



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

Γραφείο Προέδρου

Ταχ.Δ/ση : Λάμπρου Βεΐκου 43-45

Ταχ. Κωδ. : 117 42 Αθήνα

Τηλ.: 214-444-5389, -5381, -5387

e-mail : ssona@patt.gov.gr

Συνεδρίαση 26^η (εξ αναβολής)

ΑΠΟΦΑΣΗ υπ' αριθμ. 279/2025

Σήμερα 19/12/2025, ημέρα Παρασκευή και ώρα 15:30, συνήλθαν σε τακτική συνεδρίαση (εξ αναβολής) τα μέλη του Περιφερειακού Συμβουλίου της Περιφέρειας Αττικής. Η συνεδρίαση πραγματοποιήθηκε, δια ζώσης, στην αίθουσα «Άννα Συνοδινού» στο Πολυδύναμο Κέντρο Πολιτιστικών, Αθλητικών & Κοινωνικών Δραστηριοτήτων «Μίκης Θεοδωράκης» του Δήμου Ιλίου (Ταχ. Δ/ση: *Ηροδότου & Πωγωνίου, Ίλιον*), κατά τις προβλέψεις των διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 167 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/τ. Α'/07-6-2010), όπως ισχύει και β) της παρ. 15 του άρθρου 9 του Πρότυπου Κανονισμού Λειτουργίας Περιφερειακού Συμβουλίου (ΦΕΚ 642/τ. Β'/17-02-2025), κατόπιν i) της υπ' αριθμ. πρωτ. 1541066/10-12-2025 αρχικής πρόσκλησης του Προέδρου κ. Βασιλείου Καπερνάρου, ii) της υπ' αριθμ. πρωτ. 1562389/15-12-2025 ανακοίνωσής του για αναβολή της ορισθείσας στις 16/12/2025 συνεδρίασης και iii) της υπ' αριθμ. πρωτ. 1568128/16-12-2025 νεότερης πρόσκλησης του Προέδρου, που κοινοποιήθηκαν νόμιμα, στις 10/12/2025, 15/12/2025 και 16/12/2025 αντίστοιχα, στον Περιφερειάρχη, σε καθένα από τους Αντιπεριφερειάρχες καθώς και σε καθένα από τους Περιφερειακούς Συμβούλους της Περιφέρειας Αττικής.

Θέμα 17^ο Η.Δ.

Γνωμοδότηση επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) για την «Δημιουργία Εμβληματικού - Αειφορικού Τουριστικού Θέρετρου Υψηλών Προδιαγραφών», στη θέση «Βλαχαίικα» του Δήμου Πόρου της Π.Ε. Νήσων, Περιφέρειας Αττικής και στη θέση «Μετόχι» του Δήμου Ερμιονίδας της Π.Ε. Αργολίδος, Περιφέρειας Πελοποννήσου.

Λόγω απουσίας του Προέδρου του Περιφερειακού Συμβουλίου, κ. Βασιλείου Καπερνάρου, καθήκοντα προέδρου άσκησε ο Αντιπρόεδρος κ. Κωνσταντίνος Κάβουρας, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 168 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/τ. Α'/07-6-2010), όπως ισχύει.

Διαπιστώθηκε η απαρτία, κατά την έναρξη της συνεδρίασης, με σύνολο εβδομήντα

τεσσάρων (74) παρόντων επί συνόλου ογδόντα πέντε (85) Περιφερειακών Συμβούλων, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 447/2023 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία επικυρώθηκε το αποτέλεσμα των εκλογών της 8^{ης} Οκτωβρίου 2023 για την Περιφέρεια Αττικής και ανακηρύχθηκε ο επιτυχών και οι επιλαχόντες συνδυασμοί, ο Περιφερειάρχης και οι τακτικοί και αναπληρωματικοί περιφερειακοί σύμβουλοι κάθε συνδυασμού για την περιφερειακή περίοδο από 01-01- 2024 έως 31-12-2028, όπως αυτή διορθώθηκε με την υπ' αριθμ. 538/2023 όμοια και τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμ. 186/2024 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών.

Οι παρόντες και οι απόντες στη συζήτηση του συγκεκριμένου θέματος έχουν ως εξής:

Παρόντες:

Ο Περιφερειάρχης Αττικής κ. Χαρδαλιάς Νικόλαος

Τα μέλη του Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής:

Ο Αντιπρόεδρος κ. Κάβουρας Κωνσταντίνος

Ο Γραμματέας κ. Μπενετάτος Στυλιανός

Η Αναπληρώτρια Περιφερειάρχης κ. Κεφαλογιάννη Χριστίνα

Οι Χωρικοί Αντιπεριφερειάρχες Αττικής κ.κ.: Αδαμοπούλου Γεωργία (Τζίνα), Αλεξανδράτος Χαράλαμπος (Μπάμπης), Βάρσου Μαργαρίτα, Βλάχος Γεώργιος, Βοϊδονικόλας Σταύρος, Δαμάσκος Δημήτριος, Παπαγεωργίου Νικόλαος, Παπασπύρου Αθανασία.

Οι Θεματικοί Αντιπεριφερειάρχες Αττικής κ.κ.: Αλυμάρα Σοφία, Αντωνάκου Σταυρούλα, Ασκητής Αθανάσιος (Θάνος), Κουτσογιαννόπουλος Θεόδωρος (Θοδωρής), Μακρή Σταυρούλα (Ρούλα), Μαρκουίζος (Ιαβέρης) Κωνσταντίνος, Μπαϊρακτάρης Πολυχρόνιος (Πολυχρόνης), Μπαρμπαγιάννη - Αδαμοπούλου Ευγενία, Μωραϊτάκη Πικρού Ελευθερία (Ρίτα), Πάλλη - Γιαννακοπούλου Αλεξάνδρα, Σιάτρας Χαράλαμπος (Μπάμπης).

Οι Περιφερειακοί Σύμβουλοι κ.κ.:

Αβραμίδης Γαβριήλ, Αβραμοπούλου Ελένη, Αγγελάκη Δήμητρα, Αγγέλης Σπυρίδων, Αλμπάνης Ευάγγελος, Αντωνίου Άννα, Αποστολίδου Κλεονίκη (Νίκη), Αργυράκη Βασιλεία (Μπέσσυ), Αυγερινός Αθανάσιος (Θανάσης), Αυλωνίτου Χρυσάνθη, Βαθιώτης Αθανάσιος, Βαρελάς Κλεάνθης, Βισκαδουράκης Αθανάσιος (Θανάσης), Βλάχου Γεωργία, Βουτσινάς Ιωάννης, Γαλακτόπουλος Πέτρος, Γεράκη Αικατερίνη, Γεωργιάδου Παρασκευή (Εύη), Γιακουμάτου Ευαγγελία (Εβίνα), Γώγος Χρήστος, Ζώμπτος Κωνσταντίνος, Θεοδωρόπουλος Χρήστος, Ιωακειμίδης Γεώργιος, Ιωακειμίδης Ευάγγελος, Καβαλλάρη Βασιλική (Βίκυ), Καββαδίας Αντώνης, Καζάκου Μαρία, Καραδήμα Ιωάννα, Κατσικάρης Δημήτριος, Κεφαλογιάννη Λουκία, Κόκκαλης Βασίλειος, Κοροβέση Μυρτώ, Κουρή Μαρία (Μαίρη), Κωνσταντέλλου Αθηνά, Λογοθέτη Αικατερίνη, Λώλος Βασίλειος, Μαγκανάρης Νικόλαος, Μανωλάκος Λεωνίδας, Μελάς Σταύρος, Μπαλάφας Γεώργιος, Ντούρος Γεώργιος, Ορφανός Αθανάσιος (Θάνος), Πρεζεράκου Ευριδίκη (Έρρικα), Ράπτης Ιωάννης, Σγουρός Ιωάννης, Συρίγος Βάλσαμος, Τάτσης Γεώργιος, Τουμαζάτου Μαριάννα, Τσουκαλάς Γεώργιος, Χιωτάκης Νικόλαος (Νίκος), Χρονοπούλου Νίκη.

Απόντες:

Τα μέλη του Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής:

Ο Πρόεδρος κ. Καπερνάρος Βασίλειος

Οι Περιφερειακοί Σύμβουλοι κ.κ.:

Ζαμπίδης Μιχαήλ (Άιρον Μάικ), Καμπούρης Φίλιππος, Κασίμης Χρήστος, Κατσούλης Αθανάσιος (Σάκης), Κοσμόπουλος Ελευθέριος, Μιλλούση Βασιλική (Βίκυ), Μουζάλας Μάριος, Πετρόπουλος Βασίλειος, Πρωτούλης Ιωάννης, Σφακιανάκης Εμμανουήλ (Μανώλης), Σχορτσανίτης Σοφοκλής.

Χρέη υπηρεσιακών γραμματέων άσκησαν οι υπάλληλοι της Περιφέρειας Αττικής κ. Σωτηροπούλου Ευαγγελία και κ. Ζαλοκώστα Ευανθία- Αναστασία.

Ο Αντιπρόεδρος του Περιφερειακού Συμβουλίου κ. Κωνσταντίνος Κάβουρας έδωσε το λόγο στον Αντιπεριφερειάρχη Περιβάλλοντος & Ποιότητας Ζωής, κ. Χαράλαμπο (Μπάμπη) Σιάτρα, ο οποίος έθεσε υπ' όψιν του Περιφερειακού Συμβουλίου την υπ' αριθμ. πρωτ. 1540411/10-12-2025 εισήγηση της Δ/σης Περιβάλλοντος & Κλιματικής Αλλαγής της Περιφέρειας Αττικής, που εστάλη με την πρόσκληση και έχει ως εξής:

Έχοντας υπόψη:

1. Το Ν. 1650/1986 (Φ.Ε.Κ. 160/τ.Α./1986) για την “Προστασία του Περιβάλλοντος” και συγκεκριμένα το άρθρο 30 αυτού, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 4 του Ν. 3010/2002 (Φ.Ε.Κ. 91/τ.Α./25-4-2002) και τροποποιήθηκε με τους Ν.4014/2011 (ΦΕΚ 209/τ.Α./21-09-2011) και Ν. 4042/2012 (Φ.Ε.Κ. 24/τ.Α. /13-02-2012).
2. Τις διατάξεις του Ν. 3852/2010 «Νέα αρχιτεκτονική της Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης» (ΦΕΚ 87 /τ.Α./07-06-2010), όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 4555/18 (Α΄133) (Πρόγραμμα «Κλεισθένης Ι»).
3. Το νέο Ρυθμιστικό σχέδιο της Αθήνας- Αττικής Ν.4277/2014 (156Α).
4. Την υπ' αρ. 37419/13479/2018 «Έγκριση της 121/2018 απόφασης του Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής, περί τροποποίησης – επικαιροποίησης του Οργανισμού Εσωτερικής Υπηρεσίας της Περιφέρειας Αττικής» (ΦΕΚ 1661/Β/11-5-2018).
5. Την με αρ. πρωτ. 354515/06-05-2021 Απόφαση του Περιφερειάρχη Αττικής, σύμφωνα με την οποία ορίζεται ο μόνιμος υπάλληλος κ. Ακρίβος Κωνσταντίνος του Ιωάννη, κατηγορίας ΠΕ, κλάδου Μηχανικών, με βαθμό Α΄, Προϊστάμενος του Τμήματος Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής, ως Αναπληρωτής Προϊστάμενος της εν λόγω Διεύθυνσης.
6. Η Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/17185/1069/21-2-2022 (841/Β) «Τροποποίηση και κωδικοποίηση της υπό στοιχεία ΔΙΠΑ/οικ.37674/27-7-2016 υπουργικής απόφασης “Τροποποίηση και κωδικοποίηση της υπουργικής απόφασης 1958/2012 - Κατάταξη δημοσίων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 1 του ν. 4014/21.9.2011 (Α΄ 209), όπως αυτή έχει τροποποιηθεί και ισχύει” (Β΄ 2471)», όπως τροποποιήθηκε με την Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/64712/4464/23-6-2022 (Β΄3636) και την Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/53510/3616/15-5-2023 (Β΄3327).
7. Τον Ν. 4014/21-9-2011 (ΦΕΚ 209Α΄/2011) σχετικά με την περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
8. Την ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017/5-9-2006 (Β΄1225) «Εκτίμηση των

- περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ, σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27^{ης} Ιουνίου 2001».
9. Την ΚΥΑ οικ. 40238/2017 (Β'3759) «Τροποποίηση της ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017/5-9-2006 (Β'1225) «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ, σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27^{ης} Ιουνίου 2001», καθώς και την ΚΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/38181/2695/15-4-2022 (Β'1923).
 10. Την Υ.Α. οικ. 1649/45 (ΦΕΚ 45/Β/15.1.2014) «Εξειδίκευση των διαδικασιών γνωμοδοτήσεων και τρόπου ενημέρωσης του κοινού και συμμετοχής του ενδιαφερομένου κοινού στη δημόσια διαβούλευση κατά την περιβαλλοντική αδειοδότηση...».
 11. Την Υ.Α. οικ. 167563/ΕΥΠΕ (ΦΕΚ 964 Β/19.4.2013) «Εξειδίκευση των διαδικασιών και των ειδικότερων κριτηρίων περιβαλλοντικής αδειοδότησης...».
 12. Το Ν. 4042/12 (Α' 24) «Ποινική προστασία του περιβάλλοντος – Εναρμόνιση με την Οδηγία 2008/99/ΕΚ – Πλαίσιο παραγωγής και διαχείρισης αποβλήτων - Εναρμόνιση με την Οδηγία 2008/98/ΕΚ – Ρύθμιση θεμάτων Υ.Π.Ε.Κ.Α.».
 13. Το Ν. 2939/2001 (ΦΕΚ 179Α/6-8-2001) «Συσκευασίες και εναλλακτική διαχείριση των συσκευασιών και άλλων προϊόντων – Ίδρυση Εθνικού Οργανισμού Εναλλακτικής Διαχείρισης Συσκευασιών και άλλων Προϊόντων (Ε.Ο.Ε.Δ.Σ.Α.Π) και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει.
 14. Την ΚΥΑ 26857/553/1988 (ΦΕΚ 196Β/6-04-1988) «Μέτρα και περιορισμοί για την προστασία των υπόγειων νερών από απορρίψεις ορισμένων επικίνδυνων ουσιών».
 15. Την Η.Π 13588/725/2006 (ΦΕΚ 383Β/28-03-2006) «Μέτρα όροι και περιορισμοί για τη διαχείριση επικινδύνων αποβλήτων σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 91/689/ΕΟΚ “για τα επικίνδυνα απόβλητα” του συμβουλίου της 12ης Δεκεμβρίου 1991.
 16. Την Π.Δ. 82/2004 (ΦΕΚ64Α/2-3-2004) «Μέτρα, όροι και πρόγραμμα για την εναλλακτική διαχείριση των Αποβλήτων Λιπαντικών Ελαίων».
 17. Το Ν.3199/2003 (ΦΕΚ280/Α/2003) για την «Προστασία και διαχείριση των υδάτων – εναρμόνιση με την οδηγία 2000/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και Συμβουλίου της 23^{ης} Οκτωβρίου 2000»
 18. Το Ν.3937/2011 (ΦΕΚ60/Α/31-3-2011) περί της «Διατήρησης της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις» καθώς και της ΚΥΑ 33318/3028/1998 (ΦΕΚ1289/Β/1998) για τον «Καθορισμό μέτρων και διαδικασιών για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων (ενδιαιτημάτων) καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας», όπως τροποποιήθηκε με την ΚΥΑ 14849/853/Ε103/2008(ΦΕΚ645/Β/2008).
 19. Την Υ.Α. Η.Π. 23615/651/Ε.103/2014 (ΦΕΚ 1184/Β/9-5-2014) «Καθορισμός κανόνων, όρων και προϋποθέσεων για την εναλλακτική διαχείριση των αποβλήτων ειδών ηλεκτρικού και ηλεκτρονικού εξοπλισμού (ΑΗΗΕ), σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της Οδηγίας 2012/19/ΕΚ «σχετικά με τα απόβλητα ηλεκτρικού και ηλεκτρονικού εξοπλισμού (ΑΗΗΕ)», του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 4ης Ιουλίου 2012 και άλλες διατάξεις».
 20. Την ΚΥΑ 106543/2003 (ΦΕΚ 391Β/4-4-03) «Έγκριση του συλλογικού συστήματος Εναλλακτικής Διαχείρισης Συσκευασιών «Σ.Σ.Ε.Δ.- Ανακύκλωση».
 21. Τις διατάξεις του Π.Δ. 1180/81 (ΦΕΚ 293Α/81) «Περί ρυθμίσεως θεμάτων

αναγομένων εις τα της ιδρύσεως και λειτουργίας βιομηχανιών, βιοτεχνιών, πάσης φύσεως μηχανολογικών εγκαταστάσεων και αποθηκών και της εκ τούτου διασφάλισης περιβάλλοντος εν γένει».

22. Τις διατάξεις του Ν.3028/02 «Για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς».
23. Το με αρ. πρωτ. 1498124/2-12-2025 διαβιβαστικό του Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής, αναφορικά με το έργο του θέματος, και συνημμένο το με αρ. πρωτ. οικ. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/134053/8788/28-11-2025 έγγραφο της ΔΙΠΑ του ΥΠΕΝ.
24. Την ανάρτηση της ΣΜΠΕ του σχεδίου του θέματος στον διαδικτυακό τόπο <https://ependyseis.mindev.gov.gr/el/stratigikes/diavouleuseis>
25. Το από 9/12/2025 μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου που απεστάλη από το μελετητικό γραφείο που συνέταξε την ΣΜΠΕ (αρ. πρωτ. εισερχ. 1536140/10-12-2025).
26. Το γεγονός ότι μέχρι και την υπογραφή της παρούσας δεν έχουν υποβληθεί στην Υπηρεσία μας απόψεις κοινού ή ενδιαφερόμενου κοινού στο πλαίσιο της δημόσιας διαβούλευσης του έργου του θέματος.

Θέτουμε υπόψη του Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής, την (24) σχετική Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) για την «Δημιουργία Εμβληματικού - Αειφορικού Τουριστικού Θέρετρου Υψηλών Προδιαγραφών», στη θέση «Βλαχαίικα» του Δήμου Πόρου της Π.Ε. Νήσων, Περιφέρειας Αττικής και στη θέση «Μετόχι» του Δήμου Ερμιονίδας της Π.Ε. Αργολίδος, Περιφέρειας Πελοποννήσου. Επίσης με αρ. πρωτ. οικ. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/134053/8788/28-11-2025 έγγραφο της ΔΙΠΑ του ΥΠΕΝ ζητείται και η γνώμη της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής για το έργο του θέματος.

Η παρούσα εισήγηση διαρθρώνεται ως ακολούθως:

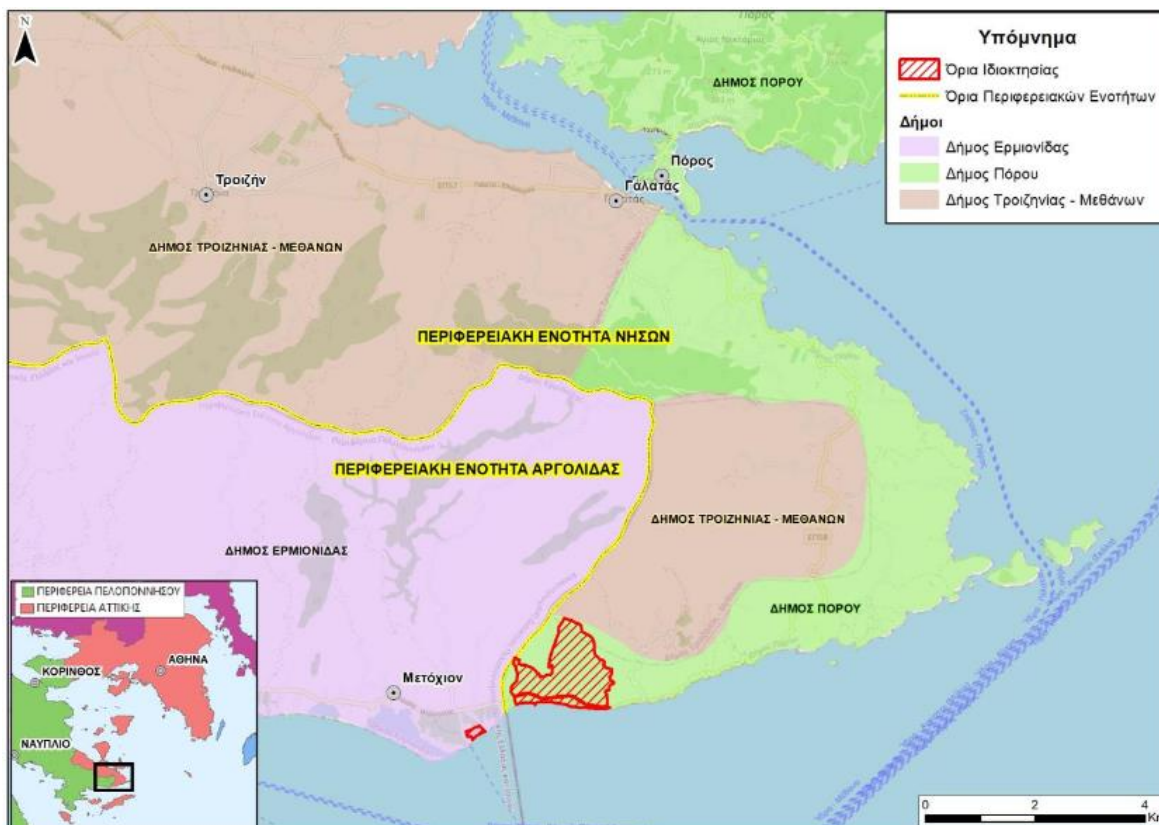
Στα κεφάλαια 1 – 7 παρουσιάζονται στοιχεία από την (24) σχετική ΣΜΠΕ και το συνημμένο Παράρτημα Β: «Μελέτη ΕΣΧΑΣΕ» αναφορικά με τον προτεινόμενο σχεδιασμό, την υφιστάμενη κατάσταση του περιβάλλοντος, εναλλακτικές λύσεις που εξετάστηκαν, εκτιμώμενες περιβαλλοντικές επιπτώσεις κ.λπ. και δεν αποτελούν απόψεις ή θέσεις της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής της Περιφέρειας Αττικής.

Στο κεφάλαιο 8 παρουσιάζονται και αναλύονται οι απόψεις, οι παρατηρήσεις και τα συμπεράσματα της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής επί της (24) σχετικής ΣΜΠΕ.

1. ΑΡΧΗ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ – ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

1.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) αφορά στη δημιουργία ενός εμβληματικού και αειφορικού τουριστικού θερέτρου υψηλών προδιαγραφών στη περιοχή «Βλαχίικα» του Δήμου Πόρου και στη περιοχή Μετόχι (όμορα της υφιστάμενης λιμενικής εγκατάστασης) του Δήμου Ερμιονίδας, όπως αποτυπώνεται στην εικόνα που ακολουθεί.



Εικόνα 1.1: Διοικητική υπαγωγή του προτεινόμενου σχεδίου

Η επένδυση εκτείνεται σε συνολική έκταση 1.750,88 στρεμμάτων, με τη μεγαλύτερη έκταση περίπου 1.711,38 στρέμματα, να βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων του ηπειρωτικού τμήματος του Δήμου Πόρου της Π.Ε. Νήσων της Περιφέρειας Αττικής, ενώ το μικρότερο τμήμα εμβαδού 39,50 στρεμμάτων χωροθετείται στον Δήμο Ερμιονίδας της Π.Ε. Αργολίδας.

Η επένδυση περιλαμβάνει δύο κύριες ζώνες ανάπτυξης. Η πρώτη ζώνη ανάπτυξης (Ζώνη 1), με χρήση «Τουριστικού Παραθεριστικού Χωριού», εκτείνεται σε επιφάνεια 1.362,32 στρεμμάτων, εκ των οποίων 926,19 στρέμματα αποτελούν την τελική επιφάνεια προς πολεοδομική αξιοποίηση, μετά την αφαίρεση ζωνών ρέματος και εκτάσεων δασικού χαρακτήρα. Η πολεοδόμηση της περιοχής θα βασιστεί σε αρχές οικολογικού σχεδιασμού και οι αντίστοιχες τουριστικές κατοικίες που θα ανεγερθούν θα φέρουν χαρακτηριστικά βιοκλιματικού σχεδιασμού, πληρώνοντας τα κριτήρια παθητικών κτιρίων με ετήσια κατανάλωση ενέργειας <15kWh/t.μ., σύμφωνα με τα πρότυπα του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων και τις κατευθύνσεις του ν. 4936/2022 (Εθνικός Κλιματικός Νόμος). Η δεύτερη ζώνη ανάπτυξης, με χρήση «Τουρισμού – Αναψυχής», καλύπτει συνολική έκταση 387,25 στρεμμάτων (Ζώνη 2), εκ των οποίων ~369,55 στρ. απομένουν καθαρά προς αξιοποίηση, μετά την αφαίρεση επιφανειών ρεμάτων και εκτάσεων δασικού χαρακτήρα. Σε αυτήν τη ζώνη χωροθετείται πολυτελές ξενοδοχειακό συγκρότημα πέντε αστέρων, δυναμικότητας 200 κλινών, με συνοδευτικές υποδομές υψηλής ποιότητας (χώροι ευεξίας, SPA, αθλητικοί χώροι, εστίαση). Περιμετρικά του συγκροτήματος προβλέπεται η κατασκευή 45 τουριστικών κατοικιών, καθώς και τριών τουριστικών επαύλεων, με ιδιωτικές πισίνες και ενσωματωμένα συστήματα αθλητικών δραστηριοτήτων.

Συμπληρωματικά, στη γειτονική έκταση της Ερμιονίδας, προβλέπεται η ανάπτυξη ενός υπερσύγχρονου Κέντρου Αθλητικού Τουρισμού κλειστού τύπου, επιφάνειας ~2.680 τ.μ., το οποίο θα διαθέτει γήπεδα, γυμναστήρια και βοηθητικούς χώρους.

Η συνολική επένδυση έχει ήδη χαρακτηριστεί ως Στρατηγική Επένδυση σύμφωνα με την απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (ΔΕΣΕ) με αριθ. πρωτ. 20655/12.3.2025 (ΦΕΚ Β' 1178), υπό την επίσημη ονομασία: «Δημιουργία Εμβληματικού - Αειφορικού Τουριστικού Θέρετρου Υψηλών Προδιαγραφών» του επενδυτικού φορέα HYDRA ROCK AKINHTA MONOPROSΩΠΗ Α.Ε. Η επένδυση αφορά τον τομέα του τουρισμού, και διαθέτει συνολικό προϋπολογισμό ύψους 474.625.000,00 ευρώ. Εν συνεχεία εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 49347/25-06-2025 απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης (Β'3293), η οποία ενέκρινε τη χορήγηση κινήτρων για την υλοποίηση του επενδυτικού του σχεδίου «Δημιουργία Εμβληματικού – Αειφορικού Τουριστικού Θέρετρου Υψηλών Προδιαγραφών», και ειδικότερα των κινήτρων των άρθρων 5, 6, 7 και 9 του ν. 4864/2021, όπως αυτά εγκρίθηκαν και από τη ΔΕΣΕ.

Σύμφωνα με την παραπάνω Απόφαση η ΔΕΣΕ αποφάσισε:

«το χαρακτηρισμό του επενδυτικού σχεδίου «Δημιουργία Εμβληματικού - Αειφορικού Τουριστικού Θέρετρου Υψηλών Προδιαγραφών» του επενδυτικού φορέα «HYDRA ROCK AKINHTA MONOPROSΩΠΗ Α.Ε.» ως «Στρατηγική Επένδυση» κατά την έννοια των διατάξεων του ν. 4864/2021, την ένταξη του συνόλου του επενδυτικού σχεδίου στην κατηγορία «Στρατηγικές Επενδύσεις 1» της υποπερ. α' της περ. α' της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 4864/2021, συνολικού προϋπολογισμού τετρακοσίων εβδομήντα τεσσάρων εκατομμυρίων και εξακοσίων είκοσι πέντε χιλιάδων ευρώ (474.625.000,00€) καθώς και τα ακόλουθα:

- α. Τη χορήγηση του κινήτρου χωροθέτησης της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 4864/2021 [κατάρτιση Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. με ειδικότερες χρήσεις «Τουρισμός - Αναψυχή»: Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα (Σ.Κ.Τ.) και «Τουριστικό Παραθεριστικό Χωριό»],
- β. τη χορήγηση του κινήτρου ταχείας αδειοδότησης του άρθρου 9 του ν. 4864/2021 και την έγκριση/έκδοση/τροποποίηση κάθε άλλης αναγκαίας άδειας και διοικητικής πράξης προς τον σκοπό υλοποίησης του ως άνω επενδυτικού σχεδίου,
- γ. την εφαρμογή των ευεργετικών διατάξεων του άρθρου 5 του ν. 4864/2021 περί παραχώρησης χρήσης αιγιαλού και παραλίας,
- δ. την εφαρμογή των ευεργετικών διατάξεων του άρθρου 6 του ν. 4864/2021 περί βοηθητικών και συνοδών έργων. Ειδικότερα, τη μετατόπιση τμήματος της Επαρχιακής Οδού 58 Γαλατά Ερμιόνης, υπό τον όρο των σχετικών εγκρίσεων των αρμόδιων αρχών και
- ε. σε περίπτωση αποχαρακτηρισμού μέρους των δασικών εκτάσεων του γεωτεμαχίου επέμβασης, κατόπιν εξέτασης των υποβληθεισών ενστάσεων από τις αρμόδιες αρχές και σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, το τυχόν αποχαρακτηρισθέν τμήμα δύναται να επαυξάνει την επιφάνεια επέμβασης επί του πολυγώνου της επένδυσης, λαμβάνοντας υπόψη τις παραδοχές, τους όρους και τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στη σχετική γνωμοδότηση της «Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» προς τη Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων, όπως αυτή ενεκρίθη από το Διοικητικό Συμβούλιο της ως άνω εταιρείας κατά την 29η.11.2024 (Απόσπασμα Πρακτικού Συνεδρίασης 434)».

Το ΕΣΧΑΣΕ καταρτίσθηκε ακολουθώντας τη δομή των μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων με βάση τα οριζόμενα του άρθρου 8 του Ν.4447/2016 καθώς και της με αρ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/6015/136/2022 Απόφαση του Υπουργού ΥΠΕΝ (Β'510) για τις «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Π.Σ)»,

προσαρμοσμένες όμως στο βασικό περιεχόμενο των ΕΣΧΑΣΕ όπως αναλυτικά περιγράφεται στο οικείο θεσμικό πλαίσιο του ισχύοντος σήμερα ν.4864/2021 καθώς και στις διατάξεις των άρθρων 11, 12 και 13 και επόμενα του ν. 3986/2011.

Με την μελέτη ΕΣΧΑΣΕ καθορίζεται η κατάλληλη επενδυτική ταυτότητα, με ειδικές χρήσεις γης που παρακάμπτουν τη δυσκαμψία των εκτός σχεδίου διατάξεων δόμησης, με όρους αειφορικής τουριστικής ανάπτυξης, με σεβασμό στην Φέρουσα Ικανότητα και στις περιβαλλοντικές αξίες των Δήμων Ερμιονίδας και Πόρου αλλά και του ευρύτερου χώρου.

1.2 ΑΡΧΗ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ – ΦΟΡΕΑΣ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ

Φορέας του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου είναι το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας και ειδικότερα ως Αρχή Σχεδιασμού ορίστηκε η Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών του Υ.Π.ΕΝ.

Φορέας του ΕΣΧΑΣΕ και της επένδυσης είναι η εταιρία HYDRA ROCK ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ, μια νεοσύστατη εταιρεία στον τομέα της ανάπτυξης ακινήτων και του τουρισμού, με τελικό πραγματικό δικαιούχο τον επιχειρηματία Ιωάννη Βαρδινογιάννη.

2. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ

Σκοπός του Φορέα είναι η ανάπτυξη Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος 5 αστέρων και πολυτελών κατοικιών. Επιπλέον, θα δημιουργηθούν χώροι εστίασης και ψυχαγωγίας, αθλητικές εγκαταστάσεις καθώς και οι απαραίτητες εγκαταστάσεις και υποδομές για την εύρυθμη λειτουργία της προς ανάπτυξη περιοχής. Τέλος, το μέγεθος του έργου αναδεικνύει σε παγκόσμιο επίπεδο τον χαρακτήρα της περιοχής αλλά και της χώρας γενικότερα, υπογραμμίζοντας την ανάγκη αλλά και δυνατότητα της χώρας να προωθήσει επενδύσεις μεγάλου βεληνεκούς με θετικό οικονομικό, κοινωνικό, περιβαλλοντικό και ενεργειακό αποτύπωμα.

Το όραμα της HYDRA ROCK είναι η δημιουργία ενός Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος και Τουριστικού Χωριού, που θα διαφοροποιείται από τη λογική του «μαζικού τουρισμού», θα παρέχει υπηρεσίες υψηλής ποιότητας και αισθητικής καθ' όλο το έτος, με στόχο τη βελτίωση της ποιότητας των προσφερόμενων υπηρεσιών και υποδομών, η ανάδειξη, προβολή και προστασία του φυσικού, και του πολιτιστικού κεφαλαίου της Ελλάδας, καθώς και η προώθηση εναλλακτικών μορφών τουρισμού.

3. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΕΙΣΗΓΗΣΗΣ

Με βάση τα ανωτέρω συνοπτικώς αναφερθέντα, προκύπτει ότι αντικείμενο της παρούσας εισήγησης αποτελεί μόνο το τμήμα της επένδυσης και του σχεδιασμού που χωροθετείται εντός των διοικητικών ορίων της Περιφέρειας Αττικής. Συγκεκριμένα, αντικείμενο της παρούσας αποτελεί η έκταση της επενδυτικής πρότασης που βρίσκεται στο ηπειρωτικό τμήμα του Δήμου Πόρου, Π.Ε. Νήσων της Περιφέρειας Αττικής.

Ωστόσο για λόγους πληρότητας και κατανόησης του συνολικού σχεδιασμού, θα γίνει μια σύντομη αναφορά και στα προτεινόμενα έργα στη θέση Μετόχι του Δήμου Ερμιονίδας.

1. 4. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

4.1 ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Οι βασικές αρχές που διέπουν το σχεδιασμό και την ανάπτυξη του ΕΣΧΑΣΕ συνοψίζονται στα ακόλουθα:

- Εξοικονόμηση ενέργειας

- Ενσωμάτωση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας - Ενεργειακή αυτονομία σε μεγάλο ποσοστό
- Εξοικονόμηση κατανάλωσης νερού
- Εγκατάσταση μονάδας αφαλάτωσης με άντληση από τη θάλασσα. Δεν θα γίνεται άντληση νερού από τον υδροφόρο ορίζοντα.
- Ενσωμάτωση στρατηγικών διαχείρισης ομβρίων με βασικό γνώμονα την αποσυμφόρηση του τοπικού δικτύου και την επανάχρηση.
- Εξοικονόμηση κατανάλωσης νερού άρδευσης μέσω:
 - της βέλτιστης επιλογής φύτευσης με χαμηλές ανάγκες σε άρδευση
 - εγκατάστασης αποδοτικού συστήματος άρδευσης
 - επανάχρηση επεξεργασμένων υδάτων από την ΕΕΛ (Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων)
- Πρόβλεψη χώρου «Περιβαλλοντικής Υποδομής» για συλλογή και προσωρινή αποθήκευση επικίνδυνων υγρών και στερεών αποβλήτων μέχρι την μεταφορά τους από διαχειριστές. Διαχωρισμός στην πηγή ανακυκλώσιμων στερεών αποβλήτων.
- Αντιπλημμυρική προστασία (διευθέτηση ρεμάτων, δίκτυο ομβρίων, χαμηλό ποσοστό κάλυψης, μικρό ποσοστό σκληρών επιφανειών, εξασφάλιση οδών αποστράγγισης, διατήρηση υφιστάμενων ώριμων και εύφορων δένδρων).
- Πρόβλεψη χώρου και εξοπλισμού για ξεχωριστή συλλογή στερεών αποβλήτων στην πηγή στα ρεύματα που ορίζονται στον Ν. 4819/2021 (ΦΕΚ 129Α/2021).
- Υιοθέτηση μέτρων κατά τη διάρκεια της κατασκευής, με κύριο γνώμονα την αποφυγή ρύπανσης του περιβάλλοντος και την όχληση των παρακείμενων ακινήτων.

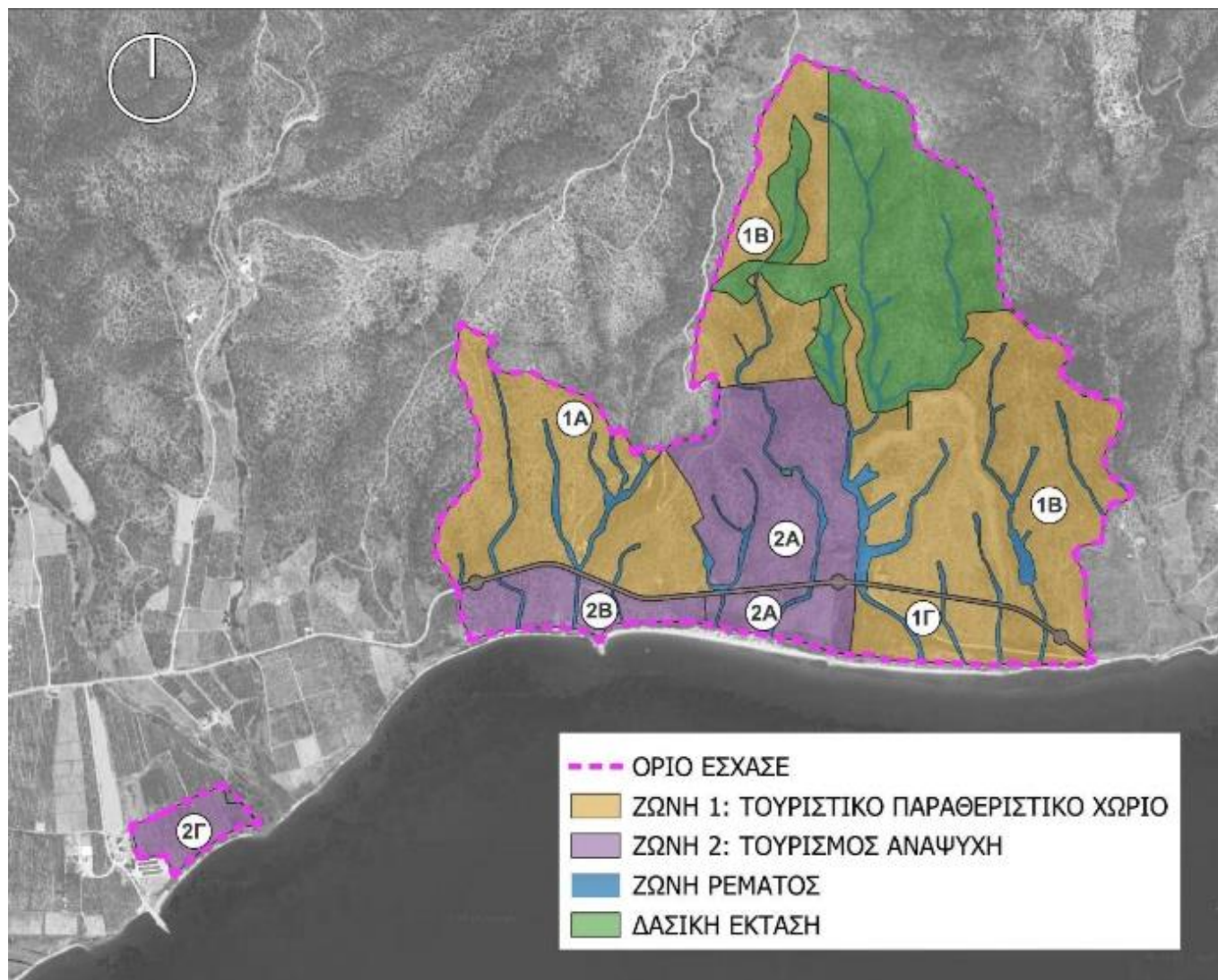
Η πρόταση βασίζεται στις αρχές της βιωσιμότητας και της πράσινης ανάπτυξης, ενσωματώνοντας προηγμένες περιβαλλοντικές πρακτικές. Το έργο των κτιριακών υποδομών θα σχεδιαστεί με βάση τις αρχές της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής, εξασφαλίζοντας μειωμένη ενεργειακή κατανάλωση και μικρότερο ανθρακικό αποτύπωμα. Η χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, όπως φωτοβολταϊκά συστήματα και γεωθερμία, θα διασφαλίσει σε μεγάλο βαθμό την ενεργειακή αυτονομία της επένδυσης.

Παράλληλα, ένα μεγάλο μέρος της έκτασης, συνολικά 365,4 στρέμματα, που σήμερα είναι χαρακτηρισμένα ως δασικές εκτάσεις, παραμένει ως προστατευόμενη δασική περιοχή, διασφαλίζοντας τη διατήρηση της φυσικής ισορροπίας. Ειδικά έργα περιβαλλοντικής διαχείρισης θα διατηρήσουν και θα αναβαθμίσουν τα υδάτινα οικοσυστήματα, καθώς τα 88,43 στρέμματα που αποτελούν τις ζώνες/κοίτες των ρεμάτων θα προστατευθούν μέσα από την διαδικασία καθορισμού των οριογραμμών τους και τον καθορισμό περιβαλλοντικών μέτρων για τη διατήρηση της βλάστησης και την εν γένει προστασία τους από τη δόμηση και άλλες επεμβάσεις αλλοίωσης της κοίτης ή του φυσικού περιβάλλοντος αυτών.

Η επένδυση συνοδεύεται και από έργα βελτίωσης των υποδομών της περιοχής, προκειμένου να διασφαλιστεί η λειτουργική ενότητα των τμημάτων εκατέρωθεν του επαρχιακού δρόμου. Προτείνεται επίσης η δημιουργία ελικοδρομίων για την εξυπηρέτηση της σημαντικής αυτής επένδυσης που θα βελτιώσει τις συνδέσεις της περιοχής με άλλους σημαντικούς προορισμούς, ενώ η ανάπτυξη μικρών λιμενικών υποδομών θα επιτρέψει και τη συνδυασμένη μεταφορά επισκεπτών μέσω θαλάσσιων ταξί και μικρών επιβατικών σκαφών.

4.2 ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ - ΓΕΝΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ

Η προτεινόμενη γενική οργάνωση των δύο τμημάτων (1.711,38 στρ στη θέση «Βλαχέικα» στο ηπειρωτικό τμήμα του Δήμου Πόρου και 39,5 στρ. στη θέση «Μετόχι» του Δήμου Ερμιονίδας) της έκτασης ως προς τις χρήσεις γης, την ανάπτυξη της δόμησης και την οργάνωση των βασικών τεχνικών υποδομών παρουσιάζονται στην εικόνα που ακολουθεί:



Εικόνα 4.1: Πρόταση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης της Στρατηγικής Επένδυσης
(πηγή: Παράρτημα Β – Μελέτη ΕΣΧΑΣΕ)

4.3 ΠΡΟΤΑΣΗ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ

Οργανώνονται δύο ζώνες, εκ των οποίων η μια προς πολεοδόμηση & η άλλη προς ανάπτυξη χρήσεων γης και ειδικότερα:

1. Ζώνη 1: προς πολεοδόμηση παραθεριστικού – τουριστικού χωριού, του άρθρου 11 παρ. Β.4Α του ν.3986/2011, σε έκταση 1.362,32 στρεμ. και
2. Ζώνη 2: προς ανάπτυξη τουρισμού – αναψυχής, της παρ. Β.1.του άρθρου 11 του ιδίου ν.3986/2011, σε έκταση 387,25 στρεμ.

4.3.1 Ζώνη 1: Τουριστικό – Παραθεριστικό Χωριό

Η Ζώνη 1 (απόδοση με πορτοκαλί χρώμα στην εικόνα 4.1 της παρούσας εισήγησης) διαιρείται στις ενότητες 1Α, 1Β και 1Γ. Στον πίνακα που ακολουθεί αποτυπώνονται συνοπτικά τα μεγέθη σχεδιασμού της Ζώνης 1.

Πίνακας 4.1: Υπολογισμός της δόμησης στη Ζώνη 1

ΖΩΝΗ 1: ΕΝΟΤΗΤΕΣ 1.Α., 1.Β. & 1.Γ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ – ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΑ ΧΩΡΙΑ		
Συνολική επιφάνεια:	1.362,32 στρ.	Τελική Επιφάνεια: 1.362,32-363,78-72,35= 926,19 στρ.
Επιφάνεια Δασικών:	363,78 στρ.	
Επιφάνεια Ρεμάτων (εκτός δασικών)	72,35 στρ.	
ΖΩΝΗ 1: ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ		
Συνολική επιφάνεια: 926,19 στρ.	Συνολική Δόμηση= 926,19*0.07= 64.833,3 τ.μ. ¹⁸	

Η Ζώνη 1, των τριών Ενοτήτων/γειτονιών παραθεριστικού – τουριστικού χωριού, συνολικής επιφάνειας 926,19 στρ., αναπτύσσεται στο ανατολικό και δυτικό τμήμα της περιοχής μελέτης, μεταξύ των οποίων παρεμβάλλεται η ζώνη τουρισμού αναψυχής καθώς και σε τμήμα νότια της επαρχιακής οδού. Η περιοχή πολεοδομείται και ποσοστό μεγαλύτερο του 50% (= 463,10 στρ.) αποδίδεται σε κοινόχρηστους χώρους πρασίνου, σε οδικό δίκτυο και δίκτυο μονοπατιών και πεζών. Η πλήρης οργάνωσή της θα γίνει στο επόμενο στάδιο σχεδιασμού με την εκπόνηση και έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης.

Στο αρχικό Master Plan της πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής δημιουργούνται σε επιφάνεια εμβαδού 458,00 στρ. οικοδομήσιμοι χώροι (Ο.Τ της μελλοντικής Πολεοδομικής Μελέτης) όπου προβλέπεται να περιληφθούν 80 - 100 οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα με μεγάλες αρτιότητες (3.000 - 4,500 – 7,500 στρ.), με Σ.Δ. που ορίζεται σε 0,14 (επί της οικοπεδικής έκτασης) και η συνολική δόμηση που προκύπτει θα ανέλθει στα 64.120 τ.μ. Στα οικόπεδα που θα δημιουργηθούν, θα αναγερθούν τουριστικές πολυτελείς κατοικίες σύγχρονης κατασκευής, με αρχιτεκτονική που ακολουθεί τις αρχές βιοκλιματικού σχεδιασμού, ενταγμένες στο μορφολογικό ανάγλυφο και στο τοπίο της περιοχής.

Στις υπαίθριες διαμορφώσεις θα περιλαμβάνονται κολυμβητικές δεξαμενές, ευρύχωρες βεράντες, διαφορετικού βαθμού ιδιωτικότητας, υπαίθριοι κοινόχρηστοι χώροι διημέρευσης και παροχές εξωτερικού μπάρμπεκιου, καθώς και ειδικά διαμορφωμένοι χώροι άθλησης (π.χ. γήπεδο μπάσκετ, τένις, padel). Επιπλέον, θα υπάρχει δυνατότητα δημιουργίας εσωτερικών χώρων υγείας και ευεξίας, όπως αίθουσα σάουνα, μασάζ, χαμάμ, πλήρως εξοπλισμένο γυμναστήριο και θερμαινόμενη εσωτερική πισίνα.

Τέλος, σε κάθε κατοικία προβλέπεται ο σχεδιασμός guest house, 2-4 κλινών, με ιδιωτικό υπαίθριο χώρο διημέρευσης, ενώ θα λαμβάνεται πρόνοια εξασφάλισης (10) περίπου θέσεων στάθμευσης για Ι.Χ.

Στην Ζώνη 1 περιλαμβάνεται δασική έκταση εμβαδού 363,78 στρ., μεγάλο τμήμα της οποίας ενδέχεται να αποχαρακτηρισθεί από δασική, στο πλαίσιο της διαδικασίας εξέτασης των αντιρρήσεων που έχουν υποβληθεί. Εφόσον υπάρξει αποχαρακτηρισμός τους η προς ανάπτυξη έκταση μπορεί να αυξηθεί και να δημιουργηθούν και νέα οικόπεδα (έως 17 περίπου).

4.3.1.1 Προτεινόμενες Χρήσεις Γης

Ως προς τις χρήσεις γης, επιλέγονται αυτές του άρθρου 11 παρ Β.4Α του ν. 3986/2011, συνολικής επιφάνειας 926,19 στρ. προς πολεοδόμηση (εξαιρουμένων των εκτάσεων δασικού χαρακτήρα και των ζωνών ρεμάτων).

Συγκεκριμένα οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης είναι οι εξής:

- α) Παραθεριστική κατοικία
- β) Τουριστικοί λιμένες (μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών)
- γ) Περίθαλψη
- δ) Ξενοδοχεία
- στ) Αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδα, γυμναστήρια κ.λπ.)
- ζ) Κέντρα αναζωογόνησης (spa)
- η) Εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής
- θ) Εμπορικά καταστήματα
- ι) Χώροι συνάθροισης κοινού.

Οι υπό στοιχεία γ, η και ι χρήσεις επιτρέπονται μόνο για την εξυπηρέτηση της χρήσης παραθεριστικής κατοικίας.

4.3.1.2 Όροι Δόμησης

Καθορίζεται Σ.Δ 0,07 στο σύνολο της πολεοδομούμενης έκτασης και η συνολική επιφάνεια δόμησης στη Ζώνη 1 ανέρχεται στα 64.833,3 τ.μ. (μέγεθος που μπορεί να μεταβληθεί εφόσον αποχαρακτηριστούν τμήματα από εκτάσεις υπαγόμενες σε δασική προστασία).

Καθορίζεται Σ.Δ 0,14 για τα Ο.Τ της μελλοντικής Πολεοδομικής Μελέτης. Οι αρτιότητες των οικοπέδων θα καθοριστούν κατά τομείς στην Πολεοδομική Μελέτη του τουριστικού- παραθεριστικού χωριού, σε μεγέθη πάνω από 3.000 τ.μ.

- Ποσοστό κάλυψης : Μέχρι 20%.

- Μέγιστο ύψος κτιρίων τουριστικών/παραθεριστικών κατοικιών: 4,0μ. για μονόροφα/ισόγεια και 7,50 μ. για διώροφα κτίρια.

Επιτρέπεται η δημιουργία τρίτου ορόφου και μέγιστο ύψος 10,75μ., σε απόσταση μεγαλύτερη των 50 μ από τη γραμμή αιγιαλού και υψόμετρο +10 μ από τη στάθμη της θάλασσας. Κατ' εξαίρεση, το μέγιστο ύψος μπορεί να φθάσει τα 13,50 μ μόνο για τα κτίρια κεντρικών μονάδων του/των ξενοδοχείων ή τμημάτων αυτών ή αυτοτελών αρχιτεκτονικών στοιχείων τους, ώστε να προβάλλονται ως τοπόσημα της επένδυσης, κατόπιν ειδικής αρχιτεκτονικής τεκμηρίωσης.

Πάνω από τα κατά τα παραπάνω μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη επιτρέπεται η κατασκευή στέγης, με επιπρόσθετο ύψος μέχρι 1,60 μ.

Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του ΝΟΚ (Νέου Οικοδομικού Κανονισμού).

4.3.2 Ζώνη 2: Τουρισμός – Αναψυχή

Η Ζώνη 2 (απόδοση με μωβ χρώμα στην εικόνα 4.1 της παρούσας εισήγησης) διαιρείται στις ενότητες 2Α, 2Β και 2Γ. Η Ζώνη 2 που είναι προς ανάπτυξη χρήσης «Τουρισμού - Αναψυχής» της παρ. Β.1 του άρθρου 11 του ν.3986/2011, έχει συνολική έκταση που ανέρχεται σε 387,25 στρ. (ή 369,55 στρ. εξαιρουμένων ζωνών ρέματος/δασικών εκτάσεων).

Οι τρεις ενότητες της Ζώνης 2 προβλέπεται να αναπτυχθούν ως εξής:

4.3.2.1 Ενότητα 2.Α. (Δήμος Πόρου) – Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα (ΣΤΚ)

Συνολική έκταση 271,38 στρέμματα.

- Προτεινόμενος Σ.Δ. = 0,07
- Δημιουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος (ΣΤΚ) δυναμικότητας 200 κλινών και 45 ανεξάρτητων κατοικιών/βιλών
- Χωροθέτηση ειδικών τουριστικών υποδομών (π.χ. SPA).

Στον πίνακα που ακολουθεί φαίνονται αναλυτικά τα εμβαδά της έκτασης και ο υπολογισμός της δόμησης.

Πίνακας 4.2: Υπολογισμός δόμησης Ενότητας 2.Α

ΕΝΟΤΗΤΑ 2.Α.: Σ.Τ.Κ.		
Συνολική επιφάνεια:	271,38 στρ.	Τελική επιφάνεια: 271,38-0,41-12,98= 257,99 στρ.
Επιφάνεια Δασικών:	0,41 στρ.	
Επιφάνεια Ρεμάτων (εκτός δασικών)	12,98 στρ.	
ΕΝΟΤΗΤΑ 2.Α.: ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΔΟΜΗΣΗΣ		
Συνολική επιφάνεια προς δόμηση:257,99 στρ	Σ.Δ.: 0.07	Συνολική δόμηση: 257,99 στρ.*0.07 = 18.059,30 τ.μ.
Δόμηση Ξενοδοχείου	40%	Εμβ.= 18.059,30 *40%=7.223,72 τ.μ.
Δόμηση Βιλών	60%	Εμβ.= 18.059,30 *60%=10.835,58 τ.μ. ~ 45 βίλες.

Αναλυτικότερα, σε κεντρικό τμήμα της ενότητας 2Α, προβλέπεται η λειτουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος (Σ.Τ.Κ.) σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 του ν.4002/2011. Η ανάπτυξη του ΣΤΚ θα ακολουθήσει μετά την έγκριση του π.δ του ΕΣΧΑΣΕ παράλληλα με την ΚΥΑ του άρθρου 13 του ν.3986/2011 και ο προτεινόμενος Σ.Δ. είναι το 0,07. Βάσει αυτού η εκτιμώμενη συνολική δόμηση στην εν λόγω Ενότητα 2.Α. ανέρχεται στα 18.059,30 τ.μ. Στο ΣΤΚ ο αρχικός σχεδιασμός προβλέπει τη δημιουργία ενός Ξενοδοχειακού συγκροτήματος (άρθρο 9 του ν.4002/2011), του οποίου ποσοστό 60% της ως άνω συνολικής επιφάνειας δόμησης, επιτρέπεται – σύμφωνα με τις διατάξεις για τα ΣΤΚ – να αποτελεί ανεξάρτητες τουριστικές βίλες, οι οποίες μπορεί να μισθώνονται μακροχρόνια ή και να μεταβιβάζονται.

Οι εγκαταστάσεις της ξενοδοχειακής μονάδας του συγκροτήματος του ΣΤΚ χωροθετούνται σε τμήμα νότια της επαρχιακής οδού, το οποίο βρίσκεται σε επαφή με το θαλάσσιο μέτωπο. Το ξενοδοχείο θα καταλαμβάνει επιφάνειας δόμησης 7.223,72 τ.μ., ήτοι το 40% της συνολικής προβλεπόμενης επιφάνειας δόμησης. Θα είναι πέντε (5) αστέρων, πολυτελούς κατασκευής και υψηλών προδιαγραφών με δυναμικότητα περίπου εκατό (100) δωματίων και 200 κλίνες. Η ξενοδοχειακή μονάδα θα αποτελεί μονάδα πλήρους εξυπηρέτησης και θα περιλαμβάνει, ενδεικτικά, έξι (6) τύπους δωματίων: standard δωμάτια (δίκλινα), superior δωμάτια (τρίκλινα), junior σουίτες (δύο ατόμων), executive σουίτες (δύο ατόμων), προεδρικές (τεσσάρων ατόμων) και Bungalows (δύο ατόμων).

Οι αυτοτελείς Κατοικίες/Βίλες που θα αποτελούν το 60% της συνολικής επιφάνειας δόμησης (σύμφωνα με το σ.δ 0,07), ήτοι περίπου 10.835,58 τ.μ. θα αναπτυχθούν σε 45 βίλες/κατοικίες και θα αναπτυχθούν βόρεια της επαρχιακής οδού.

4.3.2.2 Ενότητα 2.Β (Δήμος Πόρου): Τουριστικές Επαύλεις

Συνολική έκταση 76,37 στρέμματα.

Σ.Δ = 0,07

Εγκατάσταση τουριστικών επιπλωμένων επαύλεων/βιλών

Στον πίνακα που ακολουθεί δίδονται αναλυτικά το εμβαδό της έκτασης και ο υπολογισμός της δόμησης.

Πίνακας 4.3: Υπολογισμός δόμησης Ενότητας 2.Β

ΕΝΟΤΗΤΑ 2.Β.: ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΑΥΛΕΙΣ		
Συνολική επιφάνεια:	76,37 στρ.	Τελική Επιφάνεια: 76,37-3,10= 73,27στρ.
Επιφάνεια Δασικών:	3,10 στρ.	
ΕΝΟΤΗΤΑ 2.Β.: ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΔΟΜΗΣΗΣ		
Συνολική επιφάνεια προς δόμηση: 73,27 στρ.	Σ.Δ.: 0.07	Συνολική δόμηση: 73,27*0,07 =5.128,90 τ.μ.

Η Ενότητα 2.Β βρίσκεται στο δυτικό τμήμα της συνολικής έκτασης νότια της επαρχιακής οδού. Έχει έκταση 76,37 στρ. εκ των οποίων 3,10 στρ. είναι χαρακτηρισμένα ως δασικά. Ο Σ.Δ. προτείνεται επίσης να είναι 0,07. **Στην Ενότητα 2.Β υφίστανται κτίρια κατοικίας συνολικής δόμησης 450 τ.μ. και η υφιστάμενη δόμηση συνυπολογίζεται στη συνολική δόμηση.** Περαιτέρω προτείνεται η κατασκευή τριών (3) τουλάχιστον νέων τουριστικών επαύλεων υψηλών προδιαγραφών σε τρεις στάθμες (υπόγειο, ισόγειο και όροφο), κολυμβητικές δεξαμενές και υπαίθριο ελεύθερο/αύλειο χώρο, ευρύχωρες βεράντες, παροχές εξωτερικού μπάρμπεκιου, καθώς και διαμορφωμένους χώρους άθλησης (π.χ. γήπεδο μπάσκετ, τέννις, padel).

4.3.2.3 Ενότητα 2.Γ. - Περιοχή Μετόχι του Δ. Ερμιονίδας – Χρήσεις Αναψυχής, Αθλητισμού & Αποθήκευση σκαφών

- Συνολική έκταση περίπου 39,5 στρέμματα.
- Προτεινόμενος Σ.Δ. = 0,07
- Επιτρεπόμενες χρήσεις αθλητισμού, εστίασης και ανοιχτού πάρκινγκ/αποθήκευσης μικρών σκαφών.

Ειδικότερα, στην επιφάνεια των 38,29 στρ. (εξαιρουμένων των δασικών τμημάτων), στη περιοχή Μετόχι του Δήμου Ερμιονίδος, που γειτνιάζει με την υφιστάμενη λιμενική εγκατάσταση σύνδεσης Ερμιόνης – Ύδρας, προτείνεται η δημιουργία Club Αναψυχής με αθλητικές εγκαταστάσεις και χώρο εστίασης και άλλων βοηθητικών/υποστηρικτικών εγκαταστάσεων των χρήσεων Αθλητισμού & Αναψυχής. Επίσης προτείνεται η δημιουργία χώρου για αποθήκευση/πάρκινγκ μικρών σκαφών που θα εξυπηρετήσει ανάγκες των πελατών χρηστών της περιοχής μελέτης σε συνδυασμό με τη γειτνίασή του με τις λιμενικές εγκαταστάσεις του Μετοχίου. Η συνολική δόμηση θα είναι περίπου 2.680.30 τ.μ. με Σ.Δ. 0,07.

Βάσει της παραπάνω αναλυτικής περιγραφής, η συνολική δόμηση στη Ζώνη 2 ανέρχεται σε $18.059,30 + 5.128,90 + 2.680.30 = 25.868,50$ τ.μ.

4.3.2.4 Χρήσεις Γης

Ως προς τις χρήσεις γης επιλέγονται αυτές του άρθρου 11 παρ Β1 του ν. 3986/2011, συνολικής επιφάνειας 369,55 στρ. (εξαιρουμένων των εκτάσεων δασικού χαρακτήρα και των ζωνών ρεμάτων). Συγκεκριμένα οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης είναι οι εξής:

α) Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κ.λπ.)

β) Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, υδροθεραπευτήρια κ.λπ.)
 γ) Τουριστικοί λιμένες, όπως μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών
 δ) Κατοικία
 ε) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών
 ζ) Κοινωνική πρόνοια
 η) Αθλητικές εγκαταστάσεις
 θ) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
 ι) Θρησκευτικοί χώροι
 ια) Περίθαλψη
 ιβ) Χώροι συνάθροισης κοινού
 ιγ) Εστίαση
 ιδ) Αναψυκτήρια
 ιε) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
 ιστ) Στάθμευση (κτίρια γήπεδα) και στάθμευση μικρών σκαφών
 ιζ) Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων
 ιη) Ελικοδρόμιο (πεδίο προσγείωσης/απογείωσης)
 ιθ) Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου [όπως επικλινής ανελκυστήρας & καλωδιοκίνητος σιδηρόδρομος (funicular), πολυλειτουργικό αγρόκτημα του άρθρου 52 του ν. 4235/2014, Α' 32].

4.3.2.5 Όροι Δόμησης

Καθορίζεται Σ.Δ. 0,07 στο σύνολο της έκτασης και η συνολική επιφάνεια δόμησης της Ζώνης 2 ανέρχεται στα 25.868,5 τ.μ.

Οι όροι δόμησης κατά Ενότητα της Ζώνης 2 καθορίζονται ως εξής:

- Αρτιότητα γηπέδων:

Ενότητα 2.Α: ελάχιστο εμβαδόν στο μέγεθος του εμβαδού της ενότητας

Ενότητα 2.Β: ελάχιστο εμβαδόν στο μέγεθος του εμβαδού της ενότητας

Ενότητα 2.Γ: ελάχιστο πρόσωπο 45,0μ., ελάχιστο εμβαδόν 8 στρ.

- Ποσοστό κάλυψης: Μέχρι 12 %

- Μέγιστο ύψος κτιρίων: 4,0μ. για μονόροφα/ισόγεια και 7,50 μ. για διώροφα κτίρια.

- Επιτρέπεται μόνο στην Ενότητα 2.Α η δημιουργία τρίτου ορόφου και μέγιστο ύψος 10,50μ., σε απόσταση μεγαλύτερη των 50μ. από τη γραμμή αιγιαλού και υψόμετρο +10μ. από τη στάθμη της θάλασσας. Κατ' εξαίρεση, το μέγιστο ύψος μπορεί να φθάσει τα 13,50μ. μόνο για τα κτίρια κεντρικών μονάδων του/των ξενοδοχείων ή τμημάτων αυτών ή αυτοτελών αρχιτεκτονικών στοιχείων τους, ώστε να προβάλλονται ως τοπόσημα της επένδυσης, κατόπιν ειδικής αρχιτεκτονικής τεκμηρίωσης.

- Πάνω από τα κατά τα παραπάνω μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη επιτρέπεται η κατασκευή στέγης, με επιπρόσθετο ύψος μέχρι 1,60 μ.

- Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του από 24.5.1985 π.δ (ΦΕΚ 270Δ/1985) όπως ισχύουν και όσες διατάξεις του ΝΟΚ εφαρμόζονται στις εκτός σχεδίου περιοχές.

4.4 ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΟΜΗΣΗ

Συμπερασματικά και στις δύο Ζώνες η συνολική δόμηση θα ανέλθει σε 64.833,30 τ.μ. + 25.868,50 τ.μ. = 90.701,80 τ.μ. όπως φαίνεται στον συγκεντρωτικό πίνακα που ακολουθεί:

Πίνακας 4.4: Συνολική δόμηση του σχεδίου

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΟΜΗΣΗ ΖΩΝΩΝ 1 +ΖΩΝΗ 2 (ΕΝΟΤΗΤΕΣ 2Α, 2Β, 2Γ)	
ΕΝΟΤΗΤΑ 2Α	18.059,30 τ.μ
ΕΝΟΤΗΤΑ 2Β	5.128,90 τ.μ
ΕΝΟΤΗΤΑ 2Γ	2.680,30τ.μ
ΖΩΝΗ 1 (Ενότητες 1Α,1Β,1Γ)	64.833,3 (ή 64.120 τ.μ – πολεοδόμηση)
Συνολική Δόμηση	90.701,80 τ.μ.

Η παραπάνω συνολική επιφάνεια δόμησης των 90.701,80 τ.μ., καλύπτει διαφορετικούς τύπους κτισμάτων και εγκαταστάσεων και συγκεκριμένα ξενοδοχειακό κατάλυμα 5* και ειδικών χώρων αναψυχής, συνεδριακών κέντρων και εγκαταστάσεων ευεξίας, αυτόνομων κατοικιών/βιλών προς μακροχρόνια μίσθωση ή και προς μεταβίβαση, περιοχή με μεγάλα κτήματα με ανεξάρτητες κατοικίες καθώς μεγάλη έκταση πολεοδόμησης σε τρεις ενότητες για τη δημιουργία παραθεριστικών τουριστικών χωριών με χαρακτήρα ήπιας πολεοδόμησης και ανάπτυξης σε μεγάλου εμβαδού ακίνητα/οικόπεδα.

4.5 ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΤΗΝ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΤΩΝ ΕΡΓΩΝ

4.5.1 ΚΥΑ σχετικά με την πολεοδομική μελέτη & τη δόμηση

Σε σχέση με την ΚΥΑ της πολεοδομικής μελέτης και την δόμηση θα πρέπει να ισχύουν τα εξής:

✓ Το ποσοστό των κοινοχρήστων – κοινωφελών χώρων πρέπει να ανέρχεται στο 50% της πολεοδομούμενης έκτασης.

✓ Στον υπολογισμό του ποσοστού των κοινόχρηστων χώρων δεν συμπεριλαμβάνονται οι ζώνες εντός των οριογραμμών των ρεμάτων. Οι ζώνες αυτές μπορούν να χρησιμοποιηθούν μόνο ως κοινόχρηστοι χώροι και ειδικότερα, ως κοινόχρηστο πράσινο με διαδρομές μονοπατιών. Εντός αυτών επιτρέπεται η εκτέλεση έργων και κατασκευών για τη στήριξη των όχθων, καθώς και έργα διέλευσης του οδικού δικτύου, των δικτύων τεχνικών υποδομών και του δικτύου πεζοδρόμων και μονοπατιών, όπως θα καθοριστούν στην πολεοδομική μελέτη ύστερα και από την εκπόνηση και έγκριση της ΚΥΑ χωροθέτησής τους, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 παρ. 7 στ. του ν. 3986/2011.

✓ Επιβάλλεται η εξασφάλιση τουλάχιστον δέκα (10) θέσεων στάθμευσης ανά κατοικία εντός του οικοπέδου καθώς και χώροι στάθμευσης πλησίον των χώρων όπου επιτρέπονται άλλες χρήσεις. Παρόδια στάθμευση επιτρέπεται σε τμήματα του κύριου οδικού δικτύου για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών.

✓ Επιβάλλεται η εξασφάλιση της πρόσβασης του κοινού προς την παραλία.

✓ Για την εξασφάλιση της επικοινωνίας των παράκτιων τμημάτων με τα τμήματα βορείως της επαρχιακής οδού επιτρέπεται η κατασκευή επικλινούς ανελκυστήρα & καλωδιοκίνητου σιδηρόδρομου (funicular) σε κοινόχρηστους χώρους της πολεοδομικής μελέτης.

✓ Η αρτιότητα των οικοπέδων, που θα προβλεφθεί από τον πολεοδομικό κανονισμό της πολεοδομούμενης περιοχής δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 3.000 τ.μ.

✓ Επιτρέπεται η διαμόρφωση του εδάφους, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΝΟΚ. Περαιτέρω εξειδίκευση μπορεί να γίνει στη φάση της Πολεοδομικής Μελέτης.

✓ Για τη διάνοιξη του απαραίτητου εσωτερικού οδικού δικτύου και του δικτύου κίνησης των πεζών ακολουθούνται οι ελάχιστες αποδεκτές διατομές ασφάλειας για την καλύτερη προσαρμογή τους στο επικλινές ανάγλυφο.

✓ Επιτρέπεται η δημιουργία υπόσκαφων κτιρίων. Περαιτέρω εξειδίκευση μπορεί να γίνει στη φάση της Πολεοδομικής Μελέτης για τις ενότητες του τουριστικού – παραθεριστικού χωριού που πολεοδομούνται.

✓ Τα κτίρια πρέπει να εντάσσονται στο ανάγλυφο του εδάφους και στο άμεσο φυσικό τους περιβάλλον με την αξιοποίηση της προσφερόμενης θέας, ενώ η διάταξη των εγκαταστάσεων πρέπει να γίνεται λαμβάνοντας υπόψη και τον κατάλληλο προσανατολισμό, αερισμό, φωτισμό και σκίαση.

✓ Πρέπει να προβλέπεται:

α) Η κατάλληλη οργάνωση των εσωτερικών δρόμων για κυκλοφορία σε ορισμένες ζώνες (π.χ. στις Ενότητες του ΣΤΚ) μικρών ηλεκτρικών οχημάτων, όπως και σε ορισμένους πεζόδρομους και μονοπάτια σε όλη την έκταση.

β) Ο βιοκλιματικός σχεδιασμός των κτιρίων, με κατάλληλες μονώσεις και κατάλληλα υλικά και με εκτεταμένη φύτευση στο έδαφος και στα δώματα των κτιρίων, όπου αυτό επιλεγεί ως αρμόζον αισθητικά.

✓ Πρέπει να επιδιώκεται κατά το δυνατό η εξοικονόμηση ενέργειας, με συστήματα ενεργειακής διαχείρισης, ανακύκλωση αποβλήτων και συλλογή ομβρίων και μη υδάτων για να επαναχρησιμοποιηθούν, όπου αυτό είναι δυνατόν.

✓ Εντός των κοινόχρηστων χώρων και των ζωνών των ρεμάτων επιτρέπεται η κατασκευή υπόγειων δεξαμενών συλλογής και φύλαξης του νερού κ.λπ., που δεν προσμετρώνται στη δόμηση.

4.5.2 ΚΥΑ χωροθέτησης των έργων του επενδυτικού σχεδίου

Σε σχέση με τη χωροθέτηση των έργων του επενδυτικού σχεδίου θα πρέπει να ισχύουν τα κάτωθι:

✓ Επιτρέπεται η δημιουργία λιμενικών έργων προβλητών στον θαλάσσιο χώρο έμπροσθεν του ακινήτου, για τη χωροθέτηση και αδειοδότηση των οποίων εφαρμόζονται οι διατάξεις του ν. 2160/1993 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει ή των άρθρων 13 , 14 και 14 α του ν.3986/2011 ή του άρθρου 5 του ν.4179/2013, ύστερα από σύνταξη σχετικής ακτομηχανικής μελέτης και εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεών του.

✓ Επίσης στη ζώνη ανάπτυξης τουρισμού – αναψυχής, επιτρέπεται σε τμήματα με συνολικό μήκος μέχρι το 20% του συνολικού επί παραλίας προσώπου, η εγκατάσταση χώρων εστίασης και αναψυχής, αποδυτηρίων, συγκροτημάτων υγιεινής, εγκαταστάσεων αθλοπαιδιών και παιδικών χαρών, μέγιστου ύψους 3,5 μέτρων μέχρι τη γραμμή παραλίας, σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ.4 του ν.4179/2013.

✓ Για την καλύτερη λειτουργική οργάνωση των ενοτήτων Πολεοδόμησης και Ανάπτυξης στο ακίνητο του επενδυτικού σχεδίου και υπό την προϋπόθεση συμφωνίας του αρμόδιου φορέα για το συγκεκριμένο οδικό δίκτυο, επιτρέπεται:

α) η μετατόπιση τμήματος της επαρχιακής οδού 58 που διέρχεται από το ακίνητο της Στρατηγικής επένδυσης καθώς και η εκτέλεση έργων βελτίωσης στο τμήμα της υφιστάμενης οδού που δεν μετακινείται και

β) η δημιουργία κόμβων για την πρόσβαση και τη λειτουργική σύνδεση των εκατέρωθεν τμημάτων της επένδυσης, όπως ενδεικτικά φαίνεται στο χάρτη της πρότασης.

Η ακριβής θέση και τα όρια της νέας χάραξης του συγκεκριμένου τμήματος της επαρχιακής οδού θα καθοριστούν κατά το στάδιο της χωροθέτησης των έργων του σχεδίου.

✓ Επιβάλλεται η εξασφάλιση της πρόσβασης του κοινού προς την παραλία.

✓ Στο πλαίσιο του ΕΣΧΑΣΕ εγκρίνεται ο καθορισμός των οριογραμμών των υδατορεμάτων, όπως αυτές απεικονίζονται με μπλε διακεκομμένη γραμμή στην υφιστάμενη κατάσταση και με μπλε συνεχή γραμμή στην κατάσταση με έργα διευθέτησης στα σχετικά διαγράμματα κλίμακας 1:500 της υποστηρικτικής υδραυλικής μελέτης. Στο στάδιο της χωροθέτησης των έργων του σχεδίου είναι δυνατή η σημειακή προσαρμογή των οριογραμμών με έργα διευθέτησης, εφόσον προκύψει ανάλογη ανάγκη από τη μεγαλύτερης κλίμακας μελέτη κατά την περιβαλλοντική αδειοδότηση των έργων. Σε κάθε περίπτωση, επιτρέπεται μόνο η διεύρυνση των εν λόγω γραμμών.

✓ Μετά τη δημοσίευση του προεδρικού διατάγματος του ΕΣΧΑΣΕ, είναι δυνατή η διάνοιξη προσωρινής οδού εντός της έκτασης του ΕΣΧΑΣΕ για την πρόσβαση οχημάτων και μηχανημάτων εκτέλεσης διερευνητικών μετρήσεων και άλλων εργασιών πεδίου αναγκαίων για την άρτια ολοκλήρωση των μελετών πολεοδόμησης και χωροθέτησης των έργων του επενδυτικού σχεδίου.

✓ Κατά το στάδιο έγκρισης της πολεοδόμησης στη Ζώνη 1 και χωροθέτησης των έργων του επενδυτικού σχεδίου στη Ζώνη 2, θα καθοριστούν οι θέσεις για τις απαραίτητες με το έργο εγκαταστάσεις, των παρακάτω ειδικών χρήσεων, σύμφωνα με την παράγρ. II του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 (Α'114) :

26.11. Λιμενικές ζώνες επιβατικής του καταφυγίου τουριστικών σκαφών

26.12. Γραμμικές υποδομές μεταφορών και ειδικότερα

26.12.1. Οδοί (κίνησης μηχανοκίνητων οχημάτων) (δυνατότητα εξειδίκευσης βάσει της οικείας νομοθεσίας)

26.12.2. Οδοί ήπιας κυκλοφορίας

26.12.3. Πεζόδρομοι

26.12.4. Ποδηλατόδρομοι

26.12.5. Πλατείες

26.12.6. Μονοπάτια (πεζών)

26.12.7. Θαλάσσιοι διάδρομοι κίνησης σκαφών.

26.2. Ελικοδρόμια (πεδία προσγείωσης/απογείωσης ελικοπτήρου)

29. Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών.

30. Γωνίες ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα) (κοινή υπουργική απόφαση 18485/26.4.2017 ΦΕΚ Β'1412).

32. Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων (βιολογικός καθορισμός).

33. Εγκαταστάσεις παραγωγής, αποθήκευσης και μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας και φυσικού αερίου, ύδρευσης, τηλεπικοινωνιών, και συναφείς εγκαταστάσεις.

34. Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας.

48. Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ, ειδικότερα

48.1. Κατασκευές για:

τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων, όπως επικλινής καλωδιοκίνητος σιδηρόδρομος ή και ανελκυστήρας

48.2. Εγκαταστάσεις για :

α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων).

- β) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό.
- γ) Υπέργειοι και υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.
- δ) Η εγκατάσταση κεντρικών λεβήτων ή μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ) για τηλεθέρμανση.
- ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.
- στ) Η πρόβλεψη εγκατάστασης μονάδων αφαλάτωσης και λοιπών συστημάτων επεξεργασίας νερού για την υδροδότηση δημοτικών ή/και ιδιωτικών δικτύων, μετά των συνοδών έργων που απαιτούνται, για την πλήρη λειτουργία αυτών.
51. Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών
52. Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφιση κ.λπ.)
53. Έργα που αφορούν την αποκατάσταση και βελτίωση των υδατοαποθεμάτων
54. Πλωτές υποδομές, εγκαταστάσεις θαλάσσιας αναψυχής

Με την προτεινόμενη παραπάνω ολοκληρωμένη ρύθμιση επιτυγχάνεται η θεσμική ολοκλήρωση και η υλοποίηση της επένδυσης σε ταχείς ρυθμούς.

Επισημαίνεται ότι η πρόταση είναι συμβατή με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου Χωροταξικού και Πολεοδομικού σχεδιασμού, ενώ δεν υπάρχουν δεσμεύσεις όσον αφορά σε θέματα ειδικής περιβαλλοντικής προστασίας (π.χ. περιοχή του δικτύου Natura 2000) ή προστασίας στο πλαίσιο της αρχαιολογικής νομοθεσίας (ν. 4852/2021). Στα πλαίσια της εκπόνησης στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), θα αξιολογηθούν οι τυχόν επιπτώσεις από την εν λόγω ανάπτυξη και θα προταθούν μέτρα, κατευθύνσεις και όροι για την αντιμετώπιση των επιπτώσεων και την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.

4.6 ΔΙΚΤΥΑ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ

4.6.1 Εσωτερικό δίκτυο

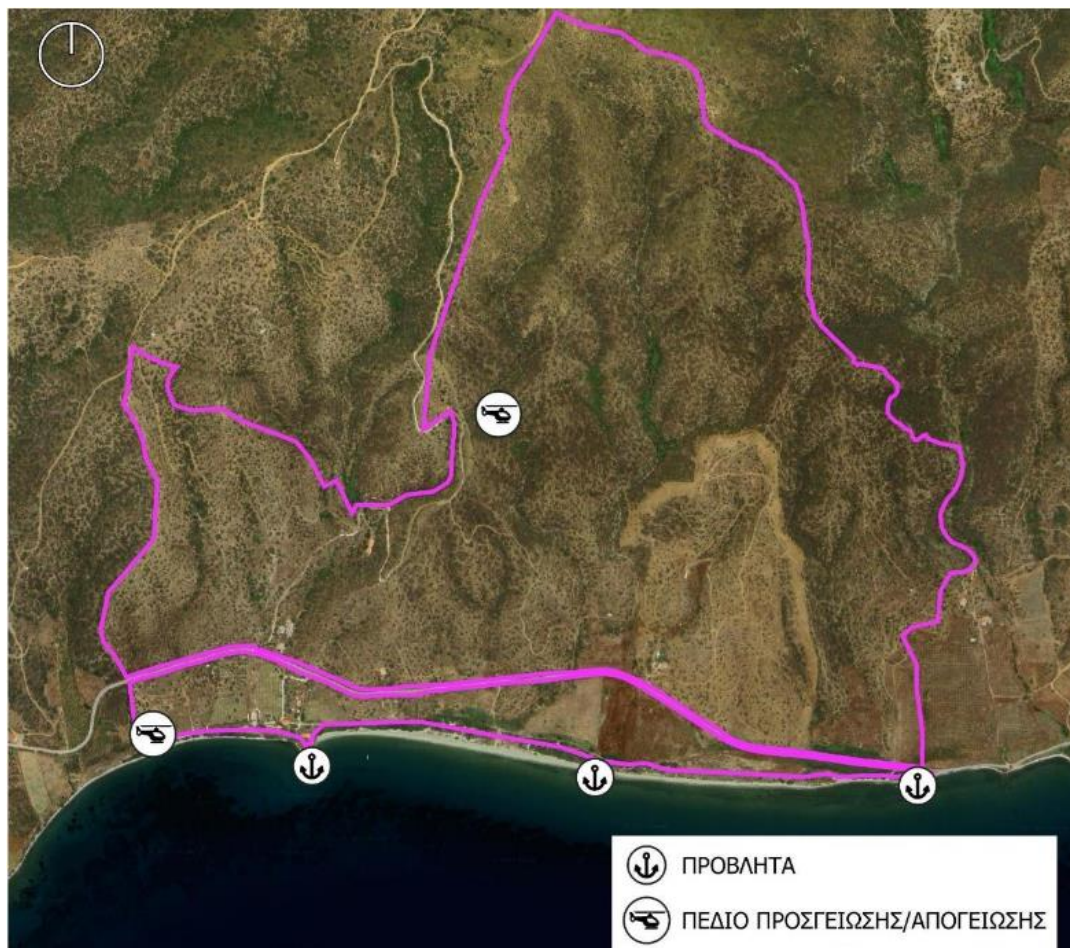
Κατά τη φάση σύνταξης της ΚΥΑ έγκρισης της Πολεοδομικής Μελέτης και της Χωροθέτησης των έργων θα οριστικοποιηθούν τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του δικτύου εντός των προς πολεοδόμηση και ανάπτυξη εκτάσεων με στόχο τη λειτουργική τους σύνδεση και εξυπηρέτηση. Βασικός πυλώνας ανάπτυξης του εσωτερικού δικτύου μετακίνησης θα αποτελέσουν οι αρχές ενίσχυσης της βιώσιμης κινητικότητας (όπως ποδήλατα, ηλεκτροκίνητα οχήματα, κ.λπ.).

4.6.2 Ελικοδρόμιο/πεδίο προσγείωσης- απογείωσης ελικοπτέρου & funicular

Για τη καλύτερη διασύνδεση της περιοχής προβλέπεται η δημιουργία – χωροθέτηση δύο (2) θέσεων ελικοδρομίων, η ακριβής θέση των οποίων θα καθοριστεί στο πλαίσιο της ΚΥΑ της Πολεοδόμησης και Χωροθέτησης των έργων (άρ.12 και 13 του ν.3986/2011). Επιπρόσθετα προβλέπεται να κατασκευαστεί καλωδιοκίνητος επικλινής σιδηρόδρομος (funicular), ο οποίος θα συνδέει το κεντρικό κτίριο του ξενοδοχείου με επιμέρους χώρους δραστηριοτήτων (π.χ. εστιατόρια, spa κ.λπ.).

4.6.3 Λιμενικές Υποδομές

Κατά μήκος της ακτογραμμής του ακινήτου και σε κατάλληλα επιλεγμένες θέσεις, θα χωροθετηθεί μικρός αριθμός (ενδεικτικά 3-4) προβλητών, αποκλειστικά για την εξυπηρέτηση των μεταφορικών και λοιπών αναγκών του τουριστικού συγκροτήματος, όπως αποτυπώνεται στην εικόνα που ακολουθεί:



Εικόνα 4.2: Χωροθέτηση υποδομών λοιπών μεταφορικών υποδομών (Πηγή: ΕΣΧΑΣΕ SUPCO, 2025)

Οι προβλήτες θα είναι μικρού μήκους (ενδεικτικά 30-40m), ευθύγραμμου ή κεκαμένου σχήματος, έτσι ώστε στη δεύτερη περίπτωση να προσφέρουν υποτυπώδη έστω προστασία από τους προσπίπτοντες κυματισμούς. Οι προβλήτες δύναται να είναι είτε:

✓ Πλωτοί, εφ' όσον οι κυματικές συνθήκες στην περιοχή μελέτης είναι κατάλληλες, τόσο ως προς την ασφάλεια της κατασκευής, όσο και ως προς την απόδοσή της αναφορικά με την απόσβεση της κυματικής ενέργειας, είτε

✓ Μόνιμοι, ήτοι συμβατικά έργα βαρύτητας κατασκευασμένα από σκυρόδεμα, μεταλλική κατασκευή κλπ ή προβλήτας επί πασσάλων ή βάθρων.

Σε κάθε περίπτωση οι προβλήτες θα σχεδιασθούν κατάλληλα, έτσι ώστε να επιτρέπουν την ασφαλή προσέγγιση και την περιορισμένης διάρκειας παραμονή μικρών σκαφών. Παράλληλα σε περίπτωση συμβατικών λιμενικών έργων, θα γίνουν οι απαραίτητες σχεδιαστικές επιλογές, έτσι ώστε να αποκλεισθεί το ενδεχόμενο ακτομηχανικών επιπτώσεων (διάβρωσης, προσάμμωσης) στις παρακείμενες ακτές.

Η βασική χρήση των ανωτέρω προβλητών θα είναι η μεταφορά ενοίκων ή επισκεπτών του τουριστικού συγκροτήματος με ταχύπλοα σκάφη μεταφοράς επιβατών, η προσέγγιση θαλάσσιων ταξί, η εκκίνηση water sports, η μεταφορά προσωπικού και εφοδίων σε περίπτωση ανάγκης κ.λπ.

Εκτός από τους ανωτέρω προβλήτες, κατά μήκος της ακτογραμμής του ακινήτου, στη ζώνη αιγιαλού/παραλίας και στη θάλασσα, είναι δυνατό να κατασκευασθούν μικρές κλίμακας υποδομές (deck, promenade κλπ.) για την εξυπηρέτηση των λουομένων, καθώς και για αναψυχή (περίπατο, θέαση κ.λπ.). Οι εν λόγω υποδομές θα κατασκευασθούν από κατάλληλα υλικά και με σχεδιασμό που να εξασφαλίζει υψηλό αισθητικό αποτέλεσμα και αρμονική ένταξη στο περιβάλλον και η θέση τους θα καθοριστεί στο πλαίσιο της ΚΥΑ της Πολεοδόμησης και Χωροθέτησης των έργων (άρ.12 και 13 του ν.3986/2011).

Ο σχεδιασμός και η χωροθέτηση των εν λόγω λιμενικών υποδομών:

- Θα εξασφαλίζει την ασφαλή προσέγγιση και προσωρινή πρόσδεση των σκαφών και την ασφαλή επιβίβαση/αποβίβαση των επιβατών, λαμβάνοντας υπόψη τις εκάστοτε καιρικές συνθήκες.
- Δεν θα προκαλεί μεταβολή των ακτομηχανικών χαρακτηριστικών της ακτής και δεν θα επιφέρει επιπτώσεις στη δίαυτα της ακτής τόσο του ίδιου του ακινήτου, όσο και των γειτονικών ακτών.

Ιδιαίτερης σημασίας στην περίπτωση αυτή είναι η τεχνολογία κατασκευής των προβλητών (π.χ. επί πασσάλων ή βάθρων) όπου κρίνεται σκόπιμο.

- Θα διασφαλίζει την ένταξη τους στο παράκτιο φυσικό τοπίο.
- Δεν θα προκαλεί όχληση στους λουομένους.
- Δεν θα επιφέρει βλάβη στο θαλάσσιο οικοσύστημα, και ειδικότερα θα μεριμνά ώστε τυχόν επιπτώσεις στις εκτάσεις όπου φύεται Ποσειδωνία να περιορίζονται στο ελάχιστο δυνατό.

4.6.3.1 Πρόταση λιμενικών υποδομών

Με βάση τις ανωτέρω παραμέτρους, το παραλιακό μέτωπο του ακινήτου διακρίθηκε στα δύο τμήματα τα οποία αναλύονται στη συνέχεια ως προς τις εναλλακτικές δυνατότητες ανάπτυξης των λιμενικών υποδομών.



Εικόνα 4.3: Διακριτά τμήματα παράκτιας ζώνης ακίνητο

- Δυτικό τμήμα (Τμήμα 1)

Στο δυτικό τμήμα του παραλιακού μετώπου του ακινήτου η ακτή έχει περιορισμένο πλάτος και αρκετά πυκνή βλάστηση πλησίον της ακτογραμμής. Επίσης, εκτάσεις με *Posidonia oceanica* εντοπίζονται αρκετά κοντά στην ακτή. Κατά συνέπεια το σχετικά απομονωμένο αυτό τμήμα της ακτής του ακινήτου δεν προσφέρεται για τη χωροθέτηση λιμενικών υποδομών.

Αντίθετα, η βραχύδης έξαρση που βρίσκεται μεταξύ των τμημάτων 1 και 2 της ακτής προσφέρεται για την χωροθέτηση λιμενικής υποδομής και μάλιστα αυτής που θα προσφέρει ασφαλή ελλιμενισμό. Ο προσανατολισμός της έξαρσης (εγκάρσια στην ακτή), η απουσία αμμώδους παραλίας στη θέση αυτή, και **η απουσία λιβαδιών Ποσειδωνίας** πέριξ της έξαρσης ευνοούν τη δημιουργία λιμενικής υποδομής.

Σε ότι αφορά στα βάθη της θάλασσας, λόγω της ομοιομορφίας που παρουσιάζουν ουσιαστικά κατά μήκος του παραλιακού μετώπου δεν επηρεάζουν σημαντικά τη χωροθέτηση των λιμενικών υποδομών. Αντίστοιχα και η έκθεση της ακτής στους κυματισμούς είναι παρόμοια καθ' όλο το μήκος αυτής, με αποτέλεσμα και πάλι να μην αποτελεί κύριο κριτήριο επιλογής εναλλακτικών θέσεων χωροθέτησης.

- Ανατολικό τμήμα (Τμήμα 2)

Το ανατολικό τμήμα της ακτής αποτελείται από σημαντικό πλάτος αμμώδη παραλία. Η χωροθέτηση προβλητών σε αυτή είναι επιτακτική για τις ανάγκες της ανάπτυξης, καθώς καλύπτει το μεγαλύτερο μήκος θαλασσίου μετώπου του ακινήτου.

Λόγω της ομοιομορφίας του τμήματος αυτού της ακτής (τοπιολογικά, γεωμορφολογικά και οικολογικά) συνιστάται η χωροθέτηση μεμονωμένων προβλητών σε ικανή απόσταση μεταξύ τους. Για την αποφυγή επιπτώσεων τόσο ακτομηχανικών, όσο και στο θαλάσσιο οικοσύστημα, οι προβλήτες προτείνεται να κατασκευαστούν επί πασσάλων (ή επί βάθρων, ανάλογα με τα γεωτεχνικά χαρακτηριστικά του υποβάθρου), έτσι ώστε η καταλαμβανόμενη επιφάνεια θαλασσίου πυθμένα να περιοριστεί στο ελάχιστο και να συνεχίζει ανεμπόδιση η παράκτια στερεομεταφορά. Οι προβλήτες αυτοί προτείνεται να έχουν ικανό μήκος ώστε να φθάνουν σε ικανά βάθη για την προσέγγιση των σκαφών (-3μ) περιορίζοντας ταυτόχρονα τις θαλάσσιες εκσκαφές. Σημαντικό είναι το γεγονός **ότι προ του τμήματος αυτού της ακτής του ακινήτου οι εκτάσεις με Ποσειδωνία βρίσκονται σε μεγάλη απόσταση από την ακτή, επομένως εκτιμάται ότι δεν θα επηρεαστούν από την κατασκευή των έργων.**

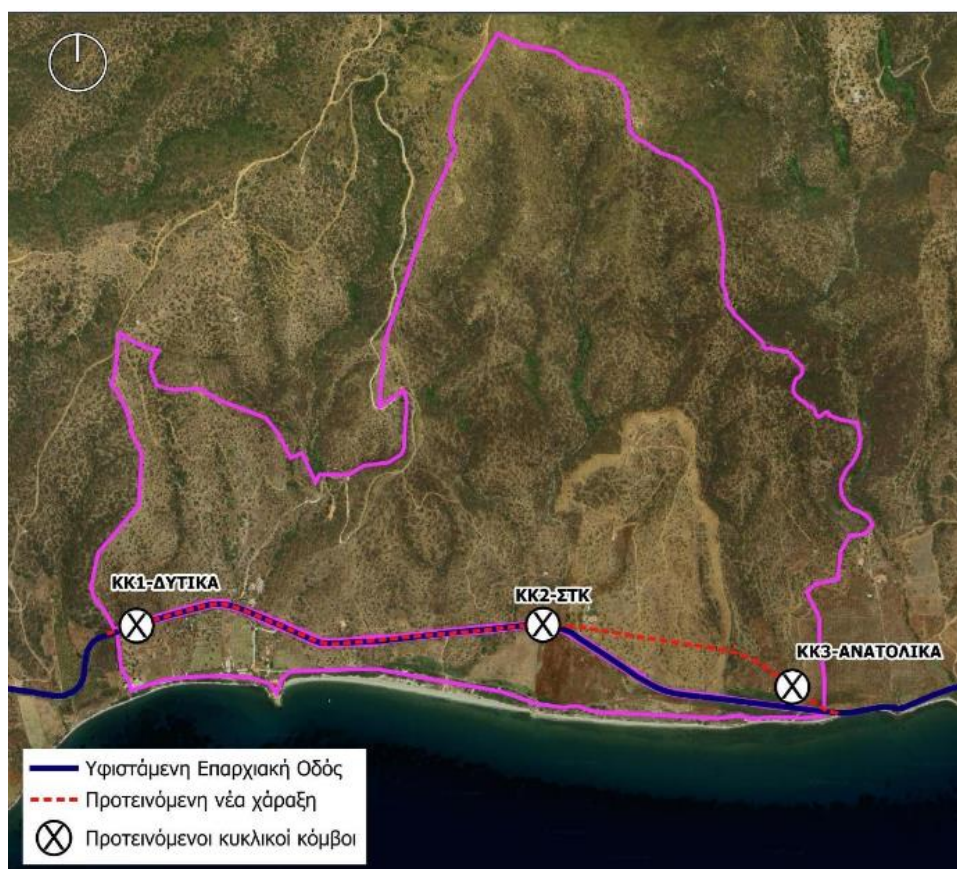
4.6.4 Μεταφορικές υποδομές – Μετατόπιση τμήματος της Ε.Ο. 58

Στο πλαίσιο του ΕΣΧΑΣΕ και δυνάμει της απόφασης ΔΕΣΕ (ΦΕΚ Β' 1178/12.03.2025) προγραμματίζεται η μετατόπιση τμήματος της Επαρχιακής Οδού 58, προκειμένου να αντιμετωπιστούν προβλήματα ασφαλείας λόγω ανομοιομορφίας στο πλάτος και τη γεωμετρία της.

Ειδικότερα προβλέπεται η μετατόπιση προς τα ανάντη του ανατολικού τμήματος της οδού, μήκους περίπου 1600 μ, διότι η μετακίνηση αυτή εξυπηρετεί την καλύτερη πολεοδομική αξιοποίηση και οργάνωση του παράκτιου τμήματος του ακινήτου, ενώ παράλληλα η μετατόπιση του δρόμου σε μεγαλύτερη απόσταση από την ακτή συμβάλλει εν γένει στην προστασία της από κυκλοφοριακή φόρτιση και όχληση. Η οριστική θέση του θα εξειδικευτεί, όπως και των υπόλοιπων έργων στο επόμενο στάδιο με την Πολεοδομική Μελέτη της παρ. 7 του άρθρου 12 ή και την έγκριση χωροθέτησης του

επενδυτικού σχεδίου του άρθρου 13 του ν.3987/2011, υπό την επιφύλαξη γνωμοδοτήσεων και εγκρίσεων των αρμοδίων υπηρεσιών.

Στην εικόνα που ακολουθεί αποτυπώνεται με κόκκινη διακεκομμένη γραμμή το τμήμα μήκους 1.600 μ της Επαρχιακής Οδού 58 που προτείνεται να μετακινηθεί προς τα ανάντη.



Εικόνα 4.3: Υφιστάμενη Επαρχιακή οδός και νέα χάραξη (Πηγή: Κυκλοφοριακή μελέτη VMC ΤΕΧΝΙΚΗ, 2025)

Ειδικότερα αναφέρεται ότι η υφιστάμενη οδός έχει μεταβαλλόμενο πλάτος, το οποίο κυμαίνεται από 6,00 μ. έως 8,00 μ., με τις ακτίνες των καμπυλών της να ποικίλλουν από 55 μ. έως και πάνω από 700 μ. Αυτές οι διακυμάνσεις αυξάνουν την επικινδυνότητα της οδού, καθώς η ταχύτητα V85 σε διάφορα σημεία της ξεπερνά τα 80 χλμ/ώρα, ενώ σε άλλες περιοχές πέφτει κάτω από τα 40 χλμ/ώρα. Σημειώνεται ότι, η επαρχιακή οδός δεν θεωρείται ότι διασπά την ενότητα του ακινήτου, η οποία εξασφαλίζεται καθώς στο πλαίσιο του πολεοδομικού και κυκλοφοριακού σχεδιασμού του θα προταθούν τα κατάλληλα έργα συνδέσεων των εκατέρωθεν του δρόμου τμημάτων (πεζογέφυρες ή και υπόγειες διαβάσεις και κόμβοι οδικών συνδέσεων), όπως οι θέσεις σημειώνονται ενδεικτικά στο στάδιο έγκρισης του Π.Δ του ΕΣΧΑΣΕ και της ΣΜΠΕ και όπως τα έργα αυτά θα οριστικοποιηθούν στο επόμενο στάδιο, λεπτομερέστερου σχεδιασμού, στο πλαίσιο της ΚΥΑ πολεοδόμησης και χωροθέτησης των έργων του επενδυτικού σχεδίου (άρθρα 12 και 13 του ν.3986/2011). Με τα κατάλληλα αυτά τεχνικά έργα θα διασφαλιστεί και η λειτουργική ενοποίηση των ως άνω τμημάτων του ακινήτου μέσω. Από την μετατόπιση αυτή διασφαλίζεται ότι η πρόσβαση τρίτων, παρακείμενων στην περιοχή του ακινήτου

που εξυπηρετούνταν από το μετατοπιζόμενο οδικό τμήμα, διατηρείται και εξακολουθεί να εξυπηρετείται με ασφάλεια.

Η νέα χάραξη θα έχει τα εξής χαρακτηριστικά:

- **Λειτουργική Κατάταξη:** Η οδός θα καταταγεί στην κατηγορία AIII κατά ΟΜΟΕ - ΛΚΟΔ, με ταχύτητα μελέτης 70-80 χλμ/ώρα και αποδεκτή ταχύτητα μελέτης 60 χλμ/ώρα.
- **Ταχύτητα Μελέτης:** Η ταχύτητα μελέτης καθορίζεται στα 60 χλμ/ώρα.
- **Τυπική Διατομή:** Προτείνεται διατομή τύπου γ2 κατά ΟΜΟΕ-Δ με πλάτος 7,50 μ. Το οδόστρωμα θα αποτελείται από λωρίδα κυκλοφορίας πλάτους 3,50 μ. και λωρίδα καθοδήγησης πλάτους 0,25 μ.
- **Μη Σταθεροποιημένο Έρεισμα:** Θα έχει πλάτος 2,05 μ. χωρίς επένδυση πρανών. Η όψη του στηθαίου ασφαλείας θα τοποθετηθεί 1,50 μ. από την οριογραμμή της λωρίδας κυκλοφορίας, με πλάτος 0,80 μ. πίσω από το στηθαίο για την εκτροπή.
- **Υδραυλικά Έργα:** Στα ορύγματα προτείνεται ορθογωνικό κανάλι πλάτους 0,45 μ. και βάθους 0,35 μ.
- **Οριζοντιογραφία και Μηκοτομή:** Εφαρμόζεται ελάχιστη οριζοντιογραφική ακτίνα $R=125$ μ. και κυρτή καμπύλη $R=3000$ μ., κοίλη $R=2000$ μ. Η μέγιστη κατά μήκος κλίση δεν θα ξεπερνά το 3,6%.
- **Επικλίση:** Στην ευθυγραμμία καθορίζεται σε 2,50% και η μέγιστη σε 7%.
- **Ορατότητα για Στάση:** Θα διατίθεται σε όλο το μήκος της νέας χάραξης.
- **Ασφάλεια:** Η νέα χάραξη ικανοποιεί τα κριτήρια ασφαλείας I και II, ευρισκόμενη στην καλή περιοχή.
- **Νέοι Οχετοί:** Εκτιμάται ότι θα απαιτηθούν 10 νέοι οχετοί.
- **Χωματοουργικά Έργα:** Θα απαιτηθούν 73.000 μ³ ορυγμάτων και 22.000 μ³ επιχωμάτων.
- **Επιφάνεια Οδοστρώματος:** 12.000 τ.μ.
- **Μήκος Νέας Οδού:** 1600 μ.

Προβλέπεται επίσης η δημιουργία τριών (3) ισόπεδων κυκλικών κόμβων, που είναι απαραίτητοι για την ασφαλή και αποτελεσματική διανομή και διαχείριση της ροής των οχημάτων. Συγκεκριμένα, δύο κυκλικοί κόμβοι θα χωροθετηθούν προς τα άκρα των δύο τμημάτων του τουριστικού χωριού (ΚΚ1, ΚΚ3), ενώ το ΣΤΚ (Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα) θα συνδέεται με τρίτο κυκλικό κόμβο (ΚΚ2).

Σημειώνεται ότι η νέα προτεινόμενη χάραξη της Επαρχιακής Οδού προβλέπει αυξημένη επιφάνεια κατάληψης σε σχέση με την υφιστάμενη. Η διαφοροποίηση αυτή δεν εξυπηρετεί αποκλειστικά την ιδιωτική ανάπτυξη, αλλά εκτιμάται ότι συμβάλλει ουσιαστικά στην εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος, ενισχύοντας τον συνολικό σχεδιασμό υποδομών και τη λειτουργικότητα του οδικού δικτύου.

4.6.5 Κατασκευή Τοπικού Οδικού Δικτύου (Ζώνες Παραθεριστικού Τουριστικού Χωριού και Τουρισμού Αναψυχής)

Κατά τη φάση σύνταξης του ΕΣΧΑΣΕ θα καθοριστούν τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του δικτύου εντός των προς ανάπτυξη εκτάσεων με στόχο τη λειτουργική εξυπηρέτηση των εγκαταστάσεων. Βασικός πυλώνας ανάπτυξης του εσωτερικού δικτύου μετακίνησης θα αποτελέσουν στοιχεία σχετικά με τη βιώσιμη κινητικότητα (όπως ποδήλατα, ηλεκτροκίνητα οχήματα, κ.λπ.).

4.6.6 Ύδρευση - Αποχέτευση

Οι ανάγκες σε νερό πλήρωσης των κολυμβητικών δεξαμενών θα καλύπτονται από θαλασσινό νερό. Η πλήρης εκκένωση των κολυμβητικών δεξαμενών λαμβάνει χώρα δύο φορές το χρόνο (Απρίλιος και τέλος Οκτωβρίου). Οι μέγιστες ημερήσιες ανάγκες ανέρχονται σε 462m³/ημέρα.

Επιπλέον, η μείωση κατανάλωσης νερού πρέπει να αποτελεί βασική κατεύθυνση κατά τον σχεδιασμό των υδραυλικών εγκαταστάσεων και εγκαταστάσεων άρδευσης, κατά την κατασκευή – προμήθεια εγκαταστάσεων και κατά την λειτουργία – συντήρηση.

Ενδεικτικά αναφέρονται παρακάτω τα μέτρα που μπορούν να εφαρμοσθούν για την μείωση της κατανάλωσης νερού:

- Επαναχρησιμοποίηση επεξεργασμένων λυμάτων κατόπιν τριτοβάθμιας επεξεργασίας σε ΕΕΛ εντός του ακινήτου. Ο σχεδιασμός της Εγκατάστασης Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ) θα γίνει για 400 m³/ημέρα. Η εκροή της ΕΕΛ θα χρησιμοποιηθεί για άρδευση καλλωπιστικού πρασίνου συνολικής επιφάνειας 140 στρ.
- Επιλογή φυτών με χαμηλές ανάγκες άρδευσης – συστήματα άρδευσης στάγδην ή υπόγεια – έλεγχος συντήρησης. Στην μελέτη διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου προβλέπονται ξηροθερμικά είδη ενδημικής χλωρίδας (ελιές, εσπεριδοειδή, κυπαρίσσι, θυμάρι, λεβάντα κ.α.).
- Υδραυλικές εγκαταστάσεις με ενσωματωμένες νέες τεχνολογίες εξοικονόμησης νερού. Στην υδραυλική προμελέτη έχει προβλεφθεί χρήση μπαταριών χαμηλής ροής για την επίτευξη όσο το δυνατόν χαμηλότερης κατανάλωσης νερού, μετατροπείας κίνησης για όλα τα σερβιτόρ αντλίων προώθησης κ.λπ.
- Σύστημα αυτόματης ανίχνευσης βλαβών – διαρροών και άμεση επισκευή.
- Ενημέρωση προσωπικού και επισκεπτών.

Κατά συνέπεια η νέα τουριστική επένδυση θα είναι υδρευτικά αυτόνομη και δεν επιβαρύνει το ήδη σημαντικά επιβαρυνόμενο δίκτυο ύδρευσης, τους υδάτινους πόρους και τον εξαντλημένο υπόγειο υδροφόρο για την κάλυψη των υδρευτικών – αρδευτικών αναγκών του.

4.6.7 Μονάδα αφαλάτωσης

Μελετάται η κάλυψη των υδρευτικών και αρδευτικών αναγκών με άλλους τρόπους (εγκατάσταση μονάδας αφαλάτωσης, επαναχρησιμοποίηση νερού ΕΕΛ για άρδευση) και προτείνονται μέτρα μείωσης της κατανάλωσης. Στην Προμελέτη Η/Μ έργων περιλαμβάνεται η εγκατάσταση μονάδας αφαλάτωσης, της οποίας οι ενεργειακές ανάγκες θα καλύπτονται από ΑΠΕ.

Για την υδροληψία της ιδιωτικής μονάδας αφαλάτωσης, προτείνεται η εγκατάσταση αντλιοστασίου σε κατάλληλη θέση στο παραλιακό μέτωπο έμπροσθεν της ιδιοκτησίας, στο οποίο θα γίνεται η υδροληψία του θαλασσινού νερού και στη συνέχεια θα μεταφέρεται μέσω αγωγού προς τη μονάδα αφαλάτωσης. Το θαλασσινό νερό θα οδηγείται σε δεξαμενή αποθήκευσης θαλασσινού νερού για την μετέπειτα επεξεργασία και διανομή του. Η μονάδα προβλέπεται να έχει τη δυνατότητα παραγωγής 600 m³/ημέρα αφαλατωμένου νερού, η οποία εκτιμάται ότι θα υπερκαλύπτει τις ημερήσιες ανάγκες της λειτουργίας του συγκροτήματος, ακόμη και μελλοντικά με την προσαύξηση κατά 30% λόγω κλιματικής αλλαγής. **Το πλεόνασμα νερού χρήσης που θα παράγεται θα φυλάσσεται σε δεξαμενές για έκτακτες ανάγκες, για την κάλυψη τυχόν αναγκών πυρόσβεσης.**

Για την διάθεση των αλμολοίπων (το διάλυμα που απομένει μετά από την επεξεργασία του θαλασσινού νερού), προβλέπεται η κατασκευή αγωγού μεταφοράς και διάθεσης τους σε κατάλληλα βάθη και με τρόπο που δεν θα αλλοιώνει την ποιότητα του θαλασσίου περιβάλλοντος. Στο πέρας του αγωγού προτείνεται η κατασκευή διαχυτήρα με τον κατάλληλο αριθμό ανυψωτήρων για την διάθεση των αλμολοίπων.

Για την διάθεση του αλμολοίπου, θα εκπονηθεί μελέτη, η οποία θα συμπεριληφθεί στη ΜΠΕ και στην οποία θα εξετάζονται:

- το σημείο εκβολής (βάθος της θάλασσας, απόσταση από την ακτή, τοπογραφία πυθμένα)
- τρόπος προστασίας της εξόδου του αγωγού από τα υποθαλάσσια ρεύματα
- υπολογισμός των ρευμάτων που επικρατούν στην περιοχή ώστε να γίνεται γρήγορη ανάμιξη της άλμης με το θαλασσινό νερό και όχι συγκέντρωσή της ή επιστροφή της κοντά στην πηγή απόληψης του νερού
- οι βιοτικές και αβιοτικές παράμετροι της θαλάσσιας περιοχής εκβολής του αγωγού
- τα υφιστάμενα θαλάσσια οικοσυστήματα (χλωρίδα, πανίδα, βενθικοί και επιβενθικοί οργανισμοί)
- διερεύνηση για την ύπαρξη και άλλων υποθαλάσσιων αγωγών διάθεσης άλμης στην ευρύτερη θαλάσσια περιοχή.

Περαιτέρω θα πρέπει:

- να διασφαλίζεται ότι μετά την αραίωση επιτυγχάνονται στον αποδέκτη αυτών τα Πρότυπα Ποιότητας Περιβάλλοντος που καθορίζονται στην ΚΥΑ υπ' αριθμ. Η.Π. 51354/2641 /Ε103 (ΦΕΚ 1909/Β/8.12.2010), σύμφωνα με το υπ' αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/16331/1022/ 18.2.2022 έγγραφο της Γενικής Γραμματείας Φυσικού Περιβάλλοντος και Υδάτων του ΥΠΕΝ με θέμα "Διευκρινίσεις σχετικά με τη διάθεση αλμολοίπου και υγρών αποβλήτων και σε επιφανειακούς υδάτινους αποδέκτες στο πλαίσιο της αξιολόγησης των Μελετών κατά τη διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησης". Στο πέρας του αγωγού προτείνεται η κατασκευή διαχυτήρα με τον κατάλληλο αριθμό ανυψωτήρων για την διάθεση των αλμολοίπων να ικανοποιούνται τα ακόλουθα περιβαλλοντικά κριτήρια (WHO, 2007)
- η περιοχή δεν θα πρέπει να αποτελεί βιότοπο ευαίσθητων ή προς εξαφάνιση θαλάσσιων οργανισμών.
- Θα πρέπει να παρατηρούνται ρεύματα ικανά για την ταχεία και αποτελεσματική αραίωση της φλέβας της άλμης.
- Να μην υπάρχει συχνή διέλευση πλοίων, για την αποφυγή καταστροφών του αγωγού και του λοιπού εξοπλισμού.

4.6.8 Αστικά Στερεά Απόβλητα (ΑΣΑ)

Λαμβάνοντας υπόψη την κατηγορία, τον τύπο και τις καλές πρακτικές που εφαρμόζονται στην μελετώμενη επένδυση, η ημερήσια ανά κάτοικο και ανά ημέρα παραγωγή ΑΣΑ λαμβάνεται ίση με 1,4 κιλά (ή 511 κιλά/κάτοικο/έτος). Όσον αφορά στους επισκέπτες των εγκαταστάσεων, η ποσότητα λαμβάνεται ίση με 0,3 kg/επισκέπτη, ενώ στους εργαζόμενους των εγκαταστάσεων η ποσότητα λαμβάνεται ίση με 0,4 kg/εργαζόμενο. Η ημερήσια ανά ημέρα παραγωγή ΑΣΑ στα ξενοδοχεία ανέρχεται σε περίπου 1,6 κιλά (Obersteiner & Gruber, 2017)²¹.

Τα ΑΣΑ που παράγονται από τον τουρισμό και τη φιλοξενία παγκοσμίως αποτελούνται από 37%-72% οργανικά απορρίμματα, 6%-40% χαρτί και χαρτόνι, 5%-15% πλαστικό και 3%-14% γυαλί (Pirani & Arafat, 2014).

Τα στερεά απόβλητα που προκύπτουν θα συλλέγονται και θα διαχωρίζονται στην πηγή, σύμφωνα με τον Ν. 4819/2021 (ΦΕΚ 129Α/2021) σε ανακυκλώσιμα και μη (ανά ρεύμα) και θα αποθηκεύονται προσωρινά σε ειδικούς κάδους και χώρους υπό κατάλληλες υγειονομικές συνθήκες. Με βάση τα παραπάνω η μέγιστη ημερήσια παραγόμενη ποσότητα αποβλήτων στο συγκρότημα, ανέρχεται σε 1.820 κιλά/ημέρα. Λαμβάνοντας το ειδικό βάρος των αστικών αποβλήτων ίσο με 315kg/m³ η ποσότητα αυτή αντιστοιχεί σε 5,7 m³/ημέρα. Εξ αυτών λαμβάνεται ότι το 25% αποτελούν ανακυκλώσιμα υλικά (10% χαρτί, 10% πλαστικό και 5% γυαλί).

Θα απαιτηθεί η κατά μέγιστον καθημερινή αποκομιδή 5 κάδων με ΑΣΑ χωρητικότητας 1.100 lt με ΑΣΑ ή η αποθήκευσή τους και αποκομιδή του σε αραιότερα διαστήματα. Η συγκέντρωση και συμπίεση των απορριμμάτων θα γίνεται σε στεγασμένο χώρο αποθήκευσης. Ο χώρος αποθήκευσης θα πρέπει να είναι συνολικής επιφάνειας 200 m². Επίσης θα απαιτηθεί η αποθήκευση σε ειδικούς κάδους, σε ειδικό στεγασμένο και αεριζόμενο χώρο και η αποκομιδή κάθε 5 ημέρες των ανακυκλώσιμων υλικών (χαρτί, γυαλί, πλαστικό).

Για τα «πράσινα» απόβλητα (κλαδέματα, χόρτα) τα οποία αποτελούν σημαντικές ποσότητες, θα εξετασθεί το ενδεχόμενο εγκατάστασης μικρού χώρου κομποστοποίησης.

4.6.9 Ενεργειακές Ανάγκες

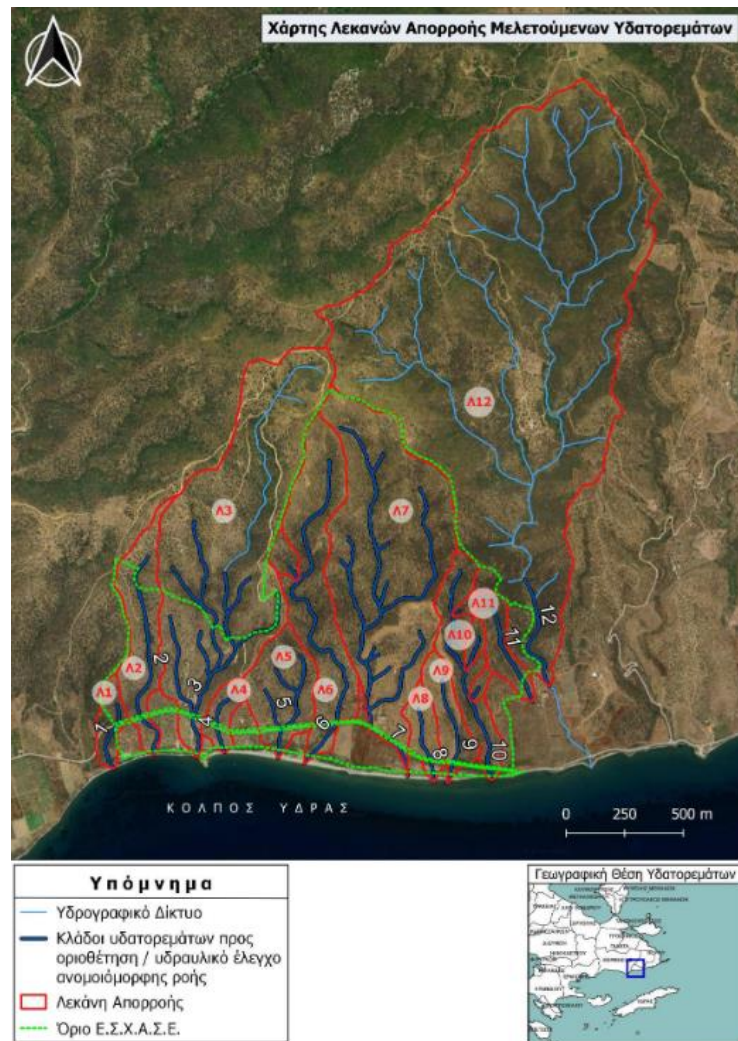
Με βάση την δόμηση της επένδυσης η οποία ανέρχεται σε 90.855 m² η συνολική κατανάλωση ενέργειας για το σύνολο του έργου εκτιμάται σε περίπου 26.350 MWh ετησίως.

Η κατανάλωση ενέργειας της επένδυσης αντιστοιχεί στο ≈13% της συνολικής κατανάλωσης του Δήμου. Το ποσοστό είναι σημαντικό ωστόσο, καθώς το σύνολο της απαιτούμενης ενέργειας θα καλυφθεί από εγκαταστάσεις ΑΠΕ εντός της επένδυσης, η επίπτωση θεωρείται μη σημαντική.

Για την παραγωγή της ενέργειας αυτής από ένα φωτοβολταϊκό πάρκο απαιτείται εγκατεστημένη ισχύς περίπου 1,65 MWp. Η απαιτούμενη έκταση ανέρχεται σε $1,65 \times (1,2-1,5) \text{ha} = 1,98-2,48 \text{ha}$ ή περίπου 19,8-24,8 στρέμματα. Τα παραπάνω ισχύουν υπό την προϋπόθεση εφαρμογής του καθεστώτος συμψηφισμού παραγωγής/κατανάλωσης ενέργειας (net metering). Εναλλακτικά εξετάζεται η αγορά δικαιωμάτων χρήσης ΑΠΕ.

4.7 ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΡΕΜΑΤΩΝ

Στη θέση «Βλαχέικα» της ηπειρωτικής περιοχής του Δήμου Πόρου της Περιφέρειας Αττικής, εντοπίζονται δώδεκα (12) υδατορέματα που βρίσκονται εντός ή γειτνιάζουν με το όριο του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. «SERENITY VILLAGE», όπως αποτυπώνονται στην εικόνα που ακολουθεί:



2.
Εικόνα 4.4: Πρόταση οριοθέτησης 12 υδατορεμάτων στη θέση Βλαχαίικα Δήμου Πόρου

3.

Ειδικότερα, τα ρέματα 1 έως 11 βρίσκονται εντός του ως άνω ορίου, ενώ το ρέμα 12 (το πλέον ανατολικό), βρίσκεται εκτός του ορίου της έκτασης της επένδυσης αλλά γειτνιάζει με αυτήν. Στο πλαίσιο αυτό, για το σύνολο των ως άνω υδατορεμάτων εκπονήθηκε σχετική υδραυλική μελέτη οριστικής οριοθέτησης σύμφωνα με το Ν.4258/14 καθώς και τις σχετικές προδιαγραφές της ΚΥΑ 140055/2017.

Όλα τα προαναφερόμενα υδατορέματα έχουν κατεύθυνση από βορρά προς νότο και εκβάλλουν στον κόλπο της Ύδρας. Οι λεκάνες απορροής τους χαρακτηρίζονται μικρές, καθώς με εξαίρεση τη λεκάνη του ρέματος 12 που είναι της τάξεως των 1,86 km², οι υπόλοιπες δεν ξεπερνούν σε έκταση το 1 km². Δεν εντοπίστηκαν θέσεις εντός της κοίτης των εξεταζόμενων υδατορεμάτων που να εμφανίζουν σοβαρή εκδηλωμένη αστάθεια πρανών ή θέσεις με έντονα φαινόμενα διάβρωσης.

Από τα αποτελέσματα της υδραυλικής προσομοίωσης της υφιστάμενης κατάστασης προέκυψε γενικώς υδραυλική επάρκεια της φυσικής κοίτης από τα πλέον ανάντη τμήματα του υδραυλικού ελέγχου έως τη συμβολή των υδατορεμάτων με την επαρχιακή οδό Νο.58 «Γαλατάς – Λεμονοδάσος», όπου περί τη θέση αυτή τα πλημμυρικά ύδατα περιόδου επαναφοράς 50 ετών ρέουν πλανώμενα προς τη θάλασσα επί σχεδόν επίπεδου αναγλύφου, χωρίς διαμορφωμένη κοίτη ή και με διευθετημένη (για τα ρέματα 2 και 3). Η εικόνα αυτή εντοπίζεται στα περισσότερα από τα μελετούμενα

υδατορέματα, πλην των ρεμάτων 11 και 12, στα οποία η φυσική τους κοίτη επαρκεί υδραυλικά σε όλο το μελετούμενο τμήμα τους. Πέραν των ως άνω δύο ρεμάτων, προκύπτει το συμπέρασμα ότι οι γραμμές πλημμύρας ($T=50$) εκτείνονται σε μεγάλα πλάτη από αμέσως ανάντη της ως άνω Επαρχιακής Οδού και έως τη θάλασσα. Βασικές αιτίες για το γεγονός αυτό, αποτελούν η σχεδόν επίπεδη μορφολογία του εδάφους στο προαναφερόμενο τμήμα, καθώς και η κατά περίπτωση έλλειψη τεχνικών οδοποιίας στις θέσεις διέλευσης των ρεμάτων από την προαναφερόμενη Επαρχιακή Οδό (ρέματα 1, 8, 9 και 10).

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, προέκυψε τεκμηριωμένη ανάγκη για πρόταση έργων διευθέτησης κατά μήκος των μελετούμενων τμημάτων όλων των ρεμάτων, πλην των ρεμάτων 11 και 12, για τα οποία προτείνεται η οριστική τμηματική τους οριοθέτηση αποκλειστικά με βάση την υφιστάμενη κατάσταση τους, χωρίς τεχνικές παρεμβάσεις.

Στο στάδιο της χωροθέτησης των έργων του σχεδίου είναι δυνατή η σημειακή προσαρμογή των οριογραμμών με έργα διευθέτησης, εφόσον προκύψει ανάλογη ανάγκη κατά την περιβαλλοντική αδειοδότηση των έργων. Σε κάθε περίπτωση, θα επιτρέπεται μόνο η διεύρυνση των εν λόγω γραμμών.

5. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΛΥΣΕΙΣ

5.1 ΜΗΔΕΝΙΚΗ ΛΥΣΗ (DO NOTHING)

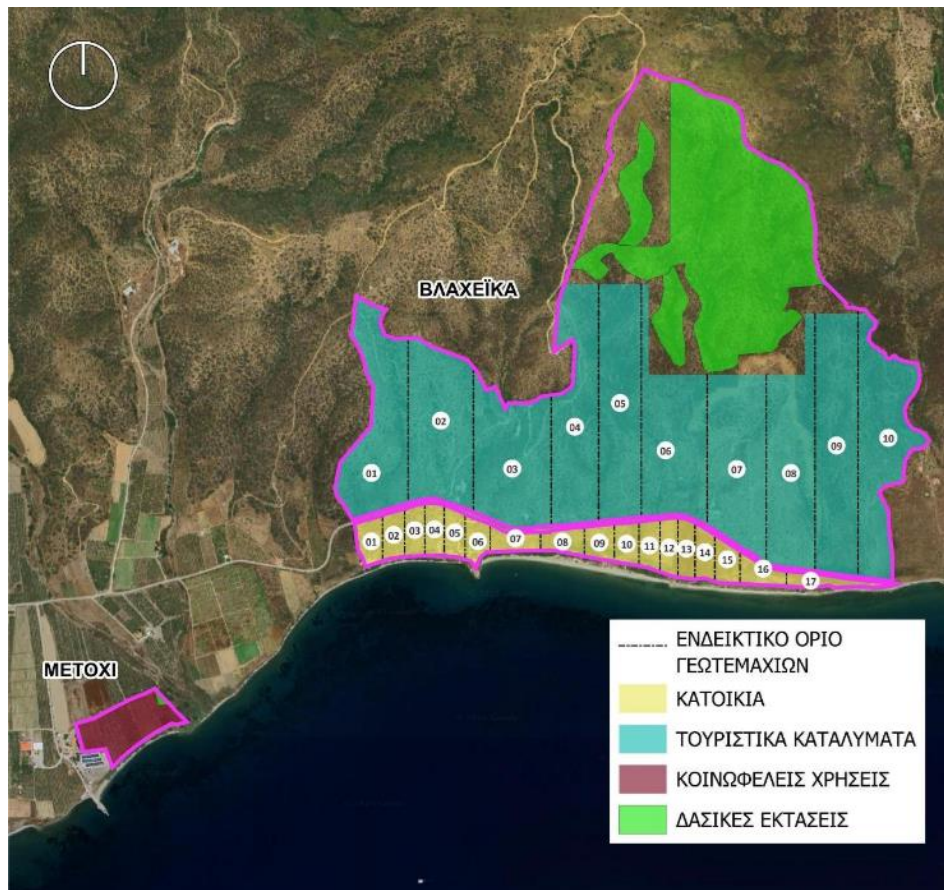
Στο Μηδενικό Σενάριο γίνεται η παραδοχή ότι στην υπό εξέταση περιοχή δεν θα υλοποιηθεί καμιά παρέμβαση ανάπτυξης και ότι η αυτή θα παραμείνει στη σημερινή της κατάσταση. Στην περίπτωση αυτή διαπιστώνεται ότι:

- δεν μπορεί να εξασφαλιστεί η μη υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος στην εξεταζόμενη περιοχή, η οποία μπορεί να οφείλεται σε γεωλογικούς κινδύνους (όπως π.χ. εδαφικές αστάθειες, ολισθήσεις, καθιζήσεις, ρευστοποιήσεις εδαφών) ή φαινόμενα πλημμύρας.
- δεν λαμβάνει χώρα καμιά αναπτυξιακή δραστηριότητα, με αποτέλεσμα να μην ενισχύεται ούτε η τοπική οικονομία και κοινωνία (π.χ. μέσω δημιουργίας νέων θέσεων απασχόλησης), ούτε να προκύπτει κάποιο δημόσιο όφελος.

Συνεπώς εκτιμάται ότι η «Μηδενική Λύση» δεν επιφέρει θετικές συνέπειες σε κανέναν από τους βασικούς πυλώνες της βιώσιμης ανάπτυξης: περιβάλλον, κοινωνία και οικονομία.

5.2 ΣΕΝΑΡΙΟ 1: ΔΟΜΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΜΕ ΤΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΤΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ ΓΙΑ ΧΡΗΣΕΙΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Στο Σενάριο 1 προτείνεται να αξιοποιηθεί η έκταση χωρίς σχεδιασμό αλλά με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης με δύο ζώνες χρήσεων, συγκεκριμένα της κατοικίας και του τουρισμού ως εξής:



Εικόνα 5.1: Σενάριο 1

- στο τμήμα νότια της επαρχιακής οδού, συνολικής επιφάνειας περίπου 172 στρ. θα αναπτυχθούν κατοικίες σε γεωτεμάχια τα οποία θα δημιουργηθούν με πρόσωπο στην επαρχιακή οδό, όπου επιτρέπεται η δημιουργία νέων άρτιων και οικοδομήσιμων γηπέδων υπό την προϋπόθεση τα νέα γεωτεμάχια να έχουν ελάχιστο πρόσωπο επί της επαρχιακής οδού 45,0μ και ελάχιστο εμβαδόν 4.000μ.

Στο παραλιακό αυτό τμήμα νότια του επαρχιακού δρόμου, μπορεί να δημιουργηθούν μεγαλύτερου εμβαδού γεωτεμάχια, π.χ. των 10 στρεμμάτων (10.000 τ.μ.) και το πλήθος τους ανέρχεται στα 17. Η δόμηση σε αυτά υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση, όπως ισχύουν βάσει της παρ. 1.δ. του άρθρου 33 του ν.4759/2020 και περιγράφονται αναλυτικά παρακάτω.

- στο βόρειο τμήμα συνολικής έκτασης περίπου 1.175 στρ. (εξαιρουμένων των δασικών εκτάσεων) προτείνεται να δημιουργηθούν τουριστικά καταλύματα/τουριστικές εγκαταστάσεις με όρους δόμησης της εκτός σχεδίου, όπως ισχύουν σύμφωνα με το άρθρο 34 «Όροι δόμησης σε τουριστικές εγκαταστάσεις σε περιοχές εκτός σχεδίου» (όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν με την παρ. 5 αρθ.145 ν. 4764/2020). Η ζώνη αυτή μπορεί να κατατμηθεί όπως και το προς νότο τμήμα, όμως σε μεγαλύτερου εμβαδού γεωτεμάχια των 100 στρ. δηλαδή συνολικά σε δέκα (10), πάλι όλα με πρόσωπο τουλάχιστον 45,0 μ επί του επαρχιακού δρόμου.

1. Ζώνη ανάπτυξης κατοικιών

Σύμφωνα με την παρ.1.δ. του άρθρου 33 του ν.4759/2020, για τη δόμηση κατοικίας προβλέπονται τα εξής:

«δ) Σε κτίρια κατοικίας της περ. II.1 του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 (Α' 114), η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του κτιρίου ως και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει:

δα) Για γήπεδα εμβαδού τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ. μέχρι και οχτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ., για μεν τα πρώτα τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ., τα εκατόν ογδόντα έξι (186) τ.μ., για δε μεγαλύτερα, το γινόμενο του υπολοίπου εμβαδού του γηπέδου επί τον συντελεστή δόμησης 0,018.

δβ) Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των οχτώ χιλιάδων (8.000) τ.μ., για μεν τα πρώτα οχτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ., τα διακόσια πενήντα οχτώ (258) τ.μ., για δε τα λοιπά, το γινόμενο του υπολοίπου εμβαδού του γηπέδου επί τον συντελεστή δόμησης 0,009 μη δυναμένη σε καμία περίπτωση να υπερβεί τα τριακόσια εξήντα (360) τ.μ.

δγ) Για γήπεδα με εμβαδόν πολλαπλάσιο του κατά κανόνα αρτίου (4.000 τ.μ.), για τα οποία συντρέχουν οι προϋποθέσεις κατάτμησης, η μέγιστη επιφάνεια κτιρίου ισούται με το άθροισμα του εμβαδού των κτιρίων που επιτρέπεται να ανεγερθούν σε κάθε γήπεδο μετά την κατάτμηση, μειωμένη κατά δέκα πέντε τοις εκατό (15%) και υπό τις προϋποθέσεις ότι: α) ανεγείρεται μια οικοδομή και β) το γήπεδο παραμένει ενιαίο. Μεταβιβάσεις κατά παράβαση των προϋποθέσεων αυτών είναι αυτοδικαίως άκυρες.»

Στη συνολική έκταση των περίπου 172 στρ. και στα γεωτεμάχια των 10 στρεμμάτων προκύπτουν οι παρακάτω υπολογισμοί:

258 τ.μ. (για τα πρώτα 8.000 τ.μ.) + 0,009 Χ (υπόλοιπα 2.000 τ.μ.) = 258 + 18 = 276 τ.μ.

Η συνολική δόμηση στα 17 γεωτεμάχια είναι: 17 x 276 = 4.692 τ.μ

Συνεπώς η συνολική δόμηση που επιτρέπεται για χρήση κατοικίας στην έκταση των 172 στρ. υπολογίζεται σε 4.692 τ.μ. περίπου.

2. Ζώνη ανάπτυξης Τουριστικών καταλυμάτων/τουριστικών εγκαταστάσεων

Η συνολική έκταση, βόρεια του επαρχιακού δρόμου υπολογίζεται σε 1175 στρ. (συνολικά 1539.5 στρ. από τα οποία εξαιρούνται οι δασικές εκτάσεις). Προτείνεται να κατατμηθεί σε δέκα (10) γεωτεμάχια των περίπου 100 στρεμμάτων, όταν το μέγεθος της αρτιότητας για την τουριστική χρήση ορίζεται στα 8.000τ.μ. από το άρθρο 34 του ν.4759/2020, όπως προστέθηκε με το ν.4764/2020 την παρ. 5 του άρθρου 145).

Για τα τουριστικά καταλύματα ο συντελεστής δόμησης υπολογίζεται όπως παρακάτω:

α) για γήπεδα εμβαδού μέχρι πενήντα (50) στρέμματα το 0,18,

β) για γήπεδα εμβαδού μέχρι εκατό (100) στρέμματα, για μεν τα πρώτα πενήντα (50) στρέμματα όπως στην υποπερ. α' και για την έκταση επιπλέον των πενήντα (50) και μέχρι τα εκατό (100) στρέμματα το 0,15. Συνεπώς προκύπτουν οι παρακάτω υπολογισμοί, σύμφωνα με το άρθρο 34:

• Για τα πρώτα 50.000 τ.μ.:

$50.000 \times 0,18 = 9.000$ τ.μ.

• Για τα επόμενα 50.000 τ.μ.:

$50.000 \times 0,15 = 7.500$ τ.μ.

• Συνολική επιτρεπόμενη δόμηση ανά γεωτεμάχιο των 100 στρεμ.:

$9.000 + 7.500 = 16.500$ τ.μ.

Αρα, για κάθε γεωτεμάχιο 100.000 τ.μ., επιτρέπεται να δομηθούν 16.500 τ.μ. τουριστικών εγκαταστάσεων.

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 34 του ν.4759/2020, για τη δόμηση/γεωτεμάχιο που υπερβαίνει τα 8.000 τ.μ. και μέχρι τα 20.000 τ.μ. υπάρχει υποχρέωση παραχώρησης γης στον οικείο δήμο έκτασης γης, μεγέθους που ισούται με το ½ της επιπλέον των 8.000 τ.μ. δόμησης. Εν προκειμένω στο κάθε γεωτεμάχιο των

100 στρεμ. που αναπτύσσεται δόμηση 16.500 τ.μ., ήτοι 8.500 τ.μ. μεγαλύτερη των πρώτων 8.000 τ.μ. , η υποχρέωση παραχώρησης γης ανέρχεται σε $\frac{1}{2} \times 8.500 = 4.250$ τ.μ.

Συνολικά για τα 10 γεωτεμάχια των 100.000 τ.μ., η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση είναι: $16.500 \times 10 = 165.000$ τ.μ.

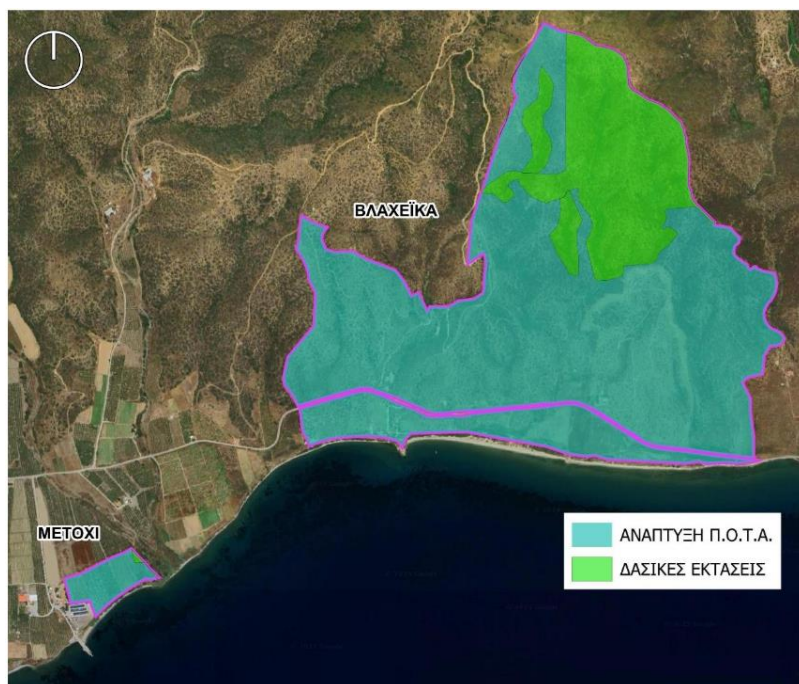
Συμπέρασμα: Η συνολική δόμηση, σύμφωνα με το Σενάριο 1 μπορεί να ανέλθει σε 165.000 τ.μ. για τουριστικές χρήσεις και 4.692 τ.μ. περίπου για χρήση κατοικίας και επομένως η συνολική δόμηση ανέρχεται σε $165.000 \text{ τ.μ.} + 4.692 \text{ τ.μ.} = 169.692 \text{ τ.μ.}$

5.3 ΣΕΝΑΡΙΟ 2: ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Το Σενάριο 2 αφορά στον προτεινόμενο σχεδιασμό όπως αυτός παρουσιάστηκε στο αντίστοιχο κεφάλαιο της παρούσας εισήγησης.

5.4 ΣΕΝΑΡΙΟ 3: ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΩΣ ΠΕΡΙΟΧΗ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ - Π.Ο.Τ.Α

Στο Σενάριο 3, το προς ανάπτυξη ακίνητο θα αξιοποιηθεί στο πλαίσιο της σύνθετης τουριστικής ανάπτυξης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν.2545/1997 «Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές και άλλες διατάξεις»(Α'254) για την ανάπτυξη της περιοχής ως Περιοχής Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.).



Εικόνα 5.2: Σενάριο 3

Ως Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.) χαρακτηρίζονται δημόσιες ή ιδιωτικές εκτάσεις εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του 1923 και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, όπου δημιουργείται ένα σύνολο τουριστικών εγκαταστάσεων αποτελούμενο από ξενοδοχεία διαφόρων λειτουργικών μορφών, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής της παρ. 3 του άρθρου 2 του ν. 2160/1993 (ΦΕΚ 118 Α'), καθώς

και συμπληρωματικές εγκαταστάσεις αναψυχής, άθλησης και γενικά υπηρεσιών διάθεσης του ελεύθερου χρόνου των τουριστών.

Οι Π.Ο.Τ.Α. αποτελούν οργανωμένο υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων, οι οποίες πρέπει να περιέχουν τουριστικές επενδύσεις που να εξασφαλίζουν τη βιωσιμότητα του προγράμματος ανάπτυξης. Επιτρέπεται να περιλαμβάνονται όλες οι κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης της κατηγορίας τουρισμός αναψυχής, που ορίζονται στο εκάστοτε ισχύον νομοθετικό πλαίσιο, κατά την ημερομηνία έκδοσης του Π.Δ. χαρακτηρισμού και οριοθέτησης της Π.Ο.Τ.Α. αλλά οι μη αμιγώς τουριστικές εγκαταστάσεις δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 20% της συνολικής κατά περίπτωση νόμιμης εκμετάλλευσης. Η χρήση κατοικίας επιτρέπεται εντός Π.Ο.Τ.Α. μόνον υπό την προϋπόθεση ότι το πρόγραμμα τουριστικής ανάπτυξης της Π.Ο.Τ.Α. περιλαμβάνει κατ' ελάχιστον τουριστικά καταλύματα κατηγορίας πέντε ή/και τεσσάρων αστέρων με συνολική δυναμικότητα τουλάχιστον 1.000 κλινών και δύο τουλάχιστον εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής.

Οι Π.Ο.Τ.Α. αποτελούν μορφή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου του άρθρου 8 του ν. 4447/2016 (Α' 241). Στην περίπτωση που η Π.Ο.Τ.Α. πολεοδομείται, η πολεοδόμηση εγκρίνεται, μετά την έκδοση του π.δ. οριοθέτησης και χαρακτηρισμού, με κοινή απόφαση των αρμόδιων οργάνων των Υπουργείων Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Τουρισμού. Με την απόφαση ή το Π.Δ. έγκρισης μπορεί επιπλέον να εγκρίνονται και οι περιβαλλοντικοί όροι των έργων και δραστηριοτήτων που θα πραγματοποιηθούν στην υπό πολεοδόμηση περιοχή ή τμήμα, συμπεριλαμβανομένων και των κοινόχρηστων έργων υποδομής, ύστερα από την υποβολή ενιαίας μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων για το σύνολο των υπό πραγματοποίηση έργων.

Ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει σε καμία περίπτωση το 0.2 του συνόλου της έκτασης της Π.Ο.Τ.Α. Η μελέτη πολεοδόμησης συνοδεύεται από πολεοδομικό σχέδιο και οι κοινόχρηστοι χώροι αυτού ανέρχονται σε ποσοστό, τουλάχιστον 50% της έκτασης. Οι κοινόχρηστοι χώροι περιέρχονται κατά κυριότητα στον οικείο Ο.Τ.Α., ενώ η φροντίδα της συντήρησής τους ανήκει στους ιδιοκτήτες των ακινήτων της Π.Ο.Τ.Α.. Οι δυνατότητες διάθεσης/πώλησης κατοικιών υπολογίζονται ως κάτωθι:

$1.385,48 \text{ στρ} \times 0,2 = 277.096,29 \text{ τ.μ.}$ συνολικής επιφάνειας δόμησης

Το 30% ήτοι 83.128,89 τ.μ. ($277.096,29 \times 0,3$) μπορεί να πωληθεί ως παραθεριστική κατοικία και τα υπόλοιπα 193.967,40 τ.μ. ως τουριστικές χρήσεις (τουριστικά καταλύματα και λοιπές ειδικές τουριστικές υποδομές).

Στην περίπτωση αυτή η δυναμικότητα σε κλίνες υπολογίζεται αυξημένη/μεγαλύτερη σε σχέση με το συνδυασμό της ανάπτυξης τόσο του προηγούμενου Σεναρίου 1 όσο και του Σεναρίου 2. Οι κλίνες, που δυνητικά μπορούν να δημιουργηθούν με τις ισχύουσες διατάξεις για την ανάπτυξη της Π.Ο.Τ.Α. υπολογίζονται σε:

$277,1 \text{ στρ} \times 8 \text{ κλ/στρ} = 2216 \text{ κλίνες}$ – το 30% που θα πωληθεί (ως τουριστική κατοικία) είναι → 664 κλίνες

Η έμφαση βρίσκεται στην τουριστική και όχι στην ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας. Η συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 277.096,29 τ.μ. και για την χρήση της παραθεριστικής κατοικίας μπορεί να διατεθεί τμήμα της παραπάνω δόμησης μέχρι τα 83.128,89 τ.μ. (30% για τις Π.Ο.Τ.Α.). Αυτή θα είναι η επιφάνεια που θα είναι δυνατόν να διατεθεί για παραθεριστικές κατοικίες προς πώληση και συνεπώς η ένταση του επιχειρηματικού σχεδίου μεγεθύνει τον τουριστικό χαρακτήρα του με επαγόμενη ενίσχυση του φαινομένου της εποχικότητας και της συσσώρευσης πληθυσμού σε μικρό χρονικό διάστημα (θερινή περίοδος), στοιχείο που σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του

ισχύοντος χωροταξικού σχεδιασμού (Γενικό, Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο), συνιστάται να αντιστραφεί με την προώθηση επενδύσεων που αποσκοπούν στη διεύρυνση της περιόδου επισκεψιμότητας των προορισμών τουρισμού/παραθερισμού.

Είναι ένα αναπτυξιακό μοντέλο που δεν υιοθετείται από τον επενδυτικό Όμιλο γιατί δεν θεωρείται ως το καταλληλότερο μοντέλο βιωσιμότητας για την συγκεκριμένη περιοχή. Η ιδιαίτερα ενισχυμένη τουριστική ανάπτυξη της έκτασης προκύπτει αφού, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις θα πρέπει να προβλεφθεί η δημιουργία ξενοδοχείων δυναμικότητας του πολύ μεγάλου αριθμού των 2216 κλινών, της ανάπτυξης ως ενιαίου του συνολικού ακινήτου με το θεσμικό εργαλείο των Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α).

Ως προς τις επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον, από το παραπάνω μέγεθος της συνολικής δόμησης, πρέπει να σημειωθεί ότι:

- Η μεγαλύτερη επιφάνεια δόμησης και κάλυψης συνεπάγεται μεγαλύτερο ποσοστό κατάληψης του εδάφους του γηπέδου για την ανάπτυξη της δόμησης και των υποδομών εξυπηρέτησής του (κτίρια και διαμορφώσεις εσωτερικού δικτύου οδών και μονοπατιών – πεζοδρομίων) καθώς και μεγαλύτερα μεγέθη πληθυσμού.
- Οι πρόνοιες της Π.Ο.Τ.Α εξασφαλίζουν, στοιχειωδώς όμως, την προστασία των υφισταμένων ρεμάτων, καθώς δεν προβλέπεται ρητά η οριοθέτησή τους ώστε να καταγραφεί η κοίτη, οι όχθες τους και η υπάρχουσα βλάστηση που θα διασφάλιζαν, με τη δέουσα επιστημονική επάρκεια, την προστασία τους.
- Η δημιουργία τουριστικών μονάδων και η αυξημένη δυναμικότητα των κλινών συνεπάγεται μεγαλύτερα μεγέθη πληθυσμού στη συνολική έκταση και επομένως θα απαιτηθούν αυξημένες ποσότητες πόρων και εδάφους για την ικανοποίηση των αναγκών τους από ό,τι σε ένα γήπεδο (μεγαλύτερο μήκος δύο οδικών εσωτερικών προσβάσεων στην παραλία και στο καταφύγιο τουριστικών σκαφών, μεγαλύτερη ποσότητα νερού, δύο εγκαταστάσεις αφαλάτωσης και βιολογικών καθαρισμών κ.λπ.).
- Επιπλέον η μεγαλύτερη τουριστική ανάπτυξη εντείνει την εποχικότητα και τα φαινόμενα «κορεσμού» στη θερινή περίοδο αιχμής με αντίστοιχα προβλήματα της Φ.Ι της ευρύτερης περιοχής.

5.5 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ

- Το Μηδενικό Σενάριο δεν συμβάλλει στην τοπική οικονομία, στην δημιουργία θέσεων απασχόλησης και ενίσχυση της συνοχής της τοπικής κοινωνίας. Αν και το μηδενικό σενάριο διατηρεί το φυσικό τοπίο ανέπαφο, δημιουργεί σημαντικά προβλήματα και περιορισμούς στην περιοχή χωρίς καμιά ευκαιρία απασχόλησης και οικονομικής ανάπτυξης. Παράλληλα, και το περιβάλλον μπορεί να υποβαθμιστεί καθώς για τη συνολική έκταση δεν υπάρχει μέριμνα για την φροντίδα των ρεμάτων ή των περιοχών που απαιτείται να συντηρούνται, όπως π.χ. το οδικό δίκτυο. Συνοπτικά το Μηδενικό Σενάριο δεν συμβάλλει στην τοπική οικονομία, την κοινωνική συνοχή ούτε προάγει το φυσικό περιβάλλον, ως εκ τούτου δεν επιτυγχάνει κανένα δημόσιο όφελος

- Το Σενάριο 1 μπορεί να οδηγήσει σε υπερβολική επιβάρυνση του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος, καθώς η δόμηση θα αναπτυχθεί ανεξέλεγκτα, χωρίς ολοκληρωμένο πολεοδομικό σχεδιασμό. Η εκτός σχεδίου δόμηση, λόγω των αυστηρών προϋποθέσεων αρτιότητας και οικοδομησιμότητας, ενέχει τον κίνδυνο δημιουργίας μαζικής και άναρχης ανάπτυξης εκατέρωθεν του δρόμου. Πολλά γεωτεμάχια μπορεί να μην πληρούν τις προϋποθέσεις αρτιότητας, γεγονός που μπορεί να οδηγήσει σε κατάτμηση και σε προσπάθεια συγκέντρωσης των οικοδομήσιμων γεωτεμαχίων κατά μήκος του οδικού δικτύου. Αυτό θα έχει ως αποτέλεσμα την πολεοδομική ασυνέχεια, την

άναρχη ανάπτυξη και την αλλοίωση του τοπίου. Παράλληλα, η αποσπασματική ανάπτυξη θα δημιουργήσει προβλήματα στη διαχείριση των φυσικών πόρων, στην οργάνωση των υποδομών και στην παροχή βασικών υπηρεσιών, καθώς το Σενάριο 1 δεν επιτρέπει τη συγκροτημένη πολεοδομική διαχείριση της περιοχής.

- Το Σενάριο 2, σε αντίθεση με το Σενάριο 1, όπου η ανάπτυξη γίνεται άναρχα και ανεξέλεγκτα, επιτρέπει σχεδιασμένη, βιώσιμη και ισορροπημένη ανάπτυξη μέσω του πλαισίου του ΕΣΧΑΣΕ. Το ΕΣΧΑΣΕ εξασφαλίζει την ενιαία πολεοδομική οργάνωση της περιοχής, αποτρέποντας τη μαζική και άναρχη ανάπτυξη εκατέρωθεν του δρόμου. Με την υιοθέτηση μιας συνολικής στρατηγικής χωρικής ανάπτυξης, διασφαλίζεται ότι η οικιστική και τουριστική ανάπτυξη θα γίνει σε συγκεκριμένες, κατάλληλες περιοχές, και όχι διάσπαρτα κατά μήκος του οδικού δικτύου.

Επίσης παρέχει τη δυνατότητα βελτίωσης και αναβάθμισης των υποδομών, αντί να αφήνει τη δόμηση να αναπτυχθεί αποσπασματικά. Αντί να προκύψει μια συνεχής αλυσίδα κατοικιών εκατέρωθεν του δρόμου, μεμονωμένες και ανεξάρτητες μεταξύ τους, το ΕΣΧΑΣΕ επιτρέπει την ανάπτυξη οικιστικών και τουριστικών συγκροτημάτων με κατάλληλες υποδομές, όπως χώρους πρασίνου, οργανωμένους δρόμους και δίκτυα κοινής ωφέλειας.

Η οριοθέτηση της δόμησης και η αποφυγή της κατακερματισμένης ανάπτυξης οδηγεί σε καλύτερη

περιβαλλοντική διαχείριση. Στο Σενάριο 1, η ανεξέλεγκτη δόμηση εκατέρωθεν του δρόμου θα μπορούσε να οδηγήσει σε έντονη περιβαλλοντική επιβάρυνση, αυξημένη κατανάλωση φυσικών πόρων και διαταραχή του τοπικού οικοσυστήματος. Αντίθετα, το Σενάριο 2 επιτρέπει τον ορθολογικό σχεδιασμό των χρήσεων γης, με έμφαση στη βιώσιμη διαχείριση των φυσικών πόρων και την προστασία των περιοχών υψηλής οικολογικής αξίας.

Τέλος, η συνολική δόμηση στο Σενάριο 2 είναι σημαντικά μικρότερη και πιο ισορροπημένη, με συνολικά 90.701,80 τ.μ., ενώ στο Σενάριο 1 ανέρχεται στα 169.692 τ.μ.. Αυτό αποδεικνύει ότι η λύση του ΕΣΧΑΣΕ δεν αποτελεί απλώς έναν μηχανισμό διευκόλυνσης της ανάπτυξης, αλλά και ένα εργαλείο ελέγχου της κλίμακας της δόμησης, αποτρέποντας την υπερεκμετάλλευση της γης.

- Το Σενάριο 3 παρότι αποτελεί μια ελεγχόμενη και στρατηγικά σχεδιασμένη προσέγγιση, που αποτρέπει την ανεξέλεγκτη δόμηση, όπως το Σενάριο 2, εντούτοις συνεπάγεται πολύ σημαντική επιφάνεια δόμησης (277,1 στρ.) και αντίστοιχη κάλυψη του εδάφους. Εξάλλου η αυξημένη δυναμικότητα κλινών που συνεπάγεται το Σενάριο 3 (2216 κλίνες) οδηγεί σε ανάλογα αυξημένες απαιτήσεις κατανάλωσης φυσικών πόρων, γεγονός που επιβαρύνει περαιτέρω το περιβάλλον και τις διαθέσιμες υποδομές.

5.6 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Συμπερασματικά, η ανάλυση των τεσσάρων σεναρίων ανάπτυξης της περιοχής αναδεικνύει ότι το Σενάριο 2, το οποίο βασίζεται στο θεσμικό πλαίσιο του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ), αποτελεί την πλέον βιώσιμη, στρατηγικά σχεδιασμένη και περιβαλλοντικά ισορροπημένη επιλογή. Η επιλογή του Σχεδίου 2 (ΕΣΧΑΣΕ) αποτελεί την πλέον βιώσιμη και ορθολογική λύση, διασφαλίζοντας τη χωρική συνοχή, την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και τη βιώσιμη ανάπτυξη, ενώ ταυτόχρονα αποτρέπει την άναρχη και μαζική δόμηση.

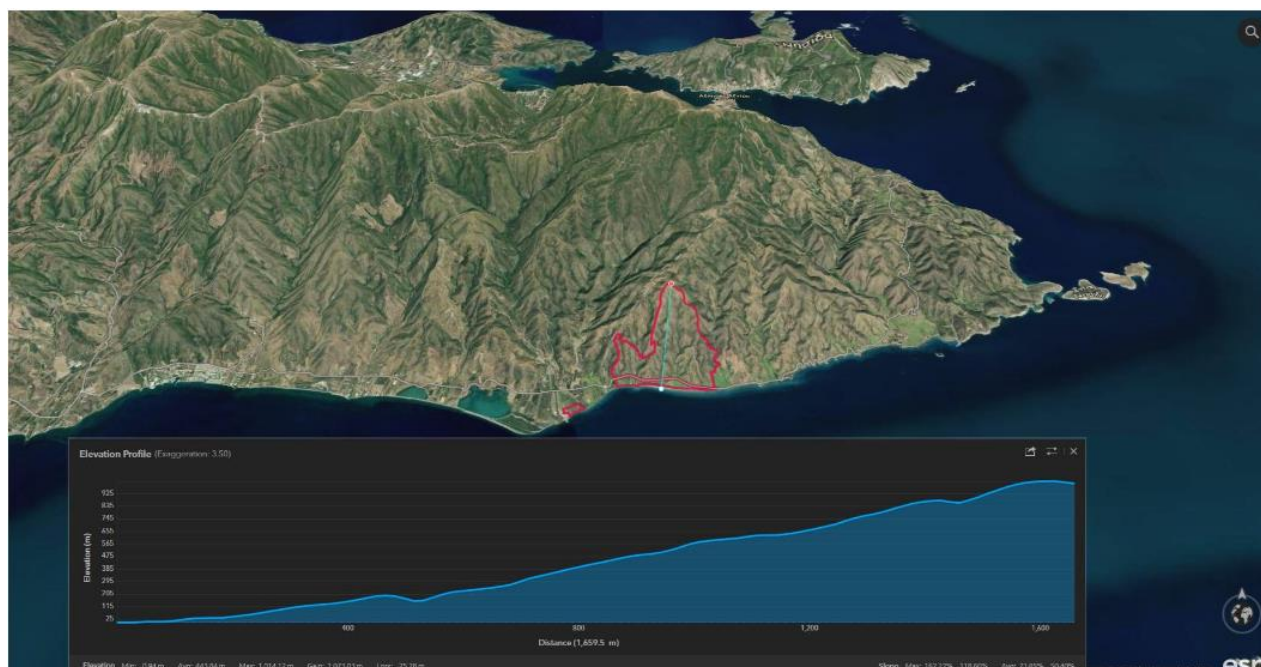
Η σύγκριση με τα Σενάρια 1 & 3 καθιστά σαφές ότι το Σενάριο 2 προσφέρει σαφή πολεοδομικά, περιβαλλοντικά και επενδυτικά πλεονεκτήματα. Το Σενάριο 1 επιτρέπει

συνολική δόμηση 169.692 τ.μ. και αντίστοιχα Σενάριο 3 επιτρέπει δόμηση 277.096,29 τ.μ., ενώ το Σενάριο 2 περιορίζεται σε 90.701,80 τ.μ., γεγονός που επιβεβαιώνει ότι η λύση του ΕΣΧΑΣΕ αποτελεί μια ήπια και βιώσιμη προσέγγιση, με μικρότερο περιβαλλοντικό αποτύπωμα.

6. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

6.1 ΤΟΠΙΟΛΟΓΙΚΑ ΚΑΙ ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

Καθώς η περιοχή μελέτης βρίσκεται στο νότιο τμήμα της Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδας, κατά μήκος του παραλιακού μετώπου που αντικρίζει το νότιο Σαρωνικό κόλπο και το νησί της Ύδρας, το τοπίο χαρακτηρίζεται από την έντονη αντίθεση ανάμεσα στο ήπιο, ανοιχτό θαλάσσιο μέτωπο και το απότομο, έντονα διαμορφωμένο ορεινό ανάγλυφο της ενδοχώρας. Το ανάγλυφο χαρακτηρίζεται από έντονα ορεινή διαμόρφωση, με πλήθος απόκρημνων και κατακερματισμένων όγκων οι οποίοι εκτείνονται σχεδόν μέχρι την ακτογραμμή. Η μορφολογία είναι αποτέλεσμα μακρόχρονης τεκτονικής δραστηριότητας και διεργασιών της αποσάθρωσης και διάβρωσης, με παρουσία φαραγγίων και έντονης πτύχωσης.



Εικόνα 6.1: Μορφολογικό ανάγλυφο της ευρύτερης περιοχής μελέτης και μηκοτομή με διεύθυνση N-B.

Το ανάγλυφο του ακινήτου της επένδυσης, χαρακτηρίζεται από ήπιο έως λοφώδες με τα μεγαλύτερα υψόμετρα να εντοπίζονται στο βόρειο τμήμα και τα χαμηλότερα κατά μήκος της παράκτιας ζώνης, στο νότιο. Η υψηλότερη μορφολογική έξαρση αναπτύσσεται στο βόρειο όριο της περιοχής, σε απόλυτο υψόμετρο περί τα +300m.

Το μορφολογικό ανάγλυφο είναι δυνατόν να διακριθεί σε δύο βασικές υψομετρικές ζώνες:

α) Στην πεδινή ζώνη, που εντάσσονται οι περιοχές με απόλυτα υψόμετρα από +0.00 έως +20.00m περίπου, οι οποίες εκτείνονται εκατέρωθεν της Επαρχιακής οδού Ερμιόνης – Γαλατά και καταλαμβάνουν το νότιο τμήμα της περιοχής ενδιαφέροντος. Η μορφολογική κλίση του ανάγλυφου σε αυτή τη ζώνη κυμαίνεται από 1% έως 5% .

β) Στη λοφώδη ζώνη, όπου τα απόλυτα υψόμετρα κυμαίνονται από +20.00 m έως +300.00m, και η οποία καταλαμβάνει το μεγαλύτερο τμήμα τη περιοχής (το κεντρικό και το βόρειο) με μορφολογική κλίση από 5% έως 40%.

Στην παράκτια ζώνη το τοπίο χαρακτηρίζεται ως αγροτικό καθώς περιλαμβάνει διάσπαρτες γεωργικές εκμεταλλεύσεις (ελαιώνες, εσπεριδοειδή), ενώ είναι περιορισμένη ή οικιστική ή τουριστική ανάπτυξη. Στην ευρύτερη περιοχή δεν υπάρχουν εκτεταμένα αστικά κέντρα και έτσι το τοπίο διατηρεί σε μεγάλο βαθμό φυσικά χαρακτηριστικά του. Η προσβασιμότητα εξασφαλίζεται μέσω της παραλιακής οδού, η οποία διατρέχει την περιοχή δυτικά προς ανατολικά. Απέναντι από την παράκτια ζώνη βρίσκεται το νησί της Ύδρας, ενισχύοντας τη θέα και τον τοπιακό χαρακτήρα της περιοχής, που συνδυάζει έντονα γεωμορφολογικά στοιχεία με θαλάσσιο ορίζοντα υψηλής αισθητικής αξίας.

Η ευρύτερη περιοχή δεν εμπίπτει σε ζώνη απόλυτης προστασίας περιβάλλοντος, ωστόσο κρίνεται ως περιορισμένης φέρουσας ικανότητας όσον αφορά εντάσεις δόμησης, λόγω της ευαλωτότητας των φυσικών συστημάτων και των κλίσεων του εδάφους.

6.2 ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ ΑΚΤΩΝ ΚΑΙ ΘΑΛΑΣΣΙΟΥ ΠΥΘΜΕΝΑ

Η περιοχή ενδιαφέροντος βρίσκεται στις βορειοανατολικές ακτές του Κόλπου της Ύδρας. Οι βορειοανατολικές ακτές του Κόλπου της Ύδρας από την άκρη Θερμησιάς μέχρι και τη νησίδα Σουπιιά, περιβάλλονται από στενή λωρίδα μικρών βαθών (μικρότερα των 10 m) πέραν της οποίας παρατηρείται απότομη αύξηση. Το πλάτος της λωρίδας κυμαίνεται μεταξύ του ενός και των δύο δεκάτων του μιλίου.

Ειδικότερα, η κλίση του πυθμένα κατά μήκος της ακτής του ακινήτου είναι ιδιαίτερα ήπια (της τάξης του 3%) με τα βάθη να φθάνουν τα -5m σε απόσταση 140 m περίπου κατά μέσο όρο από την ακτή. Εντούτοις στο ανατολικό τμήμα της θαλάσσιας περιοχής προ του ακινήτου η κλίση του πυθμένα γίνεται ελαφρώς ομαλότερη (της τάξης του 2,5%). Γενικά τα βάθη κατά μήκος της ακτής του ακινήτου δεν είναι μεγάλα.

Τα ιζηματολογικά χαρακτηριστικά της υποθαλάσσιας παράκτιας ζώνης, καθ' όλο το μήκος της εξεταζόμενης περιοχής, παρουσιάζουν μεταβλητότητα ως προς το μέγεθος κόκκων. Η παράκτια ζώνη αποτελείται στο μεγαλύτερο τμήμα της από άμμο που σταδιακά στην υποπαράλια ζώνη μεταβαίνει σε πιο χονδρόκοκκο υλικό (χάλικες, κροκάλες), ενώ κατά θέσεις παρατηρούνται και μεμονωμένοι βράχοι μικρού μεγέθους. Στο ανατολικό άκρο του ακινήτου, παρατηρείται συγκέντρωση χονδρόκοκκου υλικού (κροκάλες) και επί της ακτής, στη ζώνη διαβροχής.

Το θαλάσσιο μέτωπο προ του ακινήτου αναπτύσσεται με προσανατολισμό Α-Δ και φέρει ήπιας καμπυλότητας ακτογραμμή. Προς το δυτικό άκρο της ακτής του ακινήτου εντοπίζεται βραχώδης έξαρση, διαχωρίζοντας την ακτή σε δύο διακριτά επιμέρους τμήματα. Στα δυτικά της βραχώδους έξαρσης, όπου το ακίνητο εκτείνεται σε μήκος θαλασσίου μετώπου 350μ περίπου, η παράκτια ζώνη είναι ιδιαίτερα περιορισμένου πλάτους και η βλάστηση φτάνει σχεδόν έως την ακτογραμμή. Στα ανατολικά της βραχώδους έξαρσης το ακίνητο εκτείνεται σε μήκος θαλασσίου μετώπου 1.300μ περίπου, με την αμμώδη παραλία να έχει σημαντικό πλάτος. Το πλάτος της παραλίας σταδιακά φθίνει προς τα ανατολικά τα τελευταία 200μ περίπου. Πωώδης βλάστηση απαντάται σε μικρή απόσταση από την ακτογραμμή σε όλο σχεδόν το μήκος του εν λόγω ανατολικού τμήματος της ακτής.

6.3 ΜΕΛΕΤΗ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ

6.3.1 Γενικά

Στο πλαίσιο αδειοδότησης του έργου, έχει εκπονηθεί μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, όπου ορίζονται περιοχές κατάλληλες και ακατάλληλες για δόμηση. Η

διάκρισή τους βασίστηκε στη συναξιολόγηση των γεωλογικών, μορφολογικών, τεχνικογεωλογικών και περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών της περιοχής μελέτης, αφού προηγουμένως λήφθηκαν υπόψη οι δεσμεύσεις δόμησης.

Γίνεται διάκριση τεσσάρων (4) περιοχών γεωλογικής καταλληλότητας οι οποίες περιγράφονται παρακάτω:

- ΑΠ: Περιοχές Απαγορευτικές για δόμηση
- ΑΚ: Περιοχές Ακατάλληλες για δόμηση
- ΚΠ: Περιοχές Κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση
- ΚΤ: Περιοχές Κατάλληλες για δόμηση

6.3.2 Περιοχές απαγορευτικές για δόμηση (ΑΠ)

Οι περιοχές που χαρακτηρίζονται ως Απαγορευτικές για δόμηση κατατάσσονται σε δύο (2) επιμέρους κατηγορίες:

ΑΠ-1: Αντιστοιχεί στην Δασική περιοχή ειδικής προστασίας στο βόρειο τμήμα ιδιοκτησίας, εντός της οποίας απαγορεύεται οποιαδήποτε δόμηση και επιτρέπεται η συντήρηση βελτίωση και επαύξηση της βλάστησης στις μη θιγόμενες δασικές εκτάσεις. Γεωλογικά καλύπτεται από κατάλληλους σχηματισμούς (Φλύσχης).

ΑΠ-2: Αντιστοιχούν στις περιοχές εσωτερικά των Υδατορεμάτων οι οποίες οριοθετούνται από τις οριογραμμές που προέκυψαν από τη Υδραυλική μελέτη. Απαγορεύεται απολύτως η δόμηση μέσα στην έκταση που περικλείεται από τις οριογραμμές των ρεμάτων. Γεωλογικά οι περιοχές αυτές καλύπτονται από Αλλουβιακές αποθέσεις κοίτης αμμοχαλικώδους διαβάθμισης. Χρησιμοποιήθηκαν οι οριογραμμές που προέκυψαν από την Υδραυλική μελέτη. Εντός της ΑΠ-2 απαγορεύεται η δόμηση, επιτρέπονται όμως άλλες βοηθητικές χρήσεις (οδοί - πεζόδρομοι - διέλευση δικτύων Κοινής Ωφέλειας).

6.3.3 Περιοχές γεωλογικά ακατάλληλες για δόμηση (ΑΚ)

ΑΚ: Περιοχές που καταλαμβάνονται από Τεχνητές Επιχωματώσεις (ΤΕ). Οι Τεχνητές Επιχωματώσεις δεν αφορούν σε γεωλογικό σχηματισμό αλλά σε αποθέσεις ανθρωπογενούς δραστηριότητας. Έχουν διακριθεί τρία (3) είδη Τεχνητών Επιχωματώσεων από τα οποία τα δύο εντάσσονται σε περιοχές Ακατάλληλες για δόμηση και είναι:

- Οι επιχωματώσεις που συναντώνται με τη μορφή επιχωμάτων οδοποιίας κατά μήκος της Επαρχιακής οδού Ερμιόνης – Γαλατά (ΤΕ1) και
- Οι επιχωματώσεις με τη μορφή αντιπλημμυρικών αναχωμάτων περιμετρικά και κατά μήκος ρεμάτων της περιοχής (ΤΕ2)

Το σύνολο των εδαφικών υλικών που δομούν τα σώματα των Τεχνητών Επιχωματώσεων έχουν προκύψει από εκσκαφές σε γειτονικές θέσεις και το μέγιστο πάχος τους εκτιμάται ότι δεν ξεπερνά τα 4-5m.

6.3.4 Περιοχές γεωλογικά κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση (ΚΠ)

Διακρίνονται σε τέσσερις (4) κατηγορίες:

- Κ.Π. 1: Περιοχές που καταλαμβάνονται από πλευρικά κορήματα και υλικά κώνων κορημάτων (Sc & Q.sc), ανεξαρτήτως μορφολογικών κλίσεων.

Οι προϋποθέσεις της καταλληλότητας τους για δόμηση σχετίζονται με τα παρακάτω:

α) Στην περίπτωση των πλευρικών κορημάτων και των υλικών κώνων κορημάτων η θεμελίωση των προβλεπόμενων κτιρίων ή άλλων κατασκευών θα πρέπει να γίνεται βαθύτερα εντός του υποκείμενου γεωλογικού υποβάθρου που στην προκειμένη περίπτωση είναι ο Ψαμμιτικός Φλύσχης.

β) Εντός των εδαφικών αυτών σχηματισμών αν, από τις εκσκαφές για τη θεμελίωση κτιρίων σε μεγαλύτερα βάθη, διαμορφωθούν ορύγματα με κλίση άνω των 35° θα πρέπει να πραγματοποιηθεί γεωλογική – γεωτεχνική διερεύνηση και έλεγχος ευσταθείας τους και αν απαιτηθεί θα πρέπει να ληφθούν μέτρα αντιστήριξης τους.

γ) Σε περίπτωση που τα εδαφικά υλικά των πλευρικών κορημάτων και των κώνων κορημάτων συμμετέχουν σε εδαφικές αστάθειες και ολισθήσεις απαιτείται η εκπόνηση γεωλογικής και γεωτεχνικής έρευνας και μελέτης ώστε να οριοθετηθούν τα φαινόμενα αυτά και να εξεταστεί η επίδραση τους στις προβλεπόμενες κατασκευές.

δ) Η θεμελίωση των προβλεπόμενων κτιριακών εγκαταστάσεων θα γίνεται σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Ελληνικού Αντισεισμικού Κανονισμού (ΕΑΚ), τη Ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας και τη Σπουδαιότητα των κτιρίων.

- Κ.Π. 2: Περιοχές που καταλαμβάνονται από Αποθέσεις πεδινών περιοχών και παράκτιες αποθέσεις (S.d).

Οι προϋποθέσεις της καταλληλότητας τους για δόμηση σχετίζονται με τα παρακάτω. Στις περιπτώσεις των παράκτιων αποθέσεων και των αποθέσεων πεδινών περιοχών προϋπόθεση αποτελεί η εκπόνηση γεωτεχνικής έρευνας και μελέτης λόγω της φύσης των σχηματισμών αυτών (χαλαρές, ασύνδετες ιλυο-αμμώδεις αποθέσεις), και η διενέργεια ελέγχου ρευστοποίησης, αν επιβεβαιωθεί ότι η στάθμη του υπόγειου υδροφόρου διαμορφώνεται σε μικρό βάθος από την επιφάνεια του εδάφους, όπως αναμένεται.

- Κ.Π.3: Επιχωματώσεις με τη μορφή αποθέσεων υλικών – προϊόντων εκσκαφών από γειτονικές θέσεις (ΤΕ3).

Συναντήθηκαν στο ανατολικό τμήμα της περιοχής και αφορούν σε συσσωρευμένα υλικά – προϊόντα εκσκαφών από γειτονικές θέσεις. Εμφανίζονται με τη μορφή σωρών ύψους έως 3m, είναι χαλαρής δομής και αδρομερής διαβάθμισης. Η προϋπόθεση της καταλληλότητας για δόμηση των περιοχών που αυτές οι εμφανίσεις/σωροί καταλαμβάνουν είναι η απομάκρυνση των συσσωρευμένων υλικών από τις θέσεις αυτές.

- Κ.Π. 4: Οι περιοχές εμφάνισης Φλύσχη Ψαμμιτικού (F.sd) με μορφολογική κλίση εδάφους > 40%.

Οι προϋποθέσεις της καταλληλότητας για δόμηση των περιοχών αυτών σχετίζονται με τα παρακάτω:

α) Απομάκρυνση του επιφανειακού μανδύα αποσάθρωσης και θεμελίωση των προβλεπόμενων κτιριακών κατασκευών και άλλων τεχνικών έργων εντός του υποκείμενου φλυσχικού (βραχώδους) υποβάθρου.

β) Θεμελίωση των κτιριακών και των άλλων εγκαταστάσεων σύμφωνα με τον τροποποιημένο ΕΑΚ (Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό) για τους συγκεκριμένους γεωλογικούς σχηματισμούς, τη Ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας και τη Σπουδαιότητα των κτιρίων και των άλλων προβλεπόμενων κατασκευών και εκτέλεση γεωτεχνικής έρευνας και μελέτης όπου απαιτείται.

γ) Διερεύνηση των συνθηκών ευσταθείας των πρανών (υφιστάμενων και μελλοντικών) με εκτέλεση γεωλογικής και γεωτεχνικής έρευνας και μελέτης, όπου απαιτείται. Στις περιπτώσεις που μετά από την εκτέλεση αναλύσεων ευσταθείας προκύψουν πιθανότητες εκδήλωσης ολισθήσεων θα πρέπει να εφαρμοστούν κατάλληλα μέτρα σταθεροποίησης για την αποφυγή τους.

δ) Εφαρμογή μέτρων διαχείρισης της επιφανειακής απορροής και αποχέτευση των επιφανειακών υδάτων προς τον πλησιέστερο φυσικό αποδέκτη, ώστε να μην επιβαρύνονται οι συνθήκες ευσταθείας των πρανών.

ε) Απομάκρυνση τυχόν ολισθημένων εδαφικών υλικών ή μετακινημένων τεμαχίων βράχου, κυρίως από θέσεις πλησίον υφιστάμενων πρανών.

6.3.5 Περιοχές γεωλογικά κατάλληλες για δόμηση (ΚΤ)

- ΚΤ.1: Περιοχές οι οποίες γεωλογικά καταλαμβάνονται από εμφανίσεις φλύσχη με κλίση <40%.

Γεωλογικά καλύπτονται από τους βραχώδεις σχηματισμούς του αλπικού υποβάθρου δηλαδή τις εμφανίσεις του Ψαμμιτικού Φλύσχη σε μορφολογικές κλίσεις <40%. Πρόκειται για γεωλογικούς σχηματισμούς με καλή μηχανική συμπεριφορά, εντός των οποίων δεν έχουν παρατηρηθεί φαινόμενα εδαφικών ασταθειών γι αυτό και οι περιοχές που αυτοί καλύπτουν συνιστούν τμήματα κατάλληλα για δόμηση. Η μορφολογική επίσης κλίση του εδάφους (< 40%) χαρακτηρίζει εν γένει ευσταθείς περιοχές για το είδος και τη φύση του συγκεκριμένου γεωλογικού σχηματισμού.

6.4 ΟΙΚΟΣΥΣΤΗΜΑΤΑ – ΧΛΩΡΙΔΑ - ΠΑΝΙΔΑ

6.4.1 Οικοσυστήματα – Τύποι οικοτόπων - Είδη χλωρίδας

Η περιοχή μελέτης χαρακτηρίζεται από ποικιλία βιοτόπων. Στο χερσαίο τμήμα της και πιο συγκεκριμένα στις λοφώδεις περιοχές εντοπίζονται κυρίως θαμνώνες σκληροφυλλικής βλάστησης (σχίνα, πουρνάρια και φρύγανα) και σε λίγα σημεία εντοπίζονται μικτές δασικές συστάδες και μεταβατικές δασώδεις και θαμνώδεις εκτάσεις (θαμνώδης ή ποώδης βλάστηση με διάσπαρτα δέντρα). Επιπρόσθετα, στην περιοχή μελέτης υπάρχουν ελαιώνες και λοιπές αγροτικές εκτάσεις. Στο παράκτιο τμήμα της περιοχής μελέτης (στο δυτικό τμήμα), ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η λιμνοθάλασσα Σαχτούρη και ο παραθαλάσσιος βάλτος όπου περιμετρικά υπάρχουν με καλαμιώνες, σαλικόρνια (*Salicornia* sp) και υδρόφιλα είδη (*Juncus* sp, *Typha* sp.). Στην παραλιακή ζώνη νότια της λιμνοθάλασσας υπάρχουν πολλά αμμόφιλα είδη (*Medicago marina*, *Centaurea raphanina*, *Matthiola tricuspidata*, *Anthemis tomentosa*, *Scolymus hispanicus*, *Euphorbia peplis* κ.α) (www.naturagraeca.com).

Στο θαλάσσιο τμήμα της περιοχής μελέτης με βάση τη χαρτογράφηση των λιβαδιών Ποδειδωνίας από το Ελληνικό Κέντρο Θαλασσίων Ερευνών (ΕΛΚΕΘΕ), τον Ελληνικό Γεωργικό Οργανισμό «ΔΗΜΗΤΡΑ», το Ινστιτούτο Αλιευτικών Ερευνών (ΙΝΑΛΕ) και το Εργαστήριο Θαλάσσιας Γεωλογίας & Φυσικής Ωκεανογραφίας του Πανεπιστήμιο Πατρών (ΕΘΑΓΕΦΩ) για τις ανάγκες θέσπισης ζώνων απαγόρευσης αλιευτικών εργαλείων και της χαρτογράφησης των θαλάσσιων λιβαδιών η οποία στηρίχτηκε σε δορυφορικά δεδομένα (Τορουζελίς et al, 2018), λόγω της χαρτογράφησης των Ραπαυτοδιδίς et al, 2022 αλλά και από επιτόπιες καταγραφές στο πλαίσιο της παρούσας, προκύπτει η παρουσία των λιβαδιών Ποσειδωνίας στο θαλάσσιο τμήμα της περιοχής μελέτης.

Τύποι οικοτόπων

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι οικότοποι του παραρτήματος Ι της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ με δυνητική παρουσία στο σύνολο της περιοχής μελέτης (Θαλάσσιο, παράκτιο και χερσαίο τμήμα) σύμφωνα με τα γεωχωρικά δεδομένα δυνητικής εξάπλωσης της 4ης εθνικής έκθεσης αναφορικά με την πρόοδο εφαρμογής του άρθρου 17 της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ στην Ελλάδα για την περίοδο αναφοράς 2013-2018 (Ευρωπαϊκό αποθετήριο δεδομένων - CDR).

Πίνακας 6.1: Τύποι οικοτόπων με πιθανή παρουσία στην περιοχή μελέτης με βάση την 4η εθνική έκθεση εφαρμογής του άρθρου 17 της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ

A/A	Κωδικός	Ονομασία ΤΟ	Κατηγορία
1	1120*	Εκτάσεις θαλάσσιας βλάστησης με <i>Posidonia</i> (<i>Posidonia oceanica</i>)	Παράκτιοι και Αλοφυτικοί Οικότοποι
2	1150*	Παράκτιες Λιμνοθάλασσες	
3	1170	Υφάλι	
4	1240	Απόκρημνες βραχώδεις ακτές με βλάστηση στη Μεσόγειο με ενδημικά <i>Limonium</i> spp.	
5	1310	Πρωτογενής βλάστηση με <i>Salicornia</i> και άλλα μονοετή είδη των λασπωδών και αμμωδών ζωνών	
6	1410	Μεσογειακά αλίπεδα (<i>Juncetalia maritimi</i>)	
7	1420	Μεσογειακές και θερμοατλαντικές αλόφιλες λόχμες (<i>Sarcocornietea fruticosi</i>)	
8	5420	Φρύγανα από <i>Sarcopoterium spinosum</i>	Λόχμες με σκληρόφυλλη βλάστηση
9	6220*	Ψευδοστέππα με αγρωστώδη και μονοετή φυτά της Thero-Brachypodietea	Τύποι οικοτόπων λιβαδικής βλάστησης
10	8210	Ασβεστολιθικά βραχώδη πρανή με χασμοφυτική βλάστηση	Οικότοποι Βράχων και Σπηλαίων
11	8330	Θαλάσσια σπήλαια εξ ολοκλήρου ή κατά το ήμισυ κάτω από την επιφάνεια της θάλασσας	
12	9320	Δάση με <i>Olea</i> και <i>Ceratonia</i>	Δάση και δασικές εκτάσεις
13	9340	Δάση με <i>Quercus ilex</i> και <i>Quercus rotundifolia</i>	
14	9540	Μεσογειακά πευκοδάση με ενδημικά είδη πεύκων της Μεσογείου	

Υπόμνημα:

Οδηγία 92/43/ΕΟΚ του συμβουλίου της 21ης Μαΐου 1992 για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας.

Ονομασία και Κατηγορία ΤΟ με βάση το Παράρτημα Ι της ανωτέρω οδηγίας.

Ο αστερίσκος «*» υποδηλώνει τύπους οικοτόπων προτεραιότητας

Είδη Χλωρίδας

Εντός της περιοχής μελέτης σύμφωνα με την 4η εθνική έκθεση εφαρμογής του άρθρου 17 της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ απαντάται το *Fritillaria rhodokanakis*.

Το είδος *Fritillaria rhodokanakis* είναι ενδημικό της νήσου Ύδρας και των μικρών νησίδων ευρισκομένων μεταξύ αυτής και της ΒΑ Πελοποννήσου (Δοκός, Πετροθάλασσα κ.λπ). Απαντάται επίσης και στις απέναντι περιοχές του Ν. Αργολίδας. Στην Αργολίδα, η *F. rhodokanakis* συναντά την από το νότο ερχόμενη *F. spetsiotica* και από το βορρά κατερχόμενη την *F. graeca* με τις οποίες υβριδίζει έντονα, έτσι ώστε να μην έχει βρεθεί κανένας αμιγής πληθυσμός της. Από την περιοχή του Πόρου περιγράφηκε το υποείδος *subsp. Argolica*, το οποίο όμως είναι συνώνυμο της *F. rhodokanakis* και αποτελεί ενδιάμεση μορφή των δύο ειδών *Fritillaria*, τα οποία απαντούν εκεί. Το υψομετρικό εύρος των θέσεων εμφάνισης της *Fritillaria rhodokanakis* κυμαίνεται σχεδόν από το επίπεδο της θάλασσας έως τα 500 μ στην περιοχή της Αργολίδας, προτιμά τα ασβεστολιθικά βραχώδη ή πετρώδη εδάφη με φρύγανα ή αραιή θαμνώδη βλάστηση, συχνά στις παρυφές δασών *Pinus halepensis*, ελαιώνων ή και αμπελώνες. Οι υποπληθυσμοί του είδους εντοπίζονται συνήθως σε σχετικά ανοικτές θέσεις και όχι εντός πυκνής βλάστησης, όμως συχνά πολλά άτομα αναπτύσσονται στη σκιά των εκάστοτε

επικρατούντων θάμνων, όπου προστατεύονται από τη βόσκηση. Πέρα από τη βόσκηση, στην περιοχή της Αργολίδας κινδυνεύει και από την έντονη τουριστική και οικιστική δραστηριότητα αλλά και από τον έντονο υβριδισμό με τα άλλα δύο είδη (Φοίτος και συν, 2009).

6.4.2 Πανίδα

Στο τοπίο της χερσαίας έκτασης της ΠΜ δύναται να εντοπίζονται ερπετά (φίδια, χερσαίες χελώνες και σαύρες) και χειρόπτερα, στην λιμνοθάλασσα Σαχτούρη εντοπίζονται το είδος ψαριού (*Aphanius fasciatus*), είδη ερπετοπανίδας (βάτραχοι, σαύρες, φίδια) και νυχτερίδες, ενώ στη θαλάσσια έκταση αναμένεται η παρουσία δελφινιών όπως είναι το κοινό δελφίνι και το ρινοδέλφιο, του πτερυγιόποδου μεσογειακή φώκια και των θαλάσσιων χελωνών: καρέτα, πράσινη θαλασσοχελώνα και δερματοχελώνα.

Από τα παραπάνω είδη πανίδας σύμφωνα με την αξιολόγηση ως προς το καθεστώς απειλής τους στο Κόκκινο Βιβλίο των Απειλούμενων Ζώων της Ελλάδας (Λεγάκης και Μαραγκού 2009) προκύπτει ότι:

✓ Το κοινό δελφίνι (*Delphinus delphis*), η καρέτα (*Caretta caretta*)* και η πράσινη θαλασσοχελώνα (*Chelonia mydas**) χαρακτηρίζονται ως Κινδυνεύοντα (EN).

✓ Το ρινοδέλφιο (*Tursiops truncatus*) χαρακτηρίζεται ως Τρωτό (VU).

✓ Η μεσογειακή φώκια (*Monachus monachus**) και η δερματοχελώνα (*Dermochelys coriacea*) χαρακτηρίζονται ως Κρισίμως Κινδυνεύοντα (CR).

6.4.3 Ορνιθοπανίδα

Η ύπαρξη βιοτόπων στην περιοχή μελέτης όπως είναι η λιμνοθάλασσα Σαχτούρη, οι θαμνώνες σκληροφυλλικής βλάστησης, οι αγροτικές εκτάσεις, κ.λπ. δικαιολογεί την πλούσια ορνιθοπανίδα σε αυτή.

Τα στρουθιόμορφα είδη και τα είδη αγρολιβαδικών οικοσυστημάτων αποτελούν τα ταχον με τη μεγαλύτερη αφθονία ενώ παρατηρείται σημαντικός αριθμός αρπακτικών που απαρτίζεται τόσο από ημερόβια όσο και από νυκτόβια είδη. Από την άλλη πλευρά στο θαλάσσιο τμήμα της ΠΜ δύναται να δραστηριοποιείται ο θαλασσοκόρακας (*Guillemus aristotelis*) ενώ η λιμνοθάλασσα Σαχτούρη και ο παραθαλάσσιος βάλτος της ΠΜ συνιστούν κατάλληλα ενδιαιτήματα για ορισμένα υδρόβια και παρυδάτια είδη.

6.5 ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Δεν απαντώνται στην περιοχή μελέτης περιοχές του εθνικού συστήματος προστατευόμενων περιοχών καθώς και Εθνικοί δρυμοί, Αισθητικά Δάση και διατηρητέα Μνημεία της φύσεως.

Υγρότοποι που προστατεύονται με το ΠΔ 12-06-2012 «Έγκριση καταλόγου μικρών νησιωτικών υγροτόπων και καθορισμός όρων και περιορισμών για την προστασία και ανάδειξη των μικρών παράκτιων υγροτόπων που περιλαμβάνονται σε αυτόν» (ΦΕΚ 229/ΑΑΠ/2012) δεν εντοπίζονται εντός των διοικητικών ορίων των Δήμων Ερμιονίδας και Πόρου. Εντοπίζεται ένας (1) υγρότοπος, ο οποίος περιλαμβάνεται στους νησιωτικούς υγρότοπους της Ελλάδας και οι οποίοι δε συμπεριλήφθηκαν στο ΠΔ 12-06-2012. Πρόκειται για τον νησιωτικό υγρότοπο «Έλος όρμου Βαριαρνιά» (POR001), ο οποίος δεν βρίσκεται υπό κάποιο καθεστώς προστασίας.

Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ)33, κηρυγμένο δυνάμει της αρχαιολογικής νομοθεσίας (Υπουργείο Πολιτισμού, ΥΠΠΟ) εντοπίζεται στο βόρειο τμήμα του Δήμου Πόρου. Πρόκειται για ολόκληρη την νήσο Πόρο, η οποία κηρύχθηκε ως ΤΙΦΚ με το ΦΕΚ 559/Β/1980 και παρουσιάζεται στην ακόλουθη εικόνα. Όσον αφορά στα

ΤΙΦΚ, που προέκυψαν από το ερευνητικό πρόγραμμα του ΥΠΕΧΩΔΕ (1995) με θέμα «Οριοθέτηση και Καθορισμός Μέτρων Προστασίας Τοπίων Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους» και καταχωρήθηκαν στη «Βάση Δεδομένων για την Ελληνική Φύση – ΦΙΛΟΤΗΣ» του ΕΜΠ καθώς δεν έχουν λάβει μέχρι στιγμής θεσμική κατοχύρωση δεν εξετάζονται περαιτέρω.

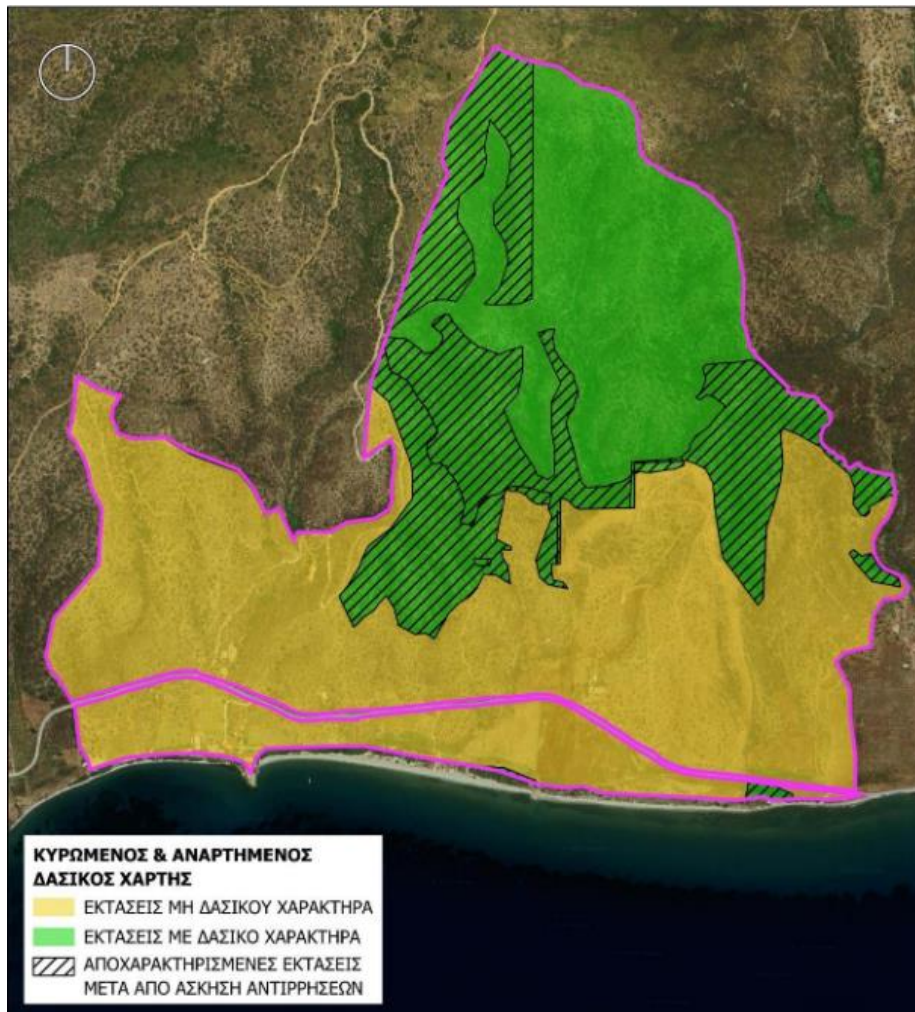
Δεν απαντώνται Περιοχές του Δικτύου Natura 2000 πλησίον της περιοχής μελέτης. Η εγγύτερη βρίσκεται σε απόσταση άνω των 15Km ΒΑ από το εξεταζόμενο έργο, πρόκειται για την ΖΕΠ με κωδικό GR3000020 και ονομασία «Νησίδες Σαρωνικού Κόλπου και Θαλάσσια Περιοχή» (Βλ. εικόνα), η οποία υπάγεται στη Μονάδα Διαχείρισης Εθνικών Πάρκων Πάρνηθας, Σχοινιά και Προστατευόμενων Περιοχών Σαρωνικού Κόλπου.

Δεν απαντώνται Εθνικά Πάρκα και Εθνικοί Δρυμοί πλησίον της περιοχής μελέτης.

Δεν απαντώνται ΚΑΖ (Καταφύγια Άγριας Ζωής) εντός της περιοχής μελέτης. Το πλησιέστερο ΚΑΖ με ονομασία «Πρ. Ηλίας, Κάμπος, Αυλώνα, Μικρό και Μεγάλο Ασπροβούνι, Λουτρό, Θωμά, Παπούλια, Μαυροβούνι, Αγ. Ιωάννης, Καταφύκι, Κασιδιάρη και Κάμπος» (ΦΕΚ 200/Α/1998, 920/Β/2003), βρίσκεται σε απόσταση άνω των 15 Km Δ από τα εξεταζόμενα οικόπεδα.

6.6 ΔΑΣΗ ΚΑΙ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ

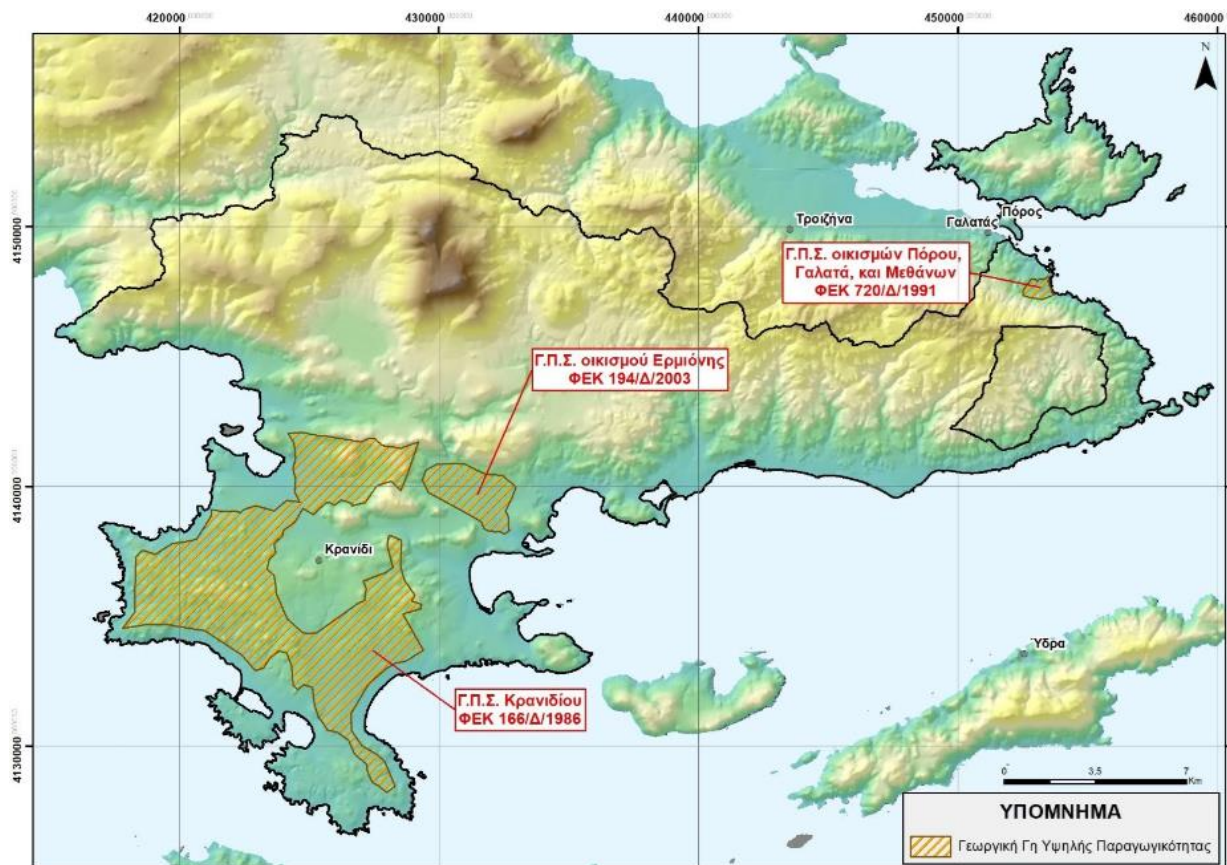
Σε ό,τι αφορά στην περιοχή του Σχεδίου, επιφάνεια $363,60 + 3,98 = 367,58$ στρ. έχει χαρακτηριστεί ως δασική. Οι εν λόγω εκτάσεις θα ενταχθούν σε ένα σύστημα ήπιας διαχείρισης που θα επιτρέπει τη φυσική αναζωογόνησή τους. Οι εκτάσεις με δασικό χαρακτήρα εντός του ακινήτου που εμπίπτει εντός των διοικητικών ορίων της Περιφέρειας Αττικής, ανέρχονται σήμερα στα 365,40 στρ., όπως αποτυπώνονται στον ακόλουθο χάρτη.



Εικόνα 6.2: Χαρακτηρισμοί κυρωμένου & αναρτημένου δασικού χάρτη, αποχαρακτηρισμένες εκτάσεις μετά από αντιρρήσεις (Πηγή: ΕΣΧΑΣΕ SUPCO, 2025)

6.7 ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΓΗ ΥΨΗΛΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟΤΗΤΑΣ

Με τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) του οικισμού Ερμιόνης (ΦΕΚ 194/Δ/2003), Πόρου (ΦΕΚ 720/Δ/1991) και Κρανιδίου (ΦΕΚ 166/Δ/1986) καθόρισαν τέσσερις (3) περιοχές του Δήμου Ερμιονίδας και του Δήμου Πόρου ως γαίες υψηλής παραγωγικότητας, όπως αποτυπώνεται στην εικόνα που ακολουθεί:



Εικόνα 6.3: Περιοχές γεωργικών γαιών υψηλής παραγωγικότητας στους Δήμους Ερμιονίδας και Πόρου.

6.8 ΑΙΓΙΑΛΟΣ, ΠΑΡΑΛΙΑ

Η Προκαταρκτική Οριογραμμή Αιγιαλού (ΠΟΑ) της Περιφέρειας Αττικής οριστικοποιήθηκε με την Απόφαση 64185/6750/2018 Συντονιστή ΑΔ (ΦΕΚ 360/Δ/2018). Η εν λόγω απόφαση οριστικοποίησε την προκαταρκτική οριογραμμή αιγιαλού (Π.Ο.Α.) για τις περιοχές της Περιφέρειας Αττικής, όπως αυτή αποτυπώθηκε στους έγχρωμους ορθοφωτοχάρτες (υπόβαθρα) από την εταιρεία «Ε.Κ.Χ.Α. Α.Ε. (Εξαιρούνται οι περιοχές για τις οποίες έχει ήδη καθορισθεί διοικητικά αιγιαλός, παραλία και παλαιός αιγιαλός και έχουν δημοσιευθεί στο Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως).

Στο παραλιακό μέτωπο του ακινήτου έχουν εκδοθεί αποφάσεις καθορισμού αιγιαλού και παραλίας. Συγκεκριμένα πρόκειται για τις εξής:

- 19121/20-06-1969 απόφαση Νομάρχη Πειραιώς (ΦΕΚ 133 Δ') περί καθορισμού οριογραμμής αιγιαλού και παραλίας στη θέση Χαραυγή Γαλατά.
- 30881/25635/12-06-2013 απόφαση Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής (ΦΕΚ 310 Δ') καθορισμού οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας στη θέση «ΜΠΟΥΖΙ» Δήμου Τροιζηνίας.
- 256967/02-11-2017 απόφαση Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου (ΦΕΚ 366 Δ') καθορισμού αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού στην περιοχή «ΘΕΡΜΗΣΙΑ» του Δήμου Ερμιόνης Ν. Αργολίδας (από θέση Πηγάδι έως γεωγραφικό όριο Π.Ε. Αργολίδας με Π.Ε. Αττικής) μπροστά από τις θέσεις «Λίμνη Κουρμπουλά», «Λίμνη Σαχτούρη» και «Μετόχι» και Επανακαθορισμός των κορυφών αιγιαλού και παραλίας στη θέση «Μετόχι» που είχαν καθορισθεί με την με αριθμ. 1633/27-09-1996 απόφαση Γ.Γ. Περιφέρειας Πελοποννήσου (ΦΕΚ 1211 Δ').

Η ζώνη παραλίας δεν περιλαμβάνεται στην επιφάνεια των ιδιοκτησιών τού προς ανάπτυξη ακινήτου.

6.9 ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

6.9.1 Ακτές Κολύμβησης

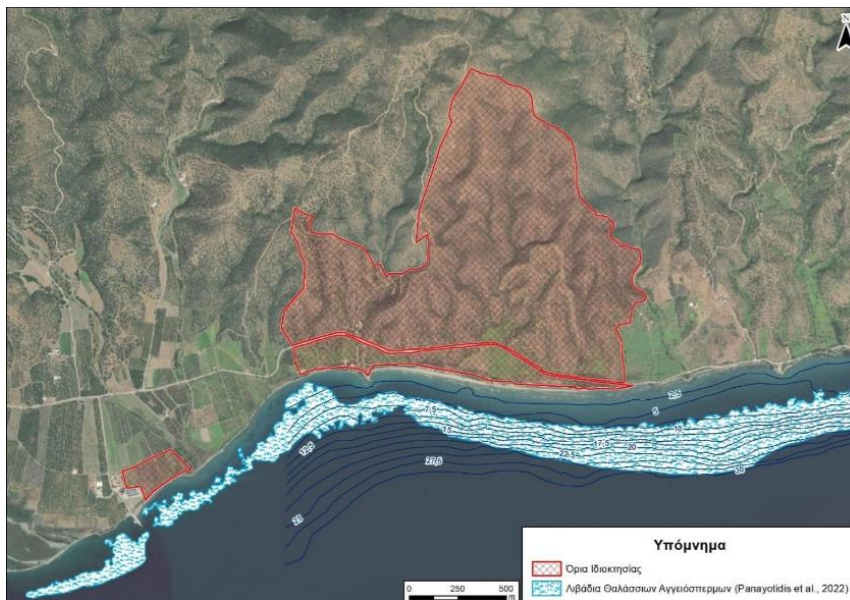
Στις παράκτιες ζώνες της περιοχής μελέτης εντοπίζονται ακτές, οι οποίες περιλαμβάνονται στο «Μητρώο ταυτοτήτων υδάτων κολύμβησης της Ελλάδας», της Ειδικής Γραμματείας Υδάτων (ΕΓΥ) του ΥΠΕΝ και των οποίων η ποιότητα των υδάτων τους παρακολουθείται ετησίως, στα πλαίσια του σχετικού Προγράμματος Παρακολούθησης που εφαρμόζεται.

6.9.2 Περιοχές με θαλάσσια λιβάδια (*Posidonia oceanica* και λοιπά είδη)

Στο δυτικό θαλάσσιο τμήμα της περιοχής μελέτης εντοπίζονται λιβάδια *Posidonia oceanica* έως και την ισοβαθή των 30m όπως παρουσιάζεται στην ακόλουθη εικόνα. Ομοίως παρουσία των λιβαδιών Ποσειδωνίας στο θαλάσσιο τμήμα της περιοχής μελέτης προκύπτει από τη χαρτογράφηση των Panayotidis et al, 2022 αλλά και από επιτόπιες καταγραφές στο πλαίσιο της ΣΜΠΕ.



Εικόνα 6.4: Λιβάδια Ποσειδωνίας (Torouzelis et. Al. 2018) περιοχής μελέτης (δυναμική παρουσία)

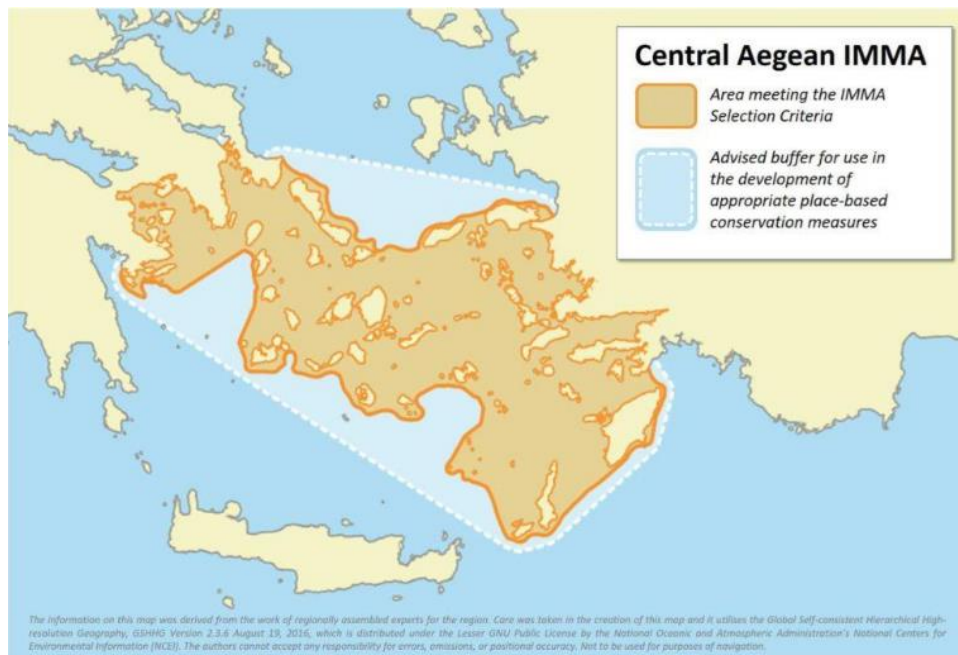


Εικόνα 6.5: Κατανομή λιβαδίων θαλάσσιων αγγειόσπερμων στο γειτνιάζουν με το σχέδιο (Panayotidis et al, 2022)

6.10 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΘΗΛΑΣΤΙΚΑ (ΣΠΘΘ - ΙΜΜΑ)

Οι Σημαντικές Περιοχές για τα Θαλάσσια Θηλαστικά (ΣΠΘΘ - ΙΜΜΑ) αποτελούν οικοσυστήματα υψηλής οικολογικής και βιολογικής αξίας για τα δελφίνια, τις φάλαινες, λοιπά κητώδη είδη και τις φώκιες. Οι ΣΠΘΘ έχουν καθοριστεί για να προστατεύσουν τους βιότοπους και τις κύριες περιοχές διαβίωσης των θαλάσσιων θηλαστικών, εξασφαλίζοντας τη βιωσιμότητα των πληθυσμών τους και συμβάλλοντας στη διατήρηση της βιοποικιλότητας των θαλάσσιων οικοσυστημάτων.

Το θαλάσσιο τμήμα της περιοχής μελέτης βρίσκεται εντός της ΙΜΜΑ/ΣΠΘΘ «Κεντρικό Αιγαίο». Το Κεντρικό Αιγαίο έχει χαρακτηριστεί ως ΣΠΘΘ καθώς η ευρύτερη περιοχή του φιλοξενεί σημαντικά ενδιαιτήματα για την απειλούμενη Μεσογειακή φώκια (*Monachus monachus*). Η περιοχή εκτείνεται μέχρι την ισοβαθή των 200 μέτρων, με ορισμένα τμήματα να φτάνουν σε μεγαλύτερα βάθη. Από μελέτες τηλεμετρίας, είναι γνωστό ότι οι φώκιες διασχίζουν εύκολα βαθύτερες περιοχές, αν και προτιμούν να περνούν τον χρόνο τους σε ρηχότερα νερά. Στη συγκεκριμένη περιοχή συγκεντρώνονται σε συγκεκριμένους πυρήνες αναπαραγωγής, ενώ παρατηρούνται και μεμονωμένα ζεύγη μητέρων με μικρά κατά την περίοδο γέννησης, γεγονός που αντικατοπτρίζει τη γνωστή κοινωνική οικολογία του είδους.

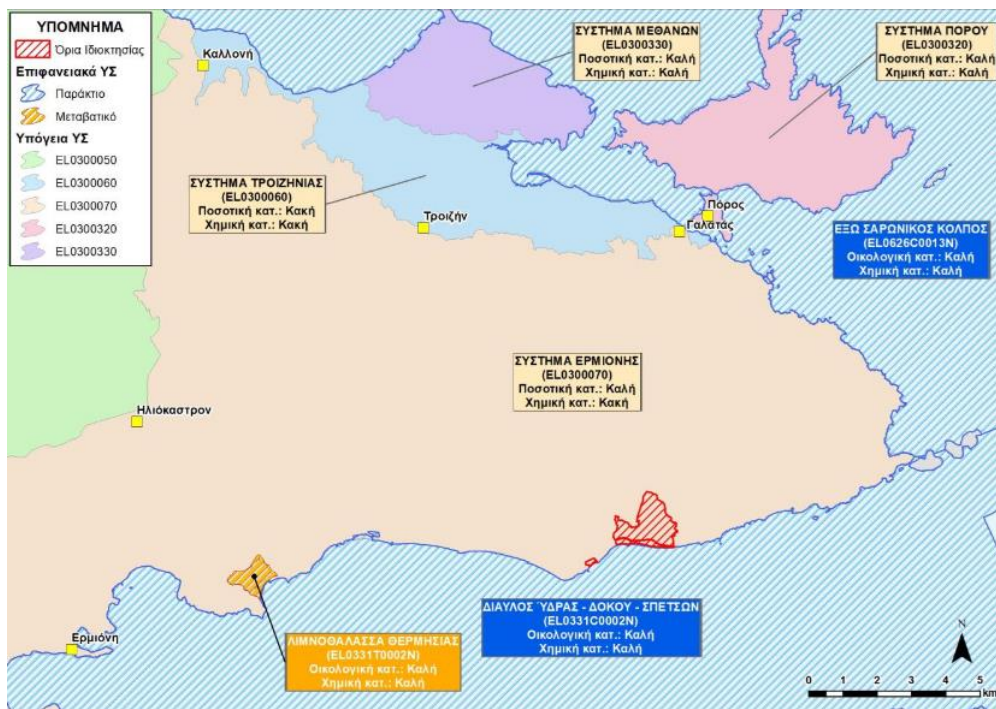


Εικόνα 6.6: ΣΠΘΘ Κεντρικό Αιγαίο IUCN-MMPATF (2017)

6.11 ΥΔΑΤΙΚΟΙ ΠΟΡΟΙ

6.11.1 Σχέδια Διαχείρισης Λεκανών Απορροής

Η επένδυση χωροθετείται εντός του Υδατικού Διαμερίσματος (ΥΔ) της Ανατολικής Πελοποννήσου (ΥΔ EL03) και εντός της Λεκάνης Απορροής Ποταμών (ΛΑΠ) Ρεμάτων Αργολικού Κόλπου (EL0331).



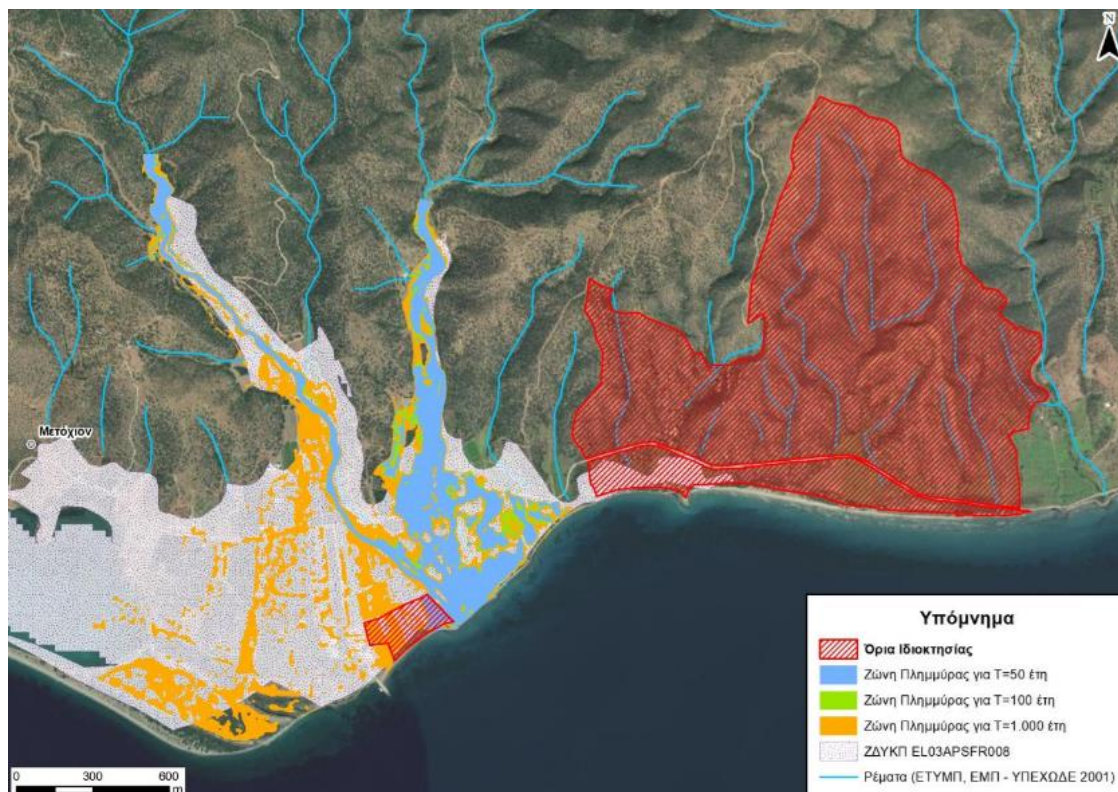
Εικόνα 6.7: Χωρική απεικόνιση των υδατικών σωμάτων στην περιοχή μελέτης

Το παράκτιο Υ.Σ. Δίαυλος Ύδρας – Δοκού – Σπετσών με κωδικό EL0331C0002N περιλαμβάνεται στο Μητρώο Προστατευόμενων των Υδατικών Συστημάτων που έχουν

χαρακτηρισθεί ως ύδατα αναψυχής, καθώς επί του ΥΣ αυτού εντοπίζονται περιοχές νερών κολύμβησης καθώς και στις Περιοχές που προορίζονται για την προστασία υδρόβιων ειδών με οικονομική σημασία.

6.11.2 Σχέδια Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας (ΣΔΚΠ)

Η περιοχή μελέτης εντοπίζεται στα Υ.Δ. (Υδατικά Διαμερίσματα) Δυτικής Στερεάς Ελλάδας (EL04), Αττικής (EL06) και Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας (EL07). Σε αυτά τα ΥΔ έχει ολοκληρωθεί η 1η αναθεώρηση των ΖΔΥΚΠ. Επίσης έχει γίνει και η έγκριση της 1ης Αναθεώρησης των οικείων ΣΔΚΠ.



Εικόνα 6.8: Χωρική απεικόνιση της ΖΔΥΚΠ και των ζωνών πλημμύρας στην περιοχή μελέτης για περίοδο επαναφοράς T=50, 100 και 1000 έτη.

Στους Χάρτες Επικινδυνότητας Πλημμύρας αποτυπώνονται οι ζώνες όπου θα μπορούσαν να εμφανιστούν πλημμυρικά επεισόδια σύμφωνα με τα ακόλουθα σενάρια:

- πλημμύρες χαμηλής πιθανότητας υπέρβασης ή σενάρια ακραίων φαινομένων (περίοδος επαναφοράς 1000 χρόνια),
- πλημμύρες μέσης πιθανότητας υπέρβασης (περίοδος επαναφοράς 100 χρόνια),
- πλημμύρες υψηλής πιθανότητας υπέρβασης, ανάλογα με την περίπτωση, δηλαδή συχνά φαινόμενα (περίοδος επαναφοράς 50 χρόνια).

6.12 ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Οι δύο κύριες παραγωγικές δραστηριότητες του Δήμου Πόρου, είναι ο τουρισμός και ο πολιτισμός, λόγω και των πλούσιων πολιτιστικών του πόρων, συμβάλλοντας έτσι στην ενδυνάμωση της Περιφέρειας συνολικά στον τομέα του Τουρισμού. Ο ρόλος του Δήμου Πόρου στην Περιφέρεια Αττικής και αντίστοιχα του Δήμου Ερμιονίδας στην Περιφέρεια Πελοποννήσου έχει στρατηγική σημασία για την περιφερειακή ανάπτυξη, ειδικά σε ό,τι αφορά τον τουριστικό και πολιτιστικό τομέα.

Εκτιμάτε ότι η πρόταση ανάπτυξης ενός εμβληματικού και αειφορικού τουριστικού θέρετρου υψηλών προδιαγραφών στη περιοχή «Βλαχέικα» του Δήμου Πόρου και στη περιοχή Μετόχι (όμορα της υφιστάμενης λιμενικής εγκατάστασης) του Δήμου Ερμιονίδας αποτελεί απολύτως συμβατή στρατηγική με τις υπάρχουσες χωρικές και οικονομικές συνθήκες των δύο περιοχών, καθώς ενισχύει την τουριστική δραστηριότητα, αξιοποιεί τις υπάρχουσες υποδομές και ενσωματώνει τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού. Ταυτόχρονα η ανάπτυξη ευθυγραμμίζεται με τον ρόλο του Πόρου στην Περιφέρεια Αττικής και ενισχύει τη θέση του Δήμου Ερμιονίδας στην Περιφέρεια Πελοποννήσου.

6.13 ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Οι πλησιέστεροι αρχαιολογικοί χώροι στην περιοχή μελέτης είναι η Φουρκαριά Τροιζηνίας σε απόσταση 3,953m, ο ενάλιος χώρος της Φουρκαριάς Τροιζηνίας σε απόσταση 3,448m και η Καλυβίζα, όρος των Αδέρων Τροιζηνίας σε απόσταση 4,189m.



Εικόνα 6.9: Θέσεις Αρχαιολογικών χώρων-μνημείων στην περιοχή μελέτης

6.14 ΑΚΟΥΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η περιοχή της επένδυσης εντάσσεται σε μια κατά κύριο λόγο αγροτική και παραθεριστική ζώνη χαμηλής οικιστικής πυκνότητας. Το υφιστάμενο ακουστικό περιβάλλον μπορεί να χαρακτηριστεί ως ήρεμο και φυσικό, με χαμηλά επίπεδα ηχητικής επιβάρυνσης καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, ιδιαίτερα κατά τη χειμερινή περίοδο. Δεν εντοπίζονται στην περιοχή σημαντικές πηγές συνεχούς ηχητικής όχλησης, όπως εθνικές ή επαρχιακές οδικές αρτηρίες υψηλής κυκλοφορίας, βιομηχανικές εγκαταστάσεις, σιδηροδρομικά δίκτυα ή ζώνες αναψυχής μεγάλης κλίμακας. Η υπάρχουσα οδική κυκλοφορία είναι περιορισμένη, αποτελούμενη κυρίως από τοπικές μετακινήσεις (κατοίκων, αγροτών, ή τουριστών κατά τους θερινούς μήνες) και επομένως οι μέσες ηχοστάθμες (L_{Aeq}) που αναμένονται στο πεδίο είναι κάτω από 40–45 dB(A), τιμές που αντιστοιχούν σε αγροτικές ή ημιαστικές περιοχές με χαμηλή

κινητικότητα, σύμφωνα με τις κατηγορίες της Οδηγίας 2002/49/ΕΚ και τις τεχνικές προδιαγραφές της ΚΥΑ 13586/724/2006 (ΦΕΚ 384/Β/2006).

Κατά τους θερινούς μήνες είναι πιθανή μια παροδική αύξηση των επιπέδων ηχητικής ενέργειας, ωστόσο αυτή δεν χαρακτηρίζεται από υψηλή ένταση ή συχνότητα, ούτε υποβαθμίζει συνολικά το ακουστικό τοπίο. Λόγω της υψηλής ακουστικής ποιότητας και της απουσίας ηχητικής ρύπανσης, το ακουστικό περιβάλλον της περιοχής μπορεί να θεωρηθεί περιβαλλοντικά ευαίσθητο, ιδίως ενόψει της μελλοντικής τουριστικής ή πολεοδομικής ανάπτυξης. Αυτό υπογραμμίζει την ανάγκη για έλεγχο του προσωρινού θορύβου κατά τη φάση κατασκευής του έργου και την ορθή διαχείριση μηχανολογικού εξοπλισμού και μεταφορών.

6.15 ΑΤΜΟΣΦΑΙΡΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η ποιότητα του ατμοσφαιρικού περιβάλλοντος στην ευρύτερη περιοχή του σχεδίου επηρεάζεται κατά κύριο λόγο από την οδική κυκλοφορία και από τα συστήματα θέρμανσης. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Ετήσιας Έκθεσης Ποιότητας της Ατμόσφαιρας του 2023 η ατμοσφαιρική ποιότητα της περιοχής μπορεί να χαρακτηριστεί ως ικανοποιητική. Η υλοποίηση της επένδυσης εκτιμάται ότι δεν θα επηρεάσει τους εκπεμπόμενους ρύπους από την οδική κυκλοφορία ή από τα συστήματα θέρμανσης.

6.16 ΗΛΕΚΤΡΟΜΑΓΝΗΤΙΚΗ ΑΚΤΙΝΟΒΟΛΙΑ

Στην περιοχή μελέτης οι πηγές εκπομπής ηλεκτρομαγνητικής ακτινοβολίας που εντοπίζονται είναι οι εξής:

- Πηγές χαμηλόσυχνης μη ιονίζουσας ηλεκτρομαγνητικής ακτινοβολίας
- Το υφιστάμενο δίκτυο μεταφοράς ηλεκτρικού ρεύματος
- Πηγές υψηλόσυχνης μη ιονίζουσας ηλεκτρομαγνητικής ακτινοβολίας
- Το δίκτυο κινητής τηλεφωνίας της περιοχής

Η ακτινοβολία αυτή εμπίπτει στην κατηγορία της χαμηλόσυχνης, μη ιονίζουσας ηλεκτρομαγνητικής ακτινοβολίας και δεν προκαλεί ιδιαίτερο πρόβλημα. Ο πλησιέστερος σταθμός μέτρησης Ηλεκτρομαγνητικής ακτινοβολίας, που αφορούν στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, παρέχονται από σταθμό μέτρησης του ΕΠΗΠ, ο οποίος βρίσκεται στο Α' Δημοτικό Σχολείο Ερμιόνης σε απόσταση περίπου 4,5km από το εξεταζόμενο επενδυτικό σχέδιο.

6.17 ΑΝΘΡΩΠΟΓΕΝΕΙΣ ΠΙΕΣΕΙΣ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η περιοχή μελέτης αποτελεί σημαντικό τουριστικό προορισμό και ως εκ τούτου, ιδιαίτερα τους καλοκαιρινούς μήνες, προκαλεί πιέσεις στο φυσικό περιβάλλον λόγω κατανάλωσης φυσικών πόρων και ενέργειας, παραγωγής απορριμμάτων και αυξημένης οδικής κυκλοφορίας. Παράλληλα, η ύπαρξη πλήθους τουριστικών υποδομών δημιουργεί προβλήματα διάθεσης των υγρών αποβλήτων που προκύπτουν από τη λειτουργία τους.

Επιπλέον, πιέσεις δέχεται δυνητικά και το θαλάσσιο περιβάλλον, αφού πιθανές πηγές ρύπανσης που απειλούν τα ενδιαίτηματα της περιοχής είναι τα αστικά απόβλητα, οι κηλίδες από πετρελαιοφόρα σκάφη (από ενδεχόμενα ατυχήματα) και τα αγροχημικά. Ωστόσο, προς το παρόν ρύπανση παρατηρείται κυρίως στα λιμάνια και δεν υφίσταται άμεση απειλή στις οικολογικά ευαίσθητες περιοχές της ευρύτερης περιοχής.

Προβλήματα ρύπανσης δημιουργούνται επίσης από τα υγρά απόβλητα των ελαιοτριβείων που περιέχουν μεγάλες ποσότητες οργανικού φορτίου και των οποίων η διάθεση γίνεται ως επί το πλείστον σε παρακείμενα ρέματα.

Τέλος η αλόγιστη χρήση λιπασμάτων και φυτοφαρμάκων αποτελεί ορατό κίνδυνο για τους υπόγειους υδροφορείς.

Γενικά όσον αφορά τις δραστηριότητες του συγκροτήματος, έχει γίνει προσπάθεια τόσο κατά τον σχεδιασμό όσο και κατά την κατασκευή και τη λειτουργία του να διατηρηθεί αναλλοίωτος ο χαρακτήρας της περιοχής και οι φυσικές ομορφίες, καθώς αυτές σε συνδυασμό με τις παρεχόμενες υπηρεσίες υψηλού επιπέδου αποτελούν και τον σημαντικότερο πόλο έλξης.

Όσον αφορά τις δασικές περιοχές της ευρύτερης περιοχής αυτές αντιμετωπίζουν κινδύνους που προέρχονται από τις παρακάτω πηγές:

Πυρκαγιές: Εξαιτίας των θερμών και ξηρών κλιματικών χαρακτηριστικών και της σύνθεσης της χλωρίδας σε σημαντικό βαθμό από εύφλεκτα δασοπονικά είδη, η πυρκαγιά αποτελεί τον υπ. αριθμό 1 κίνδυνο.

Βοσκή: Στην περιοχή υπάρχουν μικρές κτηνοτροφικές δραστηριότητες οι οποίες περιορίζονται σε βοσκότοπους όπου η μόνη ζημιά γίνεται μόνο σε μερικώς δασοσκεπείς εκτάσεις κατά τη φυσική αναγέννηση με την αποκοπή του επικόρυφου βλαστού.

Λαθροϋλοτομία: Κατά το παρελθόν τα δασικά συμπλέγματα είχαν υποστεί σημαντικές ζημιές από επεμβάσεις λαθροϋλοτομίας και επιλεκτικής υλοτομίας. Σήμερα ο κίνδυνος αυτός έχει εκμηδενιστεί.

Εκχερσώσεις: οι περισσότεροι από τους αγρούς οι οποίοι υπάρχουν εντός των δασικών συμπλεγμάτων έχουν προέλθει από εκχερσώσεις κοινόχρηστων εκτάσεων. Μετά τη σύνταξη του κτηματολογικού χάρτη της περιοχής, οι παράνομες εκχερσώσεις με σκοπό την οικοπεδοποίηση μειώθηκαν αισθητά

7. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ

7.1 ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ/ΒΙΟΠΟΙΚΙΛΟΤΗΤΑ – ΧΛΩΡΙΔΑ – ΠΑΝΙΔΑ

Το Σχέδιο δεν επιφέρει αλλαγές στρατηγικού χαρακτήρα σε αυτόν το τομέα του περιβάλλοντος. Ωστόσο η κατασκευή των εγκαταστάσεων θα αφαιρέσει την υφιστάμενη βλάστηση στην περιοχή και θα επηρεάσουν αρνητικά τους υποστρωματικούς παράγοντες διατήρησης της βιοποικιλότητας (αποστάσεις από ανθρωπογενείς δραστηριότητες, ρύπανση οικοτόπων κ.ά.). Κατά την περιβαλλοντική αδειοδότηση των έργων θα πρέπει να προταθούν μέτρα για τη διατήρηση του ισοζυγίου πρασίνου της περιοχής μέσω της εκτεταμένης και συστηματικής φύτευσης όλων των ελεύθερων χώρων του γηπέδου αλλά και συγκεκριμένα μέτρα που θα πρέπει να ληφθούν κατά τη φάση κατασκευής.

Το Σχέδιο δεν επιδρά σε ευαίσθητα οικοσυστήματα της ευρύτερης περιοχής. Στο χερσαίο τμήμα της υπό μελέτη περιοχής δεν εντοπίζονται προστατευόμενα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος όπως τύποι οικοτόπων προτεραιότητας, προστατευόμενα είδη, περιοχές του δικτύου Natura 2000, κ.ά. και επομένως δεν αναμένεται καμία επίπτωση στον τομέα αυτό του φυσικού περιβάλλοντος. Στο θαλάσσιο τμήμα εξαιτίας της παρουσίας λιβαδιών Ποσειδωνίας έχει εκπονηθεί Ειδική Μελέτη εκτίμησης επιπτώσεων στον οικοτόπο της *Posidonia oceanica* και από την οποία επίσης τεκμαίρεται η απουσία επιπτώσεων στον οικοτόπο.

Δεν αναμένονται επιπτώσεις στη χλωρίδα. Η περιοχή κατάληψης των έργων δεν αποτελεί κάποιον ενδιαφέροντα βιότοπο φωλεοποίησης ή δραστηριοποίησης κάποιου σημαντικού είδους της πανίδας. Επισημαίνεται ότι εκτός της έκτασης φυτεμένης συστάδας δένδρων που διατηρείται και των ώριμων εύφορων δένδρων ελιάς που μεταφυτεύονται ή διατηρούνται στην ίδια θέση, η διαμόρφωση χώρου θα περιλαμβάνει εκτεταμένες νέες φυτοτεχνικές διαμορφώσεις. Η φυτοτεχνική διαμόρφωση θα γίνει με ενδημικά είδη δένδρων και θάμνων δημιουργώντας ένα οικοσύστημα βελτιωμένο σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση (χέρσα έκταση σε μεγάλο ποσοστό).

Σε ό,τι αφορά στην πανίδα, στην άμεση περιοχή συναντώνται μικρά θηλαστικά όπως αλεπούδες, κουνάβια, λαγοί, νυφίτσες και σκίουροι. Όχληση μπορεί να προκληθεί στα είδη πανίδας, κατά τις εργασίες κατασκευής και την παρουσία των ανθρώπων κατά τη φάση λειτουργίας. Οι επιπτώσεις θα είναι βραχυχρόνιες (φάση κατασκευής).

Από την μετακίνηση της επαρχιακής οδού δεν αναμένεται απώλεια υψηλής δενδρώδους βλάστηση.

7.2 ΥΔΑΤΑ

Οι κατασκευαστικές εργασίες αναμένεται να προξενήσουν μικρή επιβάρυνση των υπογείων υδάτων (λόγω μείωσης της κατείδουσας αλλά και λόγω τοπικών προβλημάτων που μπορεί να εμφανισθούν κατά το στάδιο των εκσκαφών), οι οποίες ωστόσο δεν είναι στρατηγικού χαρακτήρα και δεν δύναται να επηρεάσουν τη συνολική ποιότητα των υδατικών συστημάτων. Κατάλληλα προληπτικά μέτρα όπως η τήρηση ορθών εργοταξιακών πρακτικών κ.α. θα πρέπει να συμπεριληφθούν στη διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησης των επιμέρους έργων/δράσεων. Η εξασφάλιση των απαραίτητων ποσοτήτων νερού θα γίνει από το εμπόριο με χρήση βυτιοφόρων οχημάτων.

Επίσης η λειτουργία το έργου αναμένεται να έχει μη στρατηγικού χαρακτήρα επιπτώσεις στη ζήτηση νερού ή στην αποχέτευση των λυμάτων, καθώς η εξυπηρέτησή του θα γίνει με ίδιες εγκαταστάσεις (αφαλάτωση και ΕΕΛ). Η εξασφάλιση των απαραίτητων ποσοτήτων νερού ύδρευσης για την ικανοποίηση των αναγκών του Σχεδίου αποτελεί σημαντικό παράγοντα για τη βιώσιμη λειτουργία του. Ο σχεδιασμός νέων υποδομών θα πρέπει να λάβει υπόψη ζητήματα εξοικονόμησης νερού ύδρευσης.

7.3 ΕΔΑΦΟΣ

Οι εργασίες κατασκευών αλλά και η λειτουργία της επένδυσης θα μεταβάλλουν την παραγωγή στερεών αποβλήτων χωρίς ωστόσο οι εν λόγω επιπτώσεις να εκτιμώνται ως στρατηγικού χαρακτήρα, δεδομένου ότι θα εντατικοποιηθούν οι προσπάθειες ανακύκλωσης και η διαχείριση των αποβλήτων θα γίνει με βάση Ειδικό σχέδιο διαχείρισης που θα πρέπει να εκπονηθεί στο πλαίσιο της λειτουργίας του Συγκροτήματος.

Τα επιμέρους έργα κατασκευών, αναμένεται να προξενήσουν μικρή επιβάρυνση του εδάφους και των υφιστάμενων υποδομών διαχείρισης στερεών αποβλήτων τόσο κατά την κατασκευή όσο και κατά τη λειτουργία τους.

Στο πλαίσιο της λειτουργίας του Συγκροτήματος θα πρέπει να εκπονηθεί Ειδικό σχέδιο διαχείρισης Αποβλήτων. Η διαχείριση των αποβλήτων θα ακολουθήσει τον Εθνικό και Περιφερειακό Σχεδιασμό Διαχείρισης Αποβλήτων. Το σύνολο των υλικών που θα διαχειριστούν στο έργο θα γίνει σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Περίσσεια υλικών εκσκαφών μετά την εξάντληση της δυνατότητας επαναχρησιμοποίησης θα διατίθενται σε κατάλληλες προς τούτο αδειοδοτημένες μονάδες του Συστήματος Εναλλακτικής Διαχείρισης Αποβλήτων Εκσκαφών Κατασκευών & Κατεδαφίσεων (ΑΕΚΚ) της ευρύτερης περιοχής.

7.4 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Οι προτεινόμενες στο ΕΣΧΑΣΕ χρήσεις γης είναι συμβατές με τις ισχύουσες ρυθμίσεις του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού. Ως εκ τούτου δεν δύναται να επηρεαστούν αρνητικά η διάρθρωση και τα κύρια χαρακτηριστικά του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος της περιοχής μελέτης. Επισημαίνεται ότι στην άμεση περιοχή είναι

εμφανής η εγκατάλειψη αγροτικής δραστηριότητας, το διάσπαρτο δομημένο περιβάλλον, η ανύπαρκτη ρυμοτομία, η απουσία λοιπών υποδομών.

Η εφαρμογή των χρήσεων του ΕΣΧΑΣΕ θα προκαλέσει αύξηση της ζήτησης γης και ταυτόχρονα αναβάθμιση των χρήσεων. Σαν αποτέλεσμα προκύπτει, η ανάγκη οργανωμένης δόμησης, βελτίωση των υποδομών κατά συνέπεια βελτίωση στη διάρθρωση και λειτουργίες του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.

Προκύπτει η απόλυτη συμβατότητα με τις κατευθύνσεις του Περιφερειακού Σχεδιασμού (ΠΠΧΣΑΑ) και του ΡΣΑ.

7.5 ΤΟΠΙΟ - ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ

Οι κατασκευαστικές εργασίες δύναται να επηρεάσουν τον τομέα του τοπίου και της μορφολογίας της περιοχής, αν και μακροπρόθεσμα θα έχουν τη δυνατότητα να ενσωματωθούν πλήρως στο τοπίο της άμεσης και ευρύτερης. Δεν προβλέπονται βαθιές εκσκαφές ή υψηλές επιχώσεις, πέραν αυτών που απαιτούνται για τη θεμελίωση χαμηλών κτιρίων και την διαμόρφωση του χώρου. Στο ακίνητο διατηρούνται υφιστάμενες συστάδες δένδρων. Ο σχεδιασμός των κτιριακών εγκαταστάσεων γίνεται με σεβασμό στο ανάγλυφο, εξασφαλίζοντας την βελτίωση του τοπίου κατόπιν φυτοτεχνικής διαμόρφωσης. Η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, θα περιλαμβάνει σημαντικές φυτεύσεις, ιδιωτικούς κήπους με ενδημικά είδη που περιβάλλουν τα χαμηλά κτίσματα και στο κέντρο ένα «μεσογειακό πάρκο». Ως εκ τούτου το τοπίο της άμεσης περιοχής θα αναβιώσει και θα γίνει πλέον ιδιαίτερα ελκυστικό.

Η προτεινόμενη λύση επιλέχθηκε με στόχο την δημιουργία ενός συγκροτήματος ήπιας ανάπτυξης με συμβατές και συμπληρωματικές χρήσεις και αλληλοτροφοδοτούμενες λειτουργίες, με απόλυτο σεβασμό στο πολιτισμικό και φυσικό περιβάλλον της περιοχής αλλά και η διατήρηση των αμετάβλητων όμορων οικοσυστημάτων, και του τοπίου.

Ειδικότερα κατά τις εργασίες εφαρμογής του ΕΣΧΑΣΕ και της υλοποίησης έργων στην παράκτια ζώνη θα κατασκευαστούν τα απαιτούμενα έργα θωράκισης με στόχο την προστασία των πρανών από διάβρωση και υποσκαφές. Προτείνεται δε οι εργασίες σταθεροποίησης των πρανών να προηγηθούν των λοιπών κατασκευών, για την ασφάλεια των ανάντη τμημάτων του ακινήτου αλλά και της διέλευσης από την παραλία.

Η επιβεβλημένη για την ανάπτυξη του ΕΣΧΑΣΕ οριοθέτηση των ρεμάτων, έχει καταρχήν πολλαπλά οφέλη, που αφορούν τον σαφή προσδιορισμό των προς δόμηση εκτάσεων αλλά και καθορισμό ορίων υποδομών, περιφράξεων κ.λπ. για την εκτός σχεδίου περιοχή. Στο κατάντη μέρος του επενδυτικού σχεδίου που γειτνιάζει με τη θάλασσα θα γίνει ανασύσταση της κοίτης των ρεμάτων στα σημεία που αυτή έχει εκφυλισθεί με αποτέλεσμα τη συνολική τους προστασία και αποκατάσταση της ροής και της υδραυλικής και φυσικής τους λειτουργίας.

7.6 ΔΙΚΤΥΑ ΥΠΟΔΟΜΩΝ - ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ

Κατά τη φάση κατασκευής των επί μέρους έργων αναμένονται επιπτώσεις στα δίκτυα τεχνικής υποδομής της περιοχής μελέτης, οι οποίες είναι:

- Επιβάρυνση του οδικού δικτύου της άμεσης περιοχής των έργων από τη διέλευση των μηχανημάτων κατασκευής και των οχημάτων μεταφοράς υλικών καθώς και τη διακίνηση προϊόντων εκσκαφών προς τους χώρους τελικής διάθεσης.
- Πολύ μικρής κλίμακας επιβάρυνση των δικτύων ενέργειας, διανομής νερού και τηλεπικοινωνιών.

Οι πάσης φύσεως αποκαταστάσεις των υφιστάμενων τεχνικών υποδομών ή δικτύων Κ.Ω. είναι προγραμματισμένες να υλοποιούνται στα πλαίσια της κατασκευής των έργων.

Οι απαιτούμενες ποσότητες ενέργειας από την εφαρμογή δεν αναμένεται να επιβαρύνουν σημαντικά το δίκτυο ηλεκτρικής ενέργειας, καθώς η περιοχή καλύπτεται επαρκώς από το δίκτυο του ΔΕΔΔΗΕ. Οι προτεινόμενες από την παρούσα μελέτη κατευθύνσεις υιοθέτησης των αρχών του παθητικού και ενεργητικού βιοκλιματικού σχεδιασμού στις κτιριακές υποδομές, καθώς και η υιοθέτηση καινοτόμων «έξυπνων» τεχνολογιών σε δίκτυα Η/Μ και δημόσιες υποδομές είναι δυνατό να οδηγήσουν σε σημαντική βελτίωση του αποτυπώματος άνθρακα συνολικά στην περιοχή επέμβασης.

Γενικά οι επιπτώσεις αυτές αξιολογούνται ως τυπικές και αναμενόμενες για έργα τέτοιου είδους, ενώ το επίπεδο αναφοράς τους θα είναι καθαρά τοπικό και περιορισμένο στην άμεση περιοχή επέμβασης και μερικώς αναστρέψιμες μέσω του κατάλληλου προγραμματισμού των έργων και την άμεση αποκατάσταση των όποιων βλαβών ή διακοπών στα δίκτυα Κ.Ω.

Από πλευράς υφιστάμενης κυκλοφορίας, η επαρχιακή οδός παρουσιάζει σήμερα χαμηλό κυκλοφοριακό φόρτο (της τάξης μερικών εκατοντάδων οχημάτων ημερησίως) δεδομένου ότι η περιοχή είναι αραιοκατοικημένη. Σύμφωνα με τη κυκλοφοριακή μελέτη, ο τρέχων ημερήσιος φόρτος βάσης εκτιμάται μόλις σε ~212 οχήματα, ένδειξη ότι το δίκτυο διαθέτει σημαντικά περιθώρια απορρόφησης πρόσθετης κίνησης. Η ικανότητα εξυπηρέτησης του δρόμου είναι πολύ υψηλότερη: μια τυπική διατομή δύο λωρίδων ανά κατεύθυνση (1+1) έχει ωριαία κυκλοφοριακή ικανότητα ~1.950 οχήματα/ώρα. Κατά συνέπεια, ακόμη και μελλοντικές αυξήσεις κυκλοφορίας μπορούν να εξυπηρετηθούν χωρίς υστέρηση επιπέδου υπηρεσιών. Σημειώνεται ότι η νομολογία του ΣΤΕ υπογραμμίζει την ανάγκη εξέτασης της δυνατότητας των τεχνικών υποδομών, όπως το οδικό δίκτυο, να ανταποκριθούν ομαλά σε νέες πιέσεις ανάπτυξης. Στην προκειμένη περίπτωση, η φέρουσα ικανότητα του οδικού συστήματος κρίνεται επαρκής, καθώς τα προβλεπόμενα φορτία δεν προσεγγίζουν τα ανεκτά όρια της υποδομής.

Συνεπώς κατά τη φάση λειτουργίας, τα προτεινόμενα νέα έργα δεν θα επηρεάσουν το συνολικό μεταφορικό έργο αλλά ούτε και τις υφιστάμενες τεχνικές υποδομές. Αντίθετα η επένδυση θα προσφέρει στο κοινό τη δυνατότητα πρόσβασης στην παραλιακή ζώνη, δυνατότητα που σήμερα δεν υφίσταται, λόγω της έλλειψης κάθετου οδικού δικτύου που να συνδέει την Επαρχιακή Οδό με την παραλιακή ζώνη.

Έτσι, οι επιπτώσεις των έργων στις τεχνικές υποδομές μπορούν να χαρακτηριστούν ως μόνιμες αλλά μη σημαντικές σε σχέση με την έκταση και το μέγεθος των εκτελούμενων έργων, οι οποίες μπορούν να αντιμετωπιστούν σε μεγάλο βαθμό με τον κατάλληλο και έγκαιρο σχεδιασμό των σχετικών έργων και την ενίσχυση αυτών όπου απαιτείται.

7.7 ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ - ΥΓΕΙΑ

Ο πληθυσμός της περιοχής μελέτης, αλλά κυρίως της περιοχής επέμβασης εκτιμάται ότι θα ωφεληθεί ποικιλοτρόπως από τις κατευθύνσεις που προτείνονται στο ΕΣΧΑΣΕ. Αναμένονται σημαντικά οφέλη μέσω της ανάπτυξης νέων θέσεων εργασίας, τη δημιουργία συνοδευτικών και συμπληρωματικών επιχειρηματικών ευκαιριών και γενικότερα μέσω της διάχυσης των ωφελειών από την ίδια την επένδυση.

Συγκεκριμένα η προτεινόμενη επένδυση αναμένεται να δημιουργήσει άμεσα νέες θέσεις εργασίας τόσο κατά τη διάρκεια κατασκευής όσο και κατά τη διάρκεια λειτουργίας του ε Συγκροτήματος, δημιουργώντας μεγάλη υπεραξία στην ευρύτερη περιοχή και

προσφέροντας υψηλής ποιότητας υπηρεσίες που θα απευθύνονται τόσο στο εσωτερικό όσο και στο εξωτερικό.

7.8 ΑΤΜΟΣΦΑΙΡΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ – ΑΚΟΥΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ – ΑΕΡΙΑ ΤΟΥ ΘΕΡΜΟΚΗΠΙΟΥ (ΑτΘ)

Η αύξηση της κυκλοφορίας θα επιφέρει επιβάρυνση στο ατμοσφαιρικό περιβάλλον της περιοχής.

Οι ανάγκες θέρμανσης (χώρων και νερού χρήσης) θα καλύπτονται από τη λειτουργία αντλιών θερμότητας. Επιπλέον, προβλέπεται η εγκατάσταση ηλιακών συλλεκτών για τη θέρμανση του ζεστού νερού χρήσης. Οι ανάγκες κλιματισμού των χώρων θα καλύπτονται, επίσης, από αντλίες θερμότητας, είτε κεντρικές αέρος-νερού, είτε τύπου VRF.

Οι κεντρικές αντλίες θερμότητας θα τοποθετηθούν, σε κατάλληλα διαμορφωμένο χώρο, στον εξωτερικό περιβάλλοντα χώρο, κοντά στο κεντρικό κτίριο. Οι εξωτερικές μονάδες των κλιματιστικών συστημάτων VRF, θα τοποθετηθούν στα υπόγεια των κατά τόπους κτιρίων δωματίων του συγκροτήματος.

Όλες οι αντλίες θερμότητας θα έχουν τη δυνατότητα ανάκτησης θερμότητας, ώστε κατά τη θερινή περίοδο λειτουργίας τους, η αποβαλλόμενη από το σύστημα θερμότητα να χρησιμοποιείται για την κάλυψη των αναγκών σε ζεστό νερό χρήσης και τη θέρμανση των κολυμβητικών δεξαμενών (όταν υπάρχει τέτοια απαίτηση).

Επιπλέον, όλα τα συστήματα μηχανικού αερισμού των κτιρίων θα φέρουν εναλλάκτες αέρα - αέρα για την ανάκτηση ενέργειας τόσο κατά τη θερινή όσο και κατά τη χειμερινή λειτουργία τους, συμβάλλοντας σημαντικά στο περιορισμό της ενεργειακής κατανάλωσης που απαιτείται για τον αερισμό των χώρων.

Η λειτουργία των αντλιών αέρα – νερού, στηρίζεται στη χρήση του εξωτερικού αέρα και την συμπύκνωση του και δεν απαιτεί χρήση ενέργειας από ορυκτά καύσιμα ή φυσικό αέριο. Κατά συνέπεια δεν αναμένονται εκπομπές GHG από την μονάδα για ψύξη – θέρμανση. Η δε ενεργειακή απόδοση των αντλιών θερμότητας είναι πολύ υψηλότερη των συμβατικών συστημάτων. Επιπλέον η μονάδα αφαλάτωσης θα καλύπτεται ενεργειακά από ΑΠΕ (Φ/Β συστήματα). Χρήση ορυκτών καυσίμων θα γίνεται για την λειτουργία της γεννήτριας σε περίπτωση βλάβης της ΔΕΔΔΗΕ.

Δεν αναμένεται αποψίλωση φυσικής βλάστησης και επιπλέον οι φυτεύσεις των ακάλυπτων επιφανειών, συμβάλλουν σημαντικά στην δέσμευση CO₂ και C. Δεν αναμένονται επιπτώσεις στα μικροκλιματικά χαρακτηριστικά και οι αλλαγές στο μικροκλίμα θα είναι θετικές.

8. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ, ΑΠΟΦΕΙΣ ΚΑΙ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Κατά την μελέτη της διαβιβασθείσας ΣΜΠΕ καθώς και του (25) σχετικού, προκύπτουν τα ακόλουθα:

Πρόκειται για μια στρατηγική επένδυση η οποία έχει μελετηθεί λεπτομερώς. Σκοπός του Φορέα είναι η ανάπτυξη Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος 5 αστέρων, πολυτελών κατοικιών, χώρων εστίασης και ψυχαγωγίας, αθλητικές εγκαταστάσεις καθώς και οι απαραίτητες εγκαταστάσεις και υποδομές για την εύρυθμη λειτουργία της προς ανάπτυξη περιοχής.

Η υλοποίηση της επένδυσης, το μέγεθος της οποίας αναδεικνύει σε παγκόσμιο επίπεδο τον χαρακτήρα της περιοχής, εξετάζεται με όρους βιωσιμότητας και αειφορίας και στην κατεύθυνση αυτή προτείνονται συνοπτικά τα ακόλουθα:

→ Προκρίνεται το εναλλακτικό Σενάριο 2, έναντι των λοιπών Σεναρίων που εξετάστηκαν στις βιώσιμες εναλλακτικές λύσεις.

→ Εξαιρούνται της δόμησης οι ζώνες των ρεμάτων και οι δασικές εκτάσεις. Ειδικότερα ένα μεγάλο μέρος της έκτασης, συνολικά 365,4 στρέμματα, που σήμερα είναι χαρακτηρισμένα ως δασικές εκτάσεις, παραμένει ως προστατευόμενη δασική περιοχή, διασφαλίζοντας τη διατήρηση της φυσικής ισορροπίας. Ειδικά έργα περιβαλλοντικής διαχείρισης θα διατηρήσουν και θα αναβαθμίσουν τα υδάτινα οικοσυστήματα, καθώς τα 88,43 στρέμματα που αποτελούν τις ζώνες/κοίτες των ρεμάτων θα προστατευθούν μέσα από την διαδικασία καθορισμού των οριογραμμών τους και τον καθορισμό περιβαλλοντικών μέτρων για τη διατήρηση της βλάστησης και την εν γένει προστασία τους από τη δόμηση και άλλες επεμβάσεις αλλοίωσης της κοίτης ή του φυσικού περιβάλλοντος αυτών.

→ Οι κτιριακές υποδομές θα σχεδιαστούν με βάση τις αρχές της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής, εξασφαλίζοντας μειωμένη ενεργειακή κατανάλωση και μικρότερο ανθρακικό αποτύπωμα.

→ Η επένδυση θα έχει αυτονομία αναφορικά με την κάλυψη των υδρευτικών και αρδευτικών της αναγκών και δεν πρόκειται να επιβαρύνει το υδρευτικό δίκτυο του Δήμου Πόρου ή τον ήδη επιβαρυνόμενο υπόγειο υδροφορέα. Αυτό επιτυγχάνεται με: α) την εγκατάσταση αφαλάτωσης, για την κάλυψη των υδρευτικών αναγκών και την πλήρωση των κολυμβητικών δεξαμενών, β) την λειτουργία Εγκατάστασης Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ) και χρήση της εκροής για άρδευση και πυρόσβεση, γ) συλλογή ομβρίων υδάτων σε ομβροδεξαμενές για άρδευση και πλύσιμο σκληρών επιφανειών.

→ Η επένδυση θα έχει και ενεργειακή αυτονομία με την χρήση φωτοβολταϊκών συστημάτων και γεωθερμίας.

→ Πρόβλεψη χώρου «Περιβαλλοντικής Υποδομής» για συλλογή και προσωρινή αποθήκευση επικίνδυνων υγρών και στερεών αποβλήτων μέχρι την μεταφορά τους από διαχειριστές. Διαχωρισμός στην πηγή ανακυκλώσιμων στερεών αποβλήτων.

→ Πρόβλεψη χώρου και εξοπλισμού για ξεχωριστή συλλογή στερεών αποβλήτων στην πηγή.

→ Για τα «πράσινα» απόβλητα (κλαδέματα, χόρτα) τα οποία αποτελούν σημαντικές ποσότητες, θα εξετασθεί το ενδεχόμενο εγκατάστασης μικρού χώρου κομποστοποίησης.

→ Αντιπλημμυρική προστασία (διευθέτηση ρεμάτων, δίκτυο ομβρίων, χαμηλό ποσοστό κάλυψης, μικρό ποσοστό σκληρών επιφανειών, εξασφάλιση οδών αποστράγγισης, διατήρηση υφιστάμενων ώριμων και εύφορων δένδρων).

→ Έργα βελτίωσης των υποδομών της περιοχής, προκειμένου να διασφαλιστεί η λειτουργική ενότητα των τμημάτων εκατέρωθεν του επαρχιακού δρόμου. Προτείνεται επίσης η δημιουργία ελικοδρομίων για την εξυπηρέτηση της σημαντικής αυτής επένδυσης που θα βελτιώσει τις συνδέσεις της περιοχής με άλλους σημαντικούς προορισμούς, ενώ η ανάπτυξη μικρών λιμενικών υποδομών θα επιτρέψει και τη συνδυασμένη μεταφορά επισκεπτών μέσω θαλάσσιων ταξί και μικρών επιβατικών σκαφών.

→ Αναφορικά με τα λιμενικά έργα, πρόνοια ώστε να μην επιφέρουν βλάβη στο θαλάσσιο οικοσύστημα, και ειδικότερα θα μεριμνά ώστε τυχόν επιπτώσεις στις εκτάσεις όπου φύονται λειμώνες Ποσειδωνίας να περιορίζονται στο ελάχιστο δυνατό.

→ Από τον ίδιο το ΕΣΧΑΣΕ επιβάλλεται η εξασφάλιση της πρόσβασης του κοινού προς την παραλία.

Συμπερασματικά στην παρούσα φάση εξέτασης της ΣΜΠΕ του ΕΣΧΑΣΕ του έργου του θέματος και έχοντας μελετήσει τα διαβιβασθέντα στοιχεία, η Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής της Περιφέρειας Αττικής προτείνει την εφαρμογή της υλοποίησης του Σεναρίου 2 για την ανάπτυξη της περιοχής. Πρόκειται για μια πρόταση με όρους αειφορικής, βιώσιμης και ήπιας τουριστικής ανάπτυξης, όπου η προτεινόμενη συνολική δόμηση (90.701,80 τ.μ.) είναι σαφώς πολύ μικρότερη σε σχέση με αυτήν του Σεναρίου 1 (169.692 τ.μ.) και του Σεναρίου 3 (277.096,29 τ.μ.).

Μετά το πέρας των τοποθετήσεων, ο Αντιπρόεδρος έθεσε προς ψήφιση την ανωτέρω εισήγηση επί της αναφερομένης ΣΜΠΕ.

Το Περιφερειακό Συμβούλιο Αττικής μετά από διαλογική συζήτηση μεταξύ των μελών του αποφασίζει κατά πλειοψηφία

Γνωμοδοτεί επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) για την «Δημιουργία Εμβληματικού - Αειφορικού Τουριστικού Θέρετρου Υψηλών Προδιαγραφών», στη θέση «Βλαχαίικα» του Δήμου Πόρου της Π.Ε. Νήσων, Περιφέρειας Αττικής και στη θέση «Μετόχι» του Δήμου Ερμιονίδας της Π.Ε. Αργολίδος, Περιφέρειας Πελοποννήσου, υιοθετώντας τα συμπεράσματα και τις παρατηρήσεις-απόψεις που αναφέρονται στην ανωτέρω εισήγηση της Δ/νσης Περιβάλλοντος & Κλιματικής Αλλαγής της Περιφέρειας Αττικής και έχουν ως εξής:

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ, ΑΠΟΨΕΙΣ ΚΑΙ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Κατά την μελέτη της διαβιβασθείσας ΣΜΠΕ καθώς και του από 09/12/2025 μηνύματος ηλεκτρονικού ταχυδρομείου που απεστάλη από το μελετητικό γραφείο που συνέταξε την ΣΜΠΕ, προκύπτουν τα ακόλουθα:

Πρόκειται για μια στρατηγική επένδυση η οποία έχει μελετηθεί λεπτομερώς. Σκοπός του Φορέα είναι η ανάπτυξη Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος 5 αστέρων, πολυτελών κατοικιών, χώρων εστίασης και ψυχαγωγίας, αθλητικές εγκαταστάσεις καθώς και οι απαραίτητες εγκαταστάσεις και υποδομές για την εύρυθμη λειτουργία της προς ανάπτυξη περιοχής.

Η υλοποίηση της επένδυσης, το μέγεθος της οποίας αναδεικνύει σε παγκόσμιο επίπεδο τον χαρακτήρα της περιοχής, εξετάζεται με όρους βιωσιμότητας και αειφορίας και στην κατεύθυνση αυτή προτείνονται συνοπτικά τα ακόλουθα:

→ Προκρίνεται το εναλλακτικό Σενάριο 2, έναντι των λοιπών Σεναρίων που εξετάστηκαν στις βιώσιμες εναλλακτικές λύσεις.

→ Εξαιρούνται της δόμησης οι ζώνες των ρεμάτων και οι δασικές εκτάσεις. Ειδικότερα ένα μεγάλο μέρος της έκτασης, συνολικά 365,4 στρέμματα, που σήμερα είναι χαρακτηρισμένα ως δασικές εκτάσεις, παραμένει ως προστατευόμενη δασική περιοχή, διασφαλίζοντας τη διατήρηση της φυσικής ισορροπίας. Ειδικά έργα περιβαλλοντικής διαχείρισης θα διατηρήσουν και θα αναβαθμίσουν τα υδάτινα οικοσυστήματα, καθώς τα 88,43 στρέμματα που αποτελούν τις ζώνες/κοίτες των ρεμάτων θα προστατευθούν μέσα

από την διαδικασία καθορισμού των οριογραμμών τους και τον καθορισμό περιβαλλοντικών μέτρων για τη διατήρηση της βλάστησης και την εν γένει προστασία τους από τη δόμηση και άλλες επεμβάσεις αλλοίωσης της κοίτης ή του φυσικού περιβάλλοντος αυτών.

→ Οι κτιριακές υποδομές θα σχεδιαστούν με βάση τις αρχές της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής, εξασφαλίζοντας μειωμένη ενεργειακή κατανάλωση και μικρότερο ανθρακικό αποτύπωμα.

→ Η επένδυση θα έχει αυτονομία αναφορικά με την κάλυψη των υδρευτικών και αρδευτικών της αναγκών και δεν πρόκειται να επιβαρύνει το υδρευτικό δίκτυο του Δήμου Πόρου ή τον ήδη επιβαρυνόμενο υπόγειο υδροφορέα. Αυτό επιτυγχάνεται με: α) την εγκατάσταση αφαλάτωσης, για την κάλυψη των υδρευτικών αναγκών και την πλήρωση των κολυμβητικών δεξαμενών, β) την λειτουργία Εγκατάστασης Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ) και χρήση της εκροής για άρδευση και πυρόσβεση, γ) συλλογή ομβρίων υδάτων σε ομβροδεξαμενές για άρδευση και πλύσιμο σκληρών επιφανειών.

→ Η επένδυση θα έχει και ενεργειακή αυτονομία με την χρήση φωτοβολταϊκών συστημάτων και γεωθερμίας.

→ Πρόβλεψη χώρου «Περιβαλλοντικής Υποδομής» για συλλογή και προσωρινή αποθήκευση επικίνδυνων υγρών και στερεών αποβλήτων μέχρι την μεταφορά τους από διαχειριστές. Διαχωρισμός στην πηγή ανακυκλώσιμων στερεών αποβλήτων.

→ Πρόβλεψη χώρου και εξοπλισμού για ξεχωριστή συλλογή στερεών αποβλήτων στην πηγή.

→ Για τα «πράσινα» απόβλητα (κλαδέματα, χόρτα) τα οποία αποτελούν σημαντικές ποσότητες, θα εξετασθεί το ενδεχόμενο εγκατάστασης μικρού χώρου κομποστοποίησης.

→ Αντιπλημμυρική προστασία (διευθέτηση ρεμάτων, δίκτυο ομβρίων, χαμηλό ποσοστό κάλυψης, μικρό ποσοστό σκληρών επιφανειών, εξασφάλιση οδών αποστράγγισης, διατήρηση υφιστάμενων ώριμων και εύφορων δένδρων).

→ Έργα βελτίωσης των υποδομών της περιοχής, προκειμένου να διασφαλιστεί η λειτουργική ενότητα των τμημάτων εκατέρωθεν του επαρχιακού δρόμου. Προτείνεται επίσης η δημιουργία ελικοδρομίων για την εξυπηρέτηση της σημαντικής αυτής επένδυσης που θα βελτιώσει τις συνδέσεις της περιοχής με άλλους σημαντικούς προορισμούς, ενώ η ανάπτυξη μικρών λιμενικών υποδομών θα επιτρέψει και τη συνδυασμένη μεταφορά επισκεπτών μέσω θαλάσσιων ταξί και μικρών επιβατικών σκαφών.

→ Αναφορικά με τα λιμενικά έργα, πρόνοια ώστε να μην επιφέρουν βλάβη στο θαλάσσιο οικοσύστημα, και ειδικότερα θα μεριμνά ώστε τυχόν επιπτώσεις στις εκτάσεις όπου φύονται λειμώνες Ποσειδωνίας να περιορίζονται στο ελάχιστο δυνατό.

→ Από τον ίδιο το ΕΣΧΑΣΕ επιβάλλεται η εξασφάλιση της πρόσβασης του κοινού προς την παραλία.

Συμπερασματικά στην παρούσα φάση εξέτασης της ΣΜΠΕ του ΕΣΧΑΣΕ του έργου του θέματος και έχοντας μελετήσει τα διαβιβασθέντα στοιχεία, η Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής της Περιφέρειας Αττικής προτείνει την εφαρμογή της υλοποίησης του Σεναρίου 2 για την ανάπτυξη της περιοχής. Πρόκειται για μια πρόταση με όρους αειφορικής, βιώσιμης και ήπιας τουριστικής ανάπτυξης, όπου η προτεινόμενη συνολική δόμηση (90.701,80 τ.μ.) είναι σαφώς πολύ μικρότερη σε σχέση με αυτήν του Σεναρίου 1 (169.692 τ.μ.) και του Σεναρίου 3 (277.096,29 τ.μ.).

Κατά της ανωτέρω απόφασης ψήφισαν :

- οι Περιφερειακοί Σύμβουλοι της παράταξης «ΛΑΪΚΗ ΣΥΣΠΕΙΡΩΣΗ ΑΤΤΙΚΗΣ» κ.κ.: Αικ. Γεράκη, Π. Γεωργιάδου, Α. Καββαδίας, Στ. Μπενετάτος, Β. Συρίγος, Γ. Τάσης, Ν. Χρονοπούλου,
- η ανεξάρτητη Περιφερειακή Σύμβουλος κ. Ε. Αβραμοπούλου.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Π.Σ.

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Π.Σ.

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΑΒΟΥΡΑΣ

ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ ΜΠΕΝΕΤΑΤΟΣ