

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ "ART RESIDENCES"

ΜΕΛΕΤΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ (ΕΣΧΑΣΕ)



για το έργο "ART RESIDENCES"
στη θέση Πλέπι, Ερμιόνης
του φορέα PLEPI LAND DEVELOPMENT Ltd

ΜΕΛΕΤΗ: DE TCHAVES STUDIO

ΜΙΚΕΛΑ ΝΤΕΤΣΑΒΕΣ

ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΣ MAUD HARVARD UNIVERSITY
ΜΕΛΟΣ ΤΕΕ Α.Μ. 134873
ΠΕΣΤΩΝ 10, ΚΥΨΕΛΗ - 6979911165
ΑΦΜ: 066612050 - ΔΟΥ: ΚΕ.ΦΟ.Δ.Ε. ΑΤΤΙΚΗΣ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ.....	2
ΓΡΑΦΗΜΑΤΑ & ΕΙΚΟΝΕΣ.....	6
ΧΑΡΤΕΣ.....	7
ΠΙΝΑΚΕΣ.....	8
ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ.....	10
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	12
1.1. ΣΤΟΧΟΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ.....	13
1.2. ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ.....	14
1.3. ΕΓΚΡΙΣΗ Δ.Ε.Σ.Ε.....	16
1.4. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	17
1.5. ΦΟΡΕΑΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ.....	18
1.6. ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	18
1.7. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ.....	20
1.7.1. Προβλεπόμενη Διαδικασία Υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων.....	20
1.7.2. Προβλέψεις Διαδικασίας Πολεοδομικής Ωρίμανσης Στρατηγικών Επενδύσεων.....	27
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2	
ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ	
ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ.....	37
2.1. ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ.....	38
2.1.1. Βασικά Χαρακτηριστικά Αργολίδας και Ρόλος σε Περιφερειακό Επίπεδο.....	38
2.1.2. Βασικές Αναπτυξιακές Επιλογές.....	40
2.1.3. Χωροταξική Οργάνωση Περιφέρειας.....	41
2.1.4. Οικιστικό Δίκτυο.....	42
2.1.5. Θεματικές Ενότητες Χώρου.....	43
2.1.6. Ζώνες Παράκτιου Χώρου.....	51
2.1.7. Διοικητικές και Κοινωνικές Υπηρεσίες.....	55
2.1.8. Χρήσεις Γης.....	55
2.1.9. Οικιστική Χρήση.....	56
2.2. ΔΗΜΟΣ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ.....	58
2.2.1. Ιστορία.....	58
2.2.2. Διοικητική Διάρθρωση του Δήμου Ερμιονίδας.....	58
2.2.3. Χρήσεις Γης.....	63
2.2.4. Σημεία Ενδιαφέροντος του Δήμου Ερμιονίδας.....	65
2.2.5. Ανάγλυφο Περιοχής.....	68
2.2.6. Κλιματικά χαρακτηριστικά Δήμου Ερμιονίδας.....	69
2.2.7. Φυσικά Οικοσυστήματα.....	73
2.2.8. Προστατευόμενες ζώνες.....	74
2.2.9. Λιμενικές Υποδομές.....	77
2.2.10. Τουριστικός Χαρακτήρας του Δήμου Ερμιονίδας.....	77
2.2.11. Πληθυσμιακά - Δημογραφικά χαρακτηριστικά.....	89
2.2.12. Κοινωνικά Χαρακτηριστικά.....	94
2.2.13. Δομημένο Περιβάλλον.....	99

2.2.14. Τεχνικές Υποδομές.....	108
2.2.15. Οικισμοί.....	117
2.2.16. Χωροταξικό Πλαίσιο Δήμου.....	118
2.3. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	118
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3	
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ	
ΥΠΕΡΚΕΙΜΕΝΩΝ ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ.....	120
3.1. ΓΕΝΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ.....	120
3.2. ΕΙΔΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ για τον ΤΟΥΡΙΣΜΟ.....	123
3.3. ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ.....	127
3.4. ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ.....	131
3.5. ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΔΗΜΟΥ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ 2021 - 2024.....	136
3.6. ΕΠΧΣΑΑ για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας.....	137
3.7. ΕΠΧΣΑΑ για τις Υδατοκαλλιέργειες.....	138
3.8. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΑ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΝΟΜΟΥ ΑΡΓΟΛΙΔΟΣ.....	139
3.9. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	147
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4	
Η ΔΙΑΘΕΣΙΜΗ ΕΚΤΑΣΗ.....	149
4.1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....	149
4.2. ΠΡΟΣΒΑΣΗ.....	154
4.3. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ.....	156
4.4. ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ & ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ.....	157
4.4.1. Γενικές Διατάξεις περί εκτός σχεδίου δόμησης.....	158
4.4.2. Κατοικίες.....	162
4.4.3. Τουριστικές Εγκαταστάσεις.....	163
4.4.4. Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα.....	167
4.5. ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΕΚΤΑΣΗΣ.....	169
4.5.1. Δασική Νομοθεσία.....	169
4.5.2. Προστατευόμενες ζώνες.....	170
4.5.3. Πολιτιστική Κληρονομιά.....	171
4.5.4. Γεωργική γη.....	174
4.5.5. Αιγιαλός - Παραλία.....	175
4.5.6. Ρέματα.....	176
4.5.7. Γεωλογική Καταλληλότητα.....	178
4.6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	181
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5	
ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥ.....	184
5.1. SWOT ΑΝΑΛΥΣΗ.....	184
5.2. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ (Φ.Ι.).....	188
5.2.1. Προσεγγίσεις Φέρουσας Ικανότητας: Διεθνείς και Εγχώριες.....	188
5.2.2. Μεθοδολογικό Πλαίσιο.....	191
5.2.3. Βασικά Μεγέθη Ευρύτερης Περιοχής και προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ.....	192
5.2.4. Δείκτες Πληθυσμού.....	199
5.2.5. Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας.....	200
5.2.6 Δείκτες Χωρητικότητας Ακτών.....	207

5.2.7. Δείκτες Επιβάρυνσης Υποδομών.....	215
5.2.8. Δείκτες Αισθητικής Αντοχής Φυσικού και Ανθρωπογενούς Περιβάλλοντος.....	230
5.2.9. Πρόγραμμα Ανταποδοτικών Ωφελημάτων για τον Δήμο Ερμιονίδας.....	234
5.2.10. Συμπεράσματα.....	235
5.3. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ.....	236
5.3.1. ΣΕΝΑΡΙΟ I: ΜΗΔΕΝΙΚΗ ΛΥΣΗ.....	237
5.3.2. ΣΕΝΑΡΙΟ II: ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ.....	239
5.3.3. ΣΕΝΑΡΙΟ III: ΠΕΡΠΟ.....	241
5.3.4. ΣΕΝΑΡΙΟ IV: ΕΣΧΑΣΕ.....	243
5.3.5. Συγκριτική Αξιολόγηση Σεναρίων.....	246
5.3.6. Επιλογή Βέλτιστης Λύσης.....	251
5.4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	253
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6	
ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΣΧΑΣΕ.....	255
6.1. ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΞΟΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ.....	255
6.2. ΕΝΑΡΜΟΝΙΣΗ ΜΕ ΙΣΧΥΟΝ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ.....	264
6.3. ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΧΩΡΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ & ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ.....	267
6.4. ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΟΡΩΝ & ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ.....	269
6.5. ΥΔΡΑΥΛΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ - ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΡΕΜΑΤΟΣ.....	273
6.6. ΓΕΩΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ & ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ.....	276
6.7. ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ.....	279
6.7.1. Ζώνη I: Τουρισμού - Αναψυχής.....	281
6.7.2. Ζώνη II: Παραθεριστικό - Τουριστικό Χωριό.....	287
6.7.3. Ζώνη III: Παραθεριστικό - Τουριστικό Χωριό.....	290
6.8. ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ & ΠΡΟΣΒΑΣΕΙΣ.....	295
6.9. ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ.....	300
6.10. ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΟΝ ΑΙΓΙΑΛΟ.....	302
6.11. ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΔΙΚΤΥΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ.....	303
6.11.1. Ύδρευση & Άρδευση.....	304
6.11.2. Πυρόσβεση.....	304
6.11.3. Όμβρια.....	305
6.11.4. Υγρά Απόβλητα.....	306
6.11.5. Στερεά Απόβλητα.....	307
6.11.6. Ανάγκες Ενέργειας.....	308
6.11.7. Δίκτυα Παροχών Τηλεπικοινωνίας & Δικτύου.....	308
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7	
ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ.....	309
7.1. ΦΟΡΕΑΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΕΣΧΑΣΕ.....	309
7.2. ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ.....	309
7.3. ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ ΦΟΡΕΙΣ.....	310
7.4. ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ.....	311
7.5. ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ.....	312
ΠΗΓΕΣ.....	315
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	315
ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ.....	318
ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ.....	323
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ.....	324

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι	
ΧΑΡΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΕΣΧΑΣΕ 1:1000.....	325
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ	
ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΚΤΑΣΗΣ 1:1000.....	326
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ	
ΒΕΒΑΙΩΣΕΙΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΦΟΡΕΩΝ.....	327
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙV	
ΑΠΟΦΑΣΗ Δ.Ε.Σ.Ε. & ΦΕΚ ΚΙΝΗΤΡΩΝ.....	328
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ V	
ΑΔΕΙΕΣ ΓΕΩΤΡΗΣΕΩΝ.....	329

ΓΡΑΦΗΜΑΤΑ & ΕΙΚΟΝΕΣ

Γράφημα 1: Κατανομή γενικότερων κατηγοριών χρήσεων γης Δ.Ε. Ερμιόνης.....	64
Γράφημα 2: Μεταβολή πληθυσμού κατά φύλο στη δεκαετία 2011 - 2021.....	90
Γράφημα 3: Ηλικιακή πυραμίδα Δήμου Ερμιονίδας 2020-2021.....	92
Γράφημα 4: Ποσοστιαία μεταβολή οικογενειακής κατάστασης ανά Δ.Ε. 2001- 2011.....	98
Γράφημα 5: Ποσοστιαία αναλογία κτιρίων ανά τύπο.....	100
Γράφημα 6: Ποσοστιαία κατανομή κενών κατοικιών.....	101
Γράφημα 7: Ποσοστιαία αναλογία κτιρίων ανά αριθμό δωματίων.....	102
Γράφημα 8: Κατανομή σε επίπεδο Περιφέρειας και Π.Ε.....	104
Γράφημα 9: Ποσοστιαία αναλογία των κατοικιών ανά είδος θέρμανσης.....	108
Εικόνα 1: Πανοραμική άποψη Έκτασης από το νότο.....	152
Εικόνα 2: Πανοραμική άποψη Έκτασης από την ανατολή.....	152
Εικόνα 3: Θέση υπάρχοντος τμήματος παλαιού λιθόκτιστου υδραγωγείου στο Τμήμα Α.....	153
Εικόνα 4: Άποψη τοξωτής κατασκευής, τμήματος παλαιού λιθόκτιστου υδραγωγείου.....	154
Εικόνα 5: Απόψεις υπάρχοντος νεώτερου μνημείου, τμήμα παλαιού λιθόκτιστου υδραγωγείου.....	172
Εικόνα 6: Άποψη της παραλίας “Πλέπτι”.....	215
Εικόνα 7: Ενδεικτικό προοπτικό Ζώνης Ι.....	282
Εικόνα 8: Ενδεικτική τρισδιάστατη απεικόνιση εστιατορίου και πισίνας ξενοδοχείου με θέα τη μαρίνα.....	285
Εικόνα 9: Ενδεικτικό προοπτικό Ζώνης ΙΙ.....	288
Εικόνα 10: Ενδεικτική τρισδιάστατη απεικόνιση κατοικίας τυπολογίας Νο 5.....	289
Εικόνα 11: Ενδεικτική τρισδιάστατη απεικόνιση κατοικίας τυπολογίας Νο 8.....	291
Εικόνα 12: Ενδεικτικός σχεδιασμός δικτύου περιπατητικών - ποδηλατικών διαδρομών και υπαίθριων χώρων άθλησης και ψυχαγωγίας.....	301
Εικόνα 13: Ενδεικτικό δίκτυο υπαίθριων χώρων πλαισίωσης και σύνδεσης κοινόχρηστων χρήσεων (Πολυχώρος Artforms, Spa, Παραδοσιακό Ελαιοτριβείο).....	302

ΧΑΡΤΕΣ

Χάρτης 1: Διοικητική διαίρεση Δήμου Ερμιονίδας.....	61
Χάρτης 2: Κλιματικές τιμές υετού (mm) συνολικά το χρόνο για όλη την Ελλάδα.....	73
Χάρτης 3: Κλιματικές τιμές ηλιοφάνειας συνολικά το χρόνο για όλη την Ελλάδα.....	74
Χάρτης 4: Καταφύγια Άγριας Ζωής στην ευρύτερη περιοχή μελέτης.....	77
Χάρτης 5: Ξενοδοχειακές μονάδες 5* στην ευρύτερη περιοχή μελέτης.....	82
Χάρτης 6: Ενδεικτικές θέσεις ΧΑΔΑ στον Δήμο Ερμιονίδας.....	115
Χάρτης 7: Θέσεις εγκατάστασης αδειών ΑΠΕ στην περιοχή του Δήμου Ερμιονίδας.....	117
Χάρτης 8: Περιοχή κάλυψης του κέντρου εκπομπής τηλεοπτικού σήματος Δαρδίτσας.....	118
Χάρτης 9: Περιοχή κάλυψης του κέντρου εκπομπής τηλεοπτικού σήματος Διδύμων.....	119
Χάρτης 10: Απόσπασμα Χάρτη Βασικών Κατευθύνσεων Χωρικής Οργάνωσης του Τουρισμού.....	127
Χάρτης 11: Κατηγορίες περιοχών άσκησης τουριστικής πολιτικής για την Π. Πελοποννήσου με βάση το νέο ΕΧΠ για τον Τουρισμό.....	132
Χάρτης 12: Πρότυπο χωρικής ανάπτυξης Περιφέρειας Πελοποννήσου.....	134
Χάρτης 13: Απόσπασμα Προτύπου χωρικής ανάπτυξης Περιφέρειας Πελοποννήσου.....	135
Χάρτης 14: Απόσπασμα χάρτη χωροθέτησης μικρών υδροηλεκτρικών έργων.....	139
Χάρτης 15: Χάρτης περιοχών αιολικής προτεραιότητας.....	140
Χάρτης 16: Απόσπασμα χάρτη Εθνικού Προτύπου Υδατοκαλλιεργητικής Δραστηριότητας.....	141
Χάρτης 17: Απεικόνιση θέσης γηπέδου.....	152
Χάρτης 18: Οδική διασύνδεση Έκτασης με Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών.....	157
Χάρτης 19: Μεταφορική διασύνδεση Έκτασης με πόλεις και λιμάνια.....	158
Χάρτης 20: Απόσπασμα Δασικού Κτηματολογίου της ευρύτερης περιοχής.....	172
Χάρτης 21: Απόσπασμα Αρχαιολογικού Κτηματολογίου για το Δήμο Ερμιονίδας.....	175
Χάρτης 22: Απόσπασμα Αρχαιολογικού Κτηματολογίου γύρω από την Έκταση.....	176
Χάρτης 23: Γενική Οριζοντιογραφία - Θέση ακινήτου και λεκάνη απορροής ρέματος "Πλεπίου".....	179
Χάρτης 24: Χάρτης Γεωλογικών Συνθηκών και Τεχνικογεωλογικών Στοιχείων - Πληροφόρησης.....	182
Χάρτης 25: Θέσεις γεωτρήσεων – πηγαδιών επί του ακινήτου.....	224
Χάρτης 26: Απεικόνιση Ζωνών Υποδοχής.....	270
Χάρτης 27: Πρόταση ΕΣΧΑΣΕ.....	273
Χάρτης 28: Οριζοντιογραφία του προς οριοθέτηση τμήματος του ρέματος "Πλεπίου".....	277
Χάρτης 29: Χάρτης Γεωλογικής Καταλληλότητας.....	280
Χάρτης 30: Ενδεικτικό Masterplan της συνολικής Έκτασης.....	282
Χάρτης 31: Ενδεικτική οργάνωση ξενοδοχειακού συγκροτήματος Ζώνης Ι.....	285
Χάρτης 32: Ενδεικτική οργάνωση παραθεριστικών κατοικιών Ζώνης ΙΙ.....	289
Χάρτης 33: Ενδεικτική οργάνωση παραθεριστικών κατοικιών Ζώνης ΙΙΙ.....	294
Χάρτης 34: Εσωτερικό Οδικό Δίκτυο (ενδεικτική πρόταση).....	298

ΠΙΝΑΚΕΣ

Πίνακας 1: Πληθυσμός και έκταση των Δήμων της Π.Ε. Αργολίδας.....	39
Πίνακας 2: Ν.Αργολίδας - Θεματικές Κατηγορίες χώρου κατά ΟΤΑ Έκταση σε Ha.....	43
Πίνακας 3: Κατάταξη των ΟΤΑ στις κατηγορίες χώρου αναλόγως έκτασης.....	44
Πίνακας 4: Ορεινός χώρος κατά κατηγορία και ΟΤΑ έκταση σε Ha.....	45
Πίνακας 5: Ν.Αργολίδας - Στοιχεία Έκτασης, Πληθυσμού και Χρήσεων Παράκτιου Χώρου (Π.Χ.).....	47
Πίνακας 6: Στοιχεία Κλινών και Ακτογραμμής Παράκτιου Χώρου Νομού (Π.Χ.).....	47
Πίνακας 7: Παράκτιος χώρος - Εκτός σχεδίου δόμηση.....	49
Πίνακας 8: Παράκτιος χώρος - Παρουσία και Έκταση φυσικών και Πολιτιστικών Πόρων.....	50
Πίνακας 9: Αριθμός τ. ΟΤΑ, έκταση και χρήσεις γης ανά ΟΤΑ έκταση σε τ.χλμ.....	56
Πίνακας 10: Ν.Αργολίδας - Εκτιμώμενη οικιστική χρήση κατα ΟΤΑ για το 2011.....	57
Πίνακας 11: Κατανομή χρήσεων γης στην ευρύτερη περιοχή.....	63
Πίνακας 12: Κατανομή εκτάσεων, κατηγορίες χρήσεων γης.....	68
Πίνακας 13: Χαρακτηριστικά προστατευόμενων περιοχών Corine.....	76
Πίνακας 14: Ετήσιες αφίξεις και διανυκτερεύσεις σε καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ και καταλυμάτων σύντομης διαμονής).....	78
Πίνακας 15: Μηνιαίες αφίξεις, διανυκτερεύσεις πελατών και πληρότητα κλινών στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ) και καταλύματα σύντομης διαμονής Περιφέρειας Πελοποννήσου ανά μήνα.....	78
Πίνακας 16: Πλήθος κλινών ξενοδοχειακών και ομοειδών καταλυμάτων (πλην κάμπινγκ) ανά κατηγορία αστέρων.....	79
Πίνακας 17: Ανάλυση δωματίων και κλινών ανά ξενοδοχειακή μονάδα για το Δήμο Ερμιονίδας.....	79
Πίνακας 18: Κλίνες βραχυχρόνιας μίσθωσης Π.Ε. Αργολίδας και εκτίμηση Δήμου ανά μήνα.....	81
Πίνακας 19: Χαρακτηριστικά ακτών (μήκος και αριθμός λουόμενων).....	84
Πίνακας 20: Πληθυσμός κατά φύλο 2011 - 2021.....	90
Πίνακας 21: Πληθυσμός κατά ομάδες ηλικιών και φύλο 2011 - 2021.....	91
Πίνακας 22: Ποσοστιαία μεταβολή κατά ομάδες ηλικιών και φύλο 2011 - 2021.....	91
Πίνακας 23: Δημογραφικοί δείκτες για τον Δήμο Ερμιονίδας 2011.....	93
Πίνακας 24: Πληθυσμιακή πυκνότητα ανά Δ.Ε. και σύνολο Δήμου.....	93
Πίνακας 25: Αλλοδαποί ανά Δ.Ε. και σύνολο Δήμου.....	94
Πίνακας 26: Επίπεδο εκπαίδευσης του πληθυσμού του Δήμου Ερμιονίδας.....	95
Πίνακας 27: Απασχολούμενοι κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας.....	96
Πίνακας 28: Οικονομικά ενεργός και μη ενεργός πληθυσμός, απασχολούμενοι κατά τομέα οικονομικής δραστηριότητας, άνεργοι.....	97
Πίνακας 29: Οικογενειακή κατάσταση του Δήμου Ερμιονίδας.....	98
Πίνακας 30: Τύπος κτιρίων κατοικίας.....	99
Πίνακας 31: Κανονικές κατοικίες (κατοικούμενες / κενές) & Ποσοστιαία κατανομή.....	101
Πίνακας 32: Αριθμός Δωματίων ανά κατοικία.....	102
Πίνακας 33: Αριθμός κατοικιών ανά κατηγορία βάση επιφάνειας (τ.μ.).....	103
Πίνακας 34: Συνολικές επιφάνειες κατοικιών Δήμου Ερμιονίδας (τ.μ.).....	104
Πίνακας 35: Χρονική περίοδος κατασκευής κτιρίων.....	105
Πίνακας 36: Κανονικές κατοικίες με ή χωρίς λουτρό.....	106
Πίνακας 37: Κανονικές κατοικίες με ή χωρίς τουαλέτα.....	106
Πίνακας 38: Κανονικές κατοικίες ανάλογα με το είδος θέρμανσης.....	107
Πίνακας 39: Προγραμματικά μεγέθη ΠΕΡΠΟ νομού Αργολίδας.....	141
Πίνακας 40: Σταθερότυπα για την ανάπτυξη ΠΕΡΠΟ.....	144

Πίνακας 41: Στοιχεία Δήμου Ερμιονίδας απαραίτητα για τη μελέτη των δεικτών Φ.Ι.....	193
Πίνακας 42: Στοιχεία προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ απαραίτητα για τη μελέτη των δεικτών Φ.Ι.....	195
Πίνακας 43: Συνολικός πληθυσμός αιχμής τουριστικού συγκροτήματος.....	197
Πίνακας 44: Συνολικός πληθυσμός διαμονής τουριστικού συγκροτήματος.....	198
Πίνακας 45: Πληθυσμιακά Δεδομένα σε περιόδους αιχμής & εκτίμηση πληθυσμού.....	199
Πίνακας 46 : Προσδιορισμός της Μεταβολής Πυκνότητας Πληθυσμού (population density).....	199
Πίνακας 47: Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας.....	200
Πίνακας 48: Σταθερότυπα / όρια Φ.Ι. Τουριστικής Λειτουργίας.....	201
Πίνακας 49: Σταθερότυπα / όρια Φ.Ι. Τουριστικής Έντασης.....	202
Πίνακας 50: Υπολογισμός Δεικτών Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας.....	202
Πίνακας 51: Συγκριτική ανάλυση τιμών Δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας Ι.....	203
Πίνακας 52: Συγκριτική ανάλυση τιμών Δεικτών Τουριστικής Συγκέντρωσης και Πυκνότητας.....	206
Πίνακας 53: Δείκτες Χωρητικότητας Ακτών.....	207
Πίνακας 54: Σταθερότυπα αντοχής ακτών για ΠΕΡΠΟ (λουόμενοι ανά μέτρο μήκους).....	208
Πίνακας 55: Σταθερότυπα Φ.Ι. ακτών.....	209
Πίνακας 56: Μεγέθη επισκεπτών ακτών Δήμου Ερμιονίδας.....	212
Πίνακας 57: Υπολογισμός ημερήσιων λουομένων ακτών Δήμου Ερμιονίδας.....	212
Πίνακας 58: Υπολογισμός Δείκτη Χωρητικότητας Ακτών Ι.....	213
Πίνακας 59: Δείκτες Επιβάρυνσης στις Υποδομές.....	215
Πίνακας 60: Ετήσιες ανάγκες νερού γενικών χρήσεων του συγκροτήματος.....	218
Πίνακας 61: Υπολογισμός ημερήσιων απαιτήσεων νερού κολυμβητικών και διακοσμητικών δεξαμενών.....	219
Πίνακας 62: Αδειες χρήσης νερού προς άρδευση.....	223
Πίνακας 63: Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ Δήμου Ερμιονίδας και Π.Ε.Αργολίδας.....	226
Πίνακας 64: Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ του συγκροτήματος.....	227
Πίνακας 65: Συγκριτική ανάλυση τιμών Δείκτη Επιβάρυνσης Στερεών Αποβλήτων.....	229
Πίνακας 66: Συγκεντρωτικά μεγέθη Σεναρίου ΙΙ.....	241
Πίνακας 67: Συγκεντρωτικά μεγέθη Σεναρίου ΙΙΙ.....	243
Πίνακας 68: Συγκεντρωτικά μεγέθη Σεναρίου ΙV.....	246
Πίνακας 69: Συγκεντρωτικά Προγραμματικά Μεγέθη Σεναρίων Ανάπτυξης.....	246
Πίνακας 70: Ενδεικτικοί Χώροι Εξυπηρέτησης, Αναψυχής και Πολιτισμού Ξενοδοχειακής Μονάδας Ζώνης Ι.....	284
Πίνακας 71: Ενδεικτικά προγραμματικά μεγέθη κατοικιών Ζώνης ΙΙ ***.....	289
Πίνακας 72: Ενδεικτικά προγραμματικά μεγέθη κατοικιών Ζώνης ΙΙΙ ***.....	293
Πίνακας 73: Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης έργου.....	312
Πίνακας 74: Προϋπολογισμός Έργου κατά την Δ.Ε.Σ.Ε. 2022.....	313
Πίνακας 75: Προϋπολογισμός Έργου αναθεωρημένος 2024.....	314

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

ΑΔΑ: Αριθμός Διαδικτυακής Ανάρτησης
ΑΕΠ: Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν
ΑΕΠΟ: Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων
ΑΣΑ: Αστικά Στερεά Απόβλητα
ΓΓΣΕ: Γενική Γραμματεία Στρατηγικών Επενδύσεων
ΓΠΣ: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΓΠΧΣΑΑ: Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
ΓΥΣ: Γεωγραφική Υπηρεσία Στρατού
ΔΕ: Δημοτική Ενότητα
ΔΕΔΔΗΕ: Διαχειριστής Εθνικού Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας
ΔΕΕ: Δείκτης Επιβάρυνσης Εδάφους
Δ.Ε.Σ.Ε.: Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων
ΔΙΠΑ: Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης
ΔΤΛ: Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας
ΔΤΕ: Δείκτης Τουριστικής Έντασης
ΔΤΠ: Δείκτης Τουριστικής Πυκνότητας
ΔΧΑ: Δείκτης Χωρητικότητας Ακτών
ΕΑΚ: Ελληνικός Αντισεισμικός Κανονισμός
ΕΔΕΤ: Ευρωπαϊκά Διαρθρωτικά και Επενδυτικά Ταμεία
ΕΕ: Ευρωπαϊκή Ένωση
ΕΕΑΕ: Επιτροπή Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου
ΕΕΛ: Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων
ΕΛΣΤΑΤ: Ελληνική Στατιστική Αρχή
ΕΜΠ: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
ΕΟΕ: Ελληνική Ορνιθολογική Εταιρεία
ΕΟΤ: Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού
ΕΠΣ: Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΕΠΧΣΑΑ: Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
ΕΣΔΑ: Εθνικό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων
ΕΣΠΑ: Εταιρικό Σύμφωνο για το Πλαίσιο της Ανάπτυξης
ΕΣΥΕ: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδας
ΕΣΧΑΔΑ: Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων
ΕΣΧΑΣΕ: Ειδικό Χωρικό Σχέδιο Στρατηγικών Επενδύσεων
ΕΧΠ: Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο
ΕΧΣ: Ειδικό Χωρικό Σχέδιο
ΖΕΠ: Ζώνη Ειδικής Προστασίας
ΖΟΕ: Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου
ΖΥ: Ζώνη Υποδοχής

ΘΧ: Θεωρητική Χωρητικότητα
ΙΝΣΕΤΕ: Ινστιτούτο του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων
ΚΑΖ: Καταφύγιο Άγριας Ζωής
ΚΥΑ: Κοινή Υπουργική Απόφαση
ΛΑΠ: Λεκάνη Απορροής Ποταμού
ΜΓΚ: Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας
ΜΕΡΜ: Μέσος Ετήσιος Ρυθμός Μεταβολής
ΜΗΤΕ: Μητρώο Τουριστικών Επιχειρήσεων
ΜΣΔ: Μέγιστος Συντελεστής Δόμησης
ΞΕΕ: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος
ΟΜΟΕ: Οδηγίες Μελετών Οδικών Έργων
ΠΕΡΠΟ: Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης
ΠΔ: Προεδρικό Διάταγμα
ΠΕ: Περιφερειακή Ενότητα
ΠΕΠ: Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα
ΠΚ: Παραθεριστικές Κατοικίες
ΠΟΑΠΔ: Περιοχή Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων
ΠΟΤΑ: Περιοχή Οργανωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης
ΠΠΧΣΑΑ: Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
ΠΤΧ: Παραθεριστικό-Τουριστικό Χωριό
ΠΧΠ: Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο
ΣΔ: Συντελεστής Δόμησης
ΣΔΛΑΠ: Σχέδιο Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών
ΣΜΠΕ: Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
ΣΤΚ: Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα
ΣτΕ: Συμβούλιο της Επικρατείας
ΣΧΟΟΑΠ: Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων
ΤΑ: Τουρισμός-Αναψυχή
ΤΕΚ: Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες
ΤΙΦΚ: Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους
ΤΠΕ: Τεχνολογίες Πληροφορικής και Επικοινωνιών
ΤΠΣ: Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια
ΤΦΙ: Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα
ΤΧΣ: Τοπικά Χωρικά Σχέδια
ΥΑ: Υπουργική Απόφαση
ΥΠΕΝ: Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας
ΦΕΚ: Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης
ΧΑΔΑ: Χώρος Ανεξέλεγκτης Διάθεσης Αποβλήτων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η προτεινόμενη χωρική ανάπτυξη αφορά στην εκπόνηση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) με την ονομασία **“ART RESIDENCES”** από την εταιρεία **“PLEPI LAND DEVELOPMENT LTD”**. Η επένδυση αφορά έκταση **301.488 τ.μ.** (εφεξής: «Έκταση»), η οποία βρίσκεται στην τοποθεσία **“Πλέπι” της Δ.Ε. Ερμιόνης** του Δήμου Ερμιονίδας, εντός Ζώνης Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) και εκτός εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου (ΕΡΣ). Η χωρική αποτύπωση της προτεινόμενης ανάπτυξης παρουσιάζεται στο επισυναπτόμενο Τοπογραφικό Διάγραμμα (κλίμακας 1:1.000) (βλ. [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ II](#)) και στο Χάρτη Πρότασης ΕΣΧΑΣΕ (κλίμακας 1:1.000) (βλ. [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ I](#)).

Η βασικές χρήσεις της Έκτασης προσδιορίζονται ως **“Τουρισμός – Αναψυχή”** και **“Παραθεριστικό Χωριό”**, με την ανάπτυξη ξενοδοχειακής εγκατάστασης 5*, συνολικής δυναμικότητας **476 κλινών** καθώς και 229 παραθεριστικών κατοικιών. Το έργο χωροθετείται σε δύο εκτός σχεδίου όμορες Εκτάσεις οι οποίες χωρίζονται από επαρχιακή οδό, σε απόσταση 13 χλμ. από την Ερμιόνη και με πρόσωπο στον αιγιαλό. Το έργο προβλέπεται να συμβάλλει ουσιαστικά στην τοπική οικονομία, δημιουργώντας **465 θέσεις εργασίας** κατά την φάση κατασκευής του και **190** εποχικές θέσεις μόνιμου χαρακτήρα στην πλήρη ανάπτυξή του.

Η επένδυση ενσωματώνει έναν **ολοκληρωμένο σχεδιασμό** οργανωμένου τουριστικού υποδοχέα, υψηλών προδιαγραφών αισθητικής και περιβαλλοντικής βιωσιμότητας. Εστιάζει στη δημιουργία μιας **πρότυπης μονάδας βιώσιμης και ορθολογικής τουριστικής ανάπτυξης**, λαμβάνοντας υπόψη το φυσικό, πολιτιστικό και κοινωνικοοικονομικό περιβάλλον της Αργολίδας. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στη **συνεργασία με την τοπική κοινωνία** και στη συμβατότητα με το χωροταξικό, πολεοδομικό και μορφολογικό πλαίσιο της περιοχής.

Ο συνολικός προϋπολογισμός της επένδυσης ανέρχεται σε **119 εκατ. ευρώ**, με το 30% να προέρχεται από ίδια κεφάλαια και το 70% από δανειακά.

1.1. ΣΤΟΧΟΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Το επενδυτικό σχέδιο στοχεύει στην αξιοποίηση μιας ενιαίας έκτασης 301.488 τ.μ., δημιουργώντας έναν οργανωμένο τουριστικό και οικιστικό προορισμό υψηλών προδιαγραφών. Ο σχεδιασμός ακολουθεί τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, εναρμονισμένος με τις κατευθύνσεις του χωροταξικού σχεδιασμού και της περιβαλλοντικής προστασίας.

Βασικός στόχος είναι η ανάδειξη ενός πρότυπου, θεματικού και ολοκληρωμένου τουριστικού προορισμού, με έμφαση στην αειφορία τόσο κατά την κατασκευή όσο και κατά τη λειτουργία του. Η επένδυση εντάσσεται στο πλαίσιο των Στρατηγικών Επενδύσεων, διασφαλίζοντας επιτάχυνση των εγκριτικών διαδικασιών και εφαρμογή ειδικών χρήσεων γης, οι οποίες παρακάμπτουν τους περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης.

Το σχέδιο επιδιώκει:

- **Τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη** με δημιουργία ενός νέου ελκυστικού και εναλλακτικού προορισμού, περιορίζοντας την ανεξέλεγκτη κατάτμηση γης και τη διάσπαρτη εκτός σχεδίου δόμηση σε μια περιοχή υψηλής γεωμορφολογικής και φυσικής αξίας.
- **Την προσέλκυση επισκεπτών υψηλού εισοδήματος** και ξένων επενδυτών, καθώς και διεθνών εμπορικών σημάτων που συνδέονται με την υψηλή ποιότητα και αισθητική, ενισχύοντας τη διεθνή απήχηση της περιοχής.
- **Τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας**, και ενίσχυση της τοπικής οικονομίας μέσω πολλαπλασιαστικών οικονομικών επιδράσεων (με αρχική πρόβλεψη για 132 θέσεις και σταδιακή αύξηση στις 300).
- **Την προστασία και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος**, με την εφαρμογή σύγχρονων πρακτικών και συστημάτων περιβαλλοντικής διαχείρισης, όπως:
 - Χαμηλές πυκνότητες δόμησης και μειωμένους συντελεστές κάλυψης.
 - Συστήματα τριτοβάθμιας επεξεργασίας λυμάτων και ανακύκλωσης απορριμμάτων.
 - Μέτρα εξοικονόμησης νερού και ενέργειας.
 - Έργα πυροπροστασίας και διαχείρισης φυσικών πόρων.

Οι εν λόγω δράσεις διασφαλίζουν ότι δεν θα υπερβεί τη φέρουσα ικανότητα των φυσικών πόρων και των υφιστάμενων υποδομών, συμβάλλοντας στην ισόρροπη και αειφόρος ανάπτυξη της περιοχής, εξασφαλίζοντας τη μακροχρόνια ευημερία της. Η επένδυση φιλοδοξεί να διαμορφώσει ένα νέο μοντέλο ανάπτυξης που συνδυάζει την πολυτελή φιλοξενία με την

πολιτιστική και περιβαλλοντική βιωσιμότητα, προσφέροντας μια μοναδική εμπειρία διαμονής και δραστηριοτήτων.

1.2. ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Το προτεινόμενο επενδυτικό σχέδιο βασίζεται στη δημιουργία ενός πολυτελούς τουριστικού συγκροτήματος, ενταγμένου στο φυσικό και πολιτιστικό τοπίο της περιοχής. Το έργο προβλέπει τη θεσμοθέτηση ζώνης ανάπτυξης "Μικτής Χρήσης" με επιμέρους χρήσεις «Τουρισμού - Αναψυχής» και «Παραθεριστικού - Τουριστικού Χωριού», διαμορφώνοντας έναν προορισμό υψηλής αισθητικής και βιωσιμότητας.

Δομή του Σχεδίου:

- **Νότιο Τμήμα (Τμήμα Α):** ζώνη "Τουρισμού - Αναψυχής" με ξενοδοχειακή μονάδα 5*, εξοπλισμένης με υποδομές υψηλών προδιαγραφών και πρότυπο "Παραθεριστικό - Τουριστικό Χωριό".
- **Βόρειο Τμήμα (Τμήμα Β):** Πρότυπο "Παραθεριστικό - Τουριστικό Χωριό"

Στρατηγικά Πλεονεκτήματα της Επένδυσης

Η τοποθεσία προσφέρει ιδανικές συνθήκες για τουριστική ανάπτυξη, καθώς συνδυάζει:

- **Άμεση πρόσβαση στη θάλασσα** και φυσικό τοπίο υψηλής αισθητικής.
- **Γειτνίαση με κοσμοπολίτικους προορισμούς**, όπως η Ύδρα, οι Σπέτσες και ο Πόρος.
- **Σύνδεση με την τοπική πολιτιστική κληρονομιά**, με ενσωμάτωση βιωματικών εμπειριών που συνδέουν τον επισκέπτη με την αγροτική παραγωγή και την τοπική παράδοση.
- **Ένταξη στο τοπίο αιωνόβιου ελαιώνα**, σε απόλυτη αρμονία με τη φύση και την ιστορία της περιοχής.
- **Αειφορική κατασκευή και λειτουργία**, με συστήματα περιβαλλοντικής διαχείρισης, για ορθολογική διαχείριση των φυσικών πόρων.
- **Εγγύτητα σε κοινωνικές και εμπορικές υπηρεσίες**, όπως νοσοκομεία, εμπορικές αγορές και χώρους ψυχαγωγίας και αναψυχής.
- **Διαφοροποίηση μέσω θεματικής / καλλιτεχνικής ταυτότητας**, μέσω του προγράμματος ARTFORMS, το οποίο θα συνδυάζει avant-garde καλλιτεχνικές δραστηριότητες με τη φιλοξενία.

Η επενδυτική πρόταση αντλεί έμπνευση από την πολιτιστική κληρονομιά της περιοχής, με ιδιαίτερη έμφαση στην αρχιτεκτονική και καλλιτεχνική ταυτότητα της Ύδρας. Με την ονομασία **"ART RESIDENCES"**, στοχεύει στην ανάδειξη της σχέσης μεταξύ τουρισμού και τέχνης, μέσω ενός ολιστικού προγράμματος προβολής και προώθησης avant-garde καλλιτεχνικών δρώμενων, υπό τον τίτλο **ARTFORMS**. Παράλληλα, η αξιοποίηση του γειτονικού αιωνόβιου ελαιώνα και του Παραδοσιακού Ελαιοτριβείου θα προσφέρει στους επισκέπτες βιωματικές δραστηριότητες γύρω από τη βιολογική καλλιέργεια και την παραγωγή ελαιολάδου.

Έτσι, το συγκρότημα ART RESIDENCES, με θέα στην Ύδρα, θα λειτουργεί ως διεθνές καλλιτεχνικό κέντρο, ενσωματώνοντας την τέχνη και την αγροτική παράδοση στο τουριστικό προϊόν και ενισχύοντας την πολιτιστική και τουριστική αξία της περιοχής. Με μια σαφή στρατηγική διαφοροποίησης, το επενδυτικό σχέδιο φιλοδοξεί να προσελκύσει νέους τύπους επισκεπτών υψηλού κοινωνικοοικονομικού επιπέδου, εμπλουτίζοντας το τουριστικό δυναμικό της Αργολίδας.

Συμπέρασμα

Το προτεινόμενο έργο αποτελεί μια καινοτόμο πρόταση βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης, η οποία:

- **Δεν ανταγωνίζεται τον υπάρχοντα τουρισμό της περιοχής**, αλλά τον εμπλουτίζει με νέα προϊόντα και εμπειρίες.
- **Ενσωματώνει τον πολιτισμό και την τοπική παράδοση στο τουριστικό προϊόν**, διαφοροποιώντας το από τις συμβατικές προτάσεις.
- **Αποτελεί πρότυπο επένδυσης**, που συνδυάζει την πολυτελή φιλοξενία με την περιβαλλοντική και πολιτιστική βιωσιμότητα.

Η θεματική ανάπτυξη της επένδυσης συνάδει με τις διεθνείς τάσεις αναβάθμισης του τουριστικού κλάδου μέσω της διαφοροποίησης και εκσυγχρονισμού του παρεχόμενου προϊόντος. Με σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον και την τοπική κοινωνία, επιδιώκει να καθιερωθεί ως σημείο αναφοράς, ενισχύοντας την ανταγωνιστικότητα των ελληνικών τουριστικών επιχειρήσεων και προσφέροντας μια μοναδική εμπειρία φιλοξενίας και πολιτιστικής αλληλεπίδρασης.

1.3. ΕΓΚΡΙΣΗ Δ.Ε.Σ.Ε.

Η Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.), κατόπιν αίτησης του επενδυτικού φορέα¹, ενέταξε το εν λόγω επενδυτικό σχέδιο στις **διαδικασίες Στρατηγικών Επενδύσεων** με την χρήση του πολεοδομικού εργαλείου του ΕΣΧΑΣΕ (αρθρ.24 του ν.3894/2010 ΦΕΚ 204Α) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει (ν.4608/2019 ΦΕΚ 66Α). Με την υπ' αριθμ. 71/29-12-21 απόφαση (ΦΕΚ 271Β/2022) η Δ.Ε.Σ.Ε. **αποφάσισε**:

"τον χαρακτηρισμό του επενδυτικού σχεδίου "HYDRA's ART RESIDENCIES", του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία "PLEPI LAND DEVELOPMENT LTD" ως Στρατηγικής Επένδυσης κατά την έννοια του ν.4608/2019, την ένταξή του στην κατηγορία "Στρατηγικές Επενδύσεις 1" της περ.α' της παρ.2 του αρθρ.10 του ν.4608/2019 και την απόδοση των κινήτρων των αρθρ.11 και 13 του ν.4608/2019, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στη γνωμοδότηση της "Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε" προς τη Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων, όπως αυτή εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο την 26.11.2021 (ΑΠΣ 387)",

Με το υπ' αριθμ. 1137/8-01-24 απόφαση του Υπ. Ανάπτυξης (ΦΕΚ 376Β) περί **"Εγκρισης χορήγησης κινήτρων** στον επενδυτικό φορέα «PLEPI LAND DEVELOPMENT LTD» για την υλοποίηση επένδυσης η οποία χαρακτηρίστηκε ως Στρατηγική Επένδυση κατά την έννοια του ν. 4608/2019 (Α' 66)." εγκρίθηκαν επίσης τα κίνητρα, το κόστος, οι όροι χορήγησης κινήτρων και οι υποχρεώσεις του επενδυτικού φορέα που θα διέπουν την διαδικασία.

Σημειώνεται ότι μετά από διαβούλευση με τοπικούς φορείς, το επενδυτικό σχέδιο μετονομάστηκε σε **"ART RESIDENCES"**, όρος που θα χρησιμοποιείται για το έργο στο παρόν κείμενο. Για τον λόγο αυτό, στο παρόν κείμενο θα χρησιμοποιείται ο τίτλος **"Hydra's Art Residencies"** όταν γίνεται αναφορά στο εγκεκριμένο επενδυτικό σχέδιο ενώ ο τίτλος **"ART RESIDENCES"** θα χρησιμοποιείται αναφερόμενος στο έργο.

Η παραπάνω απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε. καθώς και το ΦΕΚ απόδοσης κινήτρων επισυνάπτονται στο παράρτημα (βλ. [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ IV](#)).

¹ Αίτηση υπ' αριθμ. 8300/20.04.2021 με υπ' αριθμ. 8301/07.05.2021, 8302/07.07.2021, 8303/29.07.2021 και 8305/29.10.2021 συννημένα συμπληρωματικά στοιχεία του φακέλου

1.4. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η παρούσα μελέτη αφορά την υλοποίηση της υπ' αριθμ. 71/29-12-2021 απόφασης της Δ.Ε.Σ.Ε. (ΦΕΚ 271Β/2022) για την ένταξη του επενδυτικού σχεδίου στις διαδικασίες των Στρατηγικών Επενδύσεων με την χρήση του πολεοδομικού εργαλείου του ΕΣΧΑΣΕ όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Η Μελέτη ΕΣΧΑΣΕ έχει ως αντικείμενο την τεκμηρίωση του χωρικού προορισμού της Έκτασης, η οποία αποτελεί τη θεμελιώδη βάση για τη διαμόρφωση της επενδυτικής της ταυτότητας. Η τεκμηρίωση αυτή προκύπτει μέσα από την αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης και των αναπτυξιακών τάσεων της ευρύτερης περιοχής, λαμβάνοντας υπόψη τις χωροταξικές και πολεοδομικές κατευθύνσεις και ρυθμίσεις. Η μελέτη εκπονείται σε ένα στάδιο και περιλαμβάνει τη διαμόρφωση εναλλακτικών προτάσεων χωρικής οργάνωσης, καταλήγοντας στην τελική πρόταση, η οποία προσδιορίζει την επενδυτική ταυτότητα καθώς και τους όρους και περιορισμούς ανάπτυξης του επενδυτικού σχεδίου.

Η Μελέτη υποβάλλεται στη Γενική Γραμματεία Στρατηγικών και Ιδιωτικών Επενδύσεων (Γ.Γ.Σ.Ι.Ε.) του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, με σκοπό την έκδοση Προεδρικού Διατάγματος για την έγκριση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) "ART RESIDENCES".

Συνοδεύεται από τις παρακάτω μελέτες (βλ. [Υπ.Μελέτες](#)) :

1. **Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)** που απαιτεί ρητά το αρθρ.12 του ν.3986/2011, η οποία συντάσσεται κατά το αρθρ.6 και δημοσιοποιείται κατά το αρθρ.7 της υπ'αριθμ. 107017/7-6-2006 ΚΥΑ (ΦΕΚ 1225Β) και τεκμηριώνει ότι η ήπια τουριστική ανάπτυξη που προσδιορίζει το ΕΣΧΑΣΕ δεν προκαλεί αρνητικές επιπτώσεις στη περιβάλλουσα περιοχή και στο οικοσύστημα που τη περιβάλλει
2. **Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας**, όπως προβλέπουν οι προδιαγραφές του ΥΠΕΝ (ΦΕΚ 1976Β/2017)
3. **Μελέτη Οριοθέτησης Ρέματος Πλετίου**
4. **Μελέτη Τοπίου** Αειφόρος Διαχείριση Ελαιώνα - Τοπίου στο Συγκρότημα "ART RESIDENCES"

1.5. ΦΟΡΕΑΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Φορέας της επένδυσης είναι η εταιρεία "PLEPI LAND DEVELOPMENT ltd", η οποία σκοπό έχει την ανάπτυξη του "ART RESIDENCES", HOTEL and VILLAS σε ιδιόκτητη έκταση 301 στρ. που αποτελεί και το φυσικό αντικείμενο του παρόντος επιχειρηματικού σχεδίου. Σημειωτέων ότι όλες οι εταιρείες οι οποίες έχουν την ιδιοκτησία της γης ανήκουν κατά 100% στην οικογένεια Ν.Καλογιάννη.

1.6. ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η παρούσα Μελέτη ΕΣΧΑΣΕ καθώς και οι συνόδευόμενες μελέτες / σχέδια συντάχθηκαν από:

Συντονιστής Υλοποίησης	<u>Καλογιάννης Νίκος</u> Οικονομολόγος, ΕΚΠΑ MBA, Northeastern, USA
Πολεοδομική Μελέτη, Μελέτη ΕΣΧΑΣΕ, Επιμέλεια Τεύχους ΕΣΧΑΣΕ	<u>DE TCHAVES STUDIO:</u> <u>Ντετσάβες Μικέλα</u> Αρχιτέκτων Μηχανικός, ΕΜΠ MArch in Urban Design, HARVARD, USA <u>Ντετσάβες Ίλια</u> Αρχιτέκτων Μηχανικός, ΕΜΠ MSc Advanced Architectural Design, COLUMBIA, USA
Τοπογραφική Υποστήριξη	<u>Ρούμπος Γρηγόρης</u> Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός, ΕΜΠ
Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων	<u>Παρασκευόπουλος Γιώργος</u> BSc Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός MSc Μηχανικός Περιβάλλοντος, MBA
Γεωλογική Μελέτη	<u>Μιχαλοπούλου Κωνσταντίνα</u> MSc Γεωλόγος <u>Πλέσσας Σπυρίδων</u> MSc Γεωλόγος
Μελέτη Οριοθέτησης Ρέματος	<u>Εφραιμίδης Δημήτριος</u>

	Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός, ΕΜΠ Δρ. Υδρολόγος / Υδραυλικός Μηχανικός <u>Μιγκάρδου Αντζελίνα</u> MSc Γεωλόγος - Περιβαλλοντολόγος <u>Ρούμπος Γρηγόρης</u> Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός, ΕΜΠ <u>Ρούμπος Αντώνιος</u> Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός, ΕΜΠ Μηχανικός Γεωπληροφορικής
Μελέτη Φέρουσας Ικανότητας Τοπίου	<u>Μπινιάρης Ιάσωνας</u> MSc Γεωπόνος, ΓΠΑ
Πρόγραμμα Artforms	<u>Σφυρή Σοφία</u> BA Contemporary Media Practice, University of Westminster, UK MA Performance Design & Practice, Central Saint Martins UAL, UK <u>Σφυρή Ελισάβετ</u> BA Fine Arts, Goldsmiths University of London, UK MA Sculpture, Royal College of Art, UK
Σύμβουλος Μελέτης ΕΣΧΑΣΕ	<u>Καρασαββίδου Φένια</u> τ.Διευθύντρια Χωροταξίας, ΥΠΕΚΑ
Οικονομικός Σύμβουλος, Χρηματοοικονομικό μοντέλο, Μελέτη Βιωσιμότητας	<u>Μακρίδης Παρασκευάς</u> BSc Political Science & Public Administration, NKUA, GR MSc Economics & Business Strategy, UNIPI, GR Ορκωτός Λογιστής
Σύμβουλος Μάρκετινγκ, Χρηματοοικονομικό Μοντέλο	<u>Καλογιάννης Μίλτος</u> BSc Management Administration, AUEB, GR MSc Marketing Management, RSM, NL
Οικονομικός Σύμβουλος, Επιχειρηματικό Σχέδιο	<u>Καλογιάννης Αλέξανδρος</u> Bsc Organization & Business Administration, UNIPI, GR MBA Executive, UOB, UK

1.7. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Σύμφωνα με το ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α)² τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) συνιστούν Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια τα οποία μπορεί να καταρτίζονται για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων, που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας και για τις οποίες απαιτείται ειδική ρύθμιση χρήσεων γης και λοιπών όρων ανάπτυξης.

Η προβλεπόμενη διαδικασία κατάθεσης αίτησης, έγκρισης, αδειοδότησης και υλοποίησης των ΕΣΧΑΣΕ, η οποία καθορίζεται από τον παραπάνω νόμο καθώς και από τον ν.3894/2010, (ΦΕΚ 204Α) όπως τροποποιήθηκε από τον ν.4608/2019 (ΦΕΚ 66Α)³, αναλύεται παρακάτω (βλ. [κεφ.1.7.1](#)).

Η διαδικασία πολεοδομικής ωρίμανσης των ακινήτων στα οποία υλοποιούνται στρατηγικές επενδύσεις⁴ καθώς και οι γενικοί πολεοδομικοί όροι και κανόνες χωροθέτησης, χρήσεων γης, επενδυτικής ταυτότητας και χωρικού προσορισμού και παραχώρησης χρήσης αιγιαλού ορίζονται με το ν.3986/2011 (ΦΕΚ 152Α)⁵ και αναλύονται και αυτά παρακάτω (βλ. [κεφ.1.7.2](#)).

1.7.1. Προβλεπόμενη Διαδικασία Υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων

Ο ν.3894/2010 (ΦΕΚ 204Α)⁶ ορίζει ως στρατηγικές επενδύσεις τις παραγωγικές επενδύσεις που επιφέρουν ποσοτικά και ποιοτικά αποτελέσματα σημαντικής έντασης στην συνολική εθνική οικονομία και προάγουν την έξοδο της χώρας από την οικονομική κρίση. Η διαδικασία έγκρισης αυτών η οποία ορίζεται με τους ν.3894/2010 (ΦΕΚ 204Α) και ν.3986/2011 (ΦΕΚ152Α) περιγράφεται παρακάτω:

Συμφωνα με την παρ.1 αρθρ.14 του ν.3894/2010 (ΦΕΚ 204Α):

Οι ιδιώτες επενδυτές που ζητούν την ένταξη της επενδυτικής πρότασης τους στη Διαδικασία Στρατηγικών Επενδύσεων υποχρεούνται να υποβάλουν αίτηση στην "Γενική

² Το οποίο αντικατέστησε το αρθρ.8 του ν.4447/2016 (ΦΕΚ 241Α) το οποίο θα εννοείται εφεξής

³ Ο ν.3894/2010 τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τους ν.4072/2012 (ΦΕΚ 86Α), ν.4146/2013 (ΦΕΚ 90Α) και ν.4608/2019 (ΦΕΚ 66Α) **των οποίων οι τροποποιήσεις θα εννοούνται εφεξής**

⁴ Σύμφωνα με την παρ.2 αρθρ.24 του ν.3894/2010 όπως αυτή τροποποιήθηκε ορίζεται ότι οι διατάξεις των άρθρων 11, 12, 13, 13Α παράγραφοι 2, 14, και 14Α του ν.3986/2011 εφαρμόζονται αναλόγως επί των ΕΣΧΑΣΕ. Έτσι τα "δημόσια ακίνητα" του ν.3986/2011 αντικαθίστανται με "ακίνητα στα οποία υλοποιούνται στρατηγικές επενδύσεις". Αντίστοιχες προσαρμογές γίνονται και για τα αρμόδια εισηγητικά και αποφασιστικά όργανα.

⁵ Όπως συμπληρώθηκε και τροποποιήθηκε με το ν.4146/2013 (ΦΕΚ 90Α), ν.4864/2021 (ΦΕΚ 237Α) και ν.4092/2012 (ΦΕΚ 220Α) **των οποίων οι τροποποιήσεις θα εννοούνται εφεξής**

⁶ Όπως συμπληρώθηκε και τροποποιήθηκε με τους ν.4072/2012 (ΦΕΚ 86Α), ν.4146/2013 (ΦΕΚ 90Α) και ν.4608/2019 (ΦΕΚ 66Α) **των οποίων οι τροποποιήσεις θα εννοούνται εφεξής**

Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων" που συνοδεύεται από πλήρη φάκελο, ο οποίος περιλαμβάνει μεταξύ άλλων και τα ακόλουθα στοιχεία:

- α) Επιχειρησιακό σχέδιο (business plan)** της επένδυσης, που περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, την ταυτότητα του επενδυτή και των συνεργατών του, αναφορά της προηγούμενης εμπειρίας του επενδυτή σε σχέση προς το είδος και τη φύση της επένδυσης που προτείνεται, περιγραφή της επένδυσης, περιγραφή των επί μέρους επενδύσεων με ειδικότερη αναφορά σε αυτές που αφορούν ανάπτυξη νέων τεχνολογιών και περιβαλλοντική προστασία, περιγραφή του τρόπου που προτείνεται για την υλοποίηση του έργου, περιγραφή των επί μέρους δραστηριοτήτων και των υπηρεσιών που θα παρασχεθούν, περιβαλλοντικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά των ακινήτων που προβλέπονται στο σχέδιο, ανάλυση του προϋπολογισμού της συνολικής και των επί μέρους επενδύσεων, ανάλυση του χρονοδιαγράμματος υλοποίησης των επενδύσεων και του χρονικού διαστήματος λειτουργίας τους, ανάλυση της δομής χρηματοδότησης του έργου, ανάλυση των χρηματορροών του έργου για την περίοδο κατασκευής των υποδομών και το χρόνο λειτουργίας και εκμετάλλευσης, παράθεση των βασικών δεικτών αποδοτικότητας, αναφορά οποιασδήποτε μορφής συνδρομής που έχει ζητηθεί από το Δημόσιο, ανάλυση ενδεχομένων άμεσων ή έμμεσων αντισταθμιστικών ωφελειών υπέρ του Δημοσίου".
- β) Ανάλυση των άμεσων και έμμεσων επιπτώσεων** της επένδυσης στην ελληνική οικονομία σε βραχυπρόθεσμο, μεσοπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο ορίζοντα (investment impact assessment)".
- γ) Κάθε πρόσθετο στοιχείο** από το οποίο προκύπτει η εξυπηρέτηση των στόχων - κριτηρίων της παρ.2 του αρθρ.3 που είναι:
1. η βιωσιμότητα της προτεινόμενης επένδυσης και η φερεγγυότητα του επενδυτή και
 2. η μεταφορά γνώσης και τεχνογνωσίας, η προβλεπόμενη αύξηση ή διατήρηση της απασχόλησης, η περιφερειακή ή κατά τόπους ανάπτυξη της χώρας, η ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και της ανταγωνιστικότητας της εθνικής οικονομίας και ιδίως της βιομηχανίας, η υιοθέτηση καινοτομίας και υψηλής τεχνολογίας, η αύξηση της εξαγωγικής δραστηριότητας, η προστασία του περιβάλλοντος και η εξοικονόμηση ενέργειας.
- δ) Ανέκκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα προς την "Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων"** να προβεί σε όλες τις απαιτούμενες ενέργειες για τον έλεγχο ή/και διασταύρωση των στοιχείων του φακέλου της

επενδυτικής πρότασης και την υπαγωγή της επενδυτικής πρότασης στη διαδικασία Στρατηγικών Επενδύσεων, καθώς και τη συναίνεσή του για τη δημοσίευση στοιχείων της, και της εξέλιξής της, των αιτήσεων που έχουν υποβληθεί, καθώς και των σχετικών αποφάσεων και γνωμοδοτήσεων, στην ηλεκτρονική ιστοσελίδα της "Γενικής Διεύθυνσης Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων".

ε) Αποδεικτικό καταβολής της Διαχειριστικής Αμοιβής στην "Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων", σύμφωνα με τα αρθρ.16 και 17 του παρόντος νόμου

στ) Υπεύθυνη δήλωση⁷ του νόμιμου εκπροσώπου του φορέα της επένδυσης, ότι όλα τα προσκομιζόμενα έγγραφα, στοιχεία και δηλώσεις που περιέχονται στον υποβληθέντα φάκελο είναι γνήσια και αληθή, όπως επίσης και η περιγραφή των πραγματικών δεδομένων που περιλαμβάνονται στο φάκελο.

Συμφωνα με την παρ.3 αρθρ.14 του ν.3894/2010 (ΦΕΚ 204Α):

Η "Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων" υποχρεούται να γνωμοδοτήσει σχεδικά με την πληρότητα του φακέλου, την πλήρωση των κριτηρίων της παρ.1 άρθρ.1 και τη σκοπιμότητα ένταξης της επένδυσης στη Διαδικασία Στρατηγικών Επενδύσεων και να προωθήσει το φάκελο της επενδυτικής πρότασης στη Δ.Ε.Σ.Ε..

Συμφωνα με το αρθρ.2 του ν.3894/2010 (ΦΕΚ 204Α):

Συνίσταται **Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.)** στην οποία συμμετέχουν ως Πρόεδρος ο Υπουργός Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων ή ο νόμιμος αναπληρωτής του και ως μέλη οι Υπουργοί Οικονομικών, Εξωτερικών, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Παιδείας και Θρησκευμάτων, Πολιτισμού και Αθλητισμού και οι αρμόδιοι κατά περίπτωση Υπουργοί οι οποίοι εισηγούνται τα θέματα αρμοδιότητάς τους ή οι νόμιμοι αναπληρωτές τους.

Συμφωνα με το αρθρ.3 του ν.3894/2010 (ΦΕΚ 204Α):

Η Δ.Ε.Σ.Ε. με απόφασή της εντάσει την επενδυτική πρόταση στις Διαδικασίες Στρατηγικών Επενδύσεων λαμβάνοντας υπόψη ιδίως:

α) η βιωσιμότητα της προτεινόμενης ή υφιστάμενης επένδυσης και η φερεγγυότητα του επενδυτή και,

⁷ του ν.1559/1986 (ΦΕΚ 75Α)

β) η μεταφορά γνώσης και τεχνογνωσίας, η προβλεπόμενη αύξηση ή διατήρηση της απασχόλησης, η περιφερειακή ή κατά τόπους ανάπτυξη της χώρας, η ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και της ανταγωνιστικότητας της εθνικής οικονομίας και ιδίως της βιομηχανίας, η υιοθέτηση καινοτομίας και υψηλής τεχνολογίας, η αύξηση της εξαγωγικής δραστηριότητας, η προστασία του περιβάλλοντος και η εξοικονόμηση ενέργειας

Συμφωνα με την παρ.5 αρθρ.14 του ν.3894/2010 (ΦΕΚ 204Α):

Οι επενδυτικές προτάσεις είναι δεσμευτικές για τον επενδυτή, ο οποίος δεν μπορεί να τις μεταβάλει, παρά μόνο με απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε., μετά από γνώμη της "Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων", η δε περιγραφή των πραγματικών δεδομένων που περιλαμβάνονται στο φάκελο υπέχουν θέση υπεύθυνης δήλωσης του ν.1599/1986 (ΦΕΚ 75Α) για τον κατά νόμο υπεύθυνο.

Στην παρούσα περίπτωση, τηρήθηκε η παραπάνω προβλεπόμενη διαδικασία και το **Επενδυτικό Σχέδιο της "HYDRA's ART RESIDENCIES"** του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία "PLEPI LAND DEVELOPMENT LTD" **εντάχθηκε στις διαδικασίες των Στρατηγικών Επενδύσεων** του του ν.4608/2019 (ΦΕΚ 66Α) (Ν.3894/2010) με την έκδοση της μνημονευθείσας της υπ' αριθμ. 71/29-12-2021 **απόφασης της Δ.Ε.Σ.Ε.**(ΦΕΚ 271Β/2022).

Συμφωνα με το αρθρ.24 του ν.3894/2010 (ΦΕΚ 204Α) και το αρθρ.12 του ν.3986/2011 (ΦΕΚ 152Α):

Μετά την απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε., για την πραγματοποίηση Στρατηγικών Επενδύσεων επί ιδιωτικών ακινήτων καταρτίζονται και εγκρίνονται Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) με τα οποία καθορίζονται και εγκρίνονται:

- α) Ο βασικός χωρικός προορισμός (επενδυτική ταυτότητα) του προς αξιοποίηση ακινήτου, δηλαδή η υπαγωγή σε μία εκ των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης και όρων δόμησης που ορίζονται στο προηγούμενο άρθρο.
- β) Οι ειδικότερες χρήσεις γης που επιτρέπονται στην έκταση του προς ανάπτυξη ακινήτου και οι τυχόν πρόσθετοι περιορισμοί που αποσκοπούν στον έλεγχο της έντασης κάθε χρήσης.
- γ) Οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης του προς αξιοποίηση ακινήτου.

- δ) Ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου στα οριοθετούμενα κατά τα ανωτέρω ακίνητα, εφόσον απαιτείται, στις οποίες μπορεί να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί στις χρήσεις γης, στη δόμηση και στην εγκατάσταση και άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών.
- ε) Οι περιβαλλοντικοί όροι του σχεδίου, σύμφωνα με την κατά νόμο προβλεπόμενη στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, η οποία καταρτίζεται και δημοσιοποιείται κατά τα οριζόμενα στην επόμενη παράγραφο.

Προκειμένου η μελέτη να εγκριθεί με την έκδοση ΠΔ/τος ΕΣΧΑΣΕ, υποβάλλεται στη Γενική Γραμματεία Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων αίτηση από τον κύριο του ακινήτου η οποία συνοδεύεται από τα ακόλουθα δικαιολογητικά:

- α) **Μελέτη στην οποία παρουσιάζεται και αξιολογείται το υφιστάμενο ρυθμιστικό καθεστώς** του προς αξιοποίηση ακινήτου (χωροταξικό, πολεοδομικό, αναπτυξιακό κτλ.) ιδίως από απόψεως επικαιρότητας, συνέργειας, συμπληρωματικότητας και βιωσιμότητας των σχετικών ρυθμίσεων και τεκμηριώνεται, με βάση κριτήρια χωροταξικά, περιβαλλοντικά, χρηματοοικονομικά και εμπορικά, ο βέλτιστος χωρικός προορισμός του (χρήσεις γης, όροι δόμησης κ.λπ.), ο οποίος συνιστά και τη βασική επενδυτική του ταυτότητα για κάθε μεταγενέστερη πράξη αξιοποίησης, καθώς και οι γενικές κατευθύνσεις για την ενσωμάτωση της σχεδιαζόμενης επένδυσης στην περιβάλλουσα το ακίνητο περιοχή και τη συμβολή της στην εθνική, περιφερειακή και τοπική ανάπτυξη. Ως περιοχή μελέτης, ευρύτερη του γεωγραφικού πεδίου εφαρμογής του ΕΣΧΑΣΕ, προσδιορίζεται τουλάχιστον η οικεία δημοτική ενότητα ή και οι δημοτικές ενότητες⁸ οι οποίες τυχόν βρίσκονται σε λειτουργική εξάρτηση με αυτήν
- β) **Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)**⁹ με την οποία αναλύονται οι κατευθύνσεις όροι και μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος τα οποία πρέπει να τηρούνται κατά την υλοποίηση και εξειδίκευση του ΕΣΧΑΣΕ

Συμφωνα με την παρ.9γ αρθρ.8 του ν.4447/2016 (ΦΕΚ 241Α):

⁸ Κατά την έννοια της παρ.1 του αρθρ.2 του ν. 3852/2010

⁹ Η οποία συντάσσεται κατά το αρθρ.6 και δημοσιοποιείται κατά το αρθρ.7 της ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ 1225Β). Ως αρμόδια αρχή για τις ανάγκες εφαρμογής του παρόντος νόμου νοείται η αρμόδια υπηρεσία περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΕΥΠΕ) που ορίζεται στο αρθρ.4 παρ.1 της πιο πάνω ΚΥΣ. Κατά τη σχετική διαδικασία διαβούλευσης, αντί των υπηρεσιών και οργανισμών που ορίζονται στην παρ.4.1. του αρθρ.7 της ανωτέρω ΚΥΑ, γνωμοδοτεί το οικείο Περιφερειακό Συμβούλιο, το οποίο είναι επιπλέον αρμόδιο να θέτει στη διάθεση του κοινού, όποτε του ζητούνται, τις πληροφορίες και τα στοιχεία του φακέλου ΣΜΠΕ που του διαβιβάζεται από την αρμόδια αρχή.

Σημειώνεται ότι τα ΕΣΧΑΣΕ αποτελούν κατά την έννοια του παρόντος άρθρου Ειδικά Χωρικά Σχέδια (ΕΧΣ), συνεπώς ενόψει άλλωστε και της έλλειψης ειδικότερων προδιαγραφών εκπόνησης μελετών ΕΣΧΑΣΕ, η παρούσα μελέτη έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις "Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (ΕΧΣ) του ν.4447/2016 (ΦΕΚ 241Α)" που εγκρίθηκαν με την υπ' αριθμ.27022/6.6.2017 απόφαση (ΦΕΚ 1976Β) του ΥΠΕΝ.

Σημειώνεται πως η εκπόνηση της παρούσας μελέτης **πληροί τις απαιτήσεις και τις προδιαγραφές** των παραπάνω διατάξεων ως προς το περιεχόμενο και τις τεχνικές προδιαγραφές μελετών ΕΣΧΑΣΕ βάσει των οποίων συνυποβάλλονται τα εξής:

- 1. Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας**, όπως προβλέπουν οι προδιαγραφές της υπ' αριθμ.27022/6.6.2017 απόφασης (ΦΕΚ 1976Β) του ΥΠΕΝ
- 2. Μελέτη Οριοθέτησης Ρέματος** όπως προβλέπει η παρ.9 αρθρ.8 του ν.4447/2016 (ΦΕΚ 241Α) και κατά τα οριζόμενα στο αρθρ.2 του ν.4258/2014.

Συμφωνα με το αρθρ.12 του ν.3986/2011 (ΦΕΚ 204Α):

- 3.** Η έγκριση των ΕΣΧΑΣΕ γίνεται με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης.
- 4.** Με τα προεδρικά διατάγματα της προηγούμενης παραγράφου μπορεί να τροποποιούνται εγκεκριμένα ΕΠΣ, ΤΠΣ, ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ και άλλα σχέδια χρήσεων γης, εφόσον η τροποποίηση καθίσταται αναγκαία για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη και την αποτελεσματική αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων, ιδίως στις περιπτώσεις που οι υφιστάμενες ρυθμίσεις και κατευθύνσεις είναι ασαφείς ή απορρέουν από ανεπίκαιρα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια. Ως ανεπίκαιρα νοούνται ιδίως τα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια που δεν έχουν υπαχθεί σε διαδικασία αξιολόγησης ή/και τροποποίησης ή αναθεώρησης μετά την πάροδο 5 και πλέον ετών από την έγκριση ή την τελευταία αναθεώρηση ή τροποποίησή τους.
- 5.** Με όμοια προεδρικά διατάγματα, και ύστερα από ειδικώς αιτιολογημένη εκτίμηση των πολεοδομικών, περιβαλλοντικών, αρχιτεκτονικών και αναπτυξιακών χαρακτηριστικών και επιπτώσεων της επιδιωκόμενης παρέμβασης, μπορεί να τροποποιούνται εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια και σχέδια πόλεως ή και πολεοδομικές μελέτες, καθώς και να καθορίζονται ειδικοί όροι χρήσεως και δόμησης για τα εντός σχεδίου πόλεως δημόσια ακίνητα της παρ. 2 του άρθρου 10, ακόμη και κατά παρέκκλιση από τις τυχόν

ισχύουσες στην περιοχή γενικές και ειδικές χρήσεις γης και όρους και περιορισμούς δόμησης, καθώς και από τις διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού, εφόσον οι ρυθμίσεις αυτές καθίστανται αναγκαίες για την εκπλήρωση της αποστολής των πιο πάνω ακινήτων και δεν αλλοιώνουν τη γενική φυσιογνωμία της περιοχής και την όλη αισθητική της εικόνα. Στις περιπτώσεις αυτές, η δημοσίευση του σχετικού εγκριτικού διατάγματος έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλεως, κατά τις διατάξεις του ν.δ. 17.7/16.8.1923.

6. Η μεταβολή της έκτασης, των ορίων και του περιεχομένου του ΕΣΧΑΔΑ και του ΕΣΧΑΣΕ επιτρέπεται μόνον εφόσον τηρηθούν οι διαδικασίες που προβλέπονται από τις διατάξεις του παρόντος άρθρου. Ειδικότερα, με κοινή απόφαση των αρμόδιων οργάνων των Υπουργείων Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας επιτρέπεται η μεταβολή της έκτασης και των ορίων του ΕΣΧΑΔΑ, χωρίς μεταβολή των συνολικών χρήσεων και των όρων και περιορισμών δόμησης, ύστερα από εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας, ενώ για το ΕΣΧΑΣΕ επιτρέπεται η μεταβολή της έκτασης και των ορίων του με κοινή απόφαση των αρμοδίων οργάνων των Υπουργείων Ανάπτυξης και Επενδύσεων και Περιβάλλοντος και Ενέργειας, χωρίς μεταβολή των συνολικών χρήσεων και των όρων και περιορισμών δόμησης, ύστερα από εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας. Για την εφαρμογή του προηγούμενου εδαφίου πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- α) η προκύπτουσα, λόγω της μεταβολής των ορίων, μείωση ή αύξηση της έκτασης του ΕΣΧΑΔΑ ή του ΕΣΧΑΣΕ δεν υπερβαίνει το 20% της αρχικώς οριοθετηθείσας έκτασης. Για τα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. η προς επέκταση έκταση πρέπει να έχει περιέλθει στην κυριότητα του επενδυτή, πριν από την εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας. Όπου προβλέπονται ζώνες τουρισμού - αναψυχής, η επέκταση του αριθμού των κλινών δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει αντίστοιχα σε ποσοστό το είκοσι τοις εκατό (20%) του αριθμού των κλινών που ορίζεται με το προεδρικό διάταγμα του ΕΣΧΑΣΕ,
- β) δεν περιλαμβάνονται στην περιοχή επεκτάσεως του ΕΣΧΑΔΑ εκτάσεις υπαγόμενες σε ειδικά νομικά καθεστώτα ή εκτάσεις για τις οποίες έχουν καθοριστεί μη συμβατές με το ΕΣΧΑΔΑ χρήσεις γης.

1.7.2. Προβλέψεις Διαδικασίας Πολεοδομικής Ωρίμανσης Στρατηγικών Επενδύσεων

Ο ν.3986/2011 (ΦΕΚ152Α)¹⁰ ορίζει τη διαδικασία πολεοδομικής ωρίμανσης των ακινήτων στα οποία υλοποιούνται στρατηγικές επενδύσεις και την απόδοση σε αυτά βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας (χωρικό προορισμό, χρήσεις γης, όρους δόμησης κ.λπ.) με σκοπό την αξιοποίησή τους. Έτσι, σύμφωνα με την παρ.2 αρθρ.24 του νόμου αυτού¹¹, οι διατάξεις των αρθρ.11, 12, 13, 13Α, 14, 14α αυτού εφαρμόζονται και σε Στρατηγικές Επενδύσεις ιδιωτικών ακινήτων¹², όπως το συγκεκριμένο, και καθορίζουν γενικούς πολεοδομικούς όρους και κανόνες που διέπουν τις επενδύσεις αυτές. Παρακάτω παρατίθενται οι διατάξεις αυτές:

- Άρθρο 11: Γενικοί κανόνες χωροθέτησης και γενικές χρήσεις γης
- Άρθρο 12: Χωρικός προορισμός - Επενδυτική ταυτότητα ακινήτων
- Άρθρο 13: Χωροθέτηση επενδυτικού σχεδίου
- Άρθρο 14: Παραχώρηση χρήσης αιγιαλού και παραλίας
- Άρθρο 14Α (όπως προστέθηκε με την παρ.8 του αρθρ.3 του ν.4092/2012 (ΦΕΚ 220Α))

Άρθρο 11: Γενικοί κανόνες χωροθέτησης και γενικές χρήσεις γης

Α. Γενικοί κανόνες χωροθέτησης:

Για την ανάπτυξη και αξιοποίηση των ακινήτων στα οποία υλοποιούνται στρατηγικές επενδύσεις του ν.3894/2010 καθορίζονται γενικοί κανόνες χωροθέτησης ως εξής:

1. Η αξιοποίηση των ακινήτων αυτών διενεργείται εντός του πλαισίου που διαγράφει η εθνική δημοσιονομική, αναπτυξιακή και χωροταξική πολιτική και σύμφωνα με τους κανόνες που καθορίζονται στον παρόντα νόμο. Οι κατευθύνσεις της εθνικής χωροταξικής πολιτικής, όπως αυτές απορρέουν από τα υφιστάμενα χωροταξικά πλαίσια εθνικού επιπέδου, λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται κατά τον καθορισμό του χωρικού προορισμού των υπόψη ακινήτων σε συνδυασμό με τις ανάγκες της δημοσιονομικής βιωσιμότητας, της αποδοτικότητας και της αποτελεσματικότητας της επένδυσης, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η βέλτιστη δυνατή σχέση μεταξύ των χωροταξικών επιλογών και των οικονομικών και δημοσιονομικών στόχων για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας.

¹⁰ Όπως συμπληρώθηκε και τροποποιήθηκε με το ν.4092/2012 (ΦΕΚ 220Α), ν.4146/2013 (ΦΕΚ 90Α) και κυρίως το ν.4864/2021 (ΦΕΚ 237Α)

¹¹ Όπως τροποποιήθηκε με το αρθρ.5 ου ν.4146/2013 (ΦΕΚ 90Α)

¹² Τα "δημόσια ακίνητα" του ν.3986/2011 αντικαθίστανται με "ακίνητα στα οποία υλοποιούνται στρατηγικές επενδύσεις". Αντίστοιχες προσαρμογές γίνονται και για τα αρμόδια εισηγητικά και αποφασιστικά όργανα

2. Δεν επιτρέπεται η αξιοποίηση ακινήτων τα οποία εμπίπτουν στο σύνολο τους σε οικοτόπους προτεραιότητας, σε περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης και προστασίας της φύσης που καθορίζονται κατά τις διατάξεις των αρθρ.19 παρ.1, 2 και 21 του ν.1650/1986 (ΦΕΚ 160Α), όπως αυτά τροποποιήθηκαν από τα αρθρ.46 και 47, παρ.1 του ν.4685/2020 (ΦΕΚ92Α), αντίστοιχα) σε πυρήνες εθνικών δρυμών, σε διατηρητέα μνημεία της φύσης, σε εθνικά πάρκα και σε υγροτόπους διεθνούς σημασίας.
3. Η αξιοποίηση ακινήτων, στα οποία περιλαμβάνονται χώροι που προστατεύονται από την κείμενη περιβαλλοντική και αρχαιολογική νομοθεσία λόγω του ειδικού χαρακτήρα τους, όπως είναι ιδίως ζώνες προστασίας αρχαιολογικών χώρων, ιστορικοί τόποι, φυσικά πάρκα και περιοχές οικοανάπτυξης, πραγματοποιείται σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους και περιορισμούς που θέτουν οι σχετικές διατάξεις των νόμων 998/1979, 1650/1986 και 3028/2002, όπως ισχύουν.
4. Η αξιοποίηση ακινήτων που εμπίπτουν σε Ζώνες Ειδικής Προστασίας (Ζ.Ε.Π.) της ορνιθοπανίδας της Οδηγίας 79/409/ΕΟΚ ενεργείται μόνον εφόσον επιτρέπεται από τα υφιστάμενα ειδικά νομικά καθεστώτα προστασίας τους και υπό τους όρους και προϋποθέσεις που θεσπίζουν τα καθεστώτα αυτά.

Η υπό αξιοποίηση Έκταση δεν εμπίπτει:

- σε οικοτόπους προτεραιότητας, σε περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης και προστασίας της, σε πυρήνες εθνικών δρυμών, σε διατηρητέα μνημεία της φύσης, σε εθνικά πάρκα και σε υγροτόπους διεθνούς σημασίας.
- σε κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους και σε ζώνες προστασίας αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων, φυσικών πάρκων και περιοχών οικοανάπτυξης.
- σε Ζώνες Ειδικής Προστασίας της ορνιθοπανίδας

Β. Γενικές χρήσεις γης:

Τα ακίνητα στα οποία υλοποιούνται στρατηγικές επενδύσεις του ν.3894/2010 που προβλέπονται στο προηγούμενο άρθρο και τα οποία βρίσκονται σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων μπορούν να υπάγονται, σύμφωνα με το γενικό προορισμό ανάπτυξης και αξιοποίησης τους, στις ακόλουθες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης:

1. Τουρισμός - Αναψυχή
2. Επιχειρηματικά Πάρκα. Στα ακίνητα που έχουν ως γενικό προορισμό τα επιχειρηματικά πάρκα

3. Θεματικά πάρκα - Εμπορικά κέντρα - Αναψυχή
4. Μεταφορικές, τεχνικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές υποδομές και λειτουργίες.
- 4A. Παραθεριστικό-τουριστικό χωριό
5. Ακίνητα μικτών χρήσεων

Η ανάπτυξη και αξιοποίηση της διαθέσιμης Έκτασης προτείνεται, κατ' εφαρμογή της ανωτέρω παρ.Β5, ως **Στρατηγική Επένδυση επί Ακινήτου "Μικτής Χρήσης"**

Μέσω της παραγράφου αυτής επιτρέπεται κατ' εξαίρεση, λόγω του μεγέθους, της θέσης, των υφιστάμενων δημοσίων υποδομών ή της γειννιάσής τους με αυτές ή της ειδικής φύσης του χωρικού προορισμού τους, η ανάμειξη δύο ή περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης από τις ανωτέρω γενικές χρήσεις των παρ.Β1-Β4Α. Στην περίπτωση αυτή, οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης αναπτύσσονται με βάση την πολεοδομική τους λειτουργία σε ειδικότερες ζώνες υποδοχής για λόγους ορθολογικής διαχείρισης, προστασίας και οργάνωσης των ακινήτων και πολεοδομείται μόνο εκείνο το τμήμα του ακινήτου, επί του οποίου αναπτύσσονται κατηγορίες χρήσεων γης για τις οποίες κατά τις διατάξεις της παρ.7 του αρθρ.12 προβλέπεται πολεοδόμηση.

Στην εν λόγω περίπτωση του ο γενικός προορισμός του ακινήτου του Επενδυτικού φορέα "PLEPI LAND DEVELOPMENT LTD" περιλαμβάνει την ανάμειξη των εξής δύο κατηγοριών χρήσεων γης:

i) παρ.Β1: **Τουρισμός - Αναψυχή** και ii) παρ.Β4Α: **Παραθεριστικό - Τουριστικό Χωριό.**

Στα ακίνητα που έχουν ως γενικό προορισμό τον τουρισμό - αναψυχή ή τη δημιουργία παραθεριστικού τουριστικού χωριού επιτρέπονται αντίστοιχα οι ακόλουθες χρήσεις:

παρ.Β1: Τουρισμός - Αναψυχή:

- α) Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κτλ.),
- β) Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, υδροθεραπευτήρια κτλ.),
- γ) Τουριστικοί λιμένες, όπως μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών,
- δ) Κατοικία,
- ε) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών,
- στ) Καζίνο,

- 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),
- ιζ) Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων,
- ιη) Ελικοδρόμιο,
- ιθα) Κατασκευή μόνιμων εγκαταστάσεων για κινηματογραφικές παραγωγές (studios)
- ιθ) Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου

παρ.Β4α: Παραθεριστικό - Τουριστικό Χωριό

- α) παραθεριστική κατοικία
- β) τουριστικοί λιμένες (μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών)
- γ) περίθαλψη
- δ) ξενοδοχεία
- ε) εγκαταστάσεις γκολφ
- 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', θ' και ι' χρήσεις επιτρέπονται μόνο για την εξυπηρέτηση της χρήσης παραθεριστικής κατοικίας.

Γ. Γενικοί όροι δόμησης:

1. Ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης για τις γενικές κατηγορίες "Τουρισμός - αναψυχή" και "Παραθεριστικό - Τουριστικό Χωριό" ορίζεται στο 0,2
2. Το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης ορίζεται σε 50%.
3. Το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων και εγκαταστάσεων ορίζεται κατά ΝΟΚ, εκτός εάν από αρχιτεκτονική ή άλλη τεχνική μελέτη, τεκμηριώνεται η παρέκκλιση από αυτό, οπότε και με τα προεδρικά διατάγματα του επόμενου άρθρου μπορεί να καθορίζεται, για

ορισμένες κατηγορίες ή περιπτώσεις κτιρίων και εγκαταστάσεων, ύψος μεγαλύτερο από το ανώτατο επιτρεπόμενο.

4. Για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, η έκταση του ακινήτου νοείται ως ενιαίο σύνολο.

5. Είναι δυνατόν ορισμένες από τις χρήσεις γης που επιτρέπονται σύμφωνα με την παρ.Β να απαγορεύονται ή να επιτρέπονται με ειδικούς όρους και προϋποθέσεις ή να αφορούν συγκεκριμένες ζώνες ή τμήματα του ακινήτου ή και ορόφους κτιρίων και εγκαταστάσεων.

6. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του αρμόδιου κατά περίπτωση Υπουργού μπορεί να τροποποιείται το περιεχόμενο των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης που προβλέπεται στο παρόν άρθρο.

7. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να ορίζεται και να εξειδικεύεται το περιεχόμενο των ειδικότερων χρήσεων γης που προβλέπονται παραπάνω ανά γενική κατηγορία, το είδος και το μέγεθος των κτιρίων και εγκαταστάσεων που μπορούν να χωροθετούνται ανά χρήση, τα όρια και οι περιορισμοί στις επιφάνειες χρήσεων γης και κάθε σχετικό θέμα με τον προσδιορισμό και την ειδική πολεοδομική λειτουργία των χρήσεων.

8. α. Δρόμοι, άλλα τεχνικά έργα ή ρέματα που διατρέχουν δημόσια ακίνητα, δεν συνιστούν κατάτμηση αυτών. Για τη διατήρηση του ενιαίου της έκτασης, πρέπει να διασφαλίζεται, κατά το στάδιο της πολεοδόμησης ή της χωροθέτησης του οικείου επενδυτικού σχεδίου, η λειτουργική ενοποίηση των επιμέρους τμημάτων του ακινήτου μέσω κατάλληλων τεχνικών έργων.

β. Μη εγκεκριμένες οδοί, που περιλαμβάνονται σε δημόσια ακίνητα, μπορεί να καταργούνται ή να μετατοπίζονται κατά το σχήμα και τη θέση τους, σύμφωνα με την Πολεοδομική Μελέτη της παρ. 7 του άρθρου 12 ή την έγκριση χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου του άρθρου 13, εφόσον διασφαλίζεται, μέσω νέων οδικών συνδέσεων, η πρόσβαση τρίτων, παρακείμενων στην περιοχή του ακινήτου, που εξυπηρετούνταν από τις καταργούμενες ή μετατοπιζόμενες οδούς.

9. α. Σε δημόσια ακίνητα με γενικό προορισμό τον τουρισμό - αναψυχή, δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις των υποπαρ. 7 και 8 της παρ. Ε' του άρθρου 8 του από 6.10.1978 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 538Δ), όπως ισχύει.

β. Τα αναφερόμενα στην περ. α' δεν έχουν εφαρμογή στα ακίνητα για τα οποία εγκρίνονται, κατά το άρθρο 24 του ν. 3894/2010 (ΦΕΚ 204Α), Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ).

Άρθρο 12: Χωρικός προορισμός. Επενδυτική ταυτότητα ακινήτων στα οποία υλοποιούνται στρατηγικές επενδύσεις του ν.3894/2010.

(αναλύθηκε στο προηγούμενο [κεφ.1.7.1](#))

Άρθρο 13: Χωροθέτηση επενδυτικού σχεδίου

1. Για τη χωροθέτηση του επενδυτικού σχεδίου που υλοποιεί στρατηγικές επενδύσεις εκδίδεται κοινή απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ύστερα από αίτηση του κυρίου της επένδυσης. Με την απόφαση αυτή καθορίζονται:
 - α) Οι ειδικότερες κατηγορίες έργων, δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων που πρόκειται να ανεγερθούν στην έκταση του εγκεκριμένου ΕΣΧΑΣΕ του ακινήτου, καθώς και τα αναγκαία συνοδά έργα (έργα εξωτερικής υποδομής), όπως είναι ιδίως τα δίκτυα ηλεκτροδότησης, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου και ύδρευσης, καθώς και οι οδοί προσπέλασης και οι κόμβοι σύνδεσης των δημοσίων ακινήτων με το εθνικό, περιφερειακό και επαρχιακό οδικό δίκτυο.
 - β) Η γενική διάταξη των κτιρίων και εγκαταστάσεων με αναφορά σε τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1: 5.000 ή άλλης κατάλληλης κλίμακας.
 - γ) Οι περιβαλλοντικοί όροι του επενδυτικού σχεδίου και των έργων εξωτερικής υποδομής, όπου απαιτείται, ύστερα από τήρηση της διαδικασίας που ορίζεται στις παραγράφους 2β και 3 του αρθρ.3 του ν.4014/2011. Οι προθεσμίες που προβλέπονται στην παρ.2β του ανωτέρω άρθρου και οι οποίες είναι άνω των είκοσι (20) εργάσιμων ημερών, μειώνονται κατά δέκα (10) εργάσιμες ημέρες.
2.
 - α. Για την έκδοση της απόφασης της προηγούμενης παραγράφου, γνωμοδοτούν, όπου απαιτείται, οι υπηρεσίες και φορείς που ορίζεται ότι γνωμοδοτούν στις παραγράφους 4, 5 και 11 του αρθρ.2 του ν.4014/2011, καθώς και το Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας που προβλέπεται στο αρθρ.16 του παρόντος νόμου.
 - β. Με την απόφαση της προηγούμενης παραγράφου εγκρίνονται και οι τυχόν απαιτούμενοι ειδικότεροι όροι και μέτρα για την προστασία και ανάδειξη των μνημείων, αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων και λοιπών πολιτιστικών στοιχείων και συνόλων που ενδέχεται να υπάρχουν στην έκταση του εγκεκριμένου ΕΣΧΑΣΕ, ύστερα από υποβολή των κατά περίπτωση απαιτούμενων μελετών και σύμφωνη γνώμη των αρμόδιων υπηρεσιών και οργάνων του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού. Στην περίπτωση αυτή, η πιο πάνω απόφαση επέχει θέση έγκρισης κατά την έννοια των αρθρ.10 παρ.3 και 4, 12, 13 και 15 του ν.3028/2002 για έργα και δραστηριότητες που εκτελούνται πλησίον αρχαίων ή εντός κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων και

ιστορικών τόπων, εντός Ζωνών Προστασίας Α' και Β', καθώς και για κάθε εργασία, επέμβαση ή αλλαγή χρήσης σε ακίνητα μνημεία ή στο περιβάλλον τους.

Υ. Οι διατάξεις του αρθρ.12 του ν.4014/2011, όπως ισχύουν, εφαρμόζονται και επί των αποφάσεων της προηγούμενης παραγράφου. Τυχόν απαιτούμενες αποφάσεις, εγκρίσεις και άδειες των αρθρ.45, 51 και 58 του ν.998/1979 (Α' 298), όπως ισχύουν, εκδίδονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Δ. Η απόφαση έγκρισης της χωροθέτησης για τα επενδυτικά σχέδια της παρ.1 επέχει θέση βεβαίωσης χρήσης γης, βεβαίωσης καταλληλότητας κύριας χρήσης, καθώς και θέση έγκρισης σκοπιμότητας, έγκρισης βιωσιμότητας και έγκρισης καταλληλότητας του οικείου επενδυτικού σχεδίου κατά τις κείμενες διατάξεις. Ειδικώς για τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, η πιο πάνω απόφαση επέχει θέση έγκρισης καταλληλότητας οικοπέδου ή γηπέδου από τον ΕΟΤ και αντιστοίχως θέση έγκρισης σκοπιμότητας ή σκοπιμότητας - χωροθέτησης κατά τις κείμενες διατάξεις. Για τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος, η απόφαση έγκρισης της χωροθέτησης επέχει θέση προέγκρισης ίδρυσης κατά την έννοια του αρθρ.80 του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα.

3. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού προσδιορίζονται ειδικότερα οι εγκρίσεις, άδειες και βεβαιώσεις που εντάσσονται στην έννοια της έγκρισης σκοπιμότητας, της έγκρισης βιωσιμότητας και της έγκρισης καταλληλότητας για την εφαρμογή της παρούσας περίπτωσης.

(Το αρθρ.51 "Τουριστικά εγκαταστάσεις" του ν.998/79, αντικαταστάθηκε δυνάμει του αρθρ.36 του ν.4280/2014 (ΦΕΚ159Α) και αριθμήθηκε ως αρθρ."49. Εγκαταστάσεις τουριστικού χαρακτήρα", στην παρ.5 προβλέπεται ότι: "Στα γήπεδα εκμετάλλευσης των οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων του αρθρ.1 του ν.4179/2013 επιτρέπεται να περιλαμβάνονται δάση, δασικές εκτάσεις και δημόσιες εκτάσεις των περιπτώσεων α και β της παρ.5 του αρθρ.3 του παρόντος νόμου, υπό τον όρο διατήρησης του χαρακτήρα τους. Οι ανωτέρω εκτάσεις προσμετρώνται στην επιφάνεια του γηπέδου και συνυπολογίζονται στην αξιοποιήσιμη έκταση αυτού, κατά το μέτρο όμως που έχει εγκριθεί επέμβαση σε αυτές, και μόνο, σύμφωνα με τους όρους των παρ.1 έως 4 του παρόντος άρθρου")

4. Οι αποφάσεις έγκρισης της χωροθέτησης επενδυτικών σχεδίων που εκδίδονται κατ' εφαρμογή του παρόντος άρθρου, δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.
5. Οι κατά τα ανωτέρω εγκρινόμενοι περιβαλλοντικοί όροι ισχύουν για δέκα (10) έτη, με την προϋπόθεση ότι δεν θα έχει επέλθει εντωμεταξύ μεταβολή των δεδομένων βάσει των οποίων εγκρίνονται. Μετά την πάροδο της δεκαετίας, οι πιο πάνω περιβαλλοντικοί όροι μπορεί να ανανεώνονται, μία ή περισσότερες φορές, για ίσο χρονικό διάστημα, χωρίς τήρηση της διαδικασίας που ορίζεται για την αρχική έγκριση τους, εφόσον δεν

υφίστανται ουσιαστικές διαφοροποιήσεις ως προς τις επιπτώσεις του επενδυτικού σχεδίου ή και των συνοδών αυτού έργων στο περιβάλλον.

6. Οι κατά την παρ.1 εγκρινόμενοι περιβαλλοντικοί όροι εξακολουθούν να ισχύουν προσωρινά και μετά τη λήξη τους, μέχρι την έκδοση νέας ανανεωμένης ή τροποποιημένης απόφασης, εφόσον ο κύριος της επένδυσης αιτηθεί εγκαίρως την ανανέωση ή τροποποίηση της σχετικής απόφασης αυτής τουλάχιστον έξι (6) μήνες πριν από τη λήξη της, υποβάλλοντας προς τούτο τα εκάστοτε απαιτούμενα δικαιολογητικά.

Άρθρο 14: Παραχώρηση χρήσης αιγιαλού και παραλίας

1. Για την αξιοποίηση των ακινήτων στα οποία υλοποιούνται στρατηγικές επενδύσεις του ν.3894/2010 επιτρέπεται η απευθείας παραχώρηση στον κύριο της επένδυσης ή στον έλκοντα εξ αυτού δικαιώματα, της χρήσης αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης ή και του δικαιώματος εκτέλεσης, χρήσης και εκμετάλλευσης λιμενικών έργων ή επέκτασης, ήδη υφιστάμενων στην περιοχή, λιμενικών εγκαταστάσεων επί αιγιαλού και παραλίας για την εξυπηρέτηση της επένδυσης. Η παραχώρηση γίνεται για χρονικό διάστημα μέχρι πενήντα (50) έτη με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και μπορεί να παραταθεί για περαιτέρω σαράντα εννέα (49) έτη με τους όρους και προϋποθέσεις που ορίζονται σε κοινή απόφαση των ίδιων Υπουργών. Για την εκτέλεση των έργων στον αιγιαλό ή στην παραλία τηρείται η διαδικασία που ορίζεται στις διατάξεις του ν.2971/2001 (Α' 285).
2. Στην περίπτωση που τα λιμενικά έργα της παρ.1 εμπεριέχουν πρόσχωση θαλάσσιου χώρου, μετά την ολοκλήρωσή τους κινείται η διαδικασία επανακαθορισμού των οριογραμμών αιγιαλού - παραλίας και το γήπεδο που δημιουργείται καταγράφεται ως δημόσιο κτήμα. Το εν λόγω δημόσιο κτήμα, εφόσον ο κύριος της επένδυσης ή ο έλκων εξ αυτού δικαιώματα το επιθυμεί, μπορεί να παραχωρείται κατά χρήση ή να εκμισθώνεται απευθείας σε αυτόν
3. Η αξιοποίηση του αιγιαλού και της παραλίας με την παραχώρηση πρέπει να μην εμποδίζει την ελεύθερη και απρόσκοπτη πρόσβαση των λουομένων στην παραλία και αιγιαλό, εκτός αν τούτο επιβάλλεται για λόγους εθνικής άμυνας, δημόσιας τάξης και ασφάλειας, προστασίας αρχαίων, του περιβάλλοντος ή της δημόσιας υγείας, και εφόσον προβλέπεται στην οικεία σύμβαση παραχώρησης.
4. Με την επιφύλαξη της παρ.3, η με οποιονδήποτε τρόπο χρήση από τρίτους της παραχωρούμενης προς τον κύριο της επένδυσης έκτασης αιγιαλού, παραλίας και λιμενικών έργων επιτρέπεται κατ' εξαίρεση με κοινή απόφαση των Υπουργών

Οικονομικών και Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, εφόσον η χρήση αυτή επιβάλλεται για λόγους ανάπτυξης της εθνικής οικονομίας ή άλλης δημόσιας ωφέλειας και δεν παρεμποδίζεται η ομαλή λειτουργία της επένδυσης.

5. Τυχόν υφιστάμενες συμβάσεις παραχώρησης της χρήσης των ανωτέρω εκτάσεων και εγκαταστάσεων συνεχίζονται μετά την υπογραφή της σύμβασης της παρ.1 μέχρι τη λήξη τους και, σε κάθε περίπτωση, όχι για περισσότερο από έξι (6) μήνες, μετά την πάροδο των οποίων λύονται αυτοδικαίως.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων καθορίζονται η διαδικασία, ο τρόπος και τα όργανα προσδιορισμού του ανταλλάγματος για τις συμβάσεις του παρόντος άρθρου, η διαδικασία, ο τρόπος και τα όργανα προσδιορισμού της αποζημίωσης των πρώην παραχωρησιούχων, των οποίων οι συμβάσεις λύονται σύμφωνα με την παράγραφο 5, καθώς και κάθε σχετικό θέμα."

6. Για την έκδοση της απόφασης παραχώρησης υποβάλλεται αίτηση του κυρίου της επένδυσης ή του έλκοντος εξ αυτού δικαιώματα στην κατά τόπους αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών, συνοδευόμενη:

α. Αν πρόκειται για παραχώρηση απλής χρήσης, από το οικείο ΕΣΧΑΣΕ που έχει εγκριθεί κατά τα οριζόμενα στο αρθρ.12 του παρόντος νόμου.

β. Αν πρόκειται για παραχώρηση χρήσης για την εκτέλεση έργων, από την προβλεπόμενη στο αρθρ.13 απόφαση έγκρισης της χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου ή, στις περιπτώσεις δημοσίων ακινήτων που πολεοδομούνται, από την προβλεπόμενη στην παρ.7 του αρθρ.12 απόφαση έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης. Αν στις πιο πάνω αποφάσεις δεν συμπεριλαμβάνονται όροι για τις αιτούμενες επεμβάσεις στον αιγιαλό, την κοινόχρηστη παραλία, τη θάλασσα και τον πυθμένα αυτής, προσκομίζεται ιδιαίτερη προς τούτο απόφαση έγκρισης περιβαλλοντικών όρων.

Σε κάθε περίπτωση, συνυποβάλλεται και η οριστική μελέτη του έργου με τα ακριβή όρια του ζητούμενου προς παραχώρηση χώρου.

Άρθρο 14Α (όπως προστέθηκε με την παρ.8 του αρθρ.3 του ν.4092/2012 (Α'220))

1. Για την αξιοποίηση των ακινήτων ως ξενοδοχειακών μονάδων ή ως περιοχών παραθεριστικού - τουριστικού χωριού επιτρέπεται η απευθείας παραχώρηση στον κύριο της επένδυσης ή στον έλκοντα εξ αυτού δικαιώματα της χρήσης αιγιαλού και παραλίας που βρίσκεται προ των εγκαταστάσεών τους με σκοπό τη δημιουργία τουριστικών λιμενικών εγκαταστάσεων ή τη χρήση των υφισταμένων, για την

εξυπηρέτηση της πελατείας τους ή των κατοίκων, εξαιρουμένων των περιοχών που προστατεύονται από τις διατάξεις του ν.1650/1986, με την προϋπόθεση ότι η δυναμικότητα ελλιμενισμού σκαφών αναψυχής δεν θα υπερβαίνει ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) του αριθμού των δωματίων της ξενοδοχειακής μονάδας ή ποσοστό 50% του αριθμού των παραθεριστικών κατοικιών και έχει συνταχθεί σχετική ακτομηχανική μελέτη.

2. Η δυνατότητα αυτή παρέχεται μόνον εφόσον η ξενοδοχειακή μονάδα ή το παραθεριστικό - τουριστικό χωριό βρίσκεται σε απόσταση πέραν του ενός (1) χιλιομέτρου από υφιστάμενο τουριστικό λιμένα αναψυχής, και εφόσον η τουριστική λιμενική εγκατάσταση έχει προβλεφθεί στο οικείο ΕΣΧΑΣΕ. Η παραχώρηση γίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Τουρισμού για χρονικό διάστημα μέχρι πενήντα (50) έτη και με καταβολή ανταλλάγματος που προσδιορίζεται στην οικεία σύμβαση παραχώρησης και μπορεί να παραταθεί για περαιτέρω σαράντα εννέα (49) έτη με τους όρους και προϋποθέσεις που ορίζονται σε κοινή απόφαση των ίδιων Υπουργών.
3. Απαγορεύεται οποιαδήποτε άλλη εκμετάλλευση ή η προς τρίτο παραχώρηση των λιμενικών αυτών εγκαταστάσεων. Παράβαση της υποχρέωσης αυτής διαπιστώνεται με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων μετά από εισήγηση της Γεν. Γραμματείας Στρατηγικών Επενδύσεων και συνεπάγεται αυτοδικαίως τη χωρίς αποζημίωση στέρηση του δικαιώματος χρήσης της τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης από την ξενοδοχειακή μονάδα ή το συγκρότημα.
4. Οι παράγραφοι 3, 4 και 5 του άρθρου 14 εφαρμόζονται και για τις περιπτώσεις του παρόντος άρθρου."

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ

ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Η περιοχή επέμβασης στην οποία εντάσσεται η σχεδιαζόμενη επένδυση, αφορά Έκταση συμφερόντων της "PLEPI LAND DEVELOPMENT LTD", που βρίσκεται εκτός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων ή προϋφιστάμενων του Νομ.Διαταγματος από 7.7.1923 (ΦΕΚ 228Α), στη θέση "Πλέπι" της Δ.Ε. Ερμιόνης του Δήμου Ερμιονίδας της Περιφέρειας Πελοποννήσου.

Η παρούσα μελέτη συντάσσεται με τρία χωρικά επίπεδα αναφοράς:

1. το επίπεδο της περιφερειακής ενότητας στην οποία ανήκει η εν λόγω Έκταση (αναλύεται στο [κεφ.2.1 ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ](#)),
2. το επίπεδο της ευρύτερης περιοχής, η οποία αφορά στη Δημοτική ενότητα/ες του οικείου Καλλικρατικού Δήμου, στην οποία εμπίπτει η περιοχή επέμβασης (αναλύεται στο [κεφ.2.2 ΔΗΜΟΣ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ](#)),
3. την περιοχή επέμβασης και τη ζώνη άμεσης επιρροής, η οποία τα χαρακτηριστικά της ίδιας της Έκτασης καθώς και της περιοχής που βρίσκεται σε άμεση συσχέτιση με αυτήν (αναλύεται ξεχωριστά στο [κεφ.4 Η ΔΙΑΘΕΣΙΜΗ ΕΚΤΑΣΗ](#)).

Στην συγκεκριμένη περίπτωση, το πρώτο χωρικό επίπεδο που εξετάζεται αφορά την **Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας**. Τα τελευταία χρόνια, η περιοχή της Αργολίδος και ειδικότερα της Ερμιόνης αποτελεί πόλο έλξης επενδυτικών πρωτοβουλιών στον τομέα του τουρισμού, λόγω της αυξανόμενης ζήτησης που παρουσιάζεται από τουρίστες υψηλών εισοδηματικών κατηγοριών του εσωτερικού και κυρίως του εσωτερικού. Ιδιαίτερο όμως ενδιαφέρον παρουσιάζει η ιστορική και πολιτιστική παράδοση της ευρύτερης περιοχής, στην οποία δεσπόζουν η Ύδρα και οι Σπέτσες που είναι κατ' εξοχήν ιστορικοί τόποι της χώρας, ήδη από την Επανάσταση του 1821.

Ως ευρύτερη περιοχή μελέτης, ορίζεται ο Καλλικρατικός **Δήμος Ερμιονίδας**, που προέκυψε από την συνένωση των δύο Δήμων Κρανιδίου και Ερμιόνης του Νομού Αργολίδας (σύμφωνα με το νόμο 3852/2010, "Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - πρόγραμμα Καλλικράτης"). Έδρα του νέου Δήμου είναι το Κρανίδι.

Τέλος, η γειτνιάζουσα στην περιοχή μελέτης Ύδρα, η οποία αποτελεί και πηγή έμπνευσης για την επένδυση, είναι ένας σημαντικός τουριστικός προορισμός της περιοχής, με ιστορικότητα, παράδοση και υψηλού επιπέδου καταλύματα. Η πρόσβαση γίνεται ακτοπλοϊκώς. Οφείλει το όνομά της στα άφθονα νερά, που ανάβλυζαν από τις πλούσιες πηγές που είχε κατά την αρχαιότητα. Έχει σημαντική ναυτική ιστορία και παράδοση. Τα αναπαλαιωμένα αρχοντικά, το παλιό γραφικό λιμάνι με τις πολεμίστρες και τα κανόνια, τα μουσεία, τα μοναστήρια, η ναυτική σχολή, συνθέτουν την εικόνα του νησιού, η οποία μας μαρτυρεί την σημαντική ιστορική σημασία της. Η ναυτική κουλτούρα των κατοίκων και η ενασχόλησή τους με την θάλασσα διαμόρφωσε έναν ιδιαίτερα κοσμοπολίτικο χαρακτήρα ενώ παράλληλα έχει κηρυχθεί διατηρητέα περιοχή, με τα τροχοφόρα να απαγορεύονται εντός της. Σημαντικό ανταγωνιστικό πλεονέκτημα έναντι των λοιπών προορισμών του Αργοσαρωνικού είναι η πλούσια παράδοση στις Καλές Τέχνες. Διάσημοι Έλληνες και ξένοι ζωγράφοι απεικόνισαν στα έργα τους τα τοπία της, τόσο λόγω της ιστορικότητας όσο και λόγω της μοναδικής ομορφιάς του νησιού. Δεν είναι τυχαίο ότι στην Ύδρα υπάρχει παράρτημα της Σχολής Καλών Τεχνών από το 1936 και η μακρόχρονη παράδοση στις τέχνες διατηρείται και σήμερα. Ήδη, στο νησί πραγματοποιούνται σειρά ετήσιων εκδηλώσεων και εικαστικών εκθέσεων όπως το HydraWorkshop.

2.1. ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ

2.1.1. Βασικά Χαρακτηριστικά Αργολίδας και Ρόλος σε Περιφερειακό Επίπεδο

Ο Νομός Αργολίδος, ο οποίος είναι ο μικρότερος Νομός της Περιφέρειας, με έκταση 2.154 τ.χλμ., είχε πληθυσμό το 1991, 97.636 κατοίκους, ήτοι το 16.1% του συνολικού πληθυσμού της Περιφέρειας. Η πυκνότητα του πληθυσμού των 45,3 κατ/τ.χλμ., από τις υψηλότερες στην Περιφέρεια, αλλά χαμηλότερη του μέσου όρου της χώρας. Ο νομός χαρακτηρίζεται από διαρκή πληθυσμιακή αύξηση κατά την τελευταία εικοσαετία, η οποία είναι της τάξης του 4.9%/σ την περίοδο 1971-81 και 5.0% την περίοδο 1981-91. Το κατά κεφαλήν ΑΕΠ για το 1991 ήταν 47.094 δρχ., παρουσιάζοντας μείωση σε σχέση με το 1981 της τάξης του 0.12% ετησίως. Η πτωτική αυτή πορεία συνεχίστηκε και μετά το 1991 Παρ' όλα αυτά το κατά κεφαλήν ΑΕΠ του Νομού αντιστοιχεί στο 108% του αντίστοιχου μέσου μεγέθους της Περιφέρειας.

Πίνακας 1: Πληθυσμός και έκταση των Δήμων της Π.Ε. Αργολίδας

Γεωγραφικό επίπεδο	Μόνιμος πληθυσμός 2021	Κατανομή Πληθυσμού %	Έκταση τ.χλμ.	Πυκνότητα Κατοίκησης Κατ./τ.χλμ.
Σύνολο χώρας	10.482.487		131.982,20	79
Αποκεντρωμένη Διοίκηση Πελοποννήσου - Δυτικής Ελλάδας - Ιονίων Νήσων	1.392.287	13,28%	28.926,90	48
Περιφέρεια Πελοποννήσου	539.535	38,75%	21.400,80	25
Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας	93.216	17,27%	2.154,60	43
Δήμος Ναυπλίων	32.625	34,99%	392,20	83
Δήμος Ερμιονίδας	13.567	14,55%	422,00	32
Δήμος Επιδαύρου	7.030	7,54%	340,20	20
Δήμος Άργους Μικηνών	39.994	42,90%	1.000,29	40

Πηγή: ΠΠΧΣΑΑΠΠ 2003, ΕΛΣΤΑΤ 2021, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Ο Νομός παρουσιάζει αύξηση του ενεργού πληθυσμού κατά την δεκαετία 1981-91, υψηλότερη της μέσης αύξησης της Περιφέρειας (7.33% έναντι 1.59% αύξησης στο σύνολο της Περιφέρειας) ενώ κατά την προηγούμενη δεκαετία παρουσίασε μικρή μείωση της τάξης του Ο. 70% έναντι μεγαλύτερης μείωσης του συνόλου της Περιφέρειας (4.27%). Ο ενεργός πληθυσμός ανέρχεται σε 39.889 άτομα το 1991, ήτοι το 16.95% του συνολικού ενεργού πληθυσμού της Περιφέρειας.

Ο Νομός παρουσιάζει μείωση της απασχόλησης την περίοδο 1971-81 και αύξηση στη συνέχεια, χωρίς όμως τα μεγέθη να επανέλθουν στα επίπεδα του 1971. Ειδικότερα η απασχόληση στο Νομό ανέρχεται σε 44.884 άτομα το 1971, 36.358 άτομα το 1981 (μείωση κατά 19%) και 37.440 άτομα το 1991 (αύξηση κατά 2.98%). Κατά το 1991 το 41.2% της συνολικής απασχόλησης του Νομού απορροφάται από τον πρωτογενή τομέα, έναντι 41.2% του τριτογενούς και 17.6% του δευτερογενούς.

Όσον αφορά τους τομείς παραγωγής, ο Νομός συγκεντρώνει περίπου το 50% της συνολικής ακαθάριστης αξίας της Αλιευτικής Παραγωγής, ακολουθούμενος από τους Νομούς Λακωνίας (περίπου 15% της συνολικής αξίας της αλιευτικής παραγωγής της Περιφέρειας) και Μεσσηνίας (15%).

Οι περισσότερες γεωργικές εκτάσεις του Νομού καλύπτονται με δενδρώδεις καλλιέργειες κυρίως ελιές και εσπεριδοειδή οι οποίες αυξάνονται διαχρονικά.

Το μεγαλύτερο ποσοστό συμμετοχής στο συνολικό προϊόν του δευτερογενούς τομέα κατέχει η μεταποίηση, η οποία όμως ακολουθεί φθίνουσα πορεία (51% το 1994). Ο κλάδος των κατασκευών συμμετέχει με ποσοστό 40% το 1994, παρουσιάζοντας μεγάλη αύξηση τα τελευταία χρόνια (έναντι 29% το 1985). Μείωση παρουσίασε η συμμετοχή του κλάδου των ορυχείων (2% το 1994 έναντι 8% το 1985), ενώ ο κλάδος του Ηλεκτρισμού μειώθηκε από 9% το 1985 σε 7% το 1994. Ο αριθμός των μεταποιητικών μονάδων στον Νομό παρουσίασε αύξηση κατά 33%, την ίδια περίοδο, ενώ η απασχόληση μειώθηκε κατά 41%.

Στο Νομό συγκεντρώνεται το μεγαλύτερο μέρος της ξενοδοχειακής υποδομής της Περιφέρειας. Ειδικότερα, είναι αναπτυγμένες 138 ξενοδοχειακές μονάδες με 11.868 κλίνες, ενώ την δεκαετία 1984-94 σημειώθηκε αύξηση της ξενοδοχειακής υποδομής η οποία όμως δεν ξεπερνάει την αύξηση που σημειώθηκε σε περιφερειακό επίπεδο.

2.1.2. Βασικές Αναπτυξιακές Επιλογές

Ο Νομός Αργολίδας, ακολουθεί τον Νομό Κορινθίας σε επίπεδο οικονομικών δεικτών. Εμφανίζει θετικούς, αν και χαμηλούς, ρυθμούς αύξησης του συνολικού προϊόντος και υψηλότερο, σε σχέση με την Περιφέρεια κατά κεφαλήν προϊόν. Η εξέλιξη της παραγωγικής βάσης του Νομού χαρακτηρίζεται από την αυξημένη παρουσία του τριτογενούς τομέα,

Λόγω της τουριστικής. Ανάπτυξης του Παράλληλα, τριτογενής τομέας είναι αυτός με την δυναμικότερη εξέλιξη αν ληφθεί υπόψη η μετά το 1991 εξέλιξή του σε όρους παραγόμενου προϊόντος. Η συρρίκνωση του δευτερογενούς τομέα του Νομού και η μετατόπιση προς τον τριτογενή, συνοδεύτηκε από την εμφάνιση υψηλών ρυθμών ανεργίας σε όλη την μετά το 1981 περίοδο.

Οι βασικές αναπτυξιακές κατευθύνσεις για το Νομό συνοψίζονται στις ακόλουθες:

- Ενίσχυση της μεταποίησης και των ΜΜΕ.
- Εκσυγχρονισμός και διαφοροποίηση της αγροτικής παραγωγής με έμφαση στην ποιότητα και στα παραδοσιακά προϊόντα (προϊόντα ονομασίας προέλευσης) και στις ιχθυοκαλλιέργειες.
- Ενίσχυση των υπηρεσιών και του εμπορίου.
- Βελτίωση της ποιότητας των τουριστικών υπηρεσιών και υποδομών και έμφαση στις εναλλακτικές μορφές τουρισμού (πολιτιστικός, αρχαιολογικός τουρισμός κ.τ.λ.).
- Ενίσχυση και προβολή των παραδοσιακών οικισμών.
- Ενίσχυση και επέκταση των μεταφορικών υποδομών πρόσβασης στις απομακρυσμένες Περιοχές

2.1.3. Χωροταξική Οργάνωση Περιφέρειας

Βασικό στοιχείο της χωροταξικής οργάνωσης του Νομού αποτελεί η ενίσχυση των βασικών αστικών του κέντρων, η ιεράρχηση και οργάνωση του οικιστικού δικτύου, η συγκέντρωση και οργάνωση των δραστηριοτήτων του ως προς τους κύριους αναπτυξιακούς άξονες της Περιφέρειας και τους εξειδικευμένους αναπτυξιακούς άξονες του Νομού, η ένταξη των επιμέρους περιοχών του στις μακροπεριφέρειες σχεδιασμού και η παρακολούθηση της εφαρμογής των αναπτυξιακών προγραμμάτων και πολιτικών ως προς τις χρήσεις και την προστασία των φυσικών και πολιτιστικών πόρων καθώς και του φυσικού περιβάλλοντος μέσα από την κατάταξή τους στις θεματικές ενότητες χώρου του Νομού

- α. περιαστικός αγροτικός χώρος
- β. ορεινός χώρος
- γ. παράκτιος χώρος
- δ. λοιπός αγροτικός χώρος

που επιτρέπουν την ομαδοποίηση και κατηγοριοποίηση των θεμάτων προς αντιμετώπιση αναλόγως του βαθμού σημασίας τους ή του βαθμού προβληματικότητας για το Νομό.

Αστικά Κέντρα

Ναύπλιο

Έδρα του Νομού, Διοικητικό και Πολιτιστικό Κέντρο του Νομού, με ρόλο διαπεριφερειακό ως προς την διατήρηση της έδρας Εφετείου και εθνικό ρόλο σε σχέση με την ιστορική του σημασία ως Πρώτη Πρωτεύουσα του Ελληνικού Κράτους.

Άργος

Αστικό κέντρο - Συγκέντρωση της παραγωγικής και εμπορικής δραστηριότητας του Νομού
- Ιστορική πόλη - Κέντρο παροχής υπηρεσιών σχετικών με τις επιχειρηματικές δραστηριότητες του ευρύτερου χώρου του Νομού

Αναπτυξιακοί Άξονες

Ο νομός διασχίζεται στο Βόρειο - Ανατολικό του τμήμα από τον αυτοκινητόδρομο αναπτυξιακό άξονα- Κόρινθος-Τρίπολη - Καλαμάτα. Εντός του Νομού αναπτύσσονται οι αναπτυξιακοί άξονες:

- Νεμέα- Άργος - Μύλοι- Π. Άστρος
- Άργος - Ναύπλιο - Λυγουριό - Π. Επίδαυρος
- Κόρινθος - Π. Επίδαυρος - Κρανίδι - Πόρτο Χέλι

2.1.4. ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ

Ο Νομός Αργολίδας οργανώνεται σε 14 Δήμους 2 Κοινότητες (1997) που απαρτίζονται από 70 παλαιούς ΟΤΑ (ΕΣΥΕ 1997), ενώ ο πληθυσμός είναι εγκατεστημένος σε 204 οικισμούς. Η οικιστική ιεράρχηση - οργάνωση του Νομού έχει ως ακολούθως:

- **2 Οικιστικά Κέντρα 2^{ου} επιπέδου**
 - **Ναύπλιο** έδρα Νομού - Διοικητικό και Πολιτιστικό κέντρο
 - **Άργος** Κέντρο συγκέντρωσης της παραγωγικής και εμπορικής δραστηριότητας του Νομού
- **2 Οικιστικά Κέντρα 3^{ου} Επιπέδου**
 - **Κρανίδι** (Δ. Κρανιδίου) Κέντρο γεωργικής και κτηνοτροφικής παραγωγής και παροχής υπηρεσιών στην περιοχή τουριστικής ανάπτυξης των Δήμων Κρα V1 Δίου και Ερμιόνης.
 - **Λυγουριό** (Δ. Ασκληπιείου) Κέντρο κτηνοτροφικής παραγωγής και παροχής υπηρεσιών στην περιοχή του Δ. Ασκληπιείου και Δ. Επιδαύρου.
- **3 Οικιστικά Κέντρα 4^{ου} Επιπέδου Ενισχυμένου**
 - **Αγ. Τριάδα** (Δ. Μιδέας) περιαστική / αγροτική περιοχή Κουτσοπόδι (Δ. Κουτσοποδίου) περιαστική / αγροτική περιοχή
 - **Λύρκεια** (Δ. Λύρκειας) Κέντρο παροχής υπηρεσιών στη ορεινή περιοχή Δήμου Λύρκειας και Κοινότητας Αλέας.
- **9 Οικιστικά Κέντρα 4^{ου} Επιπέδου**
 - Μύλοι (Δ. Λέρνας) περιαστική / αγροτική περιοχή
 - Ν.Κίος (Δ. Ν.Κίου)
 - Δρέπανο (Δ. Ασίνης)
 - Ερμιόνη (Δ. Ερμιόνης) Τουριστική περιοχή
 - Τίρυνς (Δ. Ν.Τίρυνθας) Περιαστική/Αγροτική περιοχή
 - Μυκήναι (Δ Μυκηναίων) Πολιτιστικό κέντρο και κέντρο εξυπηρέτησης ορεινού χώρου
 - Αχλαδόκαμπος (Κοιν. Αχλαδόκαμπου) Κέντρο ορεινού χώρου
 - Σκοτεινή (Κοιν. Αλέας) Κέντρο ορεινού χώρου

Οι λοιποί οικισμοί - έδρες των τ. ΟΤΑ κατατάσσονται στην κατηγορία οικιστικών κέντρων 5ου επιπέδου.

2.1.5. Θεματικές Ενότητες Χώρου

Οι θεματικές ενότητες του χώρου του Νομού προσδιορίζονται χωρικά από τις εκτάσεις τους σε ορεινοί, παράκτιοι και αγροτικοί όπως ορίζονται στους πίνακες που ακολουθούν.

Πίνακας 2: Ν.Αργολίδας - Θεματικές Κατηγορίες χώρου κατά ΟΤΑ Έκταση σε Ha

ΚΑ ΟΤΑ	ΟΤΑ	Συνολική Έκταση	ΘΕΜΑΤΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΩΡΟΥ							
			Αστικός - Περιαστικός		Ορεινός		Παράκτιος		Λοιπός Αγροτικός	
			Έκταση	%	Έκταση	%	Έκταση	%	Έκταση	%
1101	Δ. Άργους	13830	9052	65,5	4778	34,6				
1102	Δ.ς Ασίνης	13680	5300	38,7	3421	25,0	4959	36,2		
1103	Δ. Ασκληπιείου	17980			17980	100				
1104	Δ. Επιδαύρου	16070			5740	35,7	7458	46,4	2871	17,9
1105	Δ. Ερμιόνης¹³	16820					7959	47,3	8861	52,7
1106	Δ. Κρανιδίου	25290			11980	47,4	9405	37,2	3905	15,4
1107	Δ. Λέρνας	8430	6510	77,2	1920	22,8				
1108	Δ. Λυρκείας	24530			24530	100				
1109	Δ. Μιδέας	17830	7059	39,6	10771	60,4				
1110	Δ.Μυκηναίων	15900	7470	47,0	8430	53,0				
1111	Δ. Κουτσοποδίου	12110	7589	62,7	4521	37,3				
1112	Δ. Ναυπλίου	3370	3370	100						
1113	Δ. Νέας Τίρυνθας	4140	4140	100						
1114	Δ. Αλέας	14290			14290	100				
1115	Δ. Νέας Κίου	570	570	100						
1116	Κοινότητα Αχλαδοκάμπου	10590			10590	100				
ΣΥΝΟΛΟ ΝΟΜΟΥ		215430	51059	23,7	118952	55,2	29781	13,8	15638	7,3

Πηγή: ΠΠΧΣΑΑΠΠ

Πίνακας 3: Κατάταξη των ΟΤΑ στις κατηγορίες χώρου αναλόγως έκτασης

ΚΑ ΟΤΑ	ΟΤΑ	Έδρα	Συνολική Έκταση (ha)	Ποσοστό έκτασης στις κατηγορίες χώρου			
				Αγροτικός Περιαστικός *	Παράκτιος **	Ορεινός ***	Λοιπός αγροτικός
1101	ΔΗΜΟΣ ΑΡΓΟΥΣ	Άργος	13830				
1102	ΔΗΜΟΣ ΑΣΙΝΗΣ	Δρέπανο	13680				
1103	ΔΗΜΟΣ ΑΣΚΛΗΠΕΙΟΥ	Λυγουριό	17980				
1104	ΔΗΜΟΣ ΕΠΙΔΑΥΡΟΥ	Αρχ.Επίδαυρος	16070				
1105	ΔΗΜΟΣ ΕΡΜΙΟΝΗΣ¹³	Ερμιόνη	16820				
1106	ΔΗΜΟΣ ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ	Κρανίδι	25290				
1107	ΔΗΜΟΣ ΛΕΡΝΑΣ	Μύλοι	8430				
1108	ΔΗΜΟΣ ΛΥΡΚΕΙΑΣ	Λύρκεια	24530				
1109	ΔΗΜΟΣ ΜΙΔΕΑΣ	Αγία Τριάδα	17830				
1110	ΔΗΜΟΣ ΜΥΚΗΝΑΙΩΝ	Μυκήνες	15900				
1111	ΔΗΜΟΣ ΚΟΥΤΣΟΠΟΔΙΟΥ	Κουτσοπόδι	12110				
1112	ΔΗΜΟΣ ΝΑΥΠΛΙΟΥ	Ναύπλιο	3370				
1113	ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΠΡΥΝΘΑΣ	Τίρυνς	4140				
1114	ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΑΛΕΑΣ	Σκοτεινή	14290				
1115	ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΚΙΟΥ	Νέα Κίος	570				
1116	ΚΟΙΝ. ΑΧΛΑΔΟΚΑΜΠΟΥ	Αχλαδόκαμπος	10590				
	ΣΥΝΟΛΟ ΝΟΜΟΥ		215430				

Πηγή: ΠΠΧΣΑΑΠΠ 2003, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

*Αγροτικός περιαστικός χώρος: καθορισμός από μελέτη

**Παράκτιος χώρος: Παράκτια ζώνη πλάτους 2 χλμ. σε όλο το μήκος της ακτής του Δήμου

***Ορεινός χώρος: παραδοχή ΕΣΥΕ

Ποσοστό έκτασης > 50% στις ως άνω κατηγορίες

¹³ Με το Πρόγραμμα Καλλικράτης, το 2010, οι Δήμοι Ερμιόνης και Κρανιδίου μετατράπηκαν σε Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης και Δημοτική Ενότητα Κρανιδίου (διατηρώντας τα διοικητικά τους όρια) που μαζί αποτελούν πλέον το νέο Δήμο Ερμιονίδας. Λόγω του ότι τα στατιστικά στοιχεία ορισμένων πηγών ακολουθούν τη διαίρεση προ της συνένωσης, σε όποια αναφορά ή χρήση των στοιχείων αυτών γίνεται σε επόμενα κεφάλαια προστίθενται τα συνολικά στοιχεία των δύο πρώην δήμων και αναφέρονται στο Δήμο Ερμιονίδας (βλ. [κεφ.2.2.2](#)).

Βάσει των παραπάνω, παρατηρείται ότι ο Δήμος (νέα Δημοτική Ενότητα) Ερμιόνης εμφανίζει τα ακόλουθα ποσοστά: 47,32% παράκτιο (όπου και κατατάσσεται) και 52,68% λοιπές εκτάσεις και ο Δήμος (νέα Δημοτική Ενότητα) Κρανιδίου εμφανίζει τα ακόλουθα ποσοστά: 37,19% παράκτιο (όπου και κατατάσσεται), 47,37% ορεινό και 15,44% λοιπές εκτάσεις.

Περιαστικός αγροτικός χώρος

Η περιοχή των δήμων Άργους και Ναυπλίου ως μια ευρύτερη ζώνη ακτίνας της τάξης των 10 χλμ. με το κριτήριο ελάχιστου χρόνου απόστασης 10' ορίζει μια ευρύτερη ζώνη στο Αργολικό πεδίο που είναι η περιοχή άμεσης επιρροής και αλληλεξάρτησης από το δίπολο των αστικών κέντρων Άργους και Ναυπλίου. Το δίπολο των αστικών κέντρων του Νομού έχει αναπτυχθεί για λόγους ιστορικούς και παραγωγικούς στον ζωτικό χώρο της περιοχής. Η ζώνη αυτή που χαρακτηρίζεται ως αγροτική ενδοχώρα των αστικών κέντρων είναι η περιοχή υποδοχής και διάχυσης της αστικότητας και της λειτουργικής επιρροής των αστικών κέντρων.

Η περιαστική αγροτική περιοχή καλύπτει το σύνολο των Δήμων Άργους και Ναυπλίου, Ν.Κίου και Ν.Τίρυνθας ως και τμήματα των Δήμων Δρεπάνου (38,7%), Μιδέας (39,6%), Μυκηνών (53%), Κουτσοποδίου (46,2%) και Μύλων (22,7%). Η έκταση που καταλαμβάνει συνολικά είναι 529.217τ.χλμ. ήτοι ποσοστό 24,6% επί της συνολικής έκτασης (2154τ.χλμ.).

Τμήμα του παραπάνω περιαστικού χώρου και ειδικότερα τμήμα του Δήμου Άργους έχει καταταγεί (Κριτήριο ΕΣΥΕ) στην κατηγορία του ορεινού χώρου.

Ορεινός χώρος

Τα στοιχεία και η κατηγοριοποίηση του ορεινού χώρου για το σύνολο των ΟΤΑ του Νομού δίνονται από τον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 4: Ορεινός χώρος κατά κατηγορία και ΟΤΑ έκταση σε Ηα

ΚΑ ΟΤΑ		Έκταση		Ορεινός χώρος							
		Έκταση	%	Επαφή με περιαστικό		Επαφή με Αναπτυξιακό άξονα		Επαφή με Παράκτιο		Λοιποί	
				Έκτα- ση	%	Έκτα- ση	%	Έκτα- ση	%	Έκτα- ση	%
1101	Δ. Άργους	4778	4,0	4778	100						
1102	Δ. Ασίνης	3421	2,9							3421	100

1103	Δ. Ασκληπιείου	17980	15,1			11640	64,7			6340	35,3
1104	Δ. Επιδαύρου	5740	4,8							5740	100
1105	Δ. Ερμιόνης	-	-	-	-	-	-		-	-	-
1106	Δ. Κρανιδίου	11980	10,1							11980	100
1107	Δ. Λέρνας	1920	1,6							1920	100
1108	Δ. Λύρκειας	24530	20,6			7050	28,7			17480	71,3
1109	Δ. Μιδέας	10771	9,1							10771	100
1110	Δ. Μυκηναίων	8430	7,1							8430	100
1111	Δ. Κουτσοποδίου	4521	3,8			4521	100				
1112	Δ. Ναυπλίου	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1113	Δ. Νέας Τίρυνθας	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1114	Κοιν. Αλέας	14290	12,0							14290	100
1115	Δ. Νέας Κίου	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1116	Κοιν. Αχλαδοκάμπου	10590	8,9							10590	100
ΣΥΝΟΛΟ ΝΟΜΟΥ		118952	100	4778	4,0	23211	19,5			90963	76,5

Πηγή: ΠΠΧΣΑΑΠΠ 2003, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Γ. Παράκτιος χώρος

Ο παράκτιος χερσαίος χώρος του Νομού έχει συνολικό μήκος ακτογραμμής 219 χλμ. και καταλαμβάνει, έκταση 30.505 ha ήτοι 25,4% της συνολικής έκτασης του Νομού.

Ο παράκτιος χώρος στο Νομό Αργολίδας είναι ο κατεξοχήν χώρος που ελκύει την οικιστική χρήση κυρίως για ανάπτυξη εποχιακής (Β' κατοικίας) αλλά και Α' κατοικίας στους υφιστάμενους οικισμούς, ως και μεγάλο αριθμό τουριστικών δραστηριοτήτων (ξενοδοχεία, ενοικιαζόμενα διαμερίσματα, ενοικιαζόμενα δωμάτια και campings κτλ.). Πέραν αυτών πίεση ασκείται για την ανάπτυξη παραγωγικών δραστηριοτήτων αστικού τύπου που συνοδεύουν την οικιστική ανάπτυξη.

Παράλληλα είναι ο χώρος όπου υφίσταται εύφορη γεωργική γη, η καλλιέργεια και η παραγωγή της οποίας αποτελεί σημαντικό στοιχείο της τοπικής αλλά και της ευρύτερης οικονομικής ζωής του Νομού. Στον παράκτιο θαλάσσιο χώρο του Νομού αναπτύσσονται και άλλες δραστηριότητες που έχουν σχέση είτε με αστικές λειτουργίες, είτε με μεταφορικές υποδομές (π.χ. Λιμενικές εγκαταστάσεις, οδικό δίκτυο) είτε με παραγωγικές δραστηριότητες

(π.χ. Αλιεία, ιχθυοκαλλιέργειες) ως και δραστηριότητες αθλητικές και αναψυχής (κολύμβηση, ιστιοπλοΐα, καταδύσεις, ιστιοσανίδα κτλ.).

Επι πλέον στον παράκτιο χώρο υφίστανται περιοχές περιβαλλοντικής σημασίας (βιότοποι, υγρότοποι, δάση, φυσικά τοπία και ακτές κατάλληλες για κολύμβηση) ως και περιοχές σημαντικών πολιτιστικών πόρων (αρχαιολογικοί χώροι, μνημεία κτλ.).

Τα στοιχεία του παράκτιου χώρου για το σύνολο των ΟΤΑ του Νομού δίνονται από τους πίνακες που ακολουθούν.

Πίνακας 5: Ν.Αργολίδας - Στοιχεία Έκτασης, Πληθυσμού και Χρήσεων Παράκτιου Χώρου (Π.Χ.)

ΚΑ ΟΤΑ	Παράκτιος χώρος /ΟΤΑ	Έκταση			Πληθυσμός 2011			Οικιστικές χρήσεις στον παράκτιο χώρο					
		ΟΤΑ (Ha)	Π.Χ. (Ha)	%	ΟΤΑ	Π.Χ.	%	Αριθμός Οικισμών	Έκταση Οικισμών (στρ.)	Έκταση εκτός σχεδίου δόμησης (στρ.)	Σύνολο Οικιστικής Χρήσης	% Ο.Χ. Σύνολο έκτασης Π.Χ.	Μ. Πυκνότη α οίκησης στην οικ. χρήση άτομα/στρ
	ΖΩΝΗ Ι	48.156	4.516	9,4	70.061	22.423	32,0	12	5.677	1.244	6.921	15,3	3,2
1112	Δ. Ναυπλίου	3.370	1.116	33,1	18.047	16.591	91,9	4	3.073	-	3.073	27,5	5,4
1113	Δ. Ν.Τίρυνθας	4.140	326	7,9	4.067	690	17,0	2	750	-	750	23,0	0,9
1109	Δ. Μιδέας	17.830	181	1,0	8.238			-	-	-	-	-	-
1115	Δ. Ν.Κίου	556	556	100,0	3.019	3.019	100,0	1	555		555	10,0	5,4
1101	Δ. Άργους	13.830	753	5,4	33.319	100	0,3	1	113	413	526	7,0	0,2
1107	Δ. Λέρνας	8.430	1.584	18,8	3.371	2.023	60,0	4	1.186	831	2.017	12,7	1,0
	ΖΩΝΗ ΙΙ	13.680	6.176	45,1	6.543	4.711	72,0	11	2.266	4.837	7.103	11,5	0,7
1102	Δ. Ασίνης	13.680	6.176	45,1	6.543	4.711	72,0	11	2.266	4.837	7.103	11,5	0,7
	ΖΩΝΗ ΙΙΙ	25.290	9.405	37,2	11.031	3.228	29,3	24	4.705	4.510	9.215	9,8	0,4
1106	Δήμος Κρανιδίου	25.290	9.405	37,2	11.031	3.228	29,3	12 + 12*	1.831 2.874	4.510			
	ΖΩΝΗ ΙV	16.820	6.025	35,8	5.399	4.419	81,8	14	2.318	3.096	5.414	9,0	0,8
1105	Δήμος Ερμιόνης	16.820	6.025	35,8	5.399	4.419	81,8	13 + 1*	1.960 358	3.096			
	ΖΩΝΗ V	16.070	4.383	27,3	5.247	3.285	62,6	7	2.132	3.997	6.129	14,0	0,5
1104	Δ. Επιδαύρου	16.070	4.383	27,3	5.247	3.285	62,6	5 + 2*	786 1.346	3.997			
	Σύνολο	120.016	30.505	25,4	98.281	38.066	38,7	68	17.098	17.684	34.782	11,4	1,1

Πηγή: ΠΠΧΣΑΑΠΠ 2003, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Π.Χ. = παράκτιος χώρος

Πίνακας 6: Στοιχεία Κλινών και Ακτογραμμής Παράκτιου Χώρου Νομού (Π.Χ)

Παράκτιος χώρος / ΟΤΑ	Τουρ. Κλίνες	Άλλες Χρήσεις και Δραστηριότητες	Εκτάσεις Περ/κης Προστα- σίας	Μήκος Ακτογραμ- μής (χλμ.)	Αριθμός ακτών κολύμβη- σης	Μήκος Ακτών κολύμβησης (χλμ.)	% επί ακτογρ.	Μέση Χωρητ. Λουμ.
ΖΩΝΗ Ι	2079 ± 668 C	Αστικές Αναψυχής Λιμενικές		22,5	15	14,5	64,5	18.165

		Περιοχές Προστασίας Φύσης Υγρότοποι Περιοχή NATURA Διατηρητέα Μνημεία της φύσης Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους Αρχαιολογικοί Χώροι	4.260					
ΖΩΝΗ II Δ. Ασίνης	2120 Ξ 2644 C	Τουριστικές Αλιευτικό Καταφύγιο Ιχθυοκαλλιέργειες		42,2	11	14,7	34,8	24.250
		Υγρότοποι Βιότοποι Δασικές Εκτάσεις Αρχαιολογικοί Χώροι Γεωργική Γη Α' Προτεραιότητας	3.123					
ΖΩΝΗ III Δ. Κρανιδίου	4032 Ξ 716 C	Τουριστικές Οικ. Συνεταιρισμοί		80,0	17	9,8	12,2	14.100
		Υγρότοποι Βιότοποι Τμ. Περιοχή NATURA Δασικές Εκτάσεις Αρχαιολογικοί Χώροι	2.415					
ΖΩΝΗ IV Δ. Ερμιόνης	2859 Ξ	Τουριστικές Εγκαταστάσεις Λιμενικές Οικ. Συνεταιρισμοί		46,3	6	12,1	26,1	22.200
		Υγρότοποι Βιότοποι CORINE	2.089					
ΖΩΝΗ V Δ. Επιδαυρου	612 Ξ 1512 C	Οικ. Συνεταιρισμοί + Ιδ. Πολεοδ. Ιχθυοκαλλιέργειες		28,0	4	8,2	29,3	15.100
		Υγρότοποι Φυσικό τοπίο Δασικές Εκτάσεις Αρχαιολογικοί Χώροι	2.430					
Σύνολο	11.702 Ξ 5.540 C		14.317 Ηα	219	53	59,3	27,1	93.815

Πηγή: ΠΠΧΣΑΑΠΠ 2003, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Ξ: Ξενοδοχειακές Κλίνες, C: Κλίνες σε Camping

Από την άποψη των επιπτώσεων από την ανάπτυξη χρήσεων των ανθρωπίνων δραστηριοτήτων, η ακτή και ο παράκτιος χώρος αντιμετωπίζουν κινδύνους υποβάθμισης και σύγκρουσης χρήσεων, κυρίως οι παράκτιες ζώνες με ομαλή και ανεμπόδιση πρόσβαση από τον χερσαίο χώρο προς την ακτή.

Τα προβλήματα, που χαρακτηρίζουν την παράκτια ζώνη με ευχέρεια πρόσβασης στην ακτή από τον χερσαίο χώρο, εντοπίζονται στην ανεξέλεγκτη και άναρχη ανάπτυξη συνήθως βασισμένη στον τουρισμό που λόγω της εποχικότητας που τον χαρακτηρίζει δεν εξασφαλίζει σταθερή απασχόληση για τον πληθυσμό ενώ συγχρόνως δημιουργεί σοβαρούς κινδύνους περιβαλλοντικής και κοινωνικής υποβάθμισης.

Στον παράκτιο χώρο και ιδιαίτερα στην παραλιακή έκτασή του, εντοπίζεται, σε ζώνη πλάτους 1 χλμ. περίπου σε ορισμένες περιοχές, σημαντική οικιστική ανάπτυξη στην εκτός, σχεδίου περιοχή σε επαφή ή ανεξάρτητα από τους υφιστάμενους στην περιοχή οικισμούς. Η δόμηση αυτή αναφέρεται συνήθως σε Β' κατοικία των κατοίκων της ευρύτερης περιοχής, είτε σε Β' κατοικία πληθυσμού που έχει μόνιμη κατοικία εκτός και μακράν των ορίων του Δήμου ή του Νομού ή και της-Περιφέρειας, είτε αποτελεί τύπο τουριστικής επιχειρηματικής δραστηριότητας με την μορφή ενοικιαζόμενων κατοικιών ή δωματίων. Παρατηρείται ότι η κατάσταση αυτή διαμορφώνει συνθήκες αραιής ή σχετικά αραιής δόμησης σε ένα σημαντικό τμήμα παράκτιου χώρου το οποίο σε περιοχές γειννίας με αστικές συγκεντρώσεις, ή όπου εντοπίζονται υψηλής ποιότητας παραλίες κολύμβησης, εμφανίζεται εντεινόμενο σε μεγάλες εκτάσεις οι οποίες διαχέονται και προς το εσωτερικό του χερσαίου χώρου.

Εάν θεωρηθεί ότι η μέση πυκνότητα της εκτός σχεδίου δόμησης ανέρχεται σε 1,5 Άτομα/στρέμμα (δεδομένου ότι τμήμα της έκτασης αυτής έχει δομηθεί με παρέκκλιση αρτιότητας), εκτιμάται ότι υπό συνθήκες εκτός σχεδίου δόμησης πληθυσμός της τάξης των 210.000 κατοίκων είναι εγκατεστημένος στην παράκτια ζώνη της Περιφέρειας. Βάσει των υπολογισμών αυτών προκύπτει ο παρακάτω ενδεικτικός πίνακας κατά Νομό:

Πίνακας 7: Παράκτιος χώρος - Εκτός σχεδίου δόμηση

Αα	Νομός/ Περιφέρεια	Έκταση εκτός σχεδίου δόμησης(στρ.)	Εκτιμώμενος Πληθυσμός*
1	Αργολίδα	17.684	26.526
2	Αρκαδία	7.010	10.515
3	Κορινθία	61.280	91.920
4	Λακωνία	20.861	31.292
5	Μεσσηνία	33.002	49.503
6	Περιφέρεια	139.002	209.756

Πηγή:: Γ.Υ.Σ. , ΠΠΧΣΑΑΠΠ 2003, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

*Η εκτίμηση αναφέρεται σε πληθυσμό 1991

Αξιολογώντας όσα έχουν επισημανθεί έως τώρα από την επεξεργασία των στοιχείων για τον παράκτιο χώρο της Περιφέρειας, και λαμβάνοντας υπόψη τη διαφορετική παρουσία και σύνθεση των δεδομένων κατά Νομό, μπορούν να διατυπωθούν τα ακόλουθα συμπεράσματα για την Περιφέρεια:

- Εκτιμάται ότι στο σύνολο της Περιφέρειας η έκταση της εκτός σχεδίου οικιστικής χρήσης ανέρχεται σε ποσοστό 5,7% της συνολικής έκτασης του παράκτιου χώρου (βλ. [Πίνακα 5](#))

$$17.684 / 30.505 * 100 = 5,7\%$$

- Πλέον αυτού, η εκτός σχεδίου οικιστική χρήση σύμφωνα πάντα με τις εκτιμήσεις της μελέτης (οι υφιστάμενοι οικισμοί χωρίς όριο εκτιμήθηκαν από την μελέτη) είναι κατά 3,4% πιο εκτενής από την οικιστική χρήση που καταλαμβάνεται από τους υφιστάμενους οικισμούς (βλ. [Πίνακα 5](#)).

Πέραν των προβλημάτων που εντοπίζονται στον τομέα των οικιστικών χρήσεων και των άλλων χρήσεων των σχετικών με τις οικονομικές και λοιπές ανθρώπινες δραστηριότητες, η παρουσία των φυσικών πόρων (έδαφος, νερά, θάλασσα, βλάστηση, πανίδα) και των αντίστοιχων πολιτιστικών (αρχαιολογικοί χώροι, μνημεία κτλ.), επιβάλλει την εκλογίκευση και οριοθέτηση των χρήσεων και των παρεμβάσεων.

Πίνακας 8: Παράκτιος χώρος - Παρουσία και Έκταση φυσικών και Πολιτιστικών Πόρων

Νομός/Περιφέρεια	Θεσμοθετημένη Προστασία			Δάση (ha)	Λοιπές περιοχές περ/κής προστασίας (ha)	Γεωργ. Γη Α' Προτερ. (ha)	Βοσκότοποι (ha)	Περ. Natura (ha)	Σύνολο (ha)	%
	Αρχαιο. Χώροι (ha)	Παραδοσιακοί οικισμοί	Φυσικό Περιβάλλον (ha)							
1 Αργολίδα	2.783	4		4.508	5.147	13.562	2.492	800	28.492	93,4
2 Αρκαδία	549	49		253	4	4.343	1.998	1.782	7.147	49,7
3 Κορινθία	493	1	547,5	1.061	841	16.473	2.015	179	21.435	69,0
4 Λακωνία	1.962	99		3.217	1.262	19.720	11.754	41.458	37.915	62,8
5 Μεσσηνία	491	8		1.950	49	25.546	2.567	9.574	30.603	77,5
6 Περιφέρεια	6.278	161	547,5	10.989	7.303	79.649	20.825	53.793	125.592,5	71,4

Πηγή: ΠΠΧΣΑΑΠΠ 2003, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Είναι εμφανές ότι ο παράκτιος χώρος που περιλαμβάνεται στους δήμους των αστικών κέντρων ή ακόμη και του περιαστικού αγροτικού τους χώρου αντιμετωπίζει άλλου είδους πιέσεις και απαιτεί άλλου είδους παρεμβάσεις από τον παράκτιο χώρο που βρίσκεται είτε σε απομακρυσμένες από τις μεγάλες πληθυσμιακές συγκεντρώσεις περιοχές είτε σε γειτνίαση με αυτές.

2.1.6. Ζώνες Παράκτιου Χώρου

Σε μια προσπάθεια κατηγοριοποίησης των χαρακτηριστικών του παράκτιου χώρου του Νομού ώστε να καταστεί δυνατή η διατύπωση γενικών προτάσεων χωρικών παρεμβάσεων για την ανάπτυξη με παράλληλη προστασία του παράκτιου χώρου ως φυσικού πόρου υπό απειλή καταστροφής από αλόγιστες και απρογραμματίστες παρεμβάσεις, προτείνονται οι εξής επιμέρους ζώνες:

Παράκτια Ζώνη Ι. (Αστικός παράκτιος χώρος του Νομού)

Περιλαμβάνει την παράκτια ζώνη των Δήμων Λέρνης, Άργους, Ν.Κίου, Μιδέας Ν.Τίρυνθος και Ναυπλίου. Η Ζώνη Ι έχει συνολικό μήκος 22,5 χλμ. και έκταση 4.516 ha. Στο μεγαλύτερο τμήμα της καλύπτεται από θεσμοθετημένη Ζώνη Οικιστικού ελέγχου (ΦΕΚ 396Δ/1999), το ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης του Ναυπλίου. Τμήμα της (Δ. Ναυπλίου) είναι κηρυγμένο ως κορεσμένη τουριστικά ζώνη.

Οι οικισμοί εντός της ζώνης ανέρχονται συνολικά σε 12 και κατανέμονται ως εξής:

- 4 Δήμος Ναυπλίου
- 2 Δήμος Ν.Τίρυνθας
- 1 Δήμος Ν.Κίου
- 1 Δήμος Άργους
- 4 Δήμος Λέρνης

Στην παράκτια ζώνη Ι σύμφωνα με τις προβλέψεις για το 2011 ο μόνιμος πληθυσμός είναι της τάξεως των 22.000 κατοίκων ήτοι ποσοστό 32% του συνολικού πληθυσμού των Δήμων της παράκτιας ζώνης. Επί πλέον στην περιοχή αναπτύσσονται χρήσεις μεταφορών (οδικό δίκτυο, λιμενικές εγκαταστάσεις), αστικές χρήσεις, ως και περιοχές φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος όπως υγρά τοπία, διατηρητέα μνημεία της φύσης, τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, αρχαιολογικοί χώροι.

Στην περιοχή έχουν καταγραφεί 15 ακτές κολύμβησης με συνολικό μήκος 14.5 χλμ. που διαθέτουν μέση χωρητικότητα λουομένων ίση με 18.165 άτομα. Είναι ανεπτυγμένες 2.076 ξενοδοχειακές και λοιπές τουριστικές κλίνες ως και 668 κλίνες σε camping.

Η αντιμετώπιση οριοθέτησης των χρήσεων και προστασίας της παράκτιας ζώνης θα γίνει μέσα από την εκπόνηση και θεσμοθέτηση ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ των αντίστοιχων ΟΤΑ που διαθέτουν παράκτιο χώρο.

Παράκτια Ζώνη II. Δήμος Ασίνης

Είναι η παράκτια ζώνη του Δήμου Ασίνης που εκτείνεται σε μήκος 42,2 χλμ. και έχει έκταση 6.176 ha. Για την περιοχή αυτή έχει εκπονηθεί μελέτη για θεσμοθέτηση Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου που δεν έχει ολοκληρωθεί.

Ο ΟΤΑ Τολού είναι περιοχή κηρυγμένη τουριστικά κορεσμένη ενώ κατά μήκος της ζώνης και προς ανατολές χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη αρχαιολογικών χώρων 3 θέσεις βιοτόπων Corine και 2 υδροβιοτόπων, γεωργικής γης αρδευόμενης στην περιοχή Δρεπάνου και Ιρίων, οικιστικών και τουριστικών χρήσεων. Τμήμα της ζώνης, ιδιαίτερα έως την περιοχή Δρεπάνου-Βιβάριου, στην πράξη αποτελεί την παράκτια ζώνη άμεσης εκτόνωσης του πληθυσμού του αστικού κέντρου του Ναυπλίου.

Κατά μήκος της ζώνης είναι ανεπτυγμένοι 11 οικισμοί με προβλεπόμενο πληθυσμό 2011, 4.700 κατοίκους και συνολική έκταση 2.300 στρέμματα περίπου: Τολό, παρ.Ασίνης, Καλλιθέα, Δρέπανο, Βιβάριο, Μαραθέα, Κάντια, παρ.Κάντιας, Ίρια, παρ.Ιρίων, Κατσιγιαννέικα. Οι οικισμοί είναι όλοι οριοθετημένοι πλην των οικισμών Τολό και παρ.Ασίνης. Χαρακτηριστικά αναφέρεται η περίπτωση του οικισμού Μαραθέα σε απόσταση 1.200μ. Από τον κατά μήκος της ακτής οδικό άξονα, ο οποίος δεν εμφανίζει κατοίκους στην απογραφή του 1991.

Παρατηρείται διάσπαρτη, αραιή δόμηση εκτός σχεδίου σε μεγάλη έκταση που εντοπίζεται κυρίως στην περιοχή μεταξύ Δρεπάνου και Ασίνης και κατά μήκος της οδού προς Καρνεζαίικα και στην περιοχή Ιρίων. Στην παράκτια ζώνη καταγράφονται 11 ακτές κατάλληλες για κολύμβηση με συνολικό μήκος 14,7 χλμ. και χωρητικότητα λουομένων ίση με 24.250 άτομα.

Πλέον των ανωτέρω στη Ζώνη II είναι ανεπτυγμένες 2.120 τουριστικές κλίνες σε ξενοδοχεία και ενοικιαζόμενα διαμερίσματα και δωμάτια, εκ των οποίων οι 1.570 είναι εγκατεστημένες στο Τολό. Επί πλέον η περιοχή διαθέτει 2.664 κλίνες σε camping. Η περιοχή αναγνωρίζεται ως περιοχή που χρήζει ρυθμίσεων προστασίας και ειδικών χωρικών παρεμβάσεων προκειμένου να διαφυλαχθεί η γεωργική γη Α' προτεραιότητας, να αναδειχθούν και προστατευτούν οι αρχαιολογικοί χώροι και να οριοθετηθούν και προστατευτούν οι εντοπισμένες περιοχές των βιοτόπων ως και απόληξη της χερσονήσου ανατολικά των Ιρίων έως το ανατολικό όριο του Δήμου.

Θεωρείται σκόπιμο να επικαιροποιηθεί η παλαιά μελέτη της ΖΟΕ και να προωθηθεί προς θεσμοθέτηση λαμβάνοντας υπόψη και τα νέα στοιχεία που έχουν ανακύψει. Εκτιμάται ότι μέχρι τη θεσμοθέτηση των ρυθμίσεων της ΖΟΕ θα πρέπει να ανασταλούν οι παρεκκλίσεις αρτιότητας για την εκτός σχεδίου δόμηση και να οριοθετηθούν οι λοιποί οικισμοί.

Παράκτια Ζώνη III. Δημοτική Ενότητα Κρανιδίου

Είναι η παράκτια ζώνη του Δήμου Κρανιδίου, που εκτείνεται σε μήκος 80 χλμ. ανατολικά και νότια του Δήμου Δρεπάνου και μέχρι το όριο του Δήμου Ερμιόνης., με έκταση 9.400 ha. Σε

όλο το μήκος της ζώνης είναι ανεπτυγμένοι 11 οικισμοί στον χερσαίο χώρο και 1 οικισμός στη νησίδα Κορωνίς του τ. ΟΤΑ Κοιλιάδα.

Οι οικισμοί είναι: Σαλάντιον, Κάμπος, Κοιλιάς, Ν.Κορωνίς, Δορούφι, Κάμπος (Κρανιδίου), Αγ. Νικόλαος, Βερβερόνδα, Πόρτο Χέλι, Χινίτσα, Κόστα, Πετροθάλασσα Κρανιδίου. Στοιχεία οριοθέτησης δεν έχουμε για τους οικισμούς ενώ η έκταση που εκτιμάται καλύπτουν με βάση την αναγνώριση της μελέτης ανέρχεται σε 1.831 στρέμματα ήτοι 1,9% της συνολικής παραλιακής έκτασης.

Πέραν των 12 οικισμών μόνιμης κατοικίας, υφίστανται ακόμη 12 οικισμοί παραθεριστικής κατοικίας εγκεκριμένοι που καταλαμβάνουν **συνολική έκταση 2.874 στρέμματα**. Τα ποσά αυτά αυξάνονται με την εξαιρετικά εκτεταμένη αραιή εκτός σχεδίου δόμηση που έχει καταγραφεί στην περιοχή, με αποτέλεσμα να καλύπτεται συνολικά μια έκταση 9.200 στρ. περίπου οικιστικής χρήσης που αντιπροσωπεύει το 9,8% της συνολικής παράκτιας ζώνης. Η διάσπαρτη αραιή εκτός σχεδίου δόμηση εντοπίζεται κυρίως στην περιοχή του όρμου της Κοιλιάδας, στην περιοχή Αλώνια και Παναγίτσα νότια του οικισμού Δορούφι κατά μήκος της οδού Πόρτο-Χέλι - Αγ. Νικόλαος στο Λαιμό και στη Χερσόνησο της Κόστας όπου εκτός των εγκεκριμένων οικοδομικών συνεταιρισμών εμφανίζονται μεγάλες εκτάσεις κατατμημένες με διαμορφωμένο οδικό δίκτυο.

Η Ζώνη III εκτός της μεγάλης πίεσης για οικιστική χρήση που ασκείται σε συγκεκριμένες περιοχές της, περιλαμβάνει την περιοχή του όρμου Βουρλιά, περιοχή με μεγάλες κλίσεις, χωρίς οδική πρόσβαση με σημαντικό αριθμό ιχθυοκαλλιεργειών στον θαλάσσιο χώρο της. Επίσης περιλαμβάνει την περιοχή Σαλαντίου της téως κοινότητας Διδύμων με μεγάλη ξενοδοχειακή μονάδα και αιτήματα για έγκριση οικοδομικών συνεταιρισμών και ιδιωτικών πολεοδομήσεων, αρχαιολογικούς χώρους, 3 υγροβιότοπους και 1 υγροβιότοπο Corine. Τμήμα της παράκτιας ζώνης στην περιοχή του Σαλαντίου καταλαμβάνει περιοχή Natura κατηγορίας Γ' που καλύπτει μεγάλο τμήμα της τ. Κοινότητας Διδύμων.

Στην περιοχή αναπτύσσονται **4.032 τουριστικές κλίνες** σε ξενοδοχεία και ενοικιαζόμενα διαμερίσματα, και 200 περίπου θέσεις σε campings. Πέραν αυτών εκκρεμούν αιτήματα 6 οικοδομικών συνεταιρισμών και 3 ιδιωτικών πολεοδομήσεων συνολικής έκτασης 6.700 στρεμμάτων.

Στην περιοχή έχουν καταγραφεί **17 ακτές** κατάλληλες για κολύμβηση με **συνολικό μήκος 9.8 χλμ.**

Η περιοχή του Δ. Κρανιδίου χαρακτηρίζεται από οικιστική πίεση για ανάπτυξη Β' κατοικίας και προτείνεται πέραν των γενικών κατευθύνσεων για δημιουργία ΠΕΡΠΟ η σύνταξη Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου για καθορισμό των χρήσεων και των ζωνών προστασίας σε σχέση με τις οικιστικές χρήσεις και έως την θεσμοθέτηση του, αναστολή ισχύος των παρεκκλίσεων αρτιότητας για την εκτός σχεδίου δόμηση.

Παράκτια Ζώνη IV. Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης

Η παράκτια ζώνη του Δήμου εκτείνεται από το ανατολικό όριο του Δήμου Κρανιδίου έως το ανατολικό όριο του Νομού Αργολίδας και έχει μήκος ακτής 46,3 χλμ. και **έκταση 6000 ha**. Στη ζώνη αναπτύσσονται 13 οικισμοί μόνιμης κατοικίας, 1 οικισμός δεύτερης κατοικίας και οι λιμενικές εγκαταστάσεις της Ερμιόνης. Καταγράφονται 4 υδροβιότοποι και 3 βιότοποι Corine.

Είναι ανεπτυγμένες **2.859 ξενοδοχειακές κλίνες** και ενοικιαζόμενα δωμάτια και εκκρεμούν αιτήματα έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας για ανάπτυξη Β' κατοικίας. Η ζώνη διαθέτει **6 ακτές** κατάλληλες για κολύμβηση με **συνολικό μήκος 12,1 χλμ.**

Θεωρείται σκόπιμο η μελέτη Γ.Π.Σ. που είναι υπό εκπόνηση, να αναθεωρηθεί και να συμπεριλάβει το σύνολο του Δήμου σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, να οριοθετήσει τις προς προστασία περιοχές και στο ενδιαμέσο διάστημα, έως την οριοθέτησή τους να ισχύσει αναστολή των παρεκκλίσεων αρτιότητας για την εκτός σχεδίου δόμηση. Παράλληλα πρέπει να οριοθετηθούν οι μη οριοθετημένοι οικισμοί.

Παράκτια Ζώνη V. Δήμος Επιδαύρου

Η παράκτια ζώνη του Δήμου Επιδαύρου εκτείνεται σε μήκος 28 χλμ. στην ανατολική ακτή του Νομού, από το όριο του Νομού Αττικής (Τροιζηνία) έως το όριο του Νομού Κορινθίας προς Βορρά. Καταλαμβάνει συνολική έκταση 4.383 ha και περιλαμβάνει την έδρα του Δήμου (Παλαιά Επίδαυρος). Η μορφολογία του εδάφους σχηματίζει απόκρημνες περιοχές στο νότιο και βόρειο τμήμα της, ενώ το ενδιαμέσο τμήμα εμφανίζει μικρότερες κλίσεις και διαθέτει ακτές κατάλληλες για κολύμβηση μήκους 8,2 χλμ.

Ο πληθυσμός της ζώνης σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της μελέτης ανέρχεται σε 3.285 μόνιμους κάτοικους κατανεμημένους στους 5 παράκτιους οικισμούς, ενώ είναι εγκεκριμένοι 2 παραθεριστικοί οικισμοί με έκταση 1.346 στρ., με πληθυσμιακή πρόβλεψη της τάξεως των 2.000 κατοίκων. Χαρακτηρίζεται επίσης από αραιή εκτός σχεδίου δόμηση νοτίως του οικισμού της Παλαιάς Επιδαύρου και στην παραλιακή ζώνη της περιοχής Νέας Επιδαύρου.

Επί πλέον στη περιοχή εντοπίζεται Αρχαιολογικός Χώρος και Δασικές Εκτάσεις. Εκκρεμούν αιτήματα 5 οικοδομικών συνεταιρισμών και ενός ιδιώτη για έγκριση οικιστικής καταλληλότητας για ανάπτυξη Β' κατοικίας.

Η περιοχή εκτιμάται ότι βρίσκεται υπό πίεση χρήσεων και απαιτείται άμεση λήψη μέτρων προστασίας. Στο πλαίσιο εκπόνησης Γ.Π.Σ. στα όρια του Δήμου (ν.2508/97, ΦΕΚ 124Α) πρέπει να αντιμετωπιστεί η οριοθέτηση των χρήσεων και των ζωνών προστασίας ενώ ο καθορισμός περιοχών για ανάπτυξη ΠΕΡΠΟ θα πρέπει να εκτιμήσει με εξαιρετική φειδώ τη

δυνατότητα χωροθέτησης του στον άμεσα παράκτιο χώρο, δεδομένων των σημαντικών δεσμεύσεων που υφίστανται ως προς τους φυσικούς πόρους.

2.1.7. Διοικητικές και Κοινωνικές Υπηρεσίες

Διοικητικές και Κοινωνικές Υπηρεσίες

Οι διοικητικές και κοινωνικές υπηρεσίες που προτείνονται σε συμπλήρωση των υφισταμένων στα οικιστικά κέντρα του Νομού προσδιορίζονται από την αναπτυξιακή θέση και το ρόλο των ιεραρχημένων κέντρων και της περιοχής επιρροής ως και των αναγκαίων πρόσθετων υποδομών για την εξασφάλιση της ποιότητας ζωής τόσο του εγκατεστημένου όσο και του εξυπηρετούμενου πληθυσμού.

Οι πρόσθετες διοικητικές και κοινωνικές υπηρεσίες που προτείνονται στα οικιστικά κέντρα του Νομού 4ου επιπέδου ενισχυμένου και άνω, είναι:

Οικιστικά κέντρα 2ου επιπέδου:

Ναύπλιο: Νομαρχιακές Υπηρεσίες των Υπουργείων, Υποδιεύθυνση Αστυνομίας - Τροχαίας, Τμήμα ΑΕΙ, (Διοίκησης και Οργάνωσης Μουσείων, Διοίκησης και Οργάνωσης Τουριστικών Επιχειρήσεων), Γραφείο "Μουσικού Φεστιβάλ".

Άργος: Νομαρχιακές Υπηρεσίες Υπουργείου Γεωργίας και Μεταφορών, Πρωτοδικείο, Κέντρο Γεωργικής Εκπαίδευσης, Αναβάθμιση της Νοσοκομειακής Μονάδας Νομαρχιακού Επιπέδου, Ερευνητικό Κέντρο για τη μελέτη Αρχαίων Πόλεων.

Οικιστικά κέντρα 3ου επιπέδου:

Κρανίδι, Λυγουριό: Δημόσια Οικονομική υπηρεσία, Πρωτοδικείο, Υποθηκοφυλάκειο, Κέντρο Υγείας, Συμβουλευτικός Σταθμός επιτόκων / βρεφών, Αθλητικός Πυρήνας Α', Βιβλιοθήκη με Λαογραφικό - Ιστορικό Τμήμα, Λέσχη Κινηματογράφου - Θεάτρου.

Οικιστικά κέντρα 4ου επιπέδου ενισχυμένου:

Αγ. Τριάδα, Κουτσοπόδι, Λύρκεια: Αστυνομικό Τμήμα - Πυροσβεστική Υπηρεσία, Γραφεία Υπηρεσιών Ύδρευσης και Αποχέτευση, Γραφεία των ΔΕΚΟ, Τοπικές Πολιτιστικές Πρωτοβουλίες. Ειδικά στη Λύρκεια λειτουργία Υγειονομικού Σταθμού.

2.1.8. Χρήσεις Γης

Οι υφιστάμενες χρήσεις όπως δίνονται από την ΕΣΥΕ, ομαδοποιημένες στους τ. ΟΤΑ που απαρτίζουν τους νέους ΟΤΑ (1997) δίνεται από τον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 9: Αριθμός τ. ΟΤΑ, έκταση και χρήσεις γης ανά ΟΤΑ έκταση σε τ.χλμ.

Κωδ. ΟΤΑ	Δήμος	Αρ. τ.ΟΤΑ	Αρ. Οικισμών	Συνολ. έκταση	Καλλιεργούμενες εκτάσεις	Βοσκότοποι έκταση	Δάση έκταση	Λοιπές εκτάσεις	Εκτάσεις οικισμών
1101	Δήμος Άργους	9	18	138,3	77,1	38,6	9,2	5,1	8,2
1102	Δήμος Ασίνης	5	20	136,8	32,1	94,6	0,5	3,8	5,9
1103	Δήμος Ασκληπιείου	4	19	179,8	54,5	116	1,6	4,6	3,1
1104	Δήμος Επιδαύρου	4	16	160,7	42,5	92	18,7	1,8	5,3
1105	Δήμος Ερμιόνης	3	17	168,2	52,8	84	11	16,4	3,6
1106	Δήμος Κρανιδίου	5	27	252,9	79,6	146,7	12,9	6,4	7,5
1107	Δήμος Λέρνας	4	10	84,3	25,6	43,3	11,9	0,2	2,4
1108	Δήμος Λύρκειας	8	21	245,3	57,7	141,9	41,3	1,3	3,7
1109	Δήμος Μιδέας	4	14	178,3	59	101,3	0	13,4	4,4
1110	Δήμος Μυκηναίων	7	7	159	82,5	72	0	1,7	2,8
1111	Δήμος Κουτσοποδίου	4	9	121,1	54,5	39,1	24,1	0,8	2,6
1112	Δήμος Ναυπλίου	4	10	33,7	12,8	13,6	0,1	0,4	6,5
1113	Δήμος Νέας Τίρυνθας	3	8	41,4	24,2	13	0	2,4	2,1
1114	Κοινότητα Αλέας	4	6	142,9	31	80	26,4	4,6	0,9
1115	Δήμος Νέας Κίου	1	1	5,7	5,2	0	0	0	0,5
1116	Κοινότητα Αχλαδόκαμπου	1	1	105,9	17,3	68,9	18,4	0	1,3
ΣΥΝΟΛΟ ΝΟΜΟΥ		70	204	2154,3	709,4	1145	176,1	63	60,8

Πηγή: ΠΠΧΣΑΑΠΠ 2003, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

2.1.9. Οικιστική Χρήση

Στο Νομό είναι θεσμοθετημένα 4 ΓΠΣ και 1 ΖΟΕ. Από την διερεύνηση των στοιχείων που είχαμε στη διάθεση μας, τα οποία δεν ολοκληρώνονται στο σύνολο τους, με αποτέλεσμα να υπάρχουν σημαντικά κενά για την εξαγωγή συγκεκριμένων συμπερασμάτων, είναι δυνατόν κατά τρόπο προσεγγιστικό να διατυπωθούν τα εξής:

- Οι οριοθετημένοι οικισμοί (στοιχεία ΥΠΕΧΩΔΕ) αποτελούν το 60% του συνολικού αριθμού των οικισμών του Νομού.

- Το μέσο μέγεθος ανά οικισμό που προκύπτει από την οικιστική χρήση κατά ΕΣΥΕ εντοπίζεται ανά ΟΤΑ για το σύνολο του Νομού είναι της τάξεως των 298 στρ.
- Με βάση τα παραπάνω και αφαιρώντας την έκταση που καταλαμβάνουν οι οριοθετημένοι οικισμοί και τα εγκεκριμένα ΓΠΣ, προσδιορίζεται ανά ΟΤΑ και συνολικά η εκτίμηση της υφιστάμενης οικιστικής χρήσης (Σύνολο Νομού 94.260 στρ.)
- Θεωρώντας:
- την υφιστάμενη πυκνότητα οίκησης μόνιμου πληθυσμού 1991 ανά ΟΤΑ (μ.ο. Νομού 1 άτομο/στρ.),
- την εκτίμηση της αναμενόμενης οικιστικής πυκνότητας για το 2011 ανάλογα με την κατηγορία θεματικού χώρου που υπάγονται οι ΟΤΑ,

Εκτιμήθηκε συνολικά για το Νομό ότι η απαιτούμενη αύξηση της οικιστικής χρήσης είναι της τάξεως του 7%, ήτοι προβλεπόμενη αύξηση της οικιστικής χρήσης για το έτος 2011 κατά 11.805 στρ. Από τον πίνακα που ακολουθεί εκτιμώνται κατά προσέγγιση οι ανάγκες μεταβολής της οικιστικής χρήσης κατά ΟΤΑ για την κάλυψη των πληθυσμιακών αναγκών του έτους 2011.

Πίνακας 10: Ν.Αργολίδας - Εκτιμώμενη οικιστική χρήση κατά ΟΤΑ για το 2011

Κ.Α. ΟΤΑ	ΟΤΑ	Αριθμός Οικισμών	% Οριοθε- τημένων + ΓΠΣ	Υφιστά- μενη Οικιστική Χρήση 1991	Πληθυσ- μός 1991	Μέση Οικιστική Χρήση 1991	Πληθυσ- μός 2011	% Αύξησης Οικιστ. Χρήσης
1101	Δ.Άργους	18	61%	31.737	27.102	0,85	33.319	-
1102	Δ.Ασίνης	20	75%	4.597	5.322	1,16	6.543	12,5%
1103	Δ.Ασκληπιείου	19	79%	5.569.	4.650	0,84	5.717	-
1104	Δ.Επιδαύρου	16	69%	6.643	4.268	0,67	5.247	22,0%
1105	Δ.Ερμιόνης	17	12%	3.958	4.392	1,22	5.399	48,0%
1106	Δ.Κρανιδίου	27	26%	11.323	3.628	1,05	11.031	22,0%
1107	Δ.Λέρνας	10	80%	2.527	8.973	1,08	3.371	-
1108	Δ.Λύρκειας	21	90%	4.797	2.742	0,70	4.125	-
1109	Δ.Μιδέας	14	71%	5.766	3.355	1,16	8.238	-
1110	Δ.Μυκηναίων	7	86%	3.737	6.701	1,18	5.424	21,0%
1111	Δ.Κουτσοποδίου	9	78%	3.341	4.412	1,09	4.460	-
1112	Δ.Ναυπλίου	10	30%	7.670	14.680	1,91	18.047	-
1113	Δ.Νέας Τίρυνθας	8	50%	3.534	2.456	0,94	4.067	-
1114	Κοιν. Αλέας	6	100%	2.000	3.308	0,40	987	-
1115	Δ.Νέας Κίου	1	0%	500	803	4,91	3.019	21,0%
1116	Κοιν. Αχλαδόκαμπου	1	100	1.300	844	0,65	1.038	-
Σύνολο Νομού		204	60%	98.769	97.636	1,00	120.032	7%

Πηγή: ΠΠΧΣΑΑΠΠ 2003, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

2.2. ΔΗΜΟΣ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ

Τα στοιχεία που αναφέρονται είναι το μέρος της μελέτης του εγκεκριμένου ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ, σχετικού με την μελέτη. Το πλήρες κείμενο περιλαμβάνεται ως υπόμνημα

2.2.1. Ιστορία

Την περίοδο της Τουρκοκρατίας η Ερμιονίδα αρχίζει να καταγράφει την ιστορία της με λαμπρά γράμματα αλλά και δείγματα στον πολιτισμό, στην χριστιανική λατρεία, στην απελευθέρωση. Στα τέλη του 18ου αιώνα αποσπάστηκε από το βιλαέτι του Ναυπλίου, διοικητική διαίρεση που διατηρήθηκε έως το 1833 όταν η επαρχία Ερμιονίδας αποτέλεσε μία από τις επτά του νομού Αργολίδας & Κορινθίας. Αρχικά περιλάμβανε την μέχρι τότε επαρχία Κάτω Νεχαγιά, με το Καστρί, το Κρανίδι και τις Σπέτσες με πρωτεύουσα τις Σπέτσες, που αποσπάστηκαν το 1948. Η επαρχία καταργήθηκε το 1997 με το σχέδιο Καποδίστριας και στη θέση της δημιουργήθηκαν οι δήμοι Κρανιδίου και Ερμιόνης. Τα εδάφη της επαρχίας αποτελούν αυτοδιοικούμενη μονάδα ως δήμος Ερμιονίδας με το σχέδιο Καλλικράτης.

Διατηρεί τα όρια της ιστορικής Επαρχίας Ερμιονίδας και ανέρχεται σε 422 τ.χλμ, με πληθυσμό 13.567 κατοίκους, σύμφωνα με την επίσημη απογραφή του 2021, ενώ απέχει οδικώς από την Αθήνα μόλις 2,5 ώρες. Περιλαμβάνει τις Δ.Ε. Κρανιδίου και Ερμιόνης, οι οποίες με τη σειρά τους υποδιαιρούνται σε κοινότητες με τους αντίστοιχους οικισμούς, προσφέροντας στον επισκέπτη τη δυνατότητα να απολαύσει διαφορετικές φυσικές εικόνες, διάσπαρτες σε έναν πρασινογάλαζο καμβά.

2.2.2. Διοικητική Διαίρεση του Δήμου Ερμιονίδας

Με το Πρόγραμμα Καλλικράτης, το 2010, οι Δήμοι Ερμιόνης και Κρανιδίου μετατράπηκαν σε Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης και Δημοτική Ενότητα Κρανιδίου (διατηρώντας τα διοικητικά τους όρια) και συνενώθηκαν για να αποτελέσουν πλέον το Δήμο Ερμιονίδας.

Χάρτης 1: Διοικητική διαίρεση Δήμου Ερμιονίδας



Πηγή: <http://www.dimosermionidas.gr>

Ο Δήμος Ερμιονίδας έχει έδρα το Κρανίδι και αποτελείται από τις εξής δημοτικές ενότητες και κοινότητες:

Δημοτική Ενότητα Κρανιδίου

Περιλαμβάνει τις εξής κοινότητες και οικισμούς:

- Κοινότητα Κρανιδίου: Κρανίδι, Άγιος Νικόλαος, Βλαχοπουλείικα, Δορούφι, Θυνί, Κάμπος, Κουνούπι,
- Λάκκες, Πετροθάλασσα
- Κοινότητα Κοιλιάδος: Κοιλιάδα, Δορούφι, Κάμπος, Κορωνίδα
- Κοινότητα Διδύμων: Δίδυμα, Άγιος Ιωάννης, Λουκαΐτι, Πελεή, Ράδο, Σαλάντι
- Κοινότητα Φούρνων: Φούρνοι, Παραλία Φούρνων
- Κοινότητα Πορτοχελίου: Πορτοχέλι, Άγιος Αιμιλιανός, Βερβερούδα, Κόστα, Χηνίτσα

Κρανίδι

Το Κρανίδι είναι η αρχοντική πρωτεύουσα της Ερμιονίδας και μία από τις πιο γραφικές πόλεις της νότιας Αργολίδας, το Κρανίδι είναι χτισμένο αμφιθεατρικά στους λόφους της Αγίας Άννας και της Μπαρδούνιας, με πανοραμική θέα τη χερσόνησο της Ερμιονίδας. Τουριστικό θέρετρο χωρίς να είναι παραθαλάσσιο, σε κερδίζει αμέσως με την αρχιτεκτονική των σπιτιών και τις γραφικές γειτονιές του. Τα παλιά λιοτρίβια και οι υπεραιωνόβιες ελιές της ευρύτερης

περιοχής μαρτυρούν ξεκάθαρα τον γεωργικό της χαρακτήρα. Στα must-see της πόλης, το μοναστήρι της Αγίας Άννας, οι ανεμόμυλοι και η παραλία Κουνούπτι.

Πόρτο Χέλι

Στην ομορφιά του τοπίου και στην κοσμοπολίτικη αύρα του ο επισκέπτης δεν μπορεί να αντισταθεί. Υπέροχες παραλίες, υπερπολυτελή γιοτ και εντυπωσιακές βίλες συνθέτουν την εικόνα της "Ριβιέρας" της Πελοποννήσου, η φήμη της οποίας δικαίως έχει ξεπεράσει τα σύνορα της χώρας, συγκεντρώνοντας επισκέπτες από όλα τα μήκη και πλάτη της γης.

Οφείλει την ονομασία του στη σταδιακή αλλαγή του ονόματος "Αλιείς", των κατοίκων της αρχαίας πόλης των Αλιέων, που είναι βυθισμένη στον όρμο ανατολικά, η οποία αναδείχτηκε από τον διάσημο Βαυαρό καθηγητή Αρχαιολογίας Δρ Ρούντολφ: "Οι Αλιείς ήταν η πρώτη πόλη μαζί με την Όλυνθο στη Χαλκιδική που το 700 π.χ. είχε ξεκάθαρο αρχιτεκτονικό αποτύπωμα και ρυμοτομικό σχέδιο, ένα αρχαίο Σχέδιο Πόλεως, που πολλές σύγχρονες θα ζήλευαν". Η περιοχή συνδυάζει μικρές αποδράσεις από την Αθήνα, κολύμπι σε καταγάλανες ακτές, "γαστρονομικές" διαδρομές σε κοσμικά εστιατόρια και βέβαια νυχτερινή διασκέδαση στα πολλά μπαράκια.

Το Πόρτο Χέλι έχει αγαπηθεί από διάσημους Έλληνες και ξένους, πολλοί από τους οποίους διατηρούν εδώ τα εξοχικά τους. Οι παραλίες της ακτογραμμής καλύπτουν όλα τα γούστα, με τα Λιμανάκια, τον Άγιο Αιμιλιανό, την Κόστα, τη Χηνίτσα και τη Βερβερόντα να είναι οι καλύτερες επιλογές για μπάνιο. Οι λάτρες των διαδρομών, θα ακολουθήσουν τον δρόμο προς Κρανίδι για να θαυμάσουν το μοναστήρι της Παντάνασσας, ενώ οι κοσμοπολίτες μπορούν με ορμητήριο το Πορτοχέλι να "πεταχτούν" απέναντι στις Σπέτσες.

Κοιλάδα

Όμορφο ψαροχώρι μόλις 3 χλμ. δυτικά του Κρανιδίου, είναι χτισμένο πάνω στην αρχαία πόλη Μάσσητα και βλέπει απέναντι το νησί της Κορωνίδας. Ο γραφικός οικισμός και η μοναδική φιλοξενία των 1.200 κατοίκων, ψαράδες στην πλειονότητά τους, κάνουν την Κοιλάδα ιδιαίτερα αγαπητή στους ταξιδιώτες. Εδώ βρίσκονται τα τρία παραδοσιακά ναυπηγεία που έχουν απομείνει στον Δήμο Ερμιονίδας, με τα σκαριά τους να οργώνουν τις θάλασσες του κόσμου. Άξιο αναφοράς, το Έλος Κοιλάδας, με υδρόβια και αρπακτικά πτηνά, η αμμόδης παραλία της Λεπίτσας και το σπήλαιο Φράγγχι. Στις αρχές Αυγούστου διοργανώνεται η "γιορτή του ψαρά", όπου προσφέρονται οι ονομαστές της γαρίδες.

Δίδυμα

Στην εύφορη κοιλάδα που περιβάλλει το όρος Δίδυμο στην Αργολίδα και σε υψόμετρο 140μ., ανάμεσα από τους "διάσημους" δολίνες, ήτοι τεράστιοι κρατήρες που δημιουργήθηκαν

από την καθίζηση του εδάφους λόγω των υπόγειων υδάτων του βουνού, βρίσκεται το ιστορικό χωριό Δίδυμα. Ο Πausanias το επισκέφθηκε κατά την περιήγησή του στην περιοχή, αναφέροντάς το στο έργο του ως Δίδυμοι, όπου υπήρχαν τα ιερά του Απόλλωνα, του Ποσειδώνα και της Δήμητρας. Τα "σπήλαια" είναι πόλος έλξης των επισκεπτών, που θέλουν να θαυμάσουν από κοντά αυτό το παράδοξο γεωλογικό φαινόμενο αλλά και την πλούσια βλάστηση του ενός από τα δύο. Ακολουθώντας τον επαρχιακό δρόμο Λυγουριού- Κρανιδίου αξίζει να επισκεφθείτε τη Μονή Αυγού και τον παραδοσιακό διατηρητέο ομώνυμο οικισμό με τα πέτρινα διώροφα που θυμίζουν την οικονομική ευρωστία των ετών 1840-1890, όταν πρωταγωνιστούσε στην ακμή της ιστιοφόρου ναυτιλίας στην Ελλάδα. Αξιοσημείωτη είναι η γιορτή της τουλίπας που πραγματοποιείται κάθε άνοιξη από το 1962, αφού η περιοχή είναι από τα λίγα μέρη, όπου συναντάται αυτοφυής.

Φούρνοι

Έξι χιλιόμετρα βόρεια από το Κρανίδι, αυτό το μικρό χωριό της ενδοχώρας εντυπωσιάζει τους επισκέπτες του με το παραδοσιακό νησιώτικο χρώμα του, που ξεχωρίζει σε κάθε γωνιά. Από τα στενά καλντερίμια και τις ανθισμένες αυλές μέχρι τα πολύχρωμα σπίτια, η αρχιτεκτονική των οποίων θυμίζει παραθαλάσσια χωριά του Αργοσαρωνικού, οι Φούρνοι είναι το "μικρό Παρίσι" του νομού, όπως θεωρείται από τους σχεδόν 400 μόνιμους κατοίκους του. Λέγεται ότι πήραν το όνομά τους από τη δευτερότοκη κόρη του μυθικού βασιλιά Φούρνεα, ο οποίος βασίλευε στην περιοχή, ενώ εδώ βρίσκονται τα προμυκηναϊκά ερείπια της πολιτείας του "αρχαίου Μάσητα". Αρχαιοελληνικός πύργος, που χρονολογείται στο 470 π.Χ. σώζεται στην περιοχή Λάζες. Και στη συνέχεια τι καλύτερο από μια εξόρμηση στην κοντινή παραλία Λαμπαγιαννά, μόλις 3,5 χλμ. μακριά, στο βυθό της οποίας βρέθηκε μεγάλης έκτασης οικισμός των μέσων της 3ης χιλιετίας π.Χ. αλλά και στο εντυπωσιακό Σπήλαιο Φράχθι που βρίσκεται σε κοντινή απόσταση.

Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης

Περιλαμβάνει τις εξής κοινότητες και οικισμούς:

- Κοινότητα Ερμιόνης: Ερμιόνη, Άγιοι Ανάργυροι, Αχλαδίτσα
- Κοινότητα Ηλιοκάστρου: Ηλιοκάστρο
- Κοινότητα Θερμής: Θερμή, Αγία Αικατερίνη, Ακτή Ύδρας, Μετόχι, Πηγάδια, Πλέπι, Σωληνάρι

Ερμιόνη

Χτισμένη αμφιθεατρικά στο ΝΑ άκρο της Αργολίδας, η Ερμιόνη διατηρεί αναλλοίωτο τον παραδοσιακό της χαρακτήρα και τις φυσικές ομορφιές της. Ο Στράβων την περιγράφει ως

σημαντική πόλη: "ὅ' ἐστὶν τῶν οὐκ ἀσέμων πόλεων", εξαιτίας της γεωργίας, της ναυπηγικής και της αλιείας που ανθούσαν στην περιοχή. Το κατ' ἐξοχήν εμπορικό κέντρο της πόλης είναι το λιμάνι, στη βόρεια πλευρά. Στα νότια τα Μανδράκια, που έχουν αναγνωριστεί ως παραδοσιακός οικισμός, αποτελούν το πίσω λιμάνι της Ερμιόνης όπου θα δείτε να δένουν ιστιοπλοϊκά και σκάφη, ενώ συγκεντρώνει πολλές προτάσεις για φαγητό και ποτό.

Ανηφορίζοντας στον αρχαίο λόφο "Πρωνό" κυριαρχεί το "κυκλαδίτικο" τοπίο της πόλης με μοναδική θέα από το εκκλησάκι της Αγίας Ερμιόνης. Για μπάνιο οι επιλογές είναι πολλές, με μεγάλες παραλίες αλλά και μικρούς απάνεμους κολπίσκους. Σημαντικό αξιοθέατο, το περίφημο φαράγγι Καταφύκι, που βρίσκεται πολύ κοντά στον οικισμό και προσφέρεται για πεζοπορία χωρίς ιδιαίτερο βαθμό δυσκολίας. Με θέα την Ύδρα και τη Δοκό, ο παραλιακός δρόμος είναι ό,τι πρέπει για όμορφες βόλτες, ενώ για τη διαμονή υπάρχουν καταλύματα που καλύπτουν και τον πιο απαιτητικό ταξιδιώτη. Με ορμητήριο την Ερμιόνη, μπορείτε επισκεφτείτε την Ύδρα.

Ηλιόκαστρο

Ημιορεινός οικισμός με 550 περίπου κατοίκους, είναι χτισμένος στους πρόποδες της οροσειράς Αδέρης, σε υψόμετρο 196μ. και μόλις 7 χλμ. μακριά από την Ερμιόνη. Οφείλει την ονομασία του πιθανώς από τους "Ειλεούς αμπέλους" που έβγαζαν πολύ γλυκό κρασί κατά την αρχαιότητα. Σε κοντινή απόσταση βρίσκεται το ομώνυμο φρούριο, που αποτέλεσε το σύνορο της παραπαίουσας Βυζαντινής Αυτοκρατορίας με την βενετοκρατούμενη Τροιζηνία. Σήμερα σώζεται ο περίβολος των τειχών στο μικρό ύψωμα που χρησίμευε ως Ακρόπολη του χωριού. Κεντρικό σημείο, η πλατεία με το πέτρινο συντριβάνι και η εκκλησία των Αποστόλου Πέτρου & Παύλου, όπου ο επισκέπτης θα απολαύσει ντόπια κρέατα και εκλεκτές ποικιλίες κρασιού στις αρκετές ταβέρνες που θα συναντήσει. Το άριστης ποιότητας ελαιόλαδο αποτελεί βασικό προϊόν παραγωγής στο Ηλιόκαστρο, αφού στο οροπέδιο των Ειλεών οι κάτοικοι καλλιεργούν ελιές, πέρα από τα αμπέλια ενώ σημαντική για την ευρύτερη περιοχή είναι και η ετήσια Γιορτή κρασιού που πραγματοποιείται στο Ηλιόκαστρο.

Θερμασιά

Βρίσκεται στα νότια του νομού Αργολίδας, 7 χλμ. ανατολικά της Ερμιόνης. Στον οικισμό δεσπόζει το ενετικό Κάστρο, ενώ οφείλει την ονομασία του στον αρχαίο ναό της Δήμητρας της Θερμασίας, που βρισκόταν στην περιοχή, ή - κατ' άλλους - στις πολλές θερμές πηγές του τόπου. Η ομώνυμη λιμνοθάλασσα με τις περίφημες αλυκές της αποτελούσε κατά το παρελθόν το επίκεντρο των επαγγελματικών δραστηριοτήτων των κατοίκων. Σήμερα είναι σημαντικός υδροβιότοπος του νομού, συγκεντρώνοντας σπάνια αποδημητικά πτηνά. Γραφικά ταβερνάκια και καφεενεδάκια υποδέχονται καθημερινά ντόπιους και ξένους μετά το μπάνιο τους στην

ομώνυμη παραλία. Στην Θερμήςια επίσης πραγματοποιείται κάθε Ιανουάριο, με αφορμή το τέλος της ελαιοκομικής περιόδου, η Γιορτή Τηγανίτας.

Οι επισκέπτες μπορούν να κάνουν μια στάση στο πολυλειτουργικό αγρόκτημα που υποδέχεται καθημερινά το κοινό για να δουν από κοντά διάφορα είδη καλλιεργειών, παρακολουθώντας παράλληλα και συμμετέχοντας στη διαδικασία σποράς, καλλιέργειας αλλά και συγκομιδής των αγροτικών προϊόντων της περιοχής.

2.2.3. Χρήσεις Γης

Οι Δημοτικές Ενότητες Κρανιδίου και Ερμιόνης του δήμου Ερμιονίδας χαρακτηρίζονται ως ημι-ορεινές και καταλαμβάνουν έκταση 253,1 τ.χλμ. και 169,5 τ.χλμ. αντίστοιχα. Από τις δημοτικές / τοπικές κοινότητες του Δήμου Ερμιονίδας, αυτές της Ερμιόνης, του Πορτοχελίου και του Κρανιδίου θεωρούνται πεδινές (μέσο υψόμετρο 5μ., 5μ. και 100μ. αντίστοιχα). Στην ευρύτερη περιοχή εμφανίζεται διάσπαρτη οικιστική ανάπτυξη και τουριστικές μονάδες καθώς και μη οριοθετημένοι παραλιακοί οικισμοί.

Στον παρακάτω πίνακα και γράφημα παρουσιάζεται η κατανομή των χρήσεων γης στην ευρύτερη περιοχή μελέτης βάσει στοιχείων της ΕΛΣΤΑΤ (1999-2000).

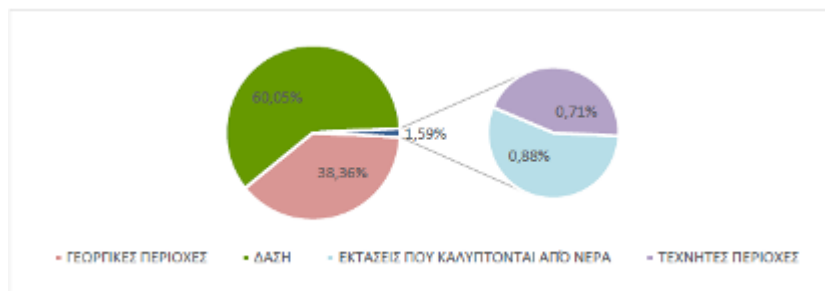
Πίνακας 11: Κατανομή χρήσεων γης στην ευρύτερη περιοχή

	ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ	ΔΗΜΟΣ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ	Δ.Ε. ΕΡΜΙΟΝΗΣ
ΓΕΩΡΓΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ	Αρόσιμη γη	0,90	0,90
	Μόνιμες καλλιέργειες	18,90	9,50
	Βοσκότοποι - Μεταβατικές δασώδεις / θαμνώδεις εκτάσεις	0,00	0,00
	Βοσκότοποι -Συνδυασμοί θαμνώδους και / ή ποώδους βλάστησης	2,30	0,80
	Βοσκότοποι-Εκτάσεις με αραιή ή καθόλου βλάστηση	16,60	0,80
	Ετερογενείς γεωργικές περιοχές	164,80	53,10
ΔΑΣΗ	Δάση	15,30	11,20
	Μεταβατικές δασώδεις-θαμνώδεις εκτάσεις	44,00	10,20
	Συνδυασμοί θαμνώδους και/ή ποώδους βλάστησης	143,70	76,10
	Εκτάσεις με αραιή ή καθόλου βλάστηση	8,70	4,40
ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΠΟΥ ΚΑΛΥΠΤΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΝΕΡΑ	Χερσαία ύδατα	0,00	0,00
	Εσωτερικές υγρές ζώνες	0,00	0,00

	ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ	ΔΗΜΟΣ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ	Δ.Ε. ΕΡΜΙΟΝΗΣ
	Παραθαλάσσιες υγρές ζώνες	2,40	1,50
ΤΕΧΝΗΤΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ	Αστική οικοδόμηση	4,10	1,10
	Βιομηχανικές και εμπορικές ζώνες	0,00	0,00
	Δίκτυα συγκοινωνιών	0,10	0,10
	Ορυχεία, χώροι απόρριψης απορριμμάτων και εργοτάξια	0,20	0,00
	Τεχνητές, μη γεωργικές ζώνες πρασίνου, χώροι αθλητικών και πολιτιστικών δραστηριοτήτων	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ		422,00	169,7

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ (1999-2000)

Γράφημα 1: Κατανομή γενικότερων κατηγοριών χρήσεων γης Δ.Ε. Ερμιόνης



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ (1999-2000)

Σύμφωνα με τα παραπάνω στοιχεία είναι προφανές πως οι δασικές εκτάσεις σε συνδυασμό με τις γεωργικές εκτάσεις καλύπτουν το μεγαλύτερο ποσοστό χρήσεων γης στην άμεση και ευρύτερη περιοχή μελέτης. Πιο συγκεκριμένα, σε ότι αφορά στη Δ.Ε. Ερμιόνης οι δασικές εκτάσεις καλύπτουν το 60,05%, οι γεωργικές εκτάσεις το 38,36% και ακολουθούν οι παραθαλάσσιες υγρές ζώνες (0,88%) και οι τεχνητές περιοχές με αστική οικοδόμηση (0,71%).

Σε μια προσπάθεια κατηγοριοποίησης των χαρακτηριστικών του παράκτιου χώρου του Νομού Αργολίδας ώστε να καταστεί δυνατή η διατύπωση γενικών προτάσεων χωρικών παρεμβάσεων για την ανάπτυξη με παράλληλη προστασία του παράκτιου χώρου ως φυσικού πόρου υπό απειλή καταστροφής από αλόγιστες και απρογραμματίστες παρεμβάσεις, ο Δήμος Ερμιόνης ανήκει στη Ζώνη IV. Η παράκτια ζώνη του Δήμου εκτείνεται από το ανατολικό όριο του Δήμου Κρανιδίου έως το ανατολικό όριο του Νομού Αργολίδας και έχει μήκος ακτής 46,3 χλμ. και έκταση 6000 ha. Στη ζώνη αναπτύσσονται 13 οικισμοί μόνιμης κατοικίας, 1 οικισμός δεύτερης κατοικίας και οι λιμενικές εγκαταστάσεις της Ερμιόνης. Καταγράφονται 4 υδροβιότοποι και 3 βιότοποι Corine. Είναι ανεπτυγμένες 2859 ξενοδοχειακές κλίνες και

εκκρεμούν αιτήματα έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας για ανάπτυξη Β' κατοικίας. Η ζώνη διαθέτει ακτές κατάλληλες για κολύμβηση με συνολικό μήκος 12,1 χλμ.

2.2.4. Σημεία Ενδιαφέροντος του Δήμου Ερμιονίδας

Σπήλαιο Φράγχθι

Ένας αδιάψευστος μάρτυρας της πορείας και της εξέλιξης του ανθρώπου στον ελλαδικό χώρο τα τελευταία 40.000 χρόνια αποτελεί το Σπήλαιο Φράγχθι που βρίσκεται στη βόρεια ακτή του Κόλπου της Κοιλιάδας. Ζωντανό μνημείο της φύσης και του ανθρώπου, έχει βάθος 150μ. και πλάτος εισόδου 30μ., ενώ εδώ εντοπίστηκαν τα αρχαιότερα κατάλοιπα ανθρώπινης δραστηριότητας στην περιοχή της Ερμιονίδας αλλά και ο αρχαιότερος πλήρης σκελετός ανθρώπου στην Ελλάδα. Μάλιστα, θεωρείται σίγουρο ότι έχει κατοικηθεί από τον Homo Sapiens (30.000 χρόνια από σήμερα).

Αποτελεί τη σημαντικότερη αρχαιολογική ανακάλυψη του 20ού αιώνα σύμφωνα με τον διάσημο Βαυαρό καθηγητή Αρχαιολογίας Δρ Ρούντολφ: "Με τα ευρήματά του άνοιξε νέους ορίζοντες για την επιστήμη της παλαιοντολογίας, της ανθρωπολογίας και γενικά για ολόκληρο τον κόσμο, αφού μάθαμε πολλά για τον τρόπο οργάνωσης και ζωής σε έναν τόπο επί είκοσι χιλιάδες έτη...". Όλα τα ευρήματά του βρίσκονται στο Αρχαιολογικό Μουσείο Ναυπλίου.

Υπεραιωνόβιες Ελιές Ερμιονίδας

Δέντρα με ηλικία ζωής που ξεπερνά τη χιλιετηρίδα, γνώρισαν Βυζαντινούς και Ενετούς και έζησαν την Επανάσταση του 1821. Οι υπεραιωνόβιες ελιές της Ερμιονίδας, με περίμετρο βάσης πάνω από 10μ., συνθέτουν έναν ιστορικό ελαιώνα που γίνεται πόλος έλξης των επισκεπτών αλλά και αντικείμενο γνώσης της συμβολής της ελιάς στη ζωή της Αργολίδας. Βρίσκονται διάσπαρτες στο Θερμήσι, στη Βερβερόντα, στην Πετροθάλασσα, στον Κάμπο Κρανιδίου-Κοιλιάδας, στους Φούρνους και σε διάφορες θέσεις κοντά στο Πορτοχέλι.

Κάστρο Θερμισιάς

Σε δύο βράχους ύψους 230μ. είναι χτισμένο το άγνωστο στους πολλούς Ηλιόκαστρο ή "Κάστρο της Ωριάς", 3 χλμ. μακριά από τη Θερμήςια. Ανά τους αιώνες κυριεύτηκε από πολλούς κατακτητές, με τελευταίους τους Ενετούς, που το ανατίναξαν λίγο πριν ηττηθούν από τους Τούρκους το 1715. Σήμερα σώζεται ο περίβολος των τειχών με πολυγωνικό χτίσιμο στο μικρό ύψωμα που χρησίμευε ως ακρόπολη του χωριού. Στην ακρόπολη του κάστρου σώζονται τα λείψανα μιας κινστέρνας και ενός ναού που χρονολογείται στον 11ο ή 12ο αι. ή μετά τον 13ο αι.

Σπήλαια Διδύμων

Πίσω από το χωριό Δίδυμα έχει δημιουργηθεί ένα μοναδικό γεωλογικό φαινόμενο. Η γη έχει βυθιστεί σε δύο σημεία, αφήνοντας πίσω της τεράστια ανοίγματα που με την πρώτη ματιά θυμίζουν ηφαιστειακούς κρατήρες.

Οι δολίνες της Αργολίδας, όμως, δεν κρύβουν πίσω τους κάποια περίεργη ιστορία, αλλά δημιουργήθηκαν από την καθίζηση του εδάφους λόγω των υπόγειων υδάτων του βουνού. Η Μεγάλη Σπηλιά βρίσκεται στους πρόποδες της οροσειράς των Διδύμων και η Μικρή Σπηλιά στην πεδιάδα, ενώ και οι δύο φαίνονται ξεκάθαρα από μεγάλη απόσταση. Στα βραχώδη τοιχώματά του μικρότερου "σπηλαίου" είναι λαξευμένα δύο εκκλησάκια, του Αϊ Γιώργη και της Μεταμορφώσεως του Σωτήρος, ενώ εντυπωσιάζει η ποσότητα και το μέγεθος της κάππαρης, που φυτρώνει παντού.

Δάσος Μπίστι

Καταπράσινη περιοχή στην άκρη της Ερμιόνης, η χερσόνησος Μπίστι δέντρο-φυτεύτηκε στις αρχές

του 20ού αι. και αποτελεί μια όαση πρασίνου αλλά και έναν υπαίθριο αρχαιολογικό χώρο. Στην είσοδο, δίπλα στο ξωκλήσι του Αϊ Νικόλα, υπάρχουν ευρήματα από κίονες των αρχαίων ναών της Αθηνάς και του Ποσειδώνα. Τα εργαστήρια επεξεργασίας πορφύρας του παρελθόντος έχουν αφήσει εδώ τα σημάδια τους, με υπολείμματα να υπάρχουν διάσπαρτα παντού. Βόρεια δεσπόζει ο ανεμόμυλος των Μητσαίων αγωνιστών του 1821 και στην ανατολική πλευρά ξεχωρίζει ο παλιός φάρος που μέχρι σήμερα λειτουργεί αδιάκοπα. Η πρόσβαση είναι εύκολη περπατώντας από την Ερμιόνη.

Φαράγγι Καταφύκι

Μοναδικής ομορφιάς τοπίο συναντά ο επισκέπτης ανάμεσα στο χωριό Φούρνοι και την Ερμιόνη. Το Φαράγγι Καταφύκι συνδέεται με πολλούς θρύλους, που θέλουν μία από τις σπηλιές αυτού του καταφυγίου άγριων ζώων να οδηγεί στον Άδη και στο σπίτι του μυθικού Κένταυρου. Οι εντυπωσιακές φυσικές εικόνες σε παρακινούν να το εξερευνήσεις και να αφεθείς στην ηρεμία του ιδιαίτερου τοπίου που βλέπεις γύρω σου. Δύο χωρισμένα βουνά με απότομους και κακοτράχαλους βράχους σχηματίζουν μια βαθιά χαράδρα, η πεζοπορία της οποίας είναι ομολογουμένως πολύ εύκολη.

Ταρσανάδες Κοιλάδας

Πολύχρωμα ξύλινα σκάφη βλέπει ο επισκέπτης στους ταρσανάδες της Κοιλάδας, όπως ονομάζονται τα σημεία των λιμανιών που λόγω της κλίσης τους επιτρέπουν την ανέλκυση και καθέλκυση των πλοιαρίων για συντήρηση. Και μπορεί πλέον στα καρνάγια της Κοιλάδας να μη ναυπηγούνται τα περίφημα τρεχαντήρια του παρελθόντος, ωστόσο μπορείτε να επισκεφθείτε

τους παραδοσιακούς ταρσανάδες των οικογενειών Μπασιμακοπούλου και Λέκκα, για να δείτε από κοντά τις εργασίες.

Ανεμόμυλοι

Στο Κρανίδι, πάνω σε έναν καταπράσινο λοφίσκο δεσπόζουν τρεις ανεμόμυλοι που ταξιδεύουν τους επισκέπτες στο παρελθόν. Οι μύλοι κατασκευάστηκαν από τούβλα και στο εσωτερικό τους, δύο εντυπωσιακού μεγέθους πελεκητές μυλόπετρες άλεθαν το σιτάρι παράγοντας αλεύρι. Μάλιστα, το σχήμα τους θυμίζει τους ανεμόμυλους του Θερβάντες. Τα καλοκαίρια φωταγωγούνται και διοργανώνονται εκεί διάφορες πολιτιστικές εκδηλώσεις. περίφημη αυτοφυή αργολική ορχιδέα και σπάνια μεταναστευτικά πτηνά να κάνουν εδώ τις φωλιές τους κατά τους χειμερινούς μήνες. Για κατάνυξη και περισυλλογή, το βυζαντινό εκκλησάκι του Αγίου Νικόλα, χτισμένο το 1740 με τμήματα μεσαιωνικού τείχους, αποτελεί την επόμενη στάση. Και στη συνέχεια ανάβαση μέχρι το ψηλότερο σημείο, όπου βρίσκεται η "Φούρκα του διαβόλου", ένας ξερός κορμός δέντρου γύρω από τον οποίο υπάρχει ο μύθος ότι ο διάβολος κρεμάει τα ντουφέκια του.

Άγιος Αιμιλιανός

Η "χερσόνησος των επωνύμων", όπως είναι περισσότερο γνωστός ο Άγιος Αιμιλιανός, βρίσκεται κοντά στο Πόρτο Χέλι και ξεχωρίζει για τα πρασινογάλαζα νερά και το καταπράσινο μαγευτικό τοπίο που προσφέρει απλόχερα στον επισκέπτη. Πολυτελείς βίλες και εξοχικές κατοικίες, ιστιοπλοϊκά και ταχύπλοα διασήμων και επιχειρηματιών δεν περνούν απαρατήρητα. Ο οικισμός οφείλει την ονομασία του στο ομώνυμο εκκλησάκι, ιδιαίτερα αγαπητό σε ντόπιους και ξένους, που μοιάζει να "αιωρείται" στη θάλασσα, χτισμένο πάνω σε ένα τεχνητό ύψωμα. Η θέα προς τα νησιά του Αργοσαρωνικού και τον οικισμό κόβει την ανάσα, ενώ το μπλε της θάλασσας το "αγκαλιάζει" από παντού, δημιουργώντας μια εικόνα μοναδικής ομορφιάς.

Μαρίνα Πόρτο Χέλι

Το νέο πολυαναμενόμενο Καταφύγιο Τουριστικών Σκαφών στο κοσμοπολίτικο Πόρτο Χέλι είναι πλέον γεγονός. Η Marina Porto Heli αποτελεί τον ιδανικότερο προορισμό σκαφών αναψυχής, λόγω της ασφαλούς θέσης της εντός του όρμου Πορτοχελίου για κάθε σκάφος που καταπλέει στον Αργολικό κόλπο. Από τεχνικής πλευράς, έχει δυναμικότητα 149 θέσεων ελλιμενισμού, με παροχές ρεύματος και νερού επί του σημείου πρόσδεσης των σκαφών. Δέντρα, θάμνοι, αναρριχώμενα φυτά και χλοοτάπητας δημιουργούν έναν άξονα πρασίνου κατά μήκος της παραλιακής οδού, αναβαθμίζοντας το σύνολο του οικισμού. Η Marina Porto Heli αποτελεί έναν ζωντανό οργανισμό, που καλείται να προσφέρει υπηρεσίες τόσο στους θερινούς επισκέπτες όσο και στην τοπική κοινωνία καθόλη τη διάρκεια του έτους και να γίνει εστία πολιτιστικών

δρώμενων, με παροχή υπηρεσιών υψηλής ποιότητας και απόλυτο σεβασμό προς το αργολικό περιβάλλον

2.2.5. Ανάγλυφο Περιοχής

Ο Δήμος Ερμιονίδας ανήκει στην Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας, της Περιφέρειας Πελοποννήσου και συστάθηκε με το Πρόγραμμα Καλλικράτης από τη συνένωση των δύο προϋπαρχόντων Δήμων, Κρανιδίου και Ερμιόνης, με έδρα το Κρανίδι. Περιλαμβάνει τις Κοινότητες Κρανιδίου, Ερμιόνης, Πορτοχελίου, Διδύμων, Κοιλιάδας, Ηλιοκάστρου, Θερμησίας και Φούρνων. Η έκτασή του ανέρχεται σε 422 τ.χλμ. και ο πληθυσμός σε 13.567 κατοίκους, σύμφωνα με την επίσημη απογραφή του 2021. Βρέχεται δυτικά από τον Αργολικό κόλπο και νότια από το Μυρτώο πέλαγος. Στην ξηρά συνορεύει με τους Δήμους Επιδαύρου και Ναυπλίων. Τα όρια του νεοσυσταθέντος Δήμου συμπίπτουν με τα όρια της πρώην Επαρχίας Ερμιονίδας. Χωρίζεται στις Τοπικές Κοινότητες Κρανιδίου, Διδύμων, Ερμιόνης, Ηλιοκάστρου, Θερμησίας, Κοιλιάδας, Πορτοχελίου και Φούρνων.

Το μορφολογικό του ανάγλυφο είναι ομαλό στις πεδινές περιοχές και ήπιο έως σχετικά έντονο στις λοφώδεις και ημιορεινές, με εξαίρεση τον ορεινό όγκο του Διδύμου, ύψους 1.115μ., στα βόρεια του Δήμου. Το όρος Δίδυμο (Μεγαλοβούνι) κατέχει κυρίαρχη θέση στον χώρο, με τις δύο κορυφές του να φτάνουν τα 1121μ. Το Ορθολίθι, 1103μ., στα ΒΑ του Διδύμου και οι Αδέρεις Ανατολικά, με ψηλότερη κορυφή 690μ., συμπληρώνουν την σειρά των βουνών που είναι η ραχοκοκαλιά της Ερμιονίδας στον Βορρά και της Τροιζηνίας στον Νότο. Το έδαφος της περιοχής είναι ορεινό στο εσωτερικό, όπου υψώνεται το Δίδυμο Όρος (1115μ.) και το όρος Αδέρεις, ενώ στο νότιο τμήμα της εκτείνονται οι πεδιάδες του Κρανιδίου και της Ερμιόνης που καταλήγουν σε χαμηλές παραλίες. Η χερσόνησος της Ερμιονίδας αποτελείται από πολυσχιδείς ακτογραμμές, πάρα πολλά ακρωτήρια, όρμους και νήσους.

Σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση του αναγλύφου της χερσονήσου έχει παίξει η τεκτονική της περιοχής, ιδιαίτερα οι πτυχώσεις της αλπικής ορογένεσης, με τις έντονες διαρρήξεις και τις κατακόρυφες μετακινήσεις. Οι πτυχώσεις και οι διαρρήξεις σε συνδυασμό με το ανάγλυφο της ευρύτερης περιοχής και τη λιθολογική σύσταση των γεωλογικών σχηματισμών συνέβαλαν στον σχηματισμό του παρόντος υδρογραφικού δικτύου, εντός των κλάδων του οποίου παρουσιάζεται εποχική ροή προερχόμενη από βροχοπτώσεις και πηγαίες αναβλύσεις.

Πίνακας 12: Κατανομή εκτάσεων, κατηγορίες χρήσεων γης

Δ.Δ	Μορφή Εδάφους	Σύνολο Εκτάσεων (στρ.)	Καλλιεργούμενες Εκτάσεις (στρ.)	Βοσκότοποι (στρ.)	Δάση (στρ.)	Υδάτινες Εκτάσεις (στρ.)	Οικισμοί (στρ.)	Άλλες Εκτάσεις (στρ.)
Κρανιδίου	Ημιορεινό	88200	49800	28000	8700	500	1200	0
Διδύμων	Ορεινό	119800	13500	100000	600	300	4000	1200

Δ.Δ	Μορφή Εδάφους	Σύνολο Εκτάσεων (στρ.)	Καλλιεργούμε- νες Εκτάσεις (στρ.)	Βοσκότοποι (στρ.)	Δάση (στρ.)	Υδάτινες Εκτάσεις (στρ.)	Οικισμοί (στρ.)	Άλλες Εκτάσεις (στρ.)
Ερμιόνης	Ημιορεινό	59200	20400	16000	6300	400	1200	15000
Ηλιόκαστρου	Ημιορεινό	44700	12400	31700	200	100	300	0
Θερμησίας	Ημιορεινό	64300	20800	36800	4500	700	1400	200
Κοιλιάδας	Πεδινό	6900	5000	1300	0	100	500	0
Πορτοχελίου	Πεδινό	17300	5000	5300	1600	300	1000	4100
Φούρνων	Πεδινό	20700	6500	11900	2000	100	200	0
Δήμος Ερμιονίδας		421100	133400	231200	23900	2500	9800	20500

Πηγή: Επιχειρησιακό Σχέδιο Δήμου Ερμιονίδας 2012-1014

2.2.6. Κλιματικά χαρακτηριστικά Δήμου Ερμιονίδας

Οι φυσιογεωγραφικοί παράγοντες της περιφερειακής ενότητας Αργολίδας κάνουν το κλίμα της περιοχής ήπιο σε όλη τη διάρκεια του έτους. Το καλοκαίρι είναι ξηρό και ο χειμώνας ήπιος στο παράκτιο τμήμα και ψυχρότερος στο εσωτερικό. Υψηλές θερμοκρασίες παρατηρούνται στις πεδινές και παράκτιες περιοχές, στις ορεινές περιοχές είναι χαμηλές ιδιαίτερα τους χειμερινούς μήνες, ενώ μερικές φορές χιονίζει στα βουνά που περιβάλλουν την περιοχή. Επικρατούντες άνεμοι είναι οι βόρειοι. Βάσει του αρθρ.6 του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ) ο νομός Αργολίδας ανήκει στην κλιματική ζώνη Α. Οι κλιματικές ζώνες στις οποίες χωρίζεται η ελληνική επικράτεια είναι τέσσερις. Οι νομοί που υπάγονται σε κάθε κλιματική ζώνη φαίνονται παρακάτω:

ΖΩΝΗ Α

Ηράκλειο, Χανιά, Ρέθυμνο, Λασιθί, Κυκλάδες, Δωδεκάνησα, Σάμος, Μεσσηνία, Λακωνία, **Αργολίδα**, Ζάκυνθος, Κεφαλονιά, Ιθάκη

ΖΩΝΗ Β

Κορινθία, Ηλεία, Αχαΐα, Αιτωλοακαρνανία, Φθιώτιδα, Φωκίδα, Βοιωτία, Αττική, Εύβοια, Μαγνησία, Σποράδες, Λέσβος, Χίος, Κέρκυρα, Λευκάδα, Θεσπρωτία, Πρέβεζα, Άρτα

ΖΩΝΗ Γ

Αρκαδία, Ευρυτανία, Ιωάννινα, Λάρισα, Καρδίτσα, Τρίκαλα, Πιερία, Ημαθία, Πέλλα, Θεσσαλονίκη, Κιλκίς, Χαλκιδική, Σέρρες, Καβάλα, Δράμα, Θάσος, Σαμοθράκη, Ξάνθη, Ροδόπη, Έβρος

ΖΩΝΗ Δ

Γρεβενά, Κοζάνη, Καστοριά, Φλώρινα

Ουσιαστικά, η διαβάθμιση που γίνεται είναι βάσει των θερμοκρασιών, ταχύτητας ανέμου και βασικών κλιματικών χαρακτηριστικών, που οδηγούν στο να ξεκινούν οι ζώνες με την αρίθμηση από τις περιοχές όπου το κλίμα είναι θερμότερο και καταλήγουν σε ψυχρότερες περιοχές εντός της ελληνικής επικράτειας. Η σημείωση που πρέπει να γίνει είναι ότι σε κάθε νομό οι περιοχές που βρίσκονται σε υψόμετρο πάνω από 600 μέτρα από την επιφάνεια της θάλασσα εντάσσονται στην επόμενη ψυχρότερη κλιματική ζώνη από εκείνη στην οποία ανήκουν σύμφωνα με τα παραπάνω. Παρατηρείται ότι ο νομός Αργολίδας ανήκει στη θερμότερη κλιματική ζώνη και επομένως και ο δήμος Ερμιονίδας. Από την τεχνική οδηγία του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (Τ.Ο.Τ.Ε.Ε.) για τα κλιματικά δεδομένα των ελληνικών περιοχών και τα στοιχεία της Εθνικής Μετεωρολογικής Υπηρεσίας (Ε.Μ.Υ.) που λαμβάνονται για το νομό Αργολίδας από το σταθμό μέτρησής της στο Άργος (περιοχή Πυργέλα) χαρακτηριστικοί κλιματικοί δείκτες, οι οποίοι μπορούν να θεωρηθούν ότι αντιπροσωπεύουν τα ίδια χαρακτηριστικά και για το δήμο Ερμιονίδας. Για τον Αργολικό κόλπο, ο οποίος διαβρέχει τις ακτές της Ερμιονίδας, συγκεκριμένα, ισχύουν τα ακόλουθα κλιματικά χαρακτηριστικά:

Στις παραθαλάσσιες περιοχές ο βιοκλιματικός όροφος είναι ημίξηρος με υποόροφο χειμώνα ήπιο, ο οποίος, όσο κατευθύνεται προς τον νότο, γίνεται θερμός. Προς την ενδοχώρα της περιοχής μελέτης, κατά μήκος της ακτογραμμής, στις πεδινές περιοχές ο βιοκλιματικός όροφος είναι ημίξηρος με υποόροφο χειμώνα ψυχρό, ενώ προς το νότιο τμήμα ο βιοκλιματικός όροφος γίνεται ύφυγρος με υποόροφο χειμώνα ήπιο. Στις οροσειρές, στα όρια του Αργολικού κόλπου, ο βιοκλιματικός όροφος είναι ύφυγρος με υποόροφο χειμώνα ψυχρό, και στις ψηλές κορυφές του Πάρνωνα ο βιοκλιματικός όροφος είναι υγρός με υποόροφο χειμώνα ψυχρό (Καζαντζόπουλος, 2015).

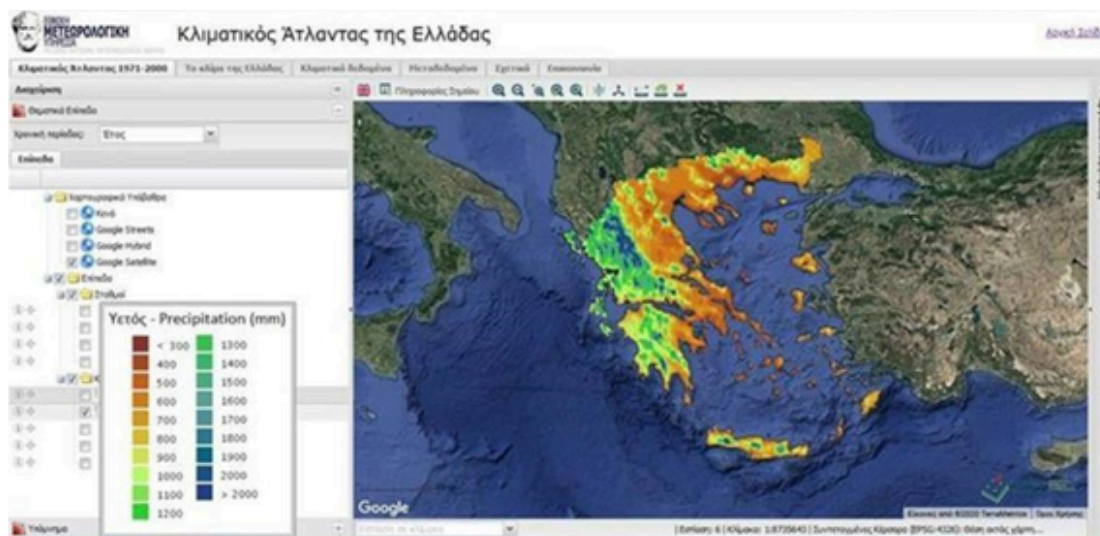
Από την ανάλυση υδρομετεωρολογικών δεδομένων από τον Μετεωρολογικό Σταθμό Πυργέλας, προκύπτει ότι στις πεδινές και παραθαλάσσιες περιοχές το ύψος βροχής κυμαίνεται μεταξύ 400 και 600mm, στις ορεινές περιοχές περίπου 800 - 900mm, ενώ στις ορεινές ζώνες του Πάρνωνα φθάνει τα 1.400mm. Τα κατακρημνίσματα στην περιοχή της λεκάνης κυμαίνονται περίπου στα 800mm τον χρόνο. Οι βροχές είναι λιγότερες στα ανατολικά και σημαντικότερες στις ορεινότερες περιοχές, λόγω της σαφούς εξάρτησης βροχόπτωσης και υψομέτρου.

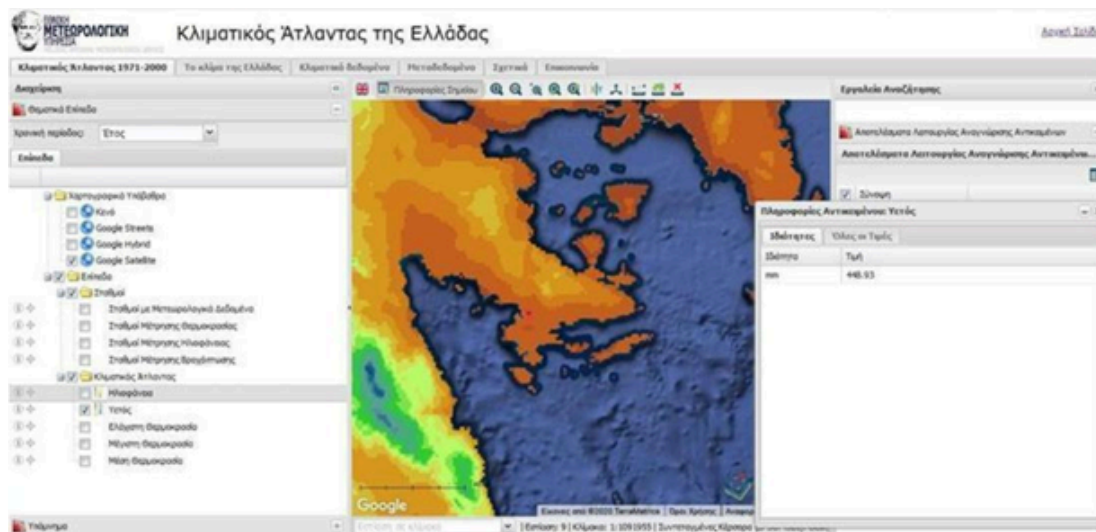
Ο μέσος ετήσιος υετός αντιστοιχεί κατά προσέγγιση σε όγκο 4.124 hm³ (4,1 δις κ.μ.), ο οποίος τροφοδοτεί τον υδρολογικό κύκλο της λεκάνης. Οι περισσότερες βροχοπτώσεις παρουσιάζονται τους μήνες από Νοέμβριο μέχρι και Μάρτιο, με υγρότερο μήνα τον Νοέμβριο και ξηρότερο τον Ιούνιο. Αντιστοιχα, η μέση υπερετήσια δυναμική εξατμισοδιαπνοή έχει εκτιμηθεί σε 450 χλστ περίπου ανά έτος (ΥΠΕΚΑ, 2013, σ. 48).

Η περιοχή του Δήμου Ερμιονίδας, ωστόσο διαφοροποιείται αρκετά από τον μέσο όρο των συνθηκών της υπόλοιπης ΠΕ Αργολίδας, καθώς έχει έντονα ξηροθερμικό κλίμα, με αυξημένη ηλιοφάνεια και χαμηλά ύψη βροχής. Στην περιοχή λειτουργεί από το 2010 Μετεωρολογικός Σταθμός, εγκατεστημένος στο Γενικό Λύκειο Κρανιδίου. Τα κλιματικά δεδομένα που ακολουθούν έχουν συλλεγεί τόσο από τον Σταθμό Κρανιδίου, όσο και από τον Κλιματικό Άτλαντα της ΕΜΥ, αφορούν τα έτη 2011-2018 και 1971-2000 αντίστοιχα και αναφέρονται στον υετό, τη θερμοκρασία και την ηλιοφάνεια. Το Κρανίδι, το κέντρο του Δήμου, έχει υψόμετρο 92μ. και γεωγραφικές συντεταγμένες γ.μ. 23.157 και γ.π. 37.375. Βάση αυτών, το μέσο ύψος βροχής υπολογίζεται στα 446,3mm από τον Σταθμό Κρανιδίου, για μια περίοδο 10 ετών, και στα 448,9mm από την ΕΜΥ, για χρονική περίοδο 30 ετών, 1971-2000. Η απόκλιση είναι μικρή και δείχνει ελάχιστη μείωση των βροχοπτώσεων. Εκτιμάται ότι στις ορεινότερες θέσεις του άξονα Διδύμου-Αδερών το ύψος βροχής φτάνει τα 550-600 mm ετησίως, τιμή που απέχει επίσης σημαντικά από τις αντίστοιχες των βορειότερων ορεινών περιοχών της Αργολίδας.

Όπως φαίνεται στον χάρτη κλιματικών τιμών υετού για όλη την Ελλάδα, που διαφοροποιεί την εικόνα της χώρας με βάση τον ορεινό άξονα της Πίνδου, ο Δήμος ανήκει στις περιοχές με τις χαμηλότερες τιμές. Οι πιο βροχεροί μήνες είναι, κατά φθίνουσα διάταξη, Δεκέμβριος, Νοέμβριος, Ιανουάριος, Φεβρουάριος, Οκτώβριος και Μάρτιος, γεγονός που σημαίνει αφενός παρατεταμένες συνθήκες θέρους και αφετέρου, βροχοπτώσεις που ξεκινούν αργά και τελειώνουν νωρίς. Το καλοκαίρι παρατηρείται μεγάλη κάμψη των τιμών, οι οποίες κατά έτη μπορεί να είναι και σχεδόν μηδενικές για τους μήνες Ιούνιο, Ιούλιο και Αύγουστο. Οι χιονοπτώσεις είναι ελάχιστες, στις κορυφές των βουνών, και πολύ μικρής διάρκειας.

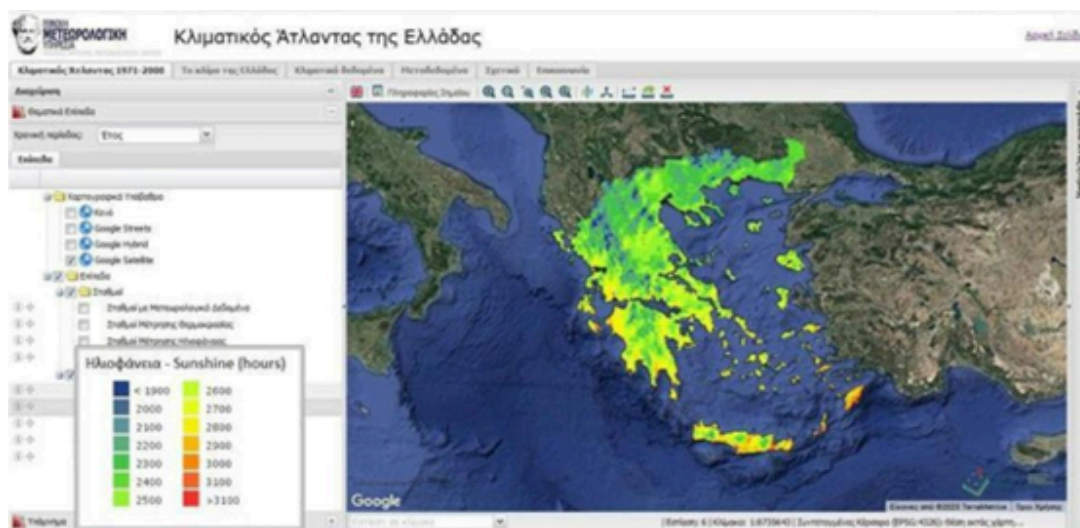
Χάρτης 2: Κλιματικές τιμές υετού (mm) συνολικά το χρόνο για όλη την Ελλάδα





Πηγή: Κλιματικός άτλαντας ΕΜΥ

Χάρτης 3: Κλιματικές τιμές ηλιοφάνειας συνολικά το χρόνο για όλη την Ελλάδα



Πηγή: Κλιματικός άτλαντας ΕΜΥ

Οι κλιματικές τιμές ηλιοφάνειας είναι επίσης πολύ αυξημένες, που σημαίνει ότι, σε συνδυασμό με τις πολύ υψηλές θερμοκρασίες, η εξάτμιση είναι μεγάλη και οι ανάγκες νερού τους καλοκαιρινούς μήνες αυξάνονται κατακόρυφα.

Στα στιγμιότυπα από τον Κλιματικό Άτλαντα της ΕΜΥ φαίνεται ότι η ετήσια κλιματική τιμή ηλιοφάνειας είναι 2.651 ώρες. Η μέγιστη τιμή διαπιστώνεται τον Ιούλιο, και η μικρότερη τον Δεκέμβριο. Οι κλιματικές τιμές θερμοκρασίας δείχνουν ότι ο Δήμος είναι από τις θερμότερες περιοχές της Ελλάδας. Η μέση ετήσια τιμή θερμοκρασίας είναι 18ο C, η μέση μέγιστη 22,2ο C, ενώ η μέση ελάχιστη 12,8ο C. Τους καλοκαιρινούς μήνες Ιούλιο και Αύγουστο, δέχεται συχνά

έντονα κύματα ζέστης, ενώ συχνά το Κρανίδι αναφέρεται μεταξύ των πόλεων με την υψηλότερη θερμοκρασία που φτάνει ή και ξεπερνάει τους 41ο C.

Οι σημαντικές απορροές από τις βροχές, στην περιοχή Τραχειάς-Πελεής, καταλήγουν στον χείμαρρο Ράδο, στους χειμάρρους Θερμησίας, Κρανιδίου και της παράκτιας ζώνης Ανατολικά της Θερμησίας, αλλά κυρίως στους χειμάρρους της Τροιζηνίας, βορείως του άξονα των Αδερών. Στην περιοχή αυτή ευνοούνται οι αυξημένες βροχοπτώσεις και τα χιόνια τον χειμώνα, τις ημέρες που επικρατούν Βόρειοι και Βορειοανατολικοί άνεμοι, όπου στην ομβροπλευρά των βουνών πέφτει περισσότερη βροχή. Οι Δυτικοί και ΝΔ άνεμοι, βροχεροί για τη Δυτική Ελλάδα, εδώ φθάνουν "στεγνοί", αφού έχουν ρίξει τις βροχές τους στις αλληπάλληλες οροσειρές της Πελοποννήσου. Αντίθετα, μεγάλες βροχοπτώσεις προκαλούνται από ΝΑ και Α ανέμους που συνδέονται με χαμηλά βαρομετρικά συστήματα κινούμενα από ΝΔ και ΒΑ, μέσω Πελοποννήσου.

Η απουσία μεγάλων δασικών οικοσυστημάτων στην περιοχή δεν οφείλεται τόσο στη χαμηλή ετήσια βροχόπτωση, όσο σε ανθρώπινες δραστηριότητες, όπως βόσκηση, ξύλευση, πυρκαγιές, καλλιέργειες και οικιστική ανάπτυξη, που έχουν συμβάλλει δραματικά στη συρρίκνυσή τους. Υπάρχουν ακόμη εκτάσεις με φυσική βλάστηση, όπως π.χ. στο Δίδυμο, όπου κυριαρχεί, με κάλυψη 70-80%, ο κέδρος *Juniperus Phoenicia*, "βένια" στην τοπική ονοματολογία, ενώ πευκοδάση, συστάδες με πλατάνια και ανθεκτικές σκληρόφυλλες αείφυλλες διαπλάσεις των "μακκί" (μακκία βλάστηση) επιμένουν σε αρκετά σημεία με βορινό προσανατολισμό. Αντίθετη περίπτωση είναι οι Σπέτσες, το πιο άνομβρο νησί της Ελλάδας, με ύψος βροχής κάτω από 300 mm/έτος, όπου, λόγω απαγόρευσης της ελεύθερης βόσκησης, η βλάστηση καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος του νησιού.

Η πυκνή φυσική βλάστηση, μεγάλης σημασίας στους γεωλογικούς σχηματισμούς μέτριας και χαμηλής υδροπερατότητας, εξασφαλίζει άμεση κατακράτηση σημαντικού ποσοστού βροχής, αποτρέποντας τον κίνδυνο πλημμυρών και διαβρώσεων, εξαιτίας της έντονης επιφανειακής απορροής. Το νερό μπορεί συνεπώς να κατεισδύσει ομαλά και σε μεγαλύτερο ποσοστό μέσα στα πετρώματα (ψαμμιτικά, οφιολιθικά, κροκαλοπαγή, άμμος κτλ.), ώστε να τροφοδοτήσει τους υπόγειους υδροφορείς (Τηνιακός, 2008).

2.2.7. Φυσικά Οικοσυστήματα

Λιμνοθάλασσα Βερβερόντα

Απάνεμα νερά, ένα καταπράσινο περιβάλλον και το γραφικό ζωκλήσι της Παναγίτσας στην άκρη της παραλίας, συνθέτουν το υπέροχο τοπίο της Λιμνοθάλασσας Βερβερόντας που βρίσκεται κοντά στο Πόρτο Χέλι. Η ονομασία της οφείλεται στον θρύλο των Βερβερίνων

πειρατών, που βρήκαν εδώ καταφύγιο. Οι ιαματικές και θεραπευτικές ιδιότητες των υδάτων τη συμπεριέλαβαν στο ευρωπαϊκό δίκτυο Corine Biotopes, ως έναν βιότοπο σπουδαίου φυσικού πλούτου με σπάνια αποδημητικά πτηνά. Η τοποθεσία προσφέρεται για κολύμπι, θαλάσσια σπορ και καταδύσεις, ενώ αποτελεί επιπλέον ιδανικό σημείο για ψάρεμα.

Υδροβιότοποι

Η λιμνοθάλασσα της Θερμής αποτελεί τον μεγαλύτερο και τελευταίο προς τα δυτικά υδροβιότοπο του συμπλέγματος των παράκτιων υδροβιότοπων που απλώνονται διαδοχικά στη νότια ακτογραμμή της Ερμιονίδας. Εδώ συγκεντρώνονται δεκάδες είδη της ορνιθοπανίδας, ιδιαίτερα κατά τη μετανάστευση.

Μικρότερος σε έκταση αλλά παράλληλα μεγάλης σημασίας υδροβιότοπος είναι αυτός της Ερμιόνης, κοντά στα Ποτόκια. Η σχετικά χαμηλή όχληση από τις ανθρώπινες δραστηριότητες και η παρουσία δρόμων και μονοπατιών περιμετρικά κάνουν τις δύο αυτές λιμνοθάλασσες εξαιρετικούς τόπους για ορνιθοπαράτηρηση. Στην ευρύτερη περιοχή των υδροβιότοπων της Ερμιονίδας έχουν παρατηρηθεί περίπου 160 είδη πουλιών, με τη Θερμή να έχει πρωταγωνιστικό ρόλο στη φιλοξενία τους. Και στους δύο υδροβιότοπους οι επισκέπτες έχουν την ευκαιρία να θαυμάσουν πολλούς ερωδιούς, σταχτοσικινιάδες, αργυροσικινιάδες, πορφυροσικινιάδες, λευκοσικινιάδες, κρυπτοσικινιάδες και νυχτοκόρακες, αλλά και μικρά κοπάδια από χουλιανοί.

2.2.8. Προστατευόμενες ζώνες

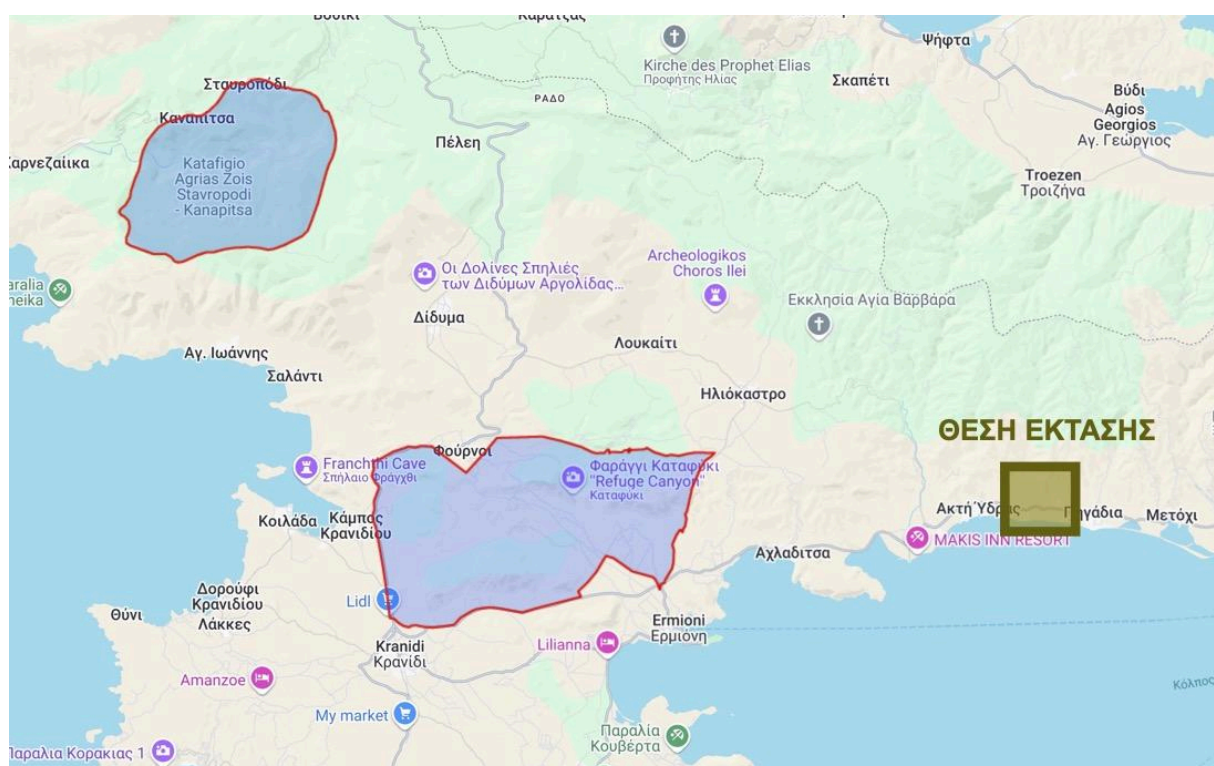
Εντός του Δήμου Ερμιονίδας δεν υπάρχουν:

- χαρακτηρισμένοι Εθνικοί Δρυμοί,
- θεσμοθετημένα Εθνικά Πάρκα χερσαία ή θαλάσσια,
- κηρυγμένα Περιφερειακά Πάρκα,
- περιοχές που ανήκουν στο Ευρωπαϊκό δίκτυο των περιοχών προστασίας της Φύσης-NATURA 2000,
- περιοχές Απόλυτης Προστασίας της Φύσης ή Προστασίας της Φύσης,
- ελεγχόμενες κυνηγετικές περιοχές,
- εκτροφεία θηραμάτων,
- διατηρητέα μνημεία της φύσης,
- θεσμοθετημένα Αισθητικά Δάση,
- κηρυγμένα Προστατευτικά Δάση,
- Προστατευόμενα Τοπία και Φυσικοί Σχηματισμοί και Τοπία Περιοχές Οικοανάπτυξης,
- Ειδικά Προστατευόμενες Περιοχές σύμφωνα με τη Σύμβαση της Βαρκελώνης,
- Υγρότοποι διεθνούς σημασίας σύμφωνα με τη Σύμβαση Ραμόν.

Στην ευρύτερη περιοχή της μελέτης (Δήμος Ερμιονίδας) εμφανίζονται δύο αναγνωρισμένες περιοχές ως Καταφύγια Άγριας Ζωής:

- Στη θέση Πρ. Ηλίας, Κάμπος, Αυλώνα, Μικρό και Μεγάλο Ασπροβούνι, Λουτρό, Θωμά, Παπούλια, Μαυροβούνι, Αγ. Ιωάννης, Καταφύκι, Κασιδιάρη και Κάμπος Δ. Κρανιδίου (ΦΕΚ 920Β/2003), 12 χλμ. περίπου δυτικά του χώρου του έργου
- Στη θέση Σταυροπόδι-Καναπίτσα (Καρναζαίκων-Ιρίων-Διδύμων) (ΦΕΚ 600Β/1976), 37 χλμ. περίπου βορειοδυτικά του χώρου του έργου

Χάρτης 4: Καταφύγια Άγριας Ζωής στην ευρύτερη περιοχή μελέτης



Πηγή: geogreece.gr

Στα Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους, που βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή του έργου, περιλαμβάνονται:

- Νήσος Σπέτσες
με κωδικό ΑΤ5010103, που περιλαμβάνει τη συνολική έκταση της νήσου.
- Νήσος Δοκός
με κωδικό ΑΤ5011073, που περιλαμβάνει τη συνολική έκταση της νήσου.
- Νήσος Ύδρα
με κωδικό ΑΤ5011087, που περιλαμβάνει τη συνολική έκταση της νήσου.

- Διαβολογέφυρο Τροιζηνίας
με κωδικό AT1011025, με συνολική έκταση 1.170 εκτάρια.

Στην ευρύτερη περιοχή του έργου περιλαμβάνονται οι βιότοποι CORINE που των οποίων τα χαρακτηριστικά δίνονται στον παρακάτω πίνακα:

- Η περιοχή με την ονομασία "Σπηλιά Φραχτή Ερμιονίδας" (βλ. Σχέδιο ΜΠΕ-2). Ο βιότοπος περιλαμβάνει το ομώνυμο σπήλαιο και μικρής έκτασης υδροβιότοπο.
- Η περιοχή με την ονομασία "Υγρότοπος Ερμιονίδας". Πρόκειται για μία σειρά μικρών υγρότοπων κατά μήκος της ακτής.
- Η περιοχή με την ονομασία "Υγρότοπος Μετόχι Ερμιονίδας". Πρόκειται για ένα σύμπλεγμα παράκτιων υγροτόπων με υφάλμυρο, γλυκό ή αλμυρό νερό, εντατικές καλλιέργειες, εξοχικές κατοικίες.
- Η περιοχή με την ονομασία "Λιμνοθάλασσα Θερμής". Πρόκειται για παράκτιες λιμνοθάλασσες, αμμουδιές και βραχώδεις ακτές, μικρά νησιά στα ανοιχτά.

Πίνακας 13: Χαρακτηριστικά προστατευόμενων περιοχών Corine

Ονομασία Προστατευόμενης περιοχής	Κωδικός περιοχής	Απόσταση από έργο (χλμ.)	Έκταση (ha)	Περίμετρος (χλμ.)
Σπηλιά Φραχτή Ερμιονίδας	A00060091	14,7	165,26	5,0
Υγρότοπος Ερμιονίδας	A00060087	19,4	378,17	28,4
Υγρότοπος Μετόχι Ερμιονίδας	A00060088	22,5	176,75	10,9
Λιμνοθάλασσα Θερμής	A00060089	15,9	92,52	4,6

Πηγή: ΦΙΛΟΤΗΣ, ΕΜΠ, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Σε άλλους βιότοπους περιλαμβάνονται:

- Νήσος Σπέτσες, με κωδικό AB5080115, που περιλαμβάνει τη συνολική έκταση της νήσου.
- Δίδυμα Αργολίδας, με κωδικό AB1080161, που περιλαμβάνει έκταση 953 εκταρίων.

Τέλος δεκατέσσερις ακτές εντός του Δήμου Ερμιονίδας, βρίσκονται σε ειδικό καθεστώς προστασίας ως ύδατα αναψυχής, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο ΠΔ 51/2007 "Καθορισμός μέτρων και διαδικασιών για την ολοκληρωμένη προστασία και διαχείριση των υδάτων σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2000/60/ΕΚ 'για τη θέσπιση πλαισίου κοινοτικής δράσης στον τομέα της πολιτικής των υδάτων' του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου" (ΦΕΚ 54Α/2007).

2.2.9. Λιμενικές Υποδομές

Η εξυπηρέτηση των τουριστών και των κατοίκων της περιοχής γίνεται ουσιαστικά από τα λιμάνια του Πορτοχελίου και της Ερμιόνης. Η μετακίνηση των επιβατών γίνεται με Ε/Γ-Υ/Γ (Flying Dolphins) που κατά τους χειμερινούς μήνες εκτελούνται δρομολόγια για τα νησιά του Αργοσαρωνικού, με λιμένα αφετηρίας εκείνο του Πειραιά, ενώ τους θερινούς μήνες αυξάνεται η συχνότητά τους και προστίθενται επιπλέον δρομολόγια για Τολό-Ναύπλιο και για Τυρό-Λεωνίδιο-Μονεμβασιά- Νεάπολη-Κύθηρα. Τόσο στο λιμάνι του Πορτοχελίου όσο και της Ερμιόνης ελλιμενίζονται και έχουν έδρα επιχείρησης αρκετά επαγγελματικά αλιευτικά σκάφη καθώς και ερασιτεχνικά πλοία, ενώ το λιμάνι της Κοιλάδας είναι κατά κύριο λόγο αλιευτικό και χρησιμοποιείται για τη μεταφορά αδρανών υλικών καθώς και για την επισκευή και τον παροπλισμό των πλοίων. Από το Πορτοχέλι, μόνο κατά τη θερινή περίοδο, εκτελούν κρουαζιέρες προς Σπέτσες-Ύδρα, Μονεμβασιά και Πόρο δύο τουριστικά Ε/Γ πλοία. Επίσης, η επικοινωνία με τα νησιά των Σπετσών και της Ύδρας εξυπηρετείται τόσο με ιδιόκτητα επαγγελματικά καράβια είτε με θαλάσσια ταξί από το Πορτοχέλι, τη Κόστα, την Ερμιόνη και το Πλέπι όσο και με Ferry Boats με προορισμό τις Σπέτσες, από τη Κόστα. Μαρίνα λειτουργεί στο Πορτοχέλι

Η Μαρίνα Πόρτο Χέλι είναι μια από τις νεότερες, πιο καινοτόμες μαρίνες στην Ελλάδα. Με φιλικές προς το περιβάλλον εγκαταστάσεις και υποστηρικτικές υπηρεσίες που έχουν σχεδιαστεί για να παρέχουν μια ποικιλία από εύκολες και ασφαλείς επιλογές για ελλιμενισμό σκαφών. Η μαρίνα διαθέτει πλωτές προβλήτες που μπορούν να φιλοξενήσουν μηχανοκίνητα και ιστιοφόρα σκάφη. Οι σύγχρονες λιμενικές υποδομές της μαρίνας, μπορούν να εξυπηρετήσουν μέχρι και 149 σκάφη, με 55m μέγιστο μήκος και βύθισμα έως 4,65m. Η μαρίνα της Ερμιόνης θα φιλοξενεί 199 yachts με μήκος μέχρι 70 μέτρα.

2.2.10. Τουριστικός Χαρακτήρας του Δήμου Ερμιονίδας

Η Ερμιονίδα αποτελεί ώριμο τουριστικό προορισμό και η τουριστική δραστηριότητα στην περιοχή παρουσιάζει μια μακροχρόνια ανοδική τάση με ελάχιστες περιόδους στασιμότητας για διαφορετικούς λόγους κάθε φορά. Σε μία περίοδο εξέλιξης μακροχρόνια μεγάλο μέρος της παραγωγικής βάσης της περιοχής στηρίζεται στον τουρισμό. Για το λόγο αυτό κρίνεται σκόπιμο να εξεταστούν κάποια διαθέσιμα βασικά στοιχεία τουριστικής κίνησης. Παρακάτω παρατίθενται οι αφίξεις και διανυκτερεύσεις των ξενοδοχειακών καταλυμάτων του Δήμου Ερμιονίδας σε σύγκριση με το Νομό Αργολίδας, την Περιφέρεια Πελοποννήσου και το σύνολο της χώρας.

Πίνακας 14: Ετήσιες αφίξεις και διανυκτερεύσεις σε καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ και καταλυμάτων σύντομης διαμονής)

Γεωγρ/κό διαμέρισμα	Αφίξεις Ημεδαπών	Αφίξεις Αλλοδαπών	Σύνολο Αφίξεων	Διανυκτερεύσεις Ημεδαπών	Διανυκτερεύσεις Αλλοδαπών	Σύνολο Διανυκτερεύσεων	Ποσοστό Πληρότητας
Σύνολο Χώρας	7.701.318	20.788.891	28.490.209	17.351.433	95.146.196	112.497.629	54,7
Περιφέρεια Πελοπ/σου	882.058	589.386	1.471.444	1.966.991	1.992.593	3.959.584	39,4
Π.Ε. Αργολίδας	227.216	182.077	409.293	517.542	603.192	1.120.734	43,4
Δήμος Ερμιονίδας	59.041	30.119	89.160	187.786	184.076	371.862	41,7

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος - 2023

Πίνακας 15: Μηνιαίες αφίξεις, διανυκτερεύσεις πελατών και πληρότητα κλινών στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ) και καταλύματα σύντομης διαμονής Περιφέρειας Πελοποννήσου ανά μήνα

Περιφέρεια Πελοποννήσου			
Μήνας	Αφίξεις Σύνολο	Διανυκτερεύσεις Σύνολο	% Πληρότητα Κλινών (*)
Ιανουάριος	56.167	106.362	19,5
Φεβρουάριος	61.108	115.433	18,9
Μάρτιος	102.741	217.850	27,5
Απρίλιος	169.278	398.051	37,7
Μάιος	180.906	435.870	34
Ιούνιος	237.206	680.848	48
Ιούλιος	295.725	950.584	54,8
Αύγουστος	358.432	1.158.204	64,7
Σεπτέμβριος	242.870	701.888	45,2
Οκτώβριος	139.435	374.627	31,9
Νοέμβριος	58.271	141.373	17,6
Δεκέμβριος	58.542	135.664	23,3

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος - Επεξεργασία INSETI Intelligence 2023

Ο δήμος Ερμιονίδας αποτελεί έναν δήμο που γνωρίζει σημαντική τουριστική ανάπτυξη, δεδομένου ότι στο σύνολό του διαθέτει μοναδικά τουριστικά πλεονεκτήματα όπως το κλίμα, η ακτογραμμή, οι βιότοποι, οι παραδοσιακοί οικισμοί, οι αρχαιολογικοί χώροι, τα μοναστήρια και φυσικά τα μουσεία, καθώς οι αντίστοιχες αναλογίες για την Περιφερειακή Ενότητα είναι αρκετά μικρότερες. Το παραπάνω επιβεβαιώνεται και από το γεγονός ότι ο παράκτιος χώρος του Δήμου Ερμιονίδας ανήκει στην κατηγορία των Ανεπτυγμένων τουριστικά περιοχών του ΕΠΧΣΑΑ του Τουρισμού (2013), αν και είναι ακυρωθέν για τυπικούς λόγους. Η τουριστική υποδομή της περιοχής μπορεί να χαρακτηριστεί καλή και ικανή να υποδεχτεί σημαντικό αριθμό επισκεπτών καθώς περιλαμβάνει ικανοποιητικό βαθμό ξενοδοχειακών μονάδων και ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων. Παρακάτω αναφέρονται οι ξενοδοχειακές μονάδες του Δήμου σε αντιστοιχία με το πλήθος δωματίων και κλινών για το έτος 2023.

Πίνακας 16: Πλήθος κλινών ξενοδοχειακών και ομοειδών καταλυμάτων (πλην κάμπινγκ) ανά κατηγορία αστέρων

Γεωγρ/κό διαμέρισμα	1*	2*	3*	4*	5*	Σύνολο
Περιφέρεια Πελοποννήσου	1.466	7.902	12.645	10.319	7.802	40.134
Π.Ε. Αργολίδας	426	1.739	3.569	3.399	1.575	10.708
Δήμος Ερμιονίδας	15	100	1.315	1.737	1.045	4.212

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος - Επεξεργασία INSETE Intelligence 2023

Πίνακας 17: Ανάλυση δωματίων και κλινών ανά ξενοδοχειακή μονάδα για το Δήμο Ερμιονίδας

Επωνυμία Ξενοδοχειακής Μονάδας	Πλήθος Δωματίων	Πλήθος Κλινών
AMANZOE 5*	94	230
BARCELO AKTH YDPAΣ 5*	343	659
NIKKI ΜΠΙΤΣ ΘΕΡΕΤΡΟ 5*	66	156
ΑΚΣ ΠΟΡΤΟ ΧΕΛΙ 4*	218	404
AMANZOE ΜΠΙΤΣ ΚΛΑΜΠ 4*	4	12
ΚΟΛΠΟΣ ΧΗΝΙΤΣΑ 4*	230	492
ΚΟΣΜΟΣ 4*	150	279
ΠΑΛΑΝΤΙΕΝ ΛΕΝΑ ΜΑΡΙ 4*	161	340

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΧΩΡΙΟ ΑΓΙΟΥ ΑΙΜΙΛΙΑΝΟΥ 4*	105	210
ΓΑΛΑΞΙΑΣ 3*	171	325
180 SOUTH SEASIDE HOTEL 3*	11	24
ΕΡΜΙΟΝΙ ΚΛΑΜΠ 3*	329	658
ΝΑΥΤΙΚΟΣ ΟΜΙΛΟΣ 3*	164	308
ΕΡΜΙΟΝΙΔΑ 2*	23	52
ΡΟΖΟΣ 2*	24	48
ΑΚΤΗ 1*	6	11
ΤΕΡΕΝ ΡΙΖΟΡΤ 1*	2	4
ΣΥΝΟΛΟ	2.101	4.212

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος - 2023

Χάρτης 5: Ξενοδοχειακές μονάδες 5* στην ευρύτερη περιοχή μελέτης



Πηγή: De Tchaves Studio

Παρόλο που ο Δήμος Ερμιονίδας, και πιο συγκεκριμένα ο παράκτιος χώρος του ακινήτου Ερμιόνης είναι ιδιαίτερα αναπτυγμένος τουριστικά, από αυτόν λείπουν πρωτοβουλίες υψηλού επιπέδου παροχής υπηρεσιών (5* ξενοδοχειακά καταλύματα), όπως η συγκεκριμένη, κάτι που φαίνεται από τους παραπάνω πίνακες: 41% των κλινών του Δήμου είναι τεσσάρων αστέρων,

31,2% είναι τριών αστέρων ενώ μόλις 24% είναι πέντε αστέρων. Ταυτόχρονα, από τους παραπάνω πίνακες φαίνεται ότι ο Δήμος Ερμιονίδας φέρει μεγάλη δυναμικότητα κλινών σε σχέση με το σύνολο της Π.Ε. Αργολίδας που μάλιστα αποτελεί το 39,3% αυτού, πράγμα που είναι αναμενόμενο καθώς ο Δήμος αποτελεί και τον βασικό πόλο παράκτιου τουρισμού του Νομού.

Σημαντικό ρόλο στον τουριστικό χαρακτήρα μιας περιοχής παίζουν πλέον και τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης. Λόγω έλλειψης στοιχείων σε επίπεδο Δήμου παραθέτουμε στον παρακάτω πίνακα τα στοιχεία για τις κλίνες της βραχυχρόνιας μίσθωσης της Π.Ε.Αργολίδας ανά μήνα για το έτος 2023. Με τις παραδοχές ότι η δυναμικότητα κλινών βραχυχρόνιας μίσθωσης του Δήμου θα αποτελεί και αυτή το 39,3% της δυναμικότητας της Π.Ε. Αργολίδας και η πληρότητα των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης του Δήμου ακολουθεί αυτήν της Π.Ε. κάνουμε μια αναγωγή των μεγεθών σε επίπεδο δήμου. Τα αποτελέσματα έχουν ως εξής:

Πίνακας 18: Κλίνες βραχυχρόνιας μίσθωσης Π.Ε. Αργολίδας και εκτίμηση Δήμου ανά μήνα¹⁴

Μήνας	Διαθέσιμες Κλίνες Π.Ε. Αργολίδας	Πληρότητα Π.Ε. Αργολίδας	Εκτιμώμενες κλινες Δήμου Ερμιονίδας	
			Διαθέσιμες	Κατειλημμένες
Ιανουάριος	13.034	12%	5.126	615
Φεβρουάριος	13.090	15%	5.148	772
Μάρτιος	13.307	15%	5.234	785
Απρίλιος	13.429	27%	5.282	1.426
Μάιος	13.864	21%	5.453	1.145
Ιούνιος	14.450	29%	5.683	1.648
Ιούλιος	14.972	49%	5.888	2.885
Αύγουστος	14.498	66%	5.702	3.763
Σεπτέμβριος	14.491	36%	5.699	2.052
Οκτώβριος	14.170	23%	5.573	1.282
Νοέμβριος	13.808	16%	5.431	869
Δεκέμβριος	13.535	15%	5.323	798

¹⁴ Στο δυναμικό καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης περιλαμβάνονται οι κατηγορίες: Διαμέρισμα, Bed & Breakfast, Σκάφος, Bungalow, Κάστρο, Σαλέ, Κοιτώνας, Glamping, Ξενώνας, Σπίτι, RV, Αρχοντικό, Βίλα και Λοιπά. Οι κατηγορίες Σκάφος, Glamping και RV αντιπροσωπεύουν λιγότερο από το 0,5% του δυναμικού.

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος, Επεξεργασία INSETE Intelligence 2023, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Ο Δήμος φαίνεται να διαθέτει κατά μέσο όρο 5.462 κλίνες βραχυχρόνιας μίσθωσης ετησίως. Οι μήνες με την εμφανώς μεγαλύτερη πληρότητα είναι Ιούλιος - Σεπτέμβριο όπου το ποσοστό πληρότητας ξεπερνά το 35% και φτάνει μέχρι και 66%. Κάτι τέτοιο σημαίνει ότι για τη διάρκεια των τριών μηνών αυτών προστίθενται στους παραθεριστές του Δήμου περίπου 2.900 παραθεριστές μινιαίως οι οποίοι διαμένουν σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Όπως έχει προαναφερθεί, κυρίαρχο τομέα απασχόλησης στην περιοχή αποτελεί ο τουρισμός, καθώς και τα υποστηρικτικά αυτού επαγγέλματα, χάρη στον οποίο προσφέρονται στην περιοχή σημαντικές ευκαιρίες απασχόλησης με πολλαπλασιαστικές επιδράσεις στο εισόδημα των κατοίκων. Κατά αυτόν τον τρόπο, υποδηλώνεται η αρχή μιας τάσης για αυξημένη ζήτηση τουρισμού υψηλών προδιαγραφών στρέφοντας το τουριστικό προϊόν προς αυτή την κατεύθυνση, δηλαδή της αναβάθμισης του έως τώρα μοντέλου που έχει κυριαρχήσει στην περιοχή μελέτης (μαζικός θαλάσσιος τουρισμός ήλιου-θάλασσας-διασκέδασης με χαμηλή κατά κεφαλή δαπάνη).

Παραλίες

Η Ερμιονίδα διαθέτει εκτεταμένο παραλιακό μέτωπο. Οι ακτές της έχουν χαρακτηριστικό δαντελωτό σχήμα και διαμορφώνονται πολλοί μικροί κολπίσκοι με παραλίες και λιμανάκια. Ποικίλο εύρος ακτών, ερημικές ή με πολυκοσμία, αμμώδεις ή με βότσαλο, αρκετές από τις οποίες είναι βραβευμένες με Γαλάζια Σημαία. Οι περισσότερες εξυπηρετούνται οδικώς, ενώ υπάρχουν και πολλές που είναι προσβάσιμες μόνο διά θαλάσσης. Παρακάτω παρουσιάζονται συνοπτικά τα χαρακτηριστικά των σημαντικότερων παραλιών του Δήμου:

Μπίστι: Μέσα στο ομώνυμο πευκόφυτο δάσος, δύο παραλίες με βότσαλο και βράχια έχουν πρόσβαση με τα πόδια από την Ερμιόνη.

Πετροθάλασσα: Μία από τις μεγαλύτερες παραλίες, με ψιλό βότσαλο και άμμο. Δεν είναι οργανωμένη.

Πηγάδια ή Σαμπάριζα: Βορειοανατολικά από την Ερμιόνη και σε απόσταση 15 χλμ. παραλία με άμμο και παραδοσιακές ταβέρνες δίπλα στη θάλασσα.

Δάρδιζα: Παραλία με μικρά βότσαλα και άμμο, σχετικά οργανωμένη, σε απόσταση 4 χλμ. βόρεια από την Ερμιόνη.

Κουβέρτα: Ιδανική για καταδύσεις και ψαροντούφεκο, βρίσκεται σε έναν πανέμορφο όρμο με καταγάλανα ήρεμα νερά και άμμο, μόλις 8 χλμ. από την Ερμιόνη

Κόστα: Βραβευμένη με γαλάζια σημαία, διαθέτει ρηχά νερά, άμμο και βότσαλο αλλά και υπέροχη θέα στο νησί των Σπετσών. Απέχει 4,5 χλμ. νοτιοανατολικά από το Πορτοχέλι, στον όμορφο οικισμό της Κόστας, μπροστά σε εστιατόρια και καφέ.

Κωστούλα: Μια από τις ομορφότερες παραλίες της περιοχής σε ένα παρθένο περιβάλλον με ρηχά πρασινογάλανα νερά. Η ακτή είναι ουσιαστικά μια στενή λωρίδα με πεύκα κατά μήκος της. Δεν είναι οργανωμένη, το περιβάλλον ήρεμο και συνήθως χωρίς πολύ κόσμο.

Χινίτσα: Βρίσκεται ανάμεσα στην Κόστα και στο Πόρτο Χέλι και είναι βραβευμένη με γαλάζια σημαία. Διαθέτει ρηχά νερά και αμμώδη ακτή, είναι πλήρως οργανωμένη με υπέροχη θέα στο νησάκι της Χηνίτσας.

Βερβερόντα: Απάνεμα νερά, ένα καταπράσινο περιβάλλον και το γραφικό ξωκλήσι της Παναγίτσας στην άκρη της παραλίας, συνθέτουν το υπέροχο τοπίο της Λιμνοθάλασσας Βερβερόντας που βρίσκεται κοντά στο Πόρτο Χέλι. Τα νερά της έχουν ιαματικές ιδιότητες και πρόκειται για έναν βιότοπο σπουδαίου φυσικού πλούτου. Έκτός από κολύμπι υπάρχουν θαλάσσια σπορ και καταδύσεις αλλά και ψάρεμα.

Κορακιάς: Διπλή παραλία βορειοδυτικά του Πορτοχελίου, εξαιρετικού φυσικού κάλλους λόγω της μαγευτικής τοποθεσίας. Από τις ομορφότερες στην περιοχή, με μεγάλα βότσαλα, βρίσκεται μέσα σε ένα πευκόφυτο δάσος της Κορακιάς. Η πρόσβαση εδώ είναι δύσκολη λόγω του χωματόδρομου.

Λιμανάκια: Στα νοτιοανατολικά του Αγ.Αιμιλιανού, είναι αμμώδης παραλία με πεντακάθαρα νερά.

Χρυσή Ακτή: Ακριβώς απέναντι από τις Σπέτσες, στον οικισμό του Αγίου Αιμιλιανού, με άμμο και ρηχά νερά είναι ιδιαίτερα δημοφιλής.

Κουνούπι: Η όμορφη αυτή παραλία ανήκει στο Κρανίδι αλλά αποτελεί συνέχεια του Αγίου Αιμιλιανού. Ένα μονοπάτι σε αδιέξοδο χωματόδρομο καταλήγει σε μια βοτσαλωτή πανέμορφη παραλία με θέα στο νησάκι Κουνούπι, ενώ αν συνεχίσετε το δρόμο μέχρι το αδιέξοδο θα βρείτε μία ακόμα πανέμορφη ακτή.

Δορούφι: Αμμώδης ακτή σε απόσταση 2,5 χλμ. νοτιοδυτικά από την Κοιλάδα. Ιδανική για ψάρεμα.

Λάγκες: Διαθέτει ψιλό βότσαλο 6 χλμ. από την Κοιλάδα.

Θυνί: Καταγάλανα νερά, λεπτή άμμος και πράσινο που φτάνει σχεδόν στη θάλασσα είναι τα βασικά της χαρακτηριστικά. Βρίσκεται νότια, σε απόσταση 6 χλμ. από την Κοιλάδα και δεν είναι οργανωμένη.

Λεπίτσα: Αμμουδιά πνιγμένη στο πράσινο και θάλασσα με ζεστά και ρηχά νερά, 1,5 χλμ. δυτικά από την Κοιλάδα. Ιδανική κυρίως για οικογένειες με παιδιά.

Θερμήσι: Μόλις 1 χλμ. από τον ομώνυμο οικισμό, έχει άμμο, ρηχά νερά και είναι οργανωμένη με θαλάσσια σπορ και καφέ.

Σαλάντι: Μία από τις μεγαλύτερες παραλίες του νομού, με χοντρό βότσαλο και πεντακάθαρα βαθιά νερά. Θα την βρείτε σε απόσταση 5 χλμ. από τα Δίδυμα.

Λάζες: Βρίσκεται 3,5 χλμ. από τον οικισμό των Φούρνων και διαθέτει χοντρό βότσαλο.

Λαμπταγιαννάς: Με ψιλό βότσαλο και άμμο, θα τη συναντήσετε σε 3,5 χλμ. από τους Φούρνους.

Σύμφωνα με στοιχεία του ΥΠΕΧΩΔΕ, οι ακτές κατατάσσονται σε αμμώδεις ή ημιβραχώδεις και σε κορεσμένες ή μικρής χρήσης. Το συνολικό μήκος και ο αριθμός λουομένων των ακτών της Π.Ε. Αργολίδας, του Δήμου Ερμιονίδας και των πρώην Δ.Ε. Ερμιόνης και Κρανιδίου παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί:

Πίνακας 19: Χαρακτηριστικά ακτών (μήκος και αριθμός λουόμενων)

	Μήκος Ακτών (μ.μ.)				
	Αμμώδεις		Ημιβραχώδεις		Σύνολο
	Κορ.	Μ.Χρ.	Κορ.	Μ.Χρ.	
Π.Ε Αργολίδας	34.550	21.950	1.150	1.650	59.300
Δήμος Ερμιονίδας	14.400	7.500	-	-	21.900
Δ.Ε. Κρανιδίου	4.300	5.500	-	-	9.800
Δ.Ε. Ερμιόνης	10.100	2.000	-	-	12.100

Πηγή: ΥΠΕΧΩΔΕ 1999

μ.μ. = μέτρα μήκους , Κορ. = Κορεσμένες, Μ.Χρ. = Μικρής Χρήσης

Δραστηριότητες

Καταδύσεις

Σημαντικό κομμάτι του καταδυτικού τουρισμού, αφορά στην εξερεύνηση του βυθού της Ερμιονίδας. Η επαφή με τα κρυστάλλινα νερά των κόλπων του Πορτοχελίου, της Ερμιόνης και της ευρύτερης περιοχής και οι υποβρύχιες εξερευνήσεις θα σας μείνουν αξέχαστες. Ειδικότερα είναι ανεπτυγμένες οι καταδύσεις γνωριμίας, γνωστές και ως DSD (Discover Scuba Diving), όπου άτομα χωρίς βασική εκπαίδευση αυτοδύτη ή πιστοποίηση μπορούν - υπό την καθοδήγηση ενός εκπαιδευτή - να κάνουν την πρώτη τους γνωριμία με τον υποβρύχιο κόσμο. Στις υπέροχες καταγάλανες θάλασσες της Ερμιονίδας θα έχετε τη δυνατότητα να απολαύσετε εξαιρετικές εικόνες κάτω από το νερό, που θα μείνουν ανεξίτηλες στην μνήμη σας, συμπεριλαμβανομένης και της βυθισμένης αρχαίας πόλης των Αλιέων, κολυμπώντας ανάμεσα στα ερείπιά της που βρίσκονται σε μικρό βάθος. Και στη συνέχεια είναι σχεδόν βέβαιο, όπως

συνέβη με 75% περίπου όσων το επιχείρησαν, ότι θα υιοθετήσετε τις καταδύσεις ως ξεχωριστό χόμπι ή θα το εξελίξετε σε επάγγελμα!

Θαλάσσιο Σκι

Συνδυάζει το υδάτινο στοιχείο, την ταχύτητα, ανεβάζει την αδρεναλίνη στα ύψη και παράλληλα αποτελεί την καλύτερη άσκηση για ολόκληρο το σώμα. Ο λόγος για το θαλάσσιο σκι που εδώ στην Ερμιονίδα θα το απολαύσετε και με το παραπάνω, αφού υπάρχουν όλες οι φυσικές αλλά και οι τεχνικές προϋποθέσεις για να είναι διασκεδαστικό και ασφαλές. Στη λιμνοθάλασσα της Βερβρόντας στο Πόρτο Χέλι υπάρχει σχολή για να προμηθευτείτε τον κατάλληλο εξοπλισμό αλλά και ταχύπλοα για να οργώσετε τα νερά. Το άγνωστο πάντα φοβίζει, αλλά εάν δοκιμάσετε μία φορά το σπορ, σίγουρα θα το εντάξετε στις αγαπημένες σας δραστηριότητες. Και με έναν εκπαιδευτή στο πλευρό σας, μπορείτε να κάνετε πράγματα που ποτέ δεν θα πιστεύατε - γιατί όχι απίθανα άλματα και ακροβατικά!

Ιστιοπλοΐα

Ο ιστορικός Πausanίας αναφέρει στα "Κορινθιακά" ότι κατά τον 2ο π.Χ. αιώνα στην Ερμιόνη, στον ναό της Αφροδίτης, γίνονταν κολυμβητικοί και ιστιοπλοϊκοί αγώνες προς τιμήν του Διονύσου Μελαναίγιδος. Στα προστατευμένα νερά του Αργολικού κόλπου, στο Πόρτο Χέλι και στην Ερμιόνη, μπορείτε να απολαύσετε το σπορ δίπλα στους ειδικούς, αφού στις εν λόγω περιοχές η ιστιοπλοΐα είναι εξαιρετικά διαδεδομένη τόσο ανάμεσα στους ντόπιους όσο και στους ξένους. Εδώ υπάρχουν πολλές σχολές εκπαίδευσης και εξάσκησης, όπου έμπειροι εκπαιδευτές θα σας εισάγουν στον μαγικό κόσμο της και στη συνέχεια θα "ανοίξετε πανιά" στ' ανοιχτά! Αξιόλογος και με πολλές δράσεις είναι ο Ναυταθλητικός Όμιλος Ερμιόνης. Η σχολή περιλαμβάνει όλα τα επίπεδα μάθησης, εκπαίδευσης και εξάσκησης.

Ψάρεμα

Αγαπημένη ερασιτεχνική αλλά και επαγγελματική ενασχόληση των ντόπιων στην ευρύτερη περιοχή είναι το ψάρεμα. Οι ψαρόβαρκες, άλλωστε, στολίζουν τα λιμανάκια και τις μαρίνες στην Ερμιόνη και στην Κοιλιάδα, επιστρέφοντας καθημερινά με ολόφρεσκα ψάρια και θαλασσινά από τα ανοιχτά. Μπορείτε να δείτε από κοντά τη διαδικασία της προετοιμασίας των διχτυών που κάνουν οι ψαράδες

ο ξημέρωμα ή να ψαρέψετε μόνοι σας με καλάμι. Σε κάθε περίπτωση η εμπειρία είναι μοναδική.

Πεζοπορία - Αναρρίχηση

Η Ερμιονίδα αποτελεί τον παράδεισο του περιπατητή, του αναρριχητή και του φυσιολάτρη. Προσφέρει εξαιρετικές διαδρομές πεζοπορίας στο φαράγγι Καταφύκι (που διαρκεί περίπου μισή με μία ώρα), όπου θα εξερευνήσετε τις σπηλιές και θα χαθείτε στην πλούσια βλάστησή του, και στα Παπούλια, 2 χλμ. από τους Φούρνους. Θα φτάσετε μετά από 1 ώρα

περίπου περπάτημα. Εξαιρετικό είναι στο Καταφύκι και το αναρριχητικό πεδίο για τους λάτρεις του είδους.

Αθλητική - Θεραπευτική Ιππασία

Μια πολύ σημαντική πρωτοβουλία κοινωφελούς και κοινωνικού χαρακτήρα για την οποία αξίζει να ενημερωθείτε και να ευαισθητοποιηθείτε είναι η αθλητική/θεραπευτική ιππασία. Το ΚΕΘΙΑ Ιπποκράτης, με την παιδίατρο και εκπαιδεύτρια Καλλιρρόη Καμιζή, προσφέρει θεραπεία και άθληση μέσω ιπποειδών σε άτομα με αναπηρία και γενικότερα σε ευπαθείς ομάδες. Το πρόγραμμα περιλαμβάνει θεραπευτική εκπαιδευτική ιππασία, ιπποθεραπεία, γυμνιππευτική, ιππική δεξιότητα κ.ά., οπότε θα συναντήσετε στον χώρο πόνι, γαϊδουράκια και θα μάθετε τους τρόπους που τα φιλικά αυτά ζώα συντελούν στη σωματική και ψυχική βελτίωση μικρών και μεγάλων. Αξίζει να σημειωθεί ότι έχει ενταχθεί στο προπονητικό πρόγραμμα των Special Olympics Hellas για το άθλημα της Ιππασίας. (Κάμπος Κοιλιάδας, Κρανίδι Αργολίδας, Τ. 6977352670)

Γαστρονομία

Γιορτή Ψαρά

Σε ένα από τα πιο όμορφα ψαροχώρια της Αργολίδας, στην Κοιλιάδα, διοργανώνεται στα μέσα του Αυγούστου μια ιδιαίτερη γιορτή με θαλασσινά εδέσματα και κρασί προς τιμήν των ψαράδων της Περιοχής.

Γιορτή Ελιάς

Η διήμερη Γιορτή της Ελιάς πραγματοποιείται κάθε χρόνο το φθινόπωρο στο Κρανίδι και περιλαμβάνει ομιλίες για τα οφέλη του λαδιού, περίπτερα με εκθέσεις τοπικών προϊόντων και λιχουδιές για τους επισκέπτες από όλη την Ελλάδα.

Γιορτή Ροδιού

Το ρόδι Ερμιόνης, με πρωτοβουλία του Δήμου και των ροδοπαραγωγών του τόπου, γιορτάζεται κάθε χρόνο τον Οκτώβριο στην Ερμιόνη, με σκοπό την προβολή του και έξω από τα όρια του δήμου.

Γιορτή Τουλίπας

Όσο κι αν ακούγεται παράδοξο, στην περιοχή της Αργολίδας, στα Δίδυμα, αυτοφύεται η άγρια τουλίπα. Το 1962 καθιερώθηκε η γιορτή της, που πραγματοποιείται κάθε Απρίλιο, με σκοπό να γνωρίσει ο κόσμος αυτό το σπάνιο φυτό.

Γιορτή Τηγανίτας

Κάθε χρόνο, την τελευταία Κυριακή του Ιανουαρίου, γίνεται η Γιορτή της Τηγανίτας στην πλατεία του χωριού της Θερμησίας, για τον εορτασμό του τέλους της ελαιοκομικής περιόδου και την ανάδειξη του εξαιρετικής ποιότητας παρθένου ελαιολάδου της περιοχής.

Γιορτή Πατάτας

Την περίφημη πατάτα, που καλλιεργείται εδώ και 100 περίπου χρόνια στο όμορφο χωριό των Διδύμων, γιορτάζουν ντόπιοι και ξένοι κάθε Αύγουστο από το 2013. Με σκοπό την γνωριμία και την προβολή του προϊόντος στήνεται γλέντι με παραδοσιακές λιχουδιές και εξαιρετικό κρασί.

Γιορτή τρύγου

Κάθε Σεπτέμβριο το Ηλιόκαστρο γεμίζει αρώματα από τις ποικιλίες κρασιών που παράγονται εδώ και οι κάτοικοι τιμούν τον τρύγο, ενώ οι επισκέπτες μπορούν να δοκιμάσουν τοπικούς οίνους.

Εναλλακτικός Τουρισμός

Συνεδριακός Τουρισμός

Τόπος πολιτισμού, τέχνης και επιστημών, η Ερμιονίδα, σε συνδυασμό με το φυσικό της κάλλος και τις άρτιες υποδομές, αποτελεί ιδανικό προορισμό για συνεδριακό τουρισμό, συμβάλλοντας ενεργά στην ελληνική οικονομία. Διαθέτει επίσης σημαντικό αναπτυξιακό δυναμικό και ένα υψηλού επιπέδου υπόβαθρο, χώρους μεγάλης πολιτιστικής αξίας και πολυτελή ξενοδοχεία και την κατάλληλη τεχνολογική υποδομή και ειδικά σχεδιασμένους χώρους για να υποδεχτεί σημαντικές προσωπικότητες από την Ελλάδα και όλο τον κόσμο, δίνοντας παράλληλα τη δυνατότητα στους επισκέπτες να έρθουν σε επαφή με τα ανθρώπινα επιτεύγματα και τις καινοτομίες του τόπου, αναδεικνύοντας το πολιτιστικό "προϊόν" της ευρύτερης περιοχής. Τα τελευταία χρόνια πολλά είναι τα επιστημονικά συνέδρια, που αφορούν σε όλους τους επιστημονικούς κλάδους

Γαστρονομικός Τουρισμός

Η τοπική κουζίνα στηρίζεται στα αγνά προϊόντα της γης της Ερμιονίδας, με βασικό συστατικό το παρθένο ελαιόλαδο. Μάλιστα, το λάδι Κρανιδίου είναι πολυβραβευμένο, λόγω της άριστης γεύσης και του ιδιαίτερου αρώματός του. Αμιγώς θαλασσινός τόπος, η ελεύθερη αλιεία στην Ερμιονίδα, προσφέρει πολλά φρέσκα ψάρια, ενώ στις ιχθυο- καλλιέργειες τον πρώτο λόγο έχουν τα λιθρίνια και οι τσιπούρες. Στην κατηγορία των θαλασσινών, ονομαστές είναι οι γαρίδες Κοιλιάδας, που ψαρεύονται σε 300μ. βάθος και ξεχωρίζουν για το έντονο κόκκινο χρώμα και το μέγεθός τους (μέχρι 13 εκ.), και οι περίφημες πορφύρες, όστρακα που κατά την αρχαιότητα έδιναν το άλικο χρώμα στους βασιλικούς χιτώνες. Οι ντόπιοι ψαράδες, μάλιστα, τις βράζουν και τις τρώνε σαν μεζέ στην πιο απλή τους μορφή. Το αρωματικό ρόδι αποτελεί προϊόν ΠΟΠ του τόπου, που μαζί με το αγνό μέλι αλλά και το χαρούπτι αποτελούν βασικά εδέσματα στο πρωινό των ντόπιων. Σημαντική "συμμετοχή" στη διατροφή έχει το κρέας, από κοπάδια αιγοπροβάτων που βόσκουν στο Αρτεμίσιο, που συνοδεύεται με τις μοναδικές

ποικιλίες κρασιού Ροκανιάρης και Σκλάβος, αποκλειστικής παραγωγής Κρανιδίου. Εξαιρετικής ποιότητας και τα γαλακτοκομικά προϊόντα, με διάσημη την πικάντικη φέτα και τη βουτυρωμένη γραβιέρα. Σε μικρές παραδοσιακές οικοτεχνίες θα βρείτε χειροποίητες "γκόγκες", τα ονομαστά ζυμαρικά της Αργολίδας που μοιάζουν με κοχύλια, αλλά και μαρμελάδες και γλυκά του κουταλιού από τα φημισμένα εσπεριδοειδή που καλλιεργούνται στον αργολικό κάμπο.

Γειτονικοί Κοντινοί Προορισμοί

Σπέτσες

Η "κοσμοπολίτισσα" του Αργοσαρωνικού περιμένει να την ανακαλύψετε. Αφού περάσετε το Κρανίδι και το Πόρτο Χέλι θα φτάσετε στην Κόστα μετά από 2,5 ώρες. Θα αφήσετε εκεί το όχημά σας και θα περάσετε στις Σπέτσες με φερι- μπότ σε 15' ή με θαλάσσιο ταξί σε 8'.

Ύδρα

Με πλούσια ιστορία και παράδοση, κάθε γωνιά της είναι συναρπαστική. Η από-σταση Πόρτο Χέλι - Ύδρα με πλοίο είναι 1 ώρα και 15', ενώ από την Ερμιόνη θα κάνετε μόλις 25'.

Πόρος

Θα φωτογραφηθείτε κάτω από το Ρολόι, σήμα - κατατεθέν του νησιού, και θα κάνετε βόλτα στη Χώρα. Η απόσταση με πλοίο από την Ερμιόνη είναι 1 ώρα.

Μυκήνες

Οι "πολύχρυσες" Μυκήνες είναι από τους σπουδαιότερους αρχαιολογικούς χώρους της Ελλάδας. Θα χρειαστείτε μόλις 1,5 ώρα από την Ερμιονίδα με το αυτοκίνητό σας (91 χλμ).

Επίδαυρος

Μόλις 50 λεπτά από την Ερμιονίδα, φροντίστε να έχετε ενημερωθεί για το πρόγραμμα των παραστάσεων του αρχαίου θεάτρου, για μια μοναδική πολιτιστική εμπειρία.

Ναύπλιο

Μία από τις ωραιότερες πόλεις της αργολικής γης, με πλούσια ιστορία. Απέχει από την Ερμιονίδα 72 χλμ. και θα φτάσετε μετά από οδήγηση 1 ώρας περίπου. Μην αμελήσετε να θαυμάσετε τη θέα από το Μπούρτζι.

Διάρθρωση οικονομικών κλάδων

Ο κυριότερος τομέας οικονομικής δραστηριότητας του Δήμου είναι ο τριτογενής τομέας (κυρίως προσφορά τουριστικών υπηρεσιών), ο οποίος παρουσιάζει και περαιτέρω ανοδική τάση γιατί έχει δυνατότητες περαιτέρω ανάπτυξης, βασισμένος στην πλούσια πολιτιστική κληρονομιά, την κατασκευή νέας μαρίνας αλλά και το φυσικό περιβάλλον. Από το σύνολο των επιχειρήσεων του Δήμου, το 56% περίπου δραστηριοποιείται στον τριτογενή τομέα.

Ο πρωτογενής τομέας (γεωργία, κτηνοτροφία, αλιεία) είναι αρκετά περιορισμένος με ποσοστό 19%, στο σύνολο των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στα όρια του δήμου Ερμιονίδας. Το μεγαλύτερο ποσοστό των αγροτικών εκτάσεων του Δήμου καταλαμβάνεται από δενδρώδεις καλλιέργειες (εσπεριδοειδή και ελαιόδεντρα) και τα τελευταία χρόνια έχει προστεθεί η δημιουργία θερμοκηπίων για ανθοκομικά και κηπευτικά προϊόντα και υδατοκαλλιέργειες. Γενικά παρατηρείται στασιμότητα στην εξέλιξη του αγροτικού τομέα κυρίως λόγω της ανάπτυξης της τουριστικής επιχειρηματικότητας. Η κτηνοτροφία παρουσιάζει αντίστοιχη πτωτική πορεία με εξαιρέσεις στα αιγοπρόβατα και τη μελισσοκομία, ενώ η αλιεία, δείχνει οριακή άνοδο.

Στον τομέα της μεταποίησης (δευτερογενής τομέας) υπάρχουν σημαντικές δυνατότητες ανάπτυξης, κυρίως μέσα από τη σύνδεσή του με την γεωργική παραγωγή και τον τουρισμό. Το μεγαλύτερο ποσοστό των επιχειρήσεων του δευτερογενούς τομέα δραστηριοποιούνται στον τομέα τροφίμων – ποτών και στις κατασκευές.

2.2.11. Πληθυσμιακά - Δημογραφικά χαρακτηριστικά

Πληθυσμός κατά φύλο

Τα πληθυσμιακά και δημογραφικά χαρακτηριστικά του Δήμου Ερμιονίδας βασίζονται στην ανάλυση των δεδομένων της απογραφής πληθυσμού των ετών 2011 και 2021 της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ). Για την καλύτερη κατανόηση των δημογραφικών στοιχείων γίνεται συγκριτική αναφορά του Δ. Ερμιονίδας με τις ευρύτερες διοικητικές ενότητες στις οποίες εντάσσεται, ήτοι την Π.Ε. Αργολίδας και την Περιφέρεια Πελοποννήσου, αλλά και με το σύνολο της Χώρας, ώστε να φανούν οι όποιες διαφοροποιήσεις.

Σύμφωνα με τα δεδομένα της ΕΛΣΤΑΤ, ο μόνιμος πληθυσμός του Δήμου Ερμιονίδας το 2021 αντιστοιχεί στο 14,55% του συνολικού πληθυσμού της Περιφερειακής Ενότητας (Π.Ε.) Αργολίδας. Κατά την περίοδο 2011-2021, ο πληθυσμός του Δήμου παρουσίασε αύξηση κατά 0,10%, ανερχόμενος από 13.351 κατοίκους το 2011 σε 13.567 το 2021. Η αύξηση αυτή έρχεται σε πλήρη αντίθεση με τη μείωση του πληθυσμού κατά 3,94% στην Π.Ε. Αργολίδας. Ακόμη μεγαλύτερη μείωση καταγράφηκε στην Περιφέρεια Πελοποννήσου, η οποία ανήλθε στο 6,64%, ενώ σε εθνικό επίπεδο η μείωση ήταν μικρότερη, της τάξεως του 3,09%.

Όσον αφορά τη διαφοροποίηση βάσει φύλου, στον Δήμο Ερμιονίδας καταγράφηκε μείωση του πληθυσμού των ανδρών κατά 0,4%, ενώ ο πληθυσμός των γυναικών παρουσίασε αύξηση 0,64%. Παρόμοια διαφοροποίηση μεταξύ των φύλων δεν παρατηρήθηκε ούτε στην Π.Ε. Αργολίδας, ούτε στην Περιφέρεια Πελοποννήσου, ούτε σε επίπεδο Χώρας. Σε ευρύτερες γεωγραφικές κλίμακες, η μείωση αφορούσε και τα δύο φύλα χωρίς σημαντικές διαφοροποιήσεις.

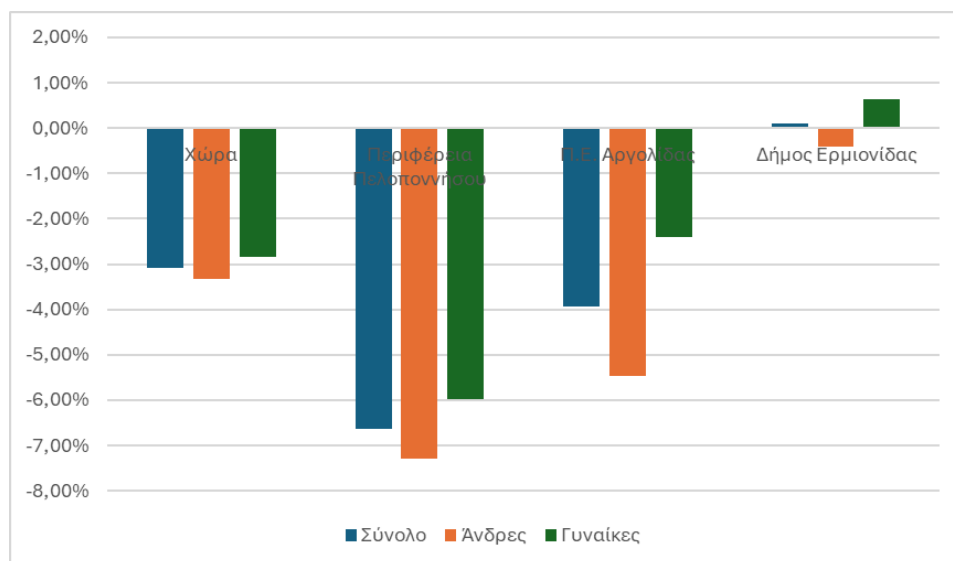
Τα παραπάνω δεδομένα παρουσιάζονται συνοπτικά στον πίνακα και στο αντίστοιχο γράφημα που ακολουθεί:

Πίνακας 20: Πληθυσμός κατά φύλο 2011 - 2021

Τόπος μόνιμης διαμονής	2011			2021			Μεταβολή 11 - 21 (%)		
	Σύνολο	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο	Άνδρες	Γυναίκες
Σύνολο Χώρας	10,816,286	5,303,223	5,513,063	10,482,487	5,125,977	5,356,510	-3,09%	-3,34%	-2,84%
Π.Πελοποννήσου	577,903	291,777	286,126	539,535	270,495	269,040	-6,64%	-7,29%	-5,97%
Π.Ε. Αργολίδας	97,044	48,713	48,331	93,216	46,048	47,173	-3,94%	-5,47%	-2,40%
Δήμος Ερμιονίδας	13,551	6,891	6,660	13,567	6,864	6,703	0,10%	-0,40%	0,64%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Γράφημα 2: Μεταβολή πληθυσμού κατά φύλο στη δεκαετία 2011 - 2021



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Ηλικιακές ομάδες

Σύμφωνα με την απογραφή της ΕΛΣΤΑΤ για το 2021, η ηλικιακή ομάδα 30 - 39 ετών είναι η πολυπληθέστερη στον Δ. Ερμιονίδας με 2.187 άτομα και ποσοστό 16,1%. Οι υπόλοιπες ηλικιακές ομάδες από 10 έως 79 ετών έχουν πολύ μικρές ποσοστιαίες διαφορές μεταξύ τους με το χαμηλότερο ποσοστό να κατέχουν οι ηλικίες 10-19 ετών με 8,7%. Τέλος, η ηλικιακή

ομάδα 80 ετών και άνω είναι η μικρότερη πληθυσμιακά και αντιστοιχεί στο 5,9% του πληθυσμού του Δήμου.

Μεταξύ των δύο φύλων οι άνδρες υπερτερούν πληθυσμιακά με διαφορά από τις γυναίκες στις παραγωγικές ηλικίες που περιλαμβάνουν τις ομάδες από 20 έως 59 ετών. Αντίθετα οι γυναίκες υπερτερούν με διαφορά μόνον στις πολύ μεγάλες ηλικίες άνω των 70 ετών.

Πίνακας 21: Πληθυσμός κατά ομάδες ηλικιών και φύλο 2011 - 2021

Ηλικιακές ομάδες	2011			2021		
	Αμφοτέρων φύλων	Άρρενες	Θήλεις	Αμφοτέρων φύλων	Άρρενες	Θήλεις
0 - 9	1,354	710	644	1,167	615	552
10 - 19	1,181	597	584	1,375	708	672
20 - 29	1,504	832	672	1,050	574	476
30 - 39	2,187	1,181	1,006	1,582	840	748
40 - 49	1,857	949	908	2,191	1,141	1,046
50 - 59	1,721	867	854	1,884	941	935
60 - 69	1,535	734	801	1,773	880	898
70 - 79	1,406	690	716	1,229	601	628
80 & άνω	806	331	475	1,310	510	800
Σύνολο	13,551	6,891	6,660	13,567	6,864	6,703

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Στην ποσοστιαία μεταβολή κατά φύλλο στη δεκαετία 2011-2021 σημειώνεται μείωση στις ηλικιακές ομάδες 20-29, 30-39, 60-69 και 70-79. Η μεγαλύτερη μείωση παρατηρείται στις ηλικιακές ομάδες 20-29 ετών (30,19%) και 30-39 ετών (27,66%). Στις υπόλοιπες ηλικιακές ομάδες παρατηρείται αύξηση με τη μεγαλύτερη να καταγράφεται στην ηλικιακή ομάδα 80 ετών και άνω με ποσοστό 62,53%.

Πίνακας 22: Ποσοστιαία μεταβολή κατά ομάδες ηλικιών και φύλο 2011 - 2021

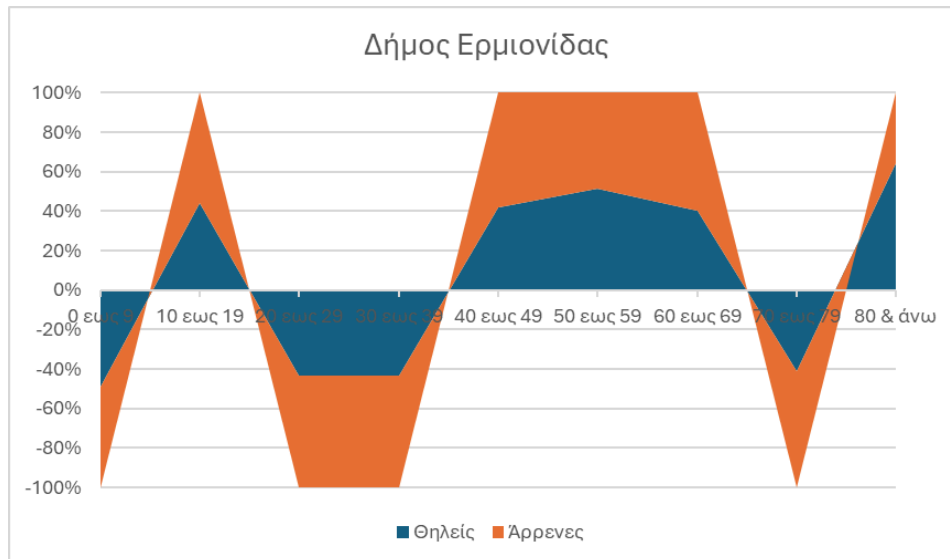
Ηλικιακές ομάδες	2011 - 2021		
	Αμφοτέρων φύλων	Άρρενες	Θήλεις
0 - 9	13,81%	-13,38%	-14,29%
10 - 19	16,43%	18,59%	15,07%
20 - 29	-30,19%	-31,01%	-29,17%
30 - 39	-27,66%	-28,87%	-25,65%

Ηλικιακές ομάδες	2011 - 2021		
	Αμφοτέρων φύλων	Άρρενες	Θήλεις
40 - 49	17,99%	20,23%	15,20%
50 - 59	9,47%	8,54%	9,48%
60 - 69	15,50%	19,89%	12,11%
70 - 79	-12,59%	-12,90%	-12,29%
80 & άνω	62,53%	54,08%	68,42%
Σύνολο	0,12%	-0,39%	0,66%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Η ηλικιακή πυραμίδα του Δ. Ερμιονίδας παρουσιάζει στενή βάση που μεταφράζεται σε μικρό αριθμό ατόμων στις νεαρές ηλικίες (0 - 29 ετών) ενώ είναι πεπλατυσμένη στις μεγαλύτερες ηλικίες (30 ετών και άνω) δίνοντας το μήνυμα της επερχόμενης γήρανσης του πληθυσμού. Μεταξύ των δύο φύλων η πυραμίδα είναι σχεδόν συμμετρική που σημαίνει ότι και τα δύο φύλα έχουν μια ομοιόμορφη κατανομή στις ηλικιακές ομάδες.

Γράφημα 3: Ηλικιακή πυραμίδα Δήμου Ερμιονίδας 2020-2021



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Δημογραφικοί δείκτες

Οι δημογραφικοί δείκτες που εξετάζονται στη συνέχεια είναι οι ακόλουθοι:

1. Ο δείκτης γήρανσης, ο οποίος αποτελεί την αναλογία των ηλικιωμένων ατόμων (άνω των 70 ετών) προς τους νέους (μέχρι 19 ετών)

2. Ο δείκτης εξάρτησης, ο οποίος αποτελεί την αναλογία των εξαρτημένων ατόμων (ηλικιωμένοι άνω των 70 ετών και νέοι μέχρι 19 ετών) προς τα άτομα των παραγωγικών ηλικιών (20 - 69 ετών).
3. Ο δείκτης αντικατάστασης, ο οποίος αποτελεί την αναλογία των ηλικιών 10 - 19 ετών προς τις ηλικίες 60 - 69 ετών και δείχνει τον βαθμό αντικατάστασης του πληθυσμού στην επόμενη δεκαετία.

Στο σύνολο του Δήμου ο δείκτης γήρανσης είναι υψηλότερος για τις γυναίκες και πλησιάζει στη μονάδα, ενώ είναι χαμηλότερος για τους άντρες, φαινόμενο που συνήθως οφείλεται στην μεγαλύτερη θνησιμότητα των ανδρών, όπως φάνηκε και προηγούμενα από την αντίστοιχη ηλικιακή πυραμίδα του Δήμου, όπου οι γυναίκες άνω των 80 ετών υπερτερούν αριθμητικά έναντι των ανδρών, ενώ αντίθετα οι άνδρες υπερτερούν στις νεαρές ηλικίες έναντι των γυναικών. Για τον ίδιο λόγο ο δείκτης εξάρτησης είναι λίγο υψηλότερος για τις γυναίκες σε σχέση με τους άνδρες. Ο δείκτης αντικατάστασης επίσης εμφανίζει διαφοροποίηση και είναι ελαφρώς υψηλότερος για τους άνδρες σε σχέση με τις γυναίκες.

Πίνακας 23: Δημογραφικοί δείκτες για τον Δήμο Ερμιονίδας 2011

Δημογραφικοί δείκτες	Δήμος Ερμιονίδας		
	Άρρενες	Θήλεις	Σύνολο
Δείκτης γήρανσης	0.781	0.970	0.873
Δείκτης εξάρτησης	0.510	0.570	0.539
Δείκτης αντικατάστασης	0.813	0.729	0.769

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Πληθυσμιακή πυκνότητα

Σύμφωνα με τον μόνιμο πληθυσμό η πυκνότητα του Δήμου φτάνει τους 32 κατοίκους ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο. Σε επίπεδο Δ.Ε. την υψηλότερη πληθυσμιακή πυκνότητα την έχει η Δ.Ε. Ερμιόνης με 38 κατ./τ.χλμ., ενώ η Δ.Ε. Κρανιδίου έχει 23 κατ./τ.χλμ.

Πίνακας 24: Πληθυσμιακή πυκνότητα ανά Δ.Ε. και σύνολο Δήμου

Γεωγραφικό επίπεδο	Μόνιμος Πληθυσμός 2021	Ποσοστό (%)	Έκταση (τ.χλμ.)	Πυκνότητα κατοίκησης (κάτ./τ.χλμ.)
Δήμος Ερμιονίδας	13,567	100.0%	422.00	32
Δ.Ε. Κρανιδίου	9,631	70,98%	252.3	38
Δ.Ε. Ερμιόνης	3,936	29,02%	169.7	23

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 2021

Σύμφωνα με τους ορισμούς της ΕΛΣΤΑΤ:

Μόνιμος πληθυσμός: ο πληθυσμός που δήλωσε κατά την απογραφή τον Δήμο Ερμιονίδας ως τόπο μόνιμης διαμονής.

Πραγματικός πληθυσμός: ο πληθυσμός που εντοπίστηκε και καταγράφηκε στον Δήμο Ερμιονίδας ανεξάρτητα αν διαμένει μόνιμα σε αυτόν ή όχι.

Νόμιμος πληθυσμός: ο πληθυσμός που είναι εγγεγραμμένος στο δημοτολόγιο του Δήμου (δημότες και ετεροδημότες)

Αλλοδαποί

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ το 2021 οι αλλοδαποί στον Δήμο Ερμιονίδας ήταν συνολικά 2.039 άτομα που αντιστοιχούν στο 15,03% του πληθυσμού του Δήμου, και κατανέμονται ως εξής:

- 496 άτομα στην Δ.Ε. Ερμιόνης (24,33%) και
- 1.543 άτομα στη Δ.Ε. Κρανιδίου (75,67%)

Πίνακας 25: Αλλοδαποί ανά Δ.Ε. και σύνολο Δήμου

Γεωγραφικό επίπεδο	Σύνολο αλλοδαπών	Άρρενες	Θήλειες
Δήμος Ερμιονίδας	2,039	1,115	924
Δ.Ε. Ερμιόνης	496	322	174
Δ.Ε. Κρανιδίου	1,543	856	687

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 2021

2.2.12. Κοινωνικά Χαρακτηριστικά

Ο χαρακτήρας της περιοχής μελέτης διαμορφώνεται μεταξύ άλλων και από παραμέτρους σχετικές με την κοινωνική της σύνθεση. Όπως έχει ήδη αναφερθεί και προηγουμένως, από στοιχεία του πληθυσμού και της απασχόλησης ο Δήμος Ερμιονίδας διαχρονικά έχει ισχυροποιήσει τη θέση του ως τόπος εργασίας και διαμονής, με μεγάλο αριθμό απασχολούμενων να συγκεντρώνονται στον τριτογενή τομέα παραγωγής.

Επίπεδο Εκπαίδευσης

Σύμφωνα με τα στοιχεία των απογραφών της ΕΛΣΤΑΤ 2011 - 2021 προκύπτει ότι στη δεκαετία αυτή το μορφωτικό επίπεδο του πληθυσμού έχει βελτιωθεί αλλά και μειωθεί επίσης σημαντικά σε διαφορετικά επίπεδα. Καθώς έχει αυξηθεί κατακόρυφα το ποσοστό των πτυχιούχων μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολλέγια κτλ.) όπως επίσης και των αποφοίτων Γενικού είτε Επαγγελματικού λυκείου. Οι απόφοιτοι Γυμνασίου έχουν μειωθεί κατά μεγάλο ποσοστό που όπως φαίνεται απορροφήθηκε από την αύξηση των πτυχιούχων

Λυκείου, γεγονός θετικό για την άνοδο του μορφωτικού επιπέδου του περιοχής. Η ραγδαία άνοδος του ποσοστού των ανθρώπων που δεν γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση αναφέρεται κυρίως στην ηλικιακή ομάδα κάτω των 14 ετών, σε ηλικία που δεν έχει πραγματοποιηθεί η αποφοίτηση από το Δημοτικό σχολείο για αυτό και τα νούμερα αυτά είναι τόσο υψηλά και αναμένεται να απορροφηθούν τα επόμενα χρόνια. Τέλος σημειώνεται μια μικρή μείωση στους αποφοίτους πτυχίου, μεταπτυχιακού ή διδακτορικού διπλώματος σε σχέση με την απογραφή του 2011.

Στον επόμενο πίνακα όπου αποτυπώνεται η ποσοστιαία μεταβολή του μορφωτικού επιπέδου 2011 - 2021, φαίνεται η αύξηση των πτυχιούχων μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, ανωτέρων και ανωτάτων σχολών κατά 32,03%. Αύξηση κατά 34,59% σε επίπεδο Δήμου σημειώνεται στο ποσοστό των αποφοίτων λυκείου, γεγονός που οφείλεται στη στροφή των μαθητών προς τα επαγγελματικά λύκεια και τις επαγγελματικές σχολές όπως αποτυπώνεται από την αύξηση των αποφοίτων αντίστοιχα.

Πίνακας 26: Επίπεδο εκπαίδευσης του πληθυσμού του Δήμου Ερμιονίδας

Επίπεδο Εκπαίδευσης	Δήμος Ερμιονίδας		
	2011	2021	Μεταβολή 2011-21 (%)
Διδακτορικό / Μεταπτυχιακό / Πτυχίο Πανεπιστημίου-Πολυτεχνείου, ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΙΤΕ, Ανώτερων Επαγγελματικών Σχολών και ισότιμων σχολών	1.813	1.643	-9,38%
Πτυχίο μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολέγια κτλ.)	615	812	32,03%
Απολυτήριο Λυκείου (Γενικού, Επαγγελματικού, Εκκλησιαστικού κ.λπ. ή εξαταξίου Γυμνασίου)	2.460	3.311	34,59%
Πτυχίο Επαγγελματικών Σχολών / Απολυτήριο τριτάξιου Γυμνασίου	4.365	2.401	-44,99%
Απολυτήριο Δημοτικού	1.511	3.408	125,55%
Εγκατέλειψε ή δε φοίτησε στο Δημοτικό, αλλά γνωρίζει γραφή και ανάγνωση / Ολοκλήρωσε την προσχολική αγωγή / Δεν γνωρίζει γραφή και ανάγνωση	260	1.259	384,23%
Μη κατατασσόμενοι (άτομα γεννηθέντα μετά την 1/1/2016)	-	663	-

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Από τα παραπάνω στοιχεία προκύπτει ότι το ποσοστό του πληθυσμού που κατέχει διδακτορικά ή μεταπτυχιακό τίτλο είναι αρκετά χαμηλό και ότι ο Δήμος παρουσιάζει ενισχυμένα ποσοστά χαμηλών επιπέδων εκπαίδευσης. Η μεγαλύτερη κατηγορία του

πληθυσμού αποτελείται από κατόχους απολυτηρίου δημοτικού ενώ μεγάλη αύξηση παρουσιάζει η κατηγορία που εγκατέλειψε ή δεν φοίτησε το Δημοτικό ή δεν ολοκλήρωσε την προσχολική αγωγή ή δεν γνωρίζει γραφή και ανάγνωση.

Οικονομική Δραστηριότητα

Ο κυριότερος τομέας οικονομικής δραστηριότητας του Δήμου είναι ο τριτογενής τομέας (κυρίως προσφορά τουριστικών υπηρεσιών), ο οποίος παρουσιάζει και περαιτέρω ανοδική τάση γιατί έχει δυνατότητες περαιτέρω ανάπτυξης, βασισμένος στην πλούσια πολιτιστική κληρονομιά αλλά και το φυσικό περιβάλλον. Από το σύνολο των επιχειρήσεων του Δήμου, το 56% περίπου δραστηριοποιείται στον τριτογενή τομέα.

Ο πρωτογενής τομέας (γεωργία, κτηνοτροφία, αλιεία) είναι αρκετά περιορισμένος με ποσοστό 19%, στο σύνολο των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στα όρια του δήμου Ερμιονίδας. Το μεγαλύτερο ποσοστό των αγροτικών εκτάσεων του Δήμου καταλαμβάνεται από δενδρώδεις καλλιέργειες (εσπεριδοειδή και ελαιόδεντρα) και τα τελευταία χρόνια έχει προστεθεί η δημιουργία θερμοκηπίων για ανθοκομικά και κηπευτικά προϊόντα και υδατοκαλλιέργειες. Γενικά παρατηρείται στασιμότητα στην εξέλιξη του αγροτικού τομέα κυρίως λόγω της ανάπτυξης της τουριστικής επιχειρηματικότητας και της λειψυδρίας. Η κτηνοτροφία παρουσιάζει αντίστοιχη πτωτική πορεία με εξαιρέσεις στα αιγοπρόβατα και τη μελισσοκομία, ενώ η αλιεία, δείχνει οριακή άνοδο.

Πίνακας 27: Απασχολούμενοι κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας

ΚΛΑΔΟΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ	Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας	Δήμος Ναυπλίων	Δήμος Άργους Μυκηνών	Δήμος Επιδαύρου	Δήμος Ερμιονίδας
Γεωργία, Δασοκομία & Αλιεία	8.223	2.283	3.917	1.110	913
Κατασκευές	2.946	749	1.075	215	907
Χονδρικό & Λιανικό Εμπόριο - Επισκευές Οχημάτων	5.360	1.814	2.572	292	682
Μεταφορά & Αποθήκευση	1.202	399	506	98	199
Υπηρεσίες Εστίασης & Παροχής Καταλύματος	3.167	1.465	839	199	664
Διοικητικές & Υποστηρικτικές Δραστηριότητες	770	262	324	37	147

Δημόσια Διοίκηση & Άμυνα - Κοινωνική Ασφάλιση	2.498	1.253	936	147	162
Εκπαίδευση	2.298	975	955	147	162
Ανθρώπινη υγεία και κοινωνική μέριμνα	1.385	574	656	74	81
Λοιποί κλάδοι	6.316	2.271	2.825	413	807
ΣΥΝΟΛΟ	34.165	12.045	14.605	2.713	4.802

Πηγή: Στρατηγικό Σχέδιο Δήμου Ερμιονίδας 2021-2024, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Όσον αφορά στον οικονομικά ενεργό πληθυσμό, ο Δ. Μυκόνου συγκεντρώνει αυξημένα ποσοστά σε σχέση με το επίπεδο εκπαίδευσης, τόσο σε σύγκριση με την Π. Νοτίου Αιγαίου, όσο και στο σύνολο της χώρας διαφοροποιώντας την προηγούμενη εικόνα σχετικά με το σύνολο του μόνιμου πληθυσμού. Πιο συγκεκριμένα, το ποσοστό των πτυχιούχων μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης είναι υψηλό (47,04%) σε σχέση με αυτό της Π. Νοτίου Αιγαίου (39,86%) και της χώρας (38,82%). Σχετικά με τον οικονομικά μη ενεργό πληθυσμό, τα ποσοστά που συγκεντρώνει ο Δήμος είναι χαμηλά σε σύγκριση με τα αντίστοιχα της Περιφέρειας και της χώρας. Από τα παραπάνω, συμπεραίνεται ότι, γενικά το επίπεδο εκπαίδευσης των κατοίκων του Δήμου είναι αρκετά υψηλό.

Πίνακας 28: Οικονομικά ενεργός και μη ενεργός πληθυσμός, απασχολούμενοι κατά τομέα οικονομικής δραστηριότητας, άνεργοι

	Π.Ε. Αργολίδας	Δήμος Ναυπλίων	Δήμος Αργούς Μυκηνών	Δήμος Επιδαύρου	Δήμος Ερμιονίδας
Σύνολο Οικονομικά Ενεργών	40.716	14.327	17.605	3.108	5.676
Σύνολο Απασχολούμενων	34.165	12.045	14.605	2.713	4.802
Πρωτογενής Τομέας	8.223	2.283	3.917	1.110	913
Δευτερογενής Τομέας	5.784	1.663	2.503	415	1.203
Τριτογενής Τομέας	20.158	8.099	8.185	1.188	2.686
Άνεργοι	6.551	2.282	3.000	395	874
Οικονομικά μη ενεργοί	56.328	19.029	24.417	5.007	7.875
ΣΥΝΟΛΟ	97.044	33.356	42.022	8.115	13.551

Πηγή: Στρατηγικό Σχέδιο Δήμου Ερμιονίδας 2021-2024, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Οικογενειακή κατάσταση

Σύμφωνα με τα στοιχεία των απογραφών της ΕΛΣΤΑΤ στη δεκαετία 2011 - 2021, στο σύνολο του Δήμου Ερμιονίδας παρατηρείται αύξηση των άγαμων κατά 2,31%, καθώς και αύξηση των έγγαμων σε μεγαλύτερο ποσοστό 4,89%. Επίσης καταγράφεται σημαντική αύξηση των διαζευγμένων κατά 50,72%. Τέλος σημειώνεται μικρή αύξηση κατά 6,45% των χήρων. Πάντως η αύξηση των χήρων οφείλεται κατά ένα μέρος στην αύξηση των ηλικιωμένων, όπως ήδη καταγράφηκε προηγούμενα στις ηλικιακές ομάδες. Γενικά βλέπουμε μεγάλες αλλαγές στην οικογενειακή κατάσταση των ανθρώπων στο Δήμο Ερμιονίδας σύμφωνα με την τελευταία απογραφή ειδικά στους διαζευγμένους.

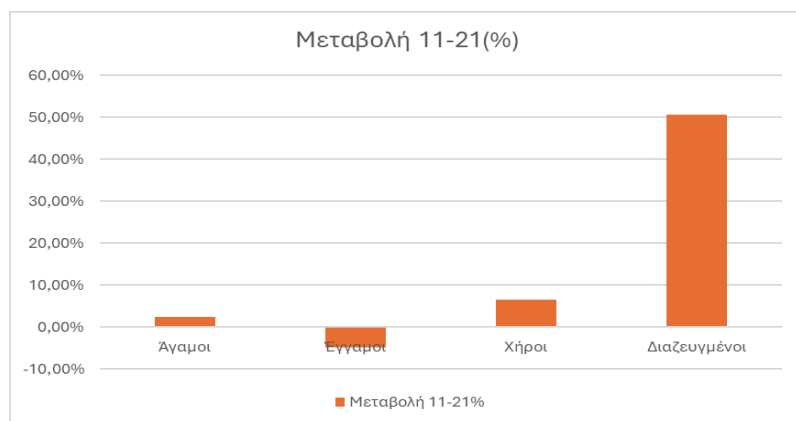
Πίνακας 29: Οικογενειακή κατάσταση του Δήμου Ερμιονίδας

Οικογενειακή Κατάσταση	Δήμος Ερμιονίδας		
	2011	2021	Μεταβολή 2011-21(%)
Άγαμοι	5,024	5,140	+2,31%
Έγγαμοι, με σύμφωνο συμβίωσης και σε διάσταση	7,080	6,734	-4,89%
Χήροι και χήροι από σύμφωνο συμβίωσης	1,100	1,171	+6,45%
Διαζευγμένοι και διαζευγμένοι από σύμφωνο συμβίωσης	347	523	+50,72%
Σύνολο	13,551	13,568	+0,13%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Στο επόμενο γράφημα παρουσιάζονται σχηματικά οι ανωτέρω περιγραφόμενες διαφοροποιήσεις:

Γράφημα 4: Ποσοστιαία μεταβολή οικογενειακής κατάστασης ανά Δ.Ε. 2001- 2011



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

2.2.13. Δομημένο Περιβάλλον

Εκτός των παραμέτρων του φυσικού περιβάλλοντος που περιγράφηκαν νωρίτερα, η ποιότητα ζωής των κατοίκων εξαρτάται και από τις παραμέτρους του δομημένου περιβάλλοντος (κτίρια, κατοικίες, ανέσεις κατοικιών, πολεοδομική οργάνωση οικισμών, κτλ.). Στη συνέχεια περιγράφονται αυτές οι παράμετροι αντλώντας στοιχεία από τις απογραφές της ΕΛΣΤΑΤ των ετών 2011 και 2021.

Τύπος κτιρίων

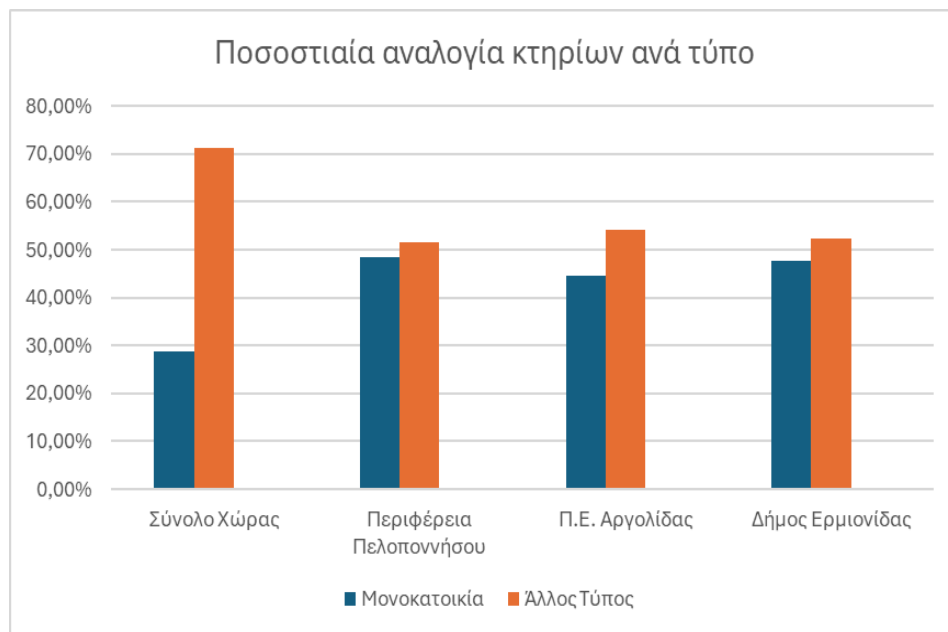
Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ για το 2021, η αναλογία των μονοκατοικιών έναντι των άλλων τύπων κατοικιών είναι περίπου παρόμοια υπέρ των άλλων τύπων κατοικιών για τον Δήμο Ερμιονίδας, φαινόμενο επίσης παρόμοιο και για την Περιφέρεια Πελοποννήσου αλλά και την Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας. Σε αντίθεση με την γενική εικόνα της χώρας όπου υπερτερούν σε μεγάλο βαθμό οι άλλοι τύποι κατοικιών.

Πίνακας 30: Τύπος κτιρίων κατοικίας

Γεωγραφικό διαμέρισμα	Τύπος κτιρίου όπου βρίσκεται η κατοικία		Σύνολο
	Μονοκατοικία	Άλλος τύπος (διπλοκατοικία, πολυκατοικία, κτίριο που η κύρια χρήση του δεν είναι κατοικία)	
Σύνολο Χώρας	1,240,797	3,078,347	4,319,144
Π. Πελοποννήσου	104,844	111,777	216,621
Π.Ε. Αργολίδας	16,166	19,708	36,374
Δήμος Ερμιονίδας	2,633	2,879	5,512
	Ποσοστό (%)		
Σύνολο Χώρας	28.72%	71.27%	
Π. Πελοποννήσου	48.40%	51.60%	
Π.Ε. Αργολίδας	44.44%	54.18%	
Δήμος Ερμιονίδας	47.76%	52.23%	

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 2021, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Γράφημα 5: Ποσοστιαία αναλογία κτιρίων ανά τύπο



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Κανονικές κατοικίες και κατάσταση κατοικίας

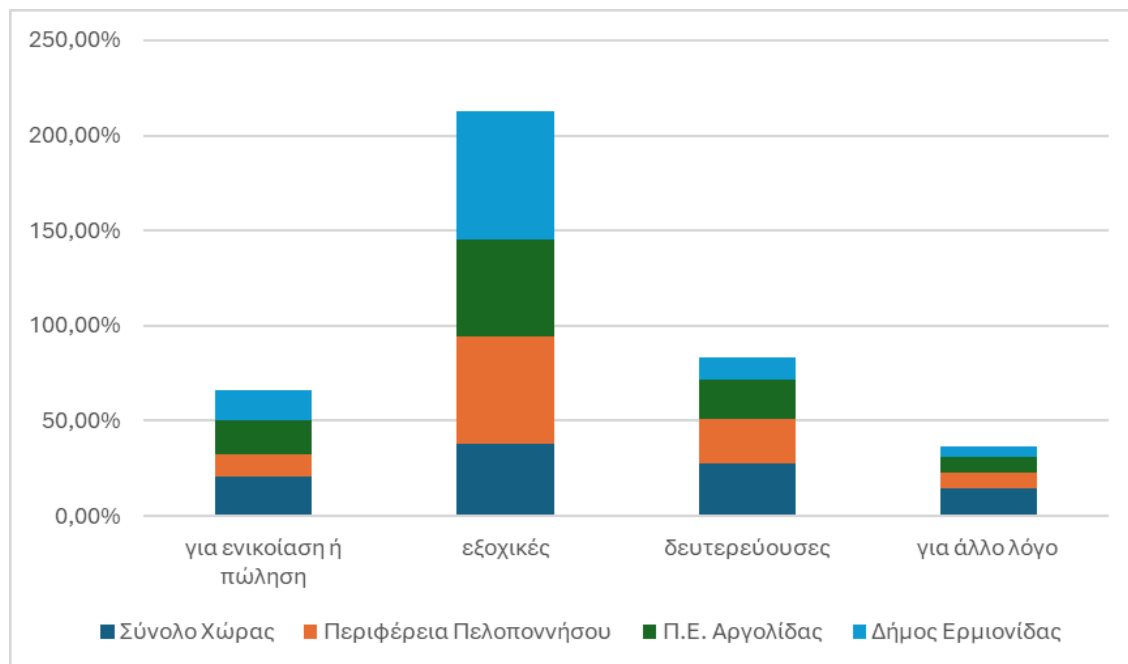
Η καταγραφή του συνόλου των κατοικιών καθώς επίσης των κενών, των δευτερευουσών και των εξοχικών είναι καίρια λόγω του ότι αυτές οι κατοικίες αποτελούν καταλύματα παραθερισμού και άρα επηρεάζουν και τον τουριστικό φόρτο μιας περιοχής αλλά και λόγω της σημαντικής αύξησης των βραχυχρόνιων μισθώσεων (μέσω Airbnb κ.α.) τα τελευταία χρόνια.

Ο Δήμος Ερμιονίδας διέθετε κατά την απογραφή του 2021 12.025 κατοικίες, με τις κενές να αντιπροσωπεύουν το 54,2% του συνόλου (6.518 κενές). Το ποσοστό των κατοικούμενων κατοικιών στον Δήμο είναι χαμηλότερο από το αντίστοιχο σε επίπεδο Π.Ε. Αργολίδας, Περιφέρειας και Χώρας. Το στοιχείο αυτό συνδυαζόμενο με το υψηλό ποσοστό που παρουσιάζει ο Δήμος στις δευτερεύουσες και εξοχικές κατοικίες (σύνολο 5.165 με ποσοστό 78,24% επί του συνόλου των κενών κατοικιών), δείχνει τον έντονα τουριστικό χαρακτήρα του Δήμου τους θερινούς μήνες όπου ο πληθυσμός αιχμής υπερδιπλασιάζεται σε σύγκριση με τον μόνιμο πληθυσμό είτε γιατί οι ιδιοκτήτες των κατοικιών αυτώ παραθερίζουν στην περιοχή είτε γιατί οι δευτερεύουσες και εξοχικές κατοικίες αποτελούν ή μπορούν να αποτελέσουν καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Πίνακας 31: Κανονικές κατοικίες (κατοικούμενες / κενές) & Ποσοστιαία κατανομή

Γεωγραφικό διαμέρισμα	Σύνολο	Κανονικές κατοικίες					
		Κατοικούμενες	Κενές κανονικές κατοικίες				
			Σύνολο Κενών	Εκ των οποίων			
				Για ενοικίαση / πώληση	Εξοχικές	Δευτερεύουσες	Για άλλο λόγο
Σύνολο Χώρας	6,610,064	4,319,144	2,277,615	466,389	857,014	626,716	327,495
Περιφέρεια Πελοποννήσου	427,054	216,621	209,458	24,805	118,636	49,068	16,950
Π.Ε. Αργολίδας	59,723	36,374	23,228	4,227	11,784	5,210	2,006
Δήμος Ερμιονίδας	12,025	5,512	6,513	1,013	4,396	769	335
Ποσοστό (%)							
Σύνολο Χώρας	100%	65.34%	34.46%	20.48%	37.63%	27.52%	14.38%
Περιφέρεια Πελοποννήσου		50.72%	49.05%	11.84%	56.64%	23.43%	8.09%
Π.Ε. Αργολίδας		60.90%	38.89%	18.20%	50.73%	22.43%	8.64%
Δήμος Ερμιονίδας		45.71%	54.05%	15.54%	67.44%	11.80%	5.14%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 2021, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Γράφημα 6: Ποσοστιαία κατανομή κενών κατοικιών


Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Αριθμός δωματίων ανά κατοικία

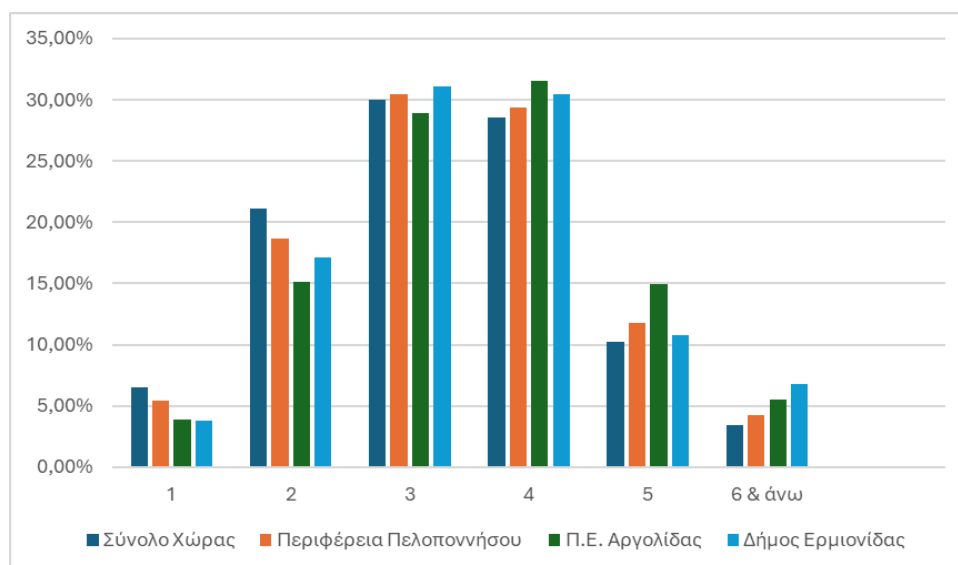
Όπως φαίνεται στον επόμενο πίνακα και το αντίστοιχο γράφημα, στον Δήμο Ερμιονίδας το μεγαλύτερο ποσοστό των κατοικιών (31,05%) έχουν 3 δωμάτια και ακολουθούν οι κατοικίες με 4 δωμάτια σε ποσοστό 30,44%. Τα ποσοστά αυτά είναι σχεδόν παρεμφερή με τα αντίστοιχα της Π.Ε. Αργολίδας και της Περιφέρειας. Οι κατοικίες με ένα υπνοδωμάτιο έχουν το μικρότερο ποσοστό στον Δήμο Ερμιονίδας (3,81%) ποσοστό μικρότερο από τις υπόλοιπες περιοχές της χώρας και ακολουθούν οι κατοικίες με άνω των 6 υπνοδωματίων (6,81%) το οποίο ωστόσο είναι υψηλότερο από το ποσοστό της Π.Ε. Αργολίδας, της Περιφέρειας και της Χώρας.

Πίνακας 32: Αριθμός Δωματίων ανά κατοικία

Γεωγραφικό διαμέρισμα	Αριθμός Δωματίων						
	Σύνολο	1	2	3	4	5	6+
Σύνολο Χώρας	6,596,761	432,563	1,396,168	1,977,051	1,885,167	676,768	229,051
Π. Πελοποννήσου	426,076	23,239	79,618	129,761	125,154	50,191	18,117
Π.Ε. Αργολίδας	59,600	2,344	9,002	17,261	18,790	8,893	3,312
Δήμος Ερμιονίδας	12,029	459	2,057	3,735	3,662	1,296	820
Ποσοστό %							
Σύνολο Χώρας	100%	6,55%	21,16%	29,97%	28,57%	10,25%	3,47%
Π.Πελοποννήσου	100%	5,45%	18,68%	30,45%	29,37%	11,77%	4,25%
Π.Ε. Αργολίδας	100%	3,93%	15,10%	28,96%	31,52%	14,92%	5,55%
Δήμος Ερμιονίδας	100%	3,81%	17,10%	31,05%	30,44%	10,77%	6,81%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 2021, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Γράφημα 7: Ποσοστιαία αναλογία κτιρίων ανά αριθμό δωματίων



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Επιφάνεια Κατοικιών

Όπως φαίνεται στους επόμενους πίνακες και στο αντίστοιχο γράφημα οι περισσότερες κατοικίες στον Δήμο Ερμιονίδας έχουν μέση επιφάνεια άνω των 100 τ.μ. σε ποσοστό 31,92% (13,5%+10,71%+7,71%), το μεγαλύτερο μέρος αυτών να έχουν επιφάνεια μεγαλύτερη των 120 τ.μ.σε ποσοστό 18,42% (10,71%+7,71%), στοιχείο που συνδυαζόμενο με το υψηλό ποσοστό εξοχικών κατοικιών δείχνει ότι ο τουρισμός στον Δήμο είναι αρκετά ποιοτικός και υψηλών εισοδημάτων. Επίσης σημαντικά είναι τα ποσοστά των κατοικιών με επιφάνεια 80 - 89 τ.μ. (23,97%) και 90 - 99 τ.μ. (26,3%). Τα ποσοστά των μεγάλων κατοικιών είναι χαμηλότερα συγκριτικά με την Π.Ε. Αργολίδας αλλά υψηλότερα συγκριτικά με την Περιφέρεια Πελοποννήσου, αλλά και τη χώρα.

Πίνακας 33: Αριθμός κατοικιών ανά κατηγορία βάση επιφάνειας (τ.μ.)

Γεωγρ/κό διαμέρισμα	Επιφάνεια (τ.μ.)									
	Σύνολο	<40	40-49	50-59	60-79	80-89	90-99	100-119	120-149	150<
Σύνολο Χώρας	6,559,765	123,186	226,466	448,031	696,083	1,715,929	1,541,357	919,749	570,012	315,952
Περιφέρεια Πελοπ/νήσου	426,081	5,728	14,210	24,548	41,783	108,927	100,862	63,218	43,371	23,434
Π.Ε. Αργολίδας	59,623	625	1,442	2,786	4,553	12,451	15,104	10,816	7,831	4,015
Δήμος Ερμιονίδας	12,029	169	287	659	1,028	2,884	3,164	1,625	1,289	928
Ποσοστό (%)										
Σύνολο Χώρας	100.0%	1.86%	3.43%	6.79%	10.55%	26.01%	23.36%	13.94%	8.64%	4.79%
Περιφέρεια Πελοπ/νήσου	100.0%	1.34%	3.33%	5.76%	9.8%	25.56%	23.67%	14.83%	10.17%	5.49%
Π.Ε. Αργολίδας	100.0%	1.04%	2.41%	4.67%	7.64%	20.89%	25.34%	18.14%	13.13%	6.73%
Δήμος Ερμιονίδας	100.0%	1.4%	2.38%	5.47%	8.54%	23.97%	26.3%	13.5%	10.71%	7.71%

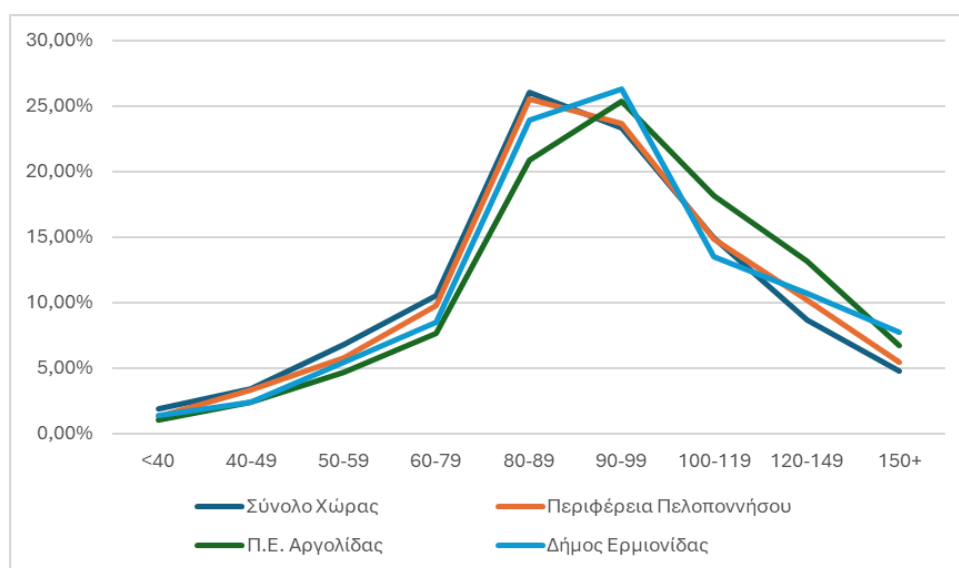
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 2021, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Από τα παραπάνω δεδομένα εξάγεται και η συνολική επιφάνεια των κατοικιών ανά κατηγορία και στο σύνολο του Δήμου ως το γινόμενο της μέσης επιφάνειας κάθε κατηγορίας με τον αριθμό κατοικιών που αντιστοιχεί σε αυτή (π.χ. ο δήμος έχει 287 κατοικίες από 40-49τ.μ. οπότε $287 \times 45 = 12.915$ τ.μ. κ.ο.κ.). Τα στοιχεία αυτά υπολογίζονται κατ' εκτίμηση και χρησιμοποιούνται σε επόμενα κεφάλαια.

Πίνακας 34: Συνολικές επιφάνειες κατοικιών Δήμου Ερμιονίδας (τ.μ.)

	Υπολογισμός Συνολικής Επιφάνειας Κατοικιών Δήμου Ερμιονίδας									
Μέση Επιφάνεια	-	20	45	55	79	85	95	110	130	230
Αριθμός κατοικιών	12,033	169	287	659	1,028	2,884	3,164	1,625	1,289	928
Συνολικό Εμβαδόν	1,239,232	3,380	12,915	36,245	81,212	245,140	300,580	178,750	167,570	213,440

Πηγή: Ομάδα Μελέτης

Γράφημα 8: Κατανομή σε επίπεδο Περιφέρειας και Π.Ε.


Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Ηλικία κτιριακού αποθέματος

Σύμφωνα τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ από την απογραφή κατοικιών του 2021 και όπως απεικονίζεται στους παρακάτω πίνακες και το σχετικό γράφημα, περισσότερες από τις μισές κατοικίες στον Δήμο Ερμιονίδας έχουν κατασκευαστεί μετά το 1960, όταν και άρχισε η περίοδος τουριστικής ανάπτυξης της περιοχής και γενικότερα της Χώρας. Χαρακτηριστικό είναι ότι τα υψηλότερα ποσοστά των κτιρίων κατασκευάστηκαν στις δεκαετίες 1960 - 1980 (22,43%) και 1980 - 1990 (24,41%). Πρόκειται λοιπόν κατά κανόνα για κατοικίες ηλικίας άνω των 25 ετών, οι οποίες στην πλειονότητα των περιπτώσεων αφορούν σε αστικού τύπου κατοικίες που δεν παρουσιάζουν αξιόλογα μορφολογικά στοιχεία, ωστόσο περιλαμβάνουν τις βασικές ανέσεις (κουζίνα, τουαλέτα, λουτρό).

Οι πιο παλιές κατοικίες, που χτίστηκαν πριν το 1945 αποτελούν μόλις το 7,97%(6,35%+8,72%)του συνόλου των κατοικιών του Δήμου. Συγκριτικά με τα αντίστοιχα

ποσοστά σε επίπεδο Π.Ε. Αργολίδας, Περιφέρειας και Χώρας, φαίνεται ότι ο Δήμος Ερμιονίδας έχει πιο σύγχρονο οικιστικό απόθεμα.

Πίνακας 35: Χρονική περίοδος κατασκευής κτιρίων

Γεωγρ/κό διαμέρισμα	Σύνολο	Περίοδος κατασκευής								
		Προ του 1919	1919- 1945	1946- 1960	1961- 1980	1981- 1990	1991- 2000	2001- 2010	2011- 2015	2016 και μετά
Σύνολο Χώρας	6,596,761	128,267	268,775	627,713	2,356,334	1,228,081	898,303	915,138	112,758	60,866
Περιφέρεια Πελοπ/σου	426,076	27,048	37,156	48,163	114,508	82,960	53,526	52,006	7,563	3,420
Π.Ε. Αργολίδας	59,600	1,802	3,422	6,556	16,949	12,685	8,052	8,160	1,396	579
Δήμος Ερμιονίδας	12,029	414	545	875	2,699	2,937	2,166	1,779	475	142
Ποσοστό (%)										
Σύνολο Χώρας	100.0%	1.94%	4.07%	9.51%	35.72%	18.61%	13.61%	13.87%	1.71%	0.92%
Περιφέρεια Πελοπ/σου	100.0%	6.35%	8.72%	11.30%	26.87%	19.47%	12.56%	12.20%	1.77%	0.26%
Π.Ε. Αργολίδας	100.0%	3.02%	5.74%	11%	28.43%	21.28%	13.51%	13.69%	2.34%	0.97%
Δήμος Ερμιονίδας	100.0%	3.41%	4.53%	7.27%	22.43%	24.41%	18%	14.78%	3.95%	1.18%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 2011, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Ανέσεις κατοικιών

Οι κατοικίες που διαθέτουν εσωτερικό λουτρό στον Δ. Ερμιονίδας αποτελούν το 96,56% του συνόλου των κανονικών κατοικιών, ποσοστό που είναι μεγαλύτερο από αυτό της Π.Ε. Αργολίδας (95,62%) και της Περιφέρειας (94,52%) και ελαφρώς μικρότερο από αυτό της Χώρας (96,41%).

Οι κατοικίες που δεν διαθέτουν εξωτερικό λουτρό αποτελούν μόλις το 3,44% και κατανέμονται συνήθως στους οικισμούς της ενδοχώρας που έχουν το παλαιότερο κτιριακό απόθεμα.

Πίνακας 36: Κανονικές κατοικίες με ή χωρίς λουτρό

Κανονικές κατοικίες			
Γεωγραφικό επίπεδο	Σύνολο	Λουτρό μέσα στην κατοικία	Λουτρό έξω από την κατοικία ή χωρίς λουτρό
Σύνολο Χώρας	6,596,761	6,360,140	236,616
Π. Πελοποννήσου	426,076	402,769	23,307
Π.Ε. Αργολίδας	59,600	56,990	2,610
Δήμος Ερμιονίδας	12,029	11,615	414
Ποσοστό (%)			
Σύνολο Χώρας	100.0%	96.41%	3.59%
Π. Πελοποννήσου	100.0%	94.52%	5.48%
Π.Ε. Αργολίδας	100.0%	95.62%	4.38%
Δήμος Ερμιονίδας	100.0%	96.56%	3.44%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 2021, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Ανέσεις κατοικιών / τουαλέτα

Όσον αφορά την ύπαρξη ή όχι τουαλέτας εντός των κατοικιών, σε επίπεδο Δήμου το 99,53% των κανονικών κατοικιών έχει εσωτερική τουαλέτα, ενώ το υπόλοιπο 0,47% έχει εξωτερική τουαλέτα ή δεν έχει καθόλου. Τα ποσοστά αυτά είναι περίπου τα ίδια στα υπόλοιπα γεωγραφικά επίπεδα.

Πίνακας 37: Κανονικές κατοικίες με ή χωρίς τουαλέτα

Κανονικές κατοικίες			
Γεωγραφικό επίπεδο	Σύνολο	Τουαλέτα ή WC εντός κατοικίας	Τουαλέτα ή WC εκτός κατοικίας ή χωρίς
Σύνολο Χώρας	6,596,761	6,575,957	20,804
Περιφέρεια Πελοποννήσου	426,076	423,602	2,474
Π.Ε. Αργολίδας	59,600	59,382	218
Δήμος Ερμιονίδας	12,029	11,973	56
Ποσοστό (%)			
Σύνολο Χώρας	100.0%	99.68%	0.32%
Περιφέρεια Πελοποννήσου	100.0%	99.41%	0.59%
Π.Ε. Αργολίδας	100.0%	99.63%	0.37%
Π.Ε. Ερμιονίδας	100.0%	99.53%	0.47%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 2021, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Ανέσεις κατοικιών / θέρμανση

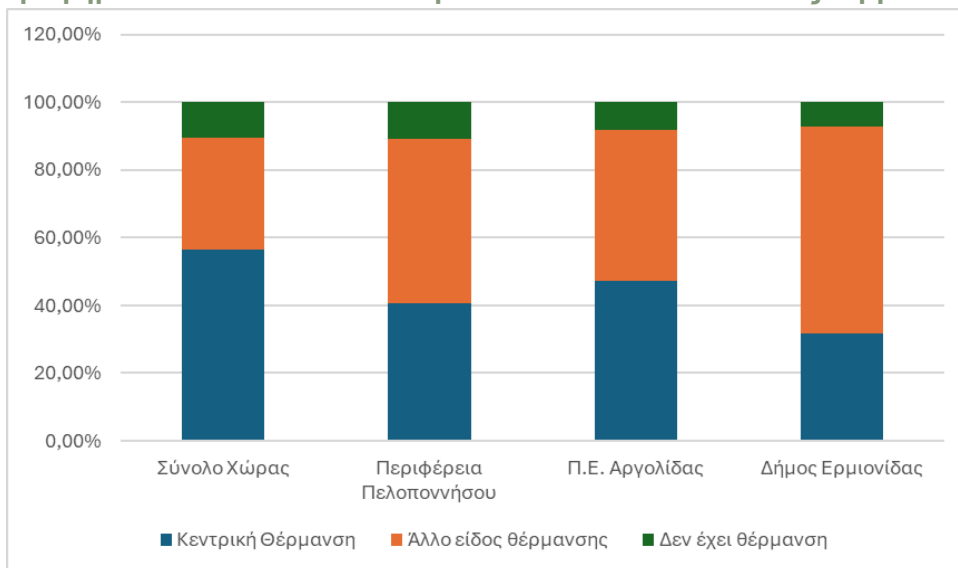
Στον Δ. Ερμιονίδας οι κατοικίες χωρίς θέρμανση καταλαμβάνουν ποσοστό 6,97% το οποίο είναι χαμηλότερο από το αντίστοιχο ποσοστό σε επίπεδο Π.Ε. (8,03%), Περιφέρειας (10,61%) και Χώρας (10,37%). Στο Δήμο σημαντικό ποσοστό (31,79%) συγκεντρώνουν οι κανονικές κατοικίες που διαθέτουν κεντρική θέρμανση αλλά σχετικά μικρότερο από τα υπόλοιπα γεωγραφικά επίπεδα. Το μεγαλύτερο ποσοστό καταλαμβάνουν οι κατοικίες που διαθέτουν άλλου είδους θέρμανση (61,24%), η οποία στο συντριπτικό ποσοστό της αφορά σε τζάκια ή ξυλόσομπες, ενώ πολλές είναι και οι κατοικίες που χρησιμοποιούν για θέρμανση ηλεκτρικά σώματα, A/C ή ηλεκτρικές θερμάστρες.

Πίνακας 38: Κανονικές κατοικίες ανάλογα με το είδος θέρμανσης

Κανονικές κατοικίες				
Γεωγραφικό επίπεδο	Σύνολο	Κεντρική θέρμανση	Άλλο είδος θέρμανσης	Δεν έχει θέρμανση
Σύνολο Χώρας	6,596,761	3,724,209	2,188,300	684,252
Περιφέρεια Πελοποννήσου	426,076	173,753	207,091	45,233
Π.Ε. Αργολίδας	59,600	28,224	26,591	4,785
Δήμος Ερμιονίδας	12,029	3,824	7,367	838
Ποσοστό (%)				
Σύνολο Χώρας	100.0%	56.46%	33.17%	10.37%
Περιφέρεια Πελοποννήσου	100.0%	40.77%	48.60%	10.61%
Π.Ε. Αργολίδας	100.0%	47.35%	44.62%	8.03%
Δήμος Ερμιονίδας	100.0%	31.79%	61.24%	6.97%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 2021, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Γράφημα 9: Ποσοστιαία αναλογία των κατοικιών ανά είδος θέρμανσης



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 2021, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

2.2.14. Τεχνικές Υποδομές

Οδικό δίκτυο

Όσον αφορά στο οδικό δίκτυο του Δήμου τρεις είναι οι βασικοί κλάδοι που εξυπηρετούν τους οικισμούς:

- Η Επαρχιακή Οδός Νο 4: Λυγουριό-Αδάμι-Τραχειά-Δίδυμα-Φούρνοι- Κρανίδι-Πόρτο Χέλι
- Η Επαρχιακή Οδός Νο 8: Πόρτο Χέλι-Κόστα
- Η Επαρχιακή Οδός Νο 9: Κρανίδι-Ερμιόνη-Θερμής-Μετόχι-προς Γαλατά Πόρου (όρια νομού).

Εκτός των παραπάνω οδών στην περιοχή υπάρχει δίκτυο αγροτικών, τοπικών, δημοτικών και κοινοτικών δρόμων με το οποίο εξυπηρετούνται οι γειτονικοί οικισμοί, και μπορεί να χαρακτηριστεί γενικά μέτριας ποιότητας ως προς τη χάραξη και την ποιότητα του οδοστρώματος. Το οδικό δίκτυο της περιοχής αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους ανασχετικούς παράγοντες για την ανάπτυξή της και ταυτόχρονα μείζον αίτημα ετών, όλων των τοπικών φορέων.

Οδικά ο Δήμος Ερμιονίδας δεν έχει καλή σύνδεση ούτε με τις υπόλοιπες περιοχές της Δ.Ε. Αργολίδας, ούτε και με την Αθήνα, ενώ η επικοινωνία ανάμεσα στους οικισμούς γίνεται με δρόμους που δεν μπορούν να χαρακτηριστούν ως ικανοποιητικοί για μια ανεπτυγμένη τουριστική περιοχή, ενώ σε αρκετά σημεία παρατηρείται ελλιπής σηματοδότηση. Μάλιστα αποτελεί μία από τις ελάχιστες χερσαίες περιοχές της χώρας όπου η θαλάσσια συγκοινωνία

φαίνεται ότι είναι αποδοτικότερη και καλύτερη από την οδική. Η μετακίνηση των κατοίκων και των επισκεπτών της περιοχής, πέρα από τα ιδιωτικά μέσα, γίνεται με την βοήθεια των υπεραστικών λεωφορείων του Κ.Τ.Ε.Λ. Αργολίδας με έδρα το Κρανίδι, όπου εκτελούνται δρομολόγια από και προς τα κεντρικά σημεία των τοπικών κοινοτήτων αλλά και το Ναύπλιο, το Άργος, το Λυγουριό, την Κόρινθο και την Αθήνα, τα οποία είναι συχνότερα τους καλοκαιρινούς μήνες, ενώ ταυτόχρονα η εξυπηρέτηση του κοινού γίνεται και με ιδιωτικά ταξί.

Λιμάνια

Η εξυπηρέτηση των τουριστών και των κατοίκων της περιοχής γίνεται ουσιαστικά από τα λιμάνια του Πορτοχελίου και της Ερμιόνης. Η μετακίνηση των επιβατών γίνεται με Ε/Γ-Υ/Γ (Flying Dolphins) που κατά τους χειμερινούς μήνες εκτελούνται δρομολόγια για τα νησιά του Αργοσαρωνικού, με λιμένα αφετηρίας εκείνο του Πειραιά, ενώ τους θερινούς μήνες αυξάνεται η συχνότητά τους και προστίθενται επιπλέον δρομολόγια για Τολό-Ναύπλιο και για Τυρό-Λεωνίδιο-Μονεμβασιά- Νεάπολη-Κύθηρα. Τόσο στο λιμάνι του Πορτοχελίου όσο και της Ερμιόνης ελλιμενίζονται και έχουν έδρα επιχείρησης αρκετά επαγγελματικά αλιευτικά σκάφη καθώς και ερασιτεχνικά πλοία, ενώ το λιμάνι της Κοιλιάδας είναι κατά κύριο λόγο αλιευτικό και χρησιμοποιείται για τη μεταφορά αδρανών υλικών καθώς και για την επισκευή και τον παροπλισμό των πλοίων.

Αεροπορικό δίκτυο

Στη Νότια πλευρά του Δήμου Ερμιονίδας υπάρχει ιδιωτικός αερολιμένας, ο οποίος αυτή τη στιγμή είναι ανενεργός.

Ύδρευση

Στον Δήμο Ερμιονίδας υπολογίζονται κατά προσέγγιση 2.500 γεωτρήσεις και πηγάδια για την υδροδότηση και την άρδευση της περιοχής που μετρούν αρκετά έτη λειτουργίας και από τα οποία ένα μέρος τους έχει αχρηστευτεί εντελώς, είτε εξαιτίας της ολοκληρωτικής άντλησής τους είτε λόγω υπαλμύρωσης των υπόγειων υδροφόρων. Από μέρος των γεωτρήσεων αυτών και μέσω καταθλιπτικών αγωγών το νερό συγκεντρώνεται σε δεξαμενές όπου γίνονται εργασίες χλωρίωσης και συστηματικοί έλεγχοι της ποιότητάς του και εν συνεχεία μέσω αγωγών βαρύτητας ακολουθεί η υδροδότηση των κοινοτήτων με δημοτικά δίκτυα ύδρευσης τα οποία στο μεγαλύτερο μέρος τους έχουν αντικατασταθεί προ δεκαετίας. Το νερό αυτό είναι ακατάλληλο για πόση, πλην εκείνου των τοπικών κοινοτήτων των Διδύμων και των Φούρνων, λόγω υπαλμύρωσης, ενώ για τις περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως η υδροδότηση γίνεται με δεξαμενές και βυτία.

Λόγω της λειψυδρίας που επικρατεί στην περιοχή κατά καιρούς και ιδιαίτερα στο παρελθόν γινόνταν μεταφορά νερού με πλοία από την πηγή της Λέρνης. Επιπλέον, η διακίνηση του πληθυσμού κατά τους θερινούς μήνες είναι μεγάλη και υπερτριπλασιάζει τις ανάγκες για ύδρευση από τη χειμερινή περίοδο. Σε γενικές γραμμές τόσο η ύδρευση όσο και η άρδευση στο Δήμο της Ερμιονίδας χαρακτηρίζονται ως ελλειμματικές.

ΥΔΡΕΥΣΗ ΣΤΗ Δ.Ε. ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ:

Δ.Κ. Κρανιδίου - Τ.Κ. Κοιλιάδας (2.600- 900 υδρόμετρα αντίστοιχα)

Το νερό όλων των παραπάνω γεωτρήσεων παρουσιάζει αυξημένα χλωριόντα (υφάλμυρο), σύμφωνα με τις Πιστοποιημένες Μηνιαίες Εργαστηριακές αναλύσεις της Δ.Ε.Υ.Α.Κ.

Το νερό είναι ακατάλληλο προς πόση.

ΥΔΡΕΥΣΗ ΣΤΗ Δ.Ε. ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ:

Δ.Κ Ερμιόνης - Τ.Κ.

Γεώτρηση Καταφύκι 25 κυβ./h

Γεώτρηση Αυλώνα Τσέλλου 25 κυβ./h

Γεώτρηση Αυλώνα Κόκκινου 25

Αποχέτευση

Τόσο στο Κρανίδι όσο και στην Ερμιόνη λειτουργούν εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού το πρώτο εκ των οποίων επεξεργάζεται τα λύματα κατά το 80% της πόλης του Κρανιδίου ενώ σε ποσοστό 70% εκείνο της Ερμιόνης. Οι υπόλοιπες περιοχές εξυπηρετούνται με βόθρους, τα λύματα των οποίων πηγαίνουν για επεξεργασία στις εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού του Δήμου που εντάσσονται, ενώ βρίσκονται υπό εξέλιξη οι εργασίες ολοκλήρωσης του δικτύου αποχέτευσης στο μεγαλύτερο μέρος της περιοχής. Στο βιολογικό καθαρισμό στο Κρανίδι καταλήγουν 800 κυβ. λυμάτων ανά ημέρα από τις 660 συνδέσεις του δικτύου αποχέτευσης και λειτουργεί σύμφωνα με τις προδιαγραφές χωρίς να έχει παρουσιάσει σοβαρά προβλήματα, σε αντίθεση με το βιολογικό καθαρισμό στην Ερμιόνη όπου είναι αναγκαίο να γίνουν απαραίτητες ενέργειες εκσυγχρονισμού του συστήματος.

Διαχείριση απορριμμάτων

Με την απόφαση 6/25-10-2021 (Ω2Ξ2ΩΡΡ-Γ7Σ), το Δημοτικό Συμβούλιο ενέκρινε την επικαιροποίηση του Τοπικού Σχεδίου Διαχείρισης Αποβλήτων, που είχε αρχικά εγκριθεί με την απόφαση 205/2015 (ΑΔΑ: 6Υ4ΘΩΡΡ-Χ5Δ). Οι αλλαγές ευθυγραμμίζονται με τις διατάξεις του Ν. 4819/2021 και του Εθνικού Σχεδίου Διαχείρισης Αποβλήτων (ΕΣΔΑ) 2020-2030.

Ο Δήμος Ερμιονίδας εφαρμόζει ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης απορριμμάτων, περιλαμβάνει τις παρακάτω κατηγορίες:

- Σύμμεικτα Απορρίμματα: Τα απορρίμματα από τους πράσινους κάδους, που θεωρούνται σύμμεικτα, μεταφέρονται σε Χώρους Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων (ΧΥΤΑ). Στο παρελθόν, συγκεκριμένα το 2021, μέρος αυτών μεταφέρθηκε στον ΧΥΤΑ Άμφισσας, σύμφωνα με απόφαση του Υπουργείου Περιβάλλοντος.
- Οργανικά Απόβλητα: Τα οργανικά υπολείμματα συλλέγονται μέσω καφέ κάδων και διατίθενται για κομποστοποίηση σε αδειοδοτημένο χώρο εντός του Δήμου. Εάν αυτό δεν είναι εφικτό, μεταφέρονται σε αδειοδοτημένες εγκαταστάσεις εκτός Δήμου.
- Ανακύκλωση: Τα ανακυκλώσιμα υλικά συλλέγονται μέσω μπλε κάδων αλλά και με κώδωνες για τη συλλογή γυαλιού. Έτσι, ο Δήμος έχει επιτύχει υψηλές επιδόσεις στη διαχείριση ανακυκλώσιμων υλικών, γεγονός που οδήγησε σε έκπτωση 12,5% στο κόστος διαχείρισης απορριμμάτων για το έτος 2025.

Η αποκομιδή απορριμμάτων στον Δήμο Ερμιονίδας πραγματοποιείται με οργανωμένο και προγραμματισμένο τρόπο, λαμβάνοντας υπόψη τις ανάγκες της περιοχής και τις διαφορετικές κατηγορίες απορριμμάτων. Τα σύμμεικτα απορρίμματα συλλέγονται καθημερινά από τους πράσινους κάδους μέσω απορριμματοφόρων οχημάτων τύπου "μύλου" με χωρητικότητες 7 κ.μ., 9 κ.μ. και 16 κ.μ., ενώ για μεγαλύτερους όγκους χρησιμοποιούνται οχήματα τύπου "πρέσας" χωρητικότητας 22 κ.μ. Στους θερινούς μήνες, λόγω της αυξημένης παραγωγής απορριμμάτων, η αποκομιδή γίνεται πιο συχνά και απασχολούνται επιπλέον άτομα για την ενίσχυση των υπηρεσιών καθαριότητας.

Ο Δήμος ενισχύει τις υπηρεσίες καθαριότητας κατά την περίοδο του αυξημένου τουρισμού ή κατά τη διάρκεια τοπικών εκδηλώσεων, προσλαμβάνοντας επιπλέον προσωπικό για την καλύτερη κάλυψη των αναγκών. Με τον τρόπο αυτό, ο Δήμος Ερμιονίδας εξασφαλίζει τη συνεπή συλλογή απορριμμάτων και τη διατήρηση της καθαριότητας, συμβάλλοντας στην προστασία του περιβάλλοντος και την ποιότητα ζωής των δημοτών.

Επιπλέον, ο Δήμος έχει αναπτύξει και λειτουργεί σταθμό μεταφόρτωσης απορριμμάτων για την επαναπροώθηση των σύμμεικτων και ανακυκλώσιμων απορριμμάτων σε αδειοδοτημένες εγκαταστάσεις. Προγραμματίζεται η λειτουργία πράσινου σημείου, γωνιών ανακύκλωσης, καθώς και Κέντρου Δημιουργικής Επαναχρησιμοποίησης Υλικών (ΚΔΕΥ), σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4819/2021.

Τα απορρίμματα του Δήμου Ερμιονίδας μεταφέρονται σε ΧΥΤΑ (Χώρους Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων), οι οποίοι είναι αδειοδοτημένες εγκαταστάσεις σχεδιασμένες για την

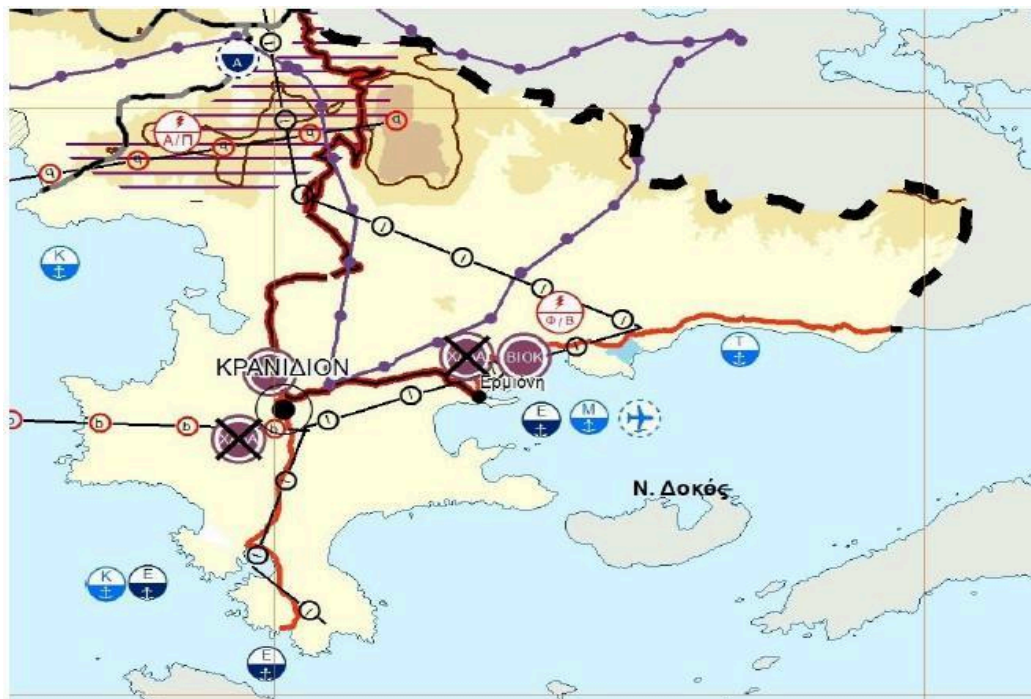
ασφαλή και ελεγχόμενη ταφή των απορριμμάτων, ώστε να ελαχιστοποιείται η περιβαλλοντική ρύπανση. Αναμένεται η δημιουργία ΧΥΤΑ στην περιοχή της Ερμιόνης τα επόμενα χρόνια, ο οποίος σχεδιάζεται ώστε να αποφορτίσει την περιοχή από την ανεξέλεγκτη ρύπανση που υφίσταται αυτή τη στιγμή.

Οι ΧΑΔΑ (Χώροι Ανεξέλεγκτης Διάθεσης Απορριμμάτων), που αποτελούσαν παλαιότερη πρακτική, έχουν καταργηθεί στην πλειονότητα των περιοχών λόγω των σοβαρών περιβαλλοντικών προβλημάτων που προκαλούσαν (π.χ. μόλυνση εδάφους και υδροφόρου ορίζοντα). Σύμφωνα με την ευρωπαϊκή και εθνική νομοθεσία, η χρήση ΧΑΔΑ απαγορεύεται, και πολλές περιοχές έχουν προχωρήσει στην αποκατάσταση αυτών των χώρων. Ο Δήμος Ερμιονίδας φαίνεται να έχει συμμορφωθεί με την υποχρέωση αυτή, μεταφέροντας τα απορρίμματά του σε ΧΥΤΑ.

Στην περιοχή του Δήμου Ερμιονίδας υπήρχαν τέσσερις ανενεργοί ΧΑΔΑ (Κρόθι Ερμιόνης, Ρορό Ερμιόνης, Δισκούρια Κρανιδίου και Σταυρός Διδύμων), οι οποίοι έχουν αποκατασταθεί ή βρίσκονται υπό αποκατάσταση, σύμφωνα με τις προβλέψεις της ευρωπαϊκής και εθνικής νομοθεσίας. Παρακάτω αναφέρονται οι προς αποκατάσταση ΧΑΔΑ, καθώς και η εξέλιξη των εργασιών:

- Κρόθι Ερμιόνης: Ανενεργός ΧΑΔΑ με συνολική έκταση 8 στρεμμάτων, εκ των οποίων τα 4 στρέμματα καταλαμβάνονται από απορρίμματα. Έχουν πραγματοποιηθεί εργασίες αποκατάστασης μέσω εργολάβου.
- Ρορό Ερμιόνης: Ανενεργός ΧΑΔΑ με συνολική έκταση 6,7 στρεμμάτων, εκ των οποίων τα 3 στρέμματα καταλαμβάνονται από απορρίμματα. Η αποκατάσταση του έχει δρομολογηθεί.
- Δισκούρια Κρανιδίου: Ανενεργός ΧΑΔΑ με συνολική έκταση 14 στρεμμάτων. Σύμφωνα με πληροφορίες από το 2020, η αποκατάσταση του ΧΑΔΑ στη θέση Δισκούρια εντάχθηκε στο πρόγραμμα "Αντώνης Τρίτσης" με προϋπολογισμό 1.258.000 ευρώ, μαζί με άλλους δύο ΧΑΔΑ στην Περιφέρεια Πελοποννήσου.
- Σταυρός Διδύμων: Ανενεργός ΧΑΔΑ με συνολική έκταση 5.000 τ.μ. Εντός του 2018, ολοκληρώθηκαν οι εργασίες ενσωμάτωσης των δεματοποιημένων σύμμεικτων αστικών στερεών αποβλήτων στον υπό αποκατάσταση ΧΑΔΑ "Σταυρός 1".

Χάρτης 6: Ενδεικτικές θέσεις ΧΑΔΑ στον Δήμο Ερμιονίδας



Πηγή: Στρατηγικός Σχεδιασμός Δήμου Ερμιονίδας 2016-2020

Ανακύκλωση

Ο Δήμος Ερμιονίδας συμμετέχει στο πρόγραμμα Ανακύκλωσης υλικών και για το σκοπό αυτό έχει τοποθετήσει ξεχωριστούς κάδους για:

- πλαστικό
- αλουμίνιο
- γυαλί

Τα πράσινα σημεία στα οποία έχουν τοποθετηθεί οι κάδοι ανακύκλωσης βρίσκονται σε όλες τις κοινότητες των Δημοτικών Ενοτήτων του Δήμου. Μάλιστα τα "πράσινα σημεία" αυξάνονται διαρκώς με σκοπό τη διευκόλυνση των κατοίκων και την αύξηση της συμμετοχής αυτών στο πρόγραμμα.

Ο Δήμος Ερμιονίδας εφαρμόζοντας το πρόγραμμα ανακύκλωσης αποσκοπεί στην:

- Μείωση του όγκου και του βάρους των απορριμμάτων
- Εξοικονόμηση χώρου
- Μείωση του κόστους συλλογής, μεταφοράς και διάθεσης των απορριμμάτων
- Εξοικονόμηση πρώτων υλών, ενέργειας και νερού
- Δημιουργία θέσεων εργασίας σε βιομηχανίες και προγράμματα ανακύκλωσης
- Μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων και των κινδύνων για τη δημόσια υγεία

→ Δραστηριοποίηση των πολιτών

Ενέργεια

Ο δήμος ηλεκτροδοτείται κυρίως από ρεύμα που παράγεται στο εργοστάσιο λιγνίτη στη Μεγαλόπολη και μεταφέρεται μέσω του δικτύου του ΔΕΗ.

Υπό σχεδιασμό βρίσκεται και η κατασκευή αγωγού που θα μεταφέρει φυσικό αέριο υψηλής πίεσης και θα διέρχεται και από το νομό Αργολίδας. Το έργο αφορά στην επέκταση του δικτύου μεταφοράς φυσικού αερίου υψηλής πίεσης από την περιοχή Αγ. Θεοδώρων του Ν.Κορινθίας, διαμέσου του Ισθμού, έως την περιοχή της Μεγαλόπολης Αρκαδίας. Προβλέπεται η κατασκευή αγωγού διαμέτρου 30", μήκους 15,3 χλμ. περίπου και αγωγού διαμέτρου 24", μήκους 135,5 χλμ.

Όσον αφορά στις εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΑΠΕ), σύμφωνα με το αρχείο αδειών της Ρυθμιστικής Αρχής Ενέργειας (ΡΑΕ) στην εδαφική περιφέρεια του Δ. Ερμιονίδας έχουν δοθεί συνολικά άδειες παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ΑΠΕ συνολικής ισχύος 151.85 MW (ενημέρωση Φεβρουάριος 2016) των οποίων οι θέσεις παρουσιάζονται στον επόμενο χάρτη, όπου με πράσινο φαίνονται οι αδειοδοτημένες εγκαταστάσεις και με κίτρινο οι αιτήσεις σε αξιολόγηση. Από τα 151.85 MW συνολικής ισχύος:

- Τα 124.50 MW αφορούν σε αιολικές εγκαταστάσεις
- Τα 24,35 MW αφορούν σε φωτοβολταϊκές εγκαταστάσεις
- Τα 3,0 MW αφορούν σε ηλιοθερμικές εγκαταστάσεις

Η απαραίτητη ηλεκτρική ενέργεια για τη λειτουργία του προτεινόμενου ανάπτυξης θα παρέχεται από το δίκτυο Μέσης Τάσης (MT) των 20 KV της ΔΕΔΔΗΕ.

Χάρτης 7: Θέσεις εγκατάστασης αδειών ΑΠΕ στην περιοχή του Δήμου Ερμιονίδας



Πηγή: Στρατηγικός Σχεδιασμός Δήμου Ερμιονίδας 2016-2020

Τηλεπικοινωνίες

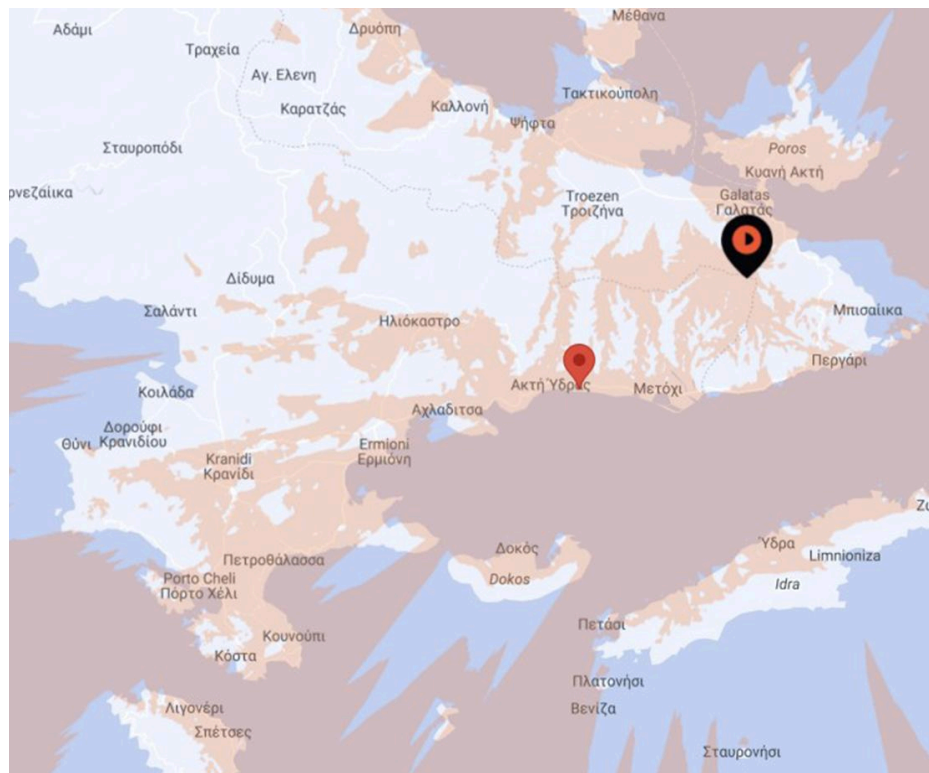
Στο δίκτυο τηλεπικοινωνιών περιλαμβάνονται οι συνδέσεις σταθερής και κινητής τηλεφωνίας και οι διαδικτυακές συνδέσεις. Το δίκτυο σταθερών τηλεφωνικών συνδέσεων έχει εκσυγχρονιστεί και λειτουργεί ικανοποιητικά. Οι συνδέσεις είναι ψηφιακές και τα καλώδια σύνδεσης είναι υπόγεια. Οι τηλεπικοινωνιακές υποδομές είναι εκσυγχρονισμένες και περιλαμβάνουν μητροπολιτικό ευρυζωνικό δίκτυο οπτικών ινών. Στο δήμο είναι εγκατεστημένη η κατάλληλη υποδομή και παρέχεται ευκαιρία ζεύξης με χρήση ADSL. Επίσης διατίθεται δορυφορική πλατφόρμα για παροχή υπηρεσιών γρήγορης σύνδεσης στο διαδίκτυο μέσω του δορυφόρου Hellas Sat.

Σημαντικό έργο ευρυζωνικής υποδομής, στο δήμο αλλά και σε όλο το νομό Αργολίδας, είναι το Εθνικό Δίκτυο Δημόσιας Διοίκησης "Σύζευξης". Το έργο "Σύζευξης" αποτελεί τυπικό έργο παροχής τηλεπικοινωνιακών και τηλεματικών υπηρεσιών μεγάλης έκτασης και κλίμακας. Καλύπτει το σύνολο της Ελληνικής Επικράτειας με παρουσία σε περίπου 1800 σημεία. Αναφέρεται σε Φορείς του Ελληνικού Δημόσιου Τομέα, οι ανάγκες των οποίων δεν περιορίζονται σε απλές τηλεφωνικές συνδέσεις, αλλά επεκτείνονται, περιλαμβάνοντας προηγμένες υπηρεσίες μεταφοράς φωνής, δεδομένων και εικόνας. Φορείς του δικτύου είναι όλοι οι δήμοι του νομού, οι οικονομικές υπηρεσίες και πολλές δημόσιες υπηρεσίες σε όλο το νομό. Επίσης πλήρης κάλυψη υπάρχει και από το δίκτυο κινητής τηλεφωνίας όλων των εταιρειών μέσω κεραιών που είναι εγκατεστημένες σε διάφορα σημεία σε όλο το νομό.

Τηλεοπτικό σήμα

Το σύνολο σχεδόν των κατοικημένων περιοχών του Δήμου καλύπτεται επαρκώς με ψηφιακό τηλεοπτικό σήμα από τους σταθμούς αναμετάδοσης Δαρδίτσας και Διδύμων. Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι περιοχές κάλυψης των δύο αυτών κέντρων μετάδοσης στην περιοχή του Δήμου Ερμιονίδας (με μπλε χρώμα απεικονίζονται οι περιοχές κάλυψης).

Χάρτης 8: Περιοχή κάλυψης του κέντρου εκπομπής τηλεοπτικού σήματος Δαρδίτσας



Πηγή: *digea.gr*

2.2.15. Οικισμοί

Πολεοδομικό καθεστώς οικισμών

- Ο οικισμός του Κρανιδίου έχει εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του ν.1337/1983 (ΦΕΚ 166Δ/1986, τροποποίηση ΦΕΚ 645Δ/1997) και εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο με το ΦΕΚ 846Δ/1987.
- Ο οικισμός της Ερμιόνης έχει επίσης εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. του ν.1337/1983 (ΦΕΚ 33Α) με το ΦΕΚ 194Δ/2003. 447Δ/1991) είναι οριοθετημένοι σύμφωνα με τα αντίστοιχα ΦΕΚ που αναφέρονται.
- Οι οικισμοί Πηγάδια, Πορτοχελίου, Διδύμων, Κοιλιάδας και Φούρνων το θεσμικό πλαίσιο που διέπει το καθεστώς δόμησης ορίζεται βάσει διατάξεων σχετικών με οικισμούς προϋφιστάμενων του 1923 όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν σήμερα.
- Έχουν ιδρυθεί 12 Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί, καθώς και εγκεκριμένα σχέδια οικισμών (Σαλάντι, Αγ. Αιμιλιανός, κ.λ.π.)

Στις ευρύτερες περιοχές των οικισμών παρατηρούνται τα εξής:

- Άναρχη εκτός σχεδίου δόμηση (παλιότερα στα 2 στρ. ενώ τώρα στα 4 στρ.).
- Αυθαίρετη κατάτμηση της γης καθώς και αυθαίρετη δόμηση.
- Περίπλοκο οδικό δίκτυο το οποίο κατασκευάστηκε από τις ανάγκες δόμησης στα "κομμένα οικόπεδα", με μεγάλο μήκος και ακριβή - δύσκολη συντήρηση.
- Δεν υπάρχουν Κοινόχρηστοι χώροι.

2.2.16. Χωροταξικό Πλαίσιο Δήμου

Ο Δήμος Ερμιονίδας υπόκειται στο χωροταξικό πλαίσιο που έχει διαμορφωθεί τα τελευταία χρόνια σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο, καθώς δεν έχει εκπονηθεί / θεσμοθετηθεί σε επίπεδο Δήμου ή Δ.Ε. ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ του ν.2508/1997. Το χωροταξικό πλαίσιο εθνικού και περιφερειακού επιπέδου περιλαμβάνει τα εξής, τα οποία θα αναπτυχθούν κατωτέρω σε άλλο κεφάλαιο:

- το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ) που εγκρίθηκε το 2008.
- το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΠΧΣΑΑ) για τον Τουρισμό που εγκρίθηκε αρχικά το 2009 και αναθεωρήθηκε πρόσφατα το 2013. Ωστόσο η αναθεώρηση αυτή ακυρώθηκε το 2015 από το Σ.τ.Ε. για τυπικούς λόγους και επομένως επανήλθε σε ισχύ το ΕΠΧΣΑΑ του 2009.
- το Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΠΠΧΣΑΑ) της Πελοποννήσου που εγκρίθηκε το 2003 και ήδη εκπονείται η μελέτη αναθεώρησής του για λογαριασμό του ΥΠΕΝ, η οποία βρίσκεται στο τελικό Β2 Στάδιο.

2.3. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Συνοψίζοντας το παρόν κεφάλαιο, καταλήγουμε στα εξής συμπεράσματα, για την ευρύτερη περιοχή μελέτης και τις αναπτυξιακές της δυνατότητες:

- ❖ Η αξιολόγηση των τοπικών δεδομένων του Δήμου Ερμιονίδας βασίστηκε σε επιστημονικές μελέτες και επίσημες πηγές, με σκοπό την αποτύπωση της τρέχουσας κατάστασης και την ανάδειξη των δυνατοτήτων και των προβλημάτων της περιοχής. Αυτή η ανάλυση βοηθά στον καθορισμό του επενδυτικού σχεδίου ανάπτυξης του ακινήτου και στην κατανόηση των επιπτώσεων που θα έχει η τουριστική ανάπτυξη στην περιοχή.
- ❖ Όπως προκύπτει από την ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης του Δήμου Ερμιονίδας, αποδεικνύεται η δυναμική του σε επίπεδο τουριστικής ανάπτυξης και

δραστηριοτήτων. Ο Δήμος Ερμιονίδας διαθέτει σημαντικά πλεονεκτήματα με φυσικό και πολιτιστικό πλούτο, όπως οικοσυστήματα, παραλίες και ιστορικά μνημεία, που ενισχύουν τη δυναμική του τουριστικού τομέα.

- ❖ Η περιοχή φιλοξενεί αξιόλογα οικοσυστήματα, αισθητικά δάση, παραλίες μεγάλης έκτασης και πλούσια βιοποικιλότητα με μοναδικά είδη χλωρίδας και πανίδας. Παράλληλα, η μακρά ιστορία της περιοχής έχει δημιουργήσει έναν πολιτιστικό θησαυρό που περιλαμβάνει αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικά και θρησκευτικά μνημεία, λαογραφικά μουσεία και πολιτιστικές εκδηλώσεις, τα οποία προσδίδουν ιδιαίτερη αξία στην Ερμιονίδα ως τουριστικό προορισμό..
- ❖ Η περιοχή έχει αναπτύξει διαχρονικά μια ισχυρή τουριστική ταυτότητα, ενώ οι υποδομές φιλοξενίας και αναψυχής καλύπτουν τις ανάγκες του τουριστικού τομέα, με ξενοδοχεία, εστιατόρια και υπηρεσίες τριτογενούς τομέα όπως τράπεζες και κέντρα υγείας. Επιπλέον, η γειννίαση με την Αττική προσφέρει εύκολη πρόσβαση, γεγονός που ενισχύει την τουριστική κίνηση.
- ❖ Ωστόσο, η μονομερής εξάρτηση από τον τουρισμό έχει προκαλέσει την υποχώρηση του αγροτικού τομέα και την ευπάθεια της τοπικής οικονομίας σε εξωτερικές κρίσεις. Η εποχικότητα του τουρισμού, με αιχμή στους θερινούς μήνες, επηρεάζει τόσο την απασχόληση όσο και τη βιωσιμότητα των επιχειρήσεων, ενώ η αύξηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων δημιουργεί ζητήματα ανταγωνισμού, αθλητικών εσόδων και συχνής παραβίασης περιβαλλοντικών ή πολεοδομικών κανονισμών.
- ❖ Οι διακλαδικές διασυνδέσεις της τοπικής οικονομίας είναι περιορισμένες, καθώς η τοπική παραγωγή δεν καλύπτει την αυξημένη ζήτηση του καλοκαιριού. Στον δευτερογενή τομέα, η ύπαρξη μικρών βιομηχανιών και η έλλειψη μεγάλων μονάδων περιορίζουν την ανάπτυξη. Υπάρχουν, επίσης, σοβαρά προβλήματα υδροδότησης, ειδικά στην Ερμιόνη και την Ανατολική Αργολίδα, ενώ το υπάρχον σύστημα διαχείρισης του φυσικού και πολιτιστικού πλούτου κρίνεται ανεπαρκές.
- ❖ Η ανάπτυξη της περιοχής απαιτεί στρατηγικό σχεδιασμό με έμφαση στη διαφοροποίηση της τοπικής οικονομίας και την προώθηση ποιοτικού βιώσιμου θεματικού τουρισμού που να αξιοποιεί και να αναδεικνύει τους φυσικούς, ιστορικούς και πολιτιστικούς πόρους της περιοχής και ενίσχυση του πρωτογενούς τομέα (π.χ. αγροτουρισμό, πολιτιστικό τουρισμό).
- ❖ Η ενίσχυση της εκπαίδευσης και στήριξης του ανθρώπινου δυναμικού είναι κρίσιμη για τη βιωσιμότητα και ανταγωνιστικότητα του τουριστικού προϊόντος.
- ❖ Η επιδιωκόμενη επένδυση αναμένεται να διευρύνει την τουριστική περίοδο μέσω ειδικών μορφών θεματικού τουρισμού και να ενισχύσει την απασχόληση και την οικονομική ανάπτυξη, σεβόμενη την τοπική κοινωνία και το περιβάλλον.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

ΥΠΕΡΚΕΙΜΕΝΩΝ ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Ο χωρικός σχεδιασμός της χώρας ασκείται σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο και διακρίνεται ανάλογα με το χαρακτήρα του σε χωροταξικό και πολεοδομικό. Ο χωροταξικός (στρατηγικός) σχεδιασμός "εκπονείται σε εθνική ή περιφερειακή κλίμακα, με τη μορφή πλαισίων, με τα οποία τίθενται οι μεσοπρόθεσμοι ή και μακροπρόθεσμοι στόχοι της ανάπτυξης και οργάνωσης του χερσαίου και θαλάσσιου χώρου. Στο ίδιο πλαίσιο τίθενται και οι κατευθύνσεις και οι αναγκαίες, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις, για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών άσκησης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και των προστατευόμενων περιοχών" (Ν.4447/2016, αρθρ.1, όπως ισχύει).

Στο εθνικό επίπεδο υπάγονται το Γενικό και τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια, ενώ στο περιφερειακό επίπεδο τα Περιφερειακά και Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια. Το σύνολο αυτών των πλαισίων καθορίζει τις γενικές κατευθύνσεις σχεδιασμού οι οποίες εξειδικεύονται στην τοπική κλίμακα μέσω του πολεοδομικού σχεδιασμού με τον οποίο "τίθενται, μέσω σχεδίων, κανόνες και όροι για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους στον αστικό χώρο και την ύπαιθρο" (Ν.4759/2020, αρθρ.1, όπως ισχύει).

Στο παρόν κεφάλαιο παρουσιάζονται οι κατευθύνσεις και ρυθμίσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού, με αναφορά στο υπό διερεύνηση χωροταξικό προφίλ της περιοχής μελέτης, ώστε να αξιολογηθεί ο βαθμός συμβατότητας της προτεινόμενης ανάπτυξης με αυτές.

3.1. ΓΕΝΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ

ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

(ΓΠΧΣΑΑ - ΦΕΚ 128Α/2008)

Το ΓΠΧΣΑΑ, συνιστώντας τη βάση αναφοράς για το συντονισμό και την εναρμόνιση επί μέρους πολιτικών, προγραμμάτων και επενδυτικών σχεδίων με χωρικές επιπτώσεις, περιλαμβάνει στόχους, στρατηγικές κατευθύνσεις και προτάσεις που αφορούν ως επί το πλείστον την χωρική ανάπτυξη και οργάνωση του εθνικού χώρου αλλά και την χωρική διάρθρωση, εξειδίκευση και συμπληρωματικότητα των επιμέρους παραγωγικών τομέων.

Ο Δήμος Ερμιονίδας εντάσσεται στον Ανατολικό Αναπτυξιακό Άξονα της χώρας ο οποίος αναπτύσσεται κατά μήκος του ΠΑΘΕ. Ο Άξονας αυτός διατρέχει την ηπειρωτική χώρα στα ανατολικά συμπεριλαμβάνοντας τα μητροπολιτικά κέντρα Αθήνας και Θεσσαλονίκης, τους πρωτεύοντες εθνικούς πόλους Πάτρα και το δίπολο Βόλος-Λάρισα και συμπεριλαμβάνει την Εύβοια και τα πλησίον νησιά (Σποράδες και τα πλησίον της Αττικής νησιά). Συνδέεται άμεσα και έμμεσα (μέσω της Εγνατίας Οδού) με το σύνολο των χερσαίων πυλών εισόδου και εξόδου της χώρας, καθώς και με διεθνείς θαλάσσιους άξονες.

Το ΓΠΧΣΑΑ, πέραν των οριζόντιων κατευθύνσεων που έχουν ως πεδίο εφαρμογής το σύνολο του εθνικού χώρου, περιλαμβάνει προβλέψεις που εξειδικεύονται για τον παράκτιο και νησιωτικό χώρο (Άρθ. 9). Αυτές δύνανται να συνοψιστούν σε 3 ευρείες κατηγορίες που σχετίζονται με:

α. την ανάπτυξη και ειδικότερα τον τουρισμό

- η εξασφάλιση δυνατοτήτων απασχόλησης, υπηρεσιών και ικανοποιητικών συγκοινωνιών και συνδέσεων με τα αστικά κέντρα,
- η αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων των νησιών και η στήριξη εναλλακτικών και ήπιων μορφών ανάπτυξης με τον τομέα του τουρισμού να παίζει καθοριστικό ρόλο σε αυτό,
- η αναβάθμιση των υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων και υπηρεσιών και η καθιέρωση υψηλότερων προδιαγραφών για τις νεότερες,
- η ενίσχυση της συνοχής, προσβασιμότητας και επικοινωνίας,

β. την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και των πολιτιστικών πόρων

- η βιώσιμη διαχείριση των φυσικών πόρων, με σεβασμό στη χωρητικότητα και αντοχή των οικοσυστημάτων και στις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής,
- η διαχείριση των προστατευόμενων φυσικών περιοχών και η αποκατάσταση των υποβαθμισμένων οικοσυστημάτων (όπως των μικρών υγροτόπων του Αιγαίου),
- η ανάδειξη και η προστασία του ιστορικού και πολιτιστικού πλούτου,

γ. την οικιστική οργάνωση

- η βιώσιμη πολεοδομική οργάνωση των παραθεριστικών οικισμών,
- η αποφυγή χωροθέτησης, κοντά στην παραλία, εγκαταστάσεων που δεν απαιτούν γειτνίαση με τη θάλασσα, καθώς και αποφυγή εγκαταστάσεων πολύ μεγάλης κλίμακα

- η διαφύλαξη των τοπικών χαρακτηριστικών και του "τοπικού χρώματος" με προτεραιότητα στην ανάπτυξη των παλαιών οικισμών που βρίσκονται πλησίον των ακτών και
- η ολοκληρωμένη διαχείριση των αποβλήτων.

Από τις παραπάνω προβλέψεις γίνεται αντιληπτό ότι **ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στον τομέα του τουρισμού** ο οποίος για τις παράκτιες περιοχές της Αργολίδας συνιστά σημαντικότερο κλάδο οικονομικής δραστηριότητας και ο οποίος μάλιστα προκαλεί αυξημένες απαιτήσεις σε κατανάλωση γης και υποδομές αλλά και έντονες περιβαλλοντικές πιέσεις. Συνεπώς, για την ενίσχυση της οικονομίας και εν γένει της ανάπτυξης των νησιών καθοριστικό ρόλο παίζει η τουριστική ανάπτυξη οι όροι βάσει των οποίων αυτή λαμβάνει χώρα. Ο εμπλουτισμός και η ποιοτική αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος μέσω της ανάπτυξης ειδικών μορφών τουρισμού, η περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος, η διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας και των αποτελεσμάτων της σε νέες περιοχές και σε "οργανωμένους υποδοχείς", καθώς και η δημιουργία σταθερού πλαισίου κανόνων για τη χωροθέτηση της τουριστικής δραστηριότητας με τρόπο που να αποφεύγονται οι συγκρούσεις χρήσεων γης αλλά και η υποβάθμιση των φυσικών πόρων συνιστούν τις βασικότερες προτεραιότητες για τον παράκτιο χώρο της χώρας, συμπεριλαμβανομένων και αυτών της Πελοποννήσου.

Επιπλέον με το ΓΠΧΣΑΑ δίνονται οι εξής κατευθύνσεις σε σχέση με τις θαλάσσιες μεταφορές και τις λιμενικές υποδομές και τις συναφείς υπηρεσίες:

- Ανάπτυξη λιμενικών υποδομών που θα φιλοξενούν με ασφάλεια και ποιότητα τα σύγχρονα πλωτά μέσα και τους επιβάτες τους (λιμενοβραχίονες, προβλήτες, αίθουσες επιβίβασης με κλιματισμό, χώροι υγιεινής κ.ά.). Οι λιμενικές υποδομές και οι εγκαταστάσεις στη νησιωτική χώρα οφείλουν να ακολουθούν την κλίμακα και τη φυσιογνωμία της περιοχής, ιδιαίτερα σε περιοχές παραδοσιακών οικισμών. Σκόπιμο είναι να εξεταστεί, σε πολλές περιπτώσεις νησιών, η δημιουργία νέων ακτοπλοϊκών λιμένων σε απόσταση από τους παραδοσιακούς οικισμούς και η απόδοση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων, σε συνδυασμό με προγράμματα ανάπτυξης παραλιακών μετώπων, σε αλιευτικές ή/και τουριστικές χρήσεις.
- Υιοθέτηση και στις θαλάσσιες επιβατικές μεταφορές της ηλεκτρονικής διασύνδεσης όλων των δρομολογίων των επιβατικών μέσων (ακτοπλοΐα, αεροσκάφη, σιδηρόδρομος, υδροπλάνο κ.ά.) σε πραγματικό χρόνο, (β) του συντονισμού του συνολικού επιβατικού μεταφορικού συστήματος από εξειδικευμένο φορέα διαχείρισης της κίνησης και των δρομολογίων, (γ) της λειτουργικής σύνδεσης των μέσων σε κάθε

χωρική ενότητα (π.χ. άμεση και ποιοτική οδική εξυπηρέτηση μεταξύ θαλάσσιων λιμένων και αερολιμένων σε κάθε νησί) και (δ) της ενδυνάμωσης, με κάθε πρόσφορο μέσο, της συγκοινωνίας μεταξύ των νησιών και του περιορισμού της εξάρτησης, στην περίπτωση των νησιών του Αιγαίου, από το λιμένα του Πειραιά.

- Επέκταση της δυνατότητας παροχής υπηρεσιών θαλάσσιου ταξί από πιστοποιημένους κυβερνήτες και πλωτά μέσα.
- Διαρκής αναβάθμιση όλων των υφιστάμενων λιμένων με σημαντική εμπορευματική ή και επιβατική κίνηση με κύριο σκοπό τη σταθερή παροχή ασφάλειας στις μεταφορές (π.χ. εκβαθύνσεις λιμενολεκάνης, κατασκευής κυματοθραυστών, κρηπιδωμάτων, κτιρίων, δικτύων, περίφραξης και άλλων συστημάτων αντιμετώπισης έκνομων ενεργειών, προμήθεια σύγχρονου εξοπλισμού κ.ά.).
- Άμεση εφαρμογή συστημάτων περιβαλλοντικής διαχείρισης στους λιμένες και συστημάτων για την πρόληψη και αντιμετώπιση θαλάσσιων περιβαλλοντικών ατυχημάτων, καθώς επίσης και δημιουργία κατάλληλων λιμένων καταφυγής.
- Κατασκευή νέων ή αναβάθμιση υφιστάμενων, εξειδικευμένων και μη, λιμενικών υποδομών που ενισχύουν (σε συνδυασμό με εξειδικευμένες υπηρεσίες) την τουριστική ανάπτυξη της χώρας μέσω του κλάδου της κρουαζιέρας (κρουαζιερόπλοια, mega yacht κ.ά.).

Οι ανωτέρω βασικές στρατηγικές επιλογές του ΓΠΧΣΑΑ είναι απολύτως συμβατές με την προτεινόμενη πρότυπη αειφορική ανάπτυξη του εν λόγω επενδυτικού σχεδίου.

3.2. ΕΙΔΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ για τον ΤΟΥΡΙΣΜΟ

(ΕΠΧΣΑΑΤ - ΦΕΚ 1138Β/2009, τροποποίηση ΦΕΚ 3155Β/2013)

Το ΕΠΧΣΑΑΤ (2013) καταργήθηκε, για τυπικούς λόγους, με την απόφαση 3632/2015 του Σ.τ.Ε. ωστόσο ελλείπει έγκυρου ΕΠΧΣΑΑΤ λαμβάνεται υπόψη γιατί περιλαμβάνει σημαντικές κατευθύνσεις για την ανάπτυξη του τουρισμού, η δε τουριστική ανάπτυξη της χώρας συνεχίζεται, βάσει των διατάξεων των υφιστάμενων Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων.

Το ΕΠΧΣΑΑ για τον Τουρισμό εξειδικεύει και συμπληρώνει τις κατευθύνσεις του ΓΠΧΣΑΑ για το συγκεκριμένο κλάδο. Βασική επιδίωξή του είναι η παροχή κατευθύνσεων προς τα υποκείμενα σχέδια για την ισόρροπη και αειφορική τουριστική ανάπτυξη, τη βελτίωση της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας του τουρισμού, την προσέλκυση επενδύσεων και τον

συντονισμό αναπτυξιακών και χωρικών προγραμμάτων (αρθρ.1). Για την επίτευξη των παραπάνω, καθορίζεται μια σειρά επιμέρους χωρικών και αναπτυξιακών στόχων και μέτρων που μεταξύ άλλων αναφέρονται στην ορθολογική χωρική οργάνωση του τουρισμού σε ομάδες περιοχών του εθνικού χώρου, στη διεύρυνση και βελτίωση του προσφερόμενου προϊόντος, στην προστασία, αναβάθμιση και αξιοποίηση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος.

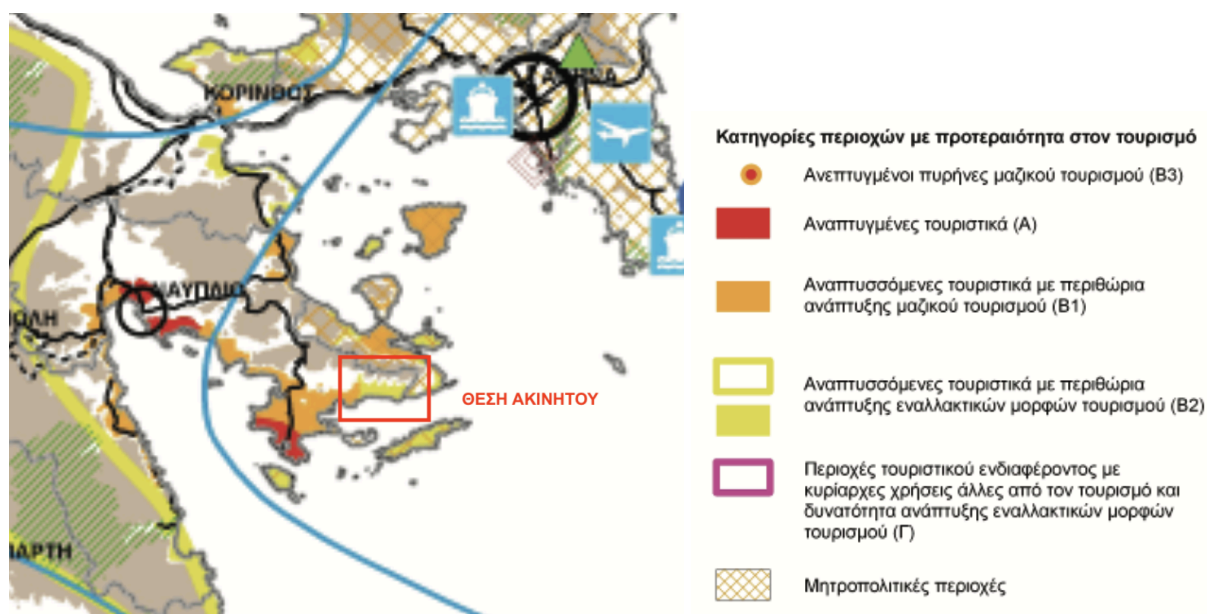
Σύμφωνα με το ΕΠΧΣΑΑΤ, ο Εθνικός χώρος διαιρείται σε κατηγορίες αναλόγως:

1. της έντασης και του είδους της τουριστικής ανάπτυξης,
2. των γεωμορφολογικών χαρακτηριστικών, και
3. της ευαισθησίας των πόρων, και για καθεμία από τις ομάδες που προκύπτουν, ορίζονται κατά προτεραιότητα στρατηγικές κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης των περιοχών.

(Ειδικότερα, με την με αριθμό 3632/2015 Απόφαση της ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας (Σ.τ.Ε.) ακυρώθηκε η με αριθμ. 67659/9.12.2013 απόφαση της Δ.Ε.Σ.Κ.Π.Χ.Σ. (ΦΕΚ 3155Β/2013) με τίτλο "Εγκριση τροποποίησης Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού". Περαιτέρω, με την με αριθμό 519/2017 απόφαση του Σ.τ.Ε., η οποία εκδόθηκε στο πλαίσιο αίτησης για την ακύρωση του Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τον Τουρισμό του 2009, έγινε δεκτό ότι μετά την ακύρωση του Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τον Τουρισμό του έτους 2013, δεν αναβίωσε η ισχύς του πρώτου)

Σύμφωνα με το ΕΠΧΣΑΑΤ η ευρύτερη παραλιακή περιοχή του Πόρτο Χελίου μέχρι τον Άγ. Αιμιλιανό του εντάσσεται στις περιοχές με στοιχείο Α, δηλαδή στις Αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές. Το παραλιακό τμήμα του Δήμου ανατολικά της Ερμιόνης εντάσσεται στις περιοχές με στοιχείο Β2, δηλαδή στις Αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού. Όλο το υπόλοιπο παραλιακό τμήμα καθώς και το τμήμα της ευρύτερης περιοχής Κρανιδίου - Ερμιόνης εντάσσεται στις περιοχές με στοιχείο Β1, δηλαδή στις Αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης μαζικού τουρισμού. Το υπόλοιπο τμήμα του Δήμου που αποτελεί και την αγροτική ενδοχώρα δεν περιλαμβάνεται σε περιοχές προτεραιότητας του τουρισμού σύμφωνα με το ΕΠΧΣΑΑΤ.

Χάρτης 10: Απόσπασμα Χάρτη Βασικών Κατευθύνσεων Χωρικής Οργάνωσης του Τουρισμού



Πηγή: ΕΧΣΑΑΤ ΦΕΚ 3155Β/2013

Η περιοχή στην οποία πρόκειται να αναπτυχθεί η επένδυση χαρακτηρίζεται λοιπόν ως **περιοχή Αναπτυσσόμενη τουριστικά με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού (περιοχή με στοιχείο B2).**

Για τις περιοχές με στοιχείο B2 δίνονται οι ακόλουθες κατευθύνσεις:

- Διατήρηση, προστασία και ανάδειξη των φυσικών, ιστορικών, αρχιτεκτονικών, κ.α., σημείων του χώρου με "μοναδικά" χαρακτηριστικά καθώς και του χαρακτήρα, της κλίμακας και των χαρακτηριστικών των οικισμών
- Λήψη μέτρων για την έγκαιρη πρόληψη φαινομένων υποβάθμισης της ποιότητας των φυσικών και ανθρωπογενών πόρων και συνδυασμένη προβολή τους.
- Συγκρότηση τοπικών πολυθεματικών δικτύων και βελτίωση της προσβασιμότητας μεταξύ των πόλων και των πόρων που τα συγκροτούν με περιβαλλοντικά ήπιες παρεμβάσεις στις οδικές συνδέσεις.
- Κατασκευή νέων, συμπλήρωση και αναβάθμιση υφιστάμενων τεχνικών, κοινωνικών (περίθαλψης και αθλητισμού), περιβαλλοντικών και πολιτιστικών υποδομών (μουσεία, τεχνολογικά - θεματικά πάρκα, κ.λπ.).
- Περιορισμός της δόμησης νέων υποδομών φιλοξενίας, εστίασης και λοιπών σχετικών με τον τουρισμό υποδομών, στον Ηπειρωτικό χώρο, εντός οικισμών καθώς και σε μια ζώνη πλάτους 500 μέτρων από τα όριά τους στις περιπτώσεις που διαπιστώνεται

σχετικός κορεσμός (ποσοστό αδόμητων γηπέδων <40%).

Ο περιορισμός αυτός δεν ισχύει:

- για την επέκταση υφιστάμενων εγκαταστάσεων για λόγους βιωσιμότητας των μονάδων,
- για τη δημιουργία ειδικών τουριστικών υποδομών με ή χωρίς υποδομές φιλοξενίας που από τη φύση τους συνδέονται με την αξιοποίηση πόρων με έντονη χωρική εξάρτηση π.χ. (ιαματικές πηγές) και
- για τη δημιουργία ενός μικρού αριθμού ολοκληρωμένων τουριστικών αναπτύξεων του αρθρ.9 του ΕΠΧΣΑΑΤ για την υποστήριξη των ευρύτερων περιοχών στις οποίες εντάσσονται.
- Προσαρμογή της τυπολογίας των καταλυμάτων (μορφολογικοί περιορισμοί, δυναμικότητα, τάξεις) και άλλων σχετικών με τον τουρισμό υποδομών, σύμφωνα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής και των ειδικών μορφών που υποστηρίζουν.
- Προστασία και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος συμπεριλαμβανομένης της προστασίας της βιοποικιλότητας και του τοπίου.
- Επανάχρηση αξιόλογων κτιρίων ή συνόλων.
- Αξιοποίηση των εκάστοτε τοπικών πόρων που παρουσιάζουν ενδιαφέρον για την ανάπτυξη ήπιων μορφών τουρισμού (αγροτουρισμού, περιηγητικού, πεζοπορικού, πολιτιστικού τουρισμού, κ.α.)
- Στήριξη δραστηριοτήτων που συμβάλλουν στην αναβάθμιση της εικόνας και γενικότερα στην ανάδειξη και προβολή των χαρακτηριστικών και της φυσιογνωμίας του αγροτικού χώρου.
- Δημιουργία δικτύων μονοπατιών (εθνικών, ευρωπαϊκών) και διαδρομών ("δρόμοι" καπνού, αμπέλου, ελιάς κ.α.) περιβαλλοντικής ευαισθησίας και εκπαίδευσης.
- Δημιουργία υποδομών στήριξης, προώθηση προγραμμάτων εκπαίδευσης και πιστοποίησης απασχολούμενων σε εναλλακτικές μορφές τουρισμού (Eco-Management and Audit Scheme- EMAS).
- Προώθηση προγραμμάτων στήριξης αγροτικών ή και παραδοσιακών μεταποιητικών δραστηριοτήτων φιλικών προς το περιβάλλον (στήριξη ολοκληρωμένης ή βιολογικής γεωργίας, προϊόντων ονομασίας προέλευσης, παραδοσιακών τεχνικών, κ.α.).
- Ενίσχυση του προσανατολισμού των συνεχιζόμενων ευρωπαϊκών προγραμμάτων για τον αγροτικό χώρο (Leader+, ΟΠΑΑΧ) προς μια ολοκληρωμένη αγροτική ανάπτυξη, πέραν της αποκλειστικής χρηματοδότησης καταλυμάτων.
- Προώθηση τοπικών συμφώνων ποιότητας.

Για τις περιοχές με στοιχείο B1 και B2 το όριο αρτιότητας για τη δόμηση κύριων τουριστικών καταλυμάτων, εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών, ορίζεται σε οκτώ (8) στρέμματα, ενώ η μέγιστη πυκνότητα περιορίζεται για ξενοδοχεία πέντε, τεσσάρων και τριών αστέρων αντίστοιχα σε 8, 9 και 10 κλίνες.

Οι κατευθύνσεις του ΕΠΧΣΑΑΤ, εξειδικεύοντας τα όσα προβλέπονται από το ΓΠΧΣΑΑ για την οργάνωση και ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας, είναι απολύτως συμβατές με το προτεινόμενο σχέδιο, το οποίο υιοθετεί πλήρως τις βασικές και ειδικές κατευθύνσεις του συγκεκριμένου πλαισίου.

3.3. ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ

(υπό διαβούλευση)

Με την ακύρωση των προηγούμενων ΕΧΠ Τουρισμού των ετών 2009 και 2013 από το ΣτΕ, το ΥΠΕΝ έρχεται να καλύψει το κενό που δημιουργήθηκε στον Χωροταξικό Σχεδιασμό με τη σύνταξη ενός Νέου ΕΧΠ για τον Τουρισμό. Το νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο (ΕΧΠ) για τον Τουρισμό προσδιορίζει στρατηγικές κατευθύνσεις και ρυθμίσεις για τη χωρική διάρθρωση της τουριστικής δραστηριότητας, οι οποίες θα πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά την εκπόνηση της μελέτης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου. Το σχέδιο ΚΥΑ καθώς και η ΣΜΠΕ αυτού τέθηκε σε δημόσια διαβούλευση από το ΥΠΕΝ στις 3 Ιουλίου 2024. Οι βασικοί στόχοι του ΕΧΠ για τον Τουρισμό είναι οι εξής:

- Μακροπρόθεσμος σχεδιασμός με έμφαση στην οικονομική, περιβαλλοντική και κοινωνική βιωσιμότητα και αειφορία.
- Χωρική διάρθρωση του τουρισμού σε εθνικό επίπεδο.
- Ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού και τουριστικών υποδομών.

Το Εθνικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό (ΕΧΠΤ) αποσκοπεί στη βιώσιμη ανάπτυξη του τουριστικού τομέα στην Ελλάδα, καθορίζοντας στρατηγικές για την ορθολογική κατανομή των τουριστικών δραστηριοτήτων και τη διαχείριση των φυσικών πόρων. Περιλαμβάνει κατευθύνσεις για την ανάπτυξη του τουρισμού σε διαφορετικές περιοχές της χώρας, σύμφωνα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους, τον σεβασμό στο περιβάλλον, την ενίσχυση της τοπικής οικονομίας και την ενσωμάτωση νέων μορφών τουρισμού (όπως ο αγροτουρισμός, ο πολιτιστικός τουρισμός κ.ά.).

Το ΕΧΠ για τον Τουρισμό κατηγοριοποιεί τον εθνικό χώρο βάσει των παρακάτω τριών παραμέτρων και τον κατατάσσει στις επιμέρους κατηγορίες περιοχών για τις οποίες προσδιορίζονται κατευθύνσεις και ρυθμίσεις:

α. τη χωρική διάρθρωση του τουριστικού φαινομένου:

- A. Περιοχές ελέγχου (18 Δ.Ε.)
- B. Αναπτυγμένες περιοχές (84 Δ.Ε.)
- Γ. Αναπτυσσόμενες περιοχές (139 Δ.Ε.)
- Δ. Περιοχές με δυνατότητες ανάπτυξης (265 Δ.Ε.)
- Ε. Μη αναπτυγμένες περιοχές (528 Δ.Ε.)

β. τα ειδικά γεωγραφικά χαρακτηριστικά και το ειδικό καθεστώς κάποιων περιοχών:

- ο Περιοχές με ειδικά γεωγραφικά χαρακτηριστικά
 - Μητροπολιτικές περιοχές
 - Νησιά
 - Παράκτια ζώνη
 - Ορεινές περιοχές
- ο Κατηγορίες χώρου με ειδικό καθεστώς
 - Περιοχές του Εθνικού Συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών
 - Προστατευόμενοι και εγκαταλελειμμένοι οικισμοί
 - Αρχαιολογικοί χώροι, μνημεία και ιστορικοί τόποι

γ. τη χωροθέτηση ειδικών μορφών τουρισμού και τουριστικών υποδομών:

- Τουρισμός υπαίθρου
- Αθλητικός Τουρισμός
- Θαλάσσιος Τουρισμός
- Πολιτιστικός Τουρισμός
- Θρησκευτικός-Προσκυνηματικός Τουρισμός
- Συνεδριακός τουρισμός
- Τουρισμός υγείας

Σύμφωνα με τα στοιχεία του ΕΧΠ για τον Τουρισμό, η περιοχή του Δήμου Ερμιονίδας εντάσσεται στις **αναπτυσσόμενες περιοχές (Γ) της παράκτιας ζώνης**, καθώς διαθέτει ακτογραμμή, αξιόλογο φυσικό τοπίο και ιστορικά μνημεία. Η γειτνίαση με ισχυρούς τουριστικούς πόλους, όπως η Αθήνα, το Ναύπλιο και οι Σπέτσες, ενισχύει τη δυνατότητα προσέλκυσης επισκεπτών. Το ΕΧΠ τονίζει τη σημασία της αιφόρου τουριστικής ανάπτυξης, η οποία πρέπει να στηρίζεται στην προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, κάτι που είναι ιδιαίτερα κρίσιμο για την Ερμιονίδα.

Ένα βασικό σημείο του ΕΧΠ που επηρεάζει τον Δήμο Ερμιονίδας είναι η προώθηση μορφών τουρισμού που διαφοροποιούνται από το μαζικό μοντέλο και εστιάζουν στον **ποιοτικό και θεματικό τουρισμό**. Η περιοχή μπορεί να αξιοποιήσει τον πολιτιστικό, θαλάσσιο, αγροτουριστικό και οικοτουριστικό τομέα, ενσωματώνοντας πρακτικές βιωσιμότητας και αξιοποιώντας τις τοπικές ιδιαιτερότητες. Οι μορφές τουρισμού που συνδέονται με την περιοχή περιλαμβάνουν τον τουρισμό υπαίθρου, τον γεωτουρισμό, τον αλιευτικό τουρισμό, τον θαλάσσιο τουρισμό, τον τουρισμό Γιώτινγκ, τον τουρισμό καταδύσεων αναψυχής, καθώς και τον πολιτιστικό τουρισμό, με έμφαση στην αξιοποίηση των πλούσιων φυσικών και πολιτιστικών πόρων του Δήμου Ερμιονίδας. Η ενίσχυση της τουριστικής ταυτότητας του Δήμου μπορεί να γίνει μέσω της ανάδειξης της ιστορίας, της γαστρονομίας και των παραδοσιακών δραστηριοτήτων, στοιχεία που ανταποκρίνονται στις τάσεις της διεθνούς τουριστικής ζήτησης.

Επιπλέον, το ΕΧΠ δίνει έμφαση στην ανάπτυξη τουριστικών υποδομών και υπηρεσιών που προάγουν την ποιότητα και ενισχύουν τη **συνδεσιμότητα της περιοχής**. Η βελτίωση του οδικού δικτύου, η αναβάθμιση των λιμενικών εγκαταστάσεων και η ανάπτυξη εναλλακτικών μέσων μεταφοράς, όπως η θαλάσσια συγκοινωνία, μπορούν να ενισχύσουν την προσβασιμότητα και την τουριστική ελκυστικότητα της Ερμιονίδας. Παράλληλα, η αξιοποίηση νέων τεχνολογιών για την προώθηση του τουριστικού προϊόντος (ψηφιακές πλατφόρμες, έξυπνες εφαρμογές) θα μπορούσε να ενισχύσει τη διασύνδεση με τις διεθνείς αγορές και να αυξήσει την ανταγωνιστικότητα της περιοχής.

Επιπλέον, προτείνεται ο χαρακτηρισμός τμημάτων της περιοχής ως **περιοχές Ενεργητικής Παρέμβασης και Ανάπλασης**, με τον προσδιορισμό μέτρων για την αναβάθμιση ή και την ανάπτυξη του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος. Οι ρυθμίσεις που αφορούν την κατασκευή νέων τουριστικών καταλυμάτων στις κατηγορίες 3, 4 και 5 αστέρων, όπως η εν λόγω προτεινόμενη επένδυση.

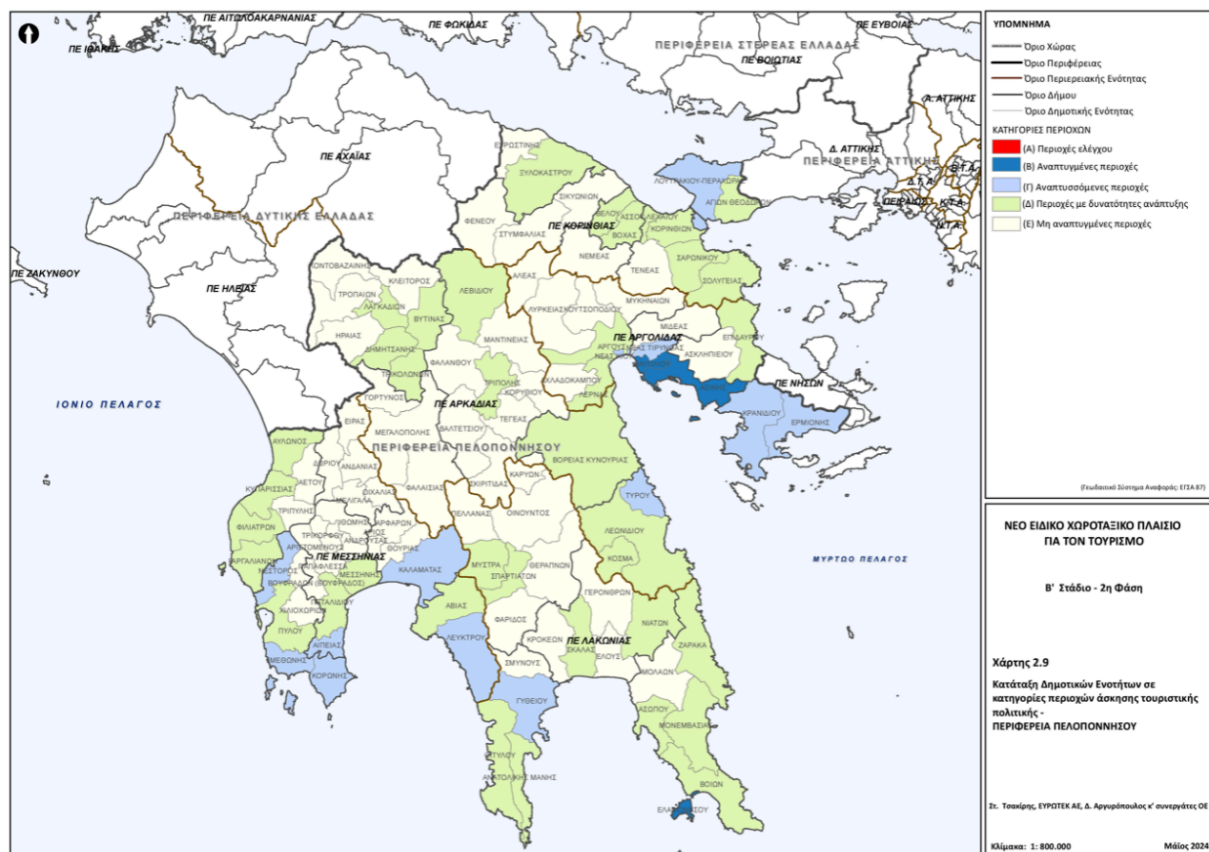
Αναφορικά με τις **ειδικές γεωργικές ζώνες**, ο Δήμος Ερμιονίδας περιλαμβάνει περιοχές που εμπίπτουν στην παράκτια ζώνη (Π), για τις οποίες προτείνεται ο περιορισμός της δημιουργίας νέων χρήσεων μη συμβατών με τον τουρισμό. Στην περιοχή αυτή, καθώς και στην ευρύτερη περιοχή, προτείνεται η απαγόρευση της εγκατάστασης κτιρίων μόνιμου χαρακτήρα σε υψόμετρο μικρότερο από τη γραμμή αιγιαλού, με προσαύξηση ύψους κατά 0,60 μ.

Επιπλέον, στον Δήμο Ερμιονίδας υπάρχουν περιοχές ενταγμένες στο **Εθνικό Σύστημα Προστατευόμενων Περιοχών**, όπου σύμφωνα με το ΕΧΠΤ για τον Τουρισμό, προτείνεται η ανάπτυξη ΟΜΑΤ με την εκδοχή της «ήπιας ανάπτυξης», προκειμένου να διασφαλιστεί η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και η βιωσιμότητα του τουριστικού προϊόντος.

Συνολικά, το ΕΧΠ παρέχει ένα στρατηγικό πλαίσιο που μπορεί να καθοδηγήσει την τουριστική ανάπτυξη του Δήμου Ερμιονίδας, ενισχύοντας τη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος και την αειφορία. Η αξιοποίηση αυτών των κατευθύνσεων στην πρόταση

τουριστικής ανάπτυξης της μελέτης μας θα συμβάλλει στη δημιουργία ενός βιώσιμου και ανταγωνιστικού τουριστικού προορισμού, με πολλαπλά οικονομικά και κοινωνικά οφέλη για την τοπική κοινότητα.

Χάρτης 11: Κατηγορίες περιοχών άσκησης τουριστικής πολιτικής για την Π. Πελοποννήσου με βάση το νέο ΕΧΠ για τον Τουρισμό



Πηγή: Νέο ΕΧΠ για Τουρισμό σχέδιο ΚΥΑ 2024

Εξετάζοντας τις βασικές κατευθύνσεις και τις ρυθμίσεις του Εθνικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό (ΕΧΠΤ), προκύπτει ότι η προτεινόμενη επένδυση είναι πλήρως σύμφωνη με τους στόχους και τις στρατηγικές του, καθώς ενισχύει τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη, προάγει τον εκσυγχρονισμό των τουριστικών υποδομών, και σέβεται τις περιοριστικές ρυθμίσεις που αφορούν την προστασία του περιβάλλοντος και την αρμονική ένταξη των τουριστικών δραστηριοτήτων στο τοπικό και φυσικό τοπίο.

3.4. ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ

(ΠΠΧΣΑΑΠΠ - ΦΕΚ 1485B/2003)

Τα ΠΠΧΣΑΑ εντάσσονται στο ενδιάμεσο επίπεδο με το οποίο εξειδικεύονται και συμπληρώνονται οι διατάξεις των υπερκείμενων Γενικού και Ειδικών ΠΧΣΑΑ/ΧΠ σε επίπεδο περιφέρειας και ταυτόχρονα λειτουργούν ως κατευθυντήρια πλαίσια για τα υποκείμενα πολεοδομικά και ρυθμιστικά σχέδια.

Το ΠΠΧΣΑΑ Περιφέρειας Πελοποννήσου στοχεύει στην εναρμόνιση με τα εγκεκριμένα ή υπό διαμόρφωση των υπερκείμενων πλαισίων σχεδιασμού και την εξειδίκευση και συμπλήρωση των βασικών προτεραιοτήτων και επιλογών τους στο επίπεδο της Περιφέρειας.

Με αυτό:

- Καταγράφεται και αξιολογείται η θέση της Περιφέρειας στο διεθνή και ευρωπαϊκό χώρο, ο ρόλος της σε εθνικό επίπεδο και σε σύγκριση με άλλες περιφέρειες καθώς επίσης και οι λειτουργίες διαπεριφερειακού χαρακτήρα που έχει ή μπορεί να αναπτύξει.1.
- Καταγράφονται και αξιολογούνται οι παράγοντες εκείνοι που επηρεάζουν τη μακροπρόθεσμη ανάπτυξη και διάρθρωση του χώρου στο επίπεδο της Περιφέρειας.
- Αποτιμώνται οι χωρικές επιπτώσεις των ευρωπαϊκών, εθνικών και περιφερειακών πολιτικών και προγραμμάτων στο Επίπεδο της Περιφέρειας και
- Προσδιορίζονται με προοπτική δεκαπέντε (15) ετών βασικές προτεραιότητες και οι στρατηγικές επιλογές και για την ολοκληρωμένη και αειφόρο ανάπτυξη του χώρου στο επίπεδο της Περιφέρειας, οι οποίες θα προωθούν την ισότιμη ένταξη της στον ευρύτερο διεθνή, ευρωπαϊκό και εθνικό χώρο (αρθρ.2).

Πρότυπο Χωρικής Ανάπτυξης

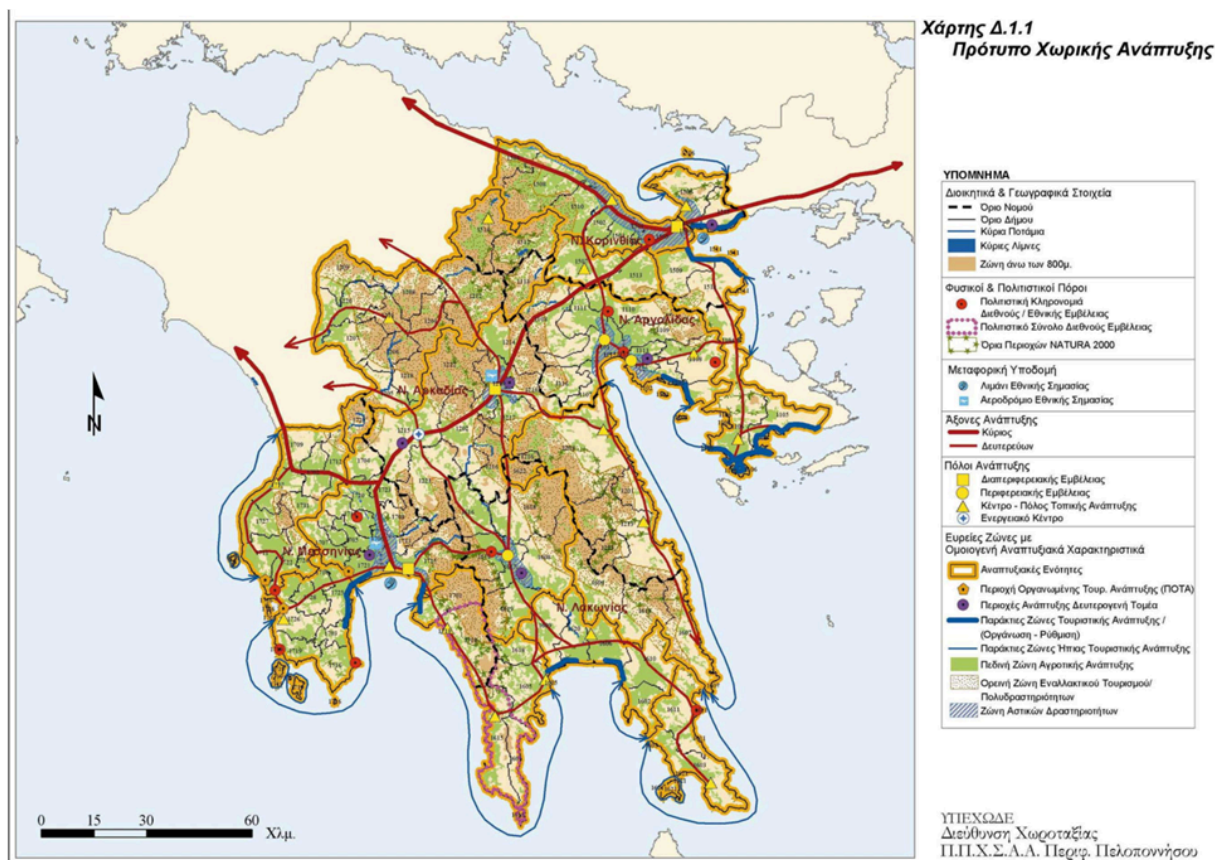
Το προτεινόμενο πρότυπο χωρικής ανάπτυξης της Περιφέρειας επηρεάζεται από τις υφιστάμενες τάσεις όπως αυτές έχουν διαμορφωθεί στην ιστορική διαδρομή του χρόνου αλλά και έχει επηρεαστεί από την υλοποίηση των έργων σε εφαρμογή των εθνικών και ευρωπαϊκών πολιτικών.

Γενικοί στόχοι του ΠΠΧΣΑΑ Πελοποννήσου:

- Ισχυροποίηση του περιφερειακού ρόλου της Περιφέρειας Πελοποννήσου και δημιουργία ανταγωνιστικών πλεονεκτημάτων σε διαπεριφερειακό, εθνικό και διεθνές επίπεδο εξωστρέφειας

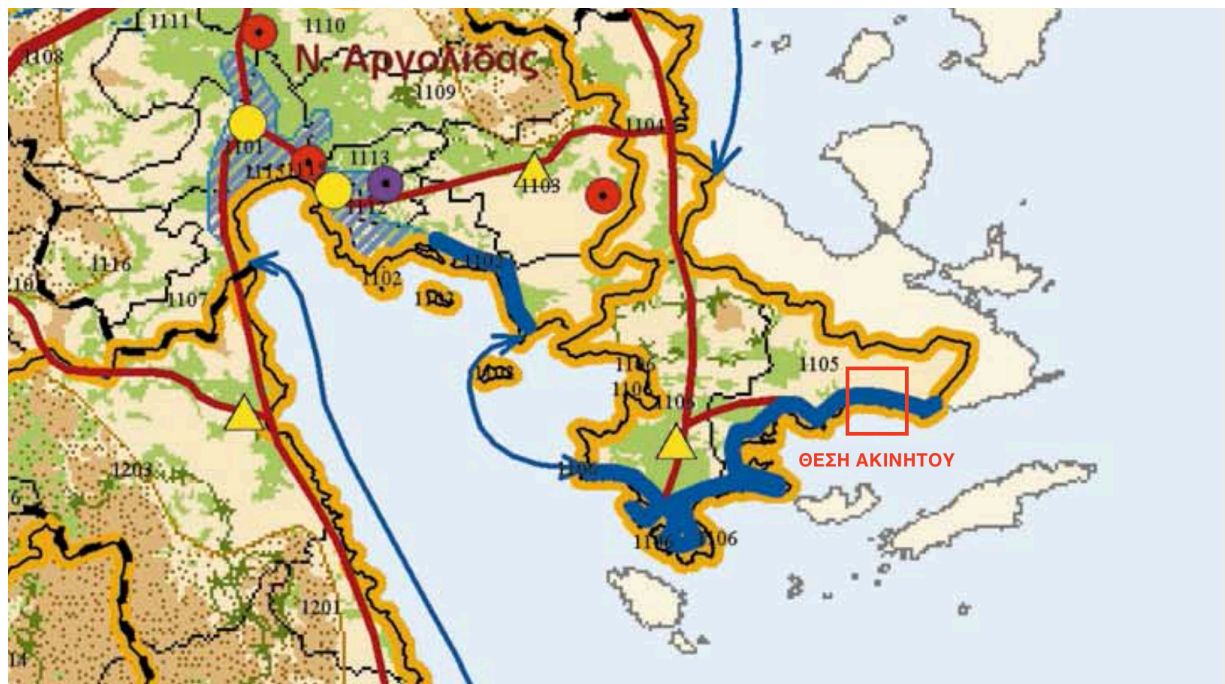
- Δημιουργία προϋποθέσεων για μελλοντική ανάδειξη της σε ισχυρό εναλλακτικό συγκοινωνιακό κόμβο στο Μεσογειακό χώρο. Ενίσχυση εξωστρέφειας
- Εξορθολογισμός των σχέσεων αλληλεξάρτησης από το οικονομικό σύμπλεγμα Αθήνας - Πειραιά και ενίσχυση της διασύνδεσής της με τις Περιφέρειες Δυτ.Ελλάδας και Κρήτης. Ενίσχυση δια-περιφερειακής συνοχής.
- Ενίσχυση της ενδο-περιφερειακής συνοχής.

Χάρτης 12: Πρότυπο χωρικής ανάπτυξης Περιφέρειας Πελοποννήσου



Πηγή: ΠΠΧΣΑΑΠΠ ΦΕΚ 1485Β/2003

Χάρτης 13: Απόσπασμα Προτύπου χωρικής ανάπτυξης Περιφέρειας Πελοποννήσου



Πηγή: ΠΠΧΣΑΑΠΠ ΦΕΚ 1485Β/2003

Το παραπάνω πρότυπο χωρικής ανάπτυξης θέτει μεταξύ άλλων τις παρακάτω κατευθύνσεις:

- Ελεγχόμενη αξιοποίηση των παράκτιων περιοχών της (προστασία και διαχείριση).
- Δημιουργία ενιαίου πλέγματος πολιτισμικών πυρήνων υπερεθνικής εμβέλειας και ένταξή τους, σε συνδυασμό με τα επί μέρους τοπικά πολιτιστικά στοιχεία και ιστορικές διαδρομές, σε επί μέρους υποσύνολα ειδικών ενδιαφερόντων
- Ανάδειξη των περιοχών ιδιαίτερου φυσικού ενδιαφέροντος με παράλληλη προστασία και πρόβλεψη δραστηριοτήτων που θα ενισχύσουν την ανάπτυξη και θα αξιοποιούν χωρίς να υποβαθμίζουν την περιβαλλοντική τους αξία. (περιοχές NATURA 2000, υδροβιότοποι, ορεινοί δρόμοι, ποταμοί, λίμνες, οικοσυστήματα, φυσικά τοπία, κτλ.)
- Αναδιάρθρωση, ιεράρχηση και προώθηση του πλέγματος των αναγκαίων τεχνικών και κοινωνικών υποδομών
- Έλεγχος των χρήσεων γης για προστασία και βιώσιμη ανάπτυξη των φυσικών πόρων μέσα από τους υφιστάμενους θεσμούς και τους μηχανισμούς του χωροταξικού / πολεοδομικού σχεδιασμού και της προστασίας του περιβάλλοντος (θεσμικό πλαίσιο ν.1337/83, ν.1650/86, ν.2508/97, ν.2742/99)

Από την μελέτη των αναπτυξιακών χαρακτηριστικών της Περιφέρειας, την ανάλυση των δεδομένων της αλλά και τις επιλογές των τοπικών παραγόντων διαφαίνεται ότι η Στρατηγική

Περιφερειακής Ανάπτυξης, που είναι κατάλληλη για την Περιφέρεια Πελοποννήσου, είναι η Στρατηγική της Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης.

Στόχος του Χωροταξικού Σχεδίου της Περιφέρειας είναι η αναβάθμιση και επανιεράρχηση των σχέσεων αλληλεξάρτησης και μετατροπής των σχέσεων εξάρτησης σε αλληλεξάρτησης, ώστε να απομειωθεί ο ισχυρός διαπεριφερειακός βαθμός εξάρτησης από την Πρωτεύουσα, να συσχετιστεί οργανικότερα η περιφέρεια Πελοποννήσου με εκείνη της Δυτικής Ελλάδας (Πάτρα) και της υπόλοιπης Δυτικής Ελλάδας (Ηπείρος, Ιόνια νησιά) και της Κρήτης. Η ανάπτυξη αυτή στηρίζεται στα τοπικά πλεονεκτήματα κάθε περιοχής και στους φυσικούς της πόρους και είναι ανάπτυξη ενδογενής, γιατί αξιοποιεί τοπικούς πόρους κινητοποιώντας το τοπικό επιχειρηματικό δυναμικό.

Η συνολική προβληματική που πρυτανεύει για την διατύπωση του αναπτυξιακού και χωρικού σχεδιασμού έχει ως κοινό παρονομαστή τις πολιτικές που υπακούουν στους όρους "βιώσιμη" ή "αιεφόρος ανάπτυξη".

Ακτές και Παράκτιος Χώρος

Η πολιτική παρέμβασης του ΠΠΧΣΑΑΠΠ για τον παράκτιο χώρο προτείνεται ως κατωτέρω:

- Άμεση οριοθέτηση όλων των παράκτιων οικισμών
- Καθορισμός αιγιαλού σε όλο το μήκος της ακτής
- Οριοθέτηση των ρεμάτων
- Θεσμοθέτηση όλων των περιοχών προστασίας εντός της παράκτιας ζώνης "(Natura, υγρά τοπία, περιοχές φυσικού κάλλους, αρχαιολογικοί χώροι, δάση, γεωργική γη προς διαφύλαξη)
- Εκπόνηση κατά προτεραιότητα και θέσπιση ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ με τα οποία θα είναι δυνατή, εφόσον είναι συμβατή με τα λοιπά στοιχεία της περιοχής, η ανάπτυξη ΠΕΡΠΟ, ως και συγκεκριμένων ζωνών ήπιων τουριστικών δραστηριοτήτων στα όρια των παράκτιων ΟΤΑ.
- Στις ήδη αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές απαιτείται η κατά προτεραιότητα εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης για τη ρύθμιση των χρήσεων και την εν γένει βελτίωση της κοινωνική και τουριστικής υποδομής, ως και της υποδομής αναψυχής.
- Απαγόρευση διάνοιξης ιδιωτικών & αγροτικών οδών
- Έλεγχος της ρύπανσης από χερσαίες χρήσεις (φυτοφάρμακα, απορρίμματα, αποχέτευση, κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις, μεταποιητικές δραστηριότητες) και από θαλάσσιες (απορρίμματα από πλοία, πετρελαιοκηλίδες, κ.λ.π.)
- Προώθηση κατά προτεραιότητα των έργων βιολογικών καθαρισμών και παράλληλα οργάνωση του τρόπου συλλογής, αποκομιδής, μεταφόρτωσης και υγειονομικής ταφής των απορριμάτων στους ΧΥΤΑ του κάθε Νομού.

Σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του Περιφερειακού Σχεδίου Πελοποννήσου, το οποίο δεν έχει αναθεωρηθεί, η περιοχή μελέτης βρίσκεται στις Παράκτιες Ζώνες Τουριστικής Ανάπτυξης, με γενικές κατευθύνσεις όπως προβλέπονται από την παρ.3.3.2, αρθρ.3, "την μελέτη του παράκτιου χώρου και ειδικά τις επί μέρους χωρικές του προκειμένου να καθοριστούν οι συγκεκριμένοι τύποι ανάπτυξης, ανάδειξης και προστασίας του" με προτεραιότητα στην εκπόνηση Ειδικών Μελετών & Αναπτύξεων (ΓΠΣ, ΠΕΡΠΟ Ζωνών ήπιων τουριστικών δραστηριοτήτων στα όρια των παράκτιων ΟΤΑ κτλ.).

Τουρισμός

Ως γενική κατεύθυνση καθορίζεται ο περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης για εγκαταστάσεις τουρισμού-αναψυχής και για παραθεριστική κατοικία και η ανάπτυξή τους κυρίως σε ειδικές ζώνες που να επιτρέπουν τις χρήσεις αυτές ή/και σε οργανωμένους υποδοχείς. Η ανάπτυξη του τουρισμού στην Πελοπόννησο ακολουθεί τις κατευθύνσεις του θεσμοθετημένου Ειδικού Πλαισίου για τον Τουρισμό.

Για τον θαλάσσιο τουρισμό επισημαίνεται ότι πρόκειται να υλοποιηθούν χωροθετημένοι τουριστικοί λιμένες/μαρίνες σε: Ξυλόκαστρο, Λουτράκι, Ερμιόνη, Ναύπλιο, Μονεμβασία, Καλαμάτα και Πύλο. Επίσης, προωθούνται οι Νέοι Τουριστικοί Λιμένες που προγραμματίζονται από τη Διεύθυνση Τουριστικών Λιμένων στην ΠΕ Αργολίδας (περιοχή Porto Hydra) και ΠΕ Κορινθίας (Δερβένι).

Σύμφωνα με το ΠΠΧΣΑΑ Πελοποννήσου η ανάπτυξη ευρέως φάσματος μορφών τουρισμού (ισχυρό σημαντικό συγκριτικό πλεονέκτημα φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος) αποτελεί την οικονομική δραστηριότητα η οποία σχεδιάζεται να στηρίξει την αναπτυξιακή της προοπτική, παρέχοντας παράλληλα ποιοτικά αναβαθμισμένες υπηρεσίες υπερτοπικού χαρακτήρα. Έτσι ορίζει σαν άξονα δράσης για τον τριτογενή τομέα την ανάπτυξη και αναβάθμιση συμβατικών Τουριστικών Υπηρεσιών και την μελέτη, κατασκευή και βελτίωση υποδομών στήριξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού, τη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος και την ενίσχυση εγκαταστάσεων προωθητικών δραστηριοτήτων όπως οι εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής για την ανάπτυξη θεματικού τουρισμού.

Εξετάζοντας τις βασικές αρχές και το σύνολο των κατευθύνσεων του ΠΠΧΣΑΑΠΠ, προκύπτει ότι η προγραμματιζόμενη επένδυση είναι απόλυτα συμβατή με τους στόχους αυτού.

3.5. ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΔΗΜΟΥ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ 2021 - 2024

Το Στρατηγικό Σχέδιο του Δήμου Ερμιονίδας για την περίοδο 2021-2024 διατυπώνει το όραμα και τις βασικές κατευθυντήριες πολιτικές επιλογές-προτεραιότητες του δήμου για την αναβάθμιση και πρόοδο του δήμου.

Μεταξύ αυτών θέτει σαν προτεραιότητα την αναβάθμιση του τουριστικού χαρακτήρα του Δήμου, την ανάδειξη του Δήμου ως τουριστικού πόλου διεθνούς ενδιαφέροντος και την προαγωγή του πολιτισμού και της ιστορίας της Ερμιονίδας ως εξής:

- Προστασία και ορθολογική χρήση του φυσικού και του πολιτιστικού πλούτου
- Υποστήριξη της τοπικής οικονομίας και ενίσχυση της απασχόλησης
- Επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου και προώθηση εναλλακτικών μορφών τουρισμού με σκοπό της αύξηση της μέσης διαμονής και πληρότητας των τοπικών καταλυμάτων.
- Αναβάθμιση και εμπλουτισμός του τουριστικού προϊόντος της περιοχής για την επίτευξη της μέγιστης δυνατής βελτίωσης της τουριστικής εμπειρίας μέσα από την παροχή υψηλής ποιότητας υπηρεσιών και την αναβάθμιση των τουριστικών υποδομών.
- Στήριξη της επιχειρηματικότητας κάθε μορφής.
- Ανάπτυξη υποδομών και δραστηριοτήτων που σχετίζονται με την θάλασσα στο πλαίσιο της θαλάσσιας οικονομίας.

Η συγκεκριμένη επένδυση ανταποκρίνεται στους παπάνω στόχους μέσω των παρακάτω προτεινόμενων λύσεων:

- Δημιουργία ενός ολοκληρωμένου παραθεριστικού και τουριστικού θερέτρου που θα αντιπροσωπεύει το πλέον σύγχρονο μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης διεθνώς
- Συνδυασμό τουριστικού ξενοδοχείου, παραθεριστικών κατοικιών και προγράμματος καλλιτεχνικής πρακτικής με σκοπό την επίτευξη πληρότητας και παρουσίας κατοίκων / επισκεπτών / τουριστών καθ' όλη την διάρκεια του χρόνου
- Δημιουργία δράσεων και προγραμμάτων σε συνεργασία με γειτονικό Βιολογικό Ελαιώνα και Παραδοσιακό Ελαιοτριβείο για ανάδειξη και προώθηση του παραγωγικού και πολιτιστικού πλούτου της περιοχής
- Περιορισμένες αλλά στρατηγικές παρεμβάσεις ανάπλασης και ανάδειξης της ακτής και δημιουργία τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης για ενίσχυση της δια θαλάσσης

πρόσβασης, πρόσβαση στο θαλάσσιο μέτωπο αλλά και των θαλάσσιων δραστηριοτήτων στην περιοχή

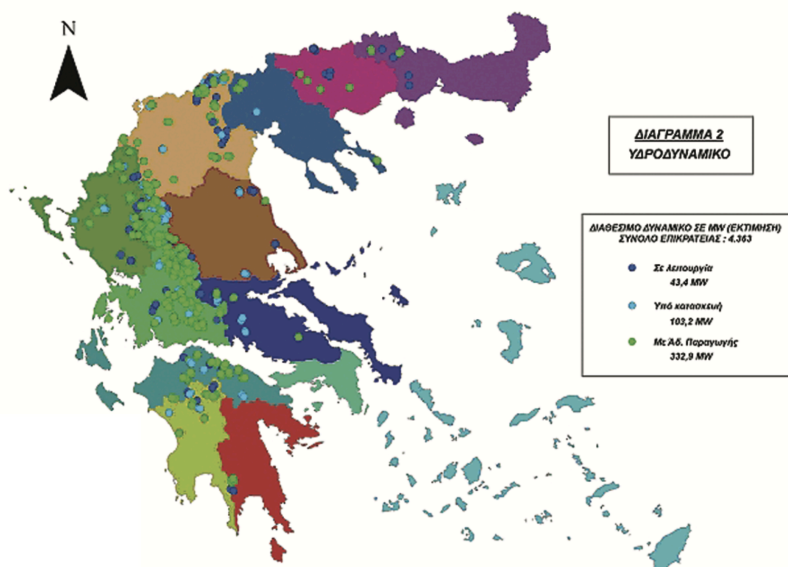
Στοιχεία του εγκεκριμένου Στρατηγικού Σχεδιασμού Δήμου Ερμιονίδας έχουν συμπεριληφθεί και σε προηγούμενα κεφάλαια της παρούσας μελέτης (βλ. [κεφ.2.2](#)).

Μελετώντας τους βασικούς στόχους του Στρατηγικού Σχεδίου του Δήμου Ερμιονίδας σε σχέση με τις βασικές αρχές και το σύνολο των κατευθύνσεων του προτεινόμενου επιχειρηματικού εγχειρήματος προκύπτει ότι η προγραμματιζόμενη επένδυση είναι απόλυτα συμβατή με αυτό.

3.6. ΕΠΧΣΑΑ για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας

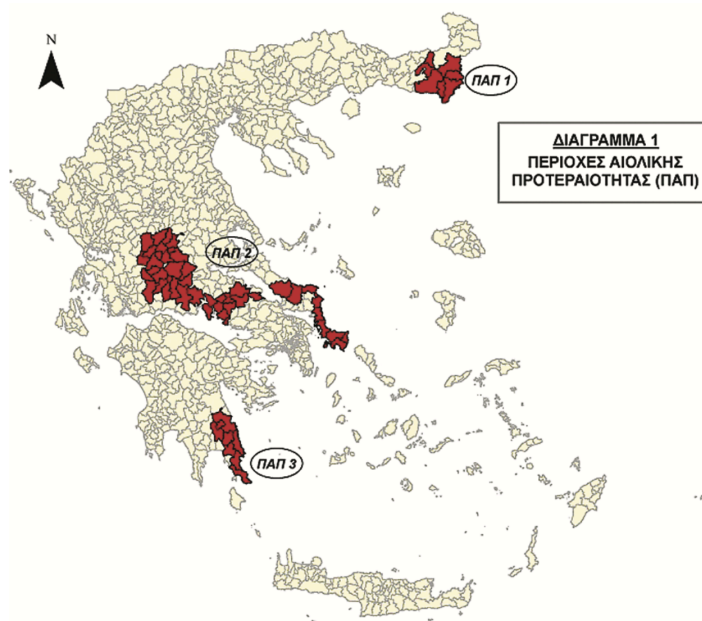
Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας εγκρίθηκε το 2008 (ΦΕΚ 2464B/2008) και καθορίζει τις βασικές κατευθύνσεις και κανόνες για τη χωροθέτηση των Α.Π.Ε. Στο σύνολο του εθνικού χώρου. Όπως φαίνεται από τους παρακάτω χάρτες η περιοχή μελέτης βρίσκεται εκτός των υπαρχόντων, υπό κατασκευή ή προγραμματισμένων σημείων εγκατάστασης αιολικών σταθμών ή μικρών υδροηλεκτρικών έργων.

Χάρτης 14: Απόσπασμα χάρτη χωροθέτησης μικρών υδροηλεκτρικών έργων



Πηγή: ΦΕΚ 2464B/2008

Χάρτης 15: Χάρτης περιοχών αιολικής προτεραιότητας



Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

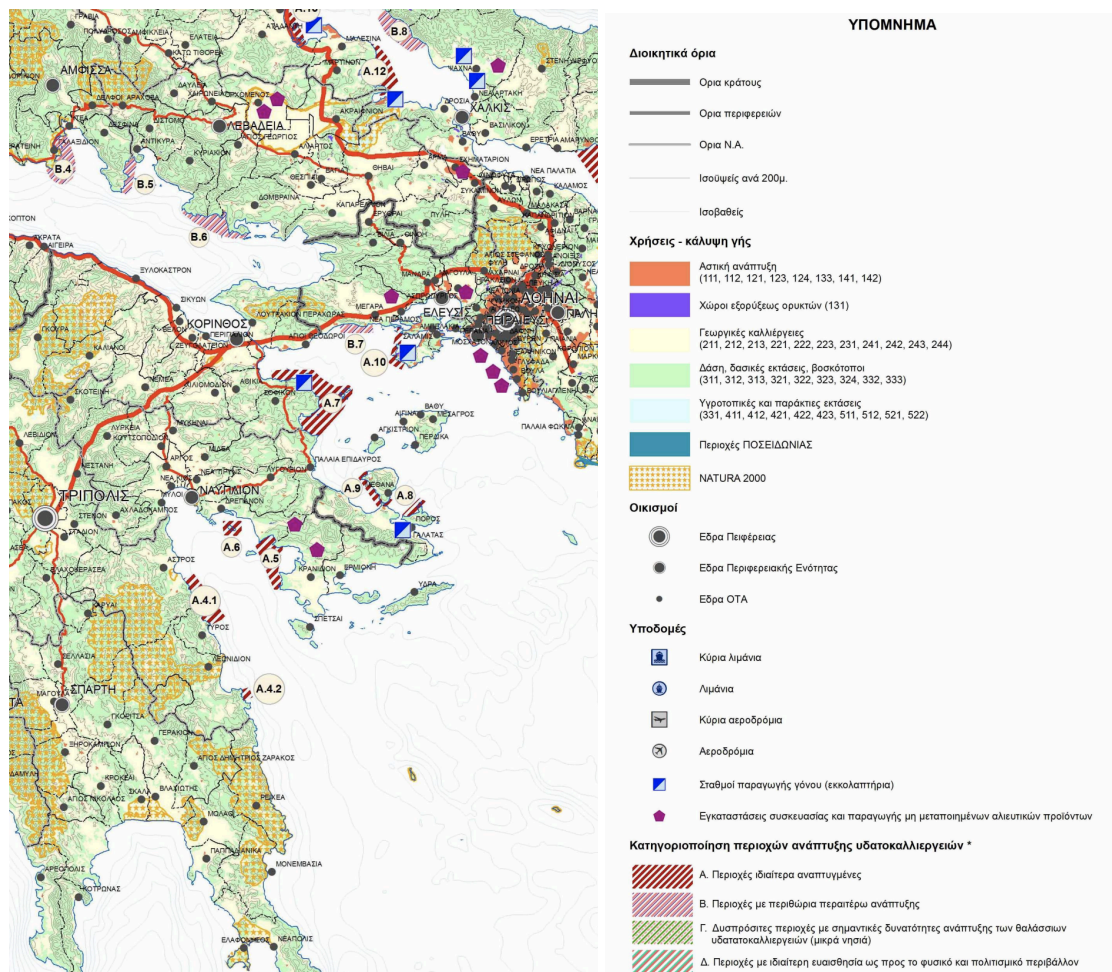
Επιπλέον, με βάση τα κριτήρια που καθορίζει το ΕΠΧΣΑΑ για περιοχές προτεραιότητας για χωροθέτηση εκμετάλλευσης ηλιακής ενέργειας, ενέργειας από βιομάζα ή βιοαέριο ή γεωθερμικής ενέργειας, η περιοχή μελέτης δεν τα πληροί και επομένως δεν επηρεάζεται η παρούσα μελέτη.

3.7. ΕΠΧΣΑΑ για τις Υδατοκαλλιέργειες

Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις υδατοκαλλιέργειες εγκρίθηκε το 2011 (ΦΕΚ 2505Β/2011) και καθορίζει τις βασικές κατευθύνσεις, κανόνες και κριτήρια για τη χωρική διάρθρωση, οργάνωση και ανάπτυξη της υδατοκαλλιεργητικής δραστηριότητας στον ελληνικό χώρο.

Όπως φαίνεται στο παρακάτω απόσπασμα του Εθνικού Προτύπου Χωροταξικής Οργάνωσης Υδατοκαλλιεργειών στο Νομό Αργολίδας βρίσκονται δύο περιοχές "ιδιαίτερα αναπτυγμένες" (Α.5 και Α.6) με σημαντική συγκέντρωση μονάδων οι οποίες βρίσκονται εκτός του πεδίου εφαρμογής της παρόντος επενδυτικού σχεδίου και σε μη ανταγωνιστική θέση όσον αφορά τη διατήρηση, ανάπτυξη και εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων μονάδων υδατοκαλλιεργειών του νομού. Επιπλέον, στο παράρτημα του εν λόγω ΕΠΧΣΑΑ εκτιμάται ότι η περιοχή έχει κορεστεί και δεν κρίνεται σκόπιμη η εγκατάσταση νέων μονάδων.

Χάρτης 16: Απόσπασμα χάρτη Εθνικού Προτύπου Υδατοκαλλιεργητικής Δραστηριότητας



Πηγή: ΦΕΚ 2505B/2011

3.8. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΑ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΝΟΜΟΥ ΑΡΓΟΛΙΔΟΣ

(ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ - ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΠΕΡΠΟ - ΦΕΚ 541ΑΑΠ/2007)

Η έκταση του προς ανάπτυξη επενδυτικού προγράμματος, βρίσκεται εντός περιοχής που ισχύουν Γενικές Κατευθύνσεις Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδομικής Δραστηριότητας (ΠΕΡΠΟ), ιδιοκτητών γης στην εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923, καθώς και οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους περιοχή στο Ν.Αργολίδας, στα πλαίσια του αρθρ.24 του ν.2508/1997.

Οι ΠΕΡΠΟ του Νομού Αργολίδας εγκρίθηκαν με την υπ' αριθμ. 48056/20-11-2007 απόφαση του Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ, (ΦΕΚ 541/Τ.Α.Α), η οποία έχει ως εξής:

"Εγκρίνονται οι γενικές κατευθύνσεις ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας ιδιοκτητών γης (ΠΕΡΠΟ) στην εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923 καθώς και εκτός οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους περιοχή στο νομό Αργολίδος με τον καθορισμό:

1. Των καταρχήν κατάλληλων για αναζήτηση ΠΕΡΠΟ περιοχών 1,2,3 στο δήμο Ερμιόνης και 1,2,3 στο Δήμο Κρανιδίου, όπως τα όρια των περιοχών φαίνονται περικλειόμενα με μπλε διακεκομμένη γραμμή στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:100.000 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του ΥΠΕΧΩΔΕ με την υπ' αριθμ. 48056/2007 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με την παρούσα απόφαση.
- 2α. Του μέγιστου επιτρεπόμενου εμβαδού των εδαφικών εκτάσεων που μέσα στα όρια των παραπάνω περιοχών αναζήτησης μπορούν να καθοριστούν ως ΠΕΡΠΟ.
- 2β. Του χρονοδιαγράμματος πολεοδόμησης, το οποίο καλύπτει διάστημα δέκα ετών και ορίζει το μέγιστο εμβαδόν εδαφικών εκτάσεων που επιτρέπεται να πολεοδομηθούν ως ΠΕΡΠΟ"
3. Οι περιοχές ΠΕΡΠΟ πολεοδομούνται για την εξυπηρέτηση χρήσεων δεύτερης κατοικίας του π.δ/τος της 16.8.1985 (ΦΕΚ 416Δ), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το ν. 2242/1994 (Α' 162)."

Η παραπάνω απόφαση τροποποιήθηκε με την απόφαση 60688/2014 ως εξής:

- α. Στην παρ.Α1 προστίθεται ως καταρχήν κατάλληλη για αναζήτηση ΠΕΡΠΟ περιοχή 4 στην Δημοτική Ενότητα Κρανιδίου, όπως φαίνεται με μπλε σκιαγράφιση στο σχετικό πρωτότυπο τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:100.000 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών και Γεωχωρικών Πληροφοριών με την υπ' αριθμ. 60688/2014 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με την παρούσα απόφαση
- β. Ο πίνακας της παρ.2β της ως άνω απόφασης αντικαθίσταται ως εξής:

Πίνακας 39: Προγραμματικά μεγέθη ΠΕΡΠΟ νομού Αργολίδας

ΟΤΑ ΔΗΜΟΥ ΕΡΜΙΟΝΗΣ	Έκταση ευρύτερης περιοχής αναζήτησης ΠΕΡΠΟ	Έκταση προς πολεοδόμηση 1ης 5ετίας (2007-2012)	Έκταση προς πολεοδόμηση 2ης 5ετίας (2013-2017)	Σύνολο έκτασης προς πολεοδόμηση	
	στρ.	στρ.	στρ.	στρ.	κάτοικοι
Δ.Ε. ΕΡΜΙΟΝΗΣ	14.650	500	600	1.100	4.400
ΠΕΡΠΟ 1	5.200	200	200	400	1.600
ΠΕΡΠΟ 2	6.250	-	300	300	1.200
ΠΕΡΠΟ 3	3.200	300	100	400	1.600
Δ.Ε. ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ	9.180	900	980	1.880	5.640
ΠΕΡΠΟ 1	3.100	200	100	300	900
ΠΕΡΠΟ 2	4.800	200	100	300	900
ΠΕΡΠΟ 3	900	500	400	900	2.700
ΠΕΡΠΟ 4	380	-	380	380	1.140
ΔΗΜΟΣ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ	23.830	1.400	1.580	2.980	10.040

Πηγή: ΥΑ 48056/2007 (ΦΕΚ 541ΑΑΠ) όπως τροποποιήθηκε από την ΥΑ 60688/2014

Η τεκμηρίωση του νομικού πλαισίου περί ΠΕΡΠΟ που αναλύεται παρακάτω αφορά την περίοδο μέχρι και το 2007 που θεσμοθετήθηκαν. Ενώ έχουν παρέλθει δύο περίπου δεκαετίες και κάποια στοιχεία ενδέχεται να είναι ανεπίκαιρα, οι αρχές βάσει των οποίων θεσμοθετήθηκαν δεν παύουν να ισχύουν και σήμερα. Έτσι, για λόγους ολοκληρωμένης παρουσίασης και συνολικής τεκμηρίωσης της επένδυσης μέσα σε ένα ευρύτερο χρονικό πλαίσιο πολεοδομικού προγραμματισμού, κρίθηκε σκόπιμο να συμπεριληφθούν στην παρούσα μελέτη.

Ο προσδιορισμός, λοιπόν, των περιοχών αυτών έχει γίνει ύστερα από ειδικά τεκμηριωμένη μελέτη και με βάση τον οικιστικό ιστό του Νομού, τις προοπτικές δημογραφικής εξέλιξης και γενικότερης ανάπτυξής του, τη διάταξη των λοιπών παραγωγικών και μη δραστηριοτήτων στον ευρύτερο χώρο, τις περιβαλλοντικές και εδαφολογικές συνθήκες, τα συστήματα επικοινωνίας, την ισορροπία των χρήσεων γης και ιδίως τα ανώτατα όρια δυνατής

ανάπτυξης των περιοχών χωρίς να επέλθει αλλοίωση της φυσιογνωμίας της περιοχής ή υποβάθμιση της ποιότητας ζωής.

Για τον καθορισμό των προγραμματικών μεγεθών των παραπάνω περιοχών έχει ληφθεί υπόψη:

- Η εκτίμηση της ζήτησης, η οποία υπολογίζεται στην βάση των υπαρχόντων τάσεων εξέλιξης του πληθυσμού, του εισοδήματος, του ρυθμού αστικοποίησης και τις προοπτικές εξέλιξης αυτών.
- Η αξιολόγηση της προσφοράς, στη βάση του υπολογισμού των εγκεκριμένων οικιστικών υποδοχέων, αποκαλούμενων "οικιστικό απόθεμα" (εγκεκριμένα σχέδια, οικιστικές χρήσεις ΓΠΣ, οικιστικές χρήσεις ΖΟΕ, οικισμοί), συμπεριλαμβανομένης και της εκτός σχεδίου δόμησης. Στο οικιστικό απόθεμα έχουν συνυπολογιστεί επίσης οι εκτάσεις Οικοδομικών Συνεταιρισμών και Ιδιωτικών Πολεοδομήσεων.

Για τη χωροθέτηση των κατ' αρχήν κατάλληλων περιοχών για εφαρμογή του μηχανισμού ΠΕΡΠΟ έχουν ληφθεί υπόψη:

- Η οικιστική καταλληλότητα με απεικόνιση της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας των ζωνών προστασίας του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, των θεσμοθετημένων παραγωγικών ζωνών καθώς των περιοχών που αναμένεται να εκδηλωθούν τάσεις ζήτησης / προσφοράς οικιστικών αναγκών.
- Η αντοχή των φυσικών πόρων, που γίνεται με υπολογισμό των ορίων χωρητικότητας στη βάση σταθεροτύπων, πυκνότητας κατοίκων / στρέμμα, πυκνότητας χρήσης στοιχείων περιβάλλοντος (π.χ. ακτές), καθώς και με υπολογισμό σταθεροτύπων επάρκειας φυσικών πόρων (π.χ. νερό).
- Η επάρκεια υποδομών.

Η μελέτη Γενικών Κατευθύνσεων για ανάπτυξη μέσω του μηχανισμού "ΠΕΡΠΟ" για τον Νομό Αργολίδας βασίστηκε στις κατευθύνσεις του Χωροταξικού Σχεδίου της Περιφέρειας Πελοποννήσου προκειμένου η πρόταση να στηρίζεται στα δεδομένα και τις κατευθύνσεις του, πέρα από τις συγκεκριμένες προδιαγραφές που την διέπουν.

Ειδικότερα τα κριτήρια και οι κατευθύνσεις προσδιορισμού των περιοχών αθροιστικά είναι:

1. Οι Χωροταξικές Κατευθύνσεις του Χ.Σ.Π. Πελοποννήσου για την Περιφέρεια.
2. Οι χωροταξικές κατευθύνσεις του Χ.Σ.Π. Πελοποννήσου για τον Νομό Αργολίδας ειδικότερα δε σε σχέση με την οργάνωση και ανάπτυξη του Νομού και του οικιστικού του δικτύου.

3. Η εκφρασμένη αναπτυξιακή πολιτική για το νέο πρότυπο ανάπτυξης οικιστικών περιοχών, όπως αυτή προσδιορίζεται από τον Νόμο 2508/97 και τις κατευθύνσεις του ΥΠΕΧΩΔΕ, Δ/ση Χωροταξίας, με στόχο την αειφόρο - βιώσιμη ολοκληρωμένη ανάπτυξη του Νομού (ισόρροπη - κοινωνικοοικονομική ανάπτυξη, ίσες δυνατότητες και ευκαιρίες στην πρόσβαση των υπηρεσιών και των υποδομών και προστασία των φυσικών πόρων και του περιβάλλοντος).
4. Η ζήτηση για Α' και Β' κατοικία στο Νομό καθώς και η εκφρασμένη "εξωγενής ζήτηση" για Β' κατοικία.
5. Τα αποθέματα γης των σημερινών θεσμοθετημένων υποδοχέων (οικισμοί με θεσμοθετημένο σχέδιο, οικισμοί με θεσμοθετημένα όρια, οικισμοί χωρίς όρια, προβλέψεις για οικιστικές χρήσεις των Γ.Π.Σ. ή ΖΟΕ) που θα εξυπηρετούσαν την προβλεπόμενη ζήτηση για Α' και Β' κατοικία.
6. Η επάρκεια οικιστικών υποδοχέων (προσφορά) σε Α' και Β' κατοικία στους χρονικούς ορίζοντες 2001 - 2011.
7. Η φυσική καταλληλότητα των υφισταμένων υποδοχέων για οικιστική ανάπτυξη και των περιοχών όπου έχει εκδηλωθεί ζήτηση για αμιγή Β' κατοικία.
8. Η συμβατότητα ως προς τις λοιπές χρήσεις γης.
9. Η επάρκεια του οδικού δικτύου και η δυνατότητα πρόσβασης των οικιστικών υποδοχέων από το βασικό εθνικό και επαρχιακό δίκτυο.
10. Η επάρκεια νερού και ο τρόπος αντιμετώπισης του προβλήματος που υπάρχει στο Νομό Αργολίδας ως προς το ζήτημα αυτό.
11. Η χωρητικότητα των ακτών.
12. Η δυνατότητα εξυπηρέτησης και η επάρκεια των λοιπών υποδομών (ΟΤΕ, ΔΕΗ,
13. ΒΙΟΠΑ, κτλ.)
14. Η εξασφάλιση προστασίας των ευαίσθητων περιβαλλοντικά ζωνών από οικιστικές πιέσεις και αναπτύξεις.
15. Το μέγεθος των προτεινομένων οικιστικών αναπτύξεων να μην υπερβαίνει σε έκταση το μέσο μέγεθος των υφιστάμενων οικισμών του Νομού το οποίο έχει εκτιμηθεί σε 270 στρ. (ΕΣΥΕ 91).

Σε περίπτωση μεγαλύτερων ιδιοκτησιών θα πρέπει να συνεκτιμάται η αναγκαιότητα και να προσδιορίζονται στην οικιστική καταλληλότητα ειδικοί όροι πολεοδομικής ανάπτυξης των ενοτήτων ώστε οι οικιστικοί πυρήνες να μην υπερβαίνουν το μέσο μέγεθος των υφιστάμενων οικισμών του νομού (έως 300 στρ.). Μεταξύ των οικιστικών πυρήνων θα πρέπει επίσης να προβλέπονται ικανοί κοινόχρηστοι και ελεύθεροι χώροι ώστε να μην δημιουργείται ανατροπή της υφιστάμενης οικιστικής εικόνας του Νομού.

Με όλα τα παραπάνω δεδομένα, προσδιορίζονται οι περιοχές εφαρμογής του θεσμού "ΠΕΡΠΟ" (ν.2508/97, ΦΕΚ 124Α) για το Νομό Αργολίδας για το 2001-2011 για Β' κατοικία. Εντοπίζονται εντός των (διοικητικών) ορίων τριών παράκτιων Δήμων του Νομού (Ερμιόνης, Επιδαύρου, Κρανιδίου) και καλύπτουν καταρχήν τμήμα της εκτιμηθείσας ζήτησης.

Οι περιοχές που εντοπίζονται, πληρούν όλα τα κριτήρια που έχουν τεθεί ως άνω και ανταποκρίνονται στις γενικές χωροταξικές κατευθύνσεις του Χωροταξικού Σχεδίου της Περιφέρειας Πελοποννήσου. Οι οικιστικές αναπτύξεις που προβλέπονται για τις περιοχές αυτές προτείνεται να υλοποιηθούν αφενός με βάση τα προγραμματικά μεγέθη που δίνονται κατά Δήμο και περιοχή "ΠΕΡΠΟ (1,2,...ν)", και αφετέρου με βάση τα σταθερότυπα που προβλέπονται για τις επιμέρους κατηγορίες των οικιστικών αναπτύξεων των περιοχών "ΠΕΡΠΟ" όπως ορίζονται στον πίνακα που ακολουθεί:

Πίνακας 40: Σταθερότυπα για την ανάπτυξη ΠΕΡΠΟ

Οικιστική περιοχή Β' κατοικίας	
Αρτιότητα γηπέδου	100.000 m ² και άνω
Σ.Δ.	0.4
Ποσοστό κοινόχρηστων / κοινωφελών χώρων	40% - 60%
Επιφάνεια δόμησης / άτομο	25 - 35 τ.μ./κάτοικο

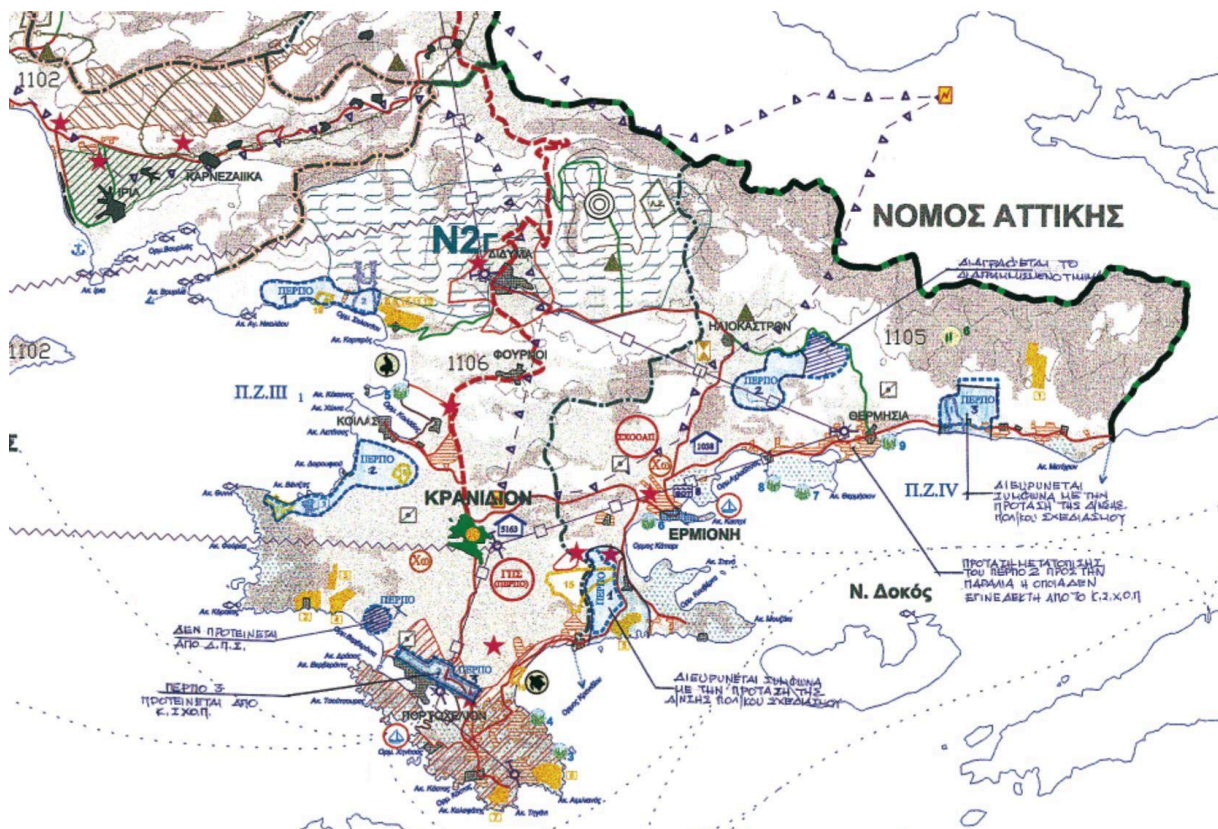
Πηγή: ΦΕΚ 292Β/1999

Ειδικότερα για την οικιστική ανάπτυξη Β' κατοικίας, απαιτείται να εξασφαλίζεται η επάρκεια νερού και η πρόβλεψη για τη συλλογή, αποκομιδή και εναπόθεση των απορριμμάτων με αναφορά στο προβλεπόμενο πληθυσμιακό μέγεθος και με βάση τα παρακάτω σταθερότυπα:

1. Επάρκεια αναγκών σε νερό: 150 lt./ ημέρα / άτομο
2. Πρόβλεψη για απορρίμματα: 0.8 kg / ημέρα / άτομο

Η έκταση του προς ανάπτυξη επενδυτικού προγράμματος βρίσκεται εντός της ΠΕΡΠΟ 3 του Δήμου Ερμιονίδας, για την οποία προβλέπονται: σύνολο έκτασης προς πολεοδόμηση: **400 στρ.** και σύνολο πληθυσμού: **1600 κάτοικοι**. Η περιοχή ΠΕΡΠΟ 3, Δήμου Ερμιόνης (ΦΕΚ 541ΑΑΠ/2007) με συνολική έκταση 3.200 στρεμμάτων φαίνεται στο παρακάτω τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την Απόφαση:

Χάρτης 17: Χάρτη περιοχών ΠΕΡΠΟ νομού Αργολίδας



ΥΠΟΜΝΗΜΑ - ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

ΦΥΣΙΚΟΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Υψομετρικές καμπύλες ανά 200μ.
Υψόμετρο 800 μ.
Κύρια ποταμοί
Λίμνες

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΟΡΙΑ

Ορια της περιφέρειας
Ορια νομών
Ορια νέων δήμων

ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ

ΤΡΙΠΟΛΗ ΣΠΑΡΤΗ ΓΥΘΕΙΟ ΜΥΣΤΡΑΣ

Εβρα της περιφέρειας
Πρωτεύουσες νομαρχιών αυτοδιοικήσεων
Εβρα νέου δήμου
Εβρα της ΟΤΑ
Παραδοσιακά οικισμοί

ΣΥΣΤΗΜΑ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ

Οδικό δίκτυο

	Εθνικές οδοί	Επαρχιακές οδοί	Δημοτικές και κοινοτικές οδοί	Λοιπές οδοί
Αυτοκινητόδρομοι (κλειστοί δρόμοι)	—	—	—	—
Ασφαλτοστρωμένες οδοί με δύο λωρίδες ανά κατεύθυνση	—	—	—	—
Λοιπές ασφαλτοστρωμένες οδοί	—	—	—	—

Λίμνες

Ανοστέφια οδοί κάλυψις
Σιδηροδρομικό δίκτυο
Κύρια σιδηροδρομικοί σταθμοί
Αεροδρόμιο
Στρατιωτικό αεροδρόμιο

ΔΙΚΤΥΑ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

Μονάδες παραγωγής ενέργειας

Υδροηλεκτρικός Σταθμός
Αηοληλεκτρικός Σταθμός
Υποσταθμίοι μεταφοράς υψηλής τάσης

Σημαντικά τηλεπικοινωνιακά κέντρα

Κοιμητικό κέντρο
Τερματικό κέντρο
Αστικός Σταθμός
Δορυφορικός Σταθμός Εδάφους
Εγκριση χωροθέτησης αερολιμένας

Ταχυμετρικές Λίμνες και φράγματα
Χερσαίες εκπομπές
Ταχυμετρικός Τάκος

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Περιοχές οικιστικής χρήσης
Λοιπές Πολεοδομικές οργανωμένες περιοχές

ΒΙΠΕ-σε λειτουργία
ΒΙΠΕ-έχουν θεσμοθετηθεί αλλά δεν λειτουργούν ακόμα
ΒΙΟΠΑ
ΠΟΤΑ

Θεσμοθετημένες περιοχές

— ΖΟΕ — — — — — Θεσμοθετημένες ΖΟΕ

Οριοθετημένα αρχαιολογικά χώροι
Κοιμητικές τουριστικές περιοχές
Θεσμοθετημένη προστασία υπογείου υδροφόρου ορίζοντα
Λοιπές περιοχές για τις οποίες έχουν προκηρυχθεί οι ρυθμίσεις της Υπηρεσίας χωροθέτησης της ειδικής σχεδίασης χωρίς καθορισμό χρήσεων γης

Αρρή εκτός σχεδίου δόμηση

Λοιπές χρήσεις παραγωγικού συστήματος

Γεωργική γη Α' προτεραιότητας
Δασικές εκτάσεις
Βοσκήτοποι
Περιοχές αναμείγξης παραγωγής αγροτικών προϊόντων
Μαρμαροφόρες περιοχές
Α.Σ.
Περιοχές εξάρτησης λιγνίτη
Λατομεία

Περιοχές προστασίας της φύσης

Τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους
Ασθητικά δάση
Διατηρητέα μνημεία φύσης

Λοιπές περιοχές προστασίας της φύσης

Περιοχές ΙΒΑ (Important Bird Areas)
Έχουν καταγραφεί χιτώνες Caretta - Caretta
Έχουν καταγραφεί φώκιες Monachus - Monachus

ΥΠΟΜΝΗΜΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΙ ΑΞΟΝΕΣ

Περιοχές
Κόρινθος - Τρίπολη - Καλαμάτα
Επτάμυρο νομού
Νέμελα - Αργος - Μύλοι
Αργος - Ναύπλιο - Λαγυνάρι - Π.Επιδαύρου/Κρανίδι
Κόρινθος - Π.Επιδαύρου - Κρανίδι - Πόρτο Χέλι

ΣΥΣΤΗΜΑ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ

• Νέα οδικά τμήματα
• Αναβαθμίσεις - βελτιώσεις οδών και σιδηροδρομικής υποδομής

Οδικό δίκτυο

	Εθνικές οδοί	Επαρχιακές οδοί	Δημοτικές και κοινοτικές οδοί
Αυτοκινητόδρομοι (κλειστοί δρόμοι)	—	—	—
Ασφαλτοστρωμένες οδοί με δύο λωρίδες ανά κατεύθυνση	—	—	—
Λοιπές ασφαλτοστρωμένες οδοί	—	—	—

Σιδηροδρομικό δίκτυο
Προτεινόμενοι λιμένες ακαθάρτων ανακύκλισης

ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

Δημιουργία ΧΥΤΑ

ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ

Οικιστικά κέντρα

Με δρόμο σχεδίου Χωρίς δρόμο

1ου και 2ου επιπέδου
3ου επιπέδου
4ου επιπέδου ενσωματωμένο
4ου επιπέδου

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΧΩΡΙΚΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ

Ρ.Σ.Χ. Ρυθμιστικό Σχέδιο
Γ.Π.Σ. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
Σ.Ο.Ο.Α.Π. Σχέδιο Οικιστικής Οργάνωσης Ανατολικών Πόλεων
Β.Π.Π. Βιομηχανική Περιοχή
Β.Ι.Ο.Π. Βιομηχανικό Πάρκο
Τ.Π. Τεχνολογικό Πάρκο
Ε.Κ. Εμπορευματικό Κέντρο
Ε.Ο.Μ. Ειδική Χωροταξική Μελέτη
Ζ.Ο.Ε. Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου
Ε.Π.Μ. Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη
Π.Ε.Π.Π.Ο. Περιφερειακή Ειδική Ρυθμιζόμενη Πολεοδομική
Π.Ε.Π.Π.Ο. Περιφερειακή Ειδική Χωρικών Παρεμβάσεων
Π.Ο.Π.Π.Α. Περιφερειακή Οργανωμένη Ανάπτυξη Παραγωγικών Δραστηριοτήτων
Π.Ο.Π.Α. Περιφερειακή Οργανωμένη Τουριστική Ανάπτυξη

Ζώνες επιρροής οικιστικών κέντρων

Ζώνη επιρροής 2ου επιπέδου
Ζώνη επιρροής 3ου επιπέδου
Ζώνη επιρροής 4ου επιπέδου

ΠΡΟΤΑΣΙΑ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ

Γεωργική γη Α' προτεραιότητας
Δάση - αναδασωτέες εκτάσεις
Δάση ειδικής χλωρίδας
Λοιπές δασικές περιοχές περιβαλλοντικής ευαισθησίας και αξιολογία οικοσυστημάτων και τοπία
Δάση - ειδική προστασία (ελόφιοι, κλπ)
Υγρότοποι Μουσού
Περιοχή ακατανάπτυξης
Ζώνες ακατανάπτυξης
Υγροβιότοποι

Παρακαλείς Natura 2000
Α = Α' κατηγορία Α
Β = Β' κατηγορία Β
Γ = Γ' κατηγορία Γ
(Α = Α.Ε.Ε. Β.Ε.Ε. Γ.Ε.Ε.)

Π.Ζ.Ι. Παρακαλείς δυνάμεις νομών
Γ: σύμφωνα με την απόφαση (δίνεις στο νομό
Υ: ειδικός νομό)

Π.Ε.Π.Π.Ο. Ζώνες ανάπτυξης Π.Ε.Π.Π.Ο.

Πηγή: ΦΕΚ 541 ΑΑΠ/2007

Η περιοχή όπως οριοθετείται στον χάρτη αποτελεί τμήμα της ημιορεινής επικλινούς μεσημβρινής ζώνης έναντι του παραλιακού άξονα Θερμησίας-Πλεπτίου-Γαλατά με τον οποίο βρίσκεται σε επαφή το νότιο όριό της. Είναι εύκολα προσπελάσιμη και σε σχετικά μικρή απόσταση από τον οικισμό της Θερμησίας και από την παραλία. Έχει μεσημβρινό προσανατολισμό και θέα στην θαλάσσια περιοχή της νήσου Ύδρας και ομαλή μορφολογία εδάφους.

Η συνολική έκταση της ζώνης ΠΕΡΠΟ 3 μέσα στην οποία προβλέπεται χωροθέτηση πολεοδόμησης είναι 3.200 στρ. Η έκταση αυτή στο σύνολό της αποτελείται από καλλιέργειες φθίνουσες λόγω έλλειψης νερού. Μέχρι σήμερα δεν έχει πραγματοποιηθεί καμία πολεοδόμηση Β' κατοικίας ή άλλη τουριστική ανάπτυξη στην περιοχή αυτή ή και στην ευρύτερη.

Εξετάζοντας τις βασικές αρχές και κριτήρια δημιουργίας των ζωνών ΠΕΡΠΟ προκύπτει ότι η προγραμματιζόμενη επένδυση, βρισκόμενη εντός μίας εκ των θεσμοθετημένων ζωνών, προτείνει ένα μοντέλο ανάπτυξης απόλυτα συμβατό με το θεσμό των ΠΕΡΠΟ και προγραμματικά μεγέθη τα οποία δεν υπερβαίνουν τα προβλεπόμενα της ζώνης ΠΕΡΠΟ στην οποία βρίσκεται.

3.9. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Συνοψίζοντας το παρόν κεφάλαιο, καταλήγουμε στα εξής συμπεράσματα, για την προτεινόμενη επένδυση σε σχέση με τον υπερκείμενο χωρικό και αναπτυξιακό σχεδιασμό:

- ❖ Συνάδει με τον βασικό αναπτυξιακό προσανατολισμό για την ευρύτερη περιοχή μελέτης στον τομέα του τουρισμού, όπως αυτός αναφέρεται στο ΓΠΧΣΑΑ,
- ❖ Εμπλουτίζει το παρεχόμενο τουριστικό προϊόν και ενισχύει την ανταγωνιστικότητα αυτού, μέσω μέσω ποιοτικά αναβαθμισμένων (5*) τουριστικών εγκαταστάσεων υψηλών προδιαγραφών και πολυτελών επαύλεων στην παράκτια ζώνη που διαφέρουν σημαντικά από το πρότυπο του μαζικού τουρισμού, επιδίωξη που διακρίνεται μέσω του ΓΠΧΣΑΑ, του ΕΠΧΣΑΑ για τον Τουρισμό (περιοχή Αναπτυσσόμενη Τουριστικά με Περιθώρια Ανάπτυξης), του ισχύοντος ΠΠΧΣΑΑ Περιφέρειας Πελοποννήσου (διεθνής πόλος τουρισμού), και του Στρατηγικού Σχεδίου Δήμου Ερμιόνης,
- ❖ Συντελεί στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας, την προσέλκυση τουριστικών επενδύσεων με βιώσιμο τρόπο και την εισροή κεφαλαίων στην εθνική οικονομία εναρμονιζόμενη με το ΓΠΧΣΑΑ, το ισχύον ΠΠΧΣΑΑ Περιφέρειας Πελοποννήσου και το Στρατηγικό Σχέδιο Δήμου Ερμιόνης,

- ❖ Συμβάλλει σημαντικά στην ενίσχυση της τοπικής ανάπτυξη με τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας, εναρμονισμένη με το Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης (Σ.Ε.Σ.) 2014-2020, την στρατηγική "Ευρώπη 2020" και το Επιχειρησιακό Σχέδιο του Δήμου Ερμιονίδας
- ❖ Πραγματοποιείται με τρόπο οργανωμένο, ώστε να αποφευχθεί η διάσπαρτη εκτός σχεδίου δόμηση και ο κατακερματισμός της γης, στοιχείο που εντοπίζεται στο ΓΠΧΣΑΑ και στο ισχύον ΠΠΧΣΑΑ Περιφέρειας Πελοποννήσου,
- ❖ Προωθεί την ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού, εμπλουτίζοντας το παρεχόμενο τουριστικό προϊόν και βελτιώνοντας την ελκυστικότητά του με τρόπο που εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του ΠΠΧΣΑΑ Περιφέρειας Πελοποννήσου και του Στρατηγικού Σχεδίου Δήμου Ερμιόνης
- ❖ Χωροθετείται σε περιοχή που χαρακτηρίζεται από το ΕΠΧΣΑΑΤ ως Αναπτυσσόμενη Τουριστικά με περιθώρια Ανάπτυξης και το ΠΠΧΣΑΑ Περιφέρειας Πελοποννήσου ως Παράκτια Ζώνη Τουριστικής Ανάπτυξης ενώ βρίσκεται μέσα στα όρια της ζώνης Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδομικής Δραστηριότητας (ΠΕΡΠΟ 3 Ερμιονίδας) ενώ ταυτόχρονα συνάδει με τις κατευθύνσεις των άνω ως προς τα προγραμματικά μεγέθη που προτείνει,
- ❖ Χωροθετείται σε περιοχή όπου προβλέπεται η ανάπτυξη παραθεριστικών κατοικιών και έτσι δεν τίθεται ζήτημα σύγκρουσης χρήσεων γης με υφιστάμενα ή και τυχόν μελλοντικά έργα που αφορούν σε Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας, βιομηχανικές εγκαταστάσεις ή υδατοκαλλιέργειες,
- ❖ Αναπτύσσεται με τρόπο συμβατό με τις προβλεπόμενες χρήσεις γης και τους βασικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που τίθενται για την περιοχή.
- ❖ Εντάσσεται αρμονικά στο τοπίο και υιοθετεί κατευθύνσεις του ΓΠΧΣΑΑ για την ανάδειξη και προστασία του περιβάλλοντος,
- ❖ Δεν υπάγεται σε εγκεκριμένο ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ ή ΖΟΕ.

Εκ των ανωτέρω προκύπτει ότι το έργο ανάπτυξης της περιοχής Πλέπι είναι συμβατό με το υφιστάμενο θεσμικό και πολεοδομικό πλαίσιο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

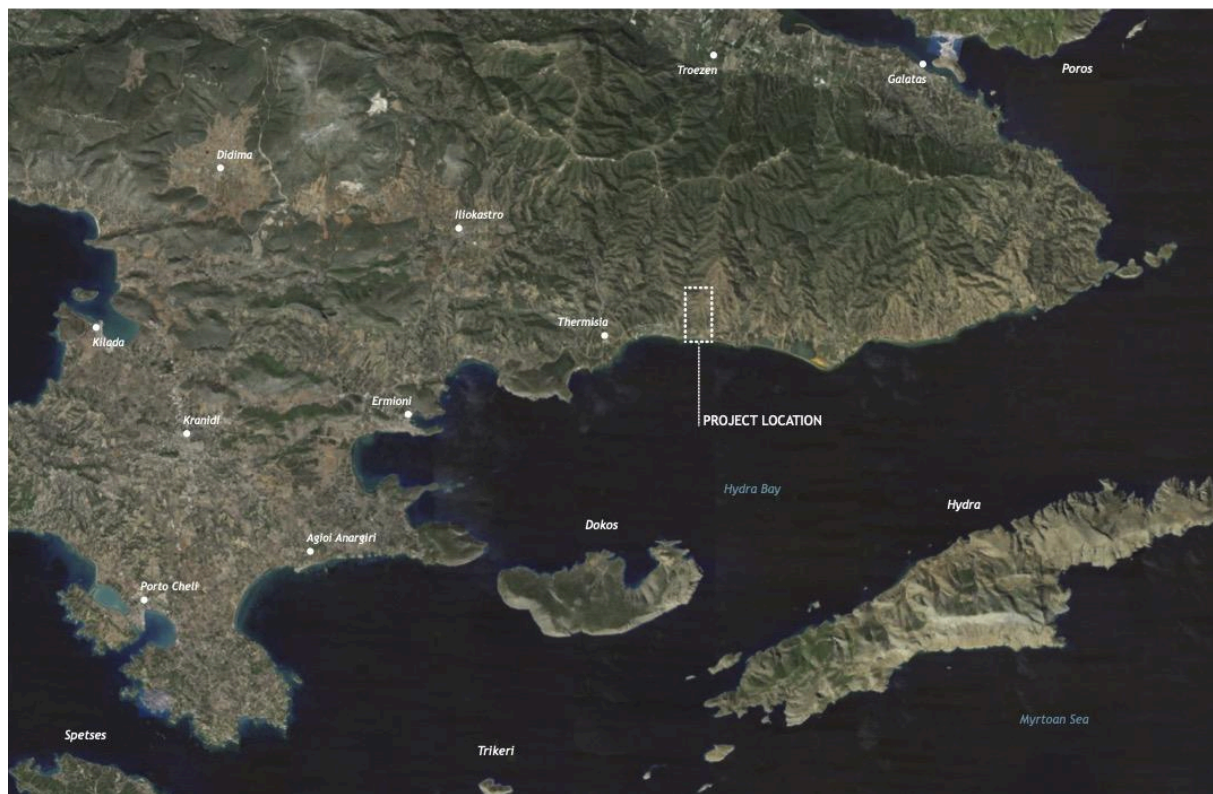
Η ΔΙΑΘΕΣΙΜΗ ΕΚΤΑΣΗ

4.1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το προς αξιοποίηση ακίνητο βρίσκεται στην τοποθεσία "Πλέπι" της Δ.Ε. Ερμιόνης του Δήμου Ερμιονίδας της Περιφέρειας Πελοποννήσου και βρίσκεται εκτός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων ή προϋφιστάμενων του Ν.Δ./τος από 7.7.1923 (ΦΕΚ 228Α). Αποτελείται από δύο όμορες Εκτάσεις συνολικού εμβαδού **301.488 τ.μ.** οι οποίες χωρίζονται από την επαρχιακή οδό Κρανιδίου-Ερμιόνης-Γαλατά και τα ακριβή όριά τους υποδηλώνονται στο επισυναπτόμενο Τοπογραφικό Διάγραμμα 1:1.000 του τοπογράφου μηχανικού Γ.Ρούμπου (βλ. [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ II](#)). Η απόσταση της Έκτασης από την Ερμιόνη, η οποία βρίσκεται νοτιοδυτικά αυτής, αντιστοιχεί σε περίπου 13 χλμ. Ο κοντινότερος οικισμός είναι η Θερμησία από την οποία η ιδιοκτησία απέχει περίπου 3.5 χλμ. Επιπλέον, πλησίον του ακινήτου βρίσκονται οι παρακάτω οικισμοί:

- Ο οικισμός "Ηλιόκαστρο" βορειοδυτικά της θέσης του ακινήτου σε απόσταση 13.2 χλμ.
- Ο οικισμός "Θερμησία" δυτικά της θέσης του ακινήτου σε απόσταση 3.5 χλμ.
- Ο οικισμός "Ακτή Ύδρας" δυτικά της θέσης του ακινήτου σε απόσταση 1.9 χλμ.

Χάρτης 17: Απεικόνιση θέσης γηπέδου



Πηγή: Google Maps, Επεξεργασία De Tchaves Studio

Αναλυτικότερα, η Έκταση αποτελείται από τα παρακάτω τμήματα:

Τμήμα Α

Το πρώτο τμήμα εμβαδού **100.348 τ.μ.** έχει προς το βορρά πρόσωπο μήκους 410μ. στην επαρχιακή οδό Κρανιδίου-Ερμιόνης-Γαλατά, νότιο προσανατολισμό και προς το νότο πρόσωπο στον αιγιαλό. Το ανάγλυφο παρουσιάζει ελαφρά κατωφέρεια από βορρά προς νότο και η σύσταση του εδάφους είναι γαιώδης. Από πολεοδομικής άποψης το τμήμα Α είναι εκτός του σχεδίου του οικισμού της Ερμιόνης και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

Τμήμα Β

Το δεύτερο τμήμα εμβαδού **201.140 τ.μ.** έχει προς το βορρά πρόσωπο μήκους 476μ. στην επαρχιακή οδό Κρανιδίου-Ερμιόνης-Γαλατά, νότιο προσανατολισμό και σχήμα επιμήκες και ακανόνιστο. Το δυτικό όριο του τμήματος αυτού συμπίπτει με οριοθετημένο τμήμα του ρέματος "Πλέπιου" (βλ. [κεφ.4.5.6](#)), ενώ τμήμα μήκους 110μ. του νοτίου ορίου του εφάπτεται με το βορινό όριο του Τμήματος Α. Το ανάγλυφο του εδάφους παρουσιάζει ελαφρά κατωφέρεια από βορρά προς νότο. Από πολεοδομικής άποψης το Τμήμα Β είναι εκτός του σχεδίου

πόλεως του οικισμού της Ερμιόνης, εκτός των ορίων αυτού και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

Χάρτης 17: Απεικόνιση τμημάτων Έκτασης



Πηγή: De Tchaves Studio

Ο γενικός προσανατολισμός της προς πολεοδόμηση Έκτασης είναι νότιος και η νότια πλευρά του βρέχεται από την θάλασσα. Το μεγαλύτερο υψόμετρο του αγροκτήματος είναι 23m και εντοπίζεται στο βόρειο τμήμα του, ενώ η μέση κλίση του εδάφους είναι της τάξης του 2%.

Το σύνολο της προς πολεοδόμηση Έκτασης αποτελεί αγρόκτημα με πολυετείς και μονοετείς καλλιέργειες. Στο τμήμα του κτήματος που εκτείνεται βόρεια της επαρχιακής οδού αναπτύσσεται ελαιώνας με διαφόρων ηλικιών ελαιόδεντρα, γεγονός που προσδίδει αυξημένη αισθητική στην ευρύτερη περιοχή και το ίδιο το αγρόκτημα.

Εικόνα 1: Πανοραμική άποψη Έκτασης από το νότο



Πηγή: Ομάδα Μελέτης

Εικόνα 2: Πανοραμική άποψη Έκτασης από την ανατολή



Πηγή: Ομάδα Μελέτης

Επιπλέον, στο τμήμα Α βρίσκεται τοξωτή λιθόκτιστη κατασκευή η οποία αποτελεί το μοναδικό τμήμα παλαιού υδραγωγείου που σώζεται. Η εν λόγω κατασκευή χρησίμευε σε συνδυασμό με την παρακείμενη δεξαμενή και άλλα υπολείμματα από χαντάκια (τείχη με λούκια στο πάνω μέρος τους που έφερναν νερό από το όρος Αδέρης) για την άρδευση των γύρω κτημάτων. Υπολογίζεται πως είναι άνω των 100 ετών και συνεπώς προστατεύεται από το ΥΠΠΟ σύμφωνα με το ν. 3028/2002, αρθρ.6. Για την κατασκευή αυτή έχει εκδοθεί γνωμοδότηση της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Δυτικής Ελλάδος (βλ. [κεφ.4.5.3](#)) σύμφωνα με την οποία δεν υπάρχει αντίρρηση για την εκτέλεση του έργου εφόσον δημιουργηθεί ζώνη προστασίας 15μ. γύρω από το μνημείο.

Το κτήμα "Πλέπι", του οποίου η ιστορία αρχίζει πολύ πριν την Ελληνική Επανάσταση, ήταν παραδοσιακά οργανωμένο κτήμα ελαιοκαλλιέργειας που αριθμούσε αρχικά 20.000 στρέμματα (τις ιδιοκτησίες της παρούσας επένδυσης, ορεινές εκτάσεις που απαλλοτριώθηκαν το 1957 υπέρ των κτηνοτρόφων και τις εκτάσεις του τωρινού οικισμού "Ακτή Ύδρας") οργανωμένο με κατοικίες, αποθήκες, ελαιοτριβείο (το οποίο σώζεται και λειτουργεί μέχρι σήμερα στη γειτονική έκταση ίδιας ιδιοκτησίας), και κεντρικό πηγάδι με χτιστές καμάρες (το οποίο σώζεται μέχρι σήμερα). Το Παραδοσιακό Ελαιοτριβείο με το πηγάδι της γειτονικής έκτασης, τα 55 υπεραιώνόβια ελαιόδεντρα (400-500 χρόνων) καθώς και το τμήμα του παλαιού υδραγωγείου συνθέτουν τη μνήμη μιας παραδοσιακής παραγωγικής δραστηριότητας της περιοχής που σώζεται μέχρι σήμερα την οποία η παρούσα επένδυση στοχεύει να αναδείξει.

Εικόνα 3: Θέση υπάρχοντος τμήματος παλαιού λιθόκτιστου υδραγωγείου στο Τμήμα Α



Πηγή: Ομάδα Μελέτης

Εικόνα 4: Άποψη τοξωτής κατασκευής, τμήματος παλαιού λιθόκτιστου υδραγωγείου



Πηγή: Ομάδα Μελέτης

4.2. ΠΡΟΣΒΑΣΗ

Η πρόσβαση στην Έκταση γίνεται μέσω της Επαρχιακής οδού Κρανιδίου - Ερμιόνης - Γαλατά η οποία διασχίζει την Έκταση και την διαχωρίζει στα δύο τμήματά της, όπως περιγράφονται παραπάνω, και τα οποία έχουν κοινό πρόσωπο επ αυτή 110μ. Το Τμήμα Α έχει πρόσωπο επί της επαρχιακής οδού 470μ. το δε Τμήμα Β έχει πρόσωπο 410μ.

Με τις παρακάτω βεβαιώσεις ο επιβεβαιώνεται ο χαρακτηρισμός της επαρχιακής οδού "Κρανιδίου - Ερμιόνης προς Γαλατά Πόρου δια Θερμησίας και Μετοχίου" και ότι η Έκταση¹⁵ έχει πρόσωπο επί της επαρχιακής οδού αυτής.

Διεύθυνση Τεχνικών Έργων, Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας

Αρ.Πρωτ. 8572/306/19-2-2013

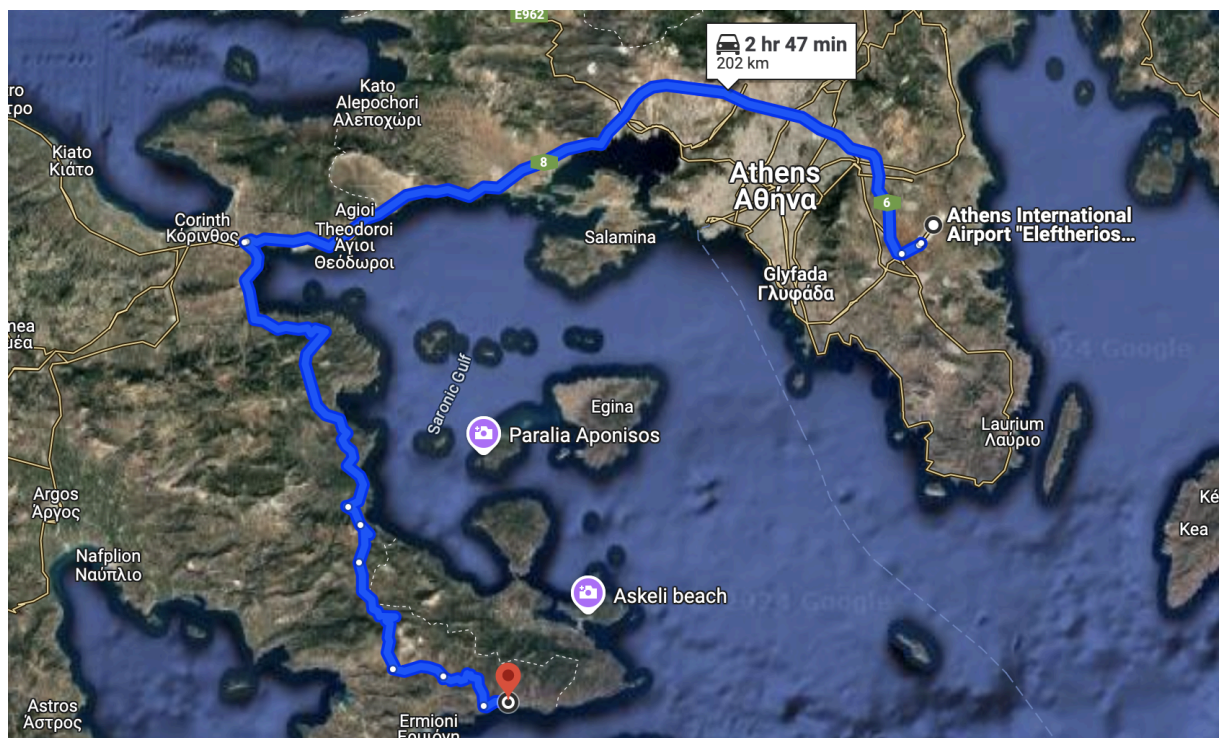
¹⁵ Οι βεβαιώσεις αυτές αφορούν το Τμήμα Α της Έκτασης. Οι αντίστοιχες βεβαιώσεις για το Τμήμα Β (οι οποίες δεν απαιτούνται για τη φάση έγκρισης του ΕΣΧΑΣΕ) θα παρθούν στη φάση έγκρισης της ΣΜΠΕ

Δήμος Ερμιόνης, Νομός Αργολίδας

Αρ.Πρωτ. 3988/30-7-2007

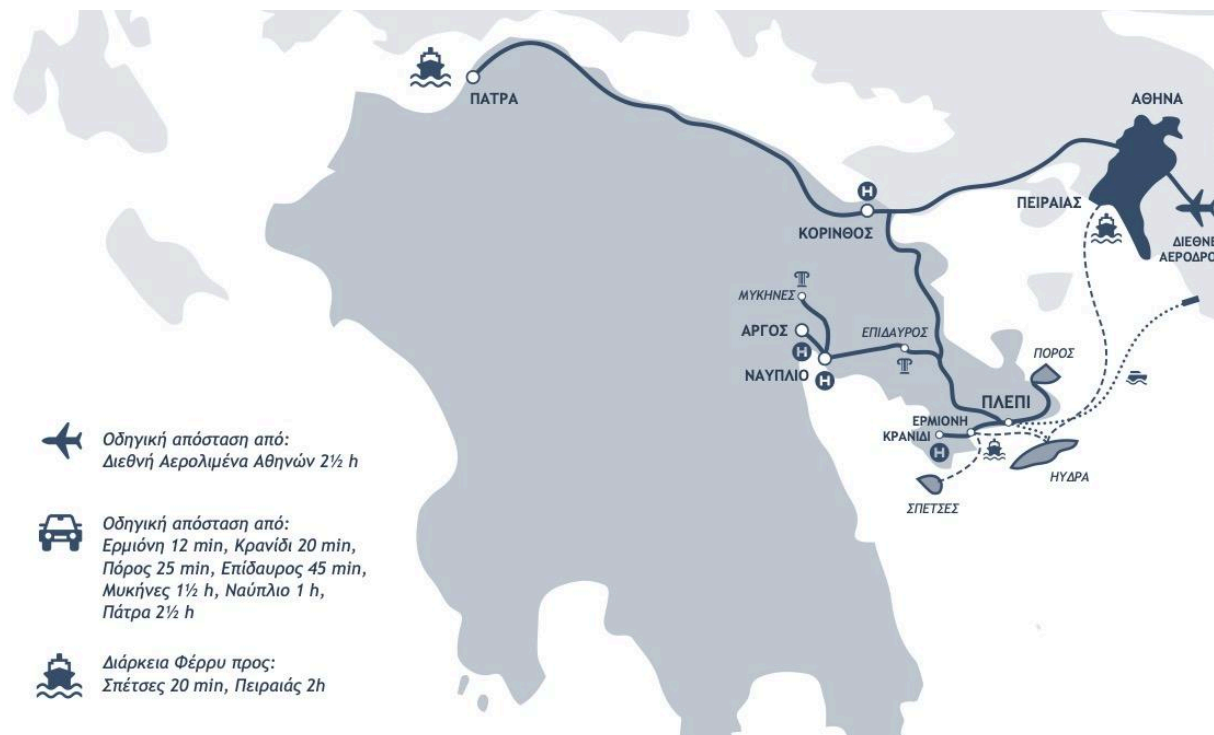
Η Έκταση έχει απόσταση 13,1 χλμ. από την Ερμιόνη και 202 χλμ. από τον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών "Ελ. Βενιζέλος".

Χάρτης 18: Οδική διασύνδεση Έκτασης με Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών



Πηγή: Google Maps

Χάρτης 19: Μεταφορική διασύνδεση Έκτασης με πόλεις και λιμάνια



Πηγή: De Tchaves Studio

4.3. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Μοναδικός μέτοχος και διαχειριστής της επένδυσης του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία "PLEPI LAND DEVELOPMENT Ltd" είναι ο Καλογιάννης Νικόλαος. Ιδιοκτήτριες των γαιών επένδυσης είναι τρεις εταιρείες. Συγκεκριμένα η ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε. η οποία κατέχει 201 στρ., η ΠΛΕΠΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. η οποία κατέχει 51 στρ., και η ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΚΑΜΑΡΑ Μ.ΑΕ η οποία κατέχει 49 στρ.

Με τις προαναφερόμενες εταιρείες ο φορέας της επένδυσης έχει συνάψει παραχωρητήρια ιδιωτικά συμφωνητικά για περίοδο τριάντα ετών. Ιδιοκτήτης των τριών εταιρειών ιδιοκτητών της γης είναι ο κ. Καλογιάννης και η οικογένειά του.

Ο κ. Καλογιάννης έχει συμπράξει με στρατηγικούς επενδυτές που αναζητούν τον συνδυασμό των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της Έκτασης με τη δυναμικά αναπτυσσόμενη ζήτηση για θεματικούς - πολυτελείς ξενοδοχειακούς προορισμούς και καταλύματα στην περιοχή της Πελοποννήσου και ειδικότερα της Ερμιόνης Αργολίδος. Η τελική σύνθεση και το μετοχικό κεφάλαιο της οντότητας που έχει αναλάβει την δημιουργία του προτεινόμενου καταλύματος θα καθοριστεί στην πορεία της αδειοδότησης του έργου της επένδυσης.

Για τον σχηματισμό του μετοχικού κεφαλαίου θα εισφέρθουν σε είδος από τον ιδιοκτήτη τρεις εκτάσεις συνολικής επιφάνειας περίπου 301 στρεμμάτων η αξία των οποίων εκτιμήθηκε στα 32.800.000€ βάσει της από 20-5-2012 έκθεσης ορκωτών εκτιμητών.

4.4. ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ & ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Η υπό μελέτη Έκταση βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή και εκτός ορίων οικισμών περιοχή και συνεπώς διέπεται από τις κείμενες διατάξεις που ισχύουν για την εκτός σχεδίου δόμηση.

Συγκεκριμένα τα γήπεδα που βρίσκονται:

- εκτός σχεδίων πόλεως,
- εκτός ορίων των νομίμως υφισταμένων οικισμών προ του έτους 1923, που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου, και
- εκτός περιοχών, στις οποίες έχουν καθορισθεί χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου ή από διατάγματα που καθορίζουν όρους και περιορισμούς δόμησης σε περιοχές εκτός σχεδίου, όπως: τα διατάγματα της παρ. 2 του άρθρου 10 του από 17.7/ 16.8.1923 Ν.Δ. (ΦΕΚ 228Α) ή Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου του άρθρου 29 του ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33Α) ή ΕΣΧΑΔΑ του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (ΦΕΚ 152Α) ή ΕΣΧΑΣΕ του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (ΦΕΚ 204Α),

διέπονται από τις διατάξεις του **ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α)** "Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομική Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις", καθώς και από την κείμενη νομοθεσία, ιδίως δε από τις διατάξεις των παρακάτω ΠΔ που δεν έρχονται σε αντίθεση με τις διατάξεις του νόμου αυτού:

- ΠΔ της 6.10.1978 (ΦΕΚ 538Δ) "Περί καθορισμού όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων κειμένων εκτός ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων κ.τ.λ.", όπως τροποποιήθηκε από το ΠΔ της 28.01.1988 (ΦΕΚ 61Δ)
- ΠΔ της 31.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ) "Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης...1923 οικισμών", όπως τροποποιήθηκε από το αρθρ.10 του ν.3212/2003 (ΦΕΚ 308Α)

Ως εκ τούτου προκύπτουν γενικά για τα γήπεδα αυτά οι περιορισμοί του παρακάτω υποκεφαλαίου.

Σημειώνεται ότι στο ίδιο άρθρο (αρθρ.32 του ν.4759/2020) επισημαίνεται ότι για τα γήπεδα που βρίσκονται εκτός σχεδίων πόλεως αλλά εντός περιοχών στις οποίες καθορίζονται χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου όπως τα παραπάνω, **ο συντελεστής δόμησης, η κάλυψη, το ύψος και ο όγκος μπορούν να ορίζονται ευνοϊκότεροι για τη δόμηση από τους αντίστοιχους όρους στα γήπεδα της παρ. 1 μέχρι 10%** από τους ισχύοντες για τα γήπεδα της παρ. 1. Η προτεινόμενη επένδυση εμπίπτει σε αυτή την κατηγορία (εκτός σχεδίου πόλεως και οικισμών αλλά με καθορισμένους όρους και περιορισμούς δόμησης σύμφωνα με το προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ).

4.4.1. Γενικές Διατάξεις περί εκτός σχεδίου δόμησης

Σύμφωνα με τα παραπάνω ΠΔ και νόμους και τις τροποποιήσεις αυτών οι γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης για τα εκτός σχεδίου γήπεδα έχουν ως εξής:

Αρτιότητα:

Συμφωνά με:

παρ.1 και 2 αρθρ.1 του ΠΔ της 31.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ) όπως τροποποιήθηκε από:

παρ.1 αρθρ.10 του ν.3212/2003 (ΦΕΚ 308Α) και

παρ.5 αρθρ.33 ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α)

Άρτια και οικοδομήσιμα θεωρούνται τα γήπεδα που έχουν:

- Ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου 4.000 τ.μ. και,
Ελάχιστο πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο 25μ.
- Για γήπεδα που έχουν πρόσωπο σε διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές και κοινοτικές¹⁶ οδούς καθώς και σε εγκαταλειμμένα τμήματά τους και σε σιδηροδρομικές γραμμές απαιτούνται:
 - Ελάχιστο εμβαδόν: 4.000 τ.μ.
 - Ελάχιστο πρόσωπο: 45μ.
 - Ελάχιστο βάθος: 50μ.
- Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα:

¹⁶ Κατά το ΠΔ της 24/31.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ) (παρ.2β, αρθρ.1) "Ως δημοτικές ή κοινοτικές οδοί για την εφαρμογή του παρόντος θεωρούνται οι οδοί που ενώνουν οικισμούς του ίδιου δήμου ή κοινότητας μεταξύ τους ή οικισμούς όμορων δήμων ή κοινοτήτων ή με διεθνείς, εθνικές ή επαρχιακές οδούς. Σε περίπτωση που μεταξύ των προαναφερόμενων οικισμών υπάρχουν περισσότερες από μία δημοτικές ή κοινοτικές οδοί που συνδέουν αυτούς, οι διατάξεις της παρούσας περίπτωσης εφαρμόζονται μόνο σε γήπεδα που έχουν πρόσωπο στην κυριότερη από τις οδούς αυτές. Η αναγνώριση των οδών αυτών γίνεται με απόφαση του οικείου νομάρχη μετά από γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού".

α. Τα γήπεδα εντός της ζώνης των πόλεων, κωμών και οικισμών και είχαν την 24.04.1977, ημέρα δημοσίευσης του ΠΔ της 05.04.1977 (ΦΕΚ 133Δ), ελάχιστο εμβαδόν 2.000 τ.μ.

β. Τα γήπεδα που την ημέρα δημοσίευσης του εν λόγω Π.Δ/τος (δηλαδή την 31.05.1985) είχαν πρόσωπο σε διεθνείς, επαρχιακές, δημοτικές και κοινοτικές οδούς, καθώς και σε εγκαταλειμμένα τμήματα αυτών και σε σιδηροδρομικές γραμμές και εφόσον έχουν:

αα. Τα γήπεδα που υφίστανται κατά την 12.11.1962 ημέρα δημοσίευσης του από 24.10.1962 Β.Δ/τος (ΦΕΚ 142Δ):

- Ελάχιστο πρόσωπο: 10μ.
- Ελάχιστο βάθος: 15μ.
- Ελάχιστο εμβαδόν: 750 τ.μ.

ββ. Τα γήπεδα που υφίστανται κατά τη 12.09.1964 ημέρα δημοσίευσής του από 21.07.1964 Β.Δ/τος (ΦΕΚ 141Δ):

- Ελάχιστο πρόσωπο: 20μ.
- Ελάχιστο βάθος: 35μ.
- Ελάχιστο εμβαδόν: 1.200 τ.μ.

γγ. Τα γήπεδα που υφίστανται κατά τη 17.10.1978 ημέρα δημοσίευσης του από 6.10.1975 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 538Δ):

- Ελάχιστο πρόσωπο: 25μ.
- Ελάχιστο βάθος: 40μ.
- Ελάχιστο εμβαδόν: 2.000 τ.μ.

δδ. Τα γήπεδα που δημιουργήθηκαν από τη 17.10.1978 ημέρα δημοσίευσης του από 06.10.1978 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 538Δ) μέχρι την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος Π.Δ/τος:

- Ελάχιστο εμβαδόν: 4.000 τ.μ.

Εάν εμβαδόν γηπέδου που υπερέβαινε τα 4.000 τ.μ. απομειώθηκε λόγω απαλλοτρίωσης, διάνοιξης διεθνούς, εθνικής, επαρχιακής ή δημοτικής οδού ή αναδασμού, το γήπεδο θεωρείται άρτιο, εάν το εμβαδόν του υπερβαίνει τα 2.000 τ.μ. και έχει πρόσωπο σε διεθνή, εθνική, επαρχιακή ή δημοτική οδό τουλάχιστον είκοσι πέντε (25) μ.

Μέγιστος Συντελεστής Δόμησης: 0,18

Συμφωνα με:

παρ.7, αρθρ.1 του ΠΔ της 6.10.1978 (ΦΕΚ 538Δ) όπως τροποποιήθηκε από:

παρ.6 αρθρ.1 του ΠΔ της 31.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ) και

παρ.1 αρθρ.33 ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α)

Μέγιστο Ποσοστό Κάλυψης: 10%

Συμφωνα με:

παρ.3 αρθρ.1 του ΠΔ της 6.10.1978 (ΦΕΚ 538Δ) όπως τροποποιήθηκε από:

παρ.3 αρθρ.1 του ΠΔ της 31.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ) και

παρ.1 αρθρ.33 ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α)

Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος:

Συμφωνα με:

παρ.5γ, 6 & 10 αρθρ.1 του ΠΔ της 6.10.1978 (ΦΕΚ 538Δ) όπως τροποποιήθηκε από:

παρ.7 αρθρ.1 του ΠΔ της 31.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ) και

παρ.2 αρθρ.33 ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α)

- 7,5μ. σε κάθε σημείο του κτιρίου μετρούμενο από το φυσικό ή διαμορφωμένο
- Η υπέρβαση των υψών αυτών είναι δυνατόν να πραγματοποιηθεί μόνο στην περίπτωση τυχόν στηθαίου μέχρι 0,30μ. και καπνοδόχου
- Σε περίπτωση κατασκευής κεκλιμένης στέγης προσαύξηση κατά 1,2μ.
- Σε καμία όψη του κτιρίου δεν επιτρέπεται να εμφανίζονται περισσότεροι από δύο όροφοι από το φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος

Σε καμία περίπτωση το μέγιστο ύψος δε μπορεί να υπερβαίνει τον υδροκρίτη¹⁷

Μέγιστος Αριθμός Ορόφων: 2

Συμφωνα με:

παρ.6 αρθρ.1 του ΠΔ της 6.10.1978 (ΦΕΚ 538Δ) όπως τροποποιήθηκε από:

παρ.7 αρθρ.1 του ΠΔ της 31.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ) και

παρ.1 αρθρ.33 ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α)

¹⁷ Από τα ως άνω καθοριζόμενα ύψη εξαιρούνται οι κεραίες ραδιοεπικοινωνίας και κινητής τηλεφωνίας με τις απαραίτητες κτιριακές υποδομές για τη λειτουργία τους, οι εγκαταστάσεις και υποδομές σταθμών ηλεκτροπαραγωγής ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, καθώς και οι εγκαταστάσεις και υποδομές αστεροσκοπείων ιδιοκτησίας Δημόσιων φορέων ή φορέων του ευρύτερου Δημόσιου τομέα που εξυπηρετούν τη λειτουργία τους. Για τις ανάγκες του παρόντος, ως υδροκρίτης ορίζεται η νοητή γραμμή που συνδέει τα υψηλότερα σημεία της επιφάνειας και διαχωρίζει δυο υδρολογικές λεκάνες απορροής, όπως αναλυτικότερα καθορίζεται στο Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών για την εφαρμογή του ν.4067/2012 (ΝΟΚ, ΦΕΚ 79Α) που εγκρίθηκε με την υπό στοιχεία 63234/19.12.2012 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΑΔΑ: Β4ΜΕ0-Θ25) - (παρ.2, αρθρ.33, ν.4759/2020).

Αποστάσεις των κτιρίων από όρια:

Συμφωνα με:

παρ.5 αρθρ.1 του ΠΔ της 6.10.1978 (ΦΕΚ 538Δ) όπως τροποποιήθηκε από:

παρ.5 αρθρ.1 του ΠΔ της 31.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ)

α. Από τα όρια του γηπέδου 15μ. τουλάχιστον,

β. Εξαιρούνται οι παρακάτω περιπτώσεις:

α. Κατά την ανέγερση κατοικίας σε γήπεδα που υφίστανται κατά τη 15.04.1981 ημέρα δημοσίευσης του από 27.03.1981 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 209Δ) με ελάχιστο εμβαδόν 4.000 τ.μ., όπου οι πλάγιες αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σε 7,5μ., εφόσον τηρουμένης της απόστασης των 15μ. δεν είναι δυνατή η οικοδόμηση.

Το μέγιστο πλάτος του κτιρίου στην περίπτωση αυτή, δε μπορεί να υπερβαίνει τα 10μ.

ββ. Οι πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις των κατά παρέκκλιση άρθρων και οικοδομήσιμων γηπέδων της παρ.2 του παρόντος άρθρου ορίζονται σε 2,50μ. τουλάχιστον για τα γήπεδα της υποπερίπτωσης αα του παραπάνω άρθρου και σε 5μ. για τα γήπεδα της υποπερίπτωσης α, ββ, και γγ του παραπάνω άρθρου. Για τα γήπεδα που την 31.05.85 ημέρα δημοσίευσης του Π.Δ/τος της 24.05.85 (ΦΕΚ 270Δ) οι αποστάσεις αυτές ισχύουν μόνο εφόσον τα μήκη προσώπου και βάθους του γηπέδου είναι μικρότερα των:

- 20μ. για το πρόσωπο και 35μ. για το βάθος για τα γήπεδα της υποπερίπτωσης αα της περίπτωσης β.
- 45μ. για το πρόσωπο και 50μ. για το βάθος για τα γήπεδα των υποπεριπτώσεων ββ και γγ της ίδιας περίπτωσης β.

γγ. Οι διατάξεις της προηγούμενης υποπερίπτωσης ββ εφαρμόζονται ανάλογα και για τα γήπεδα των περιπτώσεων γ και δ της παρ.2 του παρόντος άρθρου.

γ. Οι αποστάσεις του κτιρίου ορίζονται τουλάχιστον:

- 15μ. από τη ζώνη απαλλοτρίωσης για σιδηροδρομική γραμμή
- 10μ. από την όχθη τυχόν ρέματος
- 10μ. από τα όρια δασικής έκτασης

Τέλος, άλλες γενικές διατάξεις περί εκτός σχεδίου δόμησης έχουν ως εξής:

Συμφωνα με:

παρ.8 αρθρ.1 του ΠΔ της 6/10/1978 (ΦΕΚ 538Δ) όπως τροποποιήθηκε από:

παρ.9, 10 και 11 του αρθρ.1 του ΠΔ της 31.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ) και
παρ.2, 3 και 4 αρθρ.10 του ν.3212/2003 (ΦΕΚ 308Α) και
παρ.6 αρθρ.33 ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α)

- Σε γήπεδα που βρίσκονται σε κορυφογραμμές (υδατοκρίτες) το ανώτατο υψόμετρο των κτισμάτων απαγορεύεται να υπερβαίνει την κορυφογραμμή. Απαγορεύεται η ανέγερση κτισμάτων σε υποστυλώματα (PILOTIS)
- Επιτρέπεται η κατασκευή κτίσματος ανεξάρτητα από την κλίση του εδάφους. Αν η κλίση υπερβαίνει το 35% στη θέση που τοποθετείται το κτίσμα, το εμβαδόν των υπόγειων βοηθητικών χώρων που δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης δεν μπορεί να υπερβεί το 20% της επιτρεπόμενης δόμησης
- Ο χώρος του υπογείου δεν επιτρέπεται να εξέχει το περίγραμμα του ισογείου του κτιρίου. Η δε στάθμη της οροφής του υπογείου δεν επιτρέπεται να είναι υψηλότερη των 0,80 μέτρων από το διαμορφωμένο γύρω έδαφος
- Στις εκτός σχεδίου περιοχές επιτρέπεται η συνένωση όμορων γηπέδων, υπό τις εξής προϋποθέσεις:
 - α) το νέο γήπεδο που προκύπτει μετά τη συνένωση έχει εμβαδόν τουλάχιστον 4.000 τ.μ. και,
 - β) τουλάχιστον ένα από τα γήπεδα που συνενώνονται είναι άρτιο και οικοδομήσιμο με τις διατάξεις που ίσχυαν μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου.

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης που καθορίζονται με τις προηγούμενες παραγράφους εφαρμόζονται για κάθε κατηγορία κτιρίων εφόσον στις περιπτώσεις κτιρίων των επόμενων υποκεφαλαίων δεν ορίζεται διαφορετικά¹⁸. Ως εκ τούτου, αναλύονται παρακάτω οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης κατά παρέκκλιση των παραπάνω που ισχύουν για:

- τις Κατοικίες
- τις Τουριστικές Εγκαταστάσεις
- τα Τουριστικά Καταλύματα

4.4.2. Κατοικίες¹⁹

Συμφωνα με:

αρθρ.10 του ΠΔ της 6.10.1978 (ΦΕΚ 538Δ) όπως αντικαταστάθηκε από:
αρθρ.6 του ΠΔ της 31.05.1985 (ΦΕΚ 270Δ) και αυτό τροποποιήθηκε από:
παρ.4 και 5 αρθρ.10 του ν.3212/2003 (ΦΕΚ 308Α) και

¹⁸ παρ.14 αρθρ.1 του ΠΔ 31.05.1985 (ΦΕΚ 270Δ)

¹⁹ Κατά την ειδική κατηγορία χρήσης της παρρ.ΙΙ.1 του αρθρ.1 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114Α)

παρ.3δ αρθρ.33 του ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α)

Ειδικά για τα κτίρια Κατοικίας, κατά παρέκκλιση των όρων και περιορισμών δόμησης για την εκτός σχεδίου δόμηση που αναλύθηκαν στο [κεφ.4.4.1](#), προβλέπονται τα παρακάτω:

Μέγιστη επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια για κτίρια κατοικίας:

- Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 4.000 τ.μ. μέχρι και 8.000 τ.μ.:
 - για μεν τα πρώτα 4.000 τ.μ., τα 186 τ.μ.,
 - για δε τα λοιπά το γινόμενο του υπολοίπου εμβαδού του γηπέδου επί τον συντελεστή δόμησης 0,018.
- Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου 8.000 τ.μ.
 - για μεν τα πρώτα 8.000 τ.μ., τα 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.
- 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 θα επιτρεπόταν να ανεγερθούν σε κάθε γήπεδο μετά την κατάτμηση, μειωμένη κατά δέκα πέντε τοις εκατό (15%), και υπό τις προϋποθέσεις ότι:
 - α) θα ανεγερθεί μία οικοδομή και,
 - β) το γήπεδο θα παραμείνει ενιαίο.Μεταβιβάσεις κατά παράβαση των προϋποθέσεων αυτών είναι αυτοδικαίως άκυρες.

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος:

- 4μ. για μονόροφη οικοδομή ή μονώροφο τμήμα αυτής
- 7,5μ. για διώροφη οικοδομή ή διώροφο τμήμα αυτής

4.4.3. Τουριστικές Εγκαταστάσεις²⁰

Συμφωνα με:

αρθρ.1 του ΠΔ της 28.1.1988 (ΦΕΚ 61Δ) όπως τροποποιήθηκε από:
αρθρ.34 ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α)

²⁰ Κατά την ειδική κατηγορία χρήσης της παρρ.ΙΙ.15 του αρθρ.1 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114Α) και όπως αυτές ορίζονται λεπτομερώς με το αρθρ.1 του ν.4276/2014 (ΦΕΚ 155Α)

Ειδικά για τα τουριστικά καταλύματα, τις εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και τις λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις, κατά παρέκκλιση των όρων και περιορισμών δόμησης για την εκτός σχεδίου δόμηση που αναλύθηκαν στο [κεφ.4.4.1](#), ισχύουν τα παρακάτω:

Αρτιότητα:

- Ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου 8.000 τ.μ.
- Κατ' εξαίρεση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα γήπεδα εμβαδού κάτω των 8.000 τ.μ. και ελάχιστου εμβαδού 4.000 τ.μ. για την ανέγερση ξενοδοχειακών καταλυμάτων, εφόσον πληρούν ενεργειακά, περιβαλλοντικά ή πολεοδομικά κριτήρια που ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας

Οι διατάξεις του παρόντος δεν εφαρμόζονται σε ΕΣΧΑΔΑ του αρθρ.12 του ν.3986/2011 (ΦΕΚ 152Α) ή ΕΣΧΑΣΕ του αρθρ.24 του ν.3894/2010 (ΦΕΚ 204Α) και του ν.4608/2019".

Μέγιστος Συντελεστής Δόμησης:

Για κτίρια που βρίσκονται στα παραπάνω γήπεδα ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει τα παρακάτω:

- α) για γήπεδα εμβαδού **μέχρι 50στρ. το 0,18**
- β) για γήπεδα εμβαδού μέχρι 100στρ., για μεν τα πρώτα 50στρ. όπως στην υποπερ. α και για την έκταση **επιπλέον των 50στρ. και μέχρι τα 100στρ. το 0,15**
- γ) για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 100στρ. για μεν τα πρώτα 100στρ. όπως στην υποπερ. αβ και για την έκταση **επιπλέον των 100στρ. το 0,10**
- δ) ειδικώς προκειμένου για τουριστικά καταλύματα που διαθέτουν τουλάχιστον 4 από τα κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης του άρθρου 38 του ν.4759/2020²¹, ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,18 για όλη την

²¹ Ως κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης των τουριστικών καταλυμάτων ορίζονται τα εξής:

- α. Η ύπαρξη χώρου στάθμευσης εντός του γηπέδου με ελάχιστο αριθμό θέσεων ίσο με τον αριθμό των δωματίων/διαμερισμάτων του καταλύματος.
- β. Η ύπαρξη στεγασμένου χώρου στάθμευσης εντός του τουριστικού καταλύματος με ελάχιστο αριθμό θέσεων ίσο με τα τρία τέταρτα (3/4) του αριθμού των δωματίων/διαμερισμάτων του καταλύματος.
- γ. Η διαθεσιμότητα μπαλκονιού ή βεράντας για το 50% των δωματίων ή διαμερισμάτων.
- δ. Η ύπαρξη ελάχιστου εμβαδού υποδοχής 0,8 τ.μ. ανά κλίνη.
- ε. Η ύπαρξη αίθουσας πολλαπλών χρήσεων εμβαδού τουλάχιστον 100 τ.μ.
- στ. Η ύπαρξη τουλάχιστον μιας κοινόχρηστης τουαλέτας για επισκέπτες ανά 25 κλίνες.
- ζ. Ελάχιστο εμβαδόν 25 τ.μ. για μονόκλινα δωμάτια, 30 τ.μ. για δίκλινα και 36 τ.μ. για τρίκλινα ή 42 τ.μ. για διαμερίσματα ενός χώρου, 55 τ.μ. για διαμερίσματα δύο χώρων, 75 τ.μ. για διαμερίσματα τριών χώρων και 25 τ.μ. επιπλέον για κάθε χώρο διαμερίσματος για διαμερίσματα τεσσάρων χώρων και άνω.
- η. Η ύπαρξη τουλάχιστον δύο σουιτών.

έκταση του γηπέδου, και, προκειμένου για τουριστικά καταλύματα που διαθέτουν τουλάχιστον 6 από τα κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης του άρθρου 38, ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,2 για όλη την έκταση του γηπέδου

- ε) ειδικώς προκειμένου για εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής της παρ.3 του αρθρ.1 του ν.4276/2014²², ο συντελεστής δόμησης των περ.α, β και δ προσαυξάνεται κατά 0,02 επί της συνολικής έκτασης του γηπέδου, ο πρόσθετος αυτός συντελεστής δόμησης όμως μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο για την κατασκευή των εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής.

Μέγιστη επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια για κτίρια τουριστικών εγκαταστάσεων:

- Η μέγιστη επιφάνεια που δύναται να δομηθεί ορίζεται σε 8.000 τ.μ.
- Κατά παρέκκλιση μπορεί να δομηθεί επιφάνεια που υπερβαίνει τα 8.000 τ.μ. μόνο υπό την προϋπόθεση ότι πριν από τη έκδοση της οικοδομικής άδειας και εν όψει αυτής, θα έχει παραχωρηθεί μέρος του γηπέδου στον οικείο Δήμο με συμβολαιογραφική πράξη και χωρίς αντάλλαγμα, ως εξής:

α) εάν πρόκειται να δομηθεί έκταση από 8.000 τ.μ. έως 20.000 τ.μ. παραχωρείται στον Δήμο έκταση ίση με το ήμισυ της έκτασης που θα δομηθεί επιπλέον των 8.000 τ.μ.

β) εάν πρόκειται να δομηθεί έκταση πάνω από 20.000 τ.μ., παραχωρείται στον Δήμο έκταση 6.000 τ.μ. και, πλέον αυτής, έκταση ίση με αυτήν που θα δομηθεί πλέον των 20.000 τ.μ.

Επιπλέον διευκρινίζεται ότι:

"Στην περίπτωση αυτή, η αρτιότητα και τα ποσοστά εκμετάλλευσης του γηπέδου υπολογίζονται σε ολόκληρο το γήπεδο, πριν από την προβλεπόμενη παραχώρηση. Το παραχωρούμενο τμήμα του γηπέδου καθορίζεται, κατ' επιλογή του κυρίου του οικοπέδου, στο σχέδιο της γενικής διάταξης της και παραμένει αδόμητο. Σε κάθε περίπτωση, το τμήμα αυτό πρέπει να είναι σε θέση εύκολα προσπελάσιμη από κοινόχρηστο χώρο.

Αντί του πιο πάνω τμήματος, επιτρέπεται η παραχώρηση ενιαίας έκτασης σε άλλο γήπεδο, όμορο ή μη προς την έκταση όπου θα ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση, το οποίο βρίσκεται πάντως εντός των διοικητικών ορίων της ίδιας

²² Η παρ.3 του αρθρ.1 του ν.4276/2014 (ΦΕΚ 155Α) ορίζει ως Εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής τις εξής: Συνεδριακά κέντρα, Γήπεδα γκολφ, Τουριστικοί λιμένες, Χιονοδρομικά κέντρα, Θεματικά πάρκα, Εγκαταστάσεις Ιαματικού Τουρισμού (Μονάδες ιαματικής θεραπείας, κέντρα ιαματικού τουρισμού-θερμαλισμού, κέντρα θαλασσοθεραπείας, κέντρα αναζωογόνησης (spa), Κέντρα Προπονητικού Αθλητικού Τουρισμού, Ορειβατικά καταφύγια, Αυτοκινητοδρόμια

δημοτικής ενότητας, μετά από σύμφωνη γνώμη του Δήμου στην περίπτωση, που η προς παραχώρηση έκταση βρίσκεται σε απόσταση μεγαλύτερη του ενός χιλιομέτρου από το γήπεδο, όπου θα ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση...".

Μέγιστο Ποσοστό Κάλυψης: 20%

- εξαιρουμένων των οργανωμένων τουριστικών κατασκηνώσεων (κάμπινγκ) με οικίσκους ή χωρίς οικίσκους και των εγκαταστάσεων που ανεγείρονται σε τουριστικούς λιμένες του γηπέδου
- ειδικά προκειμένου περί κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων των υποπεριπτώσεων αα' και ββ' της παρ.2 του αρθρ.1 του ν.4276/2014²³, επιτρέπεται η υπέρβαση της μέγιστης επιτρεπόμενης κάλυψης του γηπέδου κατά ποσοστό μέχρι 5%, αποκλειστικά με σκοπό να δημιουργηθούν κοινόχρηστοι ημιυπαίθριοι χώροι επί της επιπλέον κάλυψης του γηπέδου, καθώς και ανάλογη αύξηση του ποσοστού των ημιυπαίθριων χώρων που δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με την παρ.α' της παρ.6 του ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79Α) από 20% σε 25%

Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος:

- **10,50μ.** με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφάνειας κτιρίων ύψους μεγαλύτερου των 7,5μ. δεν θα υπερβαίνει το 30% της πραγματοποιούμενης κάλυψης του κτιρίου
- Εξαιρούνται τα κτίρια ή τμήματα αυτών που βρίσκονται στη ζώνη 200μ. από τη γραμμή αιγιαλού, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των οποίων ορίζεται σε 7,5μ.
- Σε περίπτωση κατασκευής κεκλιμένης στέγης προσαύξηση κατά 2μ.
- Σε γήπεδα που παρουσιάζουν κλίσεις εδάφους άνω του 15% επιβάλλεται η κλιμάκωση του κτιρίου για την προσαρμογή του στη φυσική κατάσταση του εδάφους

Αποστάσεις των κτιρίων από όρια

- 10μ. από τα όρια του γηπέδου για κτίρια ύψους μέχρι 7,5μ.
- 15μ. από τα όρια του γηπέδου για κτίρια ύψους μέχρι 10,50μ.
- 50μ. από τη γραμμή του αιγιαλού

Επιπλέον των ανωτέρω για τις τουριστικές εγκαταστάσεις ισχύουν οι εξής ειδικές διατάξεις και περιορισμοί:

²³ Οι υποπεριπτώσεις αα και ββ της παρ.3 του αρθρ.1 του ν.4276/2014 (ΦΕΚ 155Α) αφορούν τα Ξενοδοχεία και τις Οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (camping)

- Επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτισμάτων μέσα στο γήπεδο τηρουμένων, ως προς τους όρους δόμησης των διατάξεων του διατάγματος αυτού.
- Σε περίπτωση που ο κτιριακός όγκος υπερβαίνει τις 4.000 κ.μ. απαιτείται η διάσπασή του σε μικρότερους όγκους.
- Όταν αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, ή κλειστό κολυμβητήριο (πισίνα) ή χώρος γυμναστηρίου-σάουνα, δημιουργείται σε υπόγειο χώρο πρέπει να εξασφαλίζονται οι απαραίτητοι όροι υγιεινής αερισμού, φωτισμού, μόνωσης και πυρασφάλειας. Σε περίπτωση που κλειστό κολυμβητήριο (πισίνα) δημιουργείται σε υπέρ το έδαφος χώρο του κτιρίου ή του γηπέδου ο συντελεστής δόμησης του γηπέδου προσαυξάνεται αντίστοιχα.

4.4.4. Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα

Συμφωνα με:

αρθρ.1 του ΠΔ της 28.1.1988/1988 (ΦΕΚ 61Δ) όπως τροποποιήθηκε από:
παρ.3 αρθρ.9 του ν.4002/2011 (ΦΕΚ 180Α) και
αρθρ.35 ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α)

Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα²⁴ (ΣΤΚ) είναι τα Ξενοδοχεία²⁵ που ανεγείρονται σε συνδυασμό με α) τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες²⁶ (ΤΕΚ) και β) με εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής²⁷. Αποτελούν υποπερίπτωση των τουριστικών εγκαταστάσεων και ως εκ τούτου για τη Μέγιστη επιτρεπόμενη συνολικά δομήσιμη επιφάνεια, το Μέγιστο Ποσοστό Κάλυψης, το Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος, την Αρτιότητα και τις Ελάχιστες Αποστάσεις των κτιρίων από όρια ισχύουν οι ίδιοι όροι που αναλύθηκαν για τις τουριστικές εγκαταστάσεις παραπάνω (βλ. [κεφ.4.4.3](#)).

Ειδικά για τα ΣΤΚ προβλέπονται, κατά παρέκκλιση των όρων και περιορισμών δόμησης για την εκτός σχεδίου δόμηση που αναλύθηκαν στο [κεφ.4.4.1](#) και αυτών των τουριστικών εγκαταστάσεων, τα παρακάτω:

Μέγιστος Συντελεστής Δόμησης:

- Ενιαίος για το σύνολο του σύνθετου τουριστικού καταλύματος **0,2**

²⁴ Όπως ορίστηκαν με το αρθρ.8 του ν.4002/2011 (ΦΕΚ 180Α) και εκ νέου με την υποπερ.δδ περ.α παρ.2 αρθρ.1 του ν.4276/2014 (ΦΕΚ 155Α)

²⁵ υποπερ.αα περ.α παρ.2 του ν.4276/2014 (ΦΕΚ 155Α)

²⁶ υποπερ.ββ περ.β παρ.2 του ν.4276/2014 (ΦΕΚ 155Α)

²⁷ περ.αα-ζζ παρ.3 του ν.4276/2014 (ΦΕΚ 155Α)

- Ειδικά για τα κατοικημένα νησιά, πλην των νήσων Κρήτης, Κέρκυρας, Εύβοιας και Ρόδου, 0,12
- Για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, η έκταση στην οποία αναπτύσσεται το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα νοείται ως ενιαίο σύνολο
- Στη γενική διάταξη πρέπει να λαμβάνεται μέριμνα ώστε οι ΤΕΚ να αποτελούν ενότητα διακριτή από το ξενοδοχειακό κατάλυμα.

Μέγιστη επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια ΤΕΚ:

- 40% της συνολικώς δομημένης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος εφόσον ο υλοποιημένος συντελεστής δόμησης δεν υπερβαίνει το 0,12
- 60% της συνολικώς δομημένης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος εφόσον ο υλοποιημένος συντελεστής δόμησης είναι ίσος ή μικρότερος του 0,07
- Εφόσον στα ΣΤΚ περιλαμβάνεται γήπεδο γκολφ 18 τουλάχιστον οπών το ποσοστό αυτό προσαυξάνεται όπως ορίζει το αρθρ.35 του ν.4759/2020

Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν ΤΕΚ:

- 70 τ.μ. ανά αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία
- Για τις κατασκευές τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών ισχύουν οι όροι δόμησης του ΝΟΚ του ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79Α)

Επιπλέον των ανωτέρω για τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα ισχύουν οι εξής ειδικές διατάξεις και περιορισμοί²⁸:

- Επί των ΤΕΚ καθίσταται εφικτή η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών οριζοντίων και καθέτων (κατά τις κείμενες διατάξεις) και η σύσταση ή μεταβίβαση ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε τρίτους.
- Ως μέγιστο ποσοστό ΤΕΚ δυνάμεων να πωληθούν ή να εκμισθωθούν μακροχρόνια ορίζεται το 30% της συνολικά δομημένης επιφάνειας του ΣΤΚ
- Η μακροχρόνια μίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα 10 τουλάχιστων ετών.
- Απαραίτητες προϋποθέσεις για τη δημιουργία των ΣΤΚ είναι:
 - ο το εμβαδόν του γηπέδου στο οποίο θα αναπτυχθούν να είναι τουλάχιστον 150.000 τ.μ.
 - ο τα ξενοδοχεία που συμπεριλαμβάνονται σε αυτά να ανήκουν στην κατηγορία των πέντε αστέρων

²⁸ Σύμφωνα με το αρθρ.8 του ν.4002/2011 (ΦΕΚ 180Α)

4.5. ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΕΚΤΑΣΗΣ

Παρακάτω αναφέρονται οι δεσμεύσεις που εντοπίζονται στην Έκταση, όπως για παράδειγμα η οριοθέτηση του αιγιαλού και του ρέματος, καθώς και οι βεβαιώσεις φορέων που γνωμοδοτούν θετικά για την τουριστική και οικιστική ανάπτυξη της προς πολεοδομία Έκτασης²⁹ και βεβαιώνουν τη μη ύπαρξη περιορισμών (βλ. [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ](#)).

4.5.1. Δασική Νομοθεσία

Με τις παρακάτω βεβαιώσεις η Διεύθυνση Δασών Αργολίδος βεβαιώνει τελεσίδικα ότι η έκταση η οποία αναφέρεται στις αιτήσεις δεν εμπίπτει με οποιονδήποτε τρόπο στις διατάξεις της Δασικής Νομοθεσίας και ο χαρακτηρισμός της είναι έγκυρος και δεσμευτικός και δεν επανεξετάζεται από τα όργανα της διοίκησης:

Αρ.Πρωτ. 4349/07-08-2007

Αρ.Πρωτ. 354/13-02-2013

Κάτι τέτοιο τεκμηριώνεται περαιτέρω από το παρακάτω απόσπασμα των Κυρωμένων Δασικών Χαρτών του [Εθνικού Κτηματολογίου](#), το οποίο αποτυπώνει τις εκτάσεις που χαρακτηρίζονται ως δασικές, σύμφωνα με τις παρ.1, 2, 3, 4 και 5 αρθρ.3 του ν. 998/1979 (ΦΕΚ 289Α), καθώς και τις εκτάσεις που δεν υπάγονται στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας. Όπως καθίσταται προφανές, η υπό εξέταση Έκταση, η οποία επισημαίνεται με κίτρινο περίγραμμα, εμπίπτει εντός της δεύτερης κατηγορίας.

²⁹ Οι βεβαιώσεις αυτές αφορούν το Τμήμα Α της Έκτασης. Οι αντίστοιχες βεβαιώσεις για το Τμήμα Β (οι οποίες δεν απαιτούνται για τη φάση έγκρισης του ΕΣΧΑΣΕ) θα παρθούν στη φάση έγκρισης της ΣΜΠΕ

Χάρτης 20: Απόσπασμα Δασικού Κτηματολογίου της ευρύτερης περιοχής.



Πηγή: <https://gis.ktimanet.gr/gis/forestfinal>, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

4.5.2. Προστατευόμενες ζώνες

Όπως αναλύθηκε και στο [κεφ.2.2.8](#) η προς πολεοδόμηση Έκταση δεν εμπίπτει στις παρακάτω χαρακτηρισμένες προστατευόμενες περιοχές:

- χαρακτηρισμένοι Εθνικοί Δρυμοί,
- θεσμοθετημένα Εθνικά Πάρκα χερσαία ή θαλάσσια,
- κηρυγμένα Περιφερειακά Πάρκα,
- περιοχές που ανήκουν στο Ευρωπαϊκό δίκτυο των περιοχών προστασίας της Φύσης-NATURA 2000,
- Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους
- περιοχές Απόλυτης Προστασίας της Φύσης ή Προστασίας της Φύσης,
- Καταφύγια Άγριας ζωής (βλ. [Χάρτη 4](#))
- ελεγχόμενες κυνηγετικές περιοχές,
- εκτροφεία θηραμάτων,
- διατηρητέα μνημεία της φύσης,
- θεσμοθετημένα Αισθητικά Δάση,
- κηρυγμένα Προστατευτικά Δάση,
- Προστατευόμενα Τοπία και Φυσικοί Σχηματισμοί και Τοπία Περιοχές Οικοανάπτυξης,

- Ειδικά Προστατευόμενες Περιοχές σύμφωνα με τη Σύμβαση της Βαρκελώνης,
- Υγρότοποι διεθνούς σημασίας σύμφωνα με τη Σύμβαση Ραμσάρ

4.5.3. Πολιτιστική Κληρονομιά

Με τις παρακάτω βεβαιώσεις προκύπτει η σύμφωνη γνώμη των αρμόδιων εφορειών βυζαντινών αρχαιοτήτων, προϊστορικών & κλασικών αρχαιοτήτων και νεωτέρων μνημείων τους την τουριστική και οικιστική ανάπτυξη της Έκτασης. Βεβαιώνουν ότι δεν υπάρχουν εντοπισμένα βυζαντινά μνημεία, κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι ή αρχαία μνημεία ή ζώνες προστασίας αυτών στο άμεσο περιβάλλον της αιτούμενης εγκατάστασης, ούτε έχουν εντοπιστεί επιφανειακές ενδείξεις για την ύπαρξη αρχαιοτήτων στο υπέδαφος.

Γενική Διεύθυνση Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς / 25^η Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων

Αρ.Πρωτ. 935/25-02-2013

Γενική Γραμματεία Πολιτισμού / Δ' Εφορεία Προϊστορικών & Κλασικών Αρχαιοτήτων

Αρ.Πρωτ. Φ5Α/13/632/30-05-2013

Λόγω της ύπαρξης τοξωτής κατασκευής που αποτελεί τμήμα παλαιού συστήματος άρδευσης μέσα στο Τμήμα Α της ιδιοκτησίας (βλ. [κεφ.4.1](#)), η Υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων εξέφρασε σύμφωνα με την παρακάτω γνωμοδότηση τη σύμφωνη γνώμη της για την εκτέλεση του έργου με τους εξής όρους:

"α) Επειδή στο οικόπεδό σας υπάρχει τοξωτή λιθόκτιστη κατασκευή, το μόνο εναπομείναν τμήμα του παλαιού υδραγωγείου, που υπολογίζεται ότι κατασκευάστηκε τουλάχιστον πριν από 100 χρόνια, και συνεπώς σύμφωνα με το ν.3028/02 αρθρ.6 προστατεύεται από το ΥΠΠΟ, θα πρέπει γύρω από το μνημείο να υπάρξει ζώνη προστασίας ακτίνας τουλάχιστον 15μ.

β) Όταν ολοκληρωθεί η αρχιτεκτονική μελέτη, θα πρέπει να κατατεθεί στην Υπηρεσία μας για να χορηγηθεί η τελική σύμφωνη γνώμη μας."

Γενική Διεύθυνση Αναστήλωσης, Μουσείων και Τεχνικών Έργων / Υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Δυτικής Ελλάδας

Αρ.Πρωτ. Φ04-ε/944/25-05-2013

Εικόνα 5: Απόψεις υπάρχοντος νεώτερου μνημείου, τμήμα παλαιού λιθόκτιστου υδραγωγείου



Πηγή: Ομάδα μελέτης

Κάτι τέτοιο διαφαίνεται και στο παρακάτω απόσπασμα από τον χάρτη του [Αρχαιολογικού Κτηματολογίου](#) του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού όπου εμφανίζονται οι κηρυγμένοι και οριοθετημένοι Αρχαιολογικοί Χώροι³⁰, οι Ιστορικοί Τόποι³¹, τα Μνημεία³² και οι Ζώνες Προστασίας³³ της ευρύτερης περιοχής μελέτης.

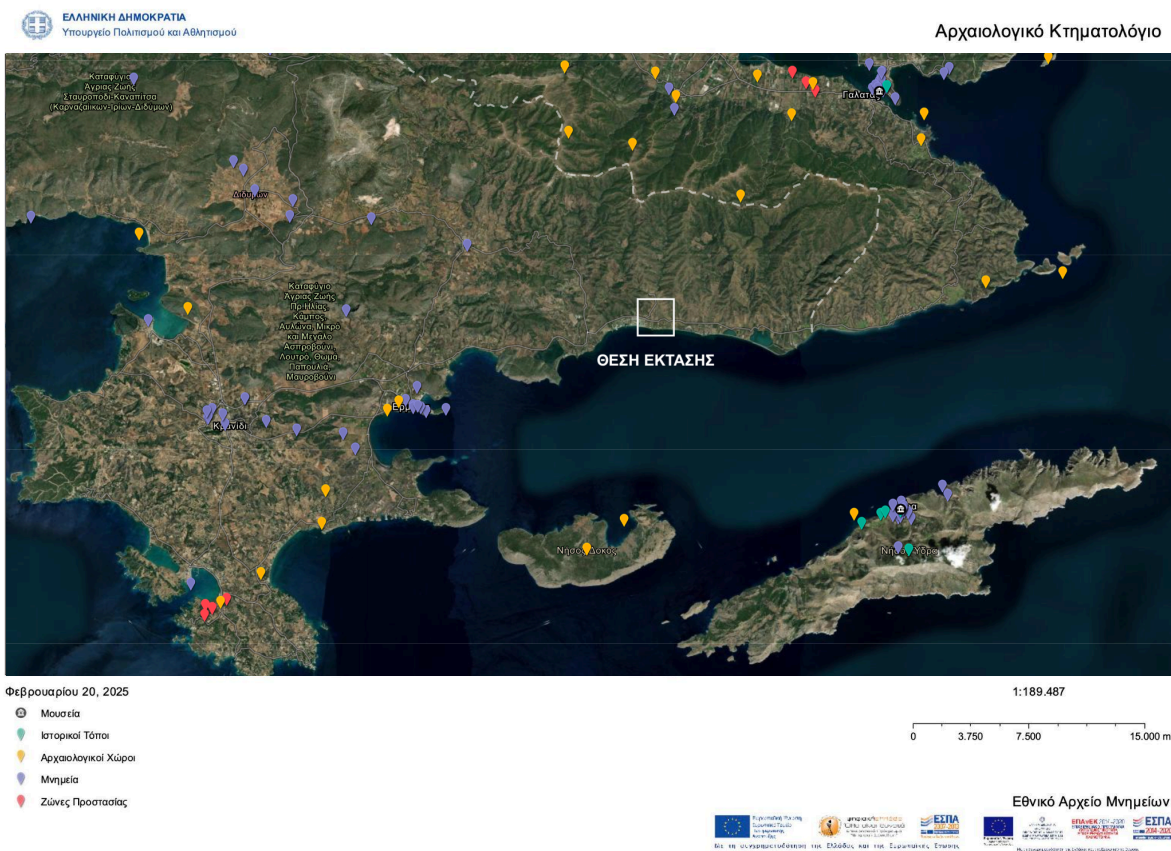
³⁰ Ορισμός ΥΠΠΟΑ: Περιοχή στην ξηρά, στη θάλασσα ή σε λίμνες/ποταμούς, που περιέχει ή έχει ενδείξεις αρχαίων μνημείων ή αποτέλεσε (ή υπάρχει ένδειξη ότι αποτέλεσε) μνημειακό, οικιστικό ή ταφικό σύνολο από τους αρχαίους χρόνους έως το 1830. Οι αρχαιολογικοί χώροι περιλαμβάνουν και το απαραίτητο ελεύθερο περιβάλλον για τη συντήρηση και τη λειτουργική ενότητα των μνημείων. Η αναγνώριση ως «Αρχαιολογικός Χώρος» απαιτεί την Κήρυξη από το ΥΠΠΟΑ με σχετική Υπουργική Απόφαση δημοσιευμένη σε ΦΕΚ.

³¹ Ορισμός ΥΠΠΟΑ: Περιοχή που συνδέεται με σημαντικά ιστορικά ή μυθικά γεγονότα ή περιλαμβάνει μνημεία και έργα μετά το 1830, τα οποία αποτελούν σημαντικούς και ομοιογενείς χώρους που μπορούν να οριοθετηθούν τοπογραφικά και απαιτούν προστασία λόγω της αξίας τους στον τομέα της λαογραφίας, εθνολογίας, κοινωνίας, τεχνικής, αρχιτεκτονικής, βιομηχανίας, ή γενικότερα στην ιστορία, την τέχνη ή την επιστήμη.

³² Ορισμός ΥΠΠΟΑ: Τα πολιτιστικά αγαθά που είναι μεταγενέστερα του 1830 και των οποίων η προστασία επιβάλλεται λόγω της ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας τους, κατά τις διακρίσεις των άρθρων 6 και 20 του ν. 4858/2021.

³³ Ορισμός ΥΠΠΟΑ: Οι ζώνες προστασίας ορίζονται ως γεωγραφικές εκτάσεις που περιορίζουν ή απαγορεύουν ανθρωπογενείς δραστηριότητες για την προστασία αρχαιολογικών χώρων. Η Ζώνη Προστασίας Α' αφορά άμεση προστασία γύρω από μεμονωμένα μνημεία ή σύνολα μνημείων, με αυστηρούς περιορισμούς στη δόμηση και άλλες δραστηριότητες, και απαιτεί την Κήρυξη του αρχαιολογικού χώρου. Η Ζώνη Προστασίας Β' καλύπτει μια ευρύτερη περιοχή γύρω από τη Ζώνη Α', με περιορισμούς στη δόμηση και μορφολογία των κατασκευών, και αποτελεί υποσύνολο της Κήρυξης του αρχαιολογικού χώρου και της Ζώνης Α'.

Χάρτης 21: Απόσπασμα Αρχαιολογικού Κτηματολογίου για το Δήμο Ερμιονίδας



Πηγή: arxaiologikoktimatologio.gov.gr, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Οι πιο σημαντικοί αρχαιολογικοί χώροι (κίτρινες πινέζες) της ευρύτερης περιοχής βρίσκονται σε μεγάλη απόσταση από το ακίνητο, εντός Δ.Ε. Κρανιδίου και δήμου Τροιζηνίας-Μεθάνων και αφορούν την αρχαία Τροιζήνα και τις περιοχές πέριξ αυτής, τον προϊστορικό οικισμό στη Μαγούλα Ερμιόνης, την ευρύτερη περιοχή του προϊστορικού σπηλαίου "Φράγχθι", τον θαλάσσιο χώρο του όρμου "Σαλάντι Διδύμων" και η ακρόπολη, ο λιμένας και η πόλη των Αλιέων, με τον κοντινότερο από αυτούς (θέση Λαμπούσα) να βρίσκεται στα 5 χλμ. από την Έκταση.

Αντίστοιχα, σε μεγάλη απόσταση από το ακίνητο βρίσκονται και τα καταγεγραμμένα μνημεία τα οποία συγκεντρώνονται γύρω από τον οικισμό της Ερμιόνης και του Κρανιδίου ενώ διάσπαρτα στο δήμο συναντώνται άλλα νεώτερα μνημεία όπως Ιεροί Ναοί ή Μονές και Δημοτικά Σχολεία. Το κοντινότερο κηρυγμένο μνημείο στο ακίνητο είναι το Δημοτικό Σχολείο Ηλιοκάστρου στα 8 χλμ. από την έκταση.

Χάρτης 22: Απόσπασμα Αρχαιολογικού Κτηματολογίου γύρω από την Έκταση



Πηγή: archaiologikoktimatologio.gov.gr, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

4.5.4. Γεωργική γη

Η περιοχή επέμβασης, όπως φαίνεται σε πρόσφατες αλλά και διαχρονικές δορυφορικές απεικονίσεις³⁴ περιλαμβάνει πολυετείς και μονοετείς καλλιέργειες που όμως είναι φθίνουσες λόγω έλλειψης νερού. Στο Τμήμα Β που εκτείνεται βόρεια της επαρχιακής οδού αναπτύσσεται ελαιώνας με διαφόρων ηλικιών ελαιόδεντρα.

Λαμβάνοντας υπόψη τις κλιματολογικές, εδαφολογικές και υδρογεωλογικές συνθήκες της περιοχής και σύμφωνα με την παρακάτω έκθεση, η Νομαρχιακή Επιτροπή Χωροταξίας & Περιβάλλοντος αποφάνθηκε ότι "η έκταση δεν έχει χαρακτηριστικά γης υψηλής παραγωγικότητας" και έτσι η επιτροπή "δεν έχει αντίρρηση για τη δημιουργία παραθεριστικού οικισμού" επ' αυτής. Επιπλέον, η Έκταση βρίσκεται εντός της ζώνης ΠΕΡΠΟ 3 του Δήμου Ερμιονίδας (ΦΕΚ 541ΑΑΠ/2007) για την οποία προβλέπεται σύνολο έκτασης προς πολεοδόμηση για Β' κατοικία 400στρ. με σύνολο πληθυσμού 1.600 κατοίκους, όπως φαίνεται και από την παρακάτω βεβαίωση (βλ. [κεφ.3.8](#)).

³⁴ βλ. ηλεκτρονική βάση γεωχωρικών δεδομένων Google Earth, διαχρονικά από 10.2012 έως και σήμερα.

**Νομαρχιακή Επιτροπή Χωροταξίας & Περιβάλλοντος Υπουργείου Αγρ. Ανάπτυξης Ν.
Αργολίδας / Διεύθυνση Αγροτ. Ανάπτυξης**

Αρ.Πρωτ. 48/06-09-2007

Υπηρεσία Δόμησης, Δήμος Ερμιονίδας

Αρ.Πρωτ. 222/25-6-2013

4.5.5. Αιγιαλός - Παραλία

Οι οριογραμμές Αιγιαλού, Παραλίας και Παλαιού Αιγιαλού έχουν καθοριστεί για τη θέση "ΠΛΕΠΙ" και τη θέση "ΑΓ.ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ" της κοινότητας Θερμησίας του Ν.Αργολίδας με τις αποφάσεις του Νομάρχη Αργολίδας:

υπ' αριθμ.10100/82 (ΦΕΚ 30Δ/1983) για τη θέση "ΠΛΕΠΙ"

υπ' αριθμ.1211/89 (ΦΕΚ 685Δ/1989) για τη θέση "ΑΓ.ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ"

οι οποίες αφορούν αντίστοιχα το δυτικό και το ανατολικό τμήμα του νοτίου ορίου της ιδιοκτησίας και αποτυπώνονται στο τοπογραφικό της Έκτασης (βλ. [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ II](#)).

Οι ελάχιστες αποστάσεις των κτιρίων από τη γραμμή αιγιαλού, καθορίζονται ανά χρήση σύμφωνα με τα παρακάτω:

- για κτίρια κατοικίας ορίζεται απόσταση 30μ. από τον οριοθετημένο αιγιαλό (αρθρ.1 παρ.5γ του ΠΔ της 24/31.05.1985, ΦΕΚ 270Δ)
- για κτίρια ξενοδοχείων και τουριστικών υποδομών η ελάχιστη απόσταση από τη γραμμή αιγιαλού όπως αυτή ορίζεται από τις ισχύουσες διατάξεις, αντιστοιχεί σε 50μ. (άρθρ.8 του ΠΔ της 28.01.1988, ΦΕΚ 61Δ)

Για την εκτέλεση των έργων στον αιγιαλό ή στην παραλία λαμβάνονται υπόψη η διαδικασία που ορίζεται στις διατάξεις του αρθρ.14 και 14Α του ν.3986/2011 (ΦΕΚ 152Α) (βλ. [κεφ.1.7.2](#)). Στις παραπάνω διατάξεις ρυθμίζονται τα προβλεπόμενα ως προς τη δυνατότητα και διαδικασία έκδοσης απόφασης απευθείας παραχώρησης στον κύριο της επένδυσης, της χρήσης αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης και της χρήσης αιγιαλού και παραλίας που βρίσκεται προ των εγκαταστάσεών τους με σκοπό τη δημιουργία τουριστικών λιμενικών εγκαταστάσεων για την εξυπηρέτηση της πελατείας τους ή των κατοίκων.

Επιπλέον σύμφωνα με το αρθρ.29 του ν.2160/1993, όπως τροποποιήθηκε με το αρθρ.72 του ν.5164/2024 (ΦΕΚ 202Α), τουριστικός λιμένας σκαφών αναψυχής είναι ο χερσαίος και θαλάσσιος χώρος, που προορίζεται κατά κύριο λόγο για/και υποστηρίζει λειτουργικά, τον ελλιμενισμό σκαφών αναψυχής και ναυταθλητισμού. Οι τουριστικοί λιμένες διακρίνονται σε

μαρίνες, καταφύγια και αγκυροβόλια. Εντός ζώνης τουριστικού λιμένα μπορεί να συνυπάρχουν οι παραπάνω κατηγορίες τουριστικών λιμένων, δομές του άρθρου 1 του ν. 4663/2020 (ΦΕΚ 30Α), καθώς και κάθε είδους υποστηρικτικές υποδομές των ανωτέρω.

Τέλος στην υπ' αριθμ. 11214/06-08-2012 απόφαση Υπουργού Τουρισμού (ΦΕΚ 2339Β), ορίζονται απαιτήσεις ανάλογα με την κατηγορία τουριστικού λιμένα με κατ' ελάχιστον τις εξής:

- Εγκαταστάσεις εξυπηρέτησεων υγιεινής και ενδιαίτησης με εξασφάλιση προσβασιμότητας Α.Μ.Ε.Α.
- Δίκτυο παροχών (νερού, ηλεκτρικού ρεύματος, επικοινωνιών κ.λπ.).
- Πρόβλεψη – εξασφάλιση συλλογής προσωρινής αποθήκευσης και ασφαλούς απομάκρυνσης των βιολογικών και πετρελαιοειδών– ελαιωδών καταλοίπων
- Συστήματα ασφάλειας της ζώνης του τουριστικού λιμένα όπως ορίζονται στις κείμενες διατάξεις (πυρασφάλεια κ.λπ.).

4.5.6. Ρέματα

Εντός της Έκτασης εντοπίζεται τμήμα του Ρέματος "Πλεπίου" μήκους ~1,3 χλμ. (με μπλε χρώμα στον παρακάτω χάρτη) το οποίο αποτελεί το δυτικό όριο του βορεινού Τμήματος Β της ιδιοκτησίας ενδιαφέροντος, σε όλο του το μήκος. Για το εν λόγω τμήμα του ρέματος, συντάχθηκε μελέτη Οριοθέτησης, η οποία κατατίθεται στο σύνολό της ως παράρτημα (βλ. [Υπ.Μελέτες](#)).

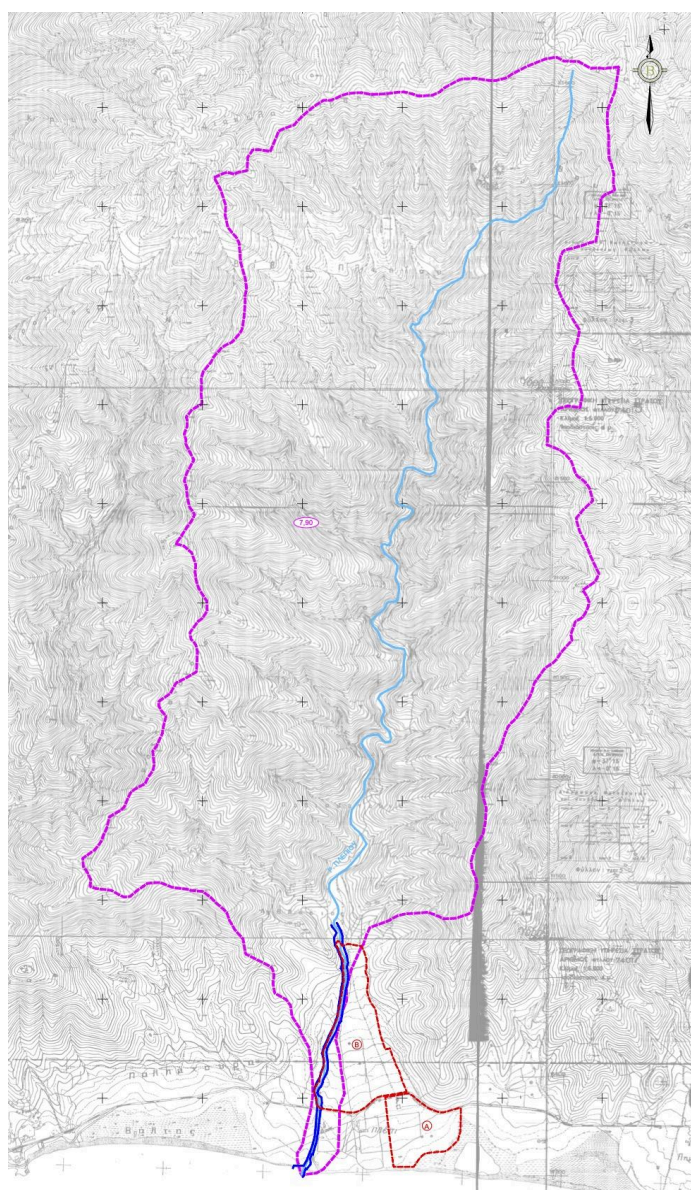
Αντικείμενο της μελέτης οριοθέτησης είναι ο ακριβής καθορισμός των ορίων-πολυγωνικών γραμμών που περιβάλλουν το υπό εξέταση τμήμα του ρέματος "Πλεπίου", στα όρια του ακινήτου της τουριστικής επένδυσης μέχρι την εκβολή του στην θάλασσα. Για την οριοθέτηση και το χαρακτηρισμό των υδατορεμάτων έχει εκπονηθεί πλήρης μελέτη οριοθέτησης, σύμφωνα με το ν.4258/2014 (ΦΕΚ 94Α) και τις αντίστοιχες προδιαγραφές της υπ' αριθμ. 140055/13.01.2017 ΚΥΑ (ΦΕΚ 428Β).

Σύμφωνα με στοιχεία που αντλούνται από την παραπάνω μελέτη το υπό οριοθέτηση ρ. "Πλεπίου" χωροθετείται εντός του Υδατικού Διαμερίσματος Ανατολικής Πελοποννήσου (EL03). Η περιοχή του εξεταζόμενου ρ. "Πλεπίου", εντάσσεται στην "Λεκάνη Απορροής Ρεμάτων Αργολικού Κόλπου" (EL0331) και τροφοδοτείται επίσης από το "Υπόγειο Υδατικό Σύστημα Ερμιόνης" (EL0300070). Το υπό οριοθέτηση ρ. "Πλεπίου" δεν αποτελεί ποτάμιο υδατικό σύστημα του Σχεδίου Διαχείρισης Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Ανατολικής Πελοποννήσου. Σύμφωνα με την 1^η Αναθεώρηση της Προκαταρκτικής Αξιολόγησης Κινδύνων Πλημμύρας η περιοχή μελέτης βρίσκεται, εντός της ΖΔΥΚΠ "Λοιπές χαμηλές ζώνες ρεμάτων Δήμων Ερμιονίδας και Επιδαύρου" (EL03APSF008). Στην ζώνη αυτή δεν έχουν αναφερθεί συγκεκριμένα γεγονότα ιστορικών πλημμυρών ούτε σημαντικά

πλημμυρικά συμβάντα, από επισημάνσεις περιφερειακών και τοπικών φορέων και το υπό οριοθέτηση ρ. "Πλεπίου" δεν περιλαμβάνεται στα υδατορεύματα που παρουσιάζουν Δυνητικά Υψηλό Κίνδυνο Πλημμύρας.

Σκοπός της μελέτης οριοθέτησης είναι ο προσδιορισμός των γραμμών πλημμύρας του ρέματος για περίοδο επαναφοράς $T=50$ έτη, η προστασία του ρέματος από ανθρώπινες παρεμβάσεις με την οριοθέτησή του και ο έλεγχος για το εάν οι παρόχθιες ιδιοκτησίες και χρήσεις γης είναι ασφαλείς από πλημμυρικά φαινόμενα και αν απαιτείται να γίνουν έργα αντιπλημμυρικής προστασίας.

Χάρτης 23: Γενική Οριζοντιογραφία - Λεκάνη Απορροής



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- ΟΡΙΟ ΛΕΚΑΝΗΣ ΑΠΟΡΡΟΗΣ Ρ. ΠΛΕΠΙΟΥ
- ΜΙΣΓΑΓΓΕΙΑ Ρ. ΠΛΕΠΙΟΥ
- 7.90 ΕΚΤΑΣΗ ΛΕΚΑΝΗΣ ΑΠΟΡΡΟΗΣ (Km²)
- ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗΣ
- ΟΡΙΟ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Πηγή: Ομάδα Μελέτης

Η μελέτη καταλήγει στον καθορισμό των οριογραμμών του ρέματος καθώς και στο συμπέρασμα ότι δεν πηγάζει η ανάγκη έργων διευθέτησης (βλ. αναλυτικά [κεφ.6.5.](#)).

4.5.7. Γεωλογική Καταλληλότητα

Από τη μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, που κατατίθεται στο σύνολό της ως παράρτημα (βλ. [ΥΠ.ΜΕΛΕΤΕΣ](#)), εξάγονται τα ακόλουθα συμπεράσματα για την προς πολεοδόμηση περιοχή:

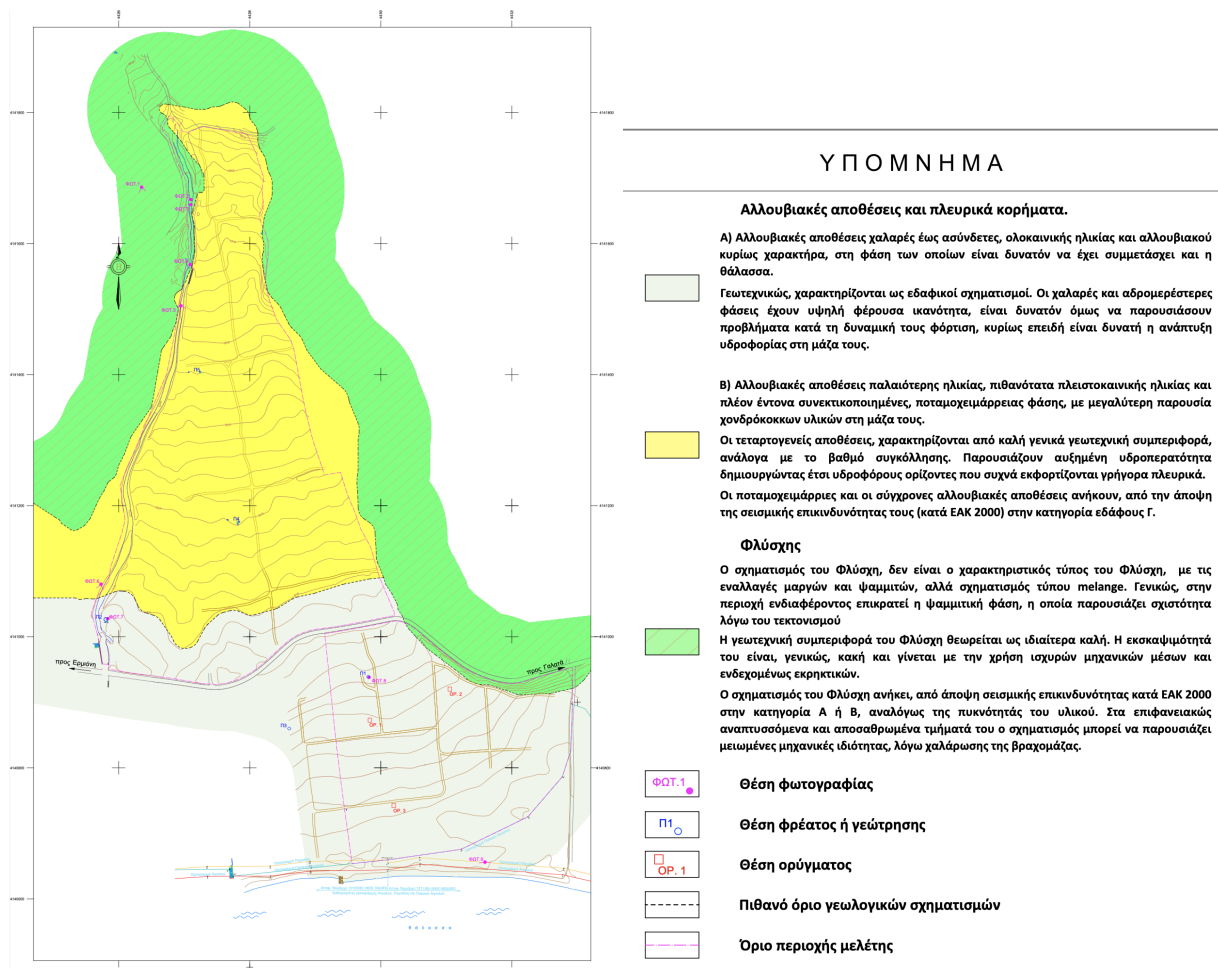
- Η περιοχή της προς πολεοδόμηση Έκτασης είναι σχεδόν επίπεδη. Πιο συγκεκριμένα, η μορφολογία της, στο νότιο τμήμα της, κάτω από τον επαρχιακό δρόμο είναι σχεδόν επίπεδη, ενώ στο σύνολο της Έκτασης ο μέσος όρος των μορφολογικών κλίσεων είναι 2%.
- Η περιοχή δομείται από προσχωσιγενείς αποθέσεις, ποταμοχειμάρειες προέλευσης, πάχους μέχρι το πολύ 15m. και φλύσχη³⁵ τύπου melange, που αποτελεί και το υπόβαθρο της περιοχής. Οι ποταμοχειμάρειες αποθέσεις διακρίνονται σε παλαιότερης ηλικίας, έντονα συνεκτικοποιημένες και σε χαλαρές έως ασύνδετες νεότερης ηλικίας.
- Όσον αφορά στην υδρογεωλογία της, αναφέρεται ότι αναπτύσσονται δυο διακριτοί υδροφορείς, ένας φρεάτιος και ένα βαθύτερος, που συναντάται στο απόλυτο υψόμετρο -60 έως -70m. Ο φρεάτιος ορίζοντας αναπτύσσεται στον προσχωματικό υδροφορέα. Επίσης, σχετικά με την στεγανότητα του φλύσχη, σημειώνεται ότι η κίνηση του υπόγειου νερού διευκολύνεται από τις τεκτονικές ασυνέχειες της ψαμμιτικής φάσης του φλύσχη.
- Σύμφωνα με τον Αντισεισμικό Κανονισμό (ΕΑΚ 2000), η περιοχή κατατάσσεται στην ζώνη σεισμικότητας Ι. Στην περιοχή δεν αναφέρονται επίκεντρα σεισμών, αλλά μπορεί να επηρεάζεται από επίκεντρα σεισμών που υπάρχουν στη ευρύτερη περιοχή. Οι γεωολογικοί σχηματισμοί κατατάσσονται στις εξής κατηγορίες εδαφών, σύμφωνα με τον ΕΑΚ 2000: Οι ποταμοχειμάρειες αποθέσεις ανήκουν στην κατηγορία εδάφους Γ. Ο φλύσχη ανήκει στην κατηγορία εδάφους Α ή Β, αναλόγως της πυκνότητας του υλικού.
- Οι ποταμοχειμάρειες και οι σύγχρονες αλλουβιακές αποθέσεις από άποψη σεισμικής επικινδυνότητας κατατάσσονται στην κατηγορία εδάφους Γ. Για τις θεμελιώσεις των κτιρίων στους σχηματισμούς αυτούς, θα πρέπει να ακολουθούνται τα οριζόμενα στον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (ΕΑΚ 2000) και την Τροποποίησή του (ΦΕΚ 781/Β/2003).

³⁵ Φλύσχη: ένας από τους συνηθέστερους λιθολογικούς σχηματισμούς που αποτελείται από στρωματικές εναλλαγές αργίλων, ψαμμιτών, μαργών, ασβεστολίθων και κροκαλοπαγών

- Στην περιοχή που καταλαμβάνει το γήπεδο ενδιαφέροντος και μελετήθηκε, δεν διαπιστώθηκε κανενός είδους πρόβλημα από τεχνικογεωλογικής πλευράς. Επίσης, η σχεδιαζόμενη οικιστική ανάπτυξη δεν αναμένεται να αποτελέσει την αιτία εμφάνισης τεχνικογεωλογικών προβλημάτων, τόσο κατά το στάδιο της κατασκευής των έργων όσο και κατά το στάδιο της ολοκληρωμένης λειτουργίας τους. Κρίνεται πάντως σκόπιμο να αναφερθεί ότι, ιδιαίτερη προσοχή απαιτείται να δοθεί κατά την διάνοιξη των τεχνητών πρανών και των θεμελιώσεων των κατασκευών, λόγω της πιθανής παρουσίας άλλων πέραν της ψαμμιτικής φάσης του φλύσχη λιθολογικών τύπων, σε θέσεις μη προσδιορίσιμες εκ των προτέρων.

Τα συμπεράσματα αυτά αποτυπώνονται στον παρακάτω “Χάρτη Γεωλογικών Συνθηκών και Τεχνικογεωλογικών Στοιχείων - Πληροφόρησης” που συνοδεύει την εν λόγω μελέτη, ο οποίος περιλαμβάνει τα αποτελέσματα της γεωλογικής χαρτογράφησης, τα τεχνικογεωλογικά χαρακτηριστικά της περιοχής, τις θέσεις φωτογράφισης και παρατηρήσεων ειδικού ενδιαφέροντος, καθώς και την αποτύπωση του υδρογραφικού δικτύου.

Χάρτης 24: Χάρτης Γεωλογικών Συνθηκών και Τεχνικογεωλογικών Στοιχείων - Πληροφόρησης



Πηγή: Ομάδα Μελέτης

Η μελέτη καταλήγει στην κατηγοριοποίηση των επιμέρους τμημάτων της περιοχής επέμβασης του ΕΣΧΑΣΕ σε τέσσερις ζώνες γεωλογικής καταλληλότητας ως προς τη δόμηση (βλ. αναλυτικά [κεφ.6.6](#)) όπως αυτές αποτυπώνονται στον συνοδευτικό χάρτη «Γεωλογικής Καταλληλότητας» κλίμακας 1:2.000. Το μεγαλύτερο μέρος της προς πολεοδόμηση Έκτασης χαρακτηρίζεται ως κατάλληλο για δόμηση ή κατάλληλο υπό την προϋπόθεση εκπόνησης εδαφοτεχνικής μελέτης θεμελίωσης για κτίρια σπουδαιότητας Σ2, Σ3 και Σ4, όπου εντάσσονται οι περιοχές με ποταμοχειμάρρειες αποθέσεις και αυξημένη σεισμική επικινδυνότητα (κατηγορία Γ). Η ζώνη των 20 μέτρων από τις γραμμές πλημμύρας του ρέματος στο δυτικό όριο της έκτασης χαρακτηρίζεται ως προσωρινά απαγορευμένη για δόμηση (ΑΠ)· αν και γεωλογικά κατάλληλη, η δόμηση αναστέλλεται έως την οριοθέτηση και διευθέτηση του υδατορέματος, σύμφωνα με τον ν. 4258/2014 και τον νέο Κτιριοδομικό Κανονισμό (ΦΕΚ 3985/Β/2023). Τέλος,

η μόνη περιοχή η οποία χαρακτηρίζεται ως ακατάλληλη για δόμηση είναι η κοίτη του υδατορέματος.

4.6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Από την παραπάνω ανάλυση των περιορισμών και δεσμεύσεων που αφορούν άμεσα την υπό μελέτη Έκταση προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα:

- ❖ Βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή και εκτός ορίων οικισμών και είναι άρτια και οικοδομήσιμη, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις
- ❖ Το ιδιοκτησιακό καθεστώς της Έκτασης είναι ιδανικό καθώς αποτελεί ενιαία έκταση που ανήκει στον Καλογιάννη Νικόλαο, ο οποίος μάλιστα διαθέτει και άλλες εκτάσεις στην άμεση ζώνη επιρροής αλλά και την γεινιάζουσα επιχείρηση Παραδοσιακού Ελαιοτριβείου. Μέσω της οργανωμένης, πολυθεματικής και ποιοτικής προτεινόμενης τουριστικής ανάπτυξης θα αποφευχθεί ο κατακερματισμός της γης σε μικρές ιδιοκτησίες και η διάσπαρτη και ανοργάνωτη χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων που παρατηρείται σε πολλές περιοχές εκτός σχεδίων πόλεων και ορίων οικισμών.
- ❖ Για την έκταση ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης της εκτός σχεδίου δόμησης καθώς και οι παρεκκλίσεις αυτών και τους ειδικούς περιορισμούς που ισχύουν για τις Κατοικίες, τις Τουριστικές Εγκαταστάσεις εν γένει και τα Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα συγκεκριμένα.
- ❖ Για την εκτός σχεδίου δόμηση η Αρτιότητα ορίζεται στα 4.000στρ. και ο Συντελεστής Δόμησης σε 0,18. Το ποσοστό Κάλυψης στο 10%, η Απόσταση από τα όρια της έκτασης στα 15μ. και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 7,5μ.
- ❖ Ειδικά για τις Τουριστικές Εγκαταστάσεις η Αρτιότητα ορίζεται στα 8.000στρ. και ο Συντελεστής Δόμησης σε 0,18 για τα πρώτα 50στρ., 0,15 για τα επόμενα 50στρ. και 0,10 για την υπόλοιπη έκταση επιπλέον των 100στρ. Το ποσοστό Κάλυψης στο 20% ενώ η Απόσταση από τα όρια της έκτασης στα 10μ. για κτίρια ύψους μέχρι 7,5μ. και 15μ. για κτίρια μέχρι 10,5μ. και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 10,5μ. μέχρι το 70% της κάλυψης και 7,5μ. για το υπόλοιπο. Η μέγιστη επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια ορίζεται σε 8.000 τ.μ. εκτός αν υπάρχει εισφορά σε γη προς το Δήμο.
- ❖ Ειδικά για τα Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα ο Συντελεστής Δόμησης είναι ενιαίος για όλη την έκταση και ορίζεται στο 0,2. Η μέγιστη επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια ΤΕΚ ορίζεται σε 60% επί της συνολικής έκτασης για Σ.Δ. μέχρι και 0,07 και 40% για Σ.Δ.

- μέχρι και 0,12 και το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν TEK είναι 70 τ.μ. ανά αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία.
- ❖ Η Έκταση δεν εμπίπτει σε διατάξεις Δασικής Νομοθεσίας, ζώνες αρχαιολογικού ενδιαφέροντος ή χαρακτηρισμένες περιοχές προστασίας οποιοδήποτε είδους. Επιπλέον, στην άμεση και ευρύτερη περιοχή μελέτης δεν υπάρχουν Εθνικά Πάρκα, Εθνικοί Δρυμοί, Υγρότοποι Ramsar, Βιότοποι Corine, ή άλλες περιοχές υπό καθεστώς προστασίας.
 - ❖ Εντός της Έκτασης δεν εντοπίζονται δομημένες επιφάνειες εκτός της τοξοτής κατασκευής, τμήματος παλαιού συστήματος άρδευσης με ηλικία άνω των 100 ετών, γύρω από το οποίο θα δημιουργηθεί ζώνη προστασίας ακτίνας τουλάχιστον 15μ., σύμφωνα με την απαίτηση της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Δυτικής Ελλάδας.
 - ❖ Εντός της Έκτασης δεν εντοπίζονται εκτάσεις χαρακτηρισμένες ως "γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας" που θα έχρηζαν ειδικής μεταχείρισης και επιπλέον και τα δύο τμήματα της υπό μελέτη Έκτασης βρίσκονται εντός της Περιοχής Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) 3 της Ερμιόνης.
 - ❖ Η τουριστική και οικιστική ανάπτυξη της Έκτασης έχει τη σύμφωνη γνώμη των:
 - Γενική Διεύθυνση Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς / 25η Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων
 - Γενική Γραμματεία Πολιτισμού / Δ' Εφορεία Προϊστορικών & Κλασικών Αρχαιοτήτων
 - Γενική Διεύθυνση Αναστήλωσης, Μουσείων και Τεχνικών Έργων / Υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Δυτικής Ελλάδας
 - Νομαρχιακή Επιτροπή Χωροταξίας & Περιβάλλοντος Υπουργείου Αγρ. Ανάπτυξης Ν. Αργολίδας / Διεύθυνση Αγροτ. Ανάπτυξης
 - ❖ Για την περιοχή μελέτης έχουν γίνει καθορισμοί της οριογραμμής του αιγιαλού και ζώνης παραλίας πλάτους 10μ. με τα ΦΕΚ 30Δ/1983 και 685Δ/1989.
 - ❖ Το δυτικό όριο του Τμήματος Β της Έκτασης εφάπτεται με το ρέμα "Πλέπι" για το οποίο έχει υλοποιηθεί Μελέτη Οριοθέτησης, σύμφωνα με το Ν. 4258/2014 (ΦΕΚ 94Α) και τις αντίστοιχες προδιαγραφές της υπ'αριθμ. 140055/13.01.2017 ΚΥΑ (ΦΕΚ 428Β) και δεν προκύπτει ανάγκη έργων διευθέτησης.
 - ❖ Από τη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας προκύπτει ότι το μεγαλύτερο μέρος της προς πολεοδόμηση Έκτασης είναι κατάλληλο για δόμηση ή κατάλληλο υπό την προϋπόθεση εκπόνησης εδαφοτεχνικής μελέτης θεμελίωσης για συγκεκριμένες κατηγορίες κτιρίων, κυρίως λόγω σεισμικής επικινδυνότητας ή παρουσίας

ποταμοχειμάρων αποθέσεων. Επιμέρους τμήματα εντάσσονται σε δύο πρόσθετες κατηγορίες: περιοχή προσωρινής απαγόρευσης δόμησης, εντός ζώνης 20 μέτρων από τις γραμμές πλημμύρας του ρέματος, όπου η δόμηση αναστέλλεται έως την έγκριση της οριοθέτησης, και περιοχή ακατάλληλη για δόμηση, που αφορά αποκλειστικά την κοίτη του ρέματος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥ

5.1. SWOT ANALYSE

Κατά την SWOT ανάλυση (Strengths-Weaknesses-Opportunities-Threats) εξετάζονται τα Δυνατά σημεία του έργου, οι τυχόν Αδυναμίες, Ευκαιρίες και Απειλές. Στα κεφάλαια που προηγήθηκαν πραγματοποιήθηκε σε βάθος ανάλυση της ευρύτερης περιοχής μελέτης του προτεινόμενου επενδυτικού σχεδίου.

Η ανάλυση επικεντρώθηκε στα κάτωθι ζητήματα:

- **Αναπτυξιακές - Χωροταξικές Κατευθύνσεις ευρύτερης περιοχής:**
έγινε ανάλυση των κατευθύνσεων του υπερκείμενου σχεδιασμού (Χωροταξικός σχεδιασμός) για την περιοχή μελέτης καθώς και για τον υφιστάμενο τοπικό - πολεοδομικό σχεδιασμό κάθε Δήμου με έμφαση στις προτεινόμενες χρήσεις της επένδυσης.
- **Αναπτυξιακός χαρακτήρας του Δήμου Ερμιονίδας.**
διοικητική δομή, δημογραφικά χαρακτηριστικά, οικονομική φυσιογνωμία, οικιστική ανάπτυξη, παρεχόμενες κοινωνικές υποδομές, περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά (σε σχέση κυρίως με τους διαθέσιμους πόρους, τα ρέματα, τις περιοχές προστασίας, κ.τ.λ.), γεωλογικά - μορφολογικά χαρακτηριστικά, υλική και άυλη πολιτιστική κληρονομιά, μεταφορικά δίκτυα και λοιπές τεχνικές υποδομές.
- **Υφιστάμενες Χρήσεις, χαρακτηριστικά ακινήτου και ιδιοκτησιακό καθεστώς:**
θέση / γεωμορφολογία περιοχής, υφιστάμενο πολεοδομικό καθεστώς και δυνατότητες πρόσβασης στο ακίνητο.

Τα παραπάνω συνοψίζονται σε μια S.W.O.T. (Strengths - Weaknesses - Opportunities - Threats) ανάλυση, του έργου ως προς: Δυνατά σημεία (Δ), Αδυναμίες (ΑΔ), Ευκαιρίες (Ε) και Απειλές (ΑΠ), τόσο του φυσικού, όσο και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος που έχουν παρατηρηθεί σε επιμέρους τομείς και έχουν θιγεί στα αντίστοιχα κεφάλαια που προηγήθηκαν. Η συνθετική αξιολόγηση, μεταξύ άλλων, περιλαμβάνει την αξιολόγηση δεδομένων υπάρχουσας κατάστασης - τάσεων, την αξιολόγηση των αναπτυξιακών δυνατοτήτων και προοπτικών, την αξιολόγηση χωροταξικών - πολεοδομικών δεδομένων και την αξιολόγηση δεδομένων περιβαλλοντικού χαρακτήρα, αναδεικνύοντας τα σημεία εκείνα που είναι

καθοριστικά για την αξιολόγηση της ευρύτερης περιοχής σε σχέση και με την υλοποίηση της προτεινόμενης επένδυσης.

Δυνατά σημεία:

- Σημαντική πολεοδομική ανάπτυξη σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του ΓΠΧΣΑΑ του ΕΠΧΣΑΑ για τον Τουρισμό και βέβαια του Π.Π.Χ.Σ. Πελοποννήσου, καθιστώντας την επένδυση μια από τις μεγαλύτερες στη Χώρα με σημαντικά οφέλη στη τοπική και εθνική οικονομία.
- Η πολυετής εμπειρία και δυναμική του φορέα της επένδυσης εγγυάται την επιτυχή ολοκλήρωση του έργου εντός χρονοδιαγράμματος.
- Η ανάπτυξη της επένδυσης σε περιοχή η οποία εμφανίζει χαρακτηριστικά υποβάθμισης, θα οδηγήσει στη γενικότερη αναβάθμιση και προστασία της ευρύτερης περιοχής μελέτης.
- Οι νέες προσφερόμενες υπηρεσίες που θα αναπτυχθούν εντός της περιοχής επένδυσης θα λειτουργήσουν ιδιαίτερα ευεργετικά για τους κατοίκους των γειτονικών περιοχών σε κοινωνικό - ψυχαγωγικό επίπεδο (π.χ. αθλητικές εγκαταστάσεις, κ.τ.λ.).
- Η ανάπτυξη της επένδυσης θα συμβάλλει στην αύξηση της απασχόλησης και της παραγωγής του πρωτογενούς τομέα της ευρύτερης περιοχής από την ζήτηση που θα προκύψει για τοπικά προϊόντα μετά τη χωροθέτηση της νέας επένδυσης.
- Με την προσέλκυση διαμονής πληθυσμού στο νέας μορφής παραθεριστικό - τουριστικό θέρετρο θα διευρυνθεί σημαντικά η διάρκεια της σεζόν του τουρισμού λόγω της δυναμικής που θα διαθέτει η νέα επένδυση.
- Σχετική γεωγραφική εγγύτητα με την Αττική και νησιά (πχ. Ύδρα).
- Εξαιρετική ποιότητα ακτών.
- Χαμηλή πληθυσμιακή πυκνότητα ευρύτερης περιοχής.
- Ομαλό ανάγλυφο εδάφους, με ελαφρές κλίσεις και θέα προς τη θάλασσα.

Αδύνατα σημεία:

- Υποχώρηση της απασχόλησης στον πρωτογενή τομέα της ευρύτερης περιοχής μελέτης.
- Μόνο οδική πρόσβαση στην περιοχή επέμβασης, ενώ ταυτόχρονα η κατάσταση του οδικού δικτύου είναι μέτρια.
- Μικρή παρουσία άλλων τουριστικών υποδομών στην ευρύτερη περιοχή που θα μπορούσαν να λειτουργήσουν υποστηρικτικά με το παρόν επενδυτικό σχέδιο και που επιτρέπουν άλλες μορφές τουρισμού (π.χ. συνεδριακό κέντρο, καταδυτικός τουρισμός κ.α.)

- Δυσκολία προσέλκυσης εργατικού δυναμικού εποχικής απασχόλησης λόγω του περιφερειακού χαρακτήρα της περιοχής
- Δυσκολία στις συνθήκες στέγασης των εργαζομένων

Ευκαιρίες:

- Η Δημογραφική εξέλιξη της ευρύτερης περιοχής μελέτης θα ενισχυθεί σημαντικά με την υλοποίηση της επένδυσης προσφέροντας ευκαιρίες εργασίας στον ενεργό πληθυσμό της.
- Σημαντική ενίσχυση της τοπικής οικονομίας.
- Η Ανάπτυξη των παραγωγικών δραστηριοτήτων εντός οργανωμένων υποδοχέων θα οδηγήσει στο περιορισμό της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης και του κατακερματισμού της γης.
- Η εγκατάσταση έργων με θετικό κοινωνικό πρόσημο θα βοηθήσει στη κάλυψη σημαντικών αναγκών των γειτονικών οικισμών.

Απειλές:

- Ο τουρισμός είναι ένας κλάδος ευάλωτος στην οικονομική, πολιτική, κοινωνική συγκυρία και εν γένει σε ανεξάρτητους - μη ελεγχόμενους εξωγενείς παράγοντες. Έτσι π.χ. η πανδημία του COVID 19 μπορεί να δημιουργήσει προβλήματα ανάπτυξης του έργου.
- Εξάρτηση της οικονομίας από τον τουρισμό και εξασθένηση άλλων παραγωγικών δραστηριοτήτων ("Μονοκαλλιέργεια" τουρισμού)
- Περιθωριοποίησης και περιφερειακότητα
- Επενδυτικές ευκαιρίες ανταγωνιστικών προορισμών που προσελκύουν επενδύσεις με ευνοϊκότερους όρους (π.χ. Κυκλάδες)
- Κίνδυνος ομοιογένειας με άλλες τουριστικές επενδύσεις

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ SWOT ANALYSIS

Με βάση τα σχόλια της S.W.O.T. ανάλυσης καθώς και τους στόχους του επενδυτικού σχεδίου, στο παρόν κεφάλαιο τεκμηριώνεται η επενδυτική ταυτότητα της περιοχής επέμβασης.

Πιο συγκεκριμένα, η τεκμηρίωση βασίζεται στα θετικά στοιχεία της επένδυσης και σε κριτήρια που αφορούν τις αναπτυξιακές προοπτικές, την ενίσχυση της τοπικής οικονομίας, την αντιμετώπιση της ανεργίας, αλλά και την αξιολόγηση των επιπτώσεων που πιθανόν να προκύψουν.

Βασικός χωρικός προορισμός της υπόψην περιοχής είναι η χρήση "Τουρισμός Αναψυχή" εντός οργανωμένου υποδοχέα στο πλαίσιο της μελέτης ΕΣΧΑΣΕ Η προτεινόμενη επένδυση

αναμένεται να έχει επιρροή σε ευρύτερη κλίμακα, προωθώντας τις στρατηγικές κατευθύνσεις για τουριστική ανάπτυξη.

Βάσει των παραπάνω, η προτεινόμενη επένδυση:

- ❖ Ανήκει σε τουριστικά αναπτυσσόμενη περιοχή και ενισχύει την τουριστική ανάπτυξη στην περιοχή,
- ❖ Συνεισφέρει στην προσέλκυση τουριστικών επενδύσεων με βιώσιμο τρόπο και στην εισροή κεφαλαίων στην εθνική οικονομία,
- ❖ Συντελεί στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας με αποτέλεσμα τη μείωση της ανεργίας,
- ❖ Επιτυγχάνει διάχυση της ανάπτυξης σε άλλους τομείς και ενισχύει τις συνέργειες με αυτούς,
- ❖ Αναβαθμίζει και εμπλουτίζει το τουριστικό προϊόν στην ευρύτερη περιοχή με εγκαταστάσεις υψηλών προδιαγραφών,
- ❖ Συμβάλλει στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου,
- ❖ Καθιερώνει ένα πρότυπο βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης με ορθολογική διαχείριση πόρων,
- ❖ Είναι απολύτως συμβατή και λαμβάνει υπόψη τις κατευθύνσεις των υπερκείμενων επιπέδων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού,
- ❖ Στην Έκταση που αναπτύσσεται η επένδυση, δεν υφίσταται θέμα σύγκρουσης χρήσεων γης με υφιστάμενα ή προγραμματισμένα έργα που φορούν σε βιομηχανικές εγκαταστάσεις ή υδατοκαλλιέργειες,
- ❖ Η συγκεκριμένη επένδυση αναμένεται να δημιουργήσει αύξηση του ποσοστού των απασχολούμενων στην ευρύτερη περιοχή και συγκράτηση του τοπικού πληθυσμού, ιδίως σε νεότερες ηλικίες,
- ❖ Στην υπόψη περιοχή δεν υφίστανται δασικές εκτάσεις. Υφίσταται υδατόρευμα που όμως είναι εκτός των ορίων της Έκτασης,
- ❖ Προωθεί την ανάπτυξη δραστηριοτήτων εντός οργανωμένων υποδοχέων,
- ❖ Προωθεί την ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού μέσω της ανάπτυξης του Τουρισμού Ευεξίας, Θαλάσσιου Τουρισμού, Τουρισμού σκαφών αναψυχής, κ.α.
- ❖ Μέσω του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού αναδεικνύονται τα τοπικά χαρακτηριστικά και προστατεύεται το περιβάλλον (βιοκλιματικές αρχές, μέριμνα για το τοπίο).

5.2. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ (Φ.Ι.)

Η φέρουσα ικανότητα αποτελεί έναν κρίσιμο παράγοντα στη διαχείριση και τον σχεδιασμό βιώσιμων τουριστικών προορισμών. Στην ενότητα αυτή εκτιμώνται και αξιολογούνται οι επιπτώσεις της ανάπτυξης του επενδυτικού σχεδίου ART RESIDENCES στην ζώνη άμεσης επιρροής³⁶ (οι επιπτώσεις παρουσιάζονται αναλυτικά στη μελέτη ΣΜΠΕ, βλ. [ΥΠ.ΜΕΛΕΤΕΣ](#), που παρατίθεται ως παράρτημα). Στόχος είναι να προσδιοριστεί η Φ.Ι. της περιοχής πριν και μετά την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου. Η ανάλυση επικεντρώνεται στην εκτίμηση της τουριστικής Φ.Ι. τόσο σε επίπεδο Δήμου Ερμιονίδας όσο και Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδας και η αξιολόγηση αφορά την τουριστική-παραθεριστική ανάπτυξη που προτείνεται και τη συνέπεια αυτής της ανάπτυξης σε επίπεδο φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.

Η σύγχρονη προσέγγιση της τουριστικής Φ.Ι., η οποία συνδέει τη βιώσιμη ανάπτυξη με τα αποδεκτά όρια αλλαγής του φυσικού περιβάλλοντος, θα ακολουθηθεί και στην παρούσα μελέτη. Η ανάλυση της Φ.Ι. δεν περιορίζεται μόνο στην εκτίμηση του μέγιστου αριθμού επισκεπτών που μπορεί να υποστηρίξει ένας προορισμός, αλλά περιλαμβάνει και την εξέταση κοινωνικών, οικονομικών και περιβαλλοντικών παραμέτρων. Η προσέγγιση αυτή ενσωματώνει τόσο ποσοτικά δεδομένα όσο και ποιοτικά κριτήρια, προκειμένου να αναδειχθούν οι πραγματικές επιπτώσεις της επένδυσης στην περιοχή και να αξιολογηθεί κατά πόσο η επένδυση μπορεί να επιφέρει θετικές ή αρνητικές αλλαγές.

Στην παρούσα μελέτη, παρουσιάζονται διαφορετικές προσεγγίσεις για την εκτίμηση της Φ.Ι., τόσο σε διεθνές όσο και σε εθνικό επίπεδο, καθώς και τα εργαλεία και οι δείκτες που χρησιμοποιούνται για τη μέτρησή της. Επιπλέον, αναλύονται οι παράγοντες που επηρεάζουν τη Φ.Ι. και οι επιπτώσεις της υπέρβασης των ορίων αυτής, ενώ προτείνονται στρατηγικές διαχείρισης που συμβάλλουν στη βιώσιμη ανάπτυξη του τουρισμού.

5.2.1. Προσεγγίσεις Φέρουσας Ικανότητας: Διεθνείς και Εγχώριες

Σύμφωνα με την αναφορά της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για το Ευρωπαϊκό Σύστημα Τουριστικών Δεικτών (2013), δεδομένα όπως ο αριθμός των αφίξεων επισκεπτών, οι έρευνες για την απασχόληση και διάφορα στατιστικά στοιχεία δεν είναι επαρκή από μόνα τους για την αξιολόγηση της επίδρασης του τουρισμού σε μια περιοχή και για τη διαμόρφωση τοπικών πολιτικών. (ΕΕ, 2013: 10) Η χρήση ενός συνόλου ειδικών δεικτών, που συνδυάζουν γεωγραφικά, τουριστικά και περιβαλλοντικά δεδομένα και ποσοτικοποιούνται σε παραμέτρους, αποτελεί ένα κατάλληλο εργαλείο για την καταγραφή της πραγματικής κατάστασης. (Τσελέντης et al., 2011)

³⁶ Ως ευρύτερη περιοχή νοούμε τον Δήμο Ερμιονίδας ο οποίος αποτελείται από τη Δημοτική Ενότητα Κρανιδίου και τη Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης.

Ο καθορισμός των κατάλληλων δεικτών, οι οποίοι καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα θεμάτων, επιτρέπει την παρακολούθηση των αλλαγών που συμβαίνουν με την πάροδο του χρόνου και την ανίχνευση τάσεων που έχουν παρατηρηθεί από ερευνητές, τοπικούς φορείς και την τοπική κοινότητα, οι οποίες με τις παραδοσιακές μεθόδους έρευνας είναι δύσκολο να καταγραφούν. Όπως θα εξηγηθεί παρακάτω, η χρήση δεικτών προτείνεται από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, το ελληνικό θεσμικό πλαίσιο, καθώς και από την επιστημονική κοινότητα που ασχολείται με τα ζητήματα της τουριστικής ανάπτυξης.

Αρχικά, μέσω του Ευρωπαϊκού Συστήματος Τουριστικών Δεικτών (European Tourism Indicator System - ETIS), προτείνεται μια σειρά από βασικούς και προαιρετικούς δείκτες που σχετίζονται με τέσσερις θεματικές περιοχές: τη διαχείριση των προορισμών, την οικονομική αξία, τον κοινωνικό και πολιτιστικό αντίκτυπο, και τον περιβαλλοντικό αντίκτυπο. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι δείκτες εντάσσονται σε ένα ευρύτερο πλαίσιο ολοκληρωμένης διαχείρισης προορισμών, είναι σαφές ότι ορισμένοι από αυτούς καλύπτουν και το ζήτημα της Φ.Ι..

Σε σχέση με το ελληνικό θεσμικό πλαίσιο, στην πλειονότητα των περιπτώσεων που συνδέονται με το παρόν, η εκτίμηση της Φ.Ι. πραγματοποιείται σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 10788/5.3.2004 απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 285Δ) «Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης "ανοικτής πόλης" και των πολεοδομικών μελετών», όπου η έννοια της Φ.Ι. ορίζεται ως εξής: *"Φέρουσα Ικανότητα περιοχής νοείται ο ανεκτός βαθμός "ανάλωσης" του φυσικού της περιβάλλοντος και η ανεκτή αλλαγή στις συνθήκες που επικρατούν σε αυτό, με επεμβάσεις για την 'οικιστική' αξιοποίησή της, χωρίς να προκαλούνται υπέρμετρες- μη αναστρέψιμες καταστροφές στο φυσικό περιβάλλον, στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης"*. Για την χωροθέτηση περιοχών ή ζωνών που προορίζονται για τουριστική ανάπτυξη ή παραθερισμό προτείνονται σειρά κριτηρίων που αφορούν την χρήση των πόρων, την λειτουργικότητα, και την αναπτυξιακή-κοινωνική πολιτική. Παρά το γεγονός, ότι τα περισσότερα κριτήρια αφορούν ποιοτικές εκτιμήσεις και δεν εξειδικεύονται σε ποσοτικά μεγέθη (όρια αντοχής, χωρητικότητα) είναι σημαντικό να τονιστεί, ότι για πρώτη φορά προβάλλεται μία σφαιρική προσέγγιση της Φ.Ι. μιας περιοχής. Ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται με την συγκεκριμένη θεσμική ρύθμιση στους παράγοντες της "επιβάρυνσης δικτύων υποδομών", στη "μηχανική" και "αισθητική" αντοχή του περιβάλλοντος και στον "κορεσμό των πόρων".

Σε άλλες περιπτώσεις, ο έλεγχος της Φ.Ι. γίνεται με βάση την υπ' αριθμ. 6252/1342 απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 292Β/1999) *"Προδιαγραφές εκπόνησης Μελετών Γενικών Κατευθύνσεων Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης"*. Το σταθερότυπο που

χρησιμοποιείται είναι «οι λουόμενοι ανά μέτρο μήκους ακτής». Σε άλλες θεσμικές ρυθμίσεις έχουν διατυπωθεί και ποσοτικά όρια (σταθερότυπα). Στο ΕΠΧΣΑΑΤ του 2013 συνιστάται π.χ. για ξενοδοχειακές μονάδες 5* αστέρων ο Δείκτης "Κλίνες/στρέμμα", με μέγιστη τιμή τις 8,0 κλίνες/στρέμμα σε αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές.

Επιπλέον, σύμφωνα με το ισχύον Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Π.Π.Χ.Σ.Α.Α.) Περιφέρειας Πελοποννήσου, βασική αρχή του σχεδιασμού είναι η διασφάλιση της Φ.Ι. των φυσικών οικοσυστημάτων και πόρων, με σεβασμό στη βιωσιμότητα και την αειφορία των περιοχών. Για την εκτίμηση της Φ.Ι. στην περιοχή, προτείνονται οι εξής κατηγορίες δεικτών: 1. Περιβαλλοντικοί δείκτες (Διαθεσιμότητα φυσικών πόρων (όπως υδάτινοι πόροι, εδάφη, δασικές εκτάσεις), Χωρητικότητα και ποιότητα ακτών, Κατάσταση και ανθεκτικότητα οικοσυστημάτων. 2. Κοινωνικο-οικονομικοί δείκτες (Ποσοστό των ασφαλώς διαχειρίσιμων στερεών αποβλήτων, Ποιότητα διαχείρισης υγρών αποβλήτων σε φυσικούς αποδέκτες, Ενεργειακή επάρκεια και χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, Επάρκεια υδατικών πόρων και διαχείριση υδατικών αποθεμάτων, Πληθυσμιακή σχέση μεταξύ μόνιμων κατοίκων και επισκεπτών, Μέσος όρος πληρότητας τουριστικών καταλυμάτων στην τελευταία δεκαετία, Επάρκεια υγειονομικής περίθαλψης και άλλων βασικών κοινωνικών υπηρεσιών). Αυτοί οι δείκτες συμβάλλουν στην ολοκληρωμένη αξιολόγηση των παραμέτρων που επηρεάζουν την Φ.Ι. των περιοχών και διασφαλίζουν την ισόρροπη ανάπτυξη με σεβασμό στους φυσικούς και κοινωνικούς πόρους.

Μια πρόσφατη αλλαγή στο θεσμικό πλαίσιο της χώρας εισάγει μια νέα μεθοδολογική προσέγγιση για την εκτίμηση της φέρουσας ικανότητας μέσω μιας σειράς πολεοδομικών προτύπων, όπως αυτά θεσμοθετούνται με την υπ' αριθμ. 32892/1414 απόφαση του ΥΠΕΝ (ΦΕΚ 200Δ/2024), η οποία βασίζεται στην αξιολόγηση των αντοχών του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος σε σχέση με τις αναπτυξιακές πιέσεις και τη βιώσιμη διαχείριση των πόρων. Το άρθρο 3 της απόφασης αυτής ορίζει ότι τα πολεοδομικά πρότυπα αυτά θα εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση μελετών Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων και Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής, καθώς και σε περιπτώσεις νέων οργανωμένων αναπτύξεων. Ωστόσο, σύμφωνα με την παρ.4β του άρθρου αυτού, οι συγκεκριμένες ρυθμίσεις δεν εφαρμόζονται σε επενδύσεις στρατηγικού χαρακτήρα που υλοποιούνται μέσω Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων, όπως εν προκειμένω. Σε κάθε περίπτωση, η παρούσα μελέτη έχει λάβει υπόψη την μεθοδολογική προσέγγιση και τα πολεοδομικά πρότυπα, όπου υπήρχαν διαθέσιμα στοιχεία, στη δομή και το περιεχόμενο των παρακάτω κεφαλαίων.

Τέλος, στη διεθνή και ελληνική επιστημονική βιβλιογραφία, εμφανίζεται έντονο ενδιαφέρον διερεύνησης και επιλογής κατάλληλων δεικτών για την παρακολούθηση και αξιολόγηση της Τ.Φ.Ι.. Παρουσιάζοντας ένα σύνολο δεικτών για τον τουρισμό, οι Κομίλης και Βαγιονής (1999, σ.104) σημειώνουν πως «οι δείκτες θεωρούνται σημαντικά εργαλεία στήριξης των διαφόρων αναλύσεων. Απλοποιούν τις συγκρίσεις μεταξύ εναλλακτικών περιπτώσεων, βοηθούν στην ταξινόμηση ή αξιολόγησή τους και στη λήψη των ενδεικνυόμενων αποφάσεων», συμπληρώνοντας ότι «θα πρέπει να χρησιμοποιούνται με περίσκεψη και προσοχή και μετά από έλεγχο του τι πραγματικά εκφράζουν». Ορισμένοι από τους δείκτες αυτούς καθώς και όσοι παρουσιάζονται από τους Λαγός και Διακομιχάλης (2011), αξιοποιούνται στην παρούσα μελέτη.

5.2.2. Μεθοδολογικό Πλαίσιο

Η μεθοδολογική προσέγγιση που ακολουθείται για την εκτίμηση της Φ.Ι., στηρίζεται στο υπάρχον θεωρητικό πλαίσιο, όπως αναλύθηκε παραπάνω. Στις παρακάτω ενότητες αναλύονται τα βασικά μεγέθη που θα χρησιμοποιηθούν για τους υπολογισμούς της Φ.Ι., διαμορφώνονται και αξιολογούνται οι ποσοτικοί και ποιοτικοί δείκτες για την αποτίμηση της προτεινόμενης ανάπτυξης και προσδιορίζονται τα μέτρα και οι πρακτικές βιωσιμότητας και αειφορίας που θα υιοθετηθούν για την ελαχιστοποίηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

Για την επιλογή των κατάλληλων δεικτών που θα μπορέσουν να αναδείξουν πιθανά σημεία που χρήζουν προσοχής έχουν παρουσιαστεί αναλυτικά στα προηγούμενα κεφάλαια και αποτελούν εισροή στοιχείων για το προσδιορισμό της Φ.Ι. τα εξής:

- οι κατευθύνσεις του περιφερειακού (χωροταξικός σχεδιασμός) και τοπικού σχεδιασμού (βλ. [κεφ. 3.4 ΠΠΧΣΑΑΠΠ](#)),
- οι προτεραιότητες που θέτει ο στρατηγικός και αναπτυξιακός σχεδιασμός του Δήμου (βλ. [κεφ. 3.5 ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΔΗΜΟΥ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ](#)),
- τα ειδικά χαρακτηριστικά του προορισμού
- τα διαθέσιμα δεδομένα - στοιχεία

Αρχικά, εξετάζονται τα χωρικά, πολεοδομικά και αναπτυξιακά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής μελέτης³⁷ με βάση τα γεωγραφικά και δημογραφικά δεδομένα που είναι διαθέσιμα καθώς και τα βασικά στοιχεία του ΕΣΧΑΣΕ (έκταση, δόμηση, πληθυσμός, κλίνες κλπ.) που θα χρησιμοποιηθούν για τον υπολογισμό των δεικτών της Φ.Ι.

Στη συνέχεια, αναλύονται, υπολογίζονται και τεκμηριώνονται οι βασικότεροι δείκτες και κριτήρια προσδιορισμού της Φ.Ι. του Δήμου Ερμιονίδας και οι πιθανές επιπτώσεις που θα

³⁷ Ως ευρύτερη περιοχή μελέτης νοούμε τον Δήμο Ερμιονίδας ο οποίος αποτελείται από τη Δημοτική Ενότητα Κρανιδίου και τη Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης.

επιφέρει η υλοποίηση της εγκεκριμένης Στρατηγικής Επένδυσης σε αυτούς όχι μόνο σε επίπεδο ακινήτου και άμεσης ζώνης επιρροής αλλά και στο ευρύτερο γεωγραφικό πλαίσιο στο οποίο πρόκειται να ενταχθεί. Για την επιλογή των δεικτών υιοθετήθηκε μια πιο σύγχρονη μεθοδολογία η οποία διευρύνει τη συζήτηση για τη φέρουσα ικανότητα πέραν της ποσοτικής χωρητικότητας μιας περιοχής. Έτσι, εκτός από τους ποσοτικούς δείκτες μελετήθηκαν και αξιολογήθηκαν ποιοτικοί παράγοντες που μεταβάλλουν τη φυσική κατάσταση της περιοχής και ο βαθμός στον οποίο οι μεταβολές αυτές θεωρούνται αποδεκτές, σύμφωνα με τους στόχους της βιώσιμης ανάπτυξης.

Οι δείκτες που εφαρμόζονται στην παρούσα μελέτη αφορούν τέσσερα πεδία εφαρμογής:

- τον πληθυσμό
- την τουριστική ανάπτυξη και λειτουργία
- τη χωρητικότητα των ακτών
- την επιβάρυνση των υποδομών
- την αισθητική αντοχή φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος

Τέλος, παρουσιάζονται τα ανταποδοτικά οφέλη που θα προσφέρει η επένδυση στην τοπική κοινότητα, ενισχύοντας τις υποδομές και τις υπηρεσίες του Δήμου με στόχο τη βιώσιμη λειτουργία του συγκροτήματος μέσω μιας υποστηρικτικής και συνεργατικής σχέσης με την τοπική αυτοδιοίκηση.

5.2.3. Βασικά Μεγέθη Ευρύτερης Περιοχής και προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ

Για τον υπολογισμό των δεικτών της Φ.Ι. της ευρύτερης περιοχής θα χρησιμοποιηθεί μια σειρά μεγεθών που αφορούν την ευρύτερη περιοχή (κάτοικοι, παραθεριστές, κλίνες, αριθμός κατοικιών, συνολικά έκταση, μήκος ακτογραμμών/παραλιών, αφίξεις, διανυκτερεύσεις κ.α.) καθώς και τα μεγέθη που θα προστεθούν σε αυτά με την υλοποίηση του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ. Αυτά αναλύονται στο υποκεφάλαιο αυτό.

Βασικά Μεγέθη Δήμου Ερμιονίδας

Για τον υπολογισμό των δεικτών λήφθηκαν υπόψη στοιχεία που αναζητήθηκαν σε διάφορες πηγές (ΕΛΣΤΑΤ, Υπ Τουρισμού, Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο, Στρατηγικός Σχεδιασμός Δήμου Ερμιονίδας, ΠΠΧΣΑΑΠΠ κτλ.). Για τον υπολογισμό των δεικτών χρησιμοποιήθηκαν και επιπλέον στοιχεία που αφορούν τουριστική κίνηση των εξεταζόμενων χωρικών ενοτήτων, όπως αφίξεις και διανυκτερεύσεις αλλοδαπών και ημεδαπών, καθώς στοιχεία πληρότητας καταλυμάτων. Τα εν λόγω στοιχεία ανευρέθηκαν από το INSETE και

αφορούν αποκλειστικά στοιχεία ξενοδοχειακών καταλυμάτων. Τα στοιχεία που αντλήθηκαν σχετίζονται με σημαντικούς παραμέτρους όπως ο πληθυσμός, οι κλίνες, οι διανυκτερεύσεις, η απασχόληση, η έκταση, η δόμηση, η κατανάλωση νερού, παραγωγή στερεών αποβλήτων κ.α.

Πίνακας 41: Στοιχεία Δήμου Ερμιονίδας απαραίτητα για τη μελέτη των δεικτών Φ.Ι.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΗΜΟΥ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ		
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΠΗΓΗ
ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ³⁸	13.567	ΕΛΣΤΑΤ 2021
ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΕΣ³⁹	11.363	ΕΛΣΤΑΤ 2021
ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΕΣ ΜΕ ΣΤΑΘΜΙΣΗ 40%⁴⁰	4.545	ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ
ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΣ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ (μόνιμος πληθυσμός + σταθμισμένοι παραθεριστές)	18.112	ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΚΛΙΝΕΣ⁴¹	4.212	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ 2023
ΕΚ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ ΚΛΙΝΕΣ 5*	1.045	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ 2023
ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΛΙΝΩΝ⁴² (καταλυμάτων ξενοδοχειακού τύπου και camping)	7.607	ΠΠΧΣΑΑΠ 2003
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ⁴³	12.033	ΕΛΣΤΑΤ 2021
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ⁴⁴	1.240.000 τ.μ.	ΕΛΣΤΑΤ 2021 ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

³⁸ Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ για το 2021, εντός του μόνιμου πληθυσμού των 13.567 κατοίκων (βλ. [Πίνακα 20](#)) έχουν συμπεριληφθεί οι αλλοδαποί οι οποίοι ασχολούνται τον χειμώνα με τις κατασκευές και το καλοκαίρι με τον τουρισμό, διότι οι κάτοικοι αυτοί έχουν ενσωματωθεί με τον μόνιμο πληθυσμό και διαμένουν μόνιμα πλέον στην περιοχή με απασχόληση όλο το χρόνο. Η ΕΛΣΤΑΤ υπολογίζει ότι το ποσοστό των κατοίκων αυτής της κατηγορίας φτάνει το 15.03 %, δηλαδή 2.039 κάτοικοι.

³⁹ Για τον υπολογισμό των παραθεριστών λαμβάνονται υπόψη αριθμός παραθεριστικών και εξοχικών κατοικιών σύμφωνα με τα στοιχεία του [Πίνακα 31](#), με την παραδοχή ότι κάθε κατοικία διαθέτει κατά μέσο όρο 2,2 μέλη σύμφωνα με την Έρευνα Εισοδήματος και Συνθηκών Διαβίωσης των Νοικοκυριών: Έτος 2022 της ΕΛΣΤΑΤ, δηλαδή $(4.396 + 769) \times 2,2 = 11.363$ παραθεριστές.

⁴⁰ Για την ερμηνεία του όρου αυτού βλ. παρακάτω στο κείμενο.

⁴¹ Για στοιχεία κλινών δήμου ξενοδοχείων & βραχυχρόνιας μίσθωσης κατά ΞΕΕ 2023 βλ. [Πίνακα 17&18](#).

⁴² Για στοιχεία συνολικών τουριστικών κλινών δήμου κατά ΠΠΧΣΑΑΠ 2003 βλ. [Πίνακα 6](#). Για τον προσδιορισμό των συνολικών κλινών του Δήμου έχει υπολογιστεί το άθροισμα των κλινών ξενοδοχείων και camping των Δ.Ε. Κρανιδίου και Ερμιόνης δηλαδή: $4.032 + 716 + 2.859 = 7.607$ τουριστικές κλίνες.

⁴³ Για στοιχεία αριθμού και εμβαδού κατοικιών δήμου βλ. [Πίνακα 33](#).

⁴⁴ Η συνολική επιφάνεια κατοικιών του δήμου υπολογίζεται κατ' εκτίμηση στον [Πίνακα 34](#), βάση στοιχείων για τις επιφάνειες κατοικιών της ΕΛΣΤΑΤ για το 2021.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΗΜΟΥ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ		
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΠΗΓΗ
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ⁴⁵	5.165	ΕΛΣΤΑΤ 2021 ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ
ΕΚΤΑΣΗ Δ.Ε. ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ ⁴⁶	252,9 τ.χλμ.	ΠΠΧΣΑΑΠΠ 2003
ΕΚΤΑΣΗ Δ.Ε. ΕΡΜΙΟΝΗΣ	168,2 τ.χλμ.	ΠΠΧΣΑΑΠΠ 2003
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΔΗΜΟΥ	421,1 τ.χλμ.	ΠΠΧΣΑΑΠΠ 2003
ΜΗΚΟΣ ΠΑΡΑΛΙΩΝ ΚΑΤΑΛΛΗΛΩΝ ΠΡΟΣ ΚΟΛΥΜΒΗΣΗ ΔΗΜΟΥ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ	21,9 χλμ.	ΠΠΧΣΑΑΠΠ 2003
ΑΦΙΞΕΙΣ ΗΜΕΔΑΠΩΝ ⁴⁷	59.041	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ 2023
ΑΦΙΞΕΙΣ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ	30.119	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ 2023
ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΑΦΙΞΕΙΣ	89.160	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ 2023
ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΗΜΕΔΑΠΩΝ	187.786	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ 2023
ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ	184.076	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ 2023
ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ	371.862	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ 2023

Σημειώνεται, ότι ο εκτιμώμενος πραγματικός πληθυσμός στις τουριστικές περιοχές δεν αφορά μόνο τους δηλωμένους "μονίμους" κατοίκους αλλά και άλλο πληθυσμό όπως παραθεριστές, ιδιοκτήτες εξοχικών κατοικιών, εποχιακά εργαζόμενους, οικονομικούς μετανάστες και άλλους οικιστές, οι οποίοι δεν καταγράφονται στους μονίμους κατοίκους αλλά διαμένουν στην περιοχή μεγάλες χρονικές περιόδους. Οι παραθεριστές της περιοχής ανήκουν κατά βάση σε δύο κατηγορίες: 1. Παραθεριστές με κύρια κατοικία την Αθήνα, οι οποίοι λόγω της κοντινής απόστασης από την Αθήνα αλλά και της εξαιρετικής ποιότητας ζωής που προσφέρει η περιοχή χρησιμοποιούν τα σπίτια τους τα Σαββατοκύριακα, τις Γιορτές και βεβαίως τους καλοκαιρινούς μήνες και 2. Αλλοδαποί συνταξιούχοι οι οποίοι περνούν στην χώρα μας πολλούς μήνες κάθε χρόνο, έχοντας επιλέξει το ήπιο κλίμα και το κάλλος της περιοχής.

⁴⁵ Για στοιχεία αριθμού παραθεριστικών κατοικιών βλ. [Πίνακα 31](#).

⁴⁶ Για στοιχεία έκτασης δήμου και δημοτικών ενοτήτων βλ. [Πίνακα 2](#).

⁴⁷ Για στοιχεία αφίξεων και διανυκτερεύσεων δήμου βλ. [Πίνακα 14](#)

Για την ασφάλεια των αποτελεσμάτων και την αξιοπιστία των δεικτών θεωρούμε ότι οι παραθεριστές πρέπει να συμπεριληφθούν στον υπολογισμό του μόνιμου πληθυσμού με μία στάθμιση που να αντανakλά το μειωμένο διάστημα μέσα στο χρόνο στο οποίο αυτοί διαμένουν και "επιβαρύνουν" την περιοχή μελέτης ως οι μόνιμοι κάτοικοι. Για το λόγο αυτό, στους υπολογισμούς των δεικτών παρακάτω χρησιμοποιείται εφεξής ο "εκτιμώμενος πραγματικός πληθυσμός" ο οποίος υπολογίζεται ως το άθροισμα των μόνιμων κατοίκων και του αριθμού των παραθεριστών με στάθμιση 40% (παραδοχή της ομάδας μελέτης). Λόγω έλλειψης στοιχείων απογραφής παραθεριστών ο αριθμός τους υπολογίζεται στην παρούσα μελέτη ως το γινόμενο των παραθεριστικών και εξοχικών κατοικιών (769 και 4.396 αντίστοιχα) κατά ΕΛΣΤΑΤ 2021 (βλ. [Πίνακα 31](#)) επί τον μέσο όρο μελών που διαθέτουν τα νοικοκυριά της χώρας (2,2) σύμφωνα με την "Έρευνα Εισοδήματος και Συνθηκών Διαβίωσης των Νοικοκυριών: Έτος 2022 της ΕΛΣΤΑΤ, δηλαδή $(4.396 + 769) \times 2,2 = 11.363$ παραθεριστές.

Επίσης, σημειώνεται ότι ο αριθμός ξενοδοχειακών κλινών του Δήμου (κατά ΞΞΕ για το 2023) δεν αντικατοπτρίζει το σύνολο της τουριστικής δυναμικότητας της περιοχής καθώς αυτή περιλαμβάνει και πλήθος ενοικιαζόμενων δωματίων. Για την αξιοπιστία των παρακάτω δεικτών χρησιμοποιείται εφεξής το σύνολο των τουριστικών κλινών (κατά ΠΠΧΣΑΑΠΠ για το 2003) που υπολογίζεται ως το άθροισμα των κλινών ξενοδοχείων και ενοικιαζόμενων δωματίων.

Βασικά Μεγέθη ΕΣΧΑΣΕ "ART RESIDENCES"

Τα στοιχεία που θα χρησιμοποιηθούν για τον υπολογισμό των δεικτών και αφορούν την προτεινόμενη επένδυση προέρχονται από τα [κεφ.5.3.4 ΣΕΝΑΡΙΟ IV: ΕΣΧΑΣΕ](#) και [κεφ.6 ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΣΧΑΣΕ](#) παρουσιάζονται συγκεντρωτικά στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 42: Στοιχεία προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ απαραίτητα για τη μελέτη των δεικτών Φ.Ι.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΣΧΑΣΕ ART RESIDENCES	
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	301.488 τ.μ.
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΟΜΗΣΗ	60.000 τ.μ.
ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΑΙΧΜΗΣ	1.890 άτομα
ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΔΙΑΜΟΝΗΣ	1.620 άτομα
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΚΛΙΝΕΣ	476
ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΕΣ ΚΛΙΝΕΣ	1.134

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΣΧΑΣΕ ART RESIDENCES	
ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΕΣ ΚΛΙΝΕΣ ΜΕ ΣΤΑΘΜΙΣΗ 40% ⁴⁸	454
ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	0,60
ΗΜΕΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ⁴⁹	184
ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ τουριστικές κλίνες x ημέρες λειτουργίας x πληρότητα	52.550
ΑΦΙΞΕΙΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ διανυκτ. ξενοδοχείου x (αφίξεις δήμου / διανυκτερεύσεις δήμου)	12.600

Πηγή: Ομάδα Εργασίας

Για τα ανωτέρω δεδομένα έχει εκτιμηθεί ο πληθυσμός αιχμής και ο πληθυσμός διαμονής που η εν λόγω επένδυση τουρισμού - παραθερισμού πρόκειται να προσελκύσει στην περιοχή ανάπτυξης της επένδυσης κατά τη φάση λειτουργίας της, όπως αναλύεται παρακάτω.

Ο **πληθυσμός αιχμής** ενός τουριστικού συγκροτήματος, που περιλαμβάνει ξενοδοχείο και παραθεριστικές κατοικίες, αναφέρεται στον μέγιστο αριθμό ατόμων που μπορούν να φιλοξενηθούν ταυτόχρονα στις εγκαταστάσεις κατά την περίοδο πλήρους λειτουργίας.

Συγκεκριμένα, ο υπολογισμός του περιλαμβάνει:

1. Ένοικοι ξενοδοχείου:

- Υπολογίζεται με βάση τη μέγιστη δυναμικότητα του ξενοδοχείου σε κλίνες

2. Ένοικοι παραθεριστικών κατοικιών:

- Υπολογίζεται με βάση τη συνολική δυναμικότητα των παραθεριστικών κατοικιών (βάσει του αριθμού ατόμων ανά κατηγορία μεγέθους κατοικίας) και αφορά τον πληθυσμό που θα αγοράσει κατοικία εκεί και θα διαμένει περιστασιακά ή μόνιμα

3. Προσωπικό συγκροτήματος:

- Συνυπολογίζεται το προσωπικό που εξυπηρετεί το συγκρότημα, είτε διαμένει εντός του συγκροτήματος είτε εκτός. Με στόχο την παροχή υψηλού επιπέδου υπηρεσίες, το επιχειρηματικό σχέδιο προβλέπει απασχολούμενους, που στο σύνολό τους (όλες τις βάρδιες λειτουργίας) θα είναι 190 άτομα. Αξίζει να σημειωθεί πως από το σύνολο των ως άνω ατόμων μόνο ένα ποσοστό έως 5% (10 άτομα) θα αποτελεί προσωπικό το οποίο θα διαμένει εντός της επένδυσης,

⁴⁸ Όπως και για το Δήμο Ερμιονίδας (βλ. σημ.32) στον υπολογισμό των μόνιμων κατοίκων συμπεριλαμβάνονται και οι παραθεριστές, εν προκειμένω οι ιδιοκτήτες ή ένοικοι των παραθεριστικών κατοικιών του συγκροτήματος, με στάθμιση 40%, δηλαδή: $1.134 \times 40\% = 454$.

⁴⁹ Σημειώνεται ότι οι ημέρες λειτουργίας του ξενοδοχείου αντιστοιχούν σε 184 δεδομένης της υπόθεσης ότι το ξενοδοχείο θα είναι σε πλήρη λειτουργία την περίοδο αιχμής (Μάιος - Οκτώβριος = 184 ημέρες).

ενώ το υπόλοιπο 95% (180 άτομα) θα είναι προσωπικό το οποίο θα κατοικεί στην ευρύτερη περιοχή της επένδυσης

4. Ημερήσιοι επισκέπτες

- Υπολογίζονται τυχόν εξωτερικοί επισκέπτες, όπως ημερήσιοι επισκέπτες αναψυχής ή συμμετέχοντες σε πολιτιστικές ή καλλιτεχνικές εκδηλώσεις, καθώς η επένδυση θα αποτελέσει πόλο έλξης λόγω των υψηλών υπηρεσιών φιλοξενίας, καλλιτεχνικών εκδηλώσεων και παράκτιων υποδομών. Λαμβάνοντας υπόψη ότι στόχος δεν είναι η προσέλκυση μεγάλου αριθμού επισκεπτών για την αποφυγή περιβαλλοντικής επιβάρυνσης και όχλησης των διαμενόντων, ο μέγιστος αριθμός επισκεπτών ορίζεται στο 5% του συνολικού πληθυσμού των διαμενόντων στις κατοικίες και τα καταλύματα

5. Προμηθευτές:

- Συνυπολογίζονται οι προμηθευτές καθημερινής τροφοδοσίας που θα υποστηρίζουν τις επιχειρήσεις του συγκροτήματος σε ώρες μη αιχμής. Αν και είναι απίθανο το σύνολο των ως άνω προμηθευτών να βρίσκεται ταυτόχρονα στο ακίνητο, με στόχο την εκτίμηση ενός πληθυσμού αιχμής (ακραίο σενάριο) λαμβάνουμε ως μέγιστο πληθυσμό των προμηθευτών της επένδυσης και τα 10 αυτά άτομα.

Πίνακας 43: Συνολικός πληθυσμός αιχμής τουριστικού συγκροτήματος

ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΑΙΧΜΗΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ			
Ένοικοι παραθεριστικών κατοικιών (476 κλίνες)			476 άτομα
Ένοικοι παραθεριστικών κατοικιών (229 κατοικίες)			1.134 άτομα
20 κατοικίες των 400 τ.μ.	6 άτομα/κατοικία	120 άτομα	
24 κατοικίες των 350 τ.μ.	6 άτομα/κατοικία	144 άτομα	
35 κατοικίες των 280 τ.μ.	6 άτομα/κατοικία	210 άτομα	
40 κατοικίες των 200 τ.μ.	6 άτομα/κατοικία	240 άτομα	
30 κατοικίες των 180 τ.μ.	5 άτομα/κατοικία	150 άτομα	
30 κατοικίες των 150 τ.μ.	4 άτομα/κατοικία	120 άτομα	
50 κατοικίες των 120 τ.μ.	3 άτομα/κατοικία	150 άτομα	
Προσωπικό συγκροτήματος			190 άτομα
Προσωπικό που διαμένει εντός συγκροτήματος		10 άτομα	
Προσωπικό που διαμένει εκτός συγκροτήματος		180 άτομα	

ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΑΙΧΜΗΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ	
Ημερήσιοι επισκέπτες $(476 + 1.134) \times 5\% =$	80 άτομα
Προμηθευτές	10 άτομα
ΣΥΝΟΛΟ	1.890 άτομα

Πηγή: Ομάδα Μελέτης

Ο παραπάνω υπολογισμός του πληθυσμού αιχμής αντιπροσωπεύει τη συνολική χωρητικότητα του συγκροτήματος σε συνθήκες πλήρους λειτουργίας και πληρότητας και αφορά τόσο τους διαμένοντες όσο και τους επιπλέον επισκέπτες που βρίσκονται στο συγκρότημα την ίδια χρονική στιγμή (π.χ. επισκέπτες εστιατορίων, καταστημάτων, καλλιτεχνικών ή πολιτιστικών εκδηλώσεων, λιμενικών εγκαταστάσεων). Τα στοιχεία του πληθυσμού αιχμής αποτελούν κρίσιμα μεγέθη για τον σχεδιασμό των υποδομών και τη διαχείριση πόρων, όπως η ύδρευση, η ενεργειακή επάρκεια και η διαχείριση αποβλήτων, χωρίς να υποβαθμίζεται η ποιότητα των υπηρεσιών ή το φυσικό περιβάλλον.

Ωστόσο, για τον υπολογισμό και την αξιολόγηση των δεικτών της Φ.Ι. κρίνεται απαραίτητο να υπολογιστεί και ο **πληθυσμός διαμονής**, ο οποίος αναφέρεται στους επισκέπτες ή εργαζόμενους που διαμένουν μόνιμα στην ξενοδοχειακή μονάδα ή τις κατοικίες του συγκροτήματος και είναι μικρότερος από τον πληθυσμό αιχμής. Ο πληθυσμός διαμονής υπολογίζεται ως εξής:

Πίνακας 44: Συνολικός πληθυσμός διαμονής τουριστικού συγκροτήματος

ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΔΙΑΜΟΝΗΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ	
Ένοικοι παραθεριστικών κατοικιών	476 άτομα
Ένοικοι παραθεριστικών κατοικιών	1.134 άτομα
Προσωπικό συγκροτήματος που διαμένει εντός συγκροτήματος	10 άτομα
ΣΥΝΟΛΟ	1.620 άτομα

Πηγή: Ομάδα Μελέτης

Στα επόμενα κεφάλαια θα εξετασθούν οι βασικότεροι δείκτες και κριτήρια προσδιορισμού της Φ.Ι. της ευρύτερης περιοχής του Δήμου Ερμιονίδας και οι επιπτώσεις της προτεινόμενης επένδυσης σε αυτούς.

5.2.4. Δείκτες Πληθυσμού

Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 10788/2004 απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 285Δ) για τα πολεοδομικά σταθερότυπα, στο αρθρ.4 (Πληθυσμός Χωρητικότητας Πολεοδομικών Μελετών) αναφέρει "πυκνότητες μικρότερες των 100 ατόμων/Ha, επιλέγονται κατά κανόνα για περιοχές ήπιας οικιστικής ανάπτυξης και παραθεριστικής κατοικίας". Ως εκ τούτου λαμβάνεται ως ανεκτός πληθυσμός (όριο δείκτη) < 100 άτομα/Ha.

Πίνακας 45: Πληθυσμιακά Δεδομένα σε περιόδους αιχμής & εκτίμηση πληθυσμού

Περιοχή	Πληθυσμός			
	1991	2001	2011	2021
Νομός Αργολίδας	97.636	102.392	97.044	93.216
Δήμος Ερμιονίδας	13.365	14.330	13.551	13.567
Δ.Ε. Ερμιόνης	4.392	-	4.099	3.936
	Ποσοστό Μεταβολής (%)			
	1991-2001	2001-2011	2011-2021	Ποσοστό Μεταβολής 1991-2021%
Νομός Αργολίδας	+4,9%	-5,2%	-3,9%	-1,4%
Δήμος Ερμιονίδας	+7,2%	-5,4%	+0,1%	+0,6%
Δ.Ε. Ερμιόνης	-	-	-4%	-2,7%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Στον παραπάνω πίνακα φαίνεται ότι με βάση την εξέλιξη των πληθυσμιακών στοιχείων της ευρύτερης περιοχής από το 1991 μέχρι το 2021 για το Δήμο Ερμιονίδας δεν προβλέπεται κάποια σημαντική μεταβολή των πληθυσμιακών μεγεθών αυτών σε βαθμό που να επηρεάζει τον υπολογισμό της Φ.Ι. Επομένως, κατωτέρω υπολογίζονται οι δείκτες που έχουν τεθεί για το προσδιορισμό της Φ.Ι. τόσο για την ίδια τη περιοχή μελέτης όσο και για την ευρύτερη περιοχή μελέτης (Δήμος Ερμιονίδας) με βάση τον πληθυσμό της τελευταίας απογραφής του 2021.

Πίνακας 46 : Προσδιορισμός της Μεταβολής Πυκνότητας Πληθυσμού (population density)

Πεδίο Εφαρμογής	Υπολογισμός Φ.Ι. Πληθυσμού (Άτομα/Ha)	Όρια Δείκτη
Ευρύτερη περιοχή	Πληθυσμός Δήμου Ερμιονίδας / Έκτασης Δήμου: $13.567 / 42.110 = 0,32 \text{ άτομα/Ha}$	< 1 άτομο/Ha

Πεδίο Εφαρμογής	Υπολογισμός Φ.Ι. Πληθυσμού (Άτομα/Ha)	Όρια Δείκτη
Ευρύτερη περιοχή + Περιοχή μελέτης	(Πληθυσμός Ερμιονίδας + Πληθυσμός Διαμονής Επένδυσης) / Έκτασης Δήμου: (13.567 + 1.620) / 42.110 = 0,36 άτομα/Ha	< 1 άτομο /Ha

Πηγή: Ομάδα Μελέτης

Μελετώντας τη μεταβολή του πληθυσμού πριν και μετά την επένδυση σε σχέση με την έκταση του Δήμου Ερμιονίδας, παρατηρούμε ότι η υλοποίησή της επένδυσης μεταβάλλει σε αμελητέο βαθμό την πυκνότητα του πληθυσμού και έτσι ο Δήμος χαρακτηρίζεται και στις δύο περιπτώσεις ως αγροτική περιοχή χαμηλής πυκνότητας⁵⁰. Η επιβάρυνση του πληθυσμού της ευρύτερης περιοχής από την επένδυση είναι ως εκ τούτου απολύτως ανεκτή.

5.2.5. Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας

Προκειμένου να μελετηθούν η επιβάρυνση στο τουριστικό αποτύπωμα της περιοχής μελέτης από την υλοποίηση της επένδυσης χρησιμοποιούνται οι παρακάτω δείκτες:

Πίνακας 47: Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας

Δείκτης	Ορισμός Δείκτη	Πηγή
Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας (ΔΤΛ)	(Κλίνες / Πληθυσμός) x 100	Pearce, Atkinson and Hamilton 1998, Κοτσαμπόπουλος & Παυλάκης 2003, Λαγός & Διακομιχάλης 2011, Σερράος 2013
Δείκτης Τουριστικής Πυκνότητας (ΔΤΠ)	(Διανυκτερεύσεις / Έκταση) x (100 / 365)	Pearce, Atkinson and Hamilton 1998, Κοτσαμπόπουλος & Παυλάκης 2003, Λαγός & Διακομιχάλης 2011, Σερράος 2013
Δείκτης Τουριστικής Έντασης (ΔΤΕ)	(διανυκτερεύσεις / πληθυσμός) x 100	Κοτσαμπόπουλος & Παυλάκης 2003, Λαγός & Διακομιχάλης 2011, Σερράος 2013
Δείκτης Τουριστικής Ποιότητας Καταλυμάτων	Κλίνες καταλυμάτων 5* / συνολικές κλίνες	Ζαχαράτος 2006

⁵⁰ Η Ευρωπαϊκή Στατιστική Υπηρεσία (EUROSTAT) ορίζει ως αγροτική περιοχή τις χωρικές μονάδες με λιγότερο από 1 κάτοικο/ha

Δείκτης	Ορισμός Δείκτη	Πηγή
Δείκτης Τουριστικής Συγκέντρωσης (ΔΤΣ)	Κλίνες ξενοδ.καταλυμάτων / έκταση (τ.χλμ.)	<i>Κοτσαμπόπουλος & Παυλάκης 2003, Λαγός & Διακομιχάλης 2011, Προκοπίου 2011, Prokopiou et.al.2015</i>
Δείκτης Τουριστικής Κτιριακής Πυκνότητας	(Κτίρια ξενοδοχείων / Συνολικά Κτίρια) x 100	<i>ΕΣΥΕ</i>
Δείκτης Κτιριακής Πυκνότητας (Συνολική Δόμηση)	Συνολικά Κτίρια / έκταση (τ.χλμ.)	<i>ΕΣΥΕ</i>

Κάθε δείκτης έχει διαφορετική βαρύτητα, ενώ σημασία έχει ο συνδυασμός των δεικτών στην ανάλυση της Φ.Ι. μιας περιοχής και στις επιβαρύνσεις που φέρει μία νέα τουριστική επένδυση.

Για τον **Δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας**, ο οποίος υποδηλώνει την ένταση της τουριστικής ανάπτυξης μιας περιοχής (πληθυσμός) σε σχέση με τα αναπτυξιακά του χαρακτηριστικά (κλίνες), διακρίνονται από τους Λαγός και Διακομιχάλης (2011) αλλά και σύμφωνα με τη διεθνή κλίμακα (Pearce, Atkinson, and Hamilton 1998) τα ακόλουθα όρια:

Πίνακας 48: Σταθερότυπα / όρια Φ.Ι. Τουριστικής Λειτουργίας

$500 < \Delta\tau\lambda$	υπερβολική / εντατική τουριστική ανάπτυξη
$100 < \Delta\tau\lambda < 500$	μεγάλη / σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη
$40 < \Delta\tau\lambda < 100$	κύρια ανάπτυξη σε σχέση με άλλος τομείς / κλάδους
$10 < \Delta\tau\lambda < 40$	σημαντική αλλά όχι κύρια ανάπτυξη
$4 < \Delta\tau\lambda < 10$	μικρή έως πολύ μικρή τουριστική ανάπτυξη

Πηγή: Υ.Α. 6252/1342 ΥΠΕΧΩΔΕ ΦΕΚ 292Β/1999

Ο **Δείκτης Τουριστικής Έντασης** ορίζεται στη βιβλιογραφία με δύο τρόπους: 1. κλίνες / πληθυσμός 2. αφίξεις / πληθυσμός. Εφόσον, δεν μπορεί να προβλεφθεί η αλλαγή που θα επιφέρει η υλοποίηση της επένδυσης στις αφίξεις του Δήμου επιλέγεται ο πρώτος τρόπος υπολογισμού του ΔΤΕ, για τον οποίο διακρίνονται από τους Λαγός και Διακομιχάλης (2011) τα ακόλουθα όρια:

Πίνακας 49: Σταθερότυπα / όρια Φ.Ι. Τουριστικής Έντασης

$3 < ΔΤΕ$	υψηλό επίπεδο τουριστικών εξυπηρετήσεων - υπέρβαση φέρουσας ικανότητας (βαθμός 2)
$1 < ΔΤΕ < 3$	ικανοποιητικό επίπεδο τουριστικών εξυπηρετήσεων - περιθώρια ανάπτυξης (βαθμός 1,5)
$0 < ΔΤΕ < 1$	χαμηλό επίπεδο τουριστικών εξυπηρετήσεων - σημαντικά περιθώρια ανάπτυξης (βαθμός 1)

Πηγή: Υ.Α. 6252/1342 ΥΠΕΧΩΔΕ ΦΕΚ 292Β/1999

Με βάση τα μεγέθη που παρουσιάστηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο προκύπτουν τα κάτωθι στοιχεία για τους βασικούς Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας πριν και μετά την υλοποίηση της επένδυσης ART RESIDENCES με πεδίο εφαρμογής το Δήμο Ερμιονίδας:

Πίνακας 50: Υπολογισμός Δεικτών Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας

Δείκτης Φ.Ι.	Ορισμός Δείκτη	Πριν το ΕΣΧΑΣΕ	Μετά το ΕΣΧΑΣΕ
Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας Ι	(ξενοδοχειακές κλίνες / μόνιμος πληθυσμός) x 100	31	34,6
Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας ΙΙ	(σύνολο τουριστικών κλινών / εκτιμώμενος πραγματικός πληθυσμός) x 100	42	43,5
Δείκτης Τουριστικής Έντασης Ι	ξενοδοχειακές κλίνες / μόνιμος πληθυσμός	0,31	0,34
Δείκτης Τουριστικής Έντασης ΙΙ	σύνολο τουριστικών κλινών / εκτιμώμενος πραγματικός πληθυσμός	0,41	0,43
Δείκτης Τουριστικής Ποιότητας Καταλυμάτων	ξενοδοχειακές κλίνες 5* / συνολικές ξενοδοχειακές κλίνες	0,25	0,32
Δείκτης Τουριστικής Συγκέντρωσης Ι	ξενοδοχειακές κλίνες / έκταση σε τ.χλμ.	10	11,1
Δείκτης Τουριστικής Συγκέντρωσης ΙΙ	σύνολο τουριστικών κλινών / έκταση σε τ.χλμ.	18	19,2
Δείκτης Τουριστικής Πυκνότητας	(διανυκτερεύσεις / έκταση) x (100 / 365)	241,9	276,1
Δείκτης Τουριστικής Κτιριακής Πυκνότητας	(Κτίρια ξενοδοχείων / Συνολικά Κτίρια) x 100	-	-
Δείκτης Κτιριακής Πυκνότητας	Συνολικά κτίρια κατοικιών / έκταση (τ.χλμ.)	28.6	29.2

Πηγή: Ομάδα Μελέτης

Σημειώνεται ότι:

- Για τους Δείκτες Τουριστικής Λειτουργίας και Τουριστικής Έντασης υλοποιούνται δύο τρόποι υπολογισμού για τον καθένα. Στον πρώτο (I) λαμβάνονται υπόψη μόνο οι ξενοδοχειακές κλίνες κατά ΞΕΕ 2023, ήτοι 4.212, και ο "μόνιμος πληθυσμός" κατά ΕΛΣΤΑΤ 2021, ήτοι 13.567, όπως συνηθίζεται στην υπάρχουσα βιβλιογραφία, και για την επένδυση οι κλίνες της ξενοδοχειακής μονάδας. Στον δεύτερο (II), θεωρούμε ότι για να ανταποκρίνονται οι τιμές του δείκτη στην πραγματική κατάσταση πρέπει να συμπεριληφθούν για το δήμο όλες οι τουριστικές κλίνες (ξενοδοχείων, ενοικιαζόμενων και camping) για τις οποίες αντλούνται στοιχεία από το ΠΠΧΣΑΑΠ 2003, ήτοι 7.607, και ο "εκτιμώμενος πραγματικός πληθυσμός" ο οποίος πριν την επένδυση περιλαμβάνει μόνιμους κατοίκους και 40% των παραθεριστών, ήτοι $13.567 + (11.363 \times 40\%) = 18.112$, ενώ μετά την επένδυση σε αυτούς προστίθεται το 40% των παραθεριστών της επένδυσης, ήτοι $18.112 + (1.134 \times 40\%) = 18.566$ (βλ. [Πίνακα 41](#) & [42](#)).
- Η τιμή του Δείκτη Τουριστικής Κτιριακής Πυκνότητας δεν είναι δυνατόν να υπολογιστεί λόγω αφενός της έλλειψης διαθέσιμων στοιχείων για τον ακριβή αριθμό των κτιρίων ξενοδοχείων και των κτιρίων στο σύνολό τους για το Δήμο Ερμιονίδας (στην απογραφή της ΕΛΣΤΑΤ συλλέγονται δεδομένα μόνο κτίρια κατοικιών) και αφετέρου της αδυναμίας υπολογισμού του αριθμού των κτιριακών υποδομών που θα εισάγει η προτεινόμενη επένδυση καθώς αυτό θα προσδιοριστεί σε επόμενο στάδιο.
- Ο Δείκτης Κτιριακής Πυκνότητας υπολογίζεται μόνο σε σχέση με τη δομημένη επιφάνεια με χρήση κατοικία καθώς δεν υπάρχουν επαρκή στοιχεία για τη συνολική δομημένη επιφάνεια στο Δήμο Ερμιονίδας.

Για τον υπολογισμό του Δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας, τον οποίο θεωρούμε και τον πιο σημαντικό δείκτη καθώς είναι ο ευρύτερα διαδεδομένος, μελετημένος και επιστημονικά τεκμηριωμένος, δημιουργήθηκαν οι παρακάτω επεξηγηματικοί πίνακες όπου ο εν λόγω δείκτης υπολογίζεται για δύο πεδία εφαρμογής της "ευρύτερης περιοχής" (Δήμος Ερμιονίδας & Δ.Ε.Ερμιόνης), σε δύο διαφορετικές χρονικές στιγμές (πριν και μετά την επένδυση) και με τους δύο διαφορετικούς τρόπους υπολογισμού (ΔΤΛ I και ΔΤΛ II). Με αυτόν τον τρόπο, οι απόλυτες τιμές των δεικτών αποκτούν εμπειρικό νόημα και επιτρέπουν τη συγκριτική αξιολόγησή τους.

Πίνακας 51: Συγκριτική ανάλυση τιμών Δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας I

Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας I

B = ξενοδοχειακές κλίνες κατά ΞΕΕ 2023 P = μόνιμος πληθυσμός κατά ΕΛΣΤΑΤ 2021		Υπολογισμός ΔΤΛ = B x 100 / P	Όρια Δείκτη
Δήμος Ερμιονίδας	προ επένδυσης	$4.212 \times 100 / 13.567 = 31$	$10 < \Delta\text{ΤΛ } 31 < 40$
	μετά επένδυσης	$(4.212 + 476) \times 100 / 13.567 = 34,6$	$10 < \Delta\text{ΤΛ } 34,6 < 40$
Π.Ε. Αργολίδας	προ επένδυσης	$10.708 \times 100 / 93.216 = 11,5$	$10 < \Delta\text{ΤΛ } 11,5 < 40$
	μετά επένδυσης	$(10.708 + 476) \times 100 / 93.216 = 12$	$10 < \Delta\text{ΤΛ } 12 < 40$
Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας II			
B = τουριστικές κλίνες κατά ΠΠΧΣΑΑΠΠ 2003 P = εκτιμώμενος πραγματικός πληθυσμός		Υπολογισμός ΔΤΛ = B x 100 / P	Όρια Δείκτη
Δήμος Ερμιονίδας	προ επένδυσης	$7.607 \times 100 / 18.441 = 42$	$40 < \Delta\text{ΤΛ } 42 < 100$
	μετά επένδυσης	$(7.607 + 476) \times 100 / 18.441 = 43,5$	$40 < \Delta\text{ΤΛ } 43,5 < 100$
Π.Ε. Αργολίδας	προ επένδυσης	$17.242 \times 100 / 108.171 = 15,9$	$10 < \Delta\text{ΤΛ } 15,9 < 40$
	μετά επένδυσης	$(17.242 + 476) \times 100 / 108.171 = 16,4$	$10 < \Delta\text{ΤΛ } 16,4 < 40$

Πηγή: Ομάδας Μελέτης

Οι παραπάνω εκτιμήσεις του Δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας I υποδεικνύουν ότι για την Π.Ε. Αργολίδας αλλά και το Δήμο Ερμιονίδας ο τουρισμός αποτελεί σημαντική αλλά όχι κύρια οικονομική δραστηριότητα. Ωστόσο, και στα δύο πεδία εφαρμογής η υλοποίηση της επένδυσης διατηρεί τις τιμές των δεικτών μεταξύ των ίδιων ορίων και άρα δεν μεταβάλλει το χαρακτηρισμό της τουριστικής ανάπτυξης ως σημαντική αλλά όχι κύρια. Παρόλη την προσθήκη της επένδυσης, ο ΔΤΛ του Δήμου Ερμιονίδας παρουσιάζει μικρή αύξηση και απέχει πολύ από τις κλίμακες της "μεγάλης/σχεδόν αποκλειστικής" και "υπερβολικής / εντατικής τουριστικής ανάπτυξης" ($\Delta\text{ΤΛ} > 500$) στην οποία βρίσκονται άλλες τουριστικές περιοχές σε παράκτιες περιοχές της νότιας Ευρώπης και της Ελλάδας. Ταυτόχρονα, οι τιμές αυτές, οι οποίες και στα δύο γεωγραφικά πεδία εφαρμογής βρίσκονται κοντά στο κάτω όριο της κατηγορίας τους, αναδεικνύουν τη μεγάλη τουριστική Φ.Ι. σε επίπεδο νομού και δήμου.

Σημαντικό εύρημα από την εφαρμογή των σταθμισμένων μεγεθών κλινών και πληθυσμού στον Δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας II αποτελεί το γεγονός ότι, ενώ για την Π.Ε. Αργολίδας οι τιμές αυξάνονται ελαφρώς παραμένοντας όμως μεταξύ των ίδιων ορίων, για το Δήμο Ερμιονίδας οι τιμές περνούν στην επόμενη κατηγορία ορίων ($40 < \Delta\text{ΤΛ} < 100$) αναδεικνύοντας τον τουρισμό ως κύρια ανάπτυξη του δήμου σε σχέση με άλλους τομείς, πράγμα αναμενόμενο

αφού ο εν λόγω δήμος βρίσκεται στην παράκτια ζώνη του νομού. Οι τιμές όλων των δεικτών και για τα δύο γεωγραφικά πεδία εφαρμογής πριν και μετά την υλοποίηση της επένδυσης παρουσιάζουν μια αύξηση 25-35% όταν λαμβάνονται υπόψη στοιχεία πληθυσμού και τουριστικών κλινών που θεωρούμε ότι αντικατοπτρίζει περισσότερο την πραγματική κατάσταση της τουριστικής δραστηριότητας της περιοχής. Ωστόσο, όπως και στον πρώτο υπολογισμό, η εφαρμογή της προτεινόμενης επένδυσης διατηρεί τις τιμές των δεικτών μεταξύ των ίδιων ορίων και άρα δεν μεταβάλλει το χαρακτηρισμό της τουριστικής ανάπτυξης ως σημαντική αλλά όχι κύρια για την Περιφέρεια και ως κύρια αλλά όχι μεγάλη/αποκλειστική για το Δήμο ενώ απέχει πολύ από την κλίμακα της "υπερβολικής / εντατικής τουριστικής ανάπτυξης" ($\Delta T\lambda > 500$) στην οποία βρίσκονται άλλες τουριστικές περιοχές σε παράκτιες περιοχές της νότιας Ευρώπης και της Ελλάδας.

Ο Δείκτης Τουριστική Έντασης του Δήμου Ερμιονίδας ισούται σήμερα με 0,31 ή 0,41 (ανάλογα με τον τρόπο υπολογισμού κλινών και πληθυσμού), ενώ μετά την υλοποίηση της επένδυσης διαμορφώνεται σε 0,34 και 0,43 αντίστοιχα. Όταν ο ΔΤΕ είναι < 1 (βαθμός 1) το επίπεδο τουριστικών εξυπηρετήσεων είναι χαμηλό και ο προορισμός έχει σημαντικά περιθώρια ανάπτυξης.

Η μικρή αύξηση του Δείκτη Κτιριακής Πυκνότητας του Δήμου Ερμιονίδας της τάξης του 2%, από 28,6 σε 29,2, μετά την υλοποίηση της τουριστικής επένδυσης υποδηλώνει ότι η επίδραση της επένδυσης στην οικιστική πυκνότητα είναι περιορισμένη και μπορεί να ερμηνευθεί ως μια ελαφρά και ελεγχόμενη ενίσχυση της πυκνότητας των κατοικιών. Η μεταβολή αυτή δεν θα μεταβάλλει ουσιαστικά τον χαρακτήρα του δήμου και δεν συνεπάγεται δραματικές αλλαγές στη χρήση γης ή τις υφιστάμενες υποδομές, όπως αναλύεται στα επόμενα κεφάλαια.

Μία ακόμα αξιοσημείωτη διαπίστωση που προκύπτει από τον υπολογισμό των παραπάνω δεικτών είναι η σημαντική αύξηση στην τιμή του Δείκτη Τουριστικής Ποιότητας Καταλυμάτων μετά την επένδυση (από 0,25 σε 0,32 δηλαδή 30% αύξηση) και συγκριτικά με τη χαμηλή τιμή του δείκτη για την Π.Ε. Αργολίδας (0,15) και το σύνολο της Π. Πελοποννήσου (0,19)⁵¹. Το γεγονός αυτό υποδηλώνει ότι η υλοποίηση της επιδιωκόμενης επένδυσης θα αυξήσει σημαντικά τα ποιοτικά καταλύματα όχι μόνο σε επίπεδο δήμου, αλλά και νομού και περιφέρειας, συνεισφέροντας στο παρεχόμενο τουριστικό προϊόν και ενισχύοντας μια

⁵¹ Σύμφωνα με τα στοιχεία του ΞΕΕ για το 2023 η Περιφέρεια Πελοποννήσου διαθέτει συνολικά 40.134 τουριστικές κλίνες εκ των οποίων οι 7.802 είναι 5* ενώ η Π.Ε. Αργολίδας 10.708 τουριστικές κλίνες εκ των οποίων οι 1.575 είναι 5. Ως εκ τούτου, ο Δείκτης ποιότητας καταλυμάτων διαμορφώνεται ως εξής: $7.802 / 40.134 = 0,19$ και $1.575 / 10.708 = 0,15$ αντίστοιχα.

προσπάθεια μετάβασης σε έναν ποιοτικό και διαφοροποιημένο τουρισμό, οικονομικά αποδοτικότερο, που απευθύνεται σε κοινό με υψηλότερες απαιτήσεις, που δεν αρκείται στο καθιερωμένο τουριστικό πρότυπο «ήλιος -θάλασσα».

Για την ορθότερη ερμηνεία των τιμών των Δεικτών Τουριστικής Συγκέντρωσης και Δείκτης Τουριστικής Πυκνότητας επιχειρείται η σύγκριση μεταξύ δεικτών σε δύο ευρύτερες γεωγραφικές περιοχές της χώρας: την Π.Ε. Αργολίδας η οποία αποτελεί μια πιο εκτεταμένη έκταση υποδοχής της επένδυσης που όμως λειτουργεί οικονομικά και διοικητικά σαν ένα σύνολο και την Π. Νοτίου Αιγαίου όπου παρατηρείται μια συγκέντρωση τουριστικής ανάπτυξης για τη χώρα.

Πίνακας 52: Συγκριτική ανάλυση τιμών Δεικτών Τουριστικής Συγκέντρωσης και Πυκνότητας

Πεδίο Εφαρμογής ⁵²		Δείκτης Τουριστικής Συγκέντρωσης	Δείκτης Τουριστικής Πυκνότητας
Π. Νοτίου Αιγαίου		44,6	1.552,5
Π.Ε. Αργολίδας		4,9	87,1
Δήμος Ερμιονίδας	προ επένδυσης	10	241,9
	μετά επένδυσης	11,1	276,1

Πηγή: Ομάδα Μελέτης

Από τη σύγκριση των ευρημάτων όλων των παραπάνω Δεικτών Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα:

- Ο Δήμος Ερμιονίδας πρόκειται για έναν δήμο που γνωρίζει σημαντική τουριστική ανάπτυξη σε σχέση με άλλες περιοχές του νομού, εφόσον οι τιμές των δεικτών για την Περιφερειακή Ενότητα είναι ελαφρώς χαμηλότερες. Το παραπάνω επιβεβαιώνεται από το γεγονός ότι ο παράκτιος χώρος του Δήμου Ερμιονίδας ανήκει στην κατηγορία των Ανεπτυγμένων τουριστικά περιοχών του ΕΠΧΣΑΑ του Τουρισμού (2013 αν και ακυρωθέν για τυπικούς λόγους).

⁵² Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ 2021 η Π. Νοτίου Αιγαίου, με συνολική έκταση 5.286 τ.χλμ., διαθέτει συνολικά 236.011 κλίνες και ετήσιες διανυκτερεύσεις 29.954.292. Σύμφωνα με αυτά ο ΔΤΣ υπολογίζεται ως: $236.011 / 5.286 = 44,6$ ενώ ο ΔΤΠ: $(29.954.292 / 5.286) \times (100 / 365) = 1.552,5$. Για τους αντίστοιχους δείκτες σε επίπεδο Π.Ε. Αργολίδας και Δ. Ερμιονίδας βλ. [Πίνακα 50](#)

- Ωστόσο, τα χαμηλά επίπεδα των δεικτών σε επίπεδο Περιφερειακής Ενότητας και Δήμου ακόμα και μετά την υλοποίηση της επένδυσης είναι συγκρίσιμα μεταξύ τους, σε σχέση με αυτά της Π. Νοτίου Αιγαίου από τα οποία απέχουν πολλαπλές τάξεις μεγέθους, καθώς πρόκειται για μια περιφέρεια όπου παρατηρείται υψηλό επίπεδο τουριστικής ανάπτυξης κοντά σε κατάσταση κορεσμού.
- Συνεπώς, η περιοχή μελέτης και υποδοχής της προτεινόμενης τουριστικής ανάπτυξης αποτελεί τόπο που έχει ήδη καθιερωθεί σαν τουριστικός προορισμός και διαθέτει σημαντικά περιθώρια ανάπτυξης σε σχέση με άλλες περιοχές της χώρας.
- Συνεκτιμώντας δε, τις αποδεκτές τιμές όλων των δεικτών που εξετάστηκαν καθώς και την μικρή επιβάρυνση που η επιδιωκόμενη επένδυση θα επιφέρει σε αυτούς αφενός διαφαίνεται πως από πλευράς Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας η υλοποίησή της δε θα επιβαρύνει σημαντικά τη φέρουσα ικανότητα της περιοχής μελέτης και αφετέρου επιβεβαιώνεται ο ήπιος χαρακτήρας της προτεινόμενης παρέμβασης.

5.2.6 Δείκτες Χωρητικότητας Ακτών

Ο πλέον συνήθης που χρησιμοποιείται στη βιβλιογραφία δείκτης για την αξιολόγηση της Φ.Ι. των ακτών (παραλιών) να δεχθούν λουόμενους είναι ο Δείκτης Χωρητικότητας Ακτών. Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως ο λόγος των ατόμων που χρησιμοποιούν μια παραλία ή σύνολο παραλιών (λουόμενοι) προς είτε την έκταση της παραλίας είτε το μήκος της.

Πίνακας 53: Δείκτες Χωρητικότητας Ακτών

Δείκτης	Ορισμός Δείκτη	Πηγή
Δείκτης Χωρητικότητας Ακτών I	λουόμενοι / μήκος ακτών (μ. ή χλμ.)	Σερράος, 2013, ΥΠΕΧΩΔΕ
Δείκτης Χωρητικότητας Ακτών II	έκταση ακτών (τ.μ.) / λουόμενο	Σερράος, 2013

Σημείωση

Στο σημείο αυτό, είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι ο υπολογισμός του ΔΧΑ I, λόγω της έλλειψης εκτενών και πρόσφατων δεδομένων σε σχέση με τον αριθμό των λουόμενων, πραγματοποιήθηκε κατ' εκτίμηση, βασιζόμενη στα λιγοστά διαθέσιμα στοιχεία. Οι εκτιμήσεις αυτές πραγματοποιήθηκαν με πλήθος υποθέσεων και παραδοχών, προκειμένου να προκύψουν τα δεδομένα που απαιτούνται για τους υπολογισμούς σε επίπεδο Δήμου, οι οποίοι όμως είναι ιδιαίτερα ευαίσθητοι σε μεταβολές, και η όποια αλλαγή στις βασικές παραμέτρους ενδέχεται να οδηγήσει σε σημαντικές διαφοροποιήσεις στα αποτελέσματα. Παρά ταύτα, η συγκεκριμένη εκτίμηση παρέχει τουλάχιστον μια ενδεικτική βάση αναφοράς, ενώ η σύγκριση των δεδομένων

πριν και μετά την υλοποίηση της επένδυσης καταδεικνύει ότι η επιβάρυνση που θα υποστούν οι παραλίες του δήμου αναμένεται να είναι αμελητέα.

Επιπρόσθετα, πρέπει να τονιστεί ότι η ακριβής εκτίμηση της Φ.Ι. απαιτεί και τη συνεχιζόμενη παρακολούθηση των παραμέτρων επισκεψιμότητας, καθώς και της αυξανόμενης τουριστικής δραστηριότητας στην περιοχή. Η ενδεχόμενη αύξηση της πληρότητας των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, που περιλαμβάνει και παραθεριστικές κατοικίες, θα μπορούσε να επηρεάσει τη δυναμική του Δείκτη Χωρητικότητας Ακτών μακροπρόθεσμα.

Για τον δείκτη αυτό έχουν καθιερωθεί στη βιβλιογραφία ορισμένα σταθερότυπα που ορίζουν τα όρια της Φ.Ι. μιας παραλίας.

Ο πίνακας που ακολουθεί παρουσιάζει τα σταθερότυπα "αντοχής ακτών" σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 6252/1342 απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 292Β/1999) που αναφέρεται στις "Προδιαγραφές εκπόνησης μελετών γενικών κατευθύνσεων" για τις ΠΕΡΠΟ. Οι τιμές αυτού του σταθεροτύπου, το οποίο μετρίεται σε λουόμενους ανά μέτρο μήκους ακτής, διαφοροποιούνται ανάλογα με τα φυσικά τους χαρακτηριστικά (αμμώδεις, ημιβραχώδεις και βραχώδεις) και κατατάσσονται σε σχέση με τη γειτνίασή τους σε μεγαλύτερους ή μικρότερους οικισμούς και τον βαθμό προσπελασιμότητάς τους σε κορεσμένες, μέτριας χρήσεις και ελεύθερες. Έτσι, για παράδειγμα, οι αμμώδεις παραλίες που βρίσκονται κοντά σε αραιοδομημένες περιοχές ή μικρούς οικισμούς (όπως αυτές της περιοχής μελέτης) έχουν "αντοχή" (πλέον ορίζεται ως "φέρουσα ικανότητα") 1 άτομο ανά μέτρο μήκους, κατατάσσονται στις ακτές μέτριας χρήσης, γεγονός που υποδεικνύει ότι η επισκεψιμότητά της παραμένει σε βιώσιμα επίπεδα και δεν εμφανίζει σημάδια κορεσμού.

Πίνακας 54: Σταθερότυπα αντοχής ακτών για ΠΕΡΠΟ (λουόμενοι ανά μέτρο μήκους)

Ακτές	Αμμώδεις	Ημιβραχώδεις	Βραχώδεις
<i>Κορεσμένες *</i>	2	<i>1,4</i>	<i>0,5</i>
<i>Μέτριας Χρήσης **</i>	1	<i>0,7</i>	<i>0,25</i>
<i>Ελεύθερες ***</i>	<i>0,6</i>	<i>0,4</i>	<i>0,15</i>

Πηγή: Υ.Α. 6252/1342 ΥΠΕΧΩΔΕ ΦΕΚ 292Β/1999

* Κορεσμένες: ακτές που βρίσκονται κοντά σε αστικά κέντρα ή σε μεγάλες οικιστικές συγκεντρώσεις ή σε μεγάλα τουριστικά συγκροτήματα

** Μέτριας Χρήσης: ακτές κοντά σε αραιοδομημένες περιοχές ή μικρούς οικισμούς

*** Ελεύθερες: ακτές σε αδόμητες περιοχές ή περιοχές με φυσική δυσκολία προσπέλασης

Μια άλλη προσέγγιση των σταθεροτύπων χωρητικότητας ακτών που πραγματοποιείται μεταγενέστερα από τον καθηγητή πολεοδομίας Σεργάο (2013) φαίνεται να ακολουθεί μια

αντίστοιχη κατηγοριοποίηση των παραλιών ανάλογα με το βαθμού προσπελασιμότητας και τη γεινιάσή τους σε αστικά κέντρα / ύπαιθρο, χωρίς να τις διαφοροποιεί ανάλογα με τα φυσικά τους χαρακτηριστικά και προσθέτοντας δύο ακόμη είδη σταθερότυπων: βάσει έκτασης ακτής ανά λουόμενο και βάσει ημερήσιου συντελεστή χρήσης (daily turnover rate)⁵³:

Πίνακας 55: Σταθερότυπα Φ.Ι. ακτών

Κατηγορίες παραλιών / ακτών		Σταθερότυπο Φ.Ι. ακτών		Daily Turnover
		άτομα/μ.*	τ.μ./άτομο	
α1	Παραλίες κοντά σε αστικά κέντρα	0,5 - 1	2 - 5	3
α2	Παραλίες προσπελάσιμες / αμμώδεις στην ύπαιθρο	0,2 - 0,25	6 - 10	3
α3	Ακτές απροσπελάσιμες / δύσκολα προσπελάσιμες	0,025 - 0,03	10 - 15	2

Πηγή: Σερράος 2013, επεξεργασία ομάδας μελέτης

* Για να είναι συγκρίσιμα τα σταθερότυπα των δύο πινάκων η αρχική μονάδα μέτρησης των σταθεροτύπων κατά Σερράο που ήταν "άτομα ανά χλμ." έχει αναχθεί εδώ σε "άτομα ανά μέτρο μήκους"

Βάση των σταθεροτύπων αυτών υπολογίζεται σε διάφορες μελέτες η χωρητικότητα των ακτών μέσω του τύπου:

$$\Lambda = M \times \Phi.I. \times \text{daily turnover}$$

Όπου:

Λ : συνολικός αριθμός ημερήσιων λουομένων (συνολική χωρητικότητα ακτών πεδίου αναφοράς)

M : συνολικό μήκος ακτών πεδίου αναφοράς

$\Phi.I.$: φέρουσα ικανότητα εν λόγω ακτών

(επιλογή τιμής σταθερότυπου από τον παραπάνω [Πίνακα 55](#) βάση κατηγορίας ακτών)

daily turnover: ημερήσιος συντελεστής χρήσης που τον ημερήσιο κύκλο χρήσεων κάθε παραλίας δηλαδή δηλαδή πόσες φορές αλλάζει το σύνολο των λουομένων κατά τη διάρκεια της ημέρας

(επιλογή τιμής σταθερότυπου από τον παραπάνω [Πίνακα 55](#) βάση κατηγορίας ακτών)

⁵³ Ο ημερήσιος συντελεστής χρήσης (daily turnover rate) αφορά τον ημερήσιο κύκλο χρήσεων κάθε παραλίας, ήτοι η συχνότητα με την οποία η παραλία "αδειάζει" και "ξεαναγεμίζει" μέσα σε μια ημέρα. Η έννοια των κύκλων αυτών είναι ότι κάθε λουόμενος χρησιμοποιεί την παραλία για ένα ποσοστό της διάρκειας της ημέρας και όχι για όλη την ημέρα. Οι λουόμενοι δηλαδή εναλλάσσονται σε 2 ή 3 κύκλους. Αν λοιπόν μια παραλία έχει, σύμφωνα με τα σταθερότυπα, φέρουσα ικανότητα 0,5 ατόμων ανά μέτρο μήκους, μήκος 1.000μ και ημερήσιο συντελεστή χρήσης 3 η συνολική ημερήσια χωρητικότητά της είναι: $0,5 \times 1.000 \times 3 = 1.500$ άτομα.

Στην παρούσα μελέτη επιλέγεται να υπολογιστεί και να αξιολογηθεί ο Δείκτης Φέρουσας Ικανότητας Ακτών βάσει του δεύτερου πίνακα του Σερράου (2013) και όχι του ΥΠΕΧΩΔΕ (1999), καθώς αφενός είναι πιο πρόσφατος και αξιολογεί τα ανεκτά όρια Φ.Ι. των ακτών με έναν πιο σύγχρονο τρόπο και αφετέρου λαμβάνει υπόψη την κρίσιμη παράμετρο της δυναμικής ανανέωσης του ανθρώπινου φορτίου (daily turnover) των ακτών, προσφέροντας μια πιο ολοκληρωμένη και ρεαλιστική αποτίμηση της Φ.Ι. των ακτών. Η εξέλιξη της έννοιας της βιωσιμότητας από τα σταθερότυπα του 1999 σε αυτά του 2013 αντικατοπτρίζεται και στις χαμηλότερες τιμές που προτείνει ο δεύτερος πίνακας, οι οποίες στοχεύουν στην αποφυγή του κινδύνου υποβάθμισης του φυσικού περιβάλλοντος από υπερβολική χρήση και της υποεκτίμησης ή υπερεκτίμησης της δυνατότητας βιώσιμης εξυπηρέτησης των λουομένων.

Οι καταγεγραμμένες παραλίες του Δήμου Ερμιονίδας με συνολικό μήκος 21.900μ. (βλ. [Πίνακα 19](#)) είναι διάσπαρτες ανάμεσα στους οικισμούς του Δήμου, είναι όλες εύκολα προσπελάσιμες με αυτοκίνητο ή με περπάτημα για τους λουόμενους, ενώ στη συντριπτική τους πλειοψηφία είναι αμμώδεις με μικρό βότσαλο. Ως εκ τούτου, στα πλαίσια της παρούσας μελέτης και σύμφωνα με τον [Πίνακα 55](#) κατατάσσονται στην κατηγορία *α2 - Παραλίες προσπελάσιμες / αμμώδεις στην ύπαιθρο* και άρα ο ημερήσιος συντελεστής χρήσης τους είναι 3, γεγονός που επιβεβαιώνεται και από τις συνήθειες των λουόμενων, οι οποίοι για διάφορους λόγους όπως η προσπάθεια τους να αποφεύγουν την πιθανή επιβλαβή επιρροή του ήλιου, αλλά και των διαφορετικών απασχολήσεων τους χρησιμοποιούν τις παραλίες είτε πρωινές ώρες, είτε μεσημεριανές, είτε απογευματινές.

Εκτίμηση δυνητικών λουόμενων σε περίοδο αιχμής

Για να υπολογισθεί ο Δείκτης Φέρουσας Ικανότητας Ακτών για το Δήμο Ερμιονίδας πρέπει να εκτιμηθεί ο συνολικός αριθμός ημερήσιων λουομένων (σε περίοδο αιχμής) που θα τις χρησιμοποιούν πριν και μετά την υλοποίηση της επένδυσης. Ελλείψη πρόσφατων στατιστικών στοιχείων για τον αριθμό των λουομένων του Δήμου⁵⁴ γίνεται εδώ ένας υπολογισμός των λουομένων για το σύνολο του Δήμου κατ' εκτίμηση σύμφωνα με τον τύπο:

$$\Lambda = (\Pi_{\mu} \times \Sigma_{\mu}) + (\Pi_{\epsilon} \times \Sigma_{\epsilon})$$

Όπου:

Λ: συνολικός αριθμός ημερήσιων λουομένων

Π_μ: μόνιμος πληθυσμός

⁵⁴ Ο [Πίνακας 19](#) προσφέρει τέτοια στοιχεία για το 1999 αλλά αφενός αναφέρεται σε στοιχεία πριν 25 χρόνια που είναι ανακριβή σε σχέση με τη σημερινή κατάσταση όπου οι συνήθειες και η τουριστική δραστηριότητα της περιοχής έχουν μεταβληθεί σημαντικά και αφετέρου δεν μπορεί να εξακριβωθεί αν είναι στατιστικά στοιχεία που προκύπτουν από κάποια καταγραφή ή αν υπολογίζονται βάσει του μήκους επί το σταθερότυπο για κάθε κατηγορία.

Για τον μόνιμο πληθυσμό (Π_{μ}) υπολογίζουμε το σύνολο των μόνιμων κατοίκων 13.567
 Σ_{μ} : ποσοστό μόνιμου πληθυσμού που επισκέπτονται τις ακτές ημερησίως

Βάσει γεωγραφικών, κλιματικών και κοινωνικών παραγόντων, εκτιμάται ότι το 30% των μόνιμων κατοίκων του Δήμου Ερμιονίδας επισκέπτεται καθημερινά τις παραλίες κατά τη θερινή περίοδο (Σ_{μ}) όπου η επισκεψιμότητα των παραλιών βρίσκεται στο υψηλότερο επίπεδο. Αν και η περιοχή διαθέτει εκτεταμένη ακτογραμμή και έντονη τουριστική δραστηριότητα, ένας σημαντικός αριθμός κατοίκων απασχολείται σε τουριστικές επιχειρήσεις, γεγονός που περιορίζει τον ελεύθερο χρόνο τους για καθημερινή παραμονή στην παραλία.

Σε παραθαλάσσιες κοινότητες της Ελλάδας, μελέτες δείχνουν ότι το ποσοστό των μόνιμων κατοίκων που επισκέπτονται καθημερινά τις παραλίες κυμαίνεται από 20% έως 40%, με τις υψηλότερες τιμές να σημειώνονται σε περιοχές όπου η τοπική οικονομία δεν εξαρτάται τόσο έντονα από τον τουρισμό. Ωστόσο, ομάδες όπως παιδιά, έφηβοι, συνταξιούχοι και άτομα που δεν εργάζονται στον τουριστικό κλάδο εξακολουθούν να διατηρούν τη συχνότητα των επισκέψεων σε υψηλά επίπεδα. Συνεπώς, το 30% αποτελεί μια ρεαλιστική εκτίμηση για τη δυσμενέστερη περίπτωση, όπου η επαγγελματική δραστηριότητα περιορίζει τη δυνατότητα καθημερινής επίσκεψης στις παραλίες.

Π_{ϵ} : αριθμός επισκεπτών (τουριστών και παραθεριστών)

Ο αριθμός των επισκεπτών (Π_{ϵ}) υπολογίζεται ως το άθροισμα των παραθεριστών δευτερευουσών κατοικιών και των τουριστών που διαμένουν σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης και ξενοδοχεία.

Για την πρώτη κατηγορία, ελλείψει στοιχείων "πληρότητας" β' κατοικίας, εκτιμάται ότι το 70% των παραθεριστών αυτών επισκέπτονται τις κατοικίες τους τον Αύγουστο, γιατί η περιοχή της Ερμιονίδας είναι τουριστικός προορισμός με υψηλή επισκεψιμότητα, και η διάρκεια παραμονής των παραθεριστών κατά τη θερινή περίοδο είναι αυξημένη, ήτοι $11.363 \times 70\% = 7.954$ άτομα πριν και $(11.363 + 1.134) \times 70\% = 8.748$ μετά την υλοποίηση της επένδυσης (βλ. [Πίνακα 41](#) & [42](#)).

Οι παραθεριστές καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης του Δήμου Ερμιονίδας είναι 3.763 για τον μήνα Αύγουστο (μέγιστος αριθμός σε περίοδο αιχμής), σύμφωνα με τον [Πίνακα 18](#). Ωστόσο, η κατηγορία των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης περιλαμβάνει και παραθεριστικές ή δευτερεύουσες κατοικίες που νοικιάζονται για περιορισμένο χρονικό διάστημα και ενδέχεται να υπάρχει επικαλυπτόμενος αριθμός επισκεπτών. Δηλαδή, το σύνολο των επισκεπτών που αναφέρονται στα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης μπορεί να περιλαμβάνει πολλούς επισκέπτες οι οποίοι, στην πραγματικότητα, παραθερίζουν σε εξοχικές / δευτερεύουσες κατοικίες των οποίων οι ιδιοκτήτες δεν τις χρησιμοποιούν. Σε περιοχές με παρόμοια χαρακτηριστικά με τον Δήμο Ερμιονίδας, όπως

άλλοι παραθαλάσσιοι δήμοι της Αργολίδας, το ποσοστό των καταλυμάτων που είναι παραθεριστικές ή δευτερεύουσες κατοικίες και νοικιάζονται μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης μπορεί να κυμαίνεται μεταξύ 50% και 70%. Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω δεδομένα και την τουριστική δυναμική του Δήμου Ερμιονίδας, μπορούμε να εκτιμήσουμε ότι το ποσοστό των καταλυμάτων που ενοικιάζονται μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης και αφορούν παραθεριστικές ή δευτερεύουσες εξοχικές κατοικίες είναι περίπου 60% και άρα πρέπει να αφαιρεθεί ο αντίστοιχος αριθμός επισκεπτών από την κατηγορία της βραχυχρόνιας μίσθωσης και να ληφθούν υπόψιν μόνο οι ενοικιαστές των λοιπών κατηγοριών καταλυμάτων, ήτοι $3.763 \times 40\% = 1.505$ παραθεριστές καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης επισκέπτονται τις ακτές ημερησίως.

Για τον υπολογισμό των παραθεριστών ξενοδοχείων υπολογίζουμε το γινόμενο των διαθέσιμων ξενοδοχειακών κλινών του Δήμου επί την πληρότητα κλινών στα αντίστοιχα καταλύματα για την Περιφέρεια Πελοποννήσου (βλ. [Πίνακα 15 & 41](#)), ήτοι $4.212 \times 64,7\% = 2.725$ πριν την υλοποίηση της επένδυσης και $(4.212 + 476) \times 64,7\% = 3.033$ μετά.

Πίνακας 56: Μεγέθη επισκεπτών ακτών Δήμου Ερμιονίδας

Κατηγορία Επισκεπτών	Πριν το ΕΣΧΑΣΕ	Μετά το ΕΣΧΑΣΕ
Παραθεριστές δευτερευουσών κατοικιών	7.954	8.748
Παραθεριστές καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης	1.505	1.505
Παραθεριστές ξενοδοχείων	2.725	3.033
Σύνολο επισκεπτών:	12.185	13.286

Πηγή: Ομάδα Μελέτης

Σ_ε: ποσοστό επισκεπτών που χρησιμοποιούν τις ακτές ημερησίως

Σε παραθαλάσσιους τουριστικούς προορισμούς της Ελλάδας, το ποσοστό των τουριστών που επισκέπτεται τις ακτές ημερησίως (Σ_ε) συνήθως κυμαίνεται μεταξύ 60% και 80% σε περιόδους αιχμής. Δεδομένης της ελκυστικότητας των παραλιών της Ερμιονίδας, μια συντηρητική εκτίμηση θα ήταν ότι περίπου το 70% των τουριστών επισκέπτονται τις παραλίες της περιοχής κατά τη διάρκεια της διαμονής τους.

Βάσει λοιπόν των παραπάνω συγκεντρωτικά υπολογίζονται τα εξής:

Πίνακας 57: Υπολογισμός ημερήσιων λουομένων ακτών Δήμου Ερμιονίδας

Παράμετρος	Πριν το ΕΣΧΑΣΕ	Μετά το ΕΣΧΑΣΕ
Π _μ : μόνιμος πληθυσμός		13.567

Σ _μ : ημερήσια επισκεψιμότητα μόνιμου πληθυσμού	30%	
Π _ε : αριθμός επισκεπτών (τουριστών και παραθεριστών)	12.185	13.286
Σ _ε : ημερήσια επισκεψιμότητα επισκεπτών	70%	
Λ: συνολικός αριθμός ημερήσιων λουομένων, υπολογισμός: $\Lambda = (\Pi_{\mu} \times \Sigma_{\mu}) + (\Pi_{\epsilon} \times \Sigma_{\epsilon})$	12.599	13.371

Πηγή: Ομάδα μελέτης

Εκτίμηση Δείκτη Χωρητικότητας Ακτών Ι (ΔΧΑ Ι)

Με βάση τα παραπάνω μεγέθη υπολογίζεται ο ΔΧΑ Ι για το Δήμο Ερμιονίδας πριν και μετά την υλοποίηση της επένδυσης βάσει του τύπου:

$$\Delta\chi\alpha\ I = \Lambda / M / \text{daily turnover}$$

Όπου:

Λ: αριθμός ημερήσιων λουόμενων Δήμου Ερμιονίδας σε περίοδο αιχμής

M: συνολικό μήκος ακτών Δήμου Ερμιονίδας

daily turnover: ημερήσιος συντελεστής χρήσης ανά κατηγορία ακτών

Η ερμηνεία του ΔΧΑ Ι για το Δήμο Ερμιονίδας προκύπτει από τη σύγκριση των τιμών του με τα σταθερότυπα που αναφέρθηκαν στην αρχή του κεφαλαίου, ήτοι $0,20 < \Delta\chi\alpha < 0,25$ για την κατηγορία α που κατατάσσονται οι ακτές του Δήμου Ερμιονίδας. Σκοπός της ερμηνείας του είναι η αξιολόγηση της Φ.Ι. των παραλιών του δήμου, δηλαδή το επίπεδο "φορτίου" επισκεπτών που μπορεί να αντέξουν οι παραλίες και η επιβάρυνση που θα φέρει η υλοποίησης της επένδυσης σε αυτό.

Πίνακας 58: Υπολογισμός Δείκτη Χωρητικότητας Ακτών Ι

Δείκτης Χωρητικότητας Ακτών Ι		
<i>M = 12.900μ. daily turnover = 3</i>	ΔΧΑ = Λ / M / daily turnover	Όρια Δείκτη
προ επένδυσης για Λ = 12.599	$12.599 / 21.900 / 3 = \mathbf{0,19}$	ΔΧΑ 0,19 < 0,20
μετά επένδυσης για Λ = 13.371	$13.371 / 21.900 / 3 = \mathbf{0,20}$	$0,20 = \mathbf{\Delta\chi\alpha\ 0,20} < 0,25$

Πηγή: Ομάδα Μελέτης

Σύμφωνα με τα δεδομένα που παρατίθενται, η τιμή του ΔΧΑ Ι για το Δήμο Ερμιονίδας πριν την υλοποίηση της επένδυσης είναι μόλις 0,19, δηλαδή ελάχιστα χαμηλότερη από το κατώτερο όριο της κατηγορίας που κατατάσσονται οι ακτές του, γεγονός που υποδεικνύει ότι η χρήση των παραλιών του Δήμου βρίσκεται σε αρκετά χαμηλά επίπεδα, εντός των επιτρεπτών ορίων Φ.Ι., διατηρώντας έτσι την ποιότητα του φυσικού περιβάλλοντος και την εμπειρία των λουομένων.

Η αύξηση του αριθμού των ημερήσιων λουομένων μετά την υλοποίηση της επένδυσης (αύξηση από 12.599 σε 13.371 άτομα) δεν φαίνεται να έχει σημαντική επίδραση στην ικανότητα των ακτών να δεχτούν επισκέπτες χωρίς να ξεπεραστεί το όριο της αντοχής τους. Η τιμή του ΔΧΑ Ι μετά την υλοποίηση της επένδυσης ανέρχεται στο 0,20, παρουσιάζοντας ελάχιστη αύξηση της τάξης του 5%. Όπως αποτυπώνεται στους πίνακες και τα σταθερότυπα της βιβλιογραφίας, η Φ.Ι. των παραλιών, που αναφέρεται στη μέγιστη δυνατή επισκεψιμότητα χωρίς να διακυβεύεται η περιβαλλοντική τους ισορροπία, δεν έχει υπερβεί τα κρίσιμα όρια και μάλιστα παραμένει στο κατώτερο όριο του εύρους της κατηγορίας α2.

Επιπλέον, συγκεκριμένα η παραλία "Πλέπτι" στην οποία εκτείνεται το ΕΣΧΑΣΕ έχει μήκος 2.150 μ., εκτείνοντας από τον παλαιό οικισμό Πλέπτι έως τα όρια του οικισμού Πηγάδια. Τα πρώτα 1.100 μέτρα είναι αμμώδη, ενώ το υπόλοιπο τμήμα καλύπτεται από βότσαλο, ο βυθός είναι αμμώδης με ήπια κλίση και η πρόσβαση στην παραλία είναι απρόσκοπτη. Παρά τα πλεονεκτήματά της, η παραλία χρησιμοποιείται από λίγους λουόμενους, λόγω του περιορισμένου πληθυσμού των γύρω οικισμών και της απόστασης από τους μεγαλύτερους οικισμούς του Δήμου. Εντούτοις, θεωρούμε ότι η παραλία αυτή, λόγω των χαρακτηριστικών της, θα αποτελέσει την κύρια παραλία εξυπηρέτησης για τους επισκέπτες της επένδυσης, χωρίς να επιβαρυνθούν έτσι οι υπόλοιπες παραλίες του Δήμου.

Εικόνα 6: Άποψη της παραλίας “Πλέπι”



Πηγή: Ομάδα Μελέτης

Η Φ.Ι. των ακτών του Δήμου Ερμιονίδας, στην παρούσα φάση, υπερβαίνει τις πιέσεις που ασκούνται από τη χρήση της από τους μόνιμους κατοίκους, τους υφιστάμενους παραθεριστές και τους τουρίστες, καθώς και τις εκτιμώμενες πιέσεις από την προτεινόμενη ανάπτυξη "ART RESIDENCES" στο Πλέπι. Αυτό παρέχει τη δυνατότητα κάλυψης των αναγκών αυτών καθώς και ενδεχόμενων μελλοντικών αναγκών, χωρίς να προκληθεί περιβαλλοντική υποβάθμιση, όπως προκύπτει από τα υπολογισθέντα μεγέθη τόσο στην τρέχουσα κατάσταση όσο και μετά την υλοποίηση της επένδυσης.

5.2.7. Δείκτες Επιβάρυνσης Υποδομών

Στο παρόν κεφάλαιο εξετάζεται η διαδικασία υπολογισμού και αξιολόγησης του επιπέδου επιβάρυνσης που ενδέχεται να προκαλέσει η υλοποίηση της τουριστικής επένδυσης στους υδατικούς πόρους, τα δίκτυα αποχέτευσης και τα δίκτυα συλλογής-μεταφοράς και επεξεργασίας στερεών αποβλήτων. Οι συνήθεις δείκτες υπολογισμού της Φ.Ι. των υποδομών είναι οι εξής:

Πίνακας 59: Δείκτες Επιβάρυνσης στις Υποδομές

ΔΕΙΚΤΗΣ	ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ	ΠΗΓΗ
---------	-------------	------

Δείκτης Κατανάλωσης Νερού	(ετήσια κατανάλωση νερού που σχετίζεται με τουριστικές δραστηριότητες / συνολική ετήσια κατανάλωση νερού) x 100	<i>Prokopiou et.al 2015</i>
Δείκτης Επιβάρυνσης Στερεών Αποβλήτων	(ετήσια παραγωγή αποβλήτων που σχετίζεται με τουριστικές δραστηριότητες / συνολική ετήσια παραγωγή αποβλήτων) x 100	<i>ΕΣΥΕ</i>

Ωστόσο, εκτός από τους ποσοτικούς δείκτες αυτούς, είναι απαραίτητο να συνυπολογιστούν και άλλοι σημαντικοί παράγοντες που επηρεάζουν την επάρκεια και ικανότητα παροχής των υπηρεσιών και ταυτόχρονα τη μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Αυτοί οι παράγοντες περιλαμβάνουν την αξιοποίηση οικολογικών πρακτικών και τεχνολογιών, όπως η διαχείριση και ανακύκλωση απορριμμάτων, ο βιολογικός καθαρισμός, οι μηχανισμοί αφαλάτωσης και η προώθηση πράσινων πρακτικών, που ενδέχεται να αυξήσουν την αποδοτικότητα των υποδομών, μειώνοντας την επιβάρυνση και επεκτείνοντας τη φέρουσα ικανότητά τους. Επιπλέον, αναλύονται και τα ανταποδοτικά οφέλη που θα προσφέρει η εν λόγω επένδυση στο Δήμο με στόχο τη βελτίωση των δημοτικών δικτύων και την ελαχιστοποίηση της επιβάρυνσης του από τη νέα αναπτυξιακή δραστηριότητα.

Η ενσωμάτωση των παραμέτρων αυτών δημιουργεί ένα ευέλικτο και δυναμικό πλαίσιο για την αξιολόγηση της Φ.Ι. των υποδομών, το οποίο χρησιμοποιείται στην παρούσα μελέτη για την αξιολόγηση της επιβάρυνσης στις υποδομές.

Επιβάρυνση υδατικών πόρων

Με την αύξηση της κατανάλωσης νερού λόγω της τουριστικής δραστηριότητας και της διαχείρισης υδάτων για αρδευτικούς σκοπούς, η περιοχή αντιμετωπίζει προκλήσεις στη βιώσιμη διαχείριση των υδατικών της πόρων. Για την μη περαιτέρω αύξηση του ελλείμματος μελετάται η κάλυψη των υδρευτικών και αρδευτικών αναγκών με άλλους τρόπους και προτείνονται μέτρα μείωσης της κατανάλωσης. Με τον τρόπο αυτό η προτεινόμενη επένδυση θα είναι πλήρως αυτοδύναμη ως προς την παροχή νερού, καθώς θα διασφαλίζει την αυτόνομη άντληση ή συλλογή υδάτων από εναλλακτικές πηγές, χωρίς να επιβαρύνει το υδρευτικό δίκτυο του δήμου και τους υδάτινους πόρους της περιοχής.

Παρακάτω υπολογίζονται οι απαιτήσεις της προτεινόμενης επένδυσης σε νερό χρήσης και άρδευσης. Οι ημερήσιες απαιτήσεις νερού κατά την περίοδο αιχμής προσεγγίζονται ως το άθροισμα των καταναλώσεων τριών επιμέρους κατηγοριών:

1. Νερό γενικής χρήσης (ατομική υγιεινή, καθαρισμός, κουζίνες, προσωπικό)
2. Νερό δεξαμενών (κολυμβητικές δεξαμενές, πισίνες αναψυχής, διακοσμητικά στοιχεία νερού)
3. Νερό άρδευσης (φυτεμένες επιφάνειες, υπάρχων ελαιώνας, ιδιωτικοί κήποι)

1. Νερό Γενικής Χρήσης

Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 177/2012 Υ.Α. (ΦΕΚ 319Β), "*Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων*", απαιτείται δυνατότητα παροχής 450 λίτρων/κλίνη/ημέρα νερού για όλο το εικοσιτετράωρο, ώστε να καλύπτονται πλήρως οι ανάγκες του τουριστικού συγκροτήματος. Η ποσότητα αυτή είναι ικανή να καλύψει όλες τις ημερήσιες ανάγκες ύδρευσης σε νερό γενικής χρήσης του τουριστικού συγκροτήματος, όπως παροχή πόσιμου νερού, υδρευτικές ανάγκες προσωπικού κτλ.

Η εκτίμηση των συνολικών ετήσιων υδρευτικών αναγκών του τουριστικού συγκροτήματος γίνεται με βάση τις ακόλουθες παραδοχές:

- Ο συνολικός πληθυσμός διαμονής εντός του συγκροτήματος είναι 1.620 άτομα (1.610 ένοικοι και 10 εργαζόμενοι (βλ. [Πίνακα 44](#)))
- Θεωρούμε ότι στον υπολογισμό των ΑΣΑ πρέπει να συμπεριληφθούν και οι 80 ημερήσιοι επισκέπτες (βλ. [Πίνακα 43](#)) οι οποίοι καθώς δεν θα διαμένουν εντός ούτε θα κάνουν χρήση των υπηρεσιών όλη τη διάρκεια της ημέρας υπολογίζονται στο 50%, ήτοι $80 / 2 = 40$ άτομα
- Θεωρούμε ότι στον υπολογισμό των ΑΣΑ πρέπει να συμπεριληφθούν και οι 180 εργαζόμενοι που δεν θα διαμένουν στο συγκρότημα (βλ. [Πίνακα 43](#)) αλλά θα δουλεύουν σε αυτό χωρισμένοι σε δύο βάρδιες και άρα και αυτοί υπολογίζονται στο μισό, ήτοι $180 / 2 = 90$.
- Η ημερήσια απαίτηση σε νερό χρήσης για τον πληθυσμό διαμονής και τους ημερήσιους επισκέπτες θα είναι 0,45 κ.μ./άτομο/ημέρα. Αντίστοιχα, για τους εργαζόμενους που διαμένουν εκτός, εφόσον δεν θα κάνουν χρήση των υπηρεσιών του ξενοδοχείου (spa, καθαρισμός δωματίων, προετοιμασία φαγητού εστιατορίου κλπ.) υπολογίζονται τα 0,20 κ.μ./άτομο/ημέρα, σύμφωνα με την Υ.Α. Δ1(δ)/ΓΠ οικ. 27829/2023 (ΦΕΚ 3515Β) όπου εκτιμάται η κατά κεφαλήν ημερήσια κατανάλωση νερού.
- Η συνολική περίοδος λειτουργίας του τουριστικού συγκροτήματος που είναι 12 μήνες χωρίζεται σε τρεις (3) χρονικές περιόδους πληρότητας (χαμηλή, μέση και υψηλή):
 - **181 ημέρες** για την χαμηλής πληρότητας περίοδο (Νοέμβριος με Απρίλιο), η οποία εκτιμάται στο 40% της δυναμικότητας του συγκροτήματος και των επισκεπτών αλλά με το σύνολο των εργαζομένων, με συνολικά εξυπηρετούμενο

πληθυσμό:

$$(1.620 + 40) \times 40\% = \underline{664 \text{ διαμένοντες} + \text{επισκέπτες}} \text{ και } \underline{90 \text{ εργαζόμενοι}}$$

- **61 ημέρες** για την μεσαίας πληρότητας περίοδο (Οκτώβρης και Μάιος), η οποία εκτιμάται στο 60% της δυναμικότητας του συγκροτήματος και των επισκεπτών αλλά με το σύνολο των εργαζομένων, με συνολικά εξυπηρετούμενο πληθυσμό $(1.620 + 40) \times 60\% = \underline{996 \text{ διαμένοντες} + \text{επισκέπτες}} \text{ και } \underline{90 \text{ εργαζόμενοι}}$
- **123 ημέρες** για την υψηλής πληρότητας περίοδο (Ιούνιος με Σεπτέμβριο), η οποία εκτιμάται στο 100% της δυναμικότητας του συγκροτήματος και των επισκεπτών αλλά με το σύνολο των εργαζομένων, με συνολικά εξυπηρετούμενο πληθυσμό $(1.620 + 40) \times 100\% = \underline{1.660 \text{ διαμένοντες} + \text{επισκέπτες}} \text{ και } \underline{90 \text{ εργαζόμενοι}}$

Πίνακας 60: Ετήσιες ανάγκες νερού γενικών χρήσεων του συγκροτήματος

Περίοδος λειτουργίας	Ημέρες λειτουργίας	Υπολογισμός ημερήσιων αναγκών ύδρευσης	Ημερήσιες ανάγκες ύδρευσης	Ανάγκες ύδρευσης ανά περίοδο
	ημέρες	$((\text{διαμένοντες} + \text{επισκέπτες}) \times 0,45) + (\text{εργαζόμενοι} \times 0,20)$	κ.μ./ημέρα	κ.μ.
Χαμηλή	181	$(664 \times 0,45) + (90 \times 0,20) =$	317	57.341
Μέση	61	$(996 \times 0,45) + (90 \times 0,20) =$	466	28.438
Υψηλή	123	$(1.660 \times 0,45) + (90 \times 0,20) =$	765	94.095
ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΕΤΗΣΙΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΥΔΡΕΥΣΗΣ				179.874

Πηγή: Ομάδα Μελέτης

Επομένως, η μέγιστη ημερήσια ζήτηση νερού γενικής χρήσης σε ημέρες αιχμής εκτιμάται σε **765 κ.μ./ημέρα**.

2. Νερό δεξαμενών

Η εκτίμηση των συνολικών ετήσιων αναγκών σε νερό για ετήσια πλήρωση, πλύση φίλτρων και επαναπλήρωση των υδάτινων στοιχείων του τουριστικού συγκροτήματος υπολογίζεται παρακάτω, με βάση τις ακόλουθες παραδοχές:

- Η συνολική επιφάνεια των **κολυμβητικών δεξαμενών** των παραθεριστικών κατοικιών Ζώνης II και III, 229 στο σύνολό τους, υπολογίζεται σε περίπου 4.570 τ.μ., (βλ. Ενδεικτικά προγραμματικά μεγέθη ΕΣΧΑΣΕ στους πίνακες [71](#) και [72](#)), ενώ το μέσο βάθος υπολογίζεται στο 1,5 μ.

- Το ξενοδοχειακό συγκρότημα εκτιμάται ότι θα περιλαμβάνει δύο κοινόχρηστες **πισίνες** συνολικής επιφάνειας 1.100 τ.μ. και 10 ιδιωτικές πισίνες των 10 τ.μ. ενσωματωμένες στις σουίτες με μέσο βάθος 1,2 μ. για λόγους για λόγους ασφαλούς και άνετης χρήσης.
- Τα **διακοσμητικά στοιχεία νερού** που σχεδιάζονται στους υπαίθριους χώρους του συγκροτήματος υπολογίζονται να είναι συνολικής επιφάνειας περίπου 1.600 τ.μ. Το μέσο βάθος τους υπολογίζεται στα 50 εκ. καθώς δεν προορίζονται για κολύμπι αλλά εξυπηρετούν διακοσμητικούς σκοπούς.
- Η ημερήσια μέγιστη εξάτμιση από τις επιφάνειες των δεξαμενών υπολογίζεται στα 9,78 χιλ./ημέρα και άρα ο συνολικός όγκος νερού από εξάτμιση που απαιτείται να πληρωθεί ημερησίως
- Θεωρούμε ότι το ποσοστό του νερού που καταναλώνεται για την **πλύση των φίλτρων** των δεξαμενών αποτελεί κατ' εκτίμηση το 0,03% του συνολικού όγκου των πισινών. Το ποσοστό αυτό είναι ενδεικτικό με βάση μια τυπική πισίνα στην οποία γίνεται backwash κατά μέσο όρο μία φορά την εβδομάδα και στην πραγματικότητα εξαρτάται από τον τύπο του φίλτρου, τη συχνότητα χρήσης αλλά και την ποιότητα του νερού.

Πίνακας 61: Υπολογισμός ημερήσιων απαιτήσεων νερού κολυμβητικών και διακοσμητικών δεξαμενών

	Συνολική επιφάνεια (τ.μ.)	Μέσο βάθος (μ.)	Συνολικός όγκος ετήσιας πλήρωσης (κ.μ.)
Κατοικίες	4.570	1,5	6.855
Ξενοδοχείο	1.200	1,2	1.440
Τοπίο	1.600	0,5	800
ΣΥΝΟΛΟ	7.370	-	9.095
Ημερήσιος όγκος ετήσιας πλήρωσης δεξαμενών			25 κ.μ./ ημέρα
Ημερήσιος όγκος πλήρωσης απωλειών εξάτμισης			72 κ.μ./ ημέρα
Ημερήσιος όγκος για πλύση φίλτρων			27 κ.μ./ ημέρα
ΣΥΝΟΛΟ			124 κ.μ./ ημέρα

Πηγή: Ομάδα Μελέτης

Καθώς γίνεται άδειαση και πλήρωση των δεξαμενών μια φορά τον χρόνο προκύπτει ετήσια κατανάλωση περίπου 9.100 κ.μ./έτος, ήτοι περίπου 25 κ.μ./ημέρα. Οι συνολικές ημερήσιες απώλειες νερού λόγω εξάτμισης υπολογίζονται σε 72 κ.μ., ενώ αντίστοιχα η ημερήσια κατανάλωση νερού για τη πλύση των φίλτρων υπολογίζεται σε 27 κ.μ. Επομένως, η συνολική ημερήσια απαίτηση σε νερό υδάτινων επιφανειών υπολογίζεται στα **124 κ.μ./ημέρα**.

3. Νερό Άρδευσης

Η στρατηγική του φορέα επένδυσης περιλαμβάνει τη διατήρηση όλων των υφιστάμενων ελαιόδεντρων εντός της έκτασης όπου θα αναπτυχθεί το τουριστικό και παραθεριστικό συγκρότημα *ART RESIDENCES*, ώστε να αποτελέσουν το κυρίαρχο στοιχείο φύτευσης και διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου. Στόχος είναι η διατήρηση του ελαιώνα ως βασικού χαρακτηριστικού του τοπίου, προκειμένου να μην αλλοιωθεί το υπάρχον φυσικό τοπίο (βλ. [Υπ.Μελέτες:"Αειφόρος Διαχείριση Ελαιώνα - Τοπίου"](#))

Σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία των αδειών της "Διεύθυνσης Υδάτων της Γενικής Διεύθυνσης Χωροταξικής και Περιβαλλοντικής Πολιτικής της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου", η ετήσια ανάγκη της έκτασης για άρδευση υπολογίστηκε σε **134.635 κ.μ.** νερού.

Για την αποφυγή επιβάρυνσης των υδατικών πόρων του Δήμου Ερμιονίδας, οι οποίοι αντιμετωπίζουν σημαντικό έλλειμμα ύδρευσης⁵⁵ οι υδρευτικές ανάγκες του συγκροτήματος (νερό γενικής χρήσης και δεξαμενών) θα καλύπτονται μέσω μονάδας αφαλάτωσης ενώ οι αρδευτικές ανάγκες κατά προτεραιότητα μέσω επαναχρησιμοποίησης επεξεργασμένων λυμάτων από εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων (ΕΕΛ) και συλλογής ομβρίων υδάτων σε δεξαμενές, μειώνοντας έτσι την κατανάλωση πρωτογενών υδατινών πόρων. Με αυτόν τον τρόπο, η επένδυση όχι μόνο εξασφαλίζει την ελάχιστη δυνατή επιβάρυνση στο δίκτυο ύδρευσης και αποχέτευσης, αλλά συμβάλλει και στην προστασία των υδατικών αποδεκτών από τη ρύπανση, προάγοντας τη βιώσιμη χρήση των υδατινών πόρων της περιοχής.

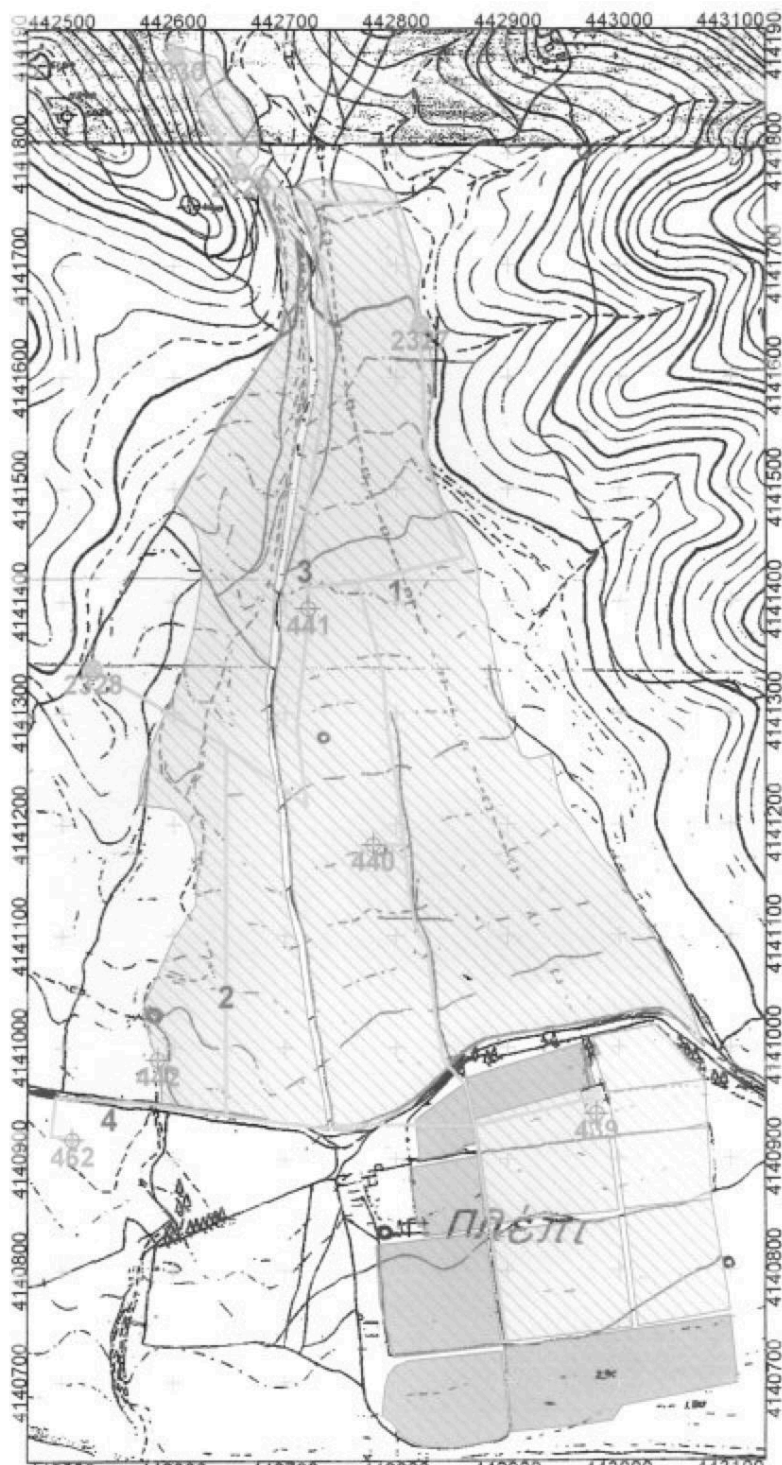
Η μονάδα αφαλάτωσης θαλασσινού νερού προγραμματίζεται να έχει δυναμικότητα **890 κ.μ./ημέρα**. Η ποσότητα αυτή θα επαρκεί για να καλυφθούν οι μέγιστες ημερήσιες ανάγκες του συγκροτήματος σε νερό γενικής χρήσης αλλά και χρήσης στις δεξαμενές, σε περίοδο αιχμής. Προκειμένου να υπάρξει παραγωγή καθαρού νερού 890 κ.μ./ημέρα, απαιτείται άντληση θαλασσινού νερού 2.670 κ.μ./ ημέρα (αναλογία θαλασσινού νερού : καθαρού νερού = 3:1) και προβλέπεται παραγωγή συμπυκνώματος (άλμης) περίπου 1.780 κ.μ./ημέρα. Η επιπλέον παραγόμενη ποσότητα νερού, καλής ποιότητας, θα διατίθεται δωρεάν στο δίκτυο της τοπικής κοινότητας μέσω συνεργασίας με την υπηρεσία του Δήμου. Η τελική δυναμικότητα της μονάδας και η ακριβής θέση της θα καθοριστούν στη φάση σχεδιασμού, με γνώμονα την ελάχιστη δυνατή όχληση.

⁵⁵ Ο χαρακτηρισμός ελλείμματος ύδρευσης για το Δήμο Ερμιονίδας κρίνεται "Σημαντικός" στο ΣΔΑΠ Ανατολικής Πελοποννήσου - 1^η αναθεώρηση "Ανάλυση ανθρωπογενών πιέσεων και των επιπτώσεών τους στα επιφανειακά και στα υπόγεια υδατικά συστήματα"

Σε περιπτώσεις αυξημένης ανάγκης νερού άρδευσης δύναται να χρησιμοποιούνται οι υφιστάμενες γεωτρήσεις μέσω υδροληψίας, με βάση τις υφιστάμενες άδειες που διαθέτει ο φορέας της επένδυσης⁵⁶ (βλ. [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ V](#)). Σύμφωνα με τις άδειες, η ετήσια άντληση νερού εγκρίθηκε στα **152.596 κ.μ.**, με συνολική ωριαία άντληση 255 κ.μ., καταμετρημένα σε 10 σημεία υδροληψίας. Η μέση ωριαία άντληση εκτιμάται σε 1,6 ώρες/ημέρα ανά σημείο υδροληψίας. Η ποσότητα αυτή επαρκεί για την κάλυψη των αρδευτικών αναγκών σε περίπτωση ανεπάρκειας των άλλων πηγών. Το πλήρες αρχείο των αδειών παρατίθεται στο Παράρτημα, ενώ οι βασικές πληροφορίες και θέσεις κάθε σημείου φαίνονται στον παρακάτω πίνακα και χάρτη:

⁵⁶ Η εταιρεία *Αγρόκτημα Πλέπι ΑΕ*, ιδιοκτησίας του Κου Καλογιάννη, η οποία έχει συμβληθεί με την *PLEPI LAND DEVELOPMENT LIMITED* για την παραχώρηση της έκτασης των 201 στρ. του Τμήματος Β για την ανάπτυξη του *ART RESIDENCES*, κατέχει 10 γεωτρήσεις και πηγάδια, 6 εκ των οποίων εντός της έκτασης ανάπτυξης του ΕΣΧΑΣΕ. Για όλα τα σημεία υδροληψίας έχουν εκδοθεί άδειες χρήσης νερού για την άρδευση του ελαιώνα, οι οποίες έχουν ανανεωθεί σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 5532/51/ 20-01-2022 απόφαση της Γενικής Διεύθυνσης Υδάτων του ΥΠΕΝ.

Χάρτης 25: Θέσεις γεωτρήσεων – πηγαδιών επί του ακινήτου



Πηγή: Ομάδα Μελέτης

Πίνακας 62: Άδειες χρήσης νερού προς άρδευση

Αριθμός Άδειας	Θέση Χάρτη	Ωριαία Άντληση κ.μ./ώρα	Ετήσια Άντληση κ.μ./έτος
Ω0Δ3ΟΡ1Φ-ΦΦ8	2.330	40	27.150
Ω0Δ3ΟΡ1Φ-ΦΦ8	2.331	50	21.050
ΩΓΔ1ΟΡ1Φ-9ΝΚ	2.327	40	27.170
6ΤΓΦΟΡ1Φ-ΔΞ1	441	25	13.144
6ΑΠΧΟΡ1Φ-ΙΙ7	440	15	10.085
ΩΘΜΠΟΡ1Φ-ΨΦΤ	2.328	20	14.931
ΨΚ0ΠΟΡ1Φ-ΩΧΥ	442	15	10.085
75Χ3ΟΡ1Φ-54Ι	462	15	7.025
ΩΕΤ1ΟΡ1Φ-ΓΕΘ	439	15	7.025
ΩΘΜΠΟΡ1Φ-ΨΦΤ	2.328	20	14.931
ΣΥΝΟΛΑ	-	255	152.596

Πηγή: Ομάδα Μελέτης

Ωστόσο, η περιοχή αντιμετωπίζει έντονη ξηρασία και υφαλμύρωση των υδάτων, φαινόμενο που προκαλεί σοβαρή επιβάρυνση στους ελαιώνες. Η υψηλή αλατότητα έχει οδηγήσει σε καταπόνηση των δέντρων, μείωση της παραγωγής και υποβάθμιση της ποιότητας του εδάφους, προκαλώντας ωσμωτικό στρες και τοξικότητα ιόντων. Τα συμπτώματα περιλαμβάνουν καχεκτική ανάπτυξη, νέκρωση των φύλλων, χαμηλότερη παραγωγή καρπών και μειωμένη ποιότητα ελαιολάδου. Τα συμπτώματα περιλαμβάνουν καχεκτική ανάπτυξη, νέκρωση φύλλων, μειωμένη παραγωγή καρπών και υποβάθμιση της ποιότητας του ελαιολάδου. Η υποβάθμιση της δομής του εδάφους έχει αυξήσει τη διαπερατότητα και την ευαισθησία σε παράσιτα και ασθένειες, με αποτέλεσμα πέραν της δραματικής μείωσης της παραγωγής την ξήρανση πλέον μεγάλου αριθμού δέντρων, ειδικά στις περιοχές Θερμησίας - Πλεπτίου - Πηγαδιών της Δ.Ε. Ερμιόνης.

Για την αντιμετώπιση των επιπτώσεων της υφαλμύρωσης των υδάτων ενώ σε εξαιρετικές περιπτώσεις (λ.χ. εποχή με πολύ μικρή πληρότητα τουριστών και ταυτόχρονα αυξημένες ανάγκες άρδευσης), μπορεί να χρησιμοποιείται και νερό αφαλάτωσης για τη βελτίωση της ποιότητας των 135.000 κ.μ. που απαιτούνται ετησίως για την άρδευση του ελαιώνα. Στόχος είναι η προσπάθεια αναστροφής των αρνητικών επιπτώσεων της αλατότητας και η διασφάλιση της βιωσιμότητας του ελαιώνα, τόσο σε επίπεδο υφιστάμενου φυτικού κεφαλαίου όσο και σε επίπεδο εδάφους για μελλοντικές φυτεύσεις.

Τέλος, η **μείωση κατανάλωσης νερού** θα αποτελεί βασική κατεύθυνση κατά τον σχεδιασμό, την προμήθεια και τη λειτουργία των υδραυλικών και αρδευτικών εγκαταστάσεων. Τα ενδεικτικά μέτρα περιλαμβάνουν:

- Επιλογή φυτών χαμηλών αναγκών άρδευσης, όπως ξηροθερμικά είδη ενδημικής χλωρίδας (ελιά, εσπεριδοειδή, κυπαρίσσι, θυμάρι, λεβάντα).
- Συστήματα άρδευσης σταγόνας ή υπόγειας άρδευσης και τακτικός έλεγχος της συντήρησής τους.
- Υδραυλικές εγκαταστάσεις με τεχνολογίες εξοικονόμησης νερού.
- Σύστημα ανίχνευσης βλαβών και διαρροών με άμεση επισκευή.
- Ευαισθητοποίηση του προσωπικού και των επισκεπτών για τη μείωση της κατανάλωσης νερού.

Κατά συνέπεια, η νέα τουριστική επένδυση ART RESIDENCES θα καταστεί πλήρως αυτάρκης όσον αφορά την υδροδότηση, αποφεύγοντας την περαιτέρω επιβάρυνση του ήδη σημαντικά επιβαρυσμένου δικτύου ύδρευσης, των υδατικών πόρων και του εξαντλημένου υπόγειου υδροφόρου ορίζοντα. Επιπλέον, η επένδυση θα συμβάλλει στην τοπική κοινότητα, επιστρέφοντας στο Δήμο το πλεόνασμα του καλής ποιότητας νερού που θα παραχθεί, ενισχύοντας έτσι την αειφορία και τη βιωσιμότητα της περιοχής. Συνεπώς δεν απαιτείται ο υπολογισμός του δείκτη αυτού πριν και μετά την κατασκευή και λειτουργία του έργου.

Επιβάρυνση δικτύων αποχέτευσης

Η παραγωγή επιπλέον λυμάτων και άλλων υγρών αποβλήτων από τις τουριστικές δραστηριότητες μπορούν εν δυνάμει να επιβαρύνουν το δίκτυο αποχέτευσης και τις Εγκαταστάσεις Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ) μιας περιοχής. Ωστόσο, στην προκειμένη περίπτωση, η περιοχή δεν διαθέτει αποχετευτικό δίκτυο, ενώ η διαχείριση των υγρών αποβλήτων της επένδυσης θα ακολουθεί βιώσιμες πρακτικές με κύριο στόχο την επαναχρησιμοποίηση.

Τα παραγόμενα υγρά απόβλητα του συγκροτήματος είναι δύο ειδών:

1. Το παραγόμενο **αλμόλοιπο** της μονάδας αφαλάτωσης, που αποτελεί υγρό απόβλητο λόγω κυρίως της αυξημένης αλατότητάς του, θα διατίθεται σε κατάλληλες θέσεις στην θαλάσσια περιοχή του έργου όπου θα επιτυγχάνεται κατάλληλη αραίωση, σύμφωνα με τη μελέτη που θα εκπονηθεί για το έργο στην επόμενη φάση.
2. Τα **αστικά λύματα** του πληθυσμού του τουριστικού συγκροτήματος, των οποίων η συλλογή, επεξεργασία και διάθεση θα γίνεται μέσω κατάλληλα σχεδιασμένου δικτύου αγωγών αποχέτευσης ακαθάρτων και τυχόν απαιτούμενων αντλιοστασίων, το οποίο θα

συλλέγει και θα οδηγεί τα λύματα σε μια τριτοβάθμιας επεξεργασίας μονάδα Εγκατάστασης Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ) που θα χωροθετηθεί σε κατάλληλα επιλεγμένη θέση.

Η τάξη μεγέθους της δυναμικότητας της Εγκατάστασης Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ) εκτιμάται με βάση τον ισοδύναμο πληθυσμό (Ι.Π.) του τουριστικού συγκροτήματος ως ακολούθως:

$$Ι.Π = [Q (m^3/d) * BOD (g/m^3)] / BOD (Ι.Α)$$

Όπου:

Q (m³/d): μέγιστη ημερήσια παροχή λυμάτων για το σύνολο του εξυπηρετούμενων ατόμων του τουριστικού συγκροτήματος

Σύμφωνα με τις προδιαγραφές του ΠΔ 696/74, ως ισχύει σήμερα, και των ισχυόντων Νόμων, Προεδρικών Διαταγμάτων, Υπουργικών Αποφάσεων, Κανονισμών, κ.λπ., το ποσοστό του νερού που καταλήγει στο δίκτυο αποχέτευσης ακαθάρτων είναι το 80% της ποσότητας του νερού ύδρευσης. Κατά συνέπεια η μέγιστη ημερήσια παροχή λυμάτων για το τουριστικό συγκρότημα είναι:

$$Q = 80\% \times Q_{\text{max}\delta\rho} = 80\% \times 765 \text{ κ.μ./ημέρα}^{57} = 615 \text{ κ.μ./ημέρα}$$

BOD (g/m³): το Βιολογικά Απαιτούμενο Οξυγόνο (BOD) των εισερχόμενων λυμάτων, το οποίο για τα αστικά λύματα είναι ίσο με 300 gr/m³

BOD (Ι.Α): το οργανικό φορτίο που παράγεται από μια πηγή ρύπων σε αντιστοίχιση με τον αριθμό των ατόμων (Ι.Α) που θα παρήγαγαν και θα διέθεταν στο δίκτυο την ίδια ποσότητα οργανικού φορτίου και είναι ίσο, σύμφωνα με την οδηγία 91/271/ΕΟΚ, με 60 gr/άτομο/day

Κατά συνέπεια η δυναμικότητα της Εγκατάστασης Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ) του τουριστικού συγκροτήματος εκτιμάται ότι θα είναι για ισοδύναμο πληθυσμό:

$$Ι.Π = [615 \text{ m}^3/\text{d} * 300 \text{ gr/m}^3] / 60 \text{ gr/άτομο/day} = \mathbf{3.075 \text{ άτομα}}$$

Σημειώνεται ότι η τελική δυναμικότητα και η θέση χωροθέτησης της Εγκατάστασης Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ) θα καθοριστούν επακριβώς στην φάση σχεδιασμού των έργων. Μετά την τριτοβάθμια επεξεργασία των λυμάτων τα παραγόμενα υψηλής ποιότητας επεξεργασμένα λύματα θα επαναχρησιμοποιούνται και θα αξιοποιούνται στο σύνολό τους για άρδευση των χώρων πρασίνου. Έτσι, θα εξοικονομείται σημαντική ποσότητα υδατικών πόρων.

⁵⁷ Η ποσότητα αυτή αφορά τις μέγιστες ημερήσιες ανάγκες του συγκροτήματος σε περίοδο υψηλής πληρότητας όπως υπολογίστηκαν στον [Πίνακα 60](#)

Συνεπώς, το σύνολο των υγρών αποβλήτων της ανάπτυξης θα διατίθεται με ασφάλεια χωρίς να επιβαρύνει ούτε τους υδατικούς αποδέκτες της και το έδαφος της περιοχής ούτε τα δίκτυα αποχέτευσης και επεξεργασίας λυμάτων του δήμου. Ταυτόχρονα, η διάθεση των επεξεργασμένων λυμάτων για άρδευση, θα εξοικονομήσει σημαντικές ποσότητες νερού, χωρίς να επιβαρύνει ούτε στο ελάχιστο τους υδατικούς πόρους της περιοχής. Ως εκ τούτου, δεν απαιτείται ο υπολογισμός του δείκτη αυτού πριν και μετά την κατασκευή και λειτουργία του έργου.

Επιβάρυνση δικτύων μεταφοράς στερεών αποβλήτων

Σύμφωνα με το Εθνικό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων 2020-2030 (ΦΕΚ 185Α/2020), η εκτιμώμενη ποσότητα παραγωγής Αστικών Στερεών Αποβλήτων (ΑΣΑ) για τον μόνιμο πληθυσμό της χώρας αναμένεται να είναι 497 kg/άτομο/έτος ή 1,36 kg/άτομο/ημέρα για το 2025. Για τον εποχιακό πληθυσμό η εκτίμηση είναι 1,8 kg/άτομο/ημέρα.

Όπως αναφέρθηκε, ο συνολικός πληθυσμός του Δήμου για το 2023 ανήλθε στους 13.567 ενώ αντίστοιχα για την Π.Ε.Αργολίδας στους 93.216. Αντίστοιχα για τις ετήσιες διανυκτερεύσεις οι τιμές είναι 371.862 για το Δήμο και 1.120.734 για την Π.Ε.Αργολίδας. Έτσι προκύπτουν τα παρακάτω μεγέθη:

Πίνακας 63: Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ Δήμου Ερμιονίδας και Π.Ε.Αργολίδας

Υπολογισμός Ετήσιας Παραγωγής ΑΣΑ (πληθυσμός x ημερήσια κατά κεφαλή παραγωγή ΑΣΑ x 365)				
	Δήμος Ερμιονίδας		Π.Ε.Αργολίδας	
Μόνιμος Πληθυσμός	13.567 x 1,36 x 365 =	6.735 tn	93.216 x 1,36 x 365 =	46.272 tn
Εποχιακός Πληθυσμός	371.862 x 1,8 =	669 tn	1.120.734 x 1,8 =	2.017 tn
Σύνολο	6.735 + 669 =	7.404 tn	46.272 + 2.017 =	48.289 tn

Πηγή: Ομάδα μελέτης

Η εκτίμηση της ετήσιας παραγόμενης ποσότητας ΑΣΑ του τουριστικού συγκροτήματος γίνεται με βάση τις ακόλουθες παραδοχές:

- Η συνολική περίοδος λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας που είναι 12 μήνες χωρίζεται σε τρεις (3) χρονικές περιόδους πληρότητας: 181 ημέρες 40% πληρότητας (χαμηλή), 61 ημέρες 60% πληρότητας (μεσαία) και 123 ημέρες 100% πληρότητας (υψηλή). Αυτό αντιστοιχεί σε συνολικές ετήσιες ημέρες λειτουργίας (181 x 40%) + (61 x 60%) + (123 x 100%) = 232 ημέρες λειτουργίας πλήρους πληρότητας ετησίως για την ξενοδοχειακή μονάδα.

- Το σύνολο των ετήσιων διανυκτερεύσεων που αντιστοιχούν στις 476 κλίνες της τουριστικής μονάδας είναι 476×232 (ημέρες λειτουργίας) = 110.432 τουριστικές διανυκτερεύσεις.
- Όπως αναφέρθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο θεωρούμε ότι οι ένοικοι των παραθεριστικών κατοικιών θα χρησιμοποιεί τις κατοικίες για ένα 40% του συνολικού έτους, ήτοι 146 ημέρες και άρα το σύνολο των ετήσιων διανυκτερεύσεων που αντιστοιχούν στου 1.134 αυτούς παραθεριστές είναι $1.134 \times 146 = 165.564$ παραθεριστικές διανυκτερεύσεις.
- Η μέση ημερήσια ποσότητα παραγωγής ΑΣΑ για τους ενοίκους του ξενοδοχείου υπολογίζεται σε 1,8 kg/άτομο/ημέρα, ενώ για τους ενοίκους των παραθεριστικών κατοικιών σε 1,36 kg/άτομο/ημέρα⁵⁸.

Πίνακας 64: Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ του συγκροτήματος

	Κλίνες	Ημέρες πλήρους πληρότητας	Ετήσιες Διανυκτερεύσεις	Ημερήσια παραγωγή ΑΣΑ	Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ
Τουριστικές κλίνες	476	232	110.432	1,8 kg/άτομο	199 tn
Παραθεριστικές κλίνες	1.134	146	165.564	1,36 kg/άτομο	225 tn
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΤΗΣΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΑΣΑ					424 tn

Πηγή: Ομάδα Μελέτης

Ωστόσο, κατά τη λειτουργία της επένδυσης θα γίνεται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία η συλλογή, αποθήκευση, μεταφορά και η εν γένει διαχείριση των παραγόμενων στερεών αποβλήτων. Σύμφωνα με την ΣΜΠΕ (βλ. [ΥΠ.ΜΕΛΕΤΕΣ](#)) , θα υλοποιηθεί ανακύκλωση στην "πηγή" ανά ρεύμα, σύμφωνα με τον Ν. 4819/2021 (ΦΕΚ 129Α), ώστε να περιοριστεί η επιβάρυνση του δικτύου μεταφοράς στον ΣΜΑ Ερμιονίδας και στον ΧΥΤ εκτός ΠΕ Αργολίδας. Οι στόχοι της οργάνωσης του συστήματος διαχείρισης αποβλήτων της επένδυσης θα είναι:

- η ελαχιστοποίηση της παραγωγής απορριμμάτων,
- ο διαχωρισμός στην πηγή των υλικών που μπορούν να διατεθούν προς ανακύκλωση καθώς και αυτών που χρήζουν ειδικής διαχείρισης με σκοπό τη μεγιστοποίηση του ποσοστού που διατίθεται προς ανακύκλωση και την ελαχιστοποίηση των απορριμμάτων που οδηγούνται προς τελική διάθεση σε ΧΥΤΑ

⁵⁸ Η παραγωγή ΑΣΑ από τις δευτερεύουσες κατοικίες εκτιμάται ότι είναι παρόμοια με αυτή των μόνιμων κατοίκων, καθώς οι παραθεριστές χρησιμοποιούν μόνιμο εξοπλισμό και κουζίνα σκεύη, τα οποία μειώνουν την ανάγκη για συσκευασίες μιας χρήσης. Επιπλέον, η μεγαλύτερη διάρκεια παραμονής στις κατοικίες συνεπάγεται μειωμένη κατανάλωση συσκευασμένων προϊόντων και ενδεχομένως πιο βιώσιμες καταναλωτικές συνήθειες, όπως η ανακύκλωση και η επαναχρησιμοποίηση, περιορίζοντας έτσι τη δημιουργία απορριμμάτων.

- λειτουργία πρότυπης μονάδας κομποστοποίησης για τα τροφικά απορρίμματα και το σύνολο των κηπευτικών αποβλήτων
- η διαρκής συμμόρφωση με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις περί στερεών αποβλήτων καθώς και με τις λοιπές υποχρεώσεις του έργου (π.χ. ΑΕΠΟ, εφαρμοζόμενο Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης), και κυρίως η επίτευξη των θεσμοθετημένων στόχων που απορρέουν από αυτές
- η οργάνωση της συλλογής και προσωρινής αποθήκευσης των απορριμμάτων σε κατάλληλους χώρους και περιέκτες, ανά είδος, εντός των χώρων της ανάπτυξης των δραστηριοτήτων του ΕΣΧΑΣΕ, καθώς και του τρόπου μεταφοράς τους και τελικής διαχείρισής τους σε κατάλληλες εγκαταστάσεις.

Σε καταλύματα που εφαρμόζουν εκτενή προγράμματα ανακύκλωσης χαρτιού, πλαστικού, γυαλιού, μετάλλων και οργανικών αποβλήτων, η συνολική ποσότητα απορριμμάτων που καταλήγει σε χώρους υγειονομικής ταφής μπορεί να μειωθεί κατά 40-60%. Εκτιμάται ότι, με τη σωστή εφαρμογή των παραπάνω μέτρων, η συνολική παραγόμενη ποσότητα ΑΣΑ από το συγκρότημα θα μειωθεί κατά μέσο όρο έως και 60% σε σχέση με την υπολογισμένη ποσότητα. Ωστόσο, στο πλαίσιο μιας πιο συντηρητικής εκτίμησης των παρόντων υπολογισμών, γίνεται η παραδοχή ότι η διαχείριση των απορριμμάτων θα μειώσει τη μέση ετήσια παραγωγή ΑΣΑ του συγκροτήματος κατά 40%, άρα η εκτιμώμενη ετήσια παραγωγή ΑΣΑ του συγκροτήματος είναι $60\% \cdot 424 = 254 \text{ tn/έτος}$.

Ο δείκτης επιβάρυνσης στερεών αποβλήτων, που σχετίζεται με τη Φ.Ι. του δικτύου διαχείρισης αποβλήτων και τις τουριστικές δραστηριότητες, υπολογίζεται ως εξής:

$$= \text{Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ από τουριστικές δραστηριότητες} / \text{Συνολική ετήσια παραγωγή ΑΣΑ}$$

Πίνακας 65: Συγκριτική ανάλυση τιμών Δείκτη Επιβάρυνσης Στερεών Αποβλήτων

Δείκτης Επιβάρυνσης Στερεών Αποβλήτων			
Χωρικό πεδίο	Χρονικό πεδίο	Υπολογισμός	Τιμές
Δήμος Ερμιονίδας	προ επένδυσης	$669 / 7.404 =$	0,09
	μετά επένδυσης	$(669 + 254) / (7.404 + 254) =$	0,12
Π.Ε. Αργολίδας	προ επένδυσης	$2.017 / 48.289 =$	0,04
	μετά επένδυσης	$(2.017 + 254) / (48.289 + 254) =$	0,05

Πηγή: Ομάδα Μελέτης

Η ανάλυση των τιμών του Δείκτη Επιβάρυνσης Στερεών Αποβλήτων για τον Δήμο Ερμιονίδας και την Π.Ε. Αργολίδας, πριν και μετά την υλοποίηση της επένδυσης, αποκαλύπτει μικρές μεταβολές στον δείκτη επιβάρυνσης. Συγκεκριμένα, στον Δήμο Ερμιονίδας παρατηρείται αύξηση του δείκτη από 0,09 σε 0,12, ενώ στην Π.Ε. Αργολίδας από 0,04 σε 0,05. Οι μικρές αυτές αυξήσεις στους δείκτες υποδηλώνουν ότι, παρά την προσθήκη των νέων απορριμμάτων, η επένδυση δεν έχει σημαντική αρνητική επίδραση στη συνολική διαχείριση των στερεών αποβλήτων. Αυτό μπορεί να αποδοθεί στην εφαρμογή αποδοτικών στρατηγικών για τη μείωση της παραγωγής απορριμμάτων, όπως είναι η ανακύκλωση, η κομποστοποίηση και οι υπόλοιποι μηχανισμοί διαχείρισης, οι οποίοι αποσκοπούν στη μείωση του όγκου των αποβλήτων που καταλήγουν σε ΧΥΤΑ ή άλλες αποδεκτές εγκαταστάσεις.

Είναι σημαντικό να αναφέρουμε ότι Σε επίπεδο Δήμου και Π.Ε. Αργολίδας, καθώς δεν υπάρχουν σημεία υγειονομικής ταφής (ΧΥΤΑ), τα απορρίμματα συγκεντρώνονται στους σε Σταθμούς Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων (ΣΜΑ) και στη συνέχεια μεταφέρονται εκτός νομού, σε ΧΥΤΥ (πχ. ΧΥΤΥ Σωληνουργίας που βρίσκεται στην περιοχή της Τρίπολης, Π.Ε. Αρκαδίας) οι οποίοι αποτελούν μέρος του περιφερειακού σχεδιασμού διαχείρισης απορριμμάτων για όλη την Πελοπόννησο και εξυπηρετεί διάφορες περιοχές της Περιφέρειας.

Ως εκ τούτου, για τα πεδία εφαρμογής του παραπάνω δείκτη δεν τίθεται θέμα επιβάρυνσης των σημείων τελικής διάθεσης αλλά κυρίως των δικτύων συλλογής και μεταφοράς. Ιδιαίτερα για τον Δήμο Ερμιονίδας, όπου η αύξηση του δείκτη είναι μεγαλύτερη, ενδέχεται να παρουσιαστεί αυξημένη πίεση στο τοπικό δίκτυο συλλογής και μεταφοράς απορριμμάτων. Για να αποφευχθεί η πιθανή πίεση στο υφιστάμενο σύστημα συλλογής και μεταφοράς απορριμμάτων του δήμου, το συγκρότημα θα διαθέτει δικά του απορριμματοφόρα

οχήματα, τα οποία θα είναι υπεύθυνα για τη μεταφορά των απορριμμάτων στους ΣΜΑ, εξασφαλίζοντας ότι η επένδυση δεν θα επιβαρύνει το ήδη υπάρχον σύστημα διαχείρισης απορριμμάτων, αποφεύγοντας τυχόν αρνητικές συνέπειες για την τοπική υποδομή διαχείρισης απορριμμάτων, καθιστώντας την επένδυση περιβαλλοντικά βιώσιμη.

Συμπερασματικά, η νέα τουριστική επένδυση ART RESIDENCES θα αποφύγει την περαιτέρω επιβάρυνση του τοπικού δικτύου διαχείρισης στερεών αποβλήτων αφενός με τον περιορισμό του όγκου των παραγόμενων απορριμμάτων μέσω εφαρμογής στρατηγικών όπως η ανακύκλωση και η κομποστοποίηση και αφετέρου με τη συλλογή και διαχωρισμό των απορριμμάτων σε σημεία εντός της έκτασης της επένδυσης αλλά και την ενίσχυση του δικτύου μεταφοράς με ιδιόκτητα απορριμματοφόρα που θα συμβάλλουν στην αποφυγή επιπλέον πιέσεων στο τοπικό σύστημα. Ως αποτέλεσμα, η επένδυση θα είναι περιβαλλοντικά βιώσιμη, χωρίς να θέτει σε κίνδυνο την ικανότητα των τοπικών υποδομών διαχείρισης αποβλήτων.

5.2.8. Δείκτες Αισθητικής Αντοχής Φυσικού και Ανθρωπογενούς Περιβάλλοντος

Στο πλαίσιο της αξιολόγησης της Φ.Ι. της περιοχής που προορίζεται για την προτεινόμενη ανάπτυξη, λαμβάνεται υπόψη και ο δείκτης αισθητικής αντοχής. Ο δείκτης αυτός αναφέρεται στην ικανότητα ενός φυσικού ή ανθρωπογενούς τοπίου να απορροφήσει νέες παρεμβάσεις ή κατασκευές, χωρίς να αλλοιωθούν τα ιδιαίτερα αισθητικά χαρακτηριστικά, η συνοχή του τοπίου και η πολιτιστική ή αρχιτεκτονική ταυτότητα της περιοχής. Οι βασικοί **παράμετροι αξιολόγησης του δείκτη** αυτού εκτιμώνται πρωτίστως μέσω ποιοτικής ανάλυσης και είναι ενδεικτικά οι κάτωθι:

1. Αρχιτεκτονική συνοχή

Εξετάζεται αν οι νέες κατασκευές εντάσσονται αισθητικά στο υφιστάμενο δομημένο περιβάλλον, με σεβασμό στην τοπική αρχιτεκτονική και παραδόσεις:

Το υπό μελέτη ακίνητο υπάγεται στις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης. Η ευρύτερη περιοχή χαρακτηρίζεται από διάσπαρτη οικοδομική δραστηριότητα, ενώ υπάρχουν εγκεκριμένες ζώνες ιδιωτικής πολεοδόμησης που δεν έχουν ενεργοποιηθεί. Η πραγματική οικοδομική ανάπτυξη είναι αποσπασματική, με διάχυση της δόμησης που προκαλεί κατακερματισμό του τοπίου. Το μοντέλο αυτό της **διάσπαρτης δόμησης** έχει καταστροφικές συνέπειες, προκαλώντας περιβαλλοντική υποβάθμιση και υπερβολικά κόστη για υποδομές (τυχαία χάραξη οδών, αναγκαστικές δουλείες σε τυφλά οικοπέδα, δαπανηρές συνδέσεις με δίκτυα υποδομής και αθλήωτοι πόροι και ανορθολογική διαχείριση αποβλήτων κ.α.). Ταυτόχρονα, η ανεξέλεγκτη ανάπτυξη μικρών τουριστικών

καταλυμάτων δεν συνθέτει ενιαία αισθητικά σύνολα, υποβαθμίζοντας τη συνοχή της τοπικής αρχιτεκτονικής.

Αντίθετα, η επιδιωκόμενη επένδυση, ως οργανωμένος υποδοχέας τουριστικών δραστηριοτήτων, δεν αναπαράγει την παραπάνω διάχυση της δόμησης αλλά αναπτύσσεται βάσει ενιαίου σχεδιασμού, συνολικά και όχι αποσπασματικά ή τμηματικά αποβλέπωντας πρωτίστως στην αποφυγή καταστρατήγησης πάγιων πολεοδομικών κανόνων ορθολογικής δόμησης και τη διαφύλαξη του ιδιαίτερου χαρακτήρα της περιοχής. Έτσι, αποφεύγεται η περεταίρω κατακερμάτιση του τοπίου με τη διάσπαρτη εκτός σχεδίου δόμηση και εξασφαλίζεται η συνεκτικότητα στη χρήση των πόρων. Παράλληλα, η δημιουργία ενός αισθητικά συνεκτικού και ανθεκτικού συνόλου που ακολουθεί τα μορφολογικά πρότυπα της ευρύτερης περιοχής και αναδεικνύει με σύγχρονο και φρέσκο τρόπο την αρχιτεκτονική παράδοση στοχεύει να ενσωματωθεί στο ανθρωπογενές τοπίο με αρμονία.

2. Πυκνότητα δόμησης

Χαμηλή πυκνότητα συνήθως υποδεικνύει μεγαλύτερη αισθητική αντοχή, ενώ υψηλή πυκνότητα μπορεί να σηματοδοτεί αλλοίωση του τοπίου:

Με τα αυστηρά όρια που τίθενται στην επιτρεπόμενη δόμηση της εν λόγω επένδυσης και με τη χαμηλότερη πυκνότητα δόμησης που προτείνεται, επιχειρείται η προστασία της φυσιογνωμίας και της ακεραιότητας του τόπου, λαμβάνοντας υπόψη την κοινωνικοοικονομική και περιβαλλοντική φέρουσα ικανότητα της περιοχής, καθώς και τις ιδιαιτερότητες του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Το «ήπιον» της ανάπτυξης διασφαλίζεται μέσω της διεξοδικής ανάλυσης των προτεινόμενων μεγεθών δόμησης, κάλυψης και πληθυσμού (βλ. υπόλοιπους δείκτες Φ.Ι.) με στόχο την αισθητική αναβάθμιση και την εναρμόνιση με το περιβάλλον.

3. Οπτική ρύπανση

Λαμβάνεται υπόψη αν η ανάπτυξη προκαλεί οπτική επιβάρυνση στο τοπίο, όπως υπερβολικό όγκο κατασκευών, έντονα χρώματα ή μη αρμονικές γραμμές:

Ο σχεδιασμός του συγκροτήματος έχει γίνει με προσοχή ώστε να αποφευχθούν φαινόμενα οπτικής επιβάρυνσης που θα μπορούσαν να αλλοιώσουν το φυσικό και πολιτιστικό τοπίο. Μέσω της διάσπασης και κλιμάκωσης των κατασκευαστικών όγκων αποφεύγει την οπτική υπερφόρτωση και εναρμονίζεται με την τοπική αρχιτεκτονική παράδοση και την ογκοπλασία των παραδοσιακών οικισμών της περιοχής. Η χρήση φυσικών υλικών, η ουδέτερη και φυσική χρωματική παλέτα και η ενσωμάτωση

παραδοσιακών αρχιτεκτονικών στοιχείων όπως η πέτρα, επιτρέπει τη φυσική ένταξη των κτιρίων στο περιβάλλον.

4. **Αρμονία με το υπάρχον τοπίο**

Αξιολογείται η συμβατότητα της ανάπτυξης με το φυσικό περιβάλλον, όπως η μορφολογία του εδάφους, η βλάστηση, οι γεωλογικές ιδιαιτερότητες κ.λπ.:

Η τοποθέτηση των κτιρίων έχει γίνει με σεβασμό προς το έδαφος και το φυσικό ανάγλυφο, ακολουθώντας τις υψομετρικές καμπύλες, πράγμα που συμβάλλει στην ομαλή ενσωμάτωσή τους στο τοπίο. Η επιλογή τοποθέτησης των κτιρίων με προσανατολισμό προς το νότο, εξασφαλίζει ιδανικό φωτισμό και θέα προς τη θάλασσα και τους ελαιώνες, ενώ παράλληλα ενισχύει την αλληλεπίδραση του συγκροτήματος με το φυσικό τοπίο και βελτιστοποιεί την ενεργειακή απόδοση μέσω του φυσικού φωτισμού και της θέρμανσης. Η μειωμένη κάλυψη του συγκροτήματος επιτρέπει την ανάπτυξη μεγάλων ιδιωτικών κήπων και χώρων πρασίνου με ενδημικά - μεσογειακά φυτά που μαζί με τη χρήση πράσινων δωματίων μειώνουν ακόμα περισσότερο την παρουσία των κτιριακών όγκων μέσα στο Πελοποννησιακό τοπίο εντάσσοντάς τα μέσα σε αυτό.

5. **Διατήρηση φυσικών στοιχείων**

Εξετάζεται αν διατηρούνται τα φυσικά χαρακτηριστικά του περιβάλλοντος, όπως ελαιώνες, δάση, βράχοι, θάλασσα, ακτές κ.λπ.:

Ο σχεδιασμός δεν περιορίζεται μόνο στην αισθητική ένταξη των κτιρίων, αλλά επιδιώκει την ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος όπως: τα ελαιόδεντρα, ενσωματώνοντάς τα ως βασικά συστατικά της ταυτότητας του τόπου όπως αναλύεται παρακάτω, το μικρό υδατόρεμα "Πλέπτι" του οποίου ο φυσικός χαρακτήρας διατηρείται και ενσωματώνεται αρμονικά στο σχεδιασμό και το θαλάσσιο μέτωπο, του οποίου οι παρεμβάσεις, είναι προσαρμοσμένες στη μορφολογία του με στόχο τη διαμόρφωση ενός παράκτιου μετώπου υψηλής ποιότητας και αισθητικής που εντάσσεται αρμονικά στο φυσικό περιβάλλον.

Με σκοπό την ελάχιστη αλλοίωση της αισθητικής του φυσικού τοπίου της περιοχής ο φορέας της επένδυσης στοχεύει στη **διατήρηση και ανάδειξη του ελαιώνα** σε κυρίαρχο στοιχείο του περιβάλλοντος χώρου της έκτασης όπου θα αναπτυχθεί το τουριστικό-παραθεριστικό συγκρότημα ART RESIDENCES. Το σύνολο των υφιστάμενων ελαιόδεντρων θα διατηρηθούν και θα αποτελέσουν βασικό στοιχείο φύτευσης και διαμόρφωσης των υπαίθριων χώρων, προσδίδοντας μοναδικό χαρακτήρα στο τοπίο.

Η έκταση των 301 στρεμμάτων φιλοξενεί περίπου 4.000 ελαιόδεντρα, εκ των οποίων τα 55 είναι υπεραιώνобια. Αυτά τα 55 δέντρα, με την ιστορική και φυσική τους αξία, θα

παραμένουν στις θέσεις τους, με κάθε δέντρο να αποκτά μοναδική ταυτότητα. Παράλληλα, θα αναδειχθούν ως κεντρικά σημεία αναφοράς στις ξεχωριστές γειτονιές παραθεριστικών κατοικιών, σύμφωνα με την αρχιτεκτονική μελέτη. Τα υπόλοιπα δέντρα, προκειμένου να προστατευτούν από τις εργασίες, θα μεταφερθούν προσωρινά σε ειδικές θέσεις και, μετά την ολοκλήρωση των έργων, θα επανατοποθετηθούν στο νέο τοπίο, αποτελώντας κυρίαρχο χαρακτηριστικό της συνολικής διαμόρφωσης του χώρου.

Για τη σωστή διαχείριση αυτής της διαδικασίας, έχει συνταχθεί η μελέτη "Αειφόρος Διαχείριση Ελαιώνα - Τοπίου στο Συγκρότημα ART RESIDENCES", η οποία παρατίθεται στο παράρτημα (βλ. [ΥΠ.ΜΕΛΕΤΕΣ](#)). Η μελέτη στοχεύει στη μεθοδική και διεξοδική ανάλυση της διαδικασίας διατήρησης του υφιστάμενου ελαιώνα, προστατεύοντας τόσο το φυσικό τοπίο όσο και την ιστορική του ταυτότητα.

Σε συνδυασμό με την αναβάθμιση και ανάδειξη των σχετικών με την ελιά υποδομών που βρίσκονται εντός (τμήμα παλαιού υδραγωγείου), αλλά και εκτός (Βιολογικός Ελαιώνας, Παραδοσιακό Ελαιοτριβείο - μελλοντικό Μουσείο Ελιάς στη γειτονική έκταση του φορέα της παρούσας επένδυσης), η επένδυση προστατεύει τη φυσική κληρονομιά και αναδεικνύει την τοπική πολιτιστική ταυτότητα, ενισχύοντας τη σύνδεση των κατοίκων και των επισκεπτών με την ιστορία και τη φύση της περιοχής.

6. Αναβάθμιση της περιοχής

Αξιολογείται αν η ανάπτυξη συμβάλλει στην αναβάθμιση του περιβάλλοντος χώρου και στη βελτίωση της αισθητικής ποιότητας της περιοχής:

Μια σοβαρή απειλή για την ευημερία του ελαιώνα αποτελεί η **αλάτωση** των υδάτινων πόρων της περιοχής. Η συνεχής έκθεση σε υψηλά επίπεδα αλατιού προκαλούν οσμωτικό στρες, περιορίζοντας την πρόσληψη νερού, γεγονός που έχει οδηγήσει σε φυσιολογική καταπόνηση των δέντρων, μειωμένη παραγωγή καρπών, υποβάθμιση της ποιότητας του ελαιολάδου και φθορά του εδάφους. Τα συμπτώματα περιλαμβάνουν καχεκτική ανάπτυξη, νέκρωση των φύλλων, καθώς και αυξημένη ευαισθησία σε παράσιτα και ασθένειες. Με την πάροδο του χρόνου, η αλατότητα έχει υποβαθμίσει τη δομή και τη διαπερατότητα του εδάφους, αυξάνοντας τους κινδύνους για τη βιωσιμότητα του ελαιώνα.

Για την αντιμετώπιση αυτών των προβλημάτων, προγραμματίζεται η εγκατάσταση **μονάδας αφαλάτωσης** εντός του συγκροτήματος. Η μονάδα αυτή αποτελεί κρίσιμη παρέμβαση για την αντιστροφή των αρνητικών επιπτώσεων της αλατότητας, που διαφορετικά θα μπορούσαν να γίνουν μη αναστρέψιμες. Με την εγκατάσταση της μονάδας, θα εξασφαλιστεί η μακροχρόνια υγεία του φυτικού κεφαλαίου και του εδάφους, διασφαλίζοντας τη βιωσιμότητα τόσο του υφιστάμενου ελαιώνα και των μελλοντικών

φυτεύσεων και άρα την αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής.

Συμπερασματικά η προτεινόμενη επένδυση:

- Προστατεύει τη φυσιογνωμία και την ακεραιότητα του τοπίου
- Εναρμονίζεται με το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον
- Εφαρμόζει ενιαίο σχεδιασμό που αποφεύγει τον κατακερματισμό της ανάπτυξης

Από την ανάλυση των δεικτών αισθητικής αντοχής, καθίσταται σαφές ότι η προτεινόμενη επένδυση, στο πλαίσιο ενός οργανωμένου υποδοχέα ανάπτυξης με περιβαλλοντική υπευθυνότητα, θα επιβαρύνει ελάχιστα την αισθητική φέρουσα ικανότητα του φυσικού και ανθρωπογενούς τοπίου συμβάλλοντας στη βιώσιμη ανάπτυξη της Ερμιονίδας.

5.2.9. Πρόγραμμα Ανταποδοτικών Ωφελημάτων για τον Δήμο Ερμιονίδας

Βασικός στόχος του επενδυτικού φορέα είναι να διασφαλίσει ότι η λειτουργία του συγκροτήματος θα επιβαρύνει κατά το ελάχιστο δυνατόν τις υπηρεσίες και λειτουργίες του Δήμου Ερμιονίδας. Για το λόγο αυτό η λειτουργία του θα συνοδεύεται από σημαντικά ανταποδοτικά οφέλη για τον Δήμο.

Συγκεκριμένα, το συγκρότημα:

- Δεν θα κάνει χρήση των υδάτινων πόρων του Δήμου, του δημοτικού δικτύου ύδρευσης ή των απορριμματοφόρων οχημάτων του Δήμου.
- Θα συνεχίσει να καταβάλλει κανονικά τα Δημοτικά Τέλη, χωρίς να επωφελείται από απαλλαγές.

Παράλληλα, σε συνεννόηση με τις Δημοτικές Υπηρεσίες, θα παρέχει δωρεάν:

1. **Επιπλέον παραγόμενο νερό κατάλληλο για ύδρευση**, ενισχύοντας τους τοπικούς πόρους ύδρευσης.
2. **Απορριμματοφόρα οχήματα**, τα οποία θα διατίθενται για την αποκομιδή απορριμμάτων σε επιπλέον σημεία του Δήμου, συνδράμοντας τις υπηρεσίες καθαριότητας.
3. **Πυροσβεστικά οχήματα**, ειδικά διαμορφωμένα για την υποστήριξη των δυνάμεων πυρόσβεσης σε περιπτώσεις έκτακτης ανάγκης.
4. **Πρόσβαση στο ελικοδρόμιο και στον σταθμό προσέγγισης υδροπλάνων**, που θα είναι διαθέσιμοι για τις έκτακτες ανάγκες των δημοτών.

Με αυτόν τον τρόπο, ο επενδυτικός φορέας επιδιώκει να αποτελέσει έναν υποστηρικτικό και συνεργατικό παράγοντα για την ανάπτυξη και την προστασία της τοπικής κοινότητας.

5.2.10. Συμπεράσματα

Η ανάλυση της φέρουσας ικανότητας που παρουσιάστηκε στην παρούσα μελέτη ανέδειξε τη σημασία της πολυδιάστατης προσέγγισης στην εκτίμηση της αντοχής ενός τουριστικού προορισμού. Η εκτίμηση δεν περιορίζεται μόνο στον αριθμητικό προσδιορισμό του μέγιστου επιτρεπόμενου αριθμού επισκεπτών, αλλά περιλαμβάνει την αξιολόγηση κοινωνικών, περιβαλλοντικών και οικονομικών παραμέτρων που διαμορφώνουν τη βιώσιμη ανάπτυξη ενός τόπου.

Η αποτίμηση των κατάλληλων δεικτών Φ.Ι. πραγματοποιήθηκε συστηματικά σε πέντε βασικές κατηγορίες: πληθυσμός, τουριστική ανάπτυξη και λειτουργία, χωρητικότητα ακτών, επιβάρυνση υποδομών και αισθητική αντοχή φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.

Τα αποτελέσματα της ανάλυσης των κυριότερων δεικτών **τουριστικής ανάπτυξης και λειτουργίας** έδειξαν ότι η προτεινόμενη επένδυση, με βάση τις αποδεκτές τιμές των δεικτών και τη μικρή επιβάρυνση που επιφέρει, δεν αναμένεται να επηρεάσει σημαντικά τη Φ.Ι. της περιοχής, επιβεβαιώνοντας τον ήπιο χαρακτήρα της παρέμβασης. Κάτι τέτοιο τεκμηριώνεται από το γεγονός ότι η περιοχή παρουσιάζει δυνατότητες περαιτέρω ανάπτυξης, ενώ ταυτόχρονα η προτεινόμενη επένδυση ακολουθεί μια στρατηγική διαφοροποίησης του τουριστικού προϊόντος, υιοθέτησης βιώσιμων πρακτικών και βελτίωσης των υφιστάμενων υποδομών.

Η Φ.Ι. των **ακτών** του Δήμου Ερμιονίδας υπερβαίνει τις υφιστάμενες και εκτιμώμενες πιέσεις, διασφαλίζοντας την κάλυψη τρεχουσών και μελλοντικών αναγκών χωρίς περιβαλλοντική υποβάθμιση.

Η μελέτη των πιέσεων στα **δίκτυα υποδομών** κατέδειξε ότι η υλοποίηση της επένδυσης δεν θα στην επιβαρύνει τη φέρουσα ικανότητά τους, ειδικά σε περιόδους αιχμής, καθώς θα εφαρμοστούν στρατηγικά μέτρα που αξιοποιούν νέες τεχνολογίες και βιώσιμες πρακτικές διαχείρισης φυσικών πόρων, διασφαλίζοντας την ισορροπία μεταξύ τουριστικής ανάπτυξης και περιβαλλοντικής προστασίας. Η τουριστική επένδυση ART RESIDENCES θα είναι πλήρως αυτάρκης σε υδροδότηση, αποφεύγοντας την επιβάρυνση του τοπικού δικτύου ύδρευσης και του υδροφόρου ορίζοντα, ενώ το πλεόνασμα νερού θα επιστρέφεται στο Δήμο, ενισχύοντας τη βιωσιμότητα της περιοχής. Παράλληλα, η επανάχρηση των κατάλληλα επεξεργασμένων λυμάτων θα ελαχιστοποιήσει τις επιπτώσεις στα δίκτυα αποχέτευσης, ενώ η διαχείριση αποβλήτων που θα γίνεται μέσω ανακύκλωσης, κομποστοποίησης και ιδιόκτητων απορριμματοφόρων, θα αποτρέψει τις επιπλέον πιέσεις στις τοπικές υποδομές.

Σύμφωνα με την ανάλυση των δεικτών **αισθητικής αντοχής**, η επένδυση, ως οργανωμένος υποδοχέας με περιβαλλοντική υπευθυνότητα, θα έχει ελάχιστη επίδραση στο φυσικό και ανθρωπογενές τοπίο, ενισχύοντας τη βιώσιμη ανάπτυξη της Ερμιονίδας. Η προτεινόμενη επένδυση θα διασφαλίζει τη διατήρηση της φυσικής ταυτότητας του τοπίου, θα εντάσσεται αρμονικά στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον και θα προωθεί μια συνεκτική ανάπτυξη, αποφεύγοντας τις αρνητικές συνέπειες της κατακερματισμένης εκτός σχεδίου δόμησης.

Αξιοσημείωτο είναι ότι ο Δήμος Ερμιονίδας θα αποκομίσει πολλαπλά οφέλη από το **πρόγραμμα ανταποδοτικότητας** της επένδυσης, το οποίο θα υλοποιηθεί στους τομείς του περιβάλλοντος και των υποδομών, χωρίς κανένα επιπλέον κόστος, καθώς οι παροχές θα διατίθενται δωρεάν και χωρίς της μείωση δημοτικών ή άλλων τελών.

Τέλος, η μελέτη καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η διατήρηση της τουριστικής φέρουσας ικανότητας απαιτεί μια ολιστική προσέγγιση, όπου η τουριστική ανάπτυξη συμβαδίζει με την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και την κοινωνική ευημερία. Ο αποτελεσματικός σχεδιασμός, η υιοθέτηση πράσινων πρακτικών και η διαχείριση των τουριστικών ροών μπορούν να συμβάλλουν στη διατήρηση της βιωσιμότητας του προορισμού, ενισχύοντας ταυτόχρονα την ανταγωνιστικότητα και την ελκυστικότητά του.

5.3. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ

Μια άλλη σημαντική μεθοδολογική προσέγγιση ποιοτικής αξιολόγησης της ικανότητας μιας περιοχής να δεχθεί μια τουριστική ανάπτυξη είναι η χρήση εναλλακτικών σεναρίων. Η μέθοδος αυτή επιτρέπει τη σύγκριση των πιθανών επιπτώσεων διαφορετικών σεναρίων που αντανακλούν ποικίλες στρατηγικές ανάπτυξης, διευκολύνοντας τη λήψη τεκμηριωμένων αποφάσεων που προωθούν τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη. Στόχος του κεφαλαίου αυτού είναι η διαμόρφωση και αξιολόγηση τεσσάρων διαφορετικών αναπτυξιακών σεναρίων με σκοπό τον εντοπισμό των βέλτιστων πρακτικών που εναρμονίζουν την τουριστική ανάπτυξη με την προστασία του περιβάλλοντος και την κοινωνική ευημερία.

Σύμφωνα με τις κατευθυντήριες οδηγίες για την εκπόνηση Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ) και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ), οι βασικές κατευθύνσεις για τον προσδιορισμό εναλλακτικών αναπτυξιακών σεναρίων περιλαμβάνουν:

- **Ρεαλιστικότητα:** Οι επιλεγόμενες εναλλακτικές δυνατότητες πρέπει να είναι ρεαλιστικές και εφαρμόσιμες, λαμβάνοντας υπόψη τους διαθέσιμους πόρους και τις υφιστάμενες συνθήκες.
- **Διαφορετικές προσεγγίσεις:** Οι εναλλακτικές δυνατότητες πρέπει να αντιπροσωπεύουν διαφορετικές προσεγγίσεις για την επίτευξη των στόχων του σχεδίου, εξετάζοντας ποικίλες μεθόδους και στρατηγικές.
- **Συμμόρφωση με θεσμικό πλαίσιο:** Τα σενάρια πρέπει να ευθυγραμμίζονται με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο και τις τεχνικές προδιαγραφές που διέπουν τις υποστηρικτικές μελέτες.
- **Αξιολόγηση πλεονεκτημάτων και μειονεκτημάτων:** Κάθε εναλλακτικό σενάριο πρέπει να αξιολογείται βάσει των πλεονεκτημάτων και μειονεκτημάτων του, λαμβάνοντας υπόψη κριτήρια βιώσιμης χωρικής ανάπτυξης.

Ακολουθώντας αυτές τις κατευθύνσεις, διασφαλίζεται ότι τα εναλλακτικά αναπτυξιακά σενάρια είναι αποτελεσματικά, εφαρμόσιμα και ανταποκρίνονται στις ανάγκες της περιοχής μελέτης.

Κατά τον σχεδιασμό λοιπόν του προτεινόμενου επενδυτικού σχεδίου διερευνήθηκαν τέσσερα (4) εναλλακτικά σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης της Έκτασης του εν θέματι επενδυτικού σχεδίου με κύριο στόχο να βρεθεί η βέλτιστη τόσο περιβαλλοντικά όσο και οικονομικά λύση, η οποία θα αποτελέσει και το πλαίσιο υλοποίησης του προτεινόμενου σχεδιασμού:

- ΣΕΝΑΡΙΟ I: ΜΗΔΕΝΙΚΗ ΛΥΣΗ, βασίζεται στη θεώρηση ότι το ακίνητο παραμένει ως υφίσταται σήμερα, δηλαδή χωρίς καμία επέμβαση.
- ΣΕΝΑΡΙΟ II: ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ, αφορά την ανάπτυξη τουριστικών εγκαταστάσεων με βάση το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς του ακινήτου, ήτοι τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης.
- ΣΕΝΑΡΙΟ III: ΠΕΡΠΟ, εξετάζεται το σενάριο ανάπτυξης της περιοχής μελέτης βάσει των κατευθύνσεων ΠΕΡΠΟ (όρους δόμησης και κριτήρια)
- ΣΕΝΑΡΙΟ IV: ΕΣΧΑΣΕ, αφορά την αξιοποίηση των δύο τμημάτων της ιδιοκτησίας ως ενιαίο χωρικό σύνολο μέσω του εργαλείου ΕΣΧΑΣΕ με τους όρους του ν.3986/2011 και προτείνεται ως Στρατηγική Επένδυση γενικής χρήσης "Τουρισμού - Αναψυχής"

5.3.1. ΣΕΝΑΡΙΟ I: ΜΗΔΕΝΙΚΗ ΛΥΣΗ

Η πρώτη αυτή εναλλακτική λύση, της μηδενικής παρέμβασης (Σενάριο I), όπως προαναφέρθηκε βασίζεται στη θεώρηση ότι το ακίνητο παραμένει ως υφίσταται σήμερα,

δηλαδή, χωρίς καμία επέμβαση προκειμένου να καταστεί υποδοχέας αναπτυξιακών δραστηριοτήτων. Η παντελής έλλειψη παρεμβάσεων και αξιοποίησης της υπό μελέτη Έκτασης ελλοχεύει σημαντικούς κινδύνους υποβάθμισης και απαξίωσης του ακινήτου και του φυσικού περιβάλλοντός του.

Επί πλέον το σενάριο αυτό υποκρύπτει και τον κίνδυνο της ανεξέλεγκτης κατάτμησης της γης, σε συνδυασμό με την αυθαίρετη διάνοιξη οδών και την άναρχη/διάσπαρτη εκτός σχεδίου ανοικοδόμηση, χωρίς δίκτυα υποδομών. Ο κίνδυνος της επικράτησης του αρνητικού μοντέλου της κατάτμησης της γης (σε 4 ή 8 στρέμματα για κατοικίες/τουριστικές εγκαταστάσεις), δεν είναι θεωρητική εκδοχή, αλλά πραγματική δυνατότητα για το συγκεκριμένο ακίνητο, καθώς το διαπερνά Επαρχιακή οδός. Μια τέτοια περίπτωση είναι καταστροφική για το περιβάλλον. Η δε, ενδεχόμενη, έλλειψη προστατευτικών μέτρων και μέτρων φύλαξης και επιτήρησης δύναται να οδηγήσει σε προβλήματα σημαντικής υποβάθμισης.

Επιπλέον, στην ευρύτερη περιοχή του Ακινήτου παρατηρούνται τόσο τέτοια φαινόμενα, όσο και φαινόμενα εκτός σχεδίου δόμησης, παρά την ύπαρξη θεσμοθετημένων ζωνών πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ, ιδιωτική πολεοδόμηση) καθιστώντας τον προαναφερόμενο κίνδυνο ολόένα και περισσότερο εφικτό.

Ειδικά η διάσπαρτη δόμηση με τις συνεχείς ανορθολογικές απαιτήσεις και τις χωρικά κατακερματισμένες ανάγκες, δημιουργεί άνοδο στο κόστος των υποδομών (π.χ. τυχαία χάραξη οδών, αναγκαστικές δουλειές σε τυφλά οικοπέδα, κοστοβόρες και δαπανηρές συνδέσεις της κάθε μικρο-ιδιοκτησίας με τα αναγκαία δίκτυα υποδομής, ανορθολογική διαχείριση αποβλήτων, αδήλωτοι πόροι, κτλ.). Αναδύεται συνεπώς η ανάγκη σχεδιασμού ολοκληρωμένων επενδύσεων σε οργανωμένους υποδοχείς στην περιοχή, προκειμένου η δόμηση να αναπτύσσεται εντός οργανωμένων δομών βάσει ενιαίου σχεδιασμού.

Η επιλογή του σεναρίου αυτού, που διατηρεί την υφιστάμενη κατάσταση στο ιδιοκτησιακό καθεστώς των επί μέρους ή του συνολικού ακινήτου, δεν προσφέρει καμία αναπτυξιακή προοπτική και δεν δημιουργεί κανένα όφελος για την οικονομία και απασχόληση στην περιοχή ή στη χώρα. Συνεπώς δεν αναμένεται να έχει θετικές επιπτώσεις στους οικονομικούς και κοινωνικούς τομείς. Όσον αφορά στη συμβατότητά του με τις στρατηγικές κατευθύνσεις του χωρικού και πολεοδομικού σχεδιασμού επίσης δεν ανταποκρίνεται στους όρους που έχουν τεθεί από το ισχύον Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο που προβλέπει κατευθύνσεις ενίσχυσης για την οργανωμένη ανάπτυξη, τόσο της παραθεριστικής κατοικίας, (Έγκριση γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας (ΠΕΡΠΟ) ιδιοκτητών γης στην εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός νομίμως υφιστάμενων οικισμών προ του 1923 και εκτός οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους περιοχή στο νομό Αργολίδας), όσο και των

τουριστικών μονάδων υψηλών προδιαγραφών και ποιότητας (ανάγκη ανάπτυξης με νέα χωρικά εργαλεία σχεδιασμού, όπως π.χ. τα ΕΣΧΑΣΕ).

Περαιτέρω, η μη παραθεριστική/τουριστική ανάπτυξη της συγκεκριμένης Έκτασης δεν εξασφαλίζει τη διατήρησή της ως αδόμητης και επίσης δεν μπορεί να διασφαλιστεί η καλή/αξιόλογη κατάσταση του φυσικού της περιβάλλοντος.

Το σενάριο "Do Nothing" αντιστρατεύεται τον βασικό στόχο της στρατηγικής επένδυσης παροχής τουριστικών υπηρεσιών υψηλού επιπέδου με παράλληλη προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, και ένταξη της περιοχής στον χάρτη του ελληνικού πολυτελούς τουρισμού.

5.3.2. ΣΕΝΑΡΙΟ II: ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ

Ως δεύτερη εναλλακτική λύση (Σενάριο II) εξετάζεται η δυνατότητα υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου με το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς, δηλαδή, χωρίς τη χρήση κάποιου χωρικού/πολεοδομικού εργαλείου (ΕΣΧΑΣΕ/ΕΠΣ). Όπως έχει ήδη αναφερθεί, το υπό μελέτη ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών, η οποία διέπεται καταρχήν από τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης (βλ. [κεφ.4.4](#)). Επομένως, σε αυτή την περίπτωση, η αξιοποίηση γίνεται βάσει των διατάξεων της **εκτός σχεδίου δόμησης για τουριστικές εγκαταστάσεις** (βλ. [κεφ.4.4.3](#)).

Συντελεστής Δόμησης

Για τις τουριστικές εγκαταστάσεις ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει τα παρακάτω:

- α) για γήπεδα εμβαδού **μέχρι 50στρ. το 0,18**
- β) για γήπεδα εμβαδού μέχρι 100στρ., για μεν τα πρώτα 50στρ. όπως στην υποπερ. α και για την έκταση **επιπλέον των 50στρ. και μέχρι τα 100στρ. το 0,15**
- γ) για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 100στρ. για μεν τα πρώτα 100στρ. όπως στην υποπερ. β και για την έκταση **επιπλέον των 100στρ. το 0,10**

Οι ΣΔ αυτοί εφαρμόζονται στην μέγιστη επιτρεπόμενη προς αξιοποίηση Έκταση η οποία έχει συνολικό εμβαδόν **301.488 τ.μ.** Αποτελείται δε από δύο τμήματα που χωρίζονται από Επαρχιακή οδό:

- **Τμήμα Α** εμβαδού **100.348 τ.μ.** με πρόσωπο μήκους 410μ. στην επαρχιακή οδό
- **Τμήμα Β** εμβαδού **201.140 τ.μ.** με πρόσωπο μήκους 476μ. στην επαρχιακή οδό
(όπως περιγράφονται στο [κεφ.4.1](#))

Η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση υπολογίζεται ως κατωτέρω:

Τμήμα Α (σύνολο 100.348 τ.μ.)

$$50.000 \text{ τ.μ.} \times 0,18 = 9.000 \text{ τ.μ.}$$

$$50.000 \text{ τ.μ.} \times 0,15 = 7.500 \text{ τ.μ.}$$

$$348 \text{ τ.μ.} \times 0,10 = 35 \text{ τ.μ.}$$

$$\text{Σύνολο δόμησης Τμήματος Α} = \mathbf{16.535 \text{ τ.μ.}}$$

Τμήμα Β (σύνολο 201.140 τ.μ.)

$$50,000 \text{ τ.μ.} \times 0,18 = 9.000 \text{ τ.μ.}$$

$$50,000 \text{ τ.μ.} \times 0,15 = 7.500 \text{ τ.μ.}$$

$$101.140 \text{ τ.μ.} \times 0,10 = 10.114 \text{ τ.μ.}$$

$$\text{Σύνολο δόμησης Τμήματος Β} = \mathbf{26.614 \text{ τ.μ.}}$$

$$\text{Σύνολο δόμησης τμημάτων Α και Β: } 17.552 + 27.614 = \mathbf{43.149 \text{ τ.μ.}}$$

Μέγιστο Ποσοστό Κάλυψης

ορίζεται στο 20% ήτοι

$$20\% \times 301.488 \text{ τ.μ.} = \mathbf{60.298 \text{ τ.μ.}}$$

Εισφορά σε Γη

Δεδομένου ότι η μέγιστη επιφάνεια που δύναται να δομηθεί υπερβαίνει τα 8.000 τ.μ προβλέπεται, πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας και εν όψει αυτής, παραχώρηση μέρους του γηπέδου στον οικείο Δήμο (εισφορά σε γη) η οποία ορίζεται ως εξής⁵⁹:

α) εάν πρόκειται να δομηθεί έκταση από 8.000 τ.μ. έως 20.000 τ.μ. παραχωρείται στον Δήμο έκταση ίση με το ήμισυ της έκτασης που θα δομηθεί επιπλέον των 8.000 τ.μ.

β) εάν πρόκειται να δομηθεί έκταση πάνω από 20.000 τ.μ., παραχωρείται στον Δήμο έκταση 6.000 τ.μ. και, πλέον αυτής, έκταση ίση με αυτήν που θα δομηθεί πλέον των 20.000 τ.μ.

Έτσι, η εισφορά σε γη για την προς αξιοποίηση Έκταση υπολογίζεται ως εξής:

Τμήμα Α: δόμηση 16.535 τ.μ. < 20.000 τ.μ. άρα:

$$\text{Εισφορά σε Γη Τμήματος Α} = (16.535 - 8.000) \times 50\% = \mathbf{4.268 \text{ τ.μ.}}$$

Τμήμα Β: δόμηση 26.614 τ.μ. > 20.000 τ.μ. άρα:

$$\text{Εισφορά σε Γη Τμήματος Β} = 6.000 + (26.614 - 20.000) = \mathbf{12.614 \text{ τ.μ.}}$$

⁵⁹ βλ. [κεφ.4.4.3](#) παράγραφο "Μέγιστη επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια για κτίρια τουριστικών εγκαταστάσεων"

Σύνολο Εισφοράς σε Γη: $4.268 + 12.614 = 16.882 \text{ τ.μ.}^{60}$ για παραχώρηση στον Δήμο, που αντιστοιχεί στο 5,6% της συνολικής Έκτασης.

Πληθυσμός

Βάσει της ανωτέρω δόμησης και υπολογίζοντας 35 τ.μ. ανά άτομο σύμφωνα με τα σταθερότυπα που προβλέπονται από την Απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/32892/1414 (ΦΕΚ 200Δ/2024), η οποία τροποποίησε την απόφαση 10788/2004, ΦΕΚ 285Δ, περί πολεοδομικών σταθεροτύπων ο δείκτης κατάληψης κατοικίας ορίζεται σε 15 - 25 τ.μ./άτομο για β' κατοικία. Ως εκ τούτου, λαμβάνοντας υπόψη το κατώτατο όριο του δείκτη αυτού, προκύπτει μέγιστος συνολικός πληθυσμός: $43.149 \text{ τ.μ.} / 25 = 1.726 \text{ άτομα}$

Πίνακας 66: Συγκεντρωτικά μεγέθη Σεναρίου II

ΣΕΝΑΡΙΟ II: ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΜΕ ΣΔ: 0,18	
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (μέσος)	0,14⁶¹
ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ	43.149 τ.μ.
ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ	20%
ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ	60.298 τ.μ.
ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΓΗ	16.890 τ.μ.
ΕΞΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	1.726 άτομα

Πηγή: Ομάδα Μελέτης

5.3.3. ΣΕΝΑΡΙΟ III: ΠΕΡΠΟ

Στο Σενάριο αυτό εξετάζεται το ιδεατό σενάριο ανάπτυξης της περιοχής μελέτης βάση των κατευθύνσεων ΠΕΡΠΟ (όρους δόμησης και κριτήρια) αφού το ακίνητο εμπίπτει εντός της ΠΕΡΠΟ 3.

Ειδικότερα, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 48056/2007 Απόφαση Υφυπουργού (ΦΕΚ 541ΑΑΠ) "Έγκριση γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας (ΠΕΡΠΟ) ιδιοκτητών γης στην εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923 και εκτός οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους περιοχή στο νομό Αργολίδας", και τα σχετικά σχέδια που τη συνοδεύουν, εγκρίθηκε έκταση προς πολεοδόμηση **400στρ.** ΠΕΡΠΟ 3 στη Δημοτική

⁶⁰ Βέβαια, κατόπιν αιτήσεως του ενδιαφερομένου προς την οικεία Αποκεντρωμένη Διοίκηση, η παραχώρηση τμήματος γηπέδου είναι δυνατόν να μετατραπεί σε υποχρέωση καταβολής προς τον οικείο δήμο χρηματικού ποσού (αρθρ.34, ν.4759/2020)

⁶¹ Όπως αναφέρθηκε παραπάνω ο συντελεστής δόμησης στην εκτός σχεδίου δόμηση διαφέρει ανάλογα με το μέγεθος της υπό μελέτη έκτασης. Για να είναι συγκρίσιμα τα μεγέθη του συγκεντρωτικού πίνακα όλων των σεναρίων παρακάτω υπολογίζεται ο μέσος συντελεστής δόμησης που προκύπτει από τον λόγο της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης προς τη συνολική Έκταση, ήτοι: $43.149 / 301.448 = 0,14$.

Ενότητα Ερμιόνης (ζώνη ευρύτερης περιοχής αναζήτησης έκτασης 3.200στρ.) και πληθυσμού **1.600 ατόμων** για ανάπτυξη Β' κατοικίας. Ωστόσο, η εν λόγω ΠΕΡΠΟ δεν έχει ενεργοποιηθεί μέχρι τώρα (βλ. [κεφ.3.8](#)).

Με βάση τις διατάξεις του αρθρ.24 του ν.2508/97 (ΦΕΚ 124Α) όπως συμπληρώθηκε από την απόφαση υπ'αριθμ. 6252/2342 (ΦΕΚ 292Β/1999) η Πολεοδομική μελέτη συντάσσεται σύμφωνα με τις προδιαγραφές που ισχύουν και περιέχει ιδίως:

- ο τις χρήσεις γης και τις τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις,
- ο τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής,
- ο τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους που πρέπει να ανέρχονται σε ποσοστό τουλάχιστον 40% της συνολικής έκτασης της ΠΕΡΠΟ και
- ο τους γενικούς και ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης, οι οποίοι μπορεί να ορίζονται ανά οικοδομικό τετράγωνο ή τμήμα οικοδομικού τετραγώνου, εφόσον αυτό επιβάλλεται από τη διαμόρφωση του εδάφους ή την ανάγκη προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή άλλες ειδικές πολεοδομικές ανάγκες. Ο καθοριζόμενος μέσος συντελεστής δόμησης στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων της ΠΕΡΠΟ δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,6 και ειδικά για περιοχές παραθεριστικής κατοικίας το 0,4. Εν πάση περιπτώσει ο συντελεστής δόμησης κάθε οικοδομήσιμου χώρου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,8 και ειδικά για περιοχές παραθεριστικής κατοικίας το 0,6.

Συντελεστής Δόμησης

Σύμφωνα με τα παραπάνω, ο καθοριζόμενος μέσος συντελεστής δόμησης στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων της ΠΕΡΠΟ υπολογίζεται στο 0,4 ο οποίος εφαρμόζεται επί του 50% της αξιοποιήσιμης έκτασης (αφού το 50% διατίθεται για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους⁶²). Επομένως, εφαρμόζοντας τα παραπάνω για κάθε τμήμα της προς αξιοποίηση Έκτασης προκύπτει:

- **Τμήμα Α:** $(50\% \times 100.348 \text{ τ.μ.}) \times 0,4 = \mathbf{20.070 \text{ τ.μ.}}$
- **Τμήμα Β:** $(50\% \times 201.140 \text{ τ.μ.}) \times 0,4 = \mathbf{40.228 \text{ τ.μ.}}$

Σύνολο δόμησης τμημάτων Α και Β: $20.070 + 40.228 = \mathbf{60.298 \text{ τ.μ.}}$

Μέγιστο Ποσοστό Κάλυψης

Αφαιρώντας το 50% των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων που πρέπει να περιλαμβάνει η Έκταση προκύπτει μέγιστη κάλυψη 50%, ήτοι:

$$50\% \times 301.488 \text{ τ.μ.} = \mathbf{150.744 \text{ τ.μ.}}$$

⁶² Παρότι στον ν.2508/97 (ΦΕΚ 124Α) ορίζεται το 40% ως ελάχιστο ποσοστό επί της συνολικής έκτασης που πρέπει να διατεθεί σε κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους, ο κανόνας που εφαρμόζεται στις υπηρεσίες είναι 50% το οποίο και χρησιμοποιούμε εδώ.

Πληθυσμός

Σύμφωνα με τα σταθερότυπα που καθορίστηκαν με την Απόφαση έγκρισης της συγκεκριμένης ΠΕΡΠΟ υπ' αριθμ. 48056/20-11-2007 (ΦΕΚ 541ΑΑΠ) ορίστηκε ως πληθυσμός τα 1.600 άτομα (βλ. [Πίνακα 39](#)). Ωστόσο, στη σχετική νομοθεσία περί ΠΕΡΠΟ δεν αναφέρεται άμεσα κάποιο όριο στον "εισαγόμενο πληθυσμό" για αυτές τις περιοχές αλλά οι ρυθμίσεις καθορίζουν τη δόμηση και την ανάπτυξη και ως εκ τούτου θεωρούμε ότι τα πληθυσμιακά μεγέθη των πινάκων αυτών είναι ενδεικτικά. Επιπλέον, λαμβάνοντας υπόψη ότι η προτεινόμενη Έκταση αποτελεί το 75% της συνολικής έκτασης της ΠΕΡΠΟ 3 καθώς και ότι από το 2007 που θεσμοθετήθηκε η εν λόγω ζώνη ΠΕΡΠΟ μέχρι σήμερα αυτή δεν έχει ενεργοποιηθεί ούτε έχει πραγματοποιηθεί καμία πολεοδόμηση β' κατοικίας ή άλλη τουριστική ανάπτυξη στην περιοχή αυτή υπολογίζουμε τον συνολικό πληθυσμό του σεναρίου αυτού σύμφωνα με τον ορισμό της ζώνης ΠΕΡΠΟ 3 στα **1.600 άτομα**.

Πίνακας 67: Συγκεντρωτικά μεγέθη Σεναρίου III

ΣΕΝΑΡΙΟ III: ΠΕΡΠΟ ΜΕ ΣΔ: 0,4	
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (brutto)	0,4
ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ	60.298 τ.μ.
ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ	50%
ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ / κοινόχρηστοι χώροι	150.744 τ.μ.
ΕΞΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	1.600 άτομα

Πηγή: Ομάδα Μελέτης

5.3.4. ΣΕΝΑΡΙΟ IV: ΕΣΧΑΣΕ

Στο Σενάριο IV, η ανάπτυξη πραγματοποιείται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.3894/2010 (ΦΕΚ 204Α) "Επιτάχυνση (Fast Track) και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων" και συγκεκριμένα μέσω Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων - ΕΣΧΑΣΕ του αρθρ.24. Η αξιοποίηση των ακινήτων στο πλαίσιο των στρατηγικών επενδύσεων του ν.3894/2010 και η απόδοση επενδυτικής ταυτότητας (χωρικός προορισμός, χρήσεις γης, όροι δόμησης κ.λπ.) γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Β του ν.3986/2011. Για την εφαρμογή των παραπάνω η έκταση νοείται ενιαία βάσει των διατάξεων της παρ.4 αρθρ.13 του ν.3986/2011.

Η ανάπτυξη και αξιοποίηση της διαθέσιμης Έκτασης προτείνεται να υπαχθεί στη γενική κατηγορία χρήσεων γης "Μικτής Χρήσης" (κατ' εφαρμογή της παρ.Β5 αρθρ.11, του

ν.3986/2011), με συνδυασμό των κατηγοριών 1 και 4Α: "Τουρισμός - Αναψυχή" και "Παραθεριστικό - Τουριστικό χωριό" αντίστοιχα.

Με βάση το Σενάριο αυτό:

Στο Τμήμα Α συνολικού εμβαδού 100.348 τ.μ. αναπτύσσονται δύο ζώνες υποδοχής:

- **Ζώνη Ι:** με χρήση **Τουρισμού - Αναψυχής** συνολικής έκτασης **50.000 τ.μ.**
- **Ζώνη ΙΙ:** με χρήση **Παραθεριστικό - Τουριστικό Χωριό** συνολικής έκτασης **50.348 τ.μ.**

Στο Τμήμα Β συνολικού εμβαδού 201.140 τ.μ. αναπτύσσεται μία ζώνη υποδοχής:

- **Ζώνη ΙΙΙ:** με χρήση **Παραθεριστικό - Τουριστικό Χωριό** συνολικής έκτασης **201.140 τ.μ.**

Η ανάπτυξη στο εν λόγω Σενάριο θα πραγματοποιηθεί με τους μέγιστους επιτρεπόμενους όρους δόμησης που προβλέπονται από τη νομοθεσία των ΕΣΧΑΣΕ (βλ. [κεφ.1.7.2](#)) για τις γενικές κατηγορίες "Τουρισμός - αναψυχή" και "Παραθεριστικό - Τουριστικό Χωριό", ήτοι με μέγιστο Συντελεστή Δόμησης = 0,2 και μέγιστο Ποσοστό Κάλυψης 50%.

Επομένως, βάσει των παραπάνω, υπολογίζονται για κάθε ζώνη τα παρακάτω μεγέθη:

Συντελεστής Δόμησης

Για το σύνολο της έκτασης η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση είναι $301.488 \times 0,2 = 60.298$ τ.μ.

Αναλυτικά:

Τμήμα Α:

Ζώνη Ι Τουρισμού - Αναψυχής έκτασης 50.000 τ.μ. $\times 0,2 = 10.000$ τ.μ.

Ζώνη ΙΙ Παραθεριστικού - Τουριστικού Χωριού έκτασης 50.348 τ.μ. $\times 0,2 = 10.070$ τ.μ.

Τμήμα Β:

Ζώνη ΙΙΙ Παραθεριστικού - Τουριστικού Χωριού έκτασης 201.140τ.μ. $\times 0,2 = 40.228$ τ.μ.

Μέγιστο Ποσοστό Κάλυψης

Για το σύνολο της έκτασης η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη είναι $301.488 \times 50\% = 150.744$ τ.μ.

Αναλυτικά:

Τμήμα Α:

Ζώνη Ι Τουρισμού - Αναψυχής: $50.000 \times 50\% = 25.000$ τ.μ.

Ζώνη ΙΙ Παραθεριστικού - Τουριστικού Χωριού: $50.348 \times 50\% = 25.174$ τ.μ.

Τμήμα Β:

Ζώνη ΙΙΙ Παραθεριστικού - Τουριστικού Χωριού $201.140 \times 50\% = 100.570$ τ.μ.

Εισφορά σε Γη

Τέλος, αναφέρεται η υποχρέωση του Επενδυτή για απόδοση εισφοράς σε γη στο Δήμο για τη Ζώνη Ι Τουρισμού - Αναψυχής, σύμφωνα με την παρ.3 αρθρ.34 του ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α) σχετικά με τα τουριστικά καταλύματα⁶³. Η υποχρέωση αυτή προκύπτει εφόσον κατά την υλοποίηση της προτεινόμενης τουριστικής εγκατάστασης προβλέπεται υπέρβαση του ορίου εκμετάλλευσης μεγαλύτερης των 8.000 τ.μ. και μικρότερης των 20.000 τ.μ., όπου στην περίπτωση αυτή παραχωρείται στον Δήμο έκταση ίση με το ήμισυ της έκτασης που θα δομηθεί επιπλέον των 8.000 τ.μ. Έτσι, η εισφορά σε γη για την Ζώνη Ι με συνολική δόμηση τα 10.000 τ.μ. υπολογίζεται ως εξής:

$$\text{Εισφορά σε Γη Ζώνης Ι Τουρισμού - Αναψυχής} = (10.000 - 8.000) / 2 = \mathbf{1.000 \text{ τ.μ.}}$$

Βέβαια, κατόπιν αιτήσεως του ενδιαφερομένου προς την οικεία Αποκεντρωμένη Διοίκηση, η παραχώρηση τμήματος γηπέδου είναι δυνατόν να μετατραπεί σε υποχρέωση καταβολής προς τον οικείο δήμο χρηματικού ποσού (αρθρ.34, ν.4759/2020)

Πληθυσμός

Ο αριθμός των ατόμων που θα κατοικεί εντός του συγκροτήματος βάσει των προτεινόμενων από το επενδυτικό πρόγραμμα μεγεθών (αριθμός κλινών ξενοδοχείου, κατοικιών κτλ.) θα είναι 1.620 άτομα, ενώ ο συνολικός εκτιμώμενος μέγιστος ημερήσιος πληθυσμός αιχμής υπολογίζεται στα 1.890 άτομα (βλ. [Πίνακα 42](#)) .

Τα μεγέθη αυτά είναι απολύτως συμβατά και συναφή με τα προβλεπόμενα από το ΠΕΡΠΟ Αργολίδας, είναι σημαντικά μικρότερα από τα προβλεπόμενα στο ΕΠΧΣΑΑΤ 8 άτομα/στρ. ήτοι 2.429 άτομα και ταυτόχρονα είναι σημαντικά μικρότερα από το σταθερότυπο 15 - 35 τ.μ./άτομο του τρόπου υπολογισμού του πληθυσμού των Παραθεριστικών Τουριστικών Χωριών (βάσει της απόφασης 10788/2004 ΦΕΚ 285Δ) ήτοι 1.722 - 4.020 άτομα.

⁶³ βλ. [κεφ.4.4.3](#) παράγραφο "Μέγιστη επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια για κτίρια τουριστικών εγκαταστάσεων"

Πίνακας 68: Συγκεντρωτικά μεγέθη Σεναρίου IV

ΣΕΝΑΡΙΟ IV: ΕΣΧΑΣΕ	
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	0,2⁶⁴
ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ	60.298 τ.μ.
ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ	50%
ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ (λόγω περιορισμού ΣΔ)	100.570 τ.μ.
ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΓΗ	1.000 τ.μ.
ΕΞΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	1.620 άτομα

Πηγή: Ομάδα Μελέτης

5.3.5. Συγκριτική Αξιολόγηση Σεναρίων

Στο παρόν κεφάλαιο παρουσιάζεται η συγκριτική αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων ανάπτυξης του ακινήτου, βάσει ποσοτικών και ποιοτικών παραμέτρων.

Αρχικά αξιολογούνται τα μεγέθη των βασικών στοιχείων δόμησης που υπολογίστηκαν ανά σενάριο, ενώ στη συνέχεια τα βασικά η δεύτερη την αξιολόγηση των επιπτώσεων τους ως προς συγκεκριμένες χωρικές, περιβαλλοντικές και κοινωνικο-οικονομικές παραμέτρους που επιλέχθηκαν. Τα συμπεράσματα που προκύπτουν, αποτελούν τη βασική εισροή για την επιλογή της βέλτιστης λύσης, εκείνης δηλαδή που εξασφαλίζει τη βέλτιστη σχέση μεταξύ χωρικών, περιβαλλοντικών, κοινωνικο-οικονομικών και διαδικαστικών παραγόντων και φυσικά της βιωσιμότητας του επενδυτικού σχεδίου.

Από την ανάλυση των παραπάνω τεσσάρων Εναλλακτικών Σεναρίων καταρτίστηκε ο παρακάτω πίνακας στον οποίο καταγράφονται συγκεντρωτικά τα επιτρεπόμενα μεγέθη των βασικών στοιχείων δόμησης.

Πίνακας 69: Συγκεντρωτικά Προγραμματικά Μεγέθη Σεναρίων Ανάπτυξης

ΣΕΝΑΡΙΑ	I. Μηδενική Λύση	II. Εκτός σχεδίου	III. ΠΕΡΠΟ	IV. ΕΣΧΑΣΕ
Τύπος Ανάπτυξης	-	Εκτός Σχεδίου Τουριστική Εγκατάσταση	Παραθεριστική κατοικία	Τουρισμός - Αναψυχή & Παραθεριστικό Χωριό
Σ.Δ.	-	0,14	0,2	0,2

⁶⁴ Όπως αναλύεται παραπάνω ο μέγιστος συντελεστής δόμησης για τις περιοχές β' κατοικίας / ΠΕΡΠΟ ορίζεται στο 0,4 για το σύνολο της έκτασης. Ωστόσο, αυτός εφαρμόζεται μόνο στο 50% της συνολικής έκτασης αφού το άλλο 50% δεσμεύεται για κοινόχρηστους χώρους. Ως εκ τούτου, ο πραγματικός (netto) μέγιστος συντελεστής δόμησης είναι $0,4 \times 50\% = 0,2$ και είναι αυτός που χρησιμοποιείται στον πίνακα αυτό για να είναι συγκρίσιμα τα μεγέθη των διαφορετικών σεναρίων.

ΣΕΝΑΡΙΑ	I. Μηδενική Λύση	II. Εκτός σχεδίου	III. ΠΕΡΠΟ	IV. ΕΣΧΑΣΕ
Μέγιστη Δόμηση	-	43.149 τ.μ.	60.298 τ.μ.	60.298 τ.μ.
Σ.Κ.	-	20%	50%	50%
Μέγιστη Κάλυψη	-	60.298 τ.μ.	150.744 τ.μ.	100.570 τ.μ.
Εισφορά σε Γη	-	16.890 τ.μ.	Κοιν. χώροι 150.744 τ.μ.	1.000 τ.μ.
Πληθυσμός	-	1.726 άτομα	1.600 άτομα	1.620 άτομα

Πηγή: Ομάδα Μελέτης

Τα μεγέθη των στοιχείων δόμησης δίνουν μια ικανοποιητική εικόνα για τα βασικά χαρακτηριστικά κάθε σεναρίου. Ταυτόχρονα, τα ποσοτικά αυτά μεγέθη συνδέονται με τις επιπτώσεις στους διαφορετικούς τομείς που αξιολογούνται στη συνέχεια. Όπως φαίνεται και στον πίνακα που ακολουθεί, με εξαίρεση το σενάριο της μηδενικής παρέμβασης, όπου δεν υφίστανται δόμηση, τα προτεινόμενα μεγέθη δόμησης/κάλυψης και χωρητικότητας μέσω του Προτεινόμενου Επενδυτικού Προγράμματος του ΕΣΧΑΣΕ, εξασφαλίζουν με τον πιο ουσιαστικό τρόπο, την ορθολογική και βέλτιστη ανάπτυξη, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις των Υπερκειμένων Επιπέδων Σχεδιασμού.

Βασικά σημεία Σεναρίου I:

- Μηδενικές παρεμβάσεις - το ακίνητο παραμένει αναξιοποίητο.
- Πιθανοί κίνδυνοι υποβάθμισης του φυσικού περιβάλλοντος ελλείψει μέτρων συντήρησης / προστασίας.
- Στασιμότητα στην προσπάθεια ενίσχυσης της τοπικής οικονομίας και αναβάθμισης του τουριστικού προϊόντος.

Βασικά σημεία Σεναρίου II:

- Μη ορθολογικός τρόπος χωροθέτησης: Διάσπαρτη χωροθέτηση-διάχυση δόμησης στον εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού χώρο, χωρίς οργανωμένο τρόπο.
- Ανεξέλεγκτος τρόπος κατασκευής κτιρίων, χωρίς μορφολογικές, αισθητικές και γενικά αρχιτεκτονικές δεσμεύσεις των κατασκευών.
- Αποκλειστική ανάπτυξη τουριστικής δραστηριότητας.
- Ασυμβατότητα με υπερκείμενα πλαίσια από τα οποία προκύπτει σαφώς η αποτροπή της εκτός σχεδίου δόμησης ενώ αντίθετα ενισχύεται - δίνονται κατευθύνσεις για οργανωμένο και ελεγχόμενο τρόπο ανάπτυξης.
- Σημαντικές περιβαλλοντικές πιέσεις σε χλωρίδα, πανίδα, έδαφος, τοπίο κ.τ.λ.

- Δεν αναμένεται να σημειωθεί ενίσχυση της τοπικής οικονομίας και ειδικότερα του κλάδου του τουρισμού με δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και συμβολή στην αναβάθμιση των τουριστικών υποδομών, παρά μόνο κατά τη διάρκεια κατασκευής κατοικιών μέσω της προσωρινής απασχόλησης του τοπικού πληθυσμού.
- Μακροχρόνια διαδικασία έγκρισης και λειτουργίας τουριστικών εγκαταστάσεων.

Βασικά σημεία Σεναρίου III:

Στα θετικά στοιχεία του Σεναρίου III, σημειώνεται:

- Η εναρμόνιση με τα κριτήρια του Χωροταξικού Σχεδίου της Περιφέρειας Πελοποννήσου,
- και η ανταπόκριση στις γενικές χωροταξικές κατευθύνσεις αυτού.
- Οι θετικές συνέπειες στο ανθρωπογενές περιβάλλον της περιοχής, ο σεβασμός στις περιβαλλοντικές δεσμεύσεις και το περιβάλλον εν γένει (διατήρηση και μεταφύτευση δέντρων, δημιουργία χώρων πρασίνου κ.τ.λ.)
- Το γεγονός ότι το εν λόγω σενάριο βρίσκεται σε πολεοδομική συμβατότητα με το προτεινόμενο θεσμοθετημένο πλαίσιο, και ενθαρρύνει την εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης.

Όμως πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι έχουν περάσει ήδη δεκατέσσερα (14) χρόνια από την έγκρισή του. Από την ημερομηνία έγκρισης της ΠΕΡΠΟ έως σήμερα η οικονομική κατάσταση και οι αναπτυξιακές προοπτικές της χώρας έχουν μεταβληθεί πλήρως.

Στα αρνητικά σημεία του σεναρίου αυτού σημειώνονται:

- Η μη αξιοποίηση των σύγχρονων πολεοδομικών εργαλείων οργανωμένης τουριστικής - παραθεριστικής ανάπτυξης
- Το γεγονός ότι δεν παρέχει ευελιξία στην πολεοδομική λύση, δεν επιτρέπει την δυνατότητα ανάπτυξης δραστηριοτήτων ευρύτερης εμβέλειας
- Η μη αξιοποίηση της σύγχρονης νομοθεσίας, που έχει εισάγει νέους τρόπους αντιμετώπισης της άναρχης δόμησης και νέα πολεοδομικά και νομικά εργαλεία για τη βέλτιστη ανάπτυξη των εκτός σχεδίου περιοχών, που μπορούν να εξασφαλίσουν καλύτερες δημοσιονομικές, αναπτυξιακές και κοινωνικές προοπτικές
- Δεν αναμένεται να σημειωθεί ενίσχυση της τοπικής οικονομίας και ειδικότερα του κλάδου του τουρισμού με δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και δεν αναμένεται να συμβάλει στην αναβάθμιση των τουριστικών υποδομών, παρά μόνο κατά τη διάρκεια κατασκευής κατοικιών μέσω της προσωρινής απασχόλησης του τοπικού πληθυσμού

Η επιλογή αυτού του σεναρίου έχει περιορισμένη αναπτυξιακή προοπτική και δεν δημιουργεί όφελος για την οικονομία και την απασχόληση στην περιοχή. Η επιλογή του σεναρίου αυτού, παρ' όλο που πληροί τα κριτήρια που έχουν τεθεί και ανταποκρίνεται στις γενικές χωροταξικές κατευθύνσεις του Χωροταξικού Σχεδίου της Περιφέρειας Πελοποννήσου έχει τα εξής μειονεκτήματα:

- είναι περιορισμένων δυνατοτήτων, δεν αξιοποιεί τις δυνατότητες των σύγχρονων εργαλείων οργανωμένης τουριστικής-παραθεριστικής ανάπτυξης, δεν αξιοποιεί την σύγχρονη νομοθεσία που έχει εισάγει νέους τρόπους αντιμετώπισης της άναρχης δόμησης και νέα πολεοδομικά και νομικά εργαλεία για τη βέλτιστη ανάπτυξη των εκτός σχεδίου περιοχών
- δημιουργεί περιορισμένες θέσεις εργασίας κυρίως κατά την υλοποίηση των έργων και κατά τη λειτουργία τους,
- δεν παρέχει ευελιξία στην πολεοδομική λύση,
- δεν επιτρέπει την δυνατότητα ανάπτυξης δραστηριοτήτων ευρύτερης εμβέλειας,
- δεν επιτρέπει την εκμετάλλευση νέων πολεοδομικών και νομικών εργαλείων που μπορούν να εξασφαλίσουν καλύτερες δημοσιονομικές, αναπτυξιακές και κοινωνικές προοπτικές,
- εκτιμάται ότι θα υποβαθμίσει και ενδέχεται να επιβαρύνει το περιβάλλον λόγω της μεμονωμένης ανέγερσης των οικοδομών, χωρίς ενιαίο πρόγραμμα και χρονοδιάγραμμα,
- δημιουργεί μία σειρά υποδομών και δικτύων που θα πρέπει να υλοποιηθούν και να αποδοθούν στο δημόσιο,
- οι λειτουργίες και δραστηριότητες που επιτρέπει να υλοποιηθούν είναι τοπικής σημασίας και για την εξυπηρέτηση των παραθεριστών του οικισμού και μόνο

Η επιλογή αυτού του σεναρίου δεν προσφέρει καμία αναπτυξιακή προοπτική και ως εκ τούτου δεν δημιουργεί όφελος για την οικονομία και την απασχόληση στην περιοχή ή στη χώρα, και συνεπώς δεν αναμένεται να έχει θετικές επιπτώσεις στους οικονομικούς και κοινωνικούς τομείς.

Βασικά σημεία Σεναρίου IV:

Τα αναφερόμενα στο Σενάριο IV ισχύουν και για το προτεινόμενο επενδυτικό πρόγραμμα.

Στα θετικά στοιχεία του Σεναρίου IV, σημειώνονται:

- Εναρμόνιση με τις κατευθύνσεις των υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού
- Θετικές συνέπειες στο ανθρωπογενές περιβάλλον της περιοχής

- Σεβασμός στις περιβαλλοντικές δεσμεύσεις και το περιβάλλον εν γένει (διατήρηση και μεταφύτευση δέντρων, δημιουργία χώρων πρασίνου κ.τ.λ.)
- Αξιοποίηση σύγχρονων πολεοδομικών εργαλείων που συνεπάγονται τη θεσμική θωράκιση του προτεινόμενου χωρικού προορισμού του οικείου επενδυτικού σχεδίου με Π.Δ/γμα.
- Ολοκληρωμένη χωρική οργάνωση
- Μίξη συμβατών μεταξύ τους χρήσεων γης: συνδυασμός οικιστικής και τουριστικής ανάπτυξης.
- Χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων με οργανωμένο τρόπο.
- Τεκμηρίωση, μέσω της ΣΜΠΕ, της εγκυρότητας του επενδυτικού σχεδίου ως προς τις επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον και τους μηχανισμούς αντιμετώπισής τους.
- Τουριστική και οικιστική ανάπτυξη με τους ισχύοντες όρους δόμησης.
- Πλήρης συμβατότητα με τις κατευθύνσεις των υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού, οργανωμένη ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας, προστασία φυσικού περιβάλλοντος κ.λπ.
- Περιορισμός εμπλεκόμενων φορέων στην όλη εγκριτική διαδικασία και παράκαμψη γραφειοκρατικών καθυστερήσεων
- Αναβάθμιση τουριστικού προϊόντος και βελτίωση της ανταγωνιστικότητας, κυρίως στον τομέα του τουρισμού (δημιουργία θέσεων εργασίας, αναβάθμιση τουριστικών υποδομών, διαφοροποίηση παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος).
- Στο πλαίσιο της οργανωμένης ανάπτυξης του ΕΣΧΑΣΕ, προβλέπεται η κατασκευή μονάδας αφαλάτωσης, η οποία θα αξιοποιείται τόσο για την παραγωγή πόσιμου νερού όσο και για τη βελτίωση της ποιότητας των υφάλμυρων υδάτων των γεωτρήσεων που θα χρησιμοποιούνται για την άρδευση του ελαιώνα. Με αυτόν τον τρόπο διασφαλίζεται η βιωσιμότητα του υφιστάμενου ελαιώνα, ο οποίος διαφορετικά θα καταστραφεί λόγω ακατάλληλης άρδευσης.

Ποσοτική και Ποιοτική αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων:

- Το **Σενάριο I** "Μηδενικής Παρέμβασης" αξιολογείται ως ακατάλληλη επιλογή τόσο από αναπτυξιακής άποψης, όσο και από άποψη πιθανών αρνητικών επιπτώσεων στο φυσικό περιβάλλον του ακινήτου.
- Το **Σενάριο II** "Τουριστικές Εγκαταστάσεις με όρους Εκτός Σχεδίου Δόμησης" εκτιμάται ως μη επιθυμητή επιλογή. Παρουσιάζει σημαντική υστέρηση σε σχέση με τα δύο επόμενα σενάρια όσον αφορά τη χωρική οργάνωση, τη συμβατότητα με τα υπερκείμενα επίπεδα σχεδιασμού, αλλά και τις διαδικαστικές απαιτήσεις (ΠΠΧΣΑΑΠΠ, ΠΕΡΠΟ Ν.Αργολίδας).

Επιπλέον, συνεπάγεται αρνητικές επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον και το τοπίο, κάτι που αποτελεί αποτρεπτικό παράγοντα και στοιχείο που αντιβαίνει στη φιλοσοφία του επενδυτικού σχεδίου.

- Το **Σενάριο III** "Ανάπτυξη της περιοχής με τις διατάξεις της ΠΕΡΠΟ", παρ' όλο που βρίσκεται σε πολεοδομική συμβατότητα με το ισχύον θεσμοθετημένο πλαίσιο, εναρμονίζεται με τα κριτήρια του Χωροταξικού Σχεδίου της Περιφέρειας Πελοποννήσου και ανταποκρίνεται στις γενικές χωροταξικές κατευθύνσεις αυτού, εκτιμάται ότι δεν εξασφαλίζει την βέλτιστη ανάπτυξη της περιοχής και δεν αξιοποιεί τη σύγχρονη νομοθεσία, η οποία έχει εισάγει νέους τρόπους αντιμετώπισης της άναρχης δόμησης, ούτε τα νέα πολεοδομικά και νομικά εργαλεία, τα οποία δημιουργούν καλύτερες δημοσιονομικές, αναπτυξιακές και κοινωνικές προοπτικές. Επίσης δεν αναμένεται ενισχύσει της τοπικής οικονομίας και ειδικότερα του κλάδου του τουρισμού.

Η ανάπτυξη της περιοχής μεμονωμένα και διάσπαρτα και όχι ενιαία - συνολικά βάσει ενός κεντρικού σχεδιασμού και προγράμματος, ενδέχεται να έχει δυσμενείς επιπτώσεις στο περιβάλλον.

- Το **Σενάριο IV** "ΕΣΧΑΣΕ με πληθυσμό 1.620", που αντιστοιχεί στη προτεινόμενη από το επενδυτικό πρόγραμμα ανάπτυξη, θεωρείται η ακόμα πιο κατάλληλη επιλογή τρόπου ανάπτυξης αφού ικανοποιεί τους πολεοδομικούς- χωροταξικούς αναπτυξιακούς και επενδυτικούς στόχους, εναρμονίζεται απολύτως με τα προβλεπόμενα μεγέθη δόμησης που προκύπτουν από το ΠΕΡΠΟ, δεν εξαντλεί τα ανώτατα προβλεπόμενα όρια δόμησης και συνεπάγεται πολύπλευρα θετικές επιπτώσεις, στο ανθρωπογενές, στο φυσικό περιβάλλον και το τοπίο.

5.3.6. Επιλογή Βέλτιστης Λύσης

Από τα διαφορετικά εναλλακτικά σενάρια ανάπτυξης που εξετάστηκαν για το συγκεκριμένο ακίνητο και λαμβάνοντας υπόψη τη SWOT ανάλυση και την εκτίμηση της Φέρουσας Ικανότητας της περιοχής που μελετήθηκαν παραπάνω, επιλέγεται το **ΣΕΝΑΡΙΟ IV με τη χρήση του εργαλείου του ΕΣΧΑΣΕ** "Μικτής Χρήσης" για τις κατηγορίες Τουρισμός - Αναψυχή με χωροθέτηση Παραθεριστικών Τουριστικών Χωριών και Τουριστικού Καταλύματος - Ξενοδοχείου και όρους δόμησης του αρθρ.11 του ν.3986/2011.

Πρόκειται για τη βέλτιστη επιλογή που εξυπηρετεί την επίτευξη των επενδυτικών στόχων, επιλογή βέβαια που τεκμηριώνεται και από πολεοδομικά, περιβαλλοντικά και κοινωνικο-οικονομικά κριτήρια. Το προκρινόμενο σενάριο επιτρέπει ουσιαστικά τη χωροθέτηση ενός πολεοδομικά, περιβαλλοντικά και επενδυτικά βιώσιμου και οργανωμένου τουριστικού και οικιστικού υποδοχέα υψηλής ποιότητας που θα ανταποκρίνεται στα εξής:

- ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου και της ευρύτερης περιοχής

- απαιτήσεις του ανταγωνιστικού επενδυτικού περιβάλλοντος.

Τέλος, βασικό πλεονέκτημα του προκρινόμενου σεναρίου είναι και η επιτάχυνση διαδικασιών έγκρισης - χωροθέτησης του στρατηγικού επενδυτικού σχεδίου

Βασικές αρχές και επιλογές της προτεινόμενης λύσης

Όπως αναπτύχθηκε σε προηγούμενα κεφάλαια το ΕΣΧΑΣΕ συγκροτείται από δύο Ζώνες Υποδοχής:

- A. "Τουρισμός-Αναψυχή, T-A" (αρθρ.11, παρ.B.1 του ν.3986/2011) για τη χωροθέτηση Τουριστικού Καταλύματος και Ξενοδοχείου 5* (αρθρ.11, παρ.B.1α του ν.3986/2011)
- B. "Παραθεριστικό-Τουριστικό Χωριό" (αρθρ.11, παρ.B.4α του ν.3986/2011)

οι οποίες διέπονται από τις εξής αρχές:

- Ορθολογική Χωρική Οργάνωση της συνολικής Έκτασης με σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον
- Συμβατότητα με την φυσική γεωμορφολογία το τοπίο και τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής
- Εξασφάλιση συμπληρωματικότητας των χρήσεων
- Λειτουργική σχέση με τους όμορους οικισμούς

Η λύση αυτή αξιοποιεί τις δυνατότητες των σύγχρονων εργαλείων οργανωμένης τουριστικής - παραθεριστικής ανάπτυξης μέσω του ειδικού χωρικού σχεδιασμού για τον προσδιορισμό της επενδυτικής ταυτότητας της Έκτασης στο σύνολό της, τηρώντας ταυτόχρονα στο αρχικό στάδιο σχεδιασμού την προβλεπόμενη από την οικεία περιβαλλοντική νομοθεσία, διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (ΣΠΕ) των επιπτώσεων του προτεινόμενου επενδυτικού σχεδίου με την εκπόνηση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, που θα οδηγήσει στον καθορισμό και περιβαλλοντικών όρων, μαζί με την έγκριση του ειδικού σχεδίου χωρικής ανάπτυξής της.

Στο πλαίσιο αυτό, η μελλοντική ανάπτυξη σχεδιάζεται εξ αρχής ολοκληρωμένα με εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων και αναμένεται να έχει θετικές επιπτώσεις τόσο στην οικονομία όσο και στην κοινωνία με την αύξηση της απασχόλησης στο Δήμο Ερμιονίδας και τη χώρα αλλά παράλληλα να εξασφαλίσει την νομιμότητα για την ασφαλή υλοποίηση του έργου και της επένδυσης.

Η ανάπτυξη κατά κύριο λόγο της παραθεριστικής κατοικίας σε ένα ολοκληρωμένο παραθεριστικό και τουριστικό θέρετρο με τις ανάλογες υψηλού επιπέδου υπηρεσίες και δραστηριότητες, αποτελεί το πλέον σύγχρονο μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης που είναι ικανό να προσελκύει μεγάλο αριθμό επισκεπτών καθόλη τη διάρκεια του έτους παρέχοντας

δραστηριότητες και εμπειρίες, που εκτείνονται σε όλες τις εποχές και αφορούν όλες τις γενιές επισκεπτών.

Ο σχεδιασμός αυτός εξασφαλίζει την εναρμόνιση με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού για διεύρυνση της τουριστικής σεζόν και αντιμετώπιση-αντιστροφή της εποχικότητας και των φαινομένων "κορεσμού" στη θερινή περίοδο αιχμής. Επίσης ο σχεδιασμός της ανάπτυξης στη συνολική Έκταση επιτρέπει την ορθολογική διαχείριση των φυσικών πόρων και του εδάφους για την ικανοποίηση των αναγκών της επένδυσης.

5.4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

- ❖ Στο πλαίσιο της **ανάλυσης S.W.O.T.**, διαπιστώνεται ότι τα ισχυρά σημεία και οι αναπτυξιακές ευκαιρίες υπερέχουν σημαντικά έναντι των αδυναμιών και δυνητικών απειλών σε όλους τους εξεταζόμενους τομείς. Το εύρημα αυτό είναι συνεπές με τον τουριστικό προσανατολισμό της οικονομικής ανάπτυξης του Δήμου Ερμιονίδας τα τελευταία χρόνια και την αυξανόμενη ζήτηση στον τομέα του τουρισμού, αναδεικνύοντας παράλληλα την επιτακτική ανάγκη για έναν στρατηγικά οργανωμένο και ορθολογικό σχεδιασμό της περαιτέρω ανάπτυξης. Η εν λόγω διαχείριση απαιτεί την προστασία και ανάδειξη των ιδιαίτερων φυσικών και πολιτιστικών πόρων της περιοχής, χωρίς να ανακόπτεται η αναπτυξιακή διαδικασία.
- ❖ Στο πλαίσιο αυτό, διερευνάται η **φέρουσα ικανότητα** της περιοχής μέσω πολυεπίπεδης μεθοδολογικής προσέγγισης. Αρχικά, πραγματοποιείται βιβλιογραφική επισκόπηση της ελληνικής και διεθνούς βιβλιογραφίας, με έμφαση στις βέλτιστες πρακτικές ποσοτικοποίησης της Φ.Ι. και των σχετικών δεικτών. Σε επόμενο στάδιο, εφαρμόζονται εξειδικευμένοι δείκτες, των οποίων τα αποτελέσματα αναλύονται και συγκρίνονται τόσο με τις μεταβολές που θα επέλθουν λόγω της προτεινόμενης επένδυσης όσο και με αντίστοιχα δεδομένα από συγκρίσιμες περιοχές μελέτης.
- ❖ Ειδικότερα, στον τομέα του τουρισμού, η τουριστική φέρουσα ικανότητα προσεγγίζεται μέσω ποσοτικών δεικτών, οι σημαντικότεροι των οποίων είναι οι δείκτες τουριστικής λειτουργίας, πυκνότητας και έντασης. Ο υπολογισμός των δεικτών αυτών για το Δήμο Ερμιονίδας καταδεικνύει ότι, παρά το γεγονός ότι η περιοχή μελέτης αποτελεί τόπο που έχει ήδη καθιερωθεί σαν τουριστικός προορισμός, αυτή διαθέτει σημαντικά περιθώρια ανάπτυξης σε σχέση με άλλες περιοχές της χώρας και εξακολουθεί να βρίσκεται εντός των ορίων της Φ.Ι.
- ❖ Προκειμένου να επιτευχθεί η βέλτιστη χωρική ένταξη της προτεινόμενης επένδυσης, διερευνώνται και αξιολογούνται τέσσερα **εναλλακτικά σενάρια ανάπτυξης**. Το βέλτιστο από περιβαλλοντική, κοινωνική και οικονομική σκοπιά αναδεικνύεται το

Σενάριο IV: ΕΣΧΑΣΕ "Μικτής Χρήσης" με ζώνες "Τουρισμού - αναψυχής" και "Παραθεριστικού - Τουριστικού Χωριού", με συντελεστή δόμησης 0,2 και ποσοστό κάλυψης 50%. Το συγκεκριμένο σενάριο βασίζεται στις ακόλουθες αρχές:

- Συμβατότητα με τις εθνικές αναπτυξιακές στρατηγικές και ενίσχυση του αναπτυξιακού χαρακτήρα του Δήμου Ερμιονίδας αλλά και της παράκτιας ζώνης της Π.Ε.Αργολίδας εν γένει.
- Δημιουργία πρότυπης τουριστικής μονάδας βιώσιμης ανάπτυξης, η οποία θα λαμβάνει υπόψη τις περιβαλλοντικές, κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες της περιοχής, εξασφαλίζοντας τη συνεργασία με την τοπική κοινωνία.
- Ολοκληρωμένος σχεδιασμός οργανωμένου τουριστικού υποδοχέα υψηλών προδιαγραφών, τόσο αισθητικά όσο και περιβαλλοντικά, ώστε να αποτελεί μια βιώσιμη εναλλακτική έναντι της άναρχης εκτός σχεδίου δόμησης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΣΧΑΣΕ

6.1. ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΞΟΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ

Η συγκεκριμένη επένδυση αποσκοπεί να αποτελέσει ένα πολύ υψηλού επιπέδου ολοκληρωμένο παραθεριστικό και τουριστικό θέρετρο, το οποίο ταυτόχρονα θα αντιπροσωπεύει το πλέον σύγχρονο μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης διεθνώς. Οι βασικοί άξονες που διέπουν τον πολεοδομικό και στρατηγικό σχεδιασμό της επένδυσης αναλύονται παρακάτω:

I. Σεβασμός στα χωροταξικά, πολεοδομικά και περιβαλλοντικά δεδομένα της περιοχής

Η προτεινόμενη επένδυση τηρεί τις κατευθύνσεις των υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού και εναρμονίζεται πλήρως με τις οικείες για την περιοχή παρέμβασης ρυθμίσεις και κατευθύνσεις των ΓΠΧΣΑΑ, ΕΠΧΣΑΑ και ΠΠΧΣΑΑ Περιφέρειας Πελοποννήσου, του Στρατηγικού Σχεδίου Δήμου Ερμιονίδας, καθώς και με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, τα προγραμματικά μεγέθη και το μοντέλο ανάπτυξης των ζωνών ΠΕΡΠΟ (βλ. παρακάτω [κεφ.6.2](#)).

Τα προτεινόμενα προγραμματικά μεγέθη έχουν επιλεγεί με σεβασμό της Φέρουσα Ικανότητα του τοπικού και ευρύτερου περιβάλλοντος στην υποδοχή νέων χρήσεων (βλ. [κεφ.5.2](#)).

Ταυτόχρονα, η επένδυση στοχεύει στη μείωση των πολεοδομικών και περιβαλλοντικών επιπτώσεων στην ευρύτερη περιοχή και ει δυνατόν εσωτερικής κάλυψης των αναγκών του έργου (π.χ. εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων, διαλογή στην πηγή, ίδια απορριμματοφόρα για εξυπηρέτηση της επένδυσης αλλά και βοήθεια δήμου σε περιόδους αιχμής, εσωτερική μονάδα αφαλάτωσης, ίδια πυροσβεστικά οχήματα βλ. και παρακάτω [κεφ.6.11](#)).

II. Ορθολογική πολεοδομική οργάνωση

Στόχος του σχεδιασμού είναι η οργάνωσή του είτε σε πυκνώσεις είτε κατά μήκος πράσινων αξόνων ώστε να περιοριστεί η διάχυση των κατασκευών στην Έκταση και να

δημιουργηθούν αφενός οι βέλτιστες συνθήκες ανάπτυξης κοινωνικής ζωής αφετέρου μεγάλοι ελεύθεροι χώροι πρασίνου για υπαίθριες χρήσεις.

Προτεραιότητα αποτελεί επίσης η κατασκευαστική και αρχιτεκτονική - μορφολογική ένταξη των κατασκευών στο ιδιαίτερο φυσικό ανάγλυφο της περιοχής (κατάλληλη ογκοπλασία, χρήση τοπικών υλικών κ.ά.), με ειδική μέριμνα για την αξιοποίηση των φυσικών ρευμάτων δροσισμού και αερισμού.

Ταυτόχρονα, η ειδική μέριμνα για τη διαμόρφωση ενός συνεκτικού δικτύου εσωτερικής κυκλοφορίας (πεζών, οχημάτων και ποδηλάτων) και την ορθολογική διασύνδεσή του με το υπάρχον δίκτυο της ευρύτερης περιοχής θα εντάξει αρμονικά την επένδυση, θα συμβάλει στη δημιουργία υπαίθριων διαδρομών πεζών και ποδηλάτων και θα ελαχιστοποιήσει τη δημιουργία νέων αξόνων κυκλοφορίας.

III. Προστασία και ανάδειξη φυσικού περιβάλλοντος και τοπίου

Σημαντικός στόχος της επένδυσης είναι η αειφορική κατασκευή και λειτουργία της ανάπτυξης και η αρμονική ενσωμάτωσή του στο τοπίο. Η οικιστική ανάπτυξη του έργου θα ακολουθεί υψηλές προδιαγραφές αισθητικής της αρχιτεκτονικής σύνθεσης που εναρμονίζεται με το περιβάλλον, υπηρετώντας την ποικιλία και τις ήπιες μορφολογικές παρεμβάσεις σε αυτό, αποφεύγοντας την "επανάληψη" τυποποιημένων μορφολογικά μοντέλων. Όλες οι κατασκευές θα συνδυάζονται με έργα ανάδειξης των φυσικών στοιχείων του περιβάλλοντος.

Προτεραιότητα η προστασία και ανάδειξη του υπάρχοντος ελαιώνα. Για το λόγο αυτό έχει συνταχθεί μελέτη για τη διατήρηση, ανάδειξη και διαχείριση του υπάρχοντος ελαιώνα, η οποία κατατίθεται ως υποστηρικτική μελέτη μαζί με το ΕΣΧΑΣΕ. Η προστασία και ανάδειξη του υπάρχοντος ελαιώνα θα επιτευχθεί αφενός με την αρμονική ένταξη και προσαρμογή των κτισμάτων στο φυσικό ανάγλυφο και αφετέρου με τη διατήρηση των υπεραιώνιων ελαιόδεντρων και την ανάδειξή τους σε σημεία αναφοράς στις γειτονιές των παραθεριστικών κατοικιών και του ξενοδοχείου, τη μεταφορά και διατήρηση όλων των υπολοίπων σε νέες θέσεις και την ανάδειξη του συνόλου των ελαιόδεντρων σε κυρίαρχο στοιχείο φύτευσης και διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου.

Επιπρόσθετα, όπως αναλύεται στην παραπάνω μελέτη, σε τμήμα της Έκτασης αλλά και σε γειτονική έκταση ίδιας ιδιοκτησίας υφίσταται Βιολογικός Ελαιώνας και Παραδοσιακό Ελαιοτριβείο σε λειτουργία του οποίου η παραγωγή θα συνεχιστεί. Ο φορέας της επένδυσης, θα αναπτύξει δράσεις και προγράμματα σχετικά με τη βιολογική γεωργία της, την παραδοσιακή έκθλιψη ελαιοκάρπου, καθώς και προγράμματα σχετικά με τα προϊόντα και τα ευεργετήματα τα οποία προκύπτουν από την ελιά. Παράλληλα, ο φορέας της επένδυσης (που αποτελεί ταυτόχρονα και τον κύριο της εν λόγω παραγωγικής μονάδας) θα προβεί σε

ανακαίνιση του παραδοσιακού ελαιοτριβείου και δημιουργία επισκέψιμου Μουσείου - Ελαιοτριβείου στο οποίο οι επισκέπτες της επένδυσης αλλά και της ευρύτερης περιοχής θα μπορούν να παρακολουθούν όλα τα στάδια καλλιέργειας του ελαιώνα και να συμμετέχουν σε αυτήν. Η υπάρχουσα μονάδα τυποποίησης θα επεκταθεί, με σκοπό την δημιουργία προϊόντων ελαίου με αρωματικά φυτά καθώς και τη δημιουργία σειράς καλλυντικών με βάση το παραδοσιακό ελαιόλαδο. Όλα τα προϊόντα θα διατίθενται εντός του συγκροτήματος, τόσο ως προϊόντα προς πώληση όσο και ως προϊόντα amenities.

Η ανάδειξη του υπάρχοντος ελαιώνα, η συνεργασία με το γειτονικό Παραδοσιακό Ελαιοτριβείο καθώς και η ανάδειξη του μνημείου-παλιού υδραγωγείου (βλ. [κεφ.4.1](#)) στοχεύουν στην ενίσχυση της αξίας των υπεραιωνόβιων ελαιώνων της Ερμιονίδας, την ανάδειξή τους σε πόλο έλξης και αντικείμενο γνώσης, αλλά και τη διατήρηση της μνήμης και προβολή της συμβολής τους στη ζωή της Αργολίδας της παραδοσιακής αυτής παραγωγικής δραστηριότητας.

Επιπλέον, με την οριοθέτηση του ρέματος "Πλεπίου" (βλ. [κεφ.6.5](#)), την ανάδειξη της χλωρίδας & την προστασία των υδάτων του, καθώς και με την αρμονική ένταξή του στον σχεδιασμό μέσω της δημιουργίας ζώνης πρασίνου κοινόχρηστου χαρακτήρα με πεζοπορική και ποδηλατική διαδρομή, ο φορέας στοχεύει στην προστασία και διατήρηση του φυσικού και κοινόχρηστου χαρακτήρα του.

Τελος, φυσική ακτογραμμή και το παραλιακό μέτωπο θα προστατευτούν και η αξιοποίησή τους θα είναι ήπια. Οι επεμβάσεις θα δημιουργήσουν ένα ιδιαίτερο σκηνικό για τους παραθεριστές και τους επισκέπτες και θα έχουν στόχο την ανάδειξη του φυσικού της χαρακτήρα και τη αξιοποίησης της ως χώρο αναψυχής & άθλησης (κολύμβηση, περίπατος, θαλάσσια αθλήματα κτλ.) μετατρέποντας την σε πόλο έλξης και αυξάνοντας την ελκυστικότητα του ακινήτου,

Με όλα τα παραπάνω, θα επιτευχθεί η ανάπτυξη του τουρισμού σε συνδυασμό με την προστασία και τη συνετή χρήση των φυσικών πόρων με την παροχή υποδομών περιβαλλοντικά ευαίσθητης πολυτέλειας.

IV. Ανάδειξη και ενίσχυση πολιτιστικής κληρονομιάς και δραστηριότητας ευρύτερης περιοχής

Το επενδυτικό σχέδιο εμπνέεται από την πολιτιστική κληρονομιά του τόπου και στοχεύει στη δημιουργία ενός ολοκληρωμένου προγράμματος ανάδειξης και υποστήριξης καλλιτεχνικών δημιουργιών και δράσεων, προσθέτοντας στο καλλιτεχνικό τοπίο που έχει ήδη δημιουργηθεί στην Ύδρα (η θέα της οποίας δεσπόζει από όλα τα σημεία της Έκτασης) αλλά και στα νησιά του Αργοσαρωνικού (Σπέτσες, Πόρος, Αίγινα). Το εν λόγω πρόγραμμα θα συνδυαστεί με την

παραθεριστική απόλαυση και την υψηλού επιπέδου παροχή υπηρεσίας από ειδικούς του τουρισμού.

Το συγκρότημα ονομάζεται "ART RESIDENCES" φιλοδοξεί να είναι το πρώτο παγκοσμίως θεματικό - τουριστικό resort το οποίο θα λειτουργεί σαν ένας θύλακας τέχνης και έμπνευσης. Μέσω της κατάρτισης ενός ολιστικού προγράμματος ανάδειξης και προώθησης avant-garde καλλιτεχνικών δρώμενων με τίτλο **ARTFORMS** φιλοδοξεί να αναδειχθεί σε ένα παραθαλάσσιο παραθεριστικό κέντρο κοσμοπολίτικου χαρακτήρα, το οποίο θα αποτελέσει καλλιτεχνικό επίκεντρο (culture epicentre) και σημείο αναφοράς της διεθνούς ελίτ της τέχνης.

Το πρόγραμμα ARTFORMS το οποίο προετοιμάζεται συντεταγμένα από ανθρώπους της τέχνης (curators, συλλέκτες, headhunters νέων καλλιτεχνών, γκαλερίστες, ακαδημαϊκούς και καλλιτέχνες) θα ενσωματώνει βιωματικά και διαδραστικά τον κύκλο ζωής του καλλιτεχνήματος από την δημιουργία του έως την τέρψη του ενδιαφερόμενου κοινού από αυτό. Στο πλαίσιο του προγράμματος, θα προσκαλούνται ανερχόμενοι καλλιτέχνες, φοιτητές, ή πρόσφατα αποφοιτήσαντες από όλο τον κόσμο και θα φιλοξενοούνται στο συγκρότημα για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα ενώ δουλεύουν/ολοκληρώνουν ένα έργο τους. Το ξενοδοχείο θα αποτελεί έναν μεγάλο εκθεσιακό χώρο με υπαίθριους και στεγασμένους χώρους που θα φιλοξενούν μόνιμη έκθεση, αλλά θα αποτελεί και gallery για την παρουσίαση των έργων που δημιουργούνται κατά τη διάρκεια του προγράμματος φιλοξενίας. Οι πελάτες του ξενοδοχείου και οι επισκέπτες της περιοχής θα έχουν την ευκαιρία να επισκέπτονται την μόνιμη έκθεση, αλλά και τα studios και να βλέπουν την διαδικασία που ακολουθεί κάθε καλλιτέχνης, να παρακολουθούν τις παρουσιάσεις στο τέλος του προγράμματος, αλλά και να αγοράζουν έργα τέχνης, στις πωλήσεις των οποίων το ξενοδοχείο θα δρα ως gallery. Παράλληλα, στα πλαίσια του προγράμματος θα διοργανώνονται πλήθος δράσεων οι οποίες περιγράφονται παρακάτω με στόχο την ενίσχυση της καλλιτεχνικής αξίας της περιοχής και την ανάδειξή της σε διεθνές επίπεδο.

Το πρόγραμμα ARTFORMS περιλαμβάνει επιγραμματικά τις πιο κάτω δράσεις:

- Δημιουργία συμβουλευτικής επιτροπής τέχνης η οποία θα διαρθρώσει σε συνεργασία με ειδικούς της τουριστικής αγοράς το νέο προϊόν της θεματικής - καλλιτεχνικής προσέγγισης του resort. Η επιτροπή θα περιλαμβάνει καθηγητές Πανεπιστημίου, curators, συλλέκτες, headhunters νέων καλλιτεχνών, γκαλερίστες, καλλιτέχνες αλλά και ειδικούς marketing και positioning του τουρισμού.

- Σύνδεση με πανεπιστήμια καλών τεχνών της Ευρώπης και της Β. Αμερικής⁶⁵ και πρόσκληση καθηγητών σε events παρουσιάσεων και ομιλιών δια ζώσης ή μέσω τηλεματικής.
- Προσφορά συγκεκριμένου πακέτου σε υποσχόμενους και ανερχόμενους διεθνείς καλλιτέχνες το οποίο θα περιλαμβάνει μηνιαία προγράμματα διαμονής και εστίασης με παράλληλη παραχώρηση καλλιτεχνικού εργαστηρίου για να εργαστούν χωρίς χρέωση. Η επιλογή θα είναι ιδιαίτερα αυστηρή, θα γίνεται από την επιτροπή τέχνης του φορέα της επένδυσης και θα περιλαμβάνει δύο καλλιτέχνες ανά μήνα.
- Δύο φορές τον χρόνο και με στόχο να επεκταθεί η σεζόν λειτουργίας τού ξενοδοχείου, θα προσκαλούνται καταξιωμένοι καλλιτέχνες οι οποίοι θα παραδίδουν masterclasses σε επιλεγμένους συμμετέχοντες, οι οποίοι θα διαμένουν στο ξενοδοχείο.
- Φιλοξενία και έκθεση ιδιωτικών συλλογών έργων ζωγραφικής και άλλων μορφών υλικής δημιουργίας αλλά και πρόσκληση για έκθεση έργων εν ζωή καλλιτεχνών, καταξιωμένων και ανερχόμενων.
- Φιλοξενία δημοπρασιών από γνωστούς διεθνείς οίκους σε ειδικά διαμορφωμένη αίθουσα (convention center) η οποία θα προσφέρει στο σύνολο της τον απαραίτητο τεχνολογικό εξοπλισμό, ενώ θα διασφαλίζει στα θωρακισμένα υπόγεια την ασφάλεια των έργων.
- Διοργάνωση υψηλού επιπέδου σεμιναρίων, εκπαιδευτικών προγραμμάτων - workshops και βιωματικών δράσεων ιστορίας τέχνης, σπουδής καλλιτεχνικών ρευμάτων και δημιουργών.
- Θέσπιση και φιλοξενία μικρών μουσικών φεστιβάλ ή φεστιβάλ καλών τεχνών, live art και περφόρμανς.
- Διοργάνωση προγραμμάτων καλλιτεχνικών και πολιτιστικών οδοιπορικών στα κοντινά νησιά τέχνης (Ύδρα, Σπέτσες κ.α.) αλλά και στην Ηπειρωτική Πελοποννησιακή γη.
- Δημιουργία ενός studio μελέτης της παραδοσιακής Αρχιτεκτονικής του οικισμού τής Ύδρας, το οποίο θα διοργανώνεται ετήσια, σε συνεργασία με Αρχιτεκτονικές σχολές από την Ελλάδα και τον υπόλοιπο κόσμο και θα απονέμει ένα Diploma Υδραϊκής Αρχιτεκτονικής στους συμμετέχοντες

⁶⁵ Ενδεικτικά αναφέρεται ότι ο φορέας της επένδυσης έχει ήδη έρθει σε επαφή, πέρα από γκαλερίστες και curators, με το Royal College of Art (World Rank 2020: 1), το Central Saint Martins -University of the Arts London (World Rank 2020: 2) και Goldsmiths University of London (World Rank 2020: 14), τρία από τα πιο αναγνωρισμένα πανεπιστήμια του κόσμου τα οποία έχουν εκδηλώσει θερμό ενδιαφέρον για να συμμετάσχουν και να προωθήσουν το πρόγραμμα αυτό. (Ενδεικτικά γνωστοί απόφοιτοι Royal College of Art: David Hockney, Tracey Emin, Ridley Scott, Anthea Hamilton, Central Saint Martins: Nick Gentry, Alexander McQueen, Goldsmiths University of London: Damien Hirst, Lucien Freud, Anthony Gormley)

- **MARKETABLE ART:** Στους κοινόχρηστους χώρους του ξενοδοχείου θα εκτίθενται έργα (πίνακες, γλυπτά ή εγκαταστάσεις), τα οποία οι πελάτες θα έχουν τη δυνατότητα να αγοράσουν. Σε οποιαδήποτε αγορά, το ξενοδοχείο θα δρα ως γκαλερί κρατώντας προμήθεια από την πώληση.
- **ART FAIR:** Στοχεύοντας στην επέκταση της σεζόν, θα δημιουργηθεί artfair με προσκεκλημένες γκαλερί από όλο τον κόσμο, το οποίο αναμένεται να εδραιωθεί στον χώρο. Πρότυπα αυτού είναι το Frieze (London & New York) και το Art Basil, Biennale κατά τα οποία γκαλερί από όλο τον κόσμο, για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, δημιουργούν περίπτερα με έργα των καλλιτεχνών που εκπροσωπούν. Τα συγκεκριμένα art fairs, προσελκύουν πολύ μεγάλο κοινό και κυρίως συλλέκτες έργων τέχνης, οι οποίοι ταξιδεύουν στο Λονδίνο, τη Νέα Υόρκη και τη Βασιλεία αποκλειστικά για τα art fairs.
- **GIFT SHOP:** Στο gift shop του ξενοδοχείου θα πωλούνται μικρά έργα τέχνης και design objects, αφίσες των εκθέσεων και μινιατούρες έργων. Το giftshop θα έχει χαρακτήρα concept store προσομοιάζοντας τα gift shops διάσημων μουσείων όπως η TATE gallery στο Λονδίνο, το MOMA στη Νέα Υόρκη και το εγχώριο Μουσείο Μπενάκη.
- **MEMBERSHIPS:** Τα μέλη του "ART RESIDENCES", θα έχουν τις εξής παροχές:
 - προτεραιότητα και έκπτωση στο booking δωματίων και εισιτηρίων για όλα τα events του ξενοδοχείου (π.χ. masterclasses, art fair κτλ.)
 - δυνατότητα λειτουργίας ως μαικήνες της τέχνης συνεισφέροντας ως χορηγοί στην φιλοξενία καλλιτεχνών.

Απώτερος στόχος είναι η επένδυση να προσελκύσει το φιλότεχνο υψηλού επιπέδου παραθεριστικό κοινό σε ένα πρότυπο οικοσύστημα - φυτώριο αλλά και επιταχυντή των Τεχνών, δίνοντας την ευκαιρία στους παραθεριστές και επισκέπτες να έρθουν σε επαφή με καλλιτέχνες και στους τελευταίους να εμπνευστούν από αυτήν και να συνεισφέρουν κι εκείνοι δημιουργώντας, εκθέτοντας και διαθέτοντας τα έργα τους. Η ενίσχυση του τουρισμού τέχνης (υποκατηγορίας του πολιτιστικού τουρισμού) θα αποτελέσει μια εμπειρία αμφίδρομα κερδοφόρα τόσο για τους επισκέπτες, όσο και για την τοπική κοινότητα, συνδυάζοντας τη δημιουργικότητα, την πολιτιστική εξερεύνηση και τη διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς.

V. Προσέλκυση ειδικών μορφών τουρισμού

Το συγκρότημα στοχεύει στην προσέλκυση ειδικών μορφών τουρισμού γύρω από τρεις άξονες:

1. Τουρισμός Τέχνης: Μέσω του προγράμματος ARTFORMS και όλων των δράσεων που αναλύθηκαν παραπάνω η επένδυση στοχεύει στην προσέλκυση ενός ιδιαίτερου niche market πελατειακού δυναμικού το οποίο ασχολείται με την τέχνη και αναζητεί εκλεπτυσμένα και υψηλής ποιότητας αλλά και αισθητικής καταλύματα με ιδιαίτερη προτίμηση σε προορισμούς που ειδικεύονται στο ιδιαίτερο ενδιαφέρον του για την τέχνη. Ο εν λόγω συνδυασμός της καλλιτεχνικής προσέγγισης με την προσφορά παραθεριστικών υπηρεσιών αποτελεί μια πρωτοποριακή προσέγγιση του τουριστικού προϊόντος, μοναδική στη χώρα μας αλλά και διεθνώς.
2. Ελαιοτουρισμός: Η αναβάθμιση και ανάδειξη των σχετικών με την ελιά υποδομών που βρίσκονται εντός (τμήμα παλαιού υδραγωγείου), αλλά και εκτός (Βιολογικός Ελαιώνας, Παραδοσιακό Ελαιοτριβείο - μελλοντικό Μουσείο Ελιάς στη γειτονική έκταση του φορέα της παρούσας επένδυσης) αλλά και έχει ως στόχο να ανοίξει το δρόμο για την ουσιαστική ανάπτυξη του ελαιοτουρισμού στην περιοχή συνδέοντας τον αγροτικό τομέα με τον τουρισμό (βλ. [κεφ.4.1](#)).
3. Τουρισμός υγείας και ευεξίας: Ενδυναμώνοντας την υπάρχουσα ανοδική τάση για προσέλκυση τουρισμού υγείας στη χώρα μας⁶⁶ αλλά και παγκοσμίως⁶⁷, η δημιουργία ενός σύγχρονου και πολυτελούς SPA με παροχή ολιστικών θεραπειών και υπηρεσιών (διαλογισμός, μασάζ, γιόγκα, γυμναστική, ειδικές θεραπείες κ.α.) η επένδυση στοχεύει να αποτελέσει ένα Wellness προορισμό που θα συνδυάζει παραθερισμό και ενίσχυση της πνευματικής και σωματικής υγείας.

Η θεματική προσέγγιση της υποδομής θα παράσχει συγκριτικό πλεονέκτημα και εργαλείο διαφοροποίησης του τουριστικού προϊόντος σε τοπικό αλλά και εθνικό επίπεδο. Το προϊόν και η υπηρεσίες που σχεδιάζονται δεν θα ανταγωνίζονται το τοπικά παρεχόμενο τουριστικό προϊόν καθώς απευθύνονται σε διαφορετικό κοινωνικοοικονομικό πελατειακό δυναμικό αλλά θα δημιουργήσουν θέσεις εργασίας για τους κατοίκους, θα διευρύνουν την τουριστική περίοδο από λίγους μήνες σε όλο το χρόνο και θα ενδυναμώσουν κατά αυτόν τον τρόπο την τοπική οικονομία.

VI. Διατήρηση και ενίσχυση του ελληνικού τουρισμού και του τουριστικού προϊόντος της περιοχής

⁶⁶ Από το Δεκέμβριο του 2024 έχει τεθεί σε διαβούλευση νέο νομοσχέδιο του Υπουργείου Τουρισμού το οποίο μεταξύ άλλων διευρύνει τον ορισμό των Κέντρων Αναζωογόνησης (spa), ενώ στο 1ο Διεθνές Συνέδριο Τουρισμού Υγείας που διοργανώθηκε στην Ελλάδα αναδείχθηκαν οι μεγάλες δυνατότητες ανάπτυξης του τουρισμού υγείας στην Ελλάδα ως έναν ακόμα πυλώνα της ελληνικής οικονομίας.

⁶⁷ Σύμφωνα με το [fact.mr](#) η παγκόσμια αγορά wellness αναμένεται να αυξηθεί από 1,7 δις δολάρια το 2024 σε 6,3 τρις δολάρια μέχρι το τέλος του 2034

Όσον αφορά στην ευρύτερη περιοχή της Π. Πελοποννήσου, η υλοποίηση του Έργου θα είναι πρότυπη και θα οδηγήσει σε ποιοτική βελτίωση της προσφοράς τόσο της παραθεριστικής κατοικίας, όσο και του τουριστικού προϊόντος και των συναφών υπηρεσιών αναψυχής - ευεξίας εναρμονισμένο με τις στρατηγικές κατευθύνσεις του Π.Χ.Π. της Περιφέρειας Πελοποννήσου για απεξάρτηση από το μαζικό και εποχικό τουρισμό.

Σημειώνεται ότι η απόφαση της παρούσας επένδυσης υπαγορεύεται από τη διεθνή τάση αναδιοργάνωσης, αναβάθμισης και εκσυγχρονισμού του τουριστικού κλάδου, η οποία στα πλαίσια του υγιούς & θεμιτού ανταγωνισμού, ωθεί τις ελληνικές τουριστικές επιχειρήσεις να επενδύσουν προς την κατεύθυνση αυτή. Επισημαίνεται δε, ότι η εν λόγω επιχειρηματική πρωτοβουλία συνάδει απόλυτα με την εγχώρια αναπτυξιακή πολιτική και δυναμική στον τομέα του τουρισμού.

Ενισχύοντας τον εναλλακτικό τουρισμό (βλ. παραπάνω), αμβλύνοντας την εποχικότητα και επιμηκύνοντας την τουριστική περίοδο, ενδυναμώνοντας τον τουριστικό κλάδο με τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας, στηρίζοντας τους λοιπούς παραγωγικούς τομείς της τοπικής οικονομίας και αυξάνοντας το ποσοστό τουριστών υψηλού εισοδήματος της περιοχής, η ανάπτυξη επιδιώκει να διαφοροποιήσει και να εμπλουτίσει το παρεχόμενο τουριστικό προϊόν της περιοχής.

VII. Ενίσχυση της τοπικής κοινωνίας καθ' όλη τη διάρκεια του έτους

Βασικός στόχος της επένδυσης είναι η προσέλκυση επισκεπτών καθόλη τη διάρκεια του έτους. Μέσω ενός σχεδιασμού ολοκληρωμένης ανάπτυξης εγκαταστάσεων τουρισμού και παραθερισμού, στοχεύει στην προώθηση ειδικών μορφών τουρισμού που αποσκοπούν στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου. Η επίτευξη της μέγιστης δυνατής πληρότητας και παρουσίας κατοίκων/επισκεπτών/τουριστών καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου επιτυγχάνεται μέσω:

- ➔ της δημιουργίας παραθεριστικών κατοικιών σε ένα προορισμό κοντινό στην Αθήνα που είναι εύκολα προσβάσιμος όλο τον χρόνο
- ➔ της θέσπισης του προγράμματος ARTFORMS το οποίο θα λειτουργεί όλο το χρόνο ελκύοντας επισκέπτες τόσο μέσω της φιλοξενίας καλλιτεχνών (art residencies) όσο και μέσω των υπόλοιπων δράσεων του (εκθέσεις, σεμινάρια κτλ.)
- ➔ της θέσπισης συμμετοχικών ή επιμορφωτικών προγραμμάτων σε συνεργασία με το γειτονικό Ελαιотριβείο-Μουσείο-Ελαιώνα για την παραγωγή του ελαιόλαδου που επιτρέπει τη χρονική επέκταση του τουρισμού τη φθινοπωρινή περίοδο (συγκομιδή καρπού και παραγωγή ελαίου)

Ο συνδυασμός των παραπάνω με την τουριστική υποδομή θα επιτρέψει τη βέλτιστη αξιοποίηση των υποδομών και την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου.

Ταυτόχρονα, η κατασκευή αλλά και η λειτουργία ενός τέτοιου "all year round" προορισμού θα δημιουργήσει άμεσες και έμμεσες θέσεις εργασίας καθ' όλη τη διάρκεια του έτους τονώνοντας πληθυσμιακά την ευρύτερη περιοχή και συνδράμοντας σημαντικά στην ανατροπή της τωρινής φθίνουσας πληθυσμιακής τάσης. Επιπλέον, θα συμβάλλει στη μείωση των περιβαλλοντικών, οικονομικών, κοινωνικών επιπτώσεων και πιέσεων που προκαλεί η συγκέντρωση του τουρισμού σε λίγους μήνες μέσα στο χρόνο αλλά και στην ανάπτυξη νέων δραστηριοτήτων που στηρίζουν τη διατήρηση και την ανάπτυξη της κληρονομιάς της περιοχής (πέραν του τριτογενούς τομέα, προσφέρει σημαντική ανάπτυξη στον πρωτογενή και δευτερογενή τομέα, καθώς το Έργο δημιουργεί σημαντική επιπρόσθετη ζήτηση για προμήθειες σε τοπικά προϊόντα).

VIII. Καθολικός Σχεδιασμός

Το σύνολο των παρεμβάσεων, θα ακολουθήσει τους κανόνες καθολικού σχεδιασμού με επίκεντρο την ποιότητα των προσφερόμενων υπηρεσιών και την μεγιστοποίηση της ικανοποίησης των διαμενόντων. Ο καθολικός σχεδιασμός αποσκοπεί στην άρση των φραγμών που εμποδίζουν την ικανότητα ενός ατόμου να είναι ανεξάρτητο, δημιουργώντας προϊόντα και περιβάλλοντα φιλικά προς το χρήστη, ανεξάρτητα από την φυσική του κατάσταση και τις κινητικές του δυνατότητες. Ο καθολικός σχεδιασμός απευθύνεται σε όλους τους ανθρώπους όλων των ηλικιών και ικανοτήτων, προσπαθώντας να περιορίσει στο ελάχιστο την πιθανότητα κάποιος να μην είναι σε θέση να τα χρησιμοποιήσει προϊόντα και υπηρεσίες. Επιπρόσθετα, καθολικός σχεδιασμός είναι η σύνθεση ενός περιβάλλοντος ώστε να είναι δυνατή η κατανόηση και η χρήση του στο μέγιστο δυνατό βαθμό από όλους τους ανθρώπους, ανεξαρτήτως ηλικίας και μεγέθους αναπηρίας.

Στην κατεύθυνση αυτή το σύνολο των κατασκευαστικών παρεμβάσεων θα λαμβάνουν υπόψη τους τις κάτωθι παραμέτρους:

- Ισότητα στο δικαίωμα χρήσης: Ο σχεδιασμός θα είναι χρήσιμες και εμπορεύσιμες σε άτομα με διαφορετικές ανάγκες ώστε να μην μειώνει, να μην στιγματίζει και να μην περιθωριοποιεί καμιά ομάδα ατόμων.
- Ευελιξία στη χρήση: Ο σχεδιασμός θα φιλοξενεί ένα ευρύ φάσμα ειδικών ατομικών προτιμήσεων και ικανοτήτων.
- Απλή διορατική χρήση: Η χρήση του σχεδιασμού θα είναι εύκολη και κατανοητή, ανεξάρτητα από την εμπειρία του χρήστη, τις γνώσεις, τις γλωσσικές ικανότητες ή του τωρινού επίπεδο συγκέντρωσης.

- Αντιληπτική πληροφόρηση: Ο σχεδιασμός θα παρέχει τις απαραίτητες εκείνες πληροφορίες στον χρήστη, ανεξάρτητα από τις περιβάλλουσες συνθήκες ή τις αισθητικές ικανότητες του χρήστη ώστε η επικοινωνία να είναι αποτελεσματική.
- Ανοχή στα λάθη: Ο σχεδιασμός θα ελαχιστοποιεί τα αρνητικά αποτελέσματα από λανθασμένες ενέργειες.
- Ελάχιστη σωματική προσπάθεια: Ο σχεδιασμός θα προβλέπει τη δυνατότητα να χρησιμοποιηθεί άνετα και αποτελεσματικά με ελάχιστη σωματική κόπωση.
- Κατάλληλοι χώροι και διαστάσεις για πρόσβαση και χρήση: θα δίνεται η κατάλληλη διάσταση και ο κατάλληλος χώρος για πρόσβαση, προσέγγιση, χειρισμό και χρήση ανεξάρτητα από τη σωματική διάπλαση ή την κινητικότητα του χρήστη.

Οι παραπάνω αρχές αποτελούν βασικές κατασκευαστικές προδιαγραφές για την ξενοδοχειακή εγκατάσταση, τις παραθεριστικές κατοικίες και τους κοινόχρηστους χώρους, διασφαλίζοντας την καθολική προσβασιμότητα. Όλες οι εγκαταστάσεις διαμονής θα περιλαμβάνουν δωμάτια πλήρως προσβάσιμα χωρίς ανάγκη συνοδείας, ενώ οι εσωτερικοί χώροι, οι βεράντες και τα μπάνια θα είναι σχεδιασμένα ώστε να επιτρέπουν την ελεύθερη μετακίνηση ατόμων με αναπηρία. Οι ανελκυστήρες θα είναι ευρύχωροι, ενώ όλες οι συσκευές στα δωμάτια θα συμβαδίζουν με τις αρχές του καθολικού σχεδιασμού και θα διαθέτουν κατάλληλο σύστημα ειδοποίησης για όλες τις μορφές αναπηρίας.

Οι κοινόχρηστοι χώροι, όπως μπαρ, εστιατόρια, spa και αίθουσες πολλαπλών χρήσεων, θα εξασφαλίζουν άνετη πρόσβαση, εργονομικά σχεδιασμένα έπιπλα, πάγκους σε διαφορετικά ύψη και ειδικά καθίσματα. Οι κατάλογοι των εστιατορίων θα είναι διαθέσιμοι και στη γραφή Braille, ενώ θα αποφεύγονται μοκέτες και εμπόδια στους διαδρόμους για τη διευκόλυνση των ατόμων με κινητικές δυσκολίες. Ιδιαίτερη προσοχή θα δοθεί στο ύψος τοποθέτησης λαβών, διακοπών φωτισμού και λοιπών χειριστηρίων.

Τέλος, θα δοθεί έμφαση στην ηλεκτρονική προσβασιμότητα, διασφαλίζοντας τη φιλικότητα των ψηφιακών εφαρμογών και υπηρεσιών, ώστε η διαμονή και η πληροφόρηση να είναι απρόσκοπτες για όλους.

6.2. ΕΝΑΡΜΟΝΙΣΗ ΜΕ ΙΣΧΥΟΝ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Η προτεινόμενη χωρική ανάπτυξη αφορά σε Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης της Στρατηγικής Επένδυσης με την ονομασία "ART RESIDENCES", συνολικής εκτάσεως 301.488 τ.μ., που βρίσκεται στην περιοχή Πλέπτι του Δήμου Ερμιονίδας, της Π.Ε. Αργολίδας της Π. Πελοποννήσου, όπως η έκταση αυτή αποτυπώνεται στο Τοπογραφικό Διάγραμμα κλίμακας

1:1.000 που συνοδεύει την παρούσα Μελέτη, με βασικό χωρικό προορισμό τις χρήσεις "Τουρισμός - Αναψυχή" και "Παραθεριστικό - Τουριστικό Χωριό" των περιπτώσεων 1 και 4α της παρ.Β άρθρ.11 του ν. 3986/2011.

Το προτεινόμενο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., συνιστά Ε.Χ.Σ., σύμφωνα με την παρ. 9γ. του άρθρου 8 του ν. 4447/2016 (ΦΕΚ 241Α), που σύμφωνα με την παρ.1 του αυτού άρθρου, αποσκοπεί στη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη της περιοχής επέμβασης προκειμένου να λειτουργήσει ως υποδοχέας σχεδίου στρατηγικής σημασίας. Ο στρατηγικός χαρακτήρας της επένδυσης έχει, σε κάθε περίπτωση, τεκμηριωθεί βάσει της υπ' αριθμ.71/29-12-21 (ΦΕΚ 271Β/2022) απόφασης της Δ.Ε.Σ.Ε., με την οποία η προτεινόμενη ανάπτυξη χαρακτηρίστηκε ως *"... Στρατηγικής Επένδυσης, κατά την έννοια του ν.4608/2019"*, καθόσον άλλωστε θα έχει και σημαντικά οφέλη για την εθνική και τοπική οικονομία, έχοντας προϋπολογισμό 119 εκατ. € και δημιουργώντας κατά τη λειτουργία τουλάχιστον 190 εποχικές θέσεις μόνιμου χαρακτήρα ετησίως ενώ κατά την κατασκευή 465 θέσεις εργασίας.

Συνεπώς, λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις που διέπουν τα Ε.Χ.Σ. και τα ΕΣΧΑΣΕ όπως έχουν αναλυθεί εκτενώς (βλ. [κεφ.1.7](#)), με την παρούσα πρόταση χωρικής ανάπτυξης, καθορίζονται χρήσεις γης, γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται ώστε η περιοχή παρέμβασης να λειτουργήσει ως υποδοχέας σχεδίου στρατηγικής σημασίας, υπό τη μορφή οργανωμένου υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων. Περαιτέρω, η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν λαμβάνει απλώς υπόψη, αλλά εναρμονίζεται πλήρως με τις οικείες για την περιοχή παρέμβασης ρυθμίσεις και κατευθύνσεις των ΓΠΧΣΑΑ, ΕΠΧΣΑΑΤ και ΠΠΧΣΑΑΠΠ, με τις κατευθύνσεις του Στρατηγικού και Επιχειρησιακού Σχεδίου Δήμου Ερμιονίδας 2021-2024 αλλά και με της ΠΕΡΠΟ 3 στην οποία βρίσκεται ως προς τα προγραμματικά μεγέθη που προτείνει.

Ειδικότερα, η προτεινόμενη ανάπτυξη Οργανωμένου Υποδοχέα Τουριστικών Δραστηριοτήτων, εναρμονίζεται με:

- i. Τον βασικό αναπτυξιακό προσανατολισμό για την ευρύτερη περιοχή μελέτης στον τομέα του τουρισμού, όπως αυτός αναφέρεται στο ΓΠΧΣΑΑ, καθόσον χωροθετείται στη Δήμο Ερμιονίδας, που σύμφωνα με το εν λόγω πλαίσιο εντάσσεται στον παράκτιο χώρο με κύριο προσανατολισμό τον τομέα του τουρισμού. Ακόμη, είναι καθόλα συμβατή με την σχετική κατεύθυνση της ενίσχυσης της συγκέντρωσης νέων παραγωγικών μονάδων σε οργανωμένους υποδοχείς, περιορίζοντας την εκτός σχεδίου διάσπαρτη δόμηση και μεριμνώντας ταυτόχρονα για την προστασία του περιβάλλοντος και τη βιωσιμότητα των πόρων,

- ii. Τα υφιστάμενα ΕΠΧΣΑΑ και ειδικότερα για Α.Π.Ε., Βιομηχανία, και Υδατοκαλλιέργειες, αφού δεν τίθεται ζήτημα σύγκρουσής της με τις κατευθύνσεις και τους κανόνες χωροθέτησης που αυτά θεσπίζουν καθόσον η περιοχή επέμβασης δεν αποτελεί περιοχή προτεραιότητας για την ανάπτυξη των σχετικών δραστηριοτήτων σε κανένα από τα εν λόγω πλαίσια,
- iii. Το ΠΠΧΣΑΑ Περιφέρειας Πελοποννήσου, καθόσον αυτή, ως Ε.Χ.Σ. και οργανωμένος υποδοχέας τουριστικών δραστηριοτήτων, είναι απόλυτα συμβατή, αφενός μεν, με την προτεραιότητα του εν λόγω πλαισίου για τον παράκτιο χώρο, στον οποίο εντάσσεται η περιοχή επέμβασης, ως προς την εκπόνηση Ειδικών Μελετών & Αναπτύξεων (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΠΕΡΠΟ κτλ.) και στην ανάπτυξη ζωνών ήπιων τουριστικών δραστηριοτήτων στα όρια των παράκτιων ΟΤΑ., αφετέρου δε, με την παρεμφερή κατεύθυνση για καθορισμό περιοχών ολοκληρωμένων τουριστικών παρεμβάσεων και τον περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης για εγκαταστάσεις τουρισμού-αναψυχής,
- iv. Τις ευρωπαϊκές και εθνικές στρατηγικές αναπτυξιακού σχεδιασμού, καθόσον με αυτήν, δημιουργούνται νέες θέσεις εργασίας, ενθαρρύνεται η εισροή κεφαλαίων στην εθνική οικονομία, και ενισχύεται η κοινωνική και εδαφική συνοχή, η ανταγωνιστικότητα και η ελκυστικότητα της εν λόγω Περιφέρειας,
- v. Το Στρατηγικό Σχέδιο του Δήμου Ερμιονίδας για την περίοδο 2021-2024, αφού η συγκεκριμένη επένδυση ανταποκρίνεται στην προτεραιότητα που θέτει για την αναβάθμιση του τουριστικού χαρακτήρα του Δήμου, την ανάδειξη του Δήμου ως τουριστικού πόλου διεθνούς ενδιαφέροντος και την προαγωγή του πολιτισμού και της ιστορίας της Ερμιονίδας, και,
- vi. Τι θεσμό των ΠΕΡΠΟ, καθώς βρίσκεται εντός μιας εκ των θεσμοθετημένων ζωνών, προτείνει ένα μοντέλο ανάπτυξης απόλυτα συμβατό με το θεσμό των ΠΕΡΠΟ και προγραμματικά μεγέθη τα οποία δεν υπερβαίνουν τα προβλεπόμενα της ζώνης ΠΕΡΠΟ στην οποία βρίσκεται.

Συνεπώς, η χωροθέτηση ΕΣΧΑΣΕ για την ανάπτυξη Οργανωμένου Υποδοχέα Τουριστικών Δραστηριοτήτων, είναι πλήρως τεκμηριωμένη, καθόσον:

1. Αποτελεί υποδοχέα Σχεδίου στρατηγικής σημασίας, όπως άλλωστε τεκμηριώθηκε και με την σχετική απόφαση έγκρισης της εν λόγω ανάπτυξης ως Σ.Ε. ενόψει και των σημαντικών ωφελειών για την εθνική και τοπική οικονομία (προϋπολογισμός 119 εκατ. € και δημιουργία κατά τη λειτουργία τουλάχιστον 190 εποχικές θέσεις μόνιμου χαρακτήρα ετησίως ενώ κατά την κατασκευή 465 νέων θέσεων εργασίας), και,
2. Εναρμονίζεται πλήρως με τις οικείες για την περιοχή παρέμβασης ρυθμίσεις και κατευθύνσεις των ΓΠΧΣΑΑ, ΕΠΧΣΑΑ και ΠΠΧΣΑΑ Περιφέρειας Πελοποννήσου, με τις

κατευθύνσεις της οικείας αναπτυξιακής πολιτικής (Στρατηγικός Σχέδιο Ερμιονίδας), καθώς και με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, τα προγραμματικά μεγέθη και το μοντέλο ανάπτυξης των ζωνών ΠΕΡΠΟ.

6.3. ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΧΩΡΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ & ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Όπως περιγράφηκε στο κεφάλαιο 4 το προς αξιοποίηση ακίνητο αποτελείται από δύο όμορες Εκτάσεις συνολικού εμβαδού **301.488 τ.μ.** οι οποίες χωρίζονται από την επαρχιακή οδό Κρανιδίου-Ερμιόνης-Γαλατά.

Ως γενική χρήση γης για το σύνολο της Έκτασης καθορίζεται η "Μικτή Χρήση" της περ.Β5 αρθρ.11 του ν. 3986/2011 (ΦΕΚ 152Α).

Ειδικότερα, το προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ (βλ. [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι](#)) λόγω του μεγέθους και των ειδικότερων χαρακτηριστικών του, περιλαμβάνει δύο γενικές χρήσεις γης οι οποίες αναπτύσσονται με βάση την πολεοδομική τους λειτουργία σε ειδικότερες **"Ζώνες Υποδοχής"** για λόγους ορθολογικής διαχείρισης, προστασίας και οργάνωσης του ακινήτου. Έτσι, στα δύο τμήματα του ακινήτου διαμορφώνονται τρεις ζώνες υποδοχής με χρήσεις γης Τουρισμού - Αναψυχής και Παραθεριστικό - Τουριστικό Χωριό όπως περιγράφεται αναλυτικότερα παρακάτω:

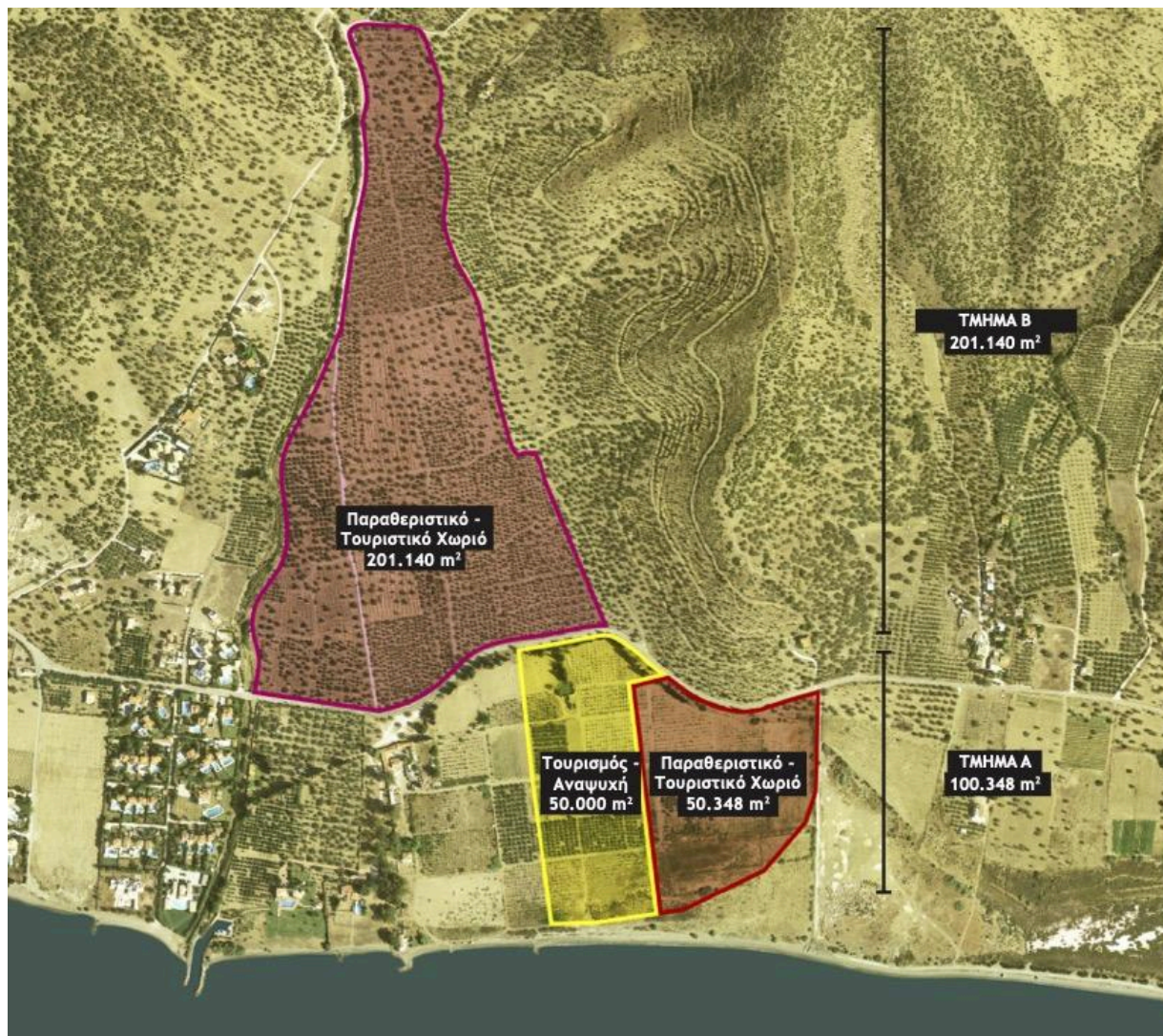
Το Τμήμα Α εμβαδού 100.348 τ.μ. χωρίζεται σε δύο ζώνες υποδοχής:

- **Ζώνη Ι:** χρήση Τουρισμού - Αναψυχής συνολικής έκτασης **50.000 τ.μ.**
- **Ζώνη ΙΙ:** χρήση Παραθεριστικό - Τουριστικό Χωριό συνολικής έκτασης **50.348 τ.μ.**

Το Τμήμα Β εμβαδού 201.140 τ.μ. αποτελείται από μία μόνο ζώνη:

- **Ζώνη ΙΙΙ:** χρήση Παραθεριστικό - Τουριστικό Χωριό συνολικής έκτασης **201.140 τ.μ.**

Χάρτης 26: Απεικόνιση Ζωνών Υποδοχής



Πηγή: De Tchaves Studio

Στις παραπάνω ζώνες σύμφωνα με τις περιπτώσεις 1 και 4Α αντίστοιχα της παρ.Β του αρθρ.11 του ν.3986/2011 επιτρέπονται οι εξής χρήσεις γης:

Για τη **Ζώνη Ι** με τη χρήση **"Τουρισμού - Αναψυχής"**:

- α) Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κτλ.),
- β) Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, υδροθεραπευτήρια κτλ.),
- γ) Τουριστικοί λιμένες, όπως μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών,
- δ) Κατοικία,
- ε) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών,
- στ) Καζίνο,
- 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),
- ιζ) Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων,
- ιη) Ελικοδρόμιο,
- ιθ) Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου

Για τις **Ζώνες II και III** με τη χρήση "**Παραθεριστικού - Τουριστικού Χωριού**":

- 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.

Σημείωση: Οι υπό στοιχεία γ', η', θ' και ι' χρήσεις επιτρέπονται μόνο για την εξυπηρέτηση της χρήσης παραθεριστικής κατοικίας

6.4. ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΟΡΩΝ & ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

Οι παρακάτω βασικοί όροι και περιορισμοί δόμησης καθορίζονται για το σύνολο της έκτασης σε εναρμόνιση με τους γενικούς πολεοδομικούς όρους και κανόνες που ορίζει ο ν.3986/2011 (ΦΕΚ152Α) για τις Στρατηγικές Επενδύσεις ιδιωτικών ακινήτων όπως το συγκεκριμένο. Ο νόμος αυτός ορίζει επιπλέον ότι για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης η Έκταση του ακινήτου νοείται ως ενιαίο σύνολο. Έτσι ορίζονται τα παρακάτω:

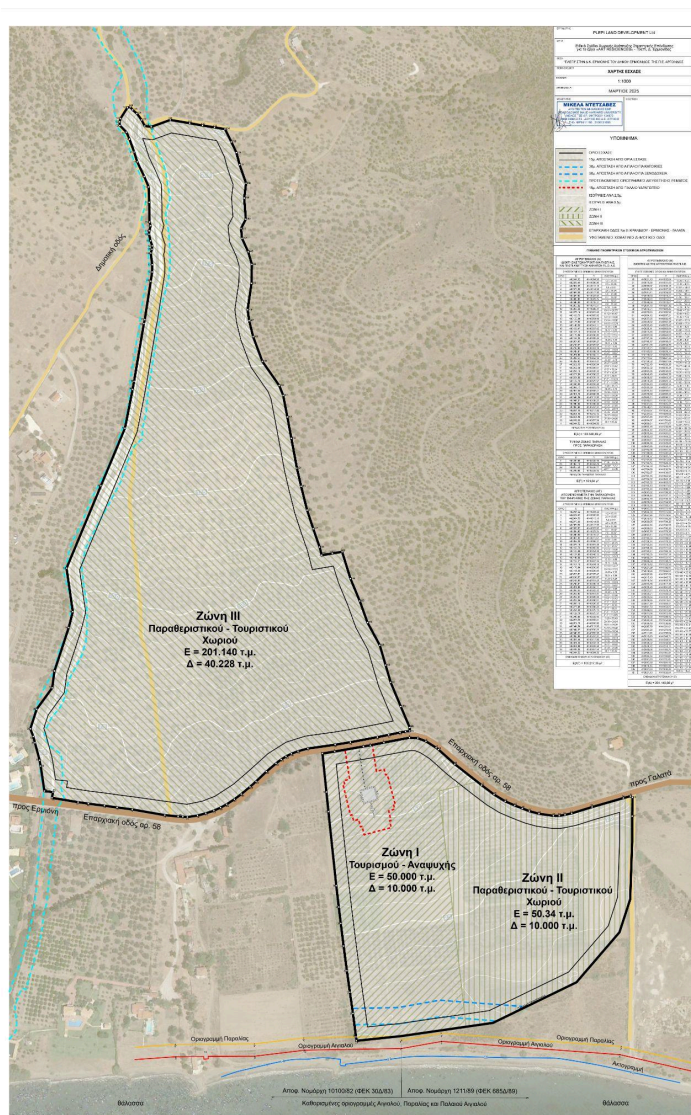
1. **Μέγιστος επιτρεπόμενος Συντελεστής Δόμησης** ορίζεται στο 0,2 υπολογιζόμενος επί του συνόλου της Έκτασης. Ως εκ τούτου, η μέγιστη συνολική δόμηση ανέρχεται σε $0,2 \times 301.488 \text{ τ.μ.} = \mathbf{60.298 \text{ τ.μ.}}$ Αναλυτικά:
 - **Τμήμα Α:** Σύμφωνα με τον προγραμματισμό, στη Ζώνη I Τουρισμού - Αναψυχής προτείνεται να κατασκευαστεί πολυτελές ξενοδοχείο πέντε αστέρων δυναμικότητας 476 κλινών⁶⁸ επιφάνειας περίπου 10.000 τ.μ. Στη Ζώνη II Παραθεριστικού - Τουριστικού Χωριού θα αναπτυχθούν συνολικά περίπου 30 κατοικίες διαφόρων μεγεθών και τυπολογιών συνολικής εκμετάλλευσης περίπου 10.070 τ.μ. Ήτοι:
 - Ζώνη I Τουρισμού - Αναψυχής έκτασης 50.000 τ.μ.
 $50.000 \times 0,2 = \mathbf{10.000 \text{ τ.μ.}}$
 - Ζώνη II Παραθεριστικού - Τουριστικού Χωριού έκτασης 50.348 τ.μ.
 $50.348 \times 0,2 = 10.070 \text{ τ.μ.} \gg \mathbf{10.000 \text{ τ.μ.}}$
 - **Τμήμα Β:** Σύμφωνα με τον προγραμματισμό, στη Ζώνη III Παραθεριστικού - Τουριστικού Χωριού θα αναπτυχθούν συνολικά περίπου 200 κατοικίες διαφόρων μεγεθών και τυπολογιών συνολικής εκμετάλλευσης περίπου 40.228 τ.μ. Ήτοι:
 - Ζώνη III Παραθεριστικού - Τουριστικού Χωριού έκτασης 201.140 τ.μ.
 $201.140 \times 0,2 = 40.228 \text{ τ.μ.} \gg \mathbf{40.000 \text{ τ.μ.}}$
2. **Μέγιστο επιτρεπόμενο Ποσοστό Κάλυψης** ορίζεται στο 50%, το οποίο εφαρμόζεται αθροιστικά για το σύνολο των χρήσεων που θα υλοποιηθούν.
3. **Μέγιστο επιτρεπόμενο Ύψος Κτιρίων** ορίζεται κατά ΝΟΚ, εκτός εάν από αρχιτεκτονική ή άλλη τεχνική μελέτη, τεκμηριώνεται η παρέκκλιση από αυτό, οπότε και με τα προεδρικά διατάγματα του αρθρ.12 του ν.3986/2011 μπορεί να καθορίζεται, για ορισμένες κατηγορίες ή περιπτώσεις κτιρίων και εγκαταστάσεων, ύψος μεγαλύτερο από το ανώτατο επιτρεπόμενο.
4. **Συνολικός Εξυπηρετούμενος Πληθυσμός** 1.620 άτομα (βλ. [Πίνακα 42](#)). Ο εν λόγω αριθμός κλινών αντιστοιχεί σε πυκνότητα 5,37 κλινών/στρέμμα για το σύνολο της έκτασης, η οποία είναι αρκετά χαμηλότερη από τις 8 κλίνες/στρέμμα που ορίζει για τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα σε εκτός σχεδίου γήπεδα η υπ' αριθμ. 177/2012

⁶⁸ Η δυνατότητα που παρέχει ο ν. 3986/2011 για τροποποίηση υφιστάμενων ρυθμίσεων και κατευθύνσεων αξιοποιείται για τον καθορισμό του μέγιστου επιτρεπόμενου αριθμού των κλινών της ξενοδοχειακής μονάδας της ζώνης Τουρισμού - Αναψυχής σε 476 κλίνες, τηρώντας ωστόσο τον περιορισμό του μέγιστου δείκτη 8 κλινών/στρέμμα που επιτρέπονται βάσει Ζ.Ο.Ε. για Ξενοδοχεία 5*(βλ. παρ. Α περ. ΙΙΙ.β του άρθρου 3 και παρ. 25 του άρθρου 4 του π.δ. της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου).

απόφαση του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού (ΦΕΚ 319B) περί "Καθορισμού τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων".

5. **Λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης** ορίζονται κατά ΝΟΚ (ν.4067/2012, ΦΕΚ 79Α) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, εφόσον δεν είναι αντίθετοι ή δεν περιλαμβάνουν ρυθμίσεις διαφορετικές από τις ειδικές ρυθμίσεις των διατάξεων του παρόντος.

Χάρτης 27: Πρόταση ΕΣΧΑΣΕ



Πηγή: De Tchaves Studio

Τεκμηρίωση όρων και περιορισμών δόμησης

Οι βασικοί όροι και περιορισμοί δόμησης που καθορίζονται στο σύνολο της έκτασης είναι απόλυτα συμβατοί με αυτούς που τίθενται για τις Στρατηγικές Επεμβάσεις Ιδιωτικών

Επενδύσεων από τις διατάξεις των αντίστοιχων νόμων (βλ. [κεφ.1.7.2](#)) αλλά εναρμονίζονται και με τις λοιπές διατάξεις περί εκτός σχεδίου δόμησης, Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων κτλ. με μικρές ευνοϊκές αποκλίσεις. Συνοψίζοντας, οι όροι του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ είναι απόλυτα τεκμηριωμένοι, καθόσον:

- Ο προτεινόμενος συντελεστής δόμησης 0,2 είναι σε εναρμόνιση με τις διατάξεις περί εκτός σχεδίου δόμησης και Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων (βλ. [κεφ.4.4](#)). Σημειώνεται ότι το αρθρ.23 του ν.4759/2020 ορίζει ότι για γήπεδα βρίσκονται εκτός σχεδίων πόλεως αλλά εντός περιοχών στις οποίες καθορίζονται χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου, όπως το παρόν, ο μέγιστος συντελεστής δόμησης (που είναι 0,18 για τα εκτός σχεδίου) μπορεί να οριστεί ευνοϊκότερος μέχρι 10%, ήτοι 0,198 όπως ορίζεται και με το προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ.
- Το προτεινόμενο μέγιστο ποσοστό κάλυψης αν και ορίζεται στο 50% στην πράξη δεν θα υπερβαίνει συνολικά το 20% και άρα θα είναι απόλυτα συμβατή με τις διατάξεις περί εκτός σχεδίου δόμησης και πολύ χαμηλότερη από τα όσα ορίζονται για τα Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα, τις ζώνες ΠΕΡΠΟ αλλά και τις Στρατηγικές Επενδύσεις εν γένει. Δεδομένου ότι η μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια έχει οριστεί στα 60.298 τ.μ. η μέγιστη κάλυψη που δύναται να υλοποιηθεί συνολικά δεν μπορεί να υπερβαίνει τα τετραγωνικά αυτά, ήτοι $60.298 / 301.488 = 0,2$.
- Η προτεινόμενη οργανωμένη τουριστική μονάδα είναι περιβαλλοντικά προτιμητέα έναντι μικρότερων και άτυπων επενδύσεων οι οποίες ενισχύουν τη διάσπαρτη δόμηση τουριστικών εγκαταστάσεων σε περιοχές εκτός σχεδίων πόλεων και ορίων οικισμών που λόγω περιορισμένου μεγέθους δεν μπορούν να υποστηρίξουν μεμονομένα την εγκατάσταση, λειτουργία και σωστή συντήρηση των απαιτούμενων περιβαλλοντικών υποδομών, όπως βιολογικό καθαρισμό, αφαλάτωση, Α.Π.Ε., με αποτέλεσμα να επιβαρύνουν υπέρμετρα το περιβάλλον και τα δίκτυα υποδομών της περιοχής που αναπτύσσονται. Αντίθετα, ένας οργανωμένος υποδοχέας τουριστικής ανάπτυξης, σαν τον προτεινόμενο, που λόγω κλίμακας ενσωματώνει ορθολογικά στο συνολικό σχεδιασμό του τις απαραίτητες υποδομές που περιορίζουν τις αρνητικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις (μονάδα αφαλάτωσης, εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων, σύστημα διαχείρισης στερεών αποβλήτων κτλ.) και ταυτόχρονα ελέγχεται σε όλα τα στάδια αδειοδότησης και κατασκευής τόσο πολεοδομικά όσο και περιβαλλοντικά

(ΣΜΠΕ, έγκριση με π.δ., Μ.Π.Ε., χωροθέτηση με κ.υ.α. κτλ.) εξασφαλίζει τον ορθολογικότερο, οικονομικότερο και περιβαλλοντικά προτιμιτέο τρόπο ανάπτυξης⁶⁹.

6.5. ΥΔΡΑΥΛΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ - ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΡΕΜΑΤΟΣ

Όπως αναφέρθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο (βλ. [κεφ.4.5.6](#)) έχει πραγματοποιηθεί μελέτη Οριοθέτησης για το τμήμα του ρέματος "Πλεπίου" που εντοπίζεται εντός της Έκτασης (η οποία κατατίθεται μαζί με το ΕΣΧΑΣΕ στις υποστηρικτικές μελέτες).

Σκοπός της μελέτης είναι ο καθορισμός των ορίων της προστατευόμενης ζώνης του ρέματος, ώστε να διασφαλιστεί η ακεραιότητα του φυσικού περιβάλλοντος και η εύρυθμη λειτουργία του υδρογραφικού δικτύου, αποφεύγοντας τις αλλοιώσεις από ανθρωπογενείς παρεμβάσεις. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην αποφυγή της υποβάθμισης της φυσικής κοίτης του ρέματος «Πλέπι», λαμβάνοντας υπόψη τις υφιστάμενες και μελλοντικές πιέσεις στην περιοχή.

Από την εξέταση της υφιστάμενης κατάστασης του υδρογραφικού δικτύου προκύπτει ότι το ανάντη τμήμα του ρέματος «Πλέπι» (μέχρι την γέφυρα της Επαρχιακής Οδού Ερμιόνης-Γαλατά) διατηρεί την φυσική του κοίτη αναλλοίωτη, χωρίς σημαντικές ανθρωπογενείς επεμβάσεις. Αντίθετα, το τμήμα κατάντη της γέφυρας και μέχρι την εκβολή του έχει υποστεί αρκετές ανθρωπογενείς παρεμβάσεις, όπως η εγκιβωτισμένη κοίτη με τοίχους και περιφράξεις, καθώς και η διαμόρφωση λιμενίσκου και θαλάσσιου διαύλου κοντά στην εκβολή του ρέματος.

Αναφορικά με τους υδραυλικούς υπολογισμούς, προκύπτει ότι η υφιστάμενη φυσική κοίτη του ρέματος «Πλέπι» επαρκεί για την ασφαλή παροχέτευση της πλημμυρικής παροχής για

⁶⁹ Άλλωστε, όπως έχει πρόσφατα κριθεί από το Σ.τ.Ε.: "*Με το νέο πρότυπο τουριστικής ανάπτυξης δίνεται προτεραιότητα στη δημιουργία σύνθετων και οργανωμένων τουριστικών αναπτύξεων που υπόκεινται σε αυστηρό περιβαλλοντικό έλεγχο τόσο ως προς τη λειτουργία τους όσο και ως προς τον σεβασμό στο τοπίο, σε αντιδιαστολή, κατά την εκτίμηση της αιτιολογικής έκθεσης [Σ.Τ.Σ. του ν. 4179/2013 περί "Απλούστευσης διαδικασιών για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας στον τουρισμό, αναδιάρθρωση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού και λοιπές διατάξεις"]*, με την έως τώρα ακολουθούμενη πολιτική της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων, που είχε ως αποτέλεσμα τον κατακερματισμό και υποβάθμιση του τοπίου και τη δημιουργία χιλιάδων, αυθαίρετων ή μη, τουριστικών καταλυμάτων, χαμηλής ποιότητας." (βλ. σελ. 5-6 Π.Ε. Σ.τ.Ε. 79/2019 για έγκριση ΕΣΧΑΣΕ. στη νήσο Σκορπιά, Δ. Μεγανησίου Λευκάδας).

περίοδο επαναφοράς $T=50$ ετών. Οι υπολογισμοί δείχνουν ότι η ροή είναι υποκρίσιμη και οι ταχύτητες ροής παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα, μη ξεπερνώντας τις μέγιστες επιτρεπόμενες τιμές, λόγω της βλάστησης και των συρματοκιβωτίων που καλύπτουν τον πυθμένα και τα πρανή. Η υφιστάμενη γέφυρα στην Επαρχιακή Οδό Ερμιόνης-Γαλατά θεωρείται επαρκής για την παροχέτευση της πλημμυρικής παροχής της 50ετίας, εφόσον συντηρείται τακτικά (τουλάχιστον μία φορά ετησίως). Η κατασκευή περιφράξεων και η επένδυση των πρανών με συρματοκιβώτια στο τμήμα κάτω από τη γέφυρα συμβάλλει στην απομάκρυνση του κινδύνου πλημμυρών στις παρόχθιες ιδιοκτησίες.

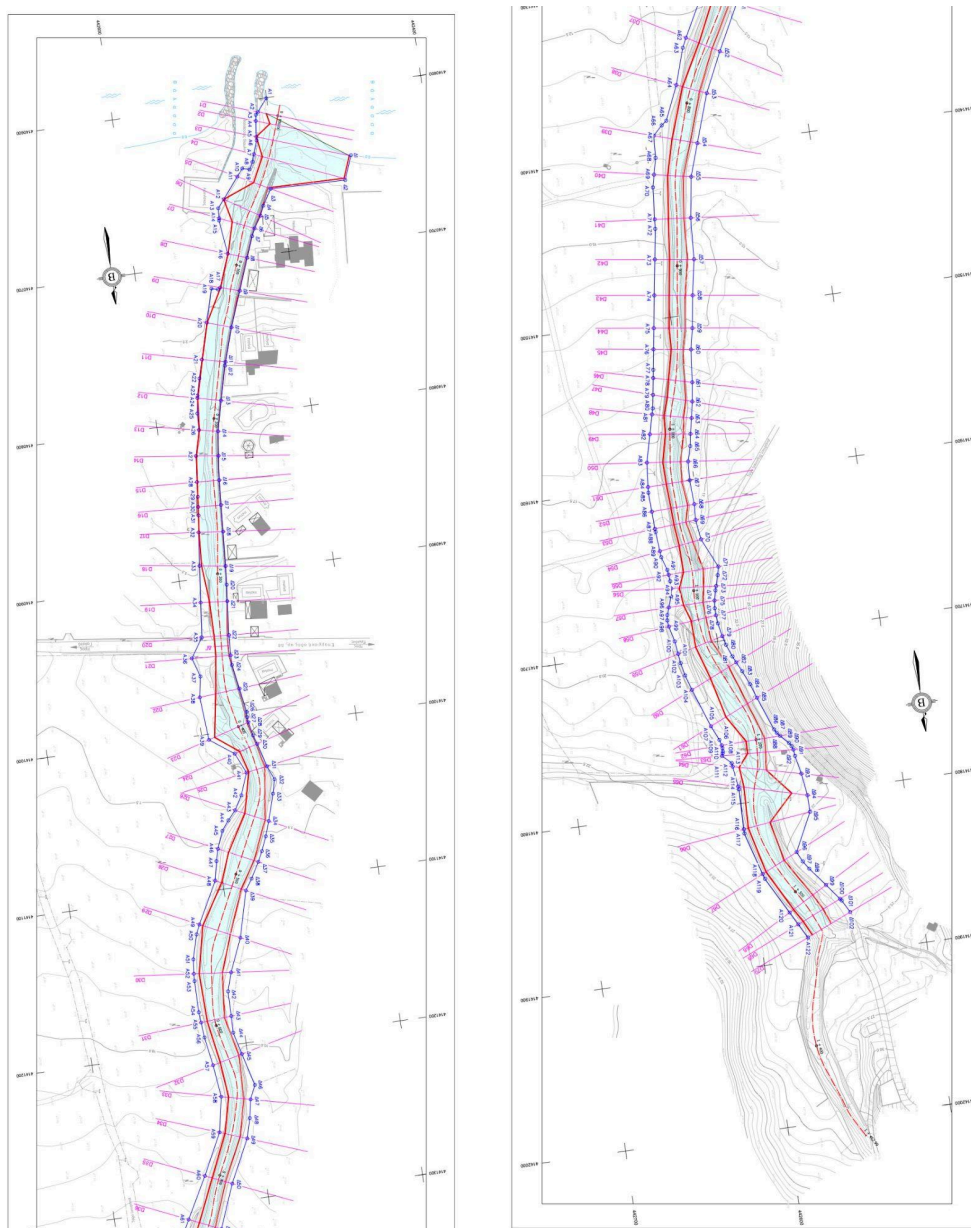
Η πρόταση οριοθέτησης του ρέματος, η οποία παρουσιάζεται στην παρακάτω οριζοντιογραφία, περιλαμβάνει τη χάραξη των προτεινόμενων οριογραμμών, οι οποίες περιβάλλουν τις γραμμές πλημμύρας και τις κορυφές της πολυγωνικής οριογραμμής του ρέματος. Στόχος είναι η προστασία του φυσικού και τεχνητού περιβάλλοντος γύρω από το ρέμα και η αποτροπή περαιτέρω υποβάθμισης του οικοσυστήματος.

Η μελέτη προτείνει τη συνεχιζόμενη συντήρηση της γέφυρας και των συρματοκιβωτίων και την προσοχή στην αποφυγή οποιασδήποτε νέας ανθρώπινης παρέμβασης που θα μπορούσε να επηρεάσει την ισορροπία του υδρογραφικού συστήματος.

Η μελέτη καταλήγει ότι η οριογραμμή του ρέματος ταυτίζεται με τις γραμμές της φυσικής κοίτης στο τμήμα χωρίς παρόχθια δόμηση και με τη θέση των κτισμάτων στο τμήμα που συνορεύει με αυτά. Από τη μελέτη της υφιστάμενης κατάστασης και των γραμμών πλημμύρας δεν προκύπτει η ανάγκη έργων διευθέτησης, και δεν αναμένονται αρνητικές επιπτώσεις από έργα βελτίωσης υδραυλικών συνθηκών ή κατασκευή έργων.

Επιπλέον, επισημαίνει ότι οι επιπτώσεις από το πρόγραμμα καθαρισμού και συντήρησης στην χλωρίδα και πανίδα θεωρούνται αμελητέες και αναστρέψιμες, ενώ θα υπάρξουν θετικές επιπτώσεις στην αντιμετώπιση της ρύπανσης. Οι επιπτώσεις στο ακουστικό περιβάλλον είναι ασήμαντες, ενώ στο ανθρωπογενές περιβάλλον εκτιμώνται ως θετικές και σημαντικές. Η μελέτη κρίνει ότι η φάση συντήρησης-καθαρισμού θα προκαλέσει περιορισμένες ενοχλήσεις στους κατοίκους κατά τη διάρκεια υλοποίησης του προγράμματος, ενώ δεν αναμένονται επιπτώσεις από αισθητικής ή κοινωνικοοικονομικής άποψης. Στην μελέτη καταγράφονται αναλυτικά τα μέτρα για την ελαχιστοποίηση αυτών των επιπτώσεων.

Χάρτης 28: Οριζοντιογραφία του προς οριοθέτηση τμήματος του ρέματος "Πλεπίου"



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- ΑΞΟΝΑΣ ΡΕΜΑΤΟΣ
- ΔΙΑΤΟΜΗ ΕΛΕΓΧΟΥ
- ΓΡΑΜΜΗ ΠΛΗΜΜΥΡΑΣ T=50 ΕΤΗ
- ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΟΡΙΟΓΡΑΜΜΗ ΡΕΜΑΤΟΣ
- ΣΗΜΕΙΟ ΠΟΛΥΓΩΝΙΚΗΣ ΟΡΙΟΓΡΑΜΜΗΣ ΡΕΜΑΤΟΣ
- ΖΩΝΗ ΚΑΤΑΚΛΥΣΗΣ ΠΛΗΜΜΥΡΑΣ T=50 ΕΤΗ

Πηγή: Ομάδα Μελέτης

Συμπεράσματα και Προτάσεις

1. Η υφιστάμενη φυσική κοίτη του ρέματος «Πλέπτι» επαρκεί για την ασφαλή παροχέτευση των πλημμυρικών παροχών και δεν απαιτούνται σημαντικές τροποποιήσεις στην υδραυλική του ικανότητα.
2. Οι υπάρχουσες ανθρωπογενείς παρεμβάσεις, όπως συρματοκιβώτια και περιφράξεις, φαίνεται να επαρκούν για την αποτροπή πλημμυρών στις παρόχθιες περιοχές.
3. Η πρόταση για την οριοθέτηση και τη διατήρηση του φυσικού χαρακτήρα της κοίτης του ρέματος, σε συνδυασμό με την περιορισμένη αναπτυξιακή δραστηριότητα στην περιοχή, εξασφαλίζει την προστασία του οικοσυστήματος και της πλημμυρικής ικανότητας του ρέματος.

Η μελέτη ενσωματώνει τα αποτελέσματα των υδραυλικών υπολογισμών, καθώς και την περιβαλλοντική ανάλυση της περιοχής, και προτείνει τις αναγκαίες ενέργειες για την οριοθέτηση της προστατευόμενης ζώνης και την αποτροπή μελλοντικών κινδύνων από πλημμυρικά φαινόμενα.

6.6. ΓΕΩΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ & ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ

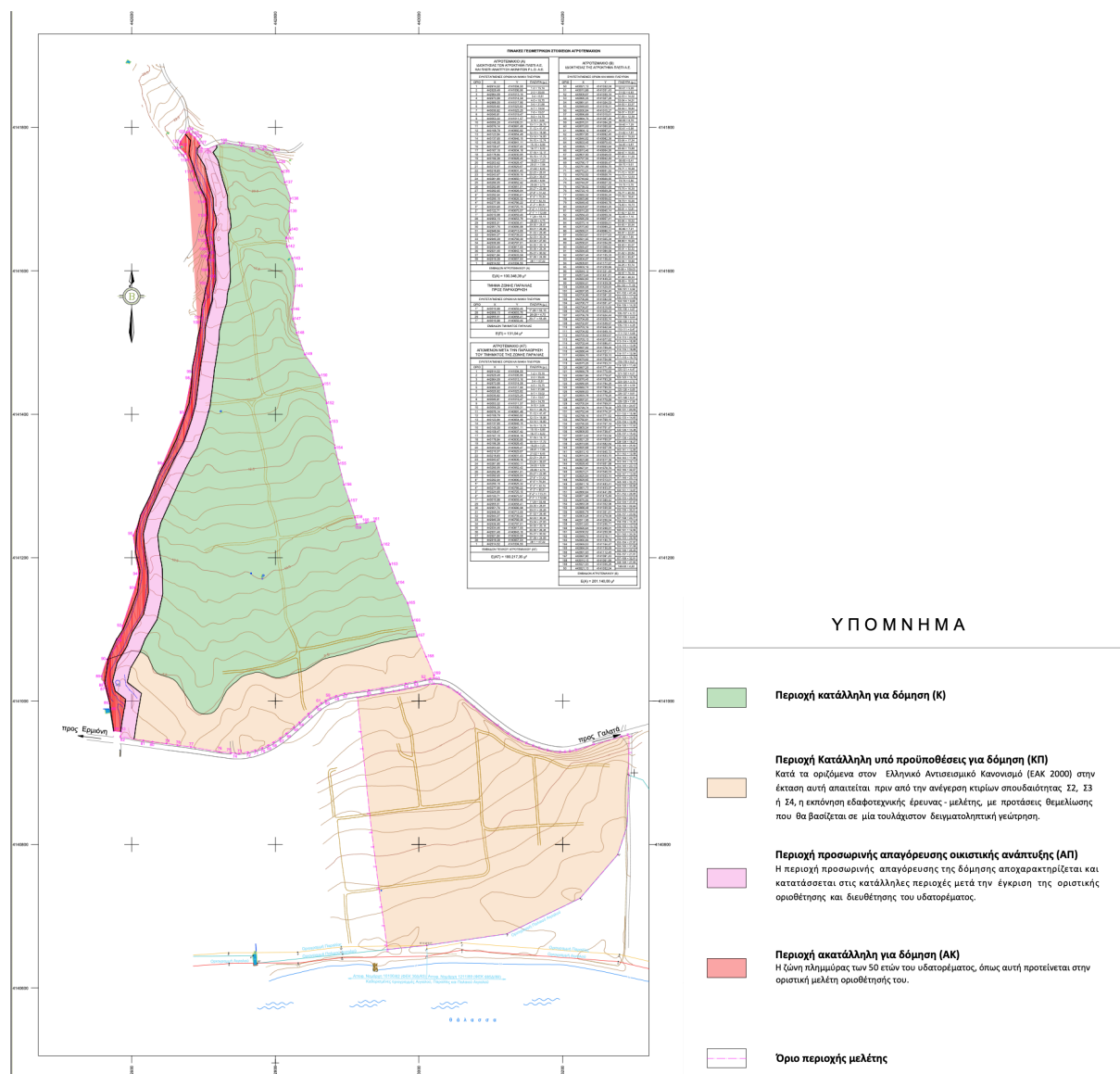
Όπως έχει αναφερθεί σε προηγούμενο κεφάλαιο (βλ. [κεφ.4.5.7](#)), η συνυποβαλλόμενη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, διερεύνησε τη γεωλογική καταλληλότητα σε όλη την Έκταση της περιοχής που προτείνεται προς ένταξη στο ΕΣΧΑΣΕ, με στόχο την προστασία από γεωλογικούς κινδύνους. Βάσει των γεωλογικών και τεχνικογεωλογικών δεδομένων που αναλύονται στη παραπάνω μελέτη, συντάχθηκε ο παρακάτω χάρτης «Γεωλογικής Καταλληλότητας» κλίμακας 1:2.000, στον οποίο η έκταση κατατάσσεται σε τέσσερις ζώνες:

1. **Περιοχή Κατάλληλη για Δόμηση (Κ):** Το μεγαλύτερο μέρος της προς πολεοδόμηση Έκτασης κρίνεται ως κατάλληλο για δόμηση και αποδίδεται με πράσινο χρώμα. Πρόκειται για τμήμα με ήπιες μορφολογικές κλίσεις (<2%), κατάλληλο για την ασφαλή ανέγερση συνήθων κτιριακών κατασκευών, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.
2. **Περιοχές Κατάλληλες υπό Προϋποθέσεις για Δόμηση (ΚΠ):** Περιλαμβάνονται περιοχές με γεωτεχνικούς περιορισμούς που αποτυπώνονται με πορτοκαλί χρώμα. Σε αυτές εντάσσονται τμήματα με ποταμοχειμάρειες αποθέσεις και αυξημένη σεισμική επικινδυνότητα (κατηγορία Γ), όπου απαιτείται εδαφοτεχνική μελέτη θεμελίωσης που θα βασίζεται σε μία τουλάχιστον δειγματοληπτική γεώτρηση για κτίρια σπουδαιότητας

Σ2, Σ3 και Σ4, σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (ΕΑΚ 2000) και τις ισχύουσες τροποποιήσεις του.

3. **Περιοχή Προσωρινής Απαγόρευσης Δόμησης (ΑΠ):** Πρόκειται για έκταση που εμπίπτει εντός της ζώνης των 20 μέτρων από τις γραμμές πλημμύρας του ρέματος «Πλεπίου», όπως αυτές προσδιορίζονται στη σχετική μελέτη οριοθέτησης (βλ. [Χάρτη 28](#)) στο βορειοδυτικό όριο του βορινού Τμήματος Β της προς πολεοδόμησης Έκτασης (βλ. [κεφ.6.5](#)) και αποδίδεται με ροζ χρώμα. Παρότι η περιοχή αυτή κρίνεται γεωλογικά κατάλληλη για δόμηση, σύμφωνα με την παρ.2.3 του αρθρ.5 και την παρ.4Β του αρθρ.9 του ν.4258/14 (ΦΕΚ 94Α), η δόμηση εντός της ζώνης των 20 μέτρων εκατέρωθεν των γραμμών πλημμύρας δεν επιτρέπεται, παρά μόνο μέσω Προεδρικού Διατάγματος, κατόπιν έγκρισης της οριοθέτησης. Ως εκ τούτου, η εν λόγω προσωρινή ζώνη απαγόρευσης δύναται το εύρος της να περιοριστεί ή να αποχαρακτηρισθεί, μετά την έγκριση της οριστικής οριοθέτησης και διευθέτησης του υδατορέματος, σύμφωνα με τον νέο Κτιριοδομικό Κανονισμό (ΦΕΚ 3985/Β/2023).
4. **Περιοχή Ακατάλληλη για Δόμηση (ΑΚ):** Η περιοχή αποτυπώνεται με κόκκινο χρώμα και αφορά την κοίτη του ρέματος, η οποία εντοπίζεται στο δυτικό άκρο της Έκτασης. Χαρακτηρίζεται ως ακατάλληλη για δόμηση λόγω της φυσικής της μορφολογίας και των υδρολογικών της λειτουργιών.

Χάρτης 29: Χάρτης Γεωλογικής Καταλληλότητας



Πηγή: Ομάδα Μελέτης

Επιπροσθέτως, εφαρμόζονται οι γενικές κατευθύνσεις που ορίζει η Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας και συγκεκριμένα:

- Κατά θέσεις οι γεωλογικοί σχηματισμοί μπορεί να καλύπτονται επιφανειακά από εδαφικά υλικά. Είναι προφανές, ότι κατά τη φάση της θεμελίωσης των κτιρίων, τα επιφανειακά χαλαρά υλικά πρέπει να απομακρύνονται, και η θεμελίωση να πραγματοποιείται στο υγιές τμήμα του σχηματισμού.
- Στις περιοχές των ποταμοχειμάρων αποθέσεων, στο νότιο τμήμα της προς πολεοδόμηση Έκτασης, κατά τη θεμελίωση, μπορεί να συναντηθεί τοπικά υψηλός

υδροφόρος ορίζοντας, γεγονός που θα πρέπει να ληφθεί υπόψη κατά τις θεμελιώσεις των κατασκευών.

- Επίσης, στο μεγαλύτερο τμήμα της προς πολεοδόμηση Έκτασης η επιφανειακή απορροή είναι διάσπαρτη. Συνεπώς, πρέπει, όπως άλλωστε προβλέπεται και από τις ισχύουσες διατάξεις, κατά το στάδιο της πολεοδόμησης, να γίνει ο σχεδιασμός και να κατασκευαστούν τα έργα συλλογής και παροχέτευσης των ομβρίων υδάτων, στα πλαίσια του αποχετευτικού δικτύου,
- Η κατασκευή κτιρίων μεγαλύτερης σπουδαιότητας, μεγάλου όγκου ή κτιρίων όπου θα συναθροίζονται πολλοί άνθρωποι κατά τη διάρκεια της μέρας ή που θα στεγάζουν εγκαταστάσεις ζωτικής ή μεγάλης οικονομικής σημασίας, πρέπει να συνοδεύεται από εξειδικευμένες μελέτες θεμελίωσης, ιδιαίτερα στο νοτιοανατολικό τμήμα του γηπέδου όπου είναι πιθανή η ύπαρξη πλαστικής αργίλου.

Για την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος τα παραπάνω συμπεράσματα της μελέτης ελήφθησαν σοβαρά υπόψη στη διαμόρφωση των προτεινόμενων Τμημάτων Α και Β και γενικότερα για την ασφαλή θεμελίωση των κατασκευών, την πρόληψη γεωλογικών κινδύνων σε όλη την περιοχή μελέτης.

6.7. ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Όπως έχει αναφερθεί (βλ. [κεφ.6.3](#)) η Έκταση οργανώνεται σε 3 ζώνες : **Ζώνη I** με χρήση **Τουρισμού - Αναψυχής**, **Ζώνη II** με χρήση **Παραθεριστικό - Τουριστικό Χωριό & Ζώνη III** με χρήση **Παραθεριστικό - Τουριστικό Χωριό** (βλ. [Χάρτη 26](#) & [27](#)). Η οργάνωση του δομημένου περιβάλλοντος της πολεοδομικής πρότασης έχει ως βασικές αρχές την ένταξη στο τοπίο και τη χωροθέτηση των διαφόρων λειτουργιών με ορθολογικό τρόπο σε σχέση με τις ανάγκες τους σε πρόσβαση, συνδεσιμότητα, υποδομές, ιδιωτικότητα, λειτουργικότητα και θεάσεις.

Χάρτης 30: Ενδεικτικό Masterplan της συνολικής Έκτασης



Πηγή: De Tchaves Studio

Βασικές Αρχές Σχεδιασμού

Η συνολική οργάνωση του δομημένου περιβάλλοντος της επένδυσης έχει αναπτυχθεί με βάση μια σειρά από σχεδιαστικές αρχές όπως:

- Την τοποθέτηση των κτιρίων με απόλυτο σεβασμό προς το ανάγλυφο του εδάφους ακολουθώντας τις υψομετρικές καμπύλες ώστε να έχουν όλα νότιο προσανατολισμό και θέα προς τη θάλασσα και τους ελαιώνες.
- Διάσπαση και κλιμάκωση όγκων (αποφυγή μεγάλων ενιαίων κτιριακών όγκων) για εναρμόνιση με την ογκοπλασία των παραδοσιακών οικισμών της περιοχής.

- Η μορφολογία των κτιρίων και η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου εναρμονίζονται με τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα της Αργολίδας και των απέναντι νήσων (πχ. Ύδρα).
- Οι χρήσεις του ξενοδοχειακού καταλύματος (πολυώροος τεχνών, spa, εστίαση-αναψυχή) και των παραθεριστικών κατοικιών νοούνται συμπληρωματικές και σχεδιάζονται με έμφαση στη εύκολη πρόσβαση από το ένα τμήμα στο άλλο.
- Το εσωτερικό οδικό δίκτυο σχεδιάζεται με στόχο την εξυπηρέτηση εύκολης πρόσβασης όλων των χρήσεων του συγκροτήματος, τη λειτουργική διασύνδεση μεταξύ των συμπληρωματικών λειτουργιών και τη σύνδεση με το παράκτιο μέτωπο.
- Το φυσικό περιβάλλον και τα ελαιόδεντρα αναδεικνύονται και αντιμετωπίζονται ως βασικά συστατικά της ταυτότητας του τόπου και του συγκροτήματος και ως σημαντικά στοιχεία προσέλκυσης τουριστών.
- Ο σχεδιασμός των κτιρίων γίνεται σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του βιοκλιματικού σχεδιασμού (πράσινες στέγες, παθητικά συστήματα δροσισμού & θέρμανσης, ελαχιστοποίηση θερμικών απωλειών, χρήση υλικών/τεχνολογιών/αυτοματισμών για τη βέλτιστη ενεργειακή απόδοση κ.α.)
- Η ανάγκες σε νερό σχεδιάζονται με γνώμονα την εξοικονόμηση: κατασκευή μονάδας αφαλάτωσης θαλασσινού νερού για κάλυψη νερού χρήσης και επανάχρηση επεξεργασμένων λυμάτων από εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων και συλλογή ομβρίων για άρδευση των χώρων πρασίνου.

Πιο αναλυτικά:

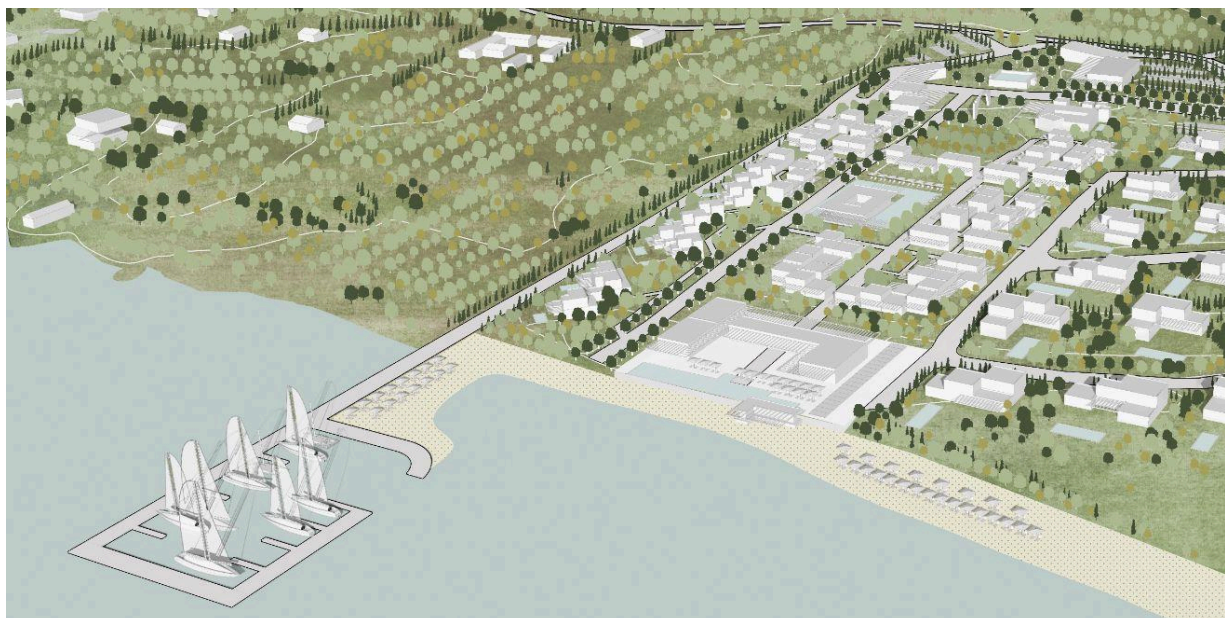
6.7.1. Ζώνη Ι: Τουρισμού - Αναψυχής

Στη Ζώνη Ι, έκτασης 50 στρ., τοποθετείται πολυτελής ξενοδοχειακή εγκατάσταση πέντε αστέρων και δυναμικότητας 164 δωματίων (476 κλίνες), η οποία διαρθρώνεται κατά μήκος δύο βασικών αξόνων κίνησης που συνδέουν την επαρχιακή οδό με την παραλιακή ζώνη. Βασικός στόχος του σχεδιασμού είναι η αποφυγή δημιουργίας ενός ή περισσότερων μεγάλων και συμπαγών κτιριακών όγκων που θα αποτελούσαν στοιχεία ξένα προς την παραδοσιακή αρχιτεκτονική του τόπου και θα επιβάλλονταν/δέσποζαν στο τοπίο. Έτσι, ο όγκος του ξενοδοχειακού συγκροτήματος διασπάται και οργανώνεται σαν ένα μικρό "χωριό" με πυκνώσεις και αραιώσεις μικρότερων κτιριακών όγκων συνολικής επιφάνειας δόμησης 10.000 τ.μ. οι οποίοι ενοποιούνται με χώρους πρασίνου, πλατείες, μονοπάτια, κήπους και υπαίθριους χώρους αναψυχής, με σκοπό την εναρμόνιση του συγκροτήματος με το φυσικό περιβάλλον.

Οι πιο εξωστρεφείς λειτουργίες της ξενοδοχειακής μονάδας, ήτοι η **υποδοχή / διοίκηση**, ο **πολυχώρος τεχνών** και το **γυμναστήριο / spa**⁷⁰, χωροθετούνται σε άμεση πρόσβαση με την επαρχιακή οδό, καθώς αυτές απευθύνονται σε χρήστες από όλες τις ζώνες της επένδυσης αλλά και σε επισκέπτες εκτός συγκροτήματος. Οι τρεις αυτοί κτιριακοί όγκοι διατάσσονται περιμετρικά του τμήματος του παλιού λιθόκτιστου υδραγωγείου δημιουργώντας μια κεντρική Πλατεία η οποία αναδεικνύει το μνημείο και το χώρο γύρω από αυτό ως κεντρικό πόλο αναφοράς, υποδοχής και συγκέντρωσης για όλη την επένδυση.

Οι **χώροι εστίασης** με τις ανοιχτές κολυμβητικές δεξαμενές χωροθετούνται στο νότιο τμήμα της ζώνης του ξενοδοχείου, με απρόσκοπτη θέα στη θάλασσα και σε αμεσότερη γειτνίαση με την παραλία και τη μαρίνα.

Εικόνα 7: Ενδεικτικό προοπτικό Ζώνης Ι



Πηγή: De Tchaves Studio

Οι υπόλοιπες χρήσεις της ξενοδοχειακής μονάδας που περιλαμβάνουν δωμάτια, σουίτες, bungalows και βοηθητικές χρήσεις, οργανώνονται σε διακριτές "γειτονιές" με ήπιους, αυτοτελείς κτιριακούς όγκους. Οι κτιριακές μονάδες, κυρίως ισόγειες με σημειακές υψομετρικές εξάρσεις για την ενίσχυση της αρχιτεκτονικής ποικιλίας, διαρθρώνονται είτε γύρω από ανοιχτές

⁷⁰ Προβλέπεται να δημιουργηθεί εγκατάσταση SPA, η οποία θα προσφέρει στους φιλοξενούμενους του ξενοδοχείου, αλλά και στους κατοίκους και επισκέπτες, την δυνατότητα να απολαύσουν υπηρεσίες σύγχρονου και πολυτελούς SPA το οποίο θα περιλαμβάνει εσωτερική κολυμβητική δεξαμενή, χώρους ειδικών θεραπειών, γυμναστήριο, Σάουνα, Χαμάμ, Χώρους υγιεινής, αποδυτήρια, Healthbar- Lounge, κ.α. Επίσης, στο κέντρο ευζωίας εντάσσεται ένα ευρύ φάσμα αθλητικών εγκαταστάσεων και δραστηριοτήτων. Η εμπειρία του επισκέπτη του Κέντρου Ευζωίας λειτουργεί σε συνδυασμό με την παραδοσιακή ελληνική διατροφή, αναψυχή και πνευματική καλλιέργεια, όπως προσφέρονται στην γειτονική εγκατάσταση του κέντρου πολιτισμού.

αυλές με ελαιόδεντρα είτε κατά μήκος περιπατητικών διαδρομών. Η διάταξη αυτή εξασφαλίζει την αυτονομία αλλά και την ιδιωτικότητα των επιμέρους μονάδων, τη βέλτιστη θέα προς το τοπίο και τη θάλασσα, καθώς και την αρμονική ένταξη του της ογκοπλασίας συγκροτήματος στο περιβάλλον. Παράλληλα, η ογκοπλασία ακολουθεί τη διάσπαση και την κλιμακωτή οργάνωση που χαρακτηρίζει τους παραδοσιακούς οικισμούς της περιοχής, ενισχύοντας τη συνολική αισθητική και λειτουργική του προσαρμογή στο τοπίο.

Χάρτης 31: Ενδεικτική οργάνωση ξενοδοχειακού συγκροτήματος Ζώνης Ι



Πηγή: De Tchaves Studio

Οι προδιαγραφές που τίθενται εξαρχής εναρμονίζονται με τους κανονισμούς και την νομοθεσία για την κατηγοριοποίηση του ξενοδοχείου στην κλάση των πέντε (5) αστέρων. Η κατανομή περιλαμβάνει εννέα τύπους δωματίων με επιφάνεια που κυμαίνεται από 30 έως 100 τ.μ. Το σύνολο της δόμησης διανυκτερεύσεων του κτιρίου υπολογίζεται σε 6.414 τ.μ.. ενώ το

σύνολο των κοινόχρηστων χώρων στα 3.586 τμ. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται κατά τον σχεδιασμό στις διατάξεις του αρ. 5 της Υ.Α. 216/Β/9-1-2015 αναφορικά με την προσβασιμότητα ΑμΕΑ.

Πίνακας 70: Ενδεικτικοί Χώροι Εξυπηρέτησης, Αναψυχής και Πολιτισμού Ξενοδοχειακής Μονάδας Ζώνης Ι

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ
RECEPTION - ΧΩΡΟΙ ΑΝΑΜΟΝΗΣ - LOBBY
ΓΡΑΦΕΙΑ - ΚΕΝΤΡΟ ΕΛΕΓΧΟΥ- ΑΠΟΣΚΕΥΕΣ
ΔΙΑΔΡΟΜΟΙ - ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΑ
ΧΩΡΟΣ ΠΡΩΙΝΟΥ - ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ
BUFFET
ΧΩΡΟΣ ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑΣ ΠΑΣΟ ΚΛΠ.
ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ
SNACK BAR - POOL HOUSE
CAFE BAR
ΧΩΡΟΙ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ - ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟΥ - ΜΑΣΑΖ (JACUZZI - SAUNA - ΕΣΩΤ. ΠΙΣΙΝΑ κλπ.)
ΧΩΡΟΙ ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟΥ
ΧΩΡΟΙ ΘΕΜΑΤΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΩΝ
ΧΩΡΟΙ ΠΑΙΓΝΙΩΝ
ΠΑΙΔΟΤΟΠΟΣ
ΑΙΘΟΥΣΑ ΠΟΛΛΑΠΛΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ
MINI MARKET
ΕΚΘΕΣΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ - ΜΟΥΣΕΙΟ - ΧΩΡΟΙ ΠΡΟΒΟΛΗΣ - ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ
ROOF GARDEN
ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΠΟΛΛΑΠΛΩΝ ΔΡΑΣΕΩΝ - ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΕΣ ΠΙΣΙΝΕΣ
ΠΙΣΙΝΕΣ ΣΟΥΙΤΩΝ

Πηγή: Ομάδα Μελέτης

Εικόνα 8: Ενδεικτική τρισδιάστατη απεικόνιση εστιατορίου και πισίνας ξενοδοχείου με θέα τη μαρίνα



Πηγή: De Tchaves Studio

Γενικές Προδιαγραφές Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος

- Οι εγκαταστάσεις του συγκροτήματος συμμορφώνονται πλήρως με τις **προδιαγραφές των καταλυμάτων 5***, συμπεριλαμβανομένων των απαιτήσεων προσβασιμότητας για άτομα με κινητικές δυσκολίες.
- Η κατασκευή, η διαμόρφωση και η ανασύνθεση του περιβάλλοντος χώρου υλοποιούνται με **αισθητική προσέγγιση**, εξασφαλίζοντας τη βιωσιμότητα και την εναρμόνιση με το φυσικό τοπίο.
- Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στη διατήρηση και **ενσωμάτωση του υφιστάμενου ελαιώνα**, ο οποίος αποτελεί κεντρικό στοιχείο του περιβαλλοντικού σχεδιασμού.
- Ο αρχιτεκτονικός και λειτουργικός σχεδιασμός συμμορφώνεται πλήρως με:
 - Τις υποχρεωτικές τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές της κατηγορίας αστέρων.
 - Τα προαιρετικά βαθμολογούμενα κριτήρια που περιλαμβάνονται στον σχετικό Ειδικό Κανονισμό και αναφέρονται στο Παράρτημα της ΥΑ 216/15 (ΦΕΚ Β/10/9-01-15).

- Οι ίδιες απαιτήσεις και προδιαγραφές θα εφαρμοστούν και στις παραθεριστικές κατοικίες, ώστε να δημιουργηθεί ένα **ενιαίο και αρμονικά συνδεδεμένο σύνολο** με τις υπόλοιπες εγκαταστάσεις.
- Η **καινοτομία** αποτελεί βασικό άξονα του έργου, συνδυάζοντας την τεχνολογική πρόοδο με τις αρχές της πολυτελούς φιλοξενίας, με στόχο τη βέλτιστη εμπειρία των επισκεπτών.
- Το συγκρότημα ART RESIDENCES εστιάζει στη **σύνδεση της τεχνολογίας με τις τέχνες**, δημιουργώντας ένα περιβάλλον που προάγει τη χαλάρωση, την άνεση και την αισθητική ποιότητα.
- Στο πλαίσιο αυτό, εξετάζεται η ενσωμάτωση μιας σειράς **καινοτόμων χαρακτηριστικών**, τα οποία περιλαμβάνουν:
 1. Έξυπνες Ανέσεις
 - Κάθε δωμάτιο θα διαθέτει έξυπνες τεχνολογικές λύσεις που επιτρέπουν στους επισκέπτες να διαμορφώνουν το περιβάλλον σύμφωνα με τις προσωπικές τους ανάγκες.
 - Μέσω ενός tablet εντός του δωματίου, οι επισκέπτες θα μπορούν να ελέγχουν τη θερμοκρασία του χώρου, την τηλεόραση, τα πολυμέσα, τις κουρτίνες, το φωτισμό, το ξυπνητήρι και άλλες αυτοματοποιημένες λειτουργίες.
 2. Ψηφιακή Κλειδαριά μέσω Εφαρμογής
 - Οι επισκέπτες θα μπορούν να κάνουν check-in εξ αποστάσεως μέσω της εφαρμογής του ξενοδοχείου.
 - Η εφαρμογή θα τους ενημερώνει πότε το δωμάτιό τους είναι έτοιμο και θα επιτρέπει τη χρήση του κινητού ως ψηφιακό κλειδί.
 - Επιπλέον, θα εξεταστεί η δυνατότητα προεπιλογής δωματίου και παροχών κατά τη διάρκεια της κράτησης, ώστε να προσαρμόζουν τη διαμονή τους σύμφωνα με τις προτιμήσεις τους.
 3. Αναγνώριση Προσώπου για Check-in
 - Η διαδικασία του check-in θα διευκολύνεται μέσω τεχνολογίας αναγνώρισης προσώπου, ελαχιστοποιώντας τον χρόνο αναμονής στην υποδοχή.
 - Οι επισκέπτες θα μπορούν να ταυτοποιούνται απλά προσεγγίζοντας τον ειδικό χώρο σάρωσης προσώπου.
 - Με την επιβεβαίωση της ταυτότητάς τους, θα αποκτούν άμεση πρόσβαση στο δωμάτιο και σε επιλεγμένες υπηρεσίες εντός του resort, εξασφαλίζοντας ταχύτητα και ασφάλεια στη διαμονή τους.

6.7.2. Ζώνη II: Παραθεριστικό - Τουριστικό Χωριό

Η παράκτια Ζώνη II συνολικής επιφάνειας 50 στρ. έχει χωριστεί σε ανεξάρτητα οικόπεδα, πάνω στα οποία και ανάλογα με τα χαρακτηριστικά του καθενός, έχουν ενδεικτικά σχεδιαστεί 29 παραθεριστικές κατοικίες, συνολικής επιφάνειας δόμησης 10.000 τ.μ. Εδώ χωροθετούνται οι μεγαλύτερες τυπολογίες με επιφάνεια 285 τ.μ έως 600 τ.μ. (τριών με έξι υπνοδωματίων) οι οποίες διατάσσονται σε ανεξάρτητα-ρυμοτομημένα οικόπεδα από 600 τ.μ έως 2000 τ.μ., με τρόπο ώστε να κυριαρχεί το φυσικό περιβάλλον έναντι του δομημένου, να μεγιστοποιούνται οι θεάσεις όλων των κατοικιών προς της θάλασσα και ταυτόχρονα να αυξάνεται η ιδιωτικότητα των χρηστών.

Χάρτης 32: Ενδεικτική οργάνωση παραθεριστικών κατοικιών Ζώνης II



Πηγή: De Tchaves Studio

Η αρχιτεκτονική έκφραση των κατοικιών διέπεται από τις αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού και της ένταξης στο φυσικό τοπίο, τόσο με την ογκοπλαστική τους διάταξη, όσο και με τα υλικά κατασκευής. Η μειωμένη κάλυψη επιτρέπει την ανάπτυξη μεγάλων ιδιωτικών κήπων με πισίνες και χώρων πρασίνου οι οποίοι παρεμβάλλονται ανάμεσα στους ισόγειους ή διώροφους όγκους των κατοικιών. Το κύριο στοιχείο στη φυτική διάρθρωση του περιβάλλοντος χώρου είναι η επανατοποθέτηση των αιωνόβιων ελαιόδεντρων, συνοδευόμενη από ενδημικά μεσογειακά φυτά. Οι κτιριακοί όγκοι διασπώνται και στρέφονται προς τον νότο, ενώ η διάταξη των χώρων εξασφαλίζει την διαμπερότητα και τον φυσικό αερισμό τους. Η χρήση πράσινων δωματίων μειώνει ακόμα περισσότερο την παρουσία των κτιριακών όγκων μέσα στο Πελοποννησιακό τοπίο εντάσσοντάς τα μέσα σε αυτό ενώ ταυτόχρονα αυξάνει την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων. Η χρήση τοπικής πέτρας στο μεγαλύτερο μέρος των κτιρίων εναρμονίζει τα σύγχρονα αυτά κτίσματα με τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα και παράδοση του τόπου.

Εικόνα 9: Ενδεικτικό προοπτικό Ζώνης II



Πηγή: De Tchaves Studio

Οι κατοικίες θα διαθέτουν όλες τις απαιτούμενες ανέσεις και παροχές, όπως ιδιωτικά μπάνια, άνετους χώρους υποδοχής, σύγχρονα εξοπλισμένα κουζίνα, βοηθητικούς χώρους, ιδιωτικό χώρο στάθμευσης, πισίνα, άνετους υπαίθριους και ημιυπαίθριους χώρους, ώστε να ανταποκρίνονται στα standards των high profile πελατών. Στις μεγαλύτερες παραθαλάσσιες κατοικίες προβλέπονται επιπλέον ξενώνες, αίθουσα παιχνιδιών, αίθουσα προβολών, sauna, γυμναστήριο, χώροι υπηρεσίας και άλλοι βοηθητικοί χώροι. Στον περιβάλλοντα χώρο προβλέπονται πεζούλες αντιστήριξης, Η.Μ. εγκαταστάσεις, δρομίσκοι επικοινωνίας, θέσεις

υπαίθριων γκαράζ και πέργκολες με bbq/bar, πισινοστάσιο και εξωτερικό w.c. με ντους, καθώς και χαμηλός μαντρότοιχος με φύτευση οριοθέτησης του χώρου χρήσης κάθε κατοικίας.

Εικόνα 10: Ενδεικτική τρισδιάστατη απεικόνιση κατοικίας τυπολογίας Νο 5



Πηγή: De Tchaves Studio

Ο στόχος του επιχειρηματικού σχεδίου για τις παραθαλάσσιες τουριστικές κατοικίες είναι η αειφορική και πολυτελής κατασκευή τους, η πώληση σε επιλεγμένο και στοχευμένο πελατολόγιο, καθώς και η επαναμίσθωση και διαχείρισή τους από την ίδια τη μονάδα. Η διαδικασία επαναμίσθωσης θα συνδέεται με την καταβολή μισθώματος στους ιδιοκτήτες, οι οποίοι θα αναλαμβάνουν επίσης τις δαπάνες για τη διαχείριση κοινοχρήστων και κοινωφελών υπηρεσιών. Το κατάλυμα θα προχωρά σε επαναπώληση των διανυκτερεύσεων σε πελάτες υψηλών εισοδηματικών κριτηρίων, με τη σύμβαση να έχει πολυετή διάρκεια. Σύμφωνα με τον προγραμματισμό, προβλέπεται η κατασκευή 29 κατοικιών, οι οποίες θα έχουν πωληθεί μέχρι το τέλος του δεύτερου έτους λειτουργίας του καταλύματος, με τον απαιτούμενο χρόνο κατασκευής να είναι δύο έτη.

Πίνακας 71: Ενδεικτικά προγραμματικά μεγέθη κατοικιών Ζώνης II ***

	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ	ΔΟΜΗΣΗ ανά κατοικία (τ.μ.)	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ανά κατοικία (τ.μ.)	ΠΙΣΙΝΑ ανά κατοικία (τ.μ.)	ΒΕΡΑΝΤΕΣ ανά κατοικία (τ.μ.)
Τύπος 1	10	400 τ.μ.	100 τ.μ.	30 τ.μ.	120 τ.μ.

	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ	ΔΟΜΗΣΗ ανά κατοικία (τ.μ.)	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ανά κατοικία (τ.μ.)	ΠΙΣΙΝΑ ανά κατοικία (τ.μ.)	ΒΕΡΑΝΤΕΣ ανά κατοικία (τ.μ.)
Τύπος 2	9	350 τ.μ.	80 τ.μ.	30 τ.μ.	100 τ.μ.
Τύπος 3	10	285 τ.μ.	80 τ.μ.	30 τ.μ.	80 τ.μ.
ΣΥΝΟΛΟ	29	10.000 m2	2.520 τ.μ.	870 m2	2.900 m2

Πηγή: Ομάδα Μελέτης

*** Ο φορέας υλοποίησης διατηρεί το δικαίωμα, στο τελικό στάδιο των μελετών, να αναπροσαρμόσει τα ανωτέρω προγραμματικά μεγέθη, στο πλαίσιο της λειτουργικής, περιβαλλοντικής και αρχιτεκτονικής ωρίμανσης του έργου.

6.7.3. Ζώνη III: Παραθεριστικό - Τουριστικό Χωριό

Η χωροθέτηση των παραθεριστικών κατοικιών εντός της Ζώνης III του βόρειου τμήματος της Έκτασης, συνολικής επιφάνειας 201 στρ. πραγματοποιείται με γνώμονα την ελάχιστη δυνατή αλλοίωση του φυσικού ανάγλυφου και του υπάρχοντος ελαιώνα (βλ. [Υπ.Μελέτες: "Αειφόρος Διαχείριση Ελαιώνα - Τοπίου"](#)). Σκοπός του σχεδιασμού της ζώνης αυτής είναι η ένταξη των κατοικιών μέσα στον ελαιώνα και η ανάδειξή του ως κυρίαρχο στοιχείο φύτευσης και διαμόρφωσης των αδόμητων χώρων. Η διαταξη και αρχιτεκτονική μορφολογία των 200 κατοικιών συνολικής επιφάνειας δόμησης 40.000 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένου και ενός κτιρίου 150 τ.μ. κοινόχρηστων χρήσεων) ακολουθεί τις αρχές της Ζώνης II, ήτοι μεγάλοι πράσινοι χώροι, πισίνες, θέες, ιδιωτικότητα, πέτρα, πράσινα δώματα κτλ. Ωστόσο, η ζώνη αυτή περιλαμβάνει και μικρότερες σε μέγεθος τυπολογίες, ενός, δύο και τριών υπνοδωματίων, οι οποίες οργανώνονται σε γειτονιές που απλώνονται αμφιθεατρικά στο τοπίο. Οι οικιστικές αυτές μονάδες περιβάλλονται από ελαιώνες και αξιοποιούν στο μέγιστο τη θέα που προσφέρει η περιοχή προς τη θάλασσα.

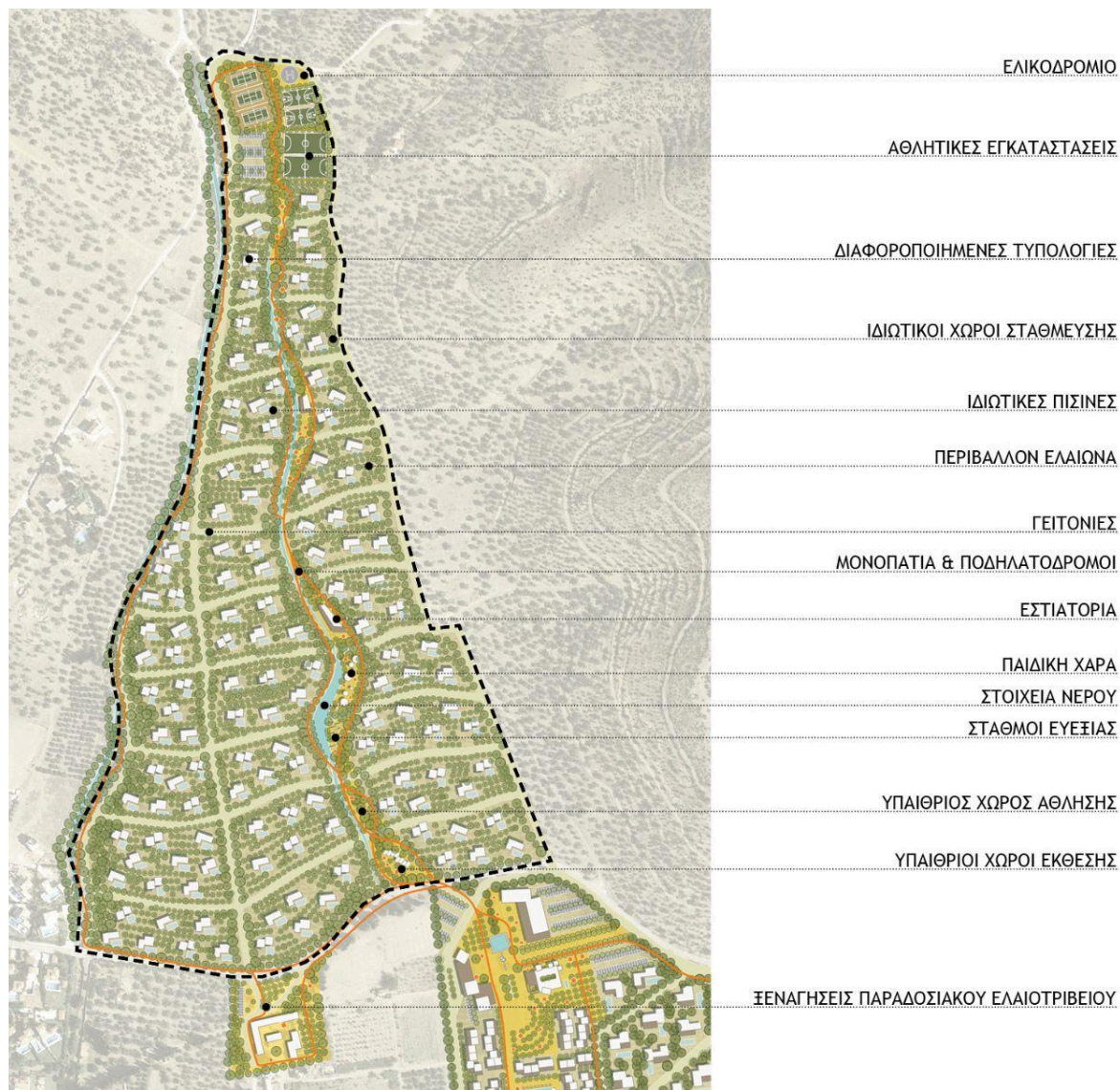
Εικόνα 11: Ενδεικτική τρισδιάστατη απεικόνιση κατοικίας τυπολογίας Νο 8



Πηγή: De Tchaves Studio

Όπως αναφέρθηκε προηγουμένως για τις κατοικίες της Ζώνης II, έτσι και στη Ζώνη III ακολουθείται η ίδια αρχιτεκτονική και σχεδιαστική προσέγγιση. Οι κατοικίες ενσωματώνονται αρμονικά στο φυσικό τοπίο μέσω βιοκλιματικών αρχών, της ογκοπλαστικής τους διάταξης και της επιλογής φυσικών υλικών. Η μειωμένη κάλυψη επιτρέπει τη δημιουργία ιδιωτικών κήπων με πισίνες, ενώ η διατήρηση των αιωνόβιων ελαιόδεντρων και η φύτευση ενδημικών μεσογειακών φυτών ενισχύει τη σύνδεση με το τοπίο. Οι κτιριακοί όγκοι είναι στραμμένοι προς τον νότο για τη βέλτιστη εκμετάλλευση του φυσικού φωτός και του αερισμού, ενώ τα πράσινα δώματα μειώνουν το ενεργειακό τους αποτύπωμα. Παράλληλα, η χρήση τοπικής πέτρας διατηρεί τη σύνδεση με την παραδοσιακή αρχιτεκτονική, ενώ οι κατοικίες διαθέτουν πολυτελείς ανέσεις και υπαίθριους χώρους, διαμορφωμένους για υψηλού επιπέδου διαβίωση.

Χάρτης 33: Ενδεικτική οργάνωση παραθεριστικών κατοικιών Ζώνης III



Πηγή: De Tchaves Studio

Ένα γραμμικό πάρκο υπαίθριων χώρων αναψυχής, γυμναστικής, εκθέσεων τέχνης, περιπάτου, στοιχείων νερού, πλατωμάτων διαλογισμού, ευεξίας και σύνδεσης με τη φύση αποτελεί τη "ραχοκοκαλιά" της ζώνης αυτής που διατρέχει κεντρικά την έκταση και συνδέει οργανικά τις γειτονιές του τμήματος αυτού με το ξενοδοχειακό συγκρότημα προς το νότο και τις αθλητικές εγκαταστάσεις οι οποίες τοποθετούνται στο βορειότερο άκρο της Ζώνης III. Η οργάνωση των περιπατητικών και ποδηλατικών διαδρομών του τμήματος αυτού οργανώνεται έτσι ώστε να δημιουργεί μια αρμονική σύνδεση και με το υπάρχον Παραδοσιακό Ελαιοτριβείο.

Τέλος, κατά μήκος του δυτικού ορίου της ζώνης αυτής δημιουργείται άλλος ένας γραμμικός άξονας πρασίνου και περιπάτου κατά μήκος του υδατορέματος με σκοπό την προστασία και ανάδειξή του φυσικού του χαρακτήρα.

Όπως και με τις κατοικίες της παραλιακής ζώνης, οι κατοικίες της Ζώνης III προορίζονται να κατασκευαστούν και εν συνεχεία να πωληθούν σταδιακά με σκοπό την μελλοντική επαναμίσθωση και διαχείρισή τους από τη μονάδα. Σύμφωνα με τον σχεδιασμό οι κατοικίες θα έχουν τα κάτωθι ενδεικτικά χαρακτηριστικά:

Πίνακας 72: Ενδεικτικά προγραμματικά μεγέθη κατοικιών Ζώνης III ***

	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ	ΔΟΜΗΣΗ ανά κατοικία (τ.μ.)	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ανά κατοικία (τ.μ.)	ΠΙΣΙΝΑ ανά κατοικία (τ.μ.)	ΒΕΡΑΝΤΕΣ ανά κατοικία (τ.μ.)
Τύπος 1	10	400	100	30	150
Τύπος 2	15	350	100	30	120
Τύπος 4	25	270	100	30	100
Τύπος 5	40	200	80	30	80
Τύπος 6	30	180	80	20	80
Τύπος 7	30	150	50	20	60
Τύπος 8	50	120	50	20	60
ΣΥΝΟΛΟ	200	39.900	14.600	4.900	16.200
Κτίριο πολλαπλών χρήσεων		100		-	-
ΣΥΝΟΛΟ		40.000	14.600	4.900	16.200

Πηγή: Ομάδα Μελέτης

*** Ο φορέας υλοποίησης διατηρεί το δικαίωμα, στο τελικό στάδιο των μελετών, να αναπροσαρμόσει τα ανωτέρω προγραμματικά μεγέθη, στο πλαίσιο της λειτουργικής, περιβαλλοντικής και αρχιτεκτονικής ωρίμανσης του έργου.

Γενικές Προδιαγραφές Παραθεριστικών Κατοικιών

Η συνολικός σχεδιασμός και προγραμματισμός των πολυτελών παραθεριστικών κατοικιών της Ζώνης II και III θα διέπεται από τις παρακάτω κοινές προδιαγραφές:

Εσωτερική Διακόσμηση & Εξοπλισμός

- Η εσωτερική διακόσμηση των κατοικιών έχει σχεδιαστεί ώστε να ανταποκρίνεται στις προτιμήσεις των **high-profile επισκεπτών**, συνδυάζοντας minimal αισθητική με στοιχεία της τοπικής αρχιτεκτονικής.
- Όλες οι κατοικίες θα διαθέτουν **πλήρη οικιακό εξοπλισμό** υψηλής ποιότητας από επώνυμους κατασκευαστές, διασφαλίζοντας άνεση και λειτουργικότητα.
- Ο ηλεκτρικός και ηλεκτρονικός εξοπλισμός θα είναι τελευταίας τεχνολογίας, καλύπτοντας τόσο τις **επαγγελματικές** όσο και τις **ιδιωτικές ανάγκες** των επισκεπτών.

- Θα περιλαμβάνει υποδομές internet, καλωδιακή και δορυφορική τηλεόραση, καθώς και προηγμένες ασύρματες συσκευές για μέγιστη ευκολία.

Αυτονομία & Εξυπηρέτηση

- Προκειμένου να διασφαλιστεί η **αυτονομία** των επισκεπτών και η δυνατότητα εξατομικευμένης εμπειρίας διαμονής, κάθε κατοικία θα διαθέτει πλήρως εξοπλισμένη κουζίνα με state-of-the-art συσκευές και υψηλής ποιότητας σκεύη.
- Οι επισκέπτες θα έχουν τη δυνατότητα:
 - Να απολαμβάνουν υπηρεσίες **προσωπικού chef** εντός της κατοικίας τους.
 - Να προμηθεύονται **πρώτες ύλες** για τον προσωπικό chef τους μέσω του ξενοδοχείου.
- Παράλληλα, θα παρέχεται **24ωρη ξενοδοχειακή εξυπηρέτηση**, διασφαλίζοντας υψηλού επιπέδου παροχές και άμεση ανταπόκριση στις ανάγκες των διαμενόντων.

Εξωτερικοί Χώροι & Περιβάλλον

- Οι εξωτερικοί χώροι έχουν σχεδιαστεί ώστε να **ενσωματώνονται αρμονικά στο φυσικό τοπίο** της περιοχής, ενισχύοντας τη σύνδεση των επισκεπτών με το τοπίο.
- Στο πλαίσιο αυτό, θα πραγματοποιηθεί αναδιάταξη και επαναφύτευση των υπαρχόντων **αιωνόβιων ελαιόδεντρων**, σύμφωνα με γεωπονική μελέτη, χρησιμοποιώντας προσωρινό φυτώριο αποθετηρίου εντός ή πλησίον του συγκροτήματος.
- Η αρχιτεκτονική των εξωτερικών χώρων ακολουθεί τη σύγχρονη τάση των **ελεύθερων ρών** μεταξύ εσωτερικού και εξωτερικού περιβάλλοντος, διαμορφώνοντας χώρους που αξιοποιούν τις κατάλληλες κλιματολογικές συνθήκες.
- Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην **ανάδειξη της φυσικής ομορφιάς** του τοπίου, με σχεδιασμό που επιτρέπει στους επισκέπτες να απολαμβάνουν απρόσκοπτα το περιβάλλον της ελληνικής εξοχής.
- Στις εξωτερικές υποδομές περιλαμβάνονται:
 - **Ιδιωτικές πισίνες** για κάθε κατοικία.
 - Χώροι **barbeque** και **εξωτερικά μπαρ**, διαμορφωμένοι για χαλάρωση και κοινωνικές δραστηριότητες.

Προσβασιμότητα ΑμεΑ

- Οι υποδομές του καταλύματος έχουν σχεδιαστεί με βάση τις αρχές της καθολικής **προσβασιμότητας**, διασφαλίζοντας ότι όλοι οι κοινόχρηστοι χώροι είναι πλήρως προσβάσιμοι σε άτομα με αναπηρία.

- Στο πλαίσιο αυτό, προβλέπονται **ειδικές εγκαταστάσεις** σε παραλίες, αποδυτήρια και ντους, επιτρέποντας την απρόσκοπτη χρήση τους από όλους τους επισκέπτες.
- Όλες οι προσβάσιμες υποδομές θα είναι ολοκληρωμένες με την έναρξη λειτουργίας της επένδυσης, ενώ υπάρχει δυνατότητα μελλοντικής αναβάθμισης και επέκτασής τους, εφόσον απαιτηθεί.

6.8. ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ & ΠΡΟΣΒΑΣΕΙΣ

Η επένδυση σχεδιάζεται με τέτοιο τρόπο ώστε να μην επιβαρύνει σημαντικά τις μεταφορικές και τεχνικές υποδομές της περιοχής υποδοχής της μέσω σειράς επεμβάσεων με στόχο την διεύρυνση των μέσων πρόσβασης σε αυτήν. Αυτές είναι οι εξής:

- I. διά της ξηράς, η βελτίωση και συντήρηση του υπάρχοντος οδικού δικτύου καθώς και η ομαλή σύνδεσή του με το εσωτερικό οδικό δίκτυο της Έκτασης
- II. δια θαλάσσης, η κατασκευή τουριστικού λιμένα στην παραλιακή ζώνη του Τμήματος Α, και
- III. από αέρος, η κατασκευή πεδίου προσγείωσης / απογείωσης ελικοπτέρων και υδάτινου πεδίου προσθαλάσσωσης / αποθαλάσσωσης υδροπλάνων.

Όλα τα παραπάνω, καθώς και το γεγονός ότι εντός της ανάπτυξης θα παρέχεται ποικιλία υπηρεσιών και διευκολύνσεων για την μετακίνηση των χρηστών, αναμένεται, λόγω περιορισμού των αναγκών μετακινήσεων, να συμβάλλουν θετικά στη μείωση της όποιας υπερφόρτωσης του οδικού δικτύου από τις μετακινήσεις από και προς την επένδυση και των επιπτώσεων από αυτή.

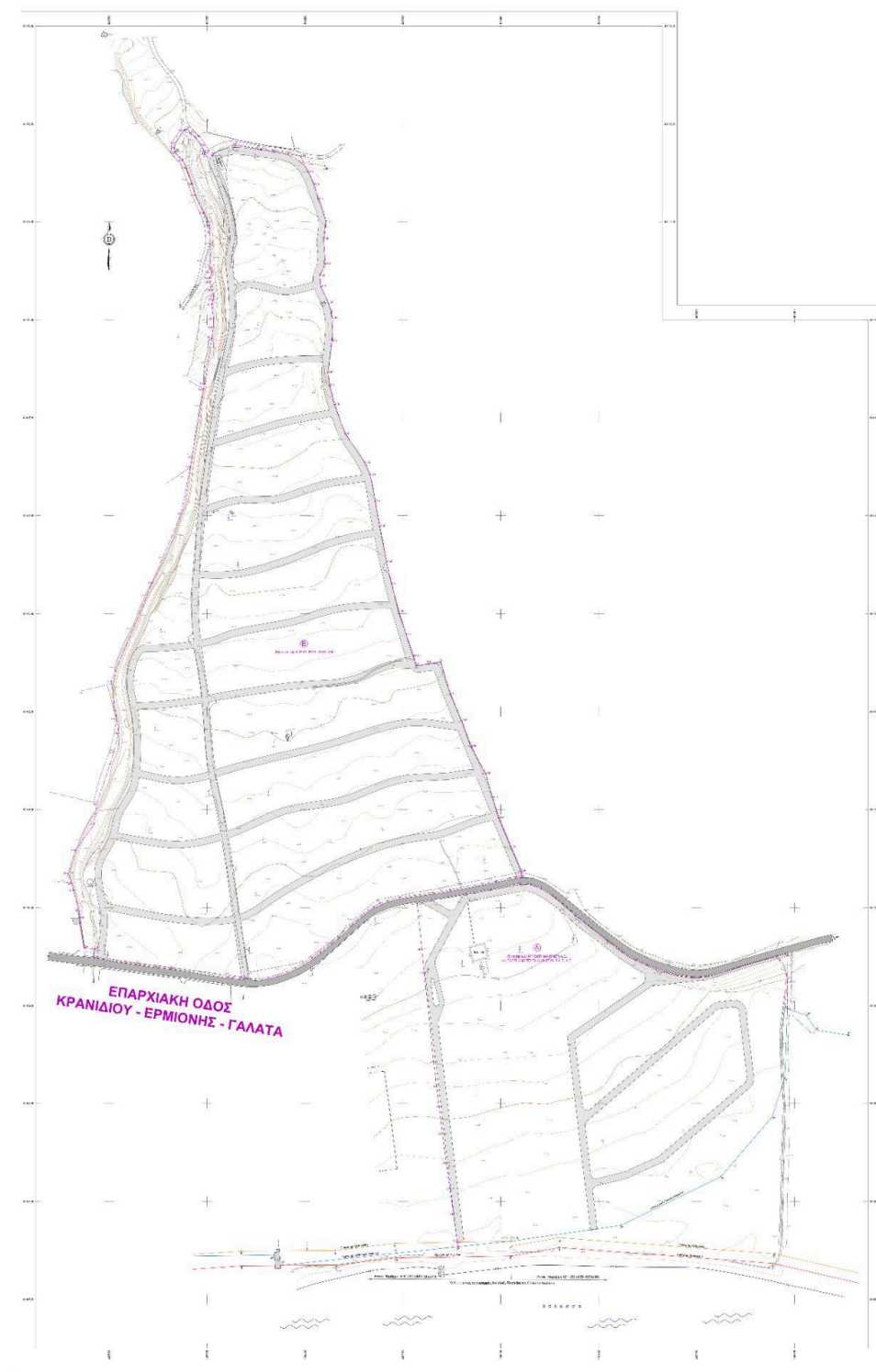
Οδικό δίκτυο

Η **πρόσβαση** στις δύο Εκτάσεις είναι εξασφαλισμένη άμεσα μέσω της επαρχιακής οδού Νο 9 Κρανιδίου-Ερμιόνης-Γαλατά, η οποία διασχίζει την Έκταση και την διαχωρίζει σε δύο τμήματα, το Τμήμα Α τμήμα προς το Νότο σε επαφή με τη Θάλασσα και το Τμήμα Β προς το Βορρά όπως περιγράφονται παραπάνω. Το Τμήμα Α έχει πρόσωπο 470μ. επί της επαρχιακής οδού σε μήκος, ενώ το Τμήμα Β έχει πρόσωπο 410μ. επ' αυτής. Τμήματα των προσώπων τους βρίσκονται έναντι αλλήλων επί μήκους 110μ. του άξονα της επαρχιακής οδού.

Ο **επαρχιακός δρόμος Ερμιόνης-Θερμής-Πλέπι** που αποτελεί πρόσβαση προς την υπόψη Έκταση θα αναβαθμιστεί. Βοηθητικά και επικουρικά προς την άνω πρόσβαση, για το Τμήμα Α είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθεί η υφιστάμενη χωμάτινη δημοτική οδός η οποία διέρχεται από τα βόρεια αυτής. Για την ασφαλή σύνδεση των δύο Εκτάσεων, τόσο με την επαρχιακή οδό όσο και μεταξύ τους, προβλέπεται η διαρρύθμιση κατάλληλης μορφής ισόπεδου κόμβου (π.χ. κυκλικού, ή εκατέρωθεν συμβολών με λωρίδες εισόδου-εξόδου και άνω

διάβαση πεζών και μικρών οχημάτων) σε κατάλληλα επιλεγμένη, ως προς την λειτουργικότητα και την ασφάλεια, θέση ευρισκόμενη στο κοινό τμήμα των προσώπων των δύο Εκτάσεων. Ο οριστικός σχεδιασμός της οδικής σύνδεσης των δύο Εκτάσεων με την επαρχιακή οδό, θα αποτελέσει αντικείμενο μελέτης σε επόμενη φάση.

Χάρτης 34: Εσωτερικό Οδικό Δίκτυο (ενδεικτική πρόταση)



Πηγή: De Tchaves Studio

Το **εσωτερικό οδικό δίκτυο**, όπως απεικονίζεται η ενδεικτική του χάραξη στον παραπάνω χάρτη, θα επιτρέψει τη σύνδεση με την οδό πρόσβασης και την προσπέλαση αφενός προς τις κεντρικές χρήσεις του ξενοδοχειακού συγκροτήματος και της μαρίνας και

αφετέρου προς τις παραθεριστικές κατοικίες. Η υφιστάμενη ιδιωτική οδός που διασχίζει το βόρειο Τμήμα Β της υπόψη Έκτασης προβλέπεται να διατηρηθεί και να χρησιμοποιηθεί ως κύριος κλάδος του εσωτερικού οδικού δικτύου της, με ενδεχόμενες μικρής κλίμακας τροποποιήσεις ως προς την οριζοντιογραφική της χάραξη, που θα προσδιοριστούν βάση του τελικού πολεοδομικού σχεδιασμού. Ο τεχνικός σχεδιασμός των υποδομών του εσωτερικού οδικού δικτύου το οποίο θα αναπτυχθεί στα δύο τμήματα (Α και Β) θα πραγματοποιηθεί με τις προβλεπόμενες προδιαγραφές (ΟΜΟΕ) και θα σχεδιαστεί με βασικές αρχές τη λειτουργικότητά του, την ασφάλεια των χρηστών, και την ελάχιστη δυνατή περιβαλλοντική επίπτωση επί του τοπίου.

Οι κλάδοι του οδικού δικτύου προβλέπονται ως μικτής χρήσεως, δηλαδή για την κίνηση πεζών και ήπιας κυκλοφορίας οχημάτων, με χαμηλές ταχύτητες (max. 30 χ.α.ω.) και μικρούς φόρτους κυκλοφορίας. Το οδόστρωμα προβλέπεται, κατά κανόνα, να κατασκευαστεί από γαιώδη υλικά κατάλληλης ποιότητας και κοκκομετρικής σύνθεσης, συμπυκνωμένα και, ενδεχομένως, εμπλουτισμένα με τσιμέντο σε αναλογία της τάξεως του 5% κ.ο. Σε τμήματα, όπου οι απαιτήσεις για την μηχανική αντοχή του οδοστρώματος είναι αυξημένες (π.χ. θέσεις ελιγμών οχημάτων κτλ.), θα ληφθούν τα δέοντα μέτρα, π.χ. την χρήση κυβόλιθων, σχιστολιθοπλακών κτλ. Τα πλάτη των κλάδων θα διαστασιολογηθούν ανάλογα με την λειτουργία ενός εκάστου και θα κυμαίνονται από 8 έως 3,5μ. σε ευθυγραμμίες και τις δέουσες διευρύνσεις σε κλειστές στροφές. Εκατέρωθεν του οδοστρώματος προβλέπεται η διαμόρφωση αβαθών τάφρων, μέσω των οποίων θα εξασφαλίζεται η απορροή των ομβρίων από αυτό.

Το ακριβές εσωτερικό οδικό δίκτυο της Επένδυσης, καθώς και οι χώροι στάθμευσης θα μελετηθούν και θα σχεδιαστούν αναλυτικά σε επόμενη φάση που έπεται της έκδοσης του ΠΔ το οποίο αφορά τη Μελέτη του ΕΣΧΑΣΕ.

Τουριστικός Λιμένας

Η πρόσβαση στο ακίνητο δια θαλάσσης πρόκειται να πραγματοποιείται μέσω της δημιουργίας Τουριστικού Λιμένα σε κατάλληλη θέση της παραλιακής περιοχής του ακινήτου. Όπως περιγράφεται αναλυτικά σε επόμενο κεφάλαιο (βλ. [κεφ.6.10](#)) στο δυτικό άκρο της παραλιακής ζώνης του Τμήματος Α προβλέπεται η δημιουργία μικρής κλίμακας λιμένα σκαφών αναψυχής ο οποίος θα αποτελέσει σημαντικό πόλο έλξης τόσο για το εν λόγω ακίνητο, όσο και για την ευρύτερη περιοχή επέμβασης. Πρόσβαση στο τμήμα αιγιαλού-παραλίας το οποίο θα εξυπηρετεί τον τουριστικό λιμένα θα δίνεται μέσω του εσωτερικού οδικού δικτύου της επένδυσης ενώ ταυτόχρονα θα επιδιωχθεί ο περιορισμός της οδικής κυκλοφορίας εντός της μαρίνας και η ενίσχυση της κυκλοφορίας πεζών και ελαφρών οχημάτων.

Η μελέτη χωροθέτησης, κατασκευής και λειτουργίας του τουριστικού λιμένα και των όποιων λιμενικών έργων απαιτηθούν θα πραγματοποιηθεί σε επόμενη φάση και θα απαιτηθεί μεταξύ άλλων έρευνα πεδίου, ανάλυση κλιματολογικών δεδομένων, καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης του βυθού και της ακτής. Οι μελέτες που θα εκπονηθούν, αλλά δεν αποτελούν αντικείμενο του παρόντος ΕΣΧΑΣΕ, είναι οι παρακάτω:

- Τοπο-Βυθομετρική Αποτύπωση
- Μορφολογική Αποτύπωση Πυθμένα
- Ακτομηχανική Μελέτη
- Μελέτη περιβαλλοντικών και κοινωνικών επιπτώσεων

Σταθμός Υδροπλάνων

Σε συνδυασμό με τον παραπάνω τουριστικό λιμένα η εγκεκριμένη Αίτηση Ένταξης στις Στρατηγικές Επενδύσεις προβλέπει και την δημιουργία υδατοδρομίου, επιτρέποντας στους επισκέπτες της επένδυσης να αποθαλασσωθούν ή να προσθαλασσωθούν με υδροπλάνο, βιώνοντας μια μοναδική ταξιδιωτική εμπειρία. Η χωροθέτηση ενός σταθμού υδροπλάνων στα πλαίσια του τουριστικού λιμένα θα συμβάλει στην προώθηση φιλικότερων προς το περιβάλλον μεταφορών, ενισχύοντας τη συνδεσιμότητα της επένδυσης αλλά και της ευρύτερης περιοχής επέμβασης με γειτονικούς προορισμούς που υπο-εξυπηρετούνται ακτοπλοϊκώς. Εντάσσοντας τον νέο αυτό τουριστικό προορισμό σε ένα ολοένα και αναπτυσσόμενο εθνικό δίκτυο υδατοδρομίων αναβαθμίζεται το τουριστικό προϊόν και οι υπηρεσίες τόσο της επένδυσης όσο και συνολικά της Ελλάδας.

Χώρος Ελικοδρομίου

Το μέγεθος της επένδυσης και του εξυπηρετούμενου αριθμού παραθεριστών που προβλέπει καθώς και το υψηλών προδιαγραφών πολυτελές τουριστικό προϊόν που προσφέρει καθιστούν αναγκαία την εγκατάσταση Ελικοδρομίου το οποίο θα εμπλουτίσει και θα συμπληρώσει τις παραπάνω επιλογές προσέγγισης της επένδυσης για ενοίκους και επισκέπτες. Το πεδίο προσγείωσης - απογείωσης ελικοπτέρων θα χωροθετηθεί σε θέση αποδεκτή από τις υπηρεσίες κατά την αδειοδοτική φάση του έργου και θα προσδιοριστεί κατόπιν ειδικής μελέτης. Στο πεδίο προσγείωσης ελικοπτέρων αυτό δεν προβλέπονται εφοδιασμός καυσίμων και νυχτερινές πτήσεις.

Το **ελικοδρόμιο** και ο **σταθμός υδροπλάνων** θα μπορούν να διατίθενται και στην κοινότητα για θέματα επείγουσας μεταφοράς ή άλλου κοινωνικού σκοπού.

6.9. ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ

Βασική κατευθυντήρια αρχή του σχεδιασμού του συγκροτήματος αποτελεί ένα συγκροτημένο και συνδεδεμένο δίκτυο υπαίθριων χώρων και διαδρομών. Οι ομαλές κλίσεις και μικρές υψομετρικές διαφορές, το υπάρχον ρέμα, το παραλιακό μέτωπο, το μεγάλο μήκος της Έκτασης, αλλά και το υπάρχον φυσικό τοπίο του ελαιώνα δημιουργούν ιδανικές συνθήκες για ανάπτυξη πεζοπορικών διαδρομών. Το δίκτυο αυτό έχει σκοπό αφενός τη σύνδεση των σημείων ενδιαφέροντος του συγκροτήματος μεταξύ τους και με τις ζώνες των κατοικιών και αφετέρου τη δημιουργία περιπατητικών και ποδηλατικών διαδρομών για υπαίθρια άθληση και αναψυχή.

Ο βασικός άξονας του δικτύου έχει ως αφετηρία τις υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις που χωροθετούνται στο βορειότερο άκρο του Τμήματος Β, διατρέχει τον ελαιώνα του τμήματος αυτού δημιουργώντας μια κεντρική "ραχοκοκαλιά", συνεχίζει προς το νότο περνώντας από την κεντρική Πλατεία (με το παλιό υδραγωγείο, πολυχώρος τεχνών, spa κτλ.), τους χώρους εστίασης του ξενοδοχείου και καταλήγει στο θαλάσσιο μέτωπο και τη μαρίνα. Δευτερεύουσες διαδρομές συνδέουν το βασικό άξονα με το Παραδοσιακό Ελαιοτριβείο, τις ζώνες των παραθεριστικών κατοικιών και το ρέμα "Πλέπτι", κατά μήκος του οποίου δημιουργείται μία γραμμική πράσινη διαδρομή με σκοπό την προστασία και ανάδειξή του και την αρμονική ένταξή του στο σχεδιασμό

Οι παραπάνω διαδρομές ενώνονται στο νοτιοανατολικό άκρο του Τμήματος Β και διασχίζουν την επαρχιακή οδό για να εισέλθουν στο Τμήμα Α της Έκτασης. Εδώ, διακλαδώνονται για να συνδέσουν την κεντρική Πλατεία με το Παλιό Υδραγωγείο με όλα τα σημεία ενδιαφέροντος του ξενοδοχειακού συγκροτήματος (Πλατεία - Παλιό Υδραγωγείο - Πολυχώρος Τεχνών - Υποδοχή - Spa, Χώροι εστίασης και αναψυχής ξενοδοχείου, Παραλία - Beach Bar - Μαρίνα). Ταυτόχρονα, παρέχουν πρόσβαση σε όλα τα καταλύματα του ξενοδοχείου, διατρέχουν τη γειτονιά των παραθεριστικών κατοικιών και καταλήγουν στο παραλιακό μέτωπο και τη μαρίνα.

Εικόνα 12: Ενδεικτικός σχεδιασμός δικτύου περιπατητικών - ποδηλατικών διαδρομών και υπαίθριων χώρων άθλησης και ψυχαγωγίας



Πηγή: De Tchaves Studio

Το εκτεταμένο αυτό δίκτυο περιπατητικών διαδρομών διατηρεί την αυτοτέλεια του από το βασικό οδικό δίκτυο οχημάτων, ενώ κατά μήκος του αναπτύσσονται πλατώματα, κήποι, υπαίθριο αμφιθέατρο, υπαίθριοι χώροι έκθεσης γλυπτών, σημεία ενημέρωσης παραδοσιακών γεωργικών πρακτικών και πληροφοριών αιωνόβιου ελαιώνα, στοιχεία νερού, πλατώματα διαλογισμού, ευεξίας και σύνδεσης με τη φύση, υπαίθριοι χώροι αναψυχής και άθλησης κ.α. Η διαμόρφωση των υπαίθριων χώρων σε συνδυασμό με το ολιστικό πρόγραμμα προώθησης της τέχνης ARTFORMS, τα βιωματικά διαδραστικά προγράμματα που θα οργανώνονται στο γειτονικό Βιολογικό Ελαιώνα και Παραδοσιακό Ελαιοτριβείο και την παροχή ολιστικών θεραπειών και υπηρεσιών SPA στοχεύει στην προσέλκυση ειδικών μορφών τουρισμού και τη θεματική ανάπτυξη του τουριστικού υποδοχέα (βλ. [κεφ.6.1](#), παρ.IV, III & V αντίστοιχα).

Εικόνα 13: Ενδεικτικό δίκτυο υπαίθριων χώρων πλαισίωσης και σύνδεσης κοινόχρηστων χρήσεων (Πολυχώρος Artforms, Spa, Παραδοσιακό Ελαιοτριβείο)



Πηγή: De Tchaves Studio

Τέλος, όλοι οι υπαίθριοι χώροι και διαδρομές θα πλαισιώνονται από ελαιόδεντρα που ήδη υπάρχουν στην έκταση και με συμβατά με τα αυτοφυή είδη πρασίνου και θα σχεδιαστούν με σκοπό τη βιώσιμη διαχείριση και ανάδειξη του υφιστάμενου ελαιώνα. Η εναρμόνιση του σύγχρονου αναπτυξιακού έργου με τις παραδοσιακές γεωργικές πρακτικές στοχεύει στη διατήρηση της βιοποικιλότητας, την ανάδειξη της ιστορικής, πολιτιστικής και γεωργικής κληρονομιάς του τόπου και τη βιώσιμη διαχείριση του ελαιώνα.

6.10. ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΟΝ ΑΙΓΙΑΛΟ

Στην ακτογραμμή της περιοχής επέμβασης προβλέπονται παρεμβάσεις ανάπλασης και ανάδειξης της ακτής καθώς και δημιουργία περιορισμένων εγκαταστάσεων για την εξασφάλιση της διά θαλάσσης πρόσβασης στο θαλάσσιο μέτωπο και κατ' επέκταση στο συγκρότημα.

Συγκεκριμένα, στο δυτικό άκρο της παραλίας έμπροσθεν του ακινήτου προβλέπεται η δημιουργία Τουριστικής Λιμενικής Εγκατάστασης (ΤΛΕ). Στη βάση των αναφερόμενων στις παρ.9α του αρθρ.12 και παρ.1 του αρθρ.14Α του ν.3986/2011 (βλ. [κεφ.1.7.2](#)), η ΤΛΕ θα αποτελεί έναν μικρής κλίμακας λιμένα σκαφών αναψυχής για την εξυπηρέτηση της πελατείας των υποδομών τουρισμού & αναψυχής που αναπτύσσονται στο εν λόγω ακίνητο.

Η ΤΛΕ θα διαθέτει, Σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.2160/1993 όπως έχει τροποποιηθεί και της υπ' αριθμ.11214/2012 απόφασης του Υπουργού Τουρισμού (ΦΕΚ 2339Β), το σύνολο των

υποδομών που προβλέπονται από την κείμενη νομοθεσία, όπως δίκτυα παροχών (νερό, ρεύμα, τηλέφωνο, διαδίκτυο, καύσιμα, περισυλλογή καταλοίπων και απορριμμάτων κτλ.) και εγκαταστάσεις εξυπηρετησεων ενδιαίτησης και υγιεινής, με στόχο την παροχή υψηλής ποιότητας υπηρεσιών τόσο στους πελάτες των τουριστικών υποδομών του συγκροτήματος που προσεγγίζουν με σκάφος όσο και στους υπόλοιπους πελάτες που επισκέπτονται την ΤΛΕ για περίπατο και αναψυχή.

Η ακριβής θέση και το μέγεθος της Τουριστικής Λιμενικής Εγκατάστασης θα προσδιοριστούν σε επόμενη φάση, με βάση τις προδιαγραφές και δεσμεύσεις που προβλέπονται από την σχετική νομοθεσία.

Επιπλέον προβλέπονται παρεμβάσεις μικρής κλίμακας για την ανάδειξη του θαλάσσιου μετώπου και τη σύνδεσή του με την υπόλοιπη ανάπτυξη, τη μεγιστοποίηση της σχέσης του χρήστη με αυτό, την ανάδειξη του ως χώρο αναψυχής & άθλησης (κολύμβηση, περίπατος, θαλάσσια αθλήματα κτλ.) και την ασφαλή και άνετη πρόσβαση των χρηστών τόσο από το συγκρότημα προς τη θάλασσα όσο και το αντίθετο. Οι παρεμβάσεις, θα είναι προσαρμοσμένες στη μορφολογία της παράκτιας ζώνης με στόχο τη διαμόρφωση ενός παράκτιου μετώπου υψηλής ποιότητας και αισθητικής που εντάσσεται αρμονικά στο φυσικό περιβάλλον.

Σε επόμενη φάση για όλα τα έργα προβλέπεται να γίνει σχετική ακτομηχανική μελέτη, η οποία θα αποτελεί αναπόσπαστη μελέτη του συνόλου των μελετών που θα απαιτηθούν για την έκδοση της ενιαίας ΚΥΑ πολεοδόμησης της υπόψη περιοχής και της χωροθέτησης των τουριστικών Εγκαταστάσεων.

6.11. ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΔΙΚΤΥΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

Σε σχέση με τα δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης αλλά και τα ΑΣΑ, και κατανάλωσης ενέργειας, ο προσδιορισμός των ορίων και της διαχείρισής τους γίνεται στο πλαίσιο της ΣΜΠΕ (βλ. [ΥΠ.ΜΕΛΕΤΕΣ](#)).

Σημειώνεται πως η κατασκευή του έργου θα γίνει σύμφωνα με τις προδιαγραφές που ορίζει η κείμενη νομοθεσία και οι τεχνικές οδηγίες και όλα τα κτίρια θα είναι ενεργειακής κατάταξης Α (σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4122/2013 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει).

Επιπρόσθετα σημαντικό τμήμα των ενεργειακών καταναλώσεων του έργου θα επιχειρηθεί να καλυφθεί από φωτοβολταϊκές συστοιχίες στα πλαίσια προγράμματος τύπου Net metering ή και άλλες μορφές/τύπους ΑΠΕ.

6.11.1. Ύδρευση & Άρδευση

Το προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ εξασφαλίζει ισορροπία ανάμεσα στις ανάγκες και τους διαθέσιμους πόρους, λαμβάνοντας υπόψη τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις. Με την αύξηση της κατανάλωσης νερού λόγω της τουριστικής δραστηριότητας και της διαχείρισης υδάτων για αρδευτικούς σκοπούς, η περιοχή αντιμετωπίζει προκλήσεις στη βιώσιμη διαχείριση των υδατικών της πόρων. Για την μη περαιτέρω αύξηση του ελλείμματος μελετάται η κάλυψη των υδρευτικών και αρδευτικών αναγκών με άλλους τρόπους και προτείνονται μέτρα μείωσης της κατανάλωσης, ώστε η προτεινόμενη επένδυση να είναι πλήρως αυτοδύναμη ως προς την παροχή νερού, χωρίς να επιβαρύνει το υδρευτικό δίκτυο του δήμου και τους υδάτινους πόρους της περιοχής.

Οι ετήσιες ανάγκες νερού χρήσης του συγκροτήματος, όπως υπολογίζονται αναλυτικά στο προηγούμενο κεφάλαιο, και συγκεκριμένα στο [κεφ.5.2.7](#), είναι 179.874 κ.μ. ετησίως για νερό χρήσης (βλ. [Πίνακα 60](#)), 9.095 κ.μ. για κολυμβητικές δεξαμενές & στοιχεία νερού (βλ. [Πίνακα 61](#)), και 134.635 κ.μ. για άρδευση. Όπως αναλύεται σε αυτό το κεφάλαιο οι ανάγκες ύδρευσης και πλήρωσης των κολυμβητικών δεξαμενών και στοιχείων νερού θα καλύπτονται πλήρως μέσω μονάδας αφαλάτωσης θαλασσινού νερού δυναμικότητας 890 κ.μ./ημέρα, ποσότητας επαρκούς ποσότητας για την κάλυψη των ημερήσιων αναγκών σε περιόδους αιχμής. Οι ανάγκες άρδευσης θα εξυπηρετούνται κυρίως από επαναχρησιμοποίηση επεξεργασμένων λυμάτων από εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων (ΕΕΛ) εντός της επένδυσης (βλ. [Κεφ.5.2. επιβάρυνση δικτύων αποχέτευσης](#)), αλλά και συλλογή ομβρίων σε δεξαμενές. Σε περιπτώσεις αυξημένης ανάγκης νερού άρδευσης δύναται να χρησιμοποιούνται οι υφιστάμενες γεωτρήσεις μέσω υδροληψίας (ετήσιας εγκριθείσας δυναμικότητας 152.596κ.μ. νερού), ενώ σε εξαιρετικές περιπτώσεις για την αντιμετώπιση των επιπτώσεων της υφαλμύρωσης των υδάτων μπορεί να χρησιμοποιείται και νερό αφαλάτωσης.

Τέλος, η μείωση κατανάλωσης νερού θα αποτελεί βασική κατεύθυνση κατά τον σχεδιασμό, την προμήθεια και τη λειτουργία των υδραυλικών και αρδευτικών εγκαταστάσεων. Τα ενδεικτικά μέτρα περιλαμβάνουν: Επιλογή φυτών χαμηλών αναγκών άρδευσης, Συστήματα άρδευσης σταγόνας ή υπόγειας άρδευσης και αποτελεσματική συντήρησή τους, Υδραυλικές εγκαταστάσεις με τεχνολογίες εξοικονόμησης νερού, Σύστημα ανίχνευσης βλαβών και διαρροών με άμεση επισκευή καθώς και ευαισθητοποίηση του προσωπικού και των επισκεπτών για τη μείωση της κατανάλωσης νερού.

6.11.2. Πυρόσβεση

Για τη διασφάλιση της πυροπροστασίας του συγκροτήματος και της συνολικής Έκτασης θα κατασκευαστούν οι προβλεπόμενες από τους κανονισμούς εγκαταστάσεις πυρασφάλειας, όπως δίκτυα σωληνώσεων νερού πυρόσβεσης, αισθητήρες πυρανίχνευσης κτλ. Οι

εγκαταστάσεις πυρόσβεσης του συγκροτήματος θα τροφοδοτούνται από το δίκτυο άρδευσης του έργου.

Επιπλέον η επένδυση θα εντάξει στο σύστημα πυρόσβεσης και 2 πυροσβεστικά οχήματα, κατάλληλα για την περιοχή και τον σχεδιασμό του συγκροτήματος. Τα πλήρως εξοπλισμένα αυτά οχήματα θα είναι στην διάθεση της κοινότητας για να συνδράμουν και εκτός του συγκροτήματος.

6.11.3. Όμβρια

Για την διαχείριση των ομβρίων και την αντιπλημμυρική προστασία του τουριστικού συγκροτήματος θα εφαρμοστούν σύγχρονες πρακτικές "ήπιας βιώσιμης/πράσινης ανάπτυξης" (Low Impact Development / Green Infrastructure), οι οποίες προσεγγίζουν ολιστικά την αντιπλημμυρική προστασία μιας περιοχής τόσο με ήπια μέτρα/παρεμβάσεις όσο και με τεχνικές κατασκευές.

Οι πρακτικές αυτές αποσκοπούν στην μείωση της επιφανειακής απορροής με παράλληλη, όσο είναι εφικτό, την διατήρηση των υδρολογικών στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος, χωρίς την εκτεταμένη εφαρμογή των συνήθων τεχνικών λύσεων (π.χ. ρείθρα, φρεάτια υδροσυλλογής, αγωγοί ομβρίων, τάφροι κ.λ.π.) που κατά κανόν αυξάνουν το ποσοστό των αδιαπέρατων επιφανειών.

Οι σύγχρονες αυτές πρακτικές ήπιων μέτρων/παρεμβάσεων όχι μόνο προλαμβάνουν και αντιμετωπίζουν τα πλημμυρικά φαινόμενα, αλλά συμβάλλουν και στην βελτίωση της ποιότητας επιφανειακών υδάτων, στον περιορισμό της ρύπανσης, στην μείωση των αναγκών για άρδευση, στην βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης και γενικά στην βελτίωση της συνολικής βιολογικής και περιβαλλοντικής υγείας της περιοχής. Οι πρακτικές "ήπιας βιώσιμης/πράσινης ανάπτυξης" περιλαμβάνουν ενδεικτικά μεταξύ άλλων:

- "κηπάρια" (rain gardens), τα οποία είναι μικρής κλίμακας διαμορφώσεις του εδάφους με κατάλληλα φυτά όπου συγκεντρώνεται το νερό της βροχής και διηθείται στο έδαφος και τα οποία μπορούν να αντικαταστήσουν τα τυπικά ρείθρα, τα φρεάτια υδροσυλλογής, καθώς και τους αποδέκτες τους
- "πράσινες στέγες" (green roofs), που αφορούν σε ειδικά συστήματα με βλάστηση στις στέγες, τα οποία παγιδεύουν και αποθηκεύουν το βρόχινο νερό, συμβάλλοντας όχι μόνο στην αντιπλημμυρική προστασία αλλά και στην ρύθμιση της εσωτερικής θερμοκρασίας του κτιρίου μειώνοντας τις ανάγκες για θέρμανση και ψύξη.
- "πορώδη δάπεδα" (permeable pavements), τα οποία αφορούν κυρίως σε επιστρώσεις με πορώδη υλικά πεζοδρόμων, χώρων στάθμευσης, πεζοδρομίων, πλατειών και γενικά ελεύθερων χώρων, καθώς και χαμηλού κυκλοφοριακού φόρτου δρόμων.

- "παρτέρια και ζαρντινιέρες" (planter boxes), όπου καταλήγουν τα όμβρια που απορρέουν από αδιαπέρατες επιφάνειες και παράλληλα δημιουργούν ένα πράσινο και υγιές περιβάλλον εντός μιας οικιστικής ενότητας δίνοντας χώρο για την ανάπτυξη φυτών και δέντρων κοντά στα κτίρια και κατά μήκος των δρόμων.
- "ομβροδεξαμενές/στέρνες" (rain barrels/cisterns), οι οποίες αφορούν σε μια πρακτική συλλογής και αποθήκευσης του βρόχινου νερού (rainwater harvesting), κυρίως αυτού που απορρέει από στέγες, τράτσες και αυλές, εντός ευρείας κλίμακας μεγέθους δεξαμενών - από μικρές πλαστικές δεξαμενές νερού έως μεγάλες υπόγειες ομβροδεξαμενές από σκυρόδεμα (στέρνες) - για να χρησιμοποιηθεί σε διάφορες γενικές χρήσεις, κυρίως για άρδευση.

Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες δεν είναι εφικτό να εφαρμοστούν οι παραπάνω πρακτικές ήπιων παρεμβάσεων, θα κατασκευαστεί δίκτυο όμβριων υδάτων που θα συλλέγει τα όμβρια από τις αδιαπέρατες επιφάνειες του γηπέδου καθώς και απευθείας από βροχοπτώσεις. Το δίκτυο αυτό θα αποτελείται από τα ρείθρα της εσωτερικής οδοποιίας της ανάπτυξης και από σωληνωτούς οχετούς στο έρεισμα κατά κανόνα των δρόμων. Τα όμβρια θα συλλέγονται σε κατάλληλες επιφανειακές ή υπόγειες δεξαμενές προκειμένου να επαναχρησιμοποιηθούν για άρδευση ή πυρόσβεση. Η υπερχειλίση των δεξαμενών αυτών θα οδηγείται προς τα ρέματα και τη θάλασσα, όπου οδηγούνται με φυσικό τρόπο και σήμερα.

Όσον αφορά στην ύπαρξη ρεμάτων στην περιοχή ανάπτυξης του τουριστικού συγκροτήματος, με εξαίρεση το ρέμα που βρίσκεται κατά μήκος των δυτικών ορίων της βόρειας Έκτασης Α, κανένα άλλο υδατόρευμα οποιασδήποτε τάξης την διαρρέει. Κατά την διάρκεια της παρελθούσας 50ετίας, ουδέποτε έχει παρατηρηθεί εντός των ορίων της βόρειας Έκτασης Α, κατάκλιση από όμβρια λόγω πλημμύρας. Ο ακριβής σχεδιασμός των έργων αποχέτευσης ομβρίων, θα αποτελέσει αντικείμενο μελέτης σε επόμενη φάση.

6.11.4. Υγρά Απόβλητα

Όπως περιγράφεται αναλυτικά στο κεφάλαιο [5.2.7](#), τα παραγόμενα υγρά απόβλητα του τουριστικού συγκροτήματος είναι δύο ειδών: το παραγόμενο αλμόλοιπο της μονάδας αφαλάτωσης και τα αστικά λύματα του τουριστικού συγκροτήματος για τα οποία υπολογίστηκε ότι η μέγιστη ημερήσια παροχή είναι 615 κ.μ./ημέρα. Η διαχείριση των υγρών αποβλήτων της επένδυσης θα ακολουθεί βιώσιμες πρακτικές με κύριο στόχο την επαναχρησιμοποίηση. Το σύνολο των υγρών αποβλήτων της ανάπτυξης θα διατίθεται με ασφάλεια χωρίς να επιβαρύνει ούτε τους υδατικούς αποδέκτες της και το έδαφος της περιοχής ούτε τα δίκτυα αποχέτευσης και επεξεργασίας λυμάτων του δήμου.

Συγκεκριμένα το αλμόλοιπο θα διατίθεται σε κατάλληλες θέσεις στην θαλάσσια περιοχή του έργου όπου θα επιτυγχάνεται κατάλληλη αραιώση, σύμφωνα με τη μελέτη που θα εκπονηθεί για το έργο στην επόμενη φάση. Επιπλέον τα λύματα θα συλλέγονται μέσω ενός κατάλληλα σχεδιασμένου δικτύου αγωγών αποχέτευσης ακαθάρτων και τυχόν απαιτούμενων αντλιοστασίων και θα οδηγούνται σε μια τριτοβάθμιας επεξεργασίας μονάδα Εγκατάστασης Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ), εκτιμώμενης δυναμικότητας ισοδύναμου πληθυσμού 3.075 ατόμων. Η τελική δυναμικότητα και η θέση χωροθέτησης της ΕΕΛ θα καθοριστούν επακριβώς στην φάση σχεδιασμού των έργων. Τα παραγόμενα υψηλής ποιότητας επεξεργασμένα λύματα θα επαναχρησιμοποιούνται και θα αξιοποιούνται στο σύνολό τους για άρδευση των χώρων πρασίνου γεγονός που θα εξοικονομήσει σημαντικές ποσότητες νερού, χωρίς να επιβαρύνει ούτε στο ελάχιστο τους υδατικούς πόρους της περιοχής.

6.11.5. Στερεά Απόβλητα

Όπως αναλύθηκε στο κεφάλαιο [5.2.7](#) σύμφωνα με το Εθνικό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων (ΕΣΔΑ)⁷¹ η εκτιμώμενη ποσότητα παραγωγής Αστικών Στερεών Αποβλήτων (ΑΣΑ) για το 2025 αναμένεται να είναι 1,36 kg/άτομο/ημέρα για το μόνιμο πληθυσμό και 1,8 kg/άτομο/ημέρα για τον εποχιακό. Η εκτίμηση της ετήσιας παραγόμενης ποσότητας ΑΣΑ του τουριστικού συγκροτήματος είναι **424 tn (βλ. Πίνακα 64)**

Κατά τη λειτουργία της επένδυσης η συλλογή, μεταφορά, αποθήκευση και εν γένει η διαχείριση των παραγόμενων στερεών αποβλήτων θα γίνεται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και θα επιδιώκεται η ανακύκλωση των στερεών απορριμμάτων.

Σύμφωνα με τη ΣΜΠΕ (βλ. [Υπ. Μελέτες](#)) πριν την έναρξη λειτουργίας του έργου θα συνταχθεί κατάλληλη μελέτη Διαχείρισης για την εφαρμογή Συστήματος Διαχείρισης Στερεών αποβλήτων (ΔΣΑ) εντός του ξενοδοχείου ώστε να προσδιοριστούν ακριβώς το είδος των αποβλήτων και οι ανάγκες υποδομών και οργάνωσης για την ορθολογική διαχείρισή τους.

Οι στόχοι της οργάνωσης του συστήματος διαχείρισης αποβλήτων στα πλαίσια της λειτουργίας του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ θα είναι:

- η ελαχιστοποίηση της παραγωγής απορριμμάτων,
- ο διαχωρισμός στην πηγή των υλικών που μπορούν να διατεθούν προς ανακύκλωση καθώς και αυτών που χρήζουν ειδικής διαχείρισης
- λειτουργία πρότυπης μονάδας κομποστοποίησης για τα πράσινα και ενδεχομένως και την ιλύ των ΕΕΛ,
- η μεγιστοποίηση του ποσοστού που διατίθεται προς ανακύκλωση και η ελαχιστοποίηση των απορριμμάτων που οδηγείται προς τελική διάθεση σε ΧΥΤΑ. Εκτιμάται ότι η

⁷¹ βλ. υπ' αριθμ. 39/31.8.202 Πράξη Υπουργικού Συμβουλίου (ΦΕΚ 185Α)

διαχείριση των απορριμμάτων θα μειώσει τη μέση ετήσια παραγωγή ΑΣΑ του συγκροτήματος κατά 40%, ήτοι από **424 tn** σε **254 tn/έτος** (βλ. [κεφ 5.2.7](#)).

- η διαρκής συμμόρφωση με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις περί στερεών αποβλήτων καθώς και με τις λοιπές υποχρεώσεις του έργου (π.χ. ΑΕΠΟ, εφαρμοζόμενο Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης), και κυρίως η επίτευξη των θεσμοθετημένων στόχων που απορρέουν από αυτές
- η οργάνωση της συλλογής και προσωρινής αποθήκευσης των απορριμμάτων σε κατάλληλους χώρους και περιέκτες, ανά είδος, εντός των χώρων της ανάπτυξης των δραστηριοτήτων του ΕΣΧΑΣΕ, καθώς και του τρόπου μεταφοράς τους και τελικής διαχείρισής τους σε κατάλληλες εγκαταστάσεις.

Τέλος, η επένδυση θα διαθέτει ικανό αριθμό απορριμματοφόρων για την αποκομιδή όλων των απορριμμάτων της μονάδος. Τα απορρίμματα θα μεταφέρονται στα σημεία που θα υποδείξει ο Δήμος με ίδια έξοδα. Τα απορριμματοφόρα θα συνδράμουν αφίλοκερδώς στον δήμο σε περιπτώσεις περιόδων αιχμής. Η χρήση δικών μας απορριμματοφόρων δεν θα μας απαλλάσσει από την πληρωμή Δημοτικών ή άλλων Τελών.

6.11.6. Ανάγκες Ενέργειας

Στα πλαίσια εξοικονόμησης ενέργειας ο σχεδιασμός της ανάπτυξης θα περιλαμβάνει:

- Βιοκλιματικό σχεδιασμό κτιρίων
- Αξιοποίηση ΑΠΕ (πχ φωτοβολταϊκά για τη μονάδα αφαλάτωσης)
- Αντλίες θερμότητας
- Συστήματα ανάκτησης θερμότητας για ψύξη - θέρμανση
- Έξυπνους μετρητές για διαχείριση της κατανάλωσης ενέργειας

Οι παραπάνω λύσεις θα αξιοποιηθούν για την ενίσχυση της φιλοπεριβαλλοντικής ταυτότητας του τουριστικού προϊόντος, στόχος που συγκαταλέγεται στις βασικές επιδιώξεις του φορέα της ανάπτυξης.

6.11.7. Δίκτυα Παροχών Τηλεπικοινωνίας & Δικτύου

Οι τηλεπικοινωνίες για την εξυπηρέτηση των δραστηριοτήτων της ανάπτυξης του ΕΣΧΑΣΕ θα πραγματοποιούνται μέσω των δικτύων σταθερής και κινητής τηλεφωνίας των διαφόρων ιδιωτικών παρόχων. Οι εγκαταστάσεις θα διαθέτουν τον απαραίτητο εξοπλισμό σύγχρονης τεχνολογίας για τη εξυπηρέτηση των αναγκών τηλεπικοινωνίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

7.1. ΦΟΡΕΑΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΕΣΧΑΣΕ

Φορέας εφαρμογής του Επενδυτικού Σχεδίου "HYDRA's ART RESIDENCIES" είναι η εταιρεία "PLEPI LAND DEVELOPMENT Ltd" που είναι η ιδιοκτήτρια της συνολικής Έκτασης και θα αναλάβει την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου.

7.2. ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ

Με βάση τα όσα προβλέπονται στην ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ 1225/Β/2006) στην παρούσα Ενότητα καταγράφονται οι απολύτως αναγκαίες πρόσθετες βασικές μελέτες και έρευνες, οι οποίες θα πρέπει να εκπονηθούν πριν την έγκριση των έργων και δραστηριοτήτων που προκύπτουν από την εφαρμογή του ΕΣΧΑΣΕ.

Συγκεκριμένα, προτείνεται η εκπόνηση των ακόλουθων **βασικών μελετών/ερευνών**:

- Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
- Μελέτη Σχεδιασμού κ Εφαρμογής για την επαναχρησιμοποίηση των επεξεργασμένων εκροών της ΕΕΛ για αστική χρήση, η οποία θα συνοδεύει τη ΜΠΕ
- Ειδική Υδρογεωλογική Μελέτη για τον εμπλουτισμό του υδροφόρου ορίζοντα, η οποία θα συνοδεύει τη ΜΠΕ
- Τεχνικές μελέτες οι οποίες, κατ' ελάχιστον, αναφέρονται στα εξής:
 - Μελέτη χωροθέτησης Επενδυτικού Σχεδίου και Πολεοδομική Μελέτη
 - Μελέτη οδοποιίας για τη βελτίωση της οδού πρόσβασης και του εσωτερικού οδικού δικτύου
 - Μελέτες κτιριολογικών έργων (αρχιτεκτονικές, στατικές, Η/Μ, ενεργητικής και παθητικής πυροπροστασίας)
 - Μελέτη Αρχιτεκτονικής Τοπίου
 - Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
 - Μελέτη υδραυλικών/αντιπλημμυρικών έργων
 - Επιμέρους μελέτες ύδρευσης, αποχέτευσης ομβρίων και ακαθάρτων
 - Ακτομηχανική Μελέτη για την παράκτια περιοχή

- ο Μελέτη λιμενικών έργων για την κατασκευή της τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης
- ο Εκπόνηση προγράμματος γεωτεχνικών και γεωλογικών ερευνητικών εργασιών για τον λεπτομερή προσδιορισμό της στρωματογραφίας του υπεδάφους στις θέσεις κατασκευής των κτιριακών εγκαταστάσεων και λοιπών τεχνικών έργων

Οι μελέτες αυτές αποτελούν κοινό τόπο για τον ορθό και αειφόρο σχεδιασμό ενός προγράμματος ανάπτυξης τέτοιας κλίμακας.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.3986/2011 (αρθρ.13), καθορίζονται μεταξύ άλλων οι ειδικότερες κατηγορίες έργων, δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων που πρόκειται να ανεγερθούν στην Έκταση του εγκεκριμένου ΕΣΧΑΣΕ, καθώς και τα αναγκαία συνοδά έργα.

Στο πλαίσιο του παρόντος επενδυτικού σχεδίου, τα **απαιτούμενα έργα** περιλαμβάνουν:

- Έργα προετοιμασίας γηπέδου (εκκαθάριση γηπέδου, εγκατάσταση εργολάβου, γενικές εκσκαφές)
- Έργα δικτύων υποδομών
- Ανέγερση κτιριακών εγκαταστάσεων (η ανέγερση και λειτουργία του ξενοδοχείου προηγείται των παραθεριστικών κατοικιών του παραθεριστικού-τουριστικού χωριού)
- Έργα διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου
- Λιμενικά έργα και αιγιαλού (προβλήτα πρόσδεσης σκαφών)
- Συνοδευτικά έργα (έργα εξωτερικής υποδομής) στα οποία περιλαμβάνονται τα δίκτυα ηλεκτροδότησης, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου και ύδρευσης, καθώς και οι έργα οδοποιίας για σύνδεση με το εξωτερικό οδικό δίκτυο

7.3. ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ ΦΟΡΕΙΣ

Οι εμπλεκόμενοι φορείς στη συνολική διαδικασία υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου είναι κυρίως οι εξής:

- Γενική Γραμματεία Στρατηγικών Επενδύσεων (ΓΓΣΕ) - Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων
- Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (ΔΙΠΑ) - Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας
- Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης Στρατηγικών Επενδύσεων - Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων

- Περιφέρεια Πελοποννήσου
- Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας - Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών
- Γενική Γραμματεία Λιμένων, Λιμενικής Πολιτικής και Ναυτιλιακών Επενδύσεων - Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής

7.4. ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

Η ανάπτυξη της Στρατηγικής επένδυσης για τις χρήσεις "Παραθεριστικό - τουριστικό χωριό" και "Τουρισμός - Αναψυχή" (σύμφωνα με τον ν.3986/2011), αναμένεται να γίνει κατά φάσεις και σε βάθος χρόνου που εκτιμάται μέχρι έξι (6) έτη. Αυτό σημαίνει ότι ο σχεδιασμός των υποδομών και των δικτύων του επενδυτικού σχεδίου γίνεται βάσει του μέγιστου δυνάμενου να εγκατασταθεί ως άνω "τελικού" πληθυσμού αιχμής (κορεσμού) αλλά, βάσει των αποδεκτών πολεοδομικών σταθεροτύπων, η συνήθης /αποδεκτή χωρητικότητα/πληρότητα στις εγκαταστάσεις του επενδυτικού σχεδίου αναμένεται να είναι της τάξης 50-60%. Έτσι με βάση το μέγεθος και την πολυπλοκότητα ενός έργου όπως είναι η παρούσα Στρατηγική Επένδυση και με βάση την εμπειρία του επενδυτή σε παρόμοια έργα, υπολογίζεται ότι μετά την ολοκλήρωση όλων των απαιτούμενων Αδειοδοτήσεων (ΕΣΧΑΣΕ, ΚΥΑ έγκρισης Πολεοδομικής Μελέτης και Σχεδίου Γενικής Διάταξης χωροθέτησης έργων - οικοδομικών αδειών) υπολογίζεται να χρειαστούν μέχρι έξι (6) χρόνια για την ολοκλήρωσή του συνόλου των τεχνικών εργασιών και υποδομών, ενώ ο προγραμματισμός των εργασιών έχει χωριστεί ενδεικτικά στο στάδιο αυτό σε δύο (2) φάσεις.

Η πρώτη φάση περιλαμβάνει την κατασκευή του Ξενοδοχειακού καταλύματος και των 29 παραθεριστικών κατοικιών στο παραλιακό μέτωπο, καθώς και το συναρτώμενο με την λειτουργία τους μέρος των δικτύων, υποδομών και κοινόχρηστων εκτάσεων. Η πρώτη φάση, εκτιμάται ότι θα διαρκέσει συνολικά 2 έτη και θα είναι δυνατή η πώληση και επαναμίσθωση των κατοικιών από τις αρχές του τρίτου έτους συνολικά. Το δε τρίτο έτος της επένδυσης αποτελεί ουσιαστικά το πρώτο έτος λειτουργίας του Resort. Τονίζεται ότι στην πρώτη φάση περιλαμβάνεται και η έναρξη των διαδικασιών αδειοδότησης και κατασκευής της μαρίνας που θα κληθεί να εξυπηρετήσει το Resort, τους ιδιοκτήτες των κατοικιών καθώς και τους επισκέπτες - παραθεριστές.

Η έναρξη της δεύτερης φάσης του έργου συμπίπτει χρονικά με την έναρξη των κατασκευών στο βόρειο τμήμα περιλαμβανομένων των υποδομών, των δικτύων και των κοινόχρηστων χώρων που θα περικλείουν το σύνολο των 200 βιλών. Οι παραθεριστικές κατοικίες του βόρειου τομέα, θα κατασκευάζονται από την αρχή του τρίτου έτους της επένδυσης (έναρξη λειτουργίας του νότιου τομέα).

Το χρονοδιάγραμμα κατασκευής του έργου παρουσιάζεται στον πιο κάτω πίνακα:

Πίνακας 73: Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης έργου

		Μελέτη	Μελέτη & Κατασκευή ταυτόχρονα	Κατασκευή							
Περιγραφή Εργασιών		1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος	6ο έτος	7ο έτος			
ΓΕΝΙΚΑ	Μελέτες, Επιβλέψεις										
	Αδειοδοτήσεις										
ΤΜΗΜΑ Α	Ξενοδοχειακή Μονάδα										
	Κατοικίες										
	Περιβάλλον χώρος - Τοπίο										
	Υδραυλικά και Αποχετευτικά Δίκτυα										
	Ηλεκτρικά Δίκτυα										
	Εσωτερικό Οδικό Δίκτυο										
	Μαρίνα										
	Κατοικίες										
ΤΜΗΜΑ Β	Περιβάλλον χώρος - Τοπίο										
	Υδραυλικά και Αποχετευτικά Δίκτυα										
	Ηλεκτρικά Δίκτυα										
	Εσωτερικό Οδικό Δίκτυο										
	Κοινόχρηστοι χώροι & Αθλητικές Εγκαταστάσεις										
	Ελικοδρόμιο										

Πηγή: Ομάδα Μελέτης

7.5. ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

Στον παρακάτω πίνακα, φαίνεται αναλυτικά ο προϋπολογισμός του έργου και η χρονική κατανομή αυτού, όπως κατατέθηκε με το αίτημα υπαγωγής στο ν.4806/2019 και εγκρίθηκε από τη Δ.Ε.Σ.Ε το 2022.

Πίνακας 74: Προϋπολογισμός Έργου κατά την Δ.Ε.Σ.Ε. 2022

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΚΟΣΤΟΣ	1 ^ο έτος	2 ^ο έτος	3 ^ο έτος	4 ^ο έτος	5 ^ο έτος	6 ^ο έτος
ΜΕΛΕΤΕΣ - ΑΔΕΙΕΣ - ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ	6,000,000€	3,000,000€	960,000€	960,000€	600,000€	480,000€	0
ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	11,000,000€	4,950,000€	2,420,000€	907,500€	907,500€	907,500€	907,500€
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΜΟΝΑΔΑ ΖΩΝΗΣ Ι	17,000,000€	11,050,000€	5,950,000€	0	0	0	0
ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ	3,000,000€	1,050,000€	1,950,000€	0	0	0	0
ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΖΩΝΗΣ ΙΙ	15,000,000€	10,500,000€	4,500,000€	0	0ψ	0	0
ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΖΩΝΗΣ ΙΙΙ	60,000,000€	0	0	15,000,000€	15,000,000€	15,000,000€	15,000,000€
ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ	7,000,000€	2,100,000€	1,400,000€	1,400,000€	1,400,000€	350,000€	350,000€
ΣΥΝΟΛΟ	119,000,000€	32,650,000€	17,180,000€	18,267,500€	17,907,500€	16,737,500€	16,257,500€

Πηγή: Ομάδα Μελέτης

Με την κατακόρυφη αύξηση του κατασκευαστικού κόστους και της τιμής πώλησης διαφόρων προϊόντων τα τελευταία χρόνια, προβλέπουμε ότι ο προϋπολογισμός του έργου θα διαμορφωθεί ως εξής:

Πίνακας 75: Προϋπολογισμός Έργου αναθεωρημένος 2024

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΚΟΣΤΟΣ	1 ^ο έτος	2 ^ο έτος	3 ^ο έτος	4 ^ο έτος	5 ^ο έτος	6 ^ο έτος
ΜΕΛΕΤΕΣ - ΑΔΕΙΕΣ - ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ	6,000,000€	3,000,000€	960,000€	960,000€	600,000€	480,000€	0
ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	13,000,000€	4,950,000€	4,420,000€	907,500€	907,500€	ψφ7,500€	907,500€
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΜΟΝΑΔΑ ΖΩΝΗΣ Ι	22,000,000€	11,000,000€	11,000,000€	0	0	0	0
ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ	5,000,000€	1,000,000€	4,000,000€	0	0	0	0
ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΖΩΝΗΣ ΙΙ	22,000,000€	12,000,000€	10,000,000€	0	0	0	0
ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΖΩΝΗΣ ΙΙΙ	80,000,000€	0€	0€	20,000,000€	20,000,000€	20,000,000€	20,000,000€
ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ	10,000,000€	2,000,000€	2,000,000€	1,500,000€	1,500,000€	1,500,000€	1,500,000€
ΣΥΝΟΛΟ	158,000,000€	33,950,000€	32,380,000€	23,367,500€	23,007,500€	22,887,500€	22,407,500€

Πηγή: Ομάδα Μελέτης

ΠΗΓΕΣ

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνόγλωσση

Αραβαντινός, Α., 2007, "Πολεοδομικός Σχεδιασμός, Για μια Βιώσιμη Ανάπτυξη του Αστικού Χώρου", Εκδόσεις Συμμετρία - Β έκδοση Αναθεωρημένη

Βουλέλλης Π., 2006, "Χρήση Δεικτών για την εκτίμηση Αειφόρου Τουριστικής Ανάπτυξης", Βόλος, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Βουλέλλης Π., 2009, Η Φέρουσα Ικανότητα στον αστικό σχεδιασμό και Βιώσιμες Πόλεις, Διπλωματική μεταπτυχιακή εργασία, ΕΜΠ - Διατμηματικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών σπουδών Αρχιτεκτονική - Σχεδιασμός του Χώρου, κατεύθυνση Πολεοδομία - Χωροταξία

Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου ανάπτυξης (ΦΕΚ 128Α/2008)

Ίγκος, Α. Κουτσός, Σ. 2019, "Η συμβολή του Τουρισμού στην ελληνική οικονομία το 2019", ΙΝΣΕΤΕ

ΙΝΣΕΤΕ, 2020, "Οι εξελίξεις στην Παγκόσμια Οικονομία και στις Χώρες Προέλευσης των Εισερχόμενων Τουριστών στην Ελλάδα, ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΣΕΤΕ

Κοκκώσης Χ., Τσιάρτας Π, 2001, "Βιώσιμη Τουριστική Ανάπτυξη και Περιβάλλον", Αθήνα, Εκδόσεις Κριτική

Λάγος Δ., Διακομιχάλης Μ., 2011, "Φέρουσα Ικανότητα Τουριστικής Ανάπτυξης Νήσου Κω". Εισήγηση στο εθνικό συνέδριο ERSΑ: Ελληνικό Τμήμα Ευρωπαϊκής Εταιρείας Περιφερειακής Επιστήμης με θέμα: "Περιφερειακή Ανάπτυξη και οικονομική Κρίση: Διεθνής Εμπειρία και Ελλάδα". Πάντειο Πανεπιστήμιο, Αθήνα, 6-7 Ιουνίου.

Σακελλαροπούλου Κ., 2015, "Η στάση του Συμβουλίου της Επικρατείας και η φέρουσα ικανότητα", Ολ ΣτΕ 3632/2015.

Σερράος Κ., 2013, εκπαιδευτικό υλικό του μαθήματος «Προσεγγίσεις του σχεδιασμού στην Ελλάδα» Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Τμήμα αρχιτεκτόνων Μηχανικών.

Στρατηγικός Σχεδιασμός / Επιχειρησιακό Σχέδιο Δήμου Ερμιονίδας 2021-2024 "SYNESIS CONSULTING"

Στρατηγικός Σχεδιασμός / Επιχειρησιακός Σχεδιασμός Δήμου Ερμιονίδας 2016-2020
"ΔΑΙΔΑΛΟΣ ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ ΝΙΚ. ΤΡΑΚΟΣ"

Ξενογόλωση

Coccossis, H., Mexa, A., & Collovini, A., 2002, "Defining, measuring, and evaluating carrying capacity in European Tourism destinations." Athens, Environmental Planning Laboratory.

Manning R.E., 2002, "How much is too much? Carrying capacity of national parks and protected areas. Proceedings of the Monitoring and management of visitor flows in recreational and protected areas conference", (ed.) Arnberger A., Brandenburg C., Muhar A., 306-313.

Onishi T., 1994, "A capacity approach for sustainable urban development: An empirical study. Regional studies", 28 (1), 39-51.

Paleokrassas I., Voulellis P., Cosmas C., Kairis O., Lazoglou M., and Serraios K., 2016., "Estimation of the carrying capacity of Amorgos", Research paper, Athens.

Pearce D.W., Atkinson G., 1998, "The concept of sustainable development: An evaluation of its usefulness ten years after Brundtland," Swiss Journal of Economics and Statistics (SJES), Swiss Society of Economics and Statistics (SSES), vol. 134(III), pages 251-269, September.

Pearce D.W., Atkinson G. and Hamilton K., 1998, "The measurement of Sustainable Development", Theory and Implementation of Economic Models for Sustainable Development, Kluwer, Dordrecht, The Netherlands, pp. 175- 193

Prato T., 2001, "Modeling carrying capacity for national parks. Ecological economics", 39 (3), 321-331.

Salerno, F., Viviano, G., Manfredi, E. C., Caroli, P., Thakuri, S., & Tartari, G., 2013, Multiple Carrying Capacities from a management-oriented perspective to operationalize

sustainable tourism in protected areas. Journal of Environmental Management, 128, 116–125.

Transforming our world: the 2030 Agenda for Sustainable Development
<https://sustainabledevelopment.un.org/post2015/transformingourworld>

Voulellis P., and Serrao K., 2017, The role of Carrying Capacity as a quantitative method for Urban Sustainable Development, Proceedings of the International Conference on Changing Cities III: Spatial, Design, Landscape & Socio-Economic dimensions (ed.) Gospodini A., June 26-30, Syros, Delos, Mykonos islands, Greece.

World Tourism Organization, 2015, Tourism and the Sustainable Development Goals

ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Απόφαση της Βουλής 6876/4871 (ΦΕΚ 128Α/2008). "Έγκριση του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης"

Απόφαση Νομάρχη Αργολίδας 1211 (ΦΕΚ 685Δ_1989) "Καθορισμός ορίων Αιγιαλού και δημιουργία ζώνης παραλίας, στη θέση «ΑΓ. ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ» Κοινότητας Θερμής, Ν.Αργολίδας και μπροστά στην ιδιοκτησία Σταματίνας Καμπού."

Απόφαση Νομάρχη Αργολίδας 10100 (ΦΕΚ 30Δ_1983) "Επικύρωση εκθέσεως και διαγράμματος καθορισμού ορίων Αιγιαλού και Παραλίας, στη θέση «ΠΛΕΠΙ» Κοινότητας Θερμής, Ν.Αργολίδας."

ν.4864/2021 (ΦΕΚ 237Α/2021) "Στρατηγικές επενδύσεις και βελτίωση του επενδυτικού περιβάλλοντος μέσω της επιτάχυνσης διαδικασιών στις ιδιωτικές και στρατηγικές επενδύσεις, δημιουργία πλαισίου για τις εταιρείες τεχνοβλαστούς και άλλες επείγουσες διατάξεις για την ανάπτυξη."

ν.4685/2020 (ΦΕΚ 92Α/2020) "Εκσυγχρονισμός περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία των Οδηγιών 2018/844 και 2019/692 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις".

ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α/2020) "Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις".

ν.4608/2019 (ΦΕΚ 66Α/2019) "Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα και προσέλκυση Στρατηγικών Επενδύσεων και άλλες διατάξεις."

ν.4622/2019 (ΦΕΚ 133Α/2019) "Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης."

ν.4447/2016 (ΦΕΚ 241Α/2016) "Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις."

ν.4280/2014 (ΦΕΚ 159Α/2014) "Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση - Βιώσιμη ανάπτυξη οικισμών Ρυθμίσεις δασικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις".

- ν.4258/2014 (ΦΕΚ 94Α/2014) "Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα - ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις".
- ν.4276/2014 (ΦΕΚ 155Α/2014) "Απλούστευση διαδικασιών λειτουργίας τουριστικών επιχειρήσεων και τουριστικών υποδομών, ειδικές μορφές τουρισμού και άλλες διατάξεις".
- ν.4146/2013 (ΦΕΚ 90Α/2013) "Διαμόρφωση Φιλικού Αναπτυξιακού Περιβάλλοντος για τις Στρατηγικές και Ιδιωτικές Επενδύσεις και άλλες διατάξεις."
- ν.4092/2012 (ΦΕΚ 220Α/2012) "Κύρωση της από 6 Σεπτεμβρίου 2012 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου «Τροποποίηση του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του νόμου 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012 - 2015» (Α' 152), όπως ισχύει» (Α' 174)..... και άλλες διατάξεις."
- ν.4072/2012 (ΦΕΚ 86Α/2012) "Βελτίωση επιχειρηματικού περιβάλλοντος - Νέα εταιρική μορφή - Σήματα - Μεσίτες Ακινήτων - Ρύθμιση θεμάτων ναυτιλίας, λιμένων και αλιείας και άλλες διατάξεις."
- ν.4002/2011 (ΦΕΚ 180Α/2011) "Τροποποίηση της συνταξιοδοτικής νομοθεσίας του Δημοσίου - Ρυθμίσεις για την ανάπτυξη και τη δημοσιονομική εξυγίανση - Θέματα αρμοδιότητας Υπουργείων Οικονομικών, Πολιτισμού και Τουρισμού και Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης."
- ν.3986/2011 (ΦΕΚ 152Α/2011) "Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015".
- ν.3894/2010 (ΦΕΚ 204Α/2010) "Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων."
- ν.3852/2010 (ΦΕΚ 87Α/2010) "Νέα αρχιτεκτονική της αυτοδιοίκησης και της αποκεντρωμένης διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης".
- ν.3827/2010 (ΦΕΚ 30Α/2010) "Ευρωπαϊκή Στρατηγική του Τοπίου ή Σύμβαση της Φλωρεντίας".

ν.3212/2003 (ΦΕΚ 308Α/2003) "Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων".

ν.2971/2001 (ΦΕΚ 285Α/2001) "Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις."

ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124Α/1997) "Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις."

ν.998/1979 (ΦΕΚ 289Α/1979) "Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της Χώρας".

Π.Δ. 59/2018 (ΦΕΚ 114Α/2018) "Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γής."

Π.Δ. 11.05/02.06/1989 (ΦΕΚ 345Δ/1989) "Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων των οικισμών του νομού Κυκλάδων που έχουν χαρακτηρισθεί ως παραδοσιακοί με το από 19.10.1978 (ΦΕΚ 594Δ/1978) π.δ/γμα" Περιφερειακό επιχειρησιακό Πρόγραμμα (ΠΕΠ) Ν.Αιγαίου 2014-2020

Π.Δ. 20.01.1988 (ΦΕΚ 61Δ) "Τροποποίηση του από 06-10-1978 προεδρικού διατάγματος περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κείμενων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών (ΦΕΚ 538Δ/1978)."

Π.Δ. 24.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ) "Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών."

Π.Δ. 19.10./13.11.1978 (ΦΕΚ 594Δ/1978) "Περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών."

Π.Δ. 07.09./17.10.1978 (ΦΕΚ 538Δ/1978) "Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του 1923 οικισμών."

- Κ.Υ.Α. 39873/05.08.2014 (ΦΕΚ 2245Β/2014) "Καθορισμός των Προτύπων Δεσμεύσεων για την Αδειοδότηση των Στρατηγικών Επενδύσεων."
- Κ.Υ.Α. 67659/09.12.2013 (ΦΕΚ 3155Β/2013) "Έγκριση Τροποποίησης Ειδικού Πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού."
- Κ.Υ.Α. 31722/04.11.2011 (ΦΕΚ 2505Β/2011) "Έγκριση Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις υδατοκαλλιέργειες και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού."
- Κ.Υ.Α. 24208/04.06.2009 (ΦΕΚ 1138Β/2009) "Έγκριση Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού."
- Κ.Υ.Α. 49828/12.11.2008 (ΦΕΚ 2464Β/2008) "Έγκριση ειδικού πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης για τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού."
- Κ.Υ.Α. 107017/2006 (ΦΕΚ 1225Β/2006) "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 27ης Ιουνίου 2001."
- Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/32892/1414/28.03.2024 (ΦΕΚ 200Δ/2024) "Αναθεώρηση των Πολεοδομικών Σταθεροτύπων που έχουν εγκριθεί με την υπ' αρ. 10788/ 05.03.2004 (Δ' 285) απόφαση της Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και έγκριση νέων Πολεοδομικών Προτύπων, προς εναρμόνιση με τις διατάξεις του ν. 4447/2016 (Α' 241), σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4447/2016."
- Υ.Α. 27022/2017 (ΦΕΚ 1976Β/2017) "Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (Ε.Χ.Σ) του ν. 4447/2016 (ΦΕΚ Α'241)."
- Υ.Α. 11214/06.08.2012 (ΦΕΚ 2339Β/2012) "Καθορισμός παραστατικών της παρ. 7 του άρθρου 31 του Ν.2160/1993, όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.4070/2012"

- Υ.Α. 177/01.02.2012 (ΦΕΚ 319Β/2012) "Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων."
- Υ.Α. 8315/02.02.2007 (ΦΕΚ 202Β/2007) "Κατάταξη Λιμένων."
- Υ.Α 48056/2007 (ΦΕΚ 541ΑΑΠ/2007) "Έγκριση Γενικών Κατευθύνσεων Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδομικής Δραστηριότητας (ΠΕΡΠΟ) ιδιοκτητών γης στην εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923 και εκτός οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους περιοχή στο Νομό Αργολίδας."
- Υ.Α.10788/2004 (ΦΕΚ 285Δ/2004) "Έγκριση Πολεοδομικών σταθεροτύπων και ανώτατα όρια πυκνοτήτων κατά την εκπόνηση Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης "Ανοικτής Πόλης" και των Πολεοδομικών Μελετών."
- Υ.Α. 25294/25.09.2003 (ΦΕΚ 1485Β/2003) "Έγκριση Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Πελοποννήσου."
- Υ.Α. 1087417/9515/Β0010/08.11.2002 (ΦΕΚ 1062Δ/2002) "Καθορισμός ορίων αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού στη θέση «Κάμπος» Θερμησίας Δήμου Ερμιόνης Ν. Αργολίδος."
- Υ.Α. 6252/1342 /10.05.1999 (ΦΕΚ 292Β/1999) "Προδιαγραφές εκπόνησης μελετών γενικών κατευθύνσεων της παρ. 3 του άρθρου 24 του ν.2508/97."
- Π.Υ.Σ. 39/31.8.2020 (ΦΕΚ 185Α/2020) "Έγκριση του Εθνικού Σχεδίου Διαχείρισης Αποβλήτων (Ε.Σ.Δ.Α.)."

ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ

(κατατίθενται ξεχωριστά)

1. **ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ** για το έργο "ART RESIDENCES" στη θέση Πλέπι, Ερμιόνης της εταιρείας "PLEPI LAND DEVELOPMENT Ltd"
2. **ΜΕΛΕΤΗ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ** στην περιοχή Πλέπι Θερμησίας, Δήμου Ερμιονίδας Νομού Αργολίδας
3. **ΜΕΛΕΤΗ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΡΕΜΑΤΟΣ ΠΛΕΠΙΟΥ** στη θέση "ΠΛΕΠΙ" Δήμου Ερμιονίδας
4. **ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΠΙΟΥ** Αειφόρος Διαχείριση Ελαιώνα - Τοπίου στο Συγκρότημα "ART RESIDENCES"

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ I

ΧΑΡΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΕΣΧΑΣΕ 1:1000

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ II

ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΚΤΑΣΗΣ 1:1000

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ III

ΒΕΒΑΙΩΣΕΙΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΦΟΡΕΩΝ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ IV

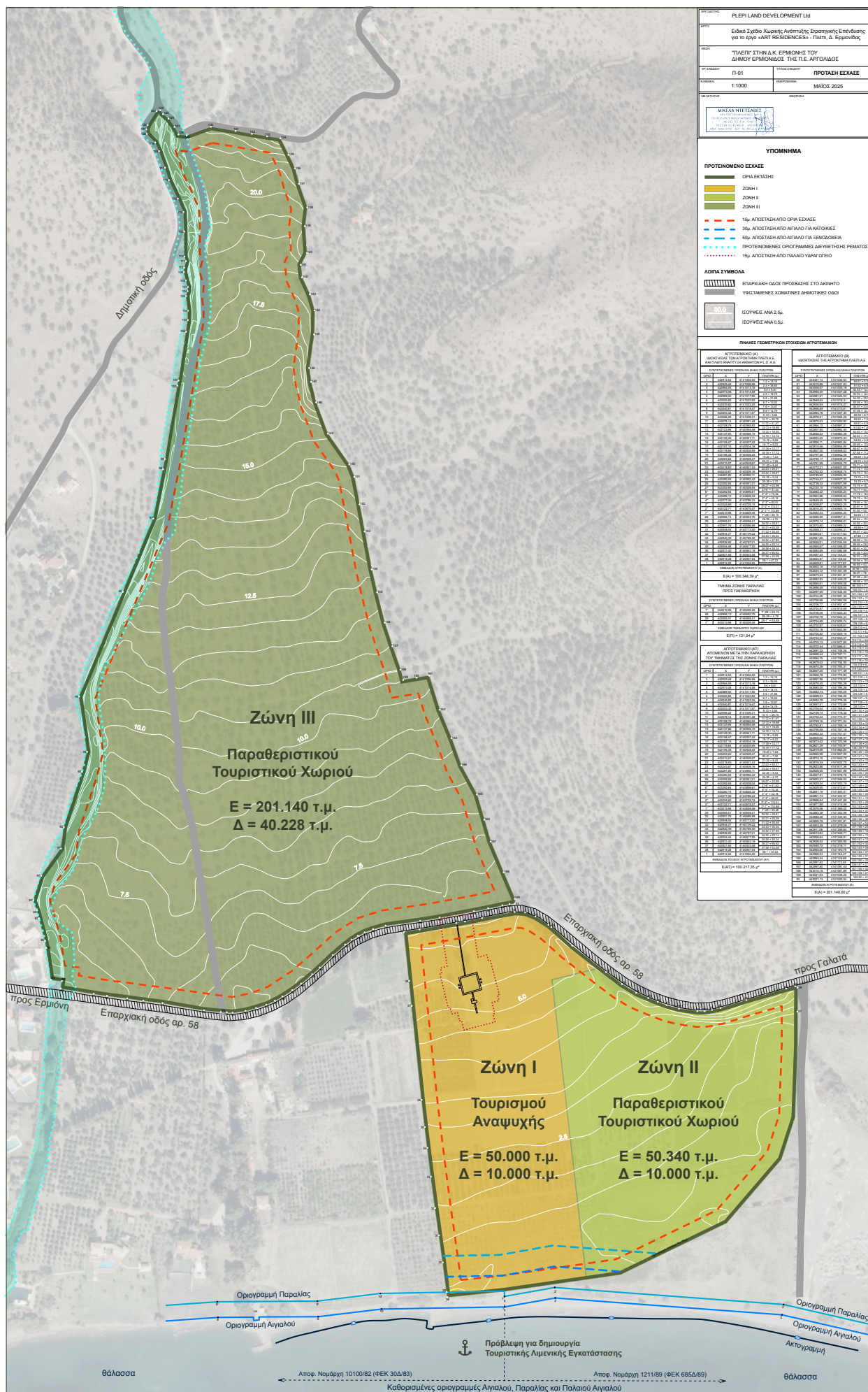
ΑΠΟΦΑΣΗ Δ.Ε.Σ.Ε. & ΦΕΚ ΚΙΝΗΤΡΩΝ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ V

ΑΔΕΙΕΣ ΓΕΩΤΡΗΣΕΩΝ

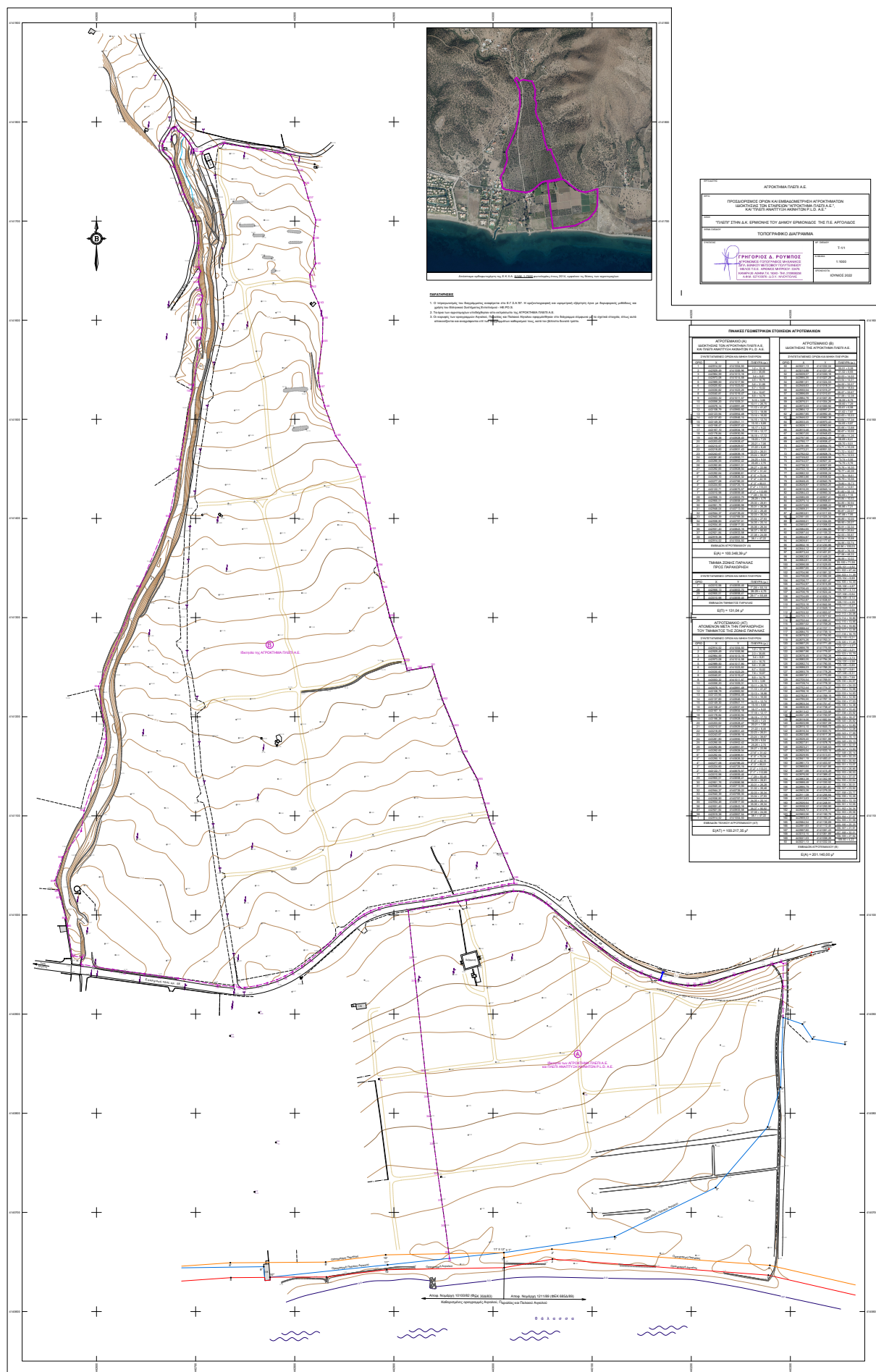
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΧΑΡΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΕΣΧΑΣΕ 1:1000



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ II

ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΚΤΑΣΗΣ 1:1000



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ

ΒΕΒΑΙΩΣΕΙΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΦΟΡΕΩΝ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΑΣΩΝ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ

Ναύπλιο 7-8-2007
Αριθ. Πρωτ: 4349

Ταχ. Δ/ση: Μιχ.Ιατρού 21
Ταχ. Κώδικας: 21100
FAX: 27520 -27359 & 26745
Πληροφορίες: Π. Λυμπερόπουλος
Τηλέφωνο: 27520 - 28226

ΠΡΟΣ :/Τις Εταιρείες:

1. ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠ Α.Ε
2. ΠΛΕΠ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
PLD Α.Ε.

(Δια του εκπροσώπου τους
κ. Νικολάου Καλογιάννη)
Πλέπι Θερμησίας. Ερμιόνης

ΘΕΜΑ: Χαρακτηρισμός έκτασης.

ΣΧΕΤ: Η από 27-07-2007 αίτησή σας.

Απαντώντας στην παραπάνω σχετική αίτηση, σας γνωστοποιούμε ότι η έκταση των 100.439 τ.μ. στη Θέση «ΠΛΕΠ» του δήμου Ερμιόνης του νομού Αργολίδας, όπως απεικονίζεται στο από Ιούλιο 2007 τοπογραφικό διάγραμμα του Αγρον. Τοπογράφου Μηχανικού Γρηγορίου Δ. Ρούμπου με κλίμακα 1:1000 και προσδιορίζεται από τα περιμετρικά στοιχεία (Α,Α1,Α2,Α3,Β, Β1,Β2,Γ,Γ1,Γ2,Γ3,Γ4,Γ5, Γ6,Γ7,Γ8,Γ9,Γ10,Γ11,Γ12,,Δ,Δ1,Δ2,Δ3,Δ4,Δ5,Δ6,Δ7,Ε,Ε1,Ζ,Η,Θ,Ι,Κ,Α.) δεν εμπίπτει καθ' οιονδήποτε τρόπο στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας, καθ' όσον έχει χαρακτηριστεί με την 3/1956 απόφαση της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων Ναυπλίου και ο χαρακτηρισμός αυτός είναι έγκυρος και δεσμευτικός και δεν επανεξετάζεται από τα όργανα της διοίκησης (παρ. 7 άρθρο 1 του ν.3147/03 ΦΕΚ 135Α).

Τα παραπάνω σας τα έχουμε γνωστοποιήσει με το 5339/6-10-2006 έγγραφό μας, το οποίο δεν χρήζει επικαιροποίησης και μπορεί να χρησιμοποιηθεί ενώπιον οποιασδήποτε αρχής ως έχει.

Συνημμένο

Το παραπάνω τοπογρ. διάγραμμα.



Μ.Ε.Γ.Γ.Π.Π
Ο Δ/ντής Δασών

Π. Λυμπερόπουλος
Δασολόγος με βαθμό Α'



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΚΣΗ
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ, ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
& ΙΟΝΙΟΥ**

**ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΑΣΩΝ
ΚΑΙ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ
Δ/ΝΣΗ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΥ & ΕΠΙΘ/ΣΗΣ ΔΑΣΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΑΣΩΝ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ**

**Ταχ. Δ/ση: Μιχ.Ιατρού 21
Ταχ. Κώδικας: 21100.ΝΑΥΠΛΙΟ
Πληροφορίες: Π. Λυμπερόπουλος
Τηλέφωνο: 27520 - 28226
FAX: 2752 -27359
Email : ddarg@otenet.gr**

**Ναύπλιο 13 Φεβρουαρίου 2013
Αριθ. Πρωτ: 354**

ΠΡΟΣ: Τις Εταιρείες:

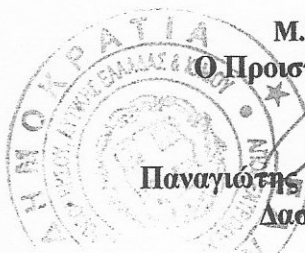
- 1. ΠΛΕΠΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.**
- 2. ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.**

✓ (Δια του εκπροσώπου τους
κ. Νικολάου Καλογιάννη)
Πλέπι Θερμησίας.

ΘΕΜΑ: Επικαιροποίηση βεβαίωσης.

ΣΧΕΤ: Η από 4-2-2013 αίτησή σας.

Απαντώντας στην παραπάνω σχετική αίτηση, σας γνωστοποιούμε ότι για την έκταση των 100.439 τ.μ. στη Θέση «ΠΛΕΠΙ» της τ.κ. Θερμησίας του δήμου Ερμιονίδας της ΠΕ Αργολίδας, τα διαλαμβανόμενα στα 4349/7-8-2007 και 5339/6-10-2006 έγγραφα μας δεν έχουν μεταβληθεί ούτε έχουν αναιρεθεί με νεώτερα έγγραφα ή πράξεις της υπηρεσίας μας και ούτως έχουν ισχύ όπως εκδόθηκαν.



Μ.Ε.Γ.Γ.

Ο Προϊστάμενος α.α.

**Παναγιώτης Λυμπερόπουλος
Δασολόγος**



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ,
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ
**25^η ΕΦΟΡΕΙΑ ΒΥΖΑΝΤΙΝΩΝ
ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΩΝ**

Ταχ. Δ/ση: 200 07 Αρχαία Κόρινθος
Πληροφορίες: Αν. Βασιλείου
Τηλέφωνο: 27410 31443 / 27510 22810
Τηλ/πία: 27410 32646
Ηλ. Δ/ση: 25eba@culture.gr

Αρχαία Κόρινθος, 25-2-2013

Αριθ. Πρωτ.: 935

**ΠΡΟΣ: 1. ΠΛΕΠΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Α.Ε.**

✓ 2. ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.

Δια του εκπροσώπου
κ. Νικόλαου Καλογιάννη
Πλέπι – Θερμησία
Δ. Ερμιονίδας

ΚΟΙΝ.: 1. Δ' ΕΠΚΑ

Πλ. Συντάγματος
211 00 Ναύπλιο

2. ΥΝΕΜΤΕΔΕ

Μαιζώνος 17
262 23 Πάτρα

ΘΕΜΑ: «Σχετικά με χωροθέτηση παραθεριστικού οικισμού, φερόμενης ιδιοκτησίας των εταιρειών 'ΠΛΕΠΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.' και 'ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.', στη θέση 'Πλέπι', Δ. Ερμιονίδας, Π.Ε. Αργολίδας».

Σχετ.: α. Το από 21-1-2013 αίτημά σας.

β. Το με αριθ. πρωτ. 661/8-2-2008 έγγραφό μας.

Σε απάντηση του α' σχετικού, με το οποίο αιτείσθε την επικαιροποίηση της σχετικής β' γνωμοδότησής μας, λόγω παρέλευσης πενταετίας, σας κάνουμε γνωστό ότι η Υπηρεσία μας δεν έχει κατ' αρχάς αντίρρηση, από την πλευρά του Ν. 3028/2002 «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς» (ΦΕΚ 153/Α/28-6-2002) και των αρμοδιοτήτων της (ΦΕΚ 180/Β/30-1-2004), για τη χωροθέτηση παραθεριστικού οικισμού, φερόμενης ιδιοκτησίας των εταιρειών «ΠΛΕΠΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.» και «ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.», στη θέση «Πλέπι», Δ. Ερμιονίδας, Π.Ε. Αργολίδας, σύμφωνα με το τοπογραφικό το οποίο συνοδεύει το παρόν έγγραφο, δεδομένου ότι δεν υπάρχουν εντοπισμένα μνημεία αρμοδιότητάς μας στο άμεσο περιβάλλον της αιτούμενης εγκατάστασης. Δεδομένου όμως ότι, όπως σας είχαμε επισημάνει και με το β' σχετικό

έγγραφό μας, στην ευρύτερη περιοχή υπάρχουν μνημεία αρμοδιότητάς μας, όπως το Κάστρο Θερμησίας, σε περίπτωση οποιασδήποτε οικοδομικής δραστηριότητας, θα πρέπει να υποβληθεί έγκαιρα σχετικό αίτημα με πλήρη μελέτη στην Υπηρεσία μας.

Το παρόν έγγραφο δεν αποτελεί οικοδομική άδεια ή αναγνώριση τίτλων ιδιοκτησίας και δεν αντικαθιστά άλλο, το οποίο τυχόν απαιτείται από άλλη αρμόδια Υπηρεσία.

Συνημμένα

Ένα (1) τοπογραφικό κλ. 1:1.000 στον αποδέκτη

Εσωτερική Διανομή

Γραφείο Άργους (συν. 1 τοπογραφικό)

Ο Προϊστάμενος της 25^{ης} Εφορείας
Βυζαντινών Αρχαιοτήτων

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΘΑΝΑΣΟΥΛΗΣ
Αρχαιολόγος



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
Δ' ΕΦΟΡΕΙΑ ΠΡΟΪΣΤ. & ΚΛΑΣ. ΑΡΧ/ΤΩΝ
ΝΑΥΠΛΙΟ

Αρ. Πρωτ. Φ5Α/13/632

Ταχ. Δ/ση: Μουσείο Ναυπλίου
Ταχ. κώδικας: 21100
Πληροφορίες: Αλκ. Παπαδημητρίου
Τηλέφωνο: 27520 -25063 & 27502
FAX: 27520 -24690
E-mail : depka@culture.gr

ΠΡΟΣ

✓ Την εταιρεία
ΠΛΕΠΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε
ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.
Δια του εκπροσώπου,
Καλογιάννη Νικόλαο,
Πλέπι-Θερμησία, Ερμιόνη

ΘΕΜΑ: Σχετικά με αίτημά σας
για επικαιροποίηση
γνωμοδότησης της Υπηρεσίας
μας

ΚΟΙΝ

- 1 Διεύθυνση Πολεοδομίας Δήμου
Ερμιονίδας
- 2 Αστυνομικό Σταθμό Ερμιόνης
- 3 Φύλακα Αρχ/των Ερμιόνης

ΣΧΕΤ: το αρ. Φ5Α/13/6028/26.09.2007 έγγραφο της Υπηρεσίας μας

Σε συνέχεια του ανωτέρω σχετικού εγγράφου μας και έχοντας υπόψη τις διατάξεις του Ν3028/02 «Για την Προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς» και το αρ. πρωτ. Δ' ΕΠΚΑ 633/04.02.2013 αίτημά σας, που αφορά σε επικαιροποίηση της ως άνω σχετικής γνωμοδότησής μας, σας γνωστοποιούμε ότι από την πλευρά της Αρχαιολογικής Νομοθεσίας δεν υπάρχει κατ' αρχήν αντίρρηση για την δημιουργία παραθεριστικού οικισμού στο ακίνητο φερόμενης ιδιοκτησίας σας στην θέση «Πλέπι» Θερμησίας, το οποίο εμφανίζεται στο θεωρημένο τοπογραφικό (συνολικού εμβαδού 100370,50τμ σύμφωνα με συντεταγμένες ΕΓΣΑ '87 και 100439,00τμ σύμφωνα με συντεταγμένες ΗΑΤΤ), δεδομένου ότι στην έκταση αυτή δεν υπάρχουν κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι ή μνημεία αρμοδιότητός μας ή Ζώνες Προστασίας αυτών, ούτε έχουν εντοπιστεί επιφανειακές ενδείξεις για την ύπαρξη αρχαιοτήτων στο υπέδαφος.

Επειδή, ωστόσο η ευρύτερη περιοχή ελέγχεται από την Υπηρεσία μας κατ' εφαρμογήν της Αρχαιολογικής Νομοθεσίας είναι απαραίτητο για την τελική έγκριση του αιτήματος να υποβάλετε την πλήρη αρχιτεκτονική μελέτη του υπό δημιουργία οικισμού.

Η άδεια αυτή δεν αντικαθιστά οποιαδήποτε άδεια απαιτείται από άλλη αρμόδια αρχή. Σας στέλνουμε ένα θεωρημένο τοπογραφικό.

Συνημμένα: ένα (1) τοπογραφικό στον ιδιώτη
Ένα (1) τοπογραφικό στον φύλακα



Η Διευθύντρια της Εφορείας

ΑΛΚΗΣΙΟΣ ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ
ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΟΣ ΜΕ ΒΑΘΜΟ Β

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ,
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΑΝΑΣΤΗΛΩΣΗΣ,
ΜΟΥΣΕΙΩΝ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΝΕΩΤΕΡΩΝ ΜΝΗΜΕΙΩΝ
ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Ταχ. Δ/ση : Μαιζώνος 17
262 23 Πάτρα
Πληροφορίες : **Σώρα Αικατ.**
Τηλέφωνο : 2610 225 147
ΦΑΞ : 2610 623 172
Email : ynmde@culture.gr

ΘΕΜΑ: Γνωμοδότηση για το έργο:
Δημιουργία παραθεριστικού οικισμού, φερομ.
ιδιοκτησίας «Αγρόκτημα Πλέπτι Α.Ε. & Πλέπτι
Ανάπτυξη Ακινήτων Α.Ε.», στη θέση «Πλέπτι»,
Δ. Ερμιόνης, Ν. Αργολίδας.

Πάτρα 24-05-2013
Αρ.Πρ./ΥΠ.ΠΑΙΔΕΙΑΣ.ΘΡ.ΠΟΛ.ΑΘΛ./
ΥΝΕΜΤΕΔΕ/Φ04-ε/944

✓ **ΠΡΟΣ:** «Πλέπτι Ανάπτυξη Ακινήτων PLD Α.Ε.
Αγρόκτημα Πλέπτι Α.Ε.»
(Δια του κ. Νικόλαου Καλογιάννη)
Πλέπτι-Θερμησία-Ερμιόνη
Αργολίδα

ΚΟΙΝ: Δ' ΕΠΚΑ
Πλ. Συντάγματος
211 00, Ναύπλιο

25η ΕΒΑ
200 07, Αρχαία Κόρινθος

ΣΧΕΤ: α) Το με αρ. πρωτ. ΥΠΠΟ/ΥΝΕΜΤΕΔΕ/Φ04-ε/4955/09-08-2007 έγγραφό μας.

β) Την από 22-02-2013 αίτηση της εταιρείας.

Μετά τα ανωτέρω σχετικά, σας γνωρίζουμε ότι κατ' αρχήν η Υπηρεσία μας δεν έχει αντίρρηση για την εκτέλεση του έργου, με τους εξής όρους:

α) Επειδή στο οικόπεδό σας υπάρχει τοξωτή λιθόκτιστη κατασκευή, το μόνο εναπομείναν τμήμα του παλαιού υδραγωγείου, που υπολογίζεται ότι κατασκευάστηκε τουλάχιστον πριν από 100 χρόνια, και συνεπώς σύμφωνα με το Ν. 3028/02, άρθρο 6, προστατεύεται από το ΥΠΠΟ, θα πρέπει γύρω από το μνημείο να υπάρξει ζώνη προστασίας ακτίνας τουλάχιστον 15m.

β) Όταν ολοκληρωθεί η αρχιτεκτονική μελέτη, θα πρέπει να κατατεθεί στην Υπηρεσία μας για να χορηγηθεί η τελική σύμφωνη γνώμη μας.

Απαιτείται και η σύμφωνη γνώμη της Δ' ΕΠΚΑ και της 25ης ΕΒΑ, που ελέγχουν την περιοχή ως προς τις αρμοδιότητές τους.

Στον δημιουργηθέντα φάκελο του θέματος τοποθετήθηκε το τοπογραφικό διάγραμμα.



Η Προϊσταμένη της Υπηρεσίας

Άννα Κωτσοβίλη
Αρχιτέκτων Μηχανικός

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ
ΝΟΜΟΣ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ
ΝΟΜ/ΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ
Δ/ΝΣΗ ΑΓΡΟΤ. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΑΛΙΕΙΑΣ
Ταχ. Δ/ση: Παρ. Οδός Ναυπλίου-.Κίου
Ταχ. Κωδ. : 21100 ΝΑΥΠΛΙΟ
Πληροφ. : Γ. Χαρμής
Τηλέφωνο : 27520 27376
FAX : 27520 26250

Ναύπλιο 07-09-2007
Αριθ. Πρωτ. : 10132

ΠΡΟΣ: Τον Καλογιάννη Νικόλαο του Μιχαήλ

ΘΕΡΜΗΣΙΑ

ΘΕΜΑ: Διαβίβαση εκθέσεως της ΝΕΧΩΠ Αργολίδας.
ΣΧΕΤ.: Η από 27-07-07 αίτησή σας.

Σε απάντηση της ανωτέρω σχετικής αίτησής σας, σας στέλνουμε την έκθεση της Νομαρχιακής Επιτροπής Χωροταξίας και Περιβάλλοντος του Υπουργείου Γεωργίας για το Νομό Αργολίδας.

Ο Προϊστάμενος της Δ/σης

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ



ΚΟΤΣΟΒΟΛΗΣ ΣΤΑΥΡΟΣ

Ν. Τσομπάνης

**Νομαρχιακή Επιτροπή Χωροταξίας & Περιβάλλοντος
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΑΓΡ. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ Ν. ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ**

Σήμερα 06 - 09 - 2007 ημέρα Πέμπτη συνεδριάσαμε στα γραφεία της Δ/σης Αγροτικής Ανάπτυξης οι παρακάτω :

- | | |
|--|---|
| 1.Γεώργιος Χαρμπής Γεωπόνος : | Εκπρόσωπος της Δ/σης Γεωργίας |
| 2.Κατσαρός Γεώργιος Ιχθυολόγος : | Εκπρόσωπος του Τμήματος Αλιείας |
| 3.Γκιάτος Κωνσταντίνος Γεωπόνος : | Εκπρόσωπος της Δ/σης Εγγείων Βελτιώσεων |
| 4.Συμεών Δημήτριος Κτηνίατρος : | Εκπρόσωπος της Δ/σης Κτηνιατρικής |
| 5.Λυμπερόπουλος Παναγιώτης Δασολόγος : | Εκπρόσωπος της Δ/σης Δασών |

αποτελούντες τη ΝΕΧΩΠ Ν. Αργολίδας, σύμφωνα με την 4765/26-03-07 απόφαση του Νομάρχη Αργολίδας.

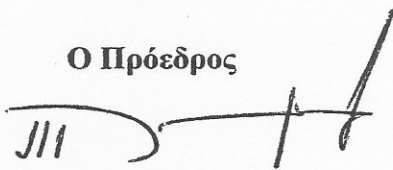
Το προς εξέταση θέμα αφορά την αίτηση της 1. «Αγρόκτημα Πλέπι» Α.Ε. και 2. της « Πλέπι Ανάπτυξη Ακινήτων Ρ.Λ.Δ. » Α.Ε. υποβληθείσας δια του νομίμου εκπροσώπου της Καλογιάννη Νικολάου του Μιχαήλ, κατοίκου Δ.Δ. Θερμησίας του Δήμου Ερμιόνης, για το χαρακτηρισμό από απόψεως παραγωγικότητας εκτάσεως 100.439,00 τ. μ. στη θέση «Πλέπι» του Δ.Δ. Θερμησίας όπως αυτή φαίνεται στον συνυποβληθέντα χάρτη 1:5000 της ΓΥΣ.

Η επιτροπή μετά από αυτοψία και αφού έλαβε υπόψη τις κλιματολογικές, εδαφολογικές και υδρογεωλογικές συνθήκες της περιοχής, αποφαινεται ότι η ανωτέρω περιγραφείσα έκταση δεν έχει τα χαρακτηριστικά γης υψηλής παραγωγικότητας, και ότι δεν έχει αντίρρηση για τη δημιουργία παραθεριστικού οικισμού στην παραπάνω έκταση.

Ο Πρόεδρος

Η Επιτροπή
Τα μέλη

Ο Γραμματέας



Γεώργιος Π.Χαρμπής

1) Δ. Συμεών

Κτηνίατρος

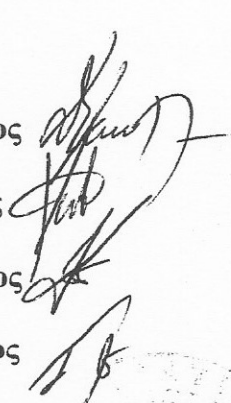
2)Κ.Γκιάτος

Γεωπόνος

3)Γ.Κατσαρός

Ιχθυολόγος

4)Π.Λυμπερόπουλος Δασολόγος



Στ.Κοτσόβολης

Εθεωρήθη
Ο Προϊστάμενος της Δ/σης

Ν.Γκομπάνης



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΤΕΧΝ. ΕΡΓΩΝ

Ναύπλιο 19-02-2013

Αριθ. πρωτ. 8572/306

ΠΡΟΣ:

1. ΠΛΕΠΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.

2. ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.

Δια του εκπροσώπου των,

Καλογιάννη Νικολάου

Πλέπτι Θερμησίας

Ταχ. Δ/ση: Παρ. οδός Ναυπλίου - Ν. Κίου

Ταχ. Κωδ.: 21100

Πληρ. : Θ. Χαραμής

Τηλ. : 27523 60447

ΘΕΜΑ : Βεβαίωση χαρακτηρισμού οδού

Σχετ. Η από 04-02-2013 αίτησή σας

Σε απάντηση του ανωτέρω σχετικού, σας γνωρίζουμε ότι η οδός η οποία εφάπτεται της ιδιοκτησίας εκτάσεως 100.370,50 τ.μ., η οποία περιγράφεται στο συνημμένο από Ιανουάριο του 2013 τοπογραφικό διάγραμμα του Γρηγορίου Ρούμπου, χαρακτηρίστηκε ως επαρχιακή με το Β.Δ. της 6/8-2-1956 (ΦΕΚ 47^Α) με αρίθμηση «9. Κρανίδιον-Ερμιόνη προς Γαλατάν Πόρου δια Θερμησίας και Μετοχίου». Με την υπ' αρ. πρ. ΔΜΕΟ/ε/0/266/09-03-1995 Απόφαση της Δ/σης Μελετών Έργων Οδοποιίας του Υπουργείου ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., η προαναφερθείσα οδός κατατάχθηκε στο πρωτεύον επαρχιακό οδικό δίκτυο («9: Κρανίδι-Ερμιόνη-Θερμησία –Μετόχι-προς γαλατά Πόρου (όρια Νομού)»).

Συνημμένα:

Τοπογραφικό διάγραμμα

Η Προϊσταμένη της Δ/σης

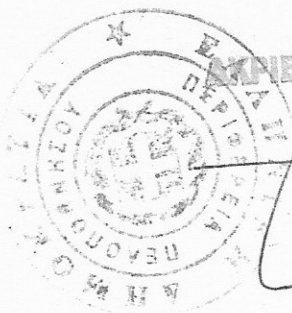
Ε.Δ.:

Χ.Α.

Φ.1.4/ Επαρχ. Οδ.

Κωνσταντίνα Καχριμάνη

Μηχ/γος μηχαν/κος με Β' β.



ΕΚΔΙΒΕΤΑΙ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Διεύθυνση Περιφέρειας Πελοποννήσου - Ηπείρου
Περιοχή Ναυπλίου
Μπουμπουλίνας 26, 21100, Ναύπλιο

Πληροφορίες:

Στεργίου Θ.
Τ 27520 28100 / 28221
F 27520 28874

Αρ./ΗΜ.: 2343/05-8-2013

Προς: Αγρόκτημα Πλέπι Α.Ε. -
Πλέπι Ανάπτυξη Ακινήτων
Α.Ε.
(κ. Καλογιάννη Νικ.)
Ερμιόνη 21051

Περίληψη: Απάντηση σε αίτημα.

Σχετικά : Η με αρ. πρωτ. 51840/16-7-2013 αίτησης σας.

Απαντώντας στο παραπάνω σχετικό σας και μετά από επιτόπιο έλεγχο που έγινε από αρμόδιο συνεργείο μας διαπιστώσαμε και σας βεβαιώνουμε ότι πράγματι διέρχονται δίκτυα της υπηρεσίας μας μέσα ή στα όρια της εκτάσεως σας όπως σωστά τα έχετε αποτυπώσει στο σχέδιο τοπογραφικού διαγράμματος 1:1000 που μας έχετε αποστείλει.
Είμαστε στην διάθεση σας για οποιαδήποτε διευκρίνιση ή πληροφορία επιθυμείται.



Δ. Λαμπρόπουλος
Διευθυντής Περιοχής Ναυπλίου

2/2013
N. K. ΜΑΡΟΥΣΗΣ
Ανελάστατης Προστατευμένος
Π/Κ Άργους/Περ. Ναυπλίου



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ
ΝΟΜΟΣ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΕΡΜΙΟΝΗΣ**

**Ερμιόνη 30/7/2007
Αριθμ. Πρωτ.: 3988**

ΒΕΒΑΙΩΣΗ

Ο Δήμαρχος Ερμιόνης βεβαιώνει ότι:

Η έκταση που βρίσκεται εντός του Δ.Δ/σματος Θερμησίας του Δήμου Ερμιόνης , στη θέση « ΠΛΕΠΙ» εμβαδού 100.439 τετραγωνικά μέτρα ιδιοκτησίας των εταιριών « Αγρόκτημα Πλέπι ΑΕ» και « Πλέπι Ανάπτυξη Ακινήτων PLD ΑΕ» στην οποία έκταση θα δημιουργηθεί παραθεριστικός οικισμός σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2508/97 «Περί ιδιωτικής πολεοδόμησης» έχει πρόσωπο προς Βορρά επί της επαρχιακής οδού Ερμιόνης- Γαλατά.

Επίσης βεβαιώνεται ότι στον δημιουργηθησόμενο οικισμό ο Δήμος Ερμιόνης θα παρέχει ύδρευση και θα μεριμνήσει για την αποκομιδή των σκουπιδιών.

Εκδίδεται η παρούσα κατόπιν αιτήσεως του Νικολάου Καλογιάννη εκπροσώπου των ανωτέρω εταιριών για κάθε νόμιμη χρήση.



Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΑΝΑΓΥΡΟΣ ΛΕΜΠΕΣΗΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ IV

ΑΠΟΦΑΣΗ Δ.Ε.Σ.Ε. & ΦΕΚ ΚΙΝΗΤΡΩΝ



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

28 Ιανουαρίου 2022

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 271

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

- 1 Ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «Ολοκληρωμένη Εγκατάσταση Διαχείρισης Βιομηχανικών Αποβλήτων (ΟΕΔΒΑ)» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «ΕΛΒΙΟΚ Μ.Α.Ε.» στις διαδικασίες των Στρατηγικών Επενδύσεων του ν. 4608/2019 (Α' 66).
- 2 Ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «Ανάπτυξη Φωτοβολταϊκού (ΦΒ) Σταθμού ισχύος 250,00443 MWp» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «QAIR ΕΛΛΑΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» στις διαδικασίες των Στρατηγικών Επενδύσεων του ν. 4608/2019 (Α' 66).
- 3 Ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «HYDRA's ART RESIDENCIES» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «PLEPI LAND DEVELOPMENT LTD» στις διαδικασίες των Στρατηγικών Επενδύσεων του ν. 4608/2019 (Α' 66).
- 4 Ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «GLOBAL BUSINESS SERVICES (GBS) HUB in THESSALONIKI» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «PFIZER HELLAS SA» στις διαδικασίες των Στρατηγικών Επενδύσεων του ν. 4608/2019 (Α' 66).

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. απόφ. 69

(1)

Ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «Ολοκληρωμένη Εγκατάσταση Διαχείρισης Βιομηχανικών Αποβλήτων (ΟΕΔΒΑ)» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «ΕΛΒΙΟΚ Μ.Α.Ε.» στις διαδικασίες των Στρατηγικών Επενδύσεων του ν. 4608/2019 (Α' 66).

Η ΔΙΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του ν. 4622/2019 «Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης» (Α' 133).
2. Τις διατάξεις του ν. 4864/2021 «Στρατηγικές επενδύσεις και βελτίωση του επενδυτικού περιβάλλοντος μέσω της επιτάχυνσης διαδικασιών στις ιδιωτικές και στρατηγικές επενδύσεις, δημιουργία πλαισίου για τις εταιρείες τεχνοβλαστούς και άλλες επείγουσες διατάξεις για την ανάπτυξη» (Α' 237) και ιδίως των άρθρων 11, 15 και 29 αυτού.
3. Τις διατάξεις του ν. 4608/2019 «Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα και προσέλκυση Στρατηγικών Επενδύσεων και άλλες διατάξεις» (Α' 66).

Αριθμ. απόφ. 71 (3)

Ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «HYDRA'S ART RESIDENCIES» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «PLEPI LAND DEVELOPMENT LTD» στις διαδικασίες των Στρατηγικών Επενδύσεων του ν. 4608/2019 (Α' 66).

Η ΔΙΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του ν. 4622/2019 «Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης» (Α' 133).

2. Τις διατάξεις του ν. 4864/2021 «Στρατηγικές επενδύσεις και βελτίωση του επενδυτικού περιβάλλοντος μέσω της επιτάχυνσης διαδικασιών στις ιδιωτικές και στρατηγικές επενδύσεις, δημιουργία πλαισίου για τις εταιρείες τεχνοβλαστούς και άλλες επείγουσες διατάξεις για την ανάπτυξη» (Α' 237) και ιδίως των άρθρων 11, 15 και 29 αυτού.

3. Τις διατάξεις του ν. 4608/2019 «Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα και προσέλκυση Στρατηγικών Επενδύσεων και άλλες διατάξεις» (Α' 66).

4. Την υπ' αρ. 30/30.09.2019 Π.Υ.Σ. «Σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων» (Α' 146), όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αρ. 42/11.12.2019 Π.Υ.Σ. «Τροποποίηση της υπ' αρ. 30/30-9-2019 Π.Υ.Σ. "Σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων"» (Α' 199), την υπ' αρ. 41/30.09.2020 Π.Υ.Σ. «Αντικατάσταση της υπ' αρ. 30/30-9-2019 Π.Υ.Σ. "Σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων"» (Α' 195) και με την υπ' αρ. 44/8.10.2021 Π.Υ.Σ. «Σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων - Τροποποίηση της υπ' αρ. 41/30.9.2020 Πράξης Υπουργικού Συμβουλίου (Α' 195)» (Α' 188).

5. Την υπ' αρ. 19/28.05.2020 Π.Υ.Σ. «Σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία της Συντονιστικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Σ.Ε.Σ.Ε.), ως ομάδας εργασίας της περ. γ' του παρ. 2 του άρθρου 8 του ν. 4622/2019» (Α' 109).

6. Τις διατάξεις του π.δ. 81/2019 «Σύσταση, συγχώνευση και μετονομασία Υπουργείων και καθορισμός των αρμοδιοτήτων τους - Μεταφορά υπηρεσιών και αρμοδιοτήτων μεταξύ Υπουργείων» (Α' 119).

7. Τις διατάξεις του π.δ. 83/2019 «Διορισμός Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης, Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 121).

8. Τις διατάξεις του π.δ. 62/2020 «Διορισμός Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 155).

9. Τις διατάξεις του π.δ. 2/2021 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 2).

10. Την υπό στοιχεία Υ45/5.8.2020 απόφαση του Πρωθυπουργού «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Αναπληρωτή Υπουργό Ανάπτυξης και Επενδύσεων, Νικόλαο Παπαθανάση» (Β' 3328).

11. Την υπ' αρ. 8300/20.04.2021 αίτηση και τα με υπ' αρ. 8301/07.05.2021, 8302/07.07.2021, 8303/29.07.2021

και 8305/29.10.2021 συμπληρωματικά στοιχεία του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «PLEPI LAND DEVELOPMENT LTD» για την ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «HYDRA'S ART RESIDENCIES» στις διαδικασίες των «Στρατηγικών Επενδύσεων» του ν. 4608/2019 καθώς και τα συνημμένα σε αυτές στοιχεία του φακέλου της επενδυτικής πρότασης.

12. Τη γνωμοδότηση της εταιρείας με την επωνυμία «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» προς τη Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων, επί της αιτήσεως ένταξης του επενδυτικού σχεδίου «HYDRA'S ART RESIDENCIES» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «PLEPI LAND DEVELOPMENT LTD» στις διαδικασίες των «Στρατηγικών Επενδύσεων» του ν. 4608/2019, σύμφωνα με την από 26.11.2021 (ΑΠΣ 387) απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου.

13. Τη θετική γνώμη της Συντονιστικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων, όπως αποτυπώνεται στο υπ' αρ. 140749/23.12.2021 πρακτικό της από 17.12.2021 9ης Συνεδρίασης της Συντονιστικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων.

14. Την εισήγηση του Προέδρου της Δ.Ε.Σ.Ε., Υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων, προς την Δ.Ε.Σ.Ε. επί της άνω αίτησης.

15. Το γεγονός, ότι από τις διατάξεις της παρούσας δεν προκαλείται δαπάνη στον κρατικό προϋπολογισμό, αποφασίζουμε:

Τον χαρακτηρισμό του επενδυτικού σχεδίου «HYDRA'S ART RESIDENCIES» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «PLEPI LAND DEVELOPMENT LTD» ως Στρατηγικής Επένδυσης κατά την έννοια του ν. 4608/2019, την ένταξή του στην κατηγορία «Στρατηγικές Επενδύσεις 1» της περ. α' της παρ. 2 του άρθρου 10 του ν. 4608/2019 και την απόδοση των κινήτρων των άρθρων 11 και 13 του ν. 4608/2019, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στη γνωμοδότηση της «Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» προς τη Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων, όπως αυτή ενεκρίθη από το Διοικητικό Συμβούλιο την 26.11.2021 (ΑΠΣ 387).

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 29 Δεκεμβρίου 2021

Τα μέλη της Επιτροπής ομοφώνως

Ο Πρόεδρος

Υπουργός Ανάπτυξης και Επενδύσεων

ΣΠΥΡΙΔΩΝ - ΑΔΩΝΙΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ

Τα Μέλη

Αναπληρωτής Υπουργός

Ανάπτυξης και Επενδύσεων Υπουργός Οικονομικών

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΤΑΪΚΟΥΡΑΣ

Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας

Υπουργός Πολιτισμού και Αθλητισμού

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΚΡΕΚΑΣ ΣΤΥΛΙΑΝΗ ΜΕΝΔΩΝΗ

Υπουργός Επικρατείας
κ.α.α.

Υπουργός Επικρατείας

ΧΡΗΣΤΟΣ - ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΚΕΡΤΣΟΣ



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

22 Ιανουαρίου 2024

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 376

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

- 1 Έγκριση χορήγησης κινήτρων στον επενδυτικό φορέα «PLEPI LAND DEVELOPMENT LTD» για την υλοποίηση επένδυσης η οποία χαρακτηρίσθηκε ως Στρατηγική Επένδυση κατά την έννοια του ν. 4608/2019 (Α' 66).
- 2 Ανώτατο όριο επιτρεπόμενων ημερών κίνησης εκτός έδρας, αιρετών υπηρετούντων στο Δήμο Ηράκλειας, για το έτος 2024.
- 3 Ανώτατο όριο επιτρεπόμενων ημερών κίνησης εκτός έδρας των αιρετών του Δήμου Θερμαϊκού Νομού Θεσσαλονίκης για το έτος 2024.
- 4 Ανώτατο όριο επιτρεπομένων ημερών μετακίνησης εκτός έδρας υπαλλήλων, υπηρετούντων στο Δήμο Καρπενησίου Νομού Ευρυτανίας και αιρετών για το έτος 2024.

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθ 1137 (1)

Έγκριση χορήγησης κινήτρων στον επενδυτικό φορέα «PLEPI LAND DEVELOPMENT LTD» για την υλοποίηση επένδυσης η οποία χαρακτηρίσθηκε ως Στρατηγική Επένδυση κατά την έννοια του ν. 4608/2019 (Α' 66).

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α. Του ν. 4864/2021 «Στρατηγικές επενδύσεις και βελτίωση του επενδυτικού περιβάλλοντος μέσω της επιτάχυνσης διαδικασιών στις ιδιωτικές και στρατηγικές επενδύσεις, δημιουργία πλαισίου για τις εταιρείες τεχνολογίας και άλλες επείγουσες διατάξεις για την ανάπτυξη» (Α' 237) και ιδίως των άρθρων 16 και 29, παρ. 3,

β. του ν. 4608/2019 «Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα και προσέλκυση Στρατηγικών Επενδύσεων και άλλες διατάξεις» (Α' 66), και

γ. του ν. 4622/2019 «Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνη-

τικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης» (Α' 133).

2. Το π.δ. 5/2022 «Οργανισμός του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων» (Α' 15).

3. Το π.δ. 77/2023 «Σύσταση Υπουργείου και μετονομασία Υπουργείων - Σύσταση, κατάργηση και μετονομασία Γενικών και Ειδικών Γραμματειών - Μεταφορά αρμοδιοτήτων, υπηρεσιακών μονάδων, θέσεων προσωπικού και εποπτευόμενων φορέων» (Α' 130).

4. Το π.δ. 79/2023 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 131).

5. Την υπ' αρ. 61746/16.6.2022 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων «Καθορισμός των όρων, των προϋποθέσεων και των διαδικασιών για την υλοποίηση, την τροποποίηση, τον έλεγχο και την ολοκλήρωση των επενδύσεων που έχουν χαρακτηριστεί στρατηγικές σύμφωνα με τους ν. 4864/2021 και ν. 4608/2019, την καταβολή των ενισχύσεων και την τήρηση των υποχρεώσεων των επενδυτικών φορέων» (Β' 3188).

6. Την υπ' αρ. 78609/4.8.2022 κοινή απόφαση των Αναπληρωτών Υπουργών Ανάπτυξης και Επενδύσεων και Οικονομικών «Καθορισμός της διαδικασίας επιλογής των ελεγκτών και του ορισμού εμπειρογνώμονα, των υποχρεώσεων αυτών, των αντικείμενων ελέγχου, της διαδικασίας, των όρων και των προϋποθέσεων για τον έλεγχο της υλοποίησης των επενδύσεων που έχουν χαρακτηριστεί στρατηγικές» (Β' 4263).

7. Την υπ' αρ. 8300/20.04.2021 αρχική αίτηση και τις υπ' αρ. 8301/07.05.2021, 8302/07.07.2021, 8303/29.07.2021 και 8305/29.10.2021 συμπληρωματικές αιτήσεις του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «PLEPI LAND DEVELOPMENT LTD» για την ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «HYDRA'S ART RESIDENCIES» στις διαδικασίες των Στρατηγικών Επενδύσεων του ν. 4608/2019, καθώς και τα συνημμένα σε αυτές στοιχεία του φακέλου της επενδυτικής πρότασης.

8. Τη γνωμοδότηση της εταιρείας με την επωνυμία «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.», όπως αυτή εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο την 26η.11.2021 (ΑΠΣ: 387) και τη σχετική εισήγηση της Διεύθυνσης Στρατηγικών Επενδύσεων της ως άνω εταιρείας, προς τη Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.) επί της αιτήσεως ένταξης, του επενδυτικού σχεδίου «HYDRA'S ART RESIDENCIES»

του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «PLEPI LAND DEVELOPMENT LTD» στις διαδικασίες των Στρατηγικών Επενδύσεων του ν. 4608/2019 (Α' 66).

9. Την υπ' αρ. 71/29.12.2021 απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.) για τον χαρακτηρισμό της επενδυτικής πρότασης «HYDRA'S ART RESIDENCIES» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «PLEPI LAND DEVELOPMENT LTD» ως Στρατηγικής Επένδυσης του ν. 4608/2019 (Α' 66) και συγκεκριμένα της ένταξης της στην κατηγορία «Στρατηγικές Επενδύσεις 1» της περ. α', της παρ. 2, του άρθρου 10 του ως άνω νόμου (Β' 271/2022).

10. Την υπ' αρ. 7938/27.01.2023 αίτηση του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «PLEPI LAND DEVELOPMENT LTD» με την οποία κατέθεσε τον επενδυτικό και αδειοδοτικό φάκελο της επένδυσης στη Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων (Γ.Δ.Σ.Ε.), αποφασίζουμε:

Άρθρο 1 Επενδυτικό σχέδιο

1. Εγκρίνουμε τη χορήγηση κινήτρων στον επενδυτικό φορέα «PLEPI LAND DEVELOPMENT LTD» για την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου «HYDRA'S ART RESIDENCIES» στη θέση «ΠΛΕΠΙ» της Κοινότητας Θερμής, του Δήμου Ερμιονίδας, της Δημοτικής Ενότητας Ερμιόνης, της Περιφέρειας Πελοποννήσου. Ο επενδυτικός φορέας «PLEPI LAND DEVELOPMENT LTD» έχει έδρα την Κύπρο, συστάθηκε το έτος 2019 με αριθμό σύστασης ΗΕ402522/27.09.2019 και μοναδικός του μέτοχος και διαχειριστής είναι ο Καλογιάννης Νικόλαος.

2. Το επενδυτικό σχέδιο «HYDRA'S ART RESIDENCIES» χαρακτηρίστηκε σύμφωνα με την υπ' αρ. 71/29.12.2021 (Β' 271/2022) απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.) ως στρατηγική επένδυση κατά την έννοια του ν. 4608/2019, εντάχθηκε στην κατηγορία «Στρατηγικές Επενδύσεις 1» της περ. α', της παρ. 2, του άρθρου 10, και συγκεκριμένα στις στρατηγικές επενδύσεις των οποίων ο συνολικός τους προϋπολογισμός είναι μεγαλύτερος των εκατό εκατομμυρίων (100.000.000€) ευρώ και της αποδόθηκαν τα κίνητρα του άρθρου 11 (κίνητρο χωροθέτησης) και του άρθρου 13 (κίνητρο ταχείας αδειοδότησης) του ν. 4608/2019. Το επενδυτικό σχέδιο αφορά στη δημιουργία ενός πρότυπου θεματικού, αειφορικής κατασκευής και λειτουργίας, τουριστικού υποδοχέα ο οποίος θα περιλαμβάνει ξενοδοχειακό συγκρότημα 164 δωματίων με υποστηρικτικές υποδομές (spa, εστιατόρια, bar, κ.α.), convention center 250 θέσεων, δύο ζώνες παραθεριστικών κατοικιών με συνολικά 229 κατοικίες, χώρους τέχνης, πολιτισμού, αναψυχής και άθλησης καθώς και μαρίνα σκαφών 40 θέσεων.

Άρθρο 2 Κόστος επενδυτικού σχεδίου

Το συνολικό κόστος του επενδυτικού σχεδίου, που έγινε αποδεκτό κατά την εισήγηση της «Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.», βάσει του υποβληθέντος επενδυτικού φακέλου, ανέρχεται σε

εκατόν δέκα εννέα εκατομμύρια ευρώ (119.000.000 €) χωρίς ΦΠΑ και αναλύεται στις παρακάτω κατηγορίες δαπανών (ποσά σε €):

Ανάλυση Προϋπολογισμού Επενδυτικού Σχεδίου		
A/A	Περιγραφή	Κόστος
1.	Μελέτες -Άδειες -Διαχείριση	6.000.000
2.	Έργα υποδομής	11.000.000
3.	Ξενοδοχειακή μονάδα	17.000.000
4.	Εξοπλισμός ξενοδοχείου	3.000.000
5.	Τουριστικές κατοικίες	75.000.000
6.	Απρόβλεπτα	7.000.000
	Γενικό Σύνολο	119.000.000

Άρθρο 3 Παρεχόμενα κίνητρα

1. Κίνητρο Ταχείας Αδειοδότησης
Αποδίδεται το κίνητρο της ταχείας αδειοδότησης του άρθρου 13 του ν. 4608/2019 για την αδειοδότηση του συνόλου της επένδυσης και των υποδομών της.

2. Κίνητρο Χωροθέτησης
Αποδίδεται το κίνητρο της χωροθέτησης του άρθρου 11 του ν. 4608/2019 για την κατάρτιση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) και την απόδοση των χρήσεων του παραθεριστικού - τουριστικού χωριού και του τουρισμού αναψυχής, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις σχετικές διατάξεις του άρθρου 11 του ν. 3986/2011, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, σε ζώνες οι οποίες θα καθορισθούν κατά την κατάρτιση του ΕΣΧΑΣΕ και την έγκριση της ΣΜΠΕ του έργου στο επόμενο στάδιο της αδειοδοτικής διαδικασίας.

Άρθρο 4 Πηγές χρηματοδότησης

Η χρηματοδότηση του επενδυτικού σχεδίου θα γίνει με ίδια κεφάλαια σε ποσοστό 30% και με δανειακά κεφάλαια σε ποσοστό 70%.

Το ποσό των κεφαλαίων ανά πηγή χρηματοδότησης θα καθοριστεί ακριβώς με την ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου και θα υπολογιστεί στο πραγματικό κόστος αυτού.

Άρθρο 5 Όροι χορήγησης των κινήτρων

Η χορήγηση των κινήτρων στο επενδυτικό σχέδιο εγκρίνεται με την προϋπόθεση τήρησης από τον επενδυτικό φορέα των παρακάτω όρων.

1. Τόπος εγκατάστασης
Η επένδυση θα υλοποιηθεί σε τρία (3) οικόπεδα στη θέση «ΠΛΕΠΙ» της Κοινότητας Θερμής, του Δήμου

Ερμιονίδας, της Δημοτικής Ενότητας Ερμιόνης, της Περιφέρειας Πελοποννήσου, τη χρήση των οποίων ο επενδυτικός φορέας έχει εξασφαλίσει με τη σύναψη παραχωρητηρίων ιδιωτικών συμφωνητικών.

2. Διάρκεια υλοποίησης του επενδυτικού έργου

Ο συνολικός χρόνος για την υλοποίηση της επένδυσης δεν δύναται να υπερβαίνει τα δεκαπέντε (15) έτη από την ημερομηνία έκδοσης της παρούσας απόφασης. Μετά την παρέλευση των δεκαπέντε (15) ετών, χωρίς την ολοκλήρωση τη υλοποίησης της επένδυσης για λόγους που αποδίδονται στο φορέα της επένδυσης, δύναται να εφαρμόζεται αναλογικά η παρ. 1 του άρθρου 19 του ν. 4864/2021.

Το επενδυτικό σχέδιο ολοκληρώνεται, ως ανωτέρω, με την υλοποίηση του φυσικού και οικονομικού αντικείμενου και με την έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας της επένδυσης.

Οι όροι και οι προϋποθέσεις της διαδικασίας παρακολούθησης της υλοποίησης και πιστοποίησης της επένδυσης παρατίθενται στο Κεφάλαιο Α' του Παραρτήματος της παρούσας απόφασης, το οποίο συνιστά αναπόσπαστο τμήμα της.

Άρθρο 6

Υποχρεώσεις του επενδυτικού φορέα

Ο επενδυτικός φορέας οφείλει να τηρεί τους όρους και τις υποχρεώσεις της παρούσας απόφασης και του Παραρτήματος που αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της.

Εάν ο επενδυτικός φορέας παραβεί τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την παρούσα απόφαση πριν από την ολοκλήρωση και έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας επιβάλλονται οι κυρώσεις του άρθρου 19, του ν. 4864/2021.

Άρθρο 7

Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις του ν. 4864/2021, όπως ισχύει, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3, του άρθρου 29 αυτού, και οι σχετικές κανονιστικές αποφάσεις.

Άρθρο 8

Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

της απόφασης έγκρισης χορήγησης κινήτρων του επενδυτικού φορέα «PLEPI LAND DEVELOPMENT LTD»

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α

Διαδικασίες υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου

1. Έλεγχος υλοποίησης επενδυτικού σχεδίου

Η επένδυση ελέγχεται καθ' όλη τη διάρκεια υλοποίησής της και κατά την ολοκλήρωση και έναρξη της παραγωγικής της λειτουργίας. Σκοπός του ελέγχου είναι η διαπίστωση της συμμόρφωσης του επενδυτικού φορέα με τις διατάξεις του ν. 4608/2019 και του ν. 4864/2021, τις κανονιστικές αποφάσεις καθώς και της τήρησης των προϋποθέσεων και των όρων της παρούσας απόφασης.

Ο έλεγχος είναι επιτόπιος και διενεργείται για την πιστοποίηση της ολοκλήρωσης και έναρξης της παραγωγικής λειτουργίας της επένδυσης, κατόπιν σχετικού αιτήματος του επενδυτικού φορέα.

Ο επενδυτικός φορέας υποβάλλει αίτημα ελέγχου στη Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων για την πιστοποίηση της ολοκλήρωσης και έναρξης της παραγωγικής λειτουργίας της, συνοδευόμενο από έκθεση υλοποίησης της επένδυσης και από τα προβλεπόμενα, στην υπ' αρ. 61746/16.6.2022 (Β' 3188 - ΑΔΑ: Ω5ΤΦ46ΜΤΛΡ-ΑΔΟ) υπουργική απόφαση, δικαιολογητικά.

Στο ίδιο αίτημα προτείνεται ένας ορκωτός ελεγκτής λογιστής από το Δημόσιο Μητρώο του άρθρου 14, του ν. 4449/2017 (Α' 7). Για τη διενέργεια ελέγχου ο ορκωτός ελεγκτής λογιστής συνεργάζεται και με μηχανικούς ή άλλης ειδικότητας ελεγκτές ανάλογα με το είδος της υπό έλεγχο επένδυσης.

Με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης εγκρίνεται ο ορκωτός ελεγκτής λογιστής και ορίζεται η διενέργεια ελέγχου στην επένδυση που δεν δύναται να υπερβεί το χρονικό διάστημα των τριών (3) μηνών.

Εάν ο επενδυτικός φορέας δεν υποβάλει την αίτηση για την πιστοποίηση της ολοκλήρωσης και έναρξης της παραγωγικής λειτουργίας της επένδυσης, συνοδευόμενη από τα απαιτούμενα δικαιολογητικά εντός δύο (2) μηνών από την αρχικά προβλεπόμενη προθεσμία ολοκλήρωσης ή και ενδεχόμενης εγκριθείσας παράτασης, η επένδυση θεωρείται ως μη ολοκληρωθείσα. Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρ. 1, του άρθρου 19, του ν. 4864/2021.

2. Τροποποίηση επενδυτικού σχεδίου

Η τροποποίηση των όρων της παρούσας απόφασης είναι δυνατή μετά από αίτημα του φορέα της επένδυσης, το οποίο μπορεί να υποβληθεί καθ' όλη τη διάρκεια υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου και μέχρι την υποβολή αιτήματος τελικού ελέγχου.

Τα αιτήματα τροποποιήσεων υποβάλλονται στη Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων και εξετάζονται εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

α. Εξακολουθούν να τηρούνται οι όροι και οι προϋποθέσεις της απόφασης χαρακτηρισμού της επένδυσης ως στρατηγικής από τη Δ.Ε.Σ.Ε. και της παρούσας απόφασης και

β. εξακολουθούν να εξυπηρετούνται οι αρχικοί στόχοι της επένδυσης και να διατηρείται ο ολοκληρωμένος χαρακτήρας της.

3. Παράταση προθεσμίας ολοκλήρωσης

Η προθεσμία ολοκλήρωσης της επένδυσης που προβλέπεται i) στην παρούσα απόφαση ή ii) σε τροποποίηση της παρούσας ύστερα από έγκριση αιτήματος παράτασης της ολοκλήρωσης της επένδυσης, μπορεί να παραταθεί για λόγους ανωτέρας βίας για χρονικό διάστημα ίσο με εκείνο της διακοπής ή της καθυστέρησης.

4. Ολοκλήρωση και έναρξη παραγωγικής λειτουργίας της επένδυσης

Η ολοκλήρωση και η έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας της επένδυσης πιστοποιείται με την έκδοση σχετικής απόφασης του Υπουργού Ανάπτυξης, εφόσον έχει ολοκληρωθεί η υλοποίηση του φυσικού και οικο-

νομικού αντικειμένου του επενδυτικού σχεδίου, έχουν εκδοθεί και έχουν ληφθεί όλες οι απαραίτητες για την υλοποίηση της επένδυσης άδειες - εγκρίσεις, και τεκμηριώνεται η παραγωγική της λειτουργία με την πώληση προϊόντων ή/και την παροχή υπηρεσιών.

Επιπρόσθετα για την ολοκλήρωση της επένδυσης θα πρέπει να συντρέχουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

α. Να εξυπηρετούνται οι αρχικοί σκοποί παραγωγικής λειτουργίας και ο ολοκληρωμένος χαρακτήρας της επένδυσης,

β. η επένδυση να έχει ολοκληρωθεί εντός της ορισθείσας στην παρούσα απόφαση προθεσμίας ή και εντός ενδεχόμενης εγκριθείσας παράτασης και

γ. το τελικό κόστος της επένδυσης δεν δύναται να είναι χαμηλότερο από το ελάχιστο απαιτούμενο όριο για την ένταξη της ως στρατηγική επένδυση.

Με την απόφαση ολοκλήρωσης και έναρξης της παραγωγικής λειτουργίας της επένδυσης καθορίζεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της επένδυσης. Ως χρόνος ολοκλήρωσης νοείται ο πραγματικός χρόνος ολοκλήρωσης φυσικού και οικονομικού αντικειμένου, όπως αποτυπώνεται στην ως άνω απόφαση.

Η απόφαση ολοκλήρωσης και έναρξης της παραγωγικής λειτουργίας της επένδυσης κοινοποιείται από τη Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων στον επενδυτικό φορέα ο οποίος έχει δικαίωμα υποβολής αντιρρήσεων κατά αυτής.

5. Αντιρρήσεις

Ο επενδυτικός φορέας έχει δικαίωμα να υποβάλει αντιρρήσεις κατά της απόφασης ολοκλήρωσης και έναρξης της παραγωγικής λειτουργίας της επένδυσης. Οι αντιρρήσεις υποβάλλονται στη Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων με τη μορφή αιτήματος θεραπείας εντός προθεσμίας εξήντα (60) ημερών από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της απόφασης ολοκλήρωσης και έναρξης της παραγωγικής λειτουργίας της επένδυσης.

Η Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων εξετάζει τις αντιρρήσεις, συντάσσει πλήρη και αιτιολογημένη εισήγηση επί αυτών και εκδίδεται απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης για την αποδοχή ή απόρριψή τους, η οποία κοινοποιείται στον επενδυτικό φορέα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β

Όροι χορήγησης κινήτρων - Υποχρεώσεις επενδυτικών φορέων

1. Γενικοί όροι χορήγησης κινήτρων

Ο επενδυτικός φορέας υποχρεούται να παρέχει εύλογες προσαρμογές υπό τη μορφή εξατομικευμένων και κατάλληλων τροποποιήσεων, ρυθμίσεων και ενδεδειγμένων μέτρων σύμφωνα με την περ. γ, του άρθρου 61, του ν. 4488/2017 (Α' 137). Συγκεκριμένα, οφείλει να διασφαλίζει τις απαραίτητες συνθήκες και να πραγματοποιεί τις απαιτούμενες δαπάνες που έχουν στόχο την εξασφάλιση της προσπελασιμότητας στα άτομα με αναπηρία και εν γένει να μεριμνά ώστε να μη δημιουργούνται διακρίσεις σε βάρος ευπαθών ομάδων, ιδίως ως προς την προσβασιμότητα σε υποδομές, υπηρεσίες και αγαθά.

2. Ειδικές υποχρεώσεις του επενδυτικού φορέα

Από την ένταξη του παρόντος επενδυτικού σχεδίου στις διαδικασίες των στρατηγικών επενδύσεων του ν. 4608/2019 ο επενδυτικός φορέας οφείλει να γνωστοποιεί κάθε μεταβολή των στοιχείων του, όπως επωνυμία, νομική μορφή, έδρα, στοιχεία επικοινωνίας και άλλα, καθώς και οποιαδήποτε μεταβολή της εταιρικής του σύνθεσης, εντός διμήνου από τη μεταβολή.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 8 Ιανουαρίου 2024

Ο Υπουργός

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΚΡΕΚΑΣ

Αριθμ. 4144

(2)

Ανώτατο όριο επιτρεπόμενων ημερών κίνησης εκτός έδρας, αιρετών υπηρετούντων στο Δήμο Ηράκλειας, για το έτος 2024.

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ - ΘΡΑΚΗΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 280 του ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης- Πρόγραμμα Καλλικράτης» (Α' 87).

2. Των άρθρων 6Α και 6Β του ν. 3852/2010, όπως προστέθηκαν με τις διατάξεις των άρθρων 63 και 64, αντίστοιχα του ν. 4954/2022 (Α' 136).

3. Τις διατάξεις της περ. θ' του άρθρου 5 του ν. 3469/2006 (Α' 131).

4. Τις διατάξεις του άρθρου 2 παρ. 3 του ν. 2685/1999 «Κάλυψη δαπανών μετακινούμενων υπαλλήλων εντός και εκτός Επικράτειας και άλλες διατάξεις».

5. Τις διατάξεις του άρθρου 25 παρ. 6 του ν. 2738/1999 «Συλλογικές διαπραγματεύσεις στη Δημόσια Διοίκηση, μονιμοποίηση συμβασιούχων αορίστου χρόνου και άλλες διατάξεις» (Α' 35).

6. Τις διατάξεις του άρθρου 9 παρ. 1 του ν. 3833/2010 «Προστασία της εθνικής οικονομίας-επείγοντα μέτρα για τη αντιμετώπιση της δημοσιονομικής κρίσης» (Α' 40).

7. Τις διατάξεις της περ. ββ της παρ. Α του άρθρου 8 του π.δ. 142/2010 «Οργανισμός της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας- Θράκης» (Α' 235).

8. Την υποπαρ. δ9 της παρ. δ του άρθρου 2 του ν. 4336/2015 (Α' 94).

9. Την υπ' αρ. 86781/19-12-2022 απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών (Υ.Ο.Δ.Δ. 1183), αναφορικά με τον διορισμό του Ιωάννη Σάββα του Κωνσταντίνου στη θέση του μετακλητού Γραμματέα της Α.Δ.Μ.Θ.

10. Το υπ' αρ. 153/05-1-2024 αίτημα του Δήμου Ηράκλειας.

Το γεγονός ότι από την απόφαση αυτή προκαλείται δαπάνη σε βάρος του προϋπολογισμού του Δήμου Ηράκλειας οικονομικού έτους 2024.

Στον προϋπολογισμό του Δήμου Ηράκλειας οικονομικού έτους 2024 έχει προβλεφθεί και θα ψηφιστεί πί-

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ V

ΑΔΕΙΕΣ ΓΕΩΤΡΗΣΕΩΝ



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ,
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ & ΙΟΝΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ
& ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΔΑΤΩΝ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΔΙΜΕΡΩΝ ΣΧΕΣΕΩΝ**

Ταχ. διεύθυνση : Μαινάλοιο & Σέκερη - Τρίπολη

Ταχ. Κώδικας : 221 00

Τηλέφωνο : 2710-234458

Fax : 2710-234492

Πληροφορίες : Γραφείο Προϊσταμένου

e-mail : dydaton@1747.syzefxis.gov.gr

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Τρίπολη, 23/05/2019

Αριθ. Πρωτ: 89316/2017

ΠΡΟΣ: ΩΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση άδειας χρήσης νερού αρδευτικού πηγαδιού (ΠΛΕΠΙ 5) ως προς τις αντλούμενες ποσότητες, τις αρδευόμενες εκτάσεις και τις συμπληρωματικές υδροληψίες στην θέση «ΠΛΕΠΙ» της Τ.Κ. **ΘΕΡΜΗΣΙΑΣ**, της Δ.Ε. **ΕΡΜΙΟΝΗΣ**, του Δήμου **ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ**, Π.Ε. **ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ** ιδιοκτησίας **ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.**

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗΣ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ, ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΚΑΙ ΙΟΝΙΟΥ

Έχοντας υπόψη:

1. Το Νόμο 3852/2010 (ΦΕΚ-87/Α/7-6-2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης-Πρόγραμμα Καλλικράτης».
2. Το Π.Δ 139/2010 (ΦΕΚ-232/Α'/27-12-2010) «Οργανισμός της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου».
3. Το Ν. 4071/2012(ΦΕΚ-85/Α/11-4-2012) περί: «Ρυθμίσεις για την τοπική ανάπτυξη, την αυτοδιοίκηση και την αποκεντρωμένη διοίκηση –Ενσωμάτωση Οδηγίας 2009/50/ΕΚ» και ειδικότερα το άρθρο 4.
4. Ο Νόμο 1739/87 (ΦΕΚ-201/Α) «Διαχείριση των Υδατικών Πόρων και άλλες διατάξεις».
5. Το Νόμο 4014/2011 (ΦΕΚ 209/Α/21-9-2011) περί: «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος»
6. Την Υ.Α. 1958/2012 (ΦΕΚ 21/Β/13-1-2012) περί «Κατάταξη δημόσιων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες σύμφωνα με το άρθρο 1 παράγραφος 4 του Ν. 4014/21.9.2011 (ΦΕΚ-209/ Α'/2011)» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
7. Το Νόμο 3199/2003 (ΦΕΚ-280/Α'/09-12-2003) «Προστασία και Διαχείριση των υδάτων – Εναρμόνιση με την οδηγία 2000/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 23ης Οκτωβρίου 2000».
8. Την υπ. αρ. οικ. 706/02/09/2010 (ΦΕΚ-1383/Β/28-09-2010) Απόφαση της Εθνικής Επιτροπής Υδάτων «Καθορισμός των Λεκανών Απορροής Ποταμών της χώρας και ορισμού των αρμόδιων Περιφερειών για την διαχείριση και προστασία τους» και το υπ. αρ. 131/01/02/2011 έγγραφο της ειδικής Γραμματείας Υδάτων.
9. Την με αρ. 391/2013 (ΦΕΚ 1004/Β/24.4.2013) Απόφαση Εθνικής Επιτροπής Υδάτων που αφορά την «Έγκριση των Σχεδίων Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών των Υδατικών Διαμερισμάτων Αττικής, Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας, Βόρειας Πελ/σου, Ανατολικής Πελ/σου, και Δυτικής Πελ/σου»
10. Την υπ' αρ. οικ. 146896/ 2014 (ΦΕΚ 2878/Β'/27-10-2014) Κ.Υ.Α., «Κατηγορίες Αδειών Χρήσης και εκτέλεσης έργων αξιοποίησης των υδάτων. Διαδικασία και όροι έκδοσης των αδειών, περιεχόμενο και διάρκεια ισχύος τους και άλλες συναφείς διατάξεις» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

11. Την υπ' αρ. Γ.Γ. 130479 (ΦΕΚ 2113/Β'/20-06-2017) Απόφαση του Συντονιστή Δυτικής Ελλάδας, Πελοποννήσου & Ιονίου περί παροχής εξουσιοδότησης στο Γενικό Διευθυντή και στους Προϊστάμενους των Υπηρεσιών για άσκηση αρμοδιοτήτων.
12. Την υπ' αριθμ. πρωτ. 46721/3124 (π.ε. 2014)/30-11-2015 (ΑΔΑ: 71ΚΕΟΡ1Φ-1Χ4) απόφαση του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτ. Ελλάδας και Ιονίου περί χορήγησης άδεια χρήσης νερού υφιστάμενου δικαιώματος.
13. Την με αρ. πρωτ. 1153/13-3-2017 (αρ. πρωτ. της Δ/νσης Υδάτων 89316/24-4-2017) θετική εισήγηση του Δήμου Ερμιονίδας του εν θέματι έργου με συνημμένο το φάκελο του έργου (έντυπη αίτηση-δήλωση, χάρτες, κ.λπ.).
14. Τον σχηματισμένο φάκελο με τα λοιπά στοιχεία.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

Την τροποποίηση της άδειας χρήσης νερού της ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.. Η άδεια αυτή αφορά την χρήση νερού από υφιστάμενο αρδευτικό πηγάδι (Πλέπι 5) στη θέση «ΠΛΕΠΙ» της Τ.Κ. Θερμησίας, της Δ.Ε. Ερμιόνης, Δήμου Ερμιονίδας, Π.Ε. Αργολίδας, που ανήκει στο Υδατικό Διαμέρισμα Ανατολικής Πελοποννήσου (Κ.Α. 03, GR 31), και στο Υπόγειο Υδατικό Σύστημα Ερμιόνης (GR0300070).

1. Βασικά χαρακτηριστικά του έργου:

Η υδροληψία με συντεταγμένες στο προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87 Χ=442779, Υ=4141181

- Βάθος πηγαδιού : 15 μ
- Διάμετρος πηγαδιού/διατομή : 2,5 μ/κυκλική
- Κρίσιμη παροχή : - - -
- Εκμεταλλεύσιμη Παροχή : 15 μ³/ώρα
- Στάθμη άντλησης : - - -
- Βάθος τοποθέτησης αντλίας : 14 μ
- Κωδικό υδρομέτρου : 186830

Υφιστάμενοι αγωγοί αγωγός μεταφοράς νερού, συνολικού μήκους 2,86 km ως ακολούθως:

Αγωγός 1, μήκος 1300 m, αρχή x:442602, γ:4141888 και τέλος x: 442975, γ:4140954,

Αγωγός 2, μήκος 700 m, αρχή x:442528, γ:4141340 και τέλος x: 442870, γ:4140929,

Αγωγός 3, μήκος 650 m, αρχή x:442716, γ:4141757 και τέλος x:442647, γ:4141269

Αγωγός 4, μήκος 210 m, αρχή x:442509, γ:4140917 και τέλος x:442647, γ:4140939

Για τις ανάγκες άρδευσης χρησιμοποιείται παλαιά δεξαμενή χωρητικότητας 215 m³, διαστάσεων 15x15x1 m

2. Είδος – Μέγεθος μονάδας εκμετάλλευσης:

Η χρήση νερού χορηγείται για τις αρδευτικές ανάγκες 256,2 στρ. με ελιές, 14,5 στρ. με ροδιές, 25 στρ. με κηπευτικά, 3,8 στρ. με εσπεριδοειδή και 12,8 στρ. με οπωροφόρα με μέθοδο άρδευσης στάγδην, ιδιοκτησίας 'ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.'.

3. Χορηγούμενη ποσότητα νερού

Για την εξυπηρέτηση μέρους των αρδευτικών αναγκών των καλλιεργειών της προηγούμενης παραγράφου που ανέρχονται σε 134.625 m³ ετησίως, ο δικαιούχος χρήσης μπορεί να χρησιμοποιεί από την συγκεκριμένη γεώτρηση μέχρι **10.085 m³ νερού/έτος** (κυβικά μέτρα νερού το χρόνο) για άρδευση κατά την περίοδο από 1/04 έως 30/09. Οι υπόλοιπες αναγκαίες ποσότητες καλύπτονται από άλλες 8 υδροληψίες για τις οποίες έχουν εκδοθεί αντίστοιχες άδειες χρήσης νερού υφιστάμενων δικαιωμάτων (ΑΔΑ: 7ΕΔΙΟΡ1Φ-ΗΛΞ, 7ΧΩ1ΟΡ1Φ-ΗΦΓ, ΩΣΛ0ΟΡ1Φ-Ν9Φ, ΩΤΨΡΟΡ1Φ-Β0Π, 7Τ22ΟΡ1Φ-ΔΞΕ, 70ΑΦΟΡ1Φ-6Β4, ΩΙΤΗΟΡ1Φ-ΞΝ4 και αριθμ. πρωτ. αίτησης άδειας

χρήσης νερού στον Δ. Ερμιονίδας 14739/7-12-2012) και για τις οποίες εκκρεμούν αντίστοιχα αιτήματα τροποποίησης της άδειας χρήσης νερού.

4. Διάρκεια ισχύος της άδειας - Απαγορεύσεις

- Η παρούσα άδεια χρήσης νερού **ισχύει έως ένα (1) έτος μετά την έγκριση των αναθεωρημένων Σχεδίων Διαχείρισης (β' κύκλος), δηλαδή έως το 2022.**
- Η παρούσα άδεια αφορά αυστηρά τη χρήση και αποκλειστικά το έργο για το οποίο χορηγείται.
- Απαγορεύεται η αλλαγή ή επέκταση της μονάδας - εκμετάλλευσης, όπου χρησιμοποιείται το νερό, παρά μόνο μετά από νέα αίτηση και χορήγηση σχετικής άδειας.
- Απαγορεύεται η κατά οιονδήποτε τρόπο διάθεση σε τρίτους.
- Σε περίπτωση μεταγενέστερης κάλυψης των αναγκών σε νερό από δίκτυο αντίστοιχης χρήσης νερού, η άδεια ανακαλείται και το αντίστοιχο έργο τίθεται εκτός λειτουργίας.

5 Η παρούσα άδεια είναι δυνατόν

- I. Να ανανεωθεί μετά από σχετική αίτηση του ενδιαφερόμενου, εφόσον η αίτηση υποβληθεί πριν τη λήξη της αρχικής προθεσμίας.
- II. Να τροποποιηθεί πριν από τη λήξη της για λόγους που αφορούν τον δικαιούχο, μετά από νέα σχετική του αίτηση, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Για την τροποποίηση της παρούσας άδειας ισχύουν τα οριζόμενα στο Νόμο 3199/03 σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στο άρθρο 10 της Κ.Υ.Α. με αρ. 146896/2014.
- III. Να ανακληθεί ή καταργηθεί ή τροποποιηθεί από την υπηρεσία πριν τη λήξη της εφόσον συντρέχουν οι λόγοι που αναφέρονται στις παραγράφους του άρθρου 13 του Ν. 3199/2003.
- IV. Να ανακληθεί εφόσον οι κλιματολογικές συνθήκες, η ανομβρία αλλά και οι ιδιαίτερες υδρογεωλογικές συνθήκες της περιοχής δεν εξασφαλίζουν την βιωσιμότητα του υδροφορέα.

6. Παρακολούθηση και έλεγχος εφαρμογής και κανόνων:

- I. Ο κάτοχος της παρούσας άδειας είναι υπεύθυνος για τη τήρηση των προαναφερόμενων όρων.
- II. Η μη τήρηση των όρων της άδειας αυτής και γενικότερα των όρων του Ν. 3199/2003 επισύρει τις νόμιμες διοικητικές κυρώσεις του Ν. 3199/2003.

7. Όροι δέσμευσης και οι υποχρεώσεις του δικαιούχου.

Ο κάτοχος της παρούσας - χρήστης υποχρεούται:

- I. να διατηρεί τις εγκαταστάσεις χρήσης του νερού σε κατάσταση τέτοια, ώστε να προλαμβάνεται ή αποφεύγεται κάθε απώλεια και να επιδιορθώνει αμέσως κάθε βλάβη, ιδιαίτερα όταν επιφέρει απώλειες νερού,
- II. να παρέχει οποιαδήποτε διευκόλυνση στα αρμόδια όργανα για τον έλεγχο της τήρησης των όρων της άδειας, καθώς και άλλα στοιχεία απαραίτητα για το σκοπό αυτό,
- III. να συμμορφωθεί με την ισχύουσα νομοθεσία που αφορά στην προστασία των υδάτων από ρυπάνσεις και στη διάθεση αποβλήτων,
- IV. να ενημερώνει την υπηρεσία αδειοδότησης πριν από οποιαδήποτε αλλαγή υδρομέτρου**
- V. Η άρδευση να γίνεται κατά προτίμηση μετά τη δύση του ηλίου, και κατά τις νυκτερινές ώρες. Με τον τρόπο αυτό θα υπάρχει λιγότερη απώλεια νερού, αλλά και η κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας θα συμπίπτει με ώρες χαμηλότερης ζήτησης,
- VI. Σε περίπτωση τοποθέτησης αγωγών μεταφοράς νερού που θα διέλθουν από αγροτικές ή δημοτικές οδούς, κλπ. να λάβει όλες τις απαιτούμενες εγκρίσεις
- VIII. να ελέγχεται η ποιότητα του νερού στην αρχή και στο τέλος της αρδευτικής περιόδου με έμφαση στην περιεκτικότητα σε νιτρικά, νιτρώδη και αμμωνία.

8. Η παρούσα άδεια :

- I. δεν απαλλάσσει το δικαιούχο αυτής από την υποχρέωση να εφοδιασθεί με άδεια ή έγκριση ή τήρηση όρων και περιορισμών άλλης Αρχής, αν από υφιστάμενες διατάξεις προκύπτει σχετική υποχρέωση, ούτε υποκαθιστά τυχόν άλλες απαιτούμενες εγκρίσεις,
- II. αφορά μόνο την χρήση νερού και δεν υποκαθιστά ούτε αναιρεί διατάξεις περί ιδρύσεως, λειτουργίας, χρήσεως γης, κ.λπ. ούτε νομιμοποιεί την χρήση του χώρου από πολεοδομική άποψη,

- III. δεν συνιστά εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, δεν θίγει εμπράγματα δικαιώματα του δημοσίου ή τρίτων και δεν αποτελεί στοιχείο απόδειξης ιδιωτικών εμπράγματων δικαιωμάτων, ενώ η υπηρεσία δε φέρει ευθύνη σε περίπτωση απαίτησης τρίτων από πλευράς ιδιοκτησίας,
- IV. δεν καθιστά υπεύθυνη την αδειοδοτούσα αρχή για τυχόν ζημιές και σχετικές απαιτήσεις τρίτων, κατά τη λειτουργία της δραστηριότητας, ευθύνη η οποία βαρύνει εξ ολοκλήρου τον αντίστοιχο φορέα.
- V. χορηγείται για την ικανοποίηση των πραγματικών αναγκών, με τους ανωτέρω όρους και υπό την προϋπόθεση ότι τα υποβληθέντα στοιχεία είναι αληθή. Σε αντίθετη περίπτωση η παρούσα άδεια ανακαλείται αυτοδίκαια και η υπηρεσία επιφυλάσσεται του δικαιώματος επιβολής των προβλεπόμενων από την ισχύουσα νομοθεσία κυρώσεων.
- VI. Προκειμένου να προστατευθούν άλλες νόμιμες χρήσεις και λειτουργούντα έργα γύρω από την υδροληψία η ετήσια χορηγούμενη ποσότητα ισχύει εφόσον μπορεί να αποδοθεί από το υδροληπτικό έργο και με βάση τα υφιστάμενα υδατικά αποθέματα.
- VII. Η παρούσα άδεια καταγράφηκε με αριθμό κωδικού ΕΜΣΥ,

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗ
Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ & ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ

ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ ΑΕ
 ΠΛΕΠΙ ΘΕΡΜΗΣΙΑΣ
 21051, ΘΕΡΜΗΣΙΑ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ

ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

1. Περιφέρεια Πελοποννήσου
 Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας
 Τμήμα Περιβάλλοντος & Υδροοικονομίας
 Ναύπλιο/ Τ.Κ. 211 00
2. ΔΗΜΟ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ
 Μελίνας Μερκούρη 11
 21300, Κρανίδι

Ε.Δ. :

1. Χ.Α.
2. Φάκελος Αποφάσεων Αργολίδα
3. Φάκελος έργου



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ,
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ & ΙΟΝΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ
& ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΔΑΤΩΝ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΔΙΜΕΡΩΝ ΣΧΕΣΕΩΝ
 Ταχ. διεύθυνση : Μαινάλοιο & Σέκερη - Τρίπολη

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Τρίπολη, 23/05/2019

Αριθ. Πρωτ: 89312/2017

ΠΡΟΣ: ΩΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

Ταχ. Κώδικας : 221 00
 Τηλέφωνο : 2710-234458
 Fax : 2710-234492
 Πληροφορίες : Γραφείο Προϊσταμένου
 e-mail : dydaton@1747.syzefxis.gov.gr

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση άδειας χρήσης νερού αρδευτικού πηγαδιού (ΠΛΕΠΙ 4) ως προς τις αντλούμενες ποσότητες, τις αρδευόμενες εκτάσεις και τις συμπληρωματικές υδροληψίες στην θέση «ΠΛΕΠΙ» της Τ.Κ. **ΘΕΡΜΗΣΙΑΣ**, της Δ.Ε. **ΕΡΜΙΟΝΗΣ**, του Δήμου **ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ**, Π.Ε. **ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ** ιδιοκτησίας **ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.**

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗΣ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ, ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΚΑΙ ΙΟΝΙΟΥ

Έχοντας υπόψη:

1. Το Νόμο 3852/2010 (ΦΕΚ-87/Α/7-6-2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης-Πρόγραμμα Καλλικράτης».
2. Το Π.Δ 139/2010 (ΦΕΚ-232/Α'/27-12-2010) «Οργανισμός της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου».
3. Το Ν. 4071/2012(ΦΕΚ-85/Α/11-4-2012) περί: «Ρυθμίσεις για την τοπική ανάπτυξη, την αυτοδιοίκηση και την αποκεντρωμένη διοίκηση –Ενσωμάτωση Οδηγίας 2009/50/ΕΚ» και ειδικότερα το άρθρο 4.
4. Ο Νόμο 1739/87 (ΦΕΚ-201/Α) «Διαχείριση των Υδατικών Πόρων και άλλες διατάξεις».
5. Το Νόμο 4014/2011 (ΦΕΚ 209/Α/21-9-2011) περί: «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος»
6. Την Υ.Α. 1958/2012 (ΦΕΚ 21/Β/13-1-2012) περί «Κατάταξη δημόσιων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες σύμφωνα με το άρθρο 1 παράγραφος 4 του Ν. 4014/21.9.2011 (ΦΕΚ-209/ Α'/2011)» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
7. Το Νόμο 3199/2003 (ΦΕΚ-280/Α'/09-12-2003) «Προστασία και Διαχείριση των υδάτων – Εναρμόνιση με την οδηγία 2000/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 23ης Οκτωβρίου 2000».
8. Την υπ. αρ. οικ. 706/02/09/2010 (ΦΕΚ-1383/Β/28-09-2010) Απόφαση της Εθνικής Επιτροπής Υδάτων «Καθορισμός των Λεκανών Απορροής Ποταμών της χώρας και ορισμού των αρμόδιων Περιφερειών για την διαχείριση και προστασία τους» και το υπ. αρ. 131/01/02/2011 έγγραφο της ειδικής Γραμματείας Υδάτων.
9. Την με αρ. 391/2013 (ΦΕΚ 1004/Β/24.4.2013) Απόφαση Εθνικής Επιτροπής Υδάτων που αφορά την «Έγκριση των Σχεδίων Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών των Υδατικών Διαμερισμάτων Αττικής, Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας, Βόρειας Πελ/σου, Ανατολικής Πελ/σου, και Δυτικής Πελ/σου»
10. Την υπ' αρ. οικ. 146896/ 2014 (ΦΕΚ 2878/Β'/27-10-2014) Κ.Υ.Α., «Κατηγορίες Αδειών Χρήσης και εκτέλεσης έργων αξιοποίησης των υδάτων. Διαδικασία και όροι έκδοσης των αδειών, περιεχόμενο και διάρκεια ισχύος τους και άλλες συναφείς διατάξεις» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

11. Την υπ' αρ. Γ.Γ. 130479 (ΦΕΚ 2113/Β'/20-06-2017) Απόφαση του Συντονιστή Δυτικής Ελλάδας, Πελοποννήσου & Ιονίου περί παροχής εξουσιοδότησης στο Γενικό Διευθυντή και στους Προϊστάμενους των Υπηρεσιών για άσκηση αρμοδιοτήτων.
12. Την υπ' αριθμ. πρωτ. 46713/3123 (π.ε. 2014)/30-11-2015 (ΑΔΑ: 70ΑΦΟΡ1Φ-6Β4) απόφαση του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτ. Ελλάδας και Ιονίου περί χορήγησης άδεια χρήσης νερού υφιστάμενου δικαιώματος.
13. Την με αρ. πρωτ. 1152/13-3-2017 (αρ. πρωτ. της Δ/νσης Υδάτων 89312/24-4-2017) θετική εισήγηση του Δήμου Ερμιονίδας του εν θέματι έργου με συνημμένο το φάκελο του έργου (έντυπη αίτηση-δήλωση, χάρτες, κ.λπ.).
14. Τον σχηματισμένο φάκελο με τα λοιπά στοιχεία.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

Την τροποποίηση της άδειας χρήσης νερού της ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.. Η άδεια αυτή αφορά την χρήση νερού από υφιστάμενο αρδευτικό πηγάδι (Πλέπι 4) στη θέση «ΠΛΕΠΙ» της Τ.Κ. Θερμησίας, της Δ.Ε. Ερμιόνης, Δήμου Ερμιονίδας, Π.Ε. Αργολίδας, που ανήκει στο Υδατικό Διαμέρισμα Ανατολικής Πελοποννήσου (Κ.Α. 03, GR 31), και στο Υπόγειο Υδατικό Σύστημα Ερμιόνης (GR0300070).

1. Βασικά χαρακτηριστικά του έργου:

Η υδροληψία με συντεταγμένες στο προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87 Χ=442721, Υ=4141393

•	Βάθος πηγαδιού	: 20 μ
•	Διάμετρος πηγαδιού/διατομή	: 2,2
μ/κυκλική		
•	Κρίσιμη παροχή	: ---
•	<u>Εκμεταλλεύσιμη Παροχή</u>	
	<u>: 25 μ³/ώρα</u>	
•	Στάθμη άντλησης	: ---
•	Βάθος τοποθέτησης αντλίας	: 19,5 μ
•	Κωδικό υδρομέτρου	: 198395

Υφιστάμενοι αγωγοί αγωγός μεταφοράς νερού, συνολικού μήκους 2,86 km ως ακολούθως:

Αγωγός 1, μήκος 1300 m, αρχή x:442602, γ:4141888 και τέλος x: 442975, γ:4140954,

Αγωγός 2, μήκος 700 m, αρχή x:442528, γ:4141340 και τέλος x: 442870, γ:4140929,

Αγωγός 3, μήκος 650 m, αρχή x:442716, γ:4141757 και τέλος x:442647, γ:4141269

Αγωγός 4, μήκος 210 m, αρχή x:442509, γ:4140917 και τέλος x:442647, γ:4140939

Για τις ανάγκες άρδευσης χρησιμοποιείται παλαιά δεξαμενή χωρητικότητας 215 m³, διαστάσεων 15x15x1 m

2. Είδος – Μέγεθος μονάδας εκμετάλλευσης:

Η χρήση νερού χορηγείται για τις αρδευτικές ανάγκες 256,2 στρ. με ελιές, 14,5 στρ. με ροδιές, 25 στρ. με κηπευτικά, 3,8 στρ. με εσπεριδοειδή και 12,8 στρ. με οπωροφόρα με μέθοδο άρδευσης στάγδην, ιδιοκτησίας 'ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.'.

3. Χορηγούμενη ποσότητα νερού

Για την εξυπηρέτηση μέρους των αρδευτικών αναγκών των καλλιεργειών της προηγούμενης παραγράφου που ανέρχονται σε 134.625 m³ ετησίως, ο δικαιούχος χρήστης μπορεί να χρησιμοποιεί από την συγκεκριμένη γεώτρηση μέχρι **13.144 m³ νερού/έτος** (κυβικά μέτρα νερού το χρόνο) για άρδευση κατά την περίοδο από 1/04 έως 30/09. Οι υπόλοιπες αναγκαίες ποσότητες καλύπτονται από άλλες 8 υδροληψίες για τις οποίες έχουν εκδοθεί αντίστοιχες άδειες χρήσης νερού υφιστάμενων δικαιωμάτων (ΑΔΑ: 7ΕΔΙΟΡ1Φ-ΗΛΞ, 7ΧΩ1ΟΡ1Φ-ΗΦΓ, ΩΣΛ0ΟΡ1Φ-Ν9Φ, ΩΤΨΟΡ1Φ-Β0Π, 7Τ22ΟΡ1Φ-ΔΞΕ, 71ΚΕΟΡ1Φ-1Χ4, ΩΙΤΗΟΡ1Φ-ΞΝ4 και αριθμ. πρωτ. αίτησης άδειας χρήσης νερού στον Δ. Ερμιονίδας 14739/7-12-2012) και για τις οποίες εκκρεμούν αντίστοιχα αιτήματα τροποποίησης της άδειας χρήσης νερού.

4. Διάρκεια ισχύος της άδειας - Απαγορεύσεις

- Η παρούσα άδεια χρήσης νερού **ισχύει έως ένα (1) έτος μετά την έγκριση των αναθεωρημένων Σχεδίων Διαχείρισης (β' κύκλος), δηλαδή έως το 2022.**
- Η παρούσα άδεια αφορά αυστηρά τη χρήση και αποκλειστικά το έργο για το οποίο χορηγείται.
- Απαγορεύεται η αλλαγή ή επέκταση της μονάδας - εκμετάλλευσης, όπου χρησιμοποιείται το νερό, παρά μόνο μετά από νέα αίτηση και χορήγηση σχετικής άδειας.
- Απαγορεύεται η κατά οιονδήποτε τρόπο διάθεση σε τρίτους.
- Σε περίπτωση μεταγενέστερης κάλυψης των αναγκών σε νερό από δίκτυο αντίστοιχης χρήσης νερού, η άδεια ανακαλείται και το αντίστοιχο έργο τίθεται εκτός λειτουργίας.

5 Η παρούσα άδεια είναι δυνατόν

- I. Να ανανεωθεί μετά από σχετική αίτηση του ενδιαφερόμενου, εφόσον η αίτηση υποβληθεί πριν τη λήξη της αρχικής προθεσμίας.
- II. Να τροποποιηθεί πριν από τη λήξη της για λόγους που αφορούν τον δικαιούχο, μετά από νέα σχετική του αίτηση, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Για την τροποποίηση της παρούσας άδειας ισχύουν τα οριζόμενα στο Νόμο 3199/03 σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στο άρθρο 10 της Κ.Υ.Α. με αρ. 146896/2014.
- III. Να ανακληθεί ή καταργηθεί ή τροποποιηθεί από την υπηρεσία πριν τη λήξη της εφόσον συντρέχουν οι λόγοι που αναφέρονται στις παραγράφους του άρθρου 13 του Ν. 3199/2003.
- IV. Να ανακληθεί εφόσον οι κλιματολογικές συνθήκες, η ανομβρία αλλά και οι ιδιαίτερες υδρογεωλογικές συνθήκες της περιοχής δεν εξασφαλίζουν την βιωσιμότητα του υδροφορέα.

6. Παρακολούθηση και έλεγχος εφαρμογής και κανόνων:

- I. Ο κάτοχος της παρούσας άδειας είναι υπεύθυνος για τη τήρηση των προαναφερόμενων όρων.
- II. Η μη τήρηση των όρων της άδειας αυτής και γενικότερα των όρων του Ν. 3199/2003 επισύρει τις νόμιμες διοικητικές κυρώσεις του Ν. 3199/2003.

7. Όροι δέσμευσης και οι υποχρεώσεις του δικαιούχου.

Ο κάτοχος της παρούσας - χρήστης υποχρεούται:

- I. να διατηρεί τις εγκαταστάσεις χρήσης του νερού σε κατάσταση τέτοια, ώστε να προλαμβάνεται ή αποφεύγεται κάθε απώλεια και να επιδιορθώνει αμέσως κάθε βλάβη, ιδιαίτερα όταν επιφέρει απώλειες νερού,
- II. να παρέχει οποιαδήποτε διευκόλυνση στα αρμόδια όργανα για τον έλεγχο της τήρησης των όρων της άδειας, καθώς και άλλα στοιχεία απαραίτητα για το σκοπό αυτό,
- III. να συμμορφωθεί με την ισχύουσα νομοθεσία που αφορά στην προστασία των υδάτων από ρυπάνσεις και στη διάθεση αποβλήτων,
- IV. να ενημερώνει την υπηρεσία αδειοδότησης πριν από οποιαδήποτε αλλαγή υδρομέτρου**
- V. Η άρδευση να γίνεται κατά προτίμηση μετά τη δύση του ηλίου, και κατά τις νυκτερινές ώρες. Με τον τρόπο αυτό θα υπάρχει λιγότερη απώλεια νερού, αλλά και η κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας θα συμπίπτει με ώρες χαμηλότερης ζήτησης,
- VI. Σε περίπτωση τοποθέτησης αγωγών μεταφοράς νερού που θα διέλθουν από αγροτικές ή δημοτικές οδούς, κλπ. να λάβει όλες τις απαιτούμενες εγκρίσεις
- VIII. να ελέγχεται η ποιότητα του νερού στην αρχή και στο τέλος της αρδευτικής περιόδου με έμφαση στην περιεκτικότητα σε νιτρικά, νιτρώδη και αμμωνία.

8. Η παρούσα άδεια :

- I. δεν απαλλάσσει το δικαιούχο αυτής από την υποχρέωση να εφοδιασθεί με άδεια ή έγκριση ή τήρηση όρων και περιορισμών άλλης Αρχής, αν από υφιστάμενες διατάξεις προκύπτει σχετική υποχρέωση, ούτε υποκαθιστά τυχόν άλλες απαιτούμενες εγκρίσεις,
- II. αφορά μόνο την χρήση νερού και δεν υποκαθιστά ούτε αναιρεί διατάξεις περί ιδρύσεως, λειτουργίας, χρήσεως γης, κ.λπ. ούτε νομιμοποιεί την χρήση του χώρου από πολεοδομική άποψη,
- III. δεν συνιστά εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, δεν θίγει εμπράγματα δικαιώματα του δημοσίου ή τρίτων και δεν αποτελεί στοιχείο απόδειξης ιδιωτικών εμπράγματων δικαιωμάτων, ενώ η υπηρεσία δε φέρει ευθύνη σε περίπτωση απαίτησης τρίτων από πλευράς ιδιοκτησίας,
- IV. δεν καθιστά υπεύθυνη την αδειοδοτούσα αρχή για τυχόν ζημιές και σχετικές απαιτήσεις τρίτων, κατά τη λειτουργία της δραστηριότητας, ευθύνη η οποία βαρύνει εξ ολοκλήρου τον αντίστοιχο φορέα.
- V. χορηγείται για την ικανοποίηση των πραγματικών αναγκών, με τους ανωτέρω όρους και υπό την προϋπόθεση ότι τα υποβληθέντα στοιχεία είναι αληθή. Σε αντίθετη περίπτωση η παρούσα άδεια ανακαλείται αυτοδίκαια και η υπηρεσία επιφυλάσσεται του δικαιώματος επιβολής των προβλεπόμενων από την ισχύουσα νομοθεσία κυρώσεων.
- VI. Προκειμένου να προστατευθούν άλλες νόμιμες χρήσεις και λειτουργούντα έργα γύρω από την υδροληψία η ετήσια χορηγούμενη ποσότητα ισχύει εφόσον μπορεί να αποδοθεί από το υδροληπτικό έργο και με βάση τα υφιστάμενα υδατικά αποθέματα.
- VII. Η παρούσα άδεια καταγράφηκε με αριθμό κωδικού ΕΜΣΥ,

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗ
Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ & ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ**ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ**

ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ ΑΕ
 ΠΛΕΠΙ ΘΕΡΜΗΣΙΑΣ
 21051, ΘΕΡΜΗΣΙΑ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ

ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

1. Περιφέρεια Πελοποννήσου
 Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας
 Τμήμα Περιβάλλοντος & Υδροοικονομίας
 Ναύπλιο/ Τ.Κ. 211 00
2. ΔΗΜΟ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ
 Μελίνας Μερκούρη 11
 21300, Κρανίδι

Ε.Δ. :

1. Χ.Α.
2. Φάκελος Αποφάσεων Αργολίδα
3. Φάκελος έργου



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ,
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ & ΙΟΝΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ
& ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΔΑΤΩΝ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΔΙΜΕΡΩΝ ΣΧΕΣΕΩΝ

Ταχ. διεύθυνση : Μαινάλου & Σέκερη - Τρίπολη
 Ταχ. Κώδικας : 221 00
 Τηλέφωνο : 2710-234458
 Fax : 2710-234492
 Πληροφορίες : Γραφείο Προϊσταμένου
 e-mail : dydaton@1747.syzefxis.gov.gr

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Τρίπολη, 5/6/2019

Αριθ. Πρωτ: 89331/2017

ΠΡΟΣ: ΩΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

ΘΕΜΑ: Άδεια χρήσης νερού υφιστάμενου δικαιώματος αρδευτικού πηγαδιού (ΠΛΕΠΙ 9) στην «ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.» στην θέση «ΠΛΕΠΙ» της Τ.Κ. **ΘΕΡΜΗΣΙΑΣ**, της Δ.Ε. **ΕΡΜΙΟΝΗΣ**, του Δήμου **ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ, Π.Ε. ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ** ιδιοκτησίας **ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.**

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗΣ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ, ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΚΑΙ ΙΟΝΙΟΥ

Έχοντας υπόψη:

1. Το Νόμο 3852/2010 (ΦΕΚ-87/Α/7-6-2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης-Πρόγραμμα Καλλικράτης».
2. Το Π.Δ 139/2010 (ΦΕΚ-232/Α'/27-12-2010) «Οργανισμός της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου».
3. Το Ν. 4071/2012(ΦΕΚ-85/Α/11-4-2012) περί: «Ρυθμίσεις για την τοπική ανάπτυξη, την αυτοδιοίκηση και την αποκεντρωμένη διοίκηση –Ενσωμάτωση Οδηγίας 2009/50/ΕΚ» και ειδικότερα το άρθρο 4.
4. Ο Νόμο 1739/87 (ΦΕΚ-201/Α) «Διαχείριση των Υδατικών Πόρων και άλλες διατάξεις».
5. Το Νόμο 4014/2011 (ΦΕΚ 209/Α/21-9-2011) περί: «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος»
6. Την Υ.Α. 1958/2012 (ΦΕΚ 21/Β/13-1-2012) περί «Κατάταξη δημόσιων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες σύμφωνα με το άρθρο 1 παράγραφος 4 του Ν. 4014/21.9.2011 (ΦΕΚ-209/ Α'/2011)» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
7. Το Νόμο 3199/2003 (ΦΕΚ-280/Α'/09-12-2003) «Προστασία και Διαχείριση των υδάτων – Εναρμόνιση με την οδηγία 2000/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 23ης Οκτωβρίου 2000».
8. Την υπ. αρ. οικ. 706/02/09/2010 (ΦΕΚ-1383/Β/28-09-2010) Απόφαση της Εθνικής Επιτροπής Υδάτων «Καθορισμός των Λεκανών Απορροής Ποταμών της χώρας και ορισμού των αρμόδιων Περιφερειών για την διαχείριση και προστασία τους» και το υπ. αρ. 131/01/02/2011 έγγραφο της ειδικής Γραμματείας Υδάτων.
9. Την με αρ. 391/2013 (ΦΕΚ 1004/Β/24.4.2013) Απόφαση Εθνικής Επιτροπής Υδάτων που αφορά την «Έγκριση των Σχεδίων Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών των Υδατικών Διαμερισμάτων Αττικής, Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας, Βόρειας Πελ/σου, Ανατολικής Πελ/σου, και Δυτικής Πελ/σου»
10. Την υπ' αρ. οικ. 146896/ 2014 (ΦΕΚ 2878/Β'/27-10-2014) Κ.Υ.Α., «Κατηγορίες Αδειών Χρήσης και εκτέλεσης έργων αξιοποίησης των υδάτων. Διαδικασία και όροι έκδοσης των αδειών, περιεχόμενο και διάρκεια ισχύος τους και άλλες συναφείς διατάξεις» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

11. Την υπ' αρ. Γ.Γ. 130479 (ΦΕΚ 2113/Β'/20-06-2017) Απόφαση του Συντονιστή Δυτικής Ελλάδας, Πελοποννήσου & Ιονίου περί παροχής εξουσιοδότησης στο Γενικό Διευθυντή και στους Προϊστάμενους των Υπηρεσιών για άσκηση αρμοδιοτήτων.
12. Την με αρ. πρωτ. 14739/20-5-2014 (αρ. πρωτ. της Δ/σης Υδάτων 46737/11-6-2014) θετική εισήγηση του Δήμου Ερμιονίδας του εν θέματι έργου με συνημμένο το φάκελο του έργου (έντυπη αίτηση-δήλωση, χάρτες, κ.λπ.).
13. Την με αρ. πρωτ. 1156/13-3-2017 (αρ. πρωτ. της Δ/σης Υδάτων 89331/24-4-2017) θετική εισήγηση του Δήμου Ερμιονίδας περί τροποποίησης του αρχικού αιτήματος με συνημμένο το φάκελο του έργου (έντυπη αίτηση-δήλωση, χάρτες, κ.λπ.).
14. Τον σχηματισμένο φάκελο με τα λοιπά στοιχεία.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

Την χορήγηση άδειας χρήσης νερού στην ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.. Η άδεια αυτή αφορά την χρήση νερού από υφιστάμενο αρδευτικό πηγάδι (Πλέπι 9) στη θέση «ΠΛΕΠΙ» της Τ.Κ. Θερμησίας, της Δ.Ε. Ερμιόνης, Δήμου Ερμιονίδας, Π.Ε. Αργολίδας, που ανήκει στο Υδατικό Διαμέρισμα Ανατολικής Πελοποννήσου (Κ.Α. 03, GR 31), και στο Υπόγειο Υδατικό Σύστημα Ερμιόνης (GR0300070).

1. Βασικά χαρακτηριστικά του έργου:

Η υδροληψία με συντεταγμένες στο προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87 Χ=442509, Υ=4140917

- Βάθος πηγαδιού : 7 μ
- Διάμετρος πηγαδιού/διατομή : 2,5 μ/κυκλική
- Κρίσιμη παροχή : ---
- **Εκμεταλλεύσιμη Παροχή** : **15 μ³/ώρα**
- Στάθμη άντλησης : ---
- Βάθος τοποθέτησης αντλίας : 7 μ
- **Κωδικό υδρομέτρου** : **117685**

Υφιστάμενοι αγωγοί αγωγός μεταφοράς νερού, συνολικού μήκους 2,86 km ως ακολούθως:

Αγωγός 1, μήκος 1300 m, αρχή x:442602, y:4141888 και τέλος x: 442975, y:4140954,

Αγωγός 2, μήκος 700 m, αρχή x:442528, y:4141340 και τέλος x: 442870, y:4140929,

Αγωγός 3, μήκος 650 m, αρχή x:442716, y:4141757 και τέλος x:442647, y:4141269

Αγωγός 4, μήκος 210 m, αρχή x:442509, y:4140917 και τέλος x:442647, y:4140939

Για τις ανάγκες άρδευσης χρησιμοποιείται παλαιά δεξαμενή χωρητικότητας 215 m³, διαστάσεων 15x15x1 m

2. Είδος – Μέγεθος μονάδας εκμετάλλευσης:

Η χρήση νερού χορηγείται για τις αρδευτικές ανάγκες 256,2 στρ. με ελιές, 14,5 στρ. με ροδιές, 25 στρ. με κηπευτικά, 3,8 στρ. με εσπεριδοειδή και 12,8 στρ. με οπωροφόρα με μέθοδο άρδευσης στάγδην, ιδιοκτησίας **ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.**.

3. Χορηγούμενη ποσότητα νερού

Για την εξυπηρέτηση μέρους των αρδευτικών αναγκών των καλλιεργειών της προηγούμενης παραγράφου που ανέρχονται σε 134.625 m³ ετησίως, ο δικαιούχος χρήστης μπορεί να χρησιμοποιεί από την συγκεκριμένη γεώτρηση μέχρι **7.025 m³ νερού/έτος** (κυβικά μέτρα νερού το χρόνο) για άρδευση κατά την περίοδο από 1/04 έως 30/09. Οι υπόλοιπες αναγκαίες ποσότητες καλύπτονται από άλλες 8 υδροληψίες για τις οποίες έχουν εκδοθεί αντίστοιχες άδειες χρήσης νερού υφιστάμενων δικαιωμάτων (ΑΔΑ: 7ΕΔΙΟΡ1Φ-ΗΛΞ, 7ΧΩ1ΟΡ1Φ-ΗΦΓ, ΩΣΛ0ΟΡ1Φ-Ν9Φ, ΩΤΨΡΟΡ1Φ-Β0Π, 7Τ22ΟΡ1Φ-ΔΞΕ, 70ΑΦΟΡ1Φ-6Β4, 71ΚΕΟΡ1Φ-1Χ4 και ΩΙΤΗΟΡ1Φ-ΞΝ4) και για τις οποίες εκκρεμούν αντίστοιχα αιτήματα τροποποίησης της άδειας χρήσης νερού.

4. Διάρκεια ισχύος της άδειας - Απαγορεύσεις

- Η παρούσα άδεια χρήσης νερού **ισχύει έως ένα (1) έτος μετά την έγκριση των αναθεωρημένων Σχεδίων Διαχείρισης (β' κύκλος), δηλαδή έως το 2022.**
- Η παρούσα άδεια αφορά αυστηρά τη χρήση και αποκλειστικά το έργο για το οποίο χορηγείται.
- Απαγορεύεται η αλλαγή ή επέκταση της μονάδας - εκμετάλλευσης, όπου χρησιμοποιείται το νερό, παρά μόνο μετά από νέα αίτηση και χορήγηση σχετικής άδειας.
- Απαγορεύεται η κατά οιονδήποτε τρόπο διάθεση σε τρίτους.
- Σε περίπτωση μεταγενέστερης κάλυψης των αναγκών σε νερό από δίκτυο αντίστοιχης χρήσης νερού, η άδεια ανακαλείται και το αντίστοιχο έργο τίθεται εκτός λειτουργίας.

5. Η παρούσα άδεια είναι δυνατόν

- I. Να ανανεωθεί μετά από σχετική αίτηση του ενδιαφερόμενου, εφόσον η αίτηση υποβληθεί πριν τη λήξη της αρχικής προθεσμίας.
- II. Να τροποποιηθεί πριν από τη λήξη της για λόγους που αφορούν τον δικαιούχο, μετά από νέα σχετική του αίτηση, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Για την τροποποίηση της παρούσας άδειας ισχύουν τα οριζόμενα στο Νόμο 3199/03 σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στο άρθρο 10 της Κ.Υ.Α. με αρ. 146896/2014.
- III. Να ανακληθεί ή καταργηθεί ή τροποποιηθεί από την υπηρεσία πριν τη λήξη της εφόσον συντρέχουν οι λόγοι που αναφέρονται στις παραγράφους του άρθρου 13 του Ν. 3199/2003.
- IV. Να ανακληθεί εφόσον οι κλιματολογικές συνθήκες, η ανομβρία αλλά και οι ιδιαίτερες υδρογεωλογικές συνθήκες της περιοχής δεν εξασφαλίζουν την βιωσιμότητα του υδροφορέα.

6. Παρακολούθηση και έλεγχος εφαρμογής και κανόνων:

- I. Ο κάτοχος της παρούσας άδειας είναι υπεύθυνος για τη τήρηση των προαναφερόμενων όρων.
- II. Η μη τήρηση των όρων της άδειας αυτής και γενικότερα των όρων του Ν. 3199/2003 επισύρει τις νόμιμες διοικητικές κυρώσεις του Ν. 3199/2003.

7. Όροι δέσμευσης και οι υποχρεώσεις του δικαιούχου.

Ο κάτοχος της παρούσας - χρήστης υποχρεούται:

- I. να διατηρεί τις εγκαταστάσεις χρήσης του νερού σε κατάσταση τέτοια, ώστε να προλαμβάνεται ή αποφεύγεται κάθε απώλεια και να επιδιορθώνει αμέσως κάθε βλάβη, ιδιαίτερα όταν επιφέρει απώλειες νερού,
- II. να παρέχει οποιαδήποτε διευκόλυνση στα αρμόδια όργανα για τον έλεγχο της τήρησης των όρων της άδειας, καθώς και άλλα στοιχεία απαραίτητα για το σκοπό αυτό,
- III. να συμμορφωθεί με την ισχύουσα νομοθεσία που αφορά στην προστασία των υδάτων από ρυπάνσεις και στη διάθεση αποβλήτων,
- IV. **να ενημερώνει την υπηρεσία αδειοδότησης πριν από οποιαδήποτε αλλαγή υδρομέτρου**
- V. Η άρδευση να γίνεται κατά προτίμηση μετά τη δύση του ηλίου, και κατά τις νυκτερινές ώρες. Με τον τρόπο αυτό θα υπάρχει λιγότερη απώλεια νερού, αλλά και η κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας θα συμπίπτει με ώρες χαμηλότερης ζήτησης,
- VI. Σε περίπτωση τοποθέτησης αγωγών μεταφοράς νερού που θα διέλθουν από αγροτικές ή δημοτικές οδούς, κλπ. να λάβει όλες τις απαιτούμενες εγκρίσεις
- VIII. να ελέγχεται η ποιότητα του νερού στην αρχή και στο τέλος της αρδευτικής περιόδου με έμφαση στην περιεκτικότητα σε νιτρικά, νιτρώδη και αμμωνία.

8. Η παρούσα άδεια :

- I. δεν απαλλάσσει το δικαιούχο αυτής από την υποχρέωση να εφοδιασθεί με άδεια ή έγκριση ή τήρηση όρων και περιορισμών άλλης Αρχής, αν από υφιστάμενες διατάξεις προκύπτει σχετική υποχρέωση, ούτε υποκαθιστά τυχόν άλλες απαιτούμενες εγκρίσεις,
- II. αφορά μόνο την χρήση νερού και δεν υποκαθιστά ούτε αναιρεί διατάξεις περί ιδρύσεως, λειτουργίας, χρήσεως γης, κ.λπ. ούτε νομιμοποιεί την χρήση του χώρου από πολεοδομική άποψη,

- III. δεν συνιστά εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, δεν θίγει εμπράγματα δικαιώματα του δημοσίου ή τρίτων και δεν αποτελεί στοιχείο απόδειξης ιδιωτικών εμπράγματων δικαιωμάτων, ενώ η υπηρεσία δε φέρει ευθύνη σε περίπτωση απαίτησης τρίτων από πλευράς ιδιοκτησίας,
- IV. δεν καθιστά υπεύθυνη την αδειοδοτούσα αρχή για τυχόν ζημιές και σχετικές απαιτήσεις τρίτων, κατά τη λειτουργία της δραστηριότητας, ευθύνη η οποία βαρύνει εξ ολοκλήρου τον αντίστοιχο φορέα.
- V. χορηγείται για την ικανοποίηση των πραγματικών αναγκών, με τους ανωτέρω όρους και υπό την προϋπόθεση ότι τα υποβληθέντα στοιχεία είναι αληθή. Σε αντίθετη περίπτωση η παρούσα άδεια ανακαλείται αυτοδίκαια και η υπηρεσία επιφυλάσσεται του δικαιώματος επιβολής των προβλεπόμενων από την ισχύουσα νομοθεσία κυρώσεων.
- VI. Προκειμένου να προστατευθούν άλλες νόμιμες χρήσεις και λειτουργούντα έργα γύρω από την υδροληψία η ετήσια χορηγούμενη ποσότητα ισχύει εφόσον μπορεί να αποδοθεί από το υδροληπτικό έργο και με βάσει τα υφιστάμενα υδατικά αποθέματα.
- VII. Η παρούσα άδεια καταγράφηκε με αριθμό κωδικού ΕΜΣΥ,

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗ
Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ & ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ

ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ ΑΕ
 ΠΛΕΠΙ ΘΕΡΜΗΣΙΑΣ
 21051, ΘΕΡΜΗΣΙΑ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ

ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

1. Περιφέρεια Πελοποννήσου
 Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας
 Τμήμα Περιβάλλοντος & Υδροοικονομίας
 Ναύπλιο/ Τ.Κ. 211 00
2. ΔΗΜΟ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ
 Μελίνας Μερκούρη 11
 21300, Κρανίδι

Ε.Δ. :

1. Χ.Α.
2. Φάκελος Αποφάσεων Αργολίδα
3. Φάκελος έργου



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ,
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ & ΙΟΝΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ
& ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΔΑΤΩΝ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΔΙΜΕΡΩΝ ΣΧΕΣΕΩΝ**

Ταχ. διεύθυνση : Μαινάλου & Σέκερη - Τρίπολη
Ταχ. Κώδικας : 221 00
Τηλέφωνο : 2710-234458
Fax : 2710-234492
Πληροφορίες : Γραφείο Προϊσταμένου
e-mail : dydaton@1747.syzefxis.gov.gr

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Τρίπολη, 6/6/2019

Αριθ. Πρωτ: 89327/2017

ΠΡΟΣ: ΩΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση άδειας χρήσης νερού αρδευτικού πηγαδιού (ΠΛΕΠΙ 7) ως προς τις αντλούμενες ποσότητες, τις αρδευόμενες εκτάσεις και τις συμπληρωματικές υδροληψίες στην θέση «ΠΛΕΠΙ» της Τ.Κ. **ΘΕΡΜΗΣΙΑΣ**, της Δ.Ε. **ΕΡΜΙΟΝΗΣ**, του Δήμου **ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ**, Π.Ε. **ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ** ιδιοκτησίας **ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.**

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗΣ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ, ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΚΑΙ ΙΟΝΙΟΥ

Έχοντας υπόψη:

1. Το Νόμο 3852/2010 (ΦΕΚ-87/Α/7-6-2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης-Πρόγραμμα Καλλικράτης».
2. Το Π.Δ 139/2010 (ΦΕΚ-232/Α'/27-12-2010) «Οργανισμός της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου».
3. Το Ν. 4071/2012(ΦΕΚ-85/Α/11-4-2012) περί: «Ρυθμίσεις για την τοπική ανάπτυξη, την αυτοδιοίκηση και την αποκεντρωμένη διοίκηση –Ενσωμάτωση Οδηγίας 2009/50/ΕΚ» και ειδικότερα το άρθρο 4.
4. Ο Νόμο 1739/87 (ΦΕΚ-201/Α) «Διαχείριση των Υδατικών Πόρων και άλλες διατάξεις».
5. Το Νόμο 4014/2011 (ΦΕΚ 209/Α/21-9-2011) περί: «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος»
6. Την Υ.Α. 1958/2012 (ΦΕΚ 21/Β/13-1-2012) περί «Κατάταξη δημόσιων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες σύμφωνα με το άρθρο 1 παράγραφος 4 του Ν. 4014/21.9.2011 (ΦΕΚ-209/ Α'/2011)» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
7. Το Νόμο 3199/2003 (ΦΕΚ-280/Α'/09-12-2003) «Προστασία και Διαχείριση των υδάτων – Εναρμόνιση με την οδηγία 2000/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 23ης Οκτωβρίου 2000».
8. Την υπ. αρ. οικ. 706/02/09/2010 (ΦΕΚ-1383/Β/28-09-2010) Απόφαση της Εθνικής Επιτροπής Υδάτων «Καθορισμός των Λεκανών Απορροής Ποταμών της χώρας και ορισμού των αρμόδιων Περιφερειών για την διαχείριση και προστασία τους» και το υπ. αρ. 131/01/02/2011 έγγραφο της ειδικής Γραμματείας Υδάτων.
9. Την με αρ. 391/2013 (ΦΕΚ 1004/Β/24.4.2013) Απόφαση Εθνικής Επιτροπής Υδάτων που αφορά την «Έγκριση των Σχεδίων Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών των Υδατικών Διαμερισμάτων Αττικής, Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας, Βόρειας Πελ/σου, Ανατολικής Πελ/σου, και Δυτικής Πελ/σου»
10. Την υπ' αρ. οικ. 146896/ 2014 (ΦΕΚ 2878/Β'/27-10-2014) Κ.Υ.Α., «Κατηγορίες Αδειών Χρήσης και εκτέλεσης έργων αξιοποίησης των υδάτων. Διαδικασία και όροι έκδοσης των αδειών, περιεχόμενο και διάρκεια ισχύος τους και άλλες συναφείς διατάξεις» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

11. Την υπ' αρ. Γ.Γ. 130479 (ΦΕΚ 2113/Β'/20-06-2017) Απόφαση του Συντονιστή Δυτικής Ελλάδας, Πελοποννήσου & Ιονίου περί παροχής εξουσιοδότησης στο Γενικό Διευθυντή και στους Προϊστάμενους των Υπηρεσιών για άσκηση αρμοδιοτήτων.
12. Την υπ' αριθμ. πρωτ. 46730/3126 (π.ε. 2014)/30-11-2015 (ΑΔΑ: ΩΙΤΗΟΡ1Φ-ΞΝ4) απόφαση του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτ. Ελλάδας και Ιονίου περί χορήγησης άδεια χρήσης νερού υφιστάμενου δικαιώματος.
13. Την με αρ. πρωτ. 1155/13-3-2017 (αρ. πρωτ. της Δ/σης Υδάτων 89327/24-4-2017) θετική εισήγηση του Δήμου Ερμιονίδας του εν θέματι έργου με συνημμένο το φάκελο του έργου (έντυπη αίτηση-δήλωση, χάρτες, κ.λπ.).
14. Τον σχηματισμένο φάκελο με τα λοιπά στοιχεία.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

Την τροποποίηση της άδειας χρήσης νερού της ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.. Η άδεια αυτή αφορά την χρήση νερού από υφιστάμενο αρδευτικό πηγάδι (Πλέπι 7) στη θέση «ΠΛΕΠΙ» της Τ.Κ. Θερμησίας, της Δ.Ε. Ερμιόνης, Δήμου Ερμιονίδας, Π.Ε. Αργολίδας, που ανήκει στο Υδατικό Διαμέρισμα Ανατολικής Πελοποννήσου (Κ.Α. 03, GR 31), και στο Υπόγειο Υδατικό Σύστημα Ερμιόνης (GR0300070).

1. Βασικά χαρακτηριστικά του έργου:

Η υδροληψία με συντεταγμένες στο προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87 Χ=442586, Υ=4140988

- Βάθος πηγαδιού : 10 μ
- Διάμετρος πηγαδιού/διατομή : 2,8 μ/κυκλική
- Κρίσιμη παροχή : ---
- **Εκμεταλλεύσιμη Παροχή : 15 μ³/ώρα**
- Στάθμη άντλησης : ---
- Βάθος τοποθέτησης αντλίας : 10 μ
- **Κωδικό υδρομέτρου : 005445**

Υφιστάμενοι αγωγοί αγωγός μεταφοράς νερού, συνολικού μήκους 2,86 km ως ακολούθως:

Αγωγός 1, μήκος 1300 m, αρχή x:442602, y:4141888 και τέλος x: 442975, y:4140954,

Αγωγός 2, μήκος 700 m, αρχή x:442528, y:4141340 και τέλος x: 442870, y:4140929,

Αγωγός 3, μήκος 650 m, αρχή x:442716, y:4141757 και τέλος x:442647, y:4141269

Αγωγός 4, μήκος 210 m, αρχή x:442509, y:4140917 και τέλος x:442647, y:4140939

Για τις ανάγκες άρδευσης χρησιμοποιείται παλαιά δεξαμενή χωρητικότητας 215 m³, διαστάσεων 15x15x1 m

2. Είδος – Μέγεθος μονάδας εκμετάλλευσης:

Η χρήση νερού χορηγείται για τις αρδευτικές ανάγκες 256,2 στρ. με ελιές, 14,5 στρ. με ροδιές, 25 στρ. με κηπευτικά, 3,8 στρ. με εσπεριδοειδή και 12,8 στρ. με οπωροφόρα με μέθοδο άρδευσης στάγδην, ιδιοκτησίας **‘ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.’**.

3. Χορηγούμενη ποσότητα νερού

Για την εξυπηρέτηση μέρους των αρδευτικών αναγκών των καλλιεργειών της προηγούμενης παραγράφου που ανέρχονται σε 134.625 m³ ετησίως, ο δικαιούχος χρήστης μπορεί να χρησιμοποιεί από την συγκεκριμένη γεώτρηση μέχρι **10.085 m³ νερού/έτος** (κυβικά μέτρα νερού το χρόνο) για άρδευση κατά την περίοδο από 1/04 έως 30/09. Οι υπόλοιπες αναγκαίες ποσότητες καλύπτονται από άλλες 8 υδροληψίες για τις οποίες έχουν εκδοθεί αντίστοιχες άδειες χρήσης νερού υφιστάμενων δικαιωμάτων (ΑΔΑ: 7ΕΔΙΟΡ1Φ-ΗΛΞ, 7ΧΩ1ΟΡ1Φ-ΗΦΓ, ΩΣΛ0ΟΡ1Φ-Ν9Φ, ΩΤΨΡΟΡ1Φ-Β0Π, 7Τ22ΟΡ1Φ-ΔΞΕ, 70ΑΦΟΡ1Φ-6Β4, 71ΚΕΟΡ1Φ-1Χ4 και αριθμ. πρωτ. αίτησης άδειας χρήσης

νερού στον Δ. Ερμιονίδας 14739/7-12-2012) και για τις οποίες εκκρεμούν αντίστοιχα αιτήματα τροποποίησης της άδειας χρήσης νερού.

4. Διάρκεια ισχύος της άδειας - Απαγορεύσεις

- Η παρούσα άδεια χρήσης νερού **ισχύει έως ένα (1) έτος μετά την έγκριση των αναθεωρημένων Σχεδίων Διαχείρισης (β' κύκλος), δηλαδή έως το 2022.**
- Η παρούσα άδεια αφορά αυστηρά τη χρήση και αποκλειστικά το έργο για το οποίο χορηγείται.
- Απαγορεύεται η αλλαγή ή επέκταση της μονάδας - εκμετάλλευσης, όπου χρησιμοποιείται το νερό, παρά μόνο μετά από νέα αίτηση και χορήγηση σχετικής άδειας.
- Απαγορεύεται η κατά οιονδήποτε τρόπο διάθεση σε τρίτους.
- Σε περίπτωση μεταγενέστερης κάλυψης των αναγκών σε νερό από δίκτυο αντίστοιχης χρήσης νερού, η άδεια ανακαλείται και το αντίστοιχο έργο τίθεται εκτός λειτουργίας.

5 Η παρούσα άδεια είναι δυνατόν

- I. Να ανανεωθεί μετά από σχετική αίτηση του ενδιαφερόμενου, εφόσον η αίτηση υποβληθεί πριν τη λήξη της αρχικής προθεσμίας.
- II. Να τροποποιηθεί πριν από τη λήξη της για λόγους που αφορούν τον δικαιούχο, μετά από νέα σχετική του αίτηση, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Για την τροποποίηση της παρούσας άδειας ισχύουν τα οριζόμενα στο Νόμο 3199/03 σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στο άρθρο 10 της Κ.Υ.Α. με αρ. 146896/2014.
- III. Να ανακληθεί ή καταργηθεί ή τροποποιηθεί από την υπηρεσία πριν τη λήξη της εφόσον συντρέχουν οι λόγοι που αναφέρονται στις παραγράφους του άρθρου 13 του Ν. 3199/2003.
- IV. Να ανακληθεί εφόσον οι κλιματολογικές συνθήκες, η ανομβρία αλλά και οι ιδιαίτερες υδρογεωλογικές συνθήκες της περιοχής δεν εξασφαλίζουν την βιωσιμότητα του υδροφορέα.

6. Παρακολούθηση και έλεγχος εφαρμογής και κανόνων:

- I. Ο κάτοχος της παρούσας άδειας είναι υπεύθυνος για τη τήρηση των προαναφερόμενων όρων.
- II. Η μη τήρηση των όρων της άδειας αυτής και γενικότερα των όρων του Ν. 3199/2003 επισύρει τις νόμιμες διοικητικές κυρώσεις του Ν. 3199/2003.

7. Όροι δέσμευσης και οι υποχρεώσεις του δικαιούχου.

Ο κάτοχος της παρούσας - χρήστης υποχρεούται:

- I. να διατηρεί τις εγκαταστάσεις χρήσης του νερού σε κατάσταση τέτοια, ώστε να προλαμβάνεται ή αποφεύγεται κάθε απώλεια και να επιδιορθώνει αμέσως κάθε βλάβη, ιδιαίτερα όταν επιφέρει απώλειες νερού,
- II. να παρέχει οποιαδήποτε διευκόλυνση στα αρμόδια όργανα για τον έλεγχο της τήρησης των όρων της άδειας, καθώς και άλλα στοιχεία απαραίτητα για το σκοπό αυτό,
- III. να συμμορφωθεί με την ισχύουσα νομοθεσία που αφορά στην προστασία των υδάτων από ρυπάνσεις και στη διάθεση αποβλήτων,
- IV. **να ενημερώνει την υπηρεσία αδειοδότησης πριν από οποιαδήποτε αλλαγή υδρομέτρου**
- V. Η άρδευση να γίνεται κατά προτίμηση μετά τη δύση του ηλίου, και κατά τις νυκτερινές ώρες. Με τον τρόπο αυτό θα υπάρχει λιγότερη απώλεια νερού, αλλά και η κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας θα συμπίπτει με ώρες χαμηλότερης ζήτησης,
- VI. Σε περίπτωση τοποθέτησης αγωγών μεταφοράς νερού που θα διέλθουν από αγροτικές ή δημοτικές οδούς, κλπ. να λάβει όλες τις απαιτούμενες εγκρίσεις
- VIII. να ελέγχεται η ποιότητα του νερού στην αρχή και στο τέλος της αρδευτικής περιόδου με έμφαση στην περιεκτικότητα σε νιτρικά, νιτρώδη και αμμωνία.

8. Η παρούσα άδεια :

- I. δεν απαλλάσσει το δικαιούχο αυτής από την υποχρέωση να εφοδιασθεί με άδεια ή έγκριση ή τήρηση όρων και περιορισμών άλλης Αρχής, αν από υφιστάμενες διατάξεις προκύπτει σχετική υποχρέωση, ούτε υποκαθιστά τυχόν άλλες απαιτούμενες εγκρίσεις,

- II. αφορά μόνο την χρήση νερού και δεν υποκαθιστά ούτε αναιρεί διατάξεις περί ιδρύσεως, λειτουργίας, χρήσεως γης, κ.λπ. ούτε νομιμοποιεί την χρήση του χώρου από πολεοδομική άποψη,
- III. δεν συνιστά εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, δεν θίγει εμπράγματα δικαιώματα του δημοσίου ή τρίτων και δεν αποτελεί στοιχείο απόδειξης ιδιωτικών εμπράγματων δικαιωμάτων, ενώ η υπηρεσία δε φέρει ευθύνη σε περίπτωση απαίτησης τρίτων από πλευράς ιδιοκτησίας,
- IV. δεν καθιστά υπεύθυνη την αδειοδοτούσα αρχή για τυχόν ζημιές και σχετικές απαιτήσεις τρίτων, κατά τη λειτουργία της δραστηριότητας, ευθύνη η οποία βαρύνει εξ ολοκλήρου τον αντίστοιχο φορέα.
- V. χορηγείται για την ικανοποίηση των πραγματικών αναγκών, με τους ανωτέρω όρους και υπό την προϋπόθεση ότι τα υποβληθέντα στοιχεία είναι αληθή. Σε αντίθετη περίπτωση η παρούσα άδεια ανακαλείται αυτοδίκαια και η υπηρεσία επιφυλάσσεται του δικαιώματος επιβολής των προβλεπόμενων από την ισχύουσα νομοθεσία κυρώσεων.
- VI. Προκειμένου να προστατευθούν άλλες νόμιμες χρήσεις και λειτουργούντα έργα γύρω από την υδροληψία η ετήσια χορηγούμενη ποσότητα ισχύει εφόσον μπορεί να αποδοθεί από το υδροληπτικό έργο και με βάσει τα υφιστάμενα υδατικά αποθέματα.
- VII. Η παρούσα άδεια καταγράφηκε με αριθμό κωδικού ΕΜΣΥ,

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗ
Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ & ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ**

ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ

ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ ΑΕ
ΠΛΕΠΙ ΘΕΡΜΗΣΙΑΣ
21051, ΘΕΡΜΗΣΙΑ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ

ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

1. Περιφέρεια Πελοποννήσου
Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας
Τμήμα Περιβάλλοντος & Υδροοικονομίας
Ναύπλιο/ Τ.Κ. 211 00
2. ΔΗΜΟ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ
Μελίνας Μερκούρη 11
21300, Κρανίδι

Ε.Δ. :

1. Χ.Α.
2. Φάκελος Αποφάσεων Αργολίδα
3. Φάκελος έργου



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ,
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ & ΙΟΝΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ
& ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΔΑΤΩΝ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΔΙΜΕΡΩΝ ΣΧΕΣΕΩΝ
 Ταχ. διεύθυνση : Μαινάλου & Σέκερη - Τρίπολη

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Τρίπολη, 29/05/2019

Αριθ. Πρωτ: 89295/2017

ΠΡΟΣ: ΩΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

Ταχ. Κώδικας : 221 00
 Τηλέφωνο : 2710-234458
 Fax : 2710-234492
 Πληροφορίες : Γραφείο Προϊσταμένου
 e-mail : dydaton@1747.syzefxis.gov.gr

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση άδειας χρήσης νερού αρδευτικής γεώτρησης (ΠΛΕΠΙ 1) ως προς τις αντλούμενες ποσότητες, τις αρδευόμενες εκτάσεις και τις συμπληρωματικές υδροληψίες στην θέση «ΠΛΕΠΙ» της Τ.Κ. **ΘΕΡΜΗΣΙΑΣ**, της Δ.Ε. **ΕΡΜΙΟΝΗΣ**, του Δήμου **ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ**, Π.Ε. **ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ** ιδιοκτησίας **ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.**

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗΣ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ, ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΚΑΙ ΙΟΝΙΟΥ

Έχοντας υπόψη:

1. Το Νόμο 3852/2010 (ΦΕΚ-87/Α/7-6-2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης-Πρόγραμμα Καλλικράτης».
2. Το Π.Δ 139/2010 (ΦΕΚ-232/Α'/27-12-2010) «Οργανισμός της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου».
3. Το Ν. 4071/2012(ΦΕΚ-85/Α/11-4-2012) περί: «Ρυθμίσεις για την τοπική ανάπτυξη, την αυτοδιοίκηση και την αποκεντρωμένη διοίκηση –Ενσωμάτωση Οδηγίας 2009/50/ΕΚ» και ειδικότερα το άρθρο 4.
4. Ο Νόμο 1739/87 (ΦΕΚ-201/Α) «Διαχείριση των Υδατικών Πόρων και άλλες διατάξεις».
5. Το Νόμο 4014/2011 (ΦΕΚ 209/Α/21-9-2011) περί: «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος»
6. Την Υ.Α. 1958/2012 (ΦΕΚ 21/Β/13-1-2012) περί «Κατάταξη δημόσιων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες σύμφωνα με το άρθρο 1 παράγραφος 4 του Ν. 4014/21.9.2011 (ΦΕΚ-209/ Α'/2011)» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
7. Το Νόμο 3199/2003 (ΦΕΚ-280/Α'/09-12-2003) «Προστασία και Διαχείριση των υδάτων – Εναρμόνιση με την οδηγία 2000/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 23ης Οκτωβρίου 2000».
8. Την υπ. αρ. οικ. 706/02/09/2010 (ΦΕΚ-1383/Β/28-09-2010) Απόφαση της Εθνικής Επιτροπής Υδάτων «Καθορισμός των Λεκανών Απορροής Ποταμών της χώρας και ορισμού των αρμόδιων Περιφερειών για την διαχείριση και προστασία τους» και το υπ. αρ. 131/01/02/2011 έγγραφο της ειδικής Γραμματείας Υδάτων.
9. Την με αρ. 391/2013 (ΦΕΚ 1004/Β/24.4.2013) Απόφαση Εθνικής Επιτροπής Υδάτων που αφορά την «Έγκριση των Σχεδίων Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών των Υδατικών Διαμερισμάτων Αττικής, Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας, Βόρειας Πελ/σου, Ανατολικής Πελ/σου, και Δυτικής Πελ/σου»
10. Την υπ' αρ. οικ. 146896/ 2014 (ΦΕΚ 2878/Β'/27-10-2014) Κ.Υ.Α., «Κατηγορίες Αδειών Χρήσης και εκτέλεσης έργων αξιοποίησης των υδάτων. Διαδικασία και όροι έκδοσης των αδειών, περιεχόμενο και διάρκεια ισχύος τους και άλλες συναφείς διατάξεις» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

11. Την υπ' αρ. Γ.Γ. 130479 (ΦΕΚ 2113/Β'/20-06-2017) Απόφαση του Συντονιστή Δυτικής Ελλάδας, Πελοποννήσου & Ιονίου περί παροχής εξουσιοδότησης στο Γενικό Διευθυντή και στους Προϊστάμενους των Υπηρεσιών για άσκηση αρμοδιοτήτων.
12. Την υπ' αριθμ. πρωτ. 46695/3120 (π.ε. 2014)/30-11-2015 (ΑΔΑ: ΩΣΛ0ΟΡ1Φ-Ν9Φ) απόφαση του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτ. Ελλάδας και Ιονίου περί χορήγησης άδεια χρήσης νερού υφιστάμενου δικαιώματος.
13. Την με αρ. πρωτ. 1149/13-3-2017 (αρ. πρωτ. της Δ/νσης Υδάτων 89295/24-4-2017) θετική εισήγηση του Δήμου Ερμιονίδας του εν θέματι έργου με συνημμένο το φάκελο του έργου (έντυπη αίτηση-δήλωση, χάρτες, κ.λπ.).
14. Τον σχηματισμένο φάκελο με τα λοιπά στοιχεία.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

Την τροποποίηση της άδειας χρήσης νερού της ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.. Η άδεια αυτή αφορά την χρήση νερού από υφιστάμενη αρδευτική γεώτρηση (Πλέπι 1) στη θέση «ΠΛΕΠΙ» της Τ.Κ. Θερμής, της Δ.Ε. Ερμιόνης, Δήμου Ερμιονίδας, Π.Ε. Αργολίδας, που ανήκει στο Υδατικό Διαμέρισμα Ανατολικής Πελοποννήσου (Κ.Α. 03, GR 31), και στο Υπόγειο Υδατικό Σύστημα Ερμιόνης (GR0300070).

1. Βασικά χαρακτηριστικά του έργου:

Η υδροληψία με συντεταγμένες στο προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87 Χ=442602, Υ=4141888

•	Βάθος διάτρησης- σωλ.
: 125 μ / 125 μ	
•	Εξωτερική διάμετρος διάτρησης
/σωλήνωσης : 32 εκ./20 εκ.	
•	Κρίσιμη παροχή
: ---	
•	<u>Εκμεταλλεύσιμη Παροχή</u>
<u>: 40 μ³/ώρα</u>	
•	Στάθμη άντλησης
: ---	
•	Βάθος τοποθέτησης αντλίας
: 110 μ	
•	Κωδικό υδρομέτρου
: 203031	

Υφιστάμενοι αγωγοί αγωγός μεταφοράς νερού, συνολικού μήκους 2,86 km ως ακολούθως:

Αγωγός 1, μήκος 1300 m, αρχή χ:442602, γ:4141888 και τέλος χ: 442975, γ:4140954,

Αγωγός 2, μήκος 700 m, αρχή χ:442528, γ:4141340 και τέλος χ: 442870, γ:4140929,

Αγωγός 3, μήκος 650 m, αρχή χ:442716, γ:4141757 και τέλος χ:442647, γ:4141269

Αγωγός 4, μήκος 210 m, αρχή χ:442509, γ:4140917 και τέλος χ:442647, γ:4140939

Για τις ανάγκες άρδευσης χρησιμοποιείται παλαιά δεξαμενή χωρητικότητας 215 m³, διαστάσεων 15x15x1 m

2. Είδος – Μέγεθος μονάδας εκμετάλλευσης:

Η χρήση νερού χορηγείται για τις αρδευτικές ανάγκες 256,2 στρ. με ελιές, 14,5 στρ. με ροδιές, 25 στρ. με κηπευτικά, 3,8 στρ. με εσπεριδοειδή και 12,8 στρ. με οπωροφόρα με μέθοδο άρδευσης στάγδην, ιδιοκτησίας 'ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.'.

3. Χορηγούμενη ποσότητα νερού

Για την εξυπηρέτηση μέρους των αρδευτικών αναγκών των καλλιεργειών της προηγούμενης παραγράφου που ανέρχονται σε 134.625 m³ ετησίως, ο δικαιούχος χρήστης μπορεί να χρησιμοποιεί από την συγκεκριμένη γεώτρηση μέχρι **27.170 m³ νερού/έτος** (κυβικά μέτρα νερού το χρόνο) για άρδευση κατά την περίοδο από 1/04 έως 30/09. Οι υπόλοιπες αναγκαίες ποσότητες καλύπτονται από άλλες 8 υδροληψίες για τις οποίες έχουν εκδοθεί αντίστοιχες άδειες χρήσης νερού υφιστάμενων δικαιωμάτων (ΑΔΑ: 7ΕΔΙΟΡ1Φ-ΗΛΞ, 7ΧΩ1ΟΡ1Φ-ΗΦΓ, ΩΤΨΡΟΡ1Φ-ΒΟΠ, 7Τ22ΟΡ1Φ-ΔΞΕ, 7ΟΑΦΟΡ1Φ-6Β4, 71ΚΕΟΡ1Φ-1Χ4, ΩΙΤΗΟΡ1Φ-ΞΝ4 και αριθμ. πρωτ. αίτησης άδειας χρήσης νερού στον Δ. Ερμιονίδας 14739/7-12-2012) και για τις οποίες εκκρεμούν αντίστοιχα αιτήματα τροποποίησης της άδειας χρήσης νερού.

4. Διάρκεια ισχύος της άδειας - Απαγορεύσεις

- Η παρούσα άδεια χρήσης νερού **ισχύει έως ένα (1) έτος μετά την έγκριση των αναθεωρημένων Σχεδίων Διαχείρισης (β' κύκλος), δηλαδή έως το 2022.**
- Η παρούσα άδεια αφορά αυστηρά τη χρήση και αποκλειστικά το έργο για το οποίο χορηγείται.
- Απαγορεύεται η αλλαγή ή επέκταση της μονάδας - εκμετάλλευσης, όπου χρησιμοποιείται το νερό, παρά μόνο μετά από νέα αίτηση και χορήγηση σχετικής άδειας.
- Απαγορεύεται η κατά οιονδήποτε τρόπο διάθεση σε τρίτους.
- Σε περίπτωση μεταγενέστερης κάλυψης των αναγκών σε νερό από δίκτυο αντίστοιχης χρήσης νερού, η άδεια ανακαλείται και το αντίστοιχο έργο τίθεται εκτός λειτουργίας.

5. Η παρούσα άδεια είναι δυνατόν

- Να ανανεωθεί μετά από σχετική αίτηση του ενδιαφερόμενου, εφόσον η αίτηση υποβληθεί πριν τη λήξη της αρχικής προθεσμίας.
- Να τροποποιηθεί πριν από τη λήξη της για λόγους που αφορούν τον δικαιούχο, μετά από νέα σχετική του αίτηση, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Για την τροποποίηση της παρούσας άδειας ισχύουν τα οριζόμενα στο Νόμο 3199/03 σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στο άρθρο 10 της Κ.Υ.Α. με αρ. 146896/2014.
- Να ανακληθεί ή καταργηθεί ή τροποποιηθεί από την υπηρεσία πριν τη λήξη της εφόσον συντρέχουν οι λόγοι που αναφέρονται στις παραγράφους του άρθρου 13 του Ν. 3199/2003.
- Να ανακληθεί εφόσον οι κλιματολογικές συνθήκες, η ανομβρία αλλά και οι ιδιαίτερες υδρογεωλογικές συνθήκες της περιοχής δεν εξασφαλίζουν την βιωσιμότητα του υδροφορέα.

6. Παρακολούθηση και έλεγχος εφαρμογής και κανόνων:

- Ο κάτοχος της παρούσας άδειας είναι υπεύθυνος για τη τήρηση των προαναφερόμενων όρων.
- Η μη τήρηση των όρων της άδειας αυτής και γενικότερα των όρων του Ν. 3199/2003 επισύρει τις νόμιμες διοικητικές κυρώσεις του Ν. 3199/2003.

7. Όροι δέσμευσης και οι υποχρεώσεις του δικαιούχου.

Ο κάτοχος της παρούσας - χρήστης υποχρεούται:

- να διατηρεί τις εγκαταστάσεις χρήσης του νερού σε κατάσταση τέτοια, ώστε να προλαμβάνεται ή αποφεύγεται κάθε απώλεια και να επιδιορθώνει αμέσως κάθε βλάβη, ιδιαίτερα όταν επιφέρει απώλειες νερού,
- να παρέχει οποιαδήποτε διευκόλυνση στα αρμόδια όργανα για τον έλεγχο της τήρησης των όρων της άδειας, καθώς και άλλα στοιχεία απαραίτητα για το σκοπό αυτό,
- να συμμορφωθεί με την ισχύουσα νομοθεσία που αφορά στην προστασία των υδάτων από ρυπάνσεις και στη διάθεση αποβλήτων,
- να ενημερώνει την υπηρεσία αδειοδότησης πριν από οποιαδήποτε αλλαγή υδρομέτρου**
- Η άρδευση να γίνεται κατά προτίμηση μετά τη δύση του ηλίου, και κατά τις νυκτερινές ώρες. Με τον τρόπο αυτό θα υπάρχει λιγότερη απώλεια νερού, αλλά και η κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας θα συμπίπτει με ώρες χαμηλότερης ζήτησης,
- Σε περίπτωση τοποθέτησης αγωγών μεταφοράς νερού που θα διέλθουν από αγροτικές ή δημοτικές οδούς, κλπ. να λάβει όλες τις απαιτούμενες εγκρίσεις
- να ελέγχεται η ποιότητα του νερού στην αρχή και στο τέλος της αρδευτικής περιόδου με έμφαση στην περιεκτικότητα σε νιτρικά, νιτρώδη και αμμωνία.

8. Η παρούσα άδεια :

- I. δεν απαλλάσσει το δικαιούχο αυτής από την υποχρέωση να εφοδιασθεί με άδεια ή έγκριση ή τήρηση όρων και περιορισμών άλλης Αρχής, αν από υφιστάμενες διατάξεις προκύπτει σχετική υποχρέωση, ούτε υποκαθιστά τυχόν άλλες απαιτούμενες εγκρίσεις,
- II. αφορά μόνο την χρήση νερού και δεν υποκαθιστά ούτε αναιρεί διατάξεις περί ιδρύσεως, λειτουργίας, χρήσεως γης, κ.λπ. ούτε νομιμοποιεί την χρήση του χώρου από πολεοδομική άποψη,
- III. δεν συνιστά εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, δεν θίγει εμπράγματα δικαιώματα του δημοσίου ή τρίτων και δεν αποτελεί στοιχείο απόδειξης ιδιωτικών εμπράγματων δικαιωμάτων, ενώ η υπηρεσία δε φέρει ευθύνη σε περίπτωση απαίτησης τρίτων από πλευράς ιδιοκτησίας,
- IV. δεν καθιστά υπεύθυνη την αδειοδοτούσα αρχή για τυχόν ζημιές και σχετικές απαιτήσεις τρίτων, κατά τη λειτουργία της δραστηριότητας, ευθύνη η οποία βαρύνει εξ ολοκλήρου τον αντίστοιχο φορέα.
- V. χορηγείται για την ικανοποίηση των πραγματικών αναγκών, με τους ανωτέρω όρους και υπό την προϋπόθεση ότι τα υποβληθέντα στοιχεία είναι αληθή. Σε αντίθετη περίπτωση η παρούσα άδεια ανακαλείται αυτοδίκαια και η υπηρεσία επιφυλάσσεται του δικαιώματος επιβολής των προβλεπόμενων από την ισχύουσα νομοθεσία κυρώσεων.
- VI. Προκειμένου να προστατευθούν άλλες νόμιμες χρήσεις και λειτουργούντα έργα γύρω από την υδροληψία η ετήσια χορηγούμενη ποσότητα ισχύει εφόσον μπορεί να αποδοθεί από το υδροληπτικό έργο και με βάσει τα υφιστάμενα υδατικά αποθέματα.
- VII. Η παρούσα άδεια καταγράφηκε με αριθμό κωδικού ΕΜΣΥ,

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗ
Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ & ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ

ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ ΑΕ
 ΠΛΕΠΙ ΘΕΡΜΗΣΙΑΣ
 21051, ΘΕΡΜΗΣΙΑ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ

ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

1. Περιφέρεια Πελοποννήσου
 Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας
 Τμήμα Περιβάλλοντος & Υδροοικονομίας
 Ναύπλιο/ Τ.Κ. 211 00
2. ΔΗΜΟ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ
 Μελίνας Μερκούρη 11
 21300, Κρανίδι

Ε.Δ. :

1. Χ.Α.
2. Φάκελος Αποφάσεων Αργολίδα
3. Φάκελος έργου



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ,
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ & ΙΟΝΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ
& ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΔΑΤΩΝ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΔΙΜΕΡΩΝ ΣΧΕΣΕΩΝ
 Ταχ. διεύθυνση : Μαινάλοιο & Σέκερη - Τρίπολη

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Τρίπολη, 29/05/2019

Αριθ. Πρωτ: 89303/2017

ΠΡΟΣ: ΩΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

Ταχ. Κώδικας : 221 00
 Τηλέφωνο : 2710-234458
 Fax : 2710-234492
 Πληροφορίες : Γραφείο Προϊσταμένου
 e-mail : dydaton@1747.syzefxis.gov.gr

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση άδειας χρήσης νερού αρδευτικής γεώτρησης (ΠΛΕΠΙ 2) ως προς τις αντλούμενες ποσότητες, τις αρδευόμενες εκτάσεις και τις συμπληρωματικές υδροληψίες στην θέση «ΠΛΕΠΙ» της Τ.Κ. **ΘΕΡΜΗΣΙΑΣ**, της Δ.Ε. **ΕΡΜΙΟΝΗΣ**, του Δήμου **ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ**, Π.Ε. **ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ** ιδιοκτησίας **ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.**

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗΣ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ, ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΚΑΙ ΙΟΝΙΟΥ

Έχοντας υπόψη:

1. Το Νόμο 3852/2010 (ΦΕΚ-87/Α/7-6-2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης-Πρόγραμμα Καλλικράτης».
2. Το Π.Δ 139/2010 (ΦΕΚ-232/Α'/27-12-2010) «Οργανισμός της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου».
3. Το Ν. 4071/2012(ΦΕΚ-85/Α/11-4-2012) περί: «Ρυθμίσεις για την τοπική ανάπτυξη, την αυτοδιοίκηση και την αποκεντρωμένη διοίκηση –Ενσωμάτωση Οδηγίας 2009/50/ΕΚ» και ειδικότερα το άρθρο 4.
4. Ο Νόμο 1739/87 (ΦΕΚ-201/Α) «Διαχείριση των Υδατικών Πόρων και άλλες διατάξεις».
5. Το Νόμο 4014/2011 (ΦΕΚ 209/Α/21-9-2011) περί: «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος»
6. Την Υ.Α. 1958/2012 (ΦΕΚ 21/Β/13-1-2012) περί «Κατάταξη δημόσιων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες σύμφωνα με το άρθρο 1 παράγραφος 4 του Ν. 4014/21.9.2011 (ΦΕΚ-209/ Α'/2011)» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
7. Το Νόμο 3199/2003 (ΦΕΚ-280/Α'/09-12-2003) «Προστασία και Διαχείριση των υδάτων – Εναρμόνιση με την οδηγία 2000/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 23ης Οκτωβρίου 2000».
8. Την υπ. αρ. οικ. 706/02/09/2010 (ΦΕΚ-1383/Β/28-09-2010) Απόφαση της Εθνικής Επιτροπής Υδάτων «Καθορισμός των Λεκανών Απορροής Ποταμών της χώρας και ορισμού των αρμόδιων Περιφερειών για την διαχείριση και προστασία τους» και το υπ. αρ. 131/01/02/2011 έγγραφο της ειδικής Γραμματείας Υδάτων.
9. Την με αρ. 391/2013 (ΦΕΚ 1004/Β/24.4.2013) Απόφαση Εθνικής Επιτροπής Υδάτων που αφορά την «Έγκριση των Σχεδίων Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών των Υδατικών Διαμερισμάτων Αττικής, Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας, Βόρειας Πελ/σου, Ανατολικής Πελ/σου, και Δυτικής Πελ/σου»
10. Την υπ' αρ. οικ. 146896/ 2014 (ΦΕΚ 2878/Β'/27-10-2014) Κ.Υ.Α., «Κατηγορίες Αδειών Χρήσης και εκτέλεσης έργων αξιοποίησης των υδάτων. Διαδικασία και όροι έκδοσης των αδειών, περιεχόμενο και διάρκεια ισχύος τους και άλλες συναφείς διατάξεις» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

11. Την υπ' αρ. Γ.Γ. 130479 (ΦΕΚ 2113/Β'/20-06-2017) Απόφαση του Συντονιστή Δυτικής Ελλάδας, Πελοποννήσου & Ιονίου περί παροχής εξουσιοδότησης στο Γενικό Διευθυντή και στους Προϊστάμενους των Υπηρεσιών για άσκηση αρμοδιοτήτων.
12. Την υπ' αριθμ. πρωτ. 46702/3121 (π.ε. 2014)/30-11-2015 (ΑΔΑ: 7ΧΩ1ΟΡ1Φ-ΗΦΓ) απόφαση του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτ. Ελλάδας και Ιονίου περί χορήγησης άδεια χρήσης νερού υφιστάμενου δικαιώματος.
13. Την με αρ. πρωτ. 1150/13-3-2017 (αρ. πρωτ. της Δ/νσης Υδάτων 89303/24-4-2017) θετική εισήγηση του Δήμου Ερμιονίδας του εν θέματι έργου με συνημμένο το φάκελο του έργου (έντυπη αίτηση-δήλωση, χάρτες, κ.λπ.).
14. Τον σχηματισμένο φάκελο με τα λοιπά στοιχεία.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

Την τροποποίηση της άδειας χρήσης νερού της ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.. Η άδεια αυτή αφορά την χρήση νερού από υφιστάμενη αρδευτική γεώτρηση (Πλέπι 2) στη θέση «ΠΛΕΠΙ» της Τ.Κ. Θερμής, της Δ.Ε. Ερμιόνης, Δήμου Ερμιονίδας, Π.Ε. Αργολίδας, που ανήκει στο Υδατικό Διαμέρισμα Ανατολικής Πελοποννήσου (Κ.Α. 03, GR 31), και στο Υπόγειο Υδατικό Σύστημα Ερμιόνης (GR0300070).

1. Βασικά χαρακτηριστικά του έργου:

Η υδροληψία με συντεταγμένες στο προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87 Χ=442660, Υ=4141784

•	Βάθος διάτρησης- σωλ.
: 120 μ / 120 μ	
•	Εξωτερική διάμετρος διάτρησης
/σωλήνωσης : 32 εκ./20 εκ.	
•	Κρίσιμη παροχή
: ---	
•	<u>Εκμεταλλεύσιμη Παροχή</u>
<u>: 50 μ³/ώρα</u>	
•	Στάθμη άντλησης
: ---	
•	Βάθος τοποθέτησης αντλίας
: 120 μ	
•	Κωδικό υδρομέτρου
: 198372	

Υφιστάμενοι αγωγοί αγωγός μεταφοράς νερού, συνολικού μήκους 2,86 km ως ακολούθως:

Αγωγός 1, μήκος 1300 m, αρχή χ:442602, γ:4141888 και τέλος χ: 442975, γ:4140954,

Αγωγός 2, μήκος 700 m, αρχή χ:442528, γ:4141340 και τέλος χ: 442870, γ:4140929,

Αγωγός 3, μήκος 650 m, αρχή χ:442716, γ:4141757 και τέλος χ:442647, γ:4141269

Αγωγός 4, μήκος 210 m, αρχή χ:442509, γ:4140917 και τέλος χ:442647, γ:4140939

Για τις ανάγκες άρδευσης χρησιμοποιείται παλαιά δεξαμενή χωρητικότητας 215 m³, διαστάσεων 15x15x1 m

2. Είδος – Μέγεθος μονάδας εκμετάλλευσης:

Η χρήση νερού χορηγείται για τις αρδευτικές ανάγκες 256,2 στρ. με ελιές, 14,5 στρ. με ροδιές, 25 στρ. με κηπευτικά, 3,8 στρ. με εσπεριδοειδή και 12,8 στρ. με οπωροφόρα με μέθοδο άρδευσης στάγδην, ιδιοκτησίας 'ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.'.

3. Χορηγούμενη ποσότητα νερού

Για την εξυπηρέτηση μέρους των αρδευτικών αναγκών των καλλιεργειών της προηγούμενης παραγράφου που ανέρχονται σε 134.625 m³ ετησίως, ο δικαιούχος χρήστης μπορεί να χρησιμοποιεί από την συγκεκριμένη γεώτρηση μέχρι **21.050 m³ νερού/έτος** (κυβικά μέτρα νερού το χρόνο) για άρδευση κατά την περίοδο από 1/04 έως 30/09. Οι υπόλοιπες αναγκαίες ποσότητες καλύπτονται από άλλες 8 υδροληψίες για τις οποίες έχουν εκδοθεί αντίστοιχες άδειες χρήσης νερού υφιστάμενων δικαιωμάτων (ΑΔΑ: 7ΕΔΙΟΡ1Φ-ΗΛΞ, ΩΣΛΟΟΡ1Φ-Ν9Φ, ΩΤΨΡΟΡ1Φ-Β0Π, 7Τ22ΟΡ1Φ-ΔΞΕ, 70ΑΦΟΡ1Φ-6Β4, 71ΚΕΟΡ1Φ-1Χ4, ΩΙΤΗΟΡ1Φ-ΞΝ4 και αριθμ. πρωτ. αίτησης άδειας χρήσης νερού στον Δ. Ερμιονίδας 14739/7-12-2012) και για τις οποίες εκκρεμούν αντίστοιχα αιτήματα τροποποίησης της άδειας χρήσης νερού.

4. Διάρκεια ισχύος της άδειας - Απαγορεύσεις

- Η παρούσα άδεια χρήσης νερού **ισχύει έως ένα (1) έτος μετά την έγκριση των αναθεωρημένων Σχεδίων Διαχείρισης (β' κύκλος), δηλαδή έως το 2022.**
- Η παρούσα άδεια αφορά αυστηρά τη χρήση και αποκλειστικά το έργο για το οποίο χορηγείται.
- Απαγορεύεται η αλλαγή ή επέκταση της μονάδας - εκμετάλλευσης, όπου χρησιμοποιείται το νερό, παρά μόνο μετά από νέα αίτηση και χορήγηση σχετικής άδειας.
- Απαγορεύεται η κατά οιονδήποτε τρόπο διάθεση σε τρίτους.
- Σε περίπτωση μεταγενέστερης κάλυψης των αναγκών σε νερό από δίκτυο αντίστοιχης χρήσης νερού, η άδεια ανακαλείται και το αντίστοιχο έργο τίθεται εκτός λειτουργίας.

5. Η παρούσα άδεια είναι δυνατόν

- I. Να ανανεωθεί μετά από σχετική αίτηση του ενδιαφερόμενου, εφόσον η αίτηση υποβληθεί πριν τη λήξη της αρχικής προθεσμίας.
- II. Να τροποποιηθεί πριν από τη λήξη της για λόγους που αφορούν τον δικαιούχο, μετά από νέα σχετική του αίτηση, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Για την τροποποίηση της παρούσας άδειας ισχύουν τα οριζόμενα στο Νόμο 3199/03 σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στο άρθρο 10 της Κ.Υ.Α. με αρ. 146896/2014.
- III. Να ανακληθεί ή καταργηθεί ή τροποποιηθεί από την υπηρεσία πριν τη λήξη της εφόσον συντρέχουν οι λόγοι που αναφέρονται στις παραγράφους του άρθρου 13 του Ν. 3199/2003.
- IV. Να ανακληθεί εφόσον οι κλιματολογικές συνθήκες, η ανομβρία αλλά και οι ιδιαίτερες υδρογεωλογικές συνθήκες της περιοχής δεν εξασφαλίζουν την βιωσιμότητα του υδροφορέα.

6. Παρακολούθηση και έλεγχος εφαρμογής και κανόνων:

- I. Ο κάτοχος της παρούσας άδειας είναι υπεύθυνος για τη τήρηση των προαναφερόμενων όρων.
- II. Η μη τήρηση των όρων της άδειας αυτής και γενικότερα των όρων του Ν. 3199/2003 επισύρει τις νόμιμες διοικητικές κυρώσεις του Ν. 3199/2003.

7. Όροι δέσμευσης και οι υποχρεώσεις του δικαιούχου.

Ο κάτοχος της παρούσας - χρήστης υποχρεούται:

- I. να διατηρεί τις εγκαταστάσεις χρήσης του νερού σε κατάσταση τέτοια, ώστε να προλαμβάνεται ή αποφεύγεται κάθε απώλεια και να επιδιορθώνει αμέσως κάθε βλάβη, ιδιαίτερα όταν επιφέρει απώλειες νερού,
- II. να παρέχει οποιαδήποτε διευκόλυνση στα αρμόδια όργανα για τον έλεγχο της τήρησης των όρων της άδειας, καθώς και άλλα στοιχεία απαραίτητα για το σκοπό αυτό,
- III. να συμμορφωθεί με την ισχύουσα νομοθεσία που αφορά στην προστασία των υδάτων από ρυπάνσεις και στη διάθεση αποβλήτων,
- IV. να ενημερώνει την υπηρεσία αδειοδότησης πριν από οποιαδήποτε αλλαγή υδρομέτρου**
- V. Η άρδευση να γίνεται κατά προτίμηση μετά τη δύση του ηλίου, και κατά τις νυκτερινές ώρες. Με τον τρόπο αυτό θα υπάρχει λιγότερη απώλεια νερού, αλλά και η κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας θα συμπίπτει με ώρες χαμηλότερης ζήτησης,
- VI. Σε περίπτωση τοποθέτησης αγωγών μεταφοράς νερού που θα διέλθουν από αγροτικές ή δημοτικές οδούς, κλπ. να λάβει όλες τις απαιτούμενες εγκρίσεις
- VIII. να ελέγχεται η ποιότητα του νερού στην αρχή και στο τέλος της αρδευτικής περιόδου με έμφαση στην περιεκτικότητα σε νιτρικά, νιτρώδη και αμμωνία.

8. Η παρούσα άδεια :

- I. δεν απαλλάσσει το δικαιούχο αυτής από την υποχρέωση να εφοδιασθεί με άδεια ή έγκριση ή τήρηση όρων και περιορισμών άλλης Αρχής, αν από υφιστάμενες διατάξεις προκύπτει σχετική υποχρέωση, ούτε υποκαθιστά τυχόν άλλες απαιτούμενες εγκρίσεις,
- II. αφορά μόνο την χρήση νερού και δεν υποκαθιστά ούτε αναιρεί διατάξεις περί ιδρύσεως, λειτουργίας, χρήσεως γης, κ.λπ. ούτε νομιμοποιεί την χρήση του χώρου από πολεοδομική άποψη,
- III. δεν συνιστά εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, δεν θίγει εμπράγματα δικαιώματα του δημοσίου ή τρίτων και δεν αποτελεί στοιχείο απόδειξης ιδιωτικών εμπράγματων δικαιωμάτων, ενώ η υπηρεσία δε φέρει ευθύνη σε περίπτωση απαίτησης τρίτων από πλευράς ιδιοκτησίας,
- IV. δεν καθιστά υπεύθυνη την αδειοδοτούσα αρχή για τυχόν ζημιές και σχετικές απαιτήσεις τρίτων, κατά τη λειτουργία της δραστηριότητας, ευθύνη η οποία βαρύνει εξ ολοκλήρου τον αντίστοιχο φορέα.
- V. χορηγείται για την ικανοποίηση των πραγματικών αναγκών, με τους ανωτέρω όρους και υπό την προϋπόθεση ότι τα υποβληθέντα στοιχεία είναι αληθή. Σε αντίθετη περίπτωση η παρούσα άδεια ανακαλείται αυτοδίκαια και η υπηρεσία επιφυλάσσεται του δικαιώματος επιβολής των προβλεπόμενων από την ισχύουσα νομοθεσία κυρώσεων.
- VI. Προκειμένου να προστατευθούν άλλες νόμιμες χρήσεις και λειτουργούντα έργα γύρω από την υδροληψία η ετήσια χορηγούμενη ποσότητα ισχύει εφόσον μπορεί να αποδοθεί από το υδροληπτικό έργο και με βάσει τα υφιστάμενα υδατικά αποθέματα.
- VII. Η παρούσα άδεια καταγράφηκε με αριθμό κωδικού ΕΜΣΥ,

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗ
Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ & ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ**

ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ**ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ**

ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ ΑΕ
ΠΛΕΠΙ ΘΕΡΜΗΣΙΑΣ
21051, ΘΕΡΜΗΣΙΑ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ

ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

1. Περιφέρεια Πελοποννήσου
Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας
Τμήμα Περιβάλλοντος & Υδροοικονομίας
Ναύπλιο/ Τ.Κ. 211 00
2. ΔΗΜΟ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ
Μελίνας Μερκούρη 11
21300, Κρανίδι

Ε.Δ. :

1. Χ.Α.
2. Φάκελος Αποφάσεων Αργολίδα
3. Φάκελος έργου



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ,
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ & ΙΟΝΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ
& ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΔΑΤΩΝ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΔΙΜΕΡΩΝ ΣΧΕΣΕΩΝ
 Ταχ. διεύθυνση : Μαινάλοιο & Σέκερη - Τρίπολη

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Τρίπολη, 29/05/2019

Αριθ. Πρωτ: 89306/2017

ΠΡΟΣ: ΩΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

Ταχ. Κώδικας : 221 00
 Τηλέφωνο : 2710-234458
 Fax : 2710-234492
 Πληροφορίες : Γραφείο Προϊσταμένου
 e-mail : dydaton@1747.syzefxis.gov.gr

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση άδειας χρήσης νερού αρδευτικής γεώτρησης (ΠΛΕΠΙ 3) ως προς τις αντλούμενες ποσότητες, τις αρδευόμενες εκτάσεις και τις συμπληρωματικές υδροληψίες στην θέση «ΠΛΕΠΙ» της Τ.Κ. **ΘΕΡΜΗΣΙΑΣ**, της Δ.Ε. **ΕΡΜΙΟΝΗΣ**, του Δήμου **ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ**, Π.Ε. **ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ** ιδιοκτησίας **ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.**

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗΣ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ, ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΚΑΙ ΙΟΝΙΟΥ

Έχοντας υπόψη:

1. Το Νόμο 3852/2010 (ΦΕΚ-87/Α/7-6-2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης-Πρόγραμμα Καλλικράτης».
2. Το Π.Δ 139/2010 (ΦΕΚ-232/Α'/27-12-2010) «Οργανισμός της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου».
3. Το Ν. 4071/2012(ΦΕΚ-85/Α/11-4-2012) περί: «Ρυθμίσεις για την τοπική ανάπτυξη, την αυτοδιοίκηση και την αποκεντρωμένη διοίκηση –Ενσωμάτωση Οδηγίας 2009/50/ΕΚ» και ειδικότερα το άρθρο 4.
4. Ο Νόμο 1739/87 (ΦΕΚ-201/Α) «Διαχείριση των Υδατικών Πόρων και άλλες διατάξεις».
5. Το Νόμο 4014/2011 (ΦΕΚ 209/Α/21-9-2011) περί: «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος»
6. Την Υ.Α. 1958/2012 (ΦΕΚ 21/Β/13-1-2012) περί «Κατάταξη δημόσιων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες σύμφωνα με το άρθρο 1 παράγραφος 4 του Ν. 4014/21.9.2011 (ΦΕΚ-209/ Α'/2011)» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
7. Το Νόμο 3199/2003 (ΦΕΚ-280/Α'/09-12-2003) «Προστασία και Διαχείριση των υδάτων – Εναρμόνιση με την οδηγία 2000/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 23ης Οκτωβρίου 2000».
8. Την υπ. αρ. οικ. 706/02/09/2010 (ΦΕΚ-1383/Β/28-09-2010) Απόφαση της Εθνικής Επιτροπής Υδάτων «Καθορισμός των Λεκανών Απορροής Ποταμών της χώρας και ορισμού των αρμόδιων Περιφερειών για την διαχείριση και προστασία τους» και το υπ. αρ. 131/01/02/2011 έγγραφο της ειδικής Γραμματείας Υδάτων.
9. Την με αρ. 391/2013 (ΦΕΚ 1004/Β/24.4.2013) Απόφαση Εθνικής Επιτροπής Υδάτων που αφορά την «Έγκριση των Σχεδίων Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών των Υδατικών Διαμερισμάτων Αττικής, Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας, Βόρειας Πελ/σου, Ανατολικής Πελ/σου, και Δυτικής Πελ/σου»
10. Την υπ' αρ. οικ. 146896/ 2014 (ΦΕΚ 2878/Β'/27-10-2014) Κ.Υ.Α., «Κατηγορίες Αδειών Χρήσης και εκτέλεσης έργων αξιοποίησης των υδάτων. Διαδικασία και όροι έκδοσης των αδειών, περιεχόμενο και διάρκεια ισχύος τους και άλλες συναφείς διατάξεις» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

11. Την υπ' αρ. Γ.Γ. 130479 (ΦΕΚ 2113/Β'/20-06-2017) Απόφαση του Συντονιστή Δυτικής Ελλάδας, Πελοποννήσου & Ιονίου περί παροχής εξουσιοδότησης στο Γενικό Διευθυντή και στους Προϊστάμενους των Υπηρεσιών για άσκηση αρμοδιοτήτων.
12. Την υπ' αριθμ. πρωτ. 46708/3122 (π.ε. 2014)/30-11-2015 (ΑΔΑ: ΩΤΨΡΟΡ1Φ-Β0Π) απόφαση του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτ. Ελλάδας και Ιονίου περί χορήγησης άδεια χρήσης νερού υφιστάμενου δικαιώματος.
13. Την με αρ. πρωτ. 1151/13-3-2017 (αρ. πρωτ. της Δ/σης Υδάτων 89306/24-4-2017) θετική εισήγηση του Δήμου Ερμιονίδας του εν θέματι έργου με συνημμένο το φάκελο του έργου (έντυπη αίτηση-δήλωση, χάρτες, κ.λπ.).
14. Τον σχηματισμένο φάκελο με τα λοιπά στοιχεία.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

Την τροποποίηση της άδειας χρήσης νερού της ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.. Η άδεια αυτή αφορά την χρήση νερού από υφιστάμενη αρδευτική γεώτρηση (Πλέπι 3) στη θέση «ΠΛΕΠΙ» της Τ.Κ. Θερμής, της Δ.Ε. Ερμιόνης, Δήμου Ερμιονίδας, Π.Ε. Αργολίδας, που ανήκει στο Υδατικό Διαμέρισμα Ανατολικής Πελοποννήσου (Κ.Α. 03, GR 31), και στο Υπόγειο Υδατικό Σύστημα Ερμιόνης (GR0300070).

1. Βασικά χαρακτηριστικά του έργου:

Η υδροληψία με συντεταγμένες στο προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87 Χ=442822, Υ=4141647

- Βάθος διάτρησης- σωλ. : 135 μ / 130 μ
- Εξωτερική διάμετρος διάτρησης /σωλήνωσης : 32 εκ./20 εκ.
- Κρίσιμη παροχή : ---
- **Εκμεταλλεύσιμη Παροχή** : **40 μ³/ώρα**
- Στάθμη άντλησης : ---
- Βάθος τοποθέτησης αντλίας : 115 μ
- **Κωδικό υδρομέτρου** : **586711**

Υφιστάμενοι αγωγοί αγωγός μεταφοράς νερού, συνολικού μήκους 2,86 km ως ακολούθως:

Αγωγός 1, μήκος 1300 m, αρχή x:442602, γ:4141888 και τέλος x: 442975, γ:4140954,

Αγωγός 2, μήκος 700 m, αρχή x:442528, γ:4141340 και τέλος x: 442870, γ:4140929,

Αγωγός 3, μήκος 650 m, αρχή x:442716, γ:4141757 και τέλος x:442647, γ:4141269

Αγωγός 4, μήκος 210 m, αρχή x:442509, γ:4140917 και τέλος x:442647, γ:4140939

Για τις ανάγκες άρδευσης χρησιμοποιείται παλαιά δεξαμενή χωρητικότητας 215 m³, διαστάσεων 15x15x1 m

2. Είδος – Μέγεθος μονάδας εκμετάλλευσης:

Η χρήση νερού χορηγείται για τις αρδευτικές ανάγκες 256,2 στρ. με ελιές, 14,5 στρ. με ροδιές, 25 στρ. με κηπευτικά, 3,8 στρ. με εσπεριδοειδή και 12,8 στρ. με οπωροφόρα με μέθοδο άρδευσης στάγδην, ιδιοκτησίας '**ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.**'.

3. Χορηγούμενη ποσότητα νερού

Για την εξυπηρέτηση μέρους των αρδευτικών αναγκών των καλλιεργειών της προηγούμενης παραγράφου που ανέρχονται σε 134.625 m³ ετησίως, ο δικαιούχος χρήστης μπορεί να χρησιμοποιεί από την συγκεκριμένη γεώτρηση μέχρι **27.170 m³ νερού/έτος** (κυβικά μέτρα νερού το χρόνο) για άρδευση κατά την περίοδο από 1/04 έως 30/09. Οι υπόλοιπες αναγκαίες ποσότητες καλύπτονται από άλλες 8 υδροληψίες για τις οποίες έχουν εκδοθεί αντίστοιχες άδειες χρήσης νερού υφιστάμενων δικαιωμάτων (ΑΔΑ: 7ΕΔΙΟΡ1Φ-ΗΛΞ, 7ΧΩ1ΟΡ1Φ-ΗΦΓ, ΩΣΛ0ΟΡ1Φ-Ν9Φ, 7Τ22ΟΡ1Φ-ΔΞΕ, 70ΑΦΟΡ1Φ-6Β4, 71ΚΕΟΡ1Φ-1Χ4, ΩΙΤΗΟΡ1Φ-ΞΝ4 και αριθμ. πρωτ. αίτησης άδειας

χρήσης νερού στον Δ. Ερμιονίδας 14739/7-12-2012) και για τις οποίες εκκρεμούν αντίστοιχα αιτήματα τροποποίησης της άδειας χρήσης νερού.

4. Διάρκεια ισχύος της άδειας - Απαγορεύσεις

- Η παρούσα άδεια χρήσης νερού **ισχύει έως ένα (1) έτος μετά την έγκριση των αναθεωρημένων Σχεδίων Διαχείρισης (β' κύκλος), δηλαδή έως το 2022.**
- Η παρούσα άδεια αφορά αυστηρά τη χρήση και αποκλειστικά το έργο για το οποίο χορηγείται.
- Απαγορεύεται η αλλαγή ή επέκταση της μονάδας - εκμετάλλευσης, όπου χρησιμοποιείται το νερό, παρά μόνο μετά από νέα αίτηση και χορήγηση σχετικής άδειας.
- Απαγορεύεται η κατά οιονδήποτε τρόπο διάθεση σε τρίτους.
- Σε περίπτωση μεταγενέστερης κάλυψης των αναγκών σε νερό από δίκτυο αντίστοιχης χρήσης νερού, η άδεια ανακαλείται και το αντίστοιχο έργο τίθεται εκτός λειτουργίας.

5 Η παρούσα άδεια είναι δυνατόν

- I. Να ανανεωθεί μετά από σχετική αίτηση του ενδιαφερόμενου, εφόσον η αίτηση υποβληθεί πριν τη λήξη της αρχικής προθεσμίας.
- II. Να τροποποιηθεί πριν από τη λήξη της για λόγους που αφορούν τον δικαιούχο, μετά από νέα σχετική του αίτηση, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Για την τροποποίηση της παρούσας άδειας ισχύουν τα οριζόμενα στο Νόμο 3199/03 σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στο άρθρο 10 της Κ.Υ.Α. με αρ. 146896/2014.
- III. Να ανακληθεί ή καταργηθεί ή τροποποιηθεί από την υπηρεσία πριν τη λήξη της εφόσον συντρέχουν οι λόγοι που αναφέρονται στις παραγράφους του άρθρου 13 του Ν. 3199/2003.
- IV. Να ανακληθεί εφόσον οι κλιματολογικές συνθήκες, η ανομβρία αλλά και οι ιδιαίτερες υδρογεωλογικές συνθήκες της περιοχής δεν εξασφαλίζουν την βιωσιμότητα του υδροφορέα.

6. Παρακολούθηση και έλεγχος εφαρμογής και κανόνων:

- I. Ο κάτοχος της παρούσας άδειας είναι υπεύθυνος για τη τήρηση των προαναφερόμενων όρων.
- II. Η μη τήρηση των όρων της άδειας αυτής και γενικότερα των όρων του Ν. 3199/2003 επισύρει τις νόμιμες διοικητικές κυρώσεις του Ν. 3199/2003.

7. Όροι δέσμευσης και οι υποχρεώσεις του δικαιούχου.

Ο κάτοχος της παρούσας - χρήστης υποχρεούται:

- I. να διατηρεί τις εγκαταστάσεις χρήσης του νερού σε κατάσταση τέτοια, ώστε να προλαμβάνεται ή αποφεύγεται κάθε απώλεια και να επιδιορθώνει αμέσως κάθε βλάβη, ιδιαίτερα όταν επιφέρει απώλειες νερού,
- II. να παρέχει οποιαδήποτε διευκόλυνση στα αρμόδια όργανα για τον έλεγχο της τήρησης των όρων της άδειας, καθώς και άλλα στοιχεία απαραίτητα για το σκοπό αυτό,
- III. να συμμορφωθεί με την ισχύουσα νομοθεσία που αφορά στην προστασία των υδάτων από ρυπάνσεις και στη διάθεση αποβλήτων,
- IV. να ενημερώνει την υπηρεσία αδειοδότησης πριν από οποιαδήποτε αλλαγή υδρομέτρου**
- V. Η άρδευση να γίνεται κατά προτίμηση μετά τη δύση του ηλίου, και κατά τις νυκτερινές ώρες. Με τον τρόπο αυτό θα υπάρχει λιγότερη απώλεια νερού, αλλά και η κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας θα συμπίπτει με ώρες χαμηλότερης ζήτησης,
- VI. Σε περίπτωση τοποθέτησης αγωγών μεταφοράς νερού που θα διέλθουν από αγροτικές ή δημοτικές οδούς, κλπ. να λάβει όλες τις απαιτούμενες εγκρίσεις
- VIII. να ελέγχεται η ποιότητα του νερού στην αρχή και στο τέλος της αρδευτικής περιόδου με έμφαση στην περιεκτικότητα σε νιτρικά, νιτρώδη και αμμωνία.

8. Η παρούσα άδεια :

- I. δεν απαλλάσσει το δικαιούχο αυτής από την υποχρέωση να εφοδιασθεί με άδεια ή έγκριση ή τήρηση όρων και περιορισμών άλλης Αρχής, αν από υφιστάμενες διατάξεις προκύπτει σχετική υποχρέωση, ούτε υποκαθιστά τυχόν άλλες απαιτούμενες εγκρίσεις,
- II. αφορά μόνο την χρήση νερού και δεν υποκαθιστά ούτε αναιρεί διατάξεις περί ιδρύσεως, λειτουργίας, χρήσεως γης, κ.λπ. ούτε νομιμοποιεί την χρήση του χώρου από πολεοδομική άποψη,

- III. δεν συνιστά εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, δεν θίγει εμπράγματα δικαιώματα του δημοσίου ή τρίτων και δεν αποτελεί στοιχείο απόδειξης ιδιωτικών εμπράγματων δικαιωμάτων, ενώ η υπηρεσία δε φέρει ευθύνη σε περίπτωση απαίτησης τρίτων από πλευράς ιδιοκτησίας,
- IV. δεν καθιστά υπεύθυνη την αδειοδοτούσα αρχή για τυχόν ζημιές και σχετικές απαιτήσεις τρίτων, κατά τη λειτουργία της δραστηριότητας, ευθύνη η οποία βαρύνει εξ ολοκλήρου τον αντίστοιχο φορέα.
- V. χορηγείται για την ικανοποίηση των πραγματικών αναγκών, με τους ανωτέρω όρους και υπό την προϋπόθεση ότι τα υποβληθέντα στοιχεία είναι αληθή. Σε αντίθετη περίπτωση η παρούσα άδεια ανακαλείται αυτοδίκαια και η υπηρεσία επιφυλάσσεται του δικαιώματος επιβολής των προβλεπόμενων από την ισχύουσα νομοθεσία κυρώσεων.
- VI. Προκειμένου να προστατευθούν άλλες νόμιμες χρήσεις και λειτουργούντα έργα γύρω από την υδροληψία η ετήσια χορηγούμενη ποσότητα ισχύει εφόσον μπορεί να αποδοθεί από το υδροληπτικό έργο και με βάσει τα υφιστάμενα υδατικά αποθέματα.
- VII. Η παρούσα άδεια καταγράφηκε με αριθμό κωδικού ΕΜΣΥ,

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗ
Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ & ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ

ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ ΑΕ
 ΠΛΕΠΙ ΘΕΡΜΗΣΙΑΣ
 21051, ΘΕΡΜΗΣΙΑ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ

ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

1. Περιφέρεια Πελοποννήσου
 Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας
 Τμήμα Περιβάλλοντος & Υδροοικονομίας
 Ναύπλιο/ Τ.Κ. 211 00
2. ΔΗΜΟ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ
 Μελίνας Μερκούρη 11
 21300, Κρανίδι

Ε.Δ. :

1. Χ.Α.
2. Φάκελος Αποφάσεων Αργολίδα
3. Φάκελος έργου



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ,
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ & ΙΟΝΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ
& ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΔΑΤΩΝ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΔΙΜΕΡΩΝ ΣΧΕΣΕΩΝ**

Ταχ. διεύθυνση : Μαινάλου & Σέκερη - Τρίπολη

Ταχ. Κώδικας : 221 00

Τηλέφωνο : 2710-234458

Fax : 2710-234492

Πληροφορίες : Γραφείο Προϊσταμένου

e-mail : dydaton@1747.syzefxis.gov.gr

**ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ
ΛΟΓΩ ΤΥΠΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΛΑΘΟΥΣ**

Τρίπολη, 23/05/2019

Αριθ. Πρωτ: 89334/2017

ΠΡΟΣ: ΩΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση άδειας χρήσης νερού αρδευτικού πηγαδιού (ΠΛΕΠΙ 11) ως προς τις αντλούμενες ποσότητες, τις αρδευόμενες εκτάσεις και τις συμπληρωματικές υδροληψίες στην θέση «ΠΛΕΠΙ» της Τ.Κ. **ΘΕΡΜΗΣΙΑΣ**, της Δ.Ε. **ΕΡΜΙΟΝΗΣ**, του Δήμου **ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ**, **Π.Ε. ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ** ιδιοκτησίας **ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.**

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗΣ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ, ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΚΑΙ ΙΟΝΙΟΥ

Έχοντας υπόψη:

1. Το Νόμο 3852/2010 (ΦΕΚ-87/Α/7-6-2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης-Πρόγραμμα Καλλικράτης».
2. Το Π.Δ 139/2010 (ΦΕΚ-232/Α'/27-12-2010) «Οργανισμός της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου».
3. Το Ν. 4071/2012(ΦΕΚ-85/Α/11-4-2012) περί: «Ρυθμίσεις για την τοπική ανάπτυξη, την αυτοδιοίκηση και την αποκεντρωμένη διοίκηση –Ενσωμάτωση Οδηγίας 2009/50/ΕΚ» και ειδικότερα το άρθρο 4.
4. Ο Νόμο 1739/87 (ΦΕΚ-201/Α) «Διαχείριση των Υδατικών Πόρων και άλλες διατάξεις».
5. Το Νόμο 4014/2011 (ΦΕΚ 209/Α/21-9-2011) περί: «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος»
6. Την Υ.Α. 1958/2012 (ΦΕΚ 21/Β/13-1-2012) περί «Κατάταξη δημόσιων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες σύμφωνα με το άρθρο 1 παράγραφος 4 του Ν. 4014/21.9.2011 (ΦΕΚ-209/ Α'/2011)» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
7. Το Νόμο 3199/2003 (ΦΕΚ-280/Α'/09-12-2003) «Προστασία και Διαχείριση των υδάτων – Εναρμόνιση με την οδηγία 2000/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 23ης Οκτωβρίου 2000».
8. Την υπ. αρ. οικ. 706/02/09/2010 (ΦΕΚ-1383/Β/28-09-2010) Απόφαση της Εθνικής Επιτροπής Υδάτων «Καθορισμός των Λεκανών Απορροής Ποταμών της χώρας και ορισμού των αρμόδιων Περιφερειών για την διαχείριση και προστασία τους» και το υπ. αρ. 131/01/02/2011 έγγραφο της ειδικής Γραμματείας Υδάτων.
9. Την με αρ. 391/2013 (ΦΕΚ 1004/Β/24.4.2013) Απόφαση Εθνικής Επιτροπής Υδάτων που αφορά την «Έγκριση των Σχεδίων Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών των Υδατικών Διαμερισμάτων Αττικής, Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας, Βόρειας Πελ/σου, Ανατολικής Πελ/σου, και Δυτικής Πελ/σου»
10. Την υπ' αρ. οικ. 146896/ 2014 (ΦΕΚ 2878/Β'/27-10-2014) Κ.Υ.Α., «Κατηγορίες Αδειών Χρήσης και εκτέλεσης έργων αξιοποίησης των υδάτων. Διαδικασία και όροι έκδοσης των αδειών, περιεχόμενο και διάρκεια ισχύος τους και άλλες συναφείς διατάξεις» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

11. Την υπ' αρ. Γ.Γ. 130479 (ΦΕΚ 2113/Β'/20-06-2017) Απόφαση του Συντονιστή Δυτικής Ελλάδας, Πελοποννήσου & Ιονίου περί παροχής εξουσιοδότησης στο Γενικό Διευθυντή και στους Προϊστάμενους των Υπηρεσιών για άσκηση αρμοδιοτήτων.
12. Την υπ' αριθμ. πρωτ. 46751/3130 (π.ε. 2014)/30-11-2015 (ΑΔΑ: 7Τ22ΟΡ1Φ-ΔΞΕ) απόφαση του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτ. Ελλάδας και Ιονίου περί χορήγησης άδεια χρήσης νερού υφιστάμενου δικαιώματος.
13. Την με αρ. πρωτ. 1157/13-3-2017 (αρ. πρωτ. της Δ/νσης Υδάτων 89334/24-4-2017) θετική εισήγηση του Δήμου Ερμιονίδας του εν θέματι έργου με συνημμένο το φάκελο του έργου (έντυπη αίτηση-δήλωση, χάρτες, κ.λπ.).
14. Τον σχηματισμένο φάκελο με τα λοιπά στοιχεία.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

Την τροποποίηση της άδειας χρήσης νερού της ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.. Η άδεια αυτή αφορά την χρήση νερού από υφιστάμενο αρδευτικό πηγάδι (Πλέπι 11) στη θέση «ΠΛΕΠΙ» της Τ.Κ. Θερμησίας, της Δ.Ε. Ερμιόνης, Δήμου Ερμιονίδας, Π.Ε. Αργολίδας, που ανήκει στο Υδατικό Διαμέρισμα Ανατολικής Πελοποννήσου (Κ.Α. 03, GR 31), και στο Υπόγειο Υδατικό Σύστημα Ερμιόνης (GR0300070).

1. Βασικά χαρακτηριστικά του έργου:

Η υδροληψία με συντεταγμένες στο προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87 Χ=442975, Υ=4140954

•	Βάθος πηγαδιού	: 7 μ
•	Διάμετρος πηγαδιού/διατομή	: 2,5
μ/κυκλική		
•	Κρίσιμη παροχή	: ---
•	<u>Εκμεταλλεύσιμη Παροχή</u>	
	<u>: 15 μ³/ώρα</u>	
•	Στάθμη άντλησης	: ---
•	Βάθος τοποθέτησης αντλίας	: 7 μ
•	Κωδικό υδρομέτρου	: 117689

Υφιστάμενοι αγωγοί αγωγός μεταφοράς νερού, συνολικού μήκους 2,86 km ως ακολούθως:

Αγωγός 1, μήκος 1300 m, αρχή x:442602, γ:4141888 και τέλος x: 442975, γ:4140954,

Αγωγός 2, μήκος 700 m, αρχή x:442528, γ:4141340 και τέλος x: 442870, γ:4140929,

Αγωγός 3, μήκος 650 m, αρχή x:442716, γ:4141757 και τέλος x:442647, γ:4141269

Αγωγός 4, μήκος 210 m, αρχή x:442509, γ:4140917 και τέλος x:442647, γ:4140939

Για τις ανάγκες άρδευσης χρησιμοποιείται παλαιά δεξαμενή χωρητικότητας 215 m³, διαστάσεων 15x15x1 m

2. Είδος – Μέγεθος μονάδας εκμετάλλευσης:

Η χρήση νερού χορηγείται για τις αρδευτικές ανάγκες 256,2 στρ. με ελιές, 14,5 στρ. με ροδιές, 25 στρ. με κηπευτικά, 3,8 στρ. με εσπεριδοειδή και 12,8 στρ. με οπωροφόρα με μέθοδο άρδευσης στάγδην, ιδιοκτησίας 'ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.'.

3. Χορηγούμενη ποσότητα νερού

Για την εξυπηρέτηση μέρους των αρδευτικών αναγκών των καλλιεργειών της προηγούμενης παραγράφου που ανέρχονται σε 134.625 m³ ετησίως, ο δικαιούχος χρήστης μπορεί να χρησιμοποιεί από την συγκεκριμένη γεώτρηση μέχρι **7.025 m³ νερού/έτος** (κυβικά μέτρα νερού το χρόνο) για άρδευση κατά την περίοδο από 1/04 έως 30/09. Οι υπόλοιπες αναγκαίες ποσότητες καλύπτονται από άλλες 8 υδροληψίες για τις οποίες έχουν εκδοθεί αντίστοιχες άδειες χρήσης νερού υφιστάμενων δικαιωμάτων (ΑΔΑ: 7ΕΔΙΟΡ1Φ-ΗΛΞ, 7ΧΩ1ΟΡ1Φ-ΗΦΓ, ΩΣΛ0ΟΡ1Φ-Ν9Φ, ΩΤΨΡΟΡ1Φ-Β0Π, 70ΑΦΟΡ1Φ-6Β4, 71ΚΕΟΡ1Φ-1Χ4, ΩΙΤΗΟΡ1Φ-ΞΝ4 και αριθμ. πρωτ. αίτησης άδειας χρήσης νερού στον Δ. Ερμιονίδας 14739/7-12-2012) και για τις οποίες εκκρεμούν αντίστοιχα αιτήματα τροποποίησης της άδειας χρήσης νερού.

4. Διάρκεια ισχύος της άδειας - Απαγορεύσεις

- Η παρούσα άδεια χρήσης νερού **ισχύει έως ένα (1) έτος μετά την έγκριση των αναθεωρημένων Σχεδίων Διαχείρισης (β' κύκλος), δηλαδή έως το 2022.**
- Η παρούσα άδεια αφορά αυστηρά τη χρήση και αποκλειστικά το έργο για το οποίο χορηγείται.
- Απαγορεύεται η αλλαγή ή επέκταση της μονάδας - εκμετάλλευσης, όπου χρησιμοποιείται το νερό, παρά μόνο μετά από νέα αίτηση και χορήγηση σχετικής άδειας.
- Απαγορεύεται η κατά οιονδήποτε τρόπο διάθεση σε τρίτους.
- Σε περίπτωση μεταγενέστερης κάλυψης των αναγκών σε νερό από δίκτυο αντίστοιχης χρήσης νερού, η άδεια ανακαλείται και το αντίστοιχο έργο τίθεται εκτός λειτουργίας.

5 Η παρούσα άδεια είναι δυνατόν

- I. Να ανανεωθεί μετά από σχετική αίτηση του ενδιαφερόμενου, εφόσον η αίτηση υποβληθεί πριν τη λήξη της αρχικής προθεσμίας.
- II. Να τροποποιηθεί πριν από τη λήξη της για λόγους που αφορούν τον δικαιούχο, μετά από νέα σχετική του αίτηση, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Για την τροποποίηση της παρούσας άδειας ισχύουν τα οριζόμενα στο Νόμο 3199/03 σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στο άρθρο 10 της Κ.Υ.Α. με αρ. 146896/2014.
- III. Να ανακληθεί ή καταργηθεί ή τροποποιηθεί από την υπηρεσία πριν τη λήξη της εφόσον συντρέχουν οι λόγοι που αναφέρονται στις παραγράφους του άρθρου 13 του Ν. 3199/2003.
- IV. Να ανακληθεί εφόσον οι κλιματολογικές συνθήκες, η ανομβρία αλλά και οι ιδιαίτερες υδρογεωλογικές συνθήκες της περιοχής δεν εξασφαλίζουν την βιωσιμότητα του υδροφορέα.

6. Παρακολούθηση και έλεγχος εφαρμογής και κανόνων:

- I. Ο κάτοχος της παρούσας άδειας είναι υπεύθυνος για τη τήρηση των προαναφερόμενων όρων.
- II. Η μη τήρηση των όρων της άδειας αυτής και γενικότερα των όρων του Ν. 3199/2003 επισύρει τις νόμιμες διοικητικές κυρώσεις του Ν. 3199/2003.

7. Όροι δέσμευσης και οι υποχρεώσεις του δικαιούχου.

Ο κάτοχος της παρούσας - χρήστης υποχρεούται:

- I. να διατηρεί τις εγκαταστάσεις χρήσης του νερού σε κατάσταση τέτοια, ώστε να προλαμβάνεται ή αποφεύγεται κάθε απώλεια και να επιδιορθώνει αμέσως κάθε βλάβη, ιδιαίτερα όταν επιφέρει απώλειες νερού,
- II. να παρέχει οποιαδήποτε διευκόλυνση στα αρμόδια όργανα για τον έλεγχο της τήρησης των όρων της άδειας, καθώς και άλλα στοιχεία απαραίτητα για το σκοπό αυτό,
- III. να συμμορφωθεί με την ισχύουσα νομοθεσία που αφορά στην προστασία των υδάτων από ρυπάνσεις και στη διάθεση αποβλήτων,
- IV. να ενημερώνει την υπηρεσία αδειοδότησης πριν από οποιαδήποτε αλλαγή υδρομέτρου**
- V. Η άρδευση να γίνεται κατά προτίμηση μετά τη δύση του ηλίου, και κατά τις νυκτερινές ώρες. Με τον τρόπο αυτό θα υπάρχει λιγότερη απώλεια νερού, αλλά και η κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας θα συμπίπτει με ώρες χαμηλότερης ζήτησης,
- VI. Σε περίπτωση τοποθέτησης αγωγών μεταφοράς νερού που θα διέλθουν από αγροτικές ή δημοτικές οδούς, κλπ. να λάβει όλες τις απαιτούμενες εγκρίσεις
- VIII. να ελέγχεται η ποιότητα του νερού στην αρχή και στο τέλος της αρδευτικής περιόδου με έμφαση στην περιεκτικότητα σε νιτρικά, νιτρώδη και αμμωνία.

8. Η παρούσα άδεια :

- I. δεν απαλλάσσει το δικαιούχο αυτής από την υποχρέωση να εφοδιασθεί με άδεια ή έγκριση ή τήρηση όρων και περιορισμών άλλης Αρχής, αν από υφιστάμενες διατάξεις προκύπτει σχετική υποχρέωση, ούτε υποκαθιστά τυχόν άλλες απαιτούμενες εγκρίσεις,
- II. αφορά μόνο την χρήση νερού και δεν υποκαθιστά ούτε αναιρεί διατάξεις περί ιδρύσεως, λειτουργίας, χρήσεως γης, κ.λπ. ούτε νομιμοποιεί την χρήση του χώρου από πολεοδομική άποψη,
- III. δεν συνιστά εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, δεν θίγει εμπράγματα δικαιώματα του δημοσίου ή τρίτων και δεν αποτελεί στοιχείο απόδειξης ιδιωτικών εμπράγματων δικαιωμάτων, ενώ η υπηρεσία δε φέρει ευθύνη σε περίπτωση απαίτησης τρίτων από πλευράς ιδιοκτησίας,
- IV. δεν καθιστά υπεύθυνη την αδειοδοτούσα αρχή για τυχόν ζημιές και σχετικές απαιτήσεις τρίτων, κατά τη λειτουργία της δραστηριότητας, ευθύνη η οποία βαρύνει εξ ολοκλήρου τον αντίστοιχο φορέα.
- V. χορηγείται για την ικανοποίηση των πραγματικών αναγκών, με τους ανωτέρω όρους και υπό την προϋπόθεση ότι τα υποβληθέντα στοιχεία είναι αληθή. Σε αντίθετη περίπτωση η παρούσα άδεια ανακαλείται αυτοδίκαια και η υπηρεσία επιφυλάσσεται του δικαιώματος επιβολής των προβλεπόμενων από την ισχύουσα νομοθεσία κυρώσεων.
- VI. Προκειμένου να προστατευθούν άλλες νόμιμες χρήσεις και λειτουργούντα έργα γύρω από την υδροληψία η ετήσια χορηγούμενη ποσότητα ισχύει εφόσον μπορεί να αποδοθεί από το υδροληπτικό έργο και με βάσει τα υφιστάμενα υδατικά αποθέματα.
- VII. Η παρούσα άδεια καταγράφηκε με αριθμό κωδικού ΕΜΣΥ,

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗ
Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ & ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ**ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ**

ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ ΑΕ
 ΠΛΕΠΙ ΘΕΡΜΗΣΙΑΣ
 21051, ΘΕΡΜΗΣΙΑ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ

ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

1. Περιφέρεια Πελοποννήσου
 Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας
 Τμήμα Περιβάλλοντος & Υδροοικονομίας
 Ναύπλιο/ Τ.Κ. 211 00
2. ΔΗΜΟ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ
 Μελίνας Μερκούρη 11
 21300, Κρανίδι

Ε.Δ. :

1. Χ.Α.
2. Φάκελος Αποφάσεων Αργολίδα
3. Φάκελος έργου



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ,
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ & ΙΟΝΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ
& ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΔΑΤΩΝ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΔΙΜΕΡΩΝ ΣΧΕΣΕΩΝ
 Ταχ. διεύθυνση : Μαινάλου & Σέκερη - Τρίπολη

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Τρίπολη, 23/05/2019

Αριθ. Πρωτ: 89322/2017

ΠΡΟΣ: ΩΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

Ταχ. Κώδικας : 221 00
 Τηλέφωνο : 2710-234458
 Fax : 2710-234492
 Πληροφορίες : Γραφείο Προϊσταμένου
 e-mail : dydaton@1747.syzefxis.gov.gr

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση άδειας χρήσης νερού αρδευτικής γεώτρησης (ΠΛΕΠΙ 6) ως προς τις αντλούμενες ποσότητες, τις αρδευόμενες εκτάσεις και τις συμπληρωματικές υδροληψίες στην θέση «ΠΛΕΠΙ» της Τ.Κ. **ΘΕΡΜΗΣΙΑΣ**, της Δ.Ε. **ΕΡΜΙΟΝΗΣ**, του Δήμου **ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ**, Π.Ε. **ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ** ιδιοκτησίας **ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.**

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗΣ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ, ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΚΑΙ ΙΟΝΙΟΥ

Έχοντας υπόψη:

1. Το Νόμο 3852/2010 (ΦΕΚ-87/Α/7-6-2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης-Πρόγραμμα Καλλικράτης».
2. Το Π.Δ 139/2010 (ΦΕΚ-232/Α'/27-12-2010) «Οργανισμός της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου».
3. Το Ν. 4071/2012(ΦΕΚ-85/Α/11-4-2012) περί: «Ρυθμίσεις για την τοπική ανάπτυξη, την αυτοδιοίκηση και την αποκεντρωμένη διοίκηση –Ενσωμάτωση Οδηγίας 2009/50/ΕΚ» και ειδικότερα το άρθρο 4.
4. Ο Νόμο 1739/87 (ΦΕΚ-201/Α) «Διαχείριση των Υδατικών Πόρων και άλλες διατάξεις».
5. Το Νόμο 4014/2011 (ΦΕΚ 209/Α/21-9-2011) περί: «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος»
6. Την Υ.Α. 1958/2012 (ΦΕΚ 21/Β/13-1-2012) περί «Κατάταξη δημόσιων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες σύμφωνα με το άρθρο 1 παράγραφος 4 του Ν. 4014/21.9.2011 (ΦΕΚ-209/ Α'/2011)» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
7. Το Νόμο 3199/2003 (ΦΕΚ-280/Α'/09-12-2003) «Προστασία και Διαχείριση των υδάτων – Εναρμόνιση με την οδηγία 2000/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 23ης Οκτωβρίου 2000».
8. Την υπ. αρ. οικ. 706/02/09/2010 (ΦΕΚ-1383/Β/28-09-2010) Απόφαση της Εθνικής Επιτροπής Υδάτων «Καθορισμός των Λεκανών Απορροής Ποταμών της χώρας και ορισμού των αρμόδιων Περιφερειών για την διαχείριση και προστασία τους» και το υπ. αρ. 131/01/02/2011 έγγραφο της ειδικής Γραμματείας Υδάτων.
9. Την με αρ. 391/2013 (ΦΕΚ 1004/Β/24.4.2013) Απόφαση Εθνικής Επιτροπής Υδάτων που αφορά την «Έγκριση των Σχεδίων Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών των Υδατικών Διαμερισμάτων Αττικής, Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας, Βόρειας Πελ/σου, Ανατολικής Πελ/σου, και Δυτικής Πελ/σου»
10. Την υπ' αρ. οικ. 146896/ 2014 (ΦΕΚ 2878/Β'/27-10-2014) Κ.Υ.Α., «Κατηγορίες Αδειών Χρήσης και εκτέλεσης έργων αξιοποίησης των υδάτων. Διαδικασία και όροι έκδοσης των αδειών, περιεχόμενο και διάρκεια ισχύος τους και άλλες συναφείς διατάξεις» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

11. Την υπ' αρ. Γ.Γ. 130479 (ΦΕΚ 2113/Β'/20-06-2017) Απόφαση του Συντονιστή Δυτικής Ελλάδας, Πελοποννήσου & Ιονίου περί παροχής εξουσιοδότησης στο Γενικό Διευθυντή και στους Προϊστάμενους των Υπηρεσιών για άσκηση αρμοδιοτήτων.
12. Την υπ' αριθμ. πρωτ. 46728/3125 (π.ε. 2014)/30-11-2015 (ΑΔΑ: 7ΕΔΙΟΡ1Φ-ΗΛΞ) απόφαση του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτ. Ελλάδας και Ιονίου περί χορήγησης άδεια χρήσης νερού υφιστάμενου δικαιώματος.
13. Την με αρ. πρωτ. 1154/13-3-2017 (αρ. πρωτ. της Δ/νσης Υδάτων 89322/24-4-2017) θετική εισήγηση του Δήμου Ερμιονίδας του εν θέματι έργου με συνημμένο το φάκελο του έργου (έντυπη αίτηση-δήλωση, χάρτες, κ.λπ.).
14. Τον σχηματισμένο φάκελο με τα λοιπά στοιχεία.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

Την τροποποίηση της άδειας χρήσης νερού της ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.. Η άδεια αυτή αφορά την χρήση νερού από υφιστάμενη αρδευτική γεώτρηση (Πλέπι 6) στη θέση «ΠΛΕΠΙ» της Τ.Κ. Θερμής, της Δ.Ε. Ερμιόνης, Δήμου Ερμιονίδας, Π.Ε. Αργολίδας, που ανήκει στο Υδατικό Διαμέρισμα Ανατολικής Πελοποννήσου (Κ.Α. 03, GR 31), και στο Υπόγειο Υδατικό Σύστημα Ερμιόνης (GR0300070).

1. Βασικά χαρακτηριστικά του έργου:

Η υδροληψία με συντεταγμένες στο προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87 Χ=442528, Υ=4141339

•	Βάθος διάτρησης- σωλ.
: 120 μ / 100 μ	
•	Εξωτερική διάμετρος διάτρησης
/σωλήνωσης : 32 εκ./20 εκ.	
•	Κρίσιμη παροχή
: ---	
•	<u>Εκμεταλλεύσιμη Παροχή</u>
<u>: 20 μ³/ώρα</u>	
•	Στάθμη άντλησης
: ---	
•	Βάθος τοποθέτησης αντλίας
: 95 μ	
•	Κωδικό υδρομέτρου
: 007230	

Υφιστάμενοι αγωγοί αγωγός μεταφοράς νερού, συνολικού μήκους 2,86 km ως ακολούθως:

Αγωγός 1, μήκος 1300 m, αρχή χ:442602, γ:4141888 και τέλος χ: 442975, γ:4140954,

Αγωγός 2, μήκος 700 m, αρχή χ:442528, γ:4141340 και τέλος χ: 442870, γ:4140929,

Αγωγός 3, μήκος 650 m, αρχή χ:442716, γ:4141757 και τέλος χ:442647, γ:4141269

Αγωγός 4, μήκος 210 m, αρχή χ:442509, γ:4140917 και τέλος χ:442647, γ:4140939

Για τις ανάγκες άρδευσης χρησιμοποιείται παλαιά δεξαμενή χωρητικότητας 215 m³, διαστάσεων 15x15x1 m

2. Είδος – Μέγεθος μονάδας εκμετάλλευσης:

Η χρήση νερού χορηγείται για τις αρδευτικές ανάγκες 256,2 στρ. με ελιές, 14,5 στρ. με ροδιές, 25 στρ. με κηπευτικά, 3,8 στρ. με εσπεριδοειδή και 12,8 στρ. με οπωροφόρα με μέθοδο άρδευσης στάγδην, ιδιοκτησίας 'ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.'.

3. Χορηγούμενη ποσότητα νερού

Για την εξυπηρέτηση μέρους των αρδευτικών αναγκών των καλλιεργειών της προηγούμενης παραγράφου που ανέρχονται σε 134.625 m³ ετησίως, ο δικαιούχος χρήστης μπορεί να χρησιμοποιεί από την συγκεκριμένη γεώτρηση μέχρι **14.931 m³ νερού/έτος** (κυβικά μέτρα νερού το χρόνο) για άρδευση κατά την περίοδο από 1/04 έως 30/09. Οι υπόλοιπες αναγκαίες ποσότητες καλύπτονται από άλλες 8 υδροληψίες για τις οποίες έχουν εκδοθεί αντίστοιχες άδειες χρήσης νερού υφιστάμενων δικαιωμάτων (ΑΔΑ: ΩΣΛ0ΟΡ1Φ-Ν9Φ, 7ΧΩ1ΟΡ1Φ-ΗΦΓ, ΩΤΨΡΟΡ1Φ-Β0Π, 7Τ22ΟΡ1Φ-ΔΞΕ, 70ΑΦΟΡ1Φ-6Β4, 71ΚΕΟΡ1Φ-1Χ4, ΩΙΤΗΟΡ1Φ-ΞΝ4 και αριθμ. πρωτ. αίτησης άδειας χρήσης νερού στον Δ. Ερμιονίδας 14739/7-12-2012) και για τις οποίες εκκρεμούν αντίστοιχα αιτήματα τροποποίησης της άδειας χρήσης νερού.

4. Διάρκεια ισχύος της άδειας - Απαγορεύσεις

- Η παρούσα άδεια χρήσης νερού **ισχύει έως ένα (1) έτος μετά την έγκριση των αναθεωρημένων Σχεδίων Διαχείρισης (β' κύκλος), δηλαδή έως το 2022.**
- Η παρούσα άδεια αφορά αυστηρά τη χρήση και αποκλειστικά το έργο για το οποίο χορηγείται.
- Απαγορεύεται η αλλαγή ή επέκταση της μονάδας - εκμετάλλευσης, όπου χρησιμοποιείται το νερό, παρά μόνο μετά από νέα αίτηση και χορήγηση σχετικής άδειας.
- Απαγορεύεται η κατά οιονδήποτε τρόπο διάθεση σε τρίτους.
- Σε περίπτωση μεταγενέστερης κάλυψης των αναγκών σε νερό από δίκτυο αντίστοιχης χρήσης νερού, η άδεια ανακαλείται και το αντίστοιχο έργο τίθεται εκτός λειτουργίας.

5. Η παρούσα άδεια είναι δυνατόν

- I. Να ανανεωθεί μετά από σχετική αίτηση του ενδιαφερόμενου, εφόσον η αίτηση υποβληθεί πριν τη λήξη της αρχικής προθεσμίας.
- II. Να τροποποιηθεί πριν από τη λήξη της για λόγους που αφορούν τον δικαιούχο, μετά από νέα σχετική του αίτηση, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Για την τροποποίηση της παρούσας άδειας ισχύουν τα οριζόμενα στο Νόμο 3199/03 σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στο άρθρο 10 της Κ.Υ.Α. με αρ. 146896/2014.
- III. Να ανακληθεί ή καταργηθεί ή τροποποιηθεί από την υπηρεσία πριν τη λήξη της εφόσον συντρέχουν οι λόγοι που αναφέρονται στις παραγράφους του άρθρου 13 του Ν. 3199/2003.
- IV. Να ανακληθεί εφόσον οι κλιματολογικές συνθήκες, η ανομβρία αλλά και οι ιδιαίτερες υδρογεωλογικές συνθήκες της περιοχής δεν εξασφαλίζουν την βιωσιμότητα του υδροφορέα.

6. Παρακολούθηση και έλεγχος εφαρμογής και κανόνων:

- I. Ο κάτοχος της παρούσας άδειας είναι υπεύθυνος για τη τήρηση των προαναφερόμενων όρων.
- II. Η μη τήρηση των όρων της άδειας αυτής και γενικότερα των όρων του Ν. 3199/2003 επισύρει τις νόμιμες διοικητικές κυρώσεις του Ν. 3199/2003.

7. Όροι δέσμευσης και οι υποχρεώσεις του δικαιούχου.

Ο κάτοχος της παρούσας - χρήστης υποχρεούται:

- I. να διατηρεί τις εγκαταστάσεις χρήσης του νερού σε κατάσταση τέτοια, ώστε να προλαμβάνεται ή αποφεύγεται κάθε απώλεια και να επιδιορθώνει αμέσως κάθε βλάβη, ιδιαίτερα όταν επιφέρει απώλειες νερού,
- II. να παρέχει οποιαδήποτε διευκόλυνση στα αρμόδια όργανα για τον έλεγχο της τήρησης των όρων της άδειας, καθώς και άλλα στοιχεία απαραίτητα για το σκοπό αυτό,
- III. να συμμορφωθεί με την ισχύουσα νομοθεσία που αφορά στην προστασία των υδάτων από ρυπάνσεις και στη διάθεση αποβλήτων,
- IV. να ενημερώνει την υπηρεσία αδειοδότησης πριν από οποιαδήποτε αλλαγή υδρομέτρου**
- V. Η άρδευση να γίνεται κατά προτίμηση μετά τη δύση του ηλίου, και κατά τις νυκτερινές ώρες. Με τον τρόπο αυτό θα υπάρχει λιγότερη απώλεια νερού, αλλά και η κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας θα συμπίπτει με ώρες χαμηλότερης ζήτησης,
- VI. Σε περίπτωση τοποθέτησης αγωγών μεταφοράς νερού που θα διέλθουν από αγροτικές ή δημοτικές οδούς, κλπ. να λάβει όλες τις απαιτούμενες εγκρίσεις
- VIII. να ελέγχεται η ποιότητα του νερού στην αρχή και στο τέλος της αρδευτικής περιόδου με έμφαση στην περιεκτικότητα σε νιτρικά, νιτρώδη και αμμωνία.

8. Η παρούσα άδεια :

- I. δεν απαλλάσσει το δικαιούχο αυτής από την υποχρέωση να εφοδιασθεί με άδεια ή έγκριση ή τήρηση όρων και περιορισμών άλλης Αρχής, αν από υφιστάμενες διατάξεις προκύπτει σχετική υποχρέωση, ούτε υποκαθιστά τυχόν άλλες απαιτούμενες εγκρίσεις,
- II. αφορά μόνο την χρήση νερού και δεν υποκαθιστά ούτε αναιρεί διατάξεις περί ιδρύσεως, λειτουργίας, χρήσεως γης, κ.λπ. ούτε νομιμοποιεί την χρήση του χώρου από πολεοδομική άποψη,
- III. δεν συνιστά εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, δεν θίγει εμπράγματα δικαιώματα του δημοσίου ή τρίτων και δεν αποτελεί στοιχείο απόδειξης ιδιωτικών εμπράγματων δικαιωμάτων, ενώ η υπηρεσία δε φέρει ευθύνη σε περίπτωση απαίτησης τρίτων από πλευράς ιδιοκτησίας,
- IV. δεν καθιστά υπεύθυνη την αδειοδοτούσα αρχή για τυχόν ζημιές και σχετικές απαιτήσεις τρίτων, κατά τη λειτουργία της δραστηριότητας, ευθύνη η οποία βαρύνει εξ ολοκλήρου τον αντίστοιχο φορέα.
- V. χορηγείται για την ικανοποίηση των πραγματικών αναγκών, με τους ανωτέρω όρους και υπό την προϋπόθεση ότι τα υποβληθέντα στοιχεία είναι αληθή. Σε αντίθετη περίπτωση η παρούσα άδεια ανακαλείται αυτοδίκαια και η υπηρεσία επιφυλάσσεται του δικαιώματος επιβολής των προβλεπόμενων από την ισχύουσα νομοθεσία κυρώσεων.
- VI. Προκειμένου να προστατευθούν άλλες νόμιμες χρήσεις και λειτουργούντα έργα γύρω από την υδροληψία η ετήσια χορηγούμενη ποσότητα ισχύει εφόσον μπορεί να αποδοθεί από το υδροληπτικό έργο και με βάσει τα υφιστάμενα υδατικά αποθέματα.
- VII. Η παρούσα άδεια καταγράφηκε με αριθμό κωδικού ΕΜΣΥ,

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗ
Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ & ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ

ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ ΑΕ
 ΠΛΕΠΙ ΘΕΡΜΗΣΙΑΣ
 21051, ΘΕΡΜΗΣΙΑ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ

ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

1. Περιφέρεια Πελοποννήσου
 Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας
 Τμήμα Περιβάλλοντος & Υδροοικονομίας
 Ναύπλιο/ Τ.Κ. 211 00
2. ΔΗΜΟ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ
 Μελίνας Μερκούρη 11
 21300, Κρανίδι

Ε.Δ. :

1. Χ.Α.
2. Φάκελος Αποφάσεων Αργολίδα
3. Φάκελος έργου



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠ.ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝ. ΓΡΑΜ. ΦΥΣ. ΠΕΡ/ΝΤΟΣ & ΥΔΑΤΩΝ
ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΥΔΑΤΩΝ
Δ/νση Προστασίας & Διαχείρισης
Υδάτινου Περιβάλλοντος
Τμήμα Επιφανειακών & Υπόγειων Υδάτων
Ταχ. Δ/νση: Μεσογείων 119
Ταχ. Κωδ.: 11526, Αθήνα
Πληρ.: Χρ. Μητσιάνη, Θ. Πλιάκας
Τηλ.: 2131513 374, 213 1513 105

Προς: Πίνακα Αποδεκτών

ΘΕΜΑ: «Διευκρινίσεις σχετικά με τη διάρκεια ισχύος των αδειών χρήσης ύδατος, σύμφωνα με το άρθρο 6, παρ.4 της ΚΥΑ 146896/2014, όπως ισχύει»

ΣΧΕΤΙΚΑ:

- (α) Ο Ν.3199/2003 (Α' 280) «Προστασία και διαχείριση των υδάτων – Εναρμόνιση με την Οδηγία 2000/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 23ης Οκτωβρίου 2000», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
- (β) Η με αρ. 146896 ΚΥΑ (Β' 2878/27-10-2014) «Κατηγορίες αδειών χρήσης και εκτέλεσης έργων αξιοποίησης των υδάτων. Διαδικασία και όροι έκδοσης των αδειών, περιεχόμενο και διάρκεια ισχύος τους και άλλες συναφείς διατάξεις», όπως διορθώθηκε (Β' 3142/21-11-2014), τροποποιήθηκε (Β' 1435/10-07-2015, Β' 69/22-01-2016, Β' 814/14-03-2017, Β' 1562/24-04-2020) και ισχύει.

Όπως γνωρίζετε, σύμφωνα με το άρθρο 6, παρ. 4 της Κ.Υ.Α. 146896/2014, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει:

«4. Η διάρκεια ισχύος των αδειών χρήσης ύδατος ακολουθεί τον κύκλο αναθεώρησης των Σχεδίων Διαχείρισης σύμφωνα με τις σχετικές προβλέψεις της παραγράφου 3 του άρθρου 10 του π.δ.51/2007, με τις ακόλουθες διακρίσεις:

α) Για τις άδειες που εκδίδονται μετά την έναρξη ισχύος της παρούσας απόφασης η διάρκεια ισχύος τους ορίζεται στο ένα (1) έτος μετά την β' αναθεώρηση των Σχεδίων Διαχείρισης της περιοχής λεκάνης απορροής ποταμών, **δηλαδή έως το 2022**,

β) Για τις άδειες που έχουν εκδοθεί μετά το έτος 2005, σύμφωνα με την υπ' αριθ. 43504/2005 Κ.Υ.Α. (Β' 1784), η διάρκεια ισχύος τους, είτε αυτή έχει λήξει είτε όχι, παρατείνεται αυτοδίκαια στο ένα (1) έτος μετά την β' αναθεώρηση των Σχεδίων Διαχείρισης της περιοχής λεκάνης απορροής ποταμών, **δηλαδή έως το 2022**

γ) Για τις άδειες που έχουν εκδοθεί πριν το έτος 2005, οι οποίες υπάγονται στις διατάξεις του άρθρου 2, παρ. (1δ) της υπ. αριθ. 145026/2014 Κ.Υ.Α., όπως ισχύει και έχουν κατατεθεί αιτήσεις για εγγραφή στο Ε.Μ.Σ.Υ. μέχρι 31-12-2014, οι ενδιαφερόμενοι υποχρεούνται μέχρι 30-04-2015 να υποβάλλουν φάκελο ανανέωσης της άδειας σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 10 της παρούσας απόφασης, προκειμένου αναλόγως **να λάβουν παράταση έως το 2022**.

δ) Για τις άδειες που εκδίδονται μετά το 2021, η διάρκεια ισχύος τους ακολουθεί εφεξής τις επόμενες αναθεωρήσεις των Σχεδίων Διαχείρισης και λήγει ένα χρόνο μετά από κάθε αναθεώρηση.»

Σχετικά με θέματα εφαρμογής της ανωτέρω διάταξης, θα θέλαμε να διευκρινίσουμε τα ακόλουθα:

Η ανωτέρω ρύθμιση έχει ως αιτιολογική βάση και αποκλειστικό στόχο την αναγκαιότητα εξέτασης και αξιολόγησης όλων των αδειών χρήσης ύδατος, τόσο των υφιστάμενων όσο και όσων εκδίδονται μέχρι την έγκριση κάθε επόμενης Αναθεώρησης των Σχεδίων Διαχείρισης Λεκανών Απορροής Ποταμών (ΣΔΛΑΠ) των Υδατικών Διαμερισμάτων της χώρας, σύμφωνα με τις νέες απαιτήσεις, τα μέτρα και τους περιορισμούς που τυχόν θα έχουν θεσπισθεί με τα νέα αναθεωρημένα ΣΔΛΑΠ.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση της β' Αναθεώρησης των ΣΔΛΑΠ, η έγκρισή της, αντί του αρχικά προβλεπόμενου χρόνου (2021), αναμένεται τελικά να ολοκληρωθεί μέχρι τέλος του 2023. Το γεγονός αυτό έχει ως επακόλουθο να συμπαρασύρεται χρονικά και η ολοκλήρωση της διαδικασίας ανανέωσης ή έκδοσης αντίστοιχα των αδειών χρήσης ύδατος για τις περιπτώσεις (α), (β) και (γ) για ένα χρόνο μετά την ολοκλήρωση της β' Αναθεώρησης, δηλαδή μέχρι το τέλος του 2024, που θα είναι και ο χρόνος παράτασης της ισχύος των αδειών χρήσης ύδατος, σύμφωνα με τις σχετικές προβλέψεις της παραγράφου 4 του άρθρου 6 της σχετικής ΚΥΑ. Αντίστοιχα, η περίπτωση (δ) της παραπάνω διάταξης αφορά στις άδειες που εκδίδονται μετά την έγκριση της β' αναθεώρησης των ΣΔΛΑΠ.

Συνεπώς ο χρόνος ισχύος όλων των αδειών χρήσης ύδατος (αυτών που έχουν ήδη εκδοθεί καθώς και όσων πρόκειται να εκδοθούν μέχρι την έγκριση της β' Αναθεώρησης του ΣΔΛΑΠ του οικείου Υδατικού Διαμερίσματος) παρατείνεται μέχρι το τέλος του 2024. Επισημαίνεται ότι όλοι οι υπόλοιποι όροι που τέθηκαν στις Αποφάσεις που ήδη εκδόθηκαν, εξακολουθούν να ισχύουν.

Για οποιαδήποτε τυχόν διευκρίνιση ή ερώτημα επί του θέματος η Υπηρεσία μας θα είναι στη διάθεσή σας.

Ο Γενικός Διευθυντής Υδάτων

Δημήτριος Βακάλης

Αποδέκτες προς ενέργεια:

Αποκεντρωμένες Διοικήσεις της χώρας

- Γραφεία Συντονιστών
- Γενικές Δ/νσεις Χωροταξικής και Περιβαλλοντικής Πολιτικής/ Δ/νσεις Υδάτων

Εσωτ. Διανομή:

- Γρ. Γεν. Γραμμ. Φυσ. Περιβ/ντος & Υδάτων
- Δ/νση Α/Αρχείο Φ. 2



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ,
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ & ΙΟΝΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ
& ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΔΑΤΩΝ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΔΙΜΕΡΩΝ ΣΧΕΣΕΩΝ**

Ταχ. διεύθυνση : Μαινάλου & Σέκερη - Τρίτολη

Ταχ. Κώδικας : 221 00
Τηλέφωνο : 2710-234458
Fax : 2710-234492
Πληροφορίες : Γραφείο Προϊσταμένου
e-mail : dydaton@1747.syzefxis.gov.gr

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Τρίτολη, 23/05/2019

Αριθ. Πρωτ: 89322/2017

ΠΡΟΣ: ΩΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση άδειας χρήσης νερού αρδευτικής γεώτρησης (ΠΛΕΠΙ 6) ως προς τις αντλούμενες ποσότητες, τις αρδευόμενες εκτάσεις και τις συμπληρωματικές υδροληψίες στην θέση «ΠΛΕΠΙ» της Τ.Κ. **ΘΕΡΜΗΣΙΑΣ**, της Δ.Ε. **ΕΡΜΙΟΝΗΣ**, του Δήμου **ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ**, Π.Ε. **ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ** ιδιοκτησίας **ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.**

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗΣ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ, ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΚΑΙ ΙΟΝΙΟΥ

Έχοντας υπόψη:

1. Το Νόμο 3852/2010 (ΦΕΚ-87/Α/7-6-2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης-Πρόγραμμα Καλλικράτης».
2. Το Π.Δ 139/2010 (ΦΕΚ-232/Α'/27-12-2010) «Οργανισμός της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου».
3. Το Ν. 4071/2012(ΦΕΚ-85/Α/11-4-2012) περί: «Ρυθμίσεις για την τοπική ανάπτυξη, την αυτοδιοίκηση και την αποκεντρωμένη διοίκηση –Ενσωμάτωση Οδηγίας 2009/50/ΕΚ» και ειδικότερα το άρθρο 4.
4. Ο Νόμο 1739/87 (ΦΕΚ-201/Α) «Διαχείριση των Υδατικών Πόρων και άλλες διατάξεις».
5. Το Νόμο 4014/2011 (ΦΕΚ 209/Α/21-9-2011) περί: «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος»
6. Την Υ.Α. 1958/2012 (ΦΕΚ 21/Β/13-1-2012) περί «Κατάταξη δημόσιων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες σύμφωνα με το άρθρο 1 παράγραφος 4 του Ν. 4014/21.9.2011 (ΦΕΚ-209/ Α'/2011)» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
7. Το Νόμο 3199/2003 (ΦΕΚ-280/Α'/09-12-2003) «Προστασία και Διαχείριση των υδάτων – Εναρμόνιση με την οδηγία 2000/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 23ης Οκτωβρίου 2000».
8. Την υπ. αρ. οικ. 706/02/09/2010 (ΦΕΚ-1383/Β/28-09-2010) Απόφαση της Εθνικής Επιτροπής Υδάτων «Καθορισμός των Λεκανών Απορροής Ποταμών της χώρας και ορισμού των αρμόδιων Περιφερειών για την διαχείριση και προστασία τους» και το υπ. αρ. 131/01/02/2011 έγγραφο της ειδικής Γραμματείας Υδάτων.
9. Την με αρ. 391/2013 (ΦΕΚ 1004/Β/24.4.2013) Απόφαση Εθνικής Επιτροπής Υδάτων που αφορά την «Έγκριση των Σχεδίων Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών των Υδατικών Διαμερισμάτων Αττικής, Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας, Βόρειας Πελ/σου, Ανατολικής Πελ/σου, και Δυτικής Πελ/σου»
10. Την υπ' αρ. οικ. 146896/ 2014 (ΦΕΚ 2878/Β'/27-10-2014) Κ.Υ.Α., «Κατηγορίες Αδειών Χρήσης και εκτέλεσης έργων αξιοποίησης των υδάτων. Διαδικασία και όροι έκδοσης των αδειών, περιεχόμενο και διάρκεια ισχύος τους και άλλες συναφείς διατάξεις» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

11. Την υπ' αρ. Γ.Γ. 130479 (ΦΕΚ 2113/Β'/20-06-2017) Απόφαση του Συντονιστή Δυτικής Ελλάδας, Πελοποννήσου & Ιονίου περί παροχής εξουσιοδότησης στο Γενικό Διευθυντή και στους Προϊστάμενους των Υπηρεσιών για άσκηση αρμοδιοτήτων.
12. Την υπ' αριθμ. πρωτ. 46728/3125 (π.ε. 2014)/30-11-2015 (ΑΔΑ: 7ΕΔΙΟΡ1Φ-ΗΛΞ) απόφαση του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτ. Ελλάδας και Ιονίου περί χορήγησης άδεια χρήσης νερού υφιστάμενου δικαιώματος.
13. Την με αρ. πρωτ. 1154/13-3-2017 (αρ. πρωτ. της Δ/σης Υδάτων 89322/24-4-2017) θετική εισήγηση του Δήμου Ερμιονίδας του εν θέματι έργου με συνημμένο το φάκελο του έργου (έντυπη αίτηση-δήλωση, χάρτες, κ.λπ.).
14. Τον σχηματισμένο φάκελο με τα λοιπά στοιχεία.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

Την τροποποίηση της άδειας χρήσης νερού της ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.. Η άδεια αυτή αφορά την χρήση νερού από υφιστάμενη αρδευτική γεώτρηση (Πλέπι 6) στη θέση «ΠΛΕΠΙ» της Τ.Κ. Θερμησίας, της Δ.Ε. Ερμιόνης, Δήμου Ερμιονίδας, Π.Ε. Αργολίδας, που ανήκει στο Υδατικό Διαμέρισμα Ανατολικής Πελοποννήσου (Κ.Α. 03, GR 31), και στο Υπόγειο Υδατικό Σύστημα Ερμιόνης (GR0300070).

1. Βασικά χαρακτηριστικά του έργου:

Η υδροληψία με συντεταγμένες στο προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87 Χ=442528, Υ=4141339

•	Βάθος διάτρησης- σωλ.
: 120 μ / 100 μ	
•	Εξωτερική διάμετρος
/σωλήνωσης : 32 εκ./20 εκ.	διάτρησης
•	Κρίσιμη παροχή
: ---	
•	<u>Εκμεταλλεύσιμη Παροχή</u>
: 20 μ ³ /ώρα	
•	Στάθμη άντλησης
: ---	
•	Βάθος τοποθέτησης αντλίας
: 95 μ	
•	Κωδικό υδρομέτρου
: 007230	

Υφιστάμενοι αγωγοί αγωγός μεταφοράς νερού, συνολικού μήκους 2,86 km ως ακολούθως:
 Αγωγός 1, μήκος 1300 m, αρχή χ:442602, γ:4141888 και τέλος χ: 442975, γ:4140954,
 Αγωγός 2, μήκος 700 m, αρχή χ:442528, γ:4141340 και τέλος χ: 442870, γ:4140929,
 Αγωγός 3, μήκος 650 m, αρχή χ:442716, γ:4141757 και τέλος χ:442647, γ:4141269
 Αγωγός 4, μήκος 210 m, αρχή χ:442509, γ:4140917 και τέλος χ:442647, γ:4140939

Για τις ανάγκες άρδευσης χρησιμοποιείται παλαιά δεξαμενή χωρητικότητας 215 m³, διαστάσεων 15x15x1 m

2. Είδος – Μέγεθος μονάδας εκμετάλλευσης:

Η χρήση νερού χορηγείται για τις αρδευτικές ανάγκες 256,2 στρ. με ελιές, 14,5 στρ. με ροδιές, 25 στρ. με κηπευτικά, 3,8 στρ. με εσπεριδοειδή και 12,8 στρ. με οπωροφόρα με μέθοδο άρδευσης στάγδην, ιδιοκτησίας 'ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ Α.Ε.'.

3. Χορηγούμενη ποσότητα νερού

Για την εξυπηρέτηση μέρους των αρδευτικών αναγκών των καλλιεργειών της προηγούμενης παραγράφου που ανέρχονται σε 134.625 m³ ετησίως, ο δικαιούχος χρήστης μπορεί να χρησιμοποιεί από την συγκεκριμένη γεώτρηση μέχρι 14.931 m³ νερού/έτος (κυβικά μέτρα νερού το χρόνο) για άρδευση κατά την περίοδο από 1/04 έως 30/09. Οι υπόλοιπες αναγκαίες ποσότητες καλύπτονται από άλλες 8 υδροληψίες για τις οποίες έχουν εκδοθεί αντίστοιχες άδειες χρήσης νερού υφιστάμενων δικαιωμάτων (ΑΔΑ: ΩΣΛΟΟΡ1Φ-Ν9Φ, 7ΧΩ1ΟΡ1Φ-ΗΦΓ, ΩΤΨΡΟΡ1Φ-Β0Π, 7Τ22ΟΡ1Φ-ΔΞΕ, 70ΑΦΟΡ1Φ-6Β4, 71ΚΕΟΡ1Φ-1Χ4, ΩΙΤΗΟΡ1Φ-ΞΝ4 και αριθμ. πρωτ. αίτησης άδειας χρήσης νερού στον Δ. Ερμιονίδας 14739/7-12-2012) και για τις οποίες εκκρεμούν αντίστοιχα αιτήματα τροποποίησης της άδειας χρήσης νερού.

4. Διάρκεια ισχύος της άδειας - Απαγορεύσεις

- Η παρούσα άδεια χρήσης νερού ισχύει έως ένα (1) έτος μετά την έγκριση των αναθεωρημένων Σχεδίων Διαχείρισης (Β' κύκλος), δηλαδή έως το 2022.
- Η παρούσα άδεια αφορά αυστηρά τη χρήση και αποκλειστικά το έργο για το οποίο χορηγείται.
- Απαγορεύεται η αλλαγή ή επέκταση της μονάδας - εκμετάλλευσης, όπου χρησιμοποιείται το νερό, παρά μόνο μετά από νέα αίτηση και χορήγηση σχετικής άδειας.
- Απαγορεύεται η κατά οιονδήποτε τρόπο διάθεση σε τρίτους.
- Σε περίπτωση μεταγενέστερης κάλυψης των αναγκών σε νερό από δίκτυο αντίστοιχης χρήσης νερού, η άδεια ανακαλείται και το αντίστοιχο έργο τίθεται εκτός λειτουργίας.

5. Η παρούσα άδεια είναι δυνατόν

- I. Να ανανεωθεί μετά από σχετική αίτηση του ενδιαφερόμενου, εφόσον η αίτηση υποβληθεί πριν τη λήξη της αρχικής προθεσμίας.
- II. Να τροποποιηθεί πριν από τη λήξη της για λόγους που αφορούν τον δικαιούχο, μετά από νέα σχετική του αίτηση, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Για την τροποποίηση της παρούσας άδειας ισχύουν τα οριζόμενα στο Νόμο 3199/03 σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στο άρθρο 10 της Κ.Υ.Α. με αρ. 146896/2014.
- III. Να ανακληθεί ή καταργηθεί ή τροποποιηθεί από την υπηρεσία πριν τη λήξη της εφόσον συντρέχουν οι λόγοι που αναφέρονται στις παραγράφους του άρθρου 13 του Ν. 3199/2003.
- IV. Να ανακληθεί εφόσον οι κλιματολογικές συνθήκες, η ανομβρία αλλά και οι ιδιαίτερες υδρογεωλογικές συνθήκες της περιοχής δεν εξασφαλίζουν την βιωσιμότητα του υδροφορέα.

6. Παρακολούθηση και έλεγχος εφαρμογής και κανόνων:

- I. Ο κάτοχος της παρούσας άδειας είναι υπεύθυνος για τη τήρηση των προαναφερόμενων όρων.
- II. Η μη τήρηση των όρων της άδειας αυτής και γενικότερα των όρων του Ν. 3199/2003 επισύρει τις νόμιμες διοικητικές κυρώσεις του Ν. 3199/2003.

7. Όροι δέσμευσης και οι υποχρεώσεις του δικαιούχου.

Ο κάτοχος της παρούσας - χρήστης υποχρεούται:

- I. να διατηρεί τις εγκαταστάσεις χρήσης του νερού σε κατάσταση τέτοια, ώστε να προλαμβάνεται ή αποφεύγεται κάθε απώλεια και να επιδιορθώνει αμέσως κάθε βλάβη, ιδιαίτερα όταν επιφέρει απώλειες νερού,
- II. να παρέχει οποιαδήποτε διευκόλυνση στα αρμόδια όργανα για τον έλεγχο της τήρησης των όρων της άδειας, καθώς και άλλα στοιχεία απαραίτητα για το σκοπό αυτό,
- III. να συμμορφωθεί με την ισχύουσα νομοθεσία που αφορά στην προστασία των υδάτων από ρυπάνσεις και στη διάθεση αποβλήτων,
- IV. να ενημερώνει την υπηρεσία αδειοδότησης πριν από οποιαδήποτε αλλαγή υδρομέτρου
- V. Η άρδευση να γίνεται κατά προτίμηση μετά τη δύση του ηλίου, και κατά τις νυκτερινές ώρες. Με τον τρόπο αυτό θα υπάρχει λιγότερη απώλεια νερού, αλλά και η κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας θα συμπίπτει με ώρες χαμηλότερης ζήτησης,
- VI. Σε περίπτωση τοποθέτησης αγωγών μεταφοράς νερού που θα διέλθουν από αγροτικές ή δημοτικές οδούς, κλπ. να λάβει όλες τις απαιτούμενες εγκρίσεις
- VIII. να ελέγχεται η ποιότητα του νερού στην αρχή και στο τέλος της αρδευτικής περιόδου με έμφαση στην περιεκτικότητα σε νιτρικά, νιτρώδη και αμμωνία.

8. Η παρούσα άδεια :

- I. δεν απαλλάσσει το δικαιούχο αυτής από την υποχρέωση να εφοδιασθεί με άδεια ή έγκριση ή τήρηση όρων και περιορισμών άλλης Αρχής, αν από υφιστάμενες διατάξεις προκύπτει σχετική υποχρέωση, ούτε υποκαθιστά τυχόν άλλες απαιτούμενες εγκρίσεις,
- II. αφορά μόνο την χρήση νερού και δεν υποκαθιστά ούτε αναιρεί διατάξεις περί ιδρύσεως, λειτουργίας, χρήσεως γης, κ.λπ. ούτε νομιμοποιεί την χρήση του χώρου από πολεοδομική άποψη,
- III. δεν συνιστά εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, δεν θίγει εμπράγματα δικαιώματα του δημοσίου ή τρίτων και δεν αποτελεί στοιχείο απόδειξης ιδιωτικών εμπράγματων δικαιωμάτων, ενώ η υπηρεσία δε φέρει ευθύνη σε περίπτωση απαίτησης τρίτων από πλευράς ιδιοκτησίας,
- IV. δεν καθιστά υπεύθυνη την αδειοδοτούσα αρχή για τυχόν ζημιές και σχετικές απαιτήσεις τρίτων, κατά τη λειτουργία της δραστηριότητας, ευθύνη η οποία βαρύνει εξ ολοκλήρου τον αντίστοιχο φορέα.
- V. χορηγείται για την ικανοποίηση των πραγματικών αναγκών, με τους ανωτέρω όρους και υπό την προϋπόθεση ότι τα υποβληθέντα στοιχεία είναι αληθή. Σε αντίθετη περίπτωση η παρούσα άδεια ανακαλείται αυτοδίκαια και η υπηρεσία επιφυλάσσεται του δικαιώματος επιβολής των προβλεπόμενων από την ισχύουσα νομοθεσία κυρώσεων.
- VI. Προκειμένου να προστατευθούν άλλες νόμιμες χρήσεις και λειτουργούντα έργα γύρω από την υδροληψία η ετήσια χορηγούμενη ποσότητα ισχύει εφόσον μπορεί να αποδοθεί από το υδροληπτικό έργο και με βάσει τα υφιστάμενα υδατικά αποθέματα.
- VII. Η παρούσα άδεια καταγράφηκε με αριθμό κωδικού ΕΜΣΥ,

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗ
Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ & ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ**ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ**

ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΠΛΕΠΙ ΑΕ
ΠΛΕΠΙ ΘΕΡΜΗΣΙΑΣ
21051, ΘΕΡΜΗΣΙΑ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ

ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

1. Περιφέρεια Πελοποννήσου
 Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας
 Τμήμα Περιβάλλοντος & Υδροοικονομίας
 Ναύπλιο/ Τ.Κ. 211 00
2. ΔΗΜΟ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ
 Μελίνας Μερκούρη 11
 21300, Κρανίδι

Ε.Δ. :

1. Χ.Α.
2. Φάκελος Αποφάσεων Αργολίδα
3. Φάκελος έργου