



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ
ΔΗΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ**

έκδ.1 αναθ.4 ημ/νία έγκρ. 6/2/2012 ΠΟΛ-ΕΛΚ 010

Ηράκλειο
Αριθ. Πρωτ.:
Σχετ 91032/12-8-2025

Πληροφορίες/Υπεύθυνος Τμήματος: Γ. Πολυχρονάκης
Ταχ. Δ/ση: Πλατεία Δασκαλογιάννη, αρ. 15
Ταχ. Κώδικας : 712 01

ΠΡΟΣ: Το Δημοτικό Συμβούλιο Ηρακλείου

(Δια της Αντιδημάρχου Χωροταξικού
Σχεδιασμού Πολεοδομίας και Δημοτικής
Περιουσίας)

Τηλ: 2813-409330
Email: polychronakis@heraklion.gr

ΘΕΜΑ: Διατύπωση Γνώμης του Δήμου Ηρακλείου για το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) — «PROJECT HERAKLION» — στην περιοχή «Δύο Αοράκια», Νέα Αλικαρνασσού, Δήμος Ηρακλείου μετά την Διαβίβαση της μελέτης με αρ. πρωτ. Οικ. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/76960/4878 /10-7-2025.

ΣΧΕΤ.:

1. Οι Νόμοι 3894/2010, 3986/2011, 4146/2013, 4608/2019,4864/2021.
2. Η με α.π. οικ. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/76960/4878 δημοσιοποίηση της ΣΜΠΕ (Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων) με θέμα «Διαβούλευση της αναθεωρημένης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του ΕΣΧΑΣΕ της Στρατηγικής Επένδυσης «Κατασκευή και Λειτουργία ενός καινοτόμου Εμπορικού Πάρκου Αναψυχής - PROJECT HERAKLION» στη θέση «Δύο Αοράκια», της Δ.Ε. Νέας Αλικαρνασσού, του Δήμου Ηρακλείου, της Π.Ε. Ηρακλείου.» όπως αυτή αναρτήθηκε στην ηλεκτρονική διεύθυνση: <https://ependyseis.mindenv.gov.gr/el/stratigikes/diavouleuseis?page=1>
3. Η Διαβίβαση της μελέτης με α.π. Οικ. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/76960/4878 με ημερομηνία 10-7-2025.
4. Η ΚΥΑ 123/2025 (ΦΕΚ 504 Β/11-2-2025) : “Έγκριση για τη δημιουργία Οργανωμένου Χώρου Προσωρινής Μετεγκατάστασης Ειδικών Κοινωνικών Ομάδων στη θέση «Δύο Αοράκια» Ν. Αλικαρνασσού στον Δήμο Ηρακλείου της Περιφέρειας Κρήτης”.
5. Οι Αποφάσεις 66/2023, 269/2023 και 13/2024 του Δημοτικού Συμβουλίου Ηρακλείου αφορούσες την μίσθωση της συνολικής έκτασης από την εταιρεία Βήτα Πρώτη Α.Ε. από τον Δήμο Ηρακλείου.
6. Το email της Επιτροπής Περιβάλλοντος της Περιφέρειας Κρήτης, (α.π.Δ.Η 91032/12-8-2025) περί Γνωμοδότησης του Δημοτικού Συμβουλίου Ηρακλείου με ημερομηνία συζήτησης την 28/8/2025, ώρα 11 πμ.



Θέτουμε υπόψη σας ότι η **Γενική Γραμματεία Ιδιωτικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης**, ως Αρχή Σχεδιασμού του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) του υποβληθέντος επενδυτικού σχεδίου «ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΕΝΟΣ ΚΑΙΝΟΤΟΜΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΑΝΑΨΥΧΗΣ» στη θέση «Δύο Αοράκια» της Δ.Ε. Νέας Αλικαρνασσού, Δήμος Ηρακλείου, Π.Ε. Ηρακλείου Κρήτης της Περιφέρειας Κρήτης, με φορέα υλοποίησης την εταιρεία με την επωνυμία «ΒΗΤΑ ΠΡΩΤΗ Α.Ε.», σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην παρ. 4.2 του άρθρου 7 της κ.υ.α. με α.π. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/5.9.06 (Β' 1225), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με την κ.υ.α. 94750/6235/15-9-2023 (Β' 5774) ανακοίνωσε ότι τόσο η ίδια όσο και το Περιφερειακό Συμβούλιο της Περιφέρειας Κρήτης, δημοσιοποιούν τα στοιχεία του φακέλου της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του ως άνω σχεδίου, προκειμένου να ενημερωθεί το κοινό, στις 16/7/2025.

Επόμενα, προσκάλεσε το ενδιαφερόμενο κοινό να διατυπώσει επαρκώς τεκμηριωμένα τις απόψεις του και τυχόν αντιρρήσεις προς τη Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (ΔΙΠΑ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από τη δημοσίευση της ανακοίνωσης αυτής (Σχετ.2). Επιπλέον, με email της, (11-8-2025, Σχετ. 6) η Επιτροπή Περιβάλλοντος της Περιφέρειας Κρήτης ενημέρωσε τον Δήμο Ηρακλείου για την παραπάνω δημόσια διαβούλευση και ζήτησε την ανάλογη Γνωμοδότηση του Δημοτικού Συμβουλίου Ηρακλείου με ημερομηνία συζήτησης την 28/8/2025.

Η περιοχή επέμβασης (δηλαδή η περιοχή στην οποία χωροθετείται το προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ) είναι η μισθωμένη έκταση των 139.793 τ.μ από το Δήμο Ηράκλειο Κρήτης βάσει της υπ'αριθμ 53110/11-04-2014 Σύμβασης Εκμίσθωσης Ακινήτου (όπως αυτή συν των χρόνων έχει τροποποιηθεί ακι ισχύει – Σχετ.5), ενώ η ευρύτερη περιοχή μελέτης είναι το σύνολο δύο δημοτικών ενοτήτων που περιλαμβάνει την περιοχή εφαρμογής του ΕΣΧΑΣΕ, δηλαδή της Δ.Ε. Νέας Αλικαρνασσού, και της Δ.Ε Ηρακλείου.

Στην Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και στην Τεχνική Έκθεση που συνοδεύει το ΕΣΧΑΣΕ, περιγράφονται και αξιολογούνται **τρία εναλλακτικά σενάρια, ως εξής:**

ΣΕΝΑΡΙΟ 0 : ΜΗΔΕΝΙΚΗ ΛΥΣΗ

Η επιλογή του σεναρίου αυτού, που **διατηρεί την υφιστάμενη κατάσταση**, δηλαδή την υποβαθμισμένη κατάσταση ως έχει του καταυλισμού Ρομά και του πρώην Χαδά δεν προσφέρει καμιά αναπτυξιακή προοπτική και δεν δημιουργεί κανένα όφελος για την οικονομία και απασχόληση στο νησί ή τη χώρα. Συνεπώς δεν αναμένεται να έχει θετικές επιπτώσεις στους οικονομικούς και κοινωνικούς τομείς.

Όσον αφορά στη συμβατότητά του με τις στρατηγικές κατευθύνσεις του χωρικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, δεν ανταποκρίνεται στους όρους που έχουν τεθεί από το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς καθώς ο καταυλισμός Ρομά αποτελεί άναρχη οικιστική συγκέντρωση χωρίς



δομικό σχέδιο και υποδομές. Επίσης η υφιστάμενη αυθαίρετη κατάσταση δεν είναι συμβατή με

τις γειτονικές υφιστάμενες χρήσεις όπως το κλειστό αθλητικό στάδιο και την γενική διεύθυνση αστυνομίας δημιουργώντας μια εικόνα εγκατάλειψης, συγκρούσεων και υποβάθμισης σε όλη την περιοχή.

Τέλος η τωρινή κατάσταση του ακινήτου δημιουργεί περιβαλλοντικό αποτύπωμα, καθώς τόσο στον χώρο Ρομά όσο και στο χώρο του πρώην ΧΑΔΑ προς αποκατάσταση, όπου παρατηρούνται παράνομες αποθέσεις υλικών και διαχέονται τα απόβλητα. Επομένως οι συνθήκες του φυσικού περιβάλλοντος θα επιδεινωθούν στην περιοχή με την επιλογή αυτού του Σεναρίου της μηδενικής λύσης και της μη πραγματοποίησης οποιασδήποτε επέμβασης.

ΣΕΝΑΡΙΟ 1: ΔΟΜΗΣΗ ΜΕ ΤΟ ΙΣΧΥΟΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Η επιλογή του Σεναρίου αυτού ακολουθεί τους όρους και τις προϋποθέσεις ανάπτυξης που έχουν τεθεί από το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΦΕΚ 122/ΑΑΠ/2009). Στην περίπτωση του Σεναρίου 1, η περιοχή μελέτης που ανήκει στην Π.Ε 39 «Δύο Αοράκια» προτείνεται να πολεοδομηθεί με Μέσο ΣΔ 0.8 και χρήσεις γενικής κατοικίας. Στην περιοχή θα αναπτυχθούν μικτές χρήσεις γενικής κατοικίας οι οποίες δεν αξιοποιούν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά πλεονεκτήματα και τον υπερτοπικό χαρακτήρα, λόγω της θέσης της στην ευρύτερη περιοχή.

Με τον Μέσο Συντελεστή Δόμησης 0.8 που προτείνεται και με την παραδοχή ότι το ποσοστό κοινόχρηστων χώρων που θα δημιουργηθούν στην Πολεοδομική Μελέτη θα είναι 40% η δόμηση που θα μπορεί να αναπτυχθεί ανέρχεται σε συνολική επιφάνεια δόμησης $119.025,42 \times 0,60 \times 0,8 = 57.132,20$ τ.μ. με κάλυψη που θα ανέρχεται κατά κανόνα στο 60%, θα δημιουργήσουν ένα σημαντικής πυκνότητας οικιστικό περιβάλλον με συνολική δόμηση και κάλυψη την μεγαλύτερη μεταξύ των άλλων Σεναρίων. Η μεγαλύτερη επιφάνεια δόμησης και κάλυψης συνεπάγεται μεγαλύτερο ποσοστό κατάληψης του εδάφους του γηπέδου για την ανάπτυξη της δόμησης και των υποδομών εξυπηρέτησής του (κτίρια και διαμορφώσεις εσωτερικού δικτύου οδών και μονοπατιών – πεζοδρόμων) καθώς και μεγαλύτερα μεγέθη πληθυσμού. Στο πλαίσιο αυτό η λύση του Σεναρίου 1 αξιολογείται ως προβληματική τόσο από πλευράς περιβαλλοντικής, πολεοδομικής όσο και δυνατοτήτων ενός βιώσιμου σχεδίου ανάπτυξης που θα συνεισέφερε στην τοπική οικονομία και θα δημιουργούσε δημόσιο όφελος. Τέλος σημειώνεται ότι υπάρχει μεγάλη δυσκολία υλοποίησης του Σεναρίου αυτού καθώς θα πρέπει να συμπεριλάβει και πρόγραμμα την δημιουργία ενός οικισμού σε άλλη θέση για την μετεγκατάσταση των Ρομά, έργο που έχει ήδη επί χρόνια παραμένει ανολοκλήρωτο.

ΣΕΝΑΡΙΟ 2: ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕ ΤΟ ΙΣΧΥΟΝ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ (ΕΣΧΑΣΕ)

Η επιλογή του Σεναρίου αυτού ακολουθεί το θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο των Στρατηγικών Επενδύσεων με την κατάρτιση και έγκριση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ), με το άρθρο 24 του ν. 3894/2010 «Επιτάχυνση και



βλ. ενια υλοποίησης στρατηγικών επενδύσεων» (Α' 204/02.12.2010), όπως έχει συμπληρωθεί και

ισχύει και τον ν. 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015» (ΦΕΚ: Α 152) και ειδικότερα τις διατάξεις του Β΄ Κεφαλαίου (άρθρα 11 έως 14 Α). Παράλληλα όμως υιοθετεί για την ανάπτυξη της δόμησης σε ένα ενιαίο ακίνητο, τα βασικά μεγέθη του Σ.Δ. (0,40) και του ποσοστού κάλυψης (30%), που έχουν καθοριστεί από το παραπάνω πλαίσιο. Επίσης προτείνει χρήσεις σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. Β.3 του άρθρου 11 του Ν.3986/2011 και αφορά τη δημιουργία Θεματικά πάρκα- Εμπορικά κέντρα- Αναψυχή.

Η λύση αυτή αξιοποιεί τις δυνατότητες των σύγχρονων εργαλείων εμπορικής ανάπτυξης μέσω του ειδικού χωρικού σχεδιασμού για τον προσδιορισμό της επενδυτικής ταυτότητας της έκτασης στο σύνολό της, τηρώντας ταυτόχρονα στο αρχικό στάδιο σχεδιασμού την προβλεπόμενη από την οικεία περιβαλλοντική νομοθεσία διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (ΣΠΕ) των επιπτώσεων του προτεινόμενου επενδυτικού σχεδίου με την εκπόνηση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, που θα οδηγήσει στον καθορισμό και περιβαλλοντικών όρων, μαζί με την έγκριση του ειδικού σχεδίου χωρικής ανάπτυξής της.

Στο πλαίσιο αυτό, η μελλοντική ανάπτυξη σχεδιάζεται εξ΄ αρχής ολοκληρωμένα με εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων και αναμένεται να έχει θετικές επιπτώσεις τόσο στην οικονομία όσο και στην κοινωνία με την αύξηση της απασχόλησης στο νησί και τη χώρα αλλά παράλληλα να εξασφαλίσει την νομιμότητα για την ασφαλή υλοποίηση του έργου και της επένδυσης.

Ως προς τις επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον, πρέπει να σημειωθεί ότι στο Σενάριο 2:

- Η συνολική δόμηση στο ακίνητο είναι μικρότερη και επομένως περιορίζεται ο πληθυσμός και οι ανάγκες εξυπηρέτησής του και ανάλωσης φυσικών πόρων καθώς και οι επιφάνειες σε τεχνικά έργα υποδομών.
- Η ανάπτυξη ενός εμπορικού και ψυχαγωγικού πολυχώρου που θα προσελκύει μεγάλο αριθμό επισκεπτών (τουριστών και ντόπιων κατοίκων της ευρύτερης περιοχής) καθ' όλη τη διάρκεια του έτους παρέχοντας δραστηριότητες και εμπειρίες, που εκτείνονται σε όλες τις εποχές.
- Ο σχεδιασμός αυτός εξασφαλίζει την εναρμόνιση με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού για ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας και του οικονομικού δυναμισμού της περιοχής
- Η ανάπτυξη του επενδυτικού σχεδίου δημιουργεί τις καλύτερες δυνατές συνθήκες , και επί πλέον πρόσθετη χρηματοδότηση του επενδυτή, για να καταστεί εφικτή η υλοποίηση του προγράμματος δημιουργίας σύγχρονου οικισμού μετεγκατάστασης των Ρομά σε τμήμα του ιδίου ακινήτου συμβάλλοντας στην ορθολογική πολεοδομικά και κοινωνικά επίλυση του προβλήματος βιώσιμης στέγασης της ομάδας αυτής

Η υπαγωγή στο θεσμικό πλαίσιο των στρατηγικών επενδύσεων και ο ολοκληρωμένος χωρικός και περιβαλλοντικός σχεδιασμός με το ΕΣΧΑΣΕ και τη ΣΜΠΕ του ακινήτου με την υιοθέτηση μικρότερων βασικών μεγεθών ανάπτυξης της δόμησης σε αυτό, αναμένεται μεν να έχει επιπτώσεις

φυσικό περιβάλλον, όμως αυτές θα εκτιμηθούν και θα μπορούν να αντιμετωπιστούν μέσα από



τον καθορισμό των κατάλληλων κατευθύνσεων και περιβαλλοντικών μέτρων/όρων. Σημαντικά θετικές αναμένεται να είναι οι επιπτώσεις στην κοινωνία από την υλοποίηση της σχεδιαζόμενης επένδυσης καθώς και στην τοπική οικονομία και την απασχόληση. Επίσης, αξιοποιεί τις δυνατότητες των σύγχρονων εργαλείων οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης μέσω του ειδικού χωρικού σχεδιασμού για τον προσδιορισμό της επενδυτικής ταυτότητας της έκτασης στο σύνολό της (ΕΣΧΑΣΕ), τηρώντας ταυτόχρονα την προβλεπόμενη από την οικεία περιβαλλοντική νομοθεσία διαδικασία στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης των επιπτώσεων του προτεινόμενου σχεδίου με την εκπόνηση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, που θα οδηγήσει στον καθορισμό και περιβαλλοντικών όρων, μαζί με την έγκριση του ειδικού σχεδίου χωρικής ανάπτυξής της.

