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/35300/2347/17.04.2019).
21. Το με Α.Π. 40163/9.05.2019 έγγραφο του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε., με διευκρινήσεις – παρατηρήσεις επί της ΣΜΠΕ του ΕΣΧΑΔΑ για το ακίνητο «Γουρνών (Πρώην Αμερικάνικη Βάση Γουρνών)» σε συνέχεια του 19 σχετικού της παρούσας (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/42226/ 2726/10.05.2019).
22. Το γεγονός ότι οι αρμόδιες Υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού δεν διαβίβασαν τις απόψεις τους επί της ΣΜΠΕ του ΕΣΧΑΔΑ για το ακίνητο «Γουρνών (Πρώην Αμερικάνικη Βάση Γουρνών)»

Ε Ι Σ Η Γ Ο Υ Μ Α Σ Τ Ε

Την περιβαλλοντική έγκριση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) για το ακίνητο «Γουρνών (Πρώην Αμερικάνικη Βάση Γουρνών)» στην περιοχή της Δημοτικής Ενότητας Χερσονήσου της Περιφέρειας Κρήτης σύμφωνα με τις διατάξεις της ΚΥΑ 107017/2006 (Β' 1225) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, στο πλαίσιο του προεδρικού διατάγματος που προβλέπεται στην παράγραφο 3 του άρθρου 13 του Ν. 3986/2011, όπως ισχύει, με τους ακόλουθους όρους, περιορισμούς και κατευθύνσεις, που θα πρέπει να τηρούνται κατά την εξειδίκευση και υλοποίηση του σχεδίου, με μέριμνα του φορέα του έργου, καθώς και του συνόλου των φυσικών και νομικών προσώπων που θα συμμετάσχουν στις ως άνω ενέργειες.

Α. Συνοπτική περιγραφή του σχεδίου

Το προτεινόμενο ΕΣΧΑΔΑ αφορά ακίνητο που εμπίπτει στην περιοχή της Δ.Ε. Χερσονήσου της Περιφέρειας Κρήτης, όπως αυτή καθορίστηκε με το Ν.3852/2010 (Α' 87) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», και χωροθετείται στα ανατολικά παράλια της πόλης του Ηρακλείου.

Το ακίνητο βρίσκεται 500 μέτρα περίπου από τον οικισμό των Γουβών, 10 χλμ. περίπου από τον οικισμό Χερσονήσου και 16 χλμ. περίπου ανατολικά της πόλης του Ηρακλείου. Συνορεύει βόρεια με την θάλασσα, νότια με την Παλαιά Εθνική Οδό Ηρακλείου – Αγίου Νικολάου και απέχει 250 μέτρα από τη Νέα Εθνική Οδό Ηρακλείου – Αγίου Νικολάου, ενώ ανατολικά και δυτικά συνορεύει με τους οικισμούς των Κάτω Γουβών (υπό έγκριση η

επέκταση του Ρυμοτομικού Σχεδίου) και των Γουρνών (Απόφαση έγκρισης ρυμοτομικού σχεδίου: ΥΠΕΧΩΔΕ 25566/2005/ΦΕΚ Δ' 840/2005), αντίστοιχα.

Το ως άνω ακίνητο, σύμφωνα με το Τοπογραφικό διάγραμμα (ΤΑΙΠΕΔ, 2018), έχει συνολική επιφάνεια εμβαδού 708.033 τ.μ. από τα οποία εξαιρώντας τις «παραχωρημένες» εκτάσεις του ακινήτου και την έκταση της Πολεμικής Αεροπορίας (126 Σμηναρχία Μάχης), προκύπτει έκταση προς αξιοποίηση με το παρόν ΕΣΧΑΔΑ, ίση προς 345.567τμ. όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο Π-01 «ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΣΧΑΔΑ» κλίμακας 1:2000, που συνοδεύει τη ΣΜΠΕ.

Ως χωρικός προορισμός της περιοχής ανάπτυξης της επένδυσης προτείνεται, σύμφωνα με το άρθρο 11 του Ν. 3986/2011, η «Μικτή Χρήση» ως συνδυασμός των επιμέρους γενικών κατηγοριών χρήσεων, «Θεματικά Πάρκα – Εμπορικά Κέντρα – Αναψυχή», και «Τουρισμός - Αναψυχή» Με τον τρόπο αυτό στην υπό αξιοποίηση έκταση του Ακινήτου καθορίζονται δύο Ζώνες υποδοχής των προαναφερόμενων χρήσεων γης με τους αντίστοιχους όρους και περιορισμούς δόμησης.

Οι προτεινόμενες από τη γενική κατηγορία χρήσεων γης «Θεματικά Πάρκα – Εμπορικά Κέντρα – Αναψυχή», ειδικότερες χρήσεις, είναι οι παρακάτω:

- α) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών, υπεραγορές, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα
- β) Κοινωνική πρόνοια
- γ) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινοφελείς Οργανισμοί
- ζ) Αθλητικές εγκαταστάσεις
- η) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- ια) Χώροι συνάθροισης κοινού
- ιβ) Εστίαση
- ιγ) Αναψυκτήρια
- ιε) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα)
- ιστ) Εγκαταστάσεις Εκθεσιακών χώρων

Επισημαίνεται ότι εξαιρέθηκαν εννέα (9) από τις προτεινόμενες χρήσεις γης του Ν. 3986/2011 στην συγκεκριμένη κατηγορία, ως ακατάλληλες για την υπό αξιοποίηση έκταση του Ακινήτου.

