ΕΙΔΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

"Serenity Village"

Εμβληματικού – Αειφορικού τουριστικού θερέτρου

ΦΟΡΕΑΣ ΠΡΟΩΘΗΣΗΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

HYDRA ROCK ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

ΘΕΣΗ ΕΡΓΟΥ: «ΒΛΑΧΕΪΚΑ» Δ. ΠΟΡΟΥ & ΜΕΤΟΧΙ Δ. ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ

ΜΕΛΕΤΗΤΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΙ : SUPCO Ε.Ε.

ΙΟΥΛΙΟΣ 2025

PANAGIOTIS VOULELLIS

Digitally signed by PANAGIOTIS VOULELLIS
Date: 2025.11.21 10:01:11 +02'00'

Περιεχόμενα

Κεφάλαιο 1: Εισαγωγή 14
1.1 Γενικά Στοιχεία Στρατηγικής Επένδυσης 14
1.2 Στοιχεία Φορέα Επένδυσης 18
1.3 Αντικείμενο της παρούσας μελέτης 19
Κεφάλαιο 2: Αναπτυξιακός χαρακτήρας / Προοπτικές ευρύτερης περιοχής 23
2.1 Διοικητική Δομή – Δημογραφικά και Κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά 23
2.1.1 Διοικητική & Οικιστική Δομή 23
2.1.2. Δημογραφικά χαρακτηριστικά 33
2.1.3. Οικονομική Δραστηριότητα 56
2.2 Φυσικογεωγραφικά χαρακτηριστικά 97
2.2.1 Γεωμορφολογία 97
2.2.2 Γεωλογικά χαρακτηριστικά 99
2.2.3 Ύδατα 100
2.3 Κλίμα 104
2.4 Φυσικό Περιβάλλον 107
2.4.1 Οικοσυστήματα 107
2.4.2 Χλωρίδα 108
2.4.3 Πανίδα 109
2.4.4 Περιοχές Προστασίας 110
2.5 Μεταφορικό δίκτυο και τεχνικές υποδομές 116
2.5.1 Οδικό δίκτυο 116
2.5.2 Θαλάσσιες μεταφορές 119
2.5.3 Περιβαλλοντικές υποδομές 130
2.5.4 Ενεργειακές υποδομές 134
Κεφάλαιο 3: Κατευθύνσεις υπερκείμενου σχεδιασμού 136
3.1 Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού 136
3.2 Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό 139
3.3 Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό (σχέδιο ΚΥΑ, Μάϊος 2024) 144
3.4 Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας - Αττικής 146
3.5 Αναθεώρηση ΠΧΠ Περιφέρειας Πελοποννήσου 150
3.6 Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο 154

3.7 Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο 162
Κεφάλαιο 4: Υφιστάμενες χρήσεις - καλύψεις γης 163
Κεφάλαιο 5: Χαρακτηριστικά ακινήτου 168
5.1. Θέση - Έκταση - Γεωμορφολογία 168
5.2. Ιδιοκτησιακό καθεστώς ακίνητου 170
5.3. Δομημένο περιβάλλον - Κατάσταση ακινήτου 174
5.4. Θεσμικό καθεστώς ακινήτου 175
5.4.1.Ισχύον πολεοδομικό καθεστώς 175
5.4.2. Οδός πρόσβασης και κυκλοφοριακή οργάνωση 175
5.4.3.Ειδικά καθεστώτα προστασίας 181
5.5. Δεδομένα και δεσμεύσεις που προκύπτουν από άλλες 187
5.5.1. Οριοθέτηση υδατορεμάτων 187
5.5.2. Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας 190
Κεφάλαιο 6: Ανάλυση SWOT – Αρχές Χωρικής Ανάπτυξης – Θεσμικό Πλαίσιο .. 196
6.1 Swot Analysis 196
6.2 Εκτίμηση Μέγιστου Πληθυσμού Φιλοξενίας 198
6.3 Αρχές Χωρικής Ανάπτυξης Ακινήτου 238
6.4 Θεσμικό Πλαίσιο Χωρικής Ανάπτυξης Ακινήτου 239
Κεφάλαιο 7: Αναλυτική παρουσίαση εναλλακτικών σεναρίων - Αξιολόγηση 242
7.1 Παρουσίαση Εναλλακτικών Σεναρίων 243
7.1.1. Μηδενικό Σενάριο: Μηδενική Λύση 243
7.1.2. Σενάριο 1: Δόμηση κατά τμήματα με το καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης για χρήσεις κατοικίας και τουρισμού 244
7.1.3. Σενάριο 2: Ανάπτυξη ως Στρατηγική Επένδυση με ΕΣΧΑΣΕ 249
7.1.3. Σενάριο 3: Ανάπτυξη ως περιοχής Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης – Π.Ο.Τ.Α. 256
7.2 Συγκριτική αξιολόγηση των σεναρίων και επιλογή του βέλτιστου εξ αυτών 260
Κεφάλαιο 8: Πρόταση χωρικού προορισμού ακινήτου 266
8.1 Χωρικός Προορισμός (Επενδυτική Ταυτότητα) Ακινήτου 266
8.1.1. Προτεινόμενη Γενική Οργάνωση 266
8.2 Ενδεικτική Οργάνωση και Τεκμηρίωση Αρχιτεκτονικής Πρότασης 280
8.2.1. Γενικό Κτιριολογικό Πρόγραμμα 280
Βιβλιογραφία 288

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1: Διοικητική Διαίρεση Δήμου Πόρου, 2021, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, ίδια επεξεργασία 25
Πίνακας 2: Διοικητική Διαίρεση Δήμου Ερμιονίδας, 2021, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, ιδία επεξεργασία 26
Πίνακας 3: Πληθυσμός ανά Περιφερειακή Ενότητα και ποσοστό επί της Περιφέρειας για τα έτη 2011 και 2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 2011-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr) 33
Πίνακας 4: Μόνιμος πληθυσμός και κατανομή των Δήμων της Π.Ε. Νήσων, για τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 2011-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr) 34
Πίνακας 5: Μόνιμος πληθυσμός στο Δ. Πόρου σε επίπεδο ΔΕ , ΔΚ και οικισμών για τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr) – Επεξεργασία: Ομάδα Μελέτης 36
Πίνακας 6: Πληθυσμιακή εξέλιξη (σε απόλυτες τιμές και ποσοστό %) κατά τη χρονική περίοδο 1991-2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr) – Επεξεργασία: Ομάδα 38
Πίνακας 7: Ρυθμός πληθυσμιακής μεταβολής (ποσοστό %) κατά τη χρονική περίοδο 1991-2021, Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr) – Επεξεργασία: Ομάδα Μελέτης 39
Πίνακας 8: Πληθυσμός και πυκνότητα κατοίκησης Πυκνότητα στο Δήμο Πόρου, στην Π.Ε. Νή-σων στην Π. Αττικής για και τα έτη 1991- 2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr)– Επεξεργασία: Ομάδα Μελέτης 41
Πίνακας 9: Μόνιμος πληθυσμός και κατανομή των Δήμων της Π.Ε. Αργολίδας, για τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 2011-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr) 42
Πίνακας 10: Μόνιμος πληθυσμός στο Δ. Ερμιονίδας σε επίπεδο ΔΕ & ΔΚ, για τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr) – Επεξεργασία: Ομάδα Μελέτης 44
Πίνακας 11: Πληθυσμιακή εξέλιξη (σε απόλυτες τιμές και ποσοστό %) κατά τη χρονική περίοδο 1991-2021 45
Πίνακας 12:Ρυθμός πληθυσμιακής μεταβολής (ποσοστό %) κατά τη χρονική περίοδο 1991-2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr) – Επεξεργασία: Ομάδα Μελέτης 48
Πίνακας 13:Μόνιμος πληθυσμός σε επίπεδο οικισμού, για τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr)– Επεξεργασία: Ομάδα Μελέτης 48
Πίνακας 14: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Π. Αττικής, Π.Ε. Νήσων, Δ. Πόρου – Μη ενεργός πληθυσμός (2021), Πηγή: Απογραφή 2021, ΕΛΣΤΑΤ 61
Πίνακας 15: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Π. Αττικής, Π.Ε. Νήσων, Δ. Πόρου – Μη ενεργός πληθυσμός (2021)-ποσοστιαία κατανομή ανά κατηγορία, Πηγή: Απογραφή 2021, ΕΛΣΤΑΤ 61

Πίνακας 16: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Π. Αττικής, Π.Ε. Νήσων, Δ. Πόρου – Μη ενεργός πληθυσμός (2011)-ποσοστιαία κατανομή ανά κατηγορία, Πηγή: Απογραφή 2011, ΕΛΣΤΑΤ 62
Πίνακας 17: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Ανδρών Π. Αττικής, Π.Ε. Νήσων, Δ. Πόρου – Μη ενεργός πληθυσμός (2011)-ποσοστιαία κατανομή ανά κατηγορία, Πηγή: Απογραφή 2011, ΕΛΣΤΑΤ 62
Πίνακας 18: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Γυναικών Π. Αττικής, Π.Ε. Νήσων, Δ. Πόρου – Μη ενεργός πληθυσμός (2011)-ποσοστιαία κατανομή ανά κατηγορία, Πηγή: Απογραφή 2011, ΕΛΣΤΑΤ 63
Πίνακας 19: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Π. Αττικής, Π.Ε. Νήσων, Δ. Πόρου – Μη ενεργός πληθυσμός (2001)-ποσοστιαία κατανομή ανά κατηγορία, Πηγή: Απογραφή 2001, ΕΛΣΤΑΤ 63
Πίνακας 20: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Ανδρών Π. Αττικής, Π.Ε. Νήσων, Δ. Πόρου – Μη ενεργός πληθυσμός (2001)-ποσοστιαία κατανομή ανά κατηγορία, Πηγή: Απογραφή 2001, ΕΛΣΤΑΤ 64
Πίνακας 21: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Γυναικών Π. Αττικής, Π.Ε. Νήσων, Δ. Πόρου – Μη ενεργός πληθυσμός (2001)-ποσοστιαία κατανομή ανά κατηγορία, Πηγή: Απογραφή 2001, ΕΛΣΤΑΤ 64
Πίνακας 22: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Δ. Πόρου – Μη ενεργός πληθυσμός (2021-2011)- Απόλυτη τιμή και ποσοστιαία κατανομή, Πηγή: Απογραφές 2021- 2011, ΕΛΣΤΑΤ 67
Πίνακας 23: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Δ. Πόρου – Μη ενεργός πληθυσμός (2001-2011)- Απόλυτη τιμή και ποσοστιαία κατανομή, Πηγή: Απογραφές 2011- 2001, ΕΛΣΤΑΤ 67
Πίνακας 24: Κατανομή απασχολούμενων ανά τομέα απασχόλησης για το 2001, 2011 και 2021, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 68
Πίνακας 25: Κατανομή οικονομικά ενεργών ή μη κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας Π.Ε Νήσων - Δ. Πόρου (2021), Πηγή: Απογραφή 2021, ΕΛΣΤΑΤ 69
Πίνακας 26: Κατανομή οικονομικά ενεργών ή μη κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας Π.Ε Νήσων - Δ. Πόρου (2021) – (ποσοστιαία κατανομή), Πηγή: Απογραφή 2011, ΕΛΣΤΑΤ 69
Πίνακας 27: Κατανομή οικονομικά ενεργών ή μη κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας Π.Ε Νήσων - Δ. Πόρου (2011), Πηγή: Απογραφή 2011, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr), ιδία επεξεργασία 70
Πίνακας 28: Κατανομή οικονομικά ενεργών ή μη κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας Π.Ε Νήσων - Δ. Πόρου (2011) – (ποσοστιαία κατανομή), Πηγή: Απογραφή 2011, ΕΛΣΤΑΤ 70
Πίνακας 29: Κατανομή οικονομικά ενεργών ή μη κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας Π.Ε Νήσων - Δ. Πόρου (2001), Πηγή: Απογραφή 2011, ΕΛΣΤΑΤ 71
Πίνακας 30: Κατανομή οικονομικά ενεργών ή μη κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας Π.Ε Νήσων - Δ. Πόρου (2001) – (ποσοστιαία κατανομή), Πηγή: Απογραφή 2011, ΕΛΣΤΑΤ 72
Πίνακας 31: Σύγκριση κατανομή οικονομικά ενεργών ή μη κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας Π.Ε Νήσων - Δ. Πόρου 2011-2021 – (ρυθμός μεταβολής), Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 73

Πίνακας 32: Σύγκριση κατανομή οικονομικά ενεργών ή μη κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας Π.Ε Νήσων - Δ. Πόρου 2011-2001 – (ρυθμός μεταβολής), Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 74
Πίνακας 33: Κατανομή καλλιεργήσιμων εκτάσεων Δ. Πόρου (2011-2021), Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 76
Πίνακας 34: Οικονομικώς ενεργός πληθυσμός κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας Π.Ε Νήσων - Δ. Πόρου (2001-2021), Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 80
Πίνακας 35: Οικονομικώς ενεργός πληθυσμός κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας Π.Ε Νήσων - Δ. Πόρου (2001-2021) – ποσοστιαία κατανομή, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 81
Πίνακας 36: Οικονομικώς ενεργός πληθυσμός κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας Π.Ε Νήσων - Δ. Πόρου – μεταβολή από το 2011 στο 2021, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 81
Πίνακας 37: Οικονομικώς ενεργός πληθυσμός κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας Π.Ε Νήσων - Δ. Πόρου– μεταβολή από το 2001 στο 2011, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 82
Πίνακας 38: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Π. Πελοποννήσου, Π.Ε. Αργολίδας, Δ. Ερμιονίδας – Μη ενεργός πληθυσμός (2021)- ποσοστιαία κατανομή ανά κατηγορία, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 87
Πίνακας 39: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός κατά φύλο Π. Πελοποννήσου, Π.Ε. Αργολίδας, Δ. Ερμιονίδας – Μη ενεργός πληθυσμός (2021), Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 88
Πίνακας 40: Ποσοστιαία κατανομή οικονομικά ενεργού πληθυσμού κατά φύλο Π. Πελοποννήσου, Π.Ε. Αργολίδας, Δ. Ερμιονίδας– Μη ενεργού πληθυσμού (2021), Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 88
Πίνακας 41: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Π. Πελοποννήσου, Π.Ε. Αργολίδας, Δ. Ερμιονίδας – Μη ενεργός πληθυσμός (2011)-ποσοστιαία κατανομή ανά κατηγορία, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 89
Πίνακας 42: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Ανδρών Π. Πελοποννήσου, Π.Ε. Αργολίδας, Δ. Ερμιονίδας – Μη ενεργός πληθυσμός (2011)-ποσοστιαία κατανομή ανά κατηγορία, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 89
Πίνακας 43: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Γυναικών Π. Πελοποννήσου, Π.Ε. Αργολίδας, Δ. Ερμιονίδας – Μη ενεργός πληθυσμός (2011)-ποσοστιαία κατανομή ανά κατηγορία, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 90
Πίνακας 44: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Π. Πελοποννήσου, Π.Ε. Αργολίδας, Δ. Ερμιονίδας – Μη ενεργός πληθυσμός (2001)-ποσοστιαία κατανομή ανά κατηγορία, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 90
Πίνακας 45: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Ανδρών Π. Πελοποννήσου, Π.Ε. Αργολίδας, Δ. Ερμιονίδας και ΔΕ – Μη ενεργός πληθυσμός (2001)-ποσοστιαία κατανομή ανά κατηγορία, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 90
Πίνακας 46: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Γυναικών Π. Πελοποννήσου, Π.Ε. Αργολίδας, Δ. Ερμιονίδας – Μη ενεργός πληθυσμός (2001)-ποσοστιαία κατανομή ανά κατηγορία, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 91
Πίνακας 47: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Δ. Ερμιονίδας – Μη ενεργός πληθυσμός (2021-2011)- Απόλυτη τιμή και ποσοστιαία κατανομή, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 93

Πίνακας 48: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Δ. Ερμιονίδας – Μη ενεργός πληθυσμός (2001-2011)- Απόλυτη τιμή και ποσοστιαία κατανομή, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 93
Πίνακας 49: Ζώνες Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας στο ΥΔ Ανατολικής Πελοποννήσου 102
Πίνακας 50: Αρχαιολογικοί Χώροι -ΤΙΦΚ στον Δήμο Πόρου, Πηγή: https://www.arxaiologikoktimatologio.gov.gr, ημ. προσβ. 02/07/2024, ιδία επεξεργασία 110
Πίνακας 51: Κηρυγμένοι Αρχαιολογικοί χώροι στο δήμο Ερμιονίδας, Πηγή: ίδια επεξεργασία 112
Πίνακας 52: Πλήθος Αποβιβασθέντων (Α) και Επιβιβασθέντων (Ε) & Διακίνηση Οχημάτων | Πλοία Πόρος – Πειραιάς Ε/Γ – Ο/Γ , 2023, Πηγή: Δήμος Πόρου 121
Πίνακας 53: Πλήθος Αποβιβασθέντων (Α) και Επιβιβασθέντων (Ε) | Πλοία Πόρος – Πειραιάς Ε/Γ – Υ/Γ, 2023, Πηγή: Δήμος Πόρου 122
Πίνακας 54: Πλήθος Αποβιβασθέντων (Α) και Επιβιβασθέντων (Ε) & Διακίνηση Οχημάτων | Πορθμείο Πόρου Γαλατά, 2023, Πηγή: Δήμος Πόρου 122
Πίνακας 55: Πλήθος Αποβιβασθέντων (Α) και Επιβιβασθέντων (Ε) Επιβατών Λιμένα Ερμιόνης, 2019-2022, Πηγή: Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο Ερμιονίδας..... 124
Πίνακας 56: Πλήθος Αποβιβασθέντων (Α) και Επιβιβασθέντων (Ε) Επιβατών Λιμένα Πόρτοχελίου, 2019-2022, Πηγή: Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο Ερμιονίδας126
Πίνακας 57: Πλήθος Αποβιβασθέντων (Α) και Επιβιβασθέντων (Ε) Επιβατών Λιμένα Κόστα, 2019-2022, Πηγή: Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο Ερμιονίδας 127
Πίνακας 58: Δεξαμενές ύδρευσης Δήμου Ερμιονίδας 130
Πίνακας 59: Γεωτεμάχια προς ανάπτυξη ακινήτου 170
Πίνακας 60: Ιδιοκτησιακό καθεστώς γεωτεμαχίων προς ανάπτυξη ακινήτου 172
Πίνακας 61: Swot Analysis, Πηγή: Ιδία Επεξεργασία..... 197
Πίνακας 62: Εκτιμήσεις πληθυσμού ενότητας 2Α (Πόρος) 211
Πίνακας 63: Εκτιμήσεις πληθυσμού ενότητας 2Β (Επαύλεις) 215
Πίνακας 64: Εκτιμήσεις πληθυσμού υποζώνης 1Γ (Club Μετόχι) 220
Πίνακας 65: Συνολική επιφάνεια προς αξιοποίηση στο Σενάριο 2 251
Πίνακας 66: Υπολογισμός δόμησης Ζώνης 1 – Σενάριο 2 252
Πίνακας 67: Υπολογισμός δόμησης Ενότητας 2.Α (Ζώνη 2) – Σενάριο 2 253
Πίνακας 68: Υπολογισμός δόμησης Ενότητας 2.Β (Ζώνη 2) – Σενάριο 2 254
Πίνακας 69: Υπολογισμός δόμησης Ενότητας 2.Γ (Ζώνη 2) – Σενάριο 2 255
Πίνακας 70: Συνολική δόμηση Ζώνης 1 και Ζώνης 2..... 285

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Διάγραμμα 1: Μόνιμος πληθυσμός στο Δ. Πόρου σε επίπεδο ΔΕ και οικισμό Πόρου για τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 37
Διάγραμμα 2: Μόνιμος πληθυσμός στο Δ. Πόρου σε επίπεδο οικισμών εκτός οικισμού Πόρου για τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 37
Διάγραμμα 3: Πυκνότητα κατοίκησης για τα έτη 1991- 2021 στις ΔΕ του Δ. Πόρου, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr) - Επεξεργασία: Ομάδα μελέτης 41

Διάγραμμα 4: Ποσοστιαία κατανομή του μόνιμου πληθυσμού στις Δ.Ε. του Δ. Ερμιονίδας, Πηγή: Απογραφή Μόνιμου Πληθυσμού 2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr) 43
Διάγραμμα 5: Μόνιμος πληθυσμός στο Δ. Ερμιονίδαςσε επίπεδο ΔΕ για τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr) 44
Διάγραμμα 6: Πληθυσμιακή Εξέλιξη Μόνιμου Πληθυσμού στις ΔΕ του Δ. Ερμιονίδας, Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr) 47
Διάγραμμα 7: Ποσοστιαία Μεταβολή Μόνιμου Πληθυσμού στις ΔΕ & ΔΚ του Δ. Ερμιονίδας, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr) –Επεξεργασία: Ομάδα Μελέτης 47
Διάγραμμα 8: Πληθυσμιακή εξέλιξη οικισμών στην Δ.Κ. Κρανιδίου για τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr) 50
Διάγραμμα 9: Πληθυσμιακή εξέλιξη οικισμών στην Δ.Κ. Διδύμων για τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr) 51
Διάγραμμα 10: Πληθυσμιακή εξέλιξη οικισμών στην Δ.Κ. Κοιλάδος για τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr) 51
Διάγραμμα.11: Πληθυσμιακή εξέλιξη οικισμών στην Δ.Κ. Πορτοχελίου για τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr) 52
Διάγραμμα 12: Πληθυσμιακή εξέλιξη οικισμών στην Δ.Κ. Φούρνων για τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr) 52
Διάγραμμα 13: Πληθυσμιακή εξέλιξη οικισμών στην Δ.Κ. Ερμιόνης για τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr) 53
Διάγραμμα 14: Πληθυσμιακή εξέλιξη οικισμών στην Δ.Κ. Ηλιοκάστρουγια τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr) 53
Διάγραμμα 15: Πληθυσμιακή εξέλιξη οικισμών στην Δ.Κ. Θερμησίαςγια τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr) 54
Διάγραμμα 16: Ενεργός πληθυσμός – Δήμος Πόρου (2021-2001), Πηγή: Απογραφές 2021 - 2011,ΕΛΣΤΑΤ 65
Διάγραμμα 17: Αριθμός Απασχολούμενων σε Π. Αττικής, Π.Ε. Νήσων, Δ. Πόρου (2021 - 2011), Πηγή: Απογραφές 2021 - 2011, ΕΛΣΤΑΤ 65
Διάγραμμα 18: Αριθμός Ανέργων σε Π. Αττικής, Π.Ε. Νήσων, Δ. Πόρου (2021 - 2011), Πηγή: Απογραφές 2021 - 2011, ΕΛΣΤΑΤ 66
Διάγραμμα 19: Αριθμός Μη Ενεργών σε Π. Αττικής, Π.Ε. Νήσων, Δ. Πόρου (2021 - 2011), Πηγή: Απογραφές 2021 - 2011, ΕΛΣΤΑΤ 66

Διάγραμμα 20: Ενεργός πληθυσμός κατά φύλο – Δήμος Ερμιονίδας (2021-2001), Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 91
Διάγραμμα 21: Ενεργός και μη ενεργός πληθυσμός – Π. Πελοποννήσου, Π.Ε. Αργολίδας, Δ. Ερμιονίδας (2021-2011), Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 92
Διάγραμμα 22: Άνεργοι – Π. Πελοποννήσου, Π.Ε. Αργολίδας, Δ. Ερμιονίδας (2021-2011), Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 92
Διάγραμμα 23: Μη ενεργοί– Π. Πελοποννήσου, Π.Ε. Αργολίδας, Δ. Ερμιονίδας (2021-2011), Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 93
Διάγραμμα 24: Μέσος όρος θερμοκρασιών και βροχοπτώσεων, Πηγή: meteoblue.com, ημ. προσβ. 17/7/2024 104
Διάγραμμα 25: Νεφελώδης, αίθριος και ημέρες βροχόπτωσης, Πηγή: meteoblue.com, ημ. προσβ. 17/7/2024 105
Διάγραμμα 26: Μέγιστες Θερμοκρασίες, Πηγή: ημ. προσβ. 17/7/2024..... 106
Διάγραμμα 27: Ποσά Υετού, Πηγή: meteoblue.com, Πηγή: ημ. προσβ. 17/7/2024 106
Διάγραμμα 28: Ταχύτητα Ανέμου, Πηγή: meteoblue.com, Πηγή: ημ. προσβ. 17/7/2024 107
Διάγραμμα 29: Σύνολο Αποβιβασθέντων (Α) και Επιβιβασθέντων (Ε) Επιβατών Λιμένα Ερμιόνης, 2019-2022, Πηγή: Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο Ερμιονίδας, Ιδία επεξεργασία 125
Διάγραμμα 30: Σύνολο Αποβιβασθέντων (Α) και Επιβιβασθέντων (Ε) Επιβατών Λιμένα Πόρτοχελίου, 2019-2022, Πηγή: Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο Ερμιονίδας, Ιδία επεξεργασία 126
Διάγραμμα 31: Σύνολο Αποβιβασθέντων (Α) και Επιβιβασθέντων (Ε) Επιβατών Λιμένα Κόστα, 2019-2022, Πηγή: Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο Ερμιονίδας, Ιδία επεξεργασία 128
Διάγραμμα 32: Διακίνηση οχημάτων από και προς λιμένα Κόστα, 2019-2022, Πηγή: Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο Ερμιονίδας, Ιδία επεξεργασία 128
Διάγραμμα 33: Εποχικό προφίλ πληρότητας καταλυμάτων στην περιοχή (ενδεικτική καμπύλη). Σημειώνεται η κορύφωση Ιουλίου–Αυγούστου (~85–95% πληρότητα) και η πολύ χαμηλή χρήση το χειμώνα (κλειστή μονάδα). Τα πραγματικά ποσοστά θα εξαρτηθούν από τις τάσεις της αγοράς και τη λειτουργία του χωριού..... 225

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΧΑΡΤΩΝ

Χάρτης 1: Χωροθέτηση περιοχής προτεινόμενης επένδυσης, Πηγή: ιδία επεξεργασία, υπόβαθρο Maxar 23
Χάρτης 2: Θέση της Περιφέρειας Πελοποννήσου στον ευρύτερο Ευρωπαϊκό χώρο, Πηγή: ΠΧΠ Πελοποννήσου (ΦΕΚ 186/Δ/2025) 29
Χάρτης 3: Θέση της Περιφέρειας Πελοποννήσου στον Ελλαδικό χώρο, Πηγή: ΠΧΠ Πελοποννήσου (ΦΕΚ 186/Δ/2025) 29
Χάρτης 4: Θέση Δήμου Ερμιονίδας και Δήμου Πόρου στις περιφέρειες Πελοποννήσου και Αττικής αντίστοιχα, πηγή: ίδια επεξεργασία 31

Χάρτης 5: Χάρτης κατανομής Ζωνών (ΖΔΥΚΠ) στην ευρύτερη περιοχή ενδιαφέροντος, Πηγή: https://floods.ypeka.gr/ 103
Χάρτης 6: Υδατορέματα και κλειστές λεκάνες της ΖΔΥΚΠ «Λοιπές χαμηλές ζώνες ρεμάτων Δήμων Ερμιονίδας και Επιδαύρου» EL03APSFR008 που επιλύθηκαν στα υδραυλικά μοντέλα διόδευσης πλημμυρών 103
Χάρτης 7: Αρχαιολογικοί Χώροι -Ιστορικοί Τόποι-ΤΙΦΚ- Έκταση επένδυσης, Πηγή: https://www.arxaiologikoktimatologio.gov.gr, ημ. προσβ. 02/07/2024, ιδία επεξεργασία 111
Χάρτης 8: Αποτύπωση κυρηγμένων αρχαιολογικών χώρων στον χώρων δήμου Ερμιονίδας 113
Χάρτης 9: Προστατευόμενες περιοχές Natura στον δήμο Πόρου, πηγή: https://natura2000.eea.europa.eu/, ημ. προσβ. 19/7/2024 114
Χάρτης 10: Καταφύγια άγριας ζωής στον δήμο Ερμιονίδας, πηγή: ίδια επεξεργασία 115
Χάρτης 11: Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο στην περιοχή των Δήμων Ερμιονίδας & Πόρου, Πηγή: Ιδία επεξεργασία 118
Χάρτης 12 Περιβαλλοντικές υποδομές Δήμων Ερμιονίδας και Πόρου, Πηγή: Ιδία επεξεργασία 133
Χάρτης 13 Ενεργειακές υποδομές Δήμων Ερμιονίδας και Πόρου, Πηγή: Ιδία επεξεργασία 135
Χάρτης 14: Χάρτης Χωρικών Ενοτήτων νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας - Αττικής (ν. 4277/2014) 147
Χάρτης 15: Χάρτης Χωρικών Ενοτήτων νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας - Αττικής (ν. 4277/2014) 152
Χάρτης 16: Χωροταξική Οργάνωση του Δήμου Ερμιονίδας με βάση την πρόταση του ΠΧΠ Πελοποννήσου 153
Χάρτης 17: Πολεοδομική Οργάνωση -Λειτουργίες, (Πηγή: Φ.Ε.Κ. 720Δ'/1991-χάρτης Π-1.11, ίδια επεξεργασία) 155
Χάρτης 18: Πολεοδομική οργάνωση-Λειτουργίες -κατευθύνσεις για την εκτός Γ.Π.Σ. περιοχή, (Πηγή: Φ.Ε.Κ. 720Δ'/1991-χάρτης Π-1.9, ίδια επεξεργασία) 156
Χάρτης 19: Πολεοδομική οργάνωση-Λειτουργίες -κατευθύνσεις για την εκτός Γ.Π.Σ. περιοχή, Έκταση επέμβαση (κόκκινο περίγραμμα) (Πηγή: Φ.Ε.Κ. 720Δ'/1991-χάρτης Π-1.9, ίδια επεξεργασία) 157
Χάρτης 20: Πολεοδομική οργάνωση Γ.Π.Σ., (Πηγή: Φ.Ε.Κ.166Δ'/1987-τροπ. 645Δ'/1997-χάρτης Π-1.2-Π1.3.2, ίδια επεξεργασία 160
Χάρτης 21: Πολεοδομική Γ.Π.Σ. Ερμίονης, (Πηγή: Φ.Ε.Κ. 194Δ'/2003, χάρτης Π-1.3, ίδια επεξεργασία) 161
Χάρτης 22: Καταγραφή εκτατικών χρήσεων στον εξωοικιστικό χώρο του δήμου Πόρου, Πηγή: Copernicus Coastal Zones, ημ. προσβ. 19/7/2024 164
Χάρτης 23: Καταγραφή εκτατικών χρήσεων στην έκταση επέμβαση (κόκκινο περίγραμμα), Πηγή: Copernicus Coastal Zones, ημ. προσβ. 19/7/2024 165
Χάρτης 24: Καταγραφή εκτατικών χρήσεων στον εξωοικιστικό χώρο του δήμου Ερμιονίδας,, Πηγή: Copernicus Coastal Zones, ημ. προσβ. 19/7/2024 166
Χάρτης 25: Καταγραφή εκτατικών χρήσεων στην έκταση επέμβαση (κόκκινο περίγραμμα), Πηγή: Copernicus Coastal Zones, ημ. προσβ. 19/7/2024 166

Χάρτης 26: Γεωτεμάχια προς ανάπτυξη ακινήτου 171
Χάρτης 27: Υφιστάμενη Επαρχιακή οδός και νέα χάραξη, Πηγή: Κυκλοφοριακή μελέτη VMC ΤΕΧΝΙΚΗ, 2025..... 177
Χάρτης 28: Οδική σύνδεση τμήματος ακινήτου στο Μετόχι, Πηγή: Ιδία Επεξεργασία..... 178
Χάρτης 29: Χωροθέτηση υποδομών λοιπών μεταφορικών υποδομών, Πηγή: Ιδία Επεξεργασία..... 180
Χάρτης 30: Χαρακτηρισμοί κυρωμένου δασικού χάρτη, Πηγή: https://gis.ktimanet.gr/gis/forestfinal..... 182
Χάρτης 31: Χαρακτηρισμοί κυρωμένου & αναρτημένου δασικού χάρτη, αποχαρακτηρισμένες εκτάσεις μετά από αντιρρήσεις, Πηγή: Ιδία επεξεργασία 186
Χάρτης 32: Οριογραμμές οριστικής οριοθέτησης ρεμάτων, Πηγή: Μελέτη οριοθέτησης ρεμάτων 2025..... 189
Χάρτης 33: Απόσπασμα χάρτη γεωλογικής καταλληλότητας στην περιοχή Μετόχι, Πηγή: Μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας 2025 194
Χάρτης 34: Απόσπασμα χάρτη γεωλογικής καταλληλότητας στην περιοχή «Βλαχέικα», Πηγή: Μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας 2025 195
Χάρτης 35: Χάρτης Σεναρίου 1, Πηγή: Ιδία επεξεργασία 245
Χάρτης 36: Χάρτης Σεναρίου 2: Ζώνες Παραθεριστικών – Τουριστικών Χωριών (πορτοκαλί) και Τουρισμού – Αναψυχής (μωβ), Πηγή: Ιδία επεξεργασία..... 251
Χάρτης 37: Χάρτης Σεναρίου 3, Πηγή: Ιδία επεξεργασία 260
Χάρτης 38: Χωροθέτηση ζωνών εντός συνολικής έκτασης..... 274

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 1: Χάρτης κλίσεων γεωμορφολογικού αναγλύφου 98
Εικόνα 2: Απόσπασμα γεωλογικού χάρτη ΙΓΜΕ, Φύλλο Μέθανα 1:50.000..... 99
Εικόνα 3: Υδατικό Διαμέρισμα Ανατολικής Πελοποννήσου, Πηγή: https://wfdgis.ypeka.gr/ 100
Εικόνα 4: Υδατικά Συστήματα στην περιοχή μελέτης, Πηγή: https://wfdgis.ypeka.gr/ 101
Εικόνα 5: Απόσπασμα χάρτη "Comprehensive & Core Networks: Inland waterways and ports", Πηγή: https://ec.europa.eu/transport/infrastructure/tentec/tentec-portal/map/maps.html..... 119
Εικόνα 6: Άποψη της περιοχής του λιμένα Πόρου, Πηγή: https://portofporos.gr/ 120
Εικόνα 7: Άποψη της περιοχής του λιμένα Πόρου,, Πηγή: https://portofporos.gr/ 121
Εικόνα 8: Άποψη της υφιστάμενης λιμενικής εγκατάστασης στο Μετόχι, Πηγή: Αρχείο ομάδας μελέτης 123
Εικόνα 9: Περιοχή λιμενικής εγκατάστασης Κόστα, Πηγή: Αρχείο ομάδας μελέτης 129

Εικόνα 10: Ναυπηγική εγκατάσταση πλησίον οικισμού Κοιλάδας, Πηγή: Αρχείο ομάδας μελέτης 130
Εικόνα 11: Εγκάρσια διατομή, εγκάρσια στην περιοχής της επένδυσης με προσανατολισμό Β-Ν 169

ΟΜΑΔΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ

ΟΝ/ΜΟ	ΡΟΛΟΣ - ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ	ΕΜΠΕΙΡΙΑ
Δρ. ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΒΟΥΛΕΛΛΗΣ	Γενική Διεύθυνση, Πολεοδόμος – Χωροτάκτης, PHD	< 15 έτη – Σύνταξη Τεχνικών/Πολεοδομικών Εκθέσεων Τεκμηρίωσης – Πολεοδομικές εργασίες Χωρικών/Πολεοδομικών Μελετών και Ερευνητικές Εργασίες στο ΕΜΠ
ΝΙΚΗ ΒΛΑΧΟΥ	Αρχιτέκτων Μηχανικός, MSc	< 15έτη – Σύνταξη Τεχνικών/Πολεοδομικών Εκθέσεων Τεκμηρίωσης – Πολεοδομικές εργασίες
Δρ. ΧΑΡΗΣ ΚΥΡΙΑΚΙΔΗΣ	Πολεοδόμος – Χωροτάκτης, PHD	< 15 έτη – Σύνταξη Τεχνικών/Πολεοδομικών Εκθέσεων Τεκμηρίωσης – Πολεοδομικές εργασίες Χωρικών/Πολεοδομικών Μελετών και Ερευνητικές Εργασίες στο ΕΜΠ
ΧΡΗΣΤΟΣ ΚΟΥΡΙΕΡΗΣ	Τοπογράφος Μηχανικός, MSc	< 15 έτη – Σύνταξη Τεχνικών/Πολεοδομικών Εκθέσεων Τεκμηρίωσης – Πολεοδομικές εργασίες Χωρικών
ΕΛΠΙΔΑ ΤΣΑΡΟΥΧΑ	Πολεοδόμος – Χωροτάκτης, MSc	< 5 έτη Σύνταξη Τεχνικών/Πολεοδομικών Εκθέσεων Τεκμηρίωσης – Πολεοδομικές εργασίες Χωρικών/Πολεοδομικών Μελετών
ΧΡΙΣΤΙΝΑ ΚΡΑΜΠΟΚΟΥΚΗ	Αρχιτέκτων Μηχανικός. MSc	< 5 έτη Σύνταξη μελετών αρχιτεκτονικής σύνθεσης – ανάπλασης, πολεοδομικών μελετών
ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΓΡΥΛΛΗΣ	Γεωγράφος , MSc	< 15 έτη – GIS EXPERT
ΘΟΔΩΡΗΣ ΤΣΑΟΥΣΗΣ	Τοπογράφος Μηχανικός, MSc	< 5 έτη Σύνταξη Τεχνικών/Πολεοδομικών Εκθέσεων Τεκμηρίωσης – Πολεοδομικές εργασίες Χωρικών/Πολεοδομικών Μελετών
ΦΙΛΙΠΠΟΣ ΗΛΙΑΔΗΣ	Πολεοδόμος – Χωροτάκτης, MSc	< 10 έτη – GIS EXPERT
ΓΙΑΝΝΗΣ ΓΙΑΝΝΑΚΟΠΟΥΛΟΣ	Πολεοδόμος – Χωροτάκτης, MSc	< 5 έτη Σύνταξη Τεχνικών/Πολεοδομικών Εκθέσεων Τεκμηρίωσης – Πολεοδομικές εργασίες Χωρικών/Πολεοδομικών Μελετών
ΧΑΡΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	Πολεοδόμος – Χωροτάκτης, MSc	< 15 έτη – Σύνταξη Τεχνικών/Πολεοδομικών Εκθέσεων Τεκμηρίωσης –

		Πολεοδομικές εργασίες Χωρικών, Ευρωπαϊκές Χρηματοδοτήσεις
ΤΑΝΙΑ ΑΝΤΩΝΙΟΥ	Πολεοδόμος – Χωροτάκτης	< 5 έτη Σύνταξη Τεχνικών/Πολεοδομικών Εκθέσεων Τεκμηρίωσης – Πολεοδομικές εργασίες
ΤΡΙΑΝΤΑΦΥΛΛΟΣ ΦΑΛΑΡΑΣ	Γεωγράφος , MSc	> 5 έτη – GIS EXPERT
ΧΡΥΣΑ ΙΩΑΝΝΙΔΗ	Τοπογράφος Μηχανικός, MSc	> 5 έτη Σύνταξη Τεχνικών/Πολεοδομικών Εκθέσεων Τεκμηρίωσης – Πολεοδομικές εργασίες Χωρικών/Πολεοδομικών Μελετών
ΗΡΩ ΓΟΥΛΙΕΜΑΚΗ	Διαχείριση Συμβάσεων - Έργων	<5 έτη Διοικητικές Εργασίες
ΞΑΝΘΗ ΠΑΠΑΒΑΣΙΛΕΙΟΥ	Γραμματειακή Υποστήριξη	<5 έτη Διοικητικές Εργασίες

Κεφάλαιο 1: Εισαγωγή

1.1 Γενικά Στοιχεία Στρατηγικής Επένδυσης

Η προτεινόμενη επένδυση αφορά στη δημιουργία ενός εμβληματικού, αειφορικού τουριστικού θέρετρου υψηλών προδιαγραφών, το οποίο θα αναπτυχθεί σε περιοχή μοναδικού φυσικού κάλλους, στις νοτιοανατολικές παρυφές του Δήμου Πόρου και σε γειτονική περιοχή του Δήμου Ερμιονίδας. Το επενδυτικό σχέδιο περιλαμβάνει τη δημιουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος και την ανάπτυξη ενός οργανωμένου Παραθεριστικού Τουριστικού Χωριού, με έμφαση στην παροχή ποιοτικών υπηρεσιών διαμονής, στην ενσωμάτωση βιώσιμων κατασκευαστικών προτύπων και στην περιβαλλοντικά υπεύθυνη λειτουργία. Πρόκειται για έργο που δεν απευθύνεται σε μαζικό τουρισμό, αλλά εστιάζει στη δημιουργία μιας υψηλής ποιότητας εμπειρίας διαμονής, με παράλληλη ενίσχυση της τοπικής οικονομίας και απασχόλησης.

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

Σύμφωνα με την παραπάνω Απόφαση η ΔΕΣΕ αποφάσισε:

«το χαρακτηρισμό του επενδυτικού σχεδίου «Δημιουργία Εμβληματικού - Αειφορικού Τουριστικού Θερέτρου Υψηλών Προδιαγραφών» του επενδυτικού φορέα«HYDRA ROCK ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» ως «Στρατηγική Επένδυση» κατά την έννοια των διατάξεων του ν. 4864/2021, την ένταξη του συνόλου του επενδυτικού σχεδίου στην κατηγορία «Στρατηγικές Επενδύσεις 1»

της υποπερ. αα' της περ. α' της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 4864/2021, συνολικού προϋπολογισμού τετρακοσίων εβδομήντα τεσσάρων εκατομμυρίων και εξακοσίων είκοσι πέντε χιλιάδων ευρώ (474.625.000,00€) καθώς και τα ακόλουθα:

α. Τη χορήγηση του κινήτρου χωροθέτησης της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 4864/2021 [κατάρτιση Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. με ειδικότερες χρήσεις «Τουρισμός - Αναψυχή»: Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα (Σ.Κ.Τ.) και «Τουριστικό Παραθεριστικό Χωριό»],

β. τη χορήγηση του κινήτρου ταχείας αδειοδότησης του άρθρου 9 του ν. 4864/2021 και την έγκριση/έκδοση/τροποποίηση κάθε άλλης αναγκαίας άδειας και διοικητικής πράξης προς τον σκοπό υλοποίησης του ως άνω επενδυτικού σχεδίου,

γ. την εφαρμογή των ευεργετικών διατάξεων του άρθρου 5 του ν. 4864/2021 περί παραχώρησης χρήσης αιγιαλού και παραλίας,

δ. την εφαρμογή των ευεργετικών διατάξεων του άρθρου 6 του ν. 4864/2021 περί βοηθητικών και συνοδών έργων. Ειδικότερα, τη μετατόπιση τμήματος της Επαρχιακής Οδού 58 Γαλατά Ερμιόνης, υπό τον όρο των σχετικών εγκρίσεων των αρμόδιων αρχών και

ε. σε περίπτωση αποχαρακτηρισμού μέρους των δασικών εκτάσεων του γεωτεμαχίου επέμβασης, κατόπιν εξέτασης των υποβληθεισών ενστάσεων από τις αρμόδιες αρχές και σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, το τυχόν αποχαρακτηρισθέν τμήμα δύναται να επαυξάνει την επιφάνεια επέμβασης επί του πολυγώνου της επένδυσης, λαμβάνοντας υπόψη τις παραδοχές, τους όρους και τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στη σχετική γνωμοδότηση της «Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» προς τη Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων, όπως αυτή ενεκρίθη από το Διοικητικό Συμβούλιο της ως άνω εταιρείας κατά την 29η.11.2024 (Απόσπασμα Πρακτικού Συνεδρίασης 434).».

Η συνολική έκταση του επενδυτικού σχεδίου ανέρχεται σε περίπου 1.750,88 στρέμματα. Ειδικότερα, η κύρια περιοχή ανάπτυξης – περίπου 1.711,38 στρέμματα – χωροθετείται στη περιοχή «Βλαχέικα» εντός των διοικητικών ορίων

του Δήμου Πόρου (Περιφερειακή Ενότητα Νήσων, Περιφέρεια Αττικής), ενώ μια μικρότερη, συμπληρωματική έκταση ~39,50 στρεμμάτων αναπτύσσεται στην παραθαλάσσια περιοχή Μετοχίου του Δήμου Ερμιονίδας (Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας, Περιφέρεια Πελοποννήσου), σε απόσταση μικρότερη των 1.500 μέτρων, όπως επιτρέπει η παρ. 1γ του άρθρου 7 του ν. 4864/2021 για ΕΣΧΑΣΕ. Η χωροθέτηση του έργου σε μια περιοχή με έντονα αναπτυσσόμενο τουριστικό δυναμικό και σημαντικές περιβαλλοντικές αξίες, καθιστά τη συγκεκριμένη επένδυση στρατηγικής σημασίας, τόσο για τον Αργοσαρωνικό όσο και για τον ευρύτερο θαλάσσιο και νησιωτικό τουρισμό της χώρας.

Η επένδυση περιλαμβάνει δύο κύριες ζώνες ανάπτυξης. Η πρώτη ζώνη ανάπτυξης (Ζώνη 1), με χρήση «Τουριστικού Παραθεριστικού Χωριού», εκτείνεται σε επιφάνεια 1.362,32 στρεμμάτων, εκ των οποίων 926,19 στρέμματα αποτελούν την τελική επιφάνεια προς πολεοδομική αξιοποίηση, μετά την αφαίρεση ζωνών ρέματος και εκτάσεων δασικού χαρακτήρα. Η πολεοδόμηση της περιοχής θα βασιστεί σε αρχές οικολογικού σχεδιασμού και οι αντίστοιχες τουριστικές κατοικίες που θα ανεγερθούν θα φέρουν χαρακτηριστικά βιοκλιματικού σχεδιασμού, πληρώντας τα κριτήρια παθητικών κτιρίων με ετήσια κατανάλωση ενέργειας <15kWh/τ.μ., σύμφωνα με τα πρότυπα του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων και τις κατευθύνσεις του ν. 4936/2022 (Εθνικός Κλιματικός Νόμος).

Η δεύτερη ζώνη, με χρήση «Τουρισμού – Αναψυχής», καλύπτει συνολική έκταση 387,25 στρεμμάτων (Ζώνη 2), εκ των οποίων ~369,55 στρ. απομένουν καθαρά προς αξιοποίηση, μετά τον αφαιρετέο υπολογισμό επιφανειών ρεμάτων και εκτάσεων δασικού χαρακτήρα. Σε αυτήν τη ζώνη χωροθετείται πολυτελές ξενοδοχειακό συγκρότημα πέντε αστέρων, δυναμικότητας 200 κλινών, με συνοδευτικές υποδομές υψηλής ποιότητας (χώροι ευεξίας, SPA, αθλητικοί χώροι, εστίαση). Περιμετρικά του συγκροτήματος προβλέπεται η κατασκευή 45 τουριστικών κατοικιών, επιφάνειας ~241 τ.μ. έκαστη, καθώς και τριών μεγάλων τουριστικών επαύλεων, επιφανείας ~2.000 τ.μ. με ιδιωτικές πισίνες και ενσωματωμένα συστήματα αθλητικών δραστηριοτήτων. Συμπληρωματικά, στη γειτονική έκταση της Ερμιονίδας, προβλέπεται η ανάπτυξη ενός υπερσύγχρονου

Κέντρου Αθλητικού Τουρισμού κλειστού τύπου, επιφάνειας ~2.680 τ.μ., το οποίο θα διαθέτει γήπεδα, γυμναστήρια και βοηθητικούς χώρους.

Καινοτομία της επένδυσης αποτελεί και η ίδρυση ενός πολυλειτουργικού αγροκτήματος, σύμφωνα με το άρθρο 52 του ν. 4235/2014, που θα λειτουργήσει ως οργανωμένη δομή πρωτογενούς παραγωγής και παράλληλης τουριστικής αξιοποίησης. Το αγρόκτημα θα περιλαμβάνει καλλιέργειες τοπικών προϊόντων, διατήρηση αυτόχθονου φυτικού και ζωικού κεφαλαίου, καθώς και χώρους παρουσίασης, εστίασης και εκπαίδευσης επισκεπτών. Ο σκοπός είναι η ενοποίηση του τουρισμού με την τοπική παραγωγή, η ενίσχυση της επισιτιστικής αλυσίδας μικρής κλίμακας, η διατήρηση της πολιτιστικής παράδοσης και η ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής της περιοχής μέσω της ένταξης των κατοίκων στον σχεδιασμό και τη λειτουργία του έργου.

Η επένδυση έχει σχεδιαστεί από το σύνολο του επιχειρηματικού φορέα ώστε να αποτελεί υπόδειγμα σύγχρονου και υπεύθυνου σχεδιασμού. Ειδικότερα, προβλέπεται η υιοθέτηση όλων των δεσμεύσεων που απορρέουν από το άρθρο 7 παρ. 4 του ν. 4864/2021 περί εφαρμογής ESG πολιτικών. Από την έναρξη της λειτουργίας της, η επένδυση θα διαθέτει ενσωματωμένο σύστημα βιώσιμης διαχείρισης, θα δημοσιεύει ετήσιο απολογισμό βιωσιμότητας (non-financial disclosure), σύμφωνα με τα πρότυπα GRI Standards, και θα θέτει σαφείς δείκτες παρακολούθησης στους άξονες: περιβάλλον (E), κοινωνία (S), διακυβέρνηση (G).

Η επένδυση υιοθετεί εξ αρχής αρχές της κυκλικής οικονομίας, προκρίνει την εξοικονόμηση φυσικών πόρων (ενέργεια, νερό, εδάφη), περιορίζει τις εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου και συμβάλλει άμεσα στην επίτευξη του στόχου της ΕΕ και της Ελλάδας για μείωση ρύπων κατά 55% έως το 2030 σε σχέση με το έτος βάσης 1990, σύμφωνα με τη δέσμη "Fit for 55" της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας.

Η επένδυση της HYDRA ROCK A.E. αποτελεί πρότυπο στρατηγικής παρέμβασης στο πεδίο του βιώσιμου τουρισμού και συνδυάζει τις σύγχρονες απαιτήσεις πολυτελούς φιλοξενίας με τις εθνικές και ευρωπαϊκές επιταγές για υπεύθυνη αξιοποίηση των φυσικών πόρων, ενίσχυση της ανθεκτικότητας και επίτευξη της κλιματικής ουδετερότητας. Το έργο ενσωματώνει το σύνολο των στοιχείων που

ορίζει η νομοθεσία περί Στρατηγικών Επενδύσεων, προωθεί μία πράσινη αναπτυξιακή ταυτότητα και αναμένεται να συνεισφέρει καταλυτικά στον ποιοτικό μετασχηματισμό του ελληνικού τουριστικού προϊόντος.

1.2 Στοιχεία Φορέα Επένδυσης

Ο φορέας επένδυσης της στρατηγικής ανάπτυξης του εμβληματικού και αειφορικού τουριστικού θέρετρου είναι η «HYDRA ROCK ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.». Πρόκειται για μια νεοσύστατη εταιρεία, η οποία δραστηριοποιείται στον τομέα της ανάπτυξης ακινήτων και του τουρισμού, με τελικό πραγματικό δικαιούχο τον κ. Ιωάννη Βαρδινογιάννη του Βαρδή.

Παρά την πρόσφατη ίδρυσή της, η HYDRA ROCK ξεχωρίζει για την εμπειρία και τη δυναμική που απορρέουν από το κύρος και την επιχειρηματική οξυδέρκεια του ιδρυτή της. Ο κ. Βαρδινογιάννης είναι γνωστός επιχειρηματίας με ευρύ φάσμα δραστηριοτήτων σε διάφορους τομείς της ελληνικής οικονομίας, συμπεριλαμβανομένων των χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών, της ενέργειας και των τουριστικών επιχειρήσεων. Κατέχει θέσεις Διευθύνοντος Συμβούλου και μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου σε πολλές εταιρείες, εκ των οποίων ορισμένες είναι εισηγμένες στο Ελληνικό Χρηματιστήριο. Ενδεικτικά, στον τομέα του τουρισμού διαχειρίζεται τη -μη εισηγμένη- εταιρεία «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΡΝΙΚΟΣ Α.Ε.», που λειτουργεί το ξενοδοχείο 5* «NJV Athens Plaza» στην Πλατεία Συντάγματος.

Το όραμα της HYDRA ROCK είναι η δημιουργία ενός Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος και Τουριστικού Χωριού, που θα διαφοροποιείται από τη λογική του «μαζικού τουρισμού». Στόχος είναι η βελτίωση της ποιότητας των προσφερόμενων υπηρεσιών και υποδομών, η ανάδειξη, προβολή και προστασία του φυσικού, και πολιτιστικού κεφαλαίου της Ελλάδας, καθώς και η προώθηση εναλλακτικών μορφών τουρισμού.

1.3 Αντικείμενο της παρούσας μελέτης

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 7 του Ν. 4864/2021 για την πραγματοποίηση Στρατηγικών Επενδύσεων επί ιδιωτικών ακινήτων, δύναται, μετά από απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε., να καταρτίζονται, από τη Γενική Γραμματεία Στρατηγικών και Ιδιωτικών Επενδύσεων, Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ). Οι διατάξεις των άρθρων 11, 12, 13, 13Α παράγραφοι 2, 14 και 14Α του Ν. 3986/2011 (Α΄152) όπως ισχύουν, εφαρμόζονται αναλόγως.

Ως εκ τούτου, αντικείμενο της παρούσας μελέτης αποτελεί η τεκμηρίωση του χωρικού προορισμού του προς ανάπτυξη ακινήτου, σύμφωνα με τις ειδικότερες προβλέψεις και περιορισμούς περί πολεοδόμησης, με συντελεστή δόμησης και κάλυψης ως προβλέπεται στο Ν. 3986/2011, που συνιστά και την επενδυτική της ταυτότητα, μέσω της αξιολόγησης της υφιστάμενης κατάστασης και των τάσεων της ευρύτερης περιοχής, υπό το πρίσμα αναπτυξιακών δυνατοτήτων και προοπτικών, χωροταξικών – πολεοδομικών κατευθύνσεων και ρυθμίσεων, καθώς και οικονομικών, πολιτιστικών και περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών. Η παρούσα Μελέτη υποβάλλεται στη Γενική Γραμματεία Στρατηγικών και Ιδιωτικών Επενδύσεων (Γ.Γ.Σ.Ι.Ε.) του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, προκειμένου να εκδοθεί το προεδρικό διάταγμα (Π.Δ.) έγκρισης του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. «Serenity Village» για τη δημιουργία Εμβληματικού – Αειφορικού τουριστικού θερέτρου.

Σημειώνεται πως η εν λόγω επένδυση αφορά τη δημιουργία :

- Ζώνης Παραθεριστικού – Τουριστικού Χωριού, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. Β.4Α του άρθρου 11 του Ν.3986/2011
- Ζώνης Τουρισμού – Αναψυχής, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. Β.1 του άρθρου 11 του Ν.3986/2011

Η μελέτη του ΕΣΧΑΣΕ συνοδεύεται από τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), η οποία αναλύει τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις του έργου και προτείνει βιώσιμες λύσεις για τη διαχείριση των φυσικών πόρων, των απορριμμάτων, των αποβλήτων και της ύδρευσης κατά τη φάση λειτουργίας της επένδυσης.

Το παρόν ΕΣΧΑΣΕ έχει εκπονηθεί με βάση τα κριτήρια βιωσιμότητας και περιβαλλοντικής προστασίας που ορίζονται από την εθνική και ευρωπαϊκή νομοθεσία. Περιλαμβάνει ειδικές ρυθμίσεις για τη χρήση γης, την προστασία του τοπίου, την ενσωμάτωση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και την εφαρμογή πολιτικών κυκλικής οικονομίας. Στο πλαίσιο αυτό, εξασφαλίζεται ότι η επένδυση δεν θα επηρεάσει αρνητικά την πολιτιστική και φυσική κληρονομιά της περιοχής.

Η μελέτη του ΕΣΧΑΣΕ συμβάλλει στην προώθηση της επένδυσης με τρόπο που ενισχύει την τοπική οικονομία, δημιουργεί νέες θέσεις εργασίας και παράλληλα διατηρεί την οικολογική ισορροπία της περιοχής.

Συνοψίζοντας, από τα παραπάνω, διαπιστώνεται πως ο στόχος της παρούσας επένδυσης εστιάζει στην απόδοση βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας με την απήχηση του επενδυτικού σχεδίου στην υψηλού επιπέδου αγορά επαύλεων, και την εναρμόνιση της με τις εθνικές και τις ειδικότερες κατευθύνσεις χωροταξικού σχεδιασμού παράλληλα με τη διατήρηση των περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών, ενισχύοντας συγχρόνως και την τοπική οικονομία.

Στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης, η διάρθρωση των κεφαλαίων – μετά το παρόν εισαγωγικό Κεφάλαιο 1 - και τα θέματα που περιλαμβάνουν συνοπτικά έχουν ως εξής :

Κεφάλαιο 2: διερευνώνται, η διοικητική δομή, τα δημογραφικά, αναπτυξιακά, κοινωνικο-οικονομικά και χωρικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής μελέτης (όπως αυτή έχει προσδιοριστεί στα πλαίσια της παρούσας μελέτης) η οποία περιλαμβάνει τους Δήμους Πόρου και Ερμιονίδας των Π.Ε. Νήσων και Αργολίδας. Η μελέτη των συγκεκριμένων χαρακτηριστικών κρίνεται αναγκαία για να κατανοηθεί το ευρύτερο χωρικό πλαίσιο της περιοχής, μιας που και οι επιδράσεις που θα έχει η εν λόγω επένδυση, αναμένεται να είναι ιδιαίτερα σημαντικές για την ευρύτερη περιοχή.

Κεφάλαιο 3: εξετάζονται οι κατευθύνσεις σε επίπεδο χωρικού σχεδιασμού και ειδικά των χωροταξικών πλαισίων (Εθνικού – Περιφερειακού) καθώς και των σχεδίων τοπικού και ειδικού σχεδιασμού. Στόχος είναι μέσω της σύνοψης των εν λόγω κατευθύνσεων (του χωρικού σχεδιασμού) για την ευρύτερη περιοχή μελέτης, να εξεταστούν και να αξιολογηθούν τα χαρακτηριστικά και οι προτάσεις

ανάπτυξης της προτεινόμενης επένδυσης ως προς τη συμβατότητά τους με τις κατευθύνσεις του χωρικού σχεδιασμού.

Κεφάλαιο 4: γίνεται ανάλυση των υφιστάμενων χρήσεων γης στην άμεση περιοχή γειτνίασης του ακινήτου. Κεντρικό σημείο ανάλυσης του κεφαλαίου αποτελεί ο προσδιορισμός και η ανάλυση των βασικών πολεοδομικών χαρακτηριστικών της άμεσης περιοχής επιρροής του ακινήτου.

Κεφάλαια 5–6: εξετάζονται τα χαρακτηριστικά του ακινήτου ως προς τη γεωμορφολογία, το ιδιοκτησιακό και θεσμικό καθεστώς του ακινήτου και τη σχέση του με το δομημένο περιβάλλον. Από τα παραπάνω εξάγονται συμπεράσματα σε διάφορες χωρικές κλίμακες τα οποία αξιολογούνται με τη χρήση του εργαλείου της SWOT ανάλυσης.

Κεφάλαιο 7: εξετάζονται εναλλακτικά σενάρια ανάπτυξης του εξεταζόμενου ακινήτου της στρατηγικής επένδυσης καθώς και το σενάριο της μηδενικής λύσης. Αξιολογούνται οι εναλλακτικές δυνατότητες ανάπτυξης ως προς τις επιπτώσεις τους στο φυσικό και στο ανθρωπογενές περιβάλλον και στη συμβολή τους στο δημόσιο όφελος/συμφέρον και επιλέγεται το βέλτιστο σενάριο της βιώσιμης ανάπτυξης.

Κεφάλαιο 8: παρουσιάζεται πιο αναλυτικά η βέλτιστη πρόταση χωρικού προορισμού του ακινήτου. Η πρόταση αναλύεται τόσο ως προς την επενδυτική ταυτότητα του έργου όσο και ως προς τα χωρικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά του, που τεκμηριώνουν την πολεοδομική οργάνωση και σύνθεση καθώς και την ενδεικτική οργάνωση ανάπτυξη των τουριστικών εγκαταστάσεων και την ενδεικτική γενική διάταξη των λοιπών κτιριακών εγκαταστάσεων και υποδομών.

Η δομή της παρούσας έκθεσης ακολουθεί αναλογικά τη δομή των μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων που καταρτίζονται σύμφωνα με τα οριζόμενα του άρθρου 8 του Ν.4447/2016 καθώς και της με αρ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/6015/136/2022 Απόφαση του Υπουργού ΥΠΕΝ (Β΄510) για τις «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Π.Σ)», προσαρμοσμένες όμως στο βασικό περιεχόμενο των ΕΣΧΑΣΕ όπως αναλυτικά περιγράφεται στο οικείο θεσμικό

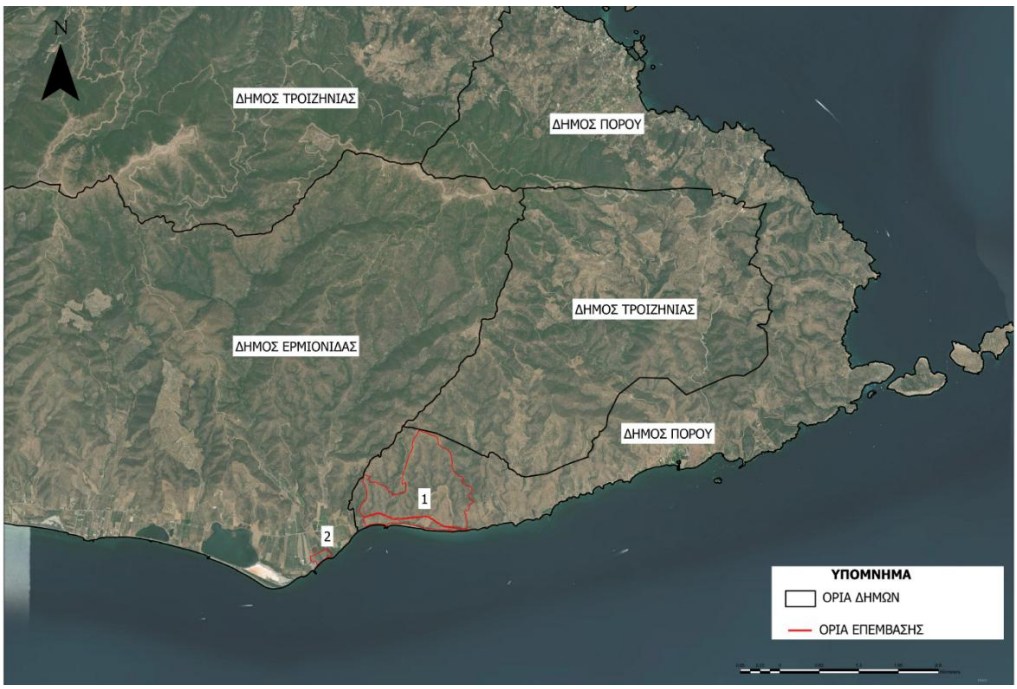
πλαίσιο του ισχύοντος σήμερα ν.4864/2021 καθώς και στις διατάξεις των άρθρων 11, 12 και 13 και επόμενα του ν. 3986/2011.

Κεφάλαιο 2: Αναπτυξιακός χαρακτήρας / Προοπτικές ευρύτερης περιοχής

2.1 Διοικητική Δομή – Δημογραφικά και Κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά

2.1.1 Διοικητική & Οικιστική Δομή

Η προτεινόμενη επένδυση με τίτλο «Ίδρυση υπερπολυτελούς Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος και Τουριστικού Χωριού» πρόκειται να αναπτυχθεί σε δύο διακριτά τμήματα: α) το πρώτο, κύριο τμήμα ιδιοκτησίας της εταιρίας HYDRA ROCK ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ βρίσκεται στη περιοχή «Βλαχέικα» στο ηπειρωτικό τμήμα του Δήμου Πόρου της Περιφερειακής Ενότητας Νήσων της Περιφέρειας Αττικής και β) το δεύτερο, μικρότερο τμήμα της προτεινομένης επένδυσης, βρίσκεται δυτικά του πρώτου σε απόσταση μικρότερη των 800 μέτρων, στη περιοχή Μετόχι εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Ερμιονίδας (Π.Ε. Αργολίδας). Στο πλαίσιο της παρούσας τεχνικής έκθεσης, ως ευρύτερη περιοχή του ακινήτου, ορίζεται κατά συνέπεια το σύνολο των παραπάνω Δήμων (Πόρου και Ερμιονίδας), με περισσότερη έμφαση στην ανάλυση να δίνεται στον Δήμο Πόρου, καθώς σε αυτόν εντοπίζονται οι βασικές δραστηριότητες της προτεινόμενης επένδυσης.



Χάρτης 1: Χωροθέτηση περιοχής προτεινόμενης επένδυσης, Πηγή: ιδία επεξεργασία, υπόβαθρο Maxar

Δήμος Πόρου

Ο Δήμος Πόρου χωροθετείται στο νοτιοανατολικό άκρο του νησιωτικού τμήματος της Περιφέρειας Αττικής. Καταλαμβάνει έκταση περί τα 48 τ.χλμ. και αντιπροσωπεύει περίπου το 1.3% της συνολικής έκτασης της Περιφέρειας Αττικής (που καλύπτει επιφάνεια περί τα 3.809 τ.χλμ.). Διαθέτει νησιωτικό τμήμα, που αποτελεί μέρος των νησιών του Αργοσαρωνικού, ενώ το υπόλοιπο τμήμα (που αποτελεί περίπου το 51.5% του συνόλου της έκτασης του Δήμου) γεωγραφικά αποτελεί χερσαίο τμήμα στην Πελοπόννησο. Ο Δήμος Πόρου συνορεύει στη δυτικά και βόρεια πλευρά των ορίων του ηπειρωτικού τμήματος του, με τους Δήμους Τροιζηνίας – Μεθάνων και Ερμιονίδας, ενώ στο υπόλοιπο των ορίων του βρέχεται από θάλασσα.

Η διοικητική δομή στην οποία υπάγεται ο Δήμος Πόρου είναι η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής, η οποία εδρεύει στην Αθήνα.

Στο επίπεδο του δεύτερου βαθμού αυτοδιοίκησης, ο Δήμος Πόρου υπάγεται στην Περιφέρεια Αττικής, με έδρα την Αθήνα, που περιλαμβάνει τις Περιφερειακές Ενότητες Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Βορείου Τομέα Αθηνών, Δυτικού Τομέα Αθηνών, Νοτίου Τομέα Αθηνών, Ανατολικής Αττικής, Δυτικής Αττικής, Πειραιώς και Νήσων. Συγκεκριμένα ο Δήμος Πόρου –μαζί με τους Δήμους Αγκιστρίου, Αίγινας, Κυθήρων, Σαλαμίνος, Σπετσών, Τροιζηνίας - Μεθάνων και Ύδρας– εντάσσεται στην Περιφερειακή Ενότητα Νήσων (με έδρα την Σαλαμίνα) και είναι ένας από τους εξήντα έξι (66) συνολικά Δήμους της Περιφέρειας Αττικής.

Στο επίπεδο του πρώτου βαθμού αυτοδιοίκησης, ο Δήμος Πόρου, με έδρα τον ομώνυμο οικισμό, ταυτίζεται χωρικά και διοικητικά με την Δημοτική Ενότητα, καθώς και με την Ψευδοδημοτική Κοινότητα Πόρου.

Η μορφή του Δήμου Πόρου διατηρήθηκε αμετάβλητη στην εξέλιξη του καθεστώτος της οργάνωσης της τοπικής αυτοδιοίκησης, είτε ως προ-Καποδιστριακός είτε ως Καποδιστριακός Δήμος (Ν.2539/1997) μέχρι και την εφαρμογή του προγράμματος «Καλλικράτης» (Ν.3852/2010). Η διοικητική διαίρεση του Δήμου Πόρου αποτυπώνεται στον ακόλουθο πίνακα.

Πίνακας 1: Διοικητική Διαίρεση Δήμου Πόρου, 2021, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, ίδια επεξεργασία

Αποκεντρωμένη Διοίκηση	Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής (έδρα: Αθήνα)
Περιφέρεια	Περιφέρεια Αττικής (έδρα: Αθήνα)
Περιφερειακή Ενότητα	Περιφερειακή Ενότητα Νήσων (έδρα: Σαλαμίνα)
Δήμος	Δήμος Πόρου (έδρα: Πόρος)
Γεωγραφικός κωδικός	**Περιγραφή**
520500	**Δημοτική Ενότητα Πόρου**
52050000	**Ψευδοδημοτική Κοινότητα Πόρου**
5205000001	Πόρος
5205000002	Άγιος Νεκτάριος
5205000003	Αλυκή
5205000004	Καραπολίτι
5205000005	Λεμονοδάσος
5205000006	Μονή Ζωοδόχου Πηγής Καλαυρείας
5205000007	Μπούγια
5205000008	Νεώριο
5205000009	Περγάρι
5205000010	Πλάκα

Δήμος Ερμιονίδας

Η διοικητική δομή στην οποία εντάσσεται ο Δήμος Ερμιονίδας είναι η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου, η οποία εδρεύει στην Πάτρα και έχει χωρικές και άλλες αρμοδιότητες σε τρεις περιφέρειες της χώρας και συγκεκριμένα στις Περιφέρειες Πελοποννήσου, Ιονίων Νήσων και Δυτικής Ελλάδας (Ν.3852/2010, ΦΕΚ 87 Α' – «Πρόγραμμα Καλλικράτης»).

Στο επίπεδο του δεύτερου βαθμού αυτοδιοίκησης, ο Δήμος Ερμιονίδας υπάγεται στην Περιφέρεια Πελοποννήσου, με έδρα την Τρίπολη, που περιλαμβάνει τις Περιφερειακές Ενότητες Αργολίδας, Αρκαδίας, Κορινθίας, Λακωνίας και Μεσσηνίας. Συγκεκριμένα ο Δήμος Ερμιονίδας –μαζί με τους Δήμους Ναυπλιέων, Άργους - Μυκηνών και Επιδαύρου– εντάσσεται στην Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας (με έδρα του Ναύπλιο) και είναι ένας από τους είκοσι έξι (26) συνολικά Δήμους της Περιφέρειας Πελοποννήσου.

Στο επίπεδο του πρώτου βαθμού αυτοδιοίκησης, ο Δήμος Ερμιονίδας, με έδρα τον οικισμό του Κρανιδίου, διακρίνεται στις Δημοτικές Ενότητες Κρανιδίου και Ερμιόνης. Η Δημοτική Ενότητα Κρανιδίου περιλαμβάνει τις Δημοτικές Κοινότητες Κρανιδίου, Διδύμων, Κοιλάδος, Πόρτοχελίου και Φούρνων, ενώ αντίστοιχα η

Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης περιλαμβάνει τις Δημοτικές Κοινότητες Ερμιόνης, Ηλιοκάστρου και Θερμησίας.

Ο νυν Δήμος Ερμιονίδας, πριν την εφαρμογή του Ν.2539/1997 (ΦΕΚ 244 Α') – «Πρόγραμμα Καποδίστριας» διαιρούνταν διοικητικά στους προ-Καποδιστριακούς Δήμους Ερμιόνης και Κρανιδίου και στις Κοινότητες Ηλιοκάστρου, Θερμησίας, Πόρτοχελίου, Διδύμων, Κοιλάδος και Φούρνων. Μετά την εφαρμογή του εν λόγω Νόμου, συστάθηκαν οι Καποδιστριακοί Δήμοι Ερμιόνης και Κρανιδίου, που περιελάμβαναν ο μεν πρώτος τον ομώνυμο προ-Καποδιστριακό Δήμο και τις Κοινότητες Ηλιοκάστρου και Θερμησίας, ο δε δεύτερος τον ομώνυμο προ-Καποδιστριακό Δήμο και τις Κοινότητες Πόρτοχελίου, Διδύμων, Κοιλάδος και Φούρνων. Οι προ-Καποδιστριακοί Δήμοι και Κοινότητες αποτελούσαν τα νέα τότε Δημοτικά Διαμερίσματα.

Με την έναρξη ισχύος του Ν.3852/2010, η διοικητική δομή του Δήμου Ερμιονίδας μεταβλήθηκε στη μορφή που περιγράφηκε παραπάνω και αναλυτικά αποδίδεται στον ακόλουθο πίνακα.

Πίνακας 2: Διοικητική Διαίρεση Δήμου Ερμιονίδας, 2021, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, ιδία επεξεργασία

Αποκεντρωμένη Διοίκηση	Αποκεντρωμένη Διοίκηση Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου (έδρα: Πάτρα)		
Περιφέρεια	Περιφέρεια Πελοποννήσου (έδρα: Τρίπολη)		
Περιφερειακή Ενότητα	Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας (έδρα: Ναύπλιο)		
Δήμος	Δήμος Ερμιονίδας (έδρα: Κρανίδι)		
Γεωγραφικός κωδικός	**Περιγραφή**	**Γεωγραφικός κωδικός**	**Περιγραφή**
410401	**Δημοτική Ενότητα Κρανιδίου**	**410401**	**Δημοτική Ενότητα Κρανιδίου**
41040101	**Δημοτική Κοινότητα Κρανιδίου**	**41040102**	**Δημοτική Κοινότητα Διδύμων**
4104010101	Κρανίδι	4104010201	Δίδυμα
4104010102	Άγιος Νικόλαος	4104010202	Άγιος Ιωάννης
4104010103	Αυλώνα	4104010203	Λουκαΐτι
4104010104	Δισκούρια	4104010204	Πελεή
4104010105	Δορούφι	4104010205	Ράδο
4104010106	Θυνί	4104010206	Σαλάντι
4104010107	Κάμπος	**41040104**	**Δημοτική Κοινότητα Πορτοχελίου**
4104010108	Κουνούπι	4104010401	Πορτοχέλι
4104010109	Λάκκες	4104010402	Άγιος Αιμιλιανός
4104010110	Πετροθάλασσα (Φλάμπουρα)	4104010403	Βερβερούδα
41040103	**Δημοτική Κοινότητα Κοιλάδος**	4104010404	Κόστα

4104010301	Κοιλάδα	4104010405	Χηνίτσα (νησί)
4104010302	Δορούφι	4104010406	Χινίτσα
4104010303	Κάμπος	**41040105**	**Δημοτική Κοινότητα Φούρνων**
4104010304	Κορωνίδα (νησί)	4104010501	Φούρνοι
–		4104010502	Παραλία Φούρνων
410402	**Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης**	**410402**	**Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης**
41040201	**Δημοτική Κοινότητα Ερμιόνης**	**41040203**	**Δημοτική Κοινότητα Θερμησίας**
4104020101	Ερμιόνη	4104020301	Θερμησία
4104020102	Άγιοι Ανάργυροι	4104020302	Αγία Αικατερίνη
4104020103	Αχλαδίτσα	4104020303	Ακτή Ύδρας
4104020104	Κουβέρτα	4104020304	Μετόχι
4104020105	Πετροθάλασσα Ερμιόνης	4104020305	Πηγάδια
41040202	**Δημοτική Κοινότητα Ηλιοκάστρου**	4104020306	Πλέπι
4104020201	Ηλιόκαστρο	4104020307	Σωληνάρι
4104020202	Τριανταφύλλι	–	

Ρόλος του Δήμου Πόρου στην Περιφέρεια Αττικής

Η Περιφέρεια Αττικής συνιστά τη βασική πύλη οικονομικής και παραγωγικής συνεργασίας, σε εθνικό και διεθνές επίπεδο και επιπλέον, το κέντρο βάρους στον εθνικό χώρο και στον άξονα Βορρά - Νότου. Συνιστά ουσιαστικά ένα εκτεταμένο πολεοδομικό συγκρότημα που σαφώς υπερβαίνει τα διοικητικά όρια της. Διαθέτει την υψηλότερη παραγωγικότητα εργασίας σε όλους τους τομείς, το υψηλότερο επίπεδο τεχνολογικής εξέλιξης, το 50% του εθνικού δικτύου τεχνικής υποδομής που συνεχώς βελτιώνεται, τον μεγαλύτερο όγκο δραστηριοτήτων και το μεγαλύτερο ποσοστό του ΑΕΠ.

Η Π.Ε. Νήσων, όπου εντάσσεται ο Δήμος Πόρου, είναι μία από τις οκτώ περιφερειακές ενότητες στις οποίες διαιρείται η Περιφέρεια Αττικής. Περιλαμβάνει τον νησιωτικό χώρο που περιγράφεται γεωγραφικά ως Αργοσαρωνικός, την περιοχή της Τροιζηνίας και τα νησιά των Κυθήρων. Προέρχεται ουσιαστικά από την απόσπαση του νησιωτικού τμήματος από την παλαιότερη Νομαρχία Πειραιά.

Με σκοπό την ανάπτυξη του παραγωγικού τομέα του Τουρισμού, ο νησιωτικός χώρος της Αττικής, όπου ανήκει και ο Πόρος, μπορεί να αποτελέσει προορισμό διεθνούς εμβέλειας.

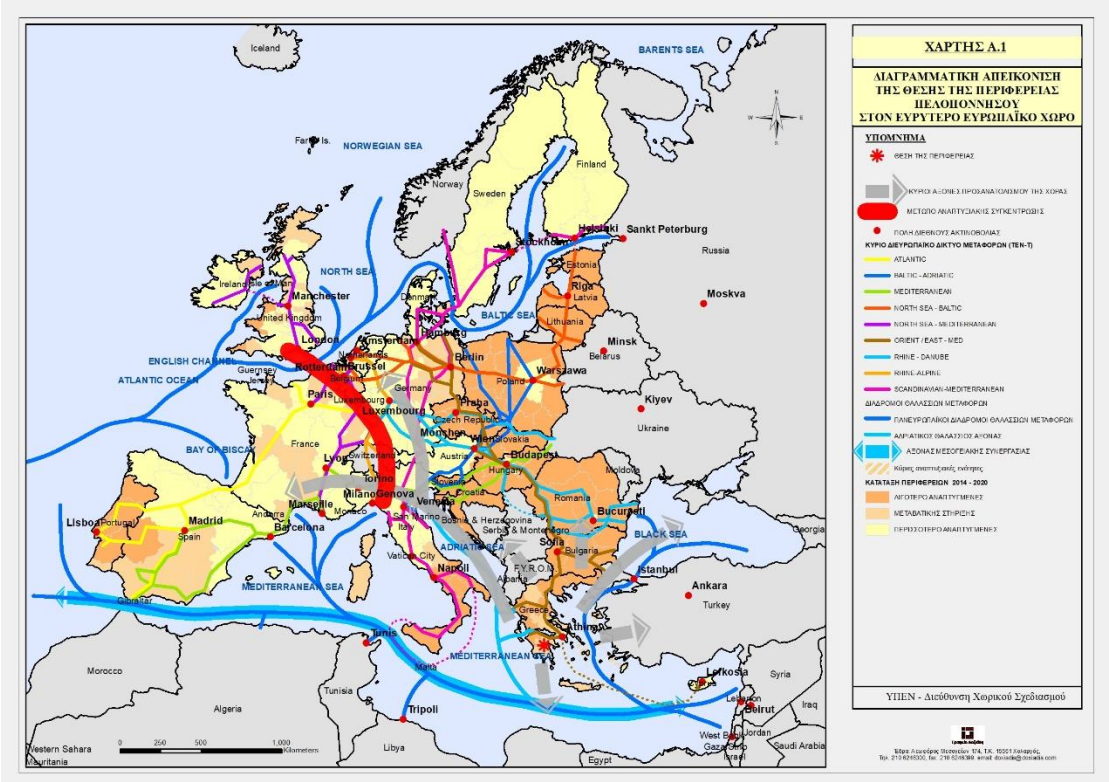
Οι δύο κύριες παραγωγικές δραστηριότητες του Δήμου Πόρου, όπως θα αναλυθεί εκτενώς παρακάτω, είναι ο τουρισμός και ο πολιτισμός, λόγω και των πλούσιων πολιτιστικών του πόρων, συμβάλλοντας έτσι στην ενδυνάμωση της Περιφέρειας συνολικά στον τομέα του Τουρισμού.

Ρόλος του Δήμου Ερμιονίδας στην Περιφέρεια Πελοποννήσου

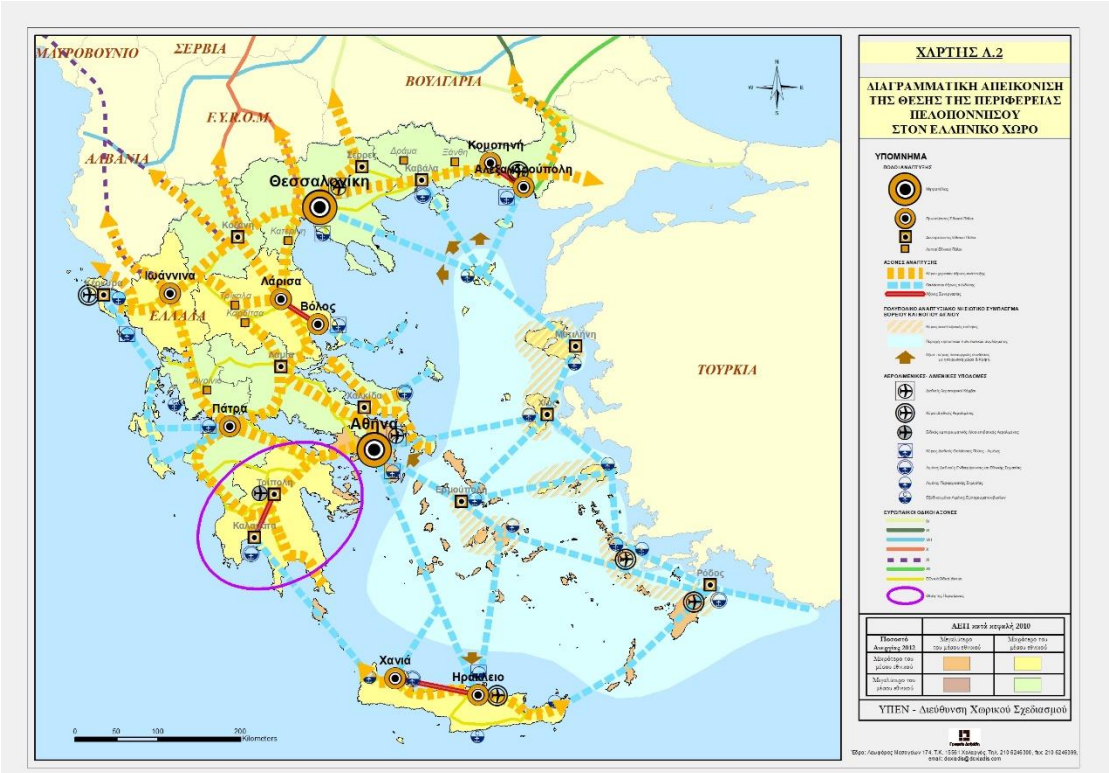
Ο Δήμος Ερμιονίδας χωροθετείται στο ανατολικότερο άκρο της Περιφέρειας Πελοποννήσου και ειδικότερα στο νοτιοανατολικά τμήμα της Π.Ε. Αργολίδας. Καταλαμβάνει έκταση περί τα 419 τ.χλμ. και αντιπροσωπεύει περίπου το 2.7% της συνολικής έκτασης της Περιφέρειας Πελοποννήσου (που καλύπτει επιφάνεια περί τα 15.489 τ.χλμ). Αντίστοιχα και σύμφωνα δε με τα δεδομένα του έτους 2021 της ΕΛΣΤΑΤ, ο Δήμος Ερμιονίδας αποτελεί περίπου το 2.5% του συνολικού πληθυσμού της Περιφέρειας Πελοποννήσου. Ο Δήμος Ερμιονίδας συνορεύεται με τον Δήμο Ναυπλιέων (βορειοδυτικά), με τους Δήμους Τροιζηνίας – Μεθάνων κυρίως και Πόρου δευτερευόντως της Π.Ε. Νήσων της Περιφέρειας Αττικής (βορειοανατολικά) και βρέχεται από τη θάλασσα στα δυτικά και νότια όρια του, έχοντας σε κοντινή απόσταση πλήθος νησιών και βραχονησίδων μεταξύ των οποίων οι Σπέτσες και η Ύδρα.

Σύμφωνα με το ισχύον Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Περιφέρειας Πελοποννήσου (ΦΕΚ 186/Δ/2025), επισημαίνεται ότι προκειμένου η Περιφέρεια Πελοποννήσου να καταφέρει διαδραματίσει έναν σαφή και αξιοπρόσεκτο ρόλο σε ευρωπαϊκό επίπεδο είναι απαραίτητη η ενίσχυση της εξωστρέφειας και της ανταγωνιστικής θέσης της έναντι άλλων ευρωπαϊκών και μεσογειακών Περιφερειών.

Η βελτίωση της θέσης της Περιφέρειας σε εθνικό και διαπεριφερειακό επίπεδο επιβάλλεται μέσω της ολοκλήρωσης των μεταφορικών, περιβαλλοντικών και ενεργειακών υποδομών και τη διασύνδεση τους με διαπεριφερειακά και εθνικά δίκτυα, της αξιοποίησης των περιφερειακών συγκριτικών πλεονεκτημάτων, της προσέλκυσης επενδύσεων, καθώς και της αστικής ανάπτυξης.



Χάρτης 2: Θέση της Περιφέρειας Πελοποννήσου στον ευρύτερο Ευρωπαϊκό χώρο, Πηγή: ΠΧΠ Πελοποννήσου (ΦΕΚ 186/Δ/2025)

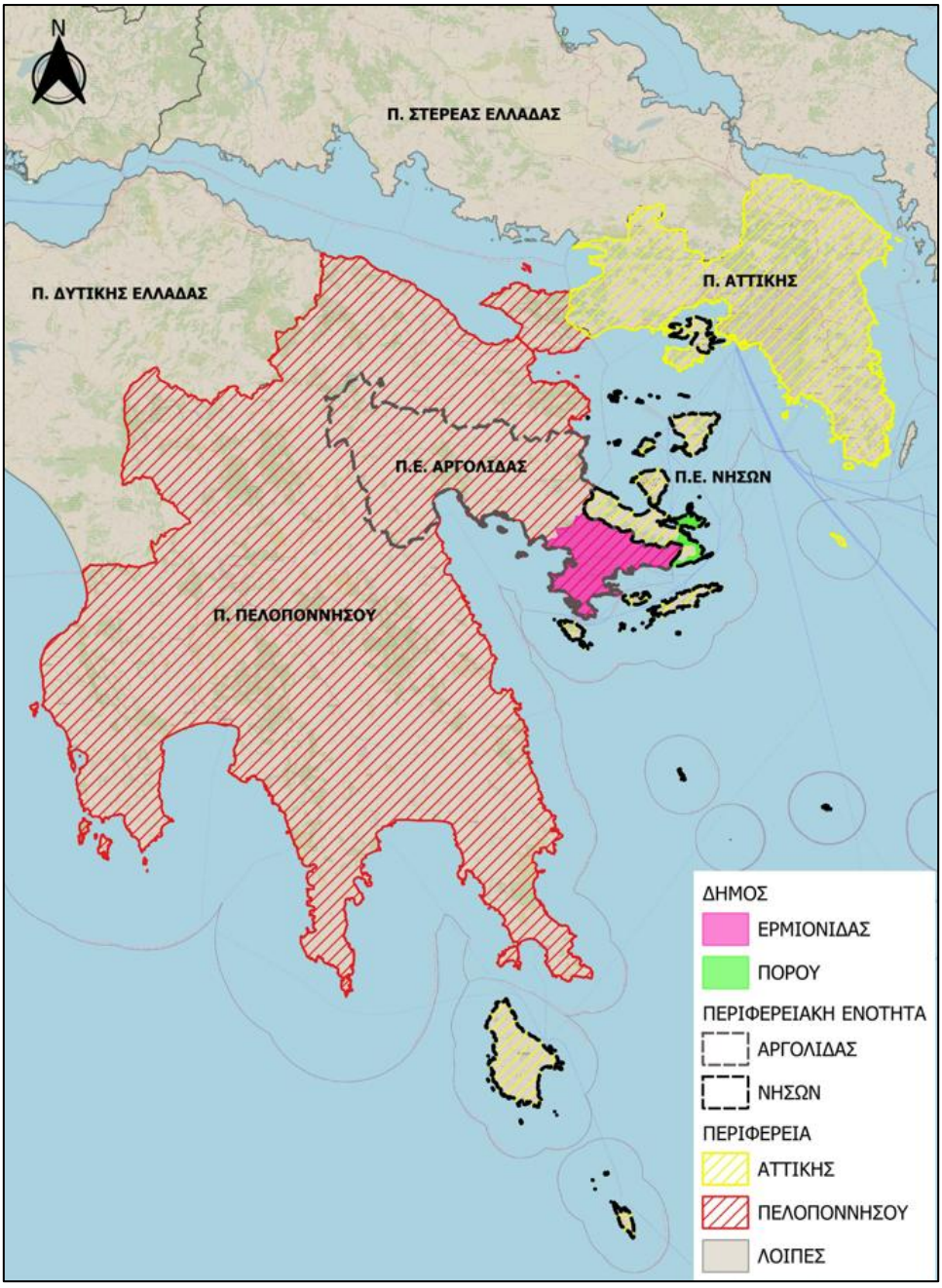


Χάρτης 3: Θέση της Περιφέρειας Πελοποννήσου στον Ελλαδικό χώρο, Πηγή: ΠΧΠ Πελοποννήσου (ΦΕΚ 186/Δ/2025)

Η γειτνίαση της Περιφέρειας Πελοποννήσου με την Αττική και τη Δυτική Ελλάδα, καθώς και η διαπιστωμένη κοινωνικό-οικονομική λειτουργία του βόρειου τμήματος της Περιφέρειας με το παραγωγικό-οικονομικό συγκρότημα Αττικής-Πειραιά, πέραν της ένταξης της στον άξονα Αθήνας – Πάτρας – Αδριατικού διαδρόμου – Δυτικής Ευρώπης, οδηγεί επίσης στην ένταξη και αποτελεσματικότερη λειτουργική διασύνδεσή της με το Δυτικό άξονα Ηπείρου – Πατρών – Καλαμάτας και στην ανάπτυξη ενός νέου εναλλακτικού άξονα ανταλλαγών και σχέσεων μεταξύ ηπειρωτικής Ελλάδας και Κρήτης.

Σύμφωνα με το ισχύον ΠΧΠ Περιφέρειας Πελοποννήσου (2025), η Περιφέρεια διαρθρώνεται σε Πόλους και Άξονες Ανάπτυξης ως εξής:

- Πόλοι ανάπτυξης εθνικής εμβέλειας (Μητροπόλεις-1ο επίπεδο, Πρωτεύοντες-2ο επίπεδο, Δευτερεύοντες-3ο επίπεδο και Λοιποί-4ο επίπεδο εθνικοί πόλοι). Στην Πελοπόννησο μόνοι δευτερεύοντες εθνικοί πόλοι είναι η Τρίπολη και η Καλαμάτα.
- Πόλοι ανάπτυξης περιφερειακής εμβέλειας (Πρωτεύοντες-5ο επίπεδο, Δευτερεύοντες-6ο επίπεδο και Λοιποί-7ο επίπεδο Περιφερειακοί πόλοι).
  - Πρωτεύοντες Περιφερειακοί Πόλοι: Ναύπλιο και Άργος (αποτελούν δίπολο), Κόρινθος, Λουτράκι, Σπάρτη.
  - Ως Δευτερεύοντας Περιφερειακός Πόλος καθορίζεται η έδρα του Δήμου Ερμιονίδας, το Κρανίδι.
  - Στους Λοιπούς Περιφερειακούς Πόλους κατατάσσεται η έδρα της Δημοτικής Ενότητας Ερμιόνης, που αφορά στον ομώνυμο οικισμό.
- Πόλοι ανάπτυξης με ειδικό εθνικό και περιφερειακό ρόλο (Μεγαλόπολη ως κέντρο επιχειρηματικής ανάπτυξης).



Χάρτης 4: Θέση Δήμου Ερμιονίδας και Δήμου Πόρου στις περιφέρειες Πελοποννήσου και Αττικής αντίστοιχα, πηγή: ίδια επεξεργασία

Συμπεράσματα

Ο ρόλος του Δήμου Πόρου στην Περιφέρεια Αττικής και αντίστοιχα του Δήμου Ερμιονίδας στην Περιφέρεια Πελοποννήσου έχει στρατηγική σημασία για την περιφερειακή ανάπτυξη, ειδικά σε ό,τι αφορά τον τουριστικό και πολιτιστικό τομέα.

Η Περιφέρεια Αττικής αποτελεί το κέντρο της οικονομικής και παραγωγικής δραστηριότητας της χώρας, λειτουργώντας ως βασική πύλη συνεργασίας σε εθνικό και διεθνές επίπεδο. Ο Δήμος Πόρου ανήκει στην Περιφερειακή Ενότητα Νήσων, η οποία περιλαμβάνει και άλλους σημαντικούς νησιωτικούς προορισμούς, όπως η Αίγινα, οι Σπέτσες, η Ύδρα και τα Κύθηρα. Ο τουρισμός και ο πολιτισμός αποτελούν τις κύριες παραγωγικές δραστηριότητες του Δήμου, συμβάλλοντας στην ενίσχυση του γενικού πλαισίου της περιφέρειας στον τομέα του τουρισμού.

Ο Δήμος Ερμιονίδας βρίσκεται στο ανατολικότερο άκρο της Περιφέρειας Πελοποννήσου και έχει ισχυρή αλληλεξάρτηση με την Αττική και την περιοχή της Αθήνας - Πειραιά. Η οικονομική ανάπτυξη της περιοχής σχετίζεται με τον τουρισμό, τη ναυτιλία και τη γεωργία, με έμφαση στις παραθαλάσσιες περιοχές που προσελκύουν επισκέπτες υψηλού εισοδηματικού επιπέδου.

Οι δύο δήμοι αποτελούν συμπληρωματικούς προορισμούς στον τουριστικό χάρτη της χώρας, με τον Πόρο να ενισχύει τον νησιωτικό τουρισμό της Αττικής και την Ερμιονίδα να λειτουργεί ως παραθεριστικός προορισμός πολυτελείας στην Πελοπόννησο.

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

2.1.2. Δημογραφικά χαρακτηριστικά

Δήμος Πόρου

Οι Πίνακες και τα Διαγράμματα, που ακολουθούν, αποτυπώνουν την πληθυσμιακή εξέλιξη του Δ. Πόρου τόσο αυτοτελώς όσο και συγκριτικά με άλλους δήμους της Περιφέρειας, την ίδια την Περιφέρεια Αττικής αλλά και με τη χώρα συνολικά. Πρόκειται για συγκρίσεις που επιτελούνται στο μακροσκοπικό επίπεδο και συμβάλλον στην εξαγωγή πορισμάτων για την παρουσία του πληθυσμού του Δ. Πόρου στον ευρύτερο γεωγραφικό χώρο.

Με 3.261 μόνιμους κατοίκους το 2021, ο Δ. Πόρου συγκαταλέγεται ανάμεσα σε εκείνους τους δήμους της Περιφέρειας Αττικής που εμφανίζουν τις μικρότερες πληθυσμιακές συγκεντρώσεις ενώ ταυτόχρονα στη Περιφέρεια Αττικής συγκεντρώνεται περίπου το 36% του πληθυσμού της χώρας. Αποτελεί το 4,66% του πληθυσμού της Π.Ε. Νήσων και το 0,09% του πληθυσμού της Π. Αττικής. Χαρακτηριστικό είναι ότι το ποσοστό του Δήμου τόσο προς την Π.Ε. όσο και προς την Περιφέρεια παρουσιάζει μικρή μείωση όπως φαίνεται και στον πίνακα του ακολουθεί. Η Π.Ε Νήσων παρατηρούμε ότι αποτελεί την μικρότερη πληθυσμιακά Περιφερειακή Ενότητα η οποία παραμένει σταθερή ουσιαστικά ως προς το ποσοστό που καταλαμβάνει προς την Περιφέρεια Αττικής.

Πίνακας 3: Πληθυσμός ανά Περιφερειακή Ενότητα και ποσοστό επί της Περιφέρειας για τα έτη 2011 και 2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 2011-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr)

Γεωγραφικό επίπεδο	ΜόνιμοςΠληθυσμός 2011	Κατανομή πληθυσμού επι της Περιφέρειας (%)	Μόνιμος Πληθυσμός 2021	Κατανομή πληθυσμού επι της Περιφέρειας (%)
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ	3.828.434		3.814.064	
ΠΕ ΚΕΝΤΡΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΘΗΝΩΝ	1.029.520	26,9	1.002.212	26,3
ΠΕ ΒΟΡΕΙΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΘΗΝΩΝ	592.490	15,5	601.163	15,8
ΠΕ ΔΥΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΘΗΝΩΝ	489.675	12,8	478.883	12,6
ΠΕ ΝΟΤΙΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΘΗΝΩΝ	529.826	13,8	529.455	13,9
ΠΕ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ	502.348	13,1	518.755	13,6
ΠΕ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ	160.927	4,2	165.540	4,3

ΠΕ ΠΕΙΡΑΙΑ	448.997	11,7	448.051	11,7
ΠΕ ΝΗΣΩΝ	74.651	1,9	70.005	1,8

Πίνακας 4: Μόνιμος πληθυσμός και κατανομή των Δήμων της Π.Ε. Νήσων, για τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 2011-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr)

Γεωγραφικός κωδικός	Γεωγραφικό επίπεδο	Μόνιμος Πληθυσμός 2011	(%) Κατανομή σε Περιφέρεια / Π.Ε.	Μόνιμος Πληθυσμός 2021	(%) Κατανομή σε Περιφέρεια / Π.Ε.
	Σύνολο Χώρας	10.816.286		10.482.487	
	Αποκ. Διοίκηση Αττικής	3.828.434	35,40	3.814.064	36,39
	Περιφέρεια Αττικής	3.828.434	1,95	3.814.064	36,39
52	Π.Ε. Νήσων	74.651	1,03	70.005	1,84
5201	Δήμος Σαλαμίνος	39.283	1,03 / 52,62	24.997	0,66 / 35,71
5202	Δήμος Άγκιστρίου	1.142	0,03 / 1,53	1.131	0,03 / 1,62
5203	Δήμος Αίγινας	13.056	0,34 / 17,49	12.911	0,34 / 18,44
5204	Δήμος Κυθήρων	4.041	0,11 / 5,41	3.644	0,10 / 5,21
5205	Δήμος Πόρου	3.993	0,10 / 5,35	3.261	0,09 / 4,66
5206	Δήμος Σπετσών	4.027	0,11 / 5,39	3.748	0,10 / 5,35
5207	Δήμος Τροιζηνίας - Μεθανων	7.143	0,19 / 9,57	6.020	0,16 / 8,60
5208	Δήμος Ύδρας	1.966	0,05 / 2,63	2.070	0,05 / 2,96

Εξέλιξη Μόνιμου πληθυσμού Δημοτικών Ενοτήτων και Δημοτικών Κοινοτήτων και οικισμών

Διερευνώντας την κατανομή του πληθυσμού στο εσωτερικού του Δ. Πόρου προκύπτει ότι αποτελείται από μια Δημοτική Ενότητα, την Δ.Ε. Πόρου, η οποία με την σειρά της αποτελείται από την Δ.Κ. Πόρου. Σύμφωνα με την απογραφή του 2021 ο Δ. Πόρου αποτελείται από τους οικισμούς Πόρος, Άγιος Νεκτάριος, Αλυκή, Καραπολίτι, Λεμονοδάσος, Μονή Ζωοδόχου Πηγής Καλαυρείας, Μπούγια, Νεώριο, Περγάρι, και Πλάκα. Στις απογραφές 1991-2011 οι οικισμοί που απογράφονταν είναι ο Πόρος, ο Άγιος Νεκτάριος, η Κυανή Ακτή και η Μονή Ζωοδόχου Πηγής Καλαυρείας. Συνεπώς παρατηρείται μια αναντιστοιχία ως προς τον οικισμό της Κυανής Ακτής, ο οποίος δεν παρουσιάζεται στην απογραφή του 2021 ενώ αντίστοιχα παρουσιάζονται για πρώτη φορά στην τελευταία απογραφή εφτά νέοι οικισμοί.

Στον παρακάτω Πίνακα και το Διάγραμμα, παρουσιάζονται παράλληλα, η εξέλιξη του πληθυσμού αξιοποιώντας δεδομένα των τελευταίων τεσσάρων απογραφών της ΕΛ.ΣΤΑΤ. (1991-2021). Σύμφωνα με τα εν λόγω δεδομένα, διαπιστώνεται μείωση του πληθυσμού του δήμου κατά την τελευταία τριακονταετία, κατά 8,7%, όπως παρουσιάζεται στον επόμενο πίνακα. Η εξελικτική πορεία του δήμου φαίνεται πως επηρεάζεται σημαντικά από την εξέλιξη του πληθυσμού στον οικισμό της Πόρου, όπου καταγράφεται σημαντική μείωση (-14,3%) , συμπαρασύροντας όλο το Δήμο σε μείωση. Αυτό το συμπέρασμα ενισχύεται και από τον αντίστοιχο Πίνακα όπου ο Ρυθμός πληθυσμιακής μεταβολής του οικισμού του Πόρου παρουσιάζει ελάχιστα μεγαλύτερη αρνητική τιμή (-0,5%) από αυτή του Δήμου.

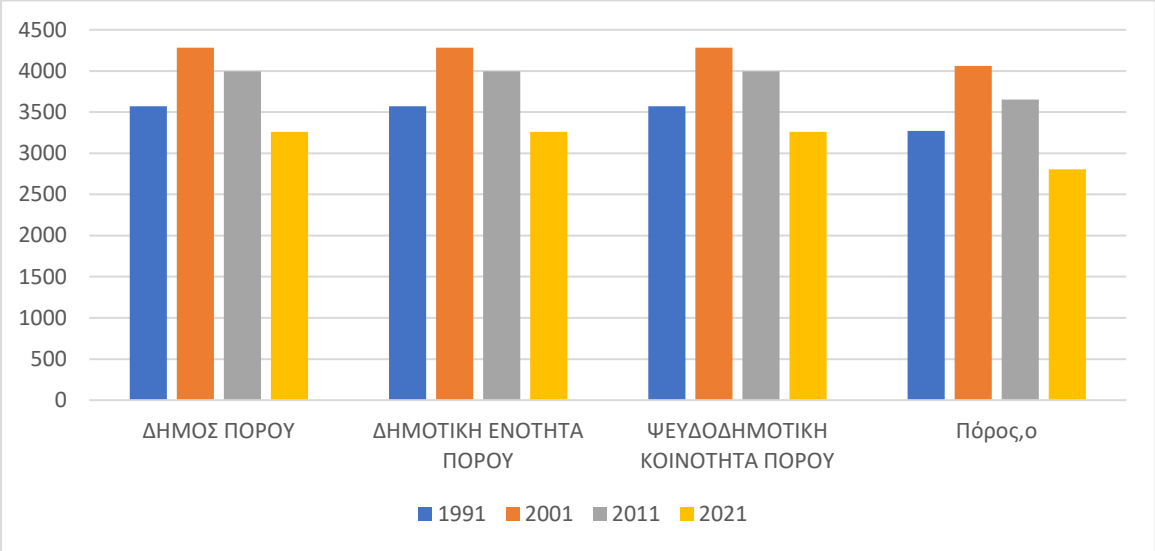
Αναλύοντας το σύνολο των οικισμών του Δήμου παρατηρούμε ότι ο οικισμός του Πόρου έχει την μεγαλύτερη πληθυσμιακή συγκέντρωση (2.806). Σε σχέση με τους υπόλοιπους οικισμούς του Δήμου δύο οικισμοί έχουν πληθυσμό από 100-200 κατοίκους (Άγιος Νεκτάριος και Νεώριο) ενώ οι υπόλοιποι ανήκουν στην κατηγορία 0-100 (Αλυκή, Καραπολίτι, Λεμονοδάσος, Μονή Ζωοδόχου Πηγής Καλαυρείας, Μπούγια, Περγάρι, και Πλάκα). Ο Άγιος Νεκτάριος καταγράφει πληθυσμιακή αύξηση 119% ενώ η Αλυκή, και η Μονή Ζωοδόχου Πηγής Καλαυρείας παρουσιάζουν μείωση του πληθυσμού. Για τους υπόλοιπους οικισμούς δεν μπορούν να εξαχθούν συμπεράσματα καθώς δεν υπάρχουν στοιχεία πριν την απογραφή του 2021. Αντίστοιχα ο οικισμός της Κυανής Ακτής ήταν ο μοναδικός που άνηκε στην κλάση με πληθυσμό 200-300 κατοίκων αλλά δεν υπάρχει στην απογραφή του 2021. Για την περίοδο 1991-2011 παρουσίαζε ελάχιστα αρνητικό ποσοστό (-0,8%).

Πίνακας 5: Μόνιμος πληθυσμός στο Δ. Πόρου σε επίπεδο ΔΕ , ΔΚ και οικισμών για τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr) – Επεξεργασία: Ομάδα Μελέτης

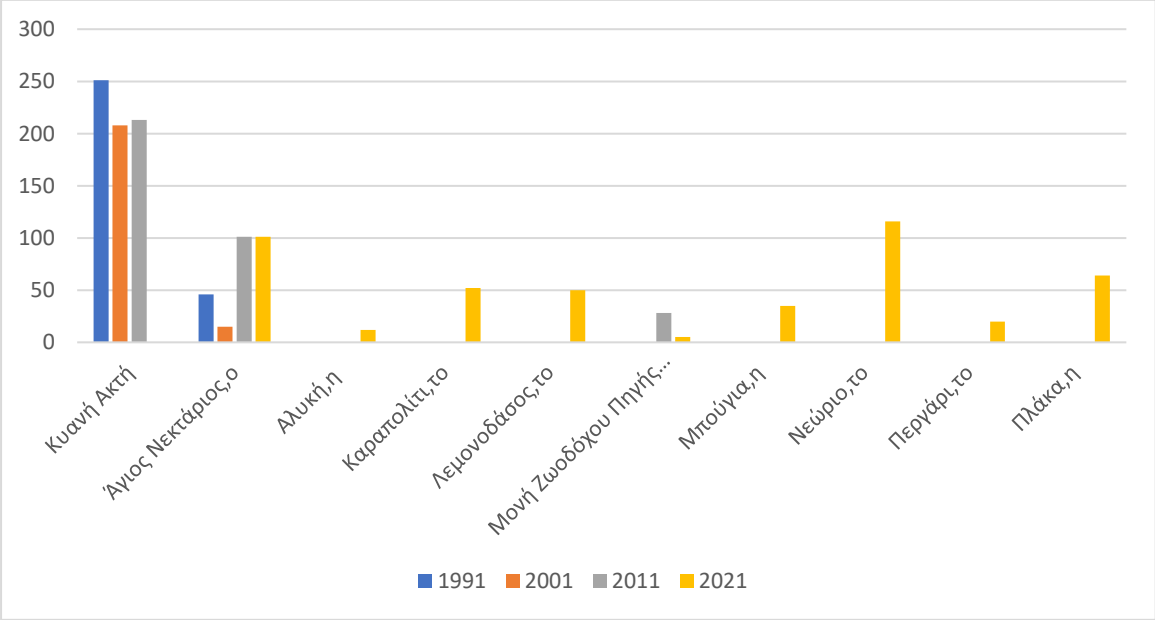
Γεωγραφικός κωδικός	Γεωγραφικό επίπεδο	Απογραφές 1991-2021				Ποσοστιαία (%) Συμμετοχή Πληθυσμού (ΔΚ/ΤΚ) στο Δήμο			
		1991	2001	2011	2021	1991	2001	2011	2021
	Ελλάδα	**10.223.392**	**10.934.097**	**10.816.286**	**10.482.487**				
	Π.Αττικής	3.523.407	**3.894.573**	3.828.434	3.814.064				
52	**Π.Ε. Νήσων**	67493	64.503	74.651	70.005				
5205	**ΔΗΜΟΣ ΠΟΡΟΥ**	3570	4282	3993	3261	100	100	100	100
520500	**Δ.Ε. ΠΟΡΟΥ**	3570	4282	3993	3.261	100,0	100,0	100,0	100,0
52050000	**ΨΕΥΔΟΔΗΜΟΤΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΟΡΟΥ**	3570	4282	3993	3.261	100,0	100,0	100,0	100,0
5205000001	**Πόρος,ο**	3273	4059	3651	2.806	91,7	94,8	91,4	86,0
	(Κυανή Ακτή)	251	208	213		7,0	4,9	5,3	
5205000002	**Άγιος Νεκτάριος,ο**	46	15	101	101	1,3	0,4	2,5	3,1
5205000003	**Αλυκή,η**				12				0,4
5205000004	**Καραπολίτι,το**				52	0,0	0,0	0,0	1,6
5205000005	**Λεμονοδάσος,το**				50	0,0	0,0	0,0	1,5
5205000006	**Μονή Ζωοδόχου Πηγής Καλαυρείας,η**	0	0	28	5	0,0	0,0	0,7	0,2
5205000007	**Μπούγια,η**				35	0,0	0,0	0,0	1,1
5205000008	**Νεώριο,το**				116	0,0	0,0	0,0	3,6
5205000009	**Περγάρι,το**				20	0,0	0,0	0,0	0,6
5205000010	**Πλάκα,η**				64	0,0	0	0	100,0

Στο ακόλουθο διάγραμμα αποτυπώνεται ο πληθυσμός σε επίπεδο Δ. Πόρου, Δ.Ε. Πόρου, Δ.Κ. Πόρου και οικισμού Πόρου ενώ στο επόμενο διάγραμμα αποτυπώνεται ο πληθυσμός στους υπόλοιπους οικισμούς. Παρατηρώντας το διάγραμμα που ακολουθεί γίνεται πιο εύκολα α-ντιληπτό ότι σχεδόν το σύνολο του πληθυσμού συγκεντρώνεται στον οικισμό του Πόρου, α-φού οι στήλες του διαγράμματος είναι σχεδόν ισοϋψείς.

Διάγραμμα 1: Μόνιμος πληθυσμός στο Δ. Πόρου σε επίπεδο ΔΕ και οικισμό Πόρου για τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ



Διάγραμμα 2: Μόνιμος πληθυσμός στο Δ. Πόρου σε επίπεδο οικισμών εκτός οικισμού Πόρου για τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ



Ενδιαφέρον παρουσιάζει, στο σημείο αυτό, η εξέταση της πληθυσμιακής μεταβολής συγκριτικά με τις υπερκείμενες χωρικές ενότητες αναφοράς του δήμου. Όπως σημειώνεται στον παρακάτω πίνακα , ο Δ. Πόρου παρουσιάζει αρνητική μεταβολή πληθυσμού (-8,7 %) σε σχέση με τις Π.Ε. Νήσων και Π. Αττικής που παρουσιάζουν θετική πληθυσμιακή εξέλιξη (3,7% και 8,2%) αντίστοιχα.

Πιο αναλυτικά παρατηρούμε αύξηση του πληθυσμού του οικισμού την δεκαετία 1991-2001 με 712 άτομα, όπως αύξηση παρατηρείται και στην Π. Αττικής ενώ αντίθετα η Π.Ε. Νήσων παρουσιάζει μείωση την συγκεκριμένη περίοδο. Σε ποσοστό αυτό μεταφράζεται σε μεγάλη αύξηση για τον Δήμο της τάξης του 19,9% και 10,5% για την Π. Αττικής, ενώ για την Π.Ε. Νήσων καταγράφεται ποσοστό -4,4%. Στις επόμενες δύο δεκαετίες τόσο ο Δήμος Πόρου όσο και η Π. Αττικής παρουσιάζουν μείωση του πληθυσμού με ποσοστά -6,7% και 18,3% για τον Δήμο και -1,7% και -0,4% για την Περιφέρεια. Γίνεται αντιληπτό ότι η μείωση στον Δήμο είναι πολύ μεγαλύτερης κλίμακας. Η Π.Ε Νήσων παρουσιάζει αύξηση 15,7% την δεκαετία 2001-2011 και μείωση -6,2% την επόμενη δεκαετία.

Αναλύοντας το ρυθμό μεταβολής του πληθυσμού (1991-2021) σε επίπεδο Δ. Πόρου διαπιστώνουμε ότι είναι αρνητικός (-0,3%), ενώ σε επίπεδο περιφερειακής ενότητας και περιφέρειας, υπολογίστηκε θετικός με 0,1 και 0,3 αντίστοιχα, και είναι εφάμιλλος με αυτόν σε εθνική κλίμακα (0,1).

Πίνακας 6: Πληθυσμιακή εξέλιξη (σε απόλυτες τιμές και ποσοστό %) κατά τη χρονική περίοδο 1991-2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr) – Επεξεργασία: Ομάδα

Γεωγραφικός κωδικός	Γεωγραφικό επίπεδο	Πληθυσμιακή Εξέλιξη (απόλυτη τιμή)			Πληθυσμιακή Εξέλιξη (ποσοστό %)			
		1991-2001	2001-2011	2011-2021	1991-2001	2001-2011	2011-2021	1991-2021
	Ελλάδα	710.705	-117.811	-333.799	7,0	-1,1	-3,1	2,5
	Π.Αττικής	371.166	-66.139	-14.370	10,5	-1,7	-0,4	8,2
52	**Π.Ε. Νήσων**	-2.990	10.148	-4.646	-4,4	15,7	-6,2	3,7
5205	**ΔΗΜΟΣ ΠΟΡΟΥ**	712	-289	-732	19,9	-6,7	-18,3	-8,7
520500	**Δ.Ε. ΠΟΡΟΥ**	712	-289	-732	19,9	-6,7	-18,3	-8,7

52050000	**ΨΕΥΔΟΔΗΜΟΤΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΟΡΟΥ**	712	-289	-732	19,9	-6,7	-18,3	-8,7
5205000001	**Πόρος,ο**	786	-408	-845	24,0	-10,1	-23,1	-14,3
	(Κυανή Ακτή)	-43	5	-213	-17,1	2,4	-100,0	-0,8 για 1991-2011
5205000002	**Άγιος Νεκτάριος,ο**	-31	86	0	-67,4	573,3	0,0	119,6
5205000003	**Αλυκή,η**	-43	55	-251	-17,1	26,4	-95,4	-95,2
5205000004	**Καραπολίτι,το**	0	0	52				
5205000005	**Λεμονοδάσος,το**	0	0	50				
5205000006	**Μονή Ζωοδόχου Πηγής Καλαυρείας,η**	0	28	-23			-82,1	
5205000007	**Μπούγια,η**	0	0	35				
5205000008	**Νεώριο,το**	0	0	116				
5205000009	**Περγάρι,το**	0	0	20				
5205000010	**Πλάκα,η**	0	0	64				
	Η ποσοστιαία μεταβολή (%) του πληθυσμού υπολογίστηκεαπό τον τύπο (1): *[(P2-P1)/P1] * 100 (1)* *ΌπουP1: ο πληθυσμός του πρώτου εξεταζόμενου απογραφικού έτους καιP2: ο πληθυσμός του δευτέρου.*							

Πίνακας 7: Ρυθμός πληθυσμιακής μεταβολής (ποσοστό %) κατά τη χρονική περίοδο 1991-2021, Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr) – Επεξεργασία: Ομάδα Μελέτης

Γεωγραφικός κωδικός	**Γεωγραφικό επίπεδο**	**Πληθυσμιακή Εξέλιξη (ποσοστό %)**			
		1991-2001	**2001-2011**	**2011-2021**	**1991-2021**
	Ελλάδα	0,7	-0,1	-0,3	0,1
	Περιφέρεια Αττικής	1,0	-0,2	0,0	0,3
52	**Περιφερειακή Ενότητα Νήσων**	-0,5	1,5	-0,6	0,1

5205	**ΔΗΜΟΣ ΠΟΡΟΥ**	1,8	-0,7	-2,0	-0,3
520500	**Δ.Ε. ΠΟΡΟΥ**	1,8	-0,7	-2,0	-0,3
52050000	**ΨΕΥΔΟΔΗΜΟΤΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΟΡΟΥ**	1,8	-0,7	-2,0	-0,3
5205000001	**Πόρος,ο**	2,2	-1,1	-2,6	-0,5
	(Κυανή Ακτή)	-1,9	0,2	-100,0	-100,0
5205000002	**Άγιος Νεκτάριος,ο**	-10,6	21,0	0,0	2,7
5205000003	**Αλυκή,η**	-1,9	2,4	-26,6	-9,6
5205000004	**Καραπολίτι,το**				
5205000005	**Λεμονοδάσος,το**				
5205000006	**Μονή Ζωοδόχου Πηγής Καλαυρείας,η**			-15,8	
5205000007	**Μπούγια,η**				
5205000008	**Νεώριο,το**				
5205000009	**Περγάρι,το**				
5205000010	**Πλάκα,η**				

Ο ρυθμός μεταβολής (%) του πληθυσμού (ή δείκτης ετήσιας μεταβολής R) υπολογίστηκεαπό τον τύπο:

*R=[(P2/P1)^(1/t)-1] * 100 (2)*

όπου:

για P1 και P2 ισχύουν τα παραπάνω και

t: ο χρόνος μεταξύ των δυο απογράφων

Πυκνότητα κατοίκησης στο Δ. Πόρου

Στον πίνακα που ακολουθεί διαφαίνεται η διαχρονική εξέλιξη της πυκνότητας κατοίκησης στο Δ. Πόρου καθώς και στις κοινότητες που τον συναρθρώνουν.

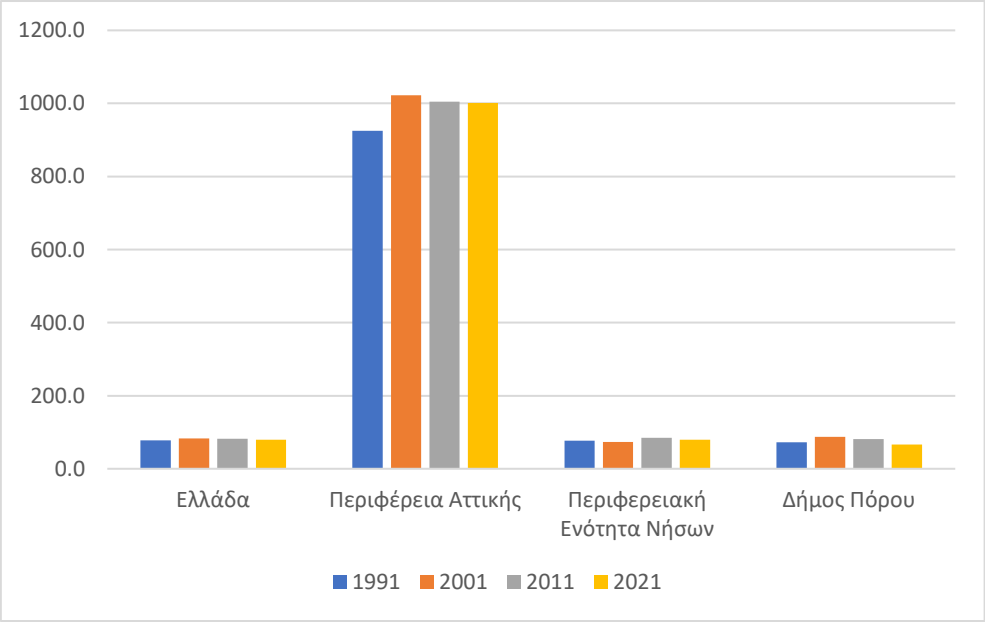
Ο Δ. Πόρου καταλαμβάνει έκταση 49,113τ.χμ. Για το 2021, η πυκνότητα κατοίκησής του ανέρχεται σε 66,4 κατοίκους ανά τ.χμ., βρίσκεται κοντά σε ποσοστό με αυτόν της Περιφερειακής Ενότητας (79,7 κάτοικοι ανά τ.χμ.) και της χώρας (79,4 κάτοικοι ανά τ.χμ.) αλλά υπολείπεται κατά πολύ της πυκνότητα που καταγράφει η Περιφέρεια Αττική (1001,2 κάτοικοι ανά τ.χμ.). Από τα παραπάνω εξάγετε το συμπέρασμα, ότι είναι λιγότερο πυκνοκατοικημένη από τους γειτονικούς δήμους αλλά και τους περισσότερους δήμους της

Περιφέρειας γενικότερα. Σε εύρος τριακονταετίας (1991-2021), η πυκνότητα κατοίκησης του Δ. Πόρου εμφανίζει σχετική μείωση, ακολουθώντας την εξέλιξη του πληθυσμού, με τη εικοσαετία 1991-2011 να παρουσιάζει αυξητική τάση στην πυκνότητα κατοίκησης και μείωση την τελευταία δεκαετία. Την ίδια πορεία ακολουθούν και όλες υπόλοιπες χωρικές ενότητες εκτός από την Π.Ε. Νήσων που την περίοδο 2001 κατέγραψε μείωση του ποσοστού της πυκνότητας κατοίκησης.

Πίνακας 8: Πληθυσμός και πυκνότητα κατοίκησης Πυκνότητα στο Δήμο Πόρου, στην Π.Ε. Νή-σων στην Π. Αττικής για και τα έτη 1991- 2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr)– Επεξεργασία: Ομάδα Μελέτης

Γεωγραφικός κωδικός	Γεωγραφικό επίπεδο	Πληθυσμός				Έκταση (τ. χλμ.)	Πυκνότητα Κατοίκησης (κάτ./τ. χλμ.)			
		1991	2001	2011	2021		1991	2001	2011	2021
	Ελλάδα	**10.223.392**	**10.934.097**	**10.816.286**	**10.482.487**	**132.028,850**	**77,4**	**82,8**	**81,9**	**79,4**
	Π. Αττικής	3.523.407	**3.894.573**	3.828.434	3.814.064	3.809,492	**924,9**	**1022,3**	**1005,0**	**1001,2**
52	**Π.Ε. Νήσων**	67493	64.503	74.651	70.005	878,677	**76,8**	**73,4**	**85,0**	**79,7**
5205	**Δήμος Πόρου**	3570	4282	3993	3261	49,113	**72,7**	**87,2**	**81,3**	**66,4**

Διάγραμμα 3: Πυκνότητα κατοίκησης για τα έτη 1991- 2021 στις ΔΕ του Δ. Πόρου, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr) - Επεξεργασία: Ομάδα μελέτης



Δήμος Ερμιονίδας

Οι Πίνακες και τα Διαγράμματα, που ακολουθούν, αποτυπώνουν την πληθυσμιακή εξέλιξη του Δ. Ερμιονίδας τόσο αυτοτελώς όσο και συγκριτικά με άλλους δήμους της Περιφέρειας, την ίδια την Περιφέρεια Πελοποννήσου αλλά και με τη χώρα συνολικά. Πρόκειται για συγκρίσεις που επιτελούνται στο μακροσκοπικό επίπεδο και συμβάλλον στην εξαγωγή πορισμάτων για την παρουσία του πληθυσμού του Δ. Ερμιονίδας στον ευρύτερο γεωγραφικό χώρο.

Με 13.567 μόνιμους κατοίκους το 2021, ο Δ. Ερμιονίδας συγκαταλέγεται ανάμεσα σε εκείνους τους δήμους της Περιφέρεια Πελοποννήσου που εμφανίζουν μεσαίες πληθυσμιακές συγκεντρώσεις. Κατατάσσεται στην δέκατη έκτη θέση μιας σειράς είκοσι έξι δήμων και έπεται δήμων, οι οποίοι διαθέτουν οικιστικά κέντρα ανώτερου επιπέδου (Τρίπολη, Καλαμάτα, Κόρινθος, Ναύπλιο – Άργος και Σπάρτη) από αυτό του Κρανιδίου (3ου επιπέδου). Αποτελεί το 14,55% του πληθυσμού της Π.Ε. Αργολίδας και το 2,51% του πληθυσμού της Π. Πελοποννήσου. Χαρακτηριστικό είναι ότι το ποσοστό του Δήμου τόσο προς την Π.Ε. όσο και προς την Περιφέρεια αυξάνεται όπως φαίνεται και στον πίνακα του ακολουθεί.

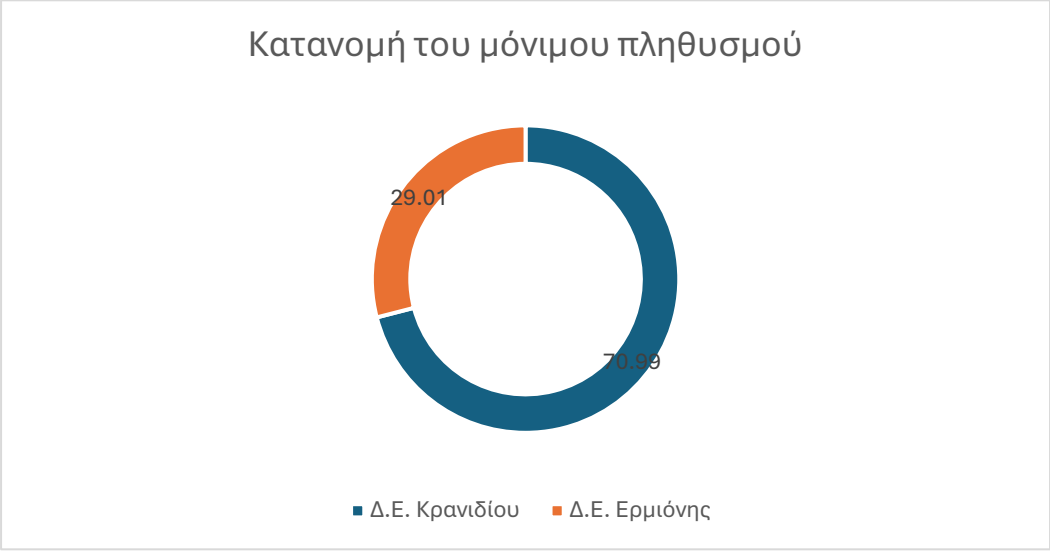
Πίνακας 9: Μόνιμος πληθυσμός και κατανομή των Δήμων της Π.Ε. Αργολίδας, για τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 2011-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr)

Γεωγραφικός κωδικός	Γεωγραφικό επίπεδο	Μόνιμος Πληθυσμός 2011	(%) Κατανομή πληθυσμού σε Περιφέρεια / Π.Ε.	Μόνιμος Πληθυσμός 2021	(%) Κατανομή πληθυσμού σε Περιφέρεια / Π.Ε.
	Σύνολο Χώρας	10.816.286		10.482.487	
	Αποκ. Διοίκηση Πελοποννήσου - Δυτικής Ελλάδας - Ιονίων Νήσων	1.465.554	13,55	1.392.287	13,28
	Περιφέρεια Πελοποννήσου	577.903	5,34	539.535	5,15
41	Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας	97.044	16,79	93.216	17,28
4101	Δήμος Ναυπλιέων	33.356	5,77 / 34,37	32.625	6,05 / 35,00
4102	Δήμος Άργους - Μυκηνών	42.022	7,27/ 43,30	39.994	7,41 / 42,90
4103	Δήμος Επιδαύρου	8.115	1,40 / 8,36	7.030	1,30 / 7,54
4104	Δήμος Ερμιονίδας	13.551	2,34 / 13,96	13.567	2,51 / 14,55

Εξέλιξη Μόνιμου πληθυσμού Δημοτικών Ενοτήτων και Δημοτικών Κοινοτήτων

Διερευνώντας την κατανομή του πληθυσμού στο εσωτερικού του Δ. Ερμιονίδας προκύπτει πως η Δ.Ε. Κρανιδίου αποτελεί την πολυπληθέστερη Δ.Ε. σε σχέση με την Δ.Ε. Ερμιόνης, με πληθυσμού που, κατά το 2021, ανερχόταν σε 9.631 κατοίκους, ενώ η Δ.Ε. Ερμιόνης (3.936 κάτοικοι). Ο παρακάτω Πίνακας αποτυπώνει την κατανομή του πληθυσμού όχι μόνο σε επίπεδο Δ.Ε. αλλά εστιάζει σε επίπεδο Δ.Κ.

Διάγραμμα 4: Ποσοστιαία κατανομή του μόνιμου πληθυσμού στις Δ.Ε. του Δ. Ερμιονίδας, Πηγή: Απογραφή Μόνιμου Πληθυσμού 2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr)



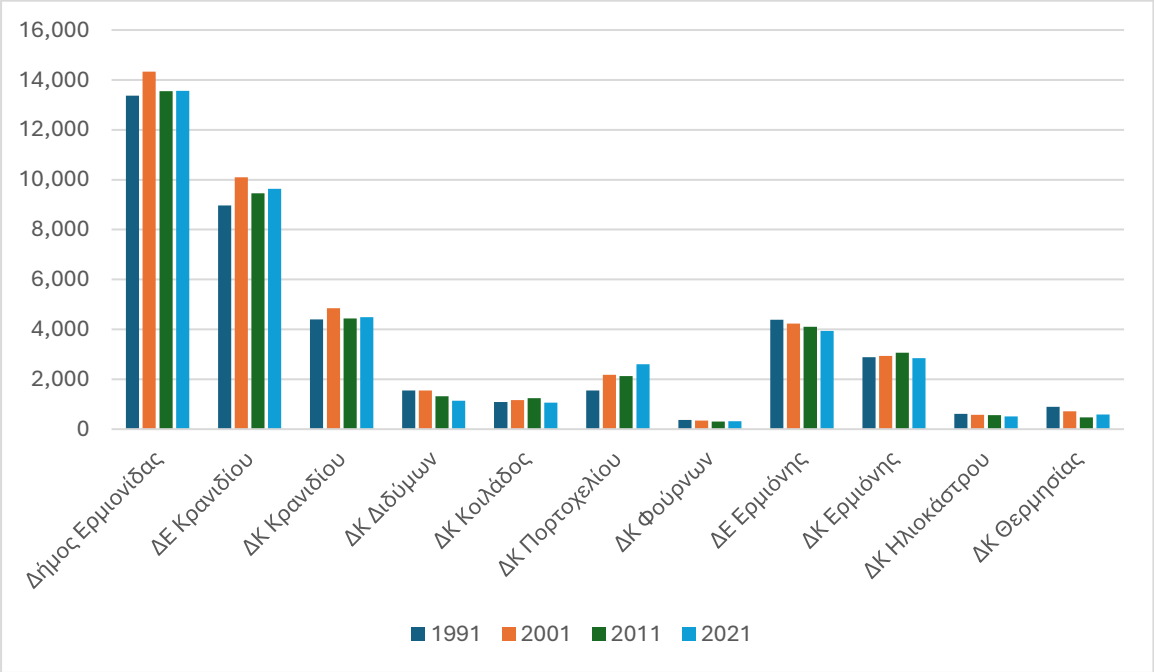
Ο ίδιος πίνακας και το παρακάνω διάγραμμα, παρουσιάζουν παράλληλα, την εξέλιξη του πληθυσμού αξιοποιώντας δεδομένα των τελευταίων τεσσάρων απογραφών της ΕΛ.ΣΤΑΤ. (1991-2021), ενώ αποτυπώνει τη σύνθεση του πραγματικού πληθυσμού σε επίπεδο δήμου, Δ.Ε., Δ.Κ. για τα έτη 1991-2011. Σύμφωνα με τα εν λόγω δεδομένα, διαπιστώνεται αύξηση του πληθυσμού του δήμου κατά την τελευταία τριακονταετία, κατά 1,5%, όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω Πίνακα. Η εξελικτική πορεία του δήμου φαίνεται πως επηρεάζεται σημαντικά από την εξέλιξη του πληθυσμού στη Δ.Ε. Κρανιδίου, όπου καταγράφεται μικρή πληθυσμιακή αύξηση (7,3%) , γεγονός που εκδηλώνεται με υψηλό ρυθμό σε σχέση με αυτό της Δ.Ε. Ερμιόνης. Η Δ.Ε. Ερμιόνης ακολουθεί φθίνουσα πορεία καθ' όλη την διάρκεια της τριακονταετίας. Άξιο αναφοράς, πάντως, είναι το γεγονός πως παρά το θετικό πρόσημο της πληθυσμιακής

μεταβολής (1991-2021) που καταγράφεται στην περίπτωση της Δ.Ε. Κρανιδίου, εντούτοις, κατά την δεκαετία 2001-2011 καταγράφεται μια πτωτική πορεία που ακολουθήθηκε από μια σχεδόν στατική, κατά την τελευταία δεκαετία.

Πίνακας 10: Μόνιμος πληθυσμός στο Δ. Ερμιονίδας σε επίπεδο ΔΕ & ΔΚ, για τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr) – Επεξεργασία: Ομάδα Μελέτης

Γεωγραφικός κωδικός	Γεωγραφικό επίπεδο	Απογραφές 1991-2021				Ποσοστιαία (%) Συμμετοχή Πληθυσμού (ΔΚ/ΤΚ) στο Δήμο			
		1991	2001	2011	2021	1991	2001	2011	2021
	Ελλάδα	**10.223.392**	**10.934.097**	**10.816.286**	**10.482.487**				
	Π. Πελοποννήσου	607.428	597.622	577.903	539.535				
41	**Π.Ε. Αργολίδας**	97.636	102.392	97.044	93.216				
4104	**Δήμος Ερμιονίδας**	**13.365**	**14.330**	**13.551**	**13.567**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**
410401	**ΔΕ Κρανιδίου**	**8.973**	**10.102**	**9.452**	**9.631**	**67,1**	**70,5**	**69,8**	**71,0**
41040101	ΔΚ Κρανιδίου	4.400	4.852	4.441	4.493	32,9	33,9	32,8	33,1
41040102	ΔΚ Διδύμων	1.555	1.554	1.320	1.144	11,6	10,8	9,7	8,4
41040103	ΔΚΚοιλάδος	1.095	1.171	1.249	1.066	8,2	8,2	9,2	7,9
41040104	ΔΚ Πορτοχελίου	1.554	2.182	2.133	2.603	11,6	15,2	15,7	19,2
41040105	ΔΚ Φούρνων	369	343	309	325	2,8	2,4	2,3	2,4
410402	**ΔΕ Ερμιόνης**	**4.392**	**4.228**	**4.099**	**3.936**	**32,9**	**29,5**	**30,2**	**29,0**
41040201	ΔΚ Ερμιόνης	2.879	2.933	3.062	2.842	21,5	20,5	22,6	20,9
41040202	ΔΚ Ηλιοκάστρου	615	578	558	510	4,6	4,0	4,1	3,8
41040203	ΔΚ Θερμησίας	898	717	479	584	6,7	5,0	3,5	4,3

Διάγραμμα 5: Μόνιμος πληθυσμός στο Δ. Ερμιονίδαςσε επίπεδο ΔΕ για τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr)



Ενδιαφέρον παρουσιάζει, στο σημείο αυτό, η εξέταση της πληθυσμιακής μεταβολής συγκριτικά με τις υπερκείμενες χωρικές ενότητες αναφοράς του

δήμου. Όπως σημειώνεται στον Πίνακα ο Δ. Ερμιονίδας παρουσιάζει οριακά θετική μεταβολή πληθυσμού (1,5 %) σε σχέση με τις Π.Ε. Αργολίδας και Π. Πελοποννήσου που παρουσιάζουν αρνητική πληθυσμιακή εξέλιξη (-4,5% και -11,2%) αντίστοιχα, ενώ κυμαίνεται κοντά σε αυτό του επίπεδου της χώρας (2,5%). Πράγματι, ενώ ο ρυθμός μεταβολής του πληθυσμού (1991-2021) σε επίπεδο Δ. Ερμιονίδας εκτιμάτο σε 0,1, σε επίπεδο περιφερειακής ενότητας και περιφέρειας, υπολογίστηκε αρνητικός με-0,2 και -0,4 αντίστοιχα, και είναι εφάμιλλος με αυτόν σε εθνική κλίμακα (0,1).

Πίνακας 11: Πληθυσμιακή εξέλιξη (σε απόλυτες τιμές και ποσοστό %) κατά τη χρονική περίοδο 1991-2021

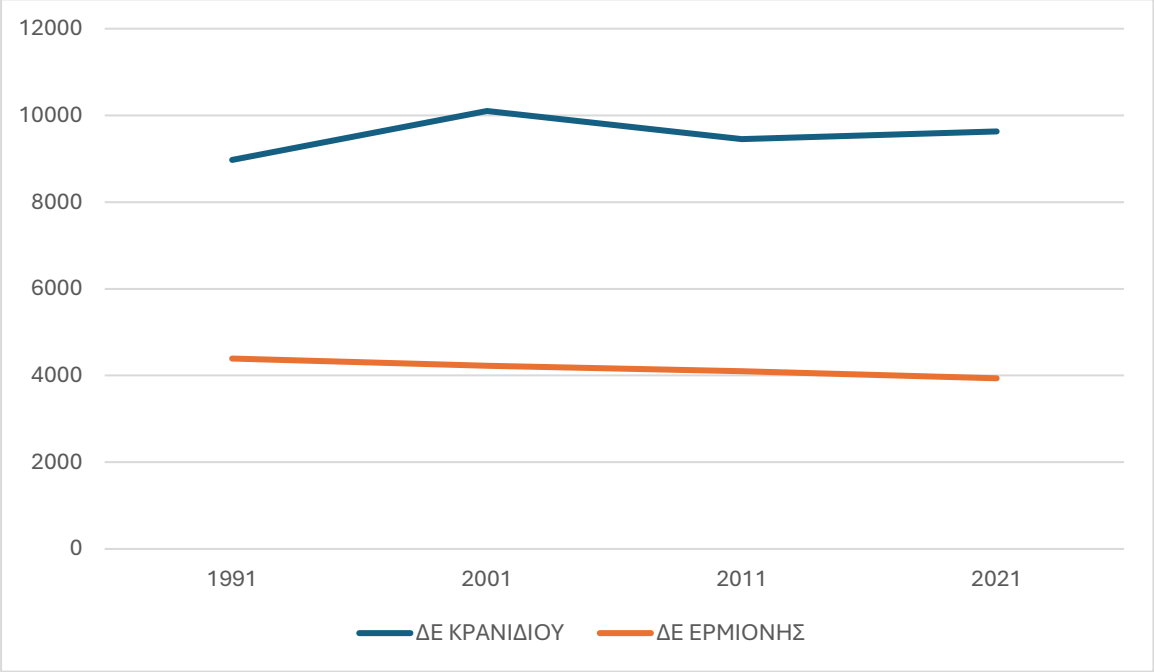
Γεωγραφικός κωδικός	Γεωγραφικό επίπεδο	Πληθυσμιακή Εξέλιξη (απόλυτη τιμή)			Πληθυσμιακή Εξέλιξη (ποσοστό %)			
		1991-2001	2001-2011	2011-2021	1991-2001	2001-2011	2011-2021	1991-2021
	Ελλάδα	**710.705**	**-117.811**	**-333.799**	**7,0**	**-1,1**	**-3,1**	**2,5**
	Π. Πελοποννήσου	**-9.806**	**-19.719**	**-38.368**	**-1,6**	**-3,3**	**-6,6**	**-11,2**
41	**Π.Ε. Αργολίδας**	**4.756**	**-5.348**	**-3.828**	**4,9**	**-5,2**	**-3,9**	**-4,5**
4104	**Δήμος Ερμιονίδας**	**965**	**-779**	**16**	**7,2**	**-5,4**	**0,1**	**1,5**
410401	**ΔΕ Κρανιδίου**	**1.129**	**-650**	**179**	**12,6**	**-6,4**	**1,9**	**7,3**
41040101	ΔΚ Κρανιδίου	452	-411	52	10,3	-8,5	1,2	2,1
41040102	ΔΚ Διδύμων	-1	-234	-176	-0,1	-15,1	-13,3	-26,4
41040103	ΔΚ Κοιλάδος	76	78	-183	6,9	6,7	-14,7	-2,6
41040104	ΔΚ Πορτοχελίου	628	-49	470	40,4	-2,2	22,0	67,5
41040105	ΔΚ Φούρνων	-26	-34	16	-7,0	-9,9	5,2	-11,9
410402	**ΔΕ Ερμιόνης**	**-164**	**-129**	**-163**	**-3,7**	**-3,1**	**-4,0**	**-10,4**
41040201	ΔΚ Ερμιόνης	54	129	-220	1,9	4,4	-7,2	-1,3
41040202	ΔΚ Ηλιοκάστρου	-37	-20	-48	-6,0	-3,5	-8,6	-17,1
41040203	ΔΚ Θερμησίας	-181	-238	105	-20,2	-33,2	21,9	-35,0
	Η ποσοστιαία μεταβολή (%) του πληθυσμού υπολογίστηκεαπό τον τύπο (1): *[(P2-P1)/P1] * 100 (1)* *ΌπουP1: ο πληθυσμός του πρώτου εξεταζόμενου απογραφικού έτους καιP2: ο πληθυσμός του δευτέρου.*							

Αναφορικά με την πληθυσμιακή εξέλιξη σε επίπεδο Δ.Ε., Δ.Κ. αξίζει να δοθεί προσοχή στο γεγονός ότι κατά τα τελευταία τριάντα χρόνια το πρόσημο στην εξέλιξη του μόνιμου πληθυσμού παραμένει θετικό εξαιτίας της πληθυσμιακής αύξησης που παρατηρείται στην Δ.Ε. Κρανιδίου. Πιο συγκεκριμένα η Δ.Ε. Κρανιδίου καταγράφει θετική πληθυσμιακή εξέλιξη λόγο της αυξητικής πορείας στην Δ.Κ Κρανιδίου και Δ.Κ. Πορτοχελίου. Ειδικά στην Δ.Κ Πορτοχελίου αυτή

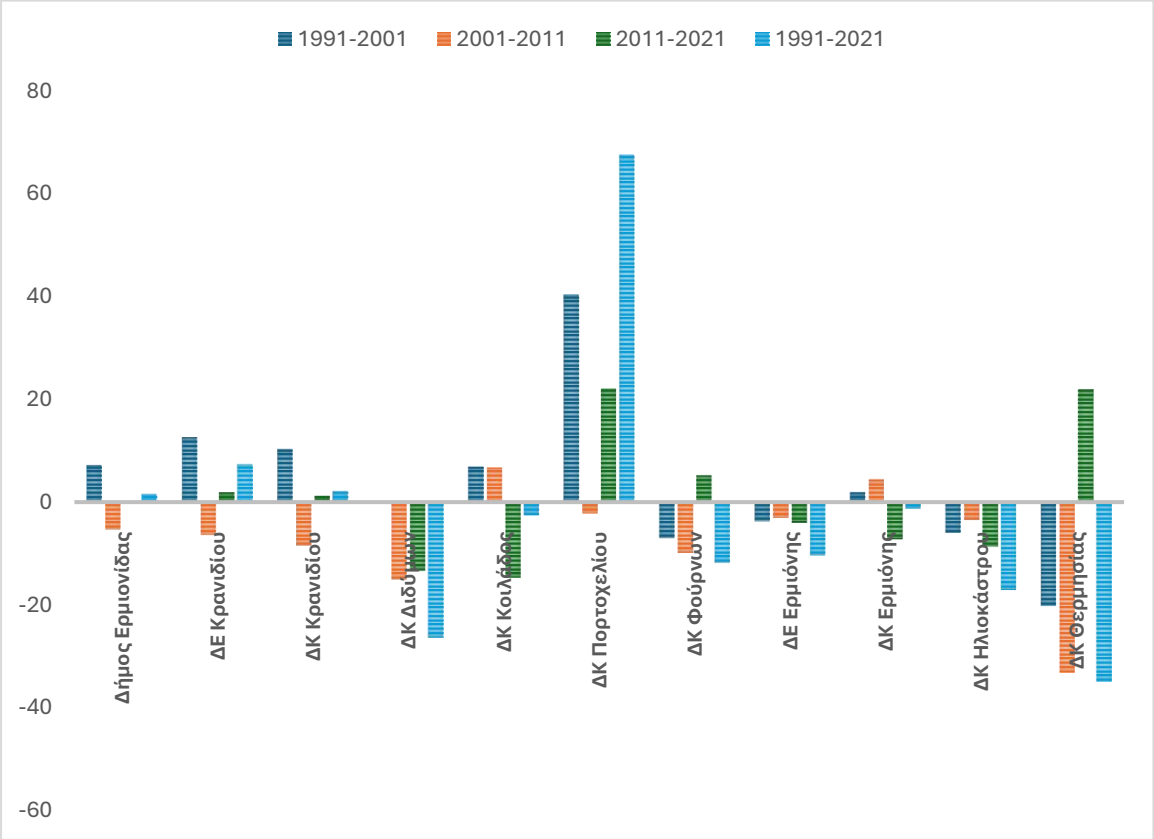
ανέρχεται σε ποσοστό 67,5 % για την περίοδο 1991-2021. Οι υπόλοιπες τρεις Δ.Κ της Δ.Ε Κρανιδίου παρουσιάζουν φθίνουσα πορεία για την συγκεκριμένη χρονική περίοδο με την Δ.Κ. Κοιλάδος να παρουσιάζει θετικό πρόσημο κατά την περίοδο 1991-2011 αλλά την τελευταία δεκαετία να φθίνει σε μεγάλο ποσοστό και τελικά να καταγράφει μείωση της τάξης του -2,6%. Η Δ.Κ Φούρνων για την περίοδο 1991-2011 παρουσίαζε συνεχή μείωση, η οποία αντιστράφηκε σε μικρό ποσοστό την περίοδο 2011-2021, με αποτέλεσμα να κλείσει με μείωση -11,9%. Τέλος την μεγαλύτερη και συνεχή φθίνουσα πορεία για όλη την περίοδο 1991-2021 έχει Δ.Κ. Διδύμων με μείωση -26,4%.

Η Δ.Ε. Ερμιόνης παρουσιάζει μείωση της τάξης του -10,4%. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι καμία Δ.Κ δεν διατήρησε την πληθυσμιακή της βάση, με αποτέλεσμα όλες την περίοδο 1991-2021 να έχουν φθίνουσα πορεία. Η Δ.Κ. Ερμιόνης κατάφερε για την περίοδο 1991-2011 να παρουσιάσει αυξητική πορεία η οποία αντιστράφηκε την περίοδο 2011-2021 με αποτέλεσμα να κλείσει με μικρή μείωση. Η Δ.Κ Ηλιοκάστρου παρουσιάζει φθίνουσα πορεία καθ' όλη την περίοδο 1991-2021 ενώ η Δ.Κ Θερμησίας παρουσιάζει την μεγαλύτερη ποσοστιαία μείωση για την περίοδο 1991-2021 παρά την προσπάθεια αντιστροφής τη τάσης και τον θετικό ρυθμό αύξησης την τελευταία δεκαετία.

Διάγραμμα 6: Πληθυσμιακή Εξέλιξη Μόνιμου Πληθυσμού στις ΔΕ του Δ. Ερμιονίδας, Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr)



Διάγραμμα 7: Ποσοστιαία Μεταβολή Μόνιμου Πληθυσμού στις ΔΕ & ΔΚ του Δ. Ερμιονίδας, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr) –Επεξεργασία: Ομάδα Μελέτης



Πίνακας 12:Ρυθμός πληθυσμιακής μεταβολής (ποσοστό %) κατά τη χρονική περίοδο 1991-2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr) – Επεξεργασία: Ομάδα Μελέτης

Γεωγραφικός κωδικός	Γεωγραφικό επίπεδο	Πληθυσμιακή Εξέλιξη (ποσοστό %)			
		1991-2001	2001-2011	2011-2021	1991-2021
	Ελλάδα	**0,7**	**-0,1**	**-0,3**	**0,1**
	Π. Πελοποννήσου	**-0,2**	**-0,3**	**-0,7**	**-0,4**
41	**Π.Ε. Αργολίδας**	**0,5**	**-0,5**	**-0,4**	**-0,2**
4104	**Δήμος Ερμιονίδας**	**0,7**	**-0,6**	**0,0**	**0,1**
410401	**ΔΕ Κρανιδίου**	**1,2**	**-0,7**	**0,2**	**0,2**
41040101	ΔΚ Κρανιδίου	1,0	-0,9	0,1	0,1
41040102	ΔΚ Διδύμων	0,0	-1,6	-1,4	-1,0
41040103	ΔΚΚοιλάδος	0,7	0,6	-1,6	-0,1
41040104	ΔΚ Πορτοχελίου	3,5	-0,2	2,0	1,7
41040105	ΔΚ Φούρνων	-0,7	-1,0	0,5	-0,4
410402	**ΔΕ Ερμιόνης**	**-0,4**	**-0,3**	**-0,4**	**-0,4**
41040201	ΔΚ Ερμιόνης	0,2	0,4	-0,7	0,0
41040202	ΔΚ Ηλιοκάστρου	-0,6	-0,4	-0,9	-0,6
41040203	ΔΚ Θερμησίας	-2,2	-4,0	2,0	-1,4

Ο ρυθμός μεταβολής (%) του πληθυσμού (ή δείκτης ετήσιας μεταβολής R) υπολογίστηκε από τον τύπο:
*R=[(P2/P1)^(1/t)-1] * 100 (2)*
όπου:
για P1 και P2 ισχύουν τα παραπάνω και
t: ο χρόνος μεταξύ των δυο απογράφων

Εξέλιξη Μόνιμου πληθυσμού οικισμών

Κρίσιμο ζήτημα κατά τη μελέτη της πληθυσμιακής διάρθρωσης στο δήμο αποτελεί η κατανομή του πληθυσμού στους οικισμούς του. Παράλληλα με την πληθυσμιακή δυναμική των οικισμών, η πληθυσμιακή εξέλιξη μπορεί να αξιοποιηθεί για την καταγραφή της πορείας των οικισμών στην εκάστοτε κοινότητα.

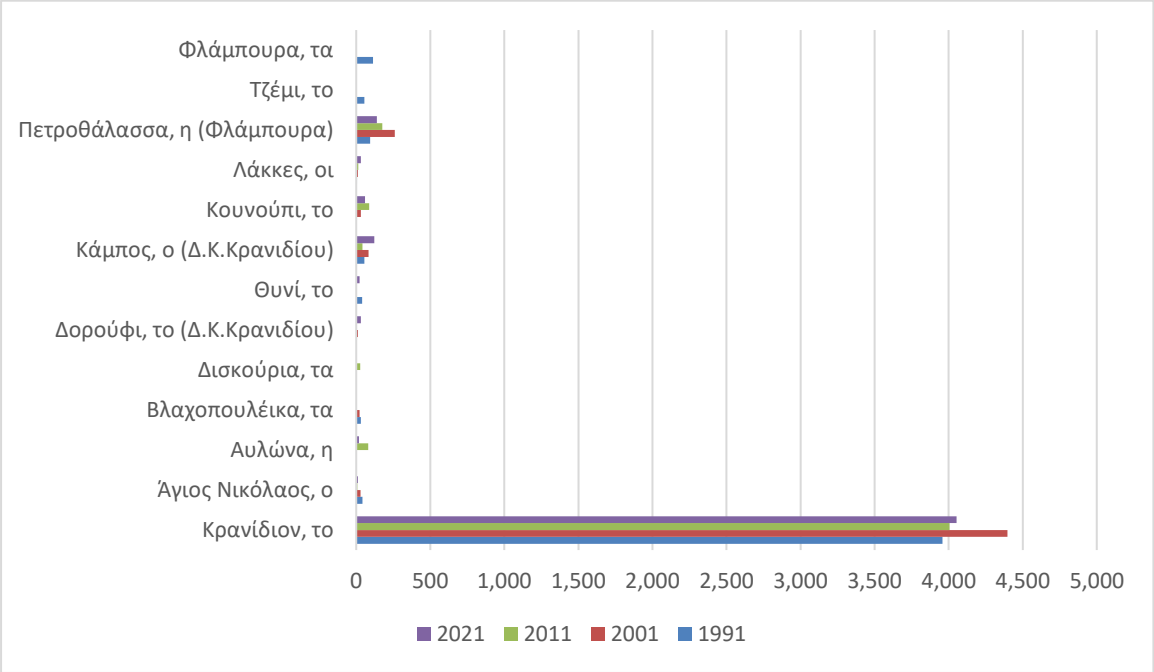
Πίνακας 13:Μόνιμος πληθυσμός σε επίπεδο οικισμού, για τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr)– Επεξεργασία: Ομάδα Μελέτης

Γεωγραφικός κωδικός	Γεωγραφικό επίπεδο	Απογραφές 1991-2021				Πληθυσμιακή Εξέλιξη (ποσοστό %)			
		1991	2001	2011	2021	1991-2001	2001-2011	2011-2021	1991-2021
4104	**ΔΗΜΟΣ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ**	**13365**	**14330**	**13551**	**13567**	7,2	-5,4	0,1	1,5
410401	**Δ.Ε ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ**	**8.973**	**10.102**	**9.452**	**9.631**	12,6	-6,4	1,9	7,3
41040101	**Δ.Κ Κρανιδίου**	**4400**	**4.852**	**4.441**	**4.493**	10,3	-8,5	1,2	2,1
4104010101	Κρανίδιον,το	3.959	4.398	4.006	4.053	11,1	-8,9	1,2	2,4
4104010102	Άγιος Νικόλαος,ο	42	29	8	11	-31,0	-72,4	37,5	-73,8

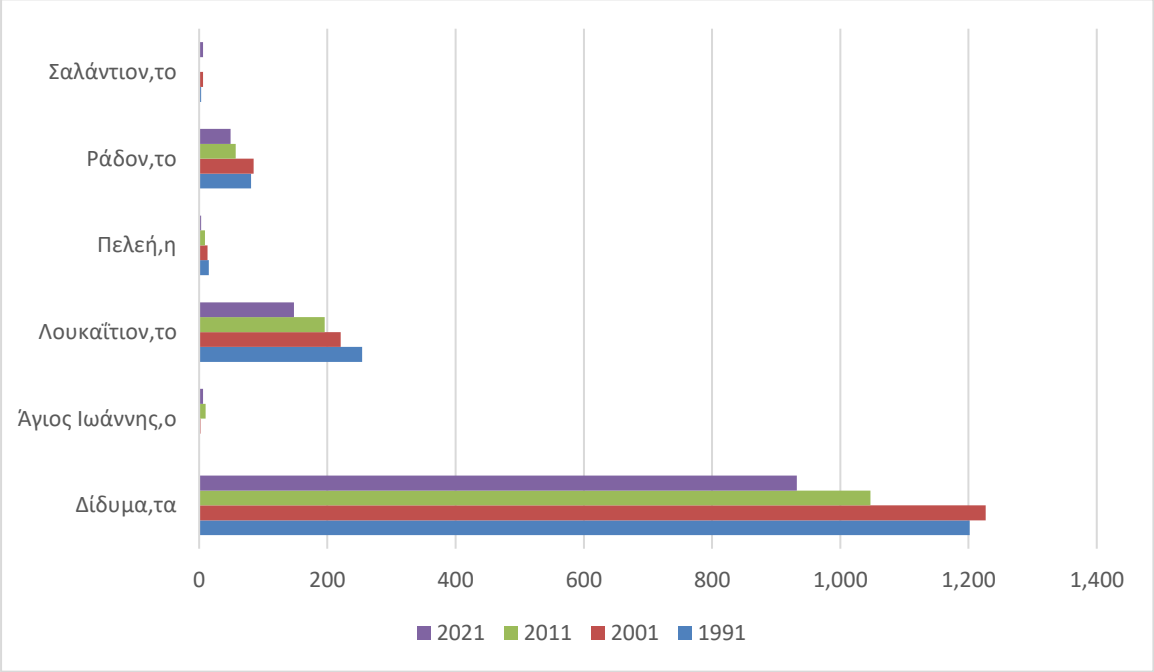
4104010103	Αυλώνα,η			80	18			-77,5	
	Βλαχοπουλέικα,τα	32	22			-31,3	-100,0		
4104010104	Δισκούρια,τα			26	4			-84,6	
4104010105	Δορούφι,το (Δ.Κ.Κρανιδίου)	2	12	2	31	500,0	-83,3	1450,0	1450,0
4104010106	Θυνί,το	39	3		23	-92,3	-100,0		-41,0
4104010107	Κάμπος,ο (Δ.Κ.Κρανιδίου)	55	84	41	122	52,7	-51,2	197,6	121,8
4104010110	Κουνούπι,το		32	87	59		171,9	-32,2	
4104010108	Λάκκες,οι	6	11	14	32	83,3	27,3	128,6	433,3
4104010109	Πετροθάλασσα,η (Φλάμπουρα)	95	261	177	140	174,7	-32,2	-20,9	47,4
	Τζέμι,το	56				-100,0			
	Φλάμπουρα,τα	114				-100,0			
41040102	**Δ.Κ Διδύμων**	1.555	1.554	1.320	1.144	-0,1	-15,1	-13,3	-26,4
4104010202	Δίδυμα,τα	1.202	1.227	1.047	932	2,1	-14,7	-11,0	-22,5
4104010201	Άγιος Ιωάννης,ο		2	10	6		400,0	-40,0	
4104010203	Λουκαΐτιον,το	254	221	196	148	-13,0	-11,3	-24,5	-41,7
4104010204	Πελεή,η	15	13	9	3	-13,3	-30,8	-66,7	-80,0
4104010205	Ράδον,το	81	85	57	49	4,9	-32,9	-14,0	-39,5
4104010206	Σαλάντιον,το	3	6	1	6	100,0	-83,3	500,0	100,0
41040103	**Δ.Κ Κοιλάδος**	1.095	1.171	1.249	1.066	6,9	6,7	-14,7	-2,6
4104010301	Κοιλάς,η	1.048	1.131	1.165	1.004	7,9	3,0	-13,8	-4,2
4104010302	Δορούφι,το	3	9	28	0	200,0	211,1	-100,0	-100,0
4104010303	Κάμπος,ο	33	27	56	62	-18,2	107,4	10,7	87,9
4104010304	Κορωνίς,η (νησίς)	11	4	0	0	-63,6	-100,0		-100,0
41040104	**Δ.Κ Πορτοχελίου**	1.554	2.182	2.133	2.603	40,4	-2,2	22,0	67,5
4104010401	Πορτοχέλιον,το	1.234	1.838	1.817	2.272	48,9	-1,1	25,0	84,1
4104010402	Άγιος Αιμιλιανός,ο	103	87	42	25	-15,5	-51,7	-40,5	-75,7
4104010403	Βερβερούδα,η	42	151	130	155	259,5	-13,9	19,2	269,0
4104010404	Κόστα,η	72	69	71	42	-4,2	2,9	-40,8	-41,7
	Κοστούλα,η	25				-100,0			-100,0
	Πανόραμα,το	43				-100,0			-100,0
4104010405	Χηνίτσα,η (νησίς)			2				-100,0	
4104010406	Χινίτσα,η	35	37	71	109	5,7	91,9	53,5	211,4
41040105	**Δ.Κ Φούρνων**	369	343	309	325	-7,0	-9,9	5,2	-11,9
4104010502	Φούρνοι,οι	369	338	8	301	-8,4	-97,6	3662,5	-18,4
4104010501	Παραλία Φούρνων,η		5	301	24		5920,0	-92,0	
410402	**Δ.Ε ΕΡΜΙΟΝΗΣ**	4.392	4.228	4.099	3.936	-3,7	-3,1	-4,0	-10,4
41040201	Δημοτική Κοινότητα Ερμιόνης	2.879	2.933	3.062	2.842	1,9	4,4	-7,2	-1,3
4104020101	Ερμιόνη,η	2.334	2.446	2.505	2.506	4,8	2,4	0,0	7,4

4104020102	Άγιοι Ανάργυροι,οι	91	328	193	98	260,4	-41,2	-49,2	7,7
4104020103	Αχλαδίτσα,η	68	159	135	73	133,8	-15,1	-45,9	7,4
	Κάμπος,ο	140				-100,0			
	Κάπαρη,η	42				-100,0			
	Κινέτα,η	56				-100,0			
4104020104	Κουβέρτα,η	53		81	63	-100,0		-22,2	18,9
4104020105	ΠετροθάλασσαΕρμιόνης,η	49		148	102	-100,0		-31,1	108,2
	Ποδάρι,το	46				-100,0			
41040202	**Δ. Κ Ηλιοκάστρου**	615	578	558	510	-6,0	-3,5	-8,6	-17,1
4104020201	Ηλιόκαστρον,το	615	578	550	507	-6,0	-4,8	-7,8	-17,6
4104020202	Τριανταφύλλι,το			8	3			-62,5	
41040203	**Δ. Κ Θερμησίας**	898	717	479	584	-20,2	-33,2	21,9	-35,0
4104020301	Θερμησία,η	466	432	331	397	-7,3	-23,4	19,9	-14,8
4104020302	Αγία Αικατερίνη,η	20	17	15	10	-15,0	-11,8	-33,3	-50,0
4104020303	Ακτή Ύδρας,η	53	21	7	4	-60,4	-66,7	-42,9	-92,5
4104020304	Μετόχιον,το	68	54	36	36	-20,6	-33,3	0,0	-47,1
4104020305	Πηγάδια,τα	118	111	52	72	-5,9	-53,2	38,5	-39,0
4104020306	Πλέπιον,το	75	40	18	35	-46,7	-55,0	94,4	-53,3
4104020307	Σωληνάριον,το	98	42	20	30	-57,1	-52,4	50,0	-69,4

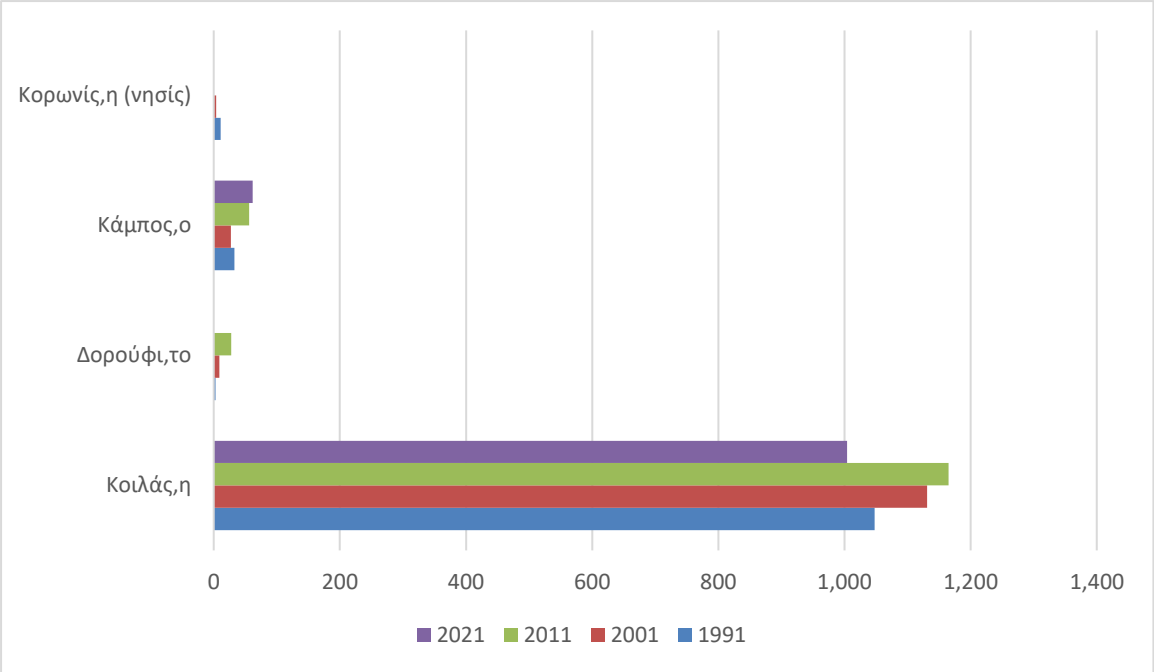
Διάγραμμα 8: Πληθυσμιακή εξέλιξη οικισμών στην Δ.Κ. Κρανιδίου για τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr)



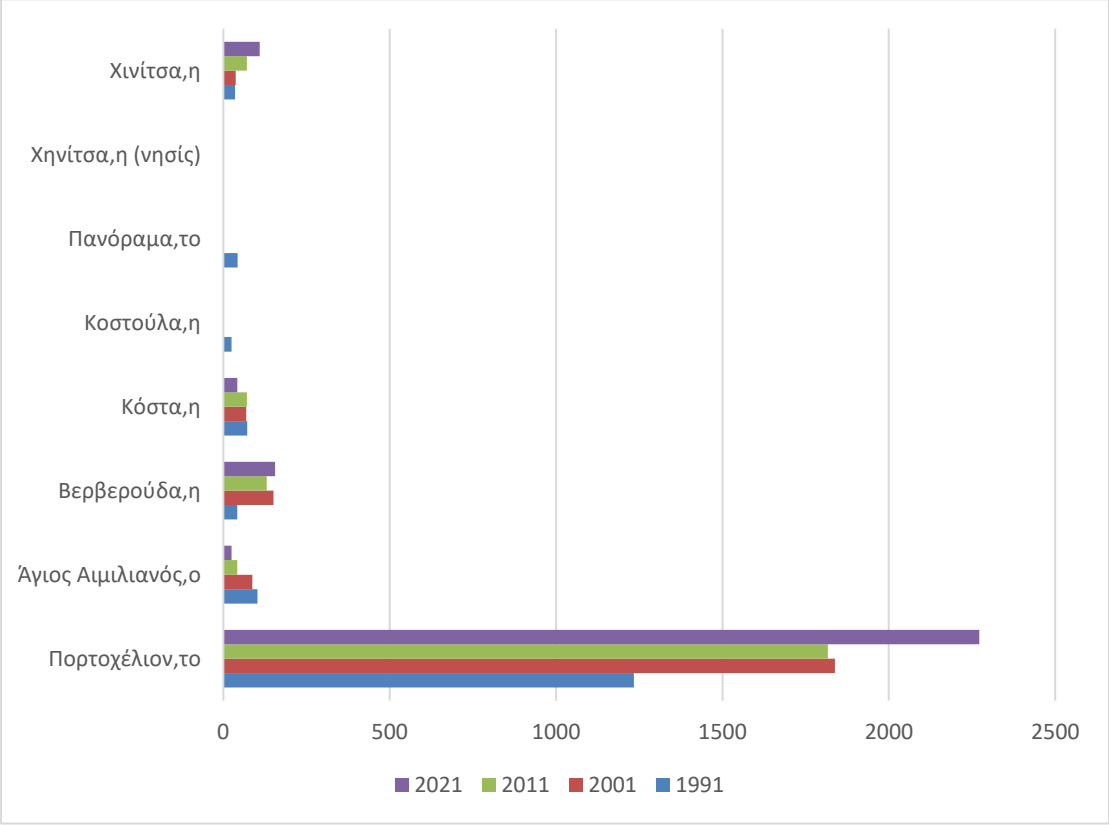
Διάγραμμα 9: Πληθυσμιακή εξέλιξη οικισμών στην Δ.Κ. Διδύμων για τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr)



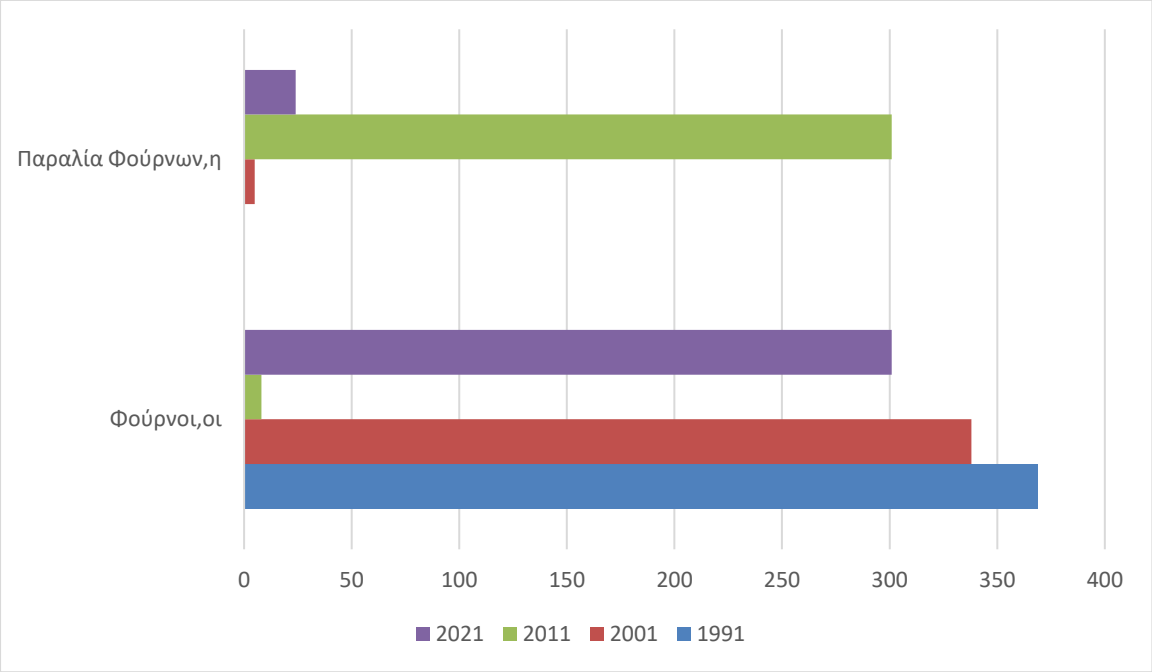
Διάγραμμα 10: Πληθυσμιακή εξέλιξη οικισμών στην Δ.Κ. Κοιλάδος για τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr)



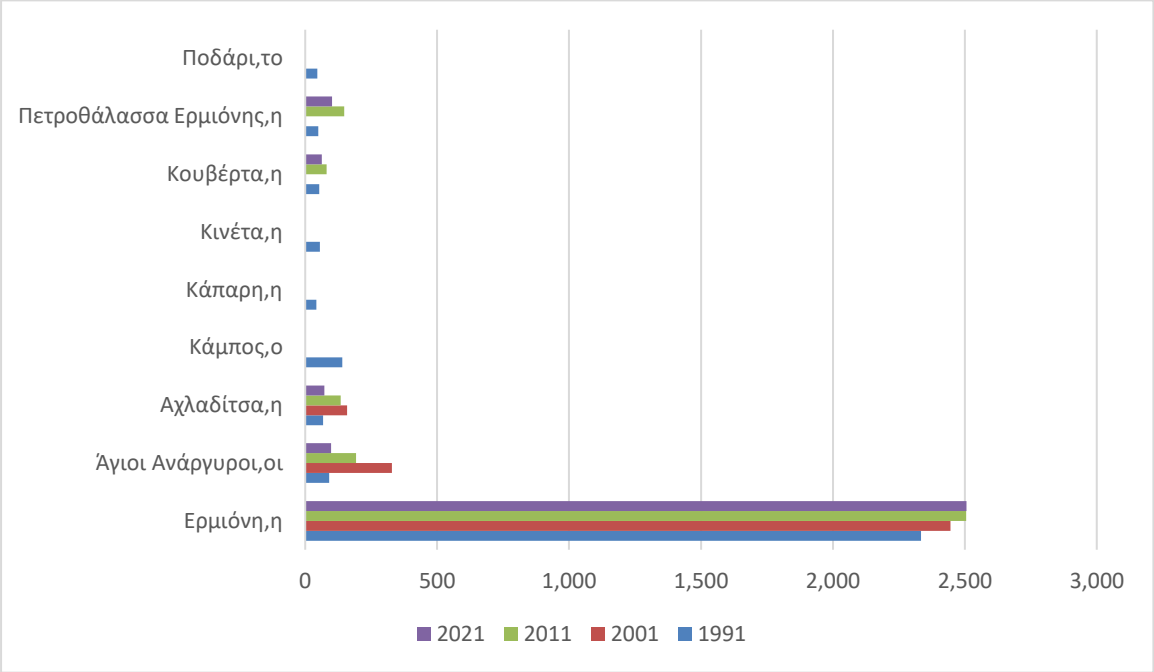
Διάγραμμα.11: Πληθυσμιακή εξέλιξη οικισμών στην Δ.Κ. Πορτοχελίου για τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr)



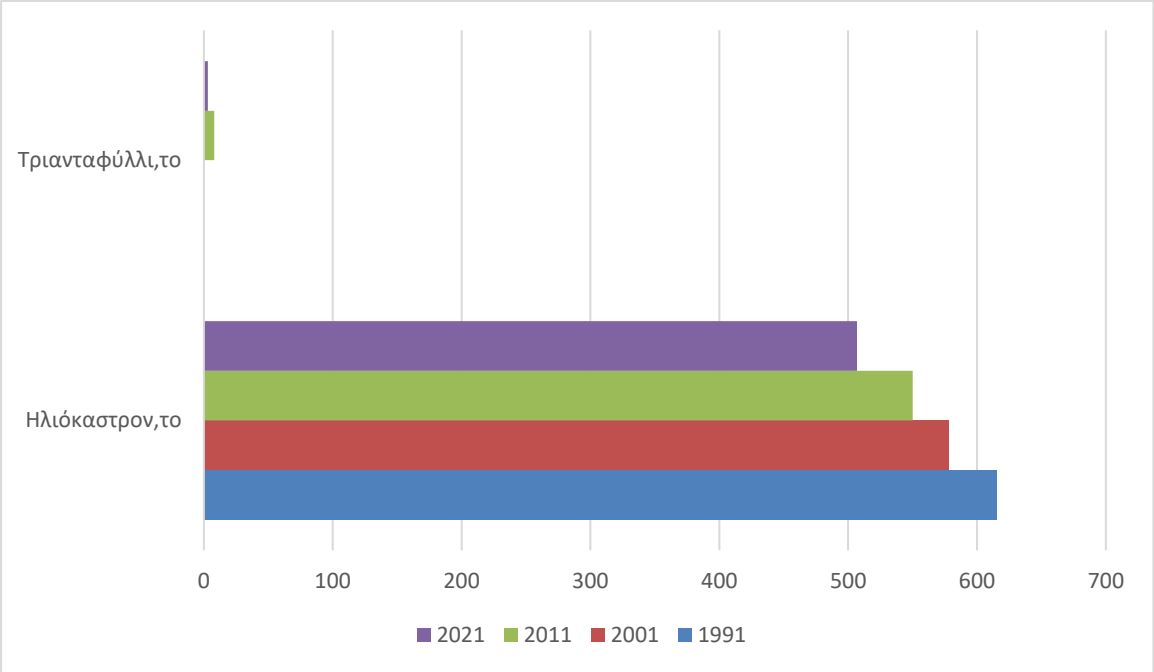
Διάγραμμα 12: Πληθυσμιακή εξέλιξη οικισμών στην Δ.Κ. Φούρνων για τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr)



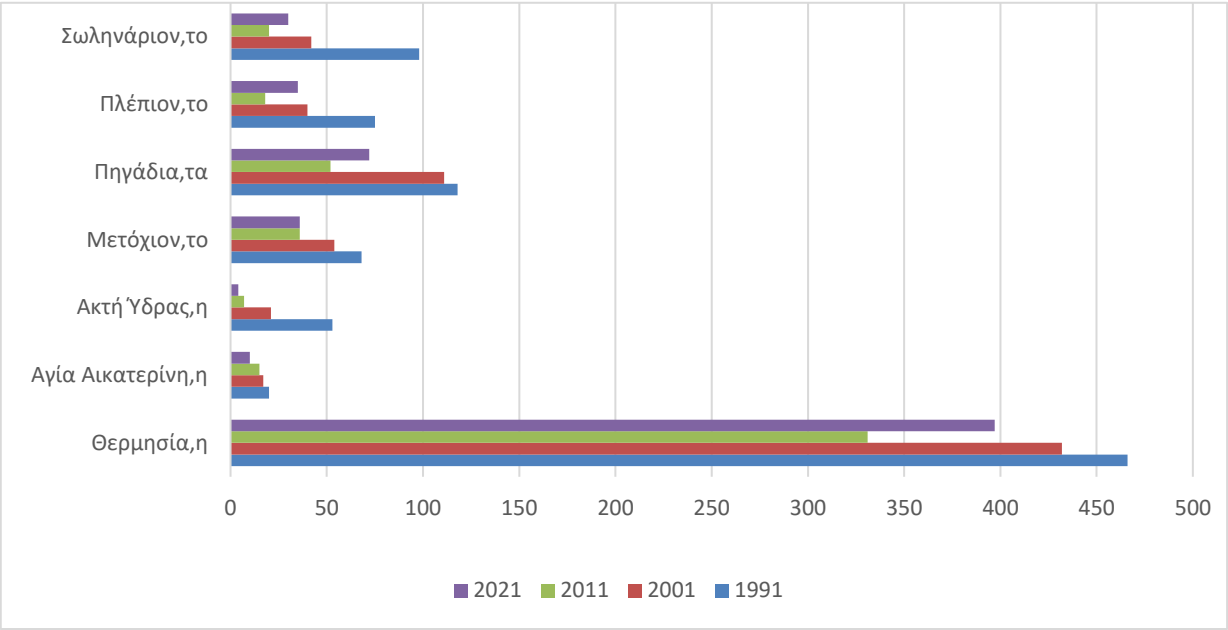
Διάγραμμα 13: Πληθυσμιακή εξέλιξη οικισμών στην Δ.Κ. Ερμιόνης για τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr)



Διάγραμμα 14: Πληθυσμιακή εξέλιξη οικισμών στην Δ.Κ. Ηλιοκάστρουγια τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr)



Διάγραμμα 15: Πληθυσμιακή εξέλιξη οικισμών στην Δ.Κ. Θερμησίαςγια τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021, Πηγή: Απογραφές Μόνιμου Πληθυσμού 1991-2021, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr)



Σύμφωνα με τα στοιχεία της Απογραφής για το 2021, οι πολυπληθέστεροι οικισμοί του Δ. Ερμιονίδας είναι ο οικ. Κρανιδίου (4.053 κάτοικοι), ο οικ. Ερμιόνης (2.506 κάτοικοι), ο οικ. Πορτοχελίου (2.272 κάτοικοι), ο οικ. Κοιλάδας (1.004 κάτοικοι) και ο οικ. Διδύμων (932 κάτοικοι). Όλοι αποτελούν τους πολυπληθέστερους οικισμούς των ομώνυμων Δημοτικών Κοινοτήτων ενώ χαρακτηριστικό είναι ότι οι τέσσερις από τους πέντε οικισμούς ανήκουν στην Δ.Ε. Κρανιδίου, δηλαδή το Κρανιδι, το Πορτοχελί, η. Κοιλάδα και τα Διδύμα. Μόνο η Ερμιόνη ανήκει στην Δ.Κ. Ερμιόνης και κατ' επέκταση και στην Δ.Ε. Ερμιόνης. Παράλληλα, παρατηρείται ότι οι οικισμοί Κρανίδι, Πορτοχελί και Ερμιόνη παρουσιάζουν θετική πληθυσμιακή μεταβολή στο εύρος της τριακονταετίας 1991-2021, με πιο αξιοσημείωτη αυτή του Πορτοχελίου με 84,1%, ενώ οι οικισμοί Κοιλάδα και Διδύμα παρουσιάζουν αρνητική πληθυσμιακή μεταβολή.

Σε σχέση με τους υπόλοιπους οικισμούς του Δ. Ερμιονίδας, είκοσι πέντε εξ αυτών συγκεντρώνουν πληθυσμό 1-100 κατοίκους (Άγιος Νικόλαος, Αυλώνα, Δισκούρια, Δορούφι (Δ.Κ.Κρανιδίου), Θυνί,Κουνούπι, Λάκκες, Άγιος Ιωάννης, Πελεή, Ράδον, Σαλάντιον, Κάμπος, Άγιος Αιμιλιανός, Κόστα, Παραλία Φούρνων, Άγιοι Ανάργυροι, Αχλαδίτσα, Κουβέρτα, Τριανταφύλλι, Αγία Αικατερίνη, Ακτή Ύδρας, Μετόχιον,

Πηγάδια, Πλέπιον και Σωληνάριον), έξι πληθυσμό 101-200 κατοίκους (Κάμπος (Δ.Κ.Κρανιδίου), Πετροθάλασσα, η (Φλάμπουρα), Λουκαΐτιον, Βερβερούδα, Χινίτσα, και Πετροθάλασσα Ερμιόνης) και τρεις συγκεντρώνουν πληθυσμό από 301-700 κατοίκους (Φούρνοι, Ηλιόκαστρον, Θερμησία) οι οποίοι αποτελούν και τους μεγαλύτερους οικισμούς των υπολοίπων- ομώνυμων Δημοτικών Κοινοτήτων. Τέλος αξίζει να σημειωθεί ότι υπάρχουν τρεις οικισμοί (Δορούφι, Κορωνίς (νησί) και Χηνίτσα (νησί) που κατά την απογραφή του 2021 παρουσίασαν μηδενική πληθυσμιακή συγκέντρωση, ενώ τις προηγούμενες απογραφές είχαν πληθυσμό από 2 μέχρι 28 κατοίκους.

Στην πλειοψηφία τους (25), οι παραπάνω οικισμοί καταγράφουν αρνητικές πληθυσμιακές μεταβολές στο εύρος της τελευταίας δεκαετίας (2011-2021), όπου εκτός των τριών οικισμών που αναφέραμε προηγουμένως, και οι οποίοι δεν παρουσιάζουν πληθυσμό το 2021, η σημαντικότερη μείωση παρατηρείται στον οικισμό Παραλία Φούρνων (-92,0%). Στους υπόλοιπες 14, η ποσοστιαία μεταβολή του μόνιμου πληθυσμού για την περίοδο 2011-2021 λαμβάνει θετικές τιμές, με τους οικισμούς Φούρνων και Σαλάντιον να παρουσιάζουν τις σημαντικότερες μεταβολές.

Σωρευτικά στην εξεταζόμενη τριαντακονταετία η σημαντικότερη ποσοστιαία αύξηση παρουσιάζεται στους οικισμούς Δορούφι και Λάκκες, οι οποίοι παρουσιάζουν πολύ μικρές πληθυσμιακές συγκεντρώσεις.

Συμπεράσματα

Τα παραπάνω δεδομένα συνδέονται με την οργανωμένη, βιώσιμη και στρατηγικά σχεδιασμένη προτεινόμενη τουριστική ανάπτυξη. Ειδικότερα:

- Δημογραφική Στασιμότητα και Ανάγκη για Ανάπτυξη

Η ανάλυση των πληθυσμιακών δεδομένων δείχνει ότι οι Δήμοι Πόρου και Ερμιονίδας έχουν αντιμετωπίσει είτε στασιμότητα είτε φθίνουσα τάση στον πληθυσμό τους, κυρίως λόγω της έλλειψης οικονομικών ευκαιριών και επενδύσεων. Η προτεινόμενη ανάπτυξη πρόκειται να αντιμετωπίσει αυτή την πρόκληση μέσω της δημιουργίας ενός εμβληματικού, αειφορικού τουριστικού

θερέτρου υψηλών προδιαγραφών, το οποίο θα ενισχύσει την τοπική οικονομία και θα προσελκύσει νέες θέσεις εργασίας.

- Οικονομική Δραστηριότητα και Ενίσχυση της Απασχόλησης

Τα δημογραφικά στοιχεία δείχνουν ότι το εργατικό δυναμικό της περιοχής δεν αξιοποιείται πλήρως, με σημαντικό ποσοστό να μην έχει πρόσβαση σε ευκαιρίες απασχόλησης. Η στρατηγική επένδυση μέσω ΕΣΧΑΣΕ, θα δημιουργήσει νέες θέσεις εργασίας στον τουριστικό τομέα, στην κατασκευή και στη διαχείριση αειφορικών υποδομών, προσφέροντας επιπλέον δυνατότητες σε μόνιμους κατοίκους και νέους επαγγελματίες.

2.1.3. Οικονομική Δραστηριότητα

Διάρθρωση και εξέλιξη απασχόλησης, ανεργίας στον Δ. Πόρου

Στη παρούσα ενότητα γίνεται διερεύνηση του βαθμού στον οποίο ο μόνιμος πληθυσμός περιλαμβάνει άτομα που εμπίπτουν στην ομάδα των οικονομικά ενεργών και, από τους τελευταίους, πόσοι συνεισφέρουν στην παραγωγική διαδικασία, όντας απασχολούμενοι. Με βάση τα στοιχεία των απογραφών της ΕΛ.ΣΤΑΤ., παρακάτω παρατίθενται κρίσιμα συμπεράσματα που εξάγονται από τα δεδομένα για τον ενεργό πληθυσμό του Δ. Πόρου, για την περίοδο 2001-2011. Επίσης γίνεται αντιπαράθεση και με τα μοναδικά στοιχεία που έχουν δημοσιευτεί για το 2021 για τον συγκεκριμένο τομέα και αφορούν οικονομικά ενεργό και μη πληθυσμό, απασχολούμενους κατά τομέα οικονομικής δραστηριότητας, άνεργους καθώς και κατά φύλο και κατάσταση ασχολίας σε επίπεδο Δήμου.

Για το 2021, ο ενεργός πληθυσμός του Δ. Πόρου ανέρχεται σε 1.309 άτομα (759 άνδρες και 547 γυναίκες), αποτελώντας το 40,13% του συνολικού πληθυσμού του Δήμου. Επίσης, στον ενεργό πληθυσμό εμπίπτει το 23,27% των ανδρών και το 16,77% των γυναικών επί του συνόλου. Οι άνδρες καταγράφουν ποσοστό 47,38% επί του συνολικού ανδρικού ποσοστού ενώ οι γυναίκες 32,99% αντίστοιχα. Ο μη οικονομικά ενεργός πληθυσμός ανέρχεται συνολικά σε 1.955 άτομα αποτελώντας το 59,93% του συνολικού πληθυσμού του Δήμου σύμφωνα με τους πίνακες που

ακολουθούν. Καταγράφεται διαφοροποίηση σε επίπεδο Δήμου στα φύλα, με τους άνδρες να καταγράφουν 52,37% και τις γυναίκες 67,13%. Η διαφοροποίηση αυτή υπάρχει και στις υπερκείμενες χωρικές ενότητες. Το 2021, συγκριτικά με τα αντίστοιχα ποσοστά στη χώρα, στην Π. Αττικής και στην Π.Ε. Νήσων, το ποσοστό του οικονομικά ενεργού πληθυσμού στο Δ. Πόρου (40,13%) είναι μεγαλύτερο από το αντίστοιχο στην Π. Ε Νήσων (38,46%) αλλά αρκετά μικρότερο από το αντίστοιχο της Π. Αττικής (47,11%) και σε επίπεδο χώρας (44,32%). Το ποσοστό του μη οικονομικά ενεργού πληθυσμού στο Δ. Πόρου (59,93%) είναι μικρότερο από το αντίστοιχο στην Π. Ε Νήσων (61,54%) και σχετικά μεγαλύτερο από το αντίστοιχο σε επίπεδο χώρας (55,68%) και της Π. Αττικής (52,89%).
Σε ότι αφορά τις κατηγορίες των δύο φύλων παρατηρούνται κάποιες διακυμάνσεις που αξίζει να σημειωθούν. Στους άνδρες, το ποσοστό του οικονομικά ενεργού πληθυσμού τους στον Δήμο Πόρου (47,38%) είναι σχετικά μεγαλύτερο από το αντίστοιχο στην Π.Ε. Νήσων (46,48%), ενώ είναι χαμηλότερος από ότι στην Π. Αττικής (53,08%) όσο και από το αντίστοιχο σε επίπεδο χώρας (50,89%). Το ποσοστό του μη οικονομικά ενεργού πληθυσμού των ανδρών στο Δ. Πόρου (52,37%) είναι λίγο μικρότερο με αυτό στην Π.Ε. Νήσων (53,53%) ενώ είναι μεγαλύτερο από το αντίστοιχο στην Π. Αττικής (46,92%) και στη χώρα (49,11%). Στις γυναίκες, το ποσοστό του οικονομικά ενεργού πληθυσμού τους στο Δ. Πόρου (32,99%) είναι μεγαλύτερο από το αντίστοιχο στην Π.Ε. Νήσων (30,65%), ενώ είναι μικρότερο σε σχέση με την Π. Αττικής (41,56%) και στη χώρα (38,03%). Το ποσοστό του μη οικονομικά ενεργού πληθυσμού των γυναικών στο Δ. Πόρου (67,13%) είναι μικρότερο από το αντίστοιχο στην Π.Ε. Νήσων (69,36%) ενώ είναι μεγαλύτερο από ότι στην Π. Αττικής (58,44%) και στη χώρα (61,97%).

Επίσης το επίπεδο ανεργίας στο Δ. Πόρου ανέρχεται σε 6,10%, επί του μόνιμου πληθυσμού του δήμου ενώ οι απασχολούμενοι ανέρχονται στο 34,15%. Η αναλογία μεταξύ απασχολούμενων και ανέργων στο δήμο είναι αρκετά παρόμοια με την εικόνα που καταγράφεται σε επίπεδο περιφερειακής ενότητας ενώ έχει μεγάλη υστέρηση από το ποσοστό των απασχολούμενων σε σχέση με το επίπεδο της χώρας και της Π. Αττικής.

Το 2011, ο ενεργός πληθυσμός του Δ. Πόρου ανερχόταν σε 1.366 άτομα (862 άνδρες και 504 γυναίκες), αποτελώντας το 34,21% του συνολικού πληθυσμού του δήμου. Επίσης, στον οικονομικά ενεργό πληθυσμό εμπίπτει το 21,59% των ανδρών και μόλις το 12,62% των γυναικών. Ο μη οικονομικά ενεργός πληθυσμός ανέρχεται συνολικά σε 2.627 άτομα αποτελώντας το 65,79% του συνολικού πληθυσμού του δήμου. Επίσης, το επίπεδο ανεργίας στο Δ. Πόρου ανέρχεται σε 5,08%, επί του μόνιμου πληθυσμού του δήμου. Η αναλογία μεταξύ απασχολούμενων και ανέργων στο δήμο είναι ανάλογη με την εικόνα που καταγράφεται σε επίπεδο περιφερειακής ενότητας, με τον δήμο να καταγράφει το μικρότερο ποσοστό ανέργων επί του συνόλου του πληθυσμού, από τις υπόλοιπες χωρικές ενότητες αλλά και το μικρότερο ποσοστό απασχολουμένων (29,13%) μαζί με την Π.Ε. Νήσων. Αντίθετα, η Π. Αττικής και η χώρα καταγράφουν μεγαλύτερα ποσοστά στους απασχολούμενους αλλά και μεγαλύτερα ποσοστά ανέργων. Αυτό οφείλεται στο μεγαλύτερο ποσοστό οικονομικά ενεργών πολιτών που υπάρχει σε επίπεδο χώρας και Π. Αττικής σε σχέση με την Π.Ε. Νήσων και Δ. Πόρου, όπου παρουσιάζονται μεγαλύτερα ποσοστά μη οικονομικά ενεργών πολιτών.

Το 2011, συγκριτικά με τα αντίστοιχα ποσοστά στην χώρα, στην Π. Αττικής και στην Π.Ε. Νήσων, το ποσοστό του οικονομικά ενεργού πληθυσμού του Δ. Πόρου (34,21%) είναι λίγο μικρότερο από το αντίστοιχο στην Π.Ε. Νήσων (36,50%) και κατά πολύ μικρότερο από το αντίστοιχο στην Π. Πελοποννήσου (46,27%) και στη χώρα (42,40%). Το ποσοστό του μη οικονομικά ενεργού πληθυσμού στο Δ. Πόρου (65,79%) είναι πολύ κοντά με το αντίστοιχο στην Π.Ε. Νήσων (63,50%), αλλά πολύ μεγαλύτερο από το αντίστοιχο της Π. Αττικής (53,73%) και από το αντίστοιχο της χώρας (57,60%).

Σε ότι αφορά τις κατηγορίες των δύο φύλων παρατηρούνται κάποιες διακυμάνσεις που αξίζει να σημειωθούν. Στους άνδρες το ποσοστό του οικονομικά ενεργού πληθυσμού τους στο Δ. Πόρου (39,54%) - 33,76% είναι οι απασχολούμενοι και 5,78% οι άνεργοι- είναι μικρότερο τόσο από το αντίστοιχο στην Π.Ε. Νήσων (46,71%), στην Π. Αττικής (53,91%) και στη χώρα (51,07%). Το ποσοστό του μη οικονομικά ενεργού πληθυσμού των ανδρών στο Δ. Πόρου (60,46%) είναι πολύ μεγαλύτερο τόσο από το αντίστοιχο στην Π.Ε. Νήσων (53,29%), στην Π. Αττικής (46,09%) και

στη χώρα (48,93%). Στις γυναίκες το ποσοστό του οικονομικά ενεργού πληθυσμού τους στο Δ. Πόρου (27,80%) -23,55% είναι οι απασχολούμενοι και 4,25% οι άνεργοι- είναι μεγαλύτερο από το αντίστοιχο στην Π.Ε. Νήσων (26,19%), αλλά μικρότερο από το αντίστοιχο στην Π. Αττικής (39,17%) και στη χώρα (34,07%). Το ποσοστό του μη οικονομικά ενεργού πληθυσμού των γυναικών στο Δ. Πόρου (72,20%) είναι μικρότερο από το αντίστοιχο στην Π.Ε. Νήσων (73,81%), αλλά είναι μεγαλύτερο τόσο από το αντίστοιχο στην Π. Αττικής (60,83%) και στη χώρα (65,93%) σύμφωνα με τον πίνακα *«Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Γυναικών Π. Αττικής, Π.Ε. Νήσων, Δ. Πόρου – Μη ενεργός πληθυσμός (2011)-ποσοστιαία κατανομή ανά κατηγορία»*.

Το 2001, ο ενεργός πληθυσμός του Δ. Πόρου ανερχόταν σε 1.693 άτομα (1.212 άνδρες και 481 γυναίκες), αποτελώντας το 39,54% του συνολικού πληθυσμού του δήμου. Επίσης, στον οικονομικά ενεργό πληθυσμό εμπίπτει το 28,30% των ανδρών και μόλις το 11,23% των γυναικών. Ο μη οικονομικά ενεργός πληθυσμός ανέρχεται συνολικά σε 2.225 άτομα αποτελώντας το 51,96% του συνολικού πληθυσμού του δήμου. Η αναλογία μεταξύ απασχολούμενων και ανέργων στο δήμο είναι αρκετά παρόμοια με την εικόνα που καταγράφεται σε επίπεδο περιφερειακής ενότητας (33,16% και 6,38% έναντι 32,06% και 4,45%, αντίστοιχα). Σε επίπεδο Π. Αττικής και χώρας καταγράφονται υψηλότερα ποσοστά για τους απασχολούμενους (40,55% και 37,52%, αντίστοιχα), ενώ καταγράφονται παρόμοια ποσοστά ανέργων με αυτά της Π.Ε. Νήσων (4,29% και 4,69%, αντίστοιχα) και μικρότερα σε σχέση με το δήμο.

Από τη σύγκριση ανάμεσα στα αποτελέσματα των απογραφών 2021 και 2011, παρατηρείται ότι τόσο στο σύνολο όσο και στην κατηγορία των ανδρών, στους οικονομικά ενεργούς και στους απασχολούμενους καταγράφεται μείωση, με την κατηγορία των ανδρών να είναι αυτή που παρουσιάζει τη μεγαλύτερη φθίνουσα πορεία (-11,95% και -10,60% αντίστοιχα). Αντίθετα, η κατηγορία των γυναικών παρουσιάζει σε αυτές τις κλάσεις αύξηση (8,53% και 6,09% αντίστοιχα). Στο σύνολο των ανέργων, οι γυναίκες παρουσιάζουν αύξηση του ποσοστού ενώ οι άνδρες και το σύνολο παρουσιάζει μείωση. Τέλος, στους μη οικονομικά ενεργούς οι άνδρες

παρουσιάζουν μεγαλύτερο ποσοστό μείωσης (-36,34%) σε σχέση με τις γυναίκες που παρουσιάζουν μείωση (-14,97%).

Από τη σύγκριση ανάμεσα στα αποτελέσματα των απογραφών του 2001 και του 2011, παρατηρείται ότι, τόσο στο σύνολο όσο και στην κατηγορία των ανδρών, στους οικονομικά ενεργούς αλλά και στους απασχολούμενους καταγράφεται μείωση, με αυτή των ανδρών να έχει το μεγαλύτερο αρνητικό ποσοστό (-28,54%). Αντιθέτως, η κατηγορία των γυναικών παρουσιάζει σε αυτές τις κλάσεις αύξηση (9,49%). Στο σύνολο των ανέργων, οι άνδρες παρουσιάζουν μεγαλύτερο ποσοστό μείωσης σε σχέση με τις γυναίκες, ενώ στους νέους ανέργους διαφοροποιείται η κατάσταση με τις γυναίκες να παρουσιάζουν μείωση του ποσοστού ενώ οι άνδρες αύξηση. Τέλος, στους μη οικονομικά ενεργούς, αν και σε απόλυτα νούμερα, οι άνδρες ήταν λιγότεροι το 2001 (989 άνδρες έναντι 1236 γυναικών), εντούτοις, παρουσίασαν αύξηση μεγαλύτερη τόσο σε απόλυτες τιμές (+329 άνδρες έναντι 73 γυναικών) όσο και σε ποσοστό (33,27% κα 5,91%) φθάνοντας οι άνδρες σε απόλυτα νούμερα να είναι περισσότεροι από τις γυναίκες στην απογραφή του 2011 (1.318 άνδρες έναντι 1.309 γυναικών).

Συγκρίνοντας τους πίνακες του οικονομικά ενεργού πληθυσμού για τις δύο διαφορετικές χρονικές περιόδους, διαπιστώνουμε ότι η μείωση των οικονομικά ενεργών και των απασχολούμενων συνεχίζεται και κατά την δεκαετία του 2021-2011, με μικρότερη όμως ένταση, κυρίως εξαιτίας της μεγάλη αύξηση του ποσοστού των γυναικών, ενώ ταυτόχρονα οι άνδρες συνεχίζουν να παρουσιάζουν μείωση, αυτή όμως είναι σε μικρότερο ποσοστό. Διαφοροποίηση υπάρχει και στο ποσοστό ανεργίας όπου την περίοδο 2021-2011 καταγράφει οριακά αρνητικό πρόσημο, κυρίως εξαιτίας της αύξησης της ανεργίας στις γυναίκες, ενώ την περίοδο 2011-2001 διαπιστώθηκε μείωση της ανεργίας σε όλες τις κατηγορίες. Τέλος στους μη οικονομικά ενεργούς παρατηρείται μείωση κυρίως εξαιτίας της μείωσης στο ποσοστό των ανδρών σε σχέση με την αύξηση που παρατηρήθηκε την περίοδο 2001-2011.

Πίνακας 14: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Π. Αττικής, Π.Ε. Νήσων, Δ. Πόρου – Μη ενεργός πληθυσμός (2021), Πηγή: Απογραφή 2021, ΕΛΣΤΑΤ

2021	Σύνολο	Σύνολο	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΣ ΕΝΕΡΓΟΙ			ΜΗ ΕΝΕΡΓΟΙ
	ΦΥΛΟ.	Πληθ.	Σύνολο	ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ	ΑΝΕΡΓΟΙ	
Ελλάδα	Σύνολο	10.482.487	4.645.760	3.986.515	659.248	5.836.726
	Άρρενες	5.125.977	2.608.842	2.258.023	350.822	2.517.136
	Θήλεις	5.356.509	2.036.920	1.728.494	308.424	3.319.592
Π. Αττικής	Σύνολο	3.814.065	1.796.720	1.572.750	223.967	2.017.343
	Άρρενες	1.837.344	975.264	860.974	114.288	862.083
	Θήλεις	1.976.723	821.458	711.779	109.682	1.155.263
Π. Ε. Νήσων	Σύνολο	70.008	26.922	22.466	4.453	43.083
	Άρρενες	34.561	16.064	13.513	2.547	18.501
	Θήλεις	35.444	10.862	8.955	1.909	24.585
Δ. Πόρου	Σύνολο	3.262	1.309	1.114	199	1.955
	Άρρενες	1.602	759	658	105	839
	Θήλεις	1.658	547	453	91	1.113

Πίνακας 15: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Π. Αττικής, Π.Ε. Νήσων, Δ. Πόρου – Μη ενεργός πληθυσμός (2021)-ποσοστιαία κατανομή ανά κατηγορία, Πηγή: Απογραφή 2021, ΕΛΣΤΑΤ

2021	Σύνολο	Σύνολο	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΣ ΕΝΕΡΓΟΙ			ΜΗ ΕΝΕΡΓΟΙ
	ΦΥΛΟ.	Πληθ.	Σύνολο	ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ	ΑΝΕΡΓΟΙ	
Ελλάδα	Σύνολο	10.482.487	44,32%	38,03%	6,29%	55,68%
	Άρρενες	5.125.977	50,89%	44,05%	6,84%	49,11%
	Θήλεις	5.356.509	38,03%	32,27%	5,76%	61,97%
Π. Αττικής	Σύνολο	3.814.065	47,11%	41,24%	5,87%	52,89%
	Άρρενες	1.837.344	53,08%	46,86%	6,22%	46,92%
	Θήλεις	1.976.723	41,56%	36,01%	5,55%	58,44%
Π. Ε. Νήσων	Σύνολο	70.008	38,46%	32,09%	6,36%	61,54%
	Άρρενες	34.561	46,48%	39,10%	7,37%	53,53%
	Θήλεις	35.444	30,65%	25,27%	5,39%	69,36%
Δ. Πόρου	Σύνολο	3.262	40,13%	34,15%	6,10%	59,93%
	Άρρενες	1.602	47,38%	41,07%	6,55%	52,37%
	Θήλεις	1.658	32,99%	27,32%	5,49%	67,13%

Πίνακας 16: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Π. Αττικής, Π.Ε. Νήσων, Δ. Πόρου – Μη ενεργός πληθυσμός (2011)-ποσοστιαία κατανομή ανά κατηγορία, Πηγή: Απογραφή 2011, ΕΛΣΤΑΤ

2011	Σύνολο Πληθ.	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΣ ΕΝΕΡΓΟΙ				ΜΗ ΕΝΕΡΓΟΙ
		Σύνολο	ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ	ΑΝΕΡΓΟΙ		
				Σύνολο	Νέοι	
Ελλάδα	10.816.286	4.586.636	3.727.633	859.003	265.768	6.229.650
		42,40%	34,46%	7,94%	2,46%	57,60%
Π. Αττικής	3.828.434	1.771.562	1.452.203	319.359	84.327	2.056.872
		46,27%	37,93%	8,34%	2,20%	53,73%
Π. Ε. Νήσων	74.651	27.246	21.649	5.597	1.767	47.405
		36,50%	29,00%	7,50%	2,37%	63,50%
Δ. Πόρου	3.993	1.366	1.163	203	75	2.627
		34,21%	29,13%	5,08%	1,88%	65,79%

Πίνακας 17: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Ανδρών Π. Αττικής, Π.Ε. Νήσων, Δ. Πόρου – Μη ενεργός πληθυσμός (2011)-ποσοστιαία κατανομή ανά κατηγορία, Πηγή: Απογραφή 2011, ΕΛΣΤΑΤ

2011	Σύνολο Πληθ.	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΣ ΕΝΕΡΓΟΙ				ΜΗ ΕΝΕΡΓΟΙ
		Σύνολο	ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ	ΑΝΕΡΓΟΙ		
				Σύνολο	Νέοι	
Ελλάδα	5.303.223	2.708.094	2.214.053	494.041	145.333	2.595.129
		51,07%	41,75%	9,32%	2,74%	48,93%
Π. Αττικής	1.845.663	994.932	813.786	181.146	47.153	850.731
		53,91%	44,09%	9,81%	2,55%	46,09%
Π. Ε. Νήσων	37.486	17.511	14.065	3.446	938	19.975
		46,71%	37,52%	9,19%	2,50%	53,29%
Δ. Πόρου	2.180	862	736	126	44	1.318
		39,54%	33,76%	5,78%	2,02%	60,46%

Πίνακας 18: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Γυναικών Π. Αττικής, Π.Ε. Νήσων, Δ. Πόρου – Μη ενεργός πληθυσμός (2011)-ποσοστιαία κατανομή ανά κατηγορία, Πηγή: Απογραφή 2011, ΕΛΣΤΑΤ

2011	Σύνολο	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΣ ΕΝΕΡΓΟΙ				ΜΗ ΕΝΕΡΓΟΙ
	Πληθ.		ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ	ΑΝΕΡΓΟΙ		
		Σύνολο		Σύνολο	Νέοι	
Ελλάδα	5.513.063	1.878.542	1.513.580	364.962	120.435	3.634.521
		34,07%	27,45%	6,62%	2,18%	65,93%
Π. Αττικής	1.982.771	776.630	638.417	138.213	37.174	1.206.141
		39,17%	32,20%	6,97%	1,87%	60,83%
Π. Ε. Νήσων	37.165	9.735	7.584	2.151	829	27.430
		26,19%	20,41%	5,79%	2,23%	73,81%
Δ. Πόρου	1.813	504	427	77	31	1.309
		27,80%	23,55%	4,25%	1,71%	72,20%

Πίνακας 19: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Π. Αττικής, Π.Ε. Νήσων, Δ. Πόρου – Μη ενεργός πληθυσμός (2001)-ποσοστιαία κατανομή ανά κατηγορία, Πηγή: Απογραφή 2001, ΕΛΣΤΑΤ

2001	Σύνολο	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΣ ΕΝΕΡΓΟΙ				ΜΗ ΕΝΕΡΓΟΙ
	Πληθ.		ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ	ΑΝΕΡΓΟΙ		
		Σύνολο		Σύνολο	Νέοι	
Ελλάδα	10.934.097	4.614.499	4.102.089	512.410	246.426	5.245.094
		42,20%	37,52%	4,69%	2,25%	47,97%
Π. Αττικής	3.894.573	1.746.101	1.579.189	166.912	74.729	1.788.261
		44,83%	40,55%	4,29%	1,92%	45,92%
Π. Ε. Νήσων	64.503	23551	20682	2869	1205	35173
		36,51%	32,06%	4,45%	1,87%	54,53%
Δ. Πόρου	4.282	1693	1420	273	80	2225
		39,54%	33,16%	6,38%	1,87%	51,96%

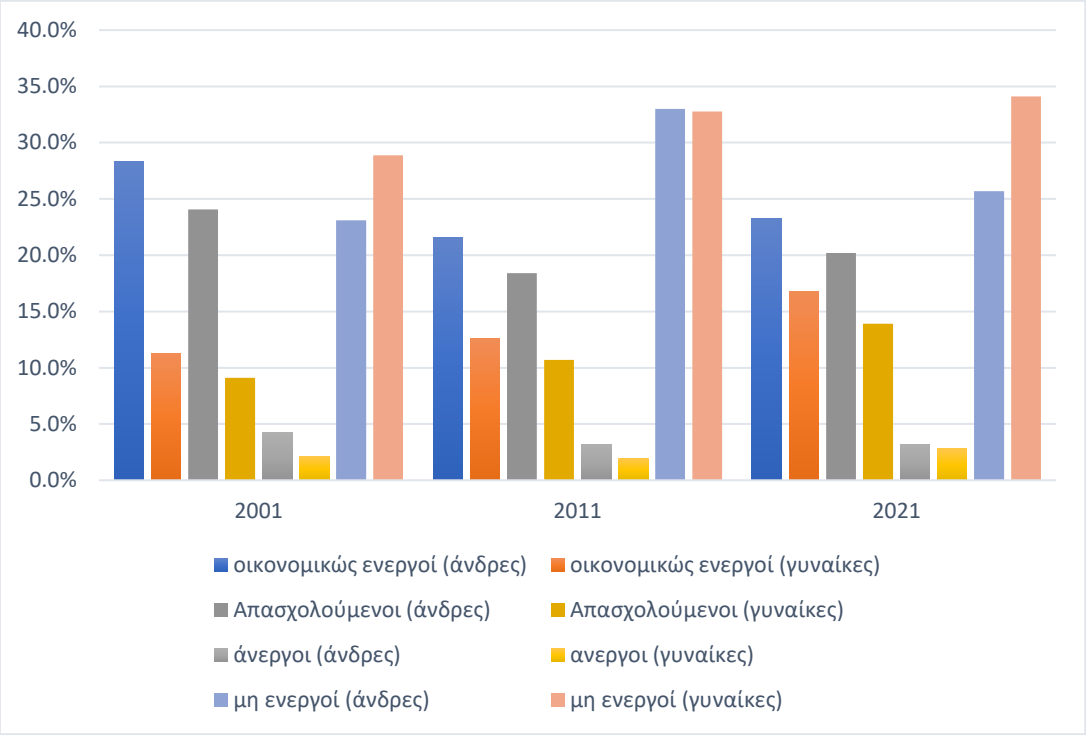
Πίνακας 20: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Ανδρών Π. Αττικής, Π.Ε. Νήσων, Δ. Πόρου – Μη ενεργός πληθυσμός (2001)-ποσοστιαία κατανομή ανά κατηγορία, Πηγή: Απογραφή 2001, ΕΛΣΤΑΤ

2001	Σύνολο	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΣ ΕΝΕΡΓΟΙ				ΜΗ ΕΝΕΡΓΟΙ
	Πληθ.	Σύνολο	ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ	ΑΝΕΡΓΟΙ		
				Σύνολο	Νέοι	
Ελλάδα	5.413.426	2.708.094	2.214.053	494.041	145.333	2.595.129
		50,03%	40,90%	9,13%	2,68%	47,94%
Π. Αττικής	1.885.889	1049287	961652	87635	40958	651459
		55,64%	50,99%	4,65%	2,17%	34,54%
Π. Ε. Νήσων	37.486	16556	14821	1735	655	13610
		44,17%	39,54%	4,63%	1,75%	36,31%
Δ. Πόρου	2.381	1.212	1.030	182	43	989
		50,90%	43,26%	7,64%	1,81%	41,54%

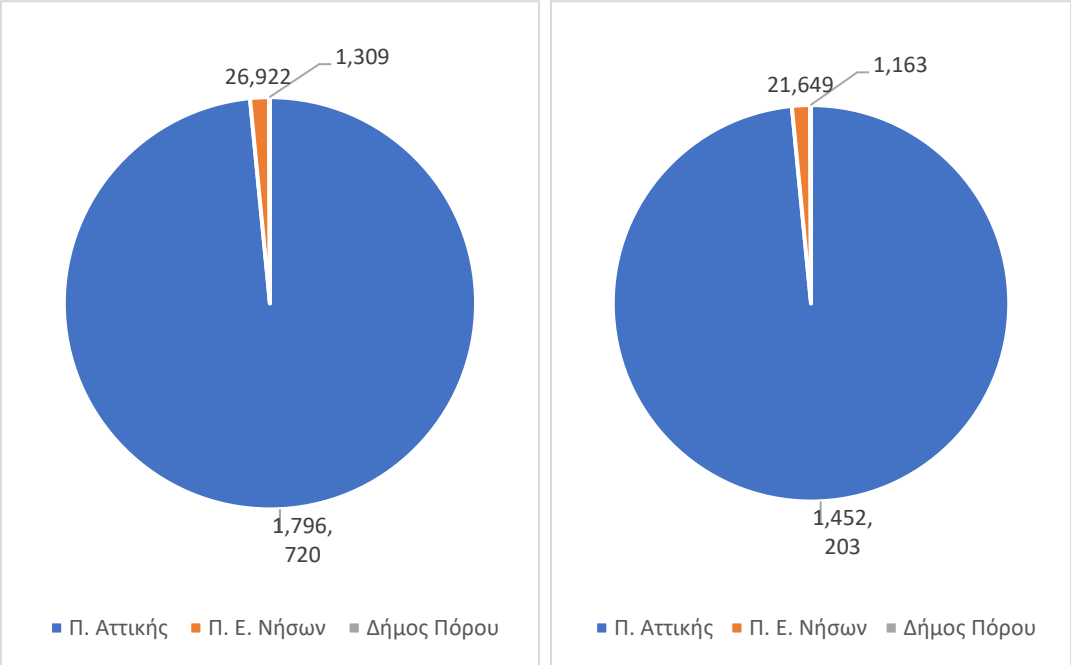
Πίνακας 21: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Γυναικών Π. Αττικής, Π.Ε. Νήσων, Δ. Πόρου – Μη ενεργός πληθυσμός (2001)-ποσοστιαία κατανομή ανά κατηγορία, Πηγή: Απογραφή 2001, ΕΛΣΤΑΤ

2001	Σύνολο	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΣ ΕΝΕΡΓΟΙ				ΜΗ ΕΝΕΡΓΟΙ
	Πληθ.	Σύνολο	ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ	ΑΝΕΡΓΟΙ		
				Σύνολο	Νέοι	
Ελλάδα	5.513.063	1.878.542	1.513.580	364.962	120.435	3.634.521
		34,07%	27,45%	6,62%	2,18%	65,93%
Π. Αττικής	2.008.684	696.814	617.537	79.277	33.771	1.136.802
		34,69%	30,74%	3,95%	1,68%	56,59%
Π. Ε. Νήσων	50.308	6995	5861	1134	550	21563
		13,90%	11,65%	2,25%	1,09%	42,86%
Δ. Πόρου	1.901	481	390	91	37	1.236
		25,30%	20,52%	4,79%	1,95%	65,02%

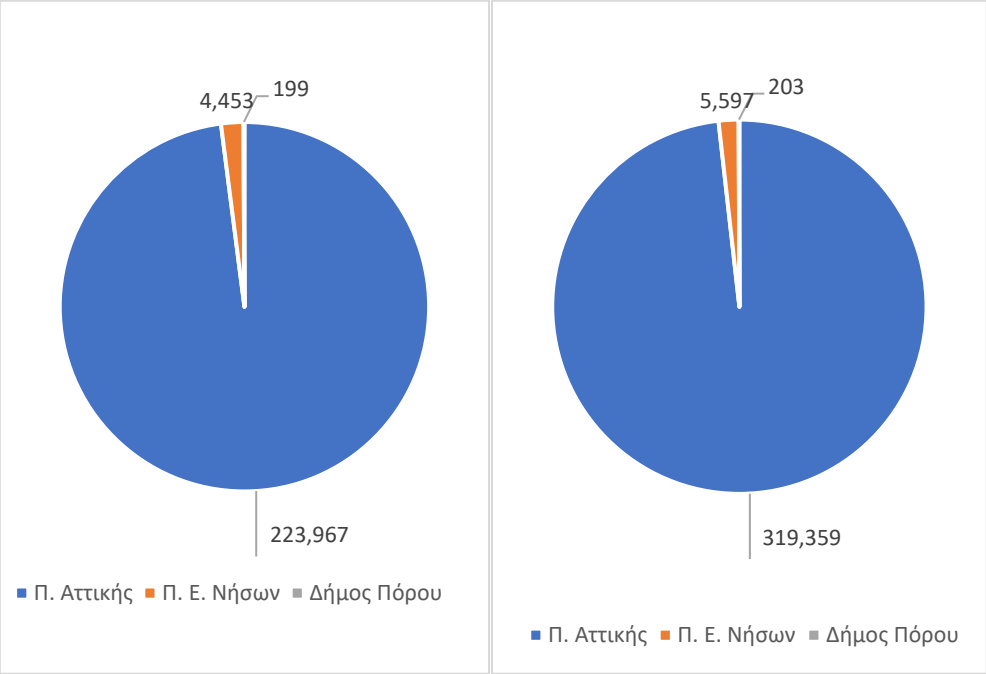
Διάγραμμα 16: Ενεργός πληθυσμός – Δήμος Πόρου (2021-2001), Πηγή: Απογραφές 2021 - 2011,ΕΛΣΤΑΤ



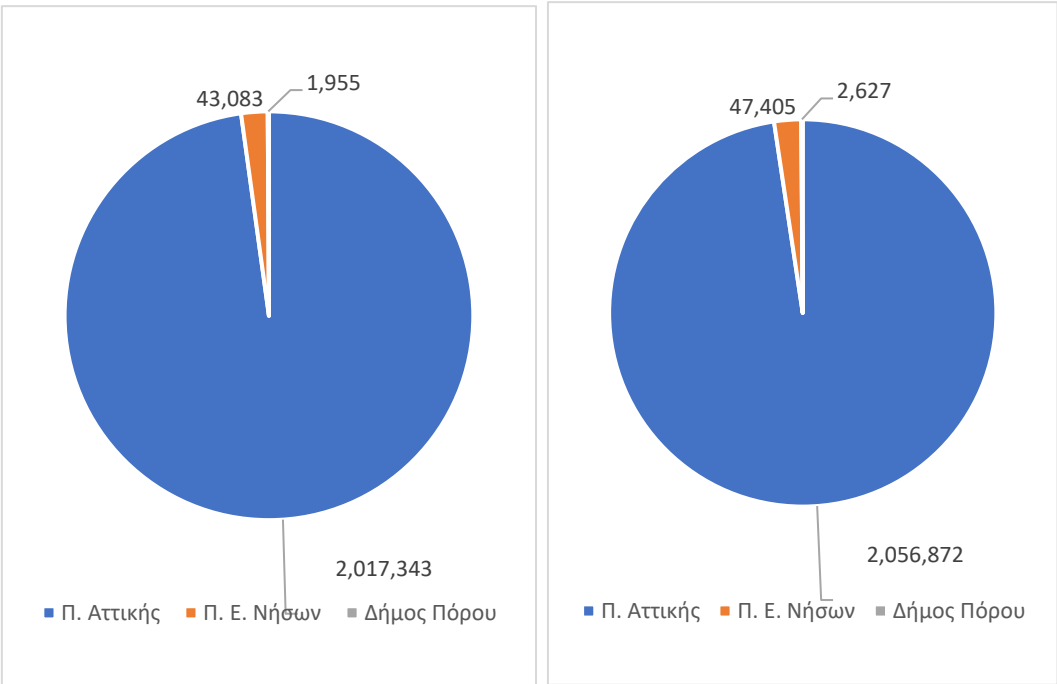
Διάγραμμα 17: Αριθμός Απασχολούμενων σε Π. Αττικής, Π.Ε. Νήσων, Δ. Πόρου (2021 - 2011), Πηγή: Απογραφές 2021 - 2011, ΕΛΣΤΑΤ



Διάγραμμα 18: Αριθμός Ανέργων σε Π. Αττικής, Π.Ε. Νήσων, Δ. Πόρου (2021 - 2011), Πηγή: Απογραφές 2021 - 2011, ΕΛΣΤΑΤ



Διάγραμμα 19: Αριθμός Μη Ενεργών σε Π. Αττικής, Π.Ε. Νήσων, Δ. Πόρου (2021 - 2011), Πηγή: Απογραφές 2021 - 2011, ΕΛΣΤΑΤ



Πίνακας 22: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Δ. Πόρου – Μη ενεργός πληθυσμός (2021-2011)- Απόλυτη τιμή και ποσοστιαία κατανομή, Πηγή: Απογραφές 2021- 2011, ΕΛΣΤΑΤ

2011 Έως 2021	Σύνολο Πληθ.	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΣ ΕΝΕΡΓΟΙ									ΜΗ ΕΝΕΡΓΟΙ		
		Σύνολο			ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ			ΑΝΕΡΓΟΙ					
								Σύνολο					
		Σ	Α	Γ	Σ	Α	Γ	Σ	Α	Γ	Σ	Α	Γ
2011	3.993	1.366	862	504	1.163	736	427	203	126	77	2.627	1.318	1.309
2021	3.262	1.309	759	547	1.114	658	453	199	105	91	1955	839	1.113
Μεταβολή σε Α.Τ.	-731	-57	-103	43	-49	-78	26	-4	-21	14	-672	-479	-196
Μεταβολή σε %	-18,31%	-4,17%	-11,95%	8,53%	-4,21%	-10,60%	6,09%	-1,97%	-16,67%	18,18%	-25,58%	-36,34%	-14,97%

Πίνακας 23: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Δ. Πόρου – Μη ενεργός πληθυσμός (2001-2011)- Απόλυτη τιμή και ποσοστιαία κατανομή, Πηγή: Απογραφές 2011- 2001, ΕΛΣΤΑΤ

2001 Έως 2011	Σύνολο Πληθ.	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΣ ΕΝΕΡΓΟΙ												ΜΗ ΕΝΕΡΓΟΙ		
		Σύνολο			ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ			ΑΝΕΡΓΟΙ								
								Σύνολο			Νέοι					
		Σ	Α	Γ	Σ	Α	Γ	Σ	Α	Γ	Σ	Α	Γ	Σ	Α	Γ
2001	4282	1693	1.212	481	1420	1.030	390	273	182	91	80	43	37	2225	989	1236
2011	3.993	1.366	862	504	1.163	736	427	203	126	77	75	44	31	2.627	1.318	1.309
Μεταβολή σε Α.Τ	-289	-327	-350	23	-257	-294	37	-70	-56	-14	-5	1	-6	402	329	73
Μεταβολή σε %	-6,75%	-19,31%	-28,88%	4,78%	-18,10%	-28,54%	9,49%	-25,64%	-30,77%	-15,38%	-6,25%	2,33%	-16,22%	18,07%	33,27%	5,91%
Όπου Σ=Σύνολο, Α=Άνδρες και Γ=Γυναίκες, Α.Τ=Απόλυτη Τιμή																

Οικονομική Βάση (διαρθρωτικά χαρακτηριστικά ανά κλάδους ή ομάδες κλάδων) Δήμου Πόρου

Σημαντικό στοιχείο αναφορικά με τη σκιαγράφηση του οικονομικού και αναπτυξιακού προφίλ του Δήμου αποτελεί η τομεακή απασχόληση, η οποία περιγράφεται στον πίνακα που ακολουθεί, τόσο σε επίπεδο δήμου όσο και σε σύγκριση με την Π.Ε. Νήσων και την Π. Αττικής. Κυρίαρχος τομέας απασχόλησης σε επίπεδο δήμου είναι ο τριτογενής, αφού σε αυτόν απασχολείται το 81,69% των απασχολούμενων

κατοίκων του δήμου. Τη μικρότερη συμμετοχή στην τομεακή διάρθρωση της απασχόλησης παρουσιάζει ο δευτερογενής τομέας, με ποσοστό το 8,89% του πληθυσμού να απασχολείται σε αυτόν, ενώ ο πρωτογενής συγκεντρώνει ελάχιστα μεγαλύτερο ποσοστό (8,98% των απασχολούμενων). Οι υπερκείμενες χωρικές ενότητες ακολουθούν διαφορετική ποσόστωση με τον δευτερογενή να παρουσιάζει σαφώς καλύτερα ποσοστά από τον πρωτογενή. Συγκρίνοντας με τα ποσοστά των υπερκείμενων χωρικών ενοτήτων καταγράφεται μια σχετική διαφοροποίηση ανάμεσα στον Περιφέρεια Αττικής και τα υπόλοιπα χωρικά επίπεδα, αφού τόσο στον Δήμο, στην Π.Ε. Νήσων όσο και στην χώρα, ο πρωτογενής τομέας παρουσιάζει παρόμοια ποσοστά (8,98%, 6,42% και 9,13% αντίστοιχα), ενώ σε επίπεδο Π. Αττικής παρουσιάζει πολύ μικρό ποσοστό (1,06%). Ο δευτερογενής τομέας, από την άλλη, παρουσιάζει παρόμοια ποσοστά σε επίπεδο περιφερειακής ενότητας, περιφέρειας και χώρας (14,38%, 13,76% και 14,92%, αντίστοιχα), ενώ όπως προαναφέρθηκε σε επίπεδο Δήμου είναι στο 8,9%.

Πίνακας 24: Κατανομή απασχολούμενων ανά τομέα απασχόλησης για το 2001, 2011 και 2021, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Έτος	Σύνολο Απασχολούμενων	Πρωτογενής		Δευτερογενής		Τριτογενής		Δε δήλωσαν κλάδο οικονομικής δραστηριότητας	
		Αριθμός	%	Αριθμός	%	Αριθμός	%	Αριθμός	%
Ελλάδα									
2001	4.102.089	591.669	14,42%	892.187	21,75%	2.401.168	58,54%	217.065	5,29%
2011	3.727.633	372.209	9,99%	654.377	17,55%	2.701.047	72,46%	0	0,00%
2021	3.986.515	364.124	9,13%	594.601	14,92%	3.027.790	75,95%	0	0,00%
Περιφέρεια Αττικής									
2001	1.579.189	20.939	1,33%	362.994	22,99%	1.100.586	69,69%	94.670	5,99%
2011	1.452.203	17.528	1,21%	246.561	16,98%	1.188.114	81,81%	0	0,00%
2021	1.572.750	16.610	1,06%	216.341	13,76%	1.339.803	85,19%	0	0,00%
Περιφερειακή Ενότητα Νήσων									
2001	20.682	3.136	15,16%	4.414	21,34%	12.375	59,83%	757	3,66%
2011	21.649	1.829	8,45%	3.804	17,57%	16.016	73,98%	0	0,00%
2021	22.466	1.443	6,42%	3.230	14,38%	17.793	79,20%	0	0,00%
Δήμος Πόρου									
2001	1.420	147	10,35%	183	12,89%	1.060	74,65%	**30**	2,11%
2011	1.163	108	9,29%	115	9,89%	940	80,83%	**0**	0,00%
2021	1.114	100	8,98%	99	8,89%	910	81,69%	**0**	0,00%

Στον ακόλουθο πίνακα που αφορά την απογραφή του 2021, αποτυπώνονται τα οικονομικά στοιχεία του πληθυσμού (ενεργός πληθυσμός, απασχόληση ανά τομέα ή κλάδο κ.α.) σε επίπεδο δήμου (υπάρχει μόνο μια δημοτική ενότητα), ενώ στον επόμενο πίνακα η αντίστοιχη ποσοστιαία κατανομή τους.

Πίνακας 25: Κατανομή οικονομικά ενεργών ή μη κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας Π.Ε Νήσων - Δ. Πόρου (2021), Πηγή: Απογραφή 2021, ΕΛΣΤΑΤ

Περιγραφή	Σύνολο	Οικονομικά ενεργοί						Οικονομικά μη ενεργοί
		Σύνολο	Απασχολούμενοι				Άνεργοι	
			Σύνολο	Πρωτογενής τομέας	Δευτερογενής τομέας	Τριτογενής τομέας		
Ελλάδα	10.482.487	4.645.760	3.986.515	364.124	594.601	3.027.790	659.248	5.836.726
Π. Αττικής	3.814.065	1.796.720	1.572.750	16.610	216.341	1.339.803	223.967	2.017.343
Π.Ε Νήσων	70.008	26.922	22.466	1.443	3.230	17.793	4.453	43.083
Δ. Πόρου	3.262	1.309	1.114	100	99	910	199	1.955

Πίνακας 26: Κατανομή οικονομικά ενεργών ή μη κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας Π.Ε Νήσων - Δ. Πόρου (2021) – (ποσοστιαία κατανομή), Πηγή: Απογραφή 2011, ΕΛΣΤΑΤ

Περιγραφή	Σύνολο	Οικονομικά ενεργοί						Οικονομικά μη ενεργοί
		Σύνολο	Απασχολούμενοι				Άνεργοι	
			Σύνολο	Πρωτογενής τομέας	Δευτερογενής τομέας	Τριτογενής τομέας		
Ελλάδα	10.482.487	44,32%	38,03%	3,47%	5,67%	28,88%	6,29%	55,68%
Π. Αττικής	3.814.065	47,11%	41,24%	0,44%	5,67%	35,13%	5,87%	52,89%
Π.Ε Νήσων	70.008	38,46%	32,09%	2,06%	4,61%	25,42%	6,36%	61,54%
Δ. Πόρου	3.262	40,13%	34,15%	3,07%	3,03%	27,90%	6,10%	59,93%

Στους πίνακες που ακολουθούν για το έτος 2011 καταγράφεται ότι ο τομέας με το μεγαλύτερο ποσοστό απασχόλησης σε επίπεδο δήμου είναι ο τριτογενής, αφού σε αυτόν απασχολείται το 23,54% του συνόλου των κατοίκων του δήμου. Τη μικρότερη συμμετοχή στην τομεακή διάρθρωση της απασχόλησης παρουσιάζει ο πρωτογενής τομέας, με ποσοστό το 2,70% του πληθυσμού να απασχολείται σε αυτόν, ενώ ο δευτερογενής συγκεντρώνει λίγο μεγαλύτερο ποσοστό (2,88% επι του συνόλου). Συγκρίνοντας με τα ποσοστά των υπερκείμενων χωρικών ενοτήτων

καταγράφεται μια σχετική ομοιομορφία, αφού τόσο στην Π.Ε. Νήσων όσο και στην Π. Αττικής και σε επίπεδο χώρας, ο δευτερογενής τομέας παρουσιάζει μεγαλύτερα ποσοστά σε σχέση με το πρωτογενή, (5,10%, 6,44% και 6,05% προς 2,45%, 0,46% και 3,44% αντίστοιχα). Παρότι ο τριτογενής τομέας είναι κυρίαρχος σε όλες τις χωρικές ενότητες, εντούτοις, σε επίπεδο δήμου, περιφερειακής ενότητας και χώρας το ποσοστό του κυμαίνεται μέχρι στο 25% (από 21,45% σε επίπεδο περιφερειακής ενότητας και 24,97% σε επίπεδο χώρας), απέχοντας αρκετά από το ποσοστό σε επίπεδο της Π. Αττικής που είναι στο 31%.

Πίνακας 27: Κατανομή οικονομικά ενεργών ή μη κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας Π.Ε Νήσων - Δ. Πόρου (2011), Πηγή: Απογραφή 2011, ΕΛΣΤΑΤ (www.statistics.gr), ιδία επεξεργασία

Περιγραφή	Σύνολο	Οικονομικά ενεργοί						Οικονομικά μη ενεργοί
		Σύνολο οικονομ. ενεργών	Απασχολούμενοι				Άνεργοι	
			Σύνολο απασχ/νων	Πρωτογενής Τομέας	Δευτερογενής Τομέας	Τριτογενής Τομέας		
Ελλάδα	10.816.286	4.586.636	3.727.633	372.209	654.377	2.701.047	859.003	6.229.650
Π. Αττικής	3.828.434	1.771.562	1.452.203	17.528	246.561	1.188.114	319.359	2.056.872
Π.Ε Νήσων	74.651	27.246	21.649	1.829	3.804	16.016	5.597	47.405
Δ. Πόρου	3.993	1.366	1.163	108	115	940	203	2.627

Πίνακας 28: Κατανομή οικονομικά ενεργών ή μη κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας Π.Ε Νήσων - Δ. Πόρου (2011) – (ποσοστιαία κατανομή), Πηγή: Απογραφή 2011, ΕΛΣΤΑΤ

Περιγραφή	Σύνολο	Οικονομικά ενεργοί						Οικονομικά μη ενεργοί
		Σύνολο οικονομ. ενεργών	Απασχολούμενοι				Άνεργοι	
			Σύνολο απασχ/νων	Πρωτογενής Τομέας	Δευτερογενής Τομέας	Τριτογενής Τομέας		
Ελλάδα	10.816.286	42,40%	34,46%	3,44%	6,05%	24,97%	7,94%	57,60%
Π. Αττικής	577.903	46,27%	37,93%	0,46%	6,44%	31,03%	8,34%	53,73%
Π.Ε Νήσων	97.044	36,50%	29,00%	2,45%	5,10%	21,45%	7,50%	63,50%
Δ. Πόρου	13.551	34,21%	29,13%	2,70%	2,88%	23,54%	5,08%	65,79%

Στους πίνακες που ακολουθούν για το έτος 2001 καταγράφεται ότι ο τομέας με το μεγαλύτερο ποσοστό απασχόλησης σε επίπεδο δήμου είναι ο τριτογενής, αφού σε αυτόν απασχολείται το 24,75% του συνόλου των κατοίκων του δήμου. Οι άλλοι δύο κλάδοι παρουσιάζουν παρόμοια δυναμική με ποσοστά 4,27% ο δευτερογενής και 3,43% ο πρωτογενής, αναδεικνύοντας την διαφοροποίηση στην ανάπτυξη των τριών κλάδων στο Δ. Πόρου. Συγκρίνοντας με τα ποσοστά των υπερκείμενων χωρικών ενοτήτων καταγράφεται μια σχετική ομοιομορφία, αφού τόσο στην Π.Ε. Νήσων όσο και στην Π. Αττικής και σε επίπεδο χώρας, ο δευτερογενής τομέας παρουσιάζει μεγαλύτερα ποσοστά σε σχέση με το πρωτογενή, (6,84%, 9,32% και 8,16% προς 4,86%, 0,54% και 5,41% αντίστοιχα). Παρότι ο τριτογενής τομέας είναι κυρίαρχος σε όλες τις χωρικές ενότητες, εντούτοις, σε επίπεδο δήμου, είναι υψηλότερος από αυτόν σε επίπεδο χώρας και πολύ περισσότερο από αυτό σε επίπεδο περιφερειακής ενότητας, απέχει όμως αρκετά από το ποσοστό σε επίπεδο της Π. Αττικής που είναι στο 28,26%.

Πίνακας 29: Κατανομή οικονομικά ενεργών ή μη κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας Π.Ε Νήσων - Δ. Πόρου (2001), Πηγή: Απογραφή 2011, ΕΛΣΤΑΤ

Περιγραφή	Σύνολο	Οικονομικά ενεργοί						Οικονομικά μη ενεργοί
		Σύνολο οικονομ. ενεργών	Απασχολούμενοι				Άνεργοι	
			Σύνολο απασχ/νων	Πρωτογενής Τομέας	Δευτερογενής Τομέας	Τριτογενής Τομέας		
Ελλάδα	10.934.097	4.614.499	4.102.089	591.669	892.187	2.401.168	512.410	5.245.094
Π. Αττικής	3.894.573	1.746.101	1.579.189	20.939	362.994	1.100.586	166.912	1.788.261
Π.Ε Νήσων	64.503	23.551	20.682	3.136	4.414	12.375	2.869	35.173
Δ. Πόρου	4.282	1.693	1.420	147	183	1.060	273	2.225

Πίνακας 30: Κατανομή οικονομικά ενεργών ή μη κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας Π.Ε Νήσων - Δ. Πόρου (2001) – (ποσοστιαία κατανομή), Πηγή: Απογραφή 2011, ΕΛΣΤΑΤ

Περιγραφή	Σύνολο	Οικονομικά ενεργοί						Οικονομικά μη ενεργοί
		Σύνολο οικονομ. ενεργών	Απασχολούμενοι				Άνεργοι	
			Σύνολο απασχ/νων	Πρωτογενής Τομέας	Δευτερογε-νής Τομέας	Τριτογενής Τομέας		
Ελλάδα	10.934.097	42,20%	37,52%	5,41%	8,16%	21,96%	4,69%	47,97%
Π. Αττικής	3.894.573	44,83%	40,55%	0,54%	9,32%	28,26%	4,29%	45,92%
Π.Ε Νήσων	64.503	36,51%	32,06%	4,86%	6,84%	19,19%	4,45%	54,53%
Δ. Πόρου	4.282	39,54%	33,16%	3,43%	4,27%	24,75%	6,38%	51,96%

Στον πίνακα που ακολουθεί καταγράφεται ο ρυθμός μεταβολής στους τομείς για τα έτη 2011 – 2021. Σε επίπεδο οικονομικά ενεργών παρουσιάζεται αρνητικός ρυθμός μεταβολής σε επίπεδο δήμου και Π.Ε. Νήσων ενώ σε επίπεδο Π. Αττικής και χώρας καταγράφεται θετικός ρυθμός μεταβολής. Σε επίπεδο απασχολούμενων όλα τα χωρικά επίπεδα παρουσιάζουν αύξηση εκτός σε επίπεδο Δ. Πόρου (-0,43%). Σε ότι αφορά τους τρείς τομείς απασχόλησης, ο μοναδικός που καταγράφει θετικό ρυθμό μεταβολής σε όλα τα χωρικά επίπεδα εκτός του Δ. Πόρου, είναι ο τριτογενής τομέας. Ο Δήμος καταγράφει αρνητικό ρυθμό (-0,32%) ενώ τα υπερκείμενα χωρικά επίπεδα καταγράφουν ίδιο θετικό ρυθμό μεταβολής (1,06% και 1,21%). Σε ότι αφορά τον πρωτογενή τομέα αυτός παρουσιάζει αρνητικό ρυθμό μεταβολής σε όλα τα χωρικά επίπεδα, αλλά μικρότερων ποσοστιαίων μεταβολών σε σχέση με τον δευτερογενή τομέα. Μόνο σε επίπεδο Π.Ε Νήσων παρατηρείται μεγαλύτερη μείωση του ρυθμού στον πρωτογενή σε σχέση με το δευτερογενή τομέα (-2,34% έναντι -1,62%). Ο δευτερογενής καταγράφει τους μεγαλύτερους

αρνητικούς ρυθμούς μεταβολής, με τον μικρότερο να παρατηρείται σε επίπεδο χώρας (-0,95%) και τον χειρότερο στην ΠΕ Νήσων (-1,62%).

Πίνακας 31: Σύγκριση κατανομή οικονομικά ενεργών ή μη κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας Π.Ε Νήσων - Δ. Πόρου 2011-2021 – (ρυθμός μεταβολής), Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Περιγραφή	Σύνολο	Οικονομικά ενεργοί						Οικονομικά μη ενεργοί
		Σύνολο οικονομ. ενεργών	Απασχολούμενοι				Άνεργοι	
			Σύνολο απασχ/νων	Πρωτογενής Τομέας	Δευτερογενής Τομέας	Τριτογενής Τομέας		
Ελλάδα	-0,31%	0,13%	0,67%	-0,22%	-0,95%	1,15%	-2,61%	-0,65%
Π. Αττικής	-0,04%	0,14%	0,80%	-0,54%	-1,30%	1,21%	-3,49%	-0,19%
Π.Ε Νήσων	-0,64%	-0,12%	0,37%	-2,34%	-1,62%	1,06%	-2,26%	-0,95%
Δ. Πόρου	-2,00%	-0,43%	-0,43%	-0,77%	-1,49%	-0,32%	-0,20%	-2,91%
*Ο ρυθμός μεταβολής (%) ανά τομέα (ή δείκτης μεταβολής τομέα R) υπολογίστηκε από τον τύπο: R=[(P2/P1)^(1/t)-1] * 100 (2) Όπου P1: ο πληθυσμός του πρώτου εξεταζόμενου τομέα ανά απογραφικού έτους και P2: ο πληθυσμός του δευτέρου. Και t: ο χρόνος μεταξύ των δυο απογράφων*								

Στον ακόλουθο πίνακα καταγράφεται ο ρυθμός μεταβολής στους τομείς για τα έτη 2001 – 2011. Σε επίπεδο οικονομικά ενεργών παρουσιάζεται αρνητικός ρυθμός μεταβολής σε επίπεδο δήμου και χώρας ενώ σε επίπεδο Π.Ε. Νήσων και Π. Αττικής καταγράφεται θετικός ρυθμός μεταβολής. Σε επίπεδο απασχολούμενων όλα τα χωρικά επίπεδα παρουσιάζουν μείωση εκτός σε επίπεδο Π.Ε. Νήσων (0,46%). Σε ότι αφορά τους τρείς τομείς απασχόλησης, ο μοναδικός που καταγράφει θετικό ρυθμό μεταβολής σε όλα τα χωρικά επίπεδα εκτός του Δ. Πόρου, είναι ο τριτογενής τομέας. Ο Δήμος καταγράφει αρνητικό ρυθμό (-1,19%) ενώ τα υπερκείμενα χωρικά επίπεδα καταγράφουν θετικό ρυθμό μεταβολής με μεγαλύτερο αυτόν στην Π.Ε. Νήσων (2,61% έναντι 0,77% στην Π. Αττικής και 1,18% σε επίπεδο χώρας. Σε ότι αφορά τον πρωτογενή τομέα αυτός παρουσιάζει αρνητικό ρυθμό μεταβολής σε όλα τα χωρικά επίπεδα, με τη μεγαλύτερη μείωση του ρυθμού να παρατηρείται στην Π.Ε Νήσων (-5,25%), ακολουθεί σε επίπεδο χώρας (-4,53%), σε επίπεδο Δ. Πόρου (-3,04%)ενώ την μικρότερη μείωση καταγράφει σε επίπεδο Π. Αττικής (-1,76%). Ο δευτερογενής καταγράφει τους αρνητικούς ρυθμούς μεταβολής, επίσης σε όλα τα χωρικά επίπεδα με τη μεγαλύτερη μείωση του ρυθμού να παρατηρείται

στο Δ. Πόρου (-4,54%), ακολουθεί σε επίπεδο Π. Αττικής (-3,79%) και χώρας(-3,05%) ενώ την μικρότερη μείωση καταγράφει σε επίπεδο Π.Ε Νήσων (-1,48%).

Πίνακας 32: Σύγκριση κατανομή οικονομικά ενεργών ή μη κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας Π.Ε Νήσων - Δ. Πόρου 2011-2001 – (ρυθμός μεταβολής), Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Περιγραφή	Σύνολο	Οικονομικά ενεργοί						Οικονομικά μη ενεργοί
		Σύνολο οικονομ. ενεργών	Απασχολούμενοι				Άνεργοι	
			Σύνολο απασχ/νων	Πρωτογενής Τομέας	Δευτερογενής Τομέας	Τριτογενής Τομέας		
Ελλάδα	-0,11%	-0,06%	-0,95%	-4,53%	-3,05%	1,18%	5,30%	1,74%
Π. Αττικής	-0,17%	0,14%	-0,83%	-1,76%	-3,79%	0,77%	6,70%	1,41%
Π.Ε Νήσων	1,47%	1,47%	0,46%	-5,25%	-1,48%	2,61%	6,91%	3,03%
Δ. Πόρου	-0,70%	-2,12%	-1,98%	-3,04%	-4,54%	-1,19%	-2,92%	1,67%

Ο ρυθμός μεταβολής (%) ανά τομέα (ή δείκτης μεταβολής τομέα R) υπολογίστηκε από τον τύπο:
*R=[(P2/P1)^(1/t)-1] * 100 (2)*
Όπου P1: ο πληθυσμός του πρώτου εξεταζόμενου τομέα ανά απογραφικού έτους και P2: ο πληθυσμός του δευτέρου. Και t: ο χρόνος μεταξύ των δυο απογράφων

Συγκρίνοντας τους δύο τελευταίους πίνακες διαπιστώνουμε ότι σε επίπεδο Δ. Πόρου παρατηρείτε μείωση του ρυθμού μεταβολής του οικονομικά ενεργού πληθυσμού την περίοδο 2021-2011 (-0,43%), μικρότερη όμως σε σχέση με την περίοδο 2011-2001 (-2,12%). Σε επίπεδο Π.Ε. Νήσων επίσης παρουσιάζει μείωση (-0,12%) την περίοδο 2021-2011 ενώ την περίοδο 2011-2001 παρουσίασε αύξηση 1,47%. Τα υπόλοιπα επίπεδα παρουσιάζουν αύξηση και στα δύο χρονικά διαστήματα που μελετώνται εκτός του επιπέδου χώρας για την περίοδο 2001-2011 που είναι ουσιαστικά σταθερός ο ρυθμός (-0,06%). Σε ότι αφορά τον τομέα των απασχολούμενων παρατηρείται μείωση μόνο στο επίπεδο του Δ. Πόρου ενώ τα υπερκείμενα χωρικά επίπεδα καταγράφουν αύξηση του ρυθμού μεταβολής για την περίοδο 2011-2021 σε αντίθεση με την περίοδο 2001-2011 που μόνο η Π.Ε. Νήσων παρουσιάζει αύξηση (0,46%). Σε επίπεδο Δ. Πόρου υπάρχει μείωση -0,43% την περίοδο 2021-2011 ενώ την περίοδο 2011-2001 είχε μεγαλύτερη μείωση (-1,98%). Στις υπόλοιπες χωρικές ενότητες ο ρυθμός μεταβολής παρουσιάζει όπως αναφέρθηκε αύξηση την περίοδο 2021-2011 ενώ την περίοδο 2011-2001 σχεδόν όλες οι χωρικές ενότητες καταγράφουν μείωση του ρυθμού.

Πρωτογενής Τομέας

Ο πρωτογενής τομέας στο Δ. Πόρου παρουσιάζει μειωμένη συμμετοχή (8,98% το 2021, 9,29% το 2011 και 10,35% το 2001) στην οικονομική διάρθρωση του δήμου η οποία όμως παρουσιάζει μείωση του ποσοστού ανάμεσα στις τρεις απογραφές με μείωση του ρυθμού μεταβολής,. Μεγαλύτερη μείωση καταγράφεται στη Π.Ε. Νήσων και του Δ. Πόρου για την συγκεκριμένη κατηγορία, όπως φαίνεται στους πίνακες.

Πιο συγκεκριμένα, σε ότι αφορά τους απασχολούμενους ανά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας (σύμφωνα με πίνακες που παρουσιάζονται στη συνέχεια) στον Δήμο Πόρου απασχολούνται 100 άτομα στον κλάδο της γεωργίας, δασοκομίας και αλιείας, ήτοι ποσοστό 8,96% του συνόλου των οικονομικώς ενεργών το 2021, από 108 το 2011 και 147 το 2001, οπότε ο ρυθμός μεταβολής καταγράφει πτώση της τάξης του -0,77% και -3,04% σύμφωνα με τους ανωτέρω πίνακες.

Σύμφωνα με έγγραφο της Γενικής Διεύθυνσης Αγροτικής Οικονομίας, Κτηνιατρικής και Αλιείας της Περιφέρειας Αττικής:

1. Ο αριθμός των επαγγελματικών αλιευτικών σκαφών ανέρχεται σε 73 εκ των οποίων:

- 69 είναι παράκτιας αλιείας (Δίχτυα — Παραγάδια),
- 1 φέρει το εργαλείο βιντζότρατα,
- 2 ανήκουν στη κατηγορία γρι-γρί και
- 1 είναι μικτό φέρει το εργαλείο μηχανότρατας και γρι-γρί.

2. Ο αριθμός των μονάδων υδατοκαλλιέργειας ανέρχεται σε 4 οι οποίες βρίσκονται στις εξής Θέσεις:

- Βράχος Παπανικόλα, όρμου Βαρνιανιά, η οποία λειτουργεί βάση της αριθ. 25354/247/26.03.2018 Απόφασης του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής (ΑΔΑ: 7Τ3ΧΟΡ1Κ-ΕΨΤ) η οποία τροποποιήθηκε με την αριθ.51896/19.04.2022 όμοιά της (ΑΔΑ: 63Ζ8ΟΡ1Κ-Β44).
- Εξωτερικά τον Όρμου Μπίστι η οποία λειτουργεί βάση της αριθ. 52562/20.04.2022 Απόφασης τον Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής (ΑΔΑ:ΩΣΠΗΟΡ1Κ-Φ65) τροποποίηση των αριθ. ΑΓΡΥΠ

299/0611.2015 (ΒΖ5ΧΟΡ1Κ-37Ζ) και 74885/712/23.09.2016 Αποφάσεων (Ψ1ΝΔΟΡ1Κ-ΙΝΓ) .

- Καλάμι, η οποία λειτουργεί βάση της αριθ. 60197/24.07.2023 Απόφαση τον Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής (ΑΔΑ: ΨΦΧΙΟΡ1Κ-ΡΞΠ) η οποία τροποποίησε την αριθ. 23675/23.02.2022 (ΑΔΑ: 6ΖΙΟΡ1Κ-Α15) ό-μοια της.
- Βαριαρνή η οποία λειτουργεί βάση της αριθ. 45645/07.04.2022 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής (ΑΔΑ: ΨΤΧ5ΟΡ1Κ-ΕΟΚ) 1 οποία τροποποίησε τις ΑΓΡΥΠ31/30.07.2014 (ΑΔΑ:ΩΨΟ1ΟΡ1Κ--9ΕΧ) και 22226/151/14.03.2017 Αποφάσεις (ΑΔΑ: 73830Ρ1Κ-ΔΞ2).

Επίσης, από την ίδια Γενική Διεύθυνση προκύπτει ότι ο αριθμός εκτροφών αιγοπροβάτων είναι 8 και το πλήθος τους είναι 803. Ο αριθμός αυτός δεν μπορεί να χαρακτηριστεί μεγάλος. Βάσει της ίδιας πηγής, σημειώνεται πως στο Δ. Πόρου παράγεται ΠΟΠ προϊόν που είναι το εξαιρετικά παρθένο ελαιόλαδο με την επωνυμία Εξαιρετικό παρθένο ελαιόλαδο «Τροιζηνία».

Επίσης, ο πίνακας που ακολουθεί συνοψίζει, σύμφωνα με στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ., τις καλλιεργούμενες εκτάσεις κατά τα έτη 2011 και 2021.

Πίνακας 33: Κατανομή καλλιεργήσιμων εκτάσεων Δ. Πόρου (2011-2021), Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΚΩΔΙΚΟΣ ΠΕΔΙΟΥ
2011	ΔΗΜΟΣ ΠΟΡΟΥ	1α. Φυτά μεγάλης καλλιέργειας και λοιπές καλλιέργειες	236
		1β. Κηπευτική γη, θερμοκήπια, εμπορικοί ανθόκηποι, σπορεία	106
		1γ. Αγρανάπαυση 1 - 5 ετών	142
		1. Σύνολο αροτραίων καλλιεργειών	484
		2. Δενδρώδεις καλλιέργειες	18.528
		3. Αμπέλοι Σταφιδάμπελοι	48
2021	ΔΗΜΟΣ ΠΟΡΟΥ	ΑΡΟΤΡΑΙΩΝ ΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΩΝ (κωδ.168-Κεφ Α1.1) (2)	31
		ΚΗΠΕΥΤΙΚΩΝ (κωδ 810-Κεφ Α1.2) (3)	93

		ΔΕΝΔΡΩΔΩΝ ΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΩΝ (κωδ.337-Κεφ Α.2.1) (5)	5.125
		ΑΜΠΕΛΩΝ ΣΤΑΦΙΔΑΜΠΕΛΩΝ (κωδ.408-Κεφ. Α.3.1) (6)	15
		Αγρανάπαυση 1 - 5 ετών	1.027
		ΣΥΝΟΛΟ ΓΕΩΡΓΙΚΗΣ ΓΗΣ (1)	6.291

Παρατηρείται μείωση των καλλιεργούμενων εκτάσεων από το 2011 μέχρι το 2021 γεγονός που ενισχύει την μείωση του πρωτογενή τομέα, όπως παρατηρήθηκε στους προηγούμενους πίνακες.

Δευτερογενής Τομέας

Ο δευτερογενής τομέας αποτελεί τον τρίτο τομέα, με γνώμονα τον αριθμό των απασχολούμενων κατοίκων. Στο Δ. Πόρου, το 8,89% κατά το έτος 2021 ή το 9,89% κατά το έτος 2011 επί των απασχολουμένων, εργαζόταν σε κάποια επιχείρηση του εν λόγω τομέα. Καταγράφεται πτώση 1,0% ανάμεσα στις δύο χρονολογίες. Σε σχέση με τα δεδομένα του 2001, καταγράφηκε μείωση της τάξης των 3 ποσοστιαίων μονάδων. Η εν λόγω τάση είναι υπαρκτή και στις υπερκείμενες χωρικές ενότητες (Π.Ε. Νήσων Π. Αττικής και χώρα) με παρόμοιο βαθμό έντασης.

Σύμφωνα με έγγραφο της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας, στην περιοχή μελέτης δεν υπάρχουν Οργανωμένοι Υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (Ο.Υ.Μ.Ε.Δ.) σύμφωνα με την παρ. 1.η. του άρθρου 3 του ν.4982/2022 (Α΄195) και Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις ενώ δεν διαθέτει πληροφορίες για τυχόν αποθήκες και εγκαταστάσεις εφοδιαστικής αλυσίδας.

Η πλειοψηφία του δευτερογενή τομέα απασχολείται στον κλάδο των κατασκευών (όπως διαπιστώνεται από τους πίνακες που παρουσιάζονται στη συνέχεια). Παρ' όλα αυτά είναι πιθανό να υπάρχουν άτομα που δουλεύουν στον δευτερογενή τομέα αλλά κατατάχθηκαν στους λοιπούς κλάδους διότι καταγράφεται μεγαλύτερο ποσοστό στον δευτερογενή τομέα, σε όλες τις απογραφές. Συγκεκριμένα στον Δήμο Πόρου απασχολούνται 50 άτομα στο κλάδο των κατασκευών το 2021 με ποσοστό 4,49% επι του συνόλου των οικονομικώς ενεργών, 72 άτομα το 2011, ήτοι ποσοστό 6,19% και 140 το 2001, ποσοστό 7,97%. Συνεπώς ο ρυθμός μεταβολής καταγράφει πτώση της τάξης του -3,58% και -6,40% για τις περιόδους 2021-2011 και 2011-2001 αντίστοιχα σύμφωνα με τους πίνακες που ακολουθούν.

Τριτογενής Τομέας

Ο κυρίαρχος τομέας παραγωγής στο Δ. Πόρου είναι ο τριτογενής. Σύμφωνα με την Απογραφή του έτους 2021, στον τριτογενή τομέα παραγωγής συγκεντρώνεται το 81,69% των απασχολούμενων στο δήμο ή το 27,90% επί του συνόλου, ενώ, παράλληλα, αποτελεί τον τομέα δραστηριοποίησης για τις περισσότερες επιχειρήσεις που έχουν ως έδρα το δήμο.

Ο τριτογενής τομέας στο Δ. Πόρου παρουσιάζει ανάπτυξη κυρίως στους κλάδους της παροχής τουριστικών καταλυμάτων και εστίασης, της δημόσιας διοίκησης και του χονδρικού και λιανικού εμπόριου / επισκευή οχημάτων. Συγκεκριμένα στο Δ. Πόρου απασχολούνται:

- 290 άτομα στον κλάδο των υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης, ήτοι ποσοστό 26,03% του συνόλου των απασχολουμένων
- 156 άτομα στον κλάδο χονδρικού και λιανικού εμπορίου / επισκευής οχημάτων, ήτοι ποσοστό 14,00% του συνόλου των οικονομικώς ενεργών
- 139 άτομα στον κλάδο δημόσιας διοίκησης, άμυνας και κοινωνικής ασφάλισης, ήτοι ποσοστό 12,48% του συνόλου των οικονομικώς ενεργών
- 78 άτομα στον κλάδο της εκπαίδευσης, ήτοι ποσοστό 7,00% του συνόλου των οικονομικώς ενεργών
- 71 άτομα στον κλάδο μεταφορών και αποθήκευσης, ήτοι ποσοστό 6,37% του συνόλου των οικονομικώς ενεργών
- 34 άτομα στον κλάδο διοικητικών και υποστηρικτικών δραστηριοτήτων, ήτοι ποσοστό 3,05% του συνόλου των οικονομικώς ενεργών
- 30 άτομα στον κλάδο με την υγεία και την μέριμνα, ήτοι ποσοστό 2,7% του συνόλου των οικονομικώς ενεργών
- 173 άτομα στους λοιπούς κλάδους, ήτοι ποσοστό 15,53% του συνόλου των οικονομικώς ενεργών

Συγκρίνοντας τους ρυθμούς μεταβολής των απογραφών 2021-2011 και 2011-2001, που παρουσιάζονται στους πίνακες που ακολουθούν, διαπιστώνεται ότι ο κλάδος των υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης είναι ο

μοναδικός κλάδος που παρουσιάζει θετικό ρυθμό μεταβολής 2,08% την περίοδο 2021-2011. Αντίστοιχα την περίοδο 2011-2001 παρουσιάζει μείωση της τάξης του -2,40%. Ο κλάδος της εκπαίδευσης για την περίοδο 2021-2011 παρουσιάζει την μικρότερη μείωση -0,38%, ακολουθεί ο κλάδος χονδρικού και λιανικού εμπορίου / επισκευής οχημάτων με ποσοστό -0,50%, ο κλάδος των μεταφορών με -0,81% και ο κλάδος της υγείας με -0,95%. Έπονται με μεγαλύτερα ποσοστά μείωσης ο κλάδος με τις διοικητικές και υποστηρικτικές δραστηριότητες με ρυθμό μεταβολής -1,85% και τέλος με -2,77% ρυθμό μεταβολής ο κλάδος της δημόσιας διοίκησης και άμυνας.

Για την περίοδο 2011-2001, διαπιστώνεται ότι ο κλάδος της υγείας παρουσιάζει τον μεγαλύτερο θετικό ρυθμό μεταβολής 5,10%, ακολουθεί ο κλάδος με τις διοικητικές και υποστηρικτικές δραστηριότητες με ρυθμό μεταβολής 1,90% και ο κλάδος της εκπαίδευσης με 1,00%. Στον αντίποδα, παρατηρείται ελάχιστη μείωση του ρυθμού μεταβολής για τους λοιπούς κλάδους, , ακολουθεί με ποσοστό -1,50% ο κλάδος των μεταφορών. χονδρικού και λιανικού εμπορίου / επισκευής οχημάτων, έπεται ο κλάδος των υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης, ο κλάδος των μεταφορών και τέλος με -10,50% ρυθμό μεταβολής ο κλάδος της δημόσιας διοίκησης και άμυνας.

Όπως αναφέρθηκε και προηγουμένως ο τομέας του τουρισμού αποτελεί το σημαντικότερο τμήμα της οικονομικής δραστηριότητας στον Πόρο. Ο Πόρος ενδείκνυται τόσο για ολιγοήμερες διακοπές κυρίως εξαιτίας της κοντινής του απόστασης από την Αθήνα, όσο και για μεγαλύτερης διάρκειας διακοπές όπου κάποιος μπορεί να επωφεληθεί από την πληθώρα των τουριστικών πόρων που συνδέονται τόσο με τον πολιτισμό και την ιστορία, όσο και με τη φυσική ομορφιά του νησιωτικού και παράκτιου χώρου.

Πίνακας 34: Οικονομικώς ενεργός πληθυσμός κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας Π.Ε Νήσων - Δ. Πόρου (2001-2021), Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ		Κλάδοι οικονομικής δραστηριότητας										
		Σύνολο	Γεωργία Δασοκομία & Αλιεία	Κατασκευές	Χονδρικό / Λιανικό εμπόριο Επισκευή μηχανοκίνητων Οχημάτων / μοτοσυκλετών	Μεταφορά & Αποθήκευση	Δραστηριότητες παροχής καταλύματος & Υπηρεσίες	Διοικητικές &υποστηρικτικές δραστηριότητες	Δημόσια διοίκηση & άμυνα Υποχρεωτική κοιν. ασφάλιση	Εκπαίδευση	Ανθρώπινη υγεία & κοινωνική μέριμνα	Λοιποί κλάδοι
2021	Ελλάδα	3.986.515	357.268	184.763	719.760	210.180	437.234	124.506	348.064	296.089	271.854	1.036.813
	Π. Αττικής	1.572.750	16.037	64.997	309.211	111.188	138.393	67.439	137.186	110.362	118.132	459.595
	Π.Ε Νήσων	22.466	1.433	1.414	4.109	2.469	3.357	603	2.564	1.240	908	4.366
	Δ. Πόρου	1.114	100	50	156	71	290	34	139	78	30	173
2011	Ελλάδα	3.727.633	372.209	254.081	651.739	192.871	291.589	102.192	359.779	294.359	236.831	971.983
	Π. Αττικής	1.452.203	17.528	88.537	273.264	99.804	84.229	52.030	149.129	105.794	104.082	477.806
	Π.Ε Νήσων	21.649	1.829	2.207	3.834	2.025	2.361	520	2.972	1.218	804	3.879
	Δ. Πόρου	1.163	108	72	164	77	236	41	184	81	33	167
2001	Ελλάδα	4.614.499	617.487	375.660	643.325	286.018	633.401	145.961	330.477	257.935	192.363	1.131.872
	Π. Αττικής	1.746.101	22.207	136.999	287.489	145.257	284.898	68.860	146.932	97.024	86.807	469.628
	Π.Ε Νήσων	24.425	3.196	3.041	3.459	2.182	3.210	738	3.382	947	527	3.743
	Δ. Πόρου	1.757	147	140	190	118	300	34	560	73	20	175

Πίνακας 35: Οικονομικώς ενεργός πληθυσμός κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας Π.Ε Νήσων - Δ. Πόρου (2001-2021) – ποσοστιαία κατανομή, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ		Κλάδοι οικονομικής δραστηριότητας										
		Σύνολο	Γεωργία Δασοκομία & Αλιεία	Κατασκευές	Χονδρικό / Λιανικό εμπόριο Επισκευή μηχανοκίνητων Οχημάτων / μοτοσυκλετών	Μεταφορά&Αποθήκευση	Δραστηριότητες παροχής καταλύματος & Υπηρεσίες	Διοικητικές &υποστηρικτικές δραστηριότητες	Δημόσια διοίκηση & άμυνα Υποχρεωτική κοιν. ασφάλιση	Εκπαίδευση	Ανθρώπινη υγεία & κοινωνική μέριμνα	Λοιποί κλάδοι
2021	Ελλάδα	3.986.515	8,96%	4,63%	18,05%	5,27%	10,97%	3,12%	8,73%	7,43%	6,82%	26,01%
	Π. Αττικής	1.572.750	1,02%	4,13%	19,66%	7,07%	8,80%	4,29%	8,72%	7,02%	7,51%	29,22%
	Π.Ε Νήσων	22.466	6,38%	6,29%	18,29%	10,99%	14,94%	2,68%	11,41%	5,52%	4,04%	19,43%
	Δ. Πόρου	1.114	8,98%	4,49%	14,00%	6,37%	26,03%	3,05%	12,48%	7,00%	2,69%	15,53%
2011	Ελλάδα	3.727.633	9,99%	6,82%	17,48%	5,17%	7,82%	2,74%	9,65%	7,90%	6,35%	26,08%
	Π. Αττικής	1.452.203	1,21%	6,10%	18,82%	6,87%	5,80%	3,58%	10,27%	7,29%	7,17%	32,90%
	Π.Ε Νήσων	21.649	8,45%	10,19%	17,71%	9,35%	10,91%	2,40%	13,73%	5,63%	3,71%	17,92%
	Δ. Πόρου	1.163	9,29%	6,19%	14,10%	6,62%	20,29%	3,53%	15,82%	6,96%	2,84%	14,36%
2001	Ελλάδα	4.614.499	13,38%	8,14%	13,94%	6,20%	13,73%	3,16%	7,16%	5,59%	4,17%	24,53%
	Π. Αττικής	1.746.101	1,27%	7,85%	16,46%	8,32%	16,32%	3,94%	8,41%	5,56%	4,97%	26,90%
	Π.Ε Νήσων	24.425	13,08%	12,45%	14,16%	8,93%	13,14%	3,02%	13,85%	3,88%	2,16%	15,32%
	Δ. Πόρου	1.757	8,37%	7,97%	10,81%	6,72%	17,07%	1,94%	31,87%	4,15%	1,14%	9,96%

Πίνακας 36: Οικονομικώς ενεργός πληθυσμός κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας Π.Ε Νήσων - Δ. Πόρου – μεταβολή από το 2011 στο 2021, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

	Κλάδοι οικονομικής δραστηριότητας

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ		Σύνολο	Γεωργία Δασοκομία & Αλιεία	Κατασκευές	Χονδρικό / Λιανικό εμπόριο Επισκευή μηχανοκίνητων Οχημάτων / μοτοσυκλετών	Μεταφορά&Αποθήκευση	Δραστηριότητες παροχής καταλύματος & Υπηρεσίες	Διοικητικές &υποστηρικτικές δραστηριότητες	Δημόσια διοίκηση & άμυνα Υποχρεωτική κοιν.	Εκπαίδευση	Ανθρώπινη υγεία & κοινωνική μέριμνα	Λοιποί κλάδοι
2021-2011	Ελλάδα	0,67%	-0,41%	-3,14%	1,00%	0,86%	4,13%	1,99%	-0,33%	0,06%	1,39%	0,65%
	Π. Αττικής	0,80%	-0,89%	-3,04%	1,24%	1,09%	5,09%	2,63%	-0,83%	0,42%	1,27%	-0,39%
	Π.Ε Νήσων	0,37%	-2,41%	-4,35%	0,70%	2,00%	3,58%	1,49%	-1,47%	0,18%	1,22%	1,19%
	Δ. Πόρου	-0,43%	-0,77%	-3,58%	-0,50%	-0,81%	2,08%	-1,85%	-2,77%	-0,38%	-0,95%	0,35%

Πίνακας 37: Οικονομικώς ενεργός πληθυσμός κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας Π.Ε Νήσων - Δ. Πόρου– μεταβολή από το 2001 στο 2011, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ		Κλάδοι οικονομικής δραστηριότητας										
		Σύνολο	Γεωργία Δασοκομία & Αλιεία	Κατασκευές	Χονδρικό / Λιανικό εμπόριο Επισκευή μηχανοκίνητων Οχημάτων / μοτοσυκλετών	Μεταφορά&Αποθήκευση	Δραστηριότητες παροχής καταλύματος & Υπηρεσίες	Διοικητικές &υποστηρικτικές δραστηριότητες	Δημόσια διοίκηση & άμυνα Υποχρεωτική κοιν.	Εκπαίδευση	Ανθρώπινη υγεία & κοινωνική μέριμνα	Λοιποί κλάδοι
2011-2001	Ελλάδα	-2,11%	-4,94%	-3,83%	0,13%	-3,86%	-7,46%	-3,50%	0,85%	1,33%	2,10%	-1,51%
	Π. Αττικής	-1,83%	-2,34%	-4,27%	-0,51%	-3,68%	-11,47%	-2,76%	0,15%	0,87%	1,83%	0,17%
	Π.Ε Νήσων	-1,20%	-5,43%	-3,15%	1,03%	-0,74%	-3,03%	-3,44%	-1,28%	2,55%	4,31%	0,36%
	Δ. Πόρου	-4,04%	-3,00%	-6,40%	-1,50%	-4,20%	-2,40%	1,90%	-10,50%	1,00%	5,10%	-0,50%

Διάρθρωση και εξέλιξη απασχόλησης, ανεργίας στο Δ. Ερμιονίδας

Εξετάζεται ακόμη ο μόνιμος πληθυσμός -στο πλαίσιο του Δήμου Ερμιονίδας- που περιλαμβάνει άτομα που εμπίπτουν στην ομάδα των οικονομικά ενεργών και του ποσοστού εξ αυτών που συνεισφέρουν στην παραγωγική διαδικασία, όντας απασχολούμενοι σε κάποιο κλάδο της παραγωγικής διαδικασίας. Με βάση τα στοιχεία των απογραφών της ΕΛ.ΣΤΑΤ., παρακάτω παρατίθενται κρίσιμα συμπεράσματα που εξάγονται από τα δεδομένα για τον ενεργό πληθυσμό του Δ. Ερμιονίδας, για την περίοδο 2001-2011. Επίσης γίνεται αντιπαράθεση και με τα μοναδικά στοιχεία που έχουμε για το 2021 για τον συγκεκριμένο τομέα και αφορούν οικονομικά ενεργό και μη πληθυσμό, απασχολούμενους κατά τομέα οικονομικής δραστηριότητας και άνεργους καθώς και κατά φύλο και κατάσταση ασχολίας σε επίπεδο Δήμου.

Για το 2021, ο ενεργός πληθυσμός του Δ. Ερμιονίδας ανέρχεται σε 5.700 άτομα (3.513 άνδρες και 2.190 γυναίκες), αποτελώντας το 42,02% του συνολικού πληθυσμού του δήμου. Επίσης, στον ενεργό πληθυσμό εμπίπτει το 25,90% των ανδρών και μόλις το 16,15% των γυναικών επί του συνόλου. Οι άνδρες καταγράφουν ποσοστό 51,18% επί του συνολικού ανδρικού ποσοστού ενώ οι γυναίκες 32,67% αντίστοιχα. Ο μη οικονομικά ενεργός πληθυσμός ανέρχεται συνολικά σε 7.867 άτομα αποτελώντας το 58,00% του συνολικού πληθυσμού του δήμου.

Παρατηρείται ότι στους οικονομικά μη ενεργούς καταγράφεται διαφοροποίηση σε επίπεδο Δήμου στα φύλα, με τους άνδρες να καταγράφουν 48,86% και τις γυναίκες 67,37%. Η διαφοροποίηση αυτή υπάρχει και στις υπερκείμενες χωρικές ενότητες με σχετικά όμως μικρότερη ποσοστιαία διαφορά ανάμεσα στα δύο φύλα. Το 2021, συγκριτικά με τα αντίστοιχα ποσοστά στη χώρα, στην Π. Πελοποννήσου και στην Π.Ε. Αργολίδας, το ποσοστό του οικονομικά ενεργού πληθυσμού στο Δ. Ερμιονίδας (42,02%) είναι πρακτικά ίδιο με το αντίστοιχο στην Π. Πελοποννήσου (42,67%) και λίγο μικρότερο από το αντίστοιχο ενώ σε σχέση με την Π.Ε. Αργολίδας (44,06%) και το αντίστοιχο σε επίπεδο χώρας είναι σχετικά μικρότερο (44,32%). Το ποσοστό του μη οικονομικά ενεργού πληθυσμού στο Δ. Ερμιονίδας (58,00%) είναι πρακτικά ίδιο με το αντίστοιχο στην Π. Πελοποννήσου και σχετικά μεγαλύτερο από το αντίστοιχο σε επίπεδο χώρας (55,68%) και της Π.Ε. Αργολίδας (55,94%).

Σε ότι αφορά τις κατηγορίες των δύο φύλων παρατηρούνται κάποιες διακυμάνσεις που αξίζει να σημειωθούν. Στους άνδρες, το ποσοστό του οικονομικά ενεργού πληθυσμού τους στον Δήμο Ερμιονίδας (51,18%) είναι ίδιο με το αντίστοιχο στην Π.Ε. Αργολίδας (51,07%) μεγαλύτερο από ότι στην Π. Πελοποννήσου (49,71%) όσο και από το αντίστοιχο σε επίπεδο χώρας (50,89%). Το ποσοστό του μη οικονομικά ενεργού πληθυσμού των ανδρών στο Δ. Ερμιονίδας (48,86%) είναι ίδιο με αυτό στην Π.Ε. Αργολίδας (48,92%) και στη χώρα (49,11%), ενώ είναι μικρότερο από το αντίστοιχο στην Π. Πελοποννήσου (50,283%). Στις γυναίκες, το ποσοστό του οικονομικά ενεργού πληθυσμού τους στο Δ. Ερμιονίδας (32,67%) είναι μικρότερο από το αντίστοιχο στην Π.Ε. Αργολίδας (37,21%), στην Π. Πελοποννήσου (35,58%) και σε επίπεδο χώρας (38,03%). Το ποσοστό του μη οικονομικά ενεργού πληθυσμού των γυναικών στο Δ. Ερμιονίδας (67,37%) είναι μεγαλύτερο από το αντίστοιχο στην Π.Ε. Αργολίδας (62,79%), στην Π. Πελοποννήσου (64,42%) και στη χώρα (61,97%).

Επίσης το επίπεδο ανεργίας στο Δ. Ερμιονίδας ανέρχεται σε 5,29%, επί του μόνιμου πληθυσμού του δήμου ενώ οι απασχολούμενοι ανέρχονται στο 36,72. Η αναλογία μεταξύ απασχολούμενων και ανέργων στο δήμο είναι αρκετά παρόμοια με την εικόνα που καταγράφεται σε επίπεδο περιφέρειας ενώ έχει μικρή υστέρηση από το ποσοστό των απασχολούμενων σε σχέση με το επίπεδο της χώρας και της περιφερειακής ενότητας.

Το 2011, ο ενεργός πληθυσμός του Δ. Ερμιονίδας ανέρχεται σε 5.676 άτομα (3.757 άνδρες και 1.919 γυναίκες), αποτελώντας το 41,89% του συνολικού πληθυσμού του δήμου. Επίσης, στον ενεργό πληθυσμό εμπίπτει το 27,72% των ανδρών και μόλις το 14,16% των γυναικών. Ο μη οικονομικά ενεργός πληθυσμός ανέρχεται συνολικά σε 7.875 άτομα αποτελώντας το 58,11% του συνολικού πληθυσμού του δήμου. Επίσης το επίπεδο ανεργίας στο Δ. Ερμιονίδας ανέρχεται σε 6,4%, επί του μόνιμου πληθυσμού του δήμου. Η αναλογία μεταξύ απασχολούμενων και ανέργων στο δήμο είναι αρκετά παρόμοια με την εικόνα που καταγράφεται σε επίπεδο χώρας, περιφέρειας και περιφερειακής ενότητας, με το δήμο να καταγράφει το μικρότερο ποσοστό ανέργων επί του συνόλου του πληθυσμού, μαζί με την Π.

Πελοποννήσου, έστω και με μικρή διαφορά από τις υπόλοιπες χωρικές ενότητες αλλά και το μεγαλύτερο ποσοστό απασχολουμένων (35,44%).

Το 2011, συγκριτικά με τα αντίστοιχα ποσοστά στη χώρα, στην Π. Πελοποννήσου και στην Π.Ε. Αργολίδας, το ποσοστό του οικονομικά ενεργού πληθυσμού στο Δ. Ερμιονίδας (41,89%) είναι πρακτικά ίδιο με το αντίστοιχο στην Π.Ε. Αργολίδας (41,96%) και ελαφρώς μεγαλύτερο από το αντίστοιχο στην Π. Πελοποννήσου (40,49%). Αντίθετα, είναι ελάχιστα μικρότερο από το αντίστοιχο σε επίπεδο χώρας (42,40%). Το ποσοστό του μη οικονομικά ενεργού πληθυσμού στο Δ. Ερμιονίδας (58,11%) είναι πρακτικά ίδιο με το αντίστοιχο στην Π.Ε. Αργολίδας, ελαφρώς μικρότερο από το αντίστοιχο της Π. Πελοποννήσου (59,51%) και ελαφρώς μεγαλύτερο από το αντίστοιχο σε επίπεδο χώρας (57,60%).

Σε ότι αφορά τις κατηγορίες των δύο φύλων παρατηρούνται κάποιες διακυμάνσεις που αξίζει να σημειωθούν. Στους άνδρες, το ποσοστό του οικονομικά ενεργού πληθυσμού τους στον Δήμο Ερμιονίδας (54,52%) είναι μεγαλύτερο τόσο από το αντίστοιχο στην Π.Ε. Αργολίδας (52,15%) και στην Π. Πελοποννήσου (49,93%) όσο και από το αντίστοιχο σε επίπεδο χώρας (51,07%). Το ποσοστό του μη οικονομικά ενεργού πληθυσμού των ανδρών στο Δ. Ερμιονίδας (45,48%) είναι μικρότερο τόσο από το αντίστοιχο στην Π.Ε. Αργολίδας (47,85%), στην Π. Πελοποννήσου (50,07%) και στη χώρα (48,93%).

Στις γυναίκες, το ποσοστό του οικονομικά ενεργού πληθυσμού τους στο Δ. Ερμιονίδας (28,81%) είναι μικρότερο από το αντίστοιχο στην Π.Ε. Αργολίδας (31,68%), στην Π. Πελοποννήσου (30,86%) στη χώρα (34,07%). Το ποσοστό του μη οικονομικά ενεργού πληθυσμού των γυναικών στο Δ. Ερμιονίδας (71,19%) είναι μεγαλύτερο από το αντίστοιχο στην Π.Ε. Αργολίδας (68,32%), στην Π. Πελοποννήσου (69,14%) και στη χώρα (65,93%).

Το 2001, ο ενεργός πληθυσμός του Δ. Ερμιονίδας ανερχόταν σε 5.929 άτομα (4.131 άνδρες και 1.798 γυναίκες), αποτελώντας το 41,37% του συνολικού πληθυσμού του δήμου. Επίσης, στον ενεργό πληθυσμό εμπίπτει το 28,8% των ανδρών και μόλις το 12,5% των γυναικών. Ο οικονομικά μη ενεργός πληθυσμός ανέρχεται συνολικά σε 6.989 άτομα αποτελώντας το 48,77% του συνολικού πληθυσμού του δήμου. Η αναλογία μεταξύ απασχολούμενων και ανέργων στο δήμο είναι αρκετά

παρόμοια με την εικόνα που καταγράφεται σε επίπεδο χώρας, και περιφερειακής ενότητας με το δήμο να καταγράφει το μικρότερο ποσοστό ανέργων επί του συνόλου του πληθυσμού (4,28%).

Σε ότι αφορά τις κατηγορίες των δύο φύλων παρατηρούνται κάποιες διακυμάνσεις που αξίζει να σημειωθούν. Στους άνδρες, το ποσοστό του οικονομικά ενεργού πληθυσμού τους στον Δήμο Ερμιονίδας (54,98%), είναι ουσιαστικά ίδιο με το αντίστοιχο στην Π.Ε. Αργολίδας (54,94%), μεγαλύτερο από αυτό σε επίπεδο Π. Πελοποννήσου (51,35%) αλλά μικρότερο σε σχέση με το αντίστοιχο σε επίπεδο χώρας (59,18%). Το ποσοστό του μη οικονομικά ενεργού πληθυσμού των ανδρών στο Δ. Ερμιονίδας (35,40%) είναι ουσιαστικά ίδιο με το αντίστοιχο στην Π.Ε. Αργολίδας (35,45%), μικρότερο από αυτό σε επίπεδο Π. Πελοποννήσου (38,82%) αλλά μεγαλύτερο από αυτό σε επίπεδο χώρας (40,82%).

Στις γυναίκες, το ποσοστό του οικονομικά ενεργού πληθυσμού τους στο Δ. Ερμιονίδας (26,38%) είναι μικρότερο από το αντίστοιχο στην Π.Ε. Αργολίδας (33,98%), στην Π. Πελοποννήσου (29,09%) και στη χώρα (34,77%). Το ποσοστό του μη οικονομικά ενεργού πληθυσμού των γυναικών στο Δ. Ερμιονίδας (63,51%) είναι μεγαλύτερο από το αντίστοιχο στην Π.Ε. Αργολίδας (59,84%), αλλά μικρότερο από αυτό στην Π. Πελοποννήσου (61,35%) και στη χώρα (65,23%).

Όσον αφορά τη σύγκριση ανάμεσα στα αποτελέσματα των δύο απογραφών (2021 και 2011), καταγράφονται οι απόλυτες τιμές ανά κατηγορία οικονομικά ενεργού ή μη πληθυσμού καθώς και η ποσοστιαία μεταβολή τους, στο χρονικό διάστημα της δεκαετίας. Παρατηρείται ότι τόσο στο σύνολο όσο και στην κατηγορία των γυναικών, στους οικονομικά ενεργούς και στους απασχολούμενους καταγράφεται αύξηση, με την κατηγορία των γυναικών να είναι αυτή που παρουσιάζει τη μεγαλύτερη αύξουσα πορεία (14,12%). Αντίθετα, η κατηγορία των ανδρών παρουσιάζει σε αυτές τις κλάσεις μείωση. Στο σύνολο των ανέργων, οι γυναίκες παρουσιάζουν μικρότερο ποσοστό μείωσης σε σχέση με τους άνδρες. Τέλος, στους οικονομικά μη ενεργούς αν και σε απόλυτα νούμερα οι άνδρες είναι λιγότεροι (3.354 άνδρες έναντι 4.516 γυναικών) εντούτοις παρουσιάζουν αύξηση (7,02%) σε αντίθεση με τις γυναίκες που παρουσιάζουν μείωση (-4,75%).

Επιπλέον γίνεται σύγκριση ανάμεσα στα αποτελέσματα των δύο απογραφών (2001 και 2011) αντίστοιχα και καταγράφονται οι απόλυτες τιμές ανά κατηγορία οικονομικά ενεργού ή μη πληθυσμού καθώς και η ποσοστιαία μεταβολή τους, στο χρονικό διάστημα της δεκαετίας. Παρατηρείται ότι τόσο στο σύνολο όσο και στην κατηγορία των ανδρών, στους οικονομικά ενεργούς και στους απασχολούμενους καταγράφεται μείωση, με την κατηγορία των ανδρών να είναι αυτή που παρουσιάζει τη μεγαλύτερη φθίνουσα πορεία (-14,10%). Αντίθετα, η κατηγορία των γυναικών παρουσιάζει σε αυτές τις κλάσεις αύξηση. Στο σύνολο των ανέργων, οι γυναίκες παρουσιάζουν μικρότερο ποσοστό αύξησης σε σχέση με τους άνδρες αλλά στους νέους ανέργους διαφοροποιείται η κατάσταση με τις γυναίκες να παρουσιάζουν μεγαλύτερο ποσοστό αύξησης. Τέλος, στο μη οικονομικά ενεργούς αν και σε απόλυτα νούμερα οι άνδρες είναι λιγότεροι (3.134 άνδρες έναντι 4.741 γυναικών) εντούτοις παρουσιάζουν αύξηση μεγαλύτερη (17,80% κα 9,50%, αντίστοιχα).

Διαπιστώνεται ότι η αύξηση των οικονομικά ενεργών και των απασχολούμενων του 2021-2011 σε σχέση με την οριακή μείωση του 2011-2001 οφείλεται στην πολύ μεγάλη αύξηση του ποσοστού των γυναικών, ενώ ταυτόχρονα οι άνδρες συνεχίζουν να παρουσιάζουν μείωση, αυτή όμως είναι σε μικρότερο ποσοστό. Διαφοροποίηση υπάρχει και στο ποσοστό ανεργίας όπου την περίοδο 2021-2011 καταγράφει αρνητικό πρόσημο, κυρίως εξαιτίας της μείωσης της ανεργίας στους άνδρες ενώ την περίοδο 2011-2001 διαπιστώθηκε αύξηση της ανεργίας. Τέλος στους μη οικονομικά ενεργούς παρατηρείται οριακή μείωση κυρίως εξαιτίας της μείωσης στο ποσοστό των γυναικών σε σχέση με την αύξηση που παρατηρήθηκε την περίοδο 2001-2011.

Πίνακας 38: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Π. Πελοποννήσου, Π.Ε. Αργολίδας, Δ. Ερμιονίδας – Μη ενεργός πληθυσμός (2021)- ποσοστιαία κατανομή ανά κατηγορία, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

2021	Σύνολο	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΣ ΕΝΕΡΓΟΙ			ΜΗ ΕΝΕΡΓΟΙ
	Πληθ.	Σύνολο	ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ	ΑΝΕΡΓΟΙ	
Ελλάδα	10.482.487	4.645.760	3.986.515	659.248	5.836.726
		44,32%	38,03%	6,29%	55,68%

Π. Πελοποννή-σου	539.533	230.193	199.826	30.369	309.344
		42,67%	37,04%	5,63%	57,34%
Π. Ε. Αργολίδας	93.217	41.067	35.821	5.244	52.148
		44,06%	38,43%	5,63%	55,94%
Δ. Ερμιονίδας	13.564	5.700	4.981	717	7.867
		42,02%	36,72%	5,29%	58,00%

Πίνακας 39: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός κατά φύλο Π. Πελοποννήσου, Π.Ε. Αργολίδας, Δ. Ερμιονίδας – Μη ενεργός πληθυσμός (2021), Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

2021	Σύνολο	Σύνολο	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΣ ΕΝΕΡΓΟΙ			ΜΗ ΕΝΕΡΓΟΙ
	ΦΥΛΟ.	Πληθ.	Σύνολο	ΑΠΑΣΧΟΛΟΥ-ΜΕΝΟΙ	ΑΝΕΡΓΟΙ	
Ελλάδα	Σύνολο	10.482.487	4.645.760	3.986.515	659.248	5.836.726
	Άρρενες	5.125.977	2.608.842	2.258.023	350.822	2.517.136
	Θήλεις	5.356.509	2.036.920	1.728.494	308.424	3.319.592
Π. Πελοπον-νήσου	Σύνολο	539.533	230.193	199.826	30.369	309.344
	Άρρενες	270.498	134.476	117.710	16.764	136.018
	Θήλεις	269.039	95.719	82.114	13.602	173.322
Π. Ε. Αργολί-δας	Σύνολο	93.217	41.067	35.821	5.244	52.148
	Άρρενες	46.048	23.519	20.708	2.808	22.527
	Θήλεις	47.173	17.551	15.110	2.438	29.618
Δ. Ερμιονίδας	Σύνολο	13.564	5.700	4.981	717	7.867
	Άρρενες	6.864	3.513	3.126	384	3.354
	Θήλεις	6.703	2.190	1.857	331	4.516

Πίνακας 40: Ποσοστιαία κατανομή οικονομικά ενεργού πληθυσμού κατά φύλο Π. Πελοποννήσου, Π.Ε. Αργολίδας, Δ. Ερμιονίδας– Μη ενεργού πληθυσμού (2021), Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

2021	Σύνολο	Σύνολο	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΣ ΕΝΕΡΓΟΙ			ΜΗ ΕΝΕΡΓΟΙ
	ΦΥΛΟ.	Πληθ.	Σύνολο	ΑΠΑΣΧΟΛΟΥ-ΜΕΝΟΙ	ΑΝΕΡΓΟΙ	
Ελλάδα	Σύνολο	10.482.487	44,32%	38,03%	6,29%	55,68%
	Άρρενες	5.125.977	50,89%	44,05%	6,84%	49,11%
	Θήλεις	5.356.509	38,03%	32,27%	5,76%	61,97%
Π. Πελο-ποννήσου	Άρρενες	539.533	42,67%	37,04%	5,63%	57,34%
	Σύνολο	270.498	49,71%	43,52%	6,20%	50,28%
	Θήλεις	269.039	35,58%	30,52%	5,06%	64,42%
	Σύνολο	93.217	44,06%	38,43%	5,63%	55,94%

Π. Ε. Αργο-λίδας	Άρρενες	46.048	51,07%	44,97%	6,10%	48,92%
	Θήλεις	47.173	37,21%	32,03%	5,17%	62,79%
Δ. Ερμιονί-δας	Σύνολο	13.564	42,02%	36,72%	5,29%	58,00%
	Άρρενες	6.864	51,18%	45,54%	5,59%	48,86%
	Θήλεις	6.703	32,67%	27,70%	4,94%	67,37%

Πίνακας 41: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Π. Πελοποννήσου, Π.Ε. Αργολίδας, Δ. Ερμιονίδας – Μη ενεργός πληθυσμός (2011)-ποσοστιαία κατανομή ανά κατηγορία, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

2011	Σύνολο Πληθ.	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΣ ΕΝΕΡΓΟΙ				ΜΗ ΕΝΕΡΓΟΙ
		Σύνολο	ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕ-ΝΟΙ	ΑΝΕΡΓΟΙ		
				Σύνολο	Νέοι	
Ελλάδα	10.816.286	4.586.636	3.727.633	859.003	265.768	6.229.650
		42,40%	34,46%	7,94%	2,46%	57,60%
Π. Πελοποννήσου	577.903	233.986	196.761	37.225	13.982	343.917
		40,49%	34,05%	6,44%	2,42%	59,51%
Π. Ε. Αργολίδας	97.044	40.716	34.165	6.551	2.235	56.328
		41,96%	35,21%	6,75%	2,30%	58,04%
Δ. Ερμιονίδας	13.551	5.676	4.802	874	257	7.875
		41,89%	35,44%	6,45%	1,90%	58,11%

Πίνακας 42: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Ανδρών Π. Πελοποννήσου, Π.Ε. Αργολίδας, Δ. Ερμιονίδας – Μη ενεργός πληθυσμός (2011)-ποσοστιαία κατανομή ανά κατηγορία, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

2011	Σύνολο Πληθ.	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΣ ΕΝΕΡΓΟΙ				ΜΗ ΕΝΕΡΓΟΙ
		Σύνολο	ΑΠΑΣΧΟΛΟΥ-ΜΕΝΟΙ	ΑΝΕΡΓΟΙ		
				Σύνολο	Νέοι	
Ελλάδα	5.303.223	2.708.094	2.214.053	494.041	145.333	2.595.129
		51,07%	41,75%	9,32%	2,74%	48,93%
Π. Πελοποννήσου	291.777	145.688	124.229	21.459	7.796	146.089
		49,93%	42,58%	7,35%	2,67%	50,07%
Π. Ε. Αργολίδας	48.713	25.403	21.684	3.719	1.277	23.310
		52,15%	44,51%	7,63%	2,62%	47,85%
Δ. Ερμιονίδας	6.891	3.757	3.231	526	153	3.134
		54,52%	46,89%	7,63%	2,22%	45,48%

Πίνακας 43: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Γυναικών Π. Πελοποννήσου, Π.Ε. Αργολίδας, Δ. Ερμιονίδας – Μη ενεργός πληθυσμός (2011)-ποσοστιαία κατανομή ανά κατηγορία, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

2011	Σύνολο	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΣ ΕΝΕΡΓΟΙ				ΜΗ ΕΝΕΡΓΟΙ
	Πληθ.	Σύνολο	ΑΠΑΣΧΟΛΟΥ-ΜΕΝΟΙ	ΑΝΕΡΓΟΙ		
				Σύνολο	Νέοι	
Ελλάδα	5.513.063	1.878.542	1.513.580	364.962	120.435	3.634.521
		34,07%	27,45%	6,62%	2,18%	65,93%
Π. Πελοποννήσου	286.126	88.298	72.532	15.766	6.186	197.828
		30,86%	25,35%	5,51%	2,16%	69,14%
Π. Ε. Αργολίδας	48.331	15.313	12.481	2.832	958	33.018
		31,68%	25,82%	5,86%	1,98%	68,32%
Δ. Ερμιονίδας	6.660	1.919	1.571	348	104	4.741
		28,81%	23,59%	5,23%	1,56%	71,19%

Πίνακας 44: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Π. Πελοποννήσου, Π.Ε. Αργολίδας, Δ. Ερμιονίδας – Μη ενεργός πληθυσμός (2001)-ποσοστιαία κατανομή ανά κατηγορία, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

2001	Σύνολο	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΣ ΕΝΕΡΓΟΙ				ΜΗ ΕΝΕΡΓΟΙ
	Πληθ.	Σύνολο	ΑΠΑΣΧΟΛΟΥ-ΜΕΝΟΙ	ΑΝΕΡΓΟΙ		
				Σύνολο	Νέοι	
Ελλάδα	10.934.097	4.614.499	4.102.089	512.410	246.426	5.245.094
		42,20%	37,52%	4,69%	2,25%	47,97%
Π. Πελοποννήσου	1.100.071	444.369	388.727	55.642	30.650	549.028
		40,39%	35,34%	5,06%	2,79%	49,91%
Π. Ε. Αργολίδας	102.392	45.039	40.275	4.764	2.364	47.386
		43,99%	39,33%	4,65%	2,31%	46,28%
Δ.Ερμιονίδας	14.330	5.929	5.304	614	240	6.989
		41,37%	37,01%	4,28%	1,67%	48,77%

Πίνακας 45: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Ανδρών Π. Πελοποννήσου, Π.Ε. Αργολίδας, Δ. Ερμιονίδας και ΔΕ – Μη ενεργός πληθυσμός (2001)-ποσοστιαία κατανομή ανά κατηγορία, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

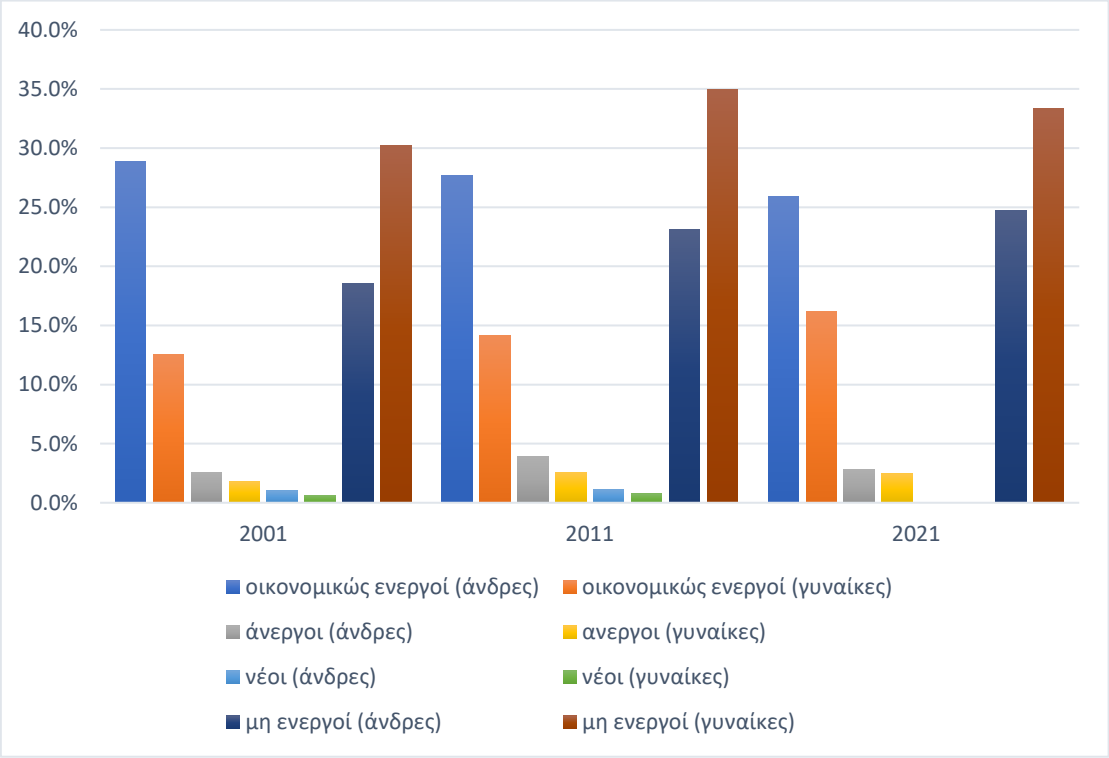
2001	Σύνολο	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΣ ΕΝΕΡΓΟΙ				ΜΗ ΕΝΕΡΓΟΙ
	Πληθ.	Σύνολο	ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕ-ΝΟΙ	ΑΝΕΡΓΟΙ		
				Σύνολο	Νέοι	
Ελλάδα	4.861.636	2.876.876	2.597.019	279.857	137.378	1.984.760
		59,18%	53,42%	5,76%	2,83%	40,82%

Π. Πελοποννήσου	558.654	286.873	254.519	32.354	17.769	216.866
		51,35%	45,56%	5,79%	3,18%	38,82%
Π. Ε. Αργολίδας	52.084	28.617	25.992	2.625	1.364	18.464
		54,94%	49,90%	5,04%	2,62%	35,45%
Δ.Ερμιονίδας	7.514	4.131	3.762	369	147	2.660
		54,98%	50,07%	4,91%	1,96%	35,40%

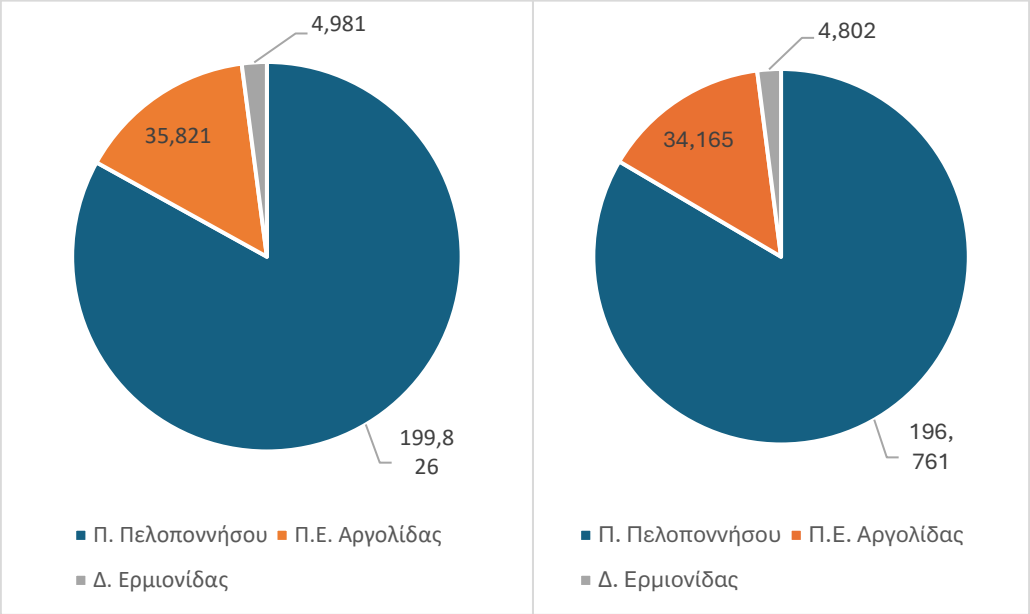
Πίνακας 46: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Γυναικών Π. Πελοποννήσου, Π.Ε. Αργολίδας, Δ. Ερμιονίδας – Μη ενεργός πληθυσμός (2001)-ποσοστιαία κατανομή ανά κατηγορία, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

2001	Σύνολο	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΣ ΕΝΕΡΓΟΙ				ΜΗ ΕΝΕΡΓΟΙ
	Πληθ.		ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ	ΑΝΕΡΓΟΙ		
		Σύνολο		Σύνολο	Νέοι	
Ελλάδα	4.997.957	1.737.623	1.505.070	232.553	109.048	3.260.334
		34,77%	30,11%	4,65%	2,18%	65,23%
Π. Πελοποννήσου	541.417	157.496	134.208	23.288	12.881	332.162
		29,09%	24,79%	4,30%	2,38%	61,35%
Π. Ε. Αργολίδας	48.331	16.422	14.283	2.139	1.000	28.922
		33,98%	29,55%	4,43%	2,07%	59,84%
Δ. Ερμιονίδας	6.816	1.798	1.542	256	93	4.329
		26,38%	22,62%	3,76%	1,36%	63,51%

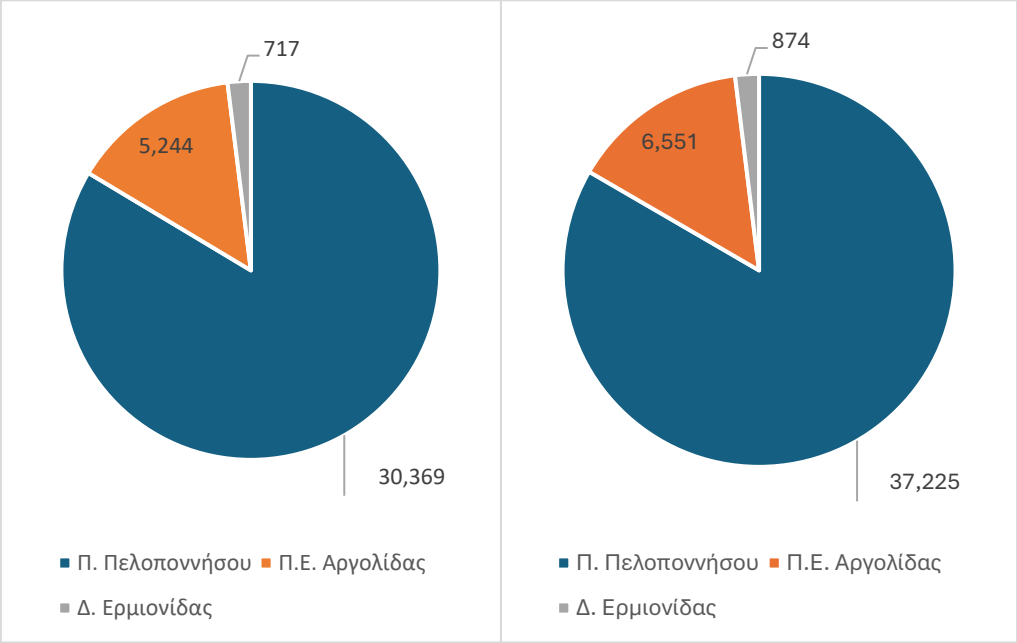
Διάγραμμα 20: Ενεργός πληθυσμός κατά φύλο – Δήμος Ερμιονίδας (2021-2001), Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ



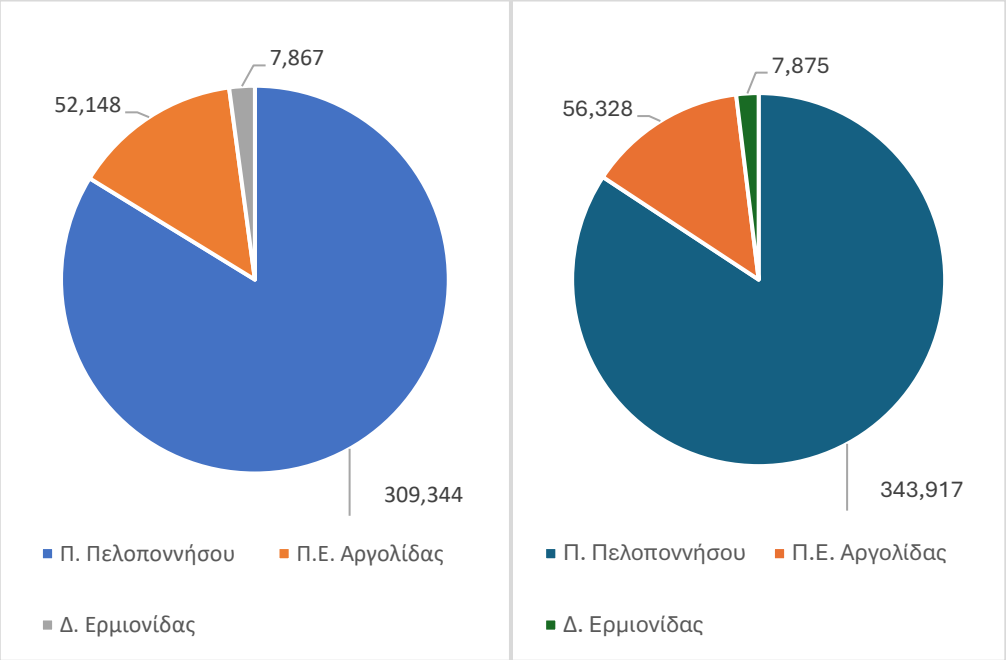
Διάγραμμα 21: Ενεργός και μη ενεργός πληθυσμός – Π. Πελοποννήσου, Π.Ε. Αργολίδας, Δ. Ερμιονίδας (2021-2011), Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ



Διάγραμμα 22: Άνεργοι – Π. Πελοποννήσου, Π.Ε. Αργολίδας, Δ. Ερμιονίδας (2021-2011), Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ



Διάγραμμα 23: Μη ενεργοί– Π. Πελοποννήσου, Π.Ε. Αργολίδας, Δ. Ερμιονίδας (2021-2011), Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ



Πίνακας 47: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Δ. Ερμιονίδας – Μη ενεργός πληθυσμός (2021-2011)- Απόλυτη τιμή και ποσοστιαία κατανομή, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

ΔΗΜΟΣ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ													
2011 Έως 2021	Σύνολο Πληθ.	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΣ ΕΝΕΡΓΟΙ									ΜΗ ΕΝΕΡΓΟΙ		
		Σύνολο			ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ			ΑΝΕΡΓΟΙ					
								Σύνολο					
		Σ	Α	Γ	Σ	Α	Γ	Σ	Α	Γ	Σ	Α	Γ
2011	13.551	5.676	3757	1919	4.802	3231	1571	874	526	348	7875	3134	4741
2021	13.564	5.700	3.513	2.190	4.981	3.126	1.857	717	384	331	7.867	3.354	4.516
Μεταβολή σε Α.Τ.	13	24	-244	271	179	-105	286	-157	-142	-17	-8	220	-225
Μεταβολή σε %	0,10%	0,42%	-6,49%	14,12%	3,73%	-3,25%	18,20%	-17,96%	-27,00%	-4,89%	-0,10%	7,02%	-4,75%

Πίνακας 48: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός Δ. Ερμιονίδας – Μη ενεργός πληθυσμός (2001-2011)- Απόλυτη τιμή και ποσοστιαία κατανομή, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

ΔΗΜΟΣ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ					
2001 Έως 2011	Σύνολο Πληθ.	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΣ ΕΝΕΡΓΟΙ			ΜΗ ΕΝΕΡΓΟΙ
		Σύνολο	ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ	ΑΝΕΡΓΟΙ	

								Σύνολο					
		Σ	Α	Γ	Σ	Α	Γ	Σ	Α	Γ	Σ	Α	Γ
2001	14330	5929	4131	1798	5304	3762	1542	625	369	256	6989	2660	4329
2011	13.551	5.676	3757	1919	4.802	3231	1571	874	526	348	7875	3134	4741
Μεταβολή σε Α.Τ	-779	-253	-374	121	-502	-531	29	249	157	92	886	474	412
Μεταβολή σε %	-5,40%	-4,30%	-9,10%	6,70%	-9,50%	-14,10%	1,90%	39,80%	42,50%	35,90%	12,70%	17,80%	9,50%
Όπου Σ=Σύνολο, Α=Άνδρες και Γ=Γυναίκες, Α.Τ=Απόλυτη Τιμή													

Συμπεράσματα

Η οικονομική δραστηριότητα που αναλύεται στην παραπάνω ενότητα, αφορά τη διάρθρωση της απασχόλησης, το επίπεδο ανεργίας και τη συμβολή των διαφορετικών οικονομικών τομέων στην τοπική ανάπτυξη. Τα στοιχεία αυτά συνδέονται με την προτεινόμενη στρατηγική επένδυση, η οποία στοχεύει στη βελτίωση της απασχόλησης, την ενίσχυση του τουριστικού τομέα και τη δημιουργία νέων οικονομικών ευκαιριών. Ειδικότερα:

- Στήριξη της Τοπικής Απασχόλησης

Τα στοιχεία της απογραφής δείχνουν ότι ο ενεργός πληθυσμός του Δήμου Πόρου έχει μειωθεί τα τελευταία χρόνια, με την ανεργία να παραμένει σε υψηλά επίπεδα. Η προτεινόμενη ανάπτυξη αντιμετωπίζει αυτή την πρόκληση με τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας στον τουριστικό, κατασκευαστικό και διαχειριστικό τομέα. Ο σχεδιασμός περιλαμβάνει πολυτελείς τουριστικές υποδομές, οι οποίες απαιτούν εξειδικευμένο προσωπικό σε τομείς όπως η φιλοξενία, η εστίαση, οι υπηρεσίες καθαριότητας και οι ανανεώσιμες πηγές ενέργειας.

- Ανάπτυξη του Τουριστικού Τομέα

Η προτεινόμενη ανάπτυξη ενός τουριστικού θερέτρου υψηλών προδιαγραφών, το οποίο αναμένεται να προσελκύσει ποιοτικό τουρισμό και να αναβαθμίσει την τοπική οικονομία. Ο τουρισμός αποτελεί τον βασικό οικονομικό πυλώνα της περιοχής, και η επένδυση μέσω ΕΣΧΑΣΕ θα δημιουργήσει πρόσθετη ζήτηση για τοπικά προϊόντα και υπηρεσίες, ενισχύοντας παράλληλα παραδοσιακούς επαγγελματικούς κλάδους όπως η αλιεία, η γεωργία και η τοπική βιοτεχνία.

- Σταθερό Επενδυτικό Περιβάλλον και Μακροπρόθεσμη Οικονομική Ανάπτυξη

Η προτεινόμενη ανάπτυξη μέσω ΕΣΧΑΣΕ προωθεί ένα βιώσιμο και ελεγχόμενο μοντέλο ανάπτυξης, το οποίο προσφέρει μεγαλύτερη σταθερότητα σε σχέση με το καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης. Το επενδυτικό μοντέλο στηρίζεται στη δημιουργία υποδομών υψηλής ποιότητας, στη βιοκλιματική αρχιτεκτονική και στη

χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, που θα διασφαλίσουν μακροχρόνια οφέλη τόσο για την τοπική οικονομία όσο και για τη βιωσιμότητα του έργου. Η προωθούμενη επένδυση ενδέχεται να προσελκύσει νέες επιχειρηματικές δραστηριότητες και επενδυτικά κεφάλαια ενισχύοντας την οικονομική δραστηριότητα στην περιοχή.

2.2 Φυσικογεωγραφικά χαρακτηριστικά

2.2.1 Γεωμορφολογία

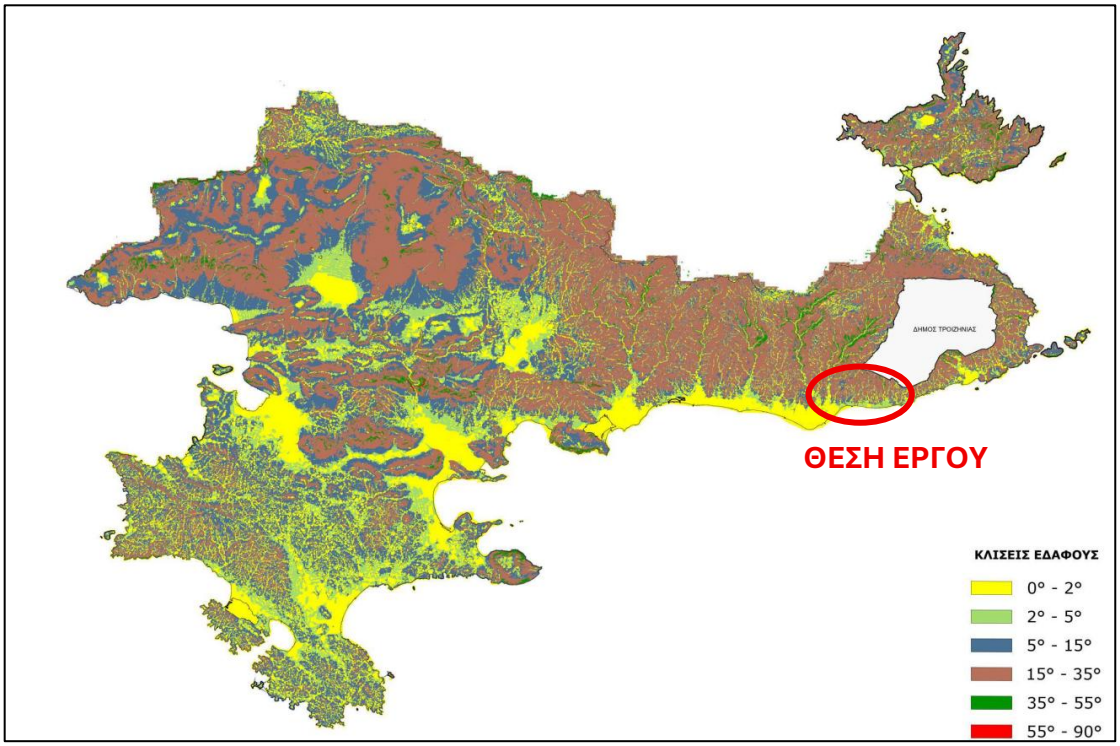
Η γεωμορφολογία της ευρύτερης περιοχής διαμορφώθηκε από το κλίμα, την δράση των ποταμοχειμάρρων, τις ανθρώπινες δραστηριότητες, την λιθολογία και την τεκτονική δομή της περιοχής και την θάλασσα. Το μέσο υψόμετρο της περιοχής είναι 640m με απόλυτο υψόμετρο τα 620m από το επίπεδο της θάλασσας. Στα δυτικά τα απόλυτα υψόμετρα φτάνουν τα 1.100m έως και τα 1.300m, ενώ το μέγιστο υψόμετρο δεν ξεπερνά τα 1.300m.

Τα έντονα ως άνω γεωμορφολογικά ανάγλυφα οφείλονται στη λιθολογική σύσταση των σχηματισμών οι οποίοι συνήθως δομούνται από βραχώδεις λιθολογικούς σχηματισμούς και κυρίως από ασβεστολίθους από βασικά και υπερβασικά πετρώματα, από φλύσχη και από τα νεογενή κροκαλοπαγή.

Οι γεωμορφολογικοί άξονες των αυχενικών υβωμάτων που αναπτύσσονται στην υπόψη περιοχή έχουν ποικίλες διευθύνσεις προσανατολισμού Α-Δ, Β-Ν, ΒΔ-ΝΑ και ΒΑ-ΝΔ καθορίζουν δε αυτοί και τις επιμέρους υδροκριτικές γραμμές των υδρογεωλογικών λεκανών.

Τα ημιορεινού - ορεινού τύπου γεωμορφολογικά ανάγλυφα των αυχενικών υβωμάτων, έχουν χαρακτηριστικά υψιπέδων (ομαλές έως επίπεδες στέψεις) των οποίων οι εγκάρσιες κλίσεις των υπωρειών είναι σχετικά ήπιες έως τοπικά ισχυρές (της τάξης των 11° έως 35°) και οι παρειές των μισγαγγειών είναι ανοικτές με ήπιες ή πιο ισχυρές γενικά κλίσεις. Στην περιοχή δεν εντοπίζονται ιδιαίτερα βαθιές χαραδρώδεις κοίτες ρεμάτων, ούτε ιδιαίτερα αξιόλογες βραχώδεις εξάρσεις (πλην κάποιων εξαιρέσεων) εγγύς των δομημένων περιοχών οι οποίες θα αποτελούσαν ιδιαίτερο πρόβλημα, αφού από αυτές θα προέρχονταν έντονες στερεοπαροχές ή βραχώδεις όγκοι (βραχοπρίσματα). Οι ενότητες του

γεωμορφολογικού αναγλύφου διαχωρίζονται με βάση τις μορφολογικές κλίσεις[1] όπως αποτυπώνονται ακολούθως.



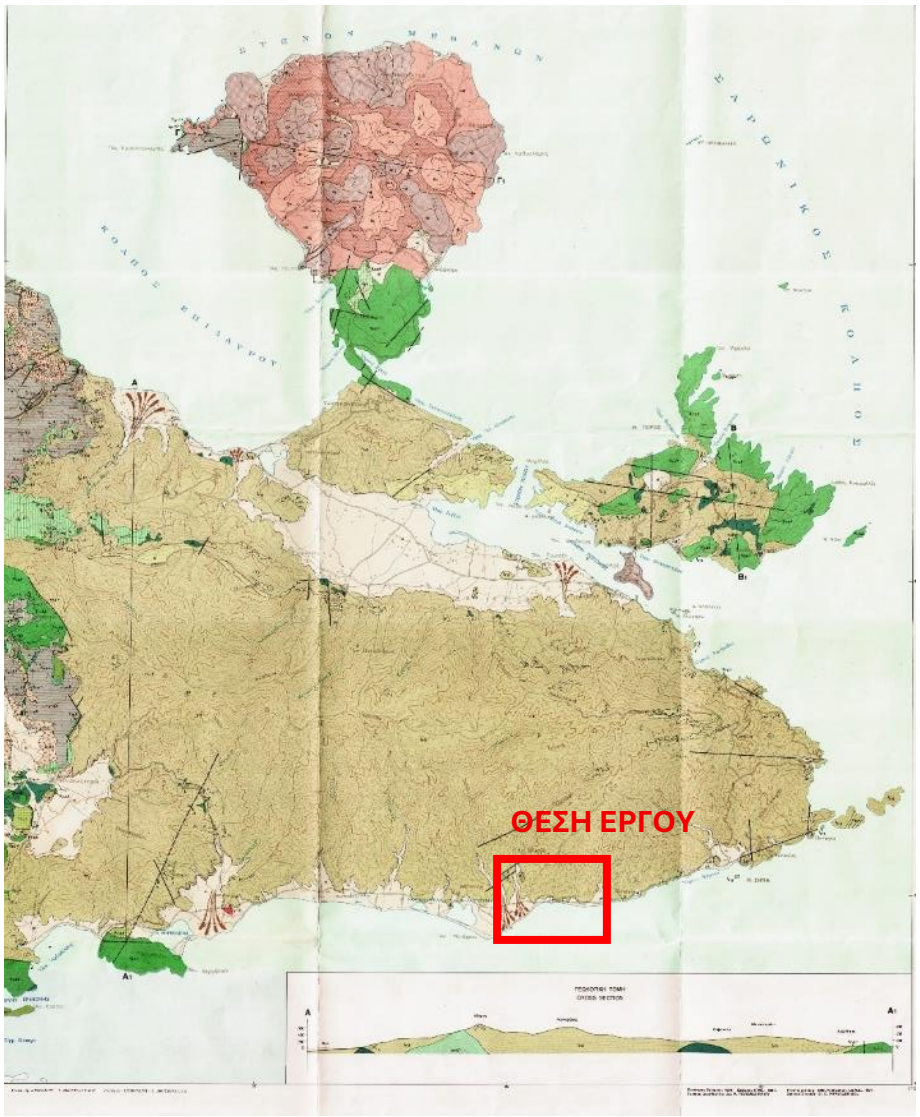
Εικόνα 1: Χάρτης κλίσεων γεωμορφολογικού αναγλύφου

Λόγω του ήπιου και ομαλού κυρίως αναγλύφου των υπόψη χαμηλών περιοχών, του σχετικά ήπιου έως τοπικά έντονου γεωμορφολογικού αναγλύφου των λοφωδών βραχωδών εξάρσεων, του είδους των γεωλογικών σχηματισμών που δομούν τις υπόψη περιοχές και της περιορισμένης γενικά έκτασης των εσωτερικών (περίκλειστων) λεκανών, θα πρέπει να αποκλεισθούν πολλά από τα σοβαρότερα γεωλογικά - γεωτεχνικά προβλήματα κλίμακας όπως δομικές αστοχίες, κυκλικές θραύσεις (κατολισθήσεις), συχνές καταπτώσεις βραχωδών όγκων ικανών διαστάσεων, χρόνιες ερπυστικές μετακινήσεις, χρόνιες καθιζήσεις και έντονα διαβρωτικά, αποσαθρωτικά και πλημμυρικά φαινόμενα, τα οποία και αποτελούν δυσμενείς τεχνικογεωλογικούς παράγοντες, στη χωροθέτηση των προβλεπόμενων χρήσεων και δη των προς πολεοδόμηση περιοχών.

[1] 0-2 (°) επίπεδο ή ελαφρώς κεκλιμένο επίπεδο, 2-5 (°) ελαφρώς κεκλιμένο ανάγλυφο, 5-15 (°) ισχυρώς κεκλιμένο ανάγλυφο, 15-35 (°) απότομο έως εξαιρετικά απότομο ανάγλυφο, 35-55 (°) απόκρημνο ανάγλυφο και >55 (°) κάθετο ανάγλυφο.

2.2.2 Γεωλογικά χαρακτηριστικά

Σύμφωνα με το γεωλογικό χάρτη του ΙΓΜΕ (Φύλλο ΜΕΘΑΝΑ, κλ. 1:50.000), απόσπασμα του οποίου παρουσιάζεται παρακάτω, η περιοχή μελέτης τοποθετείται στη Σύνθετη Ανώτερη Τεκτονική ενότητα της Νότιας Αργολίδας και σε αυτήν επικρατεί ο σχηματισμός του Φλύσχη Αδέρων (τύπου Άρβης) με ανθρακικά τεμάχη, Ηωκαινικής ηλικίας.



Εικόνα 2: Απόσπασμα γεωλογικού χάρτη ΙΓΜΕ, Φύλλο Μέθανα 1:50.000

Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης επικρατούν εμφανίσεις φλύσχη αδιαίρετου, με επικράτηση της ψαμμιτικής φάσης (ψαμμίτες με ενστρώσεις ιλυολίθων) και τοπικά την παρουσία εναλλαγών ψαμμιτών – ιλυολίθων. Εντός των εμφανίσεων φλύσχη αναπτύσσονται σποραδικά σώματα κρυσταλλικών ασβεστολίθων

κυμαινόμενων διαστάσεων. Επιπλέον των παραπάνω σχηματισμών, στην ευρύτερη περιοχή, συναντάται ένα σύνολο τεταρτογενών αποθέσεων και σχηματισμών ο σχηματισμός των οποίων συνδέεται με σύγχρονες γεωλογικές διαδικασίες αποσάθρωσής διάβρωσης, ηφαιστειότητας και ιζηματογένεσης, όπως α) Αλλουβιακές αποθέσεις κοίτης, β) Αλλουβιακές αποθέσεις ευρείας κοίτης και αναβαθμίδων, γ) Πλευρικά κορήματα και υλικά κώνων κορημάτων, δ) Αποθέσεις αλλουβιακών ριπιδίων, ε) Αποθέσεις αλλουβιακών πεδιάδων, στ) παράκτιες αποθέσεις και ζ) Τεχνητές επιχωματώσεις.

2.2.3 Ύδατα

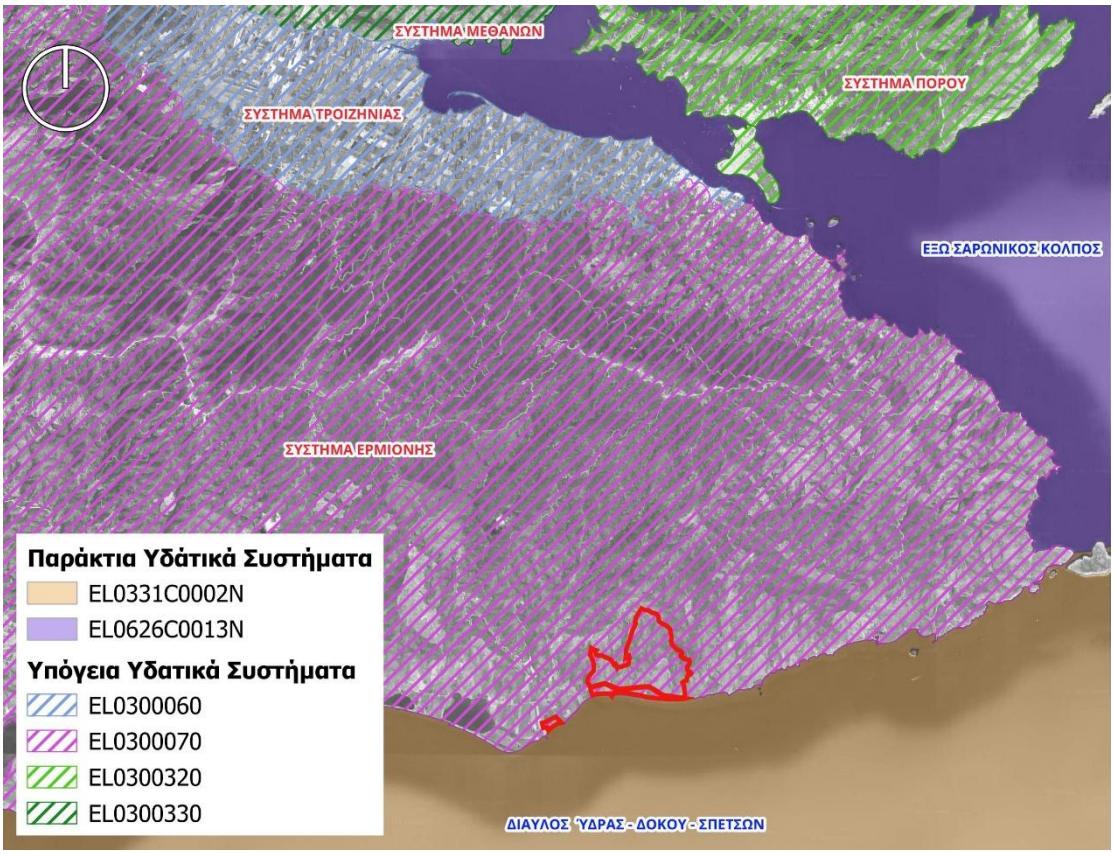
Το Υδατικό Διαμέρισμα Ανατολικής Πελοποννήσου (EL03) αποτελεί ένα από τα δεκατέσσερα υδατικά διαμερίσματα της Χώρας και οριοθετείται γεωγραφικά στην ανατολική και νοτιοανατολική Πελοπόννησο. Στα δυτικά, συνορεύει με το Υδατικό Διαμέρισμα Δυτ. Πελοποννήσου (EL01) ενώ στα βόρεια με το Υδατικό Διαμέρισμα Βόρ. Πελοποννήσου (EL02). Η συνολική έκταση του Διαμερίσματος είναι 8.442km$^{2.}$.

Εικόνα 3: Υδατικό Διαμέρισμα Ανατολικής Πελοποννήσου, Πηγή: https://wfdgis.ypeka.gr/

Ειδικότερα η περιοχή μελέτης ανήκει στη Λεκάνη Απορροής Ρεμάτων Αργολικού κόλπου (EL0331), η οποία έχει έκταση περί τα 5.300 km^2. Η ΛΑΠ Ρεμάτων Αργολικού Κόλπου είναι στο μεγαλύτερο τμήμα της ορεινή ζώνη, με υψόμετρα που κυμαίνονται από 500m έως και 2.000m περίπου στις πιο ψηλές κορυφές. Στα βόρεια, συνορεύει με τη Λεκάνη Απορροής Ρεμάτων Παραλίας Βόρειας Πελοποννήσου (GR27), του Υδατικού Διαμερίσματος της Βόρειας Πελοποννήσου. Στα ανατολικά βρέχεται από τον Αργολικό κόλπο και το Μυρτώο Πέλαγος, ενώ στα νότια από τον Λακωνικό κόλπο.

Πλησίον της περιοχής επέμβασης υφίσταται ένα επιφανειακό παράκτιο υδατικό σύστημα (ΠΥΣ), πρόκειται για το EL0331C0002N- «ΔΙΑΥΛΟΣ ΥΔΡΑΣ - ΔΟΚΟΥ – ΣΠΕΤΣΩΝ» το οποίο βρίσκεται σε καλή οικολογική και χημική κατάσταση.

Ως προς τα υπόγεια υδατικά συστήματα (ΥΥΣ) η περιοχή μελέτης εντάσσεται στο EL0300070 – Σύστημα Ερμιόνης που βρίσκεται σε καλή ποσοτική, αλλά κακή ποιοτική κατάσταση.



Εικόνα 4: Υδατικά Συστήματα στην περιοχή μελέτης, Πηγή: https://wfdgis.ypeka.gr/

Κίνδυνοι Πλημμύρας

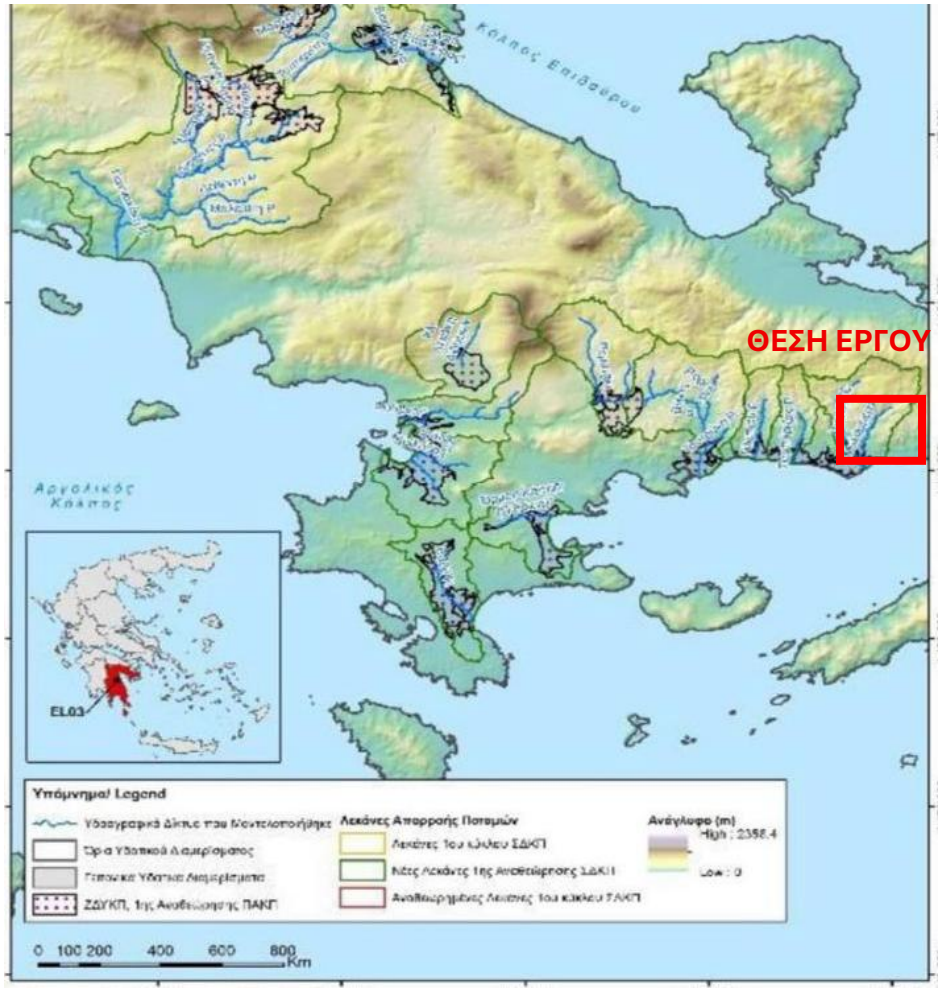
Από την Προκαταρκτική Αξιολόγησης Κινδύνων Πλημμύρας του 1ου κύκλου εφαρμογής της Οδηγίας 2007/60/ΕΚ, για τον προσδιορισμό των Ζωνών Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας, στο Υδατικό Διαμέρισμα της «Ανατολική Πελοποννήσου» (EL03) έχουν προκύψει 8 Ζώνες Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας που είναι οι ακόλουθες:

Πίνακας 49: Ζώνες Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας στο ΥΔ Ανατολικής Πελοποννήσου

Α/Α	Ονομασία	Κωδικός	Έκταση (km^2)	ΛΑΠ
1	Χαμηλή ζώνη π. Ευρώτα (περιοχές οικισμών Σκάλας, Έλους) και λοιπών ρεμάτων Λακωνικού Κόλπου	EL03APSFR001	133,7	EL0333 EL0331
2	Κοιλάδα π. Ευρώτα στο ύψος της Σπάρτης	EL03APSFR002	118,3	EL0333
3	Πεδινή περιοχή Άστρους και ρέματος Δαφνών	EL03APSFR003	38,9	EL0331
4	Χαμηλές ζώνες π. Ράδου	EL03APSFR004	28,2	EL0331
5	Οροπέδιο Τρίπολης	EL03APSFR005	231,7	EL0330
6	Χαμηλές ζώνες ρεμάτων πεδιάδα Άργους – Ναυπλίου - Δρεπάνου	EL03APSFR006	184,1	EL0331
7	Πεδινή περιοχή Βλαχέρνας	EL03APSFR007	49,9	EL0330
8	Λοιπές χαμηλές ζώνες ρεμάτων Δήμων Ερμιονίδας και Επιδαύρου	EL03APSFR008	59,4	EL0330

Σύμφωνα με το Προσχέδιο Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας (ΣΔΚΠ) των Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού διαμερίσματος Ανατολικής Πελοποννήσου (EL03) (εκδ. 17/06/2024), στο οποίο ανήκει η περιοχή της μελέτης, οι πλησιέστερες περιοχές που εντάσσονται σε ζώνες ΖΔΥΚΠ αντιστοιχούν στις «Λοιπές χαμηλές ζώνες ρεμάτων Δήμων Ερμιονίδας και Επιδαύρου» (EL03APSFR008). Σε αυτή τη ΖΔΥΚΠ καταλήγουν δεκαοκτώ (18) υδατορέματα.

Χάρτης 5: Χάρτης κατανομής Ζωνών (ΖΔΥΚΠ) στην ευρύτερη περιοχή ενδιαφέροντος, Πηγή: https://floods.ypeka.gr/



Χάρτης 6: Υδατορέματα και κλειστές λεκάνες της ΖΔΥΚΠ «Λοιπές χαμηλές ζώνες ρεμάτων Δήμων Ερμιονίδας και Επιδαύρου» EL03APSFR008 που επιλύθηκαν στα υδραυλικά μοντέλα διόδευσης πλημμυρών

2.3 Κλίμα

Το κλίμα της περιοχής είναι Μεσογειακού τύπου επηρεαζόμενο από τη θάλασσα, με υγρούς, ήπιους χειμώνες και άνυδρα καλοκαίρια. Στη Νήσο Πόρο το κλίμα χαρακτηρίζεται από αραιές βροχοπτώσεις, ασθενείς ανέμους, μεγάλη ηλιοφάνεια και ξηρασία.

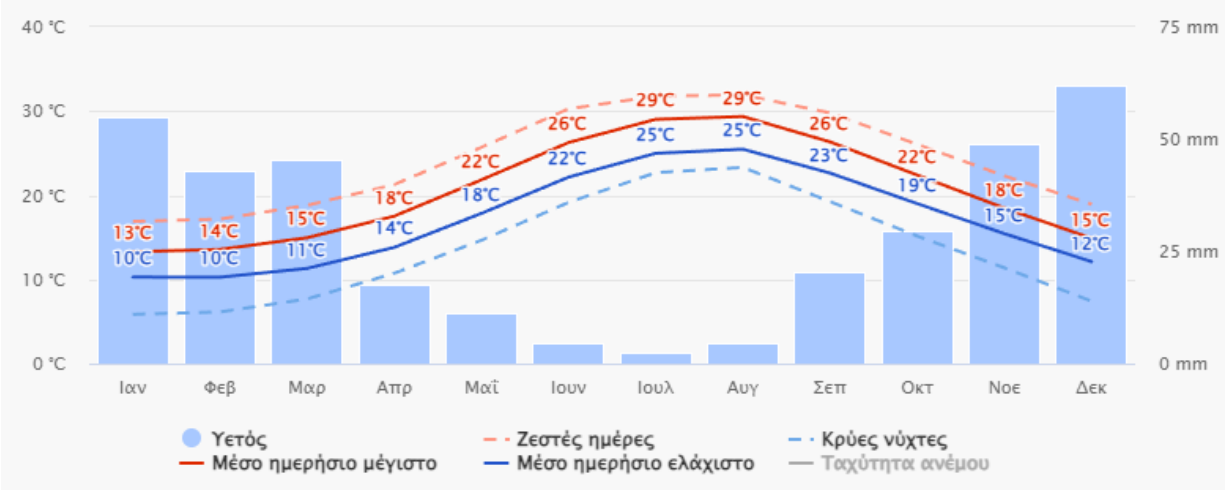
Σύμφωνα με τα κλιματικά διαγράμματα (meteoblue.com) που ακολουθούν, καταγράφονται όλες οι πληροφορίες σχετικά με τα κλιματολογικά δεδομένα που επικρατούν στην ευρύτερη περιοχή μελέτης (Δήμος Πόρου).

Παρέχονται ενδείξεις για τα τυπικά κλιματικά πρότυπα και τις αναμενόμενες συνθήκες (θερμοκρασία, βροχόπτωση, ηλιοφάνεια και άνεμος) ενώ τα προσομοιωμένα δεδομένα καιρού έχουν χωρική ανάλυση περίπου 30 km και βασίζονται σε 30 χρόνια καταγραφής ωριαίων προσομοιώσεων.

Τα παρακάτω διαγράμματα αναφέρονται στα εξής:

- Μέσος όρος θερμοκρασιών και βροχοπτώσεων
- Νεφελώδης, αίθριος και ημέρες βροχόπτωσης
- Μέγιστες θερμοκρασίες
- Ταχύτητα ανέμου

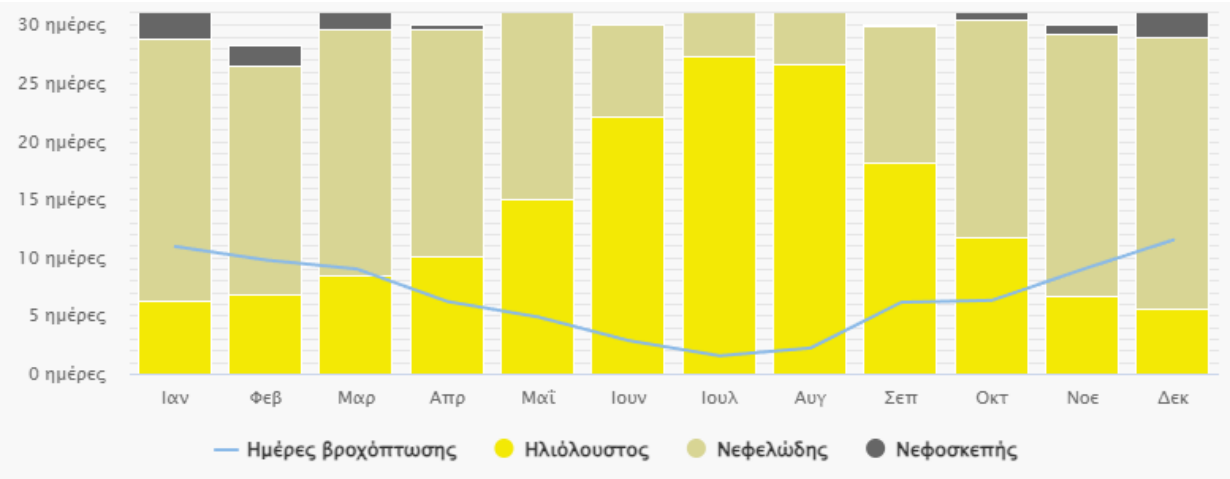
Διάγραμμα 24: Μέσος όρος θερμοκρασιών και βροχοπτώσεων, Πηγή: meteoblue.com, ημ. προσβ.



Η «ημερήσια μέση μέγιστη" (συμπαγής κόκκινη γραμμή) δείχνει τη μέγιστη θερμοκρασία μιας μέσης ημέρας για κάθε μήνα για τον Δήμο Πόρου. Ομοίως,

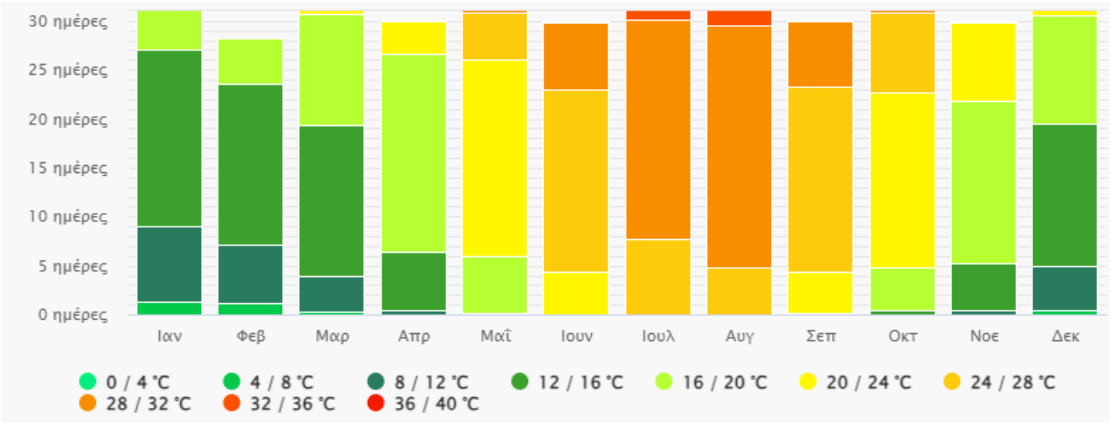
"ημερήσια μέση ελάχιστη" (συμπαγής μπλε γραμμή) δείχνει τη μέση ελάχιστη θερμοκρασία. Οι ζεστές ημέρες και κρύες νύχτες (διακεκομμένες κόκκινες και μπλε γραμμές) δείχνουν τον μέσο όρο της πιο ζεστής μέρας και πιο κρύας νύχτας του κάθε μήνα για τα τελευταία 30 χρόνια

Διάγραμμα 25: Νεφελώδης, αίθριος και ημέρες βροχόπτωσης, Πηγή: meteoblue.com, ημ. προσβ. 17/7/2024



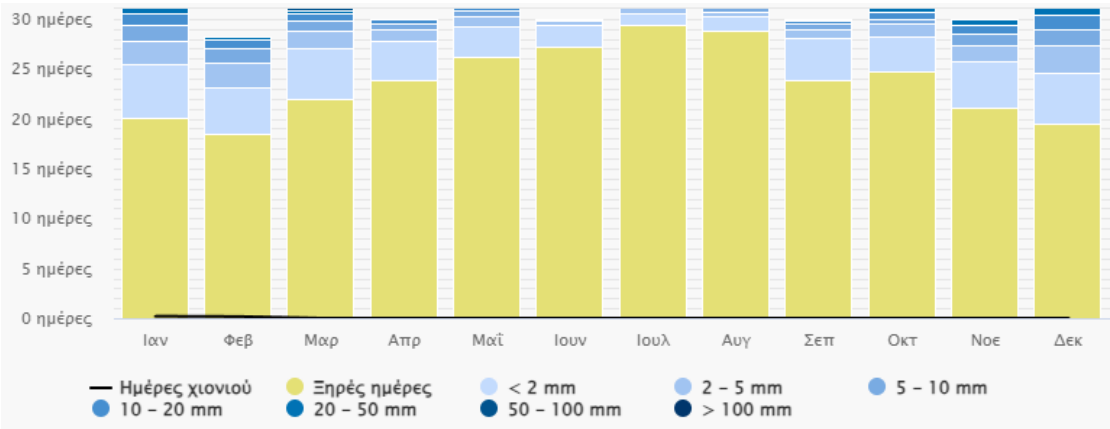
Το γράφημα δείχνει το μηνιαίο αριθμό ημερών με καιρό αίθριο, λίγο νεφελώδη, νεφοσκεπή και τις ημέρες με βροχή. Οι ημέρες με λιγότερο από 20% νεφοκάλυψη θεωρούνται ως αίθριες, με 20-80% νεφοκάλυψη ως νεφελώδεις και με περισσότερα από 80%, ως νεφοσκεπείς.

Διάγραμμα 26: Μέγιστες Θερμοκρασίες, Πηγή: ημ. προσβ. 17/7/2024



Από το συγκεκριμένο διάγραμμα συμπεραίνεται πως οι θερμότερες ημέρες εντοπίζονται τους καλοκαιρινούς μήνες Ιούλιο Αύγουστο με μέγιστες θερμοκρασίες 32-36 βαθμούς ενώ αντίστροφα οι χαμηλότερες θερμοκρασίες σημειώνονται Δεκέμβριο Φεβρουάριο και Ιανουάριο με τη θερμοκρασία να φτάνει έως και τους 4 βαθμούς.

Διάγραμμα 27: Ποσά Υετού, Πηγή: meteoblue.com, Πηγή: ημ. προσβ. 17/7/2024

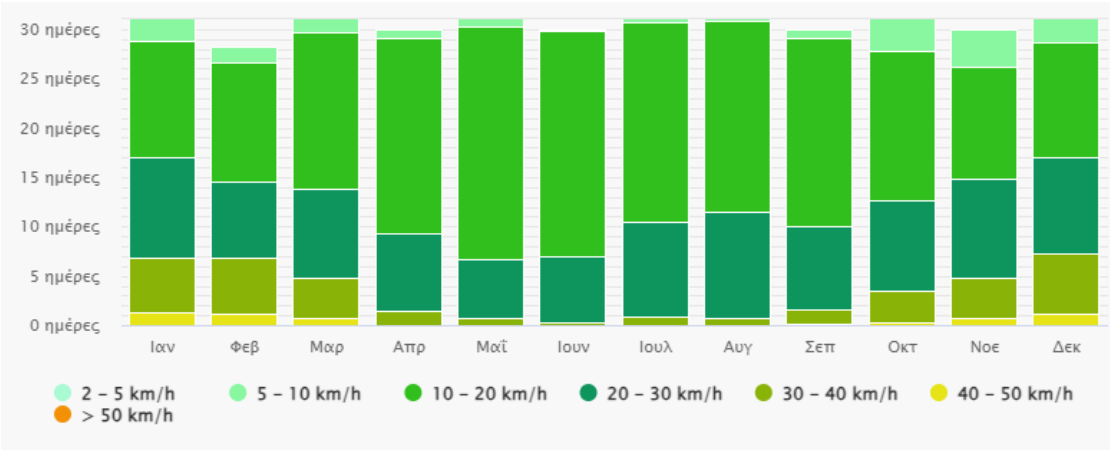


Το διάγραμμα υετού για τον Δήμο Πόρου δείχνει πόσες ημέρες ανά μήνα, επιτυγχάνονται ορισμένα ποσά υετού, τα οποία εμφανίζονται μόνο τους χειμερινούς μήνες.

Το συγκεκριμένο διάγραμμα αντικατοπτρίζει τις ημέρες ανά μήνα, κατά τις οποίες ο άνεμος φθάνει μια ορισμένη ταχύτητα. Στην προκειμένη περίπτωση οι

ισχυρότεροι άνεμοι εμφανίζονται Ιανουάριο, Φεβρουάριο, Μάρτιο, Νοέμβριο και Δεκέμβριο .

Διάγραμμα 28: Ταχύτητα Ανέμου, Πηγή: meteoblue.com, Πηγή: ημ. προσβ. 17/7/2024



2.4 Φυσικό Περιβάλλον

Η ανάλυση αυτού του κεφαλαίου περιορίζεται στο δήμο Πόρου όπου βρίσκεται η κύρια έκταση της επένδυσης πέραν του κεφαλαίου των προστατευόμενων περιοχών.

2.4.1 Οικοσυστήματα

Ο δήμος Πόρου ανήκει στην ευμεσογειακή ζώνη βλάστησης ή Quercetalia ilicis. Αυτή η ζώνη εμφανίζεται σαν μια συνεχής, ως επι το πλείστον, λωρίδα κατά μήκος των ακτών της δυτικής, νοτιοανατολικής και ανατολικής Ελλάδας (μέχρι τον Όλυμπο), στα νησιά του Ιονίου και του Αιγαίου πελάγους, στο νότιο τμήμα, στις ανατολικές ακτές και στα "πόδια" της Χαλκιδικής, καθώς και κατά νησίδες, στις ακτές της Μακεδονίας και Θράκης. Διαιρείται σε δύο υποζώνες, οι οποίες παρουσιάζουν σαφή χλωριστική, οικολογική και φυσιογνωμική διάκριση μεταξύ τους. Σύμφωνα με τους χάρτες βλάστησης της Ελλάδος του Υπουργείου Γεωργίας, Γενική Διεύθυνση Δασών και Δασικού Περιβάλλοντος, Ίδρυμα δασικών Ερευνών, η περιοχή του έργου βρίσκεται στην θερμομεσογειακή διάπλαση της Ανατολικής Μεσογείου (Oleo-Ceratonion), η οποία εκτείνεται από την περιοχή ενδιαφέροντος μέχρι την θάλασσα, καλύπτοντας την παραλιακή ζώνη. Η Υποζώνη Oleo - Ceratonion εμφανίζεται στη ξηρότερη ΝΑ. και Α. Ελλάδα (μέχρι το Πήλιο), στα

νησιά του Ν. Αιγαίου, στις χαμηλότερες θέσεις της Ν. Χαλκιδικής και σε μερικά νησιά του Ιονίου πελάγους. Χαρακτηριστικά το κλίμα της υποζώνης αυτής διακρίνεται γιά τη μεγάλη διάρκεια (4-6 μήνες) της ξηροθερμικής περιόδου, καθώς και από ανοιξιάτικες και φθινοπωρινές βροχοπτώσεις ύψους 250-550 χιλ. ετησίως. Μπορεί να διακριθεί περαιτέρω σε δύο (ή περισσότερους) αυξητικούς χώρους. Στον κατωτέρου υψομέτρου και θερμότερο Oleo-Ceratonietum και στο μεγαλύτερου υψόμετρου και σχετικά ψυχρότερο Oleo-lentiscetum. Ο πρώτος αυξητικός χώρος εκτείνεται στην χαμηλότερη περιοχή της Κρήτης και των νησιών του Ν. Αιγαίου, στην ΝΑ. Πελοπόννησο και στην Αττική. Στις περιοχές αυτές οι φυσικές φυτοκοινωνίες έχουν υποστεί μία διαρκεί οικολογική υποβάθμιση και οι περισσότερες, εφ' όσον δεν καλύπτονται από καλλιέργειες, έχουν καταλήξει μέσα από τις διαδικασίες της υποβάθμισης και της διαδοχής σε φρυγανικά οικοσυστήματα, στα οποία κυριαρχούν ακανθώδεις ημίθαμνοι όπως τα Sarcopoterium spinosum, Genista acanthoclada, Euphorbia acanthothamnos κ.λ.π., καθώς και διάφορα χειλανθή (Labiatae), όπως τα Corydothymus capitatus, Salvia officinalis, Salvia pomifera, Phlomis fruticosa, Balotta acetabulosa κ.λ.π

2.4.2 Χλωρίδα

Ο δήμος καλύπτεται κυρίως από συστάδες χαλεπίου πεύκης μεγάλης ηλικίας και υψηλής αισθητικής αξίας. Η υπόλοιπη έκταση καλύπτεται από θαμνώνες αειφύλλων πλατυφύλλων ή είναι γυμνές βραχώδεις παράκτιες εκτάσεις με αρκετούς γραφικούς κολπίσκους και αμμώδεις παραλίες. Στη Β-ΒΑ πλευρά του νησιωτικού τμήματος υπάρχουν ελαιώνες και μερικά κτήματα με λεμονιές και πορτοκαλιές.

Στα οροπέδια του Πολυχρόνι και στα Παλάτια υπάρχουν συκιές, αμυγδαλιές και στις πλαγιές χαρουπιές. Στο λεκανοπέδιο της Φούσας καλλιεργούνται ακόμα μερικά αμπέλια που βγάζουν το περίφημο φουσαΐτικο κρασί. Στα βόρεια της Φούσας, στα βουνά φύονται θάμνοι και φρύγανα, με επικρατέστερα τις βελανιδιές, σχίνα και κουμαριές, ενώ στη χερσόνησο Μπίστι επικρατούν οι άρκευθοι (κέδρα).

Το γεωλογικό υπόβαθρο (ασβεστολιθικό), η φυσιογνωμία της χλωρίδας και οι κλιματολογικές συνθήκες δεν επιτρέπουν την διαβίωση στη περιοχή μεγάλης

ποικιλίας ειδών χερσαίας πανίδας και ορνιθοπανίδας.

2.4.3 Πανίδα

Τα είδη που παρατηρούνται είναι λαγοί, αγριοκούνελα, ασβοί, ποντίκια, σκαντζόχοιροι, χελώνες, ποντίκια και νυφίτσες. Από ερπετά έχουν καταγραφεί δενδρογαλιά, (η δραγκολιά των ντόπιων), αστρίτης, σαΐτα, σπανίως οχιά. Συχνά βρίσκει κανείς σαύρες.

Η συνήθης ορνιθοπανίδα συνίσταται από κοινά είδη, όπως κοράκια, χελιδόνια, πετροχελίδονα, σπουργίτια, κουκουβάγιες, γκιώνηδες, μπούφοι, θαλασσοπούλια, αγριοπερίστερα, σουσουράδες, κεφαλάδες, κοτσύφια, κοκκινολαίμηδες, καρακάξες και κοινά ωδικά πτηνά όπως σπίνοι, καρδερίνες και φλώροι.

Το νησιωτικό τμήμα επισκέπτονται αποδημητικά είδη όπως τα τρυγόνια, ορτύκια, τσίχλες, μπεκάτσες, μελισσουργοί και συκοφάγοι.

Το θαλάσσιο οικοσύστημα της περιοχής βρίσκεται σε καλύτερη κατάσταση από αυτό της βόρειας πλευράς του Σαρωνικού και παρουσιάζει αρκετά μεγάλη ποικιλία ειδών.

Στην εσωτερική λιμνοθάλασσα υπάρχει ένα πλούσιο αλλά και εύθραυστο οικοσύστημα, θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ως βιότοπος, όπου γεννώνται, εκκολάπτονται και αναπτύσσονται εκατοντάδες είδη ιχθύων και άλλων θαλασσίων οργανισμών. Διαβιούν, επίσης, διάφορα είδη γαρίδας, μαλακίων και οστράκων, ειδικά σε τμήματα που λειτουργούν ως βιότοποι Μπούγια, Δρεπάνι, Ψήφτα, Βύδι.

Τα κυριότερα είδη που έχουν εντοπιστεί είναι: μαρίδα, σαρδέλα, αθερίνα, γαύρος, γόπα, παλαμίδα, μπαρμπούνι, κουτσομούρα, μπακαλιάρος, κέφαλος, γωβιός, σκουμπρί, σαφρίδι, κολιός, σπάρος, γύλος, πέρκα, χάνος, σαργός, σκορπιός, λυθρίνι, στήρα, ροφός, σφυρίδα, συναγρίδα, λαυράκι, τσιπούρα, χταπόδι,

σουπιά, σαλάχι, σμέρνα, μουγκρί, ζαργάνα και πολλά άλλα είδη θαλασσινών οργανισμών.

2.4.4 Περιοχές Προστασίας

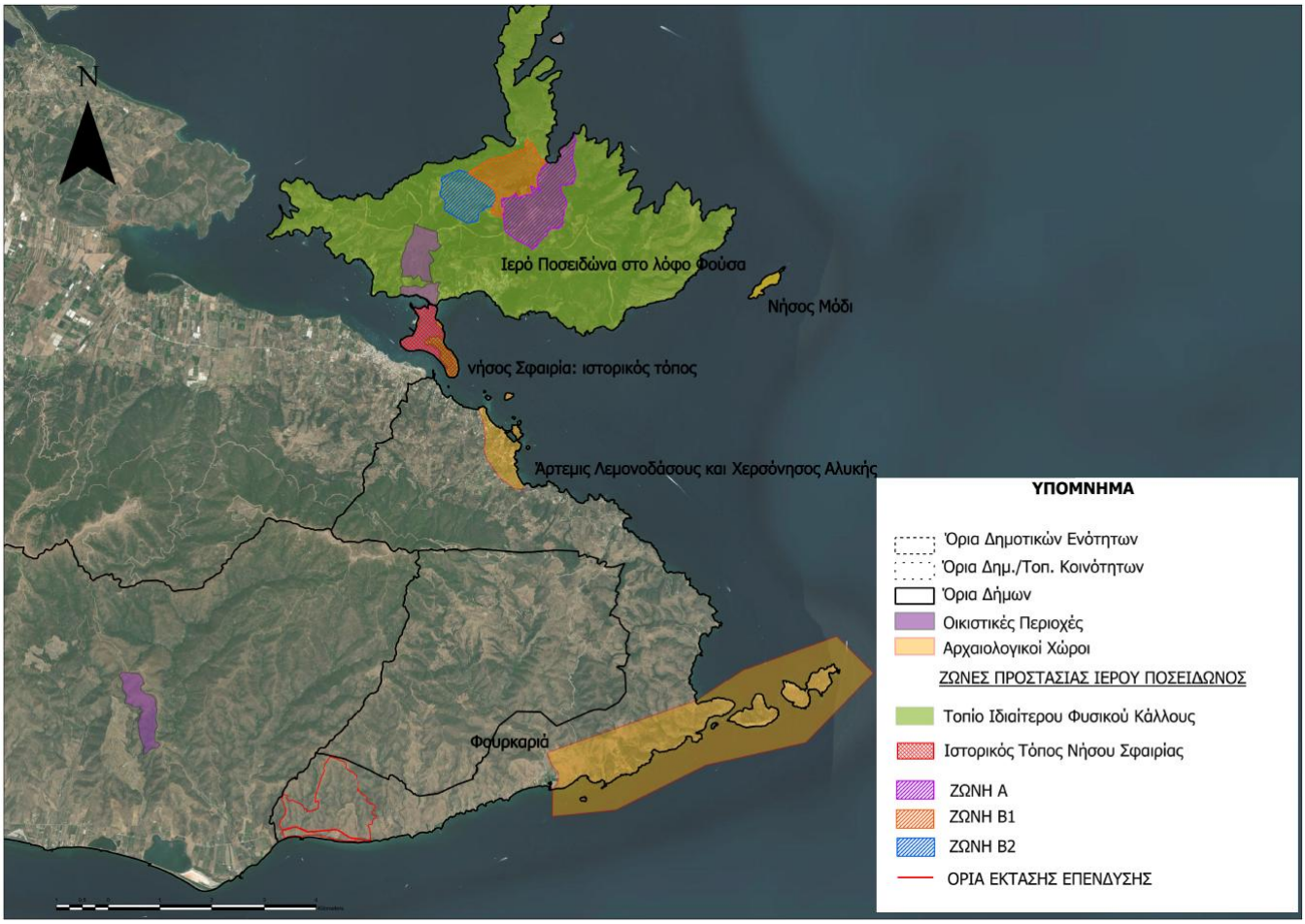
- **Οριοθετημένοι αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, ΤΙΦΚ**

Στο δήμο Πόρου και στο νησιωτικό και στο ηπειρωτικό τμήμα εντοπίζονται αρχαιολογικοί χώροι οι οποίοι παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα και στον παρακάτω χάρτη. Επίσης όπως περιγράφεται και στα παραπάνω ολόκληρη η νήσος του Πόρου αποτελεί Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους.

Πίνακας 50: Αρχαιολογικοί Χώροι -ΤΙΦΚ στον Δήμο Πόρου, Πηγή: https://www.arxaiologikoktimatologio.gov.gr, ημ. προσβ. 02/07/2024, ιδία επεξεργασία

Α/Α/	ΟΝΟΜΑ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΑΠΟΦΑΣΗ	Φ.Ε.Κ.	ΑΡΜΟΔΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)
ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ -ΤΙΦΚ						
1	Αρχαιολογικός χώρος χερσαίου και θαλάσσιου χώρου στην περιοχή Φουρκαριά Τροιζηνίας	Χερσαίος και θαλάσσιος αρχαιολογικός χώρος	1)ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/20963/1129 2)ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/54119/3271	1)Φ.Ε.Κ. 759Β'/1994 2)Φ.Ε.Κ. 1175Β'/1997	ΕΦΑ Πειραιώς και Νήσων	1)ηπειρωτικός:2.561.480 2)νησιωτικος:705.720 Ενάλιος: 5.748.060
2	Ιερο Ποσειδώνα στο λόφο Φούσα	Χερσαίος αρχαιολογικός χώρος	1)ΥΑ 2258/4-2-1966 2)ΥΑ 21220/10-8-1967 3)ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ02/38983/1924 4)ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ02/38983/1924/1-8-2000 5) Υ.Α. ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ02/59937/3603	1)Φ.Ε.Κ. 175Β'/1966 2)Φ.Ε.Κ 527Β'/1967 3)Φ.Ε.Κ.1094Β'/2000 4)Φ.Ε.Κ. 1371Β'/2000	ΕΦΑ Πειραιώς και Νήσων	1)Ζώνη Α:1.432.645 2)Ζώνη Β1:5.715 3)Ζώνη Β2:3.388
3	Άρτεμις Λεμονοδάσους και Χερσόνησος Αλυκής -όλων των νησίδων που βρίσκονται στη θαλάσσια περιοχή της χερσονήσσου Αλύκης και του όρμου Αρτέμιδος και επανακύρηξη ως αρχαιολογικού χώρου της νήσου Μπούρτζι	Χερσαίος αρχαιολογικός χώρος	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/54269/3276 π.ε.	Φ.Ε.Κ. 425Β'/1998	ΕΦΑ Πειραιώς και Νήσων	1)ηπειρωτικός:669.832 2)νησιωτικος:4.676+1.858
4	Κήρυξη της νήσου Πόρου ως τοπίο ιδιαίτερου φυσικού κάλλους για την προστασία του περιβάλλοντος των μνημείων και κήρυξη του οικισμού ως ιστορικό τόπο	ΤΙΦΚ	1)Υ.Α. 10977/16.05.1963 2)Υ.Α. ΑΙ/Φ02/20372/867/06.06.1980 3)Υ.Α. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΜΤΕ/ΔΠΑΝΣΜ/92853/7614/1246/19.04.2016	1)Φ.Ε.Κ. 408Β'/1963 2)Φ.Ε.Κ. 559/Β'/1980 3)Φ.Ε.Κ. 77ΑΑΠ/2016	ΥΝΜΤΕ Αττικής, Ανατολικής Στερεάς και Κυκλάδων	1)Νήσος Πόρου:22.375.600 2)Νήσος Μοδι: 124.309
5	Κήρυξη ως αρχαιολογικού χώρου νήσου Μόδι Πόρου	Χερσαίος αρχαιολογικός χώρος	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/45516/2798	Φ.Ε.Κ. 886Β'/1997	ΕΦΑ Πειραιώς και Νήσων	Νήσος Μοδι: 124.309

Στην εγγύτερη περιοχή της περιοχής μελέτης όπως παρατηρούμε στον παρακάτω χάρτη ο αρχαιολογικός χώρος της Φουρκαριάς (βλέπε παραπάνω πίνακα Α/Α 1) είναι ο εγγύτερος χώρος της έκτασης επέμβασης σε απόσταση περίπου 4 χλμ, χωρίς να υπάρχουν περιορισμοί για την έκταση επέμβασης.



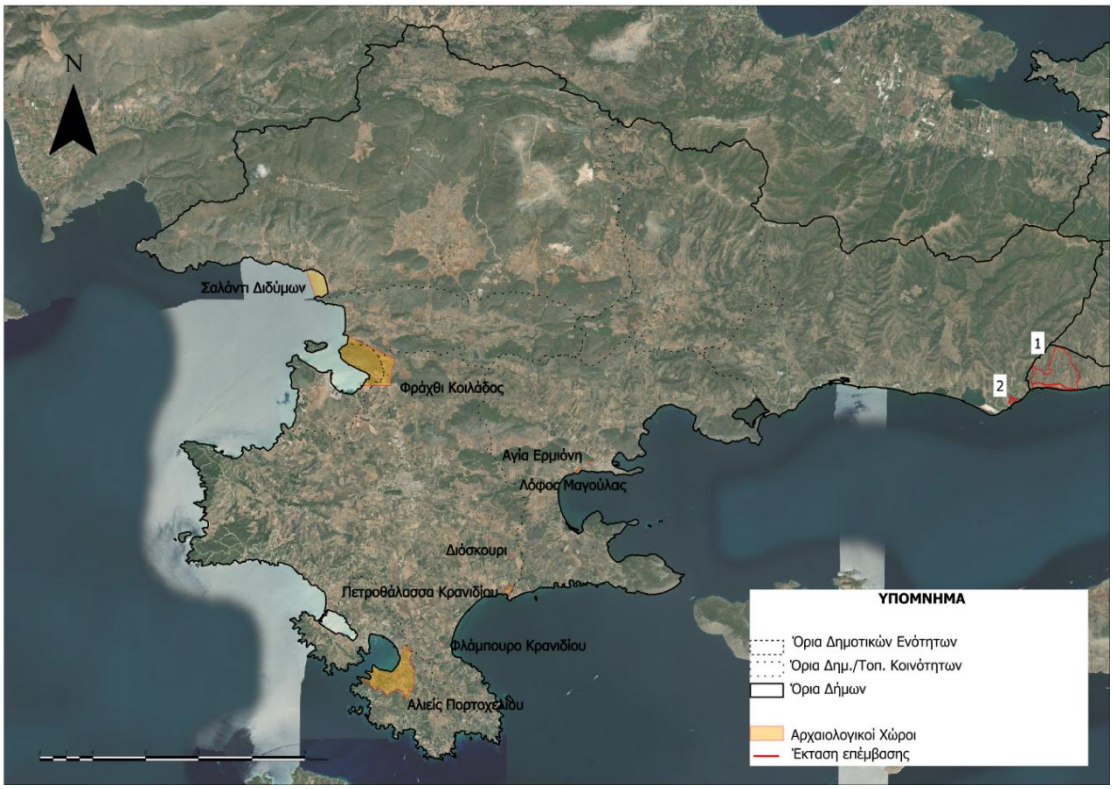
Χάρτης 7: Αρχαιολογικοί Χώροι -Ιστορικοί Τόποι-ΤΙΦΚ- Έκταση επένδυσης, Πηγή: https://www.arxaiologikoktimatologio.gov.gr, ημ. προσβ. 02/07/2024, ιδία επεξεργασία

Στον Δήμο Ερμιονίδας εντοπίζονται οι παρακάτω αρχαιολογικοί χώροι όπως εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 51: Κηρυγμένοι Αρχαιολογικοί χώροι στο δήμο Ερμιονίδας, Πηγή: ίδια επεξεργασία

Α/Α/	ΟΝΟΜΑ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΑΠΟΦΑΣΗ	Φ.Ε.Κ.	ΑΡΜΟΔΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)
ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ						
1	Αρχαιολογικός χώρος στην περιοχή Σαλάντι Διδύμων	Θαλάσσιος αρχαιολογικός Χώρος	ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/10138/497	Φ.Ε.Κ. 703Β'/1999	Εφορεία Εναλίων Αρχαιοτήτων	565.212
2	Αρχαιολογικός χώρος της πόλης των Αλιέων στο Πόρτο Χέλι	Αρχαιολογικός Χώρος	1)15241/24_08_1963 2)ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ4/14142/893	1)Φ.Ε.Κ. 408Β'/1963 2)Φ.Ε.Κ. 704Β'/2001	ΕΦΑ Αργολίδας	Συνολικό:1801630 Ζώνη Α:323.593 Ζώνη Β:672.922 Ζώνη Β1:106.475 Ζώνη Β2:669.758
3	Αγία Ερμιόνη	Χερσαίος αρχαιολογικός χώρος	ΥΑ ΥΠΠΕ//Α1/Φ04/51348/3456	Φ.Ε.Κ. 223Β'/1979	ΕΦΑ Αργολίδας	13.163
4	Αρχαιολογικός χώρος στο προϊστορικό σπήλαιο Φράχθι και την γύρω από αυτό περιοχή	Χερσαίος αρχαιολογικός χώρος	ΥΑ ΥΠΠΕ/ΑΡΧ/Α1/Φ04/55688/2137	Φ.Ε.Κ. 1046Β'/1980	Εφορεία Παλαιοανθρωπολογίας - Σπηλαιολογίας,ΕΦΑ Αργολίδας	2.173.370
5	Θεμέλια Κλασικού Ναού στο "Διόσκουρι" Κρανιδίου	Χερσαίος αρχαιολογικός χώρος	ΥΑ ΥΠΠΕ/ΑΡΧ/Α1/Φ04/51348	Φ.Ε.Κ. 223Β'/1979	ΕΦΑ Αργολίδας	5.497+200μ. περιμετρική ζώνη προστασίας
6	Λείψανα κλασικού κτιριακού συγκροτήματος στην Πετροθάλασσα	Χερσαίος αρχαιολογικός χώρος με ζώνη προστασίας 200μ.	ΥΑ ΥΠΠΕ/Α1/Φ04/51348/3456	Φ.Ε.Κ. 223Β'/1979	ΕΦΑ Αργολίδας	65.642+200μ. περιμετρική ζώνη προστασίας
7	Αρχαιολογικός χώρος λειψάνων πρωτοελλαδικού οικισμού στην θέση «Φλάμπουρο».	Χερσαίος αρχαιολογικός χώρος με ζώνη προστασίας 200μ.	ΥΑ ΥΠΠΕ/Α1/Φ04/51348/3456	Φ.Ε.Κ. 223Β'/1979	ΕΦΑ Αργολίδας	4.139+200μ. περιμετρική ζώνη προστασίας
8	Λόφος Μαγούλας Ερμίονης	Χερσαίος Αρχαιολογικός Χώρος	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/16052/809	Φ.Ε.Κ. 490Β'/1999	ΕΦΑ Αργολίδας	35.021

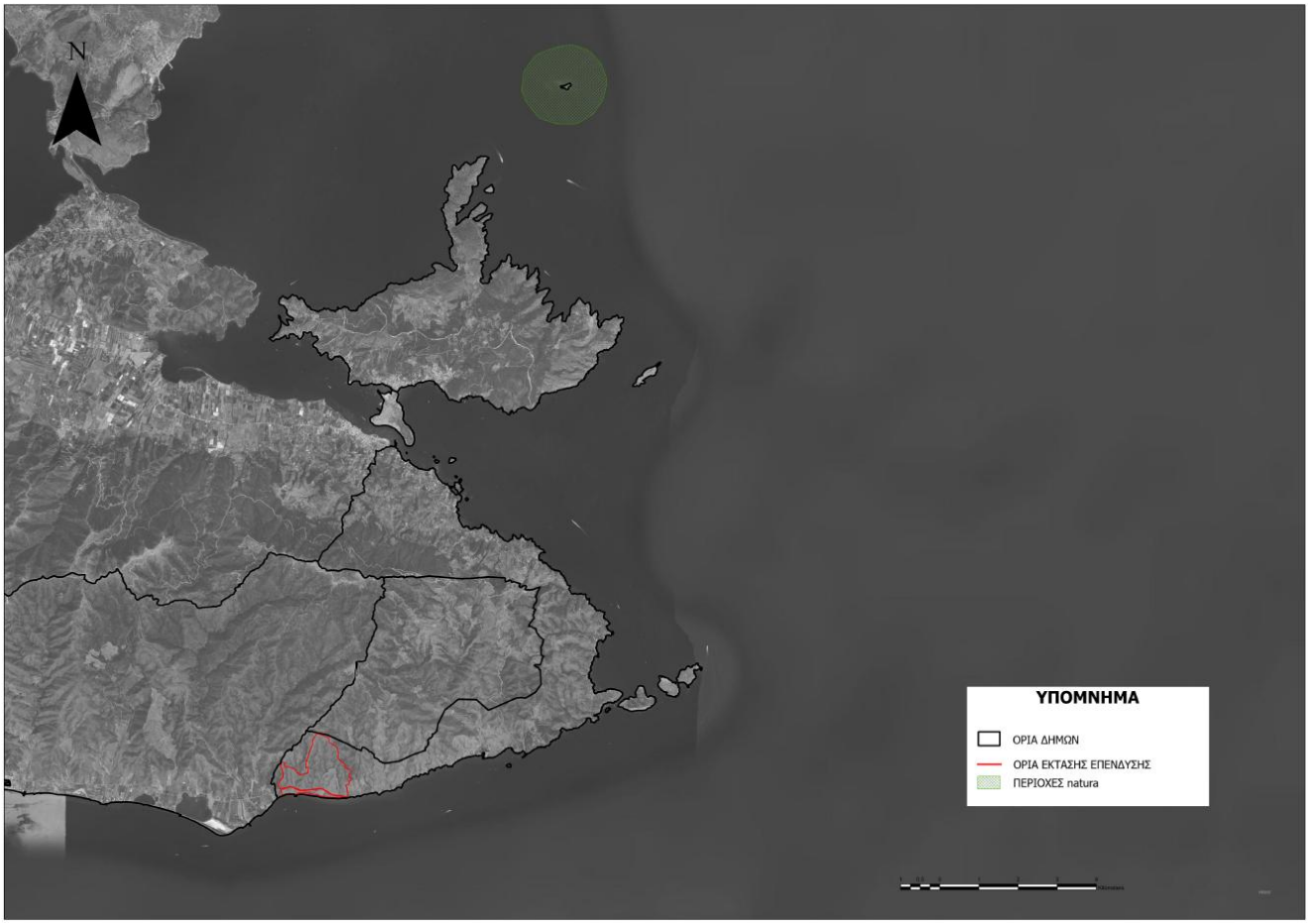
Όπως βλέπουμε και στον παρακάτω χάρτη δεν υπάρχει εγγύτητα με την περιοχή επέμβασης.



Χάρτης 8: Αποτύπωση κυρηγμένων αρχαιολογικών χώρων στον χώρων δήμου Ερμιονίδας

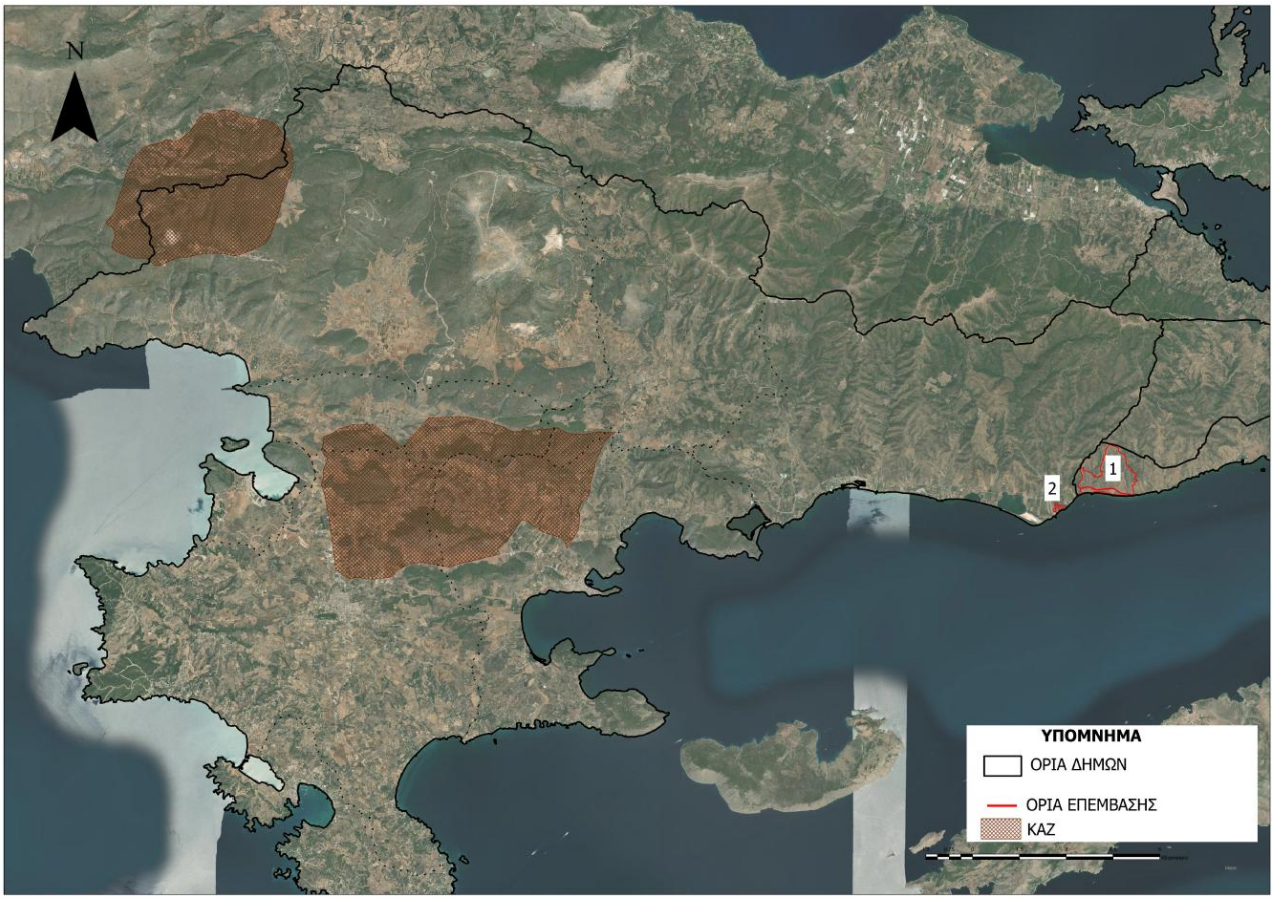
- **Προστατευόμενες Περιοχές Natura**

Στον δήμο Πόρου εντοπίζεται προστατευόμενη περιοχή Natura GR3000020 (SPA)-Νησίδες Σαρωνικού Κόλπου και Θαλάσσια Περιοχή στην νήσο Πλατειά Βόρεια της νήσου Πόρου, όπως φαίνεται στον παρακάτω χάρτη. Η προστατευόμενη αυτή περιοχή δεν επηρεάζει την έκταση της επένδυσης.



Χάρτης 9: Προστατευόμενες περιοχές Natura στον δήμο Πόρου, πηγή: https://natura2000.eea.europa.eu/, ημ. προσβ. 19/7/2024

Στον δήμο Ερμιονίδας δεν εντοπίζονται περιοχές του δικτύου natura 2000. Έχει θεσμοθετηθεί το Καταφύγιο Άγριας Ζωής «Περιοχή Κρανιδίου- Φούρνων - Ηλιοκάστρου -Ερμιόνης» (αριθμ. απ. 2849, Φ.Ε.Κ. 920Β’/2003) και το καταφύγιο θηραμάτων Διδύμων, Καρναζεϊκων, Ιρίων (Φ.Ε.Κ. 500Β’/1976) όπως φαίνεται στον παρακάτω χάρτη. Δεν υπάρχει εγγύτητα με την έκταση επέμβασης.



Χάρτης 10: Καταφύγια άγριας ζωής στον δήμο Ερμιονίδας, πηγή: ίδια επεξεργασία

2.5 Μεταφορικό δίκτυο και τεχνικές υποδομές

2.5.1 Οδικό δίκτυο

Στο πλαίσιο της παρούσας ενότητας θα εξεταστούν τα βασικά χαρακτηριστικά που συνθέτουν τη λειτουργία του θεσμοθετημένου οδικού δικτύου των Δήμων Πόρου και Ερμιονίδας.

Το Επαρχιακό οδικό δίκτυο της περιοχής προκύπτει από ένα σύνολο διοικητικών πράξεων & διαταγμάτων και ειδικότερα από: 1) το Β.Δ. 06-02-1956 (ΦΕΚ 47 Α') «Περί καθορισμού των επαρχιακών οδών όλων των νομών κατά τις διατάξεις του ν.3155/1955 περί κατασκευής και συντηρήσεως οδών», 2) την με αριθμό ΔΜΕΟ/Ε/Ο/266/09-03-1995 απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ 293 Β') «Ανακατάταξη επαρχιακού οδικού δικτύου των νομών της χώρας» και 3) την με αριθμό ΔΟΥ/ΟΙΚ/3783/30-06-2016 απόφαση Υπουργού Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων (ΦΕΚ 140 ΑΑΠ'), με την οποία πραγματοποιήθηκε ο χαρακτηρισμός των παρακάμψεων Κρανιδίου και Ερμιόνης ως τμημάτων του πρωτεύοντος επαρχιακού οδικού δικτύου Ν. Αργολίδας. Σύμφωνα με τις ως άνω αποφάσεις, το επαρχιακό οδικό δίκτυο στην υπό μελέτη περιοχή κατατάσσεται ως ακολούθως.

<u>Βασικό Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο</u>

- Τμήμα της επαρχιακής οδού με αριθμό 4: «Λυγουριό – Αδάμι – Τραχειά – Δίδυμα – Φούρνοι – Κρανίδι – Πόρτο Χέλι».
- Επαρχιακή οδός με αριθμό 8: «Πόρτο Χέλι – Κόστα».
- Επαρχιακή οδός με αριθμό 9: «Κρανίδι – Ερμιόνη – Θερμησία – Μετόχι προς Γαλατά Πόρου (όρια Νομού Αργολίδας)».
- Τμήμα της επαρχιακής οδού με αριθμό 58: «Γαλατάς – Λεμονοδάσος προς Ερμιόνη».
- Επαρχιακή οδός με αριθμό 59: «Πόρος – Μοναστήρι – Ναός Ποσειδώνος».

- Επαρχιακή οδός με αριθμό 60: «Προγυμναστήριο Πόρου – Μεγάλο Νεώριο».

Δευτερεύον Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο

- Τμήματα των επαρχιακών οδών με αριθμό 4 και 9, που αφορούν σε παλαιότερες χαράξεις.
- Επαρχιακή οδός με αριθμό 10: Ερμιόνης – Ηλιόκαστρου – Ράδου (μέχρι επαρχιακή οδό 4).
- Επαρχιακή οδός με αριθμό 7: Κρανιδίου – Κοιλάδας.

Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με την παράγραφο 2.2 της παραπάνω απόφασης ΔΜΕΟ/Ε/Ο/266/09-03-1995 (ΦΕΚ 293 Β'), τμήματα των Επαρχιακών Δρόμων που αντικαταστάθηκαν με νέες χαράξεις κατατάσσονται στο Δευτερεύον Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο.

Σημειώνεται ακόμη ότι για την διασαφήνιση του διοικητικού χαρακτήρα του υφιστάμενου οδικού δικτύου της περιοχής, λήφθηκαν επιπρόσθετα υπόψη δεδομένα της Διεύθυνσης Οδικών Υποδομών (Δ13) του Υπουργείο Μεταφορών και Υποδομών (https://doy.ggde.gr/).

Τέλος καταγράφεται ότι αρμόδια για την συντήρηση των τμημάτων του επαρχιακού οδικού δικτύου εντός Π.Ε. Αργολίδας -όπως προκύπτει από το με αριθμό 103406/03-04-2024 έγγραφο της- είναι η Διεύθυνση Τεχνικών Έργων Π.Ε. Αργολίδας, ενώ για την συντήρηση των αντίστοιχων τμημάτων που εμπίπτουν στον Δήμο Πόρου αρμόδιες υπηρεσίες είναι η Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου (νήσος Πόρου) και η Διεύθυνση Τεχνικών Έργων Π.Ε. Αττικής (ηπειρωτικό τμήμα).

Χάρτης 11: Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο στην περιοχή των Δήμων Ερμιονίδας & Πόρου, Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Σημειώνεται ότι αρμόδια για την συντήρηση των τμημάτων του επαρχιακού οδικού δικτύου εντός Π.Ε. Αργολίδας -όπως προκύπτει από το με αριθμό 103406/03-04-2024 έγγραφο της- είναι η Διεύθυνση Τεχνικών Έργων Π.Ε. Αργολίδας, ενώ για την συντήρηση των αντίστοιχων τμημάτων που εμπίπτουν στον Δήμο Πόρου αρμόδιες υπηρεσίες είναι η Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου (νήσος Πόρου) και η Διεύθυνση Τεχνικών Έργων Π.Ε. Αττικής (ηπειρωτικό τμήμα).

Ειδικότερα για την επαρχιακή οδό με αριθμό 58: «Γαλατάς – Λεμονοδάσος προς Ερμιόνη» που διασχίζει την περιοχή επέμβασης αναφέρεται ότι έχει ως αρχή την ανατολική πλευρά του οικισμού του Γαλατά στα όρια του Δήμου Πόρου και πέρας το σημείο στο οποίο συναντά την προηγούμενη επαρχιακή οδό με αριθμό 9, στα όρια μεταξύ των Δήμων Ερμιονίδας και Πόρου. Το συνολικό μήκος του οδικού τμήματος εκτιμάται στα 19,4 χλμ. Από τον οικισμό του Γαλατά έως το σημείο όπου ο δρόμος εισέρχεται στα διοικητικά όρια του Δήμου Τροιζηνίας-Μεθάνων, με το πλάτος να κυμαίνεται από 6,0 μ. έως 7,0 μ. και ένα δεύτερο (μήκους 8,1 χλμ.) από το σημείο στο οποίο ο δρόμος επανέρχεται εντός διοικητικών όριων Δήμου Ερμιονίδας έως και το σημείο που συναντά την επαρχιακή οδό με αριθμό 9 (στα όρια μεταξύ Δήμων Ερμιονίδας - Πόρου) με το πλάτος του τμήματος να κυμαίνεται από 5,0 μ. και 6,0 μ. Ο δρόμος στο σύνολο του είναι διπλής κατεύθυνσης με μία λωρίδα κυκλοφορίας ανά κατεύθυνση. Είναι ασφαλτοστρωμένος και γενικά σε καλή κατάσταση αν και σε ορισμένα σημεία παρουσιάζονται στενώσεις. Με βάση την

απάντηση της Περιφέρειας Αττικής με αριθμ. 61573/16-01-24, στην έκταση της επέμβασης δεν έχει κηρυχθεί απαλλοτρίωση από την Περιφέρεια Αττικής.

2.5.2 Θαλάσσιες μεταφορές

Σημαντικό ρόλο για τις υπερτοπικές μετακινήσεις που λαμβάνουν χώρα από και προς το νησί του Πόρου έχουν οι υφιστάμενες λιμενικές εγκαταστάσεις. Σύμφωνα με τους κανονισμούς που ρυθμίζουν το Διευρωπαϊκό Δίκτυο Μεταφορών (και ειδικότερα σύμφωνα και ειδικότερα σύμφωνα με τον πρόσφατο Κανονισμό ΕΕ 2024/1679), το λιμάνι του Πόρου εντάχθηκε στο εκτεταμένο (comprehensive) δίκτυο του (ΔΔΜ).

Εικόνα 5: Απόσπασμα χάρτη "Comprehensive & Core Networks: Inland waterways and ports”, Πηγή: https://ec.europa.eu/transport/infrastructure/tentec/tentec-portal/map/maps.html

<u>Λιμάνι Πόρου</u>

Ο Λιμένας του Πόρου αποτελείται από τον Κεντρικό Λιμένα και τις υπόλοιπες περιοχές στο Νεώριο, την Πέρλια, το Κανάλι, το Ασκέλι, το Μοναστήρι και το ηπειρωτικό τμήμα του Δήμου, Μπούγια και Πλάκα. Το νέο Λιμάνι του Πόρου αποτελεί την κύρια πύλη οχημάτων στο νησί καθώς συνδέει τον Πόρο με τον Πειραιά, την Αίγινα και τα Μέθανα. Δρομολόγια σύνδεσης με τον Γαλατά εκτελούνται καθημερινά από και προς το πορθμείο του Πόρου. Τα συνεχή δρομολόγια, ειδικά κατά τους καλοκαιρινούς μήνες, καθιστούν το λιμάνι του

Πόρου εστία συγκέντρωσης του εισερχόμενου στο νησί πληθυσμού και αφετηρία των μετακινήσεων τους.

Εικόνα 6: Άποψη της περιοχής του λιμένα Πόρου, Πηγή: https://portofporos.gr/

Η χερσαία ζώνη λιμένα Πόρου αρχικά καθορίστηκε με την με αριθμό 25169/1938 απόφαση Υπουργού Συγκοινωνιών, στη συνέχεια τροποποιήθηκε με την υπ’ αριθμό 07/ΔΤΑ/5838/22-05-2006 απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Αττικής (ΦΕΚ 559 Δ') με τον αποχαρακτηρισμό τμήματός της στην περιοχή του Ασκελίου, ενώ με την υπ’ αριθμό 07/ΔΤΑ/1339/22-02-2008 απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Αττικής (ΦΕΚ 93 ΑΑΠ') εγκρίθηκε η με αριθμό 111/2006 απόφαση Δ.Σ. του Δημοτικού Λιμενικού Ταμείου Πόρου με την οποία επανακαθορίστηκαν τα όρια της. Επισημαίνεται ότι με την υπ’ αριθμό 11/2022 μελέτη της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου Πόρου, καθορίσθηκαν κυκλοφοριακές ρυθμίσεις εντός της χερσαίας Ζώνης Λιμένα Πόρου.

Εικόνα 7: Άποψη της περιοχής του λιμένα Πόρου,, Πηγή: https://portofporos.gr/

Στους πίνακες που ακολουθούν παρουσιάζονται αριθμητικά δεδομένα των επιβατικών κινήσεων (αποβιβάσεις και επιβιβάσεις) για το έτος 2023, όπως χορηγήθηκαν από τον Δήμο Πόρου, για τις εξής κατηγορίες δρομολογίων: α) Πόρος – Πειραιάς, Ε/Γ-Ο/Γ (επιβατηγά οχηματαγωγά) πλοία, β) Πόρος – Πειραιάς, Ε/Γ-Υ/Γ (επιβατηγά υδροπτέρυγα) πλοία και γ) Πορθμείο Πόρου – Γαλατά, καθώς και η αντίστοιχη διακίνηση οχημάτων (Ι.Χ. αυτοκίνητα, Δ/Κ δίκυκλα, Φ/Γ φορτηγά).

Πίνακας 52: Πλήθος Αποβιβασθέντων (Α) και Επιβιβασθέντων (Ε) & Διακίνηση Οχημάτων | Πλοία Πόρος – Πειραιάς Ε/Γ – Ο/Γ , 2023, Πηγή: Δήμος Πόρου

ΜΗΝΑΣ	Α	Ε	Ι.Χ.	Δ/Κ	Φ/Γ
1	260	304	21	17	3
2	266	415	16	10	-
3	357	495	22	16	1
4	1974	128	121	65	-
5	1552	1628	144	78	1
6	3074	2451	164	94	1
7	6212	5952	465	187	2
8	7663	691	849	437	2
9	2509	3409	331	153	1
10	964	1452	129	64	1
11	684	1463	87	47	4
12	361	409	50	21	-
ΣΥΝΟΛΟ	25876	18797	2399	1189	16

Πίνακας 53: Πλήθος Αποβιβασθέντων (Α) και Επιβιβασθέντων (Ε) | Πλοία Πόρος – Πειραιάς Ε/Γ – Υ/Γ, 2023, Πηγή: Δήμος Πόρου

ΜΗΝΑΣ	Α	Ε
1	1197	1440
2	2187	2616
3	2415	2482
4	4692	4320
5	6794	6561
6	9701	10662
7	12859	12501
8	12263	12275
9	10629	10358
10	7381	6791
11	4184	3567
12	2155	2198
ΣΥΝΟΛΟ	76457	75771

Πίνακας 54: Πλήθος Αποβιβασθέντων (Α) και Επιβιβασθέντων (Ε) & Διακίνηση Οχημάτων | Πορθμείο Πόρου Γαλατά, 2023, Πηγή: Δήμος Πόρου

ΜΗΝΑΣ	Α	Ε	Ι.Χ.	Δ/Κ	Φ/Γ
1	20358	20358	6426	663	1820
2	27515	27515	7242	1822	1209
3	30722	30722	7949	3109	1632
4	44190	44190	12884	3528	1748
5	47902	47902	11948	6255	996
6	56808	56808	16303	5349	2320
7	60651	60651	19793	5185	2104
8	76216	76216	23481	5765	2363
9	45184	45184	13010	4288	2128
10	34404	34404	9067	4015	1796
11	26038	26038	7176	2593	1475
12	21491	21491	5758	2168	1233
ΣΥΝΟΛΟ	491479	491479	141037	44740	20824

Πηγή: Δήμος Πόρου

Σημειώνεται ότι στο Πορθμείο δραστηριοποιούνται συνολικά πέντε (5) πλοία Ε/Γ-Ο/Γ ανοικτού τύπου. Την χειμερινή περίοδο λαμβάνουν χώρα περί τα 815 δρομολόγια ανά μήνα, τα οποία την καλοκαιρινή περίοδο φθάνουν περίπου τα 932 δρομολόγια/μήνα.

Εκτός των ανωτέρω, στον λιμένα Πόρου δραστηριοποιούνται συνολικά τριάντα (30) επιβατηγές λάντζες, οι οποίες αθροιστικά δύνανται να μεταφέρουν 967

επιβάτες. Για τις Ε/Γ λάντζες δεν τηρείται αρχείο σχετικά με τις αποβιβάσεις και τις επιβιβάσεις, με τα δρομολόγια τους να παρουσιάζουν ικανοποιητική συχνότητα. Ειδικότερα στο διάστημα Μαΐου – Οκτωβρίου (κάθε έτους) εκτελούνται δρομολόγια καθ' όλη τη διάρκεια του 24ώρου, ενώ στο διάστημα Νοεμβρίου – Απριλίου τα δρομολόγια εκτελούνται από τις 05:00 έως τις 00:30 καθημερινά και τα Σάββατα όλο το 24ώρο.

Λιμενικές εγκαταστάσεις Δήμου Ερμιονίδας

Όμορα της μικρότερης έκτασης της επέμβασης βρίσκεται η **λιμενική εγκατάσταση Μετοχίου**. Η λιμενική εγκατάσταση του Μετοχίου έχει αναπτυχθεί περίπου 2 χλμ. νοτιοανατολικά της ομώνυμης οικιστικής θέσης. Εκτός της προβλήτας, έχει διαμορφωθεί χώρος στάθμευσης οχημάτων για τους εκδρομείς που χρησιμοποιούν το υφιστάμενο δρομολόγιο σύνδεσης που εκτελείται από και προς την Ύδρα.

Εικόνα 8: Άποψη της υφιστάμενης λιμενικής εγκατάστασης στο Μετόχι, Πηγή: Αρχείο ομάδας μελέτης

Επισημαίνεται ότι η υφιστάμενη λιμενική υποδομή (προβλήτα) έχει υπαχθεί στην αρμοδιότητα του Δημοτικού Λιμενικού Ταμείου Ύδρας (ΦΕΚ 131/Β/2014), ενώ με την υπ' αριθμό Απόφαση 89/2014 (Πράξη 11) του οποίου πραγματοποιήθηκε η εξομοίωση του τμήματος της προβλήτας με Χερσαία Ζώνη Λιμένα.

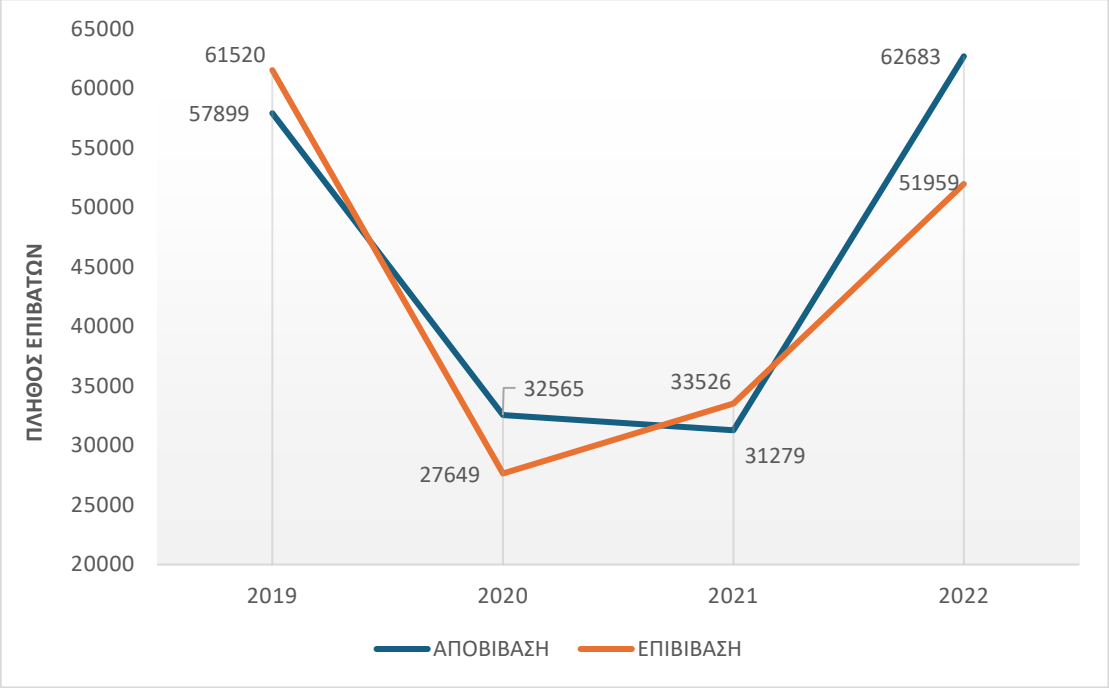
Όσον αφορά το λιμένα στον οικισμό της Ερμιόνης, με την υπ' αριθμό 4281/02-03-1992 απόφαση Νομάρχη Αργολίδας (ΦΕΚ 384/Δ/1992) πραγματοποιήθηκε η έγκριση της με αριθμό 21/1991 απόφασης Λιμενικής Επιτροπής Ερμιονίδας Ν. Αργολίδας περί καθορισμού χερσαίας ζώνης λιμένα. Επιπλέον με την υπ' αριθμό 6418/10-07-2003 απόφαση Περιφέρειας Πελοποννήσου, εγκρίθηκε η με αριθμό 24/2003 απόφαση της Λιμενικής Επιτροπής, που αφορά στον καθορισμό τμήματος του λιμένα Ερμιόνης ως εξομοιούμενης ζώνης με χερσαία ζώνη, προκειμένου να υλοποιηθεί αλιευτικό καταφύγιο.

Στη συνέχεια παρουσιάζονται αριθμητικά δεδομένα των επιβατικών κινήσεων (αποβιβάσεις και επιβιβάσεις) για την τετραετία από 2019 έως 2022, όπως χορηγήθηκαν σύμφωνα το Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο Ερμιονίδας.

Πίνακας 55: Πλήθος Αποβιβασθέντων (Α) και Επιβιβασθέντων (Ε) Επιβατών Λιμένα Ερμιόνης, 2019-2022, Πηγή: Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο Ερμιονίδας

ΜΗΝΑΣ	2019		2020		2021		2022	
	Α	Ε	Α	Ε	Α	Ε	Α	Ε
1	733	888	827	965	299	326	579	672
2	892	953	1297	1317	351	320	820	910
3	2453	2121	956	931	388	395	1685	1766
4	5835	6304	48	52	733	693	5346	5056
5	6256	6299	588	688	1772	1948	5097	4651
6	6879	7385	3706	3446	3911	3893	6705	6230
7	9703	10166	7229	6762	5951	6383	9203	9285
8	12077	15708	10183	6501	8401	10202	12200	12702
9	5408	4980	4070	3536	4972	5225	6272	5861
10	4775	4300	2773	2551	2607	2298	3124	2954
11	1794	1434	558	524	1208	1226	10891	1149
12	1094	982	330	376	686	617	761	723

Διάγραμμα 29: Σύνολο Αποβιβασθέντων (Α) και Επιβιβασθέντων (Ε) Επιβατών Λιμένα Ερμιόνης, 2019-2022, Πηγή: Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο Ερμιονίδας, Ιδία επεξεργασία



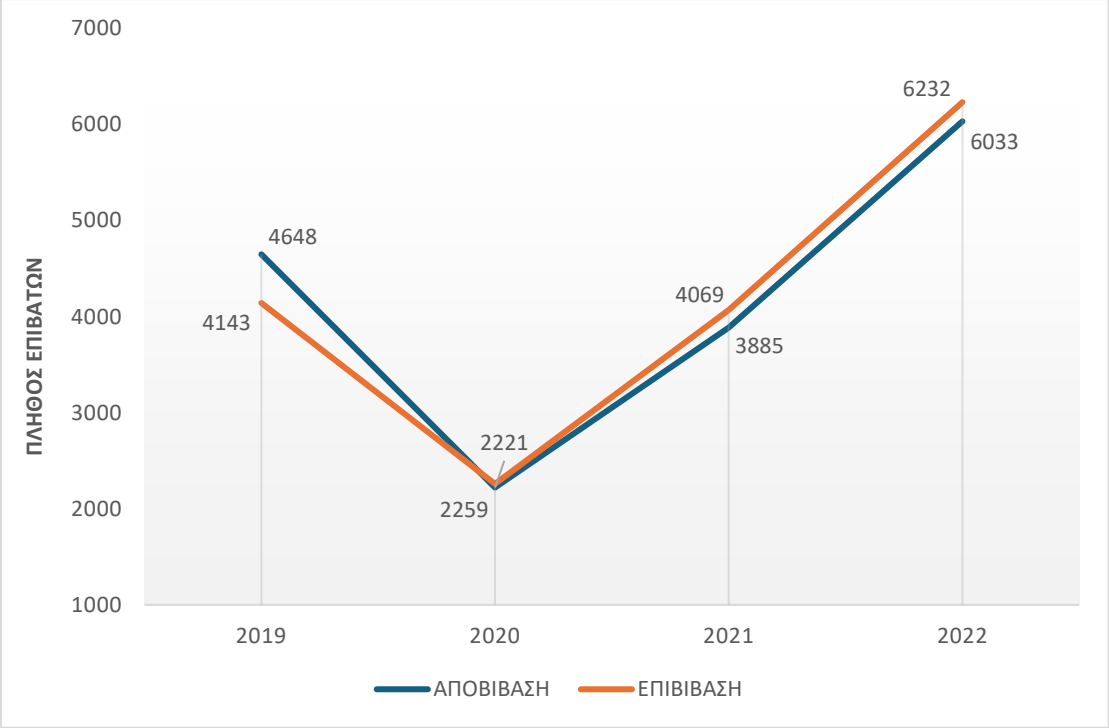
Σχετικά με την λιμενική εγκατάσταση στο Πόρτοχελι, με την υπ' αριθμό 23538/29-12-1995 απόφαση περιφερειακού Διευθυντή Ν. Αργολίδας (ΦΕΚ 1176/Δ/1995) εγκρίθηκε η υπ' αριθμό 37/1994 απόφαση της Λιμενικής Επιτροπής Αργολίδας περί χερσαίας ζώνης λιμένα Πορτοχελίου. Επιπλέον με την υπ' αριθμό 2635/07-05-2009 απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Πελοποννήσου (ΦΕΚ 247/ΑΑΠ/2009) εγκρίθηκε η με αριθμό 72/2008 απόφαση του Δ.Σ. του Δημοτικού Λιμενικού Ταμείου Κρανιδίου περί εξομοίωσης χερσαίας ζώνης με χερσαία ζώνη λιμένα Πορτοχελίου, καθώς γίνεται προσόρμιση πλωτών μέσων, ενώ υφίστανται εγκαταστάσεις ναυταθλητικών σωματείων.

Στη συνέχεια παρουσιάζονται αριθμητικά δεδομένα των επιβατικών κινήσεων (αποβιβάσεις και επιβιβάσεις) για την τετραετία από 2019 έως 2022, σύμφωνα με το Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο Ερμιονίδας.

Πίνακας 56: Πλήθος Αποβιβασθέντων (Α) και Επιβιβασθέντων (Ε) Επιβατών Λιμένα Πόρτοχελίου, 2019-2022, Πηγή: Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο Ερμιονίδας

ΜΗΝΑΣ	2019		2020		2021		2022	
	Α	Ε	Α	Ε	Α	Ε	Α	Ε
1	47	41	34	23	8	14	35	46
2	19	42	48	30	10	12	35	38
3	134	115	31	28	10	17	114	130
4	263	230	3	6	29	29	96	102
5	348	311	7	15	109	148	142	153
6	564	507	163	165	312	284	684	722
7	1021	857	514	529	874	900	1406	1506
8	1285	1018	910	927	1386	1493	1886	1823
9	635	637	268	304	722	706	1056	1067
10	220	254	204	182	304	358	462	529
11	59	79	23	31	77	58	55	59
12	53	52	16	19	44	50	62	57

Διάγραμμα 30: Σύνολο Αποβιβασθέντων (Α) και Επιβιβασθέντων (Ε) Επιβατών Λιμένα Πόρτοχελίου, 2019-2022, Πηγή: Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο Ερμιονίδας, Ιδία επεξεργασία



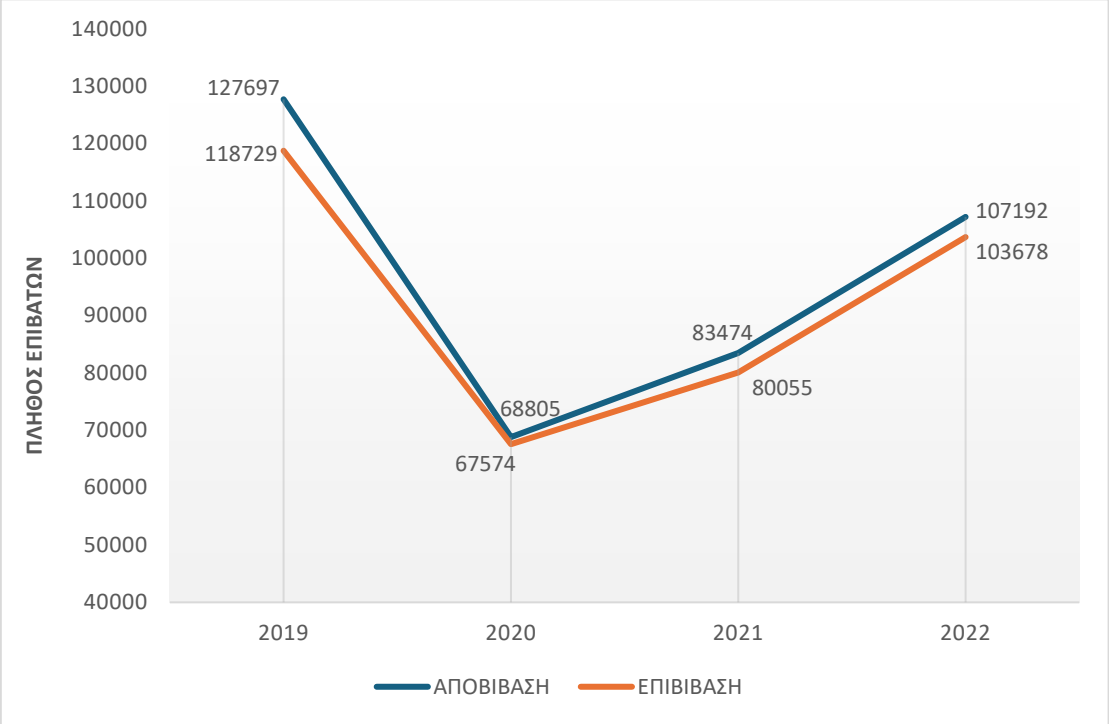
Λιμενική εγκατάσταση λειτουργεί ακόμη στη Κόστα. Η απόφαση με αριθμό 128/2008 του Δ.Σ. του Δημοτικού Λιμενικού Ταμείου Κρανιδίου σχετικά με τον καθορισμό χερσαίας ζώνης λιμένα εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 548/ΑΑΠ/2009. Στη συνέχεια παρουσιάζονται αριθμητικά δεδομένα των επιβατικών κινήσεων (αποβιβάσεις και επιβιβάσεις) για την τετραετία από 2019 έως 2022 καθώς και η αντίστοιχη διακίνηση οχημάτων (Ι.Χ. αυτοκίνητα, Δ/Κ δίκυκλα και Φ/Γ φορτηγά) όπως χορηγήθηκαν σύμφωνα με το υπ' αριθμό 219/20-03-2024 έγγραφο του Δημοτικού Λιμενικού Ταμείου Ερμιονίδας.

Πίνακας 57: Πλήθος Αποβιβασθέντων (Α) και Επιβιβασθέντων (Ε) Επιβατών Λιμένα Κόστα, 2019-2022, Πηγή: Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο Ερμιονίδας

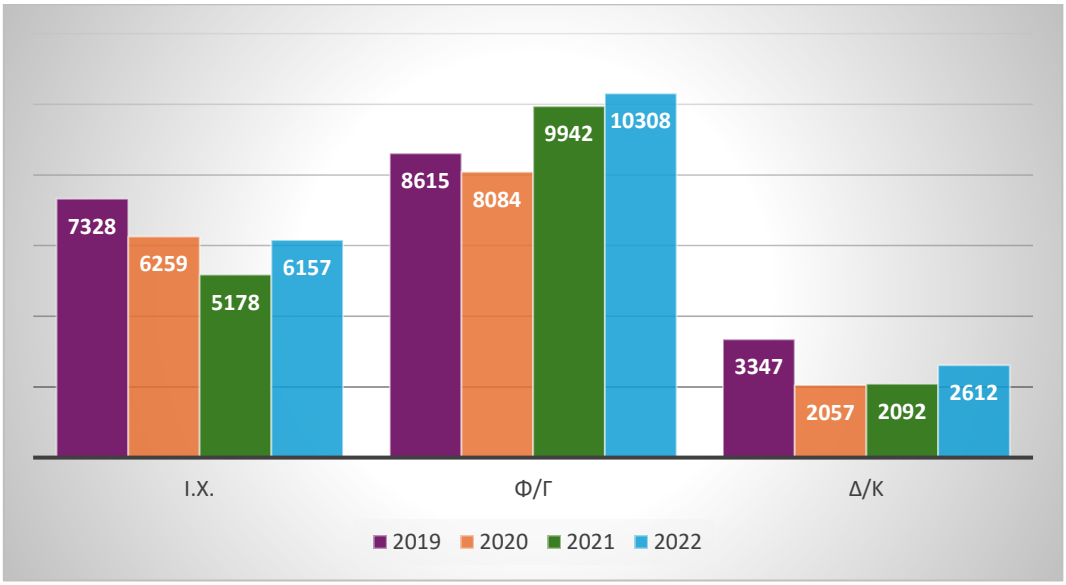
ΜΗΝΑΣ	2019		2020		2021		2022	
	Α	Ε	Α	Ε	Α	Ε	Α	Ε
1	2799	2987	2948	3218	1331	1966	2767	2617
2	3204	3209	3665	3883	2023	2102	3455	3562
3	6431	6202	2826	2640	2090	2065	5122	4667
4	11184	11626	321	293	2831	2875	12667	11712
5	13489	11646	1203	1381	6199	5500	11518	9792
6	15775	15318	7807	7232	11292	11004	11061	10273
7	19698	17480	15849	15720	13783	14175	13371	14416
8	25843	22899	16883	17232	18421	16525	19462	19885
9	13156	11779	6747	6372	9246	8779	11429	11982
10	8679	8562	6090	5803	8593	7906	8883	7184
11	3907	3696	2478	2198	3458	3637	3821	3889
12	3532	3325	1988	1602	4207	3521	3636	3699

Υπογραμμίζεται ότι το σύνολο των μετακινήσεων από και προς τη λιμενική εγκατάσταση Κόστα, έχουν ως προορισμό/προέλευση τις Σπέτσες.

Διάγραμμα 31: Σύνολο Αποβιβασθέντων (Α) και Επιβιβασθέντων (Ε) Επιβατών Λιμένα Κόστα, 2019-2022, Πηγή: Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο Ερμιονίδας, Ιδία επεξεργασία



Διάγραμμα 32: Διακίνηση οχημάτων από και προς λιμένα Κόστα, 2019-2022, Πηγή: Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο Ερμιονίδας, Ιδία επεξεργασία



Εικόνα 9: Περιοχή λιμενικής εγκατάστασης Κόστα, Πηγή: Αρχείο ομάδας μελέτης

Τέλος λιμενική υποδομή υφίσταται και στον οικισμό της Κοιλάδας. Με την με αριθμό 10905/12-12-2002 απόφαση της Διεύθυνσης Τοπικής Αυτοδιοίκησης και Διοίκησης Ν. Αργολίδας Περιφέρειας Πελοποννήσου εγκρίθηκε η υπ' αριθμό 28/2002 απόφαση περί εξομοίωσης ζώνης με χερσαία ζώνη λιμένα στο λιμένα Κοιλάδας. Στη συνέχεια με την με αριθμό 34147/28-02-2017 απόφαση Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου (ΦΕΚ 49/ΑΑΠ/2018) εγκρίθηκε η με αριθμό 41/2017 απόφαση του Δημοτικού Λιμενικού Ταμείου Ερμιονίδας περί τροποποίησης της εξομοιούμενης ζώνης λιμένα Κοιλάδας, με την απομείωση της κατά 2286.88 τ.μ. τμήμα στο οποίο περιλαμβάνεται παιδική χαρά.

Στο παραλιακό μέτωπο του οικισμού -εντός της περιοχής της χερσαίας ζώνης λιμένα- στην διαμορφωμένη μαρίνα δραστηριοποιούνται κυρίως αλιευτικά σκάφη. Στην ευρύτερη περιοχή νοτιοανατολικά του οικισμού υφίσταται ναυπηγική εγκατάσταση που επιτρέπει την επισκευή/παροπλισμό σκαφών.

Επισημαίνεται ότι στο λιμάνι της Κοιλάδας προγραμματίζεται η κατασκευή Υδατοδρομίου.

Εικόνα 10: Ναυπηγική εγκατάσταση πλησίον οικισμού Κοιλάδας, Πηγή: Αρχείο ομάδας μελέτης

2.5.3 Περιβαλλοντικές υποδομές

Η κάλυψη αναγκών ύδρευσης στους Δήμους Ερμιονίδας και Πόρου πραγματοποιείται με γεωτρήσεις, πηγές και πηγάδια. Στο Δήμο Ερμιονίδας δεξαμενές ύδρευσης υφίστανται στις ακόλουθες θέσεις:

Πίνακας 58: Δεξαμενές ύδρευσης Δήμου Ερμιονίδας

ΔΕΞΑΜΕΝΗ	ΔΙΚΤΥΟ
Κρανίδι	
Αγία Άννα	Κρανιδίου - Κοιλάδας - Πορτοχελίου
Κοκκινόβραχος	Κάμπου Κρανιδίου
Βαθειά Λάκκα	Πορτοχελίου
Δίδυμα	
Πελεή => Δίδυμα	Πελεής & Διδύμων
Ράδο	Ράδου
Λουκαϊτι	Λουκαϊτίου
Φούρνοι	
Φούρνοι	Φούρνων
Ερμιόνη	
Αγία Ερμιόνη	Ερμιόνης
Ηλιόκαστρο	
Ηλιοκάστρου	Ηλιοκάστρου
Θερμησία	
Μυλοράχη	Θερμησίας
Γελαδοράχη	
Πλέπι - Πραχαλέικα	

Για την αντιμετώπιση των ζητημάτων ελλιπούς κάλυψης των αναγκών ύδρευσης, ιδιαίτερα κατά τη θερινή περίοδο, η ΔΕΥΑ Ερμιονίδας έχει αδειοδοτήσει περιβαλλοντικά (ΑΔΑ: ΨΗΘ1ΟΡ1Φ-ΩΨΕ) μονάδα αφαλάτωσης θαλασσινού νερού δυναμικότητας δυναμικότητας 1.500 m^3/h. Η μονάδα θα τροφοδοτεί τη νέα δεξαμενή νερού Κοιλάδας ενώ παράλληλα προβλέπεται η κατασκευή δικτύου ύδρευσης για τη μεταφορά του νερού προς υδροδότηση του οικισμού της Κοιλάδας και των ενδιάμεσων καταναλωτών έως τη σύνδεση με την υφιστάμενη δεξαμενή νερού Κρανιδίου στη θέση: «Αγία Άννα».

Οι οικισμοί του Πόρου υδροδοτούνται από γεωτρήσεις που βρίσκονται κυρίως στη χερσαία περιοχή του Δήμου. Η μεταφορά του νερού από την Πελοπόννησο στο νησί του Πόρου γίνεται μέσω υποθαλάσσιου αγωγού ο οποίος καταλήγει στο υψηλότερο μέρος της Σφαιρίας, στην περιοχή Μύλος. Στο Μύλο έχουν εγκατασταθεί μία κύρια και μία δευτερεύουσα δεξαμενή αποθήκευσης νερού χωρητικότητας 1000 και 500 κυβικών, αντίστοιχα από τις οποίες υδροδοτούνται οι οικισμοί του νησιού μέσω αγωγών βαρύτητας. Η απολύμανση του νερού που φτάνει στις δεξαμενές εξασφαλίζεται μέσω της διαδικασίας της χλωρίωσης και της απονιτροποίησης.

Το δίκτυο ύδρευσης του Δήμου Πόρου ενισχύθηκε το 2023 με μισθωμένη μονάδα αφαλάτωσης δυναμικότητας 600 m^3/ημέρα. Πλέον, το 20-30% των ημερήσιων αναγκών ύδρευσης του Πόρου τη θερινή περίοδο θα καλύπτεται από την αφαλάτωση, γεγονός που δίνει παράλληλα τη δυνατότητα διάθεσης του συνόλου του νερού που παράγουν οι γεωτρήσεις της περιοχής του Μιστρετσίου («Μωρόπουλου» και «Καραμάνη»), αποκλειστικά στο δίκτυο του Λεμονοδάσους. Σημειώνεται ότι το αφαλατωμένο νερό αναμειγνύεται στην κεντρική δεξαμενή του Δήμου με το απονιτροποιημένο νερό των γεωτρήσεων, με αποτέλεσμα η συγκέντρωση νιτρικών να μειώνεται ακόμα περισσότερο.

Στο Δήμο Ερμιονίδας εντοπίζονται δύο (2) εγκαταστάσεις επεξεργασίας λυμάτων (ΕΕΛ), ενώ στο Δήμο Πόρου μία (1). Οι ΕΕΛ αυτές εξυπηρετούν ισάριθμούς οικισμούς που εμπίπτουν στις πρόνοιες της Οδηγίας 91/271/ΕΟΚ.

Σύμφωνα με την Γενική Γραμματεία Συντονισμού Διαχείρισης Αποβλήτων η ΕΕΛ Κρανιδίου (EL251008019) έχει δυναμικότητα 13.000 ΜΙΠ και δέχεται μέσω

παντορροϊκού δικτύου αποχέτευσης αστικά λύματα από τμήμα του οικισμού Κρανιδίου (20%). Επίσης, δέχεται βοθρολύματα από τον ομώνυμο οικισμό καθώς και τους οικισμούς Πόρτο Χέλι, Δίδυμα, Κοιλάδα, Θερμησία[2], Ηλιόκαστρο και Φούρνοι. Η διάθεση της εκροής της ΕΕΛ Κρανιδίου γίνεται στο παρακείμενο ρέμα Λουτρό Κρανιδίου. Σύμφωνα με τη Βάση Δεδομένων Παρακολούθησης Λειτουργίας Εγκαταστάσεων Επεξεργασίας Λυμάτων, η εγκατάσταση δεν βρίσκεται σε συμμόρφωση με την οδηγία 91/271/ΕΟΚ και δεν έχει καταχωρημένα στοιχεία λειτουργίας από 2019 και μετά.

Ο οικισμός της Ερμιόνης διοχετεύει και επεξεργάζεται τα αστικά λύματα στην ομώνυμη ΕΕΛ (EL2510060110) που έχει δυναμικότητα 8.700 ΙΠ μέσω παντορροϊκού δικτύου αποχέτευσης. Σύμφωνα με την ΑΕΠΟ (ΑΔΑ 7ΝΨΚΟΡ1Φ-97Η), η διάθεση της εκροής της ΕΕΛ χρησιμοποιείται για εμπλουτισμό υπόγειου υδροφορέα και με διήθηση μέσω κατάλληλου στρώματος. Σύμφωνα με τη Βάση Δεδομένων Παρακολούθησης Λειτουργίας Εγκαταστάσεων Επεξεργασίας Λυμάτων, η εγκατάσταση δεν βρίσκεται σε συμμόρφωση με την οδηγία 91/271/ΕΟΚ και δεν έχει καταχωρημένα στοιχεία λειτουργίας από 2019 και μετά.

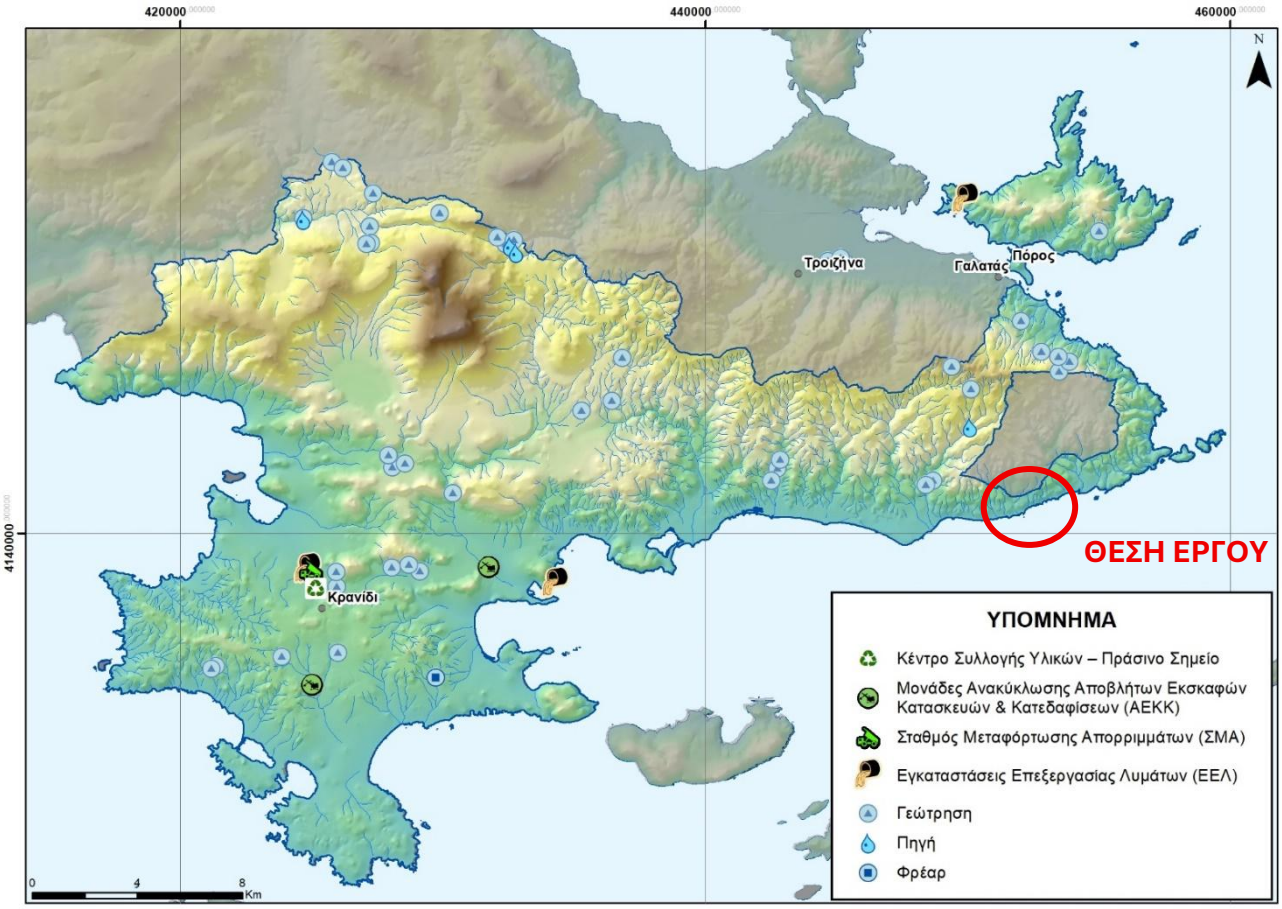
Η ΕΕΛ Πόρου εντοπίζεται στο νησί του Πόρου και εξυπηρετεί τους οικισμούς Πόρου και Γαλατά, οι οποίοι διαθέτουν κυρίως παντορροϊκό δίκτυο. Στο νησί του Πόρου, οι περιοχές που διαθέτουν δίκτυο αποχέτευσης είναι ο οικισμός της Σφαιρίας (παντοροϊκό) και οι οικισμοί Ασκελίου και Νεωρείου (ακαθάρτων). Η δυναμικότητα της ΕΕΛ Πόρου είναι 15.000 ΙΠ και η διάθεση της εκροής γίνεται στον Σαρωνικό Κόλπο, στο παράκτιο Υδατικό Διαμέρισμα EL0626C0013N – «ΕΞΩ ΣΑΡΩΝΙΚΟΣ ΚΟΛΠΟΣ». Η ΕΕΛ δεν βρίσκεται σε συμμόρφωση με βάση την οδηγία 91/271/ΕΟΚ.

Στους δήμους Ερμιονίδας και Πόρου δεν υπάρχουν υποδομές επεξεργασίας και τελικής διάθεσης των Αστικών Στέρεων Αποβλήτων (ΑΣΑ). Ο υφιστάμενος Σταθμός Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων (ΣΜΑ) Ερμιονίδας έχει λάβει βεβαίωση χωροθέτησης (ΑΔΑ:6ΔΡ07Λ1-ΜΥΤ). Η εγκατάσταση και λειτουργία του ΣΜΑ είναι προσωρινής διάρκειας και μέχρι την ολοκλήρωση των προβλεπόμενων μόνιμων

[2] *Στην ΤΚ Θερμησίας υπάρχει φρεάτιο συλλογής λυμάτων τα οποία μεταφέρονται με βυτιοφόρα στην ΕΕΛ Κρανιδίου*

εγκαταστάσεων του ισχύοντος ΠΕΣΔΑ Πελοποννήσου. Ο ΣΜΑ έχει υπαχθεί σε Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις (ΑΔΑ: 6Ι0Ι7Λ1-ΠΣ3) σύμφωνα με τις οποίες ο κινητός ΣΜΑ μη επικινδύνων αποβλήτων συμπεριλαμβανομένων και των σύμμεικτων μέγιστης ημερήσιας ποσότητας εισερχομένων στερεών Q = 50 tn/ημ θα έχει προσωρινή διάρκεια λειτουργίας μέχρι την ολοκλήρωση των προβλεπόμενων από τον κυρωμένο ΠΕΣΔΑ έργων Κεντρικής Διαχείρισης συμπεριλαμβανομένων των προβλεπόμενων ΣΜΑ στην περιοχή.

Χάρτης 12 Περιβαλλοντικές υποδομές Δήμων Ερμιονίδας και Πόρου, Πηγή: Ιδία επεξεργασία



Σύμφωνα με το Τοπικό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων (ΑΔΑ: 6ΔΡ07Λ1-ΜΥΤ), ο Δήμος Πόρου μετά την συλλογή – αποκομιδή των ΑΣΑ, ο Δήμος προβαίνει στην μεταφορά τους στον ΧΥΤΑ της Φυλής. Ένα μικρό μέρος των σύμμεικτων απορριμμάτων δεν κατευθύνεται απευθείας προς ταφή, αλλά υφίσταται μηχανική και βιολογική επεξεργασία (διαλογή ανακυκλώσιμων υλικών και κομποστοποίηση) στο ΕΜΑΚ του ΟΕΔΑ Δυτικής Αττικής.

2.5.4 Ενεργειακές υποδομές

Στον Δήμο Ερμιονίδας υπάρχουν Γραμμές Μεταφοράς Υψηλής Τάσης 150 kV ελαφρού τύπου απλού κυκλώματος, που συνδέουν τους 3 υποσταθμούς του Δήμου με τον υπόλοιπο Ελλαδικό χώρο. Συγκεκριμένα οι υποσταθμοί (Υ/Σ) που απαντούν εντός του Δήμου Ερμιονίδας είναι:

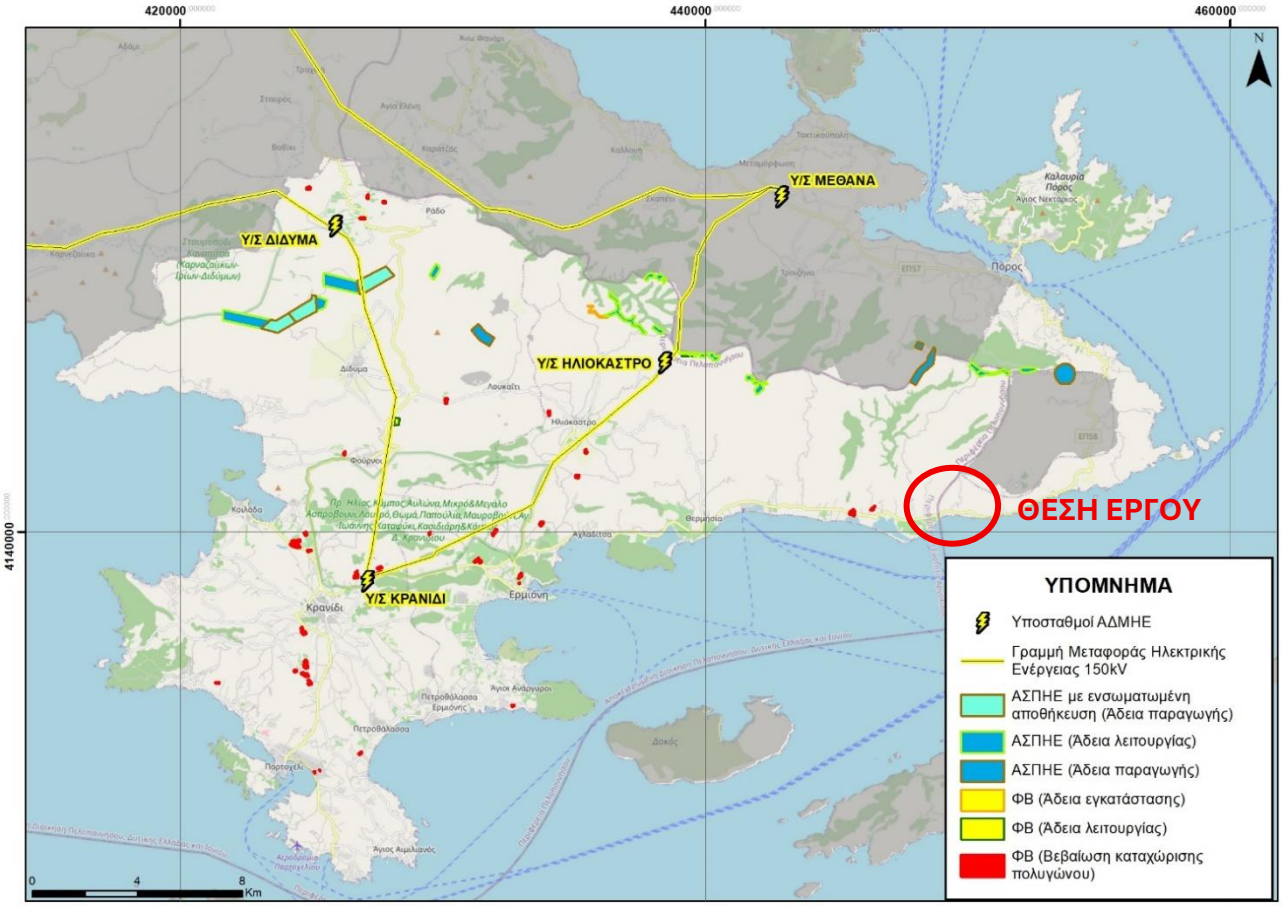
- Υ/Σ Κρανίδι 150kV/ΜΤ
- Υ/Σ Δίδυμα 150kV/ΜΤ για σύνδεση Α/Π
- Υ/Σ Ηλιόκαστρο 150kV/ΜΤ για σύνδεση Α/Π

Η ηλεκτροδότηση του Δήμου Πόρου γίνεται με εναέρια γραμμή του ΔΕΔΔΗΕ. Ο Υ/Σ που εξυπηρετεί το Δήμο Πόρου βρίσκεται στους Αγίους Αποστόλους Τροιζηνίας και τροφοδοτεί όλη την επαρχία Τροιζηνίας και τα νησιά Αίγινα και Αγκίστρι (Υ/Σ Μεθάνων). Η εναέρια γραμμή μέσης τάσεως 20.000 volt ξεκινά από τον Γαλατά και πιο συγκεκριμένα από τον λόφο του Σκουφόπουλου και καταλήγει στους Αγίους Αναργύρους στον Πόρο από όπου τροφοδοτείται όλο το νησί μέχρι το εργοστάσιο βιολογικού καθαρισμού, την Βαγιωνιά και την Ιερά Μονή της Ζωοδόχου Πηγής.

Ακολούθως παρουσιάζονται στοιχεία των Εγκαταστάσεων ΑΠΕ στους Δήμους Ερμιονίδας και Πόρου σύμφωνα με τον Γεωπληροφοριακό Χάρτη της ΡΑΕ:

- 11 ΑΣΠΗΕ, από τους οποίους οι επτά (7) είναι με άδεια λειτουργίας, οι τρείς (3) με άδεια παραγωγής και ένας (1) ΑΣΠΗΕ με ενσωματωμένη αποθήκευση σε άδεια παραγωγής και αυτός.
- Τρείς (3) Φωτοβολταϊκοί Σταθμοί, οι δύο (2) με άδεια λειτουργείας και ο ένας (1) με άδεια εγκατάστασης, οι οποία δεν ξεπερνάνε τα 1 MW έκαστος.
- 39 Φωτοβολταϊκοί Σταθμοί που η μέγιστη ισχύς δεν ξεπερνάει το 1 MW με Βεβαίωση καταχώρισης πολυγώνου.

Χάρτης 13 Ενεργειακές υποδομές Δήμων Ερμιονίδας και Πόρου, Πηγή: Ιδία επεξεργασία



Κεφάλαιο 3: Κατευθύνσεις υπερκείμενου σχεδιασμού

3.1 Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού

Το Γενικό Πλαίσιο ΧΣΑΑ θεσμοθετήθηκε το 2008 (ΦΕΚ 128/Α/2008). Σκοπός του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ) είναι ο προσδιορισμός στρατηγικών κατευθύνσεων για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και αειφόρο οργάνωση του εθνικού χώρου για τα επόμενα 15 χρόνια.

Βασική στρατηγική επιλογή του Γενικού Πλαισίου αποτελεί η υιοθέτηση ενός μοντέλου βιώσιμης χωρικής ανάπτυξης, βασισμένου στη συγκρότηση ενός ολοκληρωμένου πλέγματος πόλων και αξόνων ανάπτυξης, που θα ενισχύει την ανταγωνιστική παρουσία της χώρας στο διεθνές περιβάλλον και θα προωθεί την κοινωνική και οικονομική συνοχή, με διάχυση της ανάπτυξης στο σύνολο του εθνικού χώρου, καθώς και την προστασία του περιβάλλοντος.

Όσον αφορά την **χωρική διάρθρωση, εξειδίκευση και συμπληρωματικότητα των παραγωγικών τομέων** δίνονται μέσω του Γενικού Πλαισίου οι βασικοί στόχοι- επιδιώξεις και κατευθύνσεις με σκοπό την ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη των κύριων παραγωγικών τομέων της οικονομίας οι οποίοι αφορούν την περιοχή επέμβασης είναι **συγκεκριμένα για τον τομέα του τουρισμού**:

-**Αναβάθμιση της εικόνας των τουριστικών προορισμών** προκειμένου να καταστούν ελκυστικότεροι και ασφαλέστεροι, με την ανάδειξη στοιχείων ταυτότητας και αναγνωρισιμότητας, την αναβάθμιση και την αποκατάσταση του δομημένου χώρου, την οργάνωση του, ατύπως διαμορφωμένου οικιστικά, εξωαστικού χώρου κ.ά.

-Προστασία, ανάδειξη και αποκατάσταση του περιβάλλοντος και του τοπίου (προστασία φυσικού περιβάλλοντος, αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς, δημιουργία πολιτιστικών χώρων, δικτύων μονοπατιών και διαδρόμων). Ιδιαίτερη μέριμνα πρέπει να ληφθεί για την τουριστική ανάπτυξη των νησιών, τα οποία πρέπει να διατηρήσουν το, χαμηλής επιβάρυνσης, πλούσιο περιβάλλον, τα πολιτιστικά στοιχεία και την ποιότητα ζωής. Η προστασία και

ανάδειξη του φυσικού δομημένου και πολιτιστικού περιβάλλοντος των νησιών είναι το κυριότερο συγκριτικό τους πλεονέκτημα.

-Διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας με ένταξη των αναξιοποίητων τουριστικά πόρων της ενδοχώρας. Ειδικότερα, ενίσχυση της σχέσης ανεπτυγμένων τουριστικών κέντρων και υπαίθρου ή αναπτυγμένων παράκτιων περιοχών και ενδοχώρας ώστε να εμπλουτιστεί η υφιστάμενη τουριστική προσφορά με νέα τουριστικά προϊόντα και να καταστούν βιώσιμες οι νέες μορφές τουρισμού.

-Περιορισμός της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων σε ευαίσθητες περιοχές (π.χ. περιοχές Natura 2000).

-Εμπλουτισμό και αναβάθμιση των κοινωνικών, τεχνικών και ειδικών υποδομών στην κατεύθυνση της διεύρυνσης και ενίσχυσης των τουριστικών προορισμών.

-Βελτίωση των υφιστάμενων υποδομών και παρεχόμενων υπηρεσιών.

-Απόσυρση καταλυμάτων και οχλούντων κτιρίων ή/και προώθηση προγραμμάτων ανάπλασης για την περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος, κατά προτεραιότητα στις ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές.

-Επιτάχυνση του ρυθμού ανανέωσης της τουριστικής προσφοράς στην κατεύθυνση της αναβάθμισης, της χωρικής και χρονικής διεύρυνσης και του εμπλουτισμού της τουριστικής δραστηριότητας, καθώς και της εξαρχής ανάπτυξης επιλεγμένων ειδικών μορφών τουρισμού με ηπιότερα κατά κύριο λόγο χαρακτηριστικά.

-Διασύνδεση και διάχυση των αποτελεσμάτων του τουρισμού στους λοιπούς τομείς της οικονομίας και κυρίως στον πρωτογενή.

Η επένδυση ανήκει στον **παράκτιο χώρο και εκτός σχεδίου δόμησης** για την χωρική οργάνωση όπου επιδιώκονται και κυρίως στον τομέα του τουρισμού:

- Προώθηση εναλλακτικών μορφών τουρισμού

- Αναβάθμιση των υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων και υπηρεσιών και η καθιέρωση υψηλότερων προδιαγραφών για τις νεότερες
- Ενθάρρυνση της δημιουργίας ζωνών ανάπτυξης οργανωμένης οικιστικής, παραγωγικής και επιχειρηματικής ανάπτυξης (ΒΕΠΕ, ΠΟΤΑ, ΠΟΑΠΔ, ΠΕΡΠΟ κλπ.).
- Επιβολή περιορισμών στη δόμηση, τη χρήση και τη κατάτμηση όπως εξειδικεύονται στα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια.
- Άμεση πολεοδόμηση περιοχών που παρουσιάζουν ιδιαίτερη υψηλή ζήτηση (περιοχές περιαστικών, παραθεριστικών κατοικιών)

Το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) εντάσσεται στη περιοχή «Βλαχέικα» του Δήμου Πόρου και στη περιοχή Μετόχι (όμορα της υφιστάμενης λιμενικής εγκατάστασης) του Δήμου Ερμιονίδας.

Από τις συνολικές κατευθύνσεις και στόχους του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, μπορούν να εξαχθούν κάποια **συμπεράσματα τα οποία αφορούν τόσο το Δήμο Πόρου όσο και το Δήμο Ερμιονίδας στον τομέα του τουρισμού**. Συγκεκριμένα:

- ✓ Στον αγροτικό τομέα ο οποίος αναπτύσσεται κυρίως στο ηπειρωτικό τμήμα των δήμων, λόγω των εκτεταμένων δασικών εκτάσεων, οι στόχοι οι οποίοι επηρεάζουν είναι κυρίως **η ανάπτυξη βιώσιμων παραγωγικών δραστηριοτήτων του πρωτογενή τομέα σε συμπληρωματικότητα με τον τομέα του τουρισμού**, ο οποίος είναι ένας βασικός τομέας ανάπτυξης του Δήμου.
- ✓ Αναβάθμιση της εικόνας των τουριστικών προορισμών με ανάδειξη στοιχείων ταυτότητας και οργάνωση του ατύπως διαμορφωμένου οικιστικά εξωαστικού χώρου.
- ✓ Περιορισμός της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων.
- ✓ **Άμεση πολεοδόμηση περιοχών που παρουσιάζουν ιδιαίτερη υψηλή ζήτηση (περιοχές περιαστικών, παραθεριστικών κατοικιών).**

3.2 Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό

Σε ό, τι αφορά το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού για τον Τουρισμό, με αίτηση ακυρώσεως που ασκήθηκε τον Οκτώβριο του 2009 ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας επιδιώχθηκε η ακύρωση της απόφασης 24208/4.6.2009 της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον Τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης, με την οποία εγκρίθηκε το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και η σχετική Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Β΄ 1138/11.6.2009).

Το έτος 2013 εκδόθηκε η υπ' αριθ. 67659/9.12.2013 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον Τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (Β΄ 3155), με τίτλο «Έγκριση τροποποίησης Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού». Με τη νεότερη αυτή πράξη ρυθμίσθηκε εκ νέου το σύνολο των ζητημάτων που αποτέλεσαν αντικείμενο της προσβληθείσας ενώπιον του ΣτΕ απόφασης του 2009, κατόπιν εκπονήσεως νέας Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και αφού τηρήθηκε νέα διαδικασία διαβούλευσης. Για την έκδοση δε της νεότερης αυτής πράξης ελήφθη υπόψη η από μηνός Ιανουαρίου 2012 έκθεση αξιολόγησης του Ειδικού Πλαισίου του 2009, καθώς και στοιχεία σχετικά με την εξέλιξη της τουριστικής δραστηριότητας στην Ελλάδα και σε άλλες χώρες κατά το χρονικό διάστημα μετά την έκδοση του, ενόψει και της διεθνούς οικονομικής κρίσης.

Το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο Τουρισμού του έτους 2013 όμως, ακυρώθηκε από το ΣτΕ, για τυπικούς λόγους, με την απόφαση 3632/2015 Ολ. ΣτΕ και η υπόθεση αναπέμφθηκε στη Διοίκηση, προκειμένου να τηρηθεί κατά νόμιμο τρόπο ο τύπος της προηγούμενης γνώμης του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης. Επειδή το Ειδικό Πλαίσιο του Τουρισμού του έτους 2009 αντικαταστάθηκε από το Ειδικό Πλαίσιο του έτους 2013, θεωρείται και αυτό

καταργημένο. Η δίκη ενώπιον του ΣτΕ επί της κατ' αυτού αιτήσεως ακυρώσεως κηρύχθηκε καταργημένη με την απόφαση ΣτΕ 519/2017.

Για το ζήτημα της συμμόρφωσης της Διοίκησης προς τις ακυρωτικές αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας σημειώνεται ειδικότερα ότι, με το αρ.28089/13.06.2017 έγγραφο της Γενικής Γραμματείας Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος, γνωστοποιήθηκε πως μέχρις ότου εγκριθεί νέο Χωροταξικό Σχέδιο για τον Τουρισμό, εξακολουθεί να είναι δυνατή η ανάπτυξη τουριστικής δραστηριότητας στη χώρα, με βάση τις προβλέψεις που τυχόν υπάρχουν σε υφιστάμενα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια (πρβλ. ΣτΕ 3043/2011), καθώς και στα κατωτέρου ιεραρχικώς επιπέδου σχεδιασμού, σε σχέση με τα περιφερειακά, χωρικά σχέδια αλλά και βάσει της ισχύουσας τουριστικής νομοθεσίας και επιμέρους νομοθετημάτων που ενδεχομένως υπάρχουν για κάθε περιοχή.

Συνοπτικά, αναφέρουμε τις ρυθμίσεις που περιλαμβάνονται στην (ακυρωθείσα για τυπικούς λόγους) ΚΥΑ υπ' αριθ. 67659/9.12.2013 «Έγκριση τροποποίησης Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού», οι οποίες έθεταν ως στόχους για την ανάπτυξη του τουρισμού στην Ελληνική Επικράτεια τη διαμόρφωση συνθηκών για:

α) Την προώθηση της αειφόρου και ισόρροπης ανάπτυξης του τουρισμού της χώρας, σύμφωνα με τις φυσικές, πολιτιστικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής, με ιδιαίτερη έμφαση στην προστασία, ανάδειξη και αποκατάσταση του περιβάλλοντος, της πολιτιστικής κληρονομιάς και του τοπίου και ειδικότερα την προστασία των υδατικών πόρων και του εδάφους και τη διατήρηση της βιοποικιλότητας.

β) Τη μετάβαση από ένα μαζικό, αδιαφοροποίητο και μονοθεματικό τουρισμό σε έναν ποιοτικό, διαφοροποιημένο και πολυθεματικό τουρισμό, οικονομικά αποδοτικότερο, που απευθύνεται σε κοινό με υψηλότερες απαιτήσεις, που δεν αρκείται στο καθιερωμένο τουριστικό πρότυπο «ήλιος–θάλασσα».

γ) Την άμβλυνση της εποχικότητας του τουρισμού της χώρας και την αύξηση της μέσης κατά κεφαλή δαπάνης μέσω της προώθησης τουριστικών καταλυμάτων υψηλής ποιότητας υπηρεσιών και υποδομών, της διείσδυσης διεθνών αλυσίδων επώνυμων ξενοδοχείων και της προώθησης σύγχρονων τουριστικών προϊόντων, όπως τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα και οι οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων.

δ) Την αναβάθμιση των υφιστάμενων μονάδων χαμηλών κατηγοριών.

ε) Τη διάχυση των ευκαιριών ανάπτυξης τουρισμού και την ενίσχυση λιγότερο τουριστικά αναπτυγμένων περιοχών, που έχουν σημαντικές προοπτικές ανάπτυξης, σε συνδυασμό με την αξιοποίηση ειδικών – εναλλακτικών μορφών τουρισμού.

στ) **Τον περιορισμό της διάσπαρτης δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων σε περιοχές εκτός σχεδίων πόλεων και ορίων οικισμών, μέσω της θεσμοθέτησης ζωνών με χρήση γης «τουρισμός–αναψυχή» και οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων.**

ζ) Την αξιοποίηση κατά προτεραιότητα, ιδιαίτερων στοιχείων των τοπικών φυσικών και πολιτισμικών πόρων σε αναπτυγμένες και αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές στην κατεύθυνση διαφοροποίησης του τοπικού τουριστικού προϊόντος και επιμήκυνσης της τουριστικής περιόδου.

η) Τη δημιουργία δικτύων φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, που θα αναδεικνύουν και αξιοποιούν το σύνολο των ιστορικών και πολιτιστικών πόρων (αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά ήθη και έθιμα) και θα συνδέονται με τη σύγχρονη κοινωνική, πολιτιστική και οικονομική δραστηριότητα, με έμφαση στην προώθηση τοπικών προϊόντων υψηλών προδιαγραφών.

θ) **Τη διεύρυνση του φάσματος των προσφερόμενων τουριστικών προϊόντων και υπηρεσιών λαμβάνοντας υπόψη τις φυσικές, πολιτιστικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής**.

ι) Την τουριστική αξιοποίηση, στο πλαίσιο των κατευθύνσεων του παρόντος, της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου.

ια) Την ανάπτυξη και οργάνωση του εθνικού χώρου για τον τομέα του τουρισμού λαμβάνοντας υπόψη τα όσα προβλέπονται για άλλους τομείς ή κλάδους παραγωγικών δραστηριοτήτων.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΚΥΑ του 2013 η περιοχή ενδιαφέροντος του προτεινόμενου επενδυτικού σχεδίου, ανήκει στην κατηγορία των **Αναπτυσσόμενων τουριστικά περιοχών**, στην οποία υπάγονται περιοχές που εμφανίζουν ή έχουν αποκτήσει σταδιακά σημαντική δυναμική τουριστικής ανάπτυξης και προορίζονται, έναντι άλλων, κατά προτεραιότητα, για την περαιτέρω ανάπτυξη οργανωμένων τουριστικών παρεμβάσεων με αναπτυξιακό χαρακτήρα. Οι στρατηγικές κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης που δίνονται για τις αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές -μεταξύ άλλων- είναι:

- Ανάπτυξη οργανωμένων τουριστικών παρεμβάσεων που θα χαρακτηρίζονται για τον ιδιαίτερο αναπτυξιακό χαρακτήρα στην ευρύτερη περιοχή. Τέτοιες παρεμβάσεις περιλαμβάνουν οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, σύνθετα τουριστικά καταλύματα και ειδικά προγράμματα τουριστικής ανάπτυξης, σε συνδυασμό με την ανάπτυξη βασικών υποδομών, όπως λιμένες, αεροδρόμια, κλπ.
- Ανάπτυξη ειδικών τουριστικών υποδομών και εγκαταστάσεων που να διευρύνουν και εμπλουτίζουν το παρεχόμενο τουριστικό προϊόν.
- Ανάδειξη στοιχείων ταυτότητας και αναγνωσιμότητας της περιοχής.
- Προώθηση μέτρων που στοχεύουν στην εξοικονόμηση ενέργειας και την βελτίωση της ενεργειακής αποδοτικότητας των εγκαταστάσεων (προώθηση ΑΠΕ, βιοκλιματικών μεθόδων σχεδιασμού, κλπ).
- Προώθηση δράσεων που στοχεύουν στην προστασία, αποκατάσταση και ανάδειξη των φυσικών και πολιτιστικών πόρων, αναγνωρίζοντας τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής.
- Ανάληψη δράσεων για την αναβάθμιση του δομημένου χώρου, με πολεοδομικές παρεμβάσεις που περιλαμβάνουν ανάπλαση κοινόχρηστων χώρων, ανάπτυξη ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνου και παροχή κινήτρων για ανάπλαση ιδιωτικών χώρων.

- Κατασκευή νέων, συμπλήρωση και αναβάθμιση υφιστάμενων τεχνικών, κοινωνικών (περίθαλψης και αθλητισμού), περιβαλλοντικών και πολιτιστικών υποδομών (μουσεία, κ.λπ.).
- Αξιοποίηση των εκάστοτε τοπικών πόρων που παρουσιάζουν ενδιαφέρον για την ανάπτυξη ειδικών –εναλλακτικών μορφών τουρισμού (αγροτουρισμού, περιηγητικού, πεζοπορικού, πολιτιστικού τουρισμού κ.λπ.).
- Επανάχρηση αξιόλογων κτιρίων ή συνόλων και παροχή κινήτρων για μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες.
- Παροχή κινήτρων για μερική ή ολική απόσυρση μη αξιόλογων, απαξιωμένων ή εγκαταλελειμμένων κτιρίων και εγκαταστάσεων χρήσης τουρισμού, καθώς και παροχή κινήτρων για κατεδάφιση μη αξιόλογων ή μη απαραίτητων ή εγκαταλελειμμένων κτιρίων που προσβάλλουν το τοπίο.
- Λήψη μέτρων για την έγκαιρη πρόληψη φαινομένων υποβάθμισης της ποιότητας των φυσικών και ανθρωπογενών πόρων.
- Βελτίωση της προσβασιμότητας των δυσπρόσιτων τουριστικών πόρων.
- Αναμόρφωση των όρων και περιορισμών της σημειακής χωροθέτησης τουριστικών καταλυμάτων με βάση τις ακόλουθες κατευθύνσεις: i) Περιορισμός της κατασκευής νέων καταλυμάτων σε κατηγορίες 3, 4 και 5 αστέρων γεγονός που γίνεται μέσω ii) της αύξησης της ελάχιστης απαιτούμενης επιφάνειας γηπέδου, σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, σε δέκα (10) στρέμματα και θέσπιση μέγιστης πυκνότητας 8, 9 και 10 κλινών/στρέμμα για ξενοδοχεία 5, 4 και 3 αστέρων, αντιστοίχως.

3.3 Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό (σχέδιο ΚΥΑ, Μάϊος 2024)

Το νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο (Ε.Χ.Π.) 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 Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου. Το σχέδιο ΚΥΑ καθώς και η ΣΜΠΕ αυτού τέθηκε σε δημόσια διαβούλευση από το ΥΠΕΝ στις 3 Ιουλίου 2024.Στόχος του νέου Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό είναι ο καθορισμός μακροπρόθεσμων και μεσοπρόθεσμων στόχων καθώς και στρατηγικών κατευθύνσεων σε εθνικό επίπεδο, με σκοπό τη χωρική διάρθρωση του τομέα του τουρισμού με όρους οικονομικής, περιβαλλοντικής και κοινωνικής βιωσιμότητας και αειφορίας. Σημαντικός παράγοντας σε αυτό το πλαίσιο είναι το γεγονός ότι ο τουρισμός αποτελεί σήμερα τον πιο δυναμικό και μεγάλο τομέα της εθνικής οικονομίας.

Ο **Δήμος Πόρου** ανήκει στις **αναπτυγμένες περιοχές (Β), οι** κατευθύνσεις οι οποίες αφορούν άμεσα τον Δήμο αναφέρονται συνοπτικά παρακάτω. Συγκεκριμένα γίνεται αναφορά στην παροχή κινήτρων για τον εκσυγχρονισμό υφιστάμενων τουριστικών καταλυμάτων με αναβάθμιση αυτών. Επιπρόσθετα δίνεται η κατεύθυνση για παροχή κινήτρων για τη μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες. **Επίσης δίνεται η κατεύθυνση, στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων περιοχές, να υπάρχει περιορισμός της δημιουργίας νέων χρήσεων μη συμβατών με την τουριστική δραστηριότητα.** Επίσης ορίζεται η θέσπιση δυνατότητας χαρακτηρισμού, τμημάτων της περιοχής ως Περιοχών Ενεργητικής Παρέμβασης και Ανάπλασης με προσδιορισμό μέτρων για την αναβάθμιση ή και την ανάπτυξη του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος. Επιπλέον αναγκαία κρίνεται η ενίσχυση των υποδομών που υποστηρίζουν την οργάνωση των προορισμών. **Οι ρυθμίσεις που ορίζονται με βάση το νέο ΠΧΣ για τον τουρισμό για την περιοχή (Β) όπου ανήκει ο δήμος Πόρου αφορούν τον καθορισμό του ελάχιστου απαιτούμενου εμβαδού γηπέδου στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, για την**

ανέγερση νέων ξενοδοχείων, το οποίο αυξάνεται σε 12 στρέμματα, μέχρι τον καθορισμό χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου. Η επιτρεπόμενη κατασκευή καταλυμάτων ορίζεται σε κατηγορίες 4 και 5 αστέρων, η ρύθμιση αυτή αφορά και την περίπτωση επέκτασης υφιστάμενου καταλύματος.

Ο δήμος Πόρου επιπρόσθετα έχει τμήμα το οποίο ανήκει στην παράκτια ζώνη (Π), οι κατευθύνσεις οι οποίες δίνονται μέσω του νέου ΕΧΠ για τον Τουρισμό για την παράκτια ζώνη (Π), αφορούν τον περιορισμό της δημιουργίας νέων χρήσεων μη συμβατών με την τουριστική δραστηριότητα, ιδιαίτερα στις περιοχές, όπως ο δήμος Πόρου, οι οποίες έχουν χαρακτηρισθεί ως αναπτυγμένες περιοχές(Β). Στην ζώνη αυτή απαγορεύεται η εγκατάσταση κτιρίων μόνιμου χαρακτήρα σε υψόμετρο μικρότερο του υψομέτρου της γραμμής αιγιαλού στην αντίστοιχη θέση, προσαυξημένο κατά 0,6 μ.

Ο **δήμος Ερμιονίδας** κατατάσσεται **στις αναπτυσσόμενες περιοχές (Γ),** όπου σύμφωνα με το ΕΧΠ για τον Τουρισμό δίνονται οι εξής κατευθύνσεις οι οποίες επηρεάζουν την περιοχή επέμβασης, όπως παροχή κινήτρων για εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων τουριστικών καταλυμάτων και μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες. Επιπλέον δίνεται η κατεύθυνση **για αναβάθμιση και μετατροπή των υφιστάμενων ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε ΟΜΑΤ.** Επιπρόσθετα, δίνεται η κατεύθυνση περιορισμού της δημιουργίας χρήσεων μη συμβατών με την τουριστική δραστηριότητα, ιδίως βιομηχανικών εγκαταστάσεων, εγκαταστάσεων χονδρικού εμπορίου, κτίρια και γήπεδα αποθήκευσης κ.α. Ακόμα δίνεται η δυνατότητα χαρακτηρισμού, τμημάτων της περιοχής ως περιοχών Ενεργητικής Παρέμβασης και Ανάπλασης με προσδιορισμό μέτρων για την αναβάθμιση ή και την ανάπτυξη του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος. **Οι ρυθμίσεις, οι οποίες αφορούν τις κατασκευές νέων καταλυμάτων σε κατηγορίες 3,4 και 5 αστέρων, το μέτρο αυτό αφορά και τις επεκτάσεις υφιστάμενων καταλυμάτων. Ο δήμος Ερμιονίδας, όσον αφορά την κατηγοριοποίηση με βάση τα ειδικά γεωργικά χαρακτηριστικά, έχει περιοχές οι οποίες εμπίπτουν στην (Π) παράκτια ζώνη,**

και για αυτή την ζώνη, όπως και την ευρύτερη περιοχή, προτείνεται ο περιορισμός της δημιουργίας νέων χρήσεων μη συμβατών με την τουριστική δραστηριότητα. Οι ρυθμίσεις οι οποίες προτείνονται, αφορούν την απαγόρευση της εγκατάστασης κτιρίων μόνιμου χαρακτήρα σε υψόμετρο μικρότερο της γραμμής αιγιαλού στην αντίστοιχη θέση με προσαύξηση κατά 0.60μ.

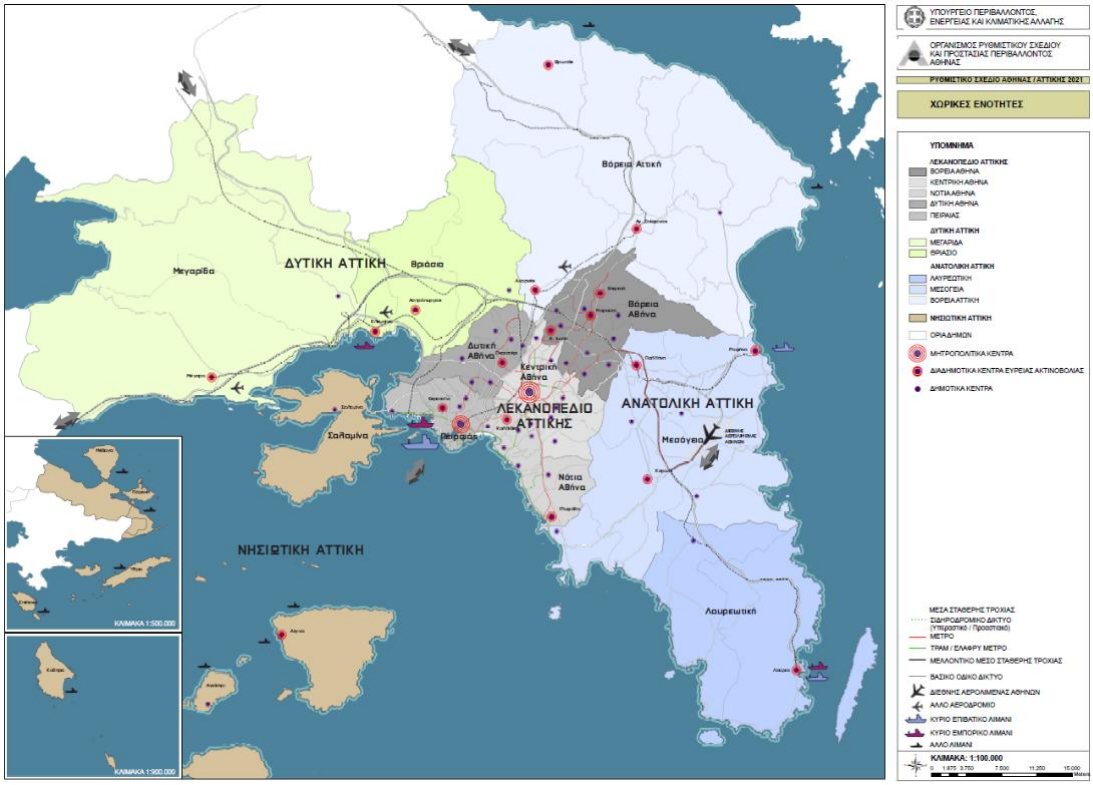
3.4 Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας - Αττικής

Για την Περιφέρεια Αττικής θέση Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου επέχει το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (ν. 4447/2016 αρθρ. 6 όπως τροπ. με το αρθρ. 8 του ν. 4759/2020).

Το Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας - Αττικής είναι το σύνολο των στόχων, των κατευθύνσεων πολιτικής, των προτεραιοτήτων, των μέτρων και προγραμμάτων που προβλέπονται ως αναγκαίων για τη χωροταξική, πολεοδομική και οικιστική οργάνωση της Αττικής και την προστασία του περιβάλλοντος, σύμφωνα με τις αρχές της Βιώσιμης Ανάπτυξης.

Όσον αφορά στους **στρατηγικούς στόχους του Ρ.Σ.Α.** οι οποίοι επηρεάζουν την περιοχή επέμβασης συνοψίζονται παρακάτω:

- Ο διεθνής ρόλος συναρτάται και ολοκληρώνεται με το ρόλο της Αττικής ως πόλος ενίσχυσης της αναπτυξιακής δυναμικής της χώρας, καθώς και με την προώθηση και βελτίωση δικτυώσεων με τα άλλα αστικά κέντρα και τις όμορες Περιφέρειες, όπως αυτή της Πελοποννήσου, στην οποία ανήκει και ο Δήμος Ερμιονίδας ο έτερος δήμος της Περιοχής Επέμβασης.
- Ο ρόλος σε εθνικό και διαπεριφερειακό επίπεδο ισχυροποιείται εκτός των άλλων με τον συντονισμό πολιτικών και διαχείρισης με τις όμορες Περιφέρειες για θέματα παραγωγικών δραστηριοτήτων, μεταφορών και περιβάλλοντος.
- Χωρική αναδιάρθρωση των παραγωγικών κλάδων με κατεύθυνση την ανάπτυξη δυναμικών, υπερεθνικής σημασίας, κλάδων σε στρατηγικούς τομείς.
- Εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων δραστηριοτήτων, διατήρηση της ισορροπίας της παραγωγικής βάσης και αντιμετώπιση της ανεργίας.



Χάρτης 14: Χάρτης Χωρικών Ενοτήτων νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας -Αττικής (ν. 4277/2014)

Ο δήμος Πόρου ανήκει στην Χωρική Ενότητα της Νησιωτικής Αττικής στην οποία περιλαμβάνονται οι παρακάτω δήμοι: Αίγινας, Τροιζηνίας, Αγκιστρίου, Σαλαμίνας, Σπετσών, Ύδρας, Πόρου και Κυθήρων, καθώς και την κοινότητα Αντικυθήρων.

Για την χωρική ενότητα της Νησιωτικής Αττικής προωθούνται μεταξύ άλλων **οι εξής κατευθύνσεις για την οργάνωσή τους**:

- Προωθείται η **ανάπτυξη του τουρισμού** υπό το πρίσμα της δικτύωσης με την περιοχή της Αθήνας–Αττικής, **προκειμένου ο νησιωτικός χώρος της Περιφέρειας να αποτελεί συνδυασμένο προορισμό διεθνούς εμβέλειας**.

- Προκρίνεται η ήπια ανάπτυξη, ανάλογα με τα κατά τόπους συγκριτικά πλεονεκτήματα, με έμφαση στο σεβασμό της ευαισθησίας του νησιώτικου και παράκτιου τοπίου και περιβάλλοντος. **Η ήπια οικιστική ανάπτυξη πρέπει να συσχετίζεται με την αναζωογόνηση των φθινόντων οικισμών και την περιορισμένη επέκταση των υπαρχόντων**.

- Προωθούνται ειδικά **επιλεγμένες μορφές τουρισμού** και η διασύνδεσή τους με δίκτυο πολιτισμικών και τουριστικών, χερσαίων και θαλάσσιων διαδρομών.
- Επιδιώκεται **η διατήρηση του πρωτογενούς τομέα**, όπου υπάρχουν οι προϋποθέσεις ανάπτυξής του, όπως σε Αίγινα, Σαλαμίνα, Πόρο, Τροιζηνία, με επιπλέον ανάπτυξη ειδικών καλλιεργειών και δραστηριοτήτων εκμετάλλευσής τους. Επιβάλλεται, παράλληλα, η διατήρηση και αξιοποίηση των παραδοσιακών δραστηριοτήτων του δευτερογενούς τομέα, σε συνδυασμό με τις λοιπές αναπτυξιακές δραστηριότητες των νησιών.
- Επιδιώκεται η **οργάνωση των νησιών του Αργοσαρωνικού** με ενίσχυση των συνδέσεων και λειτουργική μεταξύ τους συσχέτιση.

Όσον αφορά στους στόχους για την ανάπτυξη στον **τομέα του Τουρισμού,** ο οποίος αποτελεί μία βασική παραγωγική δραστηριότητα για τον δήμο Πόρου, όπως αναφέρθηκε παραπάνω, με βάση το Ρ.Σ.Α. είναι συνοπτικά οι παρακάτω:

-Εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των φυσικών πόρων και περιβαλλοντική αναβάθμιση περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος.

-Ποιοτική αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος και η προώθηση του εκσυγχρονισμού και της αναβάθμισης των υφιστάμενων καταλυμάτων.

-Διευκόλυνση της πρόσβασης στους τουριστικούς προορισμούς από τον διεθνή και από τον εθνικό χώρο.

Οι κατευθύνσεις χωρικού σχεδιασμού για την ανάπτυξη του τουρισμού, οι οποίες αφορούν και την περιοχή επέμβασης είναι οι εξής:

-Προώθηση χωρικής διαφοροποίησης της τουριστικής προσφοράς, ανάλογα με το χαρακτήρα και τις δυνατότητες κάθε χωροταξικής ενότητας και τις αλληλεξαρτήσεις με τις παρακείμενες περιφέρειες. Αναφορά γίνεται και στη Περιφέρεια Πελοποννήσου και συγκεκριμένα στον Νομό Αργολίδας όπου ανήκει ο Δήμος Ερμιονίδας .

-Αναβάθμιση και εκσυγχρονισμός της υφιστάμενης τουριστικής υποδομής, καθώς και η δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων.

-Δημιουργία και ανάδειξη διαδρομών και δικτύων περιοχών που συγκεντρώνουν στοιχεία φυσικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος. Στις περιοχές αυτές εμπίπτει και το νησιωτικό σύμπλεγμα Αττικής.

-Η κατασκευή νέων καταλυμάτων επιτρέπεται εντός των θεσμοθετημένων ζωνών των Γ.Π.Σ. και Ζ.Ο.Ε.

Επιπρόσθετα, λαμβάνοντας υπόψη, τους πλούσιους πολιτιστικούς πόρους του Δήμου Πόρου, πρέπει να αναφερθεί ότι το Ρ.Σ.Α. για την παραγωγική δραστηριότητα του τουρισμού, προωθεί υποδομές κατά προτεραιότητα, για την ανάπτυξη μορφών τουρισμού, όπως ο πολιτιστικός, αλληλοεπιδρώντας έτσι και με την άλλη βασική παραγωγική δραστηριότητα του δήμου, αυτή του πολιτισμού.

Επιπλέον στην παράκτια ζώνη της Αττικής εξειδικεύονται οι περιοχές σε κατηγορίες οι οποίες συνοπτικά είναι:

-Ζώνες συγκέντρωσης αναπτυξιακών οικονομικών δραστηριοτήτων.

-Πόλοι σημειακής ανάπτυξης της τουριστικής υποδομής και της αναψυχής.

-Ζώνες ήπιας αναψυχής και τουρισμού, οι οποίες περιλαμβάνουν περιοχές Α και Β κατοικίας.

-Ζώνες προστασίας και ανάδειξης, φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος

-Δημόσια ακίνητα.

Όσον αφορά στους ειδικότερους στόχους και κατευθύνσεις για τον παράκτιο χώρο, στην παρούσα μελέτη γίνεται αναφορά στις ζώνες οι οποίες αφορούν εν δυνάμει στον δήμο Πόρου.

Συγκεκριμένα για τους πόλους σημειακής ανάπτυξης της τουριστικής υποδομής και αναψυχής, προβλέπονται εκτός των άλλων:

-Εκσυγχρονισμός και βελτίωση των υποδομών των υφιστάμενων μαρίνων .

-Οργάνωση των περιοχών συγκέντρωσης υφιστάμενων ξενοδοχειακών μονάδων με πολεοδομικά εργαλεία και έλεγχο των τάσεων εντατικοποίησης της χρήσης. Προσανατολισμός της ανάπτυξης νέων μονάδων σε οργανωμένες ζώνες προς πολεοδόμηση με αποφυγή της εκτός σχεδίου δόμησης.

Συμπερασματικά, σύμφωνα με το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (Ρ.Σ.Α.), η περιοχή μελέτης που προορίζεται για επένδυση υπάγεται στους βασικούς περιορισμούς της ευρύτερης Χωρικής Ενότητας της Νησιωτικής Αττικής. Ειδικότερα, προωθείται η ήπια ανάπτυξη στον Δήμο Πόρου, με έμφαση σε τουριστικές δραστηριότητες που εναρμονίζονται με το φυσικό και το δομημένο περιβάλλον, ενώ δίνεται προτεραιότητα σε υψηλές προδιαγραφές και οργανωμένη πολεοδόμηση.

3.5 Αναθεώρηση ΠΧΠ Περιφέρειας Πελοποννήσου

Με την υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΧΩΡΣ/36777/477/3.04.2025 Υπουργική απόφαση εγκρίθηκε η αναθεώρηση του Π.Χ.Π. Πελοποννήσου (ΦΕΚ 186 Δ'). Οι Στρατηγικές Επιλογές Προτεραιότητας για την εξωστρεφή ανάπτυξη της Περιφέρειας Πελοποννήσου συνοπτικά είναι οι εξής:

- Ολοκλήρωση Υποδομών Στρατηγικού Χαρακτήρα
- Ενίσχυση Εξωστρέφειας, διαπεριφερειακής και ενδοπεριφερειακής Συνοχής
- Μεγέθυνση του ρόλου του πρωτογενούς τομέα
- Χωρική Οργάνωση Παραγωγικών Δραστηριοτήτων
- Αξιοποίηση Ηλιακού και Αιολικού Δυναμικού
- Πολυμορφική Τουριστική Ανάπτυξη
- Βιώσιμη Εκμετάλλευση Φυσικών Πόρων
- Υλοποίηση του ΠΧΠ από τα υποκείμενα επίπεδα χωρικού σχεδιασμού

Τμήμα της προς ανάπτυξη περιοχής μελέτης ανήκει στην Π.Ε Αργολίδας και ειδικότερα στο Δήμο Ερμιονίδας. Όσον αφορά τον τουρισμό οι κατευθύνσεις που δίνει για την Π.Ε της Αργολίδας είναι οι εξής:

- **Αξιοποίηση κατευθύνσεων και εργαλείων τουριστικής ανάπτυξης (Οργανωμένος Υποδοχέας Τουριστικών Δραστηριοτήτων, Σύνθετο τουριστικό κατάλυμα, κ.λπ.).**

- Ενίσχυση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων συνέργειας με τον πρωτογενή τομέα.

- Θαλάσσιος τουρισμός

-Υποδομές κρουαζιέρας σε Ναύπλιο.

- Μαρίνες Ναυπλίου, Ερμιόνης, Πόρτο Ύδρα (πρόβλεψη επαρκούς χερσαίου χώρου για υποστηρικτικές και λοιπές δραστηριότητες που υποστηρίζουν τη βιωσιμότητα της επένδυσης).

-Τουριστικά καταφύγια (Νέας Επιδαύρου, Ιρίων, Πόρτο Χέλι, Σαλάντι).

-Υποδομές καταδυτικού και υποβρύχιου αρχαιολογικού τουρισμού (ενδεικτικά: Τολό, Πόρτο Χέλι, Κοιλάδα, Ν. Επίδαυρος).

- Περιηγητικός-Ορεινός τουρισμός σε όλους τους ορεινούς όγκους της ΠΕ Αργολίδας και κατά προτεραιότητα στους ορεινούς όγκους της δυτικής Αργολίδας. Οριοθέτηση περιπατητικών μονοπατιών σύνδεσης με την ορεινή Κορινθία (Ολίγυρτος 1.935μ.) και την Αρκαδία. Σύνδεση με το μονοπάτι Ε4.

- Θρησκευτικός τουρισμός (ενδεικτικά: Μονή Ταλαντίου, Μονή Αυγού (Δήμος Ερμιονίδας), Μονή Αγνούντος).

- Ενίσχυση επισκεψιμότητας αρχαιολογικού χώρου Επιδαύρου με Μουσείο, Συνεδριακό – Πολιτιστικό Κέντρο, Κέντρο Έρευνας Αρχαίου Ελληνικού Δράματος και διερεύνηση καινοτόμων ιδεών αξιοποίησης του ιδιαίτερου συμβολισμού της περιοχής, π.χ. Ορκωμοσία Νέων Ιατρών αποφοίτων από ελληνικά και ξένα πανεπιστήμια.

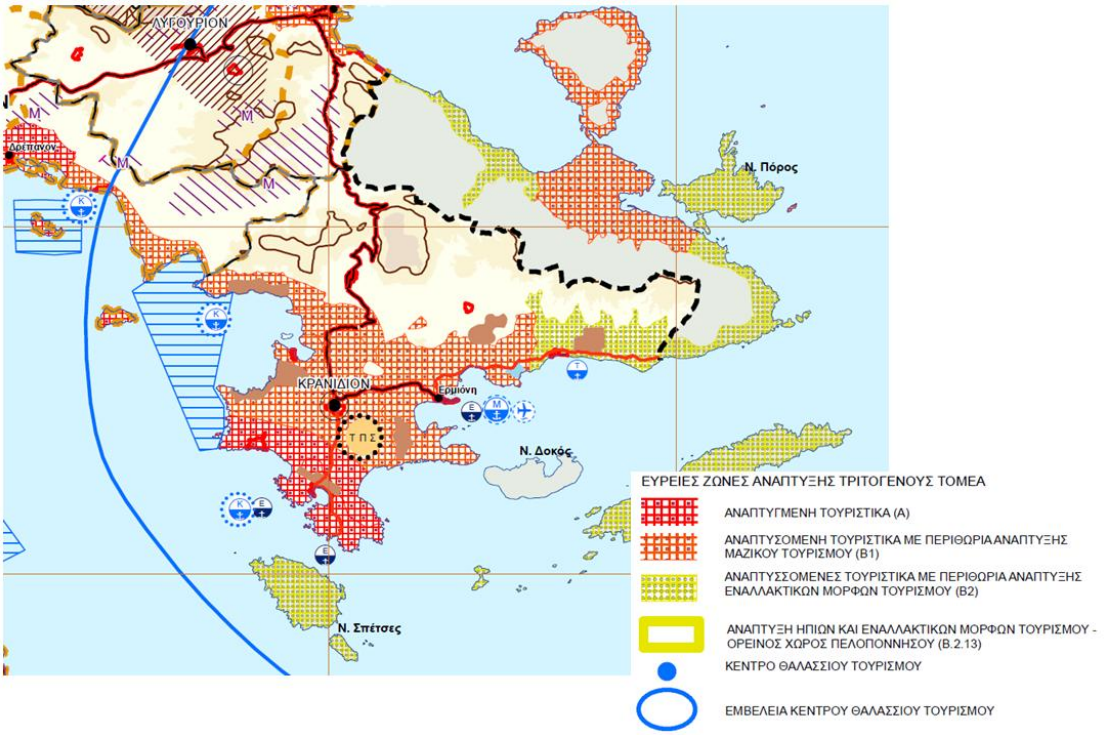
- Ενίσχυση Συνεδριακού Τουρισμού.
- Προώθηση λοιπών μορφών εναλλακτικού τουρισμού, ενδεικτικά: αιωροπτερισμός, γεωτουρισμός (π.χ. σπήλαιο Φράγχθι (Δήμος Ερμιονίδας), φαράγγι Καταφύκι Ερμιόνης (Δήμος Ερμιονίδας), φαράγγι Βόθουλας Νέας Επιδαύρου, φαράγγι Καρναζέικων), κ.λπ.

Όσον αφορά τον τριτογενή τομέα, αποτελεί το κύριο παραγωγικό τομέα του Δήμου. Επιπρόσθετα, η καταλυτική θέση του Δήμου επηρεάζει μέσω του τουρισμού την γενικότερη ανάπτυξη της Αργολίδας. **Προτείνεται λοιπόν η αξιοποίηση κατευθύνσεων και εργαλείων τουριστικής ανάπτυξης μέσω Οργανωμένων Υποδοχέων Τουριστικών Δραστηριοτήτων, Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα κ. λπ.)** . Επιπρόσθετα γίνεται αναφορά στην εξειδίκευση του θαλάσσιου τουρισμού, με δημιουργία ή εξυγίανση Μαρίνων , όπως αυτή της Ερμιόνης και του Πόρτο Ύδρα, με πρόβλεψη επαρκούς χερσαίου χώρου για λοιπές δραστηριότητες οι οποίες υποστηρίζουν τη βιωσιμότητα της επένδυσης. Επίσης προτείνονται τουριστικά καταφύγια στο Πόρτο Χέλι και στο Σαλάντι αλλά και υποδομές καταδυτικού και υποβρύχιου αρχαιολογικού τουρισμού επίσης στο Πόρτο Χέλι και στο Σαλάντι. Παρατηρούμε δηλαδή ότι περιοχές με δυνατότητες σε αυτόν το τομέα, όπου τώρα δεν βρίσκονται σε ακμή, προτείνεται να αξιοποιηθούν.

Στον παρακάτω χάρτη προτείνονται οι ευρείες ζώνες ανάπτυξης τριτογενούς τομέα (βλέπε παρακάτω χάρτη). Το νότιο και δυτικό παραλιακό μέτωπο της Δ.Ε. Κρανιδίου κατατάσσεται στην ανεπτυγμένη τουριστικά ζώνη (Α), το υπόλοιπο παραλιακό κυρίως τμήμα κατατάσσεται στην αναπτυσσόμενη τουριστικά ζώνη με περιθώρια ανάπτυξης (Β1) εξαιρούμενο το τμήμα **ανατολικά που συνορεύει με τον Δήμο Πόρου το οποίο χαρακτηρίζεται ως αναπτυσσόμενη τουριστικά ζώνη με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού (Β2).** Τα παραπάνω έρχονται σε αντίθεση με το προς θεσμοθέτηση Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό (ΚΥΑ 2024), στο οποίο όλος Δήμος Ερμιονίδας χαρακτηρίζεται ως αναπτυσσόμενος.

Χάρτης 15: Χάρτης Χωρικών Ενοτήτων νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας -Αττικής (ν. 4277/2014)

Χάρτης 16: Χωροταξική Οργάνωση του Δήμου Ερμιονίδας με βάση την πρόταση του ΠΧΠ Πελοποννήσου



Ως προς το τοπίο προτείνεται **κυρίως, ο δραστικός περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης και η εφαρμογή της αρχής της συνεκτικής πόλης**. Αναφορά γίνεται και στην Παραθεριστική κατοικία. Στον δήμο Ερμιονίδας έχει καταγραφεί ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας με βάση τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης. Οι περιοχές αυτές προτείνεται να οργανωθούν πολεοδομικά μετά από διεύρυνση στο επίπεδο του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου. Επίσης η ύπαρξη θεσμοθετημένων περιοχών ΠΕΡΠΟ παραθεριστικής κατοικίας, οι οποίες δεν έχουν ενεργοποιηθεί στην πλειονότητά τους, προτείνεται η διερεύνηση στο πλαίσιο υποκείμενου πολεοδομικού σχεδιασμού (ΤΠΣ / ΕΠΣ) της δυνατότητας υλοποίησης των αναπτύξεων αυτών, λαμβάνοντας υπόψη τη φέρουσα ικανότητα και τους περιβαλλοντικούς πόρους της περιοχής.

Συμπερασματικά, η προς ανάπτυξη περιοχή μελέτης ακολουθεί τους γενικότερους στόχους του αναθεωρημένου Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου (ΠΧΠ) Πελοποννήσου, καθώς εντάσσεται σε αναπτυσσόμενη τουριστική ζώνη με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού (Β2). Στην περιοχή μελέτης προτείνεται ήπια οργανωμένη τουριστική ανάπτυξη

αναψυχής και σύνδεση με τον πρωτογενή τομέα μέσω Πολυλειτουργικού Αγροκτήματος.

3.6 Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

Στους Δήμους Πόρου και Ερμιονίδας έχουν εγκριθεί Γ.Π.Σ., οι ρυθμίσεις των οποίων δεν περιλαμβάνουν την περιοχή της προτεινόμενης ανάπτυξης. Παρακάτω παρουσιάζονται ωστόσο οι βασικές τους προβλέψεις.

Δήμος Πόρου

Το Γ.Π.Σ. του Πόρου έχει συνταχθεί με τις διατάξεις και προδιαγραφές του ν. 1337/1983.

Κατά συνέπεια οι θεσμικές ρυθμίσεις των εν λόγω Γ.Π.Σ. καλύπτουν μόνον όλες τις πολεοδομημένες ή τις προς πολεοδόμηση περιοχές ενός Δήμου ή Κοινότητας, και επομένως δεν αφορούν την περιοχή επέμβασης.

Επίσης με βάση το Π.Δ. (22/6/1983, Φ.Ε.Κ. 284Δ'/1983) καθορίστηκε η Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου και κατώτατου ορίου κατάτμησης σε ολόκληρη την εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού προϋφιστάμενων του 1923. Με τον ν. 3212/2003 (Φ.Ε.Κ. 308^{A}'/2003) αρθρ. 13 παρ. 20 αφαιρέθηκε η περιοχής της τέως επαρχίας Τροιζηνίας και συνεπώς και ο Δήμος του Πόρου. Συνεπώς για τον Δήμο Πόρου δεν έχει ισχύ η συγκεκριμένη Ζ.Ο.Ε.

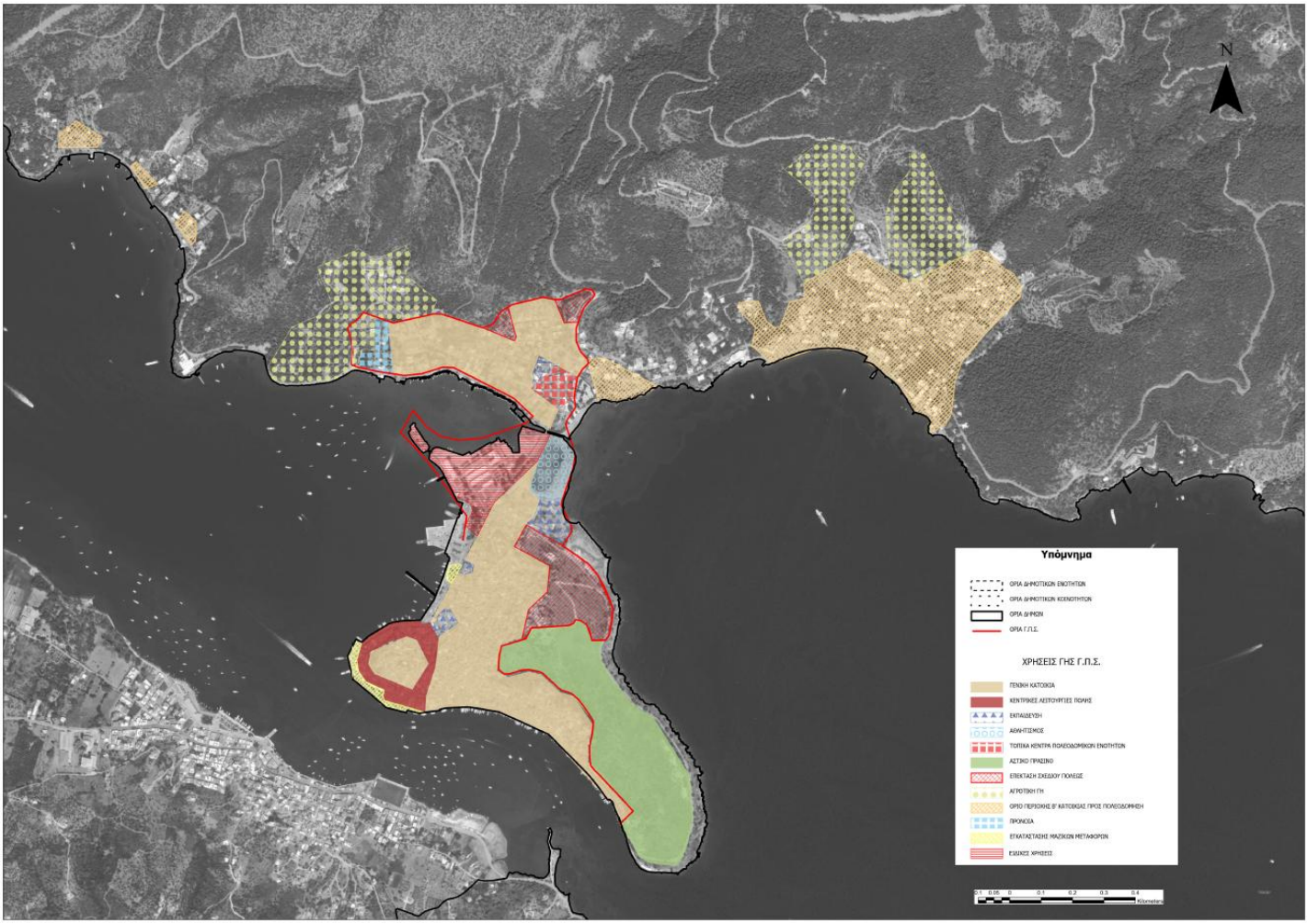
Στο πλαίσιο του Γ.Π.Σ. περιλαμβάνονται ακόμη κατευθύνσεις που δόθηκαν για την του Γ.Π.Σ. περιοχή, οι οποίες δεν αποτελούν θεσμικές ρυθμίσεις χρήσεων γης αλλά κατευθύνσεις για μελλοντικό σχεδιασμό Ζ.Ο.Ε., ο οποίος εν προκειμένω ουδέποτε προωθήθηκε.

Οι κατευθύνσεις για την εκτός Γ.Π.Σ. περιοχή παρουσιάζονται στον ακόλουθο χάρτη:

-Στην περιοχή «Νεώριο», προτείνονται τρεις περιοχές Β' κατοικίας για πολεοδόμηση

-Αντίστοιχα στην περιοχή της Κυανής Ακτής (Ασκέλι) προτείνεται εκτεταμένη περιοχή Β' κατοικίας για πολεοδόμηση.

- Ανατολικά και όμορα με το όριο του Γ.Π.Σ. προτείνεται μία ακόμα περιοχή Β’ κατοικίας για πολεοδόμηση. Η περιοχή, δεν διέπεται από κάποιο θεσμικό καθεστώς, και σήμερα αποτελεί μία άτυπη οικιστική συγκέντρωση.



Χάρτης 17: Πολεοδομική Οργάνωση -Λειτουργίες, (Πηγή: Φ.Ε.Κ. 720Δ’/1991-χάρτης Π-1.11, ίδια επεξεργασία)

Άλλες κατευθύνσεις για την εκτός του Γ.Π.Σ. περιοχή στο πλαίσιο προστασίας του περιβάλλοντος αφορούν:

-Ζώνη προστασίας ακτών

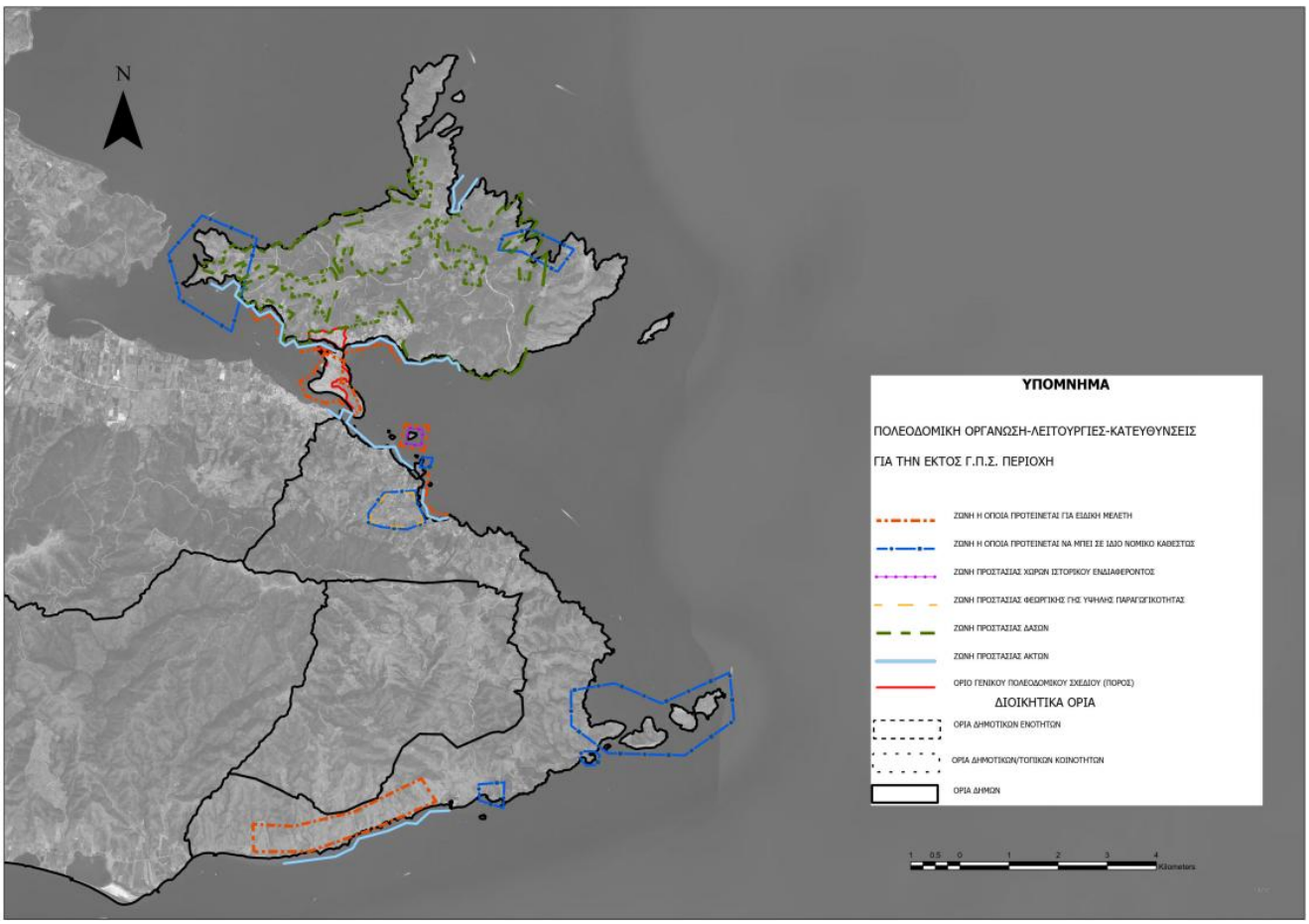
-Ζώνη προστασίας δασών

-Ζώνη προστασίας γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας

-Ζώνη προστασίας ιστορικού ενδιαφέροντος

-Ζώνη που προτείνεται να μπει σε ίδιο νομικό καθεστώς και αφορά κυρίως σε περιοχές προστασίας (αρχαιολογικές θέσεις, προστασίας τοπίου κ.α.).

-Ζώνη που προτείνεται για ειδική μελέτη (προτάσεις οι οποίες αφορούν επεκτάσεις εγκεκριμένου σχεδίου, διαμόρφωσης χώρων κοινωνικού τουρισμού κ.α.). Στην συγκεκριμένη ζώνη ειδικά στο ηπειρωτικό τμήμα του Δήμου παραλιακά, στα όρια με τον Δήμο Ερμιονίδας προτείνεται ζώνη ειδικής μελέτης. Η περιοχή αυτή έχει δυνατότητες εκμετάλλευσης κυρίως για τουριστικές εγκαταστάσεις και παραθεριστικές κατοικίες. Εντός της παραπάνω ζώνης εμπίπτει και τμήμα υπό μελέτη περιοχής.



Χάρτης 18: Πολεοδομική οργάνωση-Λειτουργίες -κατευθύνσεις για την εκτός Γ.Π.Σ. περιοχή, (Πηγή: Φ.Ε.Κ. 720Δ’/1991-χάρτης Π-1.9, ίδια επεξεργασία)

Χάρτης 19: Πολεοδομική οργάνωση-Λειτουργίες -κατευθύνσεις για την εκτός Γ.Π.Σ. περιοχή, Έκταση επέμβαση (κόκκινο περίγραμμα) (Πηγή: Φ.Ε.Κ. 720Δ'/1991-χάρτης Π-1.9, ίδια επεξεργασία)

Δήμος Ερμιονίδας

Ο χωρικός σχεδιασμός του Δήμου Ερμιονίδας ρυθμίζεται σήμερα από τα ακόλουθα διατάγματα και αποφάσεις :

- Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Γ.Π.Σ. Κρανιδίου (Έγκριση)-Υ.Α. 83689/3608 (Φ.Ε.Κ. 166Δ'/1986)-(τροποποίηση)-Υ.Α. 20756/4186 (Φ.Ε.Κ. 645Δ'/1997)
- Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Γ.Π.Σ. Ερμιόνης (Έγκριση) – Υ.Α. 5660 (Φ.Ε.Κ. 194Δ'/2003)

Επισημαίνεται ότι το Γ.Π.Σ. του Κρανιδίου έχει συνταχθεί με τις διατάξεις και προδιαγραφές του ν. 1337/1983. Το Γ.Π.Σ. Ερμιόνης εγκρίθηκε και αυτό στο πλαίσιο του ν. 1337/1983 κατά το άρθρο 4 παρ. 11 του ν. 2508/1997.

Κατά συνέπεια οι θεσμικές ρυθμίσεις των εν λόγω Γ.Π.Σ. καλύπτουν μόνον όλες τις πολεοδομημένες ή τις προς πολεοδόμηση περιοχές ενός Δήμου ή Κοινότητας, επίσης μέσα στο πλαίσιο του Γ.Π.Σ. καθορίζεται ενδεχόμενη χωροθέτηση βιομηχανικών και βιοτεχνικών περιοχών και περιοχών άλλων ειδικών χρήσεων στην έκταση της Ζ.Ο.Ε. περί την πόλη ή τον οικισμό. Οι παραπάνω περιοχές εκτός Γ.Π.Σ. αποτελούν κατευθύνσεις και δεν υφίσταται κάποια θεσμοθετημένη Ζ.Ο.Ε.

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Κρανιδίου

Το Γ.Π.Σ. Κρανιδίου εγκρίθηκε με την Υπουργική Απόφαση με αριθμ. 83689/3608/12_12_1985 (Φ.Ε.Κ. 166Δ'/1986). Το εν λόγω Γ.Π.Σ. τροποποιήθηκε με την Υπουργική Απόφαση 20756/4186/ 7_7_1997 (Φ.Ε.Κ.645Δ'/1997).

Όσον αφορά στην εκτός σχεδίου περιοχή στο Γ.Π.Σ. της έγκρισης προτείνονται συγκεκριμένες ζώνες αλλά και κατευθύνσεις, όπως παρουσιάζονται παρακάτω.

- Χωροθέτηση Ζώνης χονδρεμπορίου στην συμβολή του περιφερειακού δρόμου και της οδού προς Πόρτο -Χέλι.
- Χωροθέτηση Βιοτεχνικού -Βιομηχανικού Πάρκου στην Περιοχή «Αυλώνα».
- Χωροθέτηση τουρισμού αναψυχής στην νοτιοδυτική πλευρά του οικισμού.
- Καθορισμός ζωνών οικονομικών και θεσμικών κινήτρων και πολεοδομικών μηχανισμών

  -Ζώνη ειδικών κινήτρων στην βιομηχανική περιοχή

  -Ζώνη ενεργού πολεοδομίας νότια του σημερινού οικισμού παρά τον άξονα προς Πόρτο -Χέλι.

- Καθορισμών νέων αναπτυξιακών ζωνών εξυγίανσης κατοικίας

  -Ζώνη χονδρεμπορίου στην νότια είσοδο της πόλης

  -Αμιγής ζώνη τουριστικής ανάπτυξης

Επιπρόσθετα προτείνονται μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος με την δημιουργία των παρακάτω ζωνών όπως εμφανίζεται στον παρακάτω χάρτη:

-Ζώνες προστασίας ακτών από την ρύπανση των βιομηχανιών και τα λύματα των ξενοδοχειακών μονάδων

-Ζώνες προστασίας γεωργικής υψηλής παραγωγικότητας. Προτείνεται να καταλάβει τα όρια των ελαιώνων.

-Απομάκρυνση σε νέες θέσεις οχλουσών χρήσεων και σε κοινό σημείο συγκέντρωσης των λυμάτων τους για βιολογικό καθαρισμό.

Στους χάρτες τους οποίους συνοδεύουν το κείμενο της Υ.Α. εμφανίζονται προτεινόμενες «περιαστικές» Ζ.Ο.Ε., οι οποίες δεν έχουν θεσμοθετηθεί. Συγκεκριμένα όπως εμφανίζονται και στους παρακάτω χάρτες:

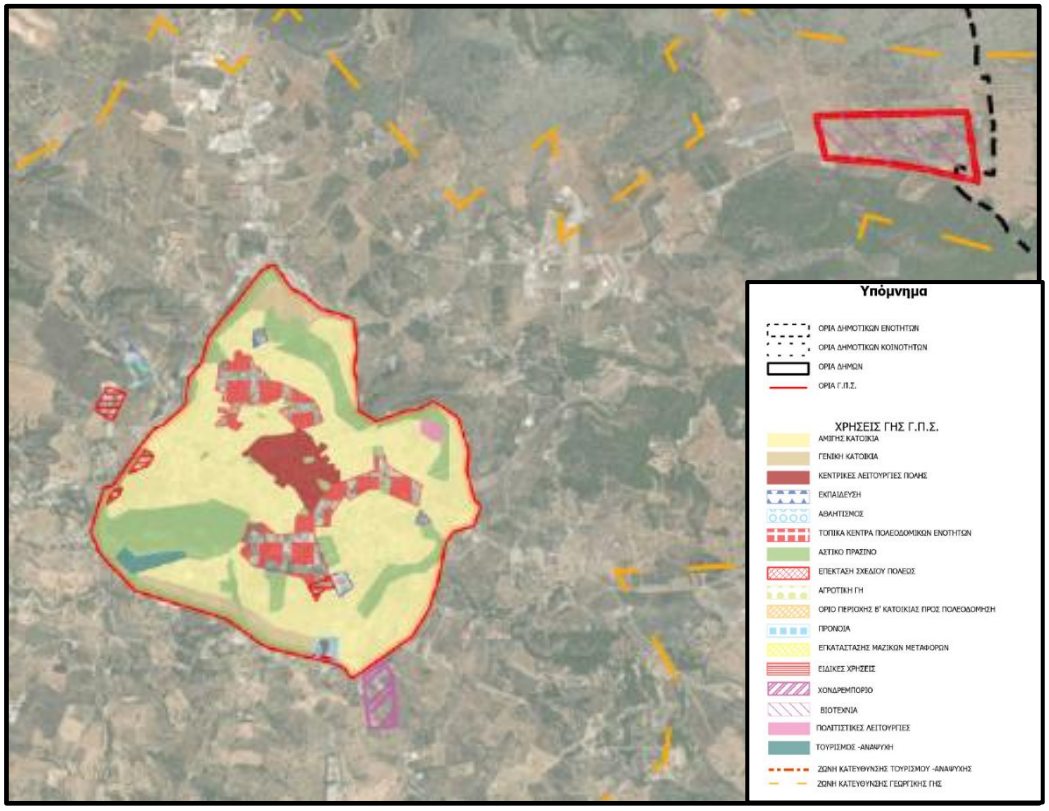
-Ζ.Ο.Ε. περιμετρικά του σχεδίου πόλης με χρήση Γεωργική Γη.

- Ζ.Ο.Ε. στην παράκτια ζώνη δυτικά και στην παράκτια ζώνη ανατολικά με χρήση Τουρισμό -Αναψυχή.

Το Γ.Π.Σ. Κρανιδίου τροποποιήθηκε με την Υπουργική Απόφαση με αριθμ. 20756/4186 (Φ.Ε.Κ. 645Δ'/1997).

Με την τροποποίηση αυτή, επεκτείνεται το όριο του Γ.Π.Σ και καθορίζονται χρήσεις γης.

Στην εκτός σχεδίου πόλεως περιοχή (εντός Γ.Π.Σ. με βάση την Υ.Α της έγκρισης του 1986) καθορίζονται περιοχές με χρήση βιοτεχνίας σύμφωνα με το άρθρο 5 του από 23.2.1987 π.δ. (Φ.Ε.Κ. 166Δ'/1987), κατά μήκος της περιφερειακής οδού Αθήνα -Πόρτο Χέλι (βλέπε παρακάτω εικόνα). Η περιοχή αυτή με βάση το Γ.Π.Σ. της έγκρισης είχε καθοριστεί ως ζώνη χονδρεμπορίου.



Χάρτης 20: Πολεοδομική οργάνωση Γ.Π.Σ., (Πηγή: Φ.Ε.Κ.166Δ'/1987-τροπ. 645Δ'/1997-χάρτης Π-1.2-Π1.3.2, ίδια επεξεργασία

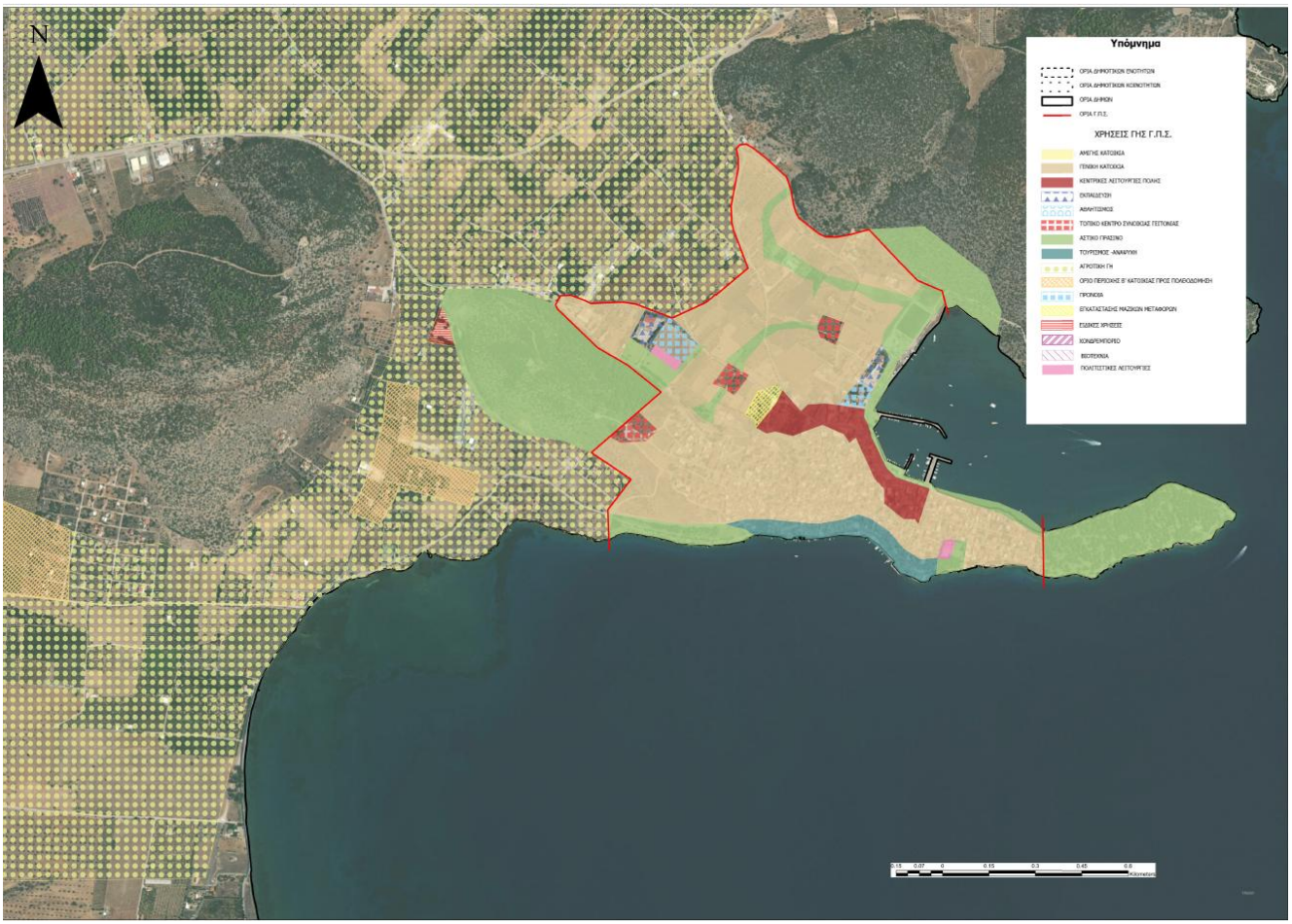
<u>Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο οικισμού Ερμιόνης</u>

Το Γ.Π.Σ. για τον οικισμό της Ερμιόνης εγκρίθηκε με την Υ.Α. 5660 (Φ.Ε.Κ. 194Δ'/2003).

Όσον αφορά στην εκτός σχεδίου περιοχή στο Γ.Π.Σ. της έγκρισης προτείνονται συγκεκριμένες ζώνες αλλά και κατευθύνσεις, όπως παρουσιάζονται παρακάτω.

-Σε τμήμα της επαρχιακής οδού Κρανιδίου -Ερμίονης στην περιοχή «Κάπαρη» αλλά και δυτικότερα επί της επαρχιακής οδού Κρανιδίου -Ερμιόνης στην περιοχή «Ποδάρι» εκτός των ορίων του Γ.Π.Σ. προτείνεται περιοχές με χρήση «Γενική παραθεριστική κατοικία», όπως εμφανίζεται στην παρακάτω εικόνα. Στις παραπάνω περιοχές παρατηρούνται οικιστικές συγκεντρώσεις. Και οι δύο αυτές περιοχές, έχουν απογραφεί για πρώτη φορά ως οικισμοί στην απογραφή του 1991 ενώ σε καμία άλλη επόμενη απογραφή δεν εμφανίζονται. Συνεπώς οι προτεινόμενες αυτές περιοχές Γενικής παραθεριστικής κατοικίας υφίστανται ως άτυπες οικιστικές συγκεντρώσεις.

-Επί της επαρχιακής οδού Ερμιόνης -Γαλατά προτείνεται στην νότια πλευρά μία περιοχή με χρήση Βιομηχανία- Βιοτεχνία, όπως εμφανίζεται στον παρακάτω χάρτη. Το τμήμα αυτό έχει υλοποιηθεί με χρήσεις κυρίως βιοτεχνικές αλλά και εμπορικές. Επιπλέον επί του άξονα αυτού έχουν υλοποιηθεί βιοτεχνικές μονάδες αλλά και εμπορικά καταστήματα τα οποία δεν προβλέπονται σε κάποια κατεύθυνση του Γ.Π.Σ.



Χάρτης 21: Πολεοδομική Γ.Π.Σ. Ερμίονης, (Πηγή: Φ.Ε.Κ. 194Δ’/2003, χάρτης Π-1.3, ίδια επεξεργασία)

Επιπρόσθετα στην εκτός ορίων Γ.Π.Σ. περιοχή δίνονται κατευθύνσεις με σκοπό την λήψη μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος, όπως εμφανίζονται στον παρακάτω χάρτη. Η «περιφερειακή» Ζ.Ο.Ε. δεν έχει θεσμοθετηθεί.

Οι βασικότερες παρεμβάσεις είναι:

-Η κατάργηση της λειτουργία του παλιού νεκροταφείου και διατήρηση του ως χώρου πρασίνου.

-Οριοθέτηση ορεινών όγκων και επιδίωξη αναδάσωσης τους με προτεραιότητα στις περιαστικές ζώνες ή τις ζώνες φυσικού κάλους.

-Προστασίας αρδευόμενης γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας.

-Προστασία αρχαιολογικών χώρων της περιοχής.

3.7 Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο

Το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ) Δήμου Ερμιονίδας και Δήμου Πόρου βρίσκεται σε φάση εκπόνησης και συντάσσεται στο πλαίσιο του προγράμματος «Κωνσταντίνος Δοξιάδης».

Στην πλατφόρμα συμμετοχής της Γενικής Γραμματείας Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του ΥΠΕΝ έχει αναρτηθεί η παρουσίαση και αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων χωρικής ανάπτυξης.

Σύμφωνα με τις προβλέψεις του επικρατέστερου σεναρίου (σενάριο ήπιας παρέμβασης) η προς ανάπτυξη περιοχή εντάσσεται σε προτεινόμενη ζώνη τουρισμού – αναψυχής (ΠΕΧ 3: Ανάπτυξης Τουρισμού – Αναψυχής). Επισημαίνεται ότι τα ακριβή όρια των προτεινόμενων ζωνών ανάπτυξης θα καθοριστούν στο επόμενο στάδιο της πρότασης του ΕΠΣ, καθώς οι υφιστάμενες απεικονίσεις έχουν ενδεικτικό χαρακτήρα και αποκοπούν στη διαμόρφωση κατευθύνσεων.

Για τη ζώνη «ΠΕΧ 3: Ανάπτυξης Τουρισμού – Αναψυχής» προβλέπονται χρήσεις κατοικίας, τουριστικών μονάδων και κεντρικών λειτουργιών οικισμών, με έμφαση στις πολιτιστικές χρήσεις/εγκαταστάσεις, το εμπόριο και την εστίαση και αναψυχή. Επίσης, προβλέπεται η δυνατότητα ανάπτυξης οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων (4* και 5*) με κατ' ελάχιστη έκταση 50 στρεμ.

Κατά συνέπεια, η πρόταση ανάπτυξης του ΕΣΧΑΣΕ εκτιμάται ότι παρουσιάζει συμβατότητα με τις προβλέψεις του επικρατέστερου σεναρίου χωρικής ανάπτυξης του ΕΠΣ Δήμου Ερμιονίδας και Δήμου Πόρου.

Κεφάλαιο 4: Υφιστάμενες χρήσεις - καλύψεις γης

Στο παρόν κεφάλαιο επιχειρείται η ανάλυση των υφιστάμενων χρήσεων και καλύψεων γης τόσο στην ευρύτερη όσο και στην άμεση περιοχή της προτεινόμενης ανάπτυξης.

Σε ό,τι αφορά στις υφιστάμενες χρήσεις γης της ευρύτερης περιοχής συνοπτικά αναφέρονται τα ακόλουθα:

Για τον δήμο Πόρου

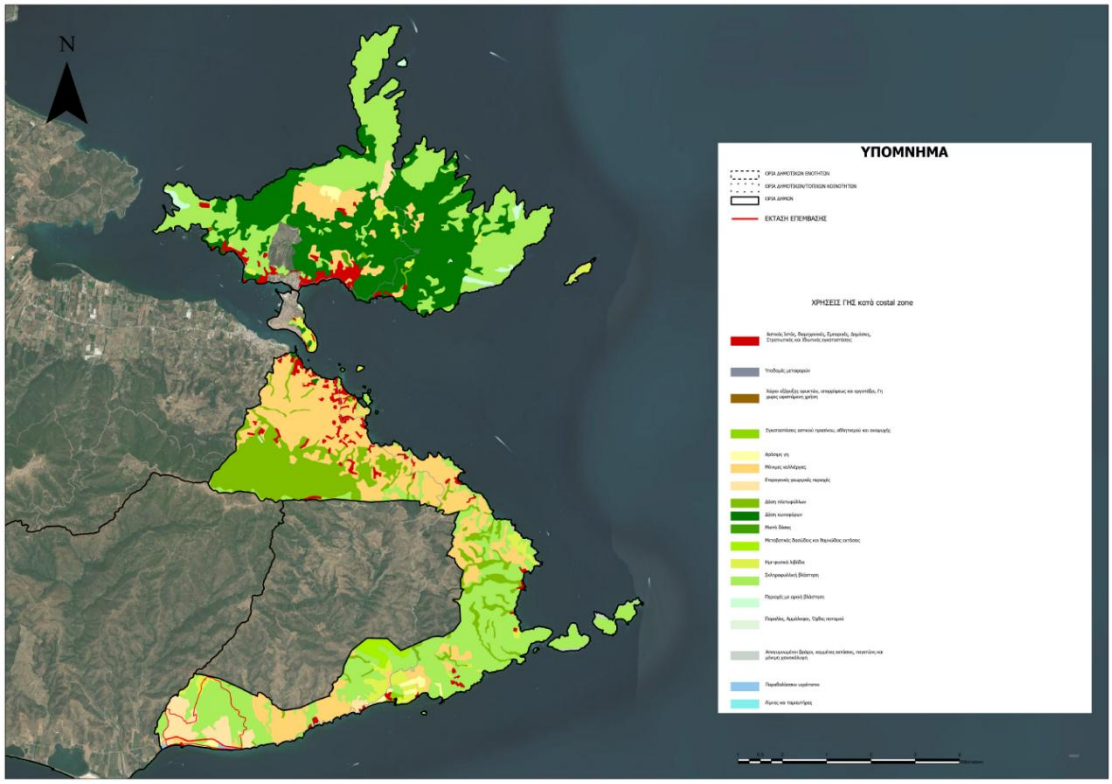
- **Κατοικία** – Οι περιοχές κατοικίας βρίσκονται κυρίως στο νησιωτικό τμήμα του Δήμου. Οικιστικές συγκεντρώσεις παρατηρούνται και στο ηπειρωτικό τμήμα του δήμου κυρίως στο τμήμα που βρίσκεται πλησίον του νησιωτικού τμήματος. Στο υπόλοιπο ηπειρωτικό τμήμα παρατηρούνται διάσπαρτες κατοικίες, οι οποίες έχουν δομηθεί με τους όρους δόμησης της εκτός σχεδίου δόμησης.
- **Κεντρικές Λειτουργίες - Εμπόριο - Διοίκηση** – Οι κυριότερες δραστηριότητες συγκεντρώνονται στον οικισμό του Πόρου
- **Άλλες Χρήσεις** – Τουριστικές συγκεντρώσεις. Τα τουριστικά καταλύματα του δήμου εντοπίζονται κυρίως στο νησιωτικό τμήμα, στο ηπειρωτικό κομμάτι εντοπίζονται διάσπαρτα κυρίως στο απέναντι τμήμα από το νησιωτικό. Στην περιοχή επέμβασης και στις περιοχές όμορα αυτής, εντοπίζονται διάσπαρτες κατοικίες με καθεστώς δόμησης αυτό της εκτός σχεδίου.

Για τον δήμο Ερμιονίδας

- **Κατοικία** – Οι περιοχές κατοικίας βρίσκονται κυρίως στις οριοθετημένες οικιστικές περιοχές του Δήμου, όμως οικιστικές συγκεντρώσεις παρατηρούνται στο σύνολο του Δήμου κυρίως ως άτυπες τουριστικές συγκεντρώσεις, αυθαίρετη δόμηση αλλά και ως άτυπες οικιστικές συγκεντρώσεις με το καθεστώς δόμησης των εκτός σχεδίου περιοχών.
- **Κεντρικές Λειτουργίες - Εμπόριο - Διοίκηση** – Οι κυριότερες δραστηριότητες συγκεντρώνονται στην περιοχή του Κρανιδίου και της Ερμιόνης.

- Στην περιοχή επέμβασης και στις περιοχές όμορα αυτής, εντοπίζονται διάσπαρτες κατοικίες με καθεστώς δόμησης αυτό της εκτός σχεδίου, καθώς και η λιμενική εγκατάσταση του Μετοχίου.

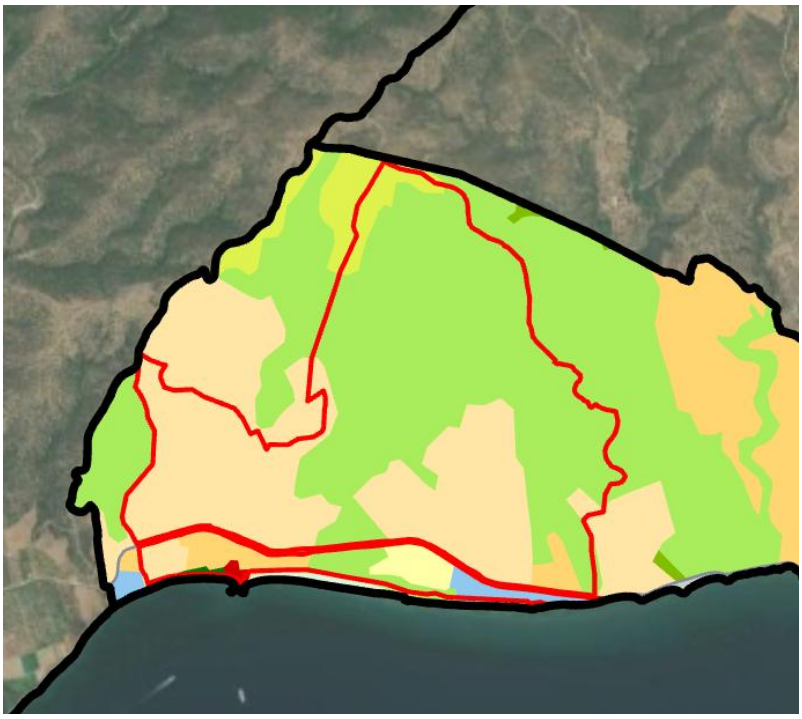
Όσον αφορά τις καλύψεις γης παρουσιάζονται δεδομένα που καταγράφονται στο πλαίσιο του ευρωπαϊκού προγράμματος χαρτογράφησης Coastal Zones[3] της υπηρεσίας Copernicus, το οποίο εστιάζει στις παράκτιες περιοχές.



Χάρτης 22: Καταγραφή εκτατικών χρήσεων στον εξωοικιστικό χώρο του δήμου Πόρου, Πηγή: Copernicus Coastal Zones, ημ. προσβ. 19/7/2024

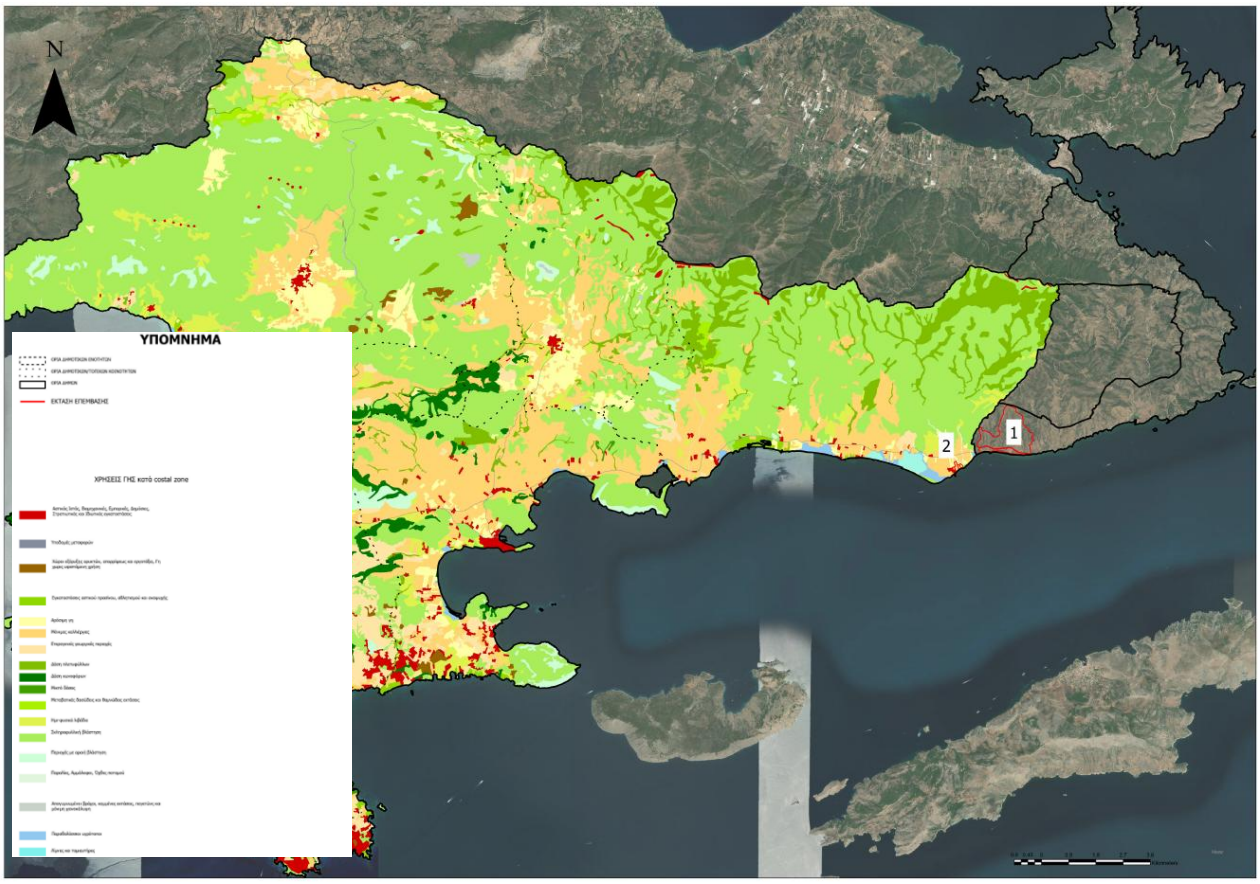
[3] Το Coastal Zones καλύπτει το σύνολο των ευρωπαϊκών παράκτιων περιοχών σε βάθος 10 χιλιομέτρων από την ακτογραμμή προς την ενδοχώρα. Οι πληροφορίες που παρέχονται αφορούν δεδομένα και χάρτες κάλυψης / χρήσεων γης των παράκτιων περιοχών της Ευρώπης. Αυτά τα δεδομένα είναι χρήσιμα για τη λήψη τεκμηριωμένων αποφάσεων σχετικά με τη διαχείριση του παράκτιου οικοσυστήματος, τον στρατηγικό χωροταξικό σχεδιασμό (χρήσεις γης και αειφόρος ανάπτυξη) και την πρόβλεψη και διαχείριση καταστροφών (π.χ. πρόβλεψη επιπτώσεων από καταιγίδες και των πλημμύρες).

Η χαρτογράφηση των εδαφοκαλύψεων - χρήσεων η οποία καλύπτει τον Δήμο Πόρου, πέραν των οικιστικών περιοχών περιλαμβάνει κυρίως καλλιεργήσιμες εκτάσεις και δασικές εκτάσεις. Ειδικότερα στην περιοχή επέμβασης καταγράφεται -κυρίως- γη που χρησιμοποιείται για γεωργία με σημαντικά τμήματα φυσικής βλάστησης και σκληροφυλλική βλάστηση, που ενδεχομένως συνδέεται με δασικές εκτάσεις. Υφίστανται ακόμη τμήματα καλλιεργειών όπως ελαιώνες ή/και άλλες μόνιμες καλλιέργειες.



Χάρτης 23: Καταγραφή εκτατικών χρήσεων στην έκταση επέμβαση (κόκκινο περίγραμμα), Πηγή: Copernicus Coastal Zones, ημ. προσβ. 19/7/2024

Αντίστοιχα η χαρτογράφηση των εδαφοκαλύψεων - χρήσεων η οποία καλύπτει τον Δήμο Ερμιονίδας, πέραν των οικιστικών περιοχών περιλαμβάνει κυρίως καλλιεργήσιμες εκτάσεις και δασικές εκτάσεις καθώς και κάποιες παραγωγικές δραστηριότητες στα σύνορα των οικιστικών περιοχών. Ειδικότερα στην περιοχή επέμβασης παρατηρούνται κυρίως μόνιμες καλλιέργειες, όπως ελαιώνες και άλλες εκτάσεις αρόσιμης γης. Όμορα της εν λόγω έκτασης χωροθετείται η λιμενική υποδομή του Μετοχίου.



Χάρτης 24: Καταγραφή εκτατικών χρήσεων στον εξωοικιστικό χώρο του δήμου Ερμιονίδας,, Πηγή: Copernicus Coastal Zones, ημ. προσβ. 19/7/2024

Χάρτης 25: Καταγραφή εκτατικών χρήσεων στην έκταση επέμβαση (κόκκινο περίγραμμα), Πηγή: Copernicus Coastal Zones, ημ. προσβ. 19/7/2024

Συμπερασματικά, οι επικρατούσες υφιστάμενες χρήσεις στην περιοχή του ακινήτου αποτελούνται από καλλιεργούμενες εκτάσεις σε συνδυασμό με φυσική βλάστηση, ενώ καταγράφονται ακόμη σημαντικά τμήματα δασικών εκτάσεων. Η πρόταση ανάπτυξης τουριστικών δραστηριοτήτων στο εξεταζόμενο ακίνητο, θα αξιοποιήσει και θα σεβαστεί τις υφιστάμενες χρήσεις γης, έτσι ώστε να διατηρηθούν φυσικές και αγροτικές εκτάσεις και η ανάπτυξη των υποδομών να διοχετευθεί εντός καθορισμένων για τον σκοπό αυτό ζωνών.

Κεφάλαιο 5: Χαρακτηριστικά ακινήτου

5.1. Θέση - Έκταση - Γεωμορφολογία

Το ακίνητο επί του οποίου προγραμματίζεται να εγκατασταθεί το προτεινόμενο έργο και για το οποίο εγκρίθηκε η υπαγωγή στις Στρατηγικές Επενδύσεις με την υπ.αρ. 20655/12-03-2025 Απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων-ΔΕΣΕ (ΦΕΚ 1178/Β/2025) είναι επιφάνειας περίπου 1750 στρεμμάτων, βρίσκεται κατά το μεγαλύτερο τμήμα της στην θέση «Βλαχέικα» του χερσαίου τμήματος του Δήμου Πόρου και κατά το υπόλοιπο μικρότερο τμήμα του εμβαδού 39,50 στρ. στη θέση Μετόχι του Δήμου Ερμιονίδας. Τα δύο αυτά τμήματα υπάγονται στις Περιφέρειες Αττικής (Π.Ε Νήσων) και Πελοποννήσου (Π.Ε Αργολίδας) αντίστοιχα. Στο ακίνητο αυτό ο χωρικός προορισμός και η επενδυτική ταυτότητα θα καθοριστούν με την εκπόνηση του παρόντος Ειδικού Σχεδίου Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ), σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4864/2021, καθώς και του ν. 3986/2011 (άρθρα 11,12, 13 και επόμενα).

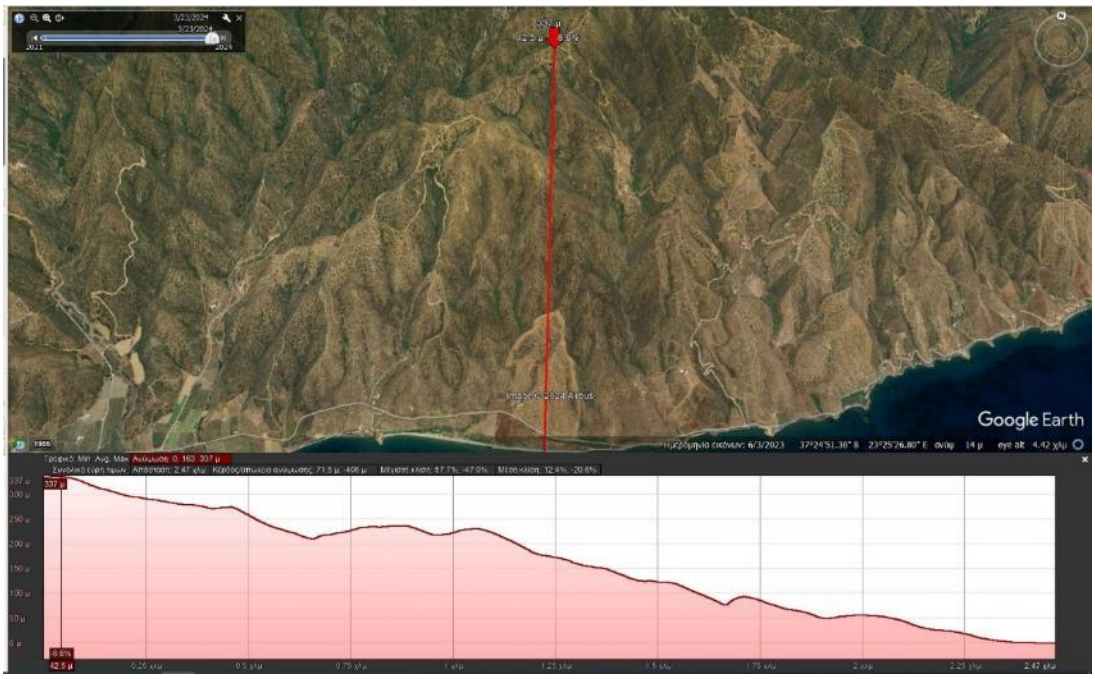
Όσον αφορά το ανάγλυφο της υπό μελέτη περιοχής χαρακτηρίζεται από ήπιο έως λοφώδες με τα μεγαλύτερα υψόμετρα να εντοπίζονται στο βόρειο τμήμα και τα χαμηλότερα κατά μήκος της παράκτιας ζώνης, στο νότιο. Η υψηλότερη μορφολογική έξαρση αναπτύσσεται στο βόρειο όριο της περιοχής, σε απόλυτο υψόμετρο περί τα +300m. Η διακύμανση του απόλυτου υψομέτρου σε διεύθυνση Β – Ν, παρουσιάζεται σε αντιπροσωπευτική διατομή (βλ. επόμενη εικόνα). Η περιοχή διατρέχεται από μία σειρά μικρότερων ή μεγαλύτερων ρεμάτων σε διεύθυνση Β – Ν τα οποία καταλήγουν στον κόλπο της Ύδρας.

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

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

και γεωλογικά καλύπτεται από πρόσφατες τεταρτογενείς αποθέσεις (πλευρικά κορήματα, υλικά κώνων κορημάτων, παράκτιες αποθέσεις), και

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



Εικόνα 11: Εγκάρσια διατομή, εγκάρσια στην περιοχής της επένδυσης με προσανατολισμό Β-Ν

Σύμφωνα με την υποστηρικτική μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας[4] που συντάχθηκε στο πλαίσιο του ΕΣΧΑΣΕ, γενικά το ανάγλυφο του βορειότερου τμήματος της περιοχής είναι έντονο, έχει δημιουργηθεί από τις πτυχώσεις της Αλπικής ορογένεσης, με έντονες διαρρήξεις και κατακόρυφες μετακινήσεις τεμαχών. Οι πτυχώσεις και οι διαρρήξεις, σε συνδυασμό με το έντονο ανάγλυφο της περιοχής, βοήθησαν στη διαβρωτική ενέργεια από τα ατμοσφαιρικά κατακρημνίσματα προς το σχηματισμό υδρογραφικού δικτύου, που συναντάται ακόμα και με τη μορφή βαθέων χαραδρώσεων, εντός των οποίων παρουσιάζεται

[4] Αγγελική Δημακοπούλου, Ιούλιος 2025.

εποχική ροή νερού προερχόμενη από τις βροχοπτώσεις και από περιορισμένες πηγαίες αναβλύσεις, κύρια στις εμφανίσεις του φλύσχη.

5.2. Ιδιοκτησιακό καθεστώς ακίνητου

Η συνολική έκταση στην οποία πρόκειται να εγκατασταθεί η προτεινόμενη επένδυση υπολογίζεται στα 1.750,88 στρ. Το μεγαλύτερο τμήμα της εν λόγω επιφάνειας -περί τα 1.711,38 στρ.- βρίσκονται στη θέση «Βλαχέικα» του Δήμου Πόρου και τα υπόλοιπα 39,5 στρ. βρίσκονται στη θέση Μετόχι του Δήμου Ερμιονίδας. Τα δύο τμήματα απέχουν μεταξύ τους απόσταση κάτω των 800 μ.

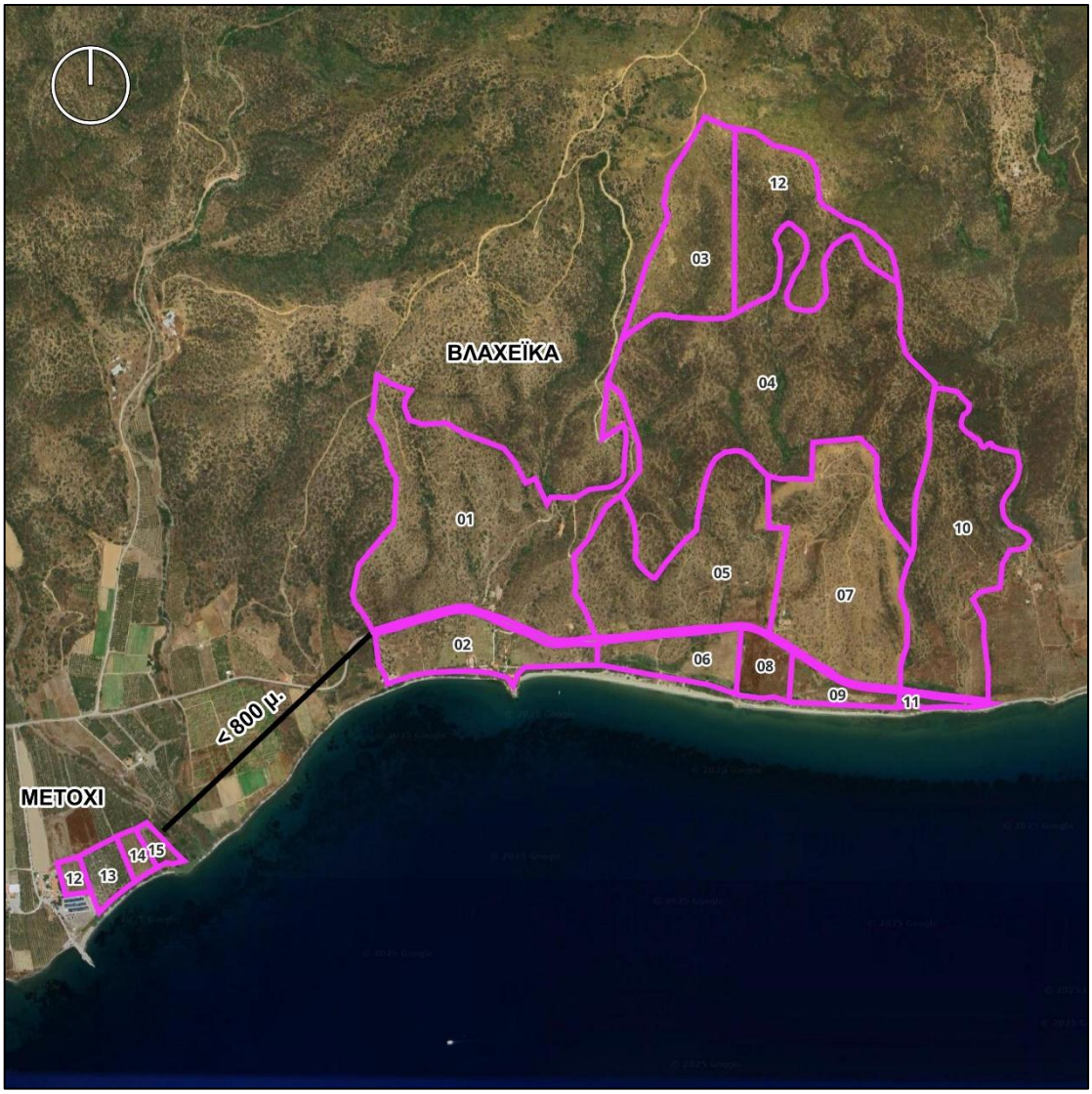
Όπως αποτυπώνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα που συντάχθηκε τον Ιούνιο του 2024[5] το ακίνητο αποτελείται συνολικά από 16 γεωτεμάχια, 12 εκ των οποίων στο τμήμα εντός Δήμου Πόρου και τα υπόλοιπα 4 εντός Δήμου Ερμιονίδας.

Πίνακας 59: Γεωτεμάχια προς ανάπτυξη ακινήτου

ΘΕΣΗ	ΑΡΙΘΜΗΣΗ[6]	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)
1.ΒΛΑΧΕΪΚΑ	1	300642.00
	2	73104.00
	3	110871.80
	4	448183.08
	5	182290.82
	6	46198.82
	7	199763.26
	8	24580.84
	9	22039.64
	10	185748.00
	11	5995.98
	12	111960.19
ΣΥΝΟΛΟ 1		1711378.43
2.ΜΕΤΟΧΙ	12	6515.51
	13	17750.45
	14	8337.05
	15	6900.00
ΣΥΝΟΛΟ 2		39503.01
ΣΥΝΟΛΟ (1 + 2)		**1750881.44 τ.μ. ή 1750.88 στρ.**

[5] TERRA SOLUTIONS ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ Ε.Ε., Βασίλειος Ζαφείρης

[6] Σύμφωνα με το από Ιούνιο 2024 τοπογραφικό διάγραμμα



Χάρτης 26: Γεωτεμάχια προς ανάπτυξη ακινήτου

Οι τίτλοι κτήσης / κατοχής των παραπάνω γεωτεμαχίων και εν γένει το ιδιοκτησιακό τους καθεστώς, αποτυπώνεται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 60: Ιδιοκτησιακό καθεστώς γεωτεμαχίων προς ανάπτυξη ακινήτου

«ΕΚΤΑΣΗ» Βάσει τοπογραφικού επένδυσης	ΕΜΒΑΔΟΝ	ΣΥΜΒΟΛΑΙΑ	ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ	ΦΟΡΕΑΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ- Τίτλοι κτήσης – κατοχής Άρθρο 12 ν. 4864/2021
Γεωτεμάχιο (01) στη θέση «Σκάλωμα, Μεγάλη Λάκκα, Καμμένα Μανδριά	300.642 τ.μ.	7761/11-10-2024 Συμβόλαιο αγοραπωλησίας της Συμβολαιογράφου Πειραιά Ελένης Μπουκουβάλα	HYDRA ROCK MON.A.E.	7761/11-10-2024 Συμβόλαιο αγοραπωλησίας της Συμβολαιογράφου Πειραιά Ελένης Μπουκουβάλα
Γεωτεμάχιο (02) στη θέση «Σκάλωμα, Μεγάλη Λάκκα, Καμμένα Μανδριά»	73.104 τ.μ.	16645/4-7-2023 περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης και 16646/4-7-2023 περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ευφροσύνης Σιμοπούλου – Κορωναίου	ΣΚΕΠΑΣΤΟ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Κτηματική Εταιρεία	Το από 2-04-2024 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Επαγγελματικής Μίσθωσης
Γεωτεμάχιο (03) στη θέση «Χαραυγή – Μεγάλη Λάκκα»	110.871,80 τ.μ.	13/1995 έκθεση κλήρωσης του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Πειραιά	ΛΑΤΑΝΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Τα από 3-04-2024, 4-04-2024 και 10-04-2024 Ιδιωτικά Συμφωνητικά Επαγγελματικής Μίσθωσης
Γεωτεμάχιο (05) στη θέση «Χαραυγή – Μεγάλη Λάκκα»	182.290,82 τ.μ.			
Γεωτεμάχιο (06) στη θέση «Χαραυγή – Μεγάλη Λάκκα»	46.198,82 τ.μ			
Γεωτεμάχιο (04) στη θέση «Χαραυγή – Μεγάλη Λάκκα»	448.183,08 τ.μ.	21372/1962 αγοραπωλητήριο συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Κρανιδίου Αντωνίου	50% ΛΑΤΑΝΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 25% ΧΑΡΑΥΓΗ	

		Δημ. Θεοδώρου & 157461/20-3-1972 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Αθηνών Ανδρέα Βασιλοπούλου 8203/15-12-2003 συμβόλαιο αγοραπωλησίας της Συμβ/φου Αθηνών Μαρίας Γασπαρινάτου-Τζουγανάτου	ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 25% ΣΚΑΛΩΜΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
Γεωτεμάχιο (12) στη θέση «Χαραυγή – Μεγάλη Λάκκα»	111.960,19 τ.μ.	8202/2003 συμβόλαιο πώλησης της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Γασπαρινάτου – Τζουγανάτου	50 % ΧΑΡΑΥΓΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 50 % ΣΚΑΛΩΜΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Τα από 3-04-2024 και 10-04-2024 Ιδιωτικά Συμφωνητικά Επαγγελματικής Μίσθωσης
Γεωτεμάχιο (07) στη θέση «Χαραυγή – Μεγάλη Λάκκα»	199.763,26 τ.μ	8201/2003 συμβόλαιο πώλησης της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Γασπαρινάτου – Τζουγανάτου	50 % ΧΑΡΑΥΓΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 50 % ΣΚΑΛΩΜΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
Γεωτεμάχιο (08) στη θέση «Χαραυγή – Μεγάλη Λάκκα»	24.580,84 τ.μ.	8200/2003 συμβόλαιο πώλησης ακινήτου της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Γασπαρινάτου – Τζουγανάτου	45 % ΧΑΡΑΥΓΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 55 % ΣΚΑΛΩΜΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
Γεωτεμάχιο (09) στη θέση «Χαραυγή – Μεγάλη Λάκκα»	22.039,64 τ.μ	8199/2003 συμβόλαιο πώλησης ακινήτου της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Γασπαρινάτου –	55 % ΧΑΡΑΥΓΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 45 % ΣΚΑΛΩΜΑ	

		Τζουγανάτου	ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
Γεωτεμάχια (10-11) στη θέση « Μπούζι – Πλατανάκι, Βλυχάδα ή Μπαλαμπάνι»	185.748 τ.μ. 8.788,56 τ.μ. (5.995,98 τ.μ)	7552/30.5.2023 συμβόλαιο αγοραπωλησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίτσας Λεμπέση	BOUZILAND ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ	Το από 8-04-2024 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Επαγγελματικής Μίσθωσης
Γεωτεμάχια στη θέση «Μετόχι» Θερμησίας του Δήμου Ερμιονίδος της Περιφέρειας Πελοποννήσου	i) γεωτεμάχιο (10) έκτασης 6,5 στρ. ii) γεωτεμάχιο (12Α) έκτασης 19,4 στρ. iii) γεωτεμάχιο (13) έκτασης 9,1 στρ. iv) γεωτεμάχιο (14) έκτασης 6,9 στρ.	υπ'αριθμ. 78/2006 πράξη δηλώσεως – συναινέσεως ενώπιον του Συμβολαιογράφου Ύδρας Παναγιώτου Μουρούκα κατ' άρθρ. 7 ν. 3800/1957, όπως αυτή επαναλήφθηκε με την υπ'αριθμ. 1048/14-06-2016 πράξη επανάληψης πράξης δήλωσης συναινέσεως.	ΙΕΡΟΣ ΝΑΟΣ ΥΔΡΑΣ Η ΚΟΙΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΘΕΟΤΟΚΟΥ	Τα από 1-07-2024 και 31-03-2025 Ιδιωτικά Συμφωνητικά Επαγγελματικής Υπεκμίσθωσης, με υπεκμισθωτή την εταιρεία «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ALLSPORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» με διακριτικό τίτλο «ALLSPORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»

5.3. Δομημένο περιβάλλον - Κατάσταση ακινήτου

Όπως αναλύθηκε στην αμέσως προηγούμενη ενότητα, το προς ανάπτυξη ακίνητο αποτελείται από 16 επιμέρους ιδιοκτησίες, εκ των οποίων μόνο σε μία έχει αναπτυχθεί δόμηση. Συγκεκριμένα στο γεωτεμάχιο με αρίθμηση 02 στη θέση «Βλαχέικα» έχουν κατασκευασθεί ορισμένα κτίρια πλησίον του παραλιακού μετώπου με συνολική δόμηση που υπολογίζεται περίπου στα 450 τ.μ. Τα υπόλοιπα γεωτεμάχια του ακινήτου είναι αδόμητα.

5.4. Θεσμικό καθεστώς ακινήτου

5.4.1.Ισχύον πολεοδομικό καθεστώς

Το προς ανάπτυξη ακίνητο βρίσκεται σε εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και καθορισμένων ορίων οικισμού περιοχή, στην οποία δεν έχει θεσμοθετηθεί πολεοδομικός σχεδιασμός πρώτου επιπέδου (ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ/ΖΟΕ). Κατά συνέπεια εφαρμόζονται σε αυτό οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης (όπως αυτές ισχύουν από σειρά διαταγμάτων/νόμων, με βασικότερα το Π.Δ 24-05-1985, ΦΕΚ 270 Δ' και το Ν.4759/2020, ΦΕΚ 245 Α'). Ειδικότερα οι όροι δόμησης για τουριστικές εγκαταστάσεις εκτός σχεδίου περιοχών καθορίζονται σύμφωνα με το άρθρο 34 του Ν.4759/2020.

Όσον αφορά τις επιτρεπόμενες χρήσεις δεν υπάρχουν σαφείς περιορισμοί σε επίπεδο τοπικού πολεοδομικού σχεδιασμού, ενώ όπως περιγράφηκε στο Κεφάλαιο 3, οι κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωρικού σχεδιασμού είναι συμβατές με την προτεινόμενη ανάπτυξη.

5.4.2. Οδός πρόσβασης και κυκλοφοριακή οργάνωση

Το ακίνητο -στο τμήμα που βρίσκεται στη θέση «Βλαχέικα» του Δήμου Πόρου- αναπτύσσεται εκατέρωθεν της υφιστάμενης Επαρχιακής οδού 58 «Γαλατάς – Λεμονοδάσος προς Ερμιόνη», που αποτελεί μέρος του Πρωτεύοντος Επαρχιακού οδικού δικτύου (ΦΕΚ 293/Β/1995). Η εν λόγω οδός θα αποτελέσει την κύρια οδό πρόσβασης του προτεινόμενου επενδυτικού σχεδίου.

Υπογραμμίζεται ότι στο πλαίσιο του ΕΣΧΑΣΕ και δυνάμει της απόφασης ΔΕΣΕ (ΦΕΚ Β' 1178/12.03.2025) προγραμματίζεται η μετατόπιση τμήματος της παραπάνω Επαρχιακής οδού 58, προκειμένου να αντιμετωπιστούν κατάλληλα προβλήματα ασφαλείας λόγω ανομοιομορφίας στο πλάτος και τη γεωμετρία της. Ειδικότερα αναφέρεται ότι η υφιστάμενη οδός έχει μεταβαλλόμενο πλάτος, το οποίο κυμαίνεται από 6,00 μ. έως 8,00 μ., με τις ακτίνες των καμπυλών της να ποικίλλουν από 55 μ. έως και πάνω από 700 μ. Αυτές οι διακυμάνσεις αυξάνουν την

επικινδυνότητα της οδού, καθώς η ταχύτητα V85[7] σε διάφορα σημεία της ξεπερνά τα 80 χλμ/ώρα, ενώ σε άλλες περιοχές πέφτει κάτω από τα 40 χλμ/ώρα.

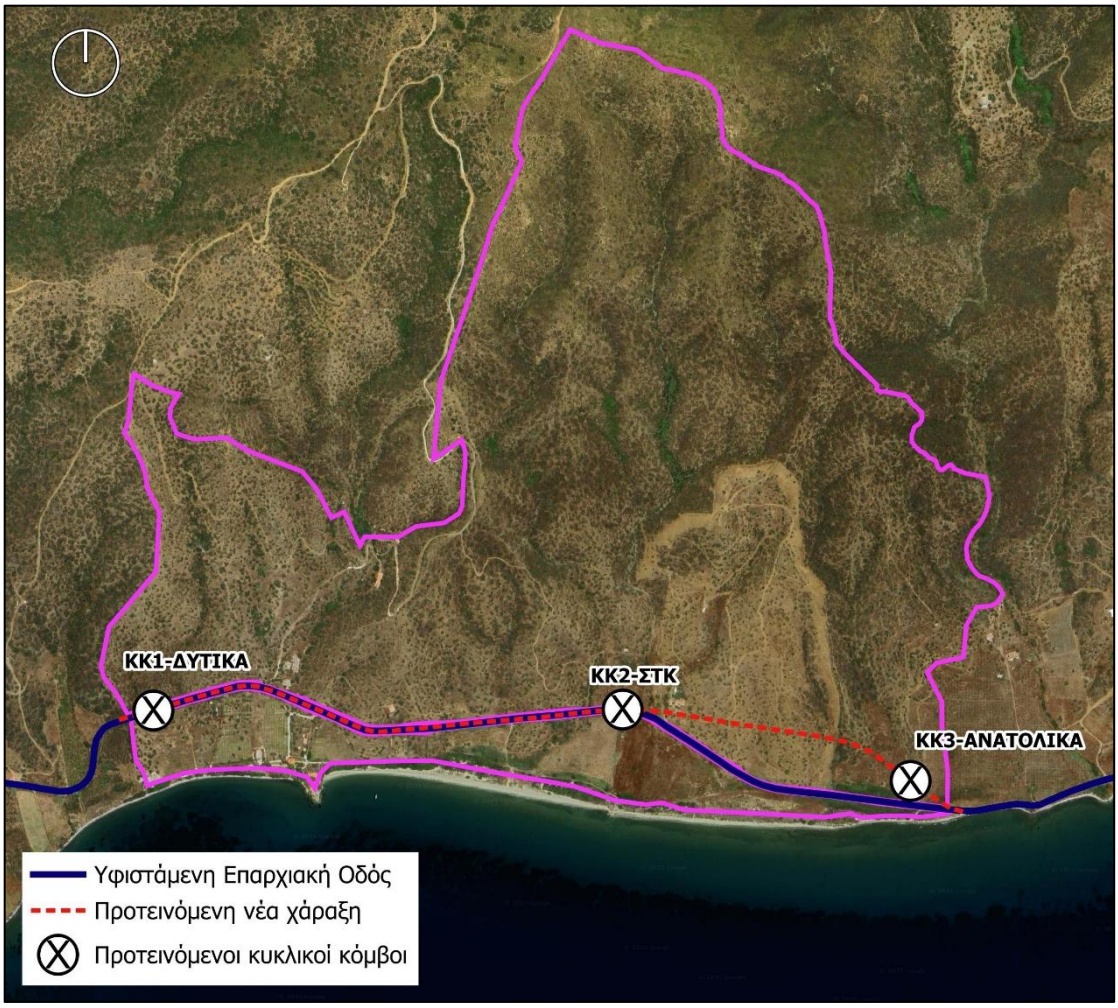
Η νέα χάραξη αποσκοπεί στην απομάκρυνση της οδού από το παραλιακό μέτωπο, στο μήκος, που η υφιστάμενη οδός το προσεγγίζει. Σύμφωνα με προκαταρκτική μελέτη οδοποιίας θα έχει τα εξής χαρακτηριστικά:

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

[7] Αφορά στη λειτουργική ταχύτητα και αντιστοιχεί στη ταχύτητα, με την οποία θα κινηθεί ανεμπόδιστα το 85% των επιβατηγών οχημάτων σε καθαρό και υγρό οδόστρωμα.

- Χωματουργικά Έργα: Θα απαιτηθούν 73.000 $μ^3$ ορυγμάτων και 22.000 $μ^3$ επιχωμάτων.
- Επιφάνεια Οδοστρώματος: 12.000 τ.μ.
- Μήκος Νέας Οδού: 1600 μ.

Σύμφωνα δε με κυκλοφοριακή μελέτη[8] που εκπονήθηκε επιπρόσθετα προβλέπεται η δημιουργία 3 ισόπεδων κυκλικών κόμβων, που είναι απαραίτητοι για την ασφαλή και αποτελεσματική διανομή και διαχείριση της ροής των οχημάτων.



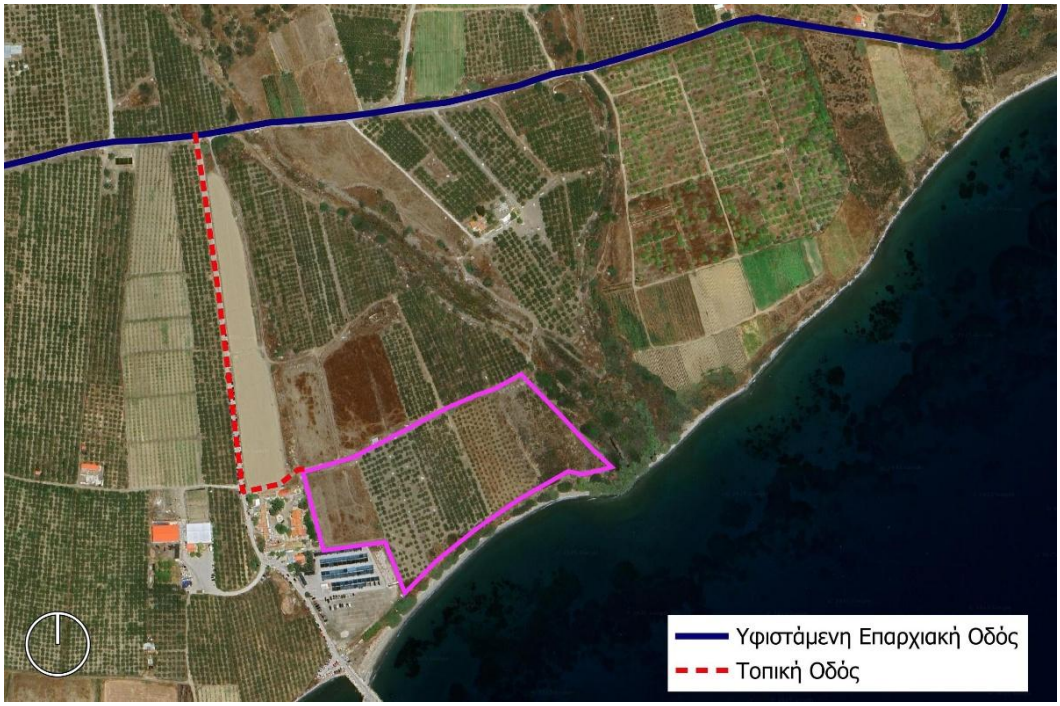
Χάρτης 27: Υφιστάμενη Επαρχιακή οδός και νέα χάραξη, Πηγή: Κυκλοφοριακή μελέτη VMC ΤΕΧΝΙΚΗ, 2025

[8] Ιούλιος 2025, VMC ΤΕΧΝΙΚΗ Ε.Ε.

Δύο κυκλικοί κόμβοι θα χωροθετηθούν προς τα άκρα των δύο τμημάτων του τουριστικού χωριού (ΚΚ1, ΚΚ3), ενώ το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα θα συνδέεται με τρίτο κυκλικό κόμβο (ΚΚ2).

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

Όσον αφορά το τμήμα του ακινήτου που βρίσκεται στη θέση Μετόχι του Δήμου Ερμιονίδας, η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω τοπικού οδικού δικτύου που συνδέεται -μέσα από ένα συνολικό μήκος περίπου 480 μ.- με την υφιστάμενη Επαρχιακή Οδό 9 «Κρανίδι-Ερμιόνη-Θερμησία-Μετόχι προς Γαλατά Πόρου (όρια νομού Αργολίδας), που αποτελεί την συνέχεια της προηγούμενης Επαρχιακής οδού 58 εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Ερμιονίδας. Επισημαίνεται ότι η παραπάνω τοπική οδός συνδέει την υφιστάμενη λιμενική εγκατάσταση του Μετοχίου με την προαναφερθείσα Επαρχιακή οδό.



Χάρτης 28: Οδική σύνδεση τμήματος ακινήτου στο Μετόχι, Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Για την λειτουργική εξυπηρέτηση των εγκαταστάσεων του επενδυτικού σχεδίου προβλέπεται ακόμη να δημιουργηθεί ένα εσωτερικό δίκτυο μετακινήσεων, βασικός πυλώνας ανάπτυξης του οποίου θα αποτελέσουν στοιχεία βιώσιμης κινητικότητας (ποδήλατα, ηλεκτροκίνητα οχήματα, κλπ).

Λοιπές υποδομές

α. Για την εναέρια διασύνδεση της προς ανάπτυξη περιοχής προβλέπεται η κατασκευή δύο (2) πεδίων προσγείωσης/απογείωσης, η χωροθέτηση των οποίων αποτυπώνεται ενδεικτικά στον ακόλουθο χάρτη.

β. Κατά μήκος της ακτογραμμής του ακινήτου πρόκειται να αναπτυχθούν 3 προβλήτες, αποκλειστικά για την εξυπηρέτηση των μεταφορικών και λοιπών αναγκών του τουριστικού συγκροτήματος, η χωροθέτηση των οποίων αποτυπώνεται ενδεικτικά στον ακόλουθο χάρτη.

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

- ✓ Πλωτοί, εφ' όσον οι κυματικές συνθήκες στην περιοχή μελέτης είναι κατάλληλες, τόσο ως προς την ασφάλεια της κατασκευής, όσο και ως προς την απόδοσή της αναφορικά με την απόσβεση της κυματικής ενέργειας είτε
- ✓ Μόνιμοι, ήτοι συμβατικά έργα βαρύτητας κατασκευασμένα από σκυρόδεμα, μεταλλική κατασκευή κλπ ή προβλήτας επί πασσάλων ή βάθρων.

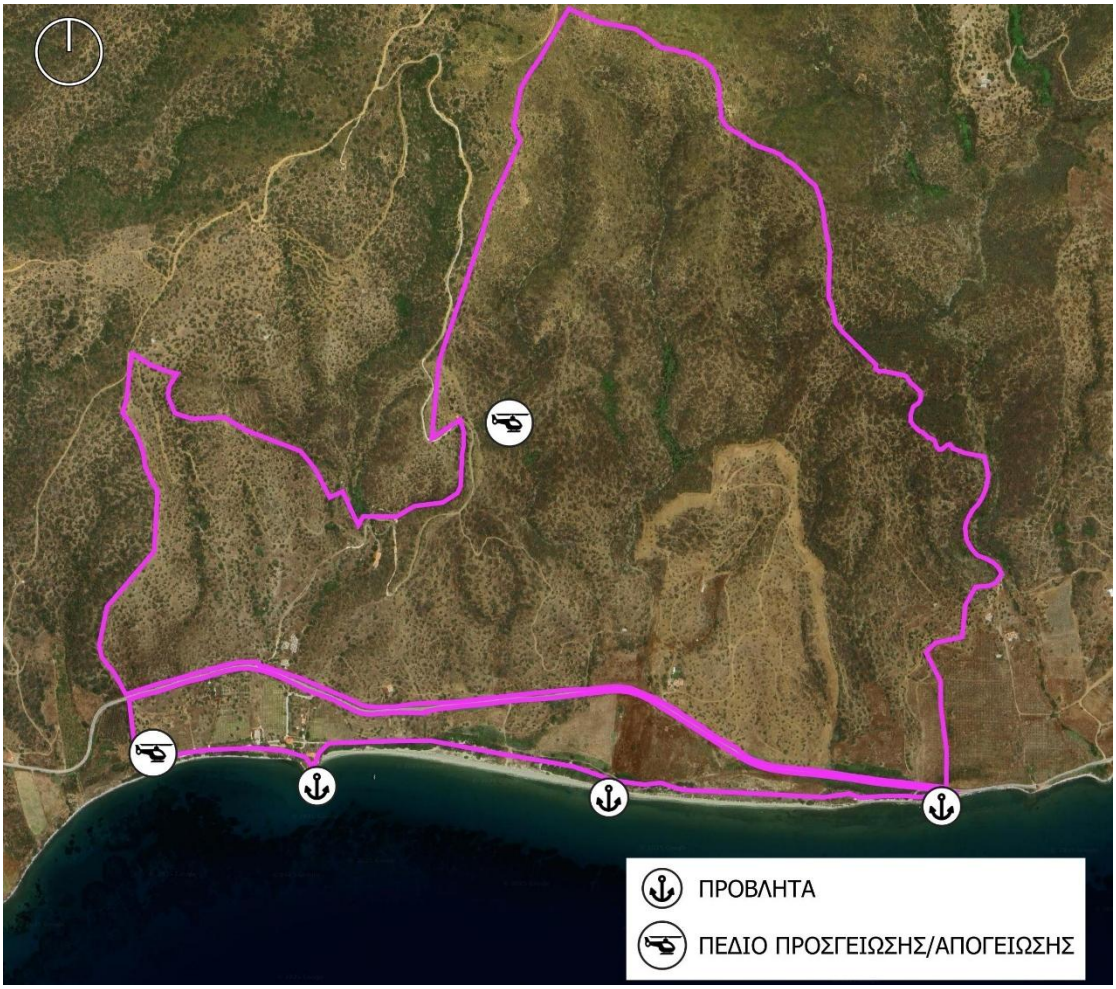
Σε κάθε περίπτωση οι προβλήτες θα σχεδιασθούν κατάλληλα, έτσι ώστε να επιτρέπουν την ασφαλή προσέγγιση και την περιορισμένης διάρκειας παραμονή μικρών σκαφών. Παράλληλα σε περίπτωση συμβατικών λιμενικών έργων, θα γίνουν οι απαραίτητες σχεδιαστικές επιλογές, έτσι ώστε να αποκλεισθεί το ενδεχόμενο ακτομηχανικών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

Η βασική χρήση των ανωτέρω προβλητών θα είναι η μεταφορά ενοίκων ή επισκεπτών του τουριστικού συγκροτήματος με ταχύπλοα σκάφη μεταφοράς

επιβατών, η προσέγγιση θαλάσσιων ταξί, η εκκίνηση water sports,η μεταφορά προσωπικού και εφοδίων σε περίπτωση ανάγκης κλπ.

Εκτός από τους ανωτέρω προβλήτες, κατά μήκος της ακτογραμμής του ακινήτου, στη ζώνη αιγιαλού/παραλίας και στη θάλασσα, είναι δυνατό να κατασκευασθούν μικρής κλίμακας υποδομές (deck, promenade κλπ.) για την εξυπηρέτηση των λουομένων, καθώς και για αναψυχή (περίπατο, θέαση κλπ.). Οι εν λόγω υποδομές θα κατασκευασθούν από κατάλληλα υλικά και με σχεδιασμό που να εξασφαλίζει υψηλό αισθητικό αποτέλεσμα και αρμονική ένταξη στο περιβάλλον.

Τέλος επικουρικά και για την καλύτερη εξυπηρέτηση των επισκεπτών χωρίς τη χρήση οχημάτων θα κατασκευαστεί καλωδιοκίνητος επικλινής σιδηρόδρομος (funicular) που θα συνδέει το κεντρικό κτίριο του ξενοδοχείου με διάφορες περιοχές δραστηριοτήτων (π.χ. εστιατόρια, spa κλπ.).



Χάρτης 29: Χωροθέτηση υποδομών λοιπών μεταφορικών υποδομών, Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

5.4.3.Ειδικά καθεστώτα προστασίας

ΑΙΓΙΑΛΟΣ - ΠΑΡΑΛΙΑ

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

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

Όπως αποτυπώνεται στο από Ιούνιο του 2024 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Βασίλειου Ζαφείρη, η ζώνη παραλίας δεν περιλαμβάνεται στην επιφάνεια των ιδιοκτησιών του προς ανάπτυξη ακινήτου.

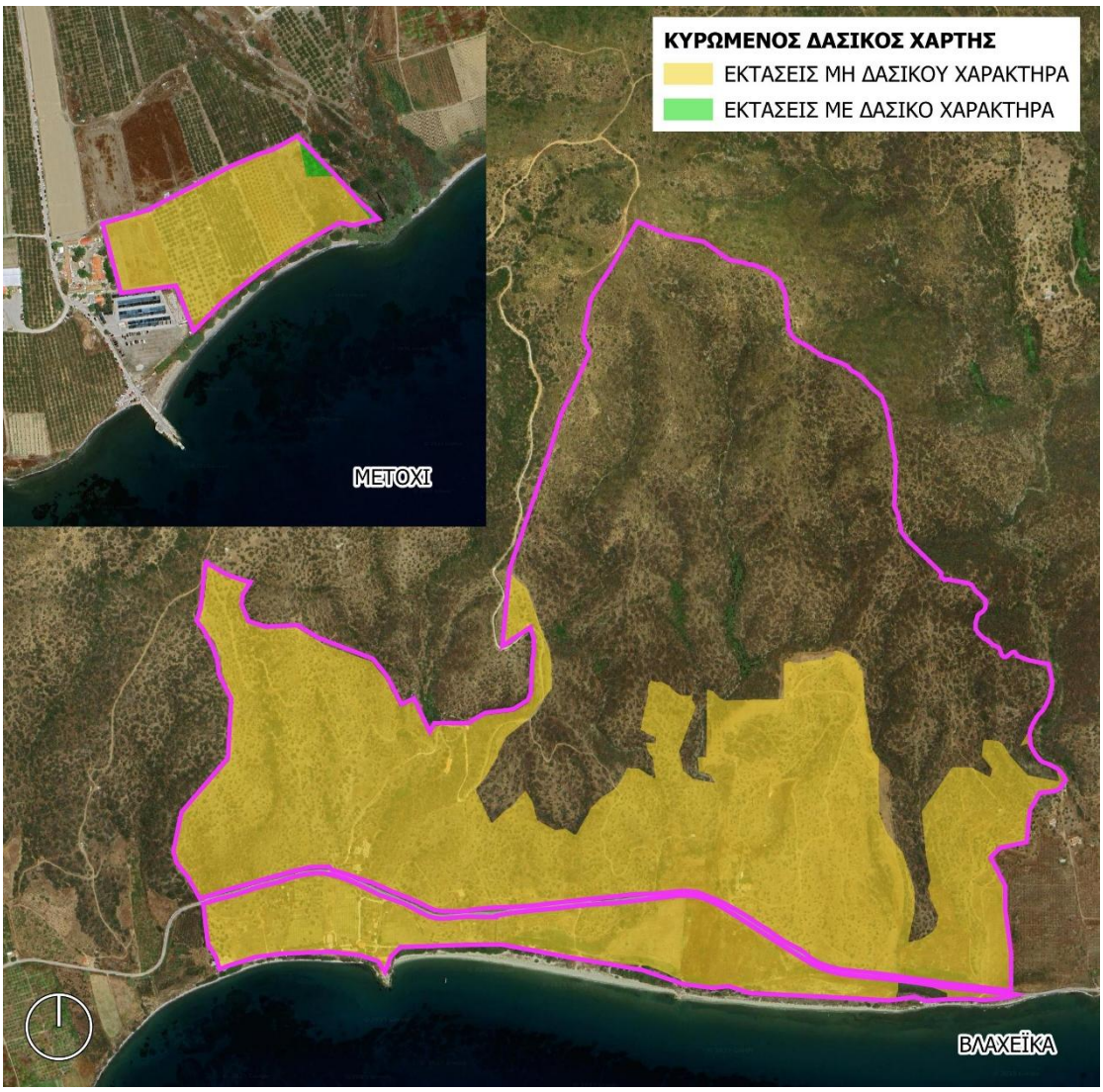
ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ

Εντός του προς ανάπτυξη ακινήτου εντοπίζονται εκτάσεις που υπάγονται στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας. Στη συνέχεια γίνεται ανάλυση των δεδομένων που προκύπτουν από τους δασικούς χάρτες (κυρωμένος και αναρτημένος), καθώς και από τις σχετικές διοικητικές αποφάσεις.

<u>Κυρωμένος Δασικός χάρτης</u>

Η έγκριση του κυρωμένου δασικού χάρτη Δήμου Πόρου πραγματοποιήθηκε με την υπ’ αριθμ. 320789/26-09-2022 απόφαση Γ.Γ. Δασών του ΥΠΕΝ (ΦΕΚ 819 Δ΄) και της μερικής κύρωσης του δασικού χάρτη της Π.Ε. Αργολίδας με την υπ’ αριθμ. 416373/15-11-2022 απόφαση Γ.Γ. Δασών του ΥΠΕΝ (ΦΕΚ 906 Δ΄).

Ο κυρωμένος δασικός χάρτης περιλαμβάνει στους χαρακτηρισμούς του περίπου το 53% του συνολικού ακινήτου. Συγκεκριμένα περιλαμβάνει το σύνολο της έκτασης του τμήματος της περιοχής επέμβασης που βρίσκεται στη θέση Μετόχι (με περίπου το 3,1% της επιφάνειας του να είναι δασικού χαρακτήρα) και ένα σημαντικό μέρος -στη νότια και κεντρική περιοχή- του τμήματος που βρίσκεται στη θέση «Βλαχέικα» (στο τμήμα αυτό έως σήμερα δεν προσδιορίστηκαν εκτάσεις δασικού χαρακτήρα με τον κυρωμένο δασικό χάρτη).



Χάρτης 30: Χαρακτηρισμοί κυρωμένου δασικού χάρτη, Πηγή: https://gis.ktimanet.gr/gis/forestfinal

Αναρτημένος Δασικός χάρτης και Αντιρρήσεις

Το υπόλοιπο -περίπου 47%- των εκτάσεων του ακινήτου εξετάζεται καταρχάς από τον αναρτημένο δασικό χάρτη[9]. Σημειώνεται ότι επί των αποφάσεων του αναρτημένου δασικού χάρτη ασκήθηκαν αντιρρήσεις (από τους ιδιοκτήτες των εκτάσεων), οι περισσότερες εκ των οποίων έγιναν αποδεκτές όπως κατωτέρω παρουσιάζονται:

- Με την υπ'αριθμ. 604/7-02-2023 απόφαση της Επιτροπής Εξέτασης Αντιρρήσεων Δασικού Χάρτη Τοπικής/Δημοτικής Κοινότητας Πόρου, Δήμου Πόρου, Περιφερειακής Ενότητας Νήσων, που εμπίπτει στην ομάδα αντιρρήσεων του Τομέα Περιφέρειας Αττικής, η οποία συμπεριλήφθηκε στο 26ο Πρακτικό και έχει λάβει **ΑΔΑ: 9ΜΤ6465ΕΠ8-ΤΙΒ**, οι αντιρρήσεις με αριθμ. Πρωτοκόλλου: 35309/ 2017, που άσκησε ο Γιούρδης Λουκάς έγιναν **εν μέρει αποδεκτές.** Ειδικότερα χαρακτηρίστηκε ως αγροτική (ΑΑ) συνολική έκταση εμβαδού 124.564 τ.μ., ενώ έκταση εμβαδού 5.433,58 τ.μ. ως (ΑΔ).
- Με το υπ'αρ. 46ο/2024 Πρακτικό της Επιτροπής Εξέτασης Αντιρρήσεων Δασικού Χάρτη Τοπικής/Δημοτικής Κοινότητας Πόρου, Δήμου Πόρου, Περιφερειακής Ενότητας Νήσων, που εμπίπτει στην ομάδα αντιρρήσεων του Τομέα Περιφέρειας Αττικής, με **ΑΔΑ:6ΚΓΗ4653Π8-Ρ1Π**, στο οποίο συμπεριλήφθηκαν οι κάτωθι αποφάσεις της Επιτροπής έγιναν δεκτές οι αντιρρήσεις που άσκησε η εταιρεία ΛΑΤΑΝΙΑ BEACH Α.Ε ως εξής:

- Με την υπ'αριθμ. 1028 απόφαση έγιναν **πλήρως αποδεκτές** οι αντιρρήσεις με αριθμ. Πρωτοκόλλου: 60762/2017 που άσκησε η ΛΑΤΑΝΙΑ BEACH Α.Ε.
- Με την υπ'αριθμ. 1029 απόφαση έγιναν **πλήρως αποδεκτές** οι αντιρρήσεις με αριθμ. Πρωτοκόλλου: 60867/2017 που άσκησε η ΛΑΤΑΝΙΑ BEACH Α.Ε.
- Με την υπ'αριθμ. 1030 απόφαση έγιναν **αποδεκτές εν μέρει** οι αντιρρήσεις με αριθμ. Πρωτοκόλλου: 60933/2017 που άσκησε η ΛΑΤΑΝΙΑ BEACH Α.Ε
- Με την υπ'αριθμ. 1031 απόφαση της Επιτροπής Εξέτασης Αντιρρήσεων Δασικού Χάρτη Τοπικής/Δημοτικής Κοινότητας Πόρου, Δήμου Πόρου,

[9] https://gis.ktimanet.gr/gis/forestsuspension

Περιφερειακής Ενότητας Νήσων, που εμπίπτει στην ομάδα αντιρρήσεων του Τομέα Περιφέρειας Αττικής, η οποία συμπεριλήφθηκε στο 46° Πρακτικό και έχει λάβει **ΑΔΑ:6ΚΓΗ4653Π8-Ρ1Π**, οι αντιρρήσεις με αριθμ. Πρωτοκόλλου: 62407/2017 που άσκησε η ΛΑΤΑΝΙΑ BEACH Α.Ε έγιναν **αποδεκτές εν μέρει.**

Ειδικότερα, σύμφωνα με τις αποφάσεις της ΕΠΕΑ κρίθηκαν τα εξής:

- έκταση συνολικού εμβαδού 348.144,31 τ.μ. χαρακτηρίστηκε ως αγροτική (ΑΑ)
- έκταση συνολικού εμβαδού 25.563,18 τ.μ. χαρακτηρίστηκε ως δασική έκταση (ΔΔ)
- έκταση συνολικού εμβαδού 26.524,84 τ.μ. χαρακτηρίστηκε ως δασωμένος αγρός (ΑΔ)

Σημειώνεται ότι το ως άνω τμήμα δασικής έκτασης αποτελεί μέρος του γεωτεμαχίου 04 (όπως εμφαίνεται στο από Ιούνιο 2024 τοπογραφικό διάγραμμα[10]) το οποίο αποτελεί ιδιωτική δασική έκταση δυνάμει του υπ΄αριθμ. πρωτ. 112538/01.05.1923 παραχωρητήριου του Υπουργείου Γεωργίας, (μεταγ. στο Υποθ. Μάσσητος τ. 23 αρ. 90) και της υπ' αριθμόν 2/1985 απόφασης της Δευτεροβάθμιας ΕΔΔΑ Πειραιά, χαρακτηριζόμενη κατ' αυτόν τον τρόπο ως «ιδιωτική δασική έκταση», η οποία απόφαση σε επικυρωμένο φωτοαντίγραφο προσαρτάται στο υπ' αριθ. 785/1999 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Ν.Φραγκίσκου, νομίμως μεταγεγραμμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Πόρου, στον τόμο 151 και με α.α. 167.

- Με το υπ'αριθμ. 37° Πρακτικό της Επιτροπής Εξέτασης Αντιρρήσεων Δασικού Χάρτη Τοπικής/Δημοτικής Κοινότητας Πόρου, Δήμου Πόρου, Περιφερειακής Ενότητας Νήσων, που εμπίπτει στην ομάδα αντιρρήσεων του Τομέα Περιφέρειας Αττικής κατά τη συνεδρίαση της από 27-04-2023 (**ΑΔΑ:67ΩΞ4653Π8-ΡΤΚ),** στο οποίο συμπεριλήφθηκαν οι κάτωθι

[10] TERRA SOLUTIONS ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ Ε.Ε., Βασίλειος Ζαφείρης

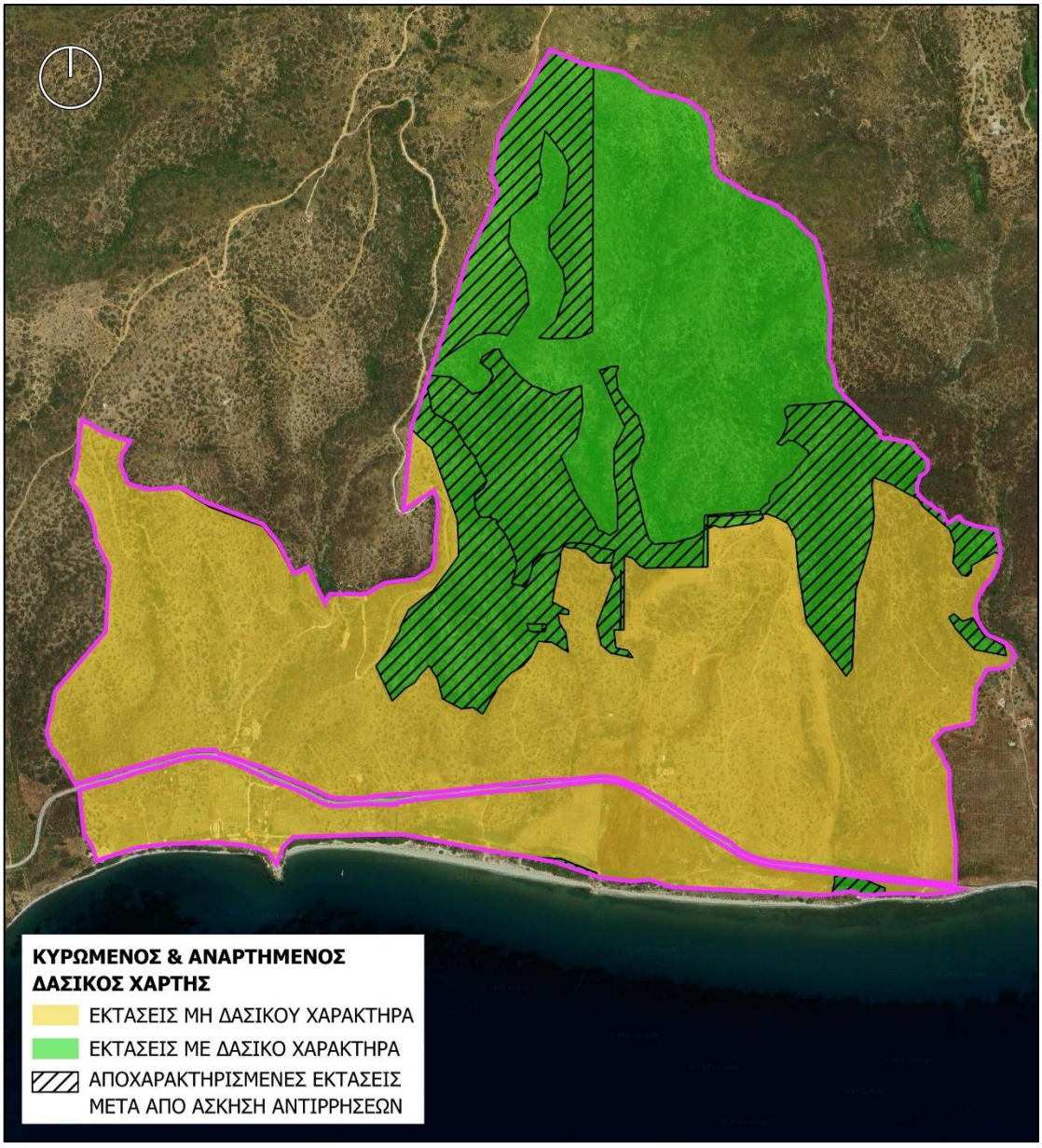
αποφάσεις της Επιτροπής έγιναν δεκτές οι αντιρρήσεις που άσκησε ο τότε ιδιοκτήτης Πετράκης Ιωάννης:

- Με την υπ'αριθμ. 845 απόφαση έγιναν **πλήρως αποδεκτές οι** αντιρρήσεις με αριθμ. πρωτοκόλλου: 11383/2017.
- Με την υπ'αριθμ. 846 απόφαση η αντίρρηση με αριθμ. Πρωτοκόλλου: 11387/2017 που άσκησε ο Πετράκης Ιωάννης έγινε **πλήρως αποδεκτή**.
- Με την υπ'αριθμ. 847 απόφαση οι αντιρρήσεις με αριθμ. Πρωτοκόλλου: 11389/2017 που άσκησε ο Πετράκης Ιωάννης έγιναν **πλήρως αποδεκτές.**

Ειδικότερα χαρακτηρίστηκε ως αγροτική (ΑΑ) έκταση με συνολικό εμβαδόν 5.995,15 τ.μ.

Βάσει όλων όσων αναφέρθηκαν, **οι εκτάσεις εντός του ακινήτου με δασικό χαρακτήρα ανέρχονται σήμερα στα 365,40 στρ.,** όπως αποτυπώνονται στον ακόλουθο χάρτη.

Επισημαίνεται, ωστόσο, ότι εκκρεμεί η δημοσίευση απόφασης της ΕΠΕΑ σχετικά με τον οριστικό καθορισμό του χαρακτήρα τμήματος των ανωτέρω εκτάσεων. Συνεπώς, σε περίπτωση έκδοσης απόφασης αποχαρακτηρισμού, οι εκτάσεις αυτές θα ενταχθούν στην προωθούμενη ανάπτυξη. Τούτο δε προκύπτει και από την απόφαση ΔΕΣΕ (ΦΕΚ Β' 1178/12-03-2025) με την οποία εκτός των κινήτρων εγκρίθηκε με το άρθρο 1 περ. (ε) «*σε περίπτωση αποχαρακτηρισμού μέρους των δασικών εκτάσεων του γεωτεμαχίου επέμβασης, κατόπιν εξέτασης των υποβληθεισών ενστάσεων από τις αρμόδιες αρχές και σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, το τυχόν αποχαρακτηρισθέν τμήμα δύναται να επαυξάνει την επιφάνεια επέμβασης επί του πολυγώνου της επένδυσης*.».



Χάρτης 31: Χαρακτηρισμοί κυρωμένου & αναρτημένου δασικού χάρτη, αποχαρακτηρισμένες εκτάσεις μετά από αντιρρήσεις, Πηγή: Ιδία επεξεργασία

5.5. Δεδομένα και δεσμεύσεις που προκύπτουν από άλλες

5.5.1. Οριοθέτηση υδατορεμάτων

Στο πλαίσιο του ΕΣΧΑΣΕ εκπονήθηκε μελέτη οριοθέτησης υδατορεμάτων[11] για τη σύνταξη του σχετικού φακέλου οριοθέτησης.

ΘΕΣΗ «ΒΛΑΧΕΪΚΑ»

Στη θέση «Βλαχαίικα» της ηπειρωτικής περιοχής του Δήμου Πόρου της Περιφέρειας Αττικής, εντοπίζονται δώδεκα (12) υδατορέματα που βρίσκονται εντός ή γειτνιάζουν με το όριο του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. «SERENITY VILLAGE» του φορέα «HYDRA ROCK ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.». Ειδικότερα, τα ρέματα 1 έως 11 βρίσκονται εντός του ως άνω ορίου, ενώ το ρέμα 12 (το πλέον ανατολικό), βρίσκεται εκτός του ορίου της έκτασης της επένδυσης αλλά γειτνιάζει με αυτήν. Στο πλαίσιο αυτό, για το σύνολο των ως άνω υδατορεμάτων εκπονήθηκε σχετική υδραυλική μελέτη οριστικής οριοθέτησης σύμφωνα με το Ν.4258/14 καθώς και τις σχετικές προδιαγραφές της ΚΥΑ 140055/2017.

Όλα τα προαναφερόμενα υδατορέματα έχουν κατεύθυνση από βορρά προς νότο και εκβάλλουν στον κόλπο τηςΎδρας. Οι λεκάνες απορροής τους χαρακτηρίζονται μικρές, καθώς με εξαίρεση τη λεκάνη του ρέματος 12 που είναι της τάξεως των 1,86 km^2, οι υπόλοιπες δεν ξεπερνούν σε έκταση το 1 km^2. Κατά τις αυτοψίες που διενεργήθηκαν στην περιοχή μελέτης, δεν εντοπίστηκαν θέσεις εντός της κοίτης των εξεταζόμενων υδατορεμάτων που να εμφανίζουν σοβαρή εκδηλωμένη αστάθεια πρανών ή θέσεις με έντονα φαινόμενα διάβρωσης. Στις λεκάνες των μελετούμενων υδατορεμάτων εντοπίζονται ως επί το πλείστον σχηματισμοί μικτού φλύσχη, ενώ υπάρχει και μικρή παρουσία αλλούβιων εκτάσεων πλησίον της ακτής.

Από τα αποτελέσματα της υδραυλικής προσομοίωσης της υφιστάμενης κατάστασης προέκυψε γενικώς υδραυλική επάρκεια της φυσικής κοίτης από τα

[11] SEEMAN ENVIRONMENTAL, Ιούλιος 2025

πλέον ανάντη τμήματα του υδραυλικού ελέγχου έως τη συμβολή των υδατορεμάτων με την επαρχιακή οδό Νο.58 «Γαλατάς – Λεμονοδάσος», όπου περί τη θέση αυτή τα πλημμυρικά ύδατα περιόδου επαναφοράς 50 ετών ρέουν πλανώμενα προς τη θάλασσα επί σχεδόν επίπεδου αναγλύφου, χωρίς διαμορφωμένη κοίτη ή και με διευθετημένη (για τα ρέματα 2 και 3). Η εικόνα αυτή εντοπίζεται στα περισσότερα από τα μελετούμενα υδατορέματα, πλην των ρεμάτων 11 και 12, στα οποία η φυσική τους κοίτη επαρκεί υδραυλικά σε όλο το μελετούμενο τμήμα τους. Πέραν των ως άνω δύο ρεμάτων, προκύπτει το συμπέρασμα ότι οι γραμμές πλημμύρας (Τ=50) εκτείνονται σε μεγάλα πλάτη από αμέσως ανάντη της ως άνω Επαρχιακής Οδού και έως τη θάλασσα. Βασικές αιτίες για το γεγονός αυτό, αποτελούν η σχεδόν επίπεδη μορφολογία του εδάφους στο προαναφερόμενο τμήμα, καθώς και η κατά περίπτωση έλλειψη τεχνικών οδοποιίας στις θέσεις διέλευσης των ρεμάτων από την προαναφερόμενη Επαρχιακή Οδό (ρέματα 1, 8, 9 και 10). Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, προέκυψε τεκμηριωμένη ανάγκη για πρόταση έργων διευθέτησης κατά μήκους των μελετούμενων τμημάτων όλων των ρεμάτων, πλην των ρεμάτων 11 και 12, για τα οποία προτείνεται η οριστική τμηματική τους οριοθέτηση αποκλειστικά με βάση την υφιστάμενη κατάσταση τους, χωρίς τεχνικές παρεμβάσεις.

ΘΕΣΗ ΜΕΤΟΧΙ

Στη θέση «Μετόχι» της Δ.Ε. Ερμιόνης, του Δήμου Ερμιονίδας της Π.Ε. Αργολίδας της Περιφέρειας Πελοποννήσου, εντοπίζονται κλάδοι υδατορεμάτων που βρίσκονται εκτός αλλά γειτνιάζουν με το ανατολικό όριο της έκτασης του μελετούμενου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Συγκεκριμένα, εντοπίζεται το ρέμα Βαρελά και το ρέμα Μυλόρρεμα. Και τα δύο υδατορέματα έχουν κατεύθυνση από βορρά προς νότο και εκβάλλουν στη θάλασσα. Οι συνολικές λεκάνες απορροής των ρεμάτων αυτών έχουν εκτάσεις 11,814 km^2 (ρέμα Βαρελά) και 10,159 km^2 (ρέμα Μυλόρρεμα), ενώ στο μεγαλύτερο μέρος τους εντοπίζονται κυρίως σχηματισμοί μικτού φλύσχη, καθώς και σε μικρό ποσοστό έκτασης αλλουβιακοί σχηματισμοί.

Γενικά, για την πρόταση οριοθέτησης στα τμήματα των υπό μελέτη υδατορεμάτων Βαρελά και Μυλόρρεμα, λήφθηκαν υπόψη όλα τα στοιχεία που

ενδέχεται να επηρεάζουν την περιβαλλοντική ή υδραυλική λειτουργία τους. Για τα υδατορέματα αυτά προτείνεται η οριστική τμηματική τους οριοθέτηση αποκλειστικά με βάση την υφιστάμενη κατάσταση τους, χωρίς τεχνικές παρεμβάσεις, σύμφωνα και με τα αποτελέσματα της σχετικής υδραυλικής προσομοίωσης.

Χάρτης 32: Οριογραμμές οριστικής οριοθέτησης ρεμάτων, Πηγή: Μελέτη οριοθέτησης ρεμάτων 2025

5.5.2. Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας

Από τη μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας (Αγγελική Δημακοπούλου, Ιούλιος 2025) με βάση συνδυασμό κριτηρίων (γεωλογικά, μορφολογικά, τεχνικογεωλογικά και περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης) προσδιορίστηκαν για το σύνολο της περιοχής επέμβασης οι ζώνες γεωλογικής καταλληλότητας ως εξής:

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

<u>Περιοχές Απαγορευτικές για δόμηση (ΑΠ)</u>

Διακρίνονται δύο κατηγορίες:

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

ΑΠ-2: Αντιστοιχούν στις ζώνες των υδατορεμάτων, οι οριογραμμές των οποίων προέκυψαν από την υδραυλική μελέτη. Εντός της ΑΠ-2 απαγορεύεται η δόμηση, επιτρέπονται όμως άλλες βοηθητικές χρήσεις (οδοί - πεζόδρομοι - διέλευση δικτύων κοινής ωφέλειας).

<u>Περιοχές Ακατάλληλες για δόμηση (ΑΚ)</u>

ΑΚ: Περιοχές που καταλαμβάνονται από Τεχνητές επιχωματώσεις (ΤΕ).

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

- Οι επιχωματώσεις που συναντώνται με τη μορφή επιχωμάτων οδοποιίας κατά μήκος της υφιστάμενης Επαρχιακής οδού (ΤΕ1) και

- Οι επιχωματώσεις με τη μορφή αντιπλημμυρικών αναχωμάτων περιμετρικά και κατά μήκος ρεμάτων της περιοχής (ΤΕ2)

Περιοχές Κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση (ΚΠ)

Διακρίνονται σε τρεις (3) κατηγορίες:

Κ.Π. 1: Περιοχές που καταλαμβάνονται από Πλευρικά κορήματα και Υλικά κώνων κορημάτων (Sc) και υλικά Αλλουβιακών ριπιδίων (Q.al), ανεξαρτήτως μορφολογικών κλίσεων.

Οι προϋποθέσεις της καταλληλότητας για δόμηση των περιοχών που καταλαμβάνονται από αυτούς τους γεωλογικούς σχηματισμούς σχετίζονται με τα παρακάτω:

α) Στην περίπτωση των Πλευρικών κορημάτων και των Υλικών κώνων κορημάτων η θεμελίωση των προβλεπόμενων κτιρίων ή άλλων κατασκευών θα πρέπει να γίνεται βαθύτερα εντός του υποκείμενου γεωλογικού υποβάθρου που στην προκειμένη περίπτωση είναι ο Ψαμμιτικός Φλύσχης, δεδομένου ότι συνήθως αυτοί οι εδαφικοί σχηματισμοί δυνητικά παρουσιάζουν τάση για εκδήλωση ερπυστικών κινήσεων. Αυτό προϋποθέτει την εκσκαφή τους, την αφαίρεση τους και τη θεμελίωση των τεχνικών έργων βαθύτερα εντός του ψαμμιτικού φλύσχη.

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

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

Στη συνέχεια θα πρέπει να ληφθούν κατάλληλα μέτρα (απομάκρυνση των ασταθών εδαφικών υλικών ή εφαρμογή μέτρων αντιστήριξης), ώστε να

αντιμετωπιστούν τα προβλήματα των εδαφικών ασταθειών και τα προβλεπόμενα κτίρια να θεμελιωθούν βαθύτερα σε ασφαλές γεωλογικό περιβάλλον.

Μεγάλης κλίμακας εδαφικές αστάθειες (κλίμακα πλαγιάς) οι οποίες θα μπορούσαν να λειτουργούν αποτρεπτικά στην κατασκευή τεχνικών έργων, λόγω μεγέθους, δεν εντοπίστηκαν στην περιοχή της επένδυσης.

δ) Σε ό, τι αφορά τα υλικά των αλλουβιακών ριπιδίων είναι εν γένει αδρομερής διαβάθμισης και αποτελούν ικανοποιητικό έδαφος θεμελίωσης.

ε) Η θεμελίωση των προβλεπόμενων κτιριακών εγκαταστάσεων σε όλους τους γεωλογικούς σχηματισμούς αυτής της τεχνικογεωλογικής ενότητας θα γίνεται σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Ελληνικού Αντισεισμικού Κανονισμού (ΕΑΚ), τη Ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας και τη Σπουδαιότητα των κτιρίων.

Κ.Π. 2: Περιοχές που καταλαμβάνονται από Αποθέσεις πεδινών περιοχών (al.pl) και παράκτιες αποθέσεις (C.d).

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

Στις περιπτώσεις των περιοχών που καταλαμβάνονται από παράκτιες αποθέσεις και αποθέσεις πεδινών περιοχών προϋπόθεση αποτελεί η εκπόνηση γεωτεχνικής έρευνας και μελέτης λόγω της φύσης των σχηματισμών αυτών (χαλαρές, ασύνδετες ιλυο-αμμώδεις αποθέσεις), και η διενέργεια ελέγχου ρευστοποίησης, αν επιβεβαιωθεί ότι η στάθμη του υπόγειου υδροφόρου διαμορφώνεται σε μικρό βάθος από την επιφάνεια του εδάφους, όπως αναμένεται.

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

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

Περιοχές Κατάλληλες για δόμηση (ΚΤ)

ΚΤ.1: Περιοχές οι οποίες καταλαμβάνονται από το σχηματισμό του φλύσχη.

Γεωλογικά καλύπτονται από τους βραχώδεις σχηματισμούς του αλπικού υποβάθρου δηλαδή τις εμφανίσεις του Ψαμμιτικού Φλύσχη. Πρόκειται για γεωλογικούς σχηματισμούς με καλή μηχανική συμπεριφορά, εντός των οποίων δεν έχουν παρατηρηθεί φαινόμενα εδαφικών ασταθειών γι' αυτό και οι περιοχές που αυτοί καλύπτουν συνιστούν εν γένει τμήματα Κατάλληλα για δόμηση.

Οι περιοχές αυτές μπορούν επιμέρους να διακριθούν σε δύο υπο-περιοχές με βάση την κλίση του μορφολογικού αναγλύφου, μία με κλίση (< 40%) και μία με κλίση (>40%).

Η πρώτη κατηγορία χαρακτηρίζει περιοχές με πολύ καλή συμπεριφορά για τη θεμελίωση κτιρίων ή άλλων κατασκευών καθώς και περιοχές με ικανοποιητικές συνθήκες ευσταθείας, για το είδος και τη φύση του συγκεκριμένου γεωλογικού σχηματισμού και αποτελούν συνεπώς περιοχές Κατάλληλες για δόμηση. Αποτελούν επίσης το μεγαλύτερο τμήμα του συνόλου της περιοχής που καταλαμβάνεται από το σχηματισμό του φλύσχη (>90%).

Οι περιοχές με μορφολογική κλίση μεγαλύτερη από 40%, οι οποίες δεν αναπτύσσονται σε μια συγκεκριμένη και ενιαία ζώνη αλλά είναι διάσπαρτες σε θέσεις πρανών μισγαγγειών και ρεμάτων, μπορούν να χαρακτηριστούν ως Κατάλληλες για δόμηση υπό Προϋποθέσεις. Καταλαμβάνουν λιγότερο από το 10% της συνολικής επιφάνειας που καταλαμβάνει ο σχηματισμός του φλύσχη και η οριοθέτηση τους είναι δυσχερής, λόγω της πολύ περιορισμένης και κατά τόπους ανάπτυξης τους.

Συνιστάται σε κάθε θέση κατασκευής κάποιου κτιρίου να γίνεται έλεγχος κατά περίπτωση της κλίσης του μορφολογικού αναγλύφου ώστε να εκτιμάται αν αυτή αποτελεί περιοχή Κατάλληλη υπό Προϋποθέσεις ή όχι.

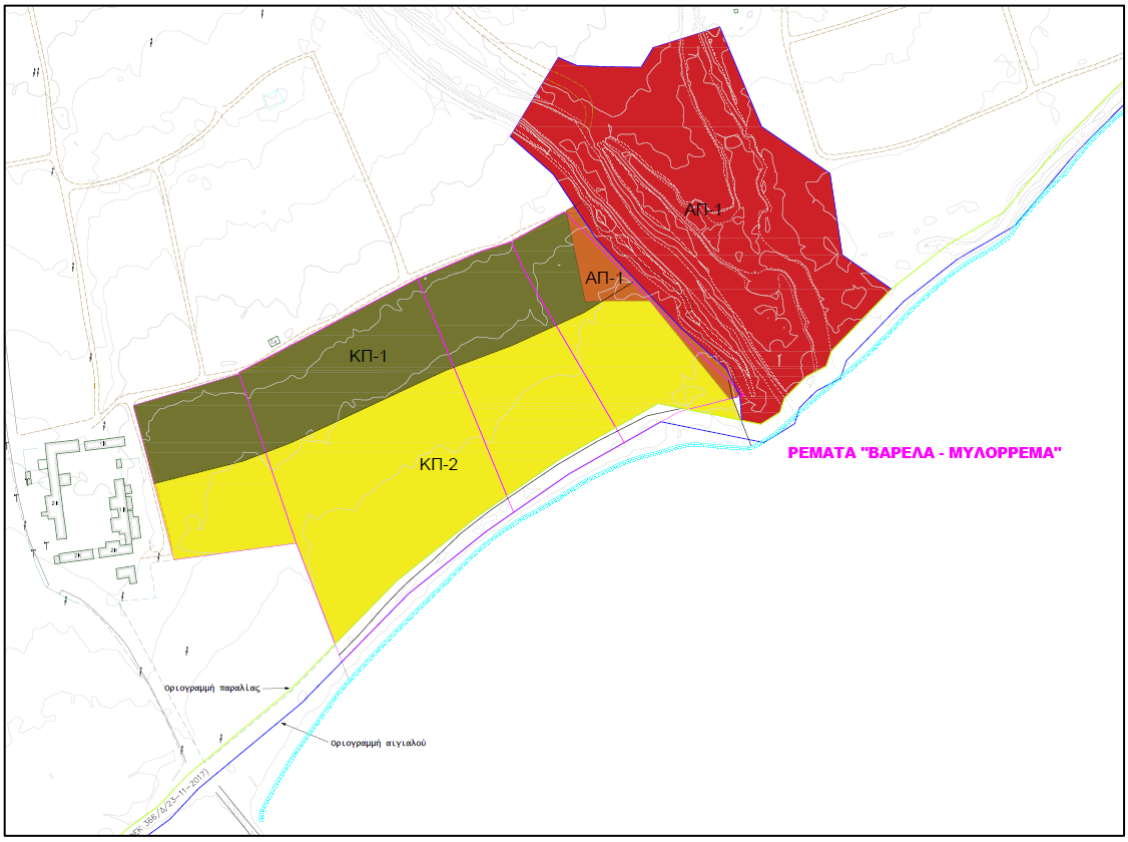
Οι προϋποθέσεις της καταλληλότητας για δόμηση των περιοχών αυτών σχετίζονται με τα παρακάτω:

α) Διερεύνηση των συνθηκών ευσταθείας των πρανών (υφιστάμενων και μελλοντικών) με εκτέλεση γεωλογικής και γεωτεχνικής έρευνας και μελέτης, όπου απαιτείται. Στις περιπτώσεις που μετά από την εκτέλεση αναλύσεων ευσταθείας

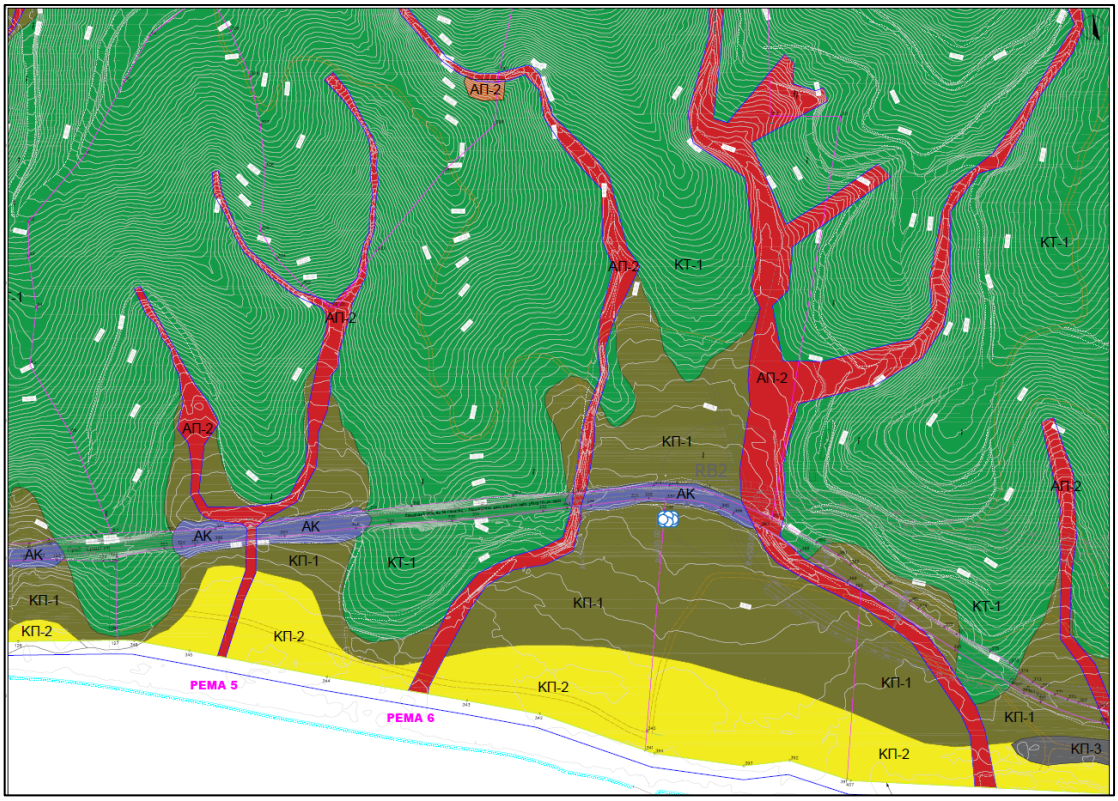
προκύψουν πιθανότητες εκδήλωσης εδαφικών ασταθειών θα πρέπει να εφαρμοστούν κατάλληλα μέτρα σταθεροποίησης και αντιστήριξης για την αποφυγή τους.

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

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



Χάρτης 33: Απόσπασμα χάρτη γεωλογικής καταλληλότητας στην περιοχή Μετόχι, Πηγή: Μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας 2025



Χάρτης 34: Απόσπασμα χάρτη γεωλογικής καταλληλότητας στην περιοχή «Βλαχέικα», Πηγή: Μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας 2025

Στο πλαίσιο της μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας διατυπώνονται επιπλέον προτάσεις για το σύνολο της προς ανάπτυξη περιοχής, αλλά και ειδικότερα για τις περιοχές που είναι κατάλληλες για δόμηση υπό προϋποθέσεις (όπως μέτρα πρόληψης γεωλογικών κινδύνων & μέτρα προστασίας αξιοποιήσιμων γεωλογικών πόρων και του γεωπεριβάλλοντος), οι οποίες θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά την ανάπτυξη δόμησης και δραστηριοτήτων.

Κεφάλαιο 6: Ανάλυση SWOT – Αρχές Χωρικής Ανάπτυξης – Θεσμικό Πλαίσιο

6.1 Swot Analysis

Στα κεφάλαια που προηγήθηκαν, πραγματοποιήθηκε εκτενής ανάλυση της ευρύτερης περιοχής μελέτης του προτεινόμενου επενδυτικού σχεδίου. Η ανάλυση επικεντρώθηκε στα κάτωθι ζητήματα:

- ✓ Αναπτυξιακός χαρακτήρας των Δήμων Πόρου και Ερμιονίδας σε σχέση με: τη διοικητική δομή, τα δημογραφικά χαρακτηριστικά, την οικονομική φυσιογνωμία, τα περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά (σε σχέση κυρίως με τους διαθέσιμους πόρους, τα ρέματα, τις περιοχές προστασίας, κλπ), τα γεωλογικά – μορφολογικά χαρακτηριστικά τους, τα μεταφορικά δίκτυα και γενικά τις λοιπές τεχνικές υποδομές.

- ✓ Αναπτυξιακές – Χωροταξικές κατευθύνσεις ευρύτερης περιοχής: μελετήθηκαν οι κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωρικού σχεδιασμού για την περιοχή μελέτης, καθώς επίσης ο υφιστάμενος τοπικός – πολεοδομικός σχεδιασμός σε επίπεδο Δήμου.

- ✓ Υφιστάμενες χρήσεις στην περιοχή μελέτης και χαρακτηριστικά του ακινήτου: εξετάστηκαν στοιχεία εδαφοκάλυψης που παρέχονται από το ευρωπαϊκό πρόγραμμα Copernicus Coastal Zones, δεδομένα του ιδιοκτησιακού και πολεοδομικού καθεστώτος, η πρόσβαση στο χώρο της περιοχής επέμβασης, υπάρχοντα ειδικά καθεστώτα προστασίας (π.χ. δασικές εκτάσεις), καθώς και δεσμεύσεις που απορρέουν από μελέτες που έχουν συνταχθεί για την περιοχή επέμβασης (γεωλογική, υδραυλική μελέτη).

Τα παραπάνω συνοψίζονται σε μια S.W.O.T. (Strengths-Weaknesses-Opportunities-Threats) ανάλυση του προτεινόμενου 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 προηγούμενα κεφάλαια. Η συνθετική αξιολόγηση

περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, την αποτίμηση της υφιστάμενης κατάστασης και των αναπτυξιακών τάσεων, την ανάλυση των δυνατοτήτων και προοπτικών ανάπτυξης, καθώς και την αξιολόγηση χωροταξικών, πολεοδομικών και περιβαλλοντικών δεδομένων. Μέσα από αυτή τη διαδικασία αναδεικνύονται οι κρίσιμοι παράγοντες που επηρεάζουν την ευρύτερη περιοχή μελέτης σε συνάρτηση με την υλοποίηση της προτεινόμενης επένδυσης.

Πίνακας 61: Swot Analysis, Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Δυνατά σημεία (Δ), Αδυναμίες (ΑΔ), Ευκαιρίες (Ε) και Απειλές (ΑΠ)	
(Δ)	**(ΑΔ)**
1. Σημαντική πολεοδομική ανάπτυξη, εναρμονισμένη με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού. 2. Επένδυση που αναμένεται να συμβάλει με σημαντικά οφέλη στη τοπική, αλλά και εθνική οικονομία. 3. Η οργανωμένη ανάπτυξη διασφαλίζει την προστασία και ανάδειξη του περιβάλλοντος. 4. Η πολεοδόμηση τμήματος του ακινήτου συνοδεύεται από υψηλό ποσοστό κοινόχρηστων χώρων. 5. Η ανάπτυξη με τη μορφή παραθεριστικού - τουριστικού χωριού συμβάλλει στη διεύρυνση της τουριστικής περιόδου. 6. Η δημιουργία πολυλειτουργικού αγροκτήματος θα ενισχύσει τον πρωτογενή τομέα (απασχόληση, παραγωγή). 6. Η περιοχή επέμβασης είναι προσπελάσιμη μέσω του επαρχιακού οδικού δικτύου. 7. Η όμορη λιμενική εγκατάσταση Μετοχίου προσφέρει δυνατότητες άμεσης σύνδεσης με την Ύδρα.	1.Υψηλό ποσοστό οικονομικά μη ενεργού πληθυσμού στους Δήμους Πόρου και Ερμιονίδας. 2. Περιορισμένες δυνατότητες οδικών διασυνδέσεων με τον ευρύτερο ηπειρωτικό χώρο.
(Ε)	**(ΑΠ)**

1. Η δημογραφική εξέλιξη της ευρύτερης περιοχής μελέτης είναι πιθανό να ενισχυθεί με την υλοποίηση της επένδυσης προσφέροντας ευκαιρίες εργασίας στον ενεργό πληθυσμό της. 2. Η τοπική οικονομία θα ενισχυθεί μέσω της προσφοράς τοπικών προϊόντων.	1. Η επίδραση των φαινομένων της κλιματικής αλλαγής στη περιοχή της επένδυσης μπορεί να οδηγήσει σε αυξημένα μέτρα προστασίας

6.2 Εκτίμηση Μέγιστου Πληθυσμού Φιλοξενίας

Σκοπός της παρούσας μεθοδολογίας είναι ο αναλυτικός και τεκμηριωμένος προσδιορισμός του συνολικού πληθυσμού σε κάθε μια από τις ζώνες του Τουρισμού–Αναψυχής και Τουριστικού Παραθεριστικού Χωριού (σύμφωνα με το άρθρο 11 του Ν.3986/2011) στο πλαίσιο φακέλου ΕΣΧΑΣΕ. Ο «συνολικός πληθυσμός» περιλαμβάνει τρεις κύριες κατηγορίες ατόμων: φιλοξενούμενους (τουρίστες/επισκέπτες που διαμένουν στις τουριστικές εγκαταστάσεις), εργαζόμενους (προσωπικό λειτουργίας) και επισκέπτες (ημερήσιοι επισκέπτες που δεν διαμένουν, αλλά επισκέπτονται εγκαταστάσεις αναψυχής/αθλητισμού ή φιλοξενούμενους). Υπογραμμίζεται ότι, για την εφαρμογή της παρούσας μεθοδολογίας, οι δασικές εκτάσεις λήφθηκαν υπόψη ως απομειωμένες, σύμφωνα με την περίπτωση αποχαρακτηρισμού μέρους αυτών, όπως αναλύθηκε στο Κεφάλαιο 5, γεγονός που συνεπάγεται την αύξηση των διαθέσιμων οικοπέδων εντός του προς πολεοδόμηση Παραθεριστικού – Τουριστικού Χωριού.

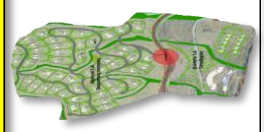
Η μεθοδολογία λαμβάνει υπόψη καινοτόμες προσεγγίσεις και βέλτιστες πρακτικές, διεθνή και εθνικά πρότυπα (UNWTO, ISO 21401, OECD κ.ά.), καθώς και το ελληνικό θεσμικό πλαίσιο (ΕΟΤ, ΦΕΚ 319/Β/2011, ΚΥΑ 21914/2021, ΝΟΚ). Επιπλέον, συνδέεται με την Εκτίμηση Φέρουσας Ικανότητας (ΕκΕΦΙ) και τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) της επένδυσης, διασφαλίζοντας ότι οι υπολογισμοί πληθυσμού ενσωματώνουν παράγοντες βιωσιμότητας και εποχικότητας. Σύμφωνα με τον Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού (UNWTO), η φέρουσα ικανότητα ορίζεται ως «ο μέγιστος αριθμός τουριστών που μπορεί να βρίσκονται ταυτόχρονα σε έναν προορισμό χωρίς να επηρεάζονται αρνητικά το περιβάλλον (οικονομικό, φυσικό, κοινωνικό) και χωρίς

να μειώνεται η ικανοποίηση των ίδιων των τουριστών». Η αρχή αυτή υιοθετείται ώστε ο σχεδιασμός του πληθυσμού να μην υπερβαίνει τα βιώσιμα όρια της περιοχής.

Στα επόμενα τμήματα παρουσιάζεται η εφαρμογή της μεθοδολογίας σε κάθε ζώνη/ενότητα [ζώνη τουρισμού αναψυχής (Ενότητες 2Α, 2Β, 2Γ) και ζώνη παραθεριστικού χωριού] της επένδυσης. Για κάθε ενότητα/ζώνη δίνεται μια σύντομη περιγραφή των χωρικών και λειτουργικών χαρακτηριστικών της, καθορίζονται οι σχετικές κατηγορίες πληθυσμού και περιγράφεται βήμα-βήμα ο τρόπος υπολογισμού του πληθυσμού κάθε κατηγορίας. Όπου είναι διαθέσιμα, χρησιμοποιούνται πίνακες παραδοχών και αριθμητικών δεδομένων (π.χ. αριθμός κλινών, συντελεστές πληρότητας, λόγοι προσωπικού ανά κλίνη, χωρητικότητα εγκαταστάσεων) με τεκμηρίωση από έγκυρες πηγές. Τέλος, παρουσιάζεται σύνοψη του συνολικού πληθυσμού κάθε υποζώνης (υπό συνθήκες αιχμής), λαμβάνοντας υπόψη τυχόν εποχικές διακυμάνσεις.

→ **ΖΩΝΗ : ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ - ΑΝΑΨΥΧΗΣ**

Στο παρακάτω Πίνακα περιλαμβάνεται η συνολική εκτίμηση των μεγεθών ανάπτυξης και του Πληθυσμού ανά ενότητα.

ΖΩΝΗ ΕΣΧΑΣΕ	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΙΚΟΝΑ	ΚΑΘΑΡΗ ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)	Σ.Δ.	ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)	ΑΝΑΛΟΓΙΑ (=ΕΝΟΔΟΣΕΙΟ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ)	ΚΑΛΥΨΗ	ΥΨΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΚΛΙΝΕΣ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ (3986/2011)
	1Α ΠΟΡΟΣ		252.350,00	0,07	17.664,50	7.065,80	έως 50%	?	Ξενοδοχειακή μονάδα με Τουριστικό υποδομή SPA	200	200	Άρθρο 1.1 παρ. Β1 α) Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια, συνήθεια τουριστικά καταλύματα κ.λπ.) β) Δίκτυο τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, αδρόβιοι χώροι κ.λπ.) γ) Τουριστικές λιμάνια, όπως μαρίνες, ιχθυοτροφία, καταφύγια τουριστικών σκαφών δ) Κατοικία ε) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών ζ) Κοινωνική πρόνοια η) Αθλητικές εγκαταστάσεις θ) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις ι) Θρησκευτικοί χώροι κα) Πρασίνη ιβ) Χώρος ανανέβασης κοινού ιγ) Γεύση ιδ) Αναψυκτήρια ιε) Κέντρα διασκέδασης, ανιμέρ κτ) Υπόβαθρα (κύρια γήπεδα) ιζ) Εγκαταστάσεις ενέδρας και χώροι ιη) Ξενοδοχεία ιθ) Κάθε άλλη χωρική χρήση, η οποία δεν μπορεί βάλει το γενικό πρόσφορο μέτρο αναιτίου
ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΑΝΑΨΥΧΗ	1Β ΠΟΡΟΣ		92.100,00	0,07	6.447,00	10.598,70	έως 50%	7,5	45 τουριστικές βίλες	180	180	
						100% τουριστικές επαυλίες	έως 50%	7,50	3 τουριστικές επαυλίες + αφιστάμενη	52	52	
	1Γ ΜΕΤΟΧΙ		37.920,00	0,07	2.654,40	Α.Βιοτικό CLUB - πολυλειτουργικός χώρος συνάθροισης	έως 50%	7,50	μικρές σαθμιτικές εγκαταστάσεις, χώροι εστίασης, πτέρυγα σκαφών	ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΟΥΝ	120	

- **Γενικές Κατηγορίες Πληθυσμού & Παραδοχές**

Στα πλαίσια του σύγχρονου τουριστικού σχεδιασμού, ειδικά στον τομέα υψηλής στάθμης τουριστικής κατοικίας, η πυκνότητα φιλοξενίας δεν σχετίζεται γραμμικά με την επιφάνεια δόμησης. Αντιθέτως, η **έννοια της «κατά κεφαλήν επιφάνειας»** και η **ποιότητα διαβίωσης,** καθώς και το **target group (υψηλό εισόδημα, luxury clientele) υπαγορεύουν σημαντικά χαμηλότερη πληρότητα.**

Η επιλογή πχ **μέγιστης φιλοξενίας 4 ατόμων** ανά **αυτόνομη βίλα των περίπου 241 τ.μ.** αποτυπώνει τη **στρατηγική στόχευση τουριστικής διαφοροποίησης,** την ενίσχυση της **φέρουσας ικανότητας** του οικοσυστήματος, και την προώθηση **βιωσίμου και υπεύθυνου τουρισμού υψηλής ποιότητας,** σύμφωνα με αρχές του **UNWTO,** του **ETIS** και του **OECD Green Growth & Tourism Policy Review.**

Ειδικότερα οι 45 αυτοτελείς βίλες, συνολικής επιφάνειας 241 τ.μ. εκάστη, έχουν σχεδιαστεί στο πρότυπο του "low-density luxury accommodation", υιοθετώντας λειτουργική πληρότητα 4 φιλοξενούμενων ανά μονάδα. Ο συγκεκριμένος σχεδιασμός ευθυγραμμίζεται με τις διεθνείς κατευθύνσεις του UNWTO, του ISO 21401 και των προδιαγραφών βιωσιμότητας του OECD, προωθώντας υψηλό επίπεδο άνεσης, προστασία φυσικών πόρων και τουριστική διαφοροποίηση. Η επιλογή μειωμένης δυναμικότητας τεκμηριώνεται ως στρατηγική για τον περιορισμό του ανθρωπογενούς φορτίου, την ενίσχυση της φέρουσας ικανότητας του τοπίου, και τη βελτίωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος του συνόλου του ΣΤΚ.

<u>Τεχνικοί και Νομοθετικοί Άξονες Τεκμηρίωσης</u>

<u>Εθνικό Πλαίσιο (Ελλάδα)</u>

- ΦΕΚ 319/Β/2012 - Τεχνικές Προδιαγραφές για (ΣΤΚ) Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα:

  Δεν επιβάλλεται ελάχιστος ή μέγιστος αριθμός κλινών ανά κατοικία. Η προσαρμογή της δυναμικότητας συναρτάται με τον χαρακτήρα του καταλύματος και τα λειτουργικά χαρακτηριστικά των μονάδων.

- **Άρθρο 2 – Ορισμοί:** Δεν προβλέπεται ελάχιστος ή μέγιστος αριθμός κλινών ανά τουριστική κατοικία. Η έννοια της τουριστικής κατοικίας αναφέρεται ως αυτοτελής κατοικία που δύναται να εντάσσεται σε ένα συνολικό επιχειρηματικό σχέδιο διαχείρισης του ΣτΚ.
- **Άρθρο 3 – Ελάχιστες προδιαγραφές επιφανειών:** Η ελάχιστη επιφάνεια ανά τουριστική κατοικία είναι **100 τ.μ.**, χωρίς περιορισμό ανώτατης επιφάνειας ή κατοίκων. Το γεγονός ότι η κατοικία είναι 241 τ.μ. συνεπώς επιτρέπει αυξημένη ευελιξία στον σχεδιασμό.
- **Άρθρο 4 – Όροι δόμησης και κατανομής επιφανειών:** Η πυκνότητα και διάρθρωση του ΣτΚ (π.χ. ποσοστά τουριστικών κατοικιών vs ξενοδοχειακής μονάδας) είναι ρυθμιστικά κρίσιμη, όχι όμως ο αριθμός κλινών ανά κατοικία.
- **Άρθρο 6 – Λειτουργική αυτονομία και διακριτός χαρακτήρας:** Οι κατοικίες πρέπει να έχουν δυνατότητα ανεξάρτητης διαβίωσης, αλλά και ενιαία διοίκηση. Το σενάριο μικρής πληρότητας (4 άτομα) είναι **συνεπές με τον στόχο πολυτελούς τουρισμού και υψηλής ποιότητας διαβίωσης**.

<u>Διεθνείς Οδηγοί και Πρότυπα</u>

- UNWTO – "Tourism and Sustainability Report" (2018, 2023 updates): Προωθείται η μείωση του "visitor pressure per hectare". Τα τουριστικά προϊόντα υψηλής αξίας / χαμηλής πυκνότητας (low-density, high-value tourism) αποτελούν βέλτιστη στρατηγική για περιοχές με ευαίσθητο περιβαλλοντικό και κοινωνικό ισοζύγιο (νησιωτικότητα, πολιτιστικό τοπίο).
- ISO 13810 / ISO 21401 (Tourism and related services – Sustainability management):
  Συνδέουν τη μέγιστη πληρότητα με τον στόχο βιώσιμης διαχείρισης φυσικών και κοινωνικών πόρων. Πληρότητα >2 άτομα/100 τ.μ. θεωρείται υψηλής περιβαλλοντικής επιβάρυνσης.

- OECD Tourism Trends (2020, 2022): Ενθαρρύνει τις επενδύσεις σε exclusive-use facilities με <0.5 κλίνες ανά 50 τ.μ., ιδιαίτερα σε περιοχές με περιορισμένη φέρουσα ικανότητα (π.χ. νησιά, αρχαιολογικά ή περιβαλλοντικά ευαίσθητα τοπία).

Ειδικότερα πριν την ανάλυση ανά ενότητα, διευκρινίζονται οι κατηγορίες πληθυσμού και οι βασικές παραδοχές υπολογισμού, όπως εφαρμόζονται στο σύνολο της Ζώνης Τουρισμού–Αναψυχής:

- **Φιλοξενούμενοι (Διανυκτερεύοντες τουρίστες)**: Περιλαμβάνει τους επισκέπτες που διαμένουν εντός της ζώνης (σε ξενοδοχείο, βίλες, επαύλεις κλπ.). Ο αριθμός τους σε πλήρη ανάπτυξη ισούται με τη **δυναμικότητα σε κλίνες** των τουριστικών καταλυμάτων. Σύμφωνα με τα στατιστικά πρότυπα Eurostat/UNWTO, η «κλίνη» ορίζεται ως η δυνατότητα διανυκτέρευσης ενός ατόμου – π.χ. ένα δίκλινο δωμάτιο με διπλό κρεβάτι μετράτε ως 2 κλίνες[12]. Επομένως, οι *200 κλίνες ξενοδοχείου* αντιστοιχούν σε έως **200 φιλοξενούμενους** και οι *180 κλίνες (45 βίλες χ 4 κλίνες έκαστη) στις τουριστικές βίλες* σε **180 φιλοξενούμενους** υπό συνθήκες πλήρους πληρότητας. Για τον σχεδιασμό λαμβάνουμε ως **μέγιστο σενάριο** την πλήρη πληρότητα (100% των κλινών σε χρήση). Ωστόσο, ενσωματώνουμε και δεδομένα **εποχικότητας**: η τουριστική ζήτηση στην Ελλάδα είναι έντονα εποχική, με τους μήνες αιχμής (Ιούλιος-Αύγουστος) να αντιστοιχούν στο ~41% των ετήσιων διανυκτερεύσεων[13]. Πράγματι, τον Αύγουστο η μέση πληρότητα ξενοδοχείων φθάνει ~90%[14], ενώ τον χειμώνα πέφτει κάτω από 20%. Ως εκ τούτου, για την εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων εξετάζονται δύο περιπτώσεις: η **αιχμή** (π.χ. Αύγουστος με ~90-100% πληρότητα) και η **μέση**

[12]https://ec.europa.eu/eurostat/cache/metadata/en/tour_occ_esms.htm#:~:text=Number%20of%20bed%20places

[13]https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Seasonality_in_the_tourist_accommodation_sector#:~:text=is%20more%20intuitive%20for%20users%2C,both%2024

[14]https://www.ekathimerini.com/economy/1222358/hotel-occupancy-rates-at-90/#:~:text=Average%20occupancy%20for%20summer%20hotels,1

ετήσια (π.χ. ~50% μέση πληρότητα), ώστε να αποτυπωθεί τόσο το μέγιστο όσο και το χαρακτηριστικό φορτίο.

- **Εργαζόμενοι (Προσωπικό):** Περιλαμβάνει όλο το προσωπικό που απασχολείται στη ζώνη του Τουρισμού – Αναψυχής (στη λειτουργία του ξενοδοχείου, των βιλών, των αθλητικών και λοιπών εγκαταστάσεων). Ο υπολογισμός των εργαζομένων βασίζεται σε λόγους προσωπικού ανά κλίνη ή ανά μονάδα εξυπηρέτησης, με αναφορά σε διεθνείς και εθνικές πηγές. Σύμφωνα με μελέτες του OECD και του Παγκόσμιου Οικονομικού Φόρουμ, τα παραδοσιακά καταλύματα υψηλής κατηγορίας δημιουργούν περί τις 53 θέσεις εργασίας ανά 100 κλίνες[15], δηλαδή ~0,53 εργαζόμενους ανά κλίνη (η τιμή αυτή περιλαμβάνει όλες τις ειδικότητες προσωπικού σε ένα ολοκληρωμένο θέρετρο). Άλλη μελέτη (Παγκόσμια Τράπεζα) αναφέρει ότι μεγάλα ξενοδοχεία πολυτελείας απασχολούν περίπου **2 εργαζόμενους ανά δωμάτιο** – για παράδειγμα, ένα θέρετρο 100 δωματίων θα είχε ~200 εργαζόμενους. Με βάση αυτά, και σε συνδυασμό με στοιχεία του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (ΕΟΤ) για 5* μονάδες, υιοθετείται ένας συντηρητικός συντελεστής 0,5 εργαζόμενοι ανά κλίνη για τις κύριες τουριστικές μονάδες. Αυτός ο λόγος θα προσαρμοστεί ανά υποζώνη αναλόγως της φύσης των καταλυμάτων (ξενοδοχείο πλήρων υπηρεσιών vs. αυτοεξυπηρετούμενες βίλες) – π.χ. για τις βίλες μπορεί να απαιτείται ελαφρώς μικρότερη αναλογία προσωπικού. Επίσης, για τις εγκαταστάσεις αναψυχής/αθλητικές, ο υπολογισμός προσωπικού γίνεται *ανά λειτουργία*: π.χ. ένας σερβιτόρος ανά 10-15 επισκέπτες εστιατορίου, ένας ναυαγοσώστης ανά πισίνα, προπονητές/γυμναστές ανά χώρο άθλησης, κτλ. Όλες αυτές οι παραδοχές θα τεκμηριώνονται ανάλογα (π.χ. προδιαγραφές ISO 21401 για ευημερία προσωπικού και επισκεπτών απαιτούν παρακολούθηση δεικτών όπως

[15] https://documents1.worldbank.org/curated/en/161471537537641836/pdf/Tourism-and-the-Sharing-Economy-Policy-Potential-of-Sustainable-Peer-to-Peer-Accommodation.pdf#:~:text=Independent%20research%20in%20Spain%20found,less%20than%20half%20an%20employee

προσωπικό/επισκέπτες, ικανοποίηση εργαζομένων κλπ., ώστε να διασφαλίζεται η βιώσιμη διαχείριση του καταλύματος.

- **Επισκέπτες (Ημερήσιοι επισκέπτες αναψυχής)**: Αυτή η κατηγορία αφορά άτομα που δεν διαμένουν εντός της υποδομής, αλλά εισέρχονται στη ζώνη για δραστηριότητες αναψυχής, επισκέψεις ή προσωρινές συναθροίσεις. Στις υποζώνες με καταλύματα, οι επισκέπτες μπορεί να είναι εξωτερικοί πελάτες των εστιατορίων/μπαρ, επισκέπτες συνεδρίων ή εκδηλώσεων, ή φίλοι/συγγενείς των φιλοξενουμένων που έρχονται για λίγες ώρες. Στις αθλητικές/club εγκαταστάσεις, οι επισκέπτες είναι τα μέλη ή ημερήσιοι χρήστες των εγκαταστάσεων (π.χ. αθλούμενοι, θεατές, πελάτες εστίασης του club). Ο υπολογισμός τους στηρίζεται κυρίως σε δυναμικότητα χώρων: χρησιμοποιούμε πρότυπα χωρητικότητας βάσει εμβαδού, σύμφωνα με τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό και τους κανονισμούς πυροπροστασίας για χώρους συνάθροισης κοινού. Ειδικότερα, το ΠΔ 71/1988 (ΦΕΚ 32/Α/1988) όπως ισχύει ορίζει ενδεικτικά:

  - ✓ *Εστιατόρια, καφέ, λέσχες*: 1 άτομο ανά **1,10 τ.μ.** καθαρού χώρου εστίασης (δηλ. ~0,9 τ.μ. ανά άτομο καθήμενο, εξαιρ. βοηθητικούς χώρους).
  - ✓ *Αίθουσες εκδηλώσεων, μπαρ με όρθιους*: 1 άτομο ανά **0,50 τ.μ.** χώρου (υψηλή πυκνότητα σε χώρους διασκέδασης).
  - ✓ *Περιοχές όρθιων συγκεντρώσεων ή αναμονής*: 1 άτομο ανά **0,30 τ.μ.** (π.χ. φουαγιέ, χώροι αναμονής όρθιων).
  - ✓ *Χώροι άθλησης (αθλούμενοι)*: 1 άτομο ανά **5 τ.μ.** επιφάνειας αγωνιστικού χώρου (π.χ. γυμναστήρια, γήπεδα) και 1 άτομο ανά 5 τ.μ. επιφάνειας νερού σε πισίνες

Βάσει των ανωτέρω, η **μέγιστη ταυτόχρονη παρουσία επισκεπτών** μπορεί να εκτιμηθεί υπολογίζοντας τη χωρητικότητα κάθε λειτουργικού χώρου ανά υποζώνη και αθροίζοντάς την. Σημειώνεται ότι πρακτικά δεν θα είναι όλοι οι χώροι πλήρεις ταυτόχρονα – όμως για λόγους σχεδιασμού ασφάλειας και

διαστασιολόγησης υποδομών (νερό, λύματα, κυκλοφοριακό) λαμβάνουμε το δυσμενέστερο άθροισμα όπου συντρέχει.

Η μεθοδολογία συνυπολόγισε όλους τους σχετικούς παράγοντες – δυναμικότητα κλινών, δείκτες προσωπικού, χωρητικότητες εγκαταστάσεων και εποχικές διακυμάνσεις – για να προσδιορίσει τον πληθυσμό ανά υποζώνη. Η τεκμηρίωση αντλήθηκε από διεθνείς οργανισμούς (UNWTO, Eurostat, OECD), πρότυπα (ISO 21401), ελληνική νομοθεσία (Ν.3986/2011, οικοδομικοί/πυροπροστασίας κανονισμοί και επίσημες μελέτες. Αυτό εξασφαλίζει ότι οι αριθμοί είναι **επιστημονικά βάσιμοι** και κατάλληλοι για χρήση στη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του έργου. Τέλος, η πρόβλεψη του συνολικού πληθυσμού επιτρέπει τον σωστό σχεδιασμό μέτρων: από τις υποδομές κοινής ωφέλειας μέχρι τα σχέδια έκτακτης ανάγκης και την προστασία του περιβάλλοντος, ευθυγραμμίζοντας την επένδυση με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης και της **υπεύθυνης χωροθέτησης τουρισμού-αναψυχής**.

Στη συνέχεια, εφαρμόζουμε τα παραπάνω ανά ενότητα 2Α, 2Β, 2Γ.

→ **Ενότητα 2Α – Δήμος Πόρου (Κύρια Τουριστική Υποδομή)**

Χωρικά & λειτουργικά χαρακτηριστικά: Η ενότητα 2.Α καταλαμβάνει καθαρή έκταση **257,99 στρ.** στην περιοχή του Πόρου. Πρόκειται για την κύρια τουριστική υποδομή του έργου, με προτεινόμενο Συντελεστή Δόμησης 0,07 και συνολική δόμηση περίπου **18.059,30 τ.μ.**. Η ανάπτυξη περιλαμβάνει:

- Μία **ξενοδοχειακή μονάδα** πολυτελείας, δομημένης επιφάνειας 7.223,72 τ.μ., δυναμικότητας περίπου **200 κλινών** (100 δωμάτια × 2 κλίνες/δωμάτιο, δηλ. ένα 5* ξενοδοχείο).
- Συγκρότημα από **45 τουριστικές βίλες**, συνολικής δόμησης 10.835,58 τ.μ. Οι βίλες αυτές αποτελούν **τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες** (ενταγμένες σε σύνθετο τουριστικό κατάλυμα με το ξενοδοχείο). Συνολικά διαθέτουν **180 κλίνες**. Σύμφωνα με τα δεδομένα, τεκμηριώνεται μέση δυναμικότητα **4 ατόμων ανά 241 τ.μ. βίλας** – δηλαδή κατά μέσο όρο κάθε βίλα

~241 τ.μ. φιλοξενεί 4 επισκέπτες. Αυτή η χαμηλή πυκνότητα υποδηλώνει ότι οι βίλες είναι ευρύχωρες πολυτελείς κατοικίες.

Το περιβάλλον της 2Α είναι χαμηλής δόμησης, με έμφαση στην ποιότητα χώρου και τοπίου. Μεγάλο μέρος της έκτασης παραμένει αδόμητο (κοινόχρηστο πράσινο, ακτές, υποδομές αναψυχής των ενοίκων). Οι λειτουργίες προσανατολίζονται κυρίως στην **φιλοξενία διανυκτερευόντων τουριστών υψηλού εισοδηματικού επιπέδου**, με παρεχόμενες υπηρεσίες (εστιατόρια, spa, πισίνες κ.λπ.) εντός του ξενοδοχείου.

Κατηγορίες πληθυσμού στην 2Α:

- *Φιλοξενούμενοι:* οι διαμένοντες στο ξενοδοχείο και τις βίλες (τουρίστες).
- *Εργαζόμενοι:* το προσωπικό του ξενοδοχείου, της συντήρησης/καθαριότητας βιλών, της φύλαξης, της λειτουργίας κοινόχρηστων χώρων κ.λπ.
- *Επισκέπτες:* εξωτερικοί επισκέπτες που δεν διαμένουν εδώ – π.χ. πελάτες εστιατορίου (εάν ανοικτό σε κοινό), επισκέπτες συνεδρίων/εκδηλώσεων (αν υπάρχουν αίθουσες διαθέσιμες), ή επισκέπτες των φιλοξενουμένων (φίλοι/συγγενείς που έρχονται ημερησίως).

Μεθοδολογία υπολογισμού 2Α:

- **Φιλοξενούμενοι 2Α:** Η μέγιστη δυνατή πληθυσμιακή χωρητικότητα ισούται με το άθροισμα των κλινών: **200 (ξενοδοχείο) + 180 (βίλες) = 380 άτομα**. Αυτός θεωρείται ο *πληθυσμός αιχμής διανυκτέρευσης*. Λόγω της εποχικότητας, σημειώνεται ότι κατά τον Αύγουστο πιθανόν να πλησιάζει αυτό το νούμερο (90-100% πληρότητα), ενώ σε μέσους όρους έτους ο ημερήσιος φιλοξενούμενος πληθυσμός θα είναι μικρότερος (~190 άτομα αν η ετήσια πληρότητα ~50%). Για σκοπούς *διαστασιολόγησης υποδομών* και *ΣΜΠΕ*, χρησιμοποιούμε το σενάριο **380 ατόμων** (peak). Επιπλέον, εξετάζουμε την κατανομή μεταξύ υπο-κατηγοριών: π.χ. **φιλοξενούμενοι ξενοδοχείου** = 200 (τυπικά τουρίστες βραχυχρόνιας διαμονής) και **φιλοξενούμενοι βιλών** = 180 (ενδεχομένως παραθεριστές μεγαλύτερης διάρκειας).

Αυτή η διάκριση μπορεί να έχει σημασία για τη συμπεριφορά (οι βίλες ίσως έχουν *οικογένειες ή ομάδες* με μεγαλύτερη διαμονή, άρα διαφορετική ημερήσια κατανάλωση πόρων κ.λπ.).

- **Εργαζόμενοι 2Α:** Υπολογίζονται βάσει λόγου ανά κλίνη, προσαρμοσμένου στη φύση πολυτελούς σύνθετου καταλύματος. Υιοθετούμε αρχικά τον δείκτη **0,5 εργαζόμενοι/κλίνη**[16] για το σύνολο (ξενοδοχείο + βίλες). Για 380 κλίνες, αυτό δίνει **~190 εργαζόμενους**. Ειδικότερα:
    - *Ξενοδοχείο:* Περίπου 200 κλίνες → προσωπικό ~100 άτομα (δεδομένου ότι τα πολυτελή resorts συχνά φτάνουν 0,5 έως 0,8 προσωπικό ανά κλίνη, ανάλογα τις παροχές). Για παράδειγμα, σε ένα 5* με spa, εστιατόρια gourmet κ.λπ., μπορεί να φτάσει 1 εργαζόμενο ανά δωμάτιο[17], ή ~2 ανά δωμάτιο για πολύ υψηλό επίπεδο υπηρεσιών. Η επιλογή ~100 ατόμων προσωπικού ξενοδοχείου θεωρείται επαρκώς συντηρητική και σύμφωνη με διεθνείς πρακτικές.
    - *Βίλες:* 180 κλίνες σε 45 βίλες. Αυτές, αν λειτουργούν ως μέρος του σύνθετου καταλύματος, πιθανώς εξυπηρετούνται από το προσωπικό του ξενοδοχείου (για concierge, housekeeping κατόπιν κλήσης, room service κ.λπ.). Δεν θα έχουν μόνιμο προσωπικό ανά βίλα, αλλά θα απαιτούν προσωπικό καθαρισμού (π.χ. 1 καμαριέρα μπορεί να καλύπτει 3-4 βίλες την ημέρα), κηπουρούς, τεχνική συντήρηση και ίσως οδηγούς/μεταφορές. Εκτιμάται έτσι *συμπληρωματικά* ~50-80 εργαζόμενοι για τις λειτουργίες των βιλών. Αυτό περιλαμβάνει, ενδεικτικά: 15-20 καμαριέρες, 10-15 συντηρητές/κηπουροί, 5-10

[16] https://documents1.worldbank.org/curated/en/161471537537641836/pdf/Tourism-and-the-Sharing-Economy-Policy-Potential-of-Sustainable-Peer-to-Peer-Accommodation.pdf#:~:text=Independent%20research%20in%20Spain%20found,less%20than%20half%20an%20employee

[17] https://www.scribd.com/document/341472056/Staff-to-Room-Ratio#:~:text=The%20optimal%20ratio%20of%20room,size%2C%20and%20ability%20to

οδηγούς/υποστήριξη μεταφορών, 5 διοικητικό προσωπικό διαχείρισης βιλών, 5 ασφάλεια κ.λπ.

- *Κοινές υποστηρικτικές υπηρεσίες:* Φύλαξη/ασφάλεια όλου του 1Α (π.χ. 10 άτομα σε βάρδιες), ιατρική υποστήριξη (1 μικρό ιατρείο με 2-3 άτομα), διοικητική διαχείριση (αν δεν περιλαμβάνεται ήδη στο προσωπικό ξενοδοχείου).

Συνολικά, αθροίζοντας: 100 (ξενοδοχείο) + ~60 (βίλες) + ~20 (λοιποί) = **180** εργαζόμενοι. Αυτό βρίσκεται πολύ κοντά στην αρχική προσέγγιση των 190, επαληθεύοντας τον συντελεστή. Άρα, για λόγους στρογγυλοποίησης, **ο συνολικός αριθμός εργαζομένων στην 2Α εκτιμάται σε ~180-190 άτομα** κατά την πλήρη λειτουργία (υπόψιν περιλαμβάνει όλες τις βάρδιες – αν υποτεθεί 24ωρη λειτουργία, ο ταυτόχρονα παρών αριθμός μπορεί να είναι μικρότερος κατά βάρδια, αλλά εδώ λαμβάνουμε το σύνολο για υποδομές διαμονής εργαζομένων, ύδρευσης κλπ.).

- **Επισκέπτες 2Α:** Η ενότητα 2Α είναι σχετικά **κλειστή (private)**, καθώς οι εγκαταστάσεις απευθύνονται κυρίως στους ενοίκους. Ωστόσο, ενδέχεται να υπάρχουν *επισκέπτες ημέρας* στις εξής περιπτώσεις:

  1. **Εξωτερικοί πελάτες στα εστιατόρια/μπαρ του ξενοδοχείου:** Επειδή το ξενοδοχείο θα διαθέτει εστιατόρια ανοιχτά και σε μη διαμένοντες (π.χ. επισκέπτες σκαφών από μαρίνα περιοχής ή επισκέπτες από γειτονικές περιοχές που έρχονται για φαγητό/εκδήλωση). Για εκτίμηση, θα υπολογίσουμε τη χωρητικότητα των χώρων εστίασης. Εκτιμάται π.χ. ότι το κύριο εστιατόριο έχει 150 θέσεις και ένα μπαρ 50 θέσεις. Σύμφωνα με τα πρότυπα: 150 θέσεις εστιατορίου ~165 τ.μ. καθαρού χώρου (150×1.1), ενώ το μπαρ αν έχει π.χ. 50 όρθιους ~25 τ.μ. (50×0.5). Συνολικά, ~200 άτομα θα μπορούσαν να εξυπηρετηθούν στα επισιτιστικά ταυτόχρονα. Από αυτούς, το μεγαλύτερο ποσοστό θα είναι οι διαμένοντες

πελάτες. Εξωτερικοί ενδεχομένως περιορίζονται (ίσως απαιτείται κράτηση). Για συντηρητική προσέγγιση, μπορούμε να θεωρήσουμε ένα σενάριο όπου **έως 50 εξωτερικοί επισκέπτες** βρίσκονται ταυτόχρονα στο ξενοδοχείο (π.χ. σε μια εκδήλωση ή δείπνο). Αυτό αντιστοιχεί ~1 εξωτερικός επισκέπτης ανά 7-8 διαμένοντες, που είναι σχετικά υψηλό αλλά καλύπτει ειδικές περιπτώσεις (γάμος, συνέδριο κ.λπ.).

2. **Επισκέπτες φιλοξενούμενων στις βίλες:** Οι ένοικοι των βιλών ενδέχεται να προσκαλέσουν φίλους/συγγενείς για ημερήσια επίσκεψη (χωρίς διανυκτέρευση). Δεδομένης της πολυτέλειας, δεν αναμένεται μαζική προσέλευση. Ίσως κάθε βίλα το πολύ 2-3 επισκέπτες κάποια στιγμή. Αν σε ακραία περίπτωση όλες οι βίλες είχαν επισκέπτες ταυτόχρονα, αυτό δίνει 45×2 = 90 άτομα. Ωστόσο, αυτό είναι εξαιρετικά απίθανο ταυτόχρονα. Ένα ρεαλιστικό χειμερινό μέγιστο ίσως είναι 10 βίλες με 4-5 επισκέπτες η καθεμία (40-50 άτομα). Για τη μελέτη, μπορούμε να θεωρήσουμε **~50 επισκέπτες** ως μάξιμουμ ταυτόχρονα στις βίλες.
3. **Λοιποί επισκέπτες περιοχής:** Δεδομένου ότι η 2Α αποτελεί "πόλο" τουρισμού, ενδέχεται να προσελκύει επισκέπτες ημέρας απλώς για να δουν τον χώρο ή να συμμετέχουν σε δραστηριότητες (π.χ. ημερήσιο spa, beach bar αν υπάρχει προσβάσιμο κομμάτι ακτής). Αν η ακτή είναι ιδιωτική για τους ενοίκους, αυτό δεν ισχύει. Θα συνυπολογιστεί όμως στο σενάριο όπου π.χ. **ημερήσιο spa επισκέπτες**: το spa του ξενοδοχείου αν δέχεται και εκτός πελατών, θα έχει περιορισμένο αριθμό λόγω ραντεβού. Αυτό δεν προσθέτει σημαντικό αριθμό (ίσως 5-10 άτομα εξωτερικά).

Λαμβάνοντας όλα τα ανωτέρω υπόψη, για συνθήκες αιχμής ακραίου γεγονότος (π.χ. εκδήλωση στο ξενοδοχείο + αρκετοί επισκέπτες βιλών), μπορούμε να

εκτιμήσουμε συνολικά **~100 εξωτερικούς επισκέπτες** στην 2Α ταυτόχρονα. Αυτός ο αριθμός παρέχει ένα περιθώριο ασφαλείας. Σε μια συνηθισμένη μέρα, οι επισκέπτες θα ήταν πολύ λιγότεροι (ενδεχομένως μερικές δεκάδες το πολύ).

Πίνακας 62: Εκτιμήσεις πληθυσμού ενότητας 2Α (Πόρος)

Κατηγορία	Ποσοτική Παραδοχή	Υπολογισμός/Σύνολο	Πηγή/Τεκμηρίωση
Φιλοξενούμενοι	200 κλίνες (ξενοδοχείο) + 180 κλίνες (βίλες)	**380 άτομα** (100% πληρότητα)	Δυναμικότητα κλινών (μία κλίνη = ένα άτομο). Τεκμ. πληρότητα 100% σε αιχμή (90%+ τον Αύγουστο)
Εργαζόμενοι	~0,5 ανά κλίνη (πολυτελές κατάλυμα)	**180-190 άτομα** (full staff)	Διεθνής δείκτης ~53 εργαζ./100 κλίνες. Προσαρμογή για σύνθετο κατάλυμα πολυτελείας.
– εκ των οποίων ξενοδοχ.	~0,5 ανά κλίνη ξενοδ. = 100 άτομα	(περιλαμβ. όλα τα τμήματα)	2 εργαζόμενοι/δωμάτιο σε μεγάλα resortsdocuments1.worldbank.org (100 δωμάτια → ~200 εργαζ.; επιβεβαίωση με μικρότερο λόγο λόγω κοινών λειτουργιών).
– εκ των οποίων βίλες	~1,1 ανά βίλα = ~50 άτομα	(καμαριέρες, συντήρηση κ.λπ.)	Εκτίμηση: 1 καμαριέρα/3 βίλες, + λοιπό προσωπικό υποστήριξης (κηπουροί, οδηγοί κ.λπ.).
– λοιπό κοινό προσωπικό	φύλαξη, ιατρείο, διοίκηση: ~30 άτομα		Εκτίμηση βάσει μεγέθους περιοχής και απαιτήσεων 24ωρης ασφάλειας, υγείας κ.λπ.
Επισκέπτες (ημέρας)	Χωρητικότητα εστίασης/αναψυχής	**~100 άτομα** (μάξιμουμ ταυτόχρονα)	1 άτομο/1,1 τ.μ. εστιατορίου, 1 άτομο/0,5 τ.μ. μπαρ → ~200 θέσεις. Εξ

			αυτών ~50 εξωτερικοί. + ~50 επισκέπτες βιλών.
Σύνολο ενότητα 2Α	–	**660-670 άτομα** (πληθ. αιχμής)	Άθροισμα φιλοξ. + εργαζ. + επισκ. σε μέγιστο σενάριο.

Σημειώνεται ότι το παραπάνω σύνολο (~660 άτομα) αντιστοιχεί σε πληθυσμό αιχμής καλοκαιρινού Σαββατοκύριακου με πληρότητα 100% και εκδήλωση. Υπό φυσιολογικές συνθήκες, ο αριθμός θα είναι μικρότερος (π.χ. καθημερινή με 70% πληρότητα και λίγους εξωτερικούς επισκέπτες ίσως ~400 άτομα στην ενότητα). Παρόλα αυτά, για λόγους σχεδιασμού υποδομών (δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτρισμού, κυκλοφορία) θα χρησιμοποιηθεί το μέγιστο σενάριο. Αυτό συνάδει και με την Εκτίμηση Φέρουσας Ικανότητας: εξετάζουμε αν 660 άτομα σε 257 στρέμματα (~2,6 άτομα/στρέμμα) είναι βιώσιμος φόρτος. Είναι πολύ χαμηλή πυκνότητα - ενδεικτικά, αντιστοιχεί σε μια μικρή κωμόπολη αραιοκατοικημένη. Λόγω της φύσης πολυτελούς θέρετρου, η φέρουσα ικανότητα[18] δεν υπερβαίνεται – το περιβάλλον μπορεί να υποστηρίξει αυτό το φορτίο χωρίς υπερκορεσμό, όπως προκύπτει και από διεθνείς δείκτες (η πυκνότητα αυτή είναι πολύ κάτω από το όριο που θα επηρέαζε την εμπειρία των επισκεπτών ή το περιβάλλον.

→ **<u>Ενότητα 2Β – «Πόρος» (Τουριστικές Επαύλεις)</u>**

Χαρακτηριστικά: Η ενότητα 2Β βρίσκεται επίσης στην περιοχή του Δήμου Πόρου, σε κοντινή ή όμορη τοποθεσία με την 2Α (συμπληρωματική ενότητα του ίδιου επενδυτικού σχεδίου). Έχει -αξιοποιήσιμη- έκταση **73,27 στρ.** και συνολική δόμηση περίπου **5.128,9 τ.μ.**. Η δόμηση αντιστοιχεί σε **3 νέες τουριστικές επαύλεις** συν **1 υφιστάμενη** (διατηρούμενη) – σύνολο 4 πολυτελείς κατοικίες μεγάλης κλίμακας. Ο συνολικός αριθμός κλινών που αποδίδεται είναι **53 κλίνες**.

[18] Όπως αυτή αναλύεται στο πλαίσιο και της μελέτης του ΕκΕΦΙ που αποτελεί παράρτημα της μελέτης ΕΣΧΑΣΕ

Αυτό σημαίνει μέσος όρος ~13 κλίνες ανά έπαυλη, υποδηλώνοντας ότι οι επαύλεις αυτές έχουν σημαντικό μέγεθος. Πρόκειται για **πολυτελείς βίλες προς ενοικίαση**.

Η 2Β αποτελεί μια ενότητα πολύ χαμηλής οικιστικής πυκνότητας, με χαρακτήρα *exclusive*. Οι 3 νέες επαύλεις θα είναι σχεδιασμένες για υψηλές απαιτήσεις (πισίνες, μεγάλοι κήποι κ.λπ.), ενώ η 1 υφιστάμενη είναι προϋπάρχουσα βίλα που ενσωματώνεται στο project.

Πληθυσμιακές κατηγορίες 2Β:

- *Φιλοξενούμενοι:* έως 53 άτομα (αν όλες οι επαύλεις καταληφθούν πλήρως). Είναι πιθανό αυτοί οι φιλοξενούμενοι να είναι είτε τουρίστες βραχυχρόνιας μίσθωσης των επαύλεων, είτε ιδιοκτήτες/οικογένειες αν οι επαύλεις πωληθούν. Σε κάθε περίπτωση, για τις εκτιμήσεις της ΣΜΠΕ (σε σχέση με τη ζήτηση για νερό, κατανάλωση ενέργειας, τη διαχείριση απορριμμάτων και αποβλήτων, κλπ) τους θεωρούμε μέρος του τουριστικού πληθυσμού (καθώς εξυπηρετούν τουριστικές ανάγκες).
- *Εργαζόμενοι:* προσωπικό εξυπηρέτησης των επαύλεων (οικιακό προσωπικό, φύλακες, κηπουροί, συντήρηση). Δεν υπάρχουν κοινόχρηστες εγκαταστάσεις όπως ξενοδοχείο εδώ, αλλά η διαχείρισή τους γίνεται από το κεντρικό συγκρότημα της 2Α.
- *Επισκέπτες:* πολύ περιορισμένοι – ενδεχομένως μόνο επισκέπτες/καλεσμένοι των ενοίκων των επαύλεων, καθώς δεν υπάρχουν δημόσιες χρήσεις.

Υπολογισμοί 2Β:

- **Φιλοξενούμενοι 2Β: 53 κλίνες = 53 άτομα** στη μέγιστη περίπτωση. Αυτό είναι το άθροισμα π.χ. 3 νέες επαύλεις με ~15 κλίνες η καθεμία (45) + 1 υφιστάμενη με 8 κλίνες = 53. Σεναριολογικά, θα μπορούσε να είναι τρεις επαύλεις των 7 δωματίων (14 άτομα κατ' ανώτατο) και μία των 4 δωματίων (11 άτομα). Για απλότητα, παίρνουμε τον συνολικό αριθμό. **Peak πληθυσμός φιλοξενουμένων = 53**

- **Εργαζόμενοι 2Β:** Η εξυπηρέτηση 4 επαύλεων πολυτελείας θα απαιτεί προσωπικό, αλλά όχι απαραίτητα σε μόνιμη βάση σε κάθε σπίτι. Πιθανά σενάρια:
    - Κάθε έπαυλη, όταν κατοικείται, μπορεί να έχει *ιδιωτικό προσωπικό* (π.χ. μάγειρα, καμαριέρα, μπάτλερ) κατά παραγγελία. Επειδή πρόκειται για τουριστικές και όχι μόνιμες κατοικίες, ίσως παρέχεται υπηρεσία καθαριότητας από κεντρικό φορέα.
    - Εάν θεωρήσουμε ότι σε πλήρη λειτουργία οι 3 νέες επαύλεις λειτουργούν σαν μικρά ξενόδοχα boutique, θα μπορούσαμε να εφαρμόσουμε έναν λόγο 0,3 εργαζόμενοι ανά κλίνη (λιγότερες υπηρεσίες από μεγάλο ξενοδοχείο, αλλά ακόμα υψηλό επίπεδο). Αυτό δίνει ~16 εργαζόμενους (0,3×53).
    - Εναλλακτικά, μπορούμε να υπολογίσουμε 1 οικονόμο/καμαριέρα ανά έπαυλη (4 άτομα), 1 μάγειρα/σεφ ανά έπαυλη (4 άτομα) – αν προσφέρονται τέτοιες υπηρεσίες, και κοινό προσωπικό συντήρησης 4-5 άτομα (που καλύπτει όλες). Προσθέτοντας κάποιους φύλακες (ίσως κοινή φύλαξη 2-3 άτομα για την υποζώνη) και διοικητική επίβλεψη (1-2 άτομα), φτάνουμε σε **~15-20 εργαζόμενους** συνολικά.

Θα επιλέξουμε τον αριθμό **~20 εργαζόμενοι** για πληθυσμό αιχμής, που αντιστοιχεί περίπου σε 0,38 εργαζόμενο/κλίνη – λογικό για ultra-luxury επαύλεις με υπηρεσίες. (Αν οι επαύλεις πωληθούν και λειτουργούν ανεξάρτητα, ο αριθμός προσωπικού μπορεί να είναι μικρότερος ταυτόχρονα, αλλά ενδέχεται να μένει σταθερό μέσω εταιρείας διαχείρισης).

- **Επισκέπτες 2Β:** Δεν υπάρχουν δημόσιες εγκαταστάσεις (εστιατόρια κ.λπ.) στην 2Β, οπότε οι μόνοι επισκέπτες θα ήταν προσωπικοί καλεσμένοι των διαμενόντων. Θεωρητικά, κάθε έπαυλη θα μπορούσε να φιλοξενήσει ένα πάρτι ή μια συγκέντρωση. Δεδομένου του μεγέθους τους, ας υποθέσουμε ότι η κάθε μία θα μπορούσε να έχει έως 10-15 καλεσμένους σε μια

εκδήλωση. Στην ακραία περίπτωση που και οι 4 επαύλεις το κάνουν ταυτόχρονα, θα είχαμε ~40-60 επισκέπτες. Αυτό είναι απίθανο συγχρονισμένα, αλλά για ασφαλές σχεδιασμό μπορούμε να υποθέσουμε **~50 επισκέπτες max** (π.χ. μια μεγάλη εκδήλωση σε μία έπαυλη με καλεσμένους από άλλες). Συνήθως όμως θα είναι κενό ή πολύ λίγοι.

- Σημαντικό: Αν οι επαύλεις είναι τμήμα του τουριστικού καταλύματος, πιθανόν να χρησιμοποιούν τις εγκαταστάσεις της 2Α για επισκέψεις (π.χ. οι ένοικοι μπορεί να φέρουν τους φίλους τους στο εστιατόριο του ξενοδοχείου 2Α αντί να μείνουν στην 2Β). Επομένως, οι επισκέπτες αυτοί ίσως προσμετρώνται ήδη στην 2Α ως εξωτερικοί. Για να μην διπλομετρηθεί, θεωρούμε ότι οι *καθαρά πρόσθετοι* επισκέπτες στην 2Β (που δεν θα πήγαιναν στην 2Α) είναι ελάχιστοι. Ίσως πρόκειται για τοπικούς (εκτός resort) που έρχονται απευθείας σε μια έπαυλη κατόπιν πρόσκλησης.

Συμπερασματικά, μπορούμε να θέσουμε **10-20 επισκέπτες** σε τυπικές περιπτώσεις, και μέχρι **50** σε ακραία (π.χ. δεξίωση).

Πίνακας 63: Εκτιμήσεις πληθυσμού ενότητας 2Β (Επαύλεις)

Κατηγορία	Παραδοχές	Σύνολο (αιχμή)	Σχόλια/Πηγές
Φιλοξενούμενοι	53 κλίνες (4 επαύλεις)	**53 άτομα**	Δυναμικότητα κλινών. 100% πληρότητα σε περίοδο αιχμής.
Εργαζόμενοι	~0,3-0,4 ανά κλίνη (υπηρεσίες βιλών)	**~20 άτομα**	Εκτίμηση ανά βίλα: οικονόμος, μάγειρας, κηπουροί, φύλαξη (σύνολο ~5/βίλα όταν κατοικείται). Συνολικά 15-20.
Επισκέπτες	Καλεσμένοι ενοίκων (ιδιωτ. εκδηλώσεις)	**~50 άτομα** (max)	10-15 επισκέπτες ανά έπαυλη x4 = 40-60. Σπάνια ταυτόχρονα, αλλά πιθανό σε εκδήλωση.
Σύνολο 2Β	–	**~120-130 άτομα**	53 + 20 + 50 ≈ 123 (στρογγυλεύεται σε ~130 για περιθώριο).

Το σύνολο δείχνει ότι ακόμα και σε ακραία περίπτωση, η ζώνη 2Β θα έχει πληθυσμό κάτω των 150 ατόμων. Σε τυπικές συνθήκες (χωρίς εκδηλώσεις), πιθανώς ~70-80 άτομα (φιλοξενούμενοι + προσωπικό, με ελάχιστους ή καθόλου επισκέπτες). Η πυκνότητα εδώ είναι ~1,8 άτομα/στρέμμα στο peak – εξαιρετικά χαμηλή. Δεν αναμένονται ζητήματα φέρουσας ικανότητας ή υπερφόρτωσης. Για παράδειγμα, η τουριστική φέρουσα ικανότητα ορίζει όχι μόνο αριθμό τουριστών αλλά και την ικανότητα της τοπικής κοινότητας να τους διαχειριστεί. Εδώ ο αριθμός είναι μικρός και πλήρως διαχειρίσιμος (ο χώρος θα είναι περίκλειστος με ίδιες υποδομές).

→ **Ενότητα 2Γ – «Μετόχι» (Αθλητικό Club – Αναψυχή)**

Χαρακτηριστικά: Η ενότητα 2Γ βρίσκεται στο **Μετόχι** (39.5 στρέμματα στο Μετόχι Δήμου Ερμιονίδας, με αξιοποιήσιμα εξ' αυτών τα 38,29 στρ.), το οποίο είναι χωρικά απομακρυσμένο από τις υπόλοιπες δύο ενότητες κοντά στα 800 μέτρα. Η ενότητα 2Γ είναι μια μικρότερη αυτόνομη ζώνη στην οποία προβλέπεται **Αθλητικό club – πολυχώρος αναψυχής**. Και σε αυτή την ενότητα ο ΣΔ είναι 0,07 και η max δόμηση είναι **2.680,30 τ.μ.**, η οποία πιθανώς αντιστοιχεί σε κτιριακές εγκαταστάσεις όπως:

- Club house με **χώρους εστίασης** (εστιατόριο/καφέ, χώροι καθημένων).
- Εγκαταστάσεις για **στάθμευση σκαφών** (χερσαίος χώρος φύλαξης σκαφών). Περιλαμβάνει , ramp, υπόστεγα και υπαίθριο χώρο για σκάφη.
- **Αθλητικές εγκαταστάσεις**: γήπεδα τένις, γήπεδο μπάσκετ/5x5, χώροι θαλάσσιων σπορ.

Δεδομένου ότι η ενότητα αυτή δεν έχει καθόλου κλίνες/καταλύματα, λειτουργεί καθαρά ως **πόλος ημερήσιας αναψυχής**. Στο πλαίσιο λειτουργίας του συνόλου της επένδυσης δηλαδή και των δύο ζωνών (Τουρισμού Αναψυχής και Τουριστικού Παραθεριστικού Χωριού), θα εξυπηρετεί τόσο τους φιλοξενούμενους του θέρετρου), όσο και το ευρύτερο κοινό (πιθανά μέλη του club ή επισκέπτες).

Πληθυσμιακές κατηγορίες 2Γ:

- *Φιλοξενούμενοι:* **δεν υφίστανται μόνιμα διαμένοντες** (0 κλίνες).
- *Εργαζόμενοι:* προσωπικό λειτουργίας του club, και αθλητικών εγκαταστάσεων.
- *Επισκέπτες:* όλοι όσοι χρησιμοποιούν τις εγκαταστάσεις (μέλη, τουρίστες, πελάτες εστιατορίου, αθλητές, κάτοχοι σκαφών, κ.λπ.). Αυτή είναι η κύρια κατηγορία πληθυσμού εδώ.

Μεθοδολογία υπολογισμού 2Γ:

Χρησιμοποιούμε προσέγγιση **χωρητικότητας χώρων** για να εκτιμήσουμε τον μέγιστο αριθμό επισκεπτών και αντιστοιχίζουμε προσωπικό αναλόγως:

- **Επισκέπτες 2Γ (χωρητικότητα):** Θα αναλύσουμε ανά λειτουργία:
    1. **Εστίαση (εστιατόριο/καφέ club):** Από τα 2.680 τ.μ. κτιρίων, ~1.000 τ.μ. αφορούν το κεντρικό κτίριο του club. Από αυτά, 600 τ.μ. περίπου θα είναι εσωτερικοί/εξωτερικοί χώροι καθιστικού εστιατορίου-καφέ. Θεωρητικά, το εστιατόριο/clubhouse θα μπορούσε να εξυπηρετήσει περίπου **300 άτομα** ταυτόχρονα σε πλήρη ανάπτυξη.
    2. **Αθλητικές εγκαταστάσεις:** Η ανάπτυξη των αθλητικών εγκαταστάσεων θα περιλαμβάνει 2 γήπεδα τένις (κάθ. ~260 τ.μ.), 1 μικρό γήπεδο μπάσκετ/5x5 (420 τ.μ.), χώρος γυμναστικής 200 τ.μ., ταυτόχρονα αθλούμενοι:
        - Τένις: 4 παίκτες/γήπεδο ×2 = 8 άτομα (συν λίγοι θεατές αν υπάρχουν).
        - Μπάσκετ 5x5: 10 παίκτες + ίσως 10 θεατές = 20.
        - Γήπεδο 5Χ5 : 10 παίκτες + ίσως 10 θεατές = 20.

- Γυμναστήριο 200 τ.μ.: με 1/5 τ.μ. (αν είναι έντονη άθληση) → 20 άτομα max.
- Σύνολο αθλουμένων ~68 άτομα (στρογγυλά ~70). Επειδή στους χώρου θα υπάρχει και πισίνα, προσδιορίζεται επιπρόσθετος πληθυσμος +20 άτομα.
- Άρα συνολικά ~90 αθλούμενοι/θεατές σε αθλητικούς χώρους.

3. **σκάφη:** Σε ότι αφορά το πάρκινγκ σκαφών, αναμένεται να έχει δυναμικότητα έως 20 σκάφη. Κατά μέσο όρο κάθε σκάφος φέρνει 4 άτομα επισκέπτες, ως εκ τούτου εκτιμώνται περίπου 80 άτομα. Αυτοί οι άνθρωποι όμως πιθανότατα θα είναι οι ίδιοι που προσμετρώνται στο εστιατόριο (θα έρθουν και θα κάτσουν στο club) ή στους αθλητικούς χώρους. Για ασφάλεια, θα τους συμπεριλάβουμε επιπλέον αν υποθέσουμε κάποιο event σκαφών (π.χ. αγώνας).

Αθροίζοντας δυναμικά: 300 (φαγητό) + 90 (αθλούμενοι) + 80 (σκάφη) = **470 άτομα**. Αυτό είναι μια θεωρητική μέγιστη ταυτόχρονη παρουσία αν όλοι οι χώροι χρησιμοποιηθούν στο όριο (π.χ. ένα μεγάλο πάρτι στο club με γεμάτο εστιατόριο, ενώ ταυτόχρονα λαμβάνει χώρα τουρνουά αθλημάτων και φουλ πληρότητα μαρίνας). Στην πράξη, δύσκολα θα συμπέσουν όλα στο 100%.

- Ένα πιο ρεαλιστικό *peak* σενάριο θα μπορούσε να είναι: μια μεγάλη εκδήλωση με 500 επισκέπτες στο club (οι περισσότεροι θα εστιάζονται εκεί), ενώ οι αθλητικές δραστηριότητες σταματούν για το event και η μαρίνα απλώς φέρνει αυτούς τους επισκέπτες. Ή, αντίστροφα, μια κανονική καλοκαιρινή μέρα: το εστιατόριο έχει 100 πελάτες, οι αθλητικοί χώροι 50, ο χώρος των σκαφών 40, σύνολο ~190.
- Για **διάστασή περιβαλλοντικού σχεδιασμού**, θα πάρουμε το **χειρότερο δυνατό**: γύρω στα **500 άτομα**. Για **διάσταση ασφάλειας/εκκένωσης**, ίσως η άδεια λειτουργίας να ορίζει και μέγιστο

πληθυσμό, το οποίο με βάση τα τετραγωνικά θα είναι κοντά σε αυτή την τάξη μεγέθους.

- Ωστόσο πρέπει να σημειωθεί ότι πάνω από το 70% ο πληθυσμός αυτός θα συνδέεται με το πληθυσμό που διαμένει και στις δύο ζώνες της τουριστικής επένδυσης. Το γεγονός αυτό πρέπει να ληφθεί υπόψιν κατά τη σύνταξη της ΣΜΠΕ ώστε να μην γίνει υπερδιαστασιολόγηση της συνολικής εγκατάστασης και λειτουργίας των υποδομών.

- **Εργαζόμενοι 2Γ:** Το απαιτούμενο προσωπικό θα κλιμακώνεται με τους επισκέπτες. Κύριες κατηγορίες:
  - *Εστίαση:* Σε 300 πελάτες, με λόγο 1 σερβιτόρος/10 πελάτες, χρειάζονται 30 σερβιτόροι + 5 μπάρμεν + 10 κουζίνα = ~45 προσωπικό F&B. (Αυτό σε περίπτωση μεγάλης εκδήλωσης με προσωρινό προσωπικό ίσως). Σε κανονική μέρα με 100 πελάτες: ~10 σερβιτόροι + 3 bar + 7 κουζίνα = 20.
  - *Αθλητικό προσωπικό:* Προπονητές/monitor (π.χ. 2 τένις coach, 2 γυμναστές), ναυαγοσώστης αν πισίνα/θάλασσα, 2-3 άτομα rentals εξοπλισμού θαλάσσης. Περίπου 5-10 άτομα.
  - *Πάρκινγκ Σκαφών: Διοικητικό προσωπικό,* 4-5 marinero/τεχνικοί. Σύνολο ~6.
  - *Διοίκηση/υποδοχή:* 5 (ρεσεψιόν, διεύθυνση, λογιστήριο).
  - *Λοιποί:* Ασφάλεια 4 (βάρδιες), καθαριότητα 5, parking 2.

Σε φουλ κατάσταση event, ίσως επιστρατεύεται έξτρα προσωπικό (π.χ. catering). Αλλά μόνιμα, εκτιμάται :

- Κανονική λειτουργία: ~50 άτομα.
- Μέγιστη (με επιπλέον σερβιτόρους κ.λπ.): ~70 άτομα.

Σημειώνεται ότι κάποιο προσωπικό μπορεί να μετακινείται από την 2Α όταν απαιτείται (π.χ. σε διοργάνωση event, προσωπικό του ξενοδοχείου θα μπορούσε να βοηθήσει). Για λόγους αποφυγής υπερδιαστασιολόγησης των αναγκαίων υποδομών εκτιμάμε ότι ο πληθυσμός των εργαζομένων δεν θα ξεπερνάει τα 50 άτομα.

Πίνακας 64: Εκτιμήσεις πληθυσμού υποζώνης 1Γ (Club Μετόχι)

Κατηγορία	Παραδοχές (χωρητικότητα/λόγοι)	Σύνολο (αιχμή)	Σχόλια/Τεκμηρίωση
Φιλοξενούμενοι	0 κλίνες	**0**	– (Δεν υπάρχουν διαμένοντες)
Επισκέπτες	Εστίαση Αθλητισμός Πάρκινγκ Σκαφών	**~470 άτομα**	Συνδυασμός χωρητικοτήτων: εστιατόριο/μπαρ, χώροι αθλοπαιδιών, θέσεις σκαφών.
Εργαζόμενοι	~0,15 ανά επισκέπτη (σε peak event)	**~50 άτομα**	Κανονικά ~50, σε αιχμή με έκτακτους ~70 , με συμπλήρωση προσωπικού από τις άλλες ζώνες της επένδυσης.
Σύνολο 1Γ	–	**~520 άτομα**	πάνω από το 70% ο πληθυσμός αυτός θα συνδέεται με το πληθυσμό που διαμένει και στις δύο ζώνες της τουριστικής επένδυσης

Σύνοψη Συνολικού Πληθυσμού Ανά Ζώνη

Συγκεντρώνοντας τα αποτελέσματα για κάθε ενότητα, προκύπτουν οι εξής συνολικοί πληθυσμοί αιχμής:

- **Ενότητα 2Α – Πόρος (Ξενοδοχείο & Βίλες): 660** άτομα (380 φιλοξενούμενοι + 180 εργαζόμενοι + 100 επισκέπτες) *(Πλήρες θέρετρο σε λειτουργία με εκδήλωση)*.
- **Ενότητα 2Β – Πόρος (Επαύλεις): 130** άτομα (53 φιλοξενούμενοι + 20 εργαζόμενοι + μέχρι 50 επισκέπτες).

- **Ενότητα 2Γ – Μετόχι (Club): 520** άτομα (0 φιλοξενούμενοι + 50 εργαζόμενοι + ~470 επισκέπτες).

Συνολικός πληθυσμός Ζώνης Τουρισμού–Αναψυχής (όλες οι ενότητες μαζί): περίπου 1.310 άτομα σε απόλυτη αιχμή. Αυτό το νούμερο αντιστοιχεί στην περίπτωση όπου ταυτοχρόνως: το ξενοδοχειακό θέρετρο 2Α είναι πλήρες και δέχεται επιπλέον κόσμο, οι επαύλεις 2Β είναι όλες κατειλημμένες με πάρτι, και το club 2Γ διοργανώνει μεγάλη εκδήλωση. Η πιθανότητα πλήρους ταυτόχρονης αιχμής σε όλα είναι μικρή – ωστόσο, σχεδιαστικά θα διασφαλιστεί ότι ακόμα και τότε το σύστημα αντέχει.

Σε πιο ρεαλιστικές συνθήκες, η κάθε ενότητα έχει αιχμές σε διαφορετικούς χρόνους: οι ενότητες 2Α και 2Β θα κορυφώνονται τους καλοκαιρινούς μήνες τη νύχτα (φιλοξενούμενοι+προσωπικό), ενώ η 2Γ πιθανόν θα κορυφώνεται τα απογεύματα/βράδια ή Σαββατοκύριακα με εκδηλώσεις. Επίσης, εκτός θερινής περιόδου, η 2Α/2Β θα έχουν ελάχιστο πληθυσμό (το ξενοδοχείο ίσως κλείνει τον χειμώνα ή λειτουργεί με χαμηλή πληρότητα, οι βίλες μπορεί να μην κατοικούνται, κλπ.), ενώ η 2Γ αν απευθύνεται στους φιλοξενούμενους των ζωνών 2Α και 2Β και σε τοπικούς κατοίκους ίσως έχει κάποιους επισκέπτες όλο το χρόνο (π.χ. ένα ΣΚ φθινοπώρου μπορεί το club να εξυπηρετεί λιγοστούς).

Η επιχείρηση στοχεύει στη διαχείριση Εποχικότητας: Σύμφωνα με τα στατιστικά, η Ελλάδα εμφανίζει από τις υψηλότερες εποχικότητες στην ΕΕ (διπλάσια της μέσης Ευρώπης σε δείκτη Gini)[19]. Για το σχέδιο αυτό, η επένδυση θα λάβει μέριμνα ώστε την περίοδο χαμηλής ζήτησης:

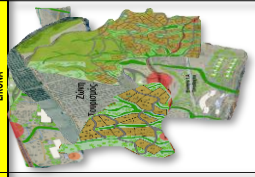
- Το προσωπικό να διατηρείται (ίσως με εναλλακτικές χρήσεις/εκπαίδευση εκτός σεζόν) – πρακτική βιώσιμης απασχόλησης σύμφωνη με τον ISO 21401 και τις συστάσεις του OECD για αποφυγή εποχικής ανεργίας.

[19]https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Seasonality_in_the_tourist_accommodation_sector#:~:text=observed%20seasonality%20and%20a%20situation,40

- Οι υποδομές να μην υποφορτώνονται (υπερδιαστασιολόγηση): π.χ. οι μονάδες επεξεργασίας λυμάτων να λειτουργούν αποτελεσματικά και σε πολύ μικρό φορτίο το χειμώνα, μέσω π.χ. δυνατότητας παροχής και σε άλλους χρήστες εκτός ζώνης (αν υπάρχει συμφωνία με Δήμο).
- Να αξιοποιηθεί ενδεχομένως η χαμηλή περίοδος για **εναλλακτικό τουρισμό** (συνεδριακός, ευεξίας κ.λπ.), ώστε να εξομαλυνθεί η καμπύλη ζήτησης, σύμφωνα με τις προτάσεις βιώσιμης ανάπτυξης του ΠΟΤ (UNWTO).

→ ΖΩΝΗ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΙΟΥ

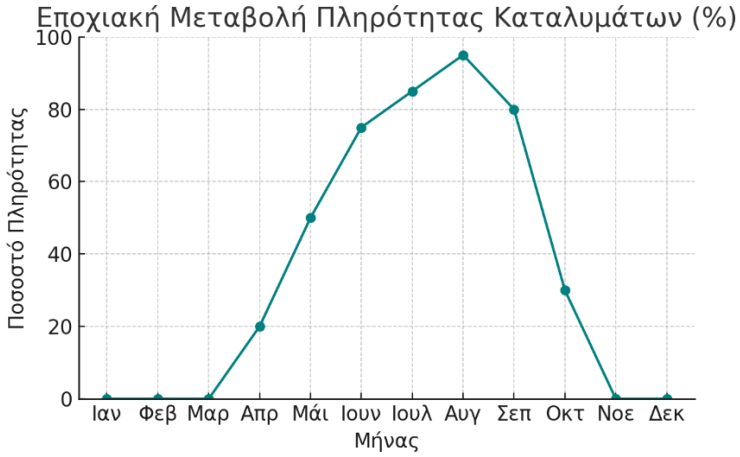
Στο παρακάτω Πίνακα περιλαμβάνεται η συνολική εκτίμηση των μεγεθών ανάπτυξης και του Πληθυσμού.

ΖΩΝΗ ΕΣΧΑΣΕ	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΙΚΟΝΑ	ΚΑΘΑΡΗ ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)	Σ.Δ.	ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)	ΑΝΑΛΟΓΙΑ (ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ/ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ)	ΚΑΛΥΨΗ	ΥΨΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΚΛΙΝΕΣ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΗΣ (3986/2011)
ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΧΩΡΙΟ	ΠΟΡΟΣ		919.600,00	0,07	64.374,10	100 Τουριστικές/Κατοικίες	έως 50%	7,50	640 γρ/κατοικία	7 κλίνες ανά κατοικία	700	Άρθρο 11 παρ 8ΑΑ. Παραθέριστικο τουριστικό χωριό : α) Παραθεριστικά κατοικία β) Τουριστικοί Ιωμάνες (μαρίνες, ανοιχτοβάλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών) γ) Περιβάλλη δ) Ξενοδοχεία ε) Εγκαταστάσεις γυμν/ρ στ) Αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδα, γυμναστήρια κ.λπ.) ζ) Κέντρα αναψυχών/ανάπαυσης (spa) η) Εγκαταστάσεις εστίασης και ανφ/ψής θ) Εμπορικά καταστήματα ι) Χώρος συνάθροισης κοινού.

Η εκτίμηση του συνολικού πληθυσμού στη Ζώνη Παραθεριστικού Τουριστικού Χωριού (χερσαίο τμήμα Πόρου) αφορά καθαρή έκταση 926,19 στρ. με πολύ χαμηλή πυκνότητα δόμησης (Σ.Δ. 0,07, συνολική δόμηση ~64.833,3 τ.μ.), εκ των οποίων 50% παραχωρείται ως κοινόχρηστο στον Δήμο. Προβλέπονται 100 τουριστικές κατοικίες ~640 τ.μ. η κάθε μία, με 7 κλίνες ανά κατοικία (700 κλίνες συνολικά).

→ **Εκτίμηση Φιλοξενούμενων (Διανυκτερευόντων Τουριστών)**

Για την εκτίμηση των φιλοξενούμενων εφαρμόζεται η προβλεπόμενη δυναμικότητα σχεδιασμού: 100 κατοικίες × 7 κλίνες ανά κατοικία = 700 τουρίστες μέγιστης χωρητικότητας. Αυτό αντιστοιχεί στον μέγιστο πληθυσμό διανυκτερεύοντων εφόσον όλες οι κλίνες καταληφθούν (100% πληρότητα). Στην πράξη (όπως περογράφθηκε και στη ζώνη τουρισμού – αναψυχής), ωστόσο, η πληρότητα παρουσιάζει έντονες εποχικές διακυμάνσεις στον παράκτιο τουρισμό της Ελλάδας. Σύμφωνα με στατιστικά στοιχεία ξενοδοχείων, η πληρότητα κορυφώνεται τον Αύγουστο (~85–90%) και είναι χαμηλότερη τους υπόλοιπους μήνες. **Δυναμική πληρότητας:** Κατά την περίοδο αιχμής (π.χ. 15 Αυγούστου), αναμένεται προσέγγιση του μέγιστου των 700 φιλοξενούμενων (ίσως >95% πληρότητα σε ένα νέο, πολυτελές παραθεριστικό προϊόν). Αντίθετα, σε χαμηλή περίοδο (π.χ. Μάιο ή Σεπτέμβριο) η πληρότητα μπορεί να κυμαίνεται στο 50–80% (350–560 φιλοξενούμενοι), ενώ εκτός σεζόν (χειμώνα) ενδέχεται να περιορίζεται σε λίγες δεκάδες άτομα (ή καθόλου, αν το χωριό δεν λειτουργεί καθόλου τον χειμώνα). Η εβδομαδιαία διακύμανση εντός της σεζόν πιθανόν δεν είναι μεγάλη – οι τουρίστες παραμένουν συνήθως για πολυήμερες διακοπές – όμως ενδέχεται τα **Σαββατοκύριακα** να αυξάνονται οι αφίξεις/αναχωρήσεις και οι ημερήσιες επισκέψεις.



Διάγραμμα 33: Εποχικό προφίλ πληρότητας καταλυμάτων στην περιοχή (ενδεικτική καμπύλη). Σημειώνεται η κορύφωση Ιουλίου–Αυγούστου (~85–95% πληρότητα) και η πολύ χαμηλή χρήση το χειμώνα (κλειστή μονάδα). Τα πραγματικά ποσοστά θα εξαρτηθούν από τις τάσεις της αγοράς και τη λειτουργία του χωριού.

Μεθοδολογία υπολογισμού: Ο αριθμός 700 προκύπτει άμεσα από τον σχεδιασμό (κλίνες). Για πιο **συντηρητική εκτίμηση**, μπορεί να χρησιμοποιηθεί και δείκτης πληθυσμιακής πυκνότητας κατοικιών. Σύμφωνα με πρότυπες μεθόδους[20], ένα συχνά χρησιμοποιούμενο μέγεθος είναι **~1 άτομο ανά 25 τ.μ. καθαρής κατοικίας**. Αυτό αντανακλά μια άνετη σχέση χώρου ανά άτομο σε τουριστικά καταλύματα – ενδεικτικά, σε μελέτες φέρουσας ικανότητας παραλιών προτείνεται ελάχιστη επιφάνεια ~25 τ.μ. ανά λουόμενο στην ζώνη ανάπαυσης. Στην περίπτωσή της επένδυσης, κάθε κατοικία 640 τ.μ. θα μπορούσε θεωρητικά να εξυπηρετήσει πολύ περισσότερους από 7 φιλοξενούμενους αν υπολογίζαμε αυστηρά με 25 τ.μ./άτομο (το θεωρητικό όριο θα ήταν ~25 άτομα/κατοικία). Ωστόσο, η επιλογή των 7 κλινών/κατοικία δείχνει ότι το σχέδιο **υπερκαλύπτει** τις απαιτήσεις άνεσης, παρέχοντας εξαιρετικά χαμηλή πυκνότητα διαμονής. Συγκεκριμένα, αντιστοιχούν **~92 τ.μ. δομημένου χώρου ανά φιλοξενούμενο** (64.833 τ.μ. / 700 άτομα) – ένδειξη υψηλής ποιότητας χώρου και χαμηλής περιβαλλοντικής επιβάρυνσης ανά τουρίστα. Αυτή η προσέγγιση είναι συμβατή με τις αρχές βιώσιμης τουριστικής

[20]https://www.witpress.com/Secure/elibrary/papers/ST20/ST20016FU1.pdf#:~:text=Transition%20area,370

ανάπτυξης, καθώς μειώνει τον συγχρωτισμό και βελτιώνει την εμπειρία των επισκεπτών αλλά και την φέρουσα ικανότητα του τόπου.

→ **Εκτίμηση Εργαζομένων (Προσωπικό λειτουργίας)**

Η δεύτερη κατηγορία είναι οι **εργαζόμενοι**, δηλαδή το προσωπικό που απαιτείται για τη λειτουργία, συντήρηση και εξυπηρέτηση του τουριστικού χωριού. Σε μια τέτοια ανάπτυξη με αυτοτελείς τουριστικές κατοικίες (τύπου βίλας), η στελέχωση αφορά κυρίως προσωπικό υποδοχής/διοίκησης, φύλαξης και συντήρησης, οικιακό προσωπικό καθαριότητας, κηπουρούς, τεχνικούς υποστήριξης και ενδεχομένως προσωπικό εστίασης/αναψυχής (εάν προβλέπονται κοινόχρηστες εγκαταστάσεις όπως εστιατόριο, pool bar κλπ.).

Μεθοδολογία: Σύμφωνα με τις προδιαγραφές του έργου και βιβλιογραφικές αναφορές, λαμβάνουμε λόγο στελέχωσης περίπου **1 εργαζόμενο ανά 5–6 τουριστικές κατοικίες** ως βασική παραδοχή. Αυτό μεταφράζεται σε **~17 έως 20 εργαζόμενους** κατά την πλήρη λειτουργία (100 κατοικίες / 5 ή 6). Ο αριθμός αυτός αντιστοιχεί σε **αναλογία ~1 προσωπικό ανά 35 φιλοξενούμενους** σε πλήρη πληρότητα – λογικό για μονάδα βιλών όπου οι υπηρεσίες είναι λιγότερο εντατικές σε σχέση με ένα ξενοδοχείο (π.χ. δεν απαιτείται 24ωρο service δωματίων για κάθε μονάδα). Για σύγκριση, σε πολυτελή ξενοδοχειακά συγκροτήματα η αναλογία μπορεί να είναι και 1:2 ή 1:3 (1 εργαζόμενος ανά 2-3 επισκέπτες) λόγω πολλών παρεχόμενων υπηρεσιών, ενώ εδώ πρόκειται για αυτοεξυπηρετούμενες κατοικίες.

Ποιότητα και βιωσιμότητα: Η επιλογή μιας επαρκούς αλλά όχι υπερβολικής στελέχωσης είναι σημαντική για την οικονομική βιωσιμότητα και την ποιότητα εξυπηρέτησης. Το διεθνές πρότυπο **ISO 21401:2018** για βιώσιμη διαχείριση καταλυμάτων δίνει έμφαση τόσο στην ικανοποίηση των πελατών όσο και στην ικανοποίηση των εργαζομένων και την τοπική κοινωνία[21]. Δηλαδή, η επιχείρηση οφείλει να διασφαλίζει καλές συνθήκες εργασίας και επαρκές προσωπικό, ώστε

[21] https://www.sgs.com/en-th/news/2024/04/driving-sustainable-evolution-iso-21401-and-the-triple-bottom-line-in-tourism-businesses

να προσφέρει ποιοτικές υπηρεσίες χωρίς καταπόνηση των εργαζομένων. Η προτεινόμενη αναλογία (~1/5 κατοικίες) θεωρείται επαρκής για να διατηρείται η εύρυθμη λειτουργία (π.χ. ένας φροντιστής καθαριότητας ανά 5 κατοικίες, ένας τεχνικός ανά 20 κατοικίες, κ.ο.κ.) με δυνατότητα ενίσχυσης σε ημέρες αιχμής.

Εποχικότητα προσωπικού: Η λειτουργία της επένδυσης και στη περίπτωση της εν λόγω ζώνης θα φθάνει το max του πληθυσμού κυρίως τη θερινή περίοδο και ως εκ τούτου μεγάλο μέρος των εργαζομένων θα απασχολείται εποχιακά (προσλήψεις για τη σεζόν). Στη χαμηλή περίοδο, ο αριθμός onsite προσωπικού θα μειώνεται στις ανάγκες πάντα της διαχείρισης της των κατοικιών της ζώνης αυτής – ιδιαίτερα με προσωπικό φύλαξης και βασικής συντήρησης εκτός σεζόν. Αυτό είναι σύνηθες στην Ελλάδα, όπου μόνο ~38% των ξενοδοχείων λειτουργούν 12μηνα (και με χαμηλές πληρότητες το χειμώνα). Η απασχόληση των ~17-20 ατόμων στην αιχμή συμβάλλει σημαντικά και στην τοπική οικονομία με θέσεις εργασίας. Σύμφωνα με τον ΟΟΣΑ (OECD), η πράσινη ανάπτυξη του τουρισμού δίνει έμφαση στα οφέλη για τις τοπικές κοινωνίες και οικονομίες μέσω της δημιουργίας απασχόλησης και επιχειρηματικών ευκαιριών[22]. Η εν λόγω επένδυση, ενσωματώνοντας το 50% κοινόχρηστων χώρων και προσελκύοντας επιπλέον τουριστική κίνηση, αναμένεται να **παραγάγει πολλαπλασιαστικά οφέλη** για την περιοχή (εισόδημα, φόρους, τοπικές προμήθειες), πέραν των άμεσων θέσεων εργασίας.

Εκτίμηση Επισκεπτών (Ημερήσιων – Μη Διανυκτερευόντων)

Εκτός από τους διαμένοντες τουρίστες, σημαντικό είναι να υπολογιστούν και οι **ημερήσιοι επισκέπτες** που θα προσελκύει το τουριστικό χωριό. Αυτοί μπορεί να είναι:

- Φίλοι ή συγγενείς των φιλοξενούμενων που έρχονται να τους επισκεφθούν για λίγες ώρες ή μια ημέρα, χωρίς να διανυκτερεύσουν εντός του χώρου.

[22] https://www.oecd.org/en/publications/oecd-tourism-trends-and-policies-2022_a8dd3019-en/full-report/promoting-a-green-tourism-recovery_6754d0a3.html#:~:text=objectives%20into%20tourism%20policies,term

- Κάτοικοι ή παραθεριστές της ευρύτερης περιοχής Πόρου/Γαλατά που θα επισκέπτονται τυχόν ανοιχτές εγκαταστάσεις (π.χ. εστιατόριο,μικρά εμπορικά καταστήματα, beach bar, αθλητικές εγκαταστάσεις) ή τις κοινόχρηστες παραλίες/πάρκα του συγκροτήματος.
- Εκδρομείς (excursionists) που μπορεί να εντάξουν το χωριό ως αξιοθέατο ή στάση σε περιήγηση στο νησί/περιοχή.

Μεθοδολογία: Χρησιμοποιείται η παραδοχή σχεδιασμού **0,3 επισκέπτες ανά κλίνη** σε πλήρη λειτουργία. Δηλαδή, για κάθε διαθέσιμη κλίνη υπολογίζουμε κατά μέσο όρο 0,3 μη διανυκτερεύοντες επισκέπτες ημερησίως. Με δυναμικότητα 700 κλινών, αυτό αντιστοιχεί σε **~210 επισκέπτες** την ημέρα κατά την περίοδο αιχμής (700 × 0,3). Στην πράξη, ο αριθμός αυτός θα **κλιμακώνεται αναλογικά με την πληρότητα** των φιλοξενούμενων: π.χ. αν μια δεδομένη περίοδο φιλοξενούνται 500 άτομα (~71% πληρότητα), οι ημερήσιοι επισκέπτες θα εκτιμηθούν γύρω στους 500×0,3 = 150. Ο δείκτης 0,3/κλίνη έχει προκύψει εμπειρικά, λαμβάνοντας υπόψη ότι όχι όλοι οι φιλοξενούμενοι θα έχουν επισκέψεις, αλλά κάποιοι μπορεί να δεχθούν 1-2 άτομα επιπλέον (π.χ. μια παρέα φίλων από κοντινή περιοχή που έρχεται για ημερήσιο μπάνιο ή δείπνο).

Χαρακτηριστικά επισκεπτών: Οι ημερήσιοι επισκέπτες συνήθως παρουσιάζουν **αυξημένη κίνηση τα Σαββατοκύριακα** ή σε ειδικές εκδηλώσεις. Για παράδειγμα, ένα **Σαββατοκύριακο Αυγούστου** ενδέχεται οι 700 φιλοξενούμενοι να δεχθούν ~210 επισκέπτες, ανεβάζοντας τον *μέγιστο ημερήσιο πληθυσμό* στις εγκαταστάσεις κοντά στα ~910 άτομα (συν το προσωπικό). Αντίθετα, τις καθημερινές οι επισκέψεις μπορεί να είναι λιγότερες. Οι περισσότερες επισκέψεις θα λαμβάνουν χώρα ημερήσιες ώρες (π.χ. επισκέπτες που έρχονται το πρωί/μεσημέρι και φεύγουν το βράδυ). Τις νυχτερινές ώρες ο πληθυσμός θα μειώνεται στους διαμένοντες (τουρίστες + τυχόν προσωπικό βάρδιας).

Η εκτίμηση των επισκεπτών είναι ουσιώδης για να διαστασιολογηθούν σωστά οι υποδομές: χώροι στάθμευσης, εστιατόρια, δίκτυα ύδρευσης/αποχέτευσης (οι ημερήσιοι επισκέπτες συμβάλουν στην κατανάλωση νερού και παραγωγή

λυμάτων/απορριμμάτων), καθώς και για να αξιολογηθεί η συνολική **τουριστική πίεση**. Όπως αναφέρθηκε, ο δείκτης του UNWTO για την τουριστική πίεση συνυπολογίζει τουρίστες και εκδρομείς[23], διότι αμφότεροι επιβαρύνουν τον προορισμό. Στο παρόν έργο, οι 210 ημερήσιοι επισκέπτες στην αιχμή προστίθενται στους 700 διαμένοντες, ανεβάζοντας το σύνολο ~30% υψηλότερα από τον αριθμό των κλινών. Αυτό το ποσοστό μπορεί να συγκριθεί και με άλλους προορισμούς ή standards: π.χ. σε κορεσμένους τουριστικά αστικούς προορισμούς, ο αριθμός ημερήσιων excursionists ενίοτε προσεγγίζει ή υπερβαίνει τον αριθμό των διανυκτερευόντων, δημιουργώντας προβλήματα υπερτουρισμού (overtourism). Στην περίπτωσή της παρούσας επένδυσης, το 0,3/κλίνη είναι μια **ήπια πρόσθετη επιβάρυνση** που μπορεί να αντιμετωπιστεί με σωστό σχεδιασμό.

Συνολική Σύνοψη Πληθυσμιακών Μεγεθών

Συνδυάζοντας τα παραπάνω, μπορούμε να συνθέσουμε την εικόνα του συνολικού πληθυσμού που αντιστοιχεί στο τουριστικό χωριό σε συνθήκες αιχμής:

Κατηγορία	Παραδοχές Υπολογισμού	Εκτιμώμενος Πληθυσμός
Φιλοξενούμενοι	100 κατοικίες × 7 κλίνες = 700 κλίνες (100% πληρότητα)	700 άτομα (τουρίστες)
Εργαζόμενοι	1 εργαζόμενος ανά ~5 κατοικίες	~18 άτομα (προσωπικό)
Ημερήσιοι Επισκέπτες	0,3 επισκέπτες ανά κλίνη × 700 κλίνες	~210 άτομα (επισκέπτες)
Σύνολο (Απόλυτη αιχμή)	–	**~930 άτομα**

[23]https://webunwto.s3.eu-west-1.amazonaws.com/s3fs-public/2023-12/3_Isabel%20Novoa_UNWTO%20Social%20Indicators_compressed.pdf?VersionId=Avkh5FTz7nsKu7vPIvcG3weSKV7ZyqlB#:~:text=Tourism%20pressure%3A%20Percentage%20of%20tourists,BCN%2C%20I25

→ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΩΝ ΓΙΑ ΤΡΟΦΟΔΟΣΙΑ ΥΠΟΔΟΜΩΝ

Η λειτουργική και επιχειρησιακή αυτάρκεια των δύο Ζωνών της επένδυσης απαιτεί την πρόβλεψη ειδικών εμπορικών χρήσεων χαμηλής όχλησης καθώς και τη διασύνδεση με δίκτυο προμηθευτών προϊόντων και υπηρεσιών για τη διαρκή και ομαλή λειτουργία τόσο των καταλυμάτων (ξενοδοχείο, βίλες, επαύλεις, κατοικίες), όσο και των υποδομών εστίασης, αναψυχής και κοινής ωφέλειας.

Στο πλαίσιο της λειτουργίας των ενοτήτων 2Α, 2Β και 2Γ (Ζώνη Τουρισμού – Αναψυχής), καθώς και της Ζώνης Παραθεριστικού Τουριστικού Χωριού, προβλέπονται ή υποστηρίζονται οι ακόλουθες **χαμηλής όχλησης εμπορικές/υποστηρικτικές χρήσεις**, που εξυπηρετούν:

- την **καθημερινή διαβίωση και αναψυχή** των φιλοξενούμενων,
- την **τροφοδοσία και εξυπηρέτηση** των επιχειρήσεων (ξενοδοχείο, εστιατόρια, επαύλεις, κατοικίες),
- τις **υπηρεσίες τεχνικής υποστήριξης και facility management**,
- τις **εξωτερικές παραδόσεις προϊόντων και αγαθών** μέσω τρίτων (logistics, courier, χονδρεμπόριο κ.λπ.).

Η εκτίμηση αφορά:

- **Τον πληθυσμό προμηθευτών/συντηρητών/διανομέων** που παρίσταται σε **μέγιστο χρονικό φορτίο** (π.χ. πρωινές ώρες 08:30–11:30),
- Τη **συχνότητα και χρονική κατανομή** επισκέψεων,
- Τη **συσχέτιση με τα μεγέθη πληθυσμού φιλοξενίας και χρήσης**.

→ **Κατηγορίες Προμηθευτών – Τυπολογία και Δραστηριότητα**

Κατηγορία Προμηθευτή	Περιγραφή	Συχνότητα	Διάρκεια Παρουσίας	Παρατηρήσεις
Εφοδιασμός τροφίμων & HORECA	Παραδόσεις στο ξενοδοχείο, εστιατόριο Club, mini-market	1-2 φορές/ημέρα	~30-45 λεπτά	Συνήθως μεταξύ 7:00–10:30
Καθαρισμός & Συντήρηση	Καθαριότητα βιλών, κατοικιών, κοινόχρηστων, τεχνικές επισκέψεις	Καθημερινά	~1–2 ώρες/άτομο	Εντός 08:00–15:00
Logistics – Courier	Εμπορεύματα, μικρές παραδόσεις (φαρμακεία, courier)	1–3 φορές/ημέρα	~20 λεπτά	Μεταβαλλόμενο
Εταιρείες Facility Management	Φύλαξη, εξωτερική συντήρηση, έλεγχοι εγκαταστάσεων	Συνεχής παρουσία	Βάρδιες	Προβλέπεται σε 24ωρη βάση
Συντηρητές εξοπλισμού	Κηπουροί, τεχνικοί ψύξης, μαραγκοί, ηλεκτρολόγοι	1–2 φορές/εβδομάδα	1–3 ώρες	Κυρίως σε χαμηλή τουριστική περίοδο

Τοπικοί παραγωγοί/λιανέμποροι	Παράδοση ειδικών/τοπικών προϊόντων (κρασί, λάδι)	1 φορά/εβδομάδα	~45 λεπτά	Προγραμματισμένες επισκέψεις

→ **Εκτίμηση Μέγιστης Ταυτόχρονης Παρουσίας Προμηθευτών – Peak Hour Analysis**

Στο πλαίσιο της συνολικής εκτίμησης της φέρουσας ικανότητας του έργου, είναι κρίσιμη η ποσοτική και ποιοτική αποτίμηση των εξωτερικών ροών εξυπηρέτησης – ειδικά του πληθυσμού των προμηθευτών, συντηρητών και διανομέων που υποστηρίζουν την καθημερινή λειτουργία των εγκαταστάσεων. Για τον λόγο αυτό, εκτιμήθηκε ο μέγιστος αριθμός ατόμων που ενδέχεται να παρίσταται ταυτόχρονα στους επιμέρους λειτουργικούς τομείς κατά τη διάρκεια της πρωινής περιόδου υψηλής δραστηριότητας (08:30–11:00), γνωστής και ως peak hour.

ΖΩΝΗ 2: ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΑΝΑΨΥΧΗ

Ενότητα 2Α – Πόρος (Ξενοδοχειακό Συγκρότημα & Βίλες)

Η εν λόγω ενότητα συγκεντρώνει τη μεγαλύτερη λειτουργική ένταση λόγω της συνύπαρξης πολυτελούς ξενοδοχείου, τουριστικών βιλών και συναφών εγκαταστάσεων. Η μέγιστη εκτιμώμενη παρουσία εξωτερικού προσωπικού υποστήριξης αποτυπώνεται ως εξής:

- **Διανομές HORECA/logistics**: Κατά τις ώρες αιχμής εξυπηρετούνται τα τμήματα εστίασης, αποθήκες και bar του ξενοδοχείου, με 3–4 οχήματα που επανδρώνονται κατά κανόνα από 2 άτομα έκαστο, δηλαδή **6–8 άτομα**.
- **Καθαριότητα & συντήρηση βιλών**: Σε περίοδο πλήρους πληρότητας, λειτουργούν 4–6 άτομα καθαριότητας και 1–2 τεχνικοί, δηλαδή **6–8 άτομα συνολικά**.

- **Σταθερό προσωπικό facility management**: Περιλαμβάνονται ηλεκτρολόγοι, συντηρητές, υπεύθυνοι κεντρικών συστημάτων, υδραυλικοί κ.ά., που εργάζονται σε **σταθερή πρωινή βάρδια ~10 ατόμων**.
- **Διανομείς courier/μικρο-παραδόσεων**: Εκτιμάται η ταυτόχρονη παρουσία **3 ατόμων** από υπηρεσίες ταχυμεταφοράς, φαρμακεία και τοπικά καταστήματα.

Συνολικός πληθυσμός προμηθευτών – peak hour υποζώνης 2Α: ~25–30 άτομα.

Ενότητα 2Β – Πόρος (Τουριστικές Επαύλεις)

Η δραστηριότητα στην ενότητα των πολυτελών επαύλεων χαρακτηρίζεται από πιο διακριτική, αλλά καθημερινή εξωτερική υποστήριξη, ιδίως σε συνθήκες πλήρους διαμονής.

- **Παραδόσεις catering/τροφίμων**: Συνήθως 1–2 παραδόσεις/ημέρα, με **~2 άτομα παρόντα** σε ώρες αιχμής.
- **Κατ' οίκον καθαριότητα – Κηπουρική υποστήριξη**: 5–6 επαγγελματίες δραστηριοποιούνται ημερησίως.
- **Τεχνικοί – συντηρητές**: 1–2 άτομα ανά ημέρα ανάλογα με τις ανάγκες των κατοικιών και του περιβάλλοντος χώρου.

Συνολικός πληθυσμός προμηθευτών – peak hour ενότητας 2Β: ~10–12 άτομα.

Ενότητα 2Γ – Μετόχι (Αθλητικό Club – Αναψυχή)

Το Club αποτελεί αυτόνομη ενότητα υψηλής προσέλευσης και εστίασης. Ο πληθυσμός εξωτερικών συντελεστών συνίσταται από:

- **Παραδόσεις προϊόντων εστίασης και bar**: 2 φορτηγά τροφοδοσίας, με 2 άτομα έκαστο → **4 άτομα**.
- **Υπηρεσίες καθαρισμού & υποστήριξης εγκαταστάσεων**: Εργάζονται τουλάχιστον **4 άτομα** καθημερινά (εσωτερική καθαριότητα, απολύμανση, ανεφοδιασμός).

- **Συντηρητές, ασφάλεια, προσωπικό πάρκινγκ σκαφών**: Ταυτόχρονη παρουσία **2 ατόμων**, κυρίως το πρωί.

Συνολικός πληθυσμός προμηθευτών – peak hour υποζώνης 2Γ: ~10 άτομα.

ΖΩΝΗ 1: ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟ ΧΩΡΙΟ

Η ζώνη κατοικιών (τουριστικού χαρακτήρα) ενσωματώνει χαμηλής όχλησης εμπορικές χρήσεις και κοινωφελείς δομές και προσελκύει διακριτό πληθυσμό εξωτερικής υποστήριξης:

- **Καθαρίστριες και τεχνικοί κατοικιών**: Αναγκαίοι σε καθημερινή βάση, σε αριθμό **8–10 ατόμων**.
- **Mini market, τοπικές εμπορικές μονάδες – διανομές**: 3–5 εξωτερικοί συνεργάτες/οδηγοί σε ώρες παράδοσης.
- **Εσωτερικές υπηρεσίες/ΔΕΥΑ/τεχνικά συνεργεία**: Έως 3 άτομα/ώρα αιχμής για συντηρήσεις και διαχείριση κοινοχρήστων.

Συνολικός πληθυσμός προμηθευτών – peak hour Παραθεριστικού Χωριού: ~15–18 άτομα.

Συνολική Εκτίμηση – Πληθυσμός Προμηθευτών (Peak Hour)

Ο παρακάτω συγκεντρωτικός πίνακας αποτυπώνει τον **εκτιμώμενο μέγιστο πληθυσμό εξωτερικών προμηθευτών και υποστηρικτικών ροών** για το σύνολο της επένδυσης:

Ζώνη / Ενότητα	Εκτιμώμενος Πληθυσμός Προμηθευτών (Peak Hour)
Ενότητα 2Α – Ξενοδοχείο & Βίλες	25–30 άτομα
Ενότητα 2Β – Επαύλεις	10–12 άτομα
Ενότητα 2Γ – Club Μετόχι	10–12 άτομα
Ζώνη Παραθεριστικού Τουριστικού Χωριού	15–18 άτομα

Σύνολο Επένδυσης	**60–70 άτομα**

Ο εκτιμώμενος πληθυσμός προμηθευτών και τεχνικών που ενδέχεται να παρίσταται ταυτόχρονα κατά τη διάρκεια του πρωινού μέγιστου φορτίου λειτουργίας της επένδυσης ανέρχεται σε 60 έως 70 άτομα. Η προσέγγιση αυτή είναι συνεπής με διεθνείς πρακτικές σε σύνθετες τουριστικές αναπτύξεις και υποστηρίζει την ολοκληρωμένη αποτίμηση του λειτουργικού φορτίου της επένδυσης.

→ **ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΔΥΟ ΖΩΝΩΝ – ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ ΕΣΧΑΣΕ**

Η παρούσα ενότητα αποτυπώνει την ολιστική εκτίμηση του μέγιστου ταυτόχρονου πληθυσμού σε κάθε μία από τις λειτουργικές ζώνες της τουριστικής επένδυσης. Η προσέγγιση βασίζεται σε διακριτές πληθυσμιακές κατηγορίες (φιλοξενούμενοι, εργαζόμενοι, επισκέπτες, προμηθευτές).

→ **Ενότητα 2Α – Πόρος (Ξενοδοχειακό Θέρετρο και Βίλες)**

Κατηγορία	Εκτίμηση	Τεκμηρίωση
Φιλοξενούμενοι	380 άτομα (200 στο ξενοδοχείο, 180 στις βίλες)	Βάσει διαθέσιμων κλινών (1 άτομο/κλίνη)
Εργαζόμενοι	~180-190 άτομα	Δείκτης ~0,5 άτομο/κλίνη για πολυτελή καταλύματα (UNWTO, World Bank)
Επισκέπτες (ημέρας)	~100 άτομα	Χωρητικότητα χώρων εστίασης/αναψυχής
Προμηθευτές (peak hour)	~25–30 άτομα	Logistics, facility management, καθαριότητα, συντηρητές

<u>Σύνολο Ενότητας 2Α (μέγιστη ταυτόχρονη παρουσία): ~690–700 άτομα</u>

→ **Ενότητα 2Β – Πόρος (Τουριστικές Επαύλεις)**

Κατηγορία	Εκτίμηση	Τεκμηρίωση
Φιλοξενούμενοι	53 άτομα	53 κλίνες στις 4 επαύλεις
Εργαζόμενοι	~20 άτομα	~5 άτομα/έπαυλη σε λειτουργία αιχμής (οικονόμος, μάγειρας, φύλαξη)
Επισκέπτες	~50 άτομα	Εκδηλώσεις/επισκέψεις ενοίκων
Προμηθευτές (peak hour)	~10–12 άτομα	Παραδόσεις catering, συντήρηση

Σύνολο Ενότητας 2Β (μέγιστη ταυτόχρονη παρουσία): ~130–135 άτομα

→ **Ενότητα 2Γ – Μετόχι (Αθλητικό Club και Αναψυχή)**

Κατηγορία	Εκτίμηση	Τεκμηρίωση
Φιλοξενούμενοι	0 άτομα	Δεν προβλέπεται διαμονή
Επισκέπτες (χρήστες club)	~470 άτομα	Συνδυασμός χρήσεων εστίασης, αθλητισμού, σκαφών
Εργαζόμενοι	~50 άτομα	Βάσει χωρητικότητας και απαιτήσεων εξυπηρέτησης
Προμηθευτές (peak hour)	~10–12 άτομα	Τροφοδοσία, καθαριότητα, τεχνική υποστήριξη

Σύνολο Ενότητας 2Γ (μέγιστη ταυτόχρονη παρουσία): ~530–540 άτομα

→ **Ζώνη Παραθεριστικού Τουριστικού Χωριού – Πόρος (προς πολεοδόμηση)**

Κατηγορία	Εκτίμηση	Τεκμηρίωση
Φιλοξενούμενοι	700 άτομα	100 κατοικίες × 7 κλίνες/κατοικία

Εργαζόμενοι	~18–20 άτομα	1 άτομο/5 κατοικίες (καθαριότητα, συντήρηση)
Επισκέπτες	~210 άτομα	0,3 επισκέπτες/κλίνη (UNWTO)
Προμηθευτές (peak hour)	~15–18 άτομα	Τροφοδοσία, mini markets, τεχνικά συνεργεία

Σύνολο Παραθεριστικού Χωριού (μέγιστη ταυτόχρονη παρουσία): ~945–950 άτομα

→ **Συνολικός Εκτιμώμενος Πληθυσμός Όλης της Επένδυσης – Συνθήκες Απόλυτης Αιχμής**

Ζώνη/Ενότητα	Εκτίμηση Πληθυσμού (άτομα)
Ενότητα 2Α – Ξενοδοχείο & Βίλες	~700
Ενότητα 2Β – Τουριστικές Επαύλεις	~135
Ενότητα 2Γ – Μετόχι (Club)	~540
Ζώνη Παραθεριστικού Τουριστικού Χωριού	~950
ΣΥΝΟΛΟ ΟΛΗΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	**~2.325 άτομα**

Ο μέγιστος εκτιμώμενος πληθυσμός ταυτόχρονης παρουσίας σε όλη την τουριστική επένδυση σε συνθήκες απόλυτης λειτουργικής αιχμής ανέρχεται σε περίπου 2.325 άτομα. Το σενάριο αυτό αφορά την περίπτωση πλήρους πληρότητας σε όλες τις υποδομές (ξενοδοχείο, βίλες, επαύλεις, κατοικίες), συνδυαστικά με κορύφωση επισκεψιμότητας στο Club και πλήρη εξυπηρέτηση από εργαζόμενους και προμηθευτές.

Η προσέγγιση αυτή διαμορφώνει την άνω οριακή τιμή σχεδιασμού για τις ανάγκες τεχνικών μελετών (μεταφορών, ύδρευσης, αποχέτευσης, διαχείρισης αποβλήτων) και αποτελεί αναγκαία παράμετρο για τη διασφάλιση της ανθεκτικότητας και βιωσιμότητας της επένδυσης.

6.3 Αρχές Χωρικής Ανάπτυξης Ακινήτου

Λαμβάνοντας υπόψη:

- **Το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο του προς αξιοποίηση ακινήτου.** Στην ανάλυση που προηγήθηκε περιγράφηκαν και αξιολογήθηκαν οι αναπτυξιακές - χωρικές κατευθύνσεις της ευρύτερης περιοχής, οι οποίες επηρεάζουν το ακίνητο άμεσα ή/και έμμεσα (Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας-Αττικής & Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Πελοποννήσου), αλλά και επιμέρους δεσμεύσεις που προκύπτουν από ειδικά καθεστώτα προστασίας/ειδικότερες μελέτες (π.χ. δασικές εκτάσεις, οριοθέτηση υδατορεμάτων κλπ). Στο πλαίσιο αυτό, υπήρξε μια ολοκληρωμένη και συνθετική εξέταση του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου, από την εθνική κλίμακα, στην οποία προσδιορίζονται οι στρατηγικές κατευθύνσεις για τη χωρική ανάπτυξη και την αειφόρο οργάνωση, έως το τοπικό και ειδικό επίπεδο.

- **Το θεωρητικό υπόβαθρο του χωρικού παραθεριστικού και τουριστικού σχεδιασμού,** στο οποίο έχει πλέον εδραιωθεί η προσέγγιση του "βιώσιμου σχεδιασμού και της βιώσιμης (τουριστικής) ανάπτυξης".

- **Τις χωρικές δυνατότητες αξιοποίησης των δημοσίων και ιδιωτικών ακινήτων**, εντός του πλαισίου που έχει προσδιορίσει η εθνική δημοσιονομική, αναπτυξιακή και χωροταξική πολιτική, σε συνδυασμό με τις ανάγκες της δημοσιονομικής βιωσιμότητας, της αποδοτικότητας και της αποτελεσματικότητας της επένδυσης.

Οι αρχές με τις οποίες οργανώνεται η πρόταση χωρικής ανάπτυξης του ακινήτου, είναι οι ακόλουθες:

Αρχή 1: Η ενίσχυση, με όρους βιωσιμότητας, της βασικής χωρικής λειτουργίας της περιοχής μελέτης, δηλαδή της παραθεριστικής κατοικίας που συνδυάζεται με τον τουρισμό-αναψυχή.

Αρχή 2: Εφαρμογή του μεσοπρόθεσμου πλαισίου δημοσιονομικής στρατηγικής όπως προβλέπεται από το Ν. 3986/2011.

Αρχή 3: Η ανάπτυξη του ακινήτου στο πλαίσιο προτύπων βιώσιμης οικιστικής-τουριστικής ανάπτυξης για την προστασία και ανάδειξη του περιβάλλοντος.

Αρχή 4: Η κοινωνική ένταξη του ατόμου τόσο στο δομημένο όσο και στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον της περιοχής μελέτης.

Αρχή 5: Ενίσχυση του Δημοσίου Συμφέροντος.

6.4 Θεσμικό Πλαίσιο Χωρικής Ανάπτυξης Ακινήτου

Η προγραμματιζόμενη επένδυση θα αναπτυχθεί σε ευρύτερη περιοχή που τελεί υπό τους όρους και περιορισμούς δόμησης των εκτός σχεδίου περιοχών, όπως περιγράφεται στο Κεφάλαιο 5.

Η διαδικασία πολεοδομικής ωρίμανσης της επενδυτικής ταυτότητας του ακινήτου προς ανάπτυξη από την Εταιρεία HYDRA ROCK ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. προωθείται στο πλαίσιο του άρθρου 30 του ν. 4864/2021 όπως ισχύει, σύμφωνα με τα οποία στο ακίνητο θα εγκριθεί Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης – ΕΣΧΑΣΕ. Η έγκριση αυτή γίνεται κατ΄ αναλογία με την ανάπτυξη δημοσίων ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ), όπως ειδικότερα ορίζεται στο ν. 3986/2011 και ειδικότερα σύμφωνα με την παρ. Α.1, το άρθρο 11 του κεφαλαίου Β, του ν. 3986/2011, όπου ορίζεται ότι:

"*Η αξιοποίηση των δημόσιων ακινήτων 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 δημόσιων 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".

Επιπλέον για τα ακίνητα αυτά, όπως ορίζεται στο άρθρ. 12 παρ. 1 και του ν.3986/2011 προβλέπεται ότι :

«*1. Για τον καθορισμό του χωρικού προορισμού των δημοσίων ακινήτων που προβλέπονται στο άρθρο 10 του παρόντος Κεφαλαίου, καταρτίζονται και εγκρίνονται Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου. Με τα σχέδια αυτά οριοθετούνται σε χάρτη κλίμακας 1:5.000 «ή άλλης κατάλληλης κλίμακας» με συντεταγμένες κορυφών, βασιζόμενες στο Εθνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς ΕΓΣΑ '87, όπως αυτό ισχύει, τα προς αξιοποίηση ακίνητα και 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. "4. Με τα προεδρικά διατάγματα της προηγούμενης παραγράφου μπορεί να τροποποιούνται εγκεκριμένα Ρυθμιστικά Σχέδια, 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 πέντε και πλέον ετών από την έγκριση ή την τελευταία αναθεώρηση ή τροποποίησή τους.»

Με βάση τη διάταξη αυτή, στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης θα καθοριστούν όπως περιγράφεται στο Κεφάλαιο 8 οι χρήσεις και οι όροι και περιορισμοί δόμησης για την ανάπτυξη του συνολικού ακινήτου και περαιτέρω θα καθοριστούν με την εκπόνηση της ΣΜΠΕ και οι περιβαλλοντικές κατευθύνσεις για τα μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος από ενδεχόμενες επιπτώσεις.

Κεφάλαιο 7: Αναλυτική παρουσίαση εναλλακτικών σεναρίων - Αξιολόγηση

Η εξέταση εναλλακτικών Σεναρίων ανάπτυξης του ακινήτου συναρτάται από τις προσφερόμενες στην περιοχή θεσμικές δυνατότητες ανάπτυξης που εξυπηρετούν τις στρατηγικές επιδιώξεις της επένδυσης. Η ανάπτυξη των εναλλακτικών δυνατοτήτων και η αξιολόγηση των Σεναρίων ανάπτυξης θα οδηγήσει στην επιλογή της ρεαλιστικά πραγματοποιήσιμης λύσης που συνδυάζει το βέλτιστο επιχειρηματικό αποτέλεσμα με το μικρότερο δυνατό περιβαλλοντικό αποτύπωμα.

Συγκεκριμένα η αξιολόγηση των εναλλακτικών δυνατοτήτων αποσκοπεί στην τεκμηρίωση της τελικής επιλογής και της πρότασης ανάπτυξης, που αναμφίβολα θα αποδώσει στο ακίνητο μια βιώσιμη επενδυτική ταυτότητα, η οποία θα είναι πολεοδομικά συμβατή με τις γενικές κατευθύνσεις του ισχύοντος υπερκείμενου χωρικού σχεδιασμού, θα δημιουργεί δημοσιονομικό όφελος και θα έχει τις μικρότερες περιβαλλοντικές επιπτώσεις.

Οι εναλλακτικές δυνατότητες ανάπτυξης του ακινήτου ερευνώνται με βάση τα διαθέσιμα πολεοδομικά εργαλεία με τα οποία καθορίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις της επιτρεπόμενης ανάπτυξης και δόμησης στην περιοχή του ακινήτου. Με βάση, τη στρατηγική υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου, οι κατευθύνσεις για τον προσδιορισμό των εναλλακτικών δυνατοτήτων είναι:

- **Μηδενικό Σενάριο** : Μηδενική Λύση (do nothing).
- **Σενάριο 1**: Δόμηση σύμφωνα με το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς της εκτός σχεδίου περιοχής (business as usual) με κατάτμησή της σε μικρότερα άρτια & οικοδομήσιμα γεωτεμάχια.
- **Σενάριο 2**: Ανάπτυξη ενός ενιαίου ακινήτου μέσω της έγκρισης και υλοποίησης Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ), με τους όρους δόμησης και τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης του ν.3986/2011 και του π.δ 59/2018.

- **Σενάριο 3**: Ανάπτυξη ενός ενιαίου ακινήτου με τις διατάξεις της τουριστικής νομοθεσίας και ειδικότερα τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν.2545/1997 όπως ισχύει, για τις Περιοχές Οργανωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ).

Τα τρία (3) εναλλακτικά σενάρια περιγράφονται στη συνέχεια του Κεφαλαίου.

7.1 Παρουσίαση Εναλλακτικών Σεναρίων

7.1.1. Μηδενικό Σενάριο: Μηδενική Λύση

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

Στην εκδοχή αυτή, δηλαδή, της επιλογής να μη γίνει τίποτα, διαπιστώνεται ότι:

- δεν μπορεί να εξασφαλιστεί η μη υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος στην εξεταζόμενη περιοχή, η οποία μπορεί να οφείλεται σε γεωλογικούς κινδύνους (όπως π.χ. εδαφικές αστάθειες, ολισθήσεις, καθιζήσεις, ρευστοποιήσεις εδαφών) ή φαινόμενα πλημμύρας, όπως αναλύεται στη μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας[24].

- δεν λαμβάνει χώρα καμιά αναπτυξιακή δραστηριότητα, με αποτέλεσμα να μην ενισχύεται ούτε η τοπική οικονομία και κοινωνία (π.χ. μέσω δημιουργίας νέων θέσεων απασχόλησης), ούτε να προκύπτει κάποιο δημόσιο όφελος.

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

[24] Αγγελική Δημακοπούλου, Ιούλιος 2025

7.1.2. Σενάριο 1: Δόμηση κατά τμήματα με το καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης για χρήσεις κατοικίας και τουρισμού

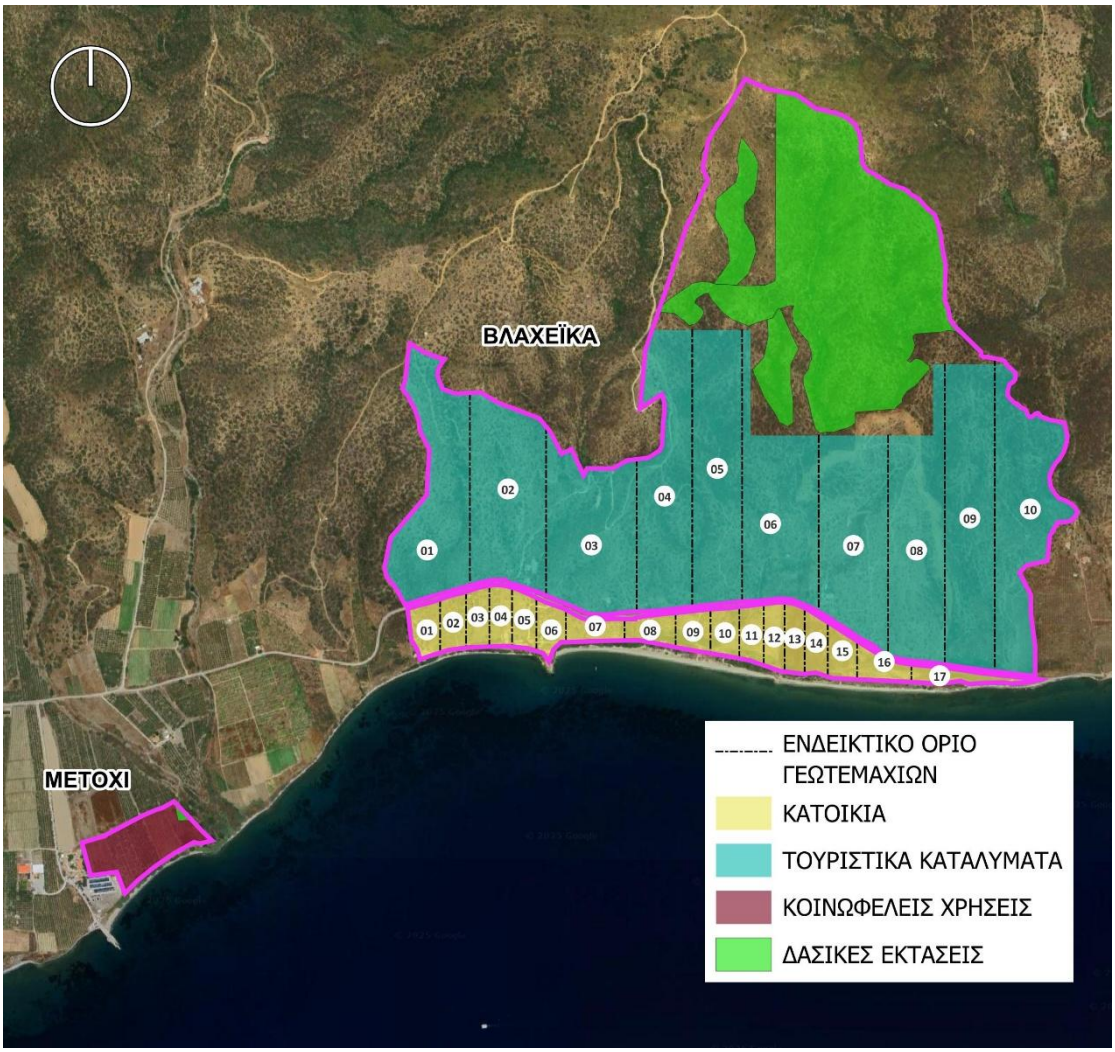
Στο Σενάριο 1 προτείνεται να αξιοποιηθεί η έκταση, χωρίς σχεδιασμό αλλά με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης με δύο ζώνες χρήσεων, συγκεκριμένα της κατοικίας και του τουρισμού ως εξής:

- στο τμήμα της νότια της επαρχιακής οδού, συνολικής επιφάνειας περίπου 172 στρ. θα αναπτυχθούν κατοικίες σε γεωτεμάχια τα οποία θα δημιουργηθούν με πρόσωπο στην επαρχιακή οδό, όπου επιτρέπεται η δημιουργία νέων άρτιων και οικοδομήσιμων γηπέδων υπό την προϋπόθεση τα νέα γεωτεμάχια να έχουν ελάχιστο πρόσωπο επί της επαρχιακής οδού 45,0μ και ελάχιστο εμβαδόν 4.000μ. Στο παραλιακό αυτό τμήμα νότια του επαρχιακού δρόμου, μπορεί να δημιουργηθούν μεγαλύτερου εμβαδού γεωτεμάχια, π.χ. των 10 στρεμμάτων (10.000τ.μ.) και το πλήθος τους ανέρχεται στα 17. Η δόμηση σε αυτά υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση, όπως ισχύουν βάσει της παρ. 1.δ. του άρθρου 33 του ν.4759/2020 και περιγράφονται αναλυτικά παρακάτω.

- στο βόρειο τμήμα συνολικής έκτασης περίπου 1175 στρ. (εξαιρουμένων των δασικών εκτάσεων) προτείνεται να δημιουργηθούν τουριστικά καταλύματα / τουριστικές εγκαταστάσεις με όρους δόμησης της εκτός σχεδίου, όπως ισχύουν σύμφωνα με το άρθρο 34 «Όροι δόμησης σε τουριστικές εγκαταστάσεις σε περιοχές εκτός σχεδίου» (όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν με την παρ. 5 αρθ.145 ν. 4764/2020). Η ζώνη αυτή μπορεί να κατατμηθεί όπως και το προς νότο τμήμα, όμως σε μεγαλύτερου εμβαδού γεωτεμάχια των 100 στρ. δηλαδή συνολικά σε δέκα (10), πάλι όλα με πρόσωπο τουλάχιστον 45,0μ. επί του επαρχιακού δρόμου. Η δόμηση σε αυτά επίσης υπολογίζεται αναλυτικά παρακάτω.

- η ανάπτυξη στο ανεξάρτητο τμήμα στην περιοχή της λιμενικής εγκατάστασης του Μετοχίου στον Δήμο Ερμιονίδας, εμβαδού 39,5 στρ.

περίπου, θα πραγματοποιηθεί για συναφείς χρήσεις με τις τουριστικές, όπως είναι οι χρήσεις αναψυχής και αθλητικές κοινωφελείς χρήσεις, με πολύ μικρή δόμηση. Η έκταση αυτή δύναται να παραχωρηθεί στο δήμο καθώς προκύπτει ως τέτοια υποχρέωση – γη προς παραχώρηση – σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν βάσει της παρ.2 του άρθρου 34 του ν.4759/2020. Ωστόσο υπάρχει η δυνατότητα ο φορέας της επένδυσης να αιτηθεί την μετατροπή της σε χρηματική εισφορά, βάσει της παρ.3 του ίδιου ως άνω άρθρου. Σε κάθε περίπτωση η δόμηση στη ζώνη αυτή, στο Σενάριο 1 προβλέπεται να είναι περιορισμένη, όπως αναλυτικά περιγράφεται παρακάτω.



Χάρτης 35: Χάρτης Σεναρίου 1, Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Οι επιτρεπόμενη δόμηση κατά τις παραπάνω προτεινόμενες δύο ζώνες χρήσεων υπολογίζεται ως εξής:

1. Ζώνη ανάπτυξης χρήσεων Κατοικίας

Σύμφωνα με την παρ.1.δ. του άρθρου 33 του ν.4759/2020, για τη δόμηση κατοικίας προβλέπονται τα εξής: « *δ) Σε κτίρια κατοικίας της περ. ΙΙ.1 του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 (Α' 114), η μέγιστη επιτρεπομένη επιφάνεια του κτιρίου ως και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει:*

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

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

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

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

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

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

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

2. Ζώνη ανάπτυξης Τουριστικών καταλυμάτων/ τουριστικών εγκαταστάσεων

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

Για τα τουριστικά καταλύματα ο συντελεστής δόμησης υπολογίζεται όπως παρακάτω:

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

β) για γήπεδα εμβαδού μέχρι εκατό (100) στρέμματα, για μεν τα πρώτα πενήντα (50) στρέμματα όπως στην υποπερ. α΄ και για την έκταση επιπλέον των πενήντα (50) και μέχρι τα εκατό (100) στρέμματα το 0,15

Συνεπώς προκύπτουν οι παρακάτω υπολογισμοί, σύμφωνα με το άρθρο 34:

- Για τα πρώτα 50.000 τ.μ.:

  50.000×0,18=9.000 τ.μ.

- Για τα επόμενα 50.000 τ.μ.:

  50.000×0,15=7.500 τ.μ.

- Συνολική επιτρεπόμενη δόμηση ανά γεωτεμάχιο των 100στεμ.:

  9.000+7.500=16.500 τ.μ.

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

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 34 του ν.4759/2020, για τη δόμηση/γεωτεμάχιο που υπερβαίνει τα 8.000τ.μ. και μέχρι τα 20.000τ.μ. υπάρχει υποχρέωση παραχώρησης γης στον οικείο δήμο έκτασης γης, μεγέθους που ισούται με το ½ της επιπλέον των 8.000τ.μ. δόμησης. Εν προκειμένω στο κάθε γεωτεμάχιο των 100 στρεμ. που αναπτύσσεται δόμηση 16.500τ.μ., ήτοι 8.500τ.μ. μεγαλύτερη των πρώτων 8.000τ.μ. , η υποχρέωση παραχώρησης γης ανέρχεται σε ½ Χ 8.500 = 4.250τ.μ.

Συνολικά για τα **10 γεωτεμάχια των 100.000 τ.μ.**, η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση είναι: **16.500 × 10=165.000 τ.μ.** και η υποχρέωση παραχώρησης έκτασης ανέρχεται σε : **4.250 Χ 10 = 42.250τ.μ.**

Συμπέρασμα: Η συνολική δόμηση, σύμφωνα με το Σενάριο 1 μπορεί να ανέλθει σε 165.000 τ.μ. για τουριστικές χρήσεις και 4.692 τ.μ. περίπου για χρήση κατοικίας. Η δόμηση στο Μετόχι θα είναι περιορισμένη (της τάξης των 1000-2000τ.μ.) αλλά δεν συνυπολογίζεται στη συνολική δόμηση της ανάπτυξης του Σεναρίου 1, καθώς, όπως προαναφέρθηκε, μπορεί να διατεθεί/παραχωρηθεί στο Δήμο.

Ως προς την υποχρέωση παραχώρησης τμήματος γης, μπορεί η υλοποίηση/εφαρμογή της να γίνει είτε με διάθεση/παραχώρηση του γεωτεμαχίου στο Μετόχι, είτε η υποχρέωση της παραχώρησης γης να μετατραπεί σε χρήμα (παρ.3 του άρθρου 34). Στο Σενάριο 1 προτείνεται ότι το γεωτεμάχιο αυτό θα παραχωρηθεί στον οικείο Δήμο και θα καθοριστούν σε αυτό χρήσεις συναφείς με τη συλλογική αναψυχή, όπως τουριστικά περίπτερα, αθλοπαιδιές, λουτρικές εγκαταστάσεις και άλλες μη οχλούσες την τουριστική εγκατάσταση χρήσεις κοινωνικού εξοπλισμού και κοινωνικής τεχνικής υποδομής, οι οποίες θα εξυπηρετούν και τους χρήστες των δύο άλλων ζωνών (κατοικίας και τουρισμού).

Συμπερασματικά με το Σενάριο 1 η **συνολική δόμηση** του συνολικού ακινήτου θα ανέλθει σε **165.000 τ.μ. + 4.692 τ.μ.= 169.692 τ.μ. με μεγάλο ποσοστό για χρήσεις τουρισμού και μικρότερο για χρήσεις κατοικίας.**

7.1.3. Σενάριο 2: Ανάπτυξη ως Στρατηγική Επένδυση με ΕΣΧΑΣΕ

Η εναλλακτική του Σεναρίου 2, προτείνει την ανάπτυξη με το εργαλείο του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ). Η νομική βάση του σχεδιασμού της επένδυσης εδράζεται στο θεσμικό πλαίσιο των Στρατηγικών Επενδύσεων (ν. 4864/2021), το οποίο καθορίζει τα κριτήρια και τις διαδικασίες έγκρισης των έργων που έχουν σημαντικό οικονομικό και αναπτυξιακό αντίκτυπο.

Αναλυτικότερα προτείνεται η οργάνωση της συνολικής έκτασης που ανέρχεται σε 1.750,88 στρέμματα, με την εκπόνηση ΕΣΧΑΣΕ, σύμφωνα με το άρθρο 7 του ν.4864/2021, περί κινήτρου χωροθέτησης Στρατηγικών Επενδύσεων, σε ζώνες ανάπτυξης Τουρισμού – Αναψυχής και πολεοδόμησης τουριστικού – παραθεριστικού χωριού, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 11 του ν.3986/2011 για την ωρίμανση του χωρικού προορισμού Δημοσίων Ακινήτων καθώς και ιδιωτικών ακινήτων Στρατηγικών Επενδύσεων.

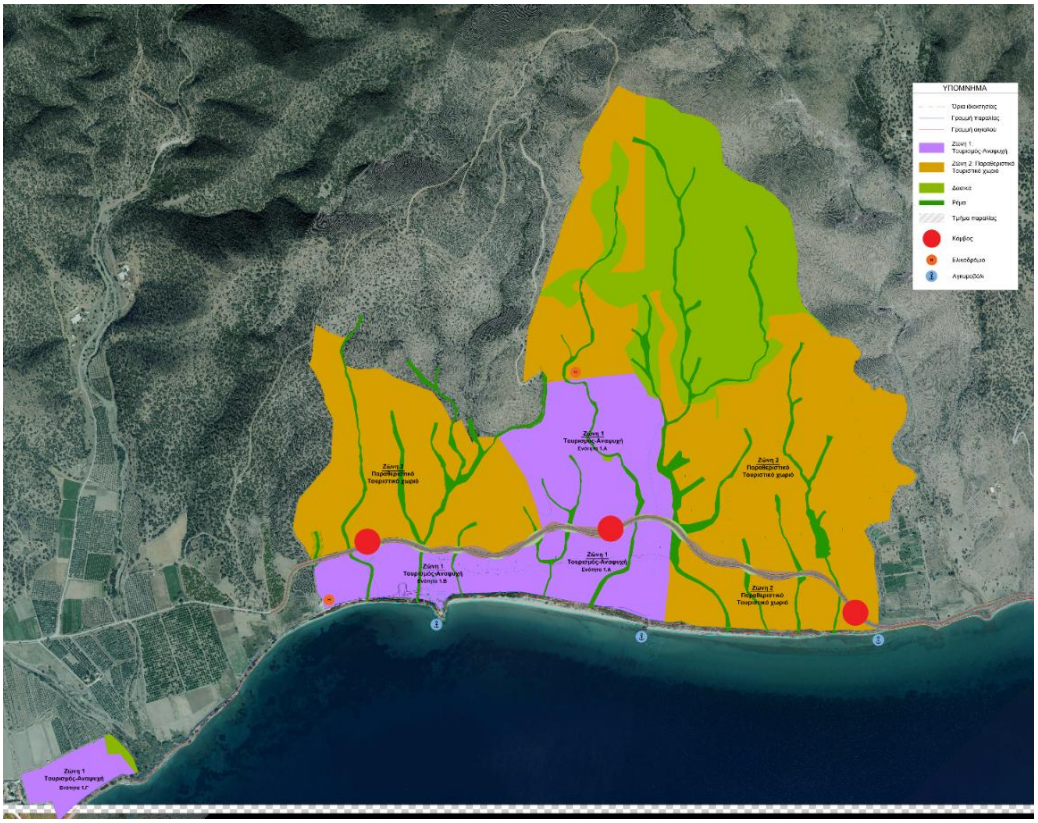
Η **ζώνη τουριστικής ανάπτυξης** θα περιλαμβάνει την ανάπτυξη:

- ενός Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος (ΣΤΚ), το οποίο θα εκτείνεται σε κεντρικό τμήμα του συνολικού ακινήτου της επένδυσης,
- σε ένα τμήμα στα δυτικά (νότια του επαρχιακού δρόμου) τουριστικών επαύλεων υψηλού επιπέδου/ποιότητας και
- σε ένα τμήμα στη θέση Μετόχι – σε απόσταση μικρότερη από 1,5 χλμ., με εμβαδόν πολύ μικρότερο του 50% του ακινήτου της ανάπτυξης και χωρίς να παίζει κανένα ρόλο στην αρτιότητα και οικοδομησιμότητά του (πληρώντας τις προϋποθέσεις της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν.4864/2021) – όπου προβλέπεται ανάπτυξη δραστηριοτήτων αθλητισμού , αναψυχής και χώρου αποθήκευσης/ στάθμευσης σκαφών σε συνδυασμό με τα υφιστάμενα λιμενικά έργα (στο Μετόχι), για την εξυπηρέτηση του συνολικού έργου.

Η **ζώνη προς πολεοδόμηση** θα περιλαμβάνει με το παρόν Σενάριο 2:

- το υπόλοιπο και μεγαλύτερο τμήμα του συνολικού ακινήτου που προβλέπεται να πολεοδομηθεί με τον ειδικό σχεδιασμό του ΕΣΧΑΣΕ για τη δημιουργία τουριστικών – παραθεριστικών χωριών υψηλών προδιαγραφών και αραιής πυκνότητας, όπως χωρικά και πολεοδομικά συνάδει στη μορφολογία και το τοπίο της ευρύτερης περιοχής.

Σημειώνεται ότι, ο επαρχιακός δρόμος που διέρχεται δια μέσου του συνολικού ακινήτου δεν θεωρείται ότι διασπά την ενότητά του (άρθρο 11 παρ. 8), η οποία εξασφαλίζεται καθώς στο πλαίσιο του πολεοδομικού και κυκλοφοριακού σχεδιασμού του θα προταθούν τα κατάλληλα έργα συνδέσεων των εκατέρωθεν του δρόμου τμημάτων (πεζογέφυρες ή και υπόγειες διαβάσεις και κόμβοι οδικών συνδέσεων), όπως οι θέσεις σημειώνονται ενδεικτικά στο στάδιο έγκρισης του Π.Δ του ΕΣΧΑΣΕ και της ΣΜΠΕ και όπως τα έργα αυτά θα οριστικοποιηθούν στο επόμενο στάδιο, λεπτομερέστερου σχεδιασμού, στο πλαίσιο της ΚΥΑ πολεοδόμησης και χωροθέτησης των έργων του επενδυτικού σχεδίου (άρθρα 12 και 13 του ν.3986/2011). Με τα κατάλληλα αυτά τεχνικά έργα θα διασφαλίζεται και η λειτουργική ενοποίηση των ως άνω τμημάτων του ακινήτου μέσω. Στο Σενάριο 2 επίσης περιλαμβάνεται και πρόταση για τη μετακίνηση του διερχόμενου επαρχιακού στο ανατολικό τμήμα του, προς τα ανάντη καθώς η μετακίνηση αυτή εξυπηρετεί την καλύτερη πολεοδομική αξιοποίηση και οργάνωση του παράκτιου τμήματος του ακινήτου, ενώ παράλληλα η μετατόπιση του δρόμου σε μεγαλύτερη απόσταση από την ακτή συμβάλλει εν γένει στην προστασία της από κυκλοφοριακή φόρτιση και όχληση. Το έργο της μετατόπισης του οδικού τμήματος θα προταθεί και αξιολογηθεί στο πλαίσιο του π.δ του ΕΣΧΑΣΕ + ΣΜΠΕ και η οριστική θέση του θα εξειδικευτεί, όπως και των υπόλοιπων έργων στο επόμενο στάδιο με την Πολεοδομική Μελέτη της παρ. 7 του άρθρου 12 ή και την έγκριση χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου του άρθρου 13 του ν.3987/2011. Από την μετατόπιση αυτή διασφαλίζεται, ότι τυχόν η πρόσβαση τρίτων, παρακείμενων στην περιοχή του ακινήτου, που εξυπηρετούνταν από το μετατοπιζόμενο οδικό τμήμα διατηρείται και εξακολουθεί να εξυπηρετείται με ασφάλεια.



Χάρτης 36: Χάρτης Σεναρίου 2: Ζώνες Παραθεριστικών – Τουριστικών Χωριών (πορτοκαλί) και Τουρισμού – Αναψυχής (μωβ), Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Μεγέθη συνολικής ανάπτυξης – δόμησης Σεναρίου 2

Στο παρακάτω πίνακα αποτυπώνεται η συνολική έκταση της περιοχής μελέτης, αφού εξαιρεθούν τα δασικά τμήματα και οι ζώνες των ρεμάτων που διατρέχουν την έκταση, για τα οποία έχει εκπονηθεί σχετική μελέτη οριοθέτησης και βρίσκεται σε εξέλιξη η διαδικασία έγκρισής της.

Πίνακας 65: Συνολική επιφάνεια προς αξιοποίηση στο Σενάριο 2

ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ		
Συνολική επιφάνεια:	1711,38 + 39,50= 1.750,88 στρ.	Τελική Επιφάνεια: 1.750,88 -365,40 -88,43 =1.297,05 στρ.
Επιφάνεια Δασικών:	365,40 στρ.	
Επιφάνεια Ρεμάτων (εκτός δασικών)	88,43στρ.	

Ειδικότερα η περιοχή μελέτης χωρίζεται σε δύο ζώνες, και περιλαμβάνει:

α. Ζώνη 1 : **για την ανάπτυξη**, σε τρεις **Ενότητες 1.Α & 1.Β. & 1.Γ, Τουριστικών - Παραθεριστικών Χωριών**, σύμφωνα με την παρ. Β.4.Α. του άρθρου 11 του ν.3986/2011 (με πορτοκαλί χρώμα στην παραπάνω εικόνα). Οι τρεις ενότητες Τουριστικών - Παραθεριστικών Χωριών της Ζώνης 1 έχουν :

- Συνολική έκταση 1.362,32 στρ. στρέμματα.
- Προτεινόμενος Σ.Δ. = 0,07
- Χωροθέτηση με πολεοδόμηση, βιοκλιματικών και ενεργειακά παθητικών κατοικιών

Πίνακας 66: Υπολογισμός δόμησης Ζώνης 1 – Σενάριο 2

ΖΩΝΗ 1: ΕΝΟΤΗΤΕΣ 1.Α., 1.Β. & 1.Γ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ – ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΑ ΧΩΡΙΑ		
Συνολική επιφάνεια:	1.362,32 στρ.	Τελική Επιφάνεια: 1.362,32-363,78-72,35= 926,19 στρ.
Επιφάνεια Δασικών:	363,78 στρ.	
Επιφάνεια Ρεμάτων (εκτός δασικών)	72,35 στρ.	

ΖΩΝΗ 1: ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	
Συνολική επιφάνεια: 926,19 στρ.	**Συνολική Δόμηση= 926,19*0.07= 64.833,3 τ.μ.**[25]

β. Ζώνη 2, που είναι προς ανάπτυξη χρήσης «**Τουρισμού - Αναψυχής**» της παρ. **Β.1** του άρθρου **11** του ν.3986/2011 (με μωβ χρώμα στον προηγούμενο χάρτη), έχει συνολική έκταση που ανέρχεται σε 387,25 στρ. (ή 369,55 στρ. εξαιρουμένων ζωνών ρέματος / δασικών εκτάσεων) και οργανώνεται σε τρεις **Ενότητες 2.Α., 2.Β. και 2.Γ**.

[25] Η εν λόγω εκτιμώμενη δόμηση υπολογίζεται ενδεικτικά, καθώς τα οριστικά μεγέθη θα προσδιοριστούν σε επόμενο στάδιο σχεδιασμού καθώς η περιοχή πολεοδομείται

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

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

Συνολική έκταση 271,38 στρέμματα.

- Προτεινόμενος Σ.Δ. = 0,07
- Δημιουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος (ΣΤΚ) δυναμικότητας 200 κλινών και 45 ανεξάρτητων κατοικιών/βιλών των 241 τ.μ. περίπου
- Χωροθέτηση ειδικών τουριστικών υποδομών (π.χ. SPA).

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

Πίνακας 67: Υπολογισμός δόμησης Ενότητας 2.Α (Ζώνη 2) – Σενάριο 2

ΕΝΟΤΗΤΑ 2.Α.: Σ.Τ.Κ.		
Συνολική επιφάνεια:	271,38 στρ.	Τελική επιφάνεια: 271,38-0,41-12,98= 257,99 στρ.
Επιφάνεια Δασικών:	0,41 στρ.	
Επιφάνεια Ρεμάτων (εκτός δασικών)	12,98 στρ.	
ΕΝΟΤΗΤΑ 2.Α.: ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΔΟΜΗΣΗΣ		
Συνολική επιφάνεια προς δόμηση: 257,99 στρ	Σ.Δ.: 0.07	**Συνολική δόμηση: 257,99 στρ.*0.07 = 18.059,30 τ.μ.**
Δόμηση Ξενοδοχείου	40%	Εμβ.= 18.059,30 *40%=7.223,72 τ.μ.
Δόμηση Βιλών	60%	Εμβ.= 18.059,30 *60%=10.835,58 τ.μ. ~ 45 βίλες των 241 τ.μ.

Αναλυτικότερα, στην ενότητα 2.Α. (Ζώνη 2) συνολικής επιφάνειας 257,99στρ., σε κεντρικό τμήμα της περιοχής μελέτης, προβλέπεται η λειτουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος (Σ.Τ.Κ.) σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 του ν.4002/2011. Η ανάπτυξη του ΣΤΚ θα ακολουθήσει μετά την έγκριση του π.δ του ΕΣΧΑΣΕ παράλληλα με την ΚΥΑ του άρθρου 13 του ν.3986/2011 και ο προτεινόμενος Σ.Δ. είναι το 0,07. Βάσει αυτού η εκτιμώμενη συνολική δόμηση

στην εν λόγω Ενότητα 2.Α. ανέρχεται στα **18.059,30 τ.μ.** (βλέπε παραπάνω πίνακα). Στο ΣΤΚ ο αρχικός σχεδιασμός προβλέπει τη δημιουργία ενός Ξενοδοχειακού συγκροτήματος (άρθρο 9 του ν.4002/2011) , του οποίου ποσοστό 60% της ως άνω συνολικής επιφάνειας δόμησης, επιτρέπεται – σύμφωνα με τις διατάξεις για τα ΣΤΚ – να αποτελεί ανεξάρτητες τουριστικές βίλες, οι οποίες μπορεί να μισθώνονται μακροχρόνια ή και να μεταβιβάζονται (βλ. αναλυτικότερα στο Κεφάλαιο 8).

Ενότητα 2. Β (Δήμος Πόρου) : Τουριστικές Επαύλεις

- Συνολική έκταση 76,37 στρέμματα.
- Σ.Δ = 0,07
- Εγκατάσταση τουριστικών επιπλωμένων επαύλεων/βιλών

Στον παρακάτω πίνακα φαίνονται αναλυτικά το εμβαδόν της έκτασης και ο υπολογισμός της δόμησης.

Πίνακας 68: Υπολογισμός δόμησης Ενότητας 2.Β (Ζώνη 2) – Σενάριο 2

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

Ειδικότερα, η Ενότητα 2.Β. βρίσκεται στο δυτικό τμήμα της συνολικής έκτασης νότια της επαρχιακής οδού. Έχει έκταση 76,37 στρ. , εκ των οποίων 3,10 στρ. είναι χαρακτηρισμένα ως δασικά. Ο Σ.Δ. προτείνεται επίσης να είναι 0,07. Στην Ενότητα 2.Β. υπάρχουν κτίρια κατοικίας συνολικής δόμησης 450 τ.μ. και η υφιστάμενη δόμηση συνυπολογίζεται στη συνολική δόμηση. Περαιτέρω προτείνεται η κατασκευή τριών (3) τουλάχιστον νέων τουριστικών επαύλεων υψηλών προδιαγραφών.

Ενότητα 2.Γ. - περιοχή Μετόχι – Χρήσεις Αναψυχής, Αθλητισμού & Αποθήκευση σκαφών

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

Ειδικότερα, στην επιφάνεια των 38.29 στρ. (εξαιρουμένων των δασικών τμημάτων), στη περιοχή Μετόχι του Δήμου Ερμιονίδος, που γειτνιάζει με την υφιστάμενη λιμενική εγκατάσταση σύνδεσης Ερμιόνης – Ύδρας, προτείνεται η δημιουργία Club Αναψυχής με αθλητικές εγκαταστάσεις και χώρο εστίασης και άλλων βοηθητικών /υποστηρικτικών εγκαταστάσεων των χρήσεων Αθλητισμού & Αναψυχής. Επίσης προτείνεται η δημιουργία χώρου για αποθήκευση/πάρκινγκ μικρών σκαφών που θα εξυπηρετήσει ανάγκες των πελατών χρηστών της περιοχής μελέτης σε συνδυασμό με τη γειτνίασή του με τις λιμενικές εγκαταστάσεις του Μετοχίου. Η συνολική δόμηση θα είναι περίπου 2.680.30 τ.μ. με Σ.Δ. 0,07.

Πίνακας 69: Υπολογισμός δόμησης Ενότητας 2.Γ (Ζώνη 2) – Σενάριο 2

ΕΝΟΤΗΤΑ 2.Γ.: ΕΣΤΙΑΣΗ -ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ – ΠΑΡΚΙΝΓΚ ΣΚΑΦΩΝ		
Συνολική επιφάνεια:	39,50 στρ.	Τελική Επιφάνεια: 39,50-1,21= 38.29 στρ.
Επιφάνεια Δασικών:	1,21 στρ.	

ΕΝΟΤΗΤΑ 2.Γ.: ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΔΟΜΗΣΗΣ		
Συνολική επιφάνεια προς δόμηση: 38.29 στρ.	Σ.Δ.: 0.07	**Συνολική δόμηση: 38,29*0,07 =2.680,30 τ.μ.**

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

Συμπερασματικά, στο Σενάριο 2 -και στις δύο Ζώνες- **η συνολική δόμηση θα ανέλθει σε 64.833,30 τ.μ. + 25.868,50 τ.μ. = 90.701,80 τ.μ.**

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

7.1.3. Σενάριο 3: Ανάπτυξη ως περιοχής Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης – Π.Ο.Τ.Α.

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

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

Οι Π.Ο.Τ.Α. αποτελούν οργανωμένο υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων, οι οποίες πρέπει να περιέχουν τουριστικές επενδύσεις που να εξασφαλίζουν τη βιωσιμότητα του προγράμματος ανάπτυξης. Επιτρέπεται να περιλαμβάνονται όλες οι κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης της κατηγορίας

τουρισμός αναψυχή, που ορίζονται στο εκάστοτε ισχύον νομοθετικό πλαίσιο, κατά την ημερομηνία έκδοσης του Π. Δ χαρακτηρισμού και οριοθέτησης της Π.Ο.Τ.Α. αλλά οι μη αμιγώς τουριστικές εγκαταστάσεις δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 20% της συνολικής κατά περίπτωση νόμιμης εκμετάλλευσης. Η χρήση κατοικίας επιτρέπεται εντός Π.Ο.Τ.Α. μόνον υπό την προϋπόθεση ότι το πρόγραμμα τουριστικής ανάπτυξης της Π.Ο.Τ.Α. περιλαμβάνει κατ` ελάχιστον τουριστικά καταλύματα κατηγορίας πέντε ή/και τεσσάρων αστέρων με συνολική δυναμικότητα τουλάχιστον 1.000 κλινών και δύο τουλάχιστον εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής. Οι Π.Ο.Τ.Α. αποτελούν μορφή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου του άρθρου 8 του ν. 4447/2016 (Α΄ 241). Στην περίπτωση που η Π.Ο.Τ.Α. πολεοδομείται, η πολεοδόμηση εγκρίνεται, μετά την έκδοση του π. δ. οριοθέτησης και χαρακτηρισμού, με κοινή απόφαση των αρμόδιων οργάνων των Υπουργείων Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Τουρισμού. Με την απόφαση ή το Π.Δ έγκρισης μπορεί επιπλέον να εγκρίνονται και οι περιβαλλοντικοί όροι των έργων και δραστηριοτήτων που θα πραγματοποιηθούν στην υπό πολεοδόμηση περιοχή ή τμήμα, συμπεριλαμβανομένων και των κοινόχρηστων έργων υποδομής, ύστερα από την υποβολή ενιαίας μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων για το σύνολο των υπό πραγματοποίηση έργων.

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

1.385,48 στρ.[26] × 0,2 = 277.096,29 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης

Το 30% ήτοι 83.128,89 τ.μ. (277.096,29 * 0,3) μπορεί να πωληθεί ως παραθεριστική κατοικία και τα υπόλοιπα 193.967,40 τ.μ. ως τουριστικές χρήσεις

[26] Συνολική επιφάνεια εξαιρουμένων των εκτάσεων δασικού χαρακτήρα.

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

277,1 στρ × 8 κλ/στρ = 2216 κλίνες – το 30% που θα πωληθεί (ως τουριστική κατοικία) είναι → 664 κλίνες.

Η έμφαση βρίσκεται στην τουριστική και όχι στην ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας. Η συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 277.096,29 τ.μ. και για την χρήση της παραθεριστικής κατοικίας μπορεί να διατεθεί τμήμα της παραπάνω δόμησης μέχρι τα 83.128,89 τ.μ. (30% για τις Π.Ο.Τ.Α). Αυτή θα είναι η επιφάνεια που θα είναι δυνατόν να διατεθεί για παραθεριστικές κατοικίες προς πώληση και συνεπώς η ένταση του επιχειρηματικού σχεδίου μεγεθύνει τον τουριστικό χαρακτήρα του με επαγόμενη ενίσχυση του φαινομένου της εποχικότητας και της συσσώρρευσης πληθυσμού σε μικρό χρονικό διάστημα (θερινή περίοδος), στοιχείο που, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του ισχύοντος χωροταξικού σχεδιασμού (Γενικό, Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσια), συνιστάται να αντιστραφεί με την προώθηση επενδύσεων που αποσκοπούν στη διεύρυνση της περιόδου επισκεψιμότητας των προορισμών τουρισμού/παραθερισμού. Είναι ένα αναπτυξιακό μοντέλο που δεν υιοθετείται από τον επενδυτικό Όμιλο γιατί δεν θεωρείται ως το καταλληλότερο μοντέλο βιωσιμότητας για την συγκεκριμένη περιοχή. Η ιδιαίτερα ενισχυμένη τουριστική ανάπτυξη της έκτασης προκύπτει αφού, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις θα πρέπει να προβλεφθεί η δημιουργία ξενοδοχείων δυναμικότητας, του πολύ μεγάλου αριθμού των 2216 κλινών, της ανάπτυξης ως ενιαίου του συνολικού ακινήτου με το θεσμικό εργαλείο των Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α).

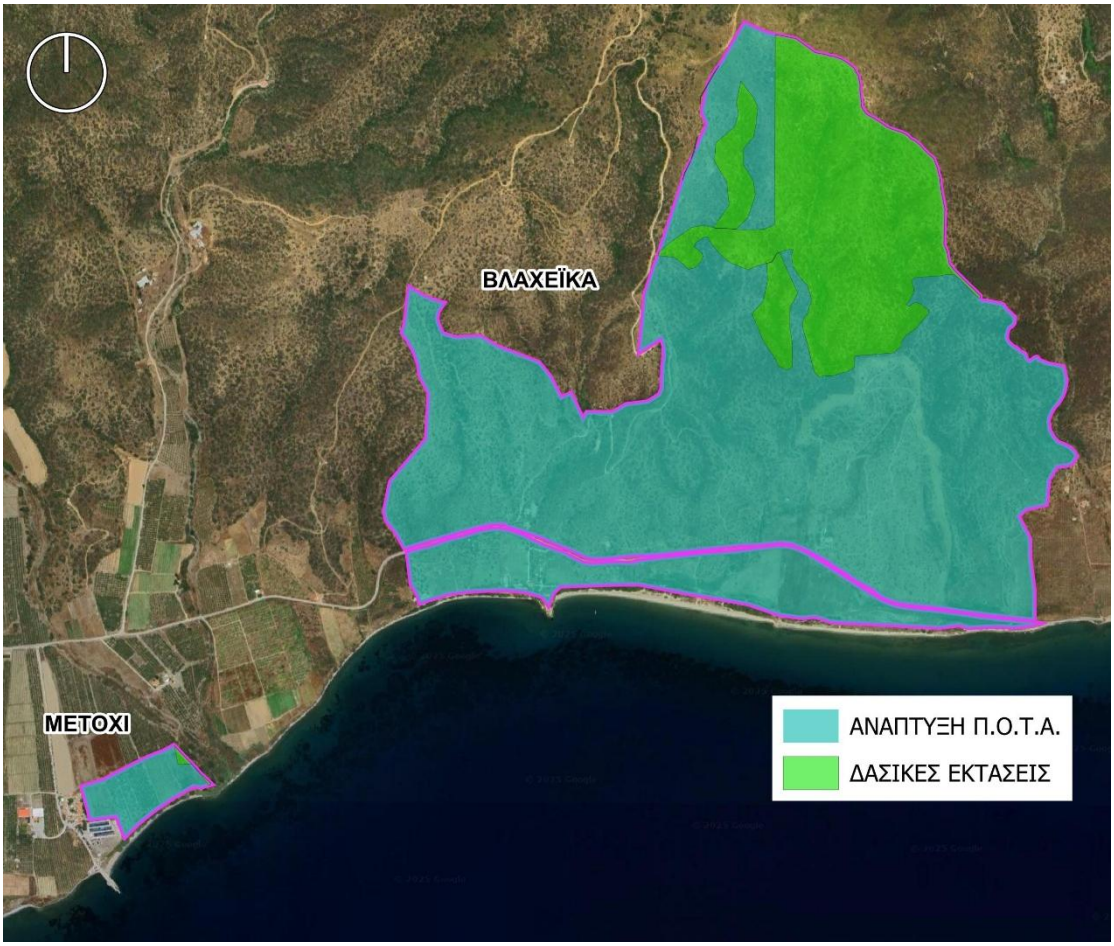
Ως προς τις επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον, από το παραπάνω μέγεθος της συνολικής δόμησης, πρέπει να σημειωθεί ότι:

- Η μεγαλύτερη επιφάνεια δόμησης και κάλυψης συνεπάγεται μεγαλύτερο ποσοστό κατάληψης του εδάφους του γηπέδου για την ανάπτυξη της δόμησης και των υποδομών εξυπηρέτησής του (κτίρια και διαμορφώσεις εσωτερικού δικτύου οδών και μονοπατιών –πεζοδρόμων) καθώς και μεγαλύτερα μεγέθη πληθυσμού.

- Οι πρόνοιες της Π.Ο.Τ.Α εξασφαλίζουν, στοιχειωδώς όμως, την προστασία των υφισταμένων ρεμάτων, καθώς δεν προβλέπεται ρητά η οριοθέτησή τους ώστε να καταγραφεί η κοίτη, οι όχθες τους και η υπάρχουσα βλάστηση που θα διασφάλιζαν, με τη δέουσα επιστημονική επάρκεια, την προστασία τους.

- Η δημιουργία τουριστικών μονάδων και η αυξημένη δυναμικότητα των κλινών συνεπάγεται μεγαλύτερα μεγέθη πληθυσμού στη συνολική έκταση και επομένως θα απαιτηθούν αυξημένες ποσότητες ανάλωσης πόρων και εδάφους για την ικανοποίηση των αναγκών τους από ό,τι σε ένα γήπεδο (μεγαλύτερο μήκος δύο οδικών εσωτερικών προσβάσεων στην παραλία και στο καταφύγιο τουριστικών σκαφών, μεγαλύτερη ποσότητα νερού, δύο εγκαταστάσεις αφαλάτωσης και βιολογικών καθαρισμών κ.λπ.).

- Επιπλέον η μεγαλύτερη τουριστική ανάπτυξη εντείνει την εποχικότητα και τα φαινόμενα «κορεσμού» στη θερινή περίοδο αιχμής με αντίστοιχα προβλήματα της Φ.Ι της ευρύτερης περιοχής.



Χάρτης 37: Χάρτης Σεναρίου 3, Πηγή: Ιδία επεξεργασία

7.2 Συγκριτική αξιολόγηση των σεναρίων και επιλογή του βέλτιστου εξ αυτών

Για την επιλογή του βέλτιστου χωρικού προσδιορισμού του ακινήτου, θα πραγματοποιηθεί σύγκριση των παραπάνω τεσσάρων σεναρίων και η εκτίμηση της επίδρασής τους ως προς:

• την αναπτυξιακή προοπτική

• τις κοινωνικές επιπτώσεις

• το δημοσιονομικό όφελος

ενώ παράλληλα θα εκτιμηθούν τόσο από την άποψη της πολεοδομικής τους συμβατότητας όσο και από αυτή των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που κάθε σενάριο μπορεί να επιφέρει.

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

Το **Σενάριο 1** προτείνει τη δόμηση της περιοχής με βάση το υπάρχον καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης, όπου αναπτύσσονται κατοικίες σε γεωτεμάχια των 10.000 τ.μ. και τουριστικές εγκαταστάσεις σύμφωνα με το άρθρο 34 του Ν. 4764/2020. Παρόλο που το σενάριο αυτό επιτρέπει την ανάπτυξη, παρουσιάζει σημαντικά προβλήματα. Η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση στο Σενάριο 1 ανέρχεται σε 169.692 τ.μ., δηλαδή σημαντικά μεγαλύτερη από τη συνολική δόμηση βάσει του Σεναρίου 2.

Η μεγάλη αυτή διαφορά υποδηλώνει ότι το Σενάριο 1 μπορεί να οδηγήσει σε υπερβολική επιβάρυνση του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος, καθώς η δόμηση θα αναπτυχθεί ανεξέλεγκτα, χωρίς ολοκληρωμένο πολεοδομικό σχεδιασμό.

Η εκτός σχεδίου δόμηση, λόγω των αυστηρών προϋποθέσεων αρτιότητας και οικοδομησιμότητας, ενέχει τον κίνδυνο δημιουργίας μαζικής και άναρχης ανάπτυξης εκατέρωθεν του δρόμου. Πολλά γεωτεμάχια μπορεί να μην πληρούν τις προϋποθέσεις αρτιότητας, γεγονός που μπορεί να οδηγήσει σε κατάτμηση και σε προσπάθεια συγκέντρωσης των οικοδομήσιμων γεωτεμαχίων κατά μήκος του οδικού δικτύου. Αυτό θα έχει ως αποτέλεσμα την πολεοδομική ασυνέχεια, την άναρχη ανάπτυξη και την αλλοίωση του τοπίου. Παράλληλα, η αποσπασματική

ανάπτυξη θα δημιουργήσει προβλήματα στη διαχείριση των φυσικών πόρων, στην οργάνωση των υποδομών και στην παροχή βασικών υπηρεσιών, καθώς το Σενάριο 1 δεν επιτρέπει τη συγκροτημένη πολεοδομική διαχείριση της περιοχής.

Λόγω της ύπαρξης του κύριου οδικού άξονα, η εξασφάλιση αρτιότητας στα γεωτεμάχια που δεν έχουν επαρκές πρόσωπο σε δρόμο ή δεν πληρούν τις απαιτούμενες προϋποθέσεις γίνεται εξαιρετικά δύσκολη. Αυτό μπορεί να οδηγήσει σε δύο βασικά σενάρια:

1. Κατάτμηση των οικοπέδων και μαζική δόμηση εκατέρωθεν του δρόμου. Για να διασφαλίσουν οικοδομησιμότητα, οι ιδιοκτήτες ενδέχεται να επιχειρήσουν να δημιουργήσουν οικόπεδα κατά μήκος του οδικού άξονα, γεγονός που θα οδηγήσει σε συνεχή και ανεξέλεγκτη δόμηση εκατέρωθεν του δρόμου, αλλοιώνοντας την οικιστική φυσιογνωμία της περιοχής.

2. Αδυναμία εκμετάλλευσης γεωτεμαχίων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις αρτιότητας. Αυτό θα μπορούσε να δημιουργήσει μεγάλη πολεοδομική ασυνέχεια, καθώς ορισμένα γεωτεμάχια θα παραμείνουν μη οικοδομήσιμα, ενώ σε άλλα θα αναπτυχθεί έντονη δόμηση, δημιουργώντας έναν ασύμμετρο και αποσπασματικό οικιστικό ιστό.

Η πιθανή μαζική δόμηση εκατέρωθεν του δρόμου θα έχει ως αποτέλεσμα μια χωρικά ανισόρροπη και ασύνδετη ανάπτυξη, όπου δεν θα υπάρχει σαφής διαχωρισμός μεταξύ τουριστικών, οικιστικών και φυσικών περιοχών. Επιπλέον, μια τέτοια ανάπτυξη θα προκαλέσει επιπλέον περιβαλλοντική επιβάρυνση, κυκλοφοριακή συμφόρηση και αυξημένες πιέσεις στις υφιστάμενες υποδομές (δρόμοι, δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης), χωρίς να συνοδεύεται από κατάλληλο στρατηγικό σχεδιασμό.

Το **Σενάριο 2**, σε αντίθεση με το Σενάριο 1, όπου η ανάπτυξη γίνεται άναρχα και ανεξέλεγκτα, επιτρέπει σχεδιασμένη, βιώσιμη και ισορροπημένη ανάπτυξη μέσω του πλαισίου του ΕΣΧΑΣΕ.

Πρώτον, το ΕΣΧΑΣΕ εξασφαλίζει την ενιαία πολεοδομική οργάνωση της περιοχής, αποτρέποντας τη μαζική και άναρχη ανάπτυξη εκατέρωθεν του δρόμου. Με την

υιοθέτηση μιας συνολικής στρατηγικής χωρικής ανάπτυξης, διασφαλίζεται ότι η οικιστική και τουριστική ανάπτυξη θα γίνει σε συγκεκριμένες, κατάλληλες περιοχές, και όχι διάσπαρτα κατά μήκος του οδικού δικτύου.

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

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

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

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

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

Το **Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης** (ΓΠΧΣΑΑ), το οποίο θεσμοθετήθηκε το 2008, στοχεύει στη συγκρότηση ενός βιώσιμου μοντέλου χωρικής ανάπτυξης, που περιλαμβάνει τη δημιουργία ολοκληρωμένων τουριστικών και αναπτυξιακών πόλων, σε αντίθεση με τη διάσπαρτη και αποσπασματική εκτός σχεδίου δόμηση.

Οι κατευθύνσεις του Σεναρίου 2 εναρμονίζονται με αυτό το μοντέλο, καθώς η δημιουργία ενός οργανωμένου τουριστικού θερέτρου υψηλών προδιαγραφών αποτρέπει τη διασπορά χρήσεων και εξασφαλίζει ένα συνεκτικό πολεοδομικό αποτέλεσμα.

Το νέο **Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό** (σχέδιο ΚΥΑ 2024) δίνει έμφαση στη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη και υποστηρίζει την ενίσχυση οργανωμένων τουριστικών ζωνών υψηλού επιπέδου, έναντι της ανεξέλεγκτης εκτός σχεδίου δόμησης. Σύμφωνα με αυτό το πλαίσιο, οι τουριστικές επενδύσεις πρέπει να αναπτύσσονται με συγκροτημένο και περιβαλλοντικά φιλικό τρόπο, ώστε να μεγιστοποιείται η θετική επίδραση στον τοπικό πληθυσμό και να προστατεύεται το φυσικό τοπίο.

Το Σενάριο 2 είναι πλήρως συμβατό με αυτές τις αρχές, καθώς συνδυάζει τουριστική ανάπτυξη και προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, ενώ αποφεύγει τη μαζική και κατακερματισμένη δόμηση που χαρακτηρίζει το Σενάριο 1.

Το **Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο της Περιφέρειας Πελοποννήσου** ενθαρρύνει την προώθηση στρατηγικών επενδύσεων στον τουρισμό, ιδίως σε περιοχές που διαθέτουν φυσικό και πολιτιστικό πλούτο. ***Η χωροθέτηση της επένδυσης στον Δήμο Πόρου και στη λιμενική εγκατάσταση του Μετοχίου βρίσκεται σε άμεση συνάφεια με αυτές τις κατευθύνσεις, καθώς ενισχύει την τουριστική ταυτότητα της περιοχής και προωθεί ένα αναβαθμισμένο τουριστικό προϊόν που διαφοροποιείται από τον μαζικό τουρισμό.***

Το **Ρυθμιστικό Σχέδιο Αττικής (ΡΣΑ)** προάγει την πολεοδομική συγκρότηση και την αειφόρο τουριστική ανάπτυξη, υπογραμμίζοντας τη σημασία της οργανωμένης πολεοδόμησης έναντι της ανεξέλεγκτης εκτός σχεδίου δόμησης. ***Το Σενάριο 2 ανταποκρίνεται σε αυτές τις αρχές, καθώς προβλέπει τη συγκρότηση ενός ενιαίου, στρατηγικά σχεδιασμένου τουριστικού θέρετρου, που συνδυάζει υποδομές υψηλής ποιότητας, βιοκλιματικό σχεδιασμό και μέτρα αειφορίας***.

Τέλος, το **υπό εκπόνηση ΕΠΣ Δήμου Ερμιονίδας και Δήμου Πόρου** δίνει κατευθύνσεις ανάπτυξης οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων στην περιοχή του προς ανάπτυξη ακινήτου, στοιχείο που συνάδει με την πρόταση του Σεναρίου 2.

Η σύγκριση με τα Σενάρια 1 & 3 καθιστά σαφές ότι το Σενάριο 2 προσφέρει σαφή πολεοδομικά, περιβαλλοντικά και επενδυτικά πλεονεκτήματα. Το Σενάριο 1 επιτρέπει συνολική δόμηση 169.692 τ.μ. και αντίστοιχα Σενάριο 3 επιτρέπει δόμηση 277.096,29 τ.μ., ενώ το Σενάριο 2 περιορίζεται σε 90.701,80 τ.μ., γεγονός που επιβεβαιώνει ότι η λύση του ΕΣΧΑΣΕ αποτελεί μια ήπια και βιώσιμη προσέγγιση, με μικρότερο περιβαλλοντικό αποτύπωμα.

Κεφάλαιο 8: Πρόταση χωρικού προορισμού ακινήτου

8.1 Χωρικός Προορισμός (Επενδυτική Ταυτότητα) Ακινήτου

8.1.1. Προτεινόμενη Γενική Οργάνωση

Στο πλαίσιο επιλογής ως βέλτιστου του Σεναρίου 2, η ανάπτυξη της επένδυσης γίνεται μέσω του ειδικού θεσμικού πλαισίου του ν. 4864/2021 για τις Στρατηγικές Επενδύσεις και μεταξύ άλλων, ένα από τα κίνητρα που έλαβε ο επενδυτής, είναι αυτό του άρθρου 7, που αφορά το Κίνητρο χωροθέτησης – ΕΣΧΑΣΕ *«Για την πραγματοποίηση Στρατηγικών Επενδύσεων, το Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων δύναται, ύστερα από απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.), να καταρτίζει Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) επί καταρχήν ενιαίων εκτάσεων...».*

Για την κατάρτιση και την έγκριση του ΕΣΧΑΣΕ ισχύουν οι διατάξεις των άρθρων 11, 12, 13, 13Α παράγραφοι 2, 14 και 14Α του Ν. 3986/2011 (Α΄152), για την ανάπτυξη των Δημοσίων Ακινήτων, όπως εφαρμόζονται αναλογικά στις Στρατηγικές Επενδύσεις. Επιπλέον εφαρμόζονται οι διατάξεις για τους οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων και ειδικότερα το άρθρο 1 και 5 ν. 4179/2013. Μέσα από τη πολεοδομική μελέτη του ΕΣΧΑΣΕ γίνεται η τεκμηρίωση του χωρικού προορισμού των ακινήτων της προτεινόμενης επένδυσης, σύμφωνα με τις ειδικότερες προβλέψεις και περιορισμούς περί πολεοδόμησης, με συντελεστή δόμησης και κάλυψης με μεγέθη πολύ χαμηλότερα από τα επιτρεπόμενα που προβλέπονται στο Ν. 3986/2011, για την ανάπτυξη σε δύο Ζώνες χρήσεων «Παραθεριστικού Τουριστικού Χωριού» και «Τουρισμού – Αναψυχής» που συνιστούν και την επενδυτική ταυτότητα του παρόντος έργου, το οποίο εντάσσεται και εναρμονίζεται απόλυτα με τους στόχους και τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού για τις αναπτυξιακές δυνατότητες και προοπτικές της ευρύτερης περιοχής.

Η προτεινόμενη επένδυση αποτελεί ένα ολοκληρωμένο σχέδιο ανάπτυξης με τη δημιουργία ενός εμβληματικού και αειφορικού τουριστικού προορισμού που

περιλαμβάνει διαφορετικές μορφές τουριστικών καταλυμάτων, παραθεριστικών κατοικιών και ειδικών τουριστικών υποδομών επιδιώκοντας τη συνεχή λειτουργία για το σύνολο ή για μεγάλο ποσοστό/μέρος των υποδομών καθ΄ όλη τη διάρκεια του έτους, συμβάλλοντας στην ενίσχυση της απασχόλησης και της οικονομίας της ευρύτερης περιοχής. Το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης της Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) της «HYDRA ROCK ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», πέραν της συμβολής του στην πληθυσμιακή «τόνωση» της ευρύτερης περιοχής και τη συμβολή στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, δημιουργεί πολλαπλά οφέλη, όπως:

• νέες πηγές εισοδήματος, με αποτέλεσμα μεγαλύτερη ανάπτυξη και απασχόληση.

• τη μείωση των περιβαλλοντικών, οικονομικών, κοινωνικών επιπτώσεων και πιέσεων που προκαλεί η συγκέντρωση του τουρισμού σε λίγους μήνες μέσα στον χρόνο.

• τη δημιουργία νέων δραστηριοτήτων που στηρίζουν τη διατήρηση και την ανάπτυξη της κληρονομιάς της περιοχής.

Η οικονομική ανάπτυξη ενισχύεται περαιτέρω από τη σύνδεση του τουριστικού προϊόντος με τον αγροτικό τομέα, καθώς θα εξεταστεί η δυνατότητα να δημιουργηθεί αγρόκτημα (200 στρεμμάτων περίπου) σε ακίνητα γειτονικά προς αυτό της επένδυσης, το οποίο θα περιλαμβάνει και παραγωγική μονάδα τυποποίησης τοπικών προϊόντων, τα οποία θα διατίθενται στις τουριστικές ξενοδοχειακές μονάδες και επαύλεις/βίλες, ενισχύοντας τη γεωργία και την αγροτουριστική δραστηριότητα στην περιοχή.

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

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

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

Η νομική βάση της επένδυσης είναι ισχυρή, καθώς εντάσσεται στο ΕΣΧΑΣΕ (ν. 4864/2021), προσφέροντας σαφήνεια ως προς τις διαδικασίες αδειοδότησης και επιτάχυνση με την παρακολούθηση της Γεν. Γραμματείας Στρατηγικών Επενδύσεων. Το θεσμικό αυτό πλαίσιο εξασφαλίζει την ολοκληρωμένη επί τη βάσει πολεοδομικού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού χωρική ανάπτυξη της περιοχής, διασφαλίζοντας τη συμβατότητά της με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωρικού σχεδιασμού.

Στόχος της επένδυσης είναι να δημιουργηθεί ένα υψηλού επιπέδου θέρετρο με χρήσεις παραθεριστικού – τουριστικού χωριού και ζώνες ανάπτυξης πολυτελών κατοικιών /επαύλεων και Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος καθώς και ειδικής τουριστικής υποδομής, που θα περιλαμβάνουν όλες τις ανέσεις και θα δύνανται να

προσφέρουν όλες τις υπηρεσίες, οι οποίες θεωρούνται, ως ιδανικές, για διαμονή παραθερισμού καθώς και για την εποχική διαμονή από ταξιδιώτες/επισκέπτες με υψηλή οικονομική και κοινωνική στάθμη. Η πρόταση ανάπτυξης εκτιμάται ότι θα έχει θετικές επιπτώσεις, καθώς αποτελεί ένα βιώσιμο αναπτυξιακό μοντέλο που συνδυάζει τουριστική ανάπτυξη και παραθερισμό υψηλών προδιαγραφών και ήπιες περιβαλλοντικά παρεμβάσεις. Η προώθηση ενός τουριστικού προορισμού που διαφοροποιείται από τον μαζικό τουρισμό, η δημιουργία θέσεων εργασίας, η ενίσχυση της τοπικής οικονομίας και η αναβάθμιση των υποδομών καθιστούν την επένδυση σημαντικό μοχλό ανάπτυξης για την περιοχή, παράλληλα με τη μέριμνα για την υιοθέτηση βιώσιμων πρακτικών και προστασίας/διατήρησης των φυσικών σχηματισμών (ρέματα) και του αξιόλογου φυσικού τοπίου. Ο σχεδιασμός και η υλοποίησή της γίνεται με σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον και στην πολιτιστική κληρονομιά της περιοχής, δημιουργώντας ένα νέο μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης που μπορεί να λειτουργήσει ως καλό παράδειγμα για αντίστοιχες επενδύσεις στην Ελλάδα.

Η προτεινόμενη γενική οργάνωση των δύο τμημάτων (1.711,38 στρ στη θέση «Βλαχέικα» και 39,5 στρ. στο Μετόχι) της έκτασης ως προς τις χρήσεις γης, την ανάπτυξη της δόμησης και την οργάνωση των βασικών τεχνικών υποδομών παρουσιάζονται στο χάρτη της Πρότασης του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης της Στρατηγικής Επένδυσης, κλίμακας 1:2000.

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

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

Ο φορέας επένδυσης της στρατηγικής ανάπτυξης του εμβληματικού και αειφορικού τουριστικού θέρετρου είναι η HYDRA ROCK ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. Πρόκειται για μια νεοσύστατη εταιρεία, η οποία

δραστηριοποιείται στον τομέα της ανάπτυξης ακινήτων και του τουρισμού, με στόχο τη δημιουργία πολυτελών και βιώσιμων τουριστικών υποδομών.

Παρά την πρόσφατη ίδρυσή της, η HYDRA ROCK ξεχωρίζει για την εμπειρία και τη δυναμική που απορρέουν από το κύρος και την επιχειρηματική οξυδέρκεια του ιδρυτή της. Ο κ. Βαρδινογιάννης είναι γνωστός επιχειρηματίας με ευρύ φάσμα δραστηριοτήτων σε διάφορους τομείς της ελληνικής οικονομίας, συμπεριλαμβανομένων των χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών, της ενέργειας και των τουριστικών επιχειρήσεων. Κατέχει θέσεις Διευθύνοντος Συμβούλου και μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου σε πολλές εταιρείες, εκ των οποίων ορισμένες είναι εισηγμένες στο Ελληνικό Χρηματιστήριο. Ενδεικτικά, στον τομέα του τουρισμού διαχειρίζεται τη -μη εισηγμένη- εταιρεία «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΡΝΙΚΟΣ Α.Ε.», που λειτουργεί το ξενοδοχείο 5* «NJV Athens Plaza» στην Πλατεία Συντάγματος.

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

Η προτεινόμενη επένδυση, όπως έχει προαναφερθεί, πρόκειται να αναπτυχθεί στην περιοχή «Βλαχέικα» του Δήμου Πόρου, καθώς και στην περιοχή του Μετοχίου, όμορα της υφιστάμενης λιμενικής εγκατάστασης, στο Δήμο Ερμιονίδας.

Η συνολική περιοχή προτείνεται να οργανωθεί σε δύο Ζώνες ως εξής:

Α. ΖΩΝΗ 1 : ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟ ΧΩΡΙΟ

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

Συγκεκριμένα οι επιτρεπόμενες **χρήσεις γης** είναι οι εξής:

α) Παραθεριστική κατοικία

β) Τουριστικοί λιμένες (μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών)

γ) Περίθαλψη

δ) Ξενοδοχεία

στ) Αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδα, γυμναστήρια κ.λπ.)

ζ) Κέντρα αναζωογόνησης (spa)

η) Εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής

θ) Εμπορικά καταστήματα

ι) Χώροι συνάθροισης κοινού.

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

Ως προς τους όρους δόμησης :

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

Καθορίζεται **Σ.Δ 0,14** για τα Ο.Τ της μελλοντικής Πολεοδομικής Μελέτης.

Οι αρτιότητες των οικοπέδων θα καθοριστούν κατά τομείς στην Πολεοδομική Μελέτη του τουριστικού- παραθεριστικού χωριού, σε μεγέθη πάνω από 3.000 τ.μ.

Ποσοστό κάλυψης : Μέχρι **20**%.

Μέγιστο ύψος κτιρίων τουριστικών /παραθεριστικών κατοικιών :

4,0μ. για μονόροφα/ισόγεια και **7,50** μ. για διώροφα κτίρια.

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

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

Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του ΝΟΚ.

Β. ΖΩΝΗ 2 : ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΑΝΑΨΥΧΗ

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

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

β) Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, υδροθεραπευτήρια κ.λπ.)

γ) Τουριστικοί λιμένες, όπως μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών

δ) Κατοικία

ε) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών

ζ) Κοινωνική πρόνοια

η) Αθλητικές εγκαταστάσεις

θ) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις

ι) Θρησκευτικοί χώροι

ια) Περίθαλψη

ιβ) Χώροι συνάθροισης κοινού

ιγ) Εστίαση

ιδ) Αναψυκτήρια

ιε) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής

ιστ) Στάθμευση (κτίρια γήπεδα) και στάθμευση μικρών σκαφών

ιζ) Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων

ιη) Ελικοδρόμιο (πεδίο προσγείωσης/απογείωσης)

ιθ) Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου [όπως επικλινής ανελκυστήρας & καλωδιοκίνητος σιδηρόδρομος (funicular), πολυλειτουργικό αγρόκτημα του άρθρου 52 του ν. 4235/2014, Α' 32]

Ως προς τους όρους δόμησης :

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

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

Αρτιότητα γηπέδων :

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

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

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

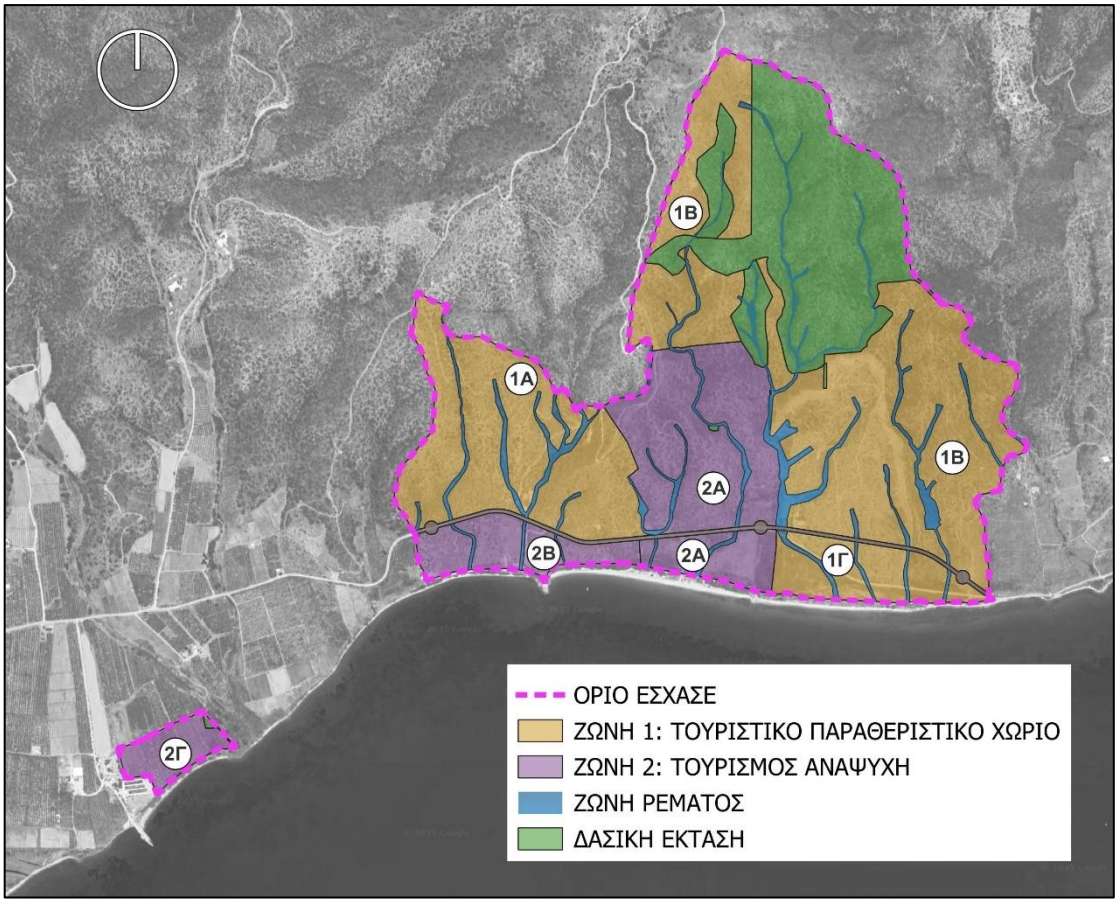
Ποσοστό κάλυψης : Μέχρι **12**%

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

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

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

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



Χάρτης 38: Χωροθέτηση ζωνών εντός συνολικής έκτασης

Γ.Α. Γενικές διατάξεις και κατευθύνσεις για την ΚΥΑ της πολεοδομικής μελέτης & τη δόμηση

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

- Στον υπολογισμό του ποσοστού των κοινόχρηστων χώρων δεν συμπεριλαμβάνονται οι ζώνες εντός των οριογραμμών των ρεμάτων. Οι ζώνες αυτές μπορούν να χρησιμοποιηθούν μόνο ως κοινόχρηστοι χώροι και ειδικότερα, ως κοινόχρηστο πράσινο με διαδρομές μονοπατιών. Εντός αυτών επιτρέπεται η εκτέλεση έργων και κατασκευών για τη στήριξη των όχθεων, καθώς και έργα διέλευσης του οδικού δικτύου, των δικτύων τεχνικών υποδομών και του δικτύου πεζοδρόμων και μονοπατιών, όπως θα καθοριστούν στην πολεοδομική μελέτη ύστερα και από την εκπόνηση και

έγκριση της ΚΥΑ χωροθέτησής τους, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 παρ. 7 στ. του ν. 3986/2011.

- Επιβάλλεται η εξασφάλιση τουλάχιστον δέκα (10) θέσεων στάθμευσης ανά κατοικία εντός του οικοπέδου καθώς και χώροι στάθμευσης πλησίον των χώρων όπου επιτρέπονται άλλες χρήσεις. Παρόδια στάθμευση επιτρέπεται σε τμήματα του κύριου οδικού δικτύου για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών.
- Επιβάλλεται η εξασφάλιση της πρόσβασης του κοινού προς την παραλία.
- Για την εξασφάλιση της επικοινωνίας των παράκτιων τμημάτων με τα τμήματα βορείως της επαρχιακής οδού επιτρέπεται η κατασκευή επικλινούς ανελκυστήρα & καλωδιοκίνητου σιδηρόδρομου (funicular) σε κοινόχρηστους χώρους της πολεοδομικής μελέτης.
- Η αρτιότητα των οικοπέδων, που θα προβλεφθεί από τον πολεοδομικό κανονισμό της πολεοδομούμενης περιοχής δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 3.000 τ.μ.
- Επιτρέπεται η διαμόρφωση του εδάφους, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΝΟΚ. Περαιτέρω εξειδίκευση μπορεί να γίνει στη φάση της Πολεοδομικής Μελέτης.
- Για τη διάνοιξη του απαραίτητου εσωτερικού οδικού δικτύου και του δικτύου κίνησης των πεζών ακολουθούνται οι ελάχιστες αποδεκτές διατομές ασφάλειας για την καλύτερη προσαρμογή τους στο επικλινές ανάγλυφο.
- Επιτρέπεται η δημιουργία υπόσκαφων κτιρίων. Περαιτέρω εξειδίκευση μπορεί να γίνει στη φάση της Πολεοδομικής Μελέτης για τις ενότητες του τουριστικού – παραθεριστικού χωριού που πολεοδομούνται.
- Τα κτίρια πρέπει να εντάσσονται στο ανάγλυφο του εδάφους και στο άμεσο φυσικό τους περιβάλλον με την αξιοποίηση της προσφερόμενης θέας, ενώ η διάταξη των εγκαταστάσεων πρέπει να γίνεται λαμβάνοντας υπόψη και τον κατάλληλο προσανατολισμό, αερισμό, φωτισμό και σκίαση.
- Πρέπει να προβλέπεται:

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

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

- Πρέπει να επιδιώκεται κατά το δυνατό η εξοικονόμηση ενέργειας, με συστήματα ενεργειακής διαχείρισης, ανακύκλωση αποβλήτων και συλλογή ομβρίων και μη υδάτων για να επαναχρησιμοποιηθούν, όπου αυτό είναι δυνατόν.
- Εντός των κοινόχρηστων χώρων και των ζωνών των ρεμάτων επιτρέπεται η κατασκευή υπόγειων δεξαμενών συλλογής και φύλαξης του νερού κλπ., που δεν προσμετρώνται στη δόμηση.

Γ.Β. Γενικές διατάξεις και κατευθύνσεις για την ΚΥΑ χωροθέτησης των έργων του επενδυτικού σχεδίου

- Επιτρέπεται η δημιουργία λιμενικών έργων προβλητών στον θαλάσσιο χώρο έμπροσθεν του ακινήτου, για τη χωροθέτηση και αδειοδότηση των οποίων εφαρμόζονται οι διατάξεις του ν. 2160/1993 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει ή των άρθρων 13 , 14 και 14 α του ν.3986/2011 ή του άρθρου 5 του ν.4179/2013, ύστερα από σύνταξη σχετικής ακτομηχανικής μελέτης και εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεών του.
- Επίσης στη ζώνη ανάπτυξης τουρισμού – αναψυχής, επιτρέπεται σε τμήματα με συνολικό μήκος μέχρι το 20% του συνολικού επί παραλίας προσώπου, η εγκατάσταση χώρων εστίασης και αναψυχής, αποδυτηρίων, συγκροτημάτων υγιεινής, εγκαταστάσεων αθλοπαιδιών και παιδικών χαρών, μέγιστου ύψους 3,5 μέτρων μέχρι τη γραμμή παραλίας, σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ.4 του ν.4179/2013.

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

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

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

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

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

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

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

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

26.11. Λιμενικές ζώνες επιβατικής του καταφυγίου τουριστικών σκαφών

26.12. Γραμμικές υποδομές μεταφορών και ειδικότερα

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

26.12.2. Οδοί ήπιας κυκλοφορίας

26.12.3. Πεζόδρομοι

26.12.4. Ποδηλατόδρομοι

26.12.5. Πλατείες

26.12.6. Μονοπάτια (πεζών)

26.12.7. Θαλάσσιοι διάδρομοι κίνησης σκαφών.

26.2. Ελικοδρόμια (πεδία προσγείωσης/απογείωσης ελικοπτέρου)

29. Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών.

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

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

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

34. Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας.

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

48.1. Κατασκευές για:

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

48.2. Εγκαταστάσεις για :

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

β) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό.

γ) Υπέργειοι και υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.

δ) Η εγκατάσταση κεντρικών λεβήτων ή μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ) για τηλεθέρμανση.

ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

στ) Η πρόβλεψη εγκατάστασης μονάδων αφαλάτωσης και λοιπών συστημάτων επεξεργασίας νερού για την υδροδότηση δημοτικών ή/και ιδιωτικών δικτύων, μετά των συνοδών έργων που απαιτούνται, για την πλήρη λειτουργία αυτών.

51. Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών

52. Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφηση κ.λπ.)

53. Έργα που αφορούν την αποκατάσταση και βελτίωση των υδατοαποθεμάτων

54. Πλωτές υποδομές, εγκαταστάσεις θαλάσσιας αναψυχής

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

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

8.2 Ενδεικτική Οργάνωση και Τεκμηρίωση Αρχιτεκτονικής Πρότασης

8.2.1. Γενικό Κτιριολογικό Πρόγραμμα

Το Γενικό Κτιριολογικό Πρόγραμμα βασίστηκε στα δεδομένα της επενδυτικής πρότασης από κοινού με τους υφιστάμενους περιορισμούς δόμησης (μεικτός Σ.Δ 0,07) και κάλυψης (12 - 20%) και με τη βασική αρχή να δημιουργείται ένας οικισμός με ήπια δόμηση και χαρακτήρα παραθεριστικού – τουριστικού θερέτρου σε τρεις Ενότητες που λειτουργικά θα συνδυάζονται και με Ενότητες ανάπτυξης τουρισμού αναψυχής και πολυτελών επαύλεων. Το «concept» θα περιλαμβάνει :

α) τη σχεδιασμένη ανάπτυξη εντός ενός ήπιου περιβάλλοντος, κοινόχρηστων υποδομών άριστης ποιότητας και με φιλικά προς το περιβάλλον υλικά(υποδομές ψυχαγωγίας, εστίασης, αθλητισμού, ευεξίας, εμπειρίες ψυχικής, πνευματικής και σωματικής ανάταξης κ.α.) οργανωμένους σε μεγάλης έκτασης επιφάνειες και χώρους με ανοιχτό στη θάλασσα ορίζοντα και πρόσβαση (living space).

β) τη δημιουργία ποιοτικής κατοικίας η οποία μετά από την αρχική αγορά της από τον πελάτη δύναται να υπενοικιάζεται μαζί με τις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις της ανάπτυξης οι οποίες θα τις προσφέρουν ως ξενοδοχειακού τύπου υποδομή διαμονής με στόχο τη διατήρηση κατοίκων και επισκεπτών στην περιοχή καθ΄ όλη τη διάρκεια του έτους. Αυτή η μορφή αξιοποίησης δημιουργεί υψηλού επιπέδου

υποδομές, προσελκύει υψηλών απαιτήσεων και οικονομικών δυνατοτήτων χρήστες/επισκέπτες, δημιουργεί βιωματική, μόνιμη και πιστή πελατεία και πετυχαίνει να επιμηκύνει την τουριστική περίοδο.

Τα τελευταία χρόνια, οι στρατηγικές για τον βιώσιμο τουρισμό έχουν δώσει μεγαλύτερη έμφαση στην ανάπτυξη ολοκληρωμένων προορισμών – θέρετρων που αναπτύσσονται με οργανωμένο σχεδιασμό. Τα θέρετρα προσελκύουν έναν ικανό αριθμό επισκεπτών καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, παρέχουν δραστηριότητες και εμπειρίες για όλες τις εποχές και ηλικίες, συνδυάζοντας τη γραφικότητα ενός χωριού με τις πολυτέλειες ενός ξενοδοχείου μέσα σε ένα μοναδικό φυσικό περιβάλλον.

Το όραμα του έργου είναι να προσφέρει μια ξεχωριστή και μοναδική εμπειρία ποιότητας ζωής, αισθητικής και φιλοξενίας καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Η υλοποίησή του θα συμβάλλει στην ανάδειξη της μαγευτικής αργολικής ακτής απέναντι από το διεθνώς γνωστό νησί της Ύδρας, ως ενός καινοτόμου και μοναδικού προορισμού στο διεθνή χάρτη ποιοτικού Τουρισμού και Παραθεριστικής Κατοικίας.

Οι κτιριακές εγκαταστάσεις ακολουθούν τα πρότυπα της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής και της κυκλικής οικονομίας, διασφαλίζοντας ότι οι νέες κατασκευές θα έχουν μειωμένο ενεργειακό αποτύπωμα και ότι θα ενσωματώνουν προηγμένα συστήματα διαχείρισης φυσικών πόρων. Η επένδυση προσαρμόζεται στις αρχές της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας και του Εθνικού Κλιματικού Νόμου, προβλέποντας τη χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, την εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων και γεωθερμικών εφαρμογών, καθώς και τη διαμόρφωση κτηρίων με υψηλή ενεργειακή απόδοση.

Σημαντικό μέρος της έκτασης προορίζεται για κοινόχρηστους και φυσικούς χώρους, διατηρώντας αναλλοίωτο το φυσικό τοπίο και προστατεύοντας τις οικολογικά ευαίσθητες περιοχές. Συγκεκριμένα, περίπου 365,4 στρέμματα αναγνωρίζονται ως δασικές εκτάσεις και θα ενταχθούν σε ένα σύστημα ήπιας διαχείρισης που θα επιτρέπει τη φυσική αναζωογόνησή τους. Παράλληλα, 88.43 στρέμματα που αφορούν επιφάνειες ρεμάτων και υδατορέματα διατηρούνται και αναβαθμίζονται μέσα από έργα περιβαλλοντικής διαχείρισης, αποτρέποντας την

αλλοίωση των υδάτινων οικοσυστημάτων και συμβάλλοντας στη βελτίωση της βιοποικιλότητας.

Το σύνολο του συγκροτήματος δεν θα υπερβαίνει σε δόμηση τα **90.701,80** τ.μ. και συνοπτικά περιλαμβάνει :

ΖΩΝΗ 1: ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟΥ- ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΙΟΥ

Η Ζώνη 1, των τριών Ενοτήτων/γειτονιών παραθεριστικού – τουριστικού χωριού, συνολικής επιφάνειας 926.19 στρ., αναπτύσσεται στο ανατολικό και δυτικό τμήμα της περιοχής μελέτης, μεταξύ των οποίων παρεμβάλλεται η ζώνη τουρισμού αναψυχής καθώς και σε τμήμα νότια της επαρχιακής οδού. Η περιοχή πολεοδομείται και ποσοστό μεγαλύτερο του 50% (=463.1 στρ.) αποδίδεται σε κοινόχρηστους χώρους πρασίνου, σε οδικό δίκτυο και δίκτυο μονοπατιών και πεζών. Η πλήρης οργάνωσή της θα γίνει στο επόμενο στάδιο σχεδιασμού με την εκπόνηση και έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης . Στο αρχικό Master Plan της πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής δημιουργούνται σε επιφάνεια εμβαδού 458,00 στρ. οικοδομήσιμοι χώροι (Ο.Τ της μελλοντικής Πολεοδομικής Μελέτης) όπου προβλέπεται να περιληφθούν 80 - 100 οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα με μεγάλες αρτιότητες (3.000 - 4,500 – 7,500 στρ.), με Σ.Δ. που ορίζεται σε 0,14 (επί της οικοπεδικής έκτασης) και η συνολική δόμηση που προκύπτει θα ανέλθει στα **64.120 τ.μ.**

Στα οικόπεδα που θα δημιουργηθούν, θα αναγερθούν τουριστικές πολυτελείς κατοικίες σύγχρονης κατασκευής, με αρχιτεκτονική που ακολουθεί τις αρχές βιοκλιματικού σχεδιασμού, ενταγμένες στο μορφολογικό ανάγλυφο και στο τοπίο της περιοχής. Το μέγεθος τους θα κυμαίνεται μεταξύ 700τ.μ. - 1.000τμ, ανάλογα με την επιφάνεια του οικοπέδου στο οποίο ανεγείρονται, και θα αποτελούνται από ισόγειο, όροφο και υπόγειο. Κατ' εκτίμηση θα διαθέτουν μέχρι δέκα (10) μάστερ υπνοδωμάτια, αναλόγως του συνολικού εμβαδού της κατοικίας, κοινόχρηστους χώρους, χώρους διημέρευσης, καθώς και υπόγειο, όπου θα χωροθετούνται κυρίως αποθηκευτικοί και λοιποί βοηθητικοί χώροι. Στις υπαίθριες διαμορφώσεις θα περιλαμβάνονται κολυμβητικές δεξαμενές, ευρύχωρες βεράντες, διαφορετικού βαθμού ιδιωτικότητας, υπαίθριοι κοινόχρηστοι χώροι διημέρευσης

και παροχές εξωτερικού μπάρμπεκιου, καθώς και ειδικά διαμορφωμένοι χώροι άθλησης (π.χ. γήπεδο μπάσκετ, τένις, padel). Επιπλέον, θα υπάρχει δυνατότητα δημιουργίας εσωτερικών χώρων υγείας και ευεξίας, όπως αίθουσα σάουνα, μασάζ, χαμάμ, πλήρως εξοπλισμένο γυμναστήριο και θερμαινόμενη εσωτερική πισίνα.

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

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

ΖΩΝΗ 2 : ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ – ΑΝΑΨΥΧΗΣ

Στη Ζώνη 2 , και τις τρεις ενότητές της οργανώνεται η ανάπτυξης με ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης (χωρίς πολεοδόμηση) των εξής εγκαταστάσεων και υποδομών:

- **Ξενοδοχειακό συγκρότημα με αυτοτελείς βίλες /κατοικίες** ως Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα (**ΣΤΚ** του άρθρου 9 του ν.4002/2011 & άρθρο 34 ν. 4759/2020)

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

junior σουίτες (δύο ατόμων), executive σουίτες (δύο ατόμων), προεδρικές (τεσσάρων ατόμων) και Bungalows (δύο ατόμων).

Οι αυτοτελείς Κατοικίες/βίλες που θα αποτελούν το 60% της συνολικής επιφάνειας δόμησης (σύμφωνα με το σ.δ 0,07), ήτοι περίπου 10.835,58 τ.μ. θα αναπτυχθούν σε 45 βίλες/κατοικίες, των 241 τ.μ. περίπου η κάθε μια και θα αναπτυχθούν βόρεια της επαρχιακής οδού.

- **Ενότητα τουριστικών Επαύλεων** (άρθρο 34 ν. 4759/2020)

Βρίσκεται στο δυτικό τμήμα της Ζώνης 2 νότια της επαρχιακής οδού. Έχει έκταση 76,37 στρ. εκ των οποίων 3,10 στρ είναι δασικά. Προτείνεται Σ.Δ. 0,07 και η ανάπτυξη τριών (3) τουριστικών πολυτελών κατοικιών/επαύλεων σύγχρονης κατασκευής, επιφάνειας περίπου 2.000τ.μ. έκαστη, σε τρεις στάθμες (υπόγειο, ισόγειο και όροφο), κολυμβητικές δεξαμενές και υπαίθριο ελεύθερο / αύλιο χώρο, ευρύχωρες βεράντες, παροχές εξωτερικού μπάρμπεκιου, καθώς και διαμορφωμένους χώρους άθλησης (π.χ. γήπεδο μπάσκετ, τενις, padel). Κατ' εκτίμηση θα διαθέτουν μέχρι δεκαπέντε (15) μάστερ υπνοδωμάτια, κοινόχρηστους χώρους, χώρους διημέρευσης, αποθηκευτικούς και λοιπούς χώρους (π.χ χώροι υγείας και ευεξίας, σάουνα, μασάζ, χαμάμ, γυμναστήριο, εσωτερική πισίνα). Στην ενότητα αυτή υπάρχει ακίνητο 450 τ.μ. το οποίο διατηρείται και συνυπολογίζεται στη συνολική δόμηση.

- **Ενότητα ΜΕΤΟΧΙΟΥ** (άρθρο 34 ν. 4759/2020)

Ειδικότερα, στην μη δασική έκταση των 38,29 στρεμμάτων στη περιοχή Μετόχι του Δήμου Ερμιονίδας αναπτύσσονται εγκαταστάσεις τουρισμού – αναψυχής . Η έκταση γειτνιάζει με τη υφιστάμενη λιμενική εγκατάσταση σύνδεσης Ερμιόνης – Ύδρας και σύμφωνα με το επενδυτικό σχέδιο, προορίζεται για τη δημιουργία κλειστού Club Αναψυχής με αθλητικές εγκαταστάσεις, εστίαση και πάρκινγκ μικρών σκαφών. Η συνολική δόμηση θα είναι περίπου 2.680,30 τετραγωνικά μέτρα, με συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) 0,07, εξασφαλίζοντας έτσι αρκετό χώρο για όλες τις απαραίτητες υποδομές. Αναλυτικότερα, η ανάπτυξη ενός αθλητικού club στην περιοχή Μετόχι του Δήμου Ερμιονίδας αναμένεται να εξυπηρετεί όλους τους επισκέπτες της συνολικής επένδυσης. Οι αθλητικές εγκαταστάσεις θα περιλαμβάνουν γήπεδα μπάσκετ, βόλεϊ και τένις. Οι χώροι εστίασης θα

περιλαμβάνουν εστιατόριο και καφέ.

Η δημιουργία χώρου στάθμευσης μικρών σκαφών εντός του οικοπέδου θα παρέχει ασφαλή και για τους κατόχους σκαφών, διευκολύνοντας την πρόσβασή τους στις εγκαταστάσεις του club. Αυτή η προσέγγιση είναι οικονομικά αποδοτική και θα εξυπηρετεί τις ανάγκες των επισκεπτών που χρησιμοποιούν τα σκάφη τους για αναψυχή.

Η χρήση πρακτικών βιώσιμης ανάπτυξης, όπως η εγκατάσταση ηλιακών πάνελ και η ανακύκλωση νερού, θα ελαχιστοποιήσει την περιβαλλοντική επιβάρυνση και θα βελτιώσει την ενεργειακή αποδοτικότητα των εγκαταστάσεων. Στον παρακάτω Πίνακα παρουσιάζεται η συνολική δόμηση και για τις δύο Ζώνες.

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

Πίνακας 70: Συνολική δόμηση Ζώνης 1 και Ζώνης 2

- **ΔΙΚΤΥΑ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ**

1. Εσωτερικό δίκτυο

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

2. Ελικοδρόμιο / πεδίο προσγείωσης- απογείωσης ελικοπτέρου & funicular

Για τη καλύτερη διασύνδεση της περιοχής προβλέπεται η δημιουργία – χωροθέτηση δύο (2) θέσεων ελικοδρομίων, η ακριβής θέση των οποίων θα

καθοριστεί στο πλαίσιο της ΚΥΑ της Πολεοδόμησης και Χωροθέτησης των έργων (άρ.12 και 13 του ν.3986/2011).

Επιπρόσθετα προβλέπεται να κατασκευαστεί καλωδιοκίνητος επικλινής σιδηρόδρομος (funicular), ο οποίος θα συνδέει το κεντρικό κτίριο του ξενοδοχείου με επιμέρους χώρους δραστηριοτήτων (π.χ. εστιατόρια, spa κλπ.).

3. Λιμενικές Υποδομές

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

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

- ✓ Πλωτοί, εφ' όσον οι κυματικές συνθήκες στην περιοχή μελέτης είναι κατάλληλες, τόσο ως προς την ασφάλεια της κατασκευής, όσο και ως προς την απόδοσή της αναφορικά με την απόσβεση της κυματικής ενέργειας, είτε
- ✓ Μόνιμοι, ήτοι συμβατικά έργα βαρύτητας κατασκευασμένα από σκυρόδεμα, μεταλλική κατασκευή κλπ ή προβλήτας επί πασσάλων ή βάθρων.

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

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

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

4. Λοιπές Υποδομές

Στο πλαίσιο εκπόνησης της παρούσας μελέτης του ΕΣΧΑΣΕ και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) θα αναζητηθούν βιώσιμες λύσεις για την ορθή διαχείριση των φυσικών πόρων σε ότι αφορά τα απορρίμματα, απόβλητα και ύδρευση κατά τη φάση λειτουργίας της συνολικής επένδυσης.

Βιβλιογραφία

Ηλεκτρονικές Πηγές

- https://www.statistics.gr/, ημ. προσβ. 01/06/2024
- https://www.arxaiologikoktimatologio.gov.gr/, ημ. προσβ. 29/06/2024
- https://land.copernicus.eu/en/products/coastal-zones, ημ. προσβ. 20/07/2024
- https://www.meteoblue.com/, ημ. προσβ. 23/07/2024
- https://poros.gr/, ημ. προσβ. 23/07/2024
- https://ermionida.gr/, ημ. προσβ. 20/07/2024
- http://gis.epoleodomia.gov.gr/, ημ. προσβ. 23/07/2024

Μελέτες

- Στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων για την αναθεώρηση του ΠΕΣΔΑ Αττικής, 2022
- Καθορισμός περιοχών οργανωμένης ανάπτυξης υδατοκαλλιεργειών (ΠΟΑΥ) στα διοικητικά όρια του δήμου Πόρου, ΣΜΠΕ, 2015
- Σχέδιο φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων (Σ.Φ.Η.Ο) Δήμου Πόρου, 2021
- Στρατηγικό Σχέδιο Δήμου Ερμιονίδας 2021-2024
- Στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης "Serenity Village" - Εμβληματικού Αειφορικού τουριστικού θερέτρου, ADENS, 2025
- Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας έργου «Δημιουργία Εμβληματικού Αειφορικού τουριστικού θερέτρου στα "Βλαχέικα" του Δήμου Πόρου και στο Μετόχι Ερμιονίδας», Αγγελική Δημακοπούλου, 2025
- Μελέτη Οριοθέτησης Υδατορεμάτων, SEEMAN ENVIRONMENTAL, 2025
- Κυκλοφοριακή μελέτη σύνδεσης του ΕΣΧΑΣΕ "Serenity Village" Εμβληματικού-Αειφορικού τουριστικού θερέτρου υψηλών προδιαγραφών στην θέση ΒΛΑΧΕΪΚΑ – του Δήμου Πόρου, όμορα λιμενικής εγκατάστασης Μετοχίου του Δήμου Ερμιονίδας, με το κύριο οδικό δίκτυο, VMC ΤΕΧΝΙΚΗ Ε.Ε., 2025