



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΚΡΗΤΗΣ**

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

Ηράκλειο 27-12-2018

Αρ. πρωτ. οικ. 2615

Προς:

Περιφερειακό Συμβούλιο

ΘΕΜΑ: Απόψεις για τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης της Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) του Επενδυτικού Σχεδίου «ELOUNDAHILLS» της εταιρείας MIRUMHELLAS A.E., στην περιοχή «Πλευρά» του Δήμου Αγίου Νικολάου στην Π.Ε. Λασιθίου Περιφέρειας Κρήτης.

Την Πέμπτη 27 Δεκεμβρίου συζητείται στο Περιφερειακό Συμβούλιο η πολυδιαφημιζόμενη επένδυση της εταιρείας MIRUM HELLAS A.E., στα «Πλευρά» του Δήμου Αγίου Νικολάου. Στην ιστοσελίδα της Περιφέρειας βρίσκεται σε ανοικτή διαβούλευση η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης της Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ), «ELOUNDA HILLS» με φορέα την εταιρεία MIRUM HELLAS A.E., για έκφραση άποψης από ιδιώτες και φορείς.

Στο πλαίσιο της παραπάνω διαβούλευσης, η Δ.Ε. του ΤΕΕ/ΤΑΚ, αποφάσισε να καταθέσει τις απόψεις της για την παραπάνω ΣΜΠΕ. Οι απόψεις αυτές διαμορφώθηκαν μετά και από ομόφωνη απόφαση της Νομαρχιακής Επιτροπής Λασιθίου με απόψεις οι οποίες τέθηκαν υπόψη της Δ.Ε. και υιοθετήθηκαν από αυτήν.

Το επενδυτικό σχέδιο αφορά την δημιουργία «Παραθεριστικού Τουριστικού Χωριού» στη θέση «Πλευρά» του Δήμου Αγίου Νικολάου, σε έκταση περίπου 768 στρεμμάτων. Αποτελείται από μία Ζώνη «Ανάπτυξης Παραθεριστικού Τουριστικού Χωριού με Πολεοδόμηση», στην οποία εξαιρούνται οι δασικές εκτάσεις και η θεσμοθετημένη ζώνη αιγιαλού και παραλίας, περίπου 73 στρεμμάτων, με την προς πολεοδόμηση έκταση να ανέρχεται στα 695 στρέμματα.

Σύμφωνα με τη μελέτη, σκοπός της MIRUM HELLAS A.E. είναι η δημιουργία ενός παραθεριστικού τουριστικού χωριού, με πληθυσμό 2.275 ατόμων (αριθμός κλινών), που θα συνδυάζει την τουριστική δραστηριότητα με χρήσεις εστίασης-αναψυχής και χρήσεις πολιτιστικές, αθλητισμού, πρόνοιας, εκπαίδευσης και άλλων υποδομών που εξυπηρετούν τη συνολική και ολοκληρωμένη λειτουργία του Χωριού. Πιο συγκεκριμένα, εκτός των τουριστικών εγκαταστάσεων και παραθεριστικών κατοικιών, το Χωριό θα περιλαμβάνει εστιατόρια, καφετέριες, κέντρα διασκέδασης, γραφεία, καταστήματα και κτίρια υπηρεσιών. Οι αθλητικές εγκαταστάσεις θα περιλαμβάνουν υπαίθρια γήπεδα, ανοιχτές πισίνες και γυμναστήρια.

Στο επενδυτικό πρόγραμμα επίσης αιτούνται να εφαρμοστεί αρτιότητα 500,00 m², μέσος συντελεστής δόμησης 0,4 στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων του

ακινήτου, οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι να ανέρχονται στο 50 % της συνολικής έκτασης, μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη 50 %, ελάχιστη απόσταση 10 m από τις οριογραμμές των δασικών εκτάσεων και των ρεμάτων, ελάχιστη απόσταση 50 m από τη γραμμή του αιγιαλού για τα κτίρια των ξενοδοχείων και των υποδομών εστίασης και αναψυχής και 30 m από τη γραμμή του αιγιαλού για τα κτίρια κατοικίας, μέγιστο ύψος για κτίρια 10,75 m, μέγιστο ύψος για ορισμένα κτίρια (5 τοπόσημα) 15,00 m, συνολικό μήκος εσωτερικού δικτύου 12 περίπου χιλιόμετρα και τέλος δίνεται η δυνατότητα οικοδόμησης και εφαρμογής έργων σε εκτάσεις με κλίση άνω του 35 %.

Επίσης απαιτείται να παραχωρηθεί η χρήση της παραλίας και του αιγιαλού εμπροσθεν του ακινήτου της επένδυσης για να εξυπηρετηθεί η δημιουργία τουριστικού λιμένα, θέσεις πρόσδεσης ταχύπλων (ντόκοι) μεταφοράς από θαλάσσης των πελατών της επένδυσης για την εξυπηρέτηση τουλάχιστον δύο σκαφών ανά θέση καθώς και τοποθέτηση κατασκευών διημέρευσης, αναψυχής και εστίασης.

Για την εξασφάλιση του νερού ύδρευσης θα χρησιμοποιούνται ως πηγές ένα σύστημα αφαλάτωσης, υδρογεωτρήσεις, και το δημοτικό δίκτυο ύδρευσης. Θα κατασκευαστούν τα απαραίτητα αντλιοστάσια, δεξαμενές και το δίκτυο διανομής του νερού. Όμως για πληρότητα 100% στις εγκαταστάσεις του Σχεδίου, δηλ. για τη συνολική δυναμικότητα των 2.275 ατόμων, οι ανάγκες σε νερό ανέρχονται σε 1.024 m³/d, οπότε κρίνεται απαραίτητη σύμφωνα με τη μελέτη, η εγκατάσταση μονάδας αφαλάτωσης με αντίστροφη ώσμωση.

Η παραγωγή θερμού νερού χρήσης και η θέρμανση των κολυμβητικών δεξαμενών στηρίζεται κατά κύριο λόγο στην αξιοποίηση της ηλιακής ενέργειας, με τη χρήση συλλεκτών και θερμοδοχείων τοποθετημένων στα μηχανοστάσια. Για την παραγωγή ενέργειας προβλέπεται κατά κύριο λόγο εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων, αλλά και μικρών ανεμογεννητριών, στα σημεία όπου το αιολικό δυναμικό κρίνεται ικανοποιητικό δηλαδή στις κορυφογραμμές της έκτασης προς την Ελούντα.

Ως ΤΕΕ/ΤΑΚ και όντας υπέρ των επενδύσεων που συνάδουν με το αναπτυξιακό πρότυπο της Κρήτης, θεωρήσαμε κατ' αρχήν θετική εξέλιξη τη διαδικασία διαβούλευσης και περιβαλλοντικής αδειοδότησης της συγκεκριμένης επένδυσης. Όμως, αφού μελετήσαμε τα επιμέρους χαρακτηριστικά του επενδυτικού σχεδίου, διαπιστώσαμε ότι **υπάρχουν στοιχεία που δεν συνάδουν με τα χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής του Κόλπου του Μεραμπέλου και του Δήμου Αγίου Νικολάου και θεωρούμε ότι θα τροποποιήσουν προς το αρνητικό τα χαρακτηριστικά της περιοχής με κίνδυνο να οδηγήσουν σε μη αναστρέψιμα αρνητικά αποτελέσματα. Τα κυριότερα από τα στοιχεία αυτά είναι τα παρακάτω:**

1. **Η αλλαγή των πολεοδομικών διατάξεων της συγκριμένης έκτασης.** Σύμφωνα με το ΣΧΟΟΑΠ Αγίου Νικολάου η έκταση βρίσκεται εντός περιοχής ΠΕΡΠΟ με συντελεστή δόμησης 0,2. Έτσι ενώ θεωρητικά το ΣΧΟΟΑΠ είναι προς την ίδια κατεύθυνση με το επενδυτικό σχέδιο, όσον αφορά το μοντέλο ανάπτυξης, στην πράξη απαιτείται τροποποίηση με διπλασιασμό του συντελεστή δόμησης με τροποποίηση δηλαδή στο χειρίστο ως προς την πολεοδομική κατεύθυνση της περιοχής. Ειδικά όταν παράλληλα το σχέδιο προτείνει να εφαρμοστεί μέγιστο ύψος για τα κτίρια τα 10,75 m με ορισμένα εξ αυτών (5 τοπόσημα) να φτάσουν και τα 15,00 m (5 όροφα κτίρια) και δόμηση ακόμα και σε περιοχές με κλίση > 35 %.

2. **Η απουσία χωροταξίας στο σύνολο της έκτασης.** Το επενδυτικό σχέδιο προτείνει μόνο μια Χωροταξική Ζώνη (Ζώνη Ανάπτυξης Παραθεριστικού Τουριστικού Χωριού με Πολεοδομηση) για το σύνολο της έκτασης των 695 στρεμμάτων με τα ίδια πολεοδομικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά. Θα έπρεπε κατά την άποψη μας, λόγω των ιδιομορφιών του οικοπέδου, να δημιουργηθούν διαφορετικές ζώνες ανάλογα με τις επιμέρους χρήσεις τους όπως π.χ. ζώνες τουριστικών δραστηριοτήτων, συνοδών εγκαταστάσεων, πρασίνου κ.λ.π. Το παραπάνω θα προσέδιδε μια αίσθηση χωροταξίας και διαφοροποίησης χρήσεων, που σε τέτοιου είδους επενδύσεις επιβάλλεται, για την ορθή λειτουργία και αξιοποίηση του ίδιου χώρου της επένδυσής.
3. **Η έλλειψη σεβασμού στα ιδιαίτερα γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά της έκτασης,** με τις μεγάλες κλίσεις και τον προσανατολισμό στην πόλη του Αγ. Νικολάου. Προτείνονται μεγάλοι όγκοι κτιρίων, δόμηση σε μεγάλες κλίσεις > 35 %, εκτεταμένο εσωτερικό δίκτυο 12 km, αλλοίωση και των κορυφογραμμών της έκτασης με τοποθέτηση ανεμογεννητριών. Θεωρούμε ότι με τις προτεινόμενες παρεμβάσεις θα δομηθεί υπέρμετρα η συνολική έκταση αλλοιώνοντας τελείως τα χαρακτηριστικά της και ανατρέποντας προς το χειρότερο τη μέχρι τώρα ανάπτυξη των μεγάλων τουριστικών μονάδων της περιοχής με χαμηλά κτίρια ενταγμένα στο φυσικό ανάγλυφο και περιβάλλον. Θυμίζουμε ότι αντίστοιχες λογικές έχουν αναπτυχθεί και αποτύχει παταγωδώς στο παράκτιο μέτωπο της Ισπανίας και σίγουρα δεν θέλουμε κάτι τέτοιο να συμβεί στην περιοχή μας.

Ιδιαίτερα θυμίζουμε και το κείμενο του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Περιφέρειας Κρήτης (που το επικαλείται η ίδια η Μελέτη) όπου στην σελίδα 2605 αυτού ως εφαρμογή των απαιτήσεων της Σύμβασης για το Τοπίο αναφέρει τον Κόλπο του Μεραμπέλου και την ευρύτερη περιβάλλουσα περιοχή ως «τοπία ιδιαίτερης σημασίας» εντός του ενιαίου δικτύου των «περιοχών με φέρουσα ικανότητα φυσικού και πολιτιστικού κεφαλαίου», που σημαίνει ότι επιβάλλεται να διατηρήσει τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της και σε καμία περίπτωση δεν πρέπει αυτά να ανατραπούν.

Με βάση τα παραπάνω θα πρέπει να υπάρξουν δικλείδες ασφαλείας μέσω ελέγχου των μορφολογικών χαρακτηριστικών των κτισμάτων.

4. Από την εξέταση του επενδυτικού σχεδίου δεν διακρίναμε καθόλου **την έννοια του Δημόσιου Χώρου και την ελεύθερη χρήση του από τους δημότες** του Δήμου Αγίου Νικολάου αλλά και της ευρύτερης περιοχής. Στην προτεινόμενη από το ΣΧΟΟΑΠ ανάπτυξη ως ΠΕΡΠΟ η εισφορά γης θα ήταν 50 % που θα παραχωρούταν στο Δημόσιο. Στην περίπτωση του προτεινόμενου σχεδίου το 50 % θα είναι να μεν κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι που όμως θα διαχειρίζονται από την εταιρεία που σημαίνει ότι θα υπάρχει περιορισμένη πρόσβαση ακόμα και στην ζώνη αιγιαλού και παραλίας.

Επίσης θα θέλαμε να επισημάνουμε ότι η διαδικασία αδειοδότησης η οποία ακολουθεί τα οριζόμενα του Νόμου 3894/2010 «*Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων*» (γνωστός ως Νόμος Fasttrack) **οδηγεί εξ ορισμού σε καταστρατήγηση κάθε χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.** Επιπρόσθετα, σύμφωνα με τη παραπάνω αδειοδότηση, η ανάρτηση στην ιστοσελίδα της Περιφέρειας και η διαβούλευση της Μελέτης έγινε μόνο για 16 μέρες (11 με 27 Δεκεμβρίου) όπου μέσα σε αυτές συμπεριλαμβάνονται εορτές και αργίες δημιουργώντας ασφυκτικά περιθώρια για ουσιαστική εμβάθυνση στη Μελέτη από τους φορείς και πολίτες και άρα ουσιαστική διαβούλευση.

Συνοψίζοντας , καλούμε το Περιφερειακό Συμβούλιο να δεχτεί τα σημεία που θέτουμε και να τα συμπεριλάβει στη γνωμοδότηση του προς την αρμόδια Υπηρεσία και βέβαια να καλέσει την ιδιοκτήτρια εταιρεία να τα επανεξετάσει ουσιαστικά , να επανέλθει με ουσιαστικό διάλογο με την τοπική κοινωνία προκειμένου το όποιο αποτέλεσμα να έχει πραγματικά ένα θετικό πρόσημο για την τοπική κοινωνία και για την Κρήτη.

Με εκτίμηση,
Για τη Δ.Ε. του ΤΕΕ/ΤΑΚ
Η Πρόεδρος

Ειρήνη Βρέντζου

Κοινοποίηση:

ΤΕΕ

ΤΕΕ/Περιφερειακά Τμήματα

Εσωτερική διανομή

- Δ.Ε. ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Μέλη Αντιπροσωπείας ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Πειθαρχικό Συμβούλιο ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Νομαρχιακή Επιτροπή Λασιθίου
- Εκπρόσωποι παρατάξεων ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Γραφείο μηχανικών
- Σύλλογοι Μηχανικών
- Φάκελος Δ.Ε.
- Χρονολογικό Αρχείο
- Μέλη ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Ιστοσελίδα ΤΕΕ/ΤΑΚ