Αντίστοιχα, οι προτεινόμενες από τη γενική κατηγορία χρήσεων γης «Τουρισμός - Αναψυχή» χρήσεις, είναι οι παρακάτω:

- α) Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κλπ.)
- β) Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα κλπ.)
- γ) Τουριστικοί λιμένες, όπως αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών κλπ.
- δ) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών
- ε) Κοινωνική Πρόνοια

- ζ) Αθλητικές εγκαταστάσεις
- η) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- θ) Θρησκευτικοί χώροι
- ι) Χώροι συνάθροισης κοινού
- ια) Εστίαση
- ιβ) Αναψυκτήρια
- ιγ) Στάθμευση (κτήρια, γήπεδα)
- ιδ) Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων

Επίσης εξαιρέθηκαν έξι (6) από τις προτεινόμενες ειδικές χρήσεις γης του Ν 3986/2011, ως ακατάλληλες για την προς αξιοποίηση έκταση του Ακινήτου.

Τα βασικά πολεοδομικά μεγέθη της πρότασης του ΕΣΧΑΔΑ περιγράφονται στον ακόλουθο πίνακα:

ΜΙΚΤΗ ΧΡΗΣΗ ΣΕ ΕΚΤΑΣΗ 345.567 τ.μ.				
ΜΙΚΤΗ ΧΡΗΣΗ	ΖΩΝΕΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ τ.μ.	ΑΝΩΤΑΤΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΑΝΩΤΑΤΟ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ
ΖΩΝΗ Ι	«Θεματικό Πάρκο – Εμπορικό Κέντρο – Αναψυχή»	29.113	0,4	40%
ΖΩΝΗ ΙΙ	«Τουρισμός - Αναψυχή»	316.454	0,15 (έναντι του μέγιστου επιτρεπόμενου 0,20, που προβλέπεται στο άρθρ. 11, παρ. Γ.2.στ του Ν. 3986/2011)	20%

Τα μεγέθη δόμησης και κάλυψης, συναθροιζόμενα δεν ξεπερνούν τα ανώτατα μεγέθη δόμησης και κάλυψης που προβλέπει το ισχύον ΣΧΟΟΑΠ Γουρνών. Οι λοιποί περιορισμοί δόμησης που θα εφαρμοστούν στην έκταση του ΕΣΧΑΔΑ αναλύονται ως εξής:

Στη Ζώνη Ι («Θεματικό Πάρκο – Εμπορικό Κέντρο – Αναψυχή»):

- Ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων και εγκαταστάσεων κατά Ν.Ο.Κ./2012 (ΦΕΚ 79 Α΄/9-4-2012), ίσο προς 10,75μ.
- Η απόσταση των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου καθορίζονται για την εκτός σχεδίου δόμηση στο Π.Δ. 24-5-1985 (ΦΕΚ 270/Δ΄/31-5-1985).
- Η απόσταση από την παλαιά Εθνική Οδό καθορίζεται στο Π.Δ. 209/24-6-1998 (ΦΕΚ 169/Α΄/15-7-1998).

Στη Ζώνη ΙΙ («Τουρισμός - Αναψυχή»):

- το ύψος των κτιρίων και εγκαταστάσεων ολόκληρης της Ζώνης δεν θα ξεπερνά τα 10,75μ. κατά Ν.Ο.Κ./2012.
- Οι αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου της καθορίζονται από τη σχετική νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση τουριστικών εγκαταστάσεων.
- Στην παράκτια Ζώνη, πλάτους 50 μ. από την οριογραμμή Αιγιαλού, ισχύουν οι διατάξεις, που αναφέρονται στο Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής

Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) Δήμου Γουβών (Απόφαση 787/5-2-2010 Γεν. Γραμματέα Περιφέρειας, ΦΕΚ 60/Α.Α.Π./26-2-2010, παράγραφος 3.1.1./2 του Άρθρου 3) για την Περιοχή ειδικής προστασίας (ΠΕΠ) ΑΠ Ι - Παράκτιας Ζώνης.

Στο βορειοδυτικό άκρο του ακινήτου υφίσταται λιμενίσκος, που είχε κατασκευαστεί για τις ανάγκες της πρώην Βάσης, όπου ελλιμενίζονται μικρά αλιευτικά και τουριστικά σκάφη στη θέση του οποίου δύναται να δημιουργηθεί Τουριστικός Λιμένας με τη μορφή αγκυροβολίου ή καταφυγίου τουριστικών σκαφών κατά τα άρθρα 11 παρ. Β1, 12 παρ. 9 και 14 του Ν. 3986/2011.

Β. Συμβατότητα του Σχεδίου με τον υφιστάμενο χωροταξικό σχεδιασμό

Η έκταση του Ακινήτου της πρώην Αμερικανικής Βάσης εμπίπτει στη Ζώνη Οικιστικής Ανάπτυξης (ΖΟΑ) 1 σύμφωνα με την 34495/07/13-8-2007 Απόφαση του Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 405/ΑΑΠΘ/6-9-2007), με την οποία εγκρίθηκαν οι γενικές κατευθύνσεις ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας (Π.Ε.Ρ.Π.Ο.). Νομού Ηρακλείου, επιφάνειας 19.887 στρ. με χρονοδιάγραμμα πολεοδόμησης που καλύπτει διάστημα 10 ετών.