Το Σενάριο 2 της υπαγωγής στο θεσμικό πλαίσιο των στρατηγικών επενδύσεων και ο ολοκληρωμένος χωρικός και περιβαλλοντικός σχεδιασμός με το ΕΣΧΑΣΕ και τη ΣΜΠΕ του ακινήτου, με την υιοθέτηση των επιτρεπόμενων βασικών μεγεθών ανάπτυξης της δόμησης σε μικρότερη επιφάνεια του ακινήτου (119.025,42 X 0.4) και με συνολική επιφάνεια δόμησης 47.610,16 τ.μ. και κάλυψης (119.025,42 X 30%) 35.707,62 (πολύ μικρότερο από το επιτρεπόμενο σύμφωνα με το άρθρο 11 του ν.3986/2011, 50% που αντιστοιχεί σε 59.512,71τ.μ) και μικρότερες δηλαδή από αυτές του Σεναρίου 1, αναμένεται να έχουν **μικρότερες επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον από αυτές της περίπτωσης του Σεναρίου 1**. Μεταξύ των παραπάνω εκτιμάται, στην μελέτη που κατατέθηκε και δημοσιοποιήθηκε, ότι **το Σενάριο 2** με το οποίο παρέχεται η δυνατότητα ενός σύγχρονου χωρικού σχεδιασμού στο ακίνητο εντός των πλαισίων των υφιστάμενων κατευθύνσεων και ρυθμίσεων που ορίζει ο σύγχρονος χωρικός σχεδιασμός (χωροταξικός και πολεοδομικός), εξασφαλίζει τις βέλτιστες συνθήκες για τη βιώσιμη ανάπτυξη της έκτασης, την με οργανωμένο τρόπο συνολική πολεοδομική οργάνωση του δικτύου των ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων πρασίνου και κυκλοφορίας και στάθμευσης στην περιοχή μελέτης και την ευρύτερη περιοχή και παράλληλα παρέχει την ευκαιρία επίλυσης του θέματος της μετεγκατάστασης και με ικανοποιητικές συνθήκες στέγασης των Ρομά, εξυγιαίνοντας και βελτιώνοντας αποτελεσματικά την υποβαθμισμένη αυτή περιοχή και τις συνθήκες διαβίωσής τους.

Συνοπτικά από το δημοσιοποιούμενο ΕΣΧΑΣΕ προτείνεται:

1. Η έγκριση του χωρικού προορισμού του ακινήτου συνολικής επιφάνειας 139.796,08 τ.μ. για τη δημιουργία Θεματικού πάρκου- Εμπορικό κέντρο- Αναψυχή σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. Β.3 του άρθρου 11 του Ν.3986/2011 και συγκεκριμένα την «ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΕΝΟΣ ΚΑΙΝΟΤΟΜΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ - ΑΝΑΨΥΧΗΣ».

Από την έκταση του ακινήτου της επένδυσης εξαιρούνται τα εξής τμήματα :

- ο Χώρος κοινόχρηστων κοινωφελών εξυπηρετήσεων, συνολικής επιφάνειας 4.903,28 τ.μ. , εντός της περιοχής του σχεδίου της ΒΙ.ΠΕ Ηρακλείου, καθώς σύμφωνα και με τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ περιμετρικά της ΒΙ.ΠΕ., διατηρείται η ζώνη πρασίνου όπως εμφανίζεται στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό της και σε περίπτωση τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου της ΒΙ.ΠΕ. δεν επιτρέπεται η απομείωση του εμβαδού του πρασίνου.



- ο Χώρος – ζώνη εντός των οριογραμμών του ρέματος Σιλαμιανού συνολικής επιφάνειας 742,02 τ.μ..

Επομένως η συνολική έκταση που αφορά στη δημιουργία του «Εμπορικού Πάρκου – Αναψυχή» με χρήση της παρ. Β.3 του άρθρου 11 του Ν.3986/2011 είναι 134.150,78 τ.μ. Από αυτήν την επιφάνεια τμήμα εμβαδού 15.125,36 τ.μ. διατηρείται ως «ζώνη υψηλής βλάστησης/περιαστικού πρασίνου» όπως έχει καθοριστεί από το ΓΠΣ Δήμου Νέας Αλικαρνασσού (ΦΕΚ 122/ΑΑΠ/2009), όπου δεν υπολογίζεται συντελεστής δόμησης.

2. Βάσει των παραπάνω στο συνολικό ακίνητο καθορίζονται τα εξής:

α1. Σε τμήμα του ακινήτου (συνολικού εμβαδού 119.025,42 τ.μ.) καθορίζονται οι χρήσεις της παρ. Β.3 του άρθρου 11 του Ν.3986/2011 και ειδικότερα επιτρέπονται οι εξής:

α) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών, υπεραγορές, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα

β) Κοινωνική πρόνοια

γ) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινοφελείς Οργανισμοί

δ) Διοίκηση

ε) Κατοικία

στ) Εκπαίδευση

ζ) Αθλητικές εγκαταστάσεις

η) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις

θ) Θρησκευτικοί χώροι

ι) Περίθαλψη

ια) Χώροι συνάθροισης κοινού

ιβ) Εστίαση

ιγ) Αναψυκτήρια

ιδ) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής

ιε) Στάθμευση (κτίρια γήπεδα)

ιστ) Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων

ιζ) Τουριστικά καταλύματα και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις και υποδομές

ιη) Ελικοδρόμιο

ιηα) Κατασκευή μόνιμων εγκαταστάσεων για κινηματογραφικές παραγωγές (studios)

ιηβ) Επιχειρήσεις εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), αποθήκες

κ) Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου.

α2. Επιτρέπεται σε τμήμα της παραπάνω έκτασης (119 στρεμ), εμβαδού 38.636,56 μ² η δημιουργία προσωρινού συνοικισμού μετεγκατάστασης Ρομά με τη χωροθέτηση κατοικιών, κοινόχρηστων χώρων καθώς και χώρων κοινής δραστηριότητας και υποδομών κάλυψης των αναγκών



ταυλισμού όπως φαίνεται στο σχέδιο Γενικής Διάταξης – Master Plan, που εγκρίθηκε βάσει της

ισχύουσας σχετικής νομοθεσίας ενώ έχει εγκριθεί και απόφαση μετεγκατάστασης (ΦΕΚ 504/Β/2025).

Αναλυτικότερα δημιουργούνται :

- Γειτονιά Α : 100 κατοικίες
- Γειτονιά Β :109 κατοικίες
- Παιδική Χαρά δύο ηλιακών ομάδων
- Αίθουσα ενισχυτικής διδασκαλίας μαθητών
- Ιατρείο
- Γραφείο ομάδες διαχείρισης
- Δύο αίθουσες, μία για κάθε σύλλογο εμβαδού 80 τ.μ., που θα λειτουργήσουν ως αίθουσες πολλαπλών χρήσεων και δραστηριοτήτων, καθώς και γραφείων διοίκησής κάθε συλλόγου.

Η χωροθέτηση των παραπάνω κοινόχρηστων υποδομών προβλέπεται σε κεντρική θέση ανάμεσα στις γειτονιές Α και Β. Στον περιβάλλοντα χώρο θα κατασκευαστούν ελεύθεροι χώροι καθιστικού με πέργκολες σκίασης καθώς και χώροι φύτευσης, δημιουργώντας, ένα ενιαίο αισθητικό σύνολο.

β. Σε τμήμα του συνολικού ακινήτου (134.150,78 τ.μ.), εμβαδού 15.125,36 τ.μ, διατηρείται η χρήση «ζώνης υψηλής βλάστησης/περιαστικού πρασίνου» όπως έχει καθοριστεί από το ΓΠΣ Δήμου Νέας Αλικαρνασσού (ΦΕΚ 122/ΑΑΠ/2009). Ο χώρος αυτός θα φυτευτεί και θα διαμορφωθεί ώστε να συνδέεται με τις διαμορφώσεις των λοιπών ελεύθερων χώρων.

γ. Ζώνες υψηλής βλάστησης επίσης δημιουργούνται στο εσωτερικό του ακινήτου, στην πλευρά του προς την παράπλευρη οδό του ΒΟΑΚ , στη δυτική πλευρά προς την παραρεμάτια οδό και στο όριο του «προσωρινού» οικισμού μετεγκατάστασης Ρομά, πλάτους 7,0μ. – 15,0μ., όπως ειδικότερα οι ζώνες θα εξειδικευτούν με την χωροθέτηση των έργων του επενδυτικού σχεδίου σύμφωνα με την ΚΥΑ του αρ. 13 του ν 3986/2011.

3. Οι όροι δόμησης στην έκταση των 119.025,42 τ.μ. καθορίζονται ως εξής:

• Συντελεστής/Ποσοστό κάλυψης : 30% με δυνατότητα προσαύξησής του μέχρι 50% , μόνο για τη δημιουργία των κτισμάτων του προσωρινού συνοικισμού.

• Συντελεστής δόμησης : 0.40

• Το ανώτατο ύψος κτηρίων (Hmax, προτείνεται με την παρούσα ΕΣΧΑΣΕ σε 22,0 μέτρα), προτείνεται κατά παρέκκλιση του ΝΟΚ όπου αυτό απαιτείται και τεκμηριώνεται, σύμφωνα με την παρ. Γ3 του άρθρου 11 του ν. 3986/2011, λόγω των απαιτήσεων των ειδικών κτιρίων που η κατασκευή τους απαιτεί μεγαλύτερα ύψη ορόφων για την ενσωμάτωση των αναγκαίων εγκαταστάσεων για την λειτουργία των κτηρίων,.

• Η απόσταση κτιρίων από τον άξονα του ΒΟΑΚ θα είναι σύμφωνη με τις ισχύουσες διατάξεις του π.δ 209/1998 για την προστασία της υπεραστικής συγκοινωνίας

• Η απόσταση δόμησης από τις οριογραμμές του ρέματος ορίζεται στα 20 μέτρα



- Η συνολική επιφάνεια δόμησης του προσωρινού οικισμού 8.630 τ.μ. (40 τ.μ. χ 209 κατοικίες + 270 τ.μ. κοινωφελείς χρήσεις). Μετά τα 10 χρόνια και τη λήξη ισχύος της απόφασης της μετεγκατάστασης του προσωρινού συνοικισμού επιτρέπεται τα παραπάνω τ.μ. να αποδοθούν στη χρήση του εμπορικού πάρκου-αναψυχής.

- Κατά την έκδοση των οικοδομικών αδειών και την έγκριση των μελετών για τη χωροθέτηση και κατασκευή των έργων και δικτύων υποδομών θα τηρηθούν όλες οι προϋποθέσεις και τα μέτρα που έχουν τεθεί για την ασφάλεια των κατασκευών από τη μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας.

4. Στο πλαίσιο χωροθέτησης των έργων του επενδυτικού σχεδίου προτείνονται και έργα βελτίωσης της κυκλοφοριακής οργάνωσης και σύνδεσης της περιοχής με το ευρύτερο οδικό δίκτυο (ΒΟΑΚ και παράπλευροι αυτού) με τη δημιουργία δύο κόμβων εισόδων/εξόδων στην περιοχή ανάπτυξης (κόμβοι δυτικής και ανατολικής εισόδου/εξόδου), οι θέσεις των οποίων ενδεικτικά σημειώνονται στους Χάρτες Π-1 & Π-2. Ο ακριβής σχεδιασμός και η χωροθέτησή τους, προβλέπεται μετά από εκπόνηση και έγκριση κυκλοφοριακής μελέτης, στο πλαίσιο της χωροθέτησης των έργων του επενδυτικού σχεδίου σύμφωνα με την ΚΥΑ του αρ. 13 του ν 3986/2011.

Συμπερασματικά, θεωρούμε ότι η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) και η Τεχνική Έκθεση (σύνολο φακέλου που υποβλήθηκε, όπως αναρτήθηκε) για το ειδικό σχέδιο χωρικής ανάπτυξης του καινοτόμου εμπορικού πάρκου αναψυχής «PROJECT HERAKLION» στη Δημοτική Ενότητα Νέας Αλικαρνασσού, λαμβάνει υπόψη τα εξής κρίσιμα για τον Δ.Ηρακλείου και τον εν γένει σχεδιασμό του ζητήματα:

1. Το **πολεοδομικό καθεστώς και τις χρήσεις γης**: Η ΣΜΠΕ παρουσιάζει λεπτομερώς το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της περιοχής, καθώς και τις προτεινόμενες χρήσεις γης και όρους δόμησης, διασφαλίζοντας ότι ο σχεδιασμός είναι σύμφωνος με το ΓΠΣ Νέας Αλικαρνασσού και τη πολιτική χωρικής ανάπτυξης του Δήμου

2. Την **συμμόρφωση** με το θεσμικό πλαίσιο ΣΜΠΕ / ΕΣΧΑΣΕ: Η μελέτη παρουσιάζει πλήρως την τεκμηρίωση, την μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας, την περιβαλλοντική εκτίμηση και τους αναγκαίους χάρτες, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της νομοθεσίας για ΣΜΠΕ και ΕΣΧΑΣΕ.

