

ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ Δ. ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ – ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΛΑΣΙΘΙΟΥ ως συμμετοχή στη ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ

ΟΡΙΑ ΟΙΚΙΣΜΩΝ – ΠΕΡΙΟΧΕΣ για ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ – ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΖΩΝΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΗΤΡΩΝ

Υπάρχει σημαντική ζήτηση κατοικιών – διαμερισμάτων μέσων ή και ανωτέρων προδιαγραφών για την διαμονή των εργαζομένων στην περιοχή, με καλή σχέση ποιότητας/ενοικίου. Είναι σημαντικό πρόβλημα για τις περισσότερες επιχειρήσεις της περιοχής.

Η ικανοποίηση αυτής της ανάγκης εκτιμάται ότι μπορεί να συντελέσει στην προσέλκυση και μόνιμου πληθυσμού, με την παραμονή των εργαζομένων όλο το χρόνο και τη δημιουργία οικογένειας από αυτούς στην περιοχή.

Προτείνεται ως **ειδικό κίνητρο**, ο ορισμός Περιοχών Υποδοχής Συντελεστή **Δόμησης** στις ήδη υπάρχουσες επεκτάσεις Σχεδίου Πόλεως Αγίου Νικολάου και Νεαπόλεως για την **περίπτωση δημιουργίας Κατοικιών/Διαμερισμάτων για αστική μίσθωση** και όχι για τουριστική εκμετάλλευση. Η τελευταία δεν θα αποκλείεται αλλά θα γίνεται με τους ήδη υπάρχοντες Σ.Δ.

Με αυτόν τον τρόπο θα εξυπηρετηθεί "προσωρινά" η ανάγκη αύξησης της διαθέσιμης πολεοδομημένης γης, ως ότου ολοκληρωθούν οι προβλεπόμενες επεκτάσεις οικισμών, οι οποίες κατά κανόνα είναι ιδιαίτερα χρονοβόρες, με μείωση και της αγροτικής γης.

Παράλληλα, ακριβώς λόγω της μεγάλης καθυστέρησης επέκτασης οικισμών (όπως π.χ. τα Λενικά, Ξηρόκαμπος, Ελούντα κ.α.) υπάρχει και ανάγκη/πίεση για τη δημιουργία **Παραθεριστικών Κατοικιών / Διαμερισμάτων στον εξωαστικό χώρο.**

Προτείνεται να οριστούν περιοχές ανάπτυξης παραθεριστικής κατοικίας με συντελεστές δόμησης μεγαλύτερους από αυτούς της κατά κανόνα εκτός σχεδίου δόμησης, χωρίς όμως την ανάγκη πολεοδότησης σε οικισμό, με χρήση της διαθέσιμης ήδη από το 2014 σχετικής νομοθεσίας.

Για τις κατασκευές εντός αυτών των περιοχών προτείνεται να υπάρχει ρητή πρόβλεψη ότι οι ιδιοκτήτες / επιχειρηματίες θα αναλαμβάνουν την υποχρέωση να καλύψουν το κόστος κατασκευής και λειτουργίας των stand alone Υποδομών επεξεργασίας αποβλήτων και φωτισμού (που πλέον βρίσκεται σε λογικά επίπεδα), ώστε να μην επιβαρύνεται ο Δήμος από την δημιουργία Δικτύων Κοινής Ωφελείας.

Θεωρούμε ως θετική προοπτική την ίδρυση **Σποραδικών Ξενοδοχείων σε φθίνοντες ή εγκαταλελειμμένους οικισμούς** (ή και εντός του ίδιου του Αγίου Νικολάου και της Νεάπολης για την ειδική περίπτωση Σποραδικού Ξενοδοχείου με επανάχρηση Διατηρητέων Κτιρίων).

ΓΕΝΙΚΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ - ΥΠΟΔΟΜΕΣ

Τουριστική Ανάπτυξη – Στόχος η προσέλκυση Επισκεπτών και για ΜΑΚΡΑ ΔΙΑΜΟΝΗ ή και ΜΟΝΙΜΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ (Digital Nomads και Silver Economy), με επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου σε όλο το Δήμο.

Ρητή πρόβλεψη για την δυνατότητα εγκατάστασης Δομών Υποστηριζόμενης Διαβίωσης ή και Μονάδων Φροντίδας Ηλικιωμένων ή και γενικότερα Μονάδων Φροντίδας ΑΜΕΑ σε περιοχές Γενικής ή και Αμιγούς Κατοικίας, **με αυξημένο συντελεστή δόμησης.**

Ίδρυση Διεθνούς Σχολείου (τοπικές υποδομές, σε συνδυασμό με on line εκπαίδευση) για προσέλκυση Οικογενειών και διδασκαλία της Ελληνικής ως 2^{ης}/ξένης γλώσσας.

Οργάνωση Εκδηλώσεων Διεθνούς Εμβέλειας το Καλοκαίρι (π.χ. Αθλητικές Διοργανώσεις, Γαστρονομικές Εκδηλώσεις) και Πανελλήνιας ή έστω Παγκρήτιας Εμβέλειας off season (π.χ. Χριστούγεννα)

Δημιουργία Υποδομών για Εκθέσεις – Ανοικτό Θέατρο - Ανοικτές Αγορές (μόνιμες ή εποχιακές). Πρόβλεψη σχετικών χρήσεων γης αν απαιτείται ειδική πρόνοια πολεοδομικά (π.χ. για Ανοικτή Χριστουγεννιάτικη Αγορά).

Στήριξη Καταδυτικών Πάρκων

Μη αποκλεισμός της δημιουργίας υδατοδρομιών για Υδροπλάνα (μετά τις απαιτούμενες μελέτες). Ορισμός περιοχών με δυνατότητα υποδοχής τους.

Ανάπτυξη τακτικής συχνής προαστικής / αστικής συγκοινωνίας στην ευρύτερη περιοχή του Αγίου Νικολάου προς μείωση της κίνησης αυτοκινήτων προς κ από την πόλη και διευκόλυνση της μόνιμης εγκατάστασης ή/και εργασίας στις περιφερειακές περιοχές (π.χ. Αμμουδάρα, Ρούσσα Λίμνη, Λακώνια, ΒΙΟΠΑ, Λίμνες, Κατσίκια, Πίσιδες, Χαβάνια, Λενικά).

Δημιουργία χώρων στάθμευσης εντός της πόλεως του Αγίου Νικολάου και κυρίως στις εισόδους του, προς χρήση στη συνέχεια αστικής συγκοινωνίας από κατοίκους αλλά κ επισκέπτες για την κίνηση εντός του αστικού ιστού. Απελευθέρωση χώρων στάθμευσης ΙΧ οχημάτων από άλλες χρήσεις και είδη οχημάτων (π.χ. λεωφορεία, ενοικιαζόμενα αυτοκίνητα)

Εξέταση σεναρίων μεταφοράς υπηρεσιών, τραπεζών κ.λπ. εκτός αστικού ιστού της πόλεως του Αγίου Νικολάου, σε συνδυασμό με συγκοινωνία.

Οργανωμένοι Υποδοχείς Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΟΥΜΕΔ) – Επιχειρηματικά Πάρκα

Να δοθούν κίνητρα για την μετεγκατάσταση υφιστάμενων και την εγκατάσταση νέων βιοτεχνικών / βιομηχανικών μονάδων και επαγγελματικών εργαστηρίων, όπως και εμπορικών επιχειρήσεων και κέντρων αποθήκευσης και διανομής (logistics) εντός οργανωμένων υποδοχέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (ΟΥΜΕΔ).

Προτείνεται να προβλεφθεί η επέκταση υφιστάμενων ΟΥΜΕΔ (Βιοτεχνικό Πάρκο Αγίου Νικολάου) και η δημιουργία νέων (με έμφαση στην περιοχή της Νεάπολης και Βραχασίου), επαρκούς εκτάσεως, εν όψει του περιορισμού της εκτός σχεδίου δόμησης και της αναμενόμενης αυξημένης ζήτησης πολεοδομημένης γης για επαγγελματικές χρήσεις, λόγω διευκόλυνσης μετακινήσεων προς και από Ηράκλειο μέσω νέου ΒΟΑΚ και της γειτνίασης με το νέο Διεθνές Αεροδρόμιο (χρονική «απόσταση» Αγίου Νικολάου και κυρίως Νεαπόλεως με Ηράκλειο και νέο Αεροδρόμιο μικρότερη των 30 λεπτών).

Προτείνεται ο ΟΥΜΕΔ στην περιοχή της Νεάπολης να παραμείνει στην περιοχή Κουρουνών (ή/και Βορειότερα προς αποφυγή σημαντικής οπτικής επαφής με τον

αρχαιολογικό χώρο της Δρήρου), όπου το υφιστάμενο ΣΧΟΟΑΠ προβλέπει υποδοχή Μονάδων ως Μέσης Όχλησης (Σφαγεία, Επεξεργασία Αδρανών κ.λπ.).

Υπάρχει συμφωνία για το χαρακτηρισμό περιοχής μεταξύ Νεάπολης και Λασιίδας ως χρήση Χονδρεμπόριο. Προτείνεται να συμπληρωθεί ρητά και η χρήση Logistics.

Για την περιοχή Βραχασίου θα μπορούσε να εξεταστεί η οριοθέτηση Πάρκου κυρίως με χρήση Χονδρεμπορίου και Logistics, προς εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής από Άγιο Νικόλαο ως Μάλια – Χερσόνησο και προσέλκυση επιχειρήσεων, που τώρα έχουν εγκαταστάσεις στο Ν. Ηρακλείου.

Και στις 4 περιοχές θα πρέπει να δοθεί η δυνατότητα κατ' αρχήν εγκατάστασης όλων των δραστηριοτήτων ως και την κατηγορία περιβαλλοντικής κατάταξης Α2, που εκάστοτε προβλέπει η νομοθεσία των Ο.Υ.ΜΕ.Δ., χωρίς εκ των προτέρων περιορισμούς (σήμερα **ν. 4982/2022**, «Επιχειρηματικό Πάρκο Τύπου Α2» και «Τεχνόπολη» σε συνδυασμό με τις επιτρεπόμενες ανά περίπτωση χρήσεις γης των Π.Δ. 23.2/6.3.1987 (Δ' 166) και 59/2018 (Α' 114)).

Προτείνεται η εξειδίκευση και (ενδεχόμενος) αποκλεισμός κάποιων δραστηριοτήτων (π.χ. υποδοχή μόνο δραστηριοτήτων που κατατάσσονται περιβαλλοντικά ως Β και όχι Α2, ή η υποδοχή μόνο Χονδρεμπορικών κ Μεταφορικών Επιχειρήσεων να γίνεται στο επίπεδο της έγκρισης κανονισμού λειτουργίας και έγκριση/ανανέωση Περιβαλλοντικών Όρων για την κάθε μία Ο.Υ.ΜΕ.Δ, σύμφωνα με τις ανάγκες που προκύπτουν διαχρονικά (προφανώς με τη σύμφωνη γνώμη του Δήμου και των τοπικών κοινοτήτων).

Ειδικότερα για την περίπτωση ίδρυσης Ε.Π. τύπου «**Τεχνόπολη**», προτείνεται να γίνει είτε ως επέκταση / δίπλα στο ΒΙΟΠΑ Αγίου Νικολάου είτε και σε Τμήμα της ευρύτερης Δημοτικής Έκτασης στα Λακωνία, που τώρα φιλοξενεί το Τμήμα Διοικητικής Επιστήμης και Τεχνολογίας του ΕΛΜΕΠΑ, ώστε να εγκαθίστανται εκεί επιχειρήσεις spin off και λοιπές νεοφυείς (και με υποδοχή και Digital Nomads).

ΠΑΛΑΙΑ ΣΦΑΓΕΙΑ - ΚΑΣΤΕΛΛΙ κ ΝΕΑ ΣΦΑΓΕΙΑ-ΚΟΥΡΟΥΝΕΣ είναι περιοχές με υφιστάμενη συγκέντρωση παραγωγικής δραστηριότητας πρέπει να ληφθούν υπ' όψιν και να εξεταστεί το ενδεχόμενο να οργανωθούν ως Επιχειρηματικά Πάρκα Εξυγίανσης (για τη 2^η περιοχή εναλλακτικά μπορεί να υπάρξει προοπτική για Επιχειρηματικό Πάρκο Τύπου Α2).

ΟΡΙΣΜΟΙ σύμφωνα με το ν. 4982/2022

«Επιχειρηματικό Πάρκο Τύπου Α2»: το Ε.Π. που πολεοδομείται, οργανώνεται και λειτουργεί ως χώρος υποδοχής δραστηριοτήτων των κατηγοριών «Α2» και «Β» περιβαλλοντικής κατάταξης της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 4014/2011.

«Επιχειρηματικό Πάρκο Εξυγίανσης (Ε.Π.Ε.)»: το Ε.Π. που οργανώνεται για την περιβαλλοντική εξυγίανση περιοχών με Άτυπη Βιομηχανική Συγκέντρωση (Α.Β.Σ.) και την αντιμετώπιση λειτουργικών προβλημάτων των επιχειρήσεων που χωροθετούνται σε αυτή.

«Τεχνόπολη»: το Ε.Π. που οργανώνεται και λειτουργεί ως χώρος υποδοχής επιχειρηματικών δραστηριοτήτων νέας και υψηλής τεχνολογίας, ερευνητικών και εκπαιδευτικών δραστηριοτήτων και επιχειρήσεων παροχής υπηρεσιών.

ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ για ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΕΛΜΕΠΑ, ΟΥΜΕΔ – Επιχειρηματικών Πάρκων

Θα πρέπει να προβλεφθεί καταλλήλων χαρακτηριστικών οδικό δίκτυο για την επικοινωνία τόσο του ΒΙΟΠΑ Αγίου Νικολάου, όσο και του ΕΛΜΕΠΑ με το ΒΟΑΚ (κόμβος ή σύνδεση με κόμβους, σε συνδυασμό με την αναβάθμιση των χαρακτηριστικών της επαρχιακής οδού Αγίου Νικολάου – Λακωνίων).

Το ίδιο ισχύει και για την αναβάθμιση των χαρακτηριστικών της οδού πρόσβασης προς την θέση για υποδοχή δραστηριοτήτων που κατατάσσονται περιβαλλοντικά ως και Α2 (περίπου αντιστοιχία με δραστηριότητες Μέσης Όχλησης) στην περιοχή Κουρουνών – Νεάπολης (θα εξυπηρετείται και το Νέο Κατάστημα Κράτησης)

Τέλος εφόσον χωροθετηθεί θέση για υποδοχή δραστηριοτήτων Χονδρεμπορίου – Logistics στην περιοχή Σισίου – Βραχασίου θα πρέπει να προβλεφθεί και η συνδετήρια με το ΒΟΑΚ οδός.

Διατήρηση Παραδοσιακών Βιοτεχνικών Δραστηριοτήτων εντός οικισμών (ακόμα και χαρακτηρισμένων ως παραδοσιακών)

Η σύγχρονη τάση πλέον να είναι η δημιουργία Ο.Υ.ΜΕ.Δ., την οποία και θεωρούμε γενικά σωστή, για την ανάπτυξη των επιχειρήσεων.

Παράλληλα όμως θεωρούμε ότι μικρός αριθμός παραδοσιακών μεταποιητικών δραστηριοτήτων, που είναι συνυφασμένες με τη ζωή και την ανάπτυξη ενός οικισμού από αρχαιοτάτων χρόνων, θα πρέπει να χαρακτηριστούν ως ΣΥΜΒΑΤΕΣ με την ύπαρξη και την ανάπτυξη των οικισμών (ακόμα ή και ιδιαίτερα αυτών που έχουν τον επίσημο χαρακτηρισμό ως ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ), ώστε οι οικισμοί να διατηρήσουν το «χρώμα» αλλά και τις θέσεις εργασίας που οφείλεται σε αυτές και ο τοπικός πληθυσμός να μπορεί να εξυπηρετηθεί αμεσότερα.

Προτείνουμε τουλάχιστον τα ελαιотριβεία («ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΑ») και τα αρτοποιεία / βιοτεχνίες ζαχαροπλαστικής να είναι αποδεκτά εντός ορίων οικισμών ως το εκάστοτε όριο της χαμηλής όχλησης (περιβαλλοντική κατάταξη Β) και όχι μόνο ως επαγγελματικά εργαστήρια, εφόσον φυσικά τηρούν τους περιβαλλοντικούς όρους που τίθενται. Σε οικισμούς με σχετική παράδοση - συγκέντρωση κτηνοτροφικών εκμεταλλεύσεων προτείνεται η αντίστοιχη πρόνοια για μικρές μονάδες γαλακτοκομικών κ τυροκομικών προϊόντων (π.χ. Κρούστας, μετόχια Νεάπολης), όπως και μελισσοκομικών προϊόντων (π.χ. Πρίνα).

Το «ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟ» ήταν πάντα σημαντικό για την οικονομική και κοινωνική ζωή και την ίδια την ύπαρξη του κάθε οικισμού. Άλλωστε πλέον η τεχνολογία είναι διαθέσιμη για την άρση τυχόν περιβαλλοντικών θεμάτων, ενώ μάλιστα τα ελαιотριβεία λειτουργούν εκτός τουριστικής περιόδου. Το ίδιο ισχύει και για τη λειτουργία των τυροκομείων.

Επίσης ειδικώς η μετεγκατάσταση ενός ελαιотριβείου αναμένεται να αντιμετωπίσει περισσότερα προβλήματα από όσα θα λύσει, καθώς θα πρέπει να βρεθούν κατάλληλοι χώροι εκτός οικισμών με ανάγκη (νέου) οδικού δικτύου για την πρόσβαση των οχημάτων ή να εγκατασταθεί εντός μίας εκ των Ο.Υ.ΜΕ.Δ. σε σημαντική απόσταση από τις περιοχές ελαιοσυλλογής.

ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΝΕΡΟΥ και ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Λόγω της κλιματικής αλλαγής πιθανόν να αντιμετωπίσει η περιοχή του Δήμου Αγίου Νικολάου **πρόβλημα λειψυδρίας** μεσοπρόθεσμα (ή και βραχυπρόθεσμα δυστυχώς), με αρνητικό αντίκτυπο στην οικονομική και κοινωνική ανάπτυξή της. Οπότε προτείνεται να περιληφθούν ρητά οι **Μονάδες Αφαλάτωσης Νερού** (και τα συνοδά τους έργα – γεωτρήσεις και αγωγοί, παραγωγή ηλεκτρ. ενέργειας από ΑΠΕ) στις επιτρεπτές χρήσεις σε μεγάλο ή και όλο το μήκος της παραλιακής ζώνης του Δήμου Αγίου Νικολάου (stand alone ή σε συνδυασμό π.χ. με ξενοδοχειακές μονάδες).

Ως προς την παραγωγής Ενέργειας από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας στην περιοχή του Δήμου Αγίου Νικολάου προτείνεται να επιτρέπεται οριζόντια η αυτοπαραγωγή τόσο για οικίες/ιδιώτες, όσο και για επιχειρήσεις με χρήση επιφανειών/χώρων κτιρίων. Να οριστούν περιοχές όπου θα μπορούν να εγκαθίστανται ΑΠΕ, με προτεραιότητα σε Ενεργειακές Κοινότητες Λαϊκής Βάσης (π.χ. με περισσότερα από 100 μέλη), σε αυτοπαραγωγούς με εικονικό συμψηφισμό και με τελευταία προτεραιότητα την παραγωγή ηλεκτρικού ρεύματος προς πώληση.

Μπορεί να συνδυαστεί η **ανακαίνιση στα μυλοτόπια του Μεραμπέλλου με την εγκατάσταση μικρών ανεμογεννητριών**, που μιμούνται τον παραδοσιακό ανεμόμυλο, δημιουργώντας «έξυπνα δίκτυα – smart grids», με ή χωρίς συσσωρευτές (διαθέσιμη σήμερα τεχνολογία, που έχει αναπτυχθεί από το Τμήμα Μηχανολόγων του ΕΛΜΕΠΑ – προβλέπεται χρήση της στο Δήμο Οροπεδίου Λασιθίου).

Κατ' αυτόν τον τρόπο θα μπορεί να **συνδυαστεί η παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας, με την αποκατάσταση του τοπίου** και να διακοπεί (ή έστω να αναστραφεί) η εγκατάσταση πολύ μεγάλων ανεμογεννητριών σε βουνοκορφές και δάση, που ξεφεύγουν από την κλίμακα του Κρητικού Τοπίου και επιβαρύνουν περιβαλλοντικά, χωρίς ελάχιστη ή και καμία ανταποδοτικότητα για τις τοπικές κοινωνίες.

Μένει βέβαια να ξεκαθαρίσει το τοπίο ως προς τη **διαθεσιμότητα Ενεργειακού Χώρου**, ώστε να μπορέσουν να προχωρήσουν επενδύσεις από μικρούς ιδιώτες επενδυτές, **κατά προτεραιότητα μέσα από Ενεργειακές Κοινότητες με τη συμμετοχή και των ΟΤΑ κ λοιπών φορέων, όπως και το Επιμελητήριο Λασιθίου.**

Οργανωμένοι Υποδοχείς Κτηνοτροφικών Δραστηριοτήτων - Οριοθέτηση Οικολογικών Πάρκων – Βιολογική Γεωργία/Κτηνοτροφία – Natura 2000 – Αγροτουρισμός

Να εξεταστεί / προταθεί η οριοθέτηση Οργανωμένων ή και άτυπων Υποδοχέων Κτηνοτροφικών Δραστηριοτήτων (π.χ. Κτηνοτροφικά Πάρκα) ή/και περιοχών όπου θα επιτρέπεται η βόσκηση,

σε συνδυασμό με οριοθέτηση Οικολογικών Πάρκων για δραστηριότητες Αγροτουρισμού, Οικοτεχνίας – Βιοτεχνίας,

αφενός με διατήρηση της εκτός σχεδίου δόμησης για δημιουργία αγροικιών – αγροκτημάτων (επισκέψιμων ή μη) και αφετέρου την επανάχρηση οικιστικού αποθέματος μετοχίων.

Συνδυασμός βιολογικής Γεωργίας με βιολογική Κτηνοτροφία, για παραγωγή προϊόντων υψηλής προστιθέμενης αξίας και ανάπτυξη της Πράσινης και Κυκλικής Οικονομίας (π.χ. Καθαρό). Ειδική πρόνοια για διαχείριση / ανάπτυξη σχετικών δραστηριοτήτων σε περιοχές εντός Δικτύου Natura 2000 και την υποδοχή επισκεπτών σε αυτές, προς βελτίωση του εισοδήματος των κατοίκων και παράλληλα διατήρηση/προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.

Πρόνοια για αναγνώριση αγροτικού οδικού δικτύου ως κοινοχρήστων δρόμων και μηχανισμού δημιουργίας / αναγνώρισης νέων που δημιουργούνται ως αγροτική οδοποιία, κατόπιν σχετικών ενεργειών ΥΠΑΑΤ, Περιφέρειας Κρήτης.