Με την υπ' αριθμ. 787/5-2-2010 Απόφαση του Γεν. Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης (ΦΕΚ 60 ΑΑΠΘ/26-2-2010) εγκρίθηκε το ΣΧΟΟΑΠ του Δήμου Γουρνών που περιλαμβάνει και το Ακίνητο της πρώην Αμερικανικής Βάσης Γουρνών, καθορίζοντας τις επιτρεπόμενες χρήσεις και τους όρους και περιορισμούς δόμησης.

Σύμφωνα με τη ΣΜΠΕ και το με Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΧΩΡΣ/95164/1373/21.02.2019 έγγραφο της Διεύθυνσης Χωροταξικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ, στη σύνταξη του Σχεδίου ελήφθησαν υπόψη και διαπιστώθηκε η συμβατότητα του Σχεδίου με τα ακόλουθα:

1. Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 128/Α'/2008), σύμφωνα με το οποίο, μεταξύ άλλων, προωθείται ο περιορισμός της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων, η περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος και η διαμόρφωση πρόσφορων συνθηκών για την προσέλκυση σημαντικών, για την εθνική οικονομία, τουριστικών επενδύσεων.
2. Το αναθεωρημένο Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κρήτης (ΦΕΚ 260/ΑΑΠ'/2017), σύμφωνα με το οποίο προάγεται ως πρότυπο εξέλιξης της τουριστικής δραστηριότητας οι ήπιες μορφές πολυθεματικού τουρισμού και οι μορφές τουρισμού ενταγμένες σε οργανωμένους υποδοχείς, η εξυγίανση και η περιβαλλοντική / ποιοτική αναβάθμιση της παράκτιας ζώνης στην οποία εντάσσεται και η προς αξιοποίηση έκταση.
3. Με το ΣΧΟΟΑΠ του Δήμου Γουρνών (787/5-2-2010 Απόφαση του Γεν. Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης, ΦΕΚ 60/ΑΑΠΘ/26-2-2010) στο οποίο περιλαμβάνεται το ακίνητο της πρώην Αμερικανικής Βάσης, οι ισχύουσες χρήσεις γης δεν διαφέρουν σε σχέση με τις χρήσεις γης που προτείνονται στο ΕΣΧΑΔΑ, με εξαίρεση ορισμένες οι οποίες έχουν διαφοροποιημένο εύρος (τουριστικά καταλύματα έναντι ξενώνων έως 200 κλίνες) και τις χρήσεις θρησκευτικοί χώροι, Γραφεία – Τράπεζες – Ασφάλειες – Κοινοφελείς Οργανισμοί, οι οποίες δεν προβλέπονται στο ΣΧΟΟΑΠ.

Επισημαίνεται επίσης ότι, ο Μικτός Συντελεστής Δόμησης, που προκύπτει για τη συνολική έκταση του ΕΣΧΑΔΑ ισούται με 0,17, κατά πολύ μικρότερος του 0,4 που επιτρέπεται

από το Ν. 3986/2011 για τις μικτές χρήσεις και του 0,2 που προβλέπεται από το ΣΧΟΟΑΠ/2010. Επιπλέον, η συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια κάλυψης στις Ζώνες Ι και ΙΙ περιορίζεται περίπου στο 22%, έναντι του 50%, που επιτρέπει ο Ν. 3986/2011 και του 40%, που επιτρέπει το ΣΧΟΟΑΠ/2010 για ολόκληρη την έκταση της πρώην Αμερικάνικης Βάσης.

Συνεπώς οι τροποποιήσεις που αφορούν τα προβλεπόμενα πολεοδομικά μεγέθη που καθορίστηκαν στο ΣΧΟΟΑΠ/2010 για την έκταση ΕΣΧΑΔΑ, συμβάλουν στην ανάπτυξη ενός δομημένου περιβάλλοντος, ηπιότερου πολεοδομικά και περιβαλλοντικά από αυτό που προέβλεπε το ΣΧΟΟΑΠ/2010.

Το ΣΧΟΟΑΠ/2010 στις Περιοχές ειδικής προστασίας (ΠΕΠ) περιλαμβάνει και την παράκτια Ζώνη (50μ. από την καθορισμένη γραμμή Αιγιαλού) του πρώην Δήμου Γουβών (όπου περιλαμβάνεται και η έκταση της πρώην Αμερικανικής Βάσης). Στην ΠΕΠ (ΑΠΙ) επιτρέπονται :

- Η τοποθέτηση μόνο μη μόνιμων (λυόμενων/μεταφερόμενων) κατασκευών, για την εξυπηρέτηση των λουομένων, ύστερα από σχετική έγκριση του οικείου Δήμου και της ΕΠΑΕ.
- Η μετατροπή των υφιστάμενων τμημάτων του παραλιακού δρόμου σε πεζόδρομο – ποδηλατόδρομο με ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση των αναγκών των επιχειρήσεων και των μόνιμων κατοίκων.
- Η τοποθέτηση κινητού εξοπλισμού στις παραλίες (ομπρέλες, καρέκλες, κ.λπ.) μετά από μελέτη που θα εκπονήσει ο οικείος Δήμος με τον περιορισμό να παραμένει ελεύθερη ζώνη ελάχιστου πλάτους, που θα καθορίζεται κατά περίπτωση ανάλογα με τη μορφολογία της παραλίας, από την ακτογραμμή.
- Η εγκατάσταση λυόμενων οικίσκων μόνο προσωρινά, για εργοτάξια ή για λόγους έκτακτης ανάγκης.

Η Παράκτια Ζώνη προστασίας διατηρείται και στην έκταση του ΕΣΧΑΔΑ. Συγκεκριμένα, σε ζώνη πλάτους 50μ. από την γραμμή του αιγιαλού απαγορεύεται η δόμηση μόνιμων κτηριακών εγκαταστάσεων και η διέλευση μηχανοκινητικών οχημάτων, ενώ επιτρέπονται οι λυόμενες/μεταφερόμενες κατασκευές για την εξυπηρέτηση των λουομένων και η δημιουργία πεζοδρόμου – ποδηλατοδρόμου κοινής χρήσης. Τα προαναφερόμενα, σε συνδυασμό με τη δημιουργία πρόσβασης των οχημάτων από την παλαιά Εθνική Οδό προς την παραλία από δρόμους ήπιας κυκλοφορίας, όμορων των ορίων της έκτασης ΕΣΧΑΔΑ και τη δημιουργία δωρεάν δημόσιας χρήσης χώρων στάθμευσης Ι.Χ. αυτοκινήτων πλησίον της παραλίας, θα επιτρέψουν την απρόσκοπτη διακίνηση των πολιτών.

Γ. Περιβάλλον περιοχής – Ευαίσθητα στοιχεία του – Ειδικά Προστατευόμενες ζώνες

Σύμφωνα με τα αναφερόμενα στη ΣΜΠΕ και τα συνημμένα έγγραφα:

- Η χερσαία έκταση του ακινήτου στην πρώην Αμερικάνικη Βάση Γουρνών δεν ανήκει σε κάποια κατηγορία προστατευόμενης περιοχής, το ίδιο ισχύει και για το θαλάσσιο και παραλιακό μέτωπο το οποίο αποτελεί το βόρειο φυσικό όριο του ακινήτου. Η ευρύτερη περιοχή του Νομού Ηρακλείου ωστόσο έχει να επιδείξει ιδιαίτερους βιοτόπους και οικοσυστήματα τα οποία εμπίπτουν σε καθεστώς προστασίας.

- Το ακίνητο δεν βρίσκεται σε κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο ή ζώνη προστασίας μνημείων αρμοδιότητας της 13^{ης} Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων (Α.Π. 3249/16.06.2014). Επίσης, εντός του ακινήτου δεν υπάρχουν κτίρια χαρακτηρισμένα ως νεώτερα μνημεία, σύμφωνα με την Υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Κρήτης (Α.Π.1051/11.06.2014), ούτε κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι αρμοδιότητας της ΚΓ' Εφορείας Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων (Α.Π. Φ8/4/3715/16.06.2014).
- Σύμφωνα με τις υπ' αριθμ. 2802/8.09.1998 και 4459/25.06.2014 πράξεις χαρακτηρισμού της Διεύθυνσης Δασών Ηρακλείου της Γενικής Διεύθυνσης Δασών και Αγροτικών Υποθέσεων της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης, η έκταση εμβαδού 717.854,0 τ.μ. στη θέση «Πρώην Αμερικανική Βάση» Δ.Ε. Γουρνών έχει χαρακτηριστεί ως μη δασική με τελεσιδικία (υπ' αριθμ. 3078/14.05.2015 έγγραφο της Διεύθυνσης Δασών Ηρακλείου).

Δ. Διαφοροποιήσεις που επιβάλλονται στο σχέδιο από την ενσωμάτωση της περιβαλλοντικής διάστασης

Περιβαλλοντικά ζητήματα που άπτονται της προστασίας του περιβάλλοντος και δύναται να αξιολογηθούν στη φάση καθορισμού των χρήσεων γης έχουν ενσωματωθεί στο προτεινόμενο σχέδιο, όπως αυτό περιγράφεται στη ΣΜΠΕ του ΕΣΧΑΔΑ.

Ε. Όροι, περιορισμοί και κατευθύνσεις για την προστασία και διαχείριση του περιβάλλοντος που πρέπει να συνοδεύουν την έγκριση του σχεδίου

Για την προστασία και την ορθολογική διαχείριση του περιβάλλοντος, η έγκριση του ΕΣΧΑΔΑ του ακινήτου θα πρέπει να συνοδεύεται από τους όρους, τους περιορισμούς και τις γενικές κατευθύνσεις που ακολουθούν.

1. Κατά την εκπόνηση του γενικού σχεδίου (master plan) και της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) του επενδυτικού σχεδίου για την χωροθέτησή του σύμφωνα με το άρθρο 13 του Ν. 3986/2011 όπως ισχύει, να ληφθούν υπόψη τα εξής:
 - 1.1. Σε ζώνη πλάτους 50μ. από την γραμμή του αιγιαλού απαγορεύεται η δόμηση μόνιμων κτηριακών εγκαταστάσεων και η διέλευση μηχανοκίνητων οχημάτων, ενώ επιτρέπονται οι λυόμενες / μεταφερόμενες κατασκευές για την εξυπηρέτηση των λουόμενων και η δημιουργία πεζοδρόμου – ποδηλατοδρόμου κοινής χρήσης.
 - 1.2. Να εξασφαλιστεί η πρόσβαση στην παραλία οχημάτων και πεζών, με την πρόβλεψη δύο οδών ήπιας κυκλοφορίας σε επαφή με το δυτικό και ανατολικό όριο της έκτασης του ΕΣΧΑΔΑ αντίστοιχα και τη διαμόρφωση δωρεάν δημόσιας χρήσης χώρων στάθμευσης Ι.Χ. αυτοκινήτων στη θέση που θα καταλήγουν οι οδοί, έμπροσθεν της παραλιακής ζώνης. Η δυναμικότητα των χώρων στάθμευσης να καθοριστεί κατόπιν κυκλοφοριακής μελέτης στο σύνολο της περιοχής επιρροής τους ΕΣΧΑΔΑ, προκειμένου να προβλεφθούν μέτρα διαχείρισης του κυκλοφοριακού φόρτου και των αναγκών σε στάθμευση, με στόχο την αποφυγή πρακτικών καταχρηστικής κατάληψη κοινόχρηστων χώρων (πεζόδρομοι, πεζοδρόμια) από οχήματα. Για τη διαμόρφωση των πιο πάνω συνδέσεων να αξιοποιηθούν υφιστάμενοι δρόμοι σε συνδυασμό με τη διάνοιξη νέων τμημάτων λόγω κατάργησης ή μετατόπισης μη εγκεκριμένων οδών που περιλαμβάνονται στην έκταση του ΕΣΧΑΔΑ (άρθρο 11, παρ. Γ8β, Ν. 3986/2011, όπως ισχύει).

- 1.3. Να διατηρηθεί η υφιστάμενη οδός της πρώην Αμερικανικής Βάσης με την ονομασία «OLYMPIA STREET», όπως αυτή αποτυπώνεται στο διάγραμμα της πρότασης ΕΣΧΑΔΑ, κλίμακας 1:2.000, προκειμένου να εξυπηρετηθούν οι χρήσεις που θα χωροθετηθούν εντός της Ζώνης Ι, καθώς και οι μετακινήσεις των μαθητών που διαμένουν στην περιοχή της Αεροπορικής Βάσης (ανατολικά της έκτασης ΕΣΧΑΔΑ) προς τα κτίρια εκπαίδευσης του Δήμου (δυτικά της έκτασης του ΕΣΧΑΔΑ).
 - 1.4. Να εξεταστούν εναλλακτικές λύσεις ως προς την εξάντληση του μεγίστου ύψους κατά Ν.Ο.Κ. με γνώμονα τη διάθεση μεγαλύτερου ποσοστού αδόμητων εκτάσεων εντός του ακινήτου, σε συνάρτηση με την οπτική παρείσδυση των κτιριακών όγκων στον παρατηρητή από θαλάσσης.
 - 1.5. Να εξεταστεί η δυνατότητα εξυπηρέτησης των χρήσεων του ακινήτου από τα κοινόχρηστα δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης του οικείου Δήμου, λαμβανομένου υπόψη τυχόν προγραμματισμένα έργα επέκτασή τους, σε συνεργασία με την Δημοτική Επιχείρηση Ύδρευσης & Αποχέτευσης της Χερσονήσου (ΔΕΥΑΧ). Σε περίπτωση αδυναμίας εξυπηρέτησης των χρήσεων από τα ανωτέρω δίκτυα να εξεταστούν τα εξής:
 - α) εναλλακτικές λύσεις για την εξασφάλιση της επάρκειας και των απαιτούμενων ποιοτικών χαρακτηριστικών του νερού ύδρευσης / άρδευσης κατά τις περιόδους στις οποίες ενδεχομένως υπάρχει πρόβλημα υδροδότησης από το δημοτικό δίκτυο και
 - β) η υλοποίησης ανεξάρτητης Εγκατάστασης Επεξεργασίας Λυμάτων για την κάλυψη των αναγκών των λειτουργιών εντός του ΕΣΧΑΔΑ, σε θέση όπου δεν αναμένεται η εν λόγω επιλογή να προκαλέσει δυσμενείς και μη αναστρέψιμες επιπτώσεις στο περιβάλλον.
 - 1.6. Να εξειδικευτούν οι τεχνικές προδιαγραφές των παρεμβάσεων στον ήδη υφιστάμενο λιμενίσκο που βρίσκεται στο βορειοδυτικό άκρο του ακινήτου, για την δημιουργία τουριστικού λιμένα, με τη μορφή αγκυροβολίου ή καταφυγίου τουριστικών σκαφών, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του ν. 3986/2011. Η διαστασιολόγηση των λιμενικών έργων και των παρεμβάσεων στη ζώνη αιγιαλού / παραλίας να γίνει με γνώμονα τον εμπλουτισμό, την προστασία και την αναβάθμιση της υφιστάμενης κατάστασης κατόπιν εκπόνησης εξειδικευμένων μελετών (ακτομηχανική, διενέργεια καταγραφής ενδεχόμενης ύπαρξης λιβαδιών Ποσειδωνίας στη ζώνη εκτέλεσης των έργων).
2. Κατά το σχεδιασμό και υλοποίηση της ανάπτυξης του ακινήτου, να υιοθετηθούν οι αρχές της αειφόρου ή πράσινης δόμησης, ιδίως μέσω συστημάτων ανάπτυξης «πράσινων κτιρίων», ενσωματώνοντας τουλάχιστον τις ακόλουθες προτάσεις:
 - 2.1. Εξοικονόμηση ενέργειας.

Οι λειτουργικές απαιτήσεις σε ενέργεια κάθε κτιρίου να ελαχιστοποιείται με το βέλτιστο κάθε φορά τρόπο, μέσω κατάλληλου συνδυασμού μεθόδων που αναφέρονται τόσο στο παθητικό επίπεδο (βιοκλιματικός σχεδιασμός, μονώσεις, ψυχρά υλικά, σκιάσεις κ.ά.) όσο και στο ενεργητικό επίπεδο (εξοπλισμός υψηλής απόδοσης, «έξυπνο» σύστημα ενεργειακής διαχείρισης στα μεγάλα κτίρια,

δυνατότητα χρήσης φυσικού αέρα στα συστήματα κλιματισμού, τεχνολογία γεωθερμικών αντλιών θερμότητας κ.ά.).

2.2. Χρήση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΑΠΕ)

Να επιδιωχθεί η χρήση ΑΠΕ με την εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων για την ανεξάρτητη κατά το δυνατόν παραγωγή ενέργειας προκειμένου να καλυφθούν οι ανάγκες των κτιριακών μονάδων.

2.3. Ορθολογική χρήση νερού.

Η κατανάλωση νερού εντός του ακινήτου να είναι πλήρως εξορθολογισμένη, μέσω κατάλληλου συνδυασμού μεθόδων που αφορούν σε ελαχιστοποίηση κατανάλωσης, σε δίκτυα δεύτερης χρήσης (γκρι νερό), σε συστήματα αποτελεσματικής άρδευσης και αξιοποίηση όμβριων υδάτων.

2.4. Περιβαλλοντική συμβατότητα υλικών και μεθόδων κατασκευής.

Για την επιλογή υλικών κατασκευής να συνεκτιμάται η απόσταση της πηγής προέλευσης τους, με τρόπο που να ελαχιστοποιεί τις συνολικές επιπτώσεις του κύκλου παραγωγής, μεταφοράς και χρήσης των υλικών. Ταυτόχρονα, να εξασφαλίζεται, μέσω της κατάλληλης κάθε φορά μεθόδου (πιστοποίηση, δοκιμές κ.ά.) η περιβαλλοντική συμβατότητα των υλικών, η απουσία επικίνδυνων ουσιών και η κατά το δυνατόν φυσική προέλευση των συστατικών τους. Οι μέθοδοι κατασκευής να διαμορφώνονται συνεκτιμώντας με αυξημένη βαρύτητα την περιβαλλοντική διάσταση, ώστε να ελαχιστοποιούνται οι εκπομπές προς την ατμόσφαιρα, η παραγωγή αποβλήτων και η πρόκληση ρύπων.

2.5. Εξισορρόπηση ισοζυγίου χωματισμών και μείωση σχετικών μεταφορών.

Να σχεδιαστεί και να εφαρμοστεί ένα λεπτομερές πρόγραμμα εκσκαφών, κατεδαφίσεων και επιχώσεων που θα εξασφαλίζει τη μέγιστη δυνατή επαναξιοποίηση των εκχωμάτων, τη μείωση των προς διάθεση ποσοτήτων τους και την ανακύκλωση στο μεγαλύτερο δυνατό ποσοστό των υλικών από τις κατεδαφίσεις.

3. Στις εκτάσεις του ακινήτου που διατηρούνται αδόμητες θα πρέπει να επιδιώκεται η επίτευξη των εξής στόχων:

3.1. Εξασφάλιση της συνέχειας των ζωνών βλάστησης, ώστε η έκταση να λειτουργεί ως ενιαίο οικοσύστημα και όχι ως κατακερματισμένες ζώνες πρασίνου.

3.2. Αποκατάσταση και ενίσχυση της χλωρίδας σε σημεία του ακινήτου που έχει δεχθεί υποβάθμιση.

3.3. Ελαχιστοποίηση της απομάκρυνσης υγιούς βλάστησης.

3.4. Περιορισμός των εκτάσεων με χλοοτάπητα μόνο στις απαραίτητες ζώνες προκειμένου να μεγιστοποιηθεί η έκταση φύτευσης δένδρων και θάμνων με περιορισμένες αρδευτικές ανάγκες.

3.5. Στη φυτοτεχνική μελέτη, η οποία αποτελεί αντικείμενο της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του οικείου ΕΣΧΑΔΑ, να προβλεφθεί η ένταξη ενδημικών ειδών στους προβλεπόμενους από το σχεδιασμό χώρους πρασίνου, με στόχο να συμβάλει στην βελτίωση του μικροκλίματος της περιοχής επιρροής

του.

- 3.6. Κατάλληλη αντιπυρική προστασία για τις φυτεύσεις των αδόμητων εκτάσεων του ακινήτου.
4. Η χωροθέτηση των επιμέρους κτιρίων (π.χ. Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων) και υποστηρικτικών εγκαταστάσεων (εντός του πλαισίου των γενικών προβλέψεων του ΕΣΧΑΔΑ) καθώς και η χάραξη του οδικού δικτύου, να σχεδιαστεί με τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται:
 - 4.1. Ο περιορισμός των μορφολογικών αλλοιώσεων του φυσικού τοπίου.
 - 4.2. Η λειτουργική διασύνδεση υποδομών, δικτύων, αρχιτεκτονικών συνόλων και αδόμητων / ελεύθερων χώρων.
 - 4.3. Η καλύτερη δυνατή προσαρμογή τους στο τοπίο και τα φυσικά χαρακτηριστικά της περιοχής.
5. Να διασφαλίζεται η ελεύθερη πρόσβαση του κοινού στην παραλία και τον αιγιαλό, κατά το άρθρο 14 του ν. 3986/2011, όπως ισχύει.
6. Η διαχείριση των υγρών αποβλήτων του ακινήτου, να επιτυγχάνεται κατά την ισχύουσα νομοθεσία, είτε μέσω της αξιοποίησης του δικτύου αποχέτευσης της περιοχής και της σύνδεσης με τις προγραμματιζόμενες υποδομές δημοτικής αποχέτευσης και της Εγκατάστασης Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ) Γουβών, είτε μέσω της δημιουργίας νέας Εγκατάστασης Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ) εντός του ακινήτου, η οποία θα καλύπτει τις ανάγκες των προβλεπόμενων δραστηριοτήτων της και θα λειτουργεί υπό την ευθύνη του κυρίου της επένδυσης. Ο σχεδιασμός, η κατασκευή και η λειτουργία της μονάδας πρέπει να διασφαλίζουν τη μέγιστη δυνατή αξιοποίηση του ανακτώμενου νερού στην άρδευση της βλάστησης εντός του ακινήτου. Η μέθοδος διαχείρισης των υγρών αποβλήτων οριστικοποιείται κατά το στάδιο χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου, προκειμένου να συμπεριληφθεί στην Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων η κατάλληλη εκτίμηση, αξιολόγηση και αντιμετώπιση των επιπτώσεων στο περιβάλλον από τα σχετικά έργα.
7. Η οργάνωση των εργασιών κατασκευής εντός της έκτασης του ΕΣΧΑΔΑ, συμπεριλαμβανομένων των θέσεων των εργοταξίων, του εποχικού προγραμματισμού των επιμέρους κατασκευών, των μεθόδων και υλικών, καθώς και του χρονικού προγραμματισμού των δρομολογίων φορτηγών οχημάτων, να γίνεται κατά τρόπο ώστε να ελαχιστοποιείται η εκπεμπόμενη σκόνη, οι πτητικές ουσίες, οι ηχητικές οχλήσεις και η επιβάρυνση του δημοσίου οδικού δικτύου. Η εξειδίκευση των απαραίτητων κατά τα ανωτέρω μέτρων αποτελεί αντικείμενο της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του επενδυτικού σχεδίου που θα προταθεί για το ακίνητο σύμφωνα με τις χρήσεις γης που προβλέπονται στη ΣΜΠΕ του ΕΣΧΑΔΑ.
8. Η διαχείριση των στερεών αποβλήτων από τη λειτουργία των χρήσεων που θα υποδεχθεί το ακίνητο, να υλοποιείται σύμφωνα με ένα ολοκληρωμένο σχέδιο διαχείρισης αποβλήτων - που θα καταρτιστεί παράλληλα με την Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του ΕΣΧΑΔΑ -, εξασφαλίζοντας τουλάχιστον την ικανοποίηση των εξής βασικών αρχών:
 - 8.1. Αναφορικά με τα αστικά στερεά απόβλητα, να ενσωματώσει προβλέψεις για τον διαχωρισμό στην πηγή, καθώς και κατάλληλες μεθόδους χωριστής συλλογής και

διαχείρισης, ώστε να προωθείται στο μέγιστο εφικτό βαθμό η επαναχρησιμοποίηση ή ανακύκλωση υλικών.

8.2. Αναφορικά με τα μη επικίνδυνα στερεά απόβλητα από τις εργασίες συντήρησης του πρασίνου (βιοαποικοδομήσιμη φυτική βιομάζα), να προβλέψει ειδικές διαδικασίες μεγιστοποίησης του ποσοστού αξιοποίησής τους εντός του ακινήτου ως εδαφοβελτιωτικό.

9. Το σύστημα συλλογής και διάθεσης των όμβριων υδάτων, εφόσον καταλήγει στη θάλασσα να σχεδιαστεί με τρόπο ώστε, να επιτυγχάνεται η μείωση της στερεομεταφοράς, αξιοποιώντας κατά το δυνατόν φυσικές διεργασίες (παρεμβολή φυσικών αναχωμάτων και φίλτρων από πέτρες ή χαλίκι στις ανοικτές διαδρομές απορροής, λεκάνες ή υπόγειες κυψέλες προσωρινής συγκράτησης και καθίζησης κ.ά.).

10. Στη Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του επενδυτικού σχεδίου πέραν των εναλλακτικών λύσεων επί της πρότασης ανάπτυξης του ακινήτου, εντός του πλαισίου χρήσεων γης που προβλέπει η ΣΜΠΕ του ΕΣΧΑΔΑ, να εξεταστούν εναλλακτικές λύσεις για την χωροθέτηση των εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας (π.χ. Εγκατάστασης Επεξεργασίας Λυμάτων, εφόσον απαιτηθεί η υλοποίησή της) και των σημείων συλλογής αστικών στερεών αποβλήτων, με στόχο την επιλογή της βέλτιστης περιβαλλοντικής λύσης, με κριτήριο την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων.

Z. Σύστημα παρακολούθησης των σημαντικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την εφαρμογή του σχεδίου

1. Η παρακολούθηση των σημαντικότερων επιπτώσεων στο περιβάλλον από την εφαρμογή του ΕΣΧΑΔΑ θα πραγματοποιείται ως εξής:

I. Στο σχεδιασμό της διαχείρισης και λειτουργίας του ακινήτου να ενσωματωθεί ένας συστηματικός τρόπος συλλογής και επεξεργασίας των απαραίτητων στοιχείων από όλους όσους θα συμμετάσχουν στην αξιοποίηση του ακινήτου, με βάση λεπτομερές πρόγραμμα παρακολούθησης των σημαντικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την εφαρμογή του σχεδίου, συναφές με το προτεινόμενο στη ΣΜΠΕ.

II. Η συλλογή και επεξεργασία των στοιχείων για την παρακολούθηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων να διεξάγεται σε ετήσια τουλάχιστον βάση ή σε τακτικότερη βάση, ώστε να καθίσταται δυνατή η αποτύπωση των τάσεων με συντομότερη χρονική εξέλιξη.

III. Ο φορέας λειτουργίας του έργου είναι υπεύθυνος για την εκπαίδευση του προσωπικού λειτουργίας των εγκαταστάσεων και υποδομών του, σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος.

IV. Ως βασικά μεγέθη της παρακολούθησης θα χρησιμοποιούνται αντιπροσωπευτικοί περιβαλλοντικοί δείκτες. Ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, μπορούν να καταγράφονται οι ακόλουθοι δείκτες.

- **Δείκτες πληθυσμού.**

Αναφέρονται στον αριθμό των ατόμων που διαμένουν ή εργάζονται στα κτίρια του ακινήτου, στο μέσο χρόνο παραμονής τους και στις εποχιακές διακυμάνσεις. Τα μεγέθη των δεικτών αυτών χρησιμοποιούνται αποκλειστικά

για τη διαπίστωση της επάρκειας των υποδομών και την έγκαιρη διάγνωση αναγκών επαύξησης της δυναμικότητάς τους. Δεν επιτρέπεται η επίκληση των ως άνω δεικτών για σκοπούς περιορισμού της πρόσβασης του κοινού σε οποιαδήποτε κοινόχρηστη έκταση του ακινήτου ή στην παραλία.

- *Δείκτες οικολογικής κατάστασης και λειτουργίας.*

Αναφέρονται σε χαρακτηριστικά μεγέθη καταστάσεων και λειτουργιών των οικοσυστημάτων του ακινήτου και των όμορων εκτάσεων, με έμφαση στις ζώνες προστασίας και αποκατάστασης του φυσικού τοπίου (π.χ. αριθμός νέων δέντρων που φυτεύονται, αριθμός δένδρων που αφαιρούνται, ποσοστό εκτάσεων χλοοτάπητα ως προς τη συνολική έκταση πρασίνου κ.ά.).

- *Δείκτες περιβαλλοντικών επιδόσεων.*

Αναφέρονται στις βελτιώσεις που επιφέρει η εφαρμογή των όρων της παρούσας απόφασης και άλλων περιβαλλοντικών πρακτικών στους τομείς της διαχείρισης στερεών αποβλήτων (π.χ. ποσότητες αποβλήτων συνολικά, ποσοστό ανακύκλωσης συνολικά και ανά ρεύμα κ.ά.), της διαχείρισης νερού (συνολική κατανάλωση νερού, μεγέθη άρδευσης κ.ά.) και της κατανάλωσης ενέργειας (ηλεκτρισμός, καύσιμα, συνολικά και κατά κεφαλήν μεγέθη) σε σύγκριση με τυπικούς μέσους όρους.

2. Ο τελικός καθορισμός του συνόλου των δεικτών που θα παρακολουθούνται, αποτελεί αντικείμενο του προγράμματος παρακολούθησης, το οποίο θα συνοδεύει την Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του ΕΣΧΑΔΑ.
3. Οι τιμές των δεικτών και άλλων μεγεθών παρακολούθησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων, να αποτυπώνονται σε ετήσια έκθεση, στην οποία να περιλαμβάνονται η επεξεργασία και η αξιολόγηση των σχετικών αποτελεσμάτων, καθώς και προτάσεις για τις τυχόν απαιτούμενες διορθωτικές ενέργειες. Η έκθεση αυτή να δημοσιοποιείται με ανάρτησή της σε ιστοσελίδα, στην οποία να δίδεται η δυνατότητα στο ενδιαφερόμενο κοινό να εκφράσει επωνύμως τις απόψεις του για το περιεχόμενο της έκθεσης.

H. Λοιπές παρατηρήσεις

Η παρούσα εισήγηση αφορά την περιβαλλοντική έγκριση του ΕΣΧΑΔΑ και όχι την υιοθέτηση του συνόλου του περιεχομένου της ΣΜΠΕ όπως υποβλήθηκε από την αρχή σχεδιασμού στη Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Σύμφωνα με την ΚΥΑ. οικ.107017/2006 (Β' 1225) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, η ΣΜΠΕ αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας εισήγησης.

Ειδικότερες κατηγορίες έργων, δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων που πρόκειται να υλοποιηθούν στην έκταση του προτεινόμενου ΕΣΧΑΔΑ, τα αναγκαία συνοδά έργα εξωτερικής υποδομής – συμπεριλαμβανομένου των παράπλευρων στην έκταση του ΕΣΧΑΔΑ οδών και των χώρων δωρεάν δημόσιας χρήσης στάθμευσης εκτός του ακινήτου - η γενική διάταξη των κτιριακών εγκαταστάσεων, τα τεχνικά έργα για την ενδεχομένη αναβάθμιση του υφιστάμενου λιμενίσκου σε τουριστικό λιμένα, με τη μορφή αγκυροβολίου ή καταφυγίου τουριστικών σκαφών καθώς και οι περιβαλλοντικοί όροι και οι ειδικότερες προβλέψεις για την προστασία

του περιβάλλοντος, θα καθοριστούν με την Κοινή Υπουργική Απόφαση που θα εκδοθεί κατά το στάδιο χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 13 του Ν. 3986/2011.

**Ο ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΤΟΥ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**

Κ. ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