3. Τις **Υποδομές κυκλοφορίας και προσβασιμότητας**: Προτείνονται συνδέσεις με τον ΒΟΑΚ, για αποτελεσματική διοχέτευση της κυκλοφορίας και ελαχιστοποίηση επιπτώσεων στο τοπικό οδικό δίκτυο.

4. Την **υδραυλική υποδομή και την διαχείριση λυμάτων**: Το επενδυτικό σχέδιο προβλέπει σύνδεση με το δημόσιο δίκτυο ύδρευσης και αποχέτευσης και εγκατάσταση μονάδας επεξεργασίας λυμάτων συμπληρωματικά, για την κάλυψη αναγκών άρδευσης πρασίνου από ανακτημένο νερό. Το σύστημα επιτρέπει την επαναχρησιμοποίηση των αποβλήτων για πότισμα και καθαριότητα, χωρίς άντληση από φυσικούς υδάτινους πόρους.



5. Την **προστασία της αρχαιολογικής και πολιτιστικής κληρονομιάς**: Στην ΣΜΠΕ Υπογραμμίζεται ιδιαίτερα η ανάγκη για προστασία των αρχαιοτήτων ή ευρημάτων που μπορεί να εντοπιστούν καθ' όλη την υλοποίηση του έργου.

6. Την ένταξη του έργου της **προσωρινής μετεγκατάστασης** των Ρομά με βάση τις σχετικές αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου Ηρακλείου και την εκδοθείσα ΚΥΑ περί προσωρινής μετεγκατάστασης (Σχ. 3) σε έναν ευρύτερο στρατηγικό σχεδιασμό για την περιοχή.

Επίσης, εκτιμάται ότι:

- Η χωροθέτηση, οι χρήσεις γης, οι όροι δόμησης και η λειτουργική σύνθεση του σχεδίου είναι συμβατά με τον υφιστάμενο πολεοδομικό, χωροταξικό και αναπτυξιακό σχεδιασμό του Δήμου καθώς και τις βασικές αρχές και παραμέτρους της εκπονούμενης μελέτης του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου Ηρακλείου.
- Η περιβαλλοντική διαχείριση (ύδρευση, αποχέτευση, επαναχρησιμοποίηση νερού) προστατεύει τα υδατικά αποθέματα.
- Η κυκλοφοριακή πρόβλεψη ενισχύει την ασφάλεια και λειτουργικότητα.
- Λαμβάνονται υπόψη η πολιτιστική κληρονομιά και τα αρχαιολογικά αποθέματα.
- Υπάρχει πλήρης τεκμηρίωση και νόμιμη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις ΣΜΠΕ/ΕΣΧΑΣΕ, όπως ορίζονται στο αρμόδιο ΦΕΚ και σχετική νομοθεσία,
- Προάγονται και αντιμετωπίζονται σημαντικά κοινωνικά ζητήματα που απασχολούν το Δήμο, όπως η συμπόρευση με την ΚΥΑ της προσωρινής μετεγκατάστασης των Ρομά και την αποτελεσματική αναβάθμιση των συνθηκών διαβίωσής τους.
- Τέλος, συναρμόζει με την γενικότερη προσπάθεια αξιοποίησης των δημοτικών εκτάσεων του Αερολιμένα Ν.Καζαντζάκης με την οποία αποτελεί ενιαίο χώρο σχεδιασμού του Δήμου Ηρακλείου, θέμα μείζονος σοβαρότητας για τον Δήμο Ηρακλείου.

Συνεπώς, **εισηγούμαστε την θετική γνωμοδότησή σας** επί του αναρτημένου προς διαβούλευση ΕΣΧΑΣΕ του έργου «PROJECT HERAKLION», προς υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου της εταιρείας Βήτα Πρώτη Α.Ε. **υπό την προϋπόθεση της αυστηρής τήρησης των περιβαλλοντικών και πολεοδομικών όρων όπως διατυπώνονται στη μελέτη και θα καταγραφούν στην υπό έκδοση σχετική ΚΥΑ, καθώς και την πλήρη τεκμηρίωση της παρέκκλισης του ύψους των ειδικών κτηρίων, όπου αυτό απαιτείται.**

Παρακαλούμε για την λήψη απόφασης.

Η ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΣΤΕΛΑ ΚΑΛΟΓΕΡΑΚΗ - ΑΡΧΟΝΤΑΚΗ

Ακριβές Αντίγραφο
Γεώργιος Ι. Πολυχρονάκης

