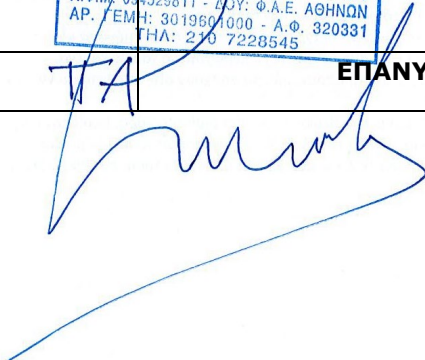


**ΜΕΛΕΤΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ  
ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ (ΕΣΧΑΣΕ)**

«Ίδρυση και Λειτουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος» ~ 234  
στρεμμάτων, στη θέση «Πετροθάλασσα» Ερμιόνης, Δ.Ε. Ερμιόνης,  
Δήμου Ερμιονίδας, Περιφέρειας Πελοποννήσου

<b>Περιγραφή Ακινήτου:</b>	<b>Ακίνητο 234 στρ. στη θέση Πετροθάλασσα Ερμιόνης</b>
<b>Φορέας Ανάπτυξης:</b>	<b>«ΣΚΑΡΛΕΤ ΜΠΗΤΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ &amp; ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. «SCARLET BEACH Α.Ε.»</b>
<b>Ανάδοχος Σύμβασης</b>	  <b>PLANET S.A.</b>
<b>Μελέτη ΕΣΧΑΣΕ</b>  <b>Ομάδα Μελέτης</b>	 <small>ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΡΓΩΝ</small> Π. Συναδινός, Χ. Κούρτης, Καθ. Π. Γετίμης, Κ. Τουλούπη, Κ. Ζακυνθινού, Β. Δίντσκου, Ρ. Καλογήρου
<b>Μελέτη Σ.Μ.Π.Ε</b>	  <b>ENVISTA E.E.</b>
<b>Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας</b>	<b>ΣΕΡΑΦΕΙΜ ΣΚΟΒΟΛΑΣ</b> <b>ΓΕΩΛΟΓΟΣ, MSc</b>
<b>Υδραυλική Μελέτη</b>	  <b>CONSIDE Σύμβουλοι Αναπτυξιακών Έργων ΕΠΕ</b>
<b>Τοπογραφική Αποτύπωση</b>	 <b>HYDROMENT ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ Α.Ε</b> <b>Δημήτριος Χάρδας</b>
<b>Ημερομηνία</b>	<b>ΕΠΑΝΥΠΟΒΟΛΗ ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ2023</b>



## Πίνακας Περιεχομένων

<b>1 Εισαγωγή .....</b>	<b>12</b>
1.1 Αίτημα του φορέα ανάπτυξης .....	15
1.2 Πρόταση του Επενδυτικού Σχεδίου.....	16
1.3 Έγκριση της Δ.Ε.Σ.Ε και τροποποίησης .....	20
1.4 Αντικείμενο της παρούσας Μελέτης .....	20
1.5 Θεσμικό πλαίσιο εκπόνησης της Μελέτης .....	21
1.5.1 Προβλέψεις Ν. 4864/2021 (Α' 237) .....	23
1.5.2 Προβλέψεις Ν.3986/2011 (Α' 152)(άρθρ. 11, 12, 13, 14, 14α) .....	27
<b>2. Περιφέρεια Πελοποννήσου (1ο επίπεδο) : Αναπτυξιακός χαρακτήρας</b>	
<b>- Προοπτικές .....</b>	<b>39</b>
2.1 Ορισμός ευρύτερης περιοχής: Περιφέρεια Πελοποννήσου και Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας .....	39
2.2 Θέση και ρόλος της περιοχής διαθέσιμης έκτασης μέσα στην Περιφέρεια Πελοποννήσου .....	40
2.3 Διοικητική δομή.....	42
2.4 Δημογραφικά χαρακτηριστικά.....	45
2.5 Οικονομικά χαρακτηριστικά και Στοιχεία Απασχόλησης ανά τομέα Παραγωγικής Δραστηριότητας.....	47
2.6 Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά .....	53
2.7 Μεταφορικά - Ενεργειακά Δίκτυα .....	56
2.7.1. Μεταφορές .....	56
2.7.2 Ενεργειακά Δίκτυα και Τηλεπικοινωνίες .....	62
2.8 Τουριστική Ανάπτυξη και Φυσιογνωμία .....	63
2.8.1 Τουριστικές υποδομές καταλυμάτων.....	65
2.9 Συμπεράσματα τάσεων και προοπτικών.....	71
<b>3. Ευρύτερη περιοχή : Δήμος Ερμιονίδας (2ο επίπεδο) .....</b>	<b>72</b>
3.1 Ανάλυση χωρικών δεδομένων Δήμου Ερμιονίδας .....	72
3.1.1 Δημογραφικά χαρακτηριστικά (πληθυσμός, μόνιμος, εποχιακός, τάσεις κλπ) ..	73
3.1.2 Αναπτυξιακή φυσιογνωμία Δήμου Ερμιονίδας .....	75
3.1.2.1 Τομεακή - κλαδική διάρθρωση απασχόλησης .....	76
3.1.2.2 Τομείς παραγωγικής δραστηριότητας .....	80
3.1.3 Τουρισμός .....	84

3.1.4 Κοινωνικά χαρακτηριστικά – Βιοτικό επίπεδο .....	87
3.1.5 Ιστορικά-Πολιτιστικά χαρακτηριστικά.....	90
3.1.6 Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά.....	95
3.1.6.1 Μετεωρολογικά και Κλιματολογικά Χαρακτηριστικά.....	95
3.1.6.2 Μορφολογικά Χαρακτηριστικά .....	99
3.1.6.3 Τοπιολογικά χαρακτηριστικά.....	100
3.1.6.4 Υδατικοί πόροι.....	100
3.1.6.5 Φυσικό περιβάλλον .....	101
3.1.7 Οικιστική διάρθρωση.....	105
3.1.8 Κοινωνικές υποδομές .....	106
3.1.9 Μεταφορικά δίκτυα - Ενέργεια και βασικά δίκτυα τεχνικής υποδομής .....	108
<b>3.2 Αξιολόγηση χωρικών δεδομένων .....</b>	<b>118</b>
3.2.1 SWOT Ανάλυση: Δυνατότητες, Προβλήματα, Προοπτικές και Εναλλακτικές Ευκαιρίες δήμου Ερμιονίδας .....	119
3.2.2 Συμπεράσματα .....	126
<b>4 Η διαθέσιμη Έκταση (3ο επίπεδο): Υφιστάμενη κατάσταση, όροι και περιορισμοί δόμησης, περιβάλλον.....</b>	<b>127</b>
4.1 Αναγνώριση διαθέσιμης έκτασης Ακινήτου Ερμιόνη .....	127
4.2 Ιδιοκτησιακό καθεστώς.....	130
4.3 Πρόσβαση .....	130
4.4 Όροι δόμησης σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και Υφιστάμενη δόμηση.....	135
4.5 Θεσμοθετημένες/υφιστάμενες χρήσεις γης/δεσμεύσεις στο σύνολο της διαθέσιμης έκτασης.....	146
4.5.1 Δασικό Καθεστώς της Διαθέσιμης Έκτασης.....	146
4.5.2 Ζώνη Παραλίας.....	152
4.5.3 Αρχαιολογικές Δεσμεύσεις.....	152
4.5.4 Ρέματα .....	153
4.6 Γεωμορφολογία - Γεωλογική καταλληλότητα .....	154
4.7 Υδρογεωλογικές συνθήκες.....	157
1.7 4.8 Κατάσταση φυσικού περιβάλλοντος ακινήτου .....	159
4.9 Υφιστάμενα βασικά έργα και δίκτυα υποδομής.....	162
<b>5 Κατευθύνσεις και ρυθμίσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού.....</b>	<b>163</b>
5.1 Υπερκείμενα επίπεδα χωροταξικού σχεδιασμού .....	163

5.1.1 Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.....	163
5.1.2 Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (ΦΕΚ 3155 Β'/12.12.2013) .....	166
5.1.2 Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Υδατοκαλλιεργειών (ΦΕΚ 2505 Β'/04.11.2011).....	171
174	
5.1.3 Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Πελοποννήσου .....	174
5.1.4 Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (Π.Ε.Π.) Πελοποννήσου 2014 – 2020 και 2021-2027.....	176
5.1.5 Εθνική Στρατηγική για την Κυκλική Οικονομία.....	177
5.1.6 Περιφερειακό Σχέδιο Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή (ΠεΣΠΚΑ) .....	179
5.1.7 Ρυθμιστικό πλαίσιο (Υφιστάμενα Γ.Π.Σ./ Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) .....	186
187	
5.2 Κατευθύνσεις Ευρωπαϊκών Στρατηγικών.....	188
5.2.1 Συμφωνία Εταιρικής Σχέσης (Σ.Ε.Σ.) 2021-2027.....	188
5.3 Συμπεράσματα .....	189
<b>6 Τεκμηρίωση χωρικού προορισμού διαθέσιμης έκτασης.....</b>	<b>190</b>
6.1 Εκτίμηση Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας (ΤΦΙ).....	190
6.1.1 Εισαγωγή.....	190
6.1.2 Διεθνής εμπειρία: Σύγχρονες προσεγγίσεις Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας.....	194
6.1.3 Μεθοδολογία: προσεγγίσεις, κριτήρια, βασικοί δείκτες (κριτήρια μέτρησης, πηγές).....	196
6.1.4 Προσεγγίσεις Φέρουσας Ικανότητας στην Ελλάδα .....	204
6.1.5 Μεγέθη Βασικών Δεικτών Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας .....	207
6.1.6 Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργικότητας για την Περιοχή Παρέμβασης στην Ερμιόνη .....	212
<b>6.1.7 Χωρητικότητα γης και δόμησης για την Περιοχή Παρέμβασης στην Ερμιόνη .....</b>	<b>216</b>
<b>6.1.8 Δείκτες επιπτώσεων στις Υποδομές για την περιοχή παρέμβασης στην Ερμιόνη .....</b>	<b>227</b>
<b>6.1.9 Συμπεράσματα .....</b>	<b>234</b>
6.2 Εναλλακτικά σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης .....	235
6.2.1 Σενάριο 1: DO NOTHING .....	236
6.2.2 Σενάριο 2: Διατάξεις εκτός σχεδίου .....	239
6.2.3 Σενάριο 3: Ανάπτυξη ΕΣΧΑΣΕ Τουρισμού Αναψυχής – <b>Εντατική ανάπτυξη</b> .....	240
6.2.4 Σενάριο 4: Ήπιας Ανάπτυξης .....	244

6.2.5. Σενάριο 5: ΠΕΡΠΟ .....	248
6.3 Συγκριτική Αξιολόγηση Εναλλακτικών Σεναρίων .....	249
6.4 Επιλογή και Ανάλυση Βέλτιστης Λύσης .....	256
6.5 Διατύπωση βασικών αρχών και επιλογών της προτεινόμενης λύσης.....	257
6.5.1 Αρχή 1. Ορθολογική Χωρική Οργάνωση της συνολικής έκτασης με απόλυτο σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον .....	258
6.5.2 Αρχή 2. Συμβατότητα με την φυσική γεωμορφολογία και το τοπίο .....	260
6.5.3 Αρχή 3. Παροχή υψηλού επιπέδου βιώσιμων τουριστικών υπηρεσιών .....	261
6.5.4 Αρχή 4. Εξασφάλιση συμπληρωματικότητας των χρήσεων .....	261
<b>7 Πρόταση έγκρισης ΕΣΧΑΣΕ.....</b>	<b>262</b>
<b>7.1 Χωρικός προορισμός συνολικής έκτασης εντασσόμενης σε     ΕΣΧΑΣΕ, καθορισμός χρήσεων γης και όρων-περιορισμών     δόμησης.....</b>	<b>262</b>
<b>7.2 Πρόταση καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησης.....</b>	<b>263</b>
<b>7.3 Ενδεικτική Οργάνωση Δομημένου Περιβάλλοντος –     Συνεκτικότητα χωρικών ενοτήτων-Αισθητική.....</b>	<b>263</b>
<b>7.4 Γεωμορφολογία και Προτάσεις Μελέτης Γεωλογικής     Καταλληλότητας.....</b>	<b>265</b>
<b>7.5 Υδραυλική Μελέτη - Οριοθέτηση Ρέματος.....</b>	<b>267</b>
<b>7.6 Οδικό Δίκτυο - Κυκλοφορία -Στάθμευση.....</b>	<b>269</b>
<b>7.7 Διαμόρφωση-εξοπλισμός-τοπίο .....</b>	<b>270</b>
<b>7.8 Παρεμβάσεις στον αιγιαλό .....</b>	<b>270</b>
<b>7.9 Δίκτυα Τεχνικής Υποδομής, Βιοκλιματικός Σχεδιασμός και     LEED .....</b>	<b>271</b>
7.9.1. Δίκτυα Τεχνικής Υποδομής.....	271
7.9.2. Στοιχεία Βιοκλιματικού Σχεδιασμού και Προδιαγραφές Ένταξης LEED.....	285
<b>8 Πρόγραμμα υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου.....</b>	<b>288</b>
<b>8.1 Φορέας εφαρμογής.....</b>	<b>288</b>
<b>8.2 Απαιτούμενα έργα, μελέτες, θεσμικές παρεμβάσεις.....</b>	<b>289</b>
<b>8.3 Εμπλεκόμενοι φορείς - Χρονοδιάγραμμα .....</b>	<b>290</b>
<b>8.4 Προϋπολογισμός.....</b>	<b>294</b>
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ .....</b>	<b>296</b>
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ.....</b>	<b>300</b>

## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 1: Περιφέρεια Πελοποννήσου.....	39
Εικόνα 2: Ο Δήμος Ερμιονίδας στην Περιφέρεια Πελοποννήσου .....	41
Εικόνα 3: Δήμος Ερμιονίδας και περιοχή της Επένδυσης .....	42
Εικόνα 4: Γεωμορφολογικός χάρτης Πελοποννήσου .....	54
Εικόνα 5: Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους ευρύτερης περιοχής μελέτης.....	100
Εικόνα 6: Καταφύγια Άγριας Ζωής στην ευρύτερη περιοχή μελέτης .....	105
Εικόνα 7: Πλησιέστερες στο ακίνητο εν λειτουργία μονάδες ΕΕΛ .....	114
Εικόνα 8: Πλησιέστερες στο έργο εν λειτουργία μονάδες ΕΕΛ .....	114
Εικόνα 9: Δήμος Ερμιονίδας και τόπος εγκατάστασης της επένδυσης .....	128
Εικόνα 10: Απεικόνιση πρόσβασης στη διαθέσιμη έκταση .....	133
Εικόνα 11: Σύνδεση ακινήτου με το βόρειοδυτικό τμήμα .....	134
Εικόνα 12: Κύρια πρόσβαση στο ακίνητο μέσω της αναγνωρισμένης κοινοτικής οδού .....	134
Εικόνα 13: Άποψη ακινήτου απο το βόρειο τμήμα .....	135
Εικόνα 14 : Δασική απεικόνιση ευρύτερης περιοχής ΔΕ Ερμιόνης	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Εικόνα 15: Τοπογραφικός χάρτης της ευρύτερης περιοχής με σημειωμένη τη θέση της στενής περιοχής μελέτης.....	155
Εικόνα 16: Υδρολιθολογικός χάρτης ευρύτερης περιοχής μελέτης .....	159
Εικόνα 17: Ενδεικτικά όρια «Ζώνης Άμεσης Επιρροής» .....	191
Εικόνα 18: Χάρτης Π.Ε.Ρ.Π.Ο ΔΕ Ερμιόνης και ΔΕ Κρανιδίου .....	193
Εικόνα 19: Χάρτης Πρότασης ΕΣΧΑΣΕ «Τουρισμός – Αναψυχή» .....	257

## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1: Διοικητική δομή Περιφέρειας Πελοποννήσου .....	43
Πίνακας 2: Διοικητική δομή Π.Ε. Αργολίδας.....	44
Πίνακας 3: Μόνιμος Πληθυσμός Περιφέρειας Πελοποννήσου ετών 2001, 2011 και 2021 .....	45

Πίνακας 4: Κατά Κεφαλήν ΑΕΠ Ελληνικών Περιφερειών, 2011 – 2019 ( σε εκατ. €, τρέχουσες τιμές) .....	48
Πίνακας 5: Κατα Κεφαλήν ΑΕΠ των Π.Ε της Περιφέρειας Πελοποννήσου (σε €), 2013-2019 .....	49
Πίνακας 6: Κατανομή απασχόλησης ανα τομέα παραγωγής.....	50
Πίνακας 7: Οδικό δίκτυο Περιφέρειας Πελοποννήσου .....	57
Πίνακας 8: Λιμάνια, Μαρίνες και Αγκυροβόλια ανά Περιφερειακή Ενότητα .....	59
Πίνακας 9: Ξενοδοχειακό Δυναμικό Περιφέρειας Πελοποννήσου.....	65
Πίνακας 10: Δυναμικό ενοικιαζόμενων δωματίων της Περιφέρειας Πελοποννήσου ανα Περιφερειακή Ενότητα, 2019 .....	68
Πίνακας 11: Δυναμικό τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών και επαύλεων της Περιφέρειας Πελοποννήσου ανα Περιφερειακή Ενότητα, 2018 .....	69
Πίνακας 12: : Δυναμικό κάμπινγκ Περιφέρειας Πελοποννήσου έτους 2020 .....	70
Πίνακας 13: Μόνιμος πληθυσμός Δήμου Ερμιονίδας τα έτη 1991, 2021 και 2011	73
Πίνακας 14: Απασχολούμενοι ανά Τομέα Παραγωγής.....	77
Πίνακας 15: Απασχολούμενοι Δ. Ερμιονίδας κατά μονοψήφιο κλάδο οικονομικής δραστηριότητας.....	78
Πίνακας 16: Οικοδομική δραστηριότητα Ν. Αργολίδας .....	82
Πίνακας 17: Διαχρονική εξέλιξη τουριστικής κίνησης στα ξενοδοχειακά καταλύματα .....	85
Πίνακας 18: Ξενοδοχειακό δυναμικό 5* και κλίνες, έτους 2018 .....	87
Πίνακας 19: Επίπεδο εκπαίδευσης πληθυσμού ευρύτερης περιοχής μελέτης.....	88
Πίνακας 20: Αρχαιολογικοί χώροι και μνημεία της ευρύτερης περιοχής μελέτης...	91
Πίνακας 21: Κεντρικές Λειτουργίες & βασικές εξυπηρετήσεις .....	106
Πίνακας 22: Υποδομές Πρωτοβάθμιας και Δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης .....	107
Πίνακας 23: Εγκαταστάσεις Επεξεργασίας Λυμάτων Νομού Αργολίδας.....	112
Πίνακας 24: Ζητούμενη Ύδρευση ανά Δημοτική Ενότητα .....	116
Πίνακας 25: Ανάγκες Άρδευσης ανά Δημοτική Ενότητα .....	117
Πίνακας 26: Συσχέτιση περιοχών προστασίας με το Ακίνητο .....	159
Πίνακας 27: Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας .....	197
Πίνακας 28: Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας .....	200
Πίνακας 29: Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμηση.....	200
Πίνακας 30: Δείκτες Περιβαλλοντικοί - Υποδομές .....	202
Πίνακας 31: Πίνακας στοιχείων .....	209

Πίνακας 32: Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας πριν και μετά την υλοποίηση της επένδυσης.....	212
Πίνακας 33: Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας σε ΖΑΕ και δήμο Ερμιονίδας .....	215
Πίνακας 34: Κατάληψη χρήσεων και κάλυψης γης εντός της έκτασης ΕΣΧΑΣΕ .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Πίνακας 35: Κατάληψη χρήσεων και κάλυψης γης – Ποσοστό κατάληψης επί του συνόλου της άμεσης περιοχής μελέτης .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Πίνακας 36: Δείκτης επιβάρυνσης φυσικής βλάστησης/ αγροτικού περιβάλλοντος) στην άμεση περιοχή του έργου (1 χλμ εκατέρωθεν)	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Πίνακας 37: Σταθερότυπα Ακτών .....	222
Πίνακας 38: Παραλίες .....	223
Πίνακας 39: Υφιστάμενη φέρουσα ικανότητα ακτών ανά ΔΕ και κατηγορία ακτών .....	223
Πίνακας 40: Συνολική Φέρουσα Ικανότητα ακτών .....	224
Πίνακας 41: Δείκτης φέρουσας ικανότητας (ΦΙ) ακτών κολύμβησης, (χωρίς ΕΣΧΑΣΕ) .....	226
Πίνακας 42: Δείκτης φέρουσας ικανότητας (ΦΙ) ακτών κολύμβησης, (με ΕΣΧΑΣΕ) .....	226
Πίνακας 43: Χαρακτηρισμός ελλείμματος ύδρευσης.....	229
Πίνακας 44: Δείκτης επιβάρυνσης κατανάλωσης πόσιμου νερού	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Πίνακας 45: Εκτίμηση παραγωγής Αστικών Στερεών Αποβλήτων (ΑΣΑ).....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Πίνακας 46: Δείκτης επιβάρυνσης στερεών αποβλήτων πριν και μετά την επένδυση .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Πίνακας 47: Μεγέθη Σεναρίου 2 .....	240
Πίνακας 48: Υπολογισμός εισφοράς σε γη, $\Sigma\Delta = 0,18$ .....	240
Πίνακας 49: Σενάριο 3, προκύπτουσα δόμηση .....	242
Πίνακας 50: Υπολογισμός εισφοράς σε γη με $\Sigma\Delta=0,20$ .....	243
Πίνακας 51: Σενάριο 4, προκύπτουσα δόμηση .....	245
Πίνακας 52: Υπολογισμός εισφοράς σε γη με $\Sigma\Delta=0,0,171$ .....	247
Πίνακας 53: Συγκεντρωτικά μεγέθη των εναλλακτικών Σεναρίων.....	251
Πίνακας 54: Ποιοτική αξιολόγηση εναλλακτικών Σεναρίων .....	254



## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ

Χάρτης 1: Χάρτης βιοκλιματικών ορόφων για την περιοχή της Πελοποννήσου ...	97
Χάρτης 2: Κατανομή της μέσης ετήσιας βροχόπτωσης και της μέσης ετήσιας θερμοκρασίας στην Πελοπόννησο .....	98
Χάρτης 3 : Χάρτης Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΓΡΑΦΗΜΑΤΩΝ

Γράφημα 1: Εξέλιξη του κατα Κεφαλήν ΑΕΠ της Ελλάδας και της Περιφέρειας Πελοποννήσου (σε €), 2011-2019 .....	49
Γράφημα 2: Κατανομή ξενοδοχειακών μονάδων, δωματίων και κλινών ανά κατηγορία αστεριών στην Περιφέρεια Πελοποννήσου, έτος 2018.....	67
Γράφημα 3: Κατανομή ξενοδοχειακών μονάδων, δωματίων και κλινών ανά κατηγορία αστεριών στην Περιφέρεια Πελοποννήσου, έτος 2020.....	68
Γράφημα 4: Κατανομή απασχόλησης του Δήμου Ερμιονίδας .....	77
Γράφημα 5: Νέες οικοδομές Ν. Αργολίδας 2005-2022 .....	83
Γράφημα 6: Μείωση αφίξεων στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου για τα έτη 2015-2019 .....	86
Γράφημα 7: Ποσοστά επιπέδου εκπαίδευσης για το έτος 2011.....	89

## ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

ΑΔΑ: Αριθμός Διαδικτυακής Ανάρτησης

ΑΕΠ: Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν

ΑΕΠΟ: Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων

ΓΓΣΕ: Γενική Γραμματεία Στρατηγικών Επενδύσεων

ΓΠΣ: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

ΓΠΧΣΑΑ: Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

ΔΕ: Δημοτική Ενότητα  
ΔΕΕ: Δείκτης Επιβάρυνσης Εδάφους  
ΔΕΗ: Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού  
ΔΕΣΕ: Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων  
ΔΙΠΑ: Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης  
ΔΤΛ: Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας  
ΔΤΕ: Δείκτης Τουριστικής Έντασης  
ΔΤΠ: Δείκτης Τουριστικής Πυκνότητας  
ΔΧΑ: Δείκτης Χωρητικότητας Ακτών  
ΕΓΣΑ: Εθνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς  
ΕΕ: Ευρωπαϊκή Ένωση  
ΕΕΛ: Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων  
ΕΛΣΤΑΤ: Ελληνική Στατιστική Αρχή  
ΕΜΥ: Εθνική Μετεωρολογική Υπηρεσία  
ΕΟΤ: Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού  
ΕΠΣ: Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο  
ΕΠΧΣΑΑ: Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης  
ΕΣΠΑ: Εταιρικό Σύμφωνο για το Πλαίσιο της Ανάπτυξης  
ΕΣΥΕ: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδας  
ΕΣΧΑΔΑ: Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων  
ΕΣΧΑΣΕ: Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων  
ΕΧΠ: Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο  
ΖΑΕ: Ζώνη Άμεσης Επιρροής  
ΖΕΠ: Ζώνη Ειδικής Προστασίας  
ΖΟΕ: Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου  
ΘΧ: Θεωρητική Χωρητικότητα

ΘΧΠ: Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια

ΙΝΣΕΤΕ: Ινστιτούτο του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων

ΚΑΖ: Καταφύγιο Άγριας Ζωής

ΚΥΑ: Κοινή Υπουργική Απόφαση

ΛΑΠ: Λεκάνη Απορροής Ποταμού

ΜΓΚ: Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας

ΜΕΡΜ: Μέσος Ετήσιος Ρυθμός Μεταβολής

ΜΗΤΕ: Μητρώο Τουριστικών Επιχειρήσεων

Ν: Νόμος

ΞΕΕ: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος

ΟΜΟΕ: Οδηγίες Μελετών Οδικών Έργων

ΟΤΑ: Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης

ΠΕΡΠΟ: Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης

ΠΔ: Προεδρικό Διάταγμα

ΠΕ: Περιφερειακή Ενότητα

ΠΕΠ: Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα

ΠΟΤΑ: Περιοχή Οργανωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης

ΠΠΧΣΑΑ: Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

ΠΧΠ: Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο

ΣΔ: Συντελεστής Δόμησης

ΣΔΛΑΠ: Σχέδιο Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών

ΣΜΠΕ: Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων

ΣΤΕ: Συμβούλιο της Επικρατείας

ΣΤΚ: Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα

ΣΧΟΟΑΠ: Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτών Πόλεων

ΤΑ: Τουρισμός-Αναψυχή

ΤΕΕ: Τουριστικές Επιπλωμένες Επαύλεις  
ΤΕΚ: Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες  
ΤΙΦΚ: Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους  
ΤΠΣ: Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια  
ΤΦΙ: Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα  
ΥΑ: Υπουργική Απόφαση  
ΥΔ: Υδατικό Διαμέρισμα  
ΥΠΑΑΤ: Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων  
ΥΠΕΝ: Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας  
ΥΣ: Υδατικό Σύστημα  
ΦΕΚ: Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης  
ΧΑΔΑ: Χώρος Ανεξέλεγκτης Διάθεσης Αποβλήτων  
ΧΥΤΑ: Χώρος Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων  
SWOT: Strengths Weaknesses Opportunities Threats  
WTO: World Tourism Organization

## 1 Εισαγωγή

Η παρούσα Μελέτη αφορά **στην υλοποίηση της υπ' αριθμ. 93/05.05.2023 Απόφασης της ΔΕΣΕ (ΦΕΚ Β 3201/15.05.2023)** για τη Στρατηγική Επένδυση της Εταιρείας «ΣΚΑΡΛΕΤ ΜΠΗΤΣ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» με διακριτικό τίτλο «SCARLET BEACH A.E.», σε ακίνητο στη θέση Πετροθάλασσα, της Δημοτικής Ενότητας Ερμιόνης, του Δήμου Ερμιονίδας, **με τη χρήση του πολεοδομικού εργαλείου του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ)** – κατά τους Ν. 4864/2021 και Ν. 3986/2011, άρθρ. 11 -13 όπως ισχύουν.

Το ΕΣΧΑΣΕ πρωτίστως για λόγους «Ασφάλειας Δικαίου, ανταποκρίνεται στην αποτελεσματικότερη αξιοποίηση του υπό μελέτη ακινήτου στην περιοχή Πετροθάλασσα Ερμιόνης, συνολικής έκτασης περίπου **234 στρ.**, (συμπεριλαμβανομένης της ζώνης παραλίας 7.545,95 τ.μ. και των παραρεμάτων εκτάσεων που εμπίπτουν στο όριο του ακινήτου επιφάνειας 3.722,88) **ως ενιαίας ιδιοκτησίας** που επιτρέπει την χωρική οργάνωση και λειτουργία του, με τήρηση των κατευθύνσεων των υπερκείμενων επιπέδων χωροταξικού σχεδιασμού στους τομείς τουριστικής ανάπτυξης και προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, και στο πλαίσιο της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας του συνόλου της ευρύτερης περιοχής. Επί πλέον διασφαλίζονται ταχύρρυθμες εγκριτικές διαδικασίες καθώς το οικείο επενδυτικό σχέδιο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4864/2021 (ΦΕΚ 237/Α/2021) και η επένδυση έχει χαρακτηριστεί ως Στρατηγική. Με την παρούσα μελέτη καθορίζεται η κατάλληλη επενδυτική ταυτότητα, με ειδικές χρήσεις γης που παρακάμπτουν τη δυσκαμψία των εκτός σχεδίου διατάξεων δόμησης, με όρους αειφορικής τουριστικής ανάπτυξης, με σεβασμό στην Φέρουσα Ικανότητα και στις περιβαλλοντικές αξίες της ΔΕ Ερμιόνης και του ευρύτερου χώρου.

Στο σημείο αυτό, **σημειώνεται πως κατόπιν αναδιαμόρφωσης των Επενδυτικών στόχων του φορέα της Επένδυσης**, το Επιχειρηματικό Σχέδιο με τίτλο «**Ίδρυση και Λειτουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος**» που υποβλήθηκε στην «**Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.**», **ως μέρος του επενδυτικού φακέλου, στο πλαίσιο της αίτησης χαρακτηρισμού της επένδυσης ως «Στρατηγικής Επένδυσης», αναθεωρήθηκε με τροποποίηση των πολεοδομικών μεγεθών και του προϋπολογισμού του έργου, επιφέροντας ωστόσο μεταβολές ελάσσονος σημασίας.**

Συγκεκριμένα, ο τροποποιημένος σχεδιασμός, περιλαμβάνει την αναχωροθέτηση των Τουριστικών Επιπλωμένων Κατοικιών (ΤΕΚ) και κατάργηση ορισμένων στεγασμένων υποστηρικτικών υπηρεσιών του συγκροτήματος, με αποτέλεσμα τη μείωση της συνολικής δόμησης, μείωση που δυνητικά μπορεί να φτάσει έως και το 29%. Στις εν λόγω τροποποιήσεις οδήγησε αφενός η ανάγκη δημιουργίας μεγαλύτερων αποστάσεων μεταξύ των κτιριακών μονάδων και συγκροτημάτων και, κατ' επέκταση, μεγαλύτερης αίσθησης ιδιωτικότητας των μελλοντικών ιδιοκτητών των ΤΕΚ και, αφετέρου, η ανάγκη δημιουργίας περισσότερων υπαίθριων χώρων συνάθροισης κοινού και αναψυχής, υπαίθριων υποστηρικτικών υπηρεσιών και χώρων πρασίνου. Στόχος των τροποποιήσεων είναι ο χωρικά

ορθολογικότερος και περιβαλλοντικά ηπιότερος σχεδιασμός, καθώς και η συνολική ποιοτική αναβάθμιση της επένδυσης.

Παρά τις ανωτέρω μικρές τροποποιήσεις, δεν επηρεάζεται με κανέναν τρόπο η επιλεξιμότητα της επένδυσης για την ένταξή της στην κατηγορία «Στρατηγική Επένδυση 1» ενώ **στόχος του Επενδυτικού Σχεδίου** παραμένει η ανέγερση Σύνθετης Τουριστικής Υποδομής που θα συνδυάζει πολυτελές Ξενοδοχείο προδιαγραφών κατηγορίας 5\* και Τουριστικών Επιπλωμένων Κατοικιών, δημιουργώντας έναν **αιιφόρο και ορθολογικότερο χωρικό σχεδιασμό του ακινήτου, συμβάλλοντας σε μια ηπιότερη τουριστική ανάπτυξη, με ελάχιστες περιβαλλοντικές επιπτώσεις και κατά το δυνατό μικρότερη επιβάρυνση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας της ευρύτερης περιοχής.**

**Αξίζει ακόμη να σημειωθεί, πως σύμφωνα με τον νέο σχεδιασμό ο συνολικός προϋπολογισμός της επένδυσης παραμένει αμετάβλητος παρά τη μείωση της συνολικής δόμησης για τους εξής λόγους:**

- Έγινε σαφέστερος και ορθότερος προσδιορισμός του κόστους κατασκευής των υποδομών και δικτύων της επένδυσης, όπως για παράδειγμα του βιολογικού καθαρισμού, της μονάδας αφαλάτωσης, κ.α.
- Αυξήθηκε ο προϋπολογισμός των διαμορφώσεων του περιβάλλοντος χώρου, δεδομένου ότι αυξήθηκε αρκετά η έκτασή του.
- Αυξήθηκε σημαντικά το επίπεδο πολυτέλειας τόσο των υλικών όσο και των επίπλων και λοιπού εξοπλισμού (FF&E) που θα χρησιμοποιηθούν τόσο στο ξενοδοχείο όσο και στις ΤΕΚ, ώστε να προσαρμοστεί στις ειδικές προδιαγραφές που έχει θέσει ο Operator.
- Αυξήθηκε σημαντικά το σχεδιαζόμενο επίπεδο πολυτέλειας των παρεχόμενων υποστηρικτικών υπηρεσιών.

Η νέα αυτή προσέγγιση αναφορικά με τη σχεδιαζόμενη επένδυση **εξασφαλίζει έναν αιιφόρο σχεδιασμό που σέβεται το φυσικό περιβάλλον, ενώ παράλληλα προσφέρει ένα υψηλού επιπέδου και πολυτελές τουριστικό σύνολο στους επισκέπτες, στο οποίο το φυσικό περιβάλλον κυριαρχεί έναντι του δομημένου.** Παράλληλα, η σχεδιαζόμενη επένδυση πρόκειται να αναβαθμίσει σημαντικά το προσφερόμενο τουριστικό προϊόν της περιοχής και, συγκεκριμένα, του παράκτιου χώρου της Ερμιόνης, ο οποίος ενώ είναι ιδιαίτερα ανεπτυγμένος τουριστικά, από αυτόν ελλείπουν πρωτοβουλίες υψηλού επιπέδου παροχής υπηρεσιών (5\* ξενοδοχειακά καταλύματα).

Επιπλέον, η επένδυση **αναμένεται να απασχολεί 26 άτομα μόνιμο προσωπικό και 323 άτομα εποχικό προσωπικό κατά την περίοδο Απρίλιος**

– **Οκτώβριος εκάστου έτους.** Τα 323 άτομα εποχικού προσωπικού αντιστοιχούν σε περίπου 188 ΕΜΕ (Ετήσιες Μονάδες Απασχόλησης) και επομένως ο μέσος ετήσιος όρος απασχόλησης εκτιμάται ότι θα ανέλθει σε 349 θέσεις, συμβάλλοντας σημαντικά στην αύξηση της απασχόλησης της περιοχής. Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι η προτεινόμενη επένδυση εμπίπτει στην περίπτωση 1αβ, του άρθρου 2 του Ν. 4864/2021, κατηγορία: «Στρατηγικές Επενδύσεις 1», καθώς το συνολικό της κόστος είναι μεγαλύτερο των 40.000.000 ευρώ και ταυτόχρονα δημιουργεί τουλάχιστον 120 νέες θέσεις εργασίας.

Η Εταιρεία «SCARLET BEACH A.E.», η οποία αποτελεί τον φορέα της εν λόγω επένδυσης, ανέθεσε στη «ΔΕΚΑΘΛΟΝ» ως υπεργολάβο της PLANET A.E., την εκπόνηση «Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης» με βάση τις διατάξεις του Ν. 4864/2021 όπως ισχύουν, κατά τις οποίες είναι δυνατή η πραγματοποίηση Στρατηγικών Επενδύσεων επί ιδιωτικών ακινήτων, μετά από απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε).

### 1.1 Αίτημα του φορέα ανάπτυξης

Με την υπ' αριθμ. 10100/23.06.2022 αίτηση του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «ΣΚΑΡΛΕΤ ΜΠΗΤΣ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» με διακριτικό τίτλο «SCARLET BEACH A.E.» προς την «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» ζητήθηκε η ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «Ίδρυση και Λειτουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος» στις διαδικασίες των «Στρατηγικών Επενδύσεων» του Ν.4864/2021, με ειδικότερα αιτήματα:

α) τον χαρακτηρισμό του επενδυτικού σχεδίου με τίτλο «ΙΔΡΥΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΣΥΝΘΕΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ» ως «Στρατηγική Επένδυση» του Ν.4864/2021,

β) την ένταξη του ανωτέρω επενδυτικού σχεδίου στην κατηγορία «Στρατηγικές Επενδύσεις 1, σημείο α, περίπτωση αβ» σύμφωνα με το Άρθρο 2 του Ν. 4864/2021, όπως ισχύει και

γ) τη λήψη των κινήτρων των άρθρων 7 (ΕΣΧΑΣΕ) και 9 (Επίσπευση έκδοσης αδειοδοτήσεων) του Ν.4864/2021.

Ωστόσο, κατόπιν αναδιαμόρφωσης των επενδυτικών στόχων του φορέα της Επένδυσης και της τελικής επιλογής συγκεκριμένων προδιαγραφών για το

σχεδιασμό του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος (ΣΤΚ), οι οποίες οδήγησαν σε ορισμένες τροποποιήσεις ελάσσονος σημασίας στο Επιχειρηματικό Σχέδιο που υποβλήθηκε στην «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.», στο πλαίσιο της αίτησης χαρακτηρισμού της Επένδυσης ως «Στρατηγικής Επένδυσης» **υποβλήθηκε υπόμνημα γνωστοποίησης του Επενδυτικού Σχεδίου**. Από τα τελικά μεγέθη συμπεραίνεται ότι **πρόκειται για μία επένδυση ιδιαιτέρως ήπιας ανάπτυξης, επιβαρύνοντας ελάχιστα την Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα, με σκοπό την ενίσχυση της αναπτυξιακής πορείας σε δια-τοπικό επίπεδο κατασκευάζοντας ένα σύγχρονο και πολυτελές συγκρότημα**.

Σημειώνεται πως, **σύμφωνα με την αρ. πρωτ. ΥΠΑΝ74467/21-08-2023** Γνωμοδότηση της Γενικής Διεύθυνσης Στρατηγικών Επενδύσεων, **οι σκοπούμενες μεταβολές της Στρατηγικής Επένδυσης κρίνονται ως μη ουσιώδεις και συνεπώς δεν απαιτείται να εκδοθεί νέα απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε** σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 παρ. 2 του ν. 4864/2021.

## 1.2 Πρόταση του Επενδυτικού Σχεδίου

Η συνολική έκταση του Ακινήτου της «SCARLET BEACH Α.Ε.», αντιστοιχεί σε **234.686,46 τ.μ.<sup>1</sup>** και βρίσκεται στη θέση Πετροθάλασσα στη Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης του Δήμου Ερμιονίδας (Περιφέρεια Πελοποννήσου).

Το Ακίνητο αποτελείται από επτά **(7) ιδιοκτησίες** των οποίων κύριος κατά 100% είναι η «SCARLET BEACH Α.Ε.», με επιφάνειες κατά το Τοπογραφικό Διάγραμμα του HYDROMENT Σύμβουλοι Μηχανικοί Α.Ε – Δημήτριος Χάρδας (Ιούλιος 2023): Ιδιοκτησία 1 = 139.362,09 τ.μ., Ιδιοκτησία 2 = 33.539,50 τ.μ., Ιδιοκτησία 3 = 49.460,31 τ.μ., Ιδιοκτησία 4 = 4.430,00 τ.μ., και Ιδιοκτησία 5 = 4.484,00 τ.μ., Ιδιοκτησία 6 = 3.111,92 τ.μ. και Ιδιοκτησία 7 = 298,64 τ.μ.. Οι προαναφερόμενες ιδιοκτησίες ως προς τους όρους δόμησης, διέπονται από τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης. Σημειώνεται πως το Ακίνητο διατρέχεται από μη οριοθετημένο ρέμα και η επιφάνεια μεταξύ των οριογραμμών του, έχει εξαιρεθεί από το

<sup>1</sup> Η προτεινόμενη επένδυση αφορά την αναμόρφωση συνολικής έκτασης **223.417,64 τ.μ.** στην περιοχή της Ερμιόνης όπως προκύπτει από:

- αφαίρεση αρχικά της ζώνης παραλίας (7.545,95 τ.μ.)
- και της επιφάνειας του ρέματος που εμπίπτει στην έκταση του ακινήτου (3.722,88 τ.μ.).



εκπονούμενο ΕΣΧΑΣΕ. Σημειώνεται πως, στο εν λόγω ακίνητο **προϋπήρχε το κτίριο «Ermioni Club»**, το οποίο σήμερα έχει κατεδαφιστεί μετά από άδεια.

**Στόχο** του ΕΣΧΑΣΕ αποτελεί η δημιουργία ενός **τουριστικού συγκροτήματος ήπιας ανάπτυξης με συμβατές και συμπληρωματικές χρήσεις** και αλληλοτροφοδοτούμενες λειτουργίες. Το συγκρότημα αυτό αναμένεται να λειτουργήσει ως ένα σύνολο ήπιας τουριστικής ανάπτυξης, **που αναπτύσσεται οργανωμένα σε αντίθεση με φαινόμενα κατάτμησης γης και άναρχης/διάσπαρτης οικοδόμησης σε εκτός σχεδίου περιοχές.**

Ειδικότερα, η προτεινόμενη αξιοποίηση του Ακινήτου ως **ενιαίου χωρικού συνόλου, υπάγεται στο καθεστώς «Ειδικού Χωρικού Σχεδίου Στρατηγικής Επένδυσης – ΕΣΧΑΣΕ»**, με χωρικό προορισμό τον Τουρισμό - Αναψυχή κατά την παρ. Β1, άρθρ. 11 του Ν. 3986/2011, όπως ισχύει, με σκοπό την υλοποίηση στρατηγικού επενδυτικού σχεδίου που αφορά στη δημιουργία **Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος (σχετ. άρθρ.11, Β1α, Ν.3986/2011 και άρθρ. 23, Β1α, Ν. 4864/2021) και περιλαμβάνει Τουριστικό Κατάλυμα πέντε (5) αστέρων\* και Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες, με εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής στον τομέα του τουρισμού/αναζωογόνησης και του αγροτουρισμού.**

Στην τελική ανάπτυξη, το Έργο θα περιλαμβάνει Ξενοδοχείο 5 αστέρων και πολυτελείς κατοικίες. Επιπλέον, θα δημιουργηθούν χώροι εστίασης και ψυχαγωγίας, αθλητικές εγκαταστάσεις καθώς και οι απαραίτητες εγκαταστάσεις και υποδομές για την εύρυθμη λειτουργία της προς ανάπτυξη περιοχής. Τέλος, το μέγεθος του Έργου αναδεικνύει σε παγκόσμιο επίπεδο τον χαρακτήρα της περιοχής αλλά και της χώρας γενικότερα, υπογραμμίζοντας την ανάγκη αλλά και δυνατότητα της χώρας να προωθήσει επενδύσεις μεγάλου βεληνεκούς με θετικό οικονομικό, κοινωνικό, περιβαλλοντικό και ενεργειακό αποτύπωμα.

Η υπό μελέτη επένδυση φιλοδοξεί να συμβάλει καθοριστικά στην ενίσχυση της αναπτυξιακής πορείας της εν λόγω περιοχής, η οποία αποτελεί έναν **σημαντικό προορισμό**, αναδεικνύοντας παράλληλα τη φυσική ομορφιά της. Το προσφερόμενο τουριστικό προϊόν, πέρα από το δίδυμο «Ήλιος και Θάλασσα», προβλέπεται **να εμπλουτιστεί με υπηρεσίες υψηλού επιπέδου, ακολουθώντας τις κύριες τάσεις της αγοράς του πολυτελούς τουρισμού σε συνδυασμό με τα κύρια χαρακτηριστικά του ελληνικού τουριστικού προϊόντος** (άριστες κλιματολογικές συνθήκες, παραθαλάσσιος τουρισμός, ασφάλεια, σημαντικά αρχαιολογικά, ιστορικά

& πολιτιστικά αξιοθέατα, ιδιαίτερη γαστρονομία κ.λπ.). Επιχειρησιακό αντικείμενο και **όραμα** (vision & mission) της επένδυσης είναι η κατασκευή και η λειτουργία ενός σύγχρονου και πολυτελούς συγκροτήματος **μικτής τουριστικής εκμετάλλευσης** (Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα) στην περιοχή του Πόρτο Χέλι, με σκοπό την περαιτέρω ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής, τη δημιουργία θέσεων εργασίας και την προώθηση του τουρισμού στην Ελλάδα.

Η υλοποίηση του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ εκτιμάται ότι θα συμβάλλει θετικά στην ήπια τουριστική ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής, αντιστρατευόμενη την διάσπαρτη και άναρχη δόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές, λαμβάνοντας παράλληλα σοβαρά υπόψη **τη φέρουσα ικανότητα τόσο της υπό μελέτης περιοχής στην οποία αναπτύσσεται η επένδυση, όσο και στο σύνολο του δήμου**. Ειδικότερα, με την παρούσα πρόταση επιτυγχάνεται:

- Περιορισμός και αποθάρρυνση της αυθαίρετης και διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης σε μια ιδιαίτερα αξιόλογη από άποψη γεωμορφολογίας, παραθαλάσσιου περιβάλλοντος και φυσικού τοπίου περιοχή.
- Διασφάλιση της προστασίας, ανάδειξης και βιωσιμότητας των φυσικών πόρων της περιοχής μέσω της ανάπτυξης σύγχρονων συστημάτων περιβαλλοντικής προστασίας και παρακολούθησης (σχετικά χαμηλές πυκνότητες στο σύνολο του ακινήτου, καθορισμός χαμηλού συντελεστή δόμησης κ.λπ.)
- Προσέλκυση επισκεπτών υψηλού εισοδήματος.
- Προσέλκυση επιλεκτικού τουρισμού ξένων επενδυτών και διεθνώς αναγνωρισμένων brands που συνδέονται με την υψηλή ποιότητα και αισθητική.
- Δημιουργία νέων θέσεων εργασίας με πολλαπλασιαστικές θετικές επιπτώσεις στην οικονομία της ευρύτερης περιοχής.
- Δημιουργία καινοτόμων υπηρεσιών στον κλάδο του Τουρισμού.
- Συμβολή στην ανταγωνιστικότητα της χώρας συνολικά και την υψηλή προστιθέμενη αξία σε έναν κλάδο που θεωρείται η «βαριά» βιομηχανία της χώρας.

Τονίζεται ότι ο προτεινόμενος σχεδιασμός επιλέγεται, διότι συμβάλλει στην ήπια τουριστική ανάπτυξη σε συνδυασμό με εξειδικευμένους περιβαλλοντικούς όρους. Ειδικότερα, με την **ανάπτυξη 388 κλινών**, εξασφαλίζεται η ελάχιστη επιβάρυνση της περιοχής, με την υιοθέτηση **χαμηλού αριθμού κλινών ανά στρέμμα (1,65 κλίνες/στρέμμα)**, σε σχέση με τα μέγιστα επιτρεπόμενα. Να επισημανθεί ότι η νέα τουριστική ανάπτυξη των 121 κλειδιών και 20 ΤΕΚ μικρής δυναμικότητας

προβλέπεται να σχεδιαστεί κατά το πρότυπο πιστοποίησης LEED (gold certificate) μειώνοντας δραστικά το περιβαλλοντικό αποτύπωμα της σε σχέση με την προηγούμενη τουριστική ανάπτυξη η οποία είχε κατασκευασθεί την διετία 1969-1971 δυναμικότητας 450 κλειδίων και με απαρχαιωμένα συστήματα λειτουργίας.

Ειδικότερα, το έργο θα πιστοποιηθεί με LEED for New Construction και η πιστοποίηση του Κτιρίου έρχεται σε μία εποχή κατά την οποία η εντεινόμενη κλιματική αλλαγή δημιουργούν την ανάγκη για βιώσιμα και ανθεκτικά κτίρια, και το βέλτιστο περιβαλλοντικό αποτύπωμα. Οι βασικές αρχές που διέπουν το σχεδιασμό και την ανάπτυξη του ΕΣΧΑΣΕ αφορούν:

- Εξοικονόμηση ενεργειακής κατανάλωσης
- Ενσωμάτωση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας – Ενεργειακή αυτονομία σε μεγάλο ποσοστό
- Εξοικονόμηση κατανάλωσης νερού
- Εγκατάσταση μονάδας αφαλάτωσης με άντληση από τη θάλασσα.
- Εξοικονόμηση κατανάλωσης νερού άρδευσης μέσω:
  - της βέλτιστης επιλογής φύτευσης με χαμηλές ανάγκες σε άρδευση
  - εγκατάστασης αποδοτικού συστήματος άρδευσης
  - επανάχρηση επεξεργασμένων υδάτων ΕΕΛ
- Προσανατολισμός των κτιρίων , σκίαση, ανοίγματα και προσανατολισμός των ανοιγμάτων (ηλιακά κέρδη, φυσικός αερισμός και φυσικός φωτισμός)
- Κέλυφος κτιρίων με χαμηλούς συντελεστές θερμοχωρητικότητας – υαλοπίνακες χαμηλής εκπομπής (low-e) της θερμικής ακτινοβολίας- πλαίσια ανοιγμάτων θερμομονωμένα και θερμοδιακοπώμενα. (βλ κεφ 4.4.6)
- Αντιπλημμυρική προστασία (διευθέτηση ρέματος, δίκτυο ομβρίων, χαμηλό ποσοστό κάλυψης, μικρό ποσοστό σκληρών επιφανειών, εξασφάλιση οδών αποστράγγισης, διατήρηση υφιστάμενων ώριμων και εύφορων δένδρων).
- Υιοθέτηση μέτρων κατά τη διάρκεια της κατασκευής, με κύριο γνώμονα την αποφυγή μόλυνσης του περιβάλλοντος και την όχληση των παρακείμενων ακινήτων

### 1.3 Έγκριση της Δ.Ε.Σ.Ε και τροποποίησης

Με την απόφαση 93/05-05-2023 της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (ΔΕΣΕ) που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ Β 3201/15.05.2023 αποφασίσθηκε η ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «Ίδρυση και Λειτουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος» και τον διακριτικό τίτλο «Scarlet Beach S.A» στις διαδικασίες των «Στρατηγικών Επενδύσεων» του Ν. 4864/2021. Με τη σχετική απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε., το επενδυτικό σχέδιο εντάχθηκε στην κατηγορία «Στρατηγική Επένδυση 1», της υποπερ. αβ' της περ. α της παρ. 1 του άρθ. 2 του Ν. 4864/2021, όπως ισχύει, με την απόδοση των κινήτρων του άρθ. 7 και του άρθ. 9 του ίδιου νόμου, 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 ΔΕΣΕ, όπως αυτή ενεκρίθη από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας την 27.04.2023 (ΑΠΣ 413).

### 1.4 Αντικείμενο της παρούσας Μελέτης

Η παρούσα Μελέτη συνιστά τη Μελέτη του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) κατά τον Ν. 3986/2011 όπως ισχύει με τις τροποποιήσεις του Ν. 4864/2021 και έχει ως στόχο την υλοποίηση της προαναφερθείσας υπ' αριθμ. 93/05.05.2023 Απόφασης της ΔΕΣΕ (ΦΕΚ 3201/15.05.2023) για την ένταξη του Επενδυτικού Σχεδίου της «SCARLET BEACH Α.Ε.» στις Στρατηγικές Επενδύσεις και κατά συνέπεια την κατάρτιση ΕΣΧΑΣΕ στο Ακίνητό της, μέσω του οποίου θα επιτραπεί η έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος, κατά τη Γνωμοδότηση της Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε. προς τη ΔΕΣΕ.

Ειδικότερα, στην παρούσα Μελέτη παρουσιάζονται τα χωροταξικά και αναπτυξιακά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής (σε επίπεδο περιφέρειας και δήμου), το υφιστάμενο καθεστώς (πολεοδομικό, αναπτυξιακό κλπ) του προς αξιοποίηση Ακινήτου στην περιοχή της Πετροθάλασσας της ΔΕ Ερμιόνης του δήμου Ερμιονίδας, οι κατευθύνσεις των υπερκείμενων πλαισίων και σχεδίων χωροταξικού σχεδιασμού και αναπτυξιακού προγραμματισμού, **καταλήγοντας στη SWOT ανάλυση, ενώ μέσω κατάλληλων δεικτών γίνεται εκτίμηση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας της περιοχής μελέτης και της ευρύτερης περιοχής.** Σημειώνεται, ότι η καινοτόμος προσέγγιση αυτή προσφέρει σημαντικά νέα ευρήματα που «μετρούν» με διεθνώς αναγνωρισμένους

δείκτες την «επιβάρυνση» της επένδυσης στην βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη της περιοχής και ειδικότερα στο φυσικό περιβάλλον, στις ακτές και στις υποδομές. Με αυτήν την μεθοδολογία θεμελιώνεται με αντικειμενικούς όρους η σημασία της στρατηγικής επένδυσης. Από την ανάλυση όλων των παραπάνω, και έχοντας αξιολογήσει εναλλακτικά σενάρια αξιοποίησης του Ακινήτου, τεκμηριώνεται η προτεινόμενη επενδυτική ταυτότητα, με τη γενική χρήση «Τουρισμός – Αναψυχή» με ανάπτυξη Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος (άρθ. 11, περ. Β1α του ν. 3986/2011 (ΦΕΚ Α' 152), όπως ισχύει, με τις τροποποιήσεις του Ν. 4864/2021 ως βέλτιστος χωρικός προορισμός για τη βιώσιμη τουριστική αξιοποίηση τόσο του ιδίου του Ακινήτου, όσο και ευρύτερα της περιοχής.

### 1.5 Θεσμικό πλαίσιο εκπόνησης της Μελέτης

Σύμφωνα με το άρθρο 11, (το οποίο αντικατέστησε το άρθρο 8 του ν. 4447/2016 (Α' 241)) παρ. 7γ του Ν. 4759/2020 (Α' 245), τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) του άρθρου 24 του Ν. 4864/2021 (Α' 237) συνιστούν Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΕΠΣ) του άρθρου 8 του Ν. 4447/2016 (όπως ισχύει με τις τροποποιήσεις του Ν. 4759/2020). Ωστόσο, για τον σχεδιασμό και τη χωρική τους οργάνωση εφαρμόζεται αποκλειστικά το οικείο θεσμικό τους πλαίσιο, ήτοι οι διατάξεις του Ν. 3986/2011, όπως ισχύει, οι οποίες μνημονεύονται στο Κεφάλαιο 1.5.2. Η παρ. 2 του συγκεκριμένου άρθρου προβλέπει ότι για την έγκριση των ΕΣΧΑΣΕ (μέσω Π.Δ/γματος) υποβάλλονται στη Γενική Γραμματεία Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων:

Α) **Μελέτη** ΕΣΧΑΣΕ, στην οποία παρουσιάζεται και αξιολογείται το υφιστάμενο ρυθμιστικό καθεστώς του προς αξιοποίηση ακινήτου (χωροταξικό, πολεοδομικό, αναπτυξιακό κ.λπ.) ιδίως από απόψεως επικαιρότητας, συνέργειας, συμπληρωματικότητας και βιωσιμότητας των σχετικών ρυθμίσεων και τεκμηριώνεται, με βάση κριτήρια χωροταξικά, περιβαλλοντικά, χρηματοοικονομικά και εμπορικά, ο βέλτιστος χωρικός προορισμός του (χρήσεις γης, όροι δόμησης κ.λπ.), ο οποίος συνιστά και τη βασική επενδυτική του ταυτότητα για κάθε μεταγενέστερη πράξη αξιοποίησης, καθώς και οι γενικές κατευθύνσεις για την ενσωμάτωση της σχεδιαζόμενης επένδυσης στην περιβάλλουσα το δημόσιο ακίνητο περιοχή και τη συμβολή της στην εθνική, περιφερειακή και τοπική ανάπτυξη.. Ως περιοχή μελέτης, ευρύτερη του

γεωγραφικού πεδίου εφαρμογής του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., προσδιορίζεται τουλάχιστον η οικεία δημοτική ενότητα ή και οι δημοτικές ενότητες κατά την έννοια της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 3852/2010, οι οποίες τυχόν βρίσκονται σε λειτουργική εξάρτηση με αυτήν. Η μελέτη ΕΣΧΑΣΕ επιπλέον, στηρίζεται στα συμπεράσματα ειδικής ανάλυσης δεικτών Φέρουσας Ικανότητας.

Β) **Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)**, η οποία συντάσσεται κατά το άρθρο 6 και δημοσιοποιείται κατά το άρθρο 7 της κοινής υπουργικής απόφασης (κ.υ.α.) 107017/2006 (Β' 1225).

Συγκεκριμένα, η Μελέτη ΕΣΧΑΣΕ εκπονείται σε ένα στάδιο και το περιεχόμενο της καλύπτει την ανάλυση της υπάρχουσας φυσικής, διοικητικής και θεσμικής κατάστασης, τη διάγνωση και ανάλυση των προβλημάτων, προοπτικών και τάσεων της ευρύτερης περιοχής για την οποία συντάσσεται το ΕΣΧΑΣΕ, τη διατύπωση των **εναλλακτικών προτάσεων της χωρικής οργάνωσης της υπό μελέτη περιοχής και την τελική πρόταση που δίνει την επενδυτική ταυτότητα και τους όρους και περιορισμούς ανάπτυξης του εγκριθέντος επενδυτικού σχεδίου.**

Επιπλέον, καλύπτει **τρία επίπεδα αναφοράς**, ήτοι:

- το πρώτο, αφορά την Περιφέρεια Πελοποννήσου (επίπεδο 1). Στο εν λόγω επίπεδο αφομοιώνονται προγραμματικά και εκφράζονται οι υπερκείμενες εθνικές και τομεακές χωροταξικές κατευθύνσεις αιεφόρου ανάπτυξης ειδικότερα στον τομέα του τουρισμού που αφορούν στην υπόψη επενδυτική πρόταση και προστασίας του περιβάλλοντος.
- το δεύτερο γεωγραφικό επίπεδο, αφορά τον Καλλικρατικό Δήμο Ερμιονίδας (επίπεδο 2) που συνιστά την ευρύτερη περιοχή μελέτης.
- Το τρίτο επίπεδο, αφορά το ακίνητο στο οποίο υλοποιείται η στρατηγική επένδυση.

Σημειωτέον, στην χωρική προσέγγιση της μελέτης ΕΣΧΑΣΕ και για ειδικά για τις ανάγκες εκτίμησης της **Φέρουσας Ικανότητας** συμπεριλαμβάνεται **ένα επιπλέον γεωγραφικό** επίπεδο, αυτό της **«ζώνης άμεσης επιρροής»**, που ορίζεται με πολεοδομικά/χωροταξικά/λειτουργικά κριτήρια (βλέπε αναλυτικότερα Κεφ 6.1.1.).

Συνοδεύεται από :

- **Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)** που απαιτεί ρητά το άρθρο 12 του Ν.3986/2011,

- **Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας**, όπως προβλέπουν οι προδιαγραφές του ΥΠΕΝ (ΦΕΚ Β' 1976/2017),
- **Μελέτη Οριοθέτησης και Διευθέτησης του ρέματος**

#### 1.5.1 Προβλέψεις Ν. 4864/2021 (Α' 237)

Ο Ν. 4864/2021 (Α' 237) «*Στρατηγικές επενδύσεις και βελτίωση του επενδυτικού περιβάλλοντος μέσω της επιτάχυνσης διαδικασιών στις ιδιωτικές και στρατηγικές επενδύσεις, δημιουργία πλαισίου για τις εταιρείες τεχνοβλαστούς και άλλες επείγουσες διατάξεις για την ανάπτυξη*», έχει σκοπό σύμφωνα με το άρθρο 1, του Κεφαλαίου τη βελτίωση του επενδυτικού κλίματος για την υλοποίηση στρατηγικών επενδύσεων, προκειμένου να απλοποιηθούν και να επιταχυνθούν οι διαδικασίες αξιολόγησης και υλοποίησης τους, καθώς και να ενισχυθεί η ασφάλεια δικαίου των στρατηγικών επενδυτών. Επιπλέον, αντικείμενου του είναι η διαμόρφωση ενός νέου ενιαίου ρυθμιστικού πλαισίου για τις στρατηγικές επενδύσεις.

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 2 του εν λόγω νόμου ως «Στρατηγικές Επενδύσεις» νοούνται οι επενδύσεις, οι οποίες, λόγω της στρατηγικής τους βαρύτητας για την εθνική ή την τοπική οικονομία, δύνανται να ενισχύσουν την απασχόληση, την παραγωγική ανασυγκρότηση και την ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος της Χώρας, σύμφωνα με τις αρχές της κοινωνικά δίκαιης, δίχως αποκλεισμούς, ισόρροπης και αειφόρου ανάπτυξης, με κύρια χαρακτηριστικά την προσέλκυση επενδυτικών κεφαλαίων, την εξωστρέφεια και εξαγωγική δραστηριότητα, την καινοτομία, την ανταγωνιστικότητα, τον ολοκληρωμένο σχεδιασμό, την εξοικονόμηση φυσικών πόρων στην προοπτική της κυκλικής οικονομίας και την υψηλή προστιθέμενη αξία, ιδίως σε τομείς οικονομικών δραστηριοτήτων διεθνώς εμπορεύσιμων προϊόντων ή υπηρεσιών.

Με το άρθρο 2 του Ν. 3894/2010 συνεστήθη η Διϋπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.) στην οποία μετέχουν ως Πρόεδρος ο Υπουργός Οικονομίας και Ανάπτυξης ή ο νόμιμος αναπληρωτής του και ως μέλη οι Υπουργοί Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ο Υπουργός Επικρατείας με αρμοδιότητα να συνδράμει τον Πρωθυπουργό για το συντονισμό, παρακολούθηση και έλεγχο της κυβερνητικής πολιτικής που αφορά την προώθηση, επιτάχυνση και υλοποίηση επενδύσεων, ο Υφυπουργός Οικονομίας και Ανάπτυξης με αρμοδιότητα σε θέματα στρατηγικών και ιδιωτικών επενδύσεων, καθώς και οι αρμόδιοι κατά περίπτωση Υπουργοί, οι οποίοι

διατηρούν δικαίωμα ψήφου και εισηγούνται προς τον Πρόεδρο της Δ.Ε.Σ.Ε. επί των θεμάτων αρμοδιότητάς τους, ή οι νόμιμοι αναπληρωτές τους.

Κατά το Άρθρο 12 παρ. 1 του Ν. 4864/2021, κάθε ενδιαφερόμενος φορέας επένδυσης υποβάλλει προς την «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» αίτηση για τον χαρακτηρισμό του επενδυτικού του σχεδίου ως Στρατηγικής Επένδυσης, την ένταξή του σε μία (1) από τις κατηγορίες του άρθρου και τα κίνητρα της συγκεκριμένης κατηγορίας, τα οποία επιθυμεί να λάβει. Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 12 του νόμου αυτού η προαναφερόμενη αίτηση πρέπει να συνοδεύεται από πλήρη φάκελο, ο οποίος περιλαμβάνει τουλάχιστον τα εξής: :

«**α) Επιχειρησιακό σχέδιο (business plan)** της επένδυσης που περιλαμβάνει, ιδίως, την ταυτότητα του επενδυτή και των συνεργατών του, ενδεικτικό αναλυτικό χρονοδιάγραμμα υλοποίησης της επένδυσης και το χρονικό διάστημα λειτουργίας της, αναφορά της προηγούμενης εμπειρίας του επενδυτή σε σχέση με το είδος και τη φύση της επένδυσης που προτείνεται, περιγραφή της συνολικής επένδυσης και των επιμέρους επενδύσεων με ειδικότερη αναφορά στην πλήρωση των κριτηρίων του άρθρου 2, σχετικά με τη δημιουργία νέων ετήσιων μονάδων εργασίας, την ανάπτυξη νέων τεχνολογιών, την καινοτομία, την εξωστρέφεια, την υψηλή προστιθέμενη αξία, την περιβαλλοντική προστασία, τον καθολικό σχεδιασμό, περιγραφή του τρόπου που προτείνεται για την υλοποίηση του έργου, καθώς και περιγραφή των επιμέρους δραστηριοτήτων και των υπηρεσιών που θα

παρασχεθούν

«**β)** Αγοραπωλητήρια συμβόλαια ή παραχωρητήρια κυριότητας ή συμβολαιογραφικά έγγραφα σύστασης δικαιώματος επιφάνειας, σύμφωνα με τα άρθρα 18 έως 23 του ν. 3986/2011 (Α' 152) ή μισθωτήρια συμβόλαια ή προσύμφωνα μίσθωσης συνοδευόμενα από πιστοποιητικά ιδιοκτησίας από το αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή, σε περίπτωση κατά την οποία τα ακίνητα βρίσκονται σε περιοχή όπου έχει ολοκληρωθεί η κτηματογράφηση, συνοδευόμενα από αντίγραφα κτηματολογικού φύλλου των ακινήτων ή παραχωρητήρια χρήσης ακινήτων ελάχιστης διάρκειας τριάντα (30) ετών για όσα επενδυτικά σχέδια αιτούνται να λάβουν τα κίνητρα που προβλέπονται στο άρθρο 8 και δεκαπέντε (15) ετών για όλες τις άλλες περιπτώσεις, ή συμβολαιογραφικά προσύμφωνα αγοράς ακινήτων με την αίρεση της μη υπαγωγής του επενδυτικού σχεδίου στις στρατηγικές επενδύσεις του παρόντος

«**γ)** Ανάλυση του προϋπολογισμού της συνολικής επένδυσης και των επιμέρους επενδύσεων, καθώς και της δομής χρηματοδότησης κατά την περίοδο κατασκευής



του επενδυτικού έργου και κατά την περίοδο λειτουργίας του, παροχή επιστολής υποστήριξης («comfort letter») ή επιστολής απόδειξης επάρκειας κεφαλαίων («proof of funds»), για την περίπτωση επενδυτικών κεφαλαίων («funds») από χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, που λειτουργεί νόμιμα σε άλλο κράτος μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Ε.Ε.) ή του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (Ε.Ο.Χ.) ή σε κράτος μέλος του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (Ο.Ο.Σ.Α.), παράθεση των βασικών δεικτών αποδοτικότητας, αναφορά οποιασδήποτε μορφής συνδρομής που έχει ζητηθεί από το Δημόσιο, καθώς και ανάλυση ενδεχομένων άμεσων ή έμμεσων αντισταθμιστικών ωφελειών υπέρ του Δημοσίου και της τοπικής κοινωνίας

**«δ)** Περιβαλλοντικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά των ακινήτων, που προβλέπονται στο σχέδιο και τεκμηρίωση της χρήσης ή των χρήσεων γης, του μεγέθους και της έντασης αυτών, καθώς και των όρων και περιορισμών δόμησης, ανάλυση των άμεσων και έμμεσων συνεπειών της επένδυσης στην ελληνική οικονομία σε βραχυπρόθεσμο, μεσοπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο ορίζοντα («investment impact assessment») σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο, στην οποία συμπεριλαμβάνεται η ανάλυση κοινωνικών και περιβαλλοντικών συνεπειών. Στην ανάλυση αυτή, λαμβάνονται υπόψη ιδίως, η τοπική παραγωγική δυνατότητα και ο βαθμός απασχόλησης, το μέγεθος και η παραγωγική δυνατότητα των γειτονικών περιοχών, το φυσικό κάλλος της περιοχής, ο αρχαιολογικός και πολιτιστικός της πλούτος, η ανθεκτικότητα και η δυνατότητα ομαλής προσαρμογής του φυσικού, οικιστικού και οικονομικοκοινωνικού υποσυστήματος στις επιδράσεις της επένδυσης, καθώς και η ύπαρξη παρεμφερών οικονομικών δραστηριοτήτων στην περιοχή.

**«ε)** Ανέκκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα προς την «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» να προβεί στις απαιτούμενες ενέργειες σχετικά με:

**εα)** Τον έλεγχο και τη διασταύρωση των στοιχείων του φακέλου της επενδυτικής πρότασης, προκειμένου αυτή να υπαχθεί στις Στρατηγικές Επενδύσεις,

**εβ)** τη δημοσίευση στοιχείων της επένδυσης, εκτός από εκείνα που καλύπτονται από επιχειρηματικό, βιομηχανικό ή άλλο απόρρητο και της εξέλιξής της, των αιτήσεων που έχουν υποβληθεί από τον φορέα της επένδυσης, καθώς και των σχετικών αποφάσεων και γνωμοδοτήσεων της Διοίκησης στην ηλεκτρονική ιστοσελίδα της «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.»

«**στ**» αποδεικτικό καταβολής του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του συνόλου της διαχειριστικής αμοιβής στην «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.»,

«**ζ**» υπεύθυνη δήλωση του νόμιμου εκπροσώπου του φορέα της επένδυσης, στην οποία δηλώνεται ότι τα προσκομιζόμενα έγγραφα, στοιχεία, δηλώσεις και δεδομένα που εμπεριέχονται στον υποβληθέντα φάκελο είναι ακριβή και αληθή

«**η**» αναλυτική περιγραφή των αιτούμενων ενισχύσεων και των σχετικών δαπανών, καθώς και τα απαραίτητα στοιχεία προς απόδειξη της πλήρωσης των κατά περίπτωση εφαρμοζόμενων προϋποθέσεων συμβατότητας προς τον Κανονισμό (ΕΕ) 651/2014 της Επιτροπής, της 17ης Ιουνίου 2014, σχετικά με την κήρυξη ορισμένων κατηγοριών ενισχύσεων ως συμβατών με την εσωτερική αγορά (L 187), μόνο αν η αίτηση χαρακτηρισμού του επενδυτικού σχεