

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Πρόταση σύνταξης τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου για τον καθορισμό χώρου ανέγερσης σχολικού συγκροτήματος Α'βάθμιας Εκπαίδευσης (Νηπιαγωγείο και Δημοτικό Σχολείο) Ανάληψης, καθώς και όρων και περιορισμών δόμησης αυτού, σε έκταση που βρίσκεται στην περιοχή «Ανισαράς» της Κοινότητας Χερσονήσου της Δ.Κ. Χερσονήσου του Δ.Χερσονήσου, εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού

A. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

α. Γενικά

Η παρούσα τεχνική έκθεση αφορά την πρόταση σύνταξης τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου (Τ.Ρ.Σ.) με τις διατάξεις του άρθρου 26 του ν. 1337/83 όπως ισχύει. Η έγκριση του Τ.Ρ.Σ θα γίνει με την έκδοση Προεδρικού Διατάγματος με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, όπως ορίζεται στην παρ.1 του άρθρου 31 του Ν. 4067/2012.

Όπως ορίζεται στις ίδιες παραπάνω διατάξεις, για την έκδοση του Π.Δ έγκρισης της παραπάνω πολεοδομικής ρύθμισης, η οποία εξετάζεται μετά την 9.4.2012 (ημερομηνία δημοσίευσης του Ν. 4067/2012) αρμόδιο να γνωμοδοτήσει Συμβούλιο είναι το ΣΥΠΟΘΑ της οικείας Περιφέρειας και εν προκειμένω το ΣΥΠΟΘΑ Π.Ε. Ηρακλείου.

β. Ιστορικό - Αναγκαιότητα σύνταξης Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου

Το Δημοτικό Σχολείο Ανάληψης ιδρύθηκε με την με αρ. 45723/Δ4/11.04.2008 Κ.Υ.Α. (ΦΕΚ 704/Δ). Σήμερα στεγάζεται σε δύο μισθωμένα κτήρια, τα οποία βρίσκονται το ένα απέναντι από το άλλο με δημοτικό δρόμο ανάμεσά τους, και σε μία λυόμενη αίθουσα. Βάσει των στοιχείων εγγραφέντων μαθητών παρατηρείται σταθερή αύξηση στο μαθητικό δυναμικό, η οποία αναμένεται να συνεχιστεί και στα επόμενα έτη. Ενδεικτικά, το σχολικό έτος 2020-2021 φοίτησαν 91 μαθητές, που αυξήθηκαν σε 100 μαθητές το σχολικό έτος 2021-2022, ενώ τη φετινή σχολική χρονιά (2022-2023) είναι εγγεγραμμένοι 103 μαθητές.

Το Νηπιαγωγείο Ανάληψης ιδρύθηκε με το Π.Δ. 287/29.08.1990 (ΦΕΚ 112/Α). Σήμερα στεγάζεται σε μισθωμένο κτήριο με δύο μόνο αίθουσες και ανεπαρκείς χώρους για τις λοιπές δραστηριότητες, με αποτέλεσμα να καθίσταται δυσχερής η απρόσκοπτη εκπαίδευση των νηπίων σε ένα υγιές, παιδαγωγικό και ασφαλές περιβάλλον.

Ο Δήμος Χερσονήσου, δεν διαθέτει στην ιδιοκτησία του κτήριο ή άλλο ακίνητο εντός του οικισμού Ανάληψης, ώστε να αναγορεύσει κτήριο για να καλύψει τις στεγαστικές ανάγκες των σχολείων.

Το 2018 περιήλθε στην ιδιοκτησία του Δήμου ακίνητο εκτάσεως 6.882,70τμ, εκτός των ορίων του οικισμού, αλλά σε απόσταση 180μ περίπου από το ανατολικό του όριο. Το εν λόγω ακίνητο κρίθηκε κατάλληλο για την ανέγερση διδακτηρίων σύμφωνα με το από 10.03.2020 πρακτικό της Επιτροπής Καταλληλότητας, που συγκροτήθηκε με την με αρ. 105/24.09.2019 (αρ. πρωτ. 266/2020) απόφαση Δημάρχου Χερσονήσου.

Λόγω της θέσης, του εμβαδού και του σχήματος του εν λόγω ακινήτου και σύμφωνα με τα όσα αναλύονται στη συνέχεια, για την ανέγερση του σχολικού συγκροτήματος

Α'βάθμιας Εκπαίδευσης (Νηπιαγωγείο και Δημοτικό Σχολείο) Ανάληψης πρέπει να υπάρχει εγκεκριμένο Τοπικό Ρυμοτομικό Σχέδιο.

B. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

α. Θέση του προς καθορισμό χώρου

Η έκταση στην οποία προτείνεται η έγκριση του τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου, για τον καθορισμό του χώρου (με στοιχεία Α1-Α2-Α3-...-Α22-Α23-Α1) ανέρχεται σε 6.882,70τμ. σύμφωνα με το από Απρίλιος 2018 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Τ.Ε. Ιωάννη Τζιρίτα.

Βρίσκεται σε απόσταση 180μ περίπου από το ανατολικό όριο του οικισμού Ανάληψης και έχει πρόσωπο σε ασφαλτοστρωμένη οδό.

Βόρεια συνορεύει με ασφαλτοστρωμένη οδό, ενώ ανατολικά, δυτικά και νότια με ιδιοκτησίες ιδιωτών.

β. Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Η εν λόγω έκταση των 6.882,70τμ περιήλθε στην ιδιοκτησία του Δήμου Χερσονήσου με το με αρ. 3520/2018 δηλωτικό παραχώρησης του συμβολαιογράφου Χερσονήσου Μιχαήλ Σαββάκη (Υποθ. Χερσονήσου, τ.877, αρ.96667) σε εφαρμογή των διατάξεων του άρθ.8 παρ. 7 του Π.Δ. 6/17.10.1978 (ΦΕΚ 538/Δ).

γ. Ισχύων πολεοδομικός σχεδιασμός στην ευρύτερη περιοχή

Η έκταση των 6.882,70τμ για την οποία προτείνεται η έγκριση τοπικού ρυμοτομικού για τον καθορισμό χώρου ανέγερσης σχολικού συγκροτήματος Α'θμιας Εκπαίδευσης βρίσκεται εκτός σχεδίων πόλεως, εκτός ορίων των νομίμως υφισταμένων οικισμών προ του έτους 1923, που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός περιοχών, στις οποίες έχουν καθορισθεί χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ ή άλλα διατάγματα χρήσεων γης) ή από διατάγματα που καθορίζουν όρους και περιορισμούς δόμησης σε περιοχές εκτός σχεδίου, όπως τα διατάγματα της παρ. 2 του άρθρου 10 του από 17.7.1923/16.8.1923 (Α' 228) ν.δ. ή Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου του άρθρου 29 του ν. 1337/1983 (Α' 33) ή Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α' 152) ή Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α' 204) και του ν. 4608/2019 (Α' 66) ή αποφάσεις του Υπουργού Πολιτισμού δια των οποίων καθορίζονται χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθ.8 παρ. 7 του Π.Δ. 6/17.10.1978 (ΦΕΚ 538/Δ) στην εν λόγω έκταση επιτρέπεται η ανάπτυξη και άλλων χρήσεων κοινωνικής τεχνικής υποδομής (όπως χρήσεων εκπαίδευσης, πρόνοιας κ.λπ.), από τον οικείο Δήμο, εφόσον είναι αναγκαίες για την εξυπηρέτηση των αναγκών του οικείου Δήμου και η έκταση είναι πολεοδομικώς κατάλληλη.

δ. Γεωλογική καταλληλότητα

Σύμφωνα με την μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας που συντάχθηκε από την Υπηρεσία μας η περιοχή διακρίνεται σε δύο ζώνες καταλληλότητας υπό προϋποθέσεις για δόμηση, την ΚΠ1 και την ΚΠ2. Και στις δύο ζώνες, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στον κτηριοδομικό

κανονισμό, για κτήρια κατηγορίας Σ3 (κτήρια εκπαίδευσης) πρέπει να εκπονηθεί εδαφοτεχνική – γεωτεχνική έρευνα και μελέτη με προτάσεις θεμελίωσης που να περιλαμβάνει τις απαιτήσεις για στατικά φορτία.

Γ. ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Σύμφωνα με το Π.Δ. 24/31.05.1985 (ΦΕΚ 270/Δ), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, και το Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 99/Α) οι κατά κανόνα όροι δόμησης που ισχύουν στην εν λόγω περιοχή είναι:

Αρτιότητα: 4.000τμ

Πρόσωπο: 25μ σε κοινόχρηστο δρόμο

Συντελεστής Δόμησης: 0,18

Κάλυψη: 10%

Πλάγια απόσταση: 15μ

Όροφοι: 2

Ύψος: 7,50μ + 1,20 για κεκλιμένη στέγη

Διάσπαση κτηρίων μετά από γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής

Σύμφωνα με το Εγκεκριμένο Κτιριολογικό Πρόγραμμα του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων για την κάλυψη των αναγκών ολοήμερου δημοτικού σχολείου δυναμικότητας 150 μαθητών απαιτούνται κτηριακές υποδομές εμβαδού 1.775τμ., ενώ για ολοήμερο νηπιαγωγείο δυναμικότητας 50 νηπίων απαιτούνται κτηριακές υποδομές εμβαδού 463τμ. Επομένως, απαιτούνται κτηριακές υποδομές συνολικού εμβαδού $1.775 + 463 = 2.238$ τμ.

Βάσει των ανωτέρω:

1. Το γήπεδο είναι κατά κανόνα άρτιο.
2. Η κατά κανόνα δόμηση είναι $6.882,70 \times 0,18 = 1.238,89$ τμ., ενώ η απαιτούμενη (βάσει κτιριολογικού) δόμηση είναι 2.238,00τμ.
Προτείνεται ο συντελεστής δόμησης να καθοριστεί στο 0,35, ήτοι δόμηση $6.882,70 \times 0,35 = 2.408.95$ τμ.
3. Το ακίνητο είναι στενόμακρο με βόρεια πλευρά 35,95μ και νότια 25,59μ. Εάν τηρηθεί η κατά κανόνα πλάγια απόσταση των 15μ δεν είναι δυνατή η δόμηση του ακινήτου.
Προτείνεται η πλάγια απόσταση να οριστεί σε 5 μέτρα, ώστε να δύναται να ανεγερθεί κτίσμα με ελάχιστη πλευρά 15 μέτρων. Στη νότια πλευρά του ακινήτου η πλάγια απόσταση ορίζεται στα 45μ από τον άξονα της παλαιάς εθνικής οδού Ηρακλείου-Αγ.Νικολάου (ΠΕΟ 90).
4. Βάσει προδιαγραφών το καθαρό ύψος του ορόφου πρέπει να είναι $\geq 3,00$ μ, που συνεπάγεται ότι το μικό ανέρχεται σε maximum 4,30μ (συμπεριλαμβανομένου του πάχους δαπέδου, των ψευδοροφών, κλπ). Επιπλέον, βάσει προδιαγραφών, το δάπεδο των κτηρίων πρέπει να είναι υπερυψωμένο κατά 30-45cm από τον διαμορφωμένο περιβάλλοντα χώρο.
Προτείνεται το ύψος να καθοριστεί στα 9,00μ, ώστε να δύναται να κατασκευαστεί 2όροφο κτήριο, με προσαύξηση 1,20μ σε περίπτωση κατασκευής κεκλιμένης στέγης ή 1,00μ για την κατασκευή περιμετρικού στηθαίου.
5. Η κατά κανόνα κάλυψη είναι 10%, ήτοι $6.882,70 \times 10\% = 688,27$ τμ

Προτείνεται η κάλυψη να οριστεί σε 40%, ήτοι $6.882,70 \times 40\% = 2.753,08\text{μ.}$, ώστε πέρα των κτηρίων να δύναται να κατασκευαστούν υπόστεγα, κερκίδες, κλπ για τις λοιπές δραστηριότητες των μαθητών.

6. Προτείνεται να επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτηρίου, κατόπιν σύμφωνης γνώμης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.
7. Τέλος, προτείνεται να επιτρέπεται η κατασκευή χώρου πάνω από το προβλεπόμενο ύψος του κτηρίου και πέραν του μέγιστου ύψους, επιφάνειας έως 5% της επιφάνειας κτηρίου και όχι ανώτερης των 50μ με μέγιστο ύψος τα 3μ για τη λειτουργική εξυπηρέτηση των κύριων και βοηθητικών χώρων του κτηρίου (σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 2 εδ. ε του Π.Δ.6-17.10.1978 ΦΕΚ 538/Δ).


Γούρνες, 23 Ιουνίου 2023

Έλεγχος
Ο Αν Τμηματάρχης

Σύνταξη
Χριστοθέα Κρισωτάκη
αγρονόμος-τοπογράφος μηχανικός

Δημοσθένης Σπυριδάκης
πολιτικός μηχανικός

Θεώρηση
Η Πρωτεύουσα
Μαρία Παπαρίδη
πολιτικός μηχανικός



Συνημμένα:

1. Διάγραμμα πρότασης τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου
2. Το με αρ. πρωτ. 3402/25.05.2021 έγγραφο της Δ/σης Α/Βάθμιας Εκπαίδευσης Ηρακλείου
3. Το από 10.03.2020 πρακτικό της Επιτροπής Καταλληλότητας
4. Το με αρ. 3520/2018 δηλωτικό παραχώρησης του συμβολαιογράφου Χερσονήσου Μιχαήλ Σαββάκη με το από Απρίλιος 2018 - επισυναπτόμενο σε αυτό - τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Τ.Ε. Ιωάννη Τζιρίτα
5. Η με αρ. 36/2022 μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας
6. Εγκεκριμένα κτηριολογικά προγράμματα