



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΚΡΗΤΗΣ

Ηράκλειο 04-03-2019

Ταχ. Δ/ση: Πρεβελάκη & Γρεβενών
Ταχ. Κώδικας: 71202 ΗΡΑΚΛΕΙΟ
Τηλέφωνο : (+30) 2810 342520
Fax: (+30) 2810 281128
Ηλ. Δ/ση: teetak@tee.gr
Ιστοσελίδα: www.teetak.gr

Απόψεις για τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) στην περιοχή «Γούρνες Χερσονήσου» του Δήμου Χερσονήσου στην Π.Ε. Ηρακλείου Περιφέρειας Κρήτης.

Σήμερα, Δευτέρα 4 Μαρτίου συζητείται στο Περιφερειακό Συμβούλιο η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) στην περιοχή «Γούρνες Χερσονήσου».

Στα πλαίσια της παραπάνω διαβούλευσης, η Δ.Ε. του ΤΕΕ/ΤΑΚ , αποφάσισε κατά πλειοψηφία να καταθέσει τις απόψεις της για την παραπάνω ΣΜΠΕ.

Η συζήτηση αφορά στην εκμετάλλευση 345.567 τ.μ. από τα 708.033 τ.μ. του συνολικού ακινήτου της πρώην αμερικάνικης βάσης Γουρνών, εξαιρώντας το χώρο κατοικιών των αξιωματικών της πολιτικής αεροπορίας και τους παραχωρημένους χώρους στο ΕΛΚΕΘΕ, το Διεθνές Εκθεσιακό Κέντρο Κρήτης, το Δήμο και την Περιφερειακή Ενότητα Ηρακλείου.

Προκρίνει μικτή χρήση του άρθρου 11 παρ. Β5 του Ν.3986/2011 στην οποία συμπεριλαμβάνονται οι χρήσεις «Θεματικά Πάρκα – Εμπορικά Κέντρα – Αναψυχή» και «Τουρισμός - Αναψυχή», όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα.

«Η ζώνη «Θεματικά Πάρκα – Εμπορικά Κέντρα – Αναψυχή» χωροθετείται προς νότο με «πρόσωπο» στην παλαιά Εθνική οδό, ενώ η ζώνη «Τουρισμός - Αναψυχή» χωροθετείται προς βορρά με «πρόσωπο» στην παραλία». (σελ. 31)

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝ ΣΕΝΑΡΙΟ Μικτή χρήση 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	20%

			του Ν. 3986/2011)	
--	--	--	-------------------	--

(πίνακας σελ. 8)

Επιπλέον παρέχει δυνατότητα παραχώρησης και χρήσης Αιγιαλού και Παραλίας καθώς και του λιμενίσκου που βρίσκεται στο βορειοδυτικό άκρο του ακινήτου, για τη δημιουργία τουριστικού λιμένα, σύμφωνα με τις διατάξεις των Άρθρων 14Α του Ν. 3986/2011 (ΦΕΚ 152 Α/1-7-2011), όπως αντικαταστάθηκε από το Ν. 4092/2012 (ΦΕΚ 220 Α/8-11-2012). (σελ. 32)

Επικαλείται την εφαρμογή του Νόμου 3986/2011, με τις οποίες ρυθμίζεται η πολεοδομική ωρίμανση και η απόδοση βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας στα δημόσια ακίνητα, με σκοπό την αξιοποίησή τους. (σελ.28)

Η θέση του ΤΕΕ/ΤΑΚ

Το ΤΕΕ/ΤΑΚ εδώ και μια δεκαετία έχει τοποθετηθεί σχετικά με την ταυτότητα που είναι αναγκαίο να αποκτήσει το ακίνητο, ταυτότητα που σε μεγάλο βαθμό αποτυπώνεται στο ΣΧΟΟΑΠ του πρώην Δήμου Γουβών, σήμερα Δήμου Χερσονήσου.

Η κρισιμότερη ρύθμιση του ΣΧΟΟΑΠ του πρώην Δήμου Γουβών, που κατά την έγκρισή του υπήρχε ήδη ένα συγκεκριμένο καθεστώς παραχωρημένων και αξιοποιημένων χώρων, είναι ότι: **«Η συνολική δομημένη επιφάνεια δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 40% της συνολικής έκτασης της περιοχής, προκειμένου να διασφαλιστούν κοινόχρηστοι και ελεύθεροι χώροι πρασίνου σε ποσοστό 60%.»**

Τα τελευταία χρόνια άλλωστε, αυτή είναι η –έστω άτυπη- χρήση του χώρου, παρά την έλλειψη υποδομών και πρασίνου.

Συγκεκριμένα η Δ.Ε. του ΤΕΕ/ΤΑΚ στη συνεδρίαση της 10/1/2008 αποφάσισε τα επόμενα και τα έκανε γνωστά με το με αρ. 927/28/1/2008 έγγραφο του ΤΕΕ/ΤΑΚ στη Νομάρχη Ηρακλείου:

- Αφετηρία για την προοπτική του χώρου της πρώην Αμερικάνικης βάσης Γουρνών θα πρέπει να αποτελέσει κύρια το ψήφισμα των τοπικών φορέων του 1993 .
- Οι δραστηριότητες που θα πρέπει να εγκατασταθούν στο χώρο θα πρέπει να προσδιοριστούν ως χρήσεις γης από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Γουβών που σήμερα εκπονείται και θα πρέπει να συναρτηθούν με το περιεχόμενο του ψηφίσματος του 1993 και με τις ανάγκες του Δήμου Γουβών, σε χρήσεις τοπικού και υπερτοπικού ενδιαφέροντος.
- Ο αγώνας για την απόδοση του χώρου της πρώην Αμερικάνικης Βάσης Γουρνών από την ΚΕΔ στην κοινωνία θα πρέπει να είναι καθολικός και όχι μόνο των κατοίκων της περιοχής, γι' αυτό που ο χώρος αυτός σηματοδότησε και γι' αυτό που θα πρέπει από τώρα κι ύστερα να σηματοδοτήσει.
- Ο χώρος της πρώην Αμερικάνικης Βάσης Γουρνών θα πρέπει να αποτελέσει το μεγάλο ελεύθερο χώρο μνήμης, αναψυχής, άθλησης, παιδείας και πολιτισμού για την ευρύτερη περιοχή ενός πολεοδομικού συγκροτήματος που έχει γίνει πια τόσο ενιαίο όσο και αποπνικτικό για τους κατοίκους του και τους επισκέπτες. Γι' αυτό, αφού προβλεφθούν όλες οι αναγκαίες τοπικές χρήσεις και δραστηριότητες, ο χώρος που απομένει θα

πρέπει να οργανωθεί, στο σύνολό του, ως πάρκο στο οποίο θα περιλαμβάνονται οι παραπάνω χρήσεις, αναψυχής, άθλησης, παιδείας και πολιτισμού, αφού γίνουν και οι αναγκαίες αρχαιολογικές έρευνες, έτσι ώστε να ενταχθούν τα ευρήματα των ερευνών αυτών.

Το 2011 το ΤΕΕ/ΤΑΚ με το με αρ. 306/14/1/2011 έγγραφό του στους υπουργούς ΠΕ.Κ.Α. και Επικρατείας, ζήτησε «να σταματήσει άμεσα αυτός ο αποσπασματικός σχεδιασμός για την Πρώην Αμερικάνικη Βάση Γουρνών που απειλεί να ακυρώσει το θεσμοθετημένο σχεδιασμό για ένα χώρο απόλυτα αναγκαίο για την εξυγίανση του ευρύτερου Μητροπολιτικού Συγκροτήματος Ηρακλείου.»

Η εκτίμηση αυτή του ΤΕΕ/ΤΑΚ βασίζεται στην γενική παραδοχή ότι το βόρειο μέτωπο του Ν. Ηρακλείου χαρακτηρίζεται από υπέρμετρη και άναρχη δόμηση, με χαρακτηριστικά τέτοια όπου η εξυγιάσή του έχει καταστεί ήδη ένα δύσκολο όσο και δαπανηρό εγχείρημα.

Ωστόσο η ΣΜΠΕ παρά το γεγονός ότι εμπεριέχει στοιχεία για την υπέρμετρη εκμετάλλευση του χώρου, δεν εξετάζει καθόλου την αποκατάστασή του αλλά μόνο την περαιτέρω επιβάρυνσή του.

Συγκεκριμένα, στη ΣΜΠΕ αναφέρεται ότι οι αφίξεις στο Δήμο Χερσονήσου σε σχέση με το σύνολο των αφίξεων του αεροδρομίου του Ηρακλείου για το 2009 αποτελούν το 36% του συνόλου. (σελ. 73)

Η ΣΜΠΕ παραδέχεται ότι στην ευρύτερη περιοχή υπάρχουν **«ασθενή χαρακτηριστικά»** και είναι:

- Πολύ μεγάλη συγκέντρωση τουριστικής δραστηριότητας, περίπου τα 4/5 του συνόλου, στο Βόρειο τμήμα του νησιού, κατά μήκος του Βόρειου Οδικού Άξονα
- Μεγάλη συγκέντρωση των μεταφορικών και ξενοδοχειακών υποδομών στο Βόρειο τμήμα του νησιού» (σελ. 81-82)
- Ότι στο Δήμο Χερσονήσου βρίσκεται το 71% των κλινών του νομού Ηρακλείου και το 36% των κλινών της περιφέρειας Κρήτης, επισημαίνοντας ότι: **«Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η συγκέντρωση πλέον του 1/3 των ξενοδοχειακών κλινών της Περιφέρειας της Κρήτης στο Δήμο Χερσονήσου αυξάνεται ακόμη περισσότερο αν συνυπολογισθεί σε αυτές και ο μεγάλος αριθμός (πάνω από 100) των μικρών καταλυμάτων αυτοεξυπηρετούμενου τουρισμού. Σε αυτή την περίπτωση, η συγκέντρωση των κλινών που διατίθενται στην περιοχή του Δήμου ανέρχεται περίπου στα 2/5 του συνολικού δυναμικού της Κρήτης.»** (σελ. 86)

Ωστόσο η ΣΜΠΕ όχι μόνο δεν λαμβάνει υπ' όψη σοβαρά το φαινόμενο που σήμερα απειλεί τις τουριστικές περιοχές και αποκαλείται «υπερτουρισμός» καθιστώντας επίκαιρη την έννοια της **φέρουσας ικανότητας των τουριστικών τόπων**, αλλά αγνοεί επιδεικτικά και τις κοινωνικές ανάγκες, περιοριζόμενη στο στενό και αμφίβολο αντικείμενο της «βιωσιμότητας» μιας επένδυσης και όχι στη βιωσιμότητα μιας πολύ ευρύτερης περιοχής που ασφυκτιά από την έλλειψη ελεύθερων χώρων.

Αναφερόμαστε σε **αμφίβολο αντικείμενο σε ό,τι αφορά στην αναφερόμενη ανάπτυξη μονάδας «επιλεκτικού τουρισμού»** που κατά τη ΣΜΠΕ «τόσο έχει ανάγκη η, ήδη με συμβατικό τουριστικά τρόπο ανεπτυγμένη, ευρύτερη περιοχή του ακινήτου» (σελ. 177), αφ' ενός επειδή η διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος δεν επιτυγχάνεται με απλή

πρόσθεση νέων μονάδων στο ευρύτερο τοπίο του συμβατικού τουρισμού και αφ' ετέρου επειδή δεν είναι καθόλου βέβαιο ότι μια τέτοια εκτεταμένη περιοχή συμβατικού τουρισμού μπορεί να είναι κατάλληλη και ελκυστική για τέτοιου είδους επένδυση, απλά και μόνο επειδή για ιστορικούς λόγους αποτέλεσε ένα «κενό» στον άναρχα πυκνοδομημένο ευρύτερο χώρο.

Θα πρέπει να επισημάνουμε την «επίκληση» από τη ΣΜΠΕ των εθνικών χωροταξικών σχεδίων, προκειμένου να εκπληρωθεί η απαίτηση του άρθρου 11 του Ν. 3986/2011 περί εφαρμογής «των κατευθύνσεων της εθνικής χωροταξικής πολιτικής, όπως αυτές απορρέουν από τα υφιστάμενα χωροταξικά πλαίσια εθνικού επιπέδου... σε συνδυασμό με τις ανάγκες της δημοσιονομικής βιωσιμότητας...».

Η αναφορά της ΣΜΠΕ στα εθνικά χωροταξικά σχέδια συνίσταται:

- σε αναφορά στο Εθνικό Πλαίσιο Χωρικού Σχεδιασμού, όπου η εκμετάλλευση αυτή δεν προβλέπεται (σελ. 33-35),
- στο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο του Τουρισμού, που σήμερα δεν ισχύει (σελ. 70)
- και στο Ρυθμιστικό Σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος Οικιστικού Συγκροτήματος Ηρακλείου, που δεν πρόκειται να θεσμοθετηθεί, αλλά και που -ούτως ή άλλως- ούτε αυτό προβλέπει αυτή τις χρήσεις του ΕΣΧΑΔΑ (σελ. 43-44)

Σχετικά με το ΣΧΟΟΑΠ του Δήμου Γουβών, η ΣΜΠΕ **ισχυρίζεται «συνάφεια» χρήσεων γης, που δεν ισχύει,**

- αφ' ενός στο νότιο τμήμα, επειδή συνορεύει με ζώνη πολεοδομικού κέντρου του ΣΧΟΟΑΠ, την οποία επεκτείνει μεν ως χρήση χωρίς όμως να έχει υπολογίσει τις ανάγκες της ευρύτερης περιοχής, με αποτέλεσμα να την ανταγωνίζεται,
- και αφ' ετέρου στο βόρειο τμήμα του ακινήτου όπου προβλέπονται πολύ περιορισμένης έκτασης χρήσεις από το ΣΧΟΟΑΠ, υποστηρικτικές του ευρύτερου δημόσιου χώρου (εστιατόρια χωρητικότητας έως 500 άτομα, αναψυκτήρια χωρητικότητας έως 500 άτομα, ξενώνες, ως υποστηρικτικές εγκαταστάσεις διαμονής και διαβίωσης των άλλων προβλεπόμενων χρήσεων 200 κλίνες, ως μέγιστη δυναμικότητα για όλη την έκταση της ΠΑΒΓ), που στη ΣΜΠΕ αναφέρονται ως «χρήσεις με διαφοροποιήσεις ως προς το εύρος τους». (πίνακας σελ.178)

Η ΣΜΠΕ χρησιμοποιεί ένα τέχνασμα, όπου «αποδεικνύει» υποτιθέμενη μικρότερη περιβαλλοντική επιβάρυνση από την προβλεπόμενη από το ΣΧΟΟΑΠ του Δήμου Γουβών – ευτελίζοντας έτσι και τα περιβαλλοντικά κριτήρια- παραγνωρίζοντας ότι **το κρίσιμο ζητούμενο για την περιοχή είναι να αποτελέσει το 60% του χώρου προσβάσιμο σύνολο από ελεύθερους δημόσιους χώρους και όχι ο κατακερματισμός του σε ιδιωτικούς ελεύθερους χώρους! (δρόμοι και υπαίθριοι χώροι κυκλοφορίας ή στάσης, εντός του προβλεπόμενου ξενοδοχειακού συγκροτήματος).**

Αποκορύφωμα αυτής της πρόκλησης αποτελεί ο ισχυρισμός ότι πέραν του συντελεστή δόμησης που δεσμεύει το ΕΣΧΑΔΑ, παραμένει και υπόλοιπο συντελεστή δόμησης ίσο με 10.000 τ.μ., που μπορούν «να χρησιμοποιηθούν για επαύξηση της επιτρεπόμενης δόμησης στις υπόλοιπες περιοχές της έκτασης της πρώην Αμερικάνικης Βάσης (πλην εκτάσεων ΕΛΚΕΘΕ και Πολεμικής Αεροπορίας). Ως εκ τούτου, την περίσσεια δόμηση από την έκταση ΕΣΧΑΔΑ, δύναται να την εκμεταλλευθεί ο Δήμος, που χρησιμοποιεί το μεγαλύτερο τμήμα των υπόλοιπων περιοχών, καθότι στην έκταση του Εκθεσιακού Κέντρου η υφιστάμενη δόμηση έχει εξαντλήσει το Συντελεστή Δόμησης 0,2.» (σελ. 198)

Για τους παραπάνω λόγους:

- θεωρούμε αντιεπισημονική και άτοπη τη σύγκριση που επιχειρείται μεταξύ της περιβαλλοντικής επιβάρυνσης που δημιουργείται από την επέκταση χρήσεων γης που προκαλούν την εγκατάσταση νέων χρηστών στην περιοχή, με την επιβάρυνση που προκαλείται από τη χρήση δημόσιων χώρων από ήδη εγκατεστημένους χρήστες,
- εκτιμούμε ότι με την υλοποίηση των προβλέψεων του ΕΣΧΑΔΑ δημιουργείται **υπέμετρη περιβαλλοντική επιβάρυνση και αποστέρηση της δυνατότητας βελτίωσης της ποιότητας ζωής και της αναβάθμισης των όρων εργασίας, δηλ. εν τέλει του τουριστικού προϊόντος της περιοχής,**
- εμμένουμε στη θέση μας ότι ο χώρος της πρώην Αμερικάνικης Βάσης Γουρνών θα πρέπει να αποτελέσει **το μεγάλο ελεύθερο χώρο μνήμης, αναψυχής, άθλησης, παιδείας και πολιτισμού για την ευρύτερη περιοχή ενός πολεοδομικού συγκροτήματος που έχει γίνει πια τόσο ενιαίο όσο και αποπνικτικό για τους κατοίκους του και τους επισκέπτες.**
- γι' αυτό, αφού προβλεφθούν όλες οι αναγκαίες τοπικές χρήσεις και δραστηριότητες, ο χώρος που απομένει θα πρέπει να οργανωθεί, στο σύνολό του, ως πάρκο στο οποίο θα περιλαμβάνονται οι παραπάνω χρήσεις, αναψυχής, άθλησης, παιδείας και πολιτισμού, αφού γίνουν και οι αναγκαίες αρχαιολογικές έρευνες, έτσι ώστε να ενταχθούν τα ευρήματα των ερευνών αυτών.
- **Υποστηρίζουμε την άποψη ότι η Περιφέρεια πρέπει να γνωμοδοτήσει αρνητικά, να προτείνει την απόσυρση της ασαφούς και, σε κάθε περίπτωση αντίθετης με το ΣΧΟΟΑΠ πρότασης του ΕΣΧΑΔΑ και να προχωρήσει στην εκπόνηση της σχετικής πολεοδομικής μελέτης που θα γίνει στο πνεύμα της δημιουργίας ποιοτικού ελεύθερου δημόσιου χώρου.**

