

# Α΄ ΦΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. ΓΕΝΙΚΑ	2
1.1 ΕΝΤΑΞΕΙΣ	2
2. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	2
3. ΔΟΜΗΜΕΝΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	2
4. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	3
4.1 ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ	3
4.1.1 ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	3
4.1.2 ΠΕΡΙΘΑΛΨΗ-ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΠΡΟΝΟΙΑ	3
4.1.3 ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ	4
4.2 ΕΜΠΟΡΙΟ	4
4.3 ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ-ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ	4
5. ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ	4
5.1 ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ	4
5.2 ΔΙΚΤΥΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	4
6. Α΄ ΦΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	5
7. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ	6
8. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	7

## **1. ΓΕΝΙΚΑ**

### **1.1 Ένταξεις**

Η προς ένταξη περιοχή στο σχέδιο της πόλης είναι:

Τμήμα της Π.Ε 9 Δήμου Ηρακλείου σε αραιοδομημένη έκταση 99,2 περίπου στρεμμάτων νότια της λεωφόρου Ειρήνης.

## **2. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ**

Το 57,47% του συνολικού αριθμού ιδιοκτησιών της προς ένταξης περιοχής έχουν εμβαδόν από 0 τ.μ. έως 500τ.μ. Η κατανομή ιδιοκτησιών-εμβαδών στην πολεοδομική ενότητα φαίνεται στον πίνακα «Κατανομή ιδιοκτησιών-εμβαδών στην πολεοδομική ενότητα»

## **3. ΔΟΜΗΜΕΝΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ**

Σε σύνολο 85 ιδιοκτησιών οι 54 είναι αδόμητες , ποσοστό 63,5% του συνολικού αριθμού. Ο πραγματοποιημένος συντελεστής δόμησης κυμαίνεται απο 0 έως 0.4 , με εξαίρεση 8 ιδιοκτησιών που ο πραγματοποιούμενος συντελεστής δόμησης κυμαίνεται από 0.4 έως 0.8 και μιας ιδιοκτησίας όπου ο πραγματοποιημένος συντελεστής δόμησης είναι 1.2

Το σύνολο των κτισμάτων της περιοχής είναι σε καλή κατάσταση, άλλα νεόδμητα και άλλα παλαιότερα στα οποία έχουν γίνει σημαντικές εργασίες συντήρησης.

Η πολεοδόμηση της περιοχής μελέτης θα εξασφαλίσει αξιοποιήσιμη εισφορά γής για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων. Επιπλέον θα επιτευχθεί βελτίωση του δομημένου χώρου αφού θα υπάρχει δυνατότητα ανέγερσης νέων οικοδομών με νόμιμη άδεια οι οποίες θα αντικαταστήσουν τις παλιές κατασκευές , ενώ θα υλοποιηθούν έργα υποδομής όπως διάνοιξη δρόμων, κατασκευή πεζοδρόμων κ.λ.π.

#### 4. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Στους οικοδομήσιμους χώρους της προς ένταξης περιοχής επιτρέπονται οι χρήσεις αμιγούς κατοικίας όπως προσδιορίζονται από το άρθρο 2 του από 21-6-2018 Π.Δ. (ΦΕΚ 114<sup>Α</sup>/29-6-2018) .

Στα οικοδομικά τετράγωνα που έχουν πλευρά επί της Λ. Ειρήνης επιτρέπονται οι χρήσεις Γενικής κατοικίας όπως προσδιορίζονται από το άρθρο 3 του παραπάνω Π.Δ. με εξαίρεση τα πρατήρια καυσίμων, τα συνεργεία αυτοκινήτων και τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης. Ειδικά η χρήσεις καταστημάτων και γραφείων δεν πρέπει να υπερβαίνουν τα 80 τ.μ. ανά άρτιο οικόπεδο.

##### 4.1 Κοινωνική υποδομή

###### 4.1.1 Εκπαίδευση

Στην ευρύτερη περιοχή της πολεοδομικής ενότητας 9 λειτουργούν το 5<sup>ο</sup> Δημοτικό σχολείο και το 6<sup>ο</sup> Νηπιαγωγείο Ηρακλείου επί της οδού Αναγεννήσεως, το 5<sup>ο</sup> Γυμνάσιο και το 2<sup>ο</sup> ΓΕΛ Ηρακλείου στη Λ. Πλαπούτα. Η μέση απόσταση των παραπάνω είναι 200μ. περίπου από την περιοχή μας. Τα ιδιωτικά εκπαιδευτήρια «Ελληνική Παιδεία» και η Ελληνογαλλική σχολή «Άγιος Ιωσήφ».

###### 4.1.2 Περίθαλψη – Κοινωνική Πρόνοια

- Υγεία

Υπάρχει σε απόσταση ενός χιλιομέτρου από την περιοχή το τοπικό ιατρείο Ν. Ηρακλείου (Δημόσιο κέντρο Υγείας).

- Πρόνοια

Λειτουργεί μονάδα Φροντίδας Ηλικιωμένων του Δήμου Ηρακλείου σε απόσταση περίπου 1.600 μέτρων από την περιοχή.

Επίσης στην ευρύτερη περιοχή λειτουργεί ένας Δημοτικός βρεφονηπιακός σταθμός επί της οδού Βορείου Ηπείρου σε απόσταση περίπου 600μ. και ένας Βρεφονηπιακός σταθμός επί της οδού Κωστή Παλαμά σε απόσταση 200 μ.

Επίσης λειτουργεί στην περιοχή το ιδιωτικό γηροκομείο «Ο καλός Σαμαρείτης» και το ορφανοτροφείο ο «Άγιος Διονύσιος»

#### 4.1.3 Αθλητισμός

Υπάρχει δημοτικό στάδιο ποδοσφαίρου στην οδό Πρασίνου Λόφου πάνω από την Αττική οδό , καθώς και γήπεδα τένις του Δήμου Ηρακλείου. Επιπλέον υπάρχουν γήπεδα μπάσκετ και βόλεϊ στους χώρους των σχολείων (δημοτικό, γυμνάσιο και λύκειο).Υπάρχει επίσης κλειστό γυμναστήριο επί της Λ. Πλαπούτα.

#### 4.2 Εμπόριο

Το εμπόριο χωροθετείται στο μέτωπο των οικοδομικών τετραγώνων που έχουν πρόσωπο στη Λ. Ειρήνης και στη Λ. Πλαπούτα.

#### 4.3 Βιομηχανία – Βιοτεχνία

Δεν υπάρχουν βιομηχανίες - βιοτεχνίες στην ευρύτερη περιοχή της πολεοδομικής ενότητας.

### 5. ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

#### 5.1 Οδικό Δίκτυο

Σύμφωνα με το ΓΠΣ το οδικό δίκτυο της γειτονιάς ιεραρχείται ως εξής:

Η Λ. Ειρήνης ως δευτερεύουσα αρτηρία

Η οδός Πρασίνου Λόφου ως συλλεκτήρια

Και θεσμοθετούνται τοπικοί οδοί , οδοί ήπιας κυκλοφορίας και πεζόδρομοι

#### 5.2 Δίκτυα υποδομής

Έχει ολοκληρωθεί , στο τμήμα της περιοχής που κατοικείται , η κατασκευή δικτύων ύδρευσης και αποχέτευσης, ηλεκτροδότησης και τηλεπικοινωνιών.

### 6. ΠΡΟΤΑΣΗ Α΄ΦΑΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Οι περιοχή ανήκει, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 21602/4262/9-7-1997 απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ και Γεωργίας (ΦΕΚ 701Δ/8-8-1997) «Έγκριση Γ.Π.Σ., Δήμου Ηρακλείου Αττικής» στην πολεοδομική ενότητα 9. Τα υφιστάμενα ποσοστά χρήσεων, είναι:

	Επιφάνεια σε στρέμματα	Ποσοστό %
Περιοχή κατοικίας	91,7	92,4
Οδικό δίκτυο	7,5	7,6
Κοινόχρηστα	0	0
ΣΥΝΟΛΟ	99,2	100,0

Στην περιοχή της ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ υφίσταται ρέμα για το οποίο έχει συνταχθεί υδραυλική μελέτη και υπάρχει οριοθέτηση η οποία θα εγκριθεί μαζί με την πολεοδομική μελέτη.

Με την πολεοδομική πρόταση τα ποσοστά χρήσεων γίνονται:

	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ %
Περιοχή κατοικίας	73,07	73,7
Οδικό δίκτυο	22,63	22,8
Κοινόχρηστα	3,5	3,5
ΣΥΝΟΛΟ	99,2	100,0

Σύμφωνα με την κατάτμηση της περιοχής έτσι όπως εμφανίζεται στους χάρτες Α1.2, η εισφορά σε γη υπολογίζεται σε 22.406 τ.μ. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με τη χαμηλή δόμηση της περιοχής, επιτρέπει την πλήρη αξιοποίηση της εισφοράς σε γη, με αποτέλεσμα να εξασφαλίζονται οι κοινόχρηστοι χώροι, το οδικό δίκτυο και η αποκατάσταση των ρυμοτομούμενων ιδιοκτησιών. Τα παραπάνω εμφανίζονται στο συνημμένο πίνακα ισοζύγιο αναγκών-εισφορών.

## 7. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Προτείνονται για την περιοχή της επέκτασης να ισχύσουν οι παρακάτω όροι δόμησης και συγκεκριμένα.

- Ελάχιστο πρόσωπο 20 μ.

- Ελάχιστο εμβαδόν 500 τ.μ
- Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα τα οποία έχουν:
  - 1)Ελάχιστο πρόσωπο 8μ.
  - 2)Ελάχιστο εμβαδόν 150 τ.μ.
- Επιπλέον τα οικόπεδα θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον μέσα σε αυτά εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 τ.μ. και ελάχιστη διάσταση 5μ.
- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης 40% της επιφανείας τους.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων 7,5 μ.
- Για την έκδοση οικοδομικών αδειών απαιτείται έγκριση της αρμόδιας εφορίας κλασσικών αρχαιοτήτων .
- Στους οικοδομήσιμους χώρους της προς ένταξης περιοχής επιτρέπονται οι χρήσεις αμιγούς κατοικίας όπως προσδιορίζονται από το άρθρο 2 του από 21-6-2018 Π.Δ. (ΦΕΚ 114<sup>Α</sup>/29-6-2018) .
- Στα οικοδομικά τετράγωνα που έχουν πλευρά επί της Λ. Ειρήνης επιτρέπονται οι χρήσεις Γενικής κατοικίας όπως προσδιορίζονται από το άρθρο 3 του παραπάνω Π.Δ. με εξαίρεση τα πρατήρια καυσίμων, τα συνεργεία αυτοκινήτων και τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης. Ειδικά η χρήσεις καταστημάτων και γραφείων δεν πρέπει να υπερβαίνουν τα 80 τ.μ. ανά άρτιο οικόπεδο.
- Στο πρόσωπο των οικοπέδων οικοδομημένων ή μη επιβάλλεται προκήπιο πλάτους 4 και 5 μέτρων όπως φαίνεται στο διάγραμμα Α.2 Σχέδιο πολεοδομικής οργάνωσης.

**Αγία Παρασκευή 05-07-2024**

**Για την ΟΡΙΖΩΝ Ο.Ε.**

**Ο εκπρόσωπος**

**Κ. Αναγνωστόπουλος**

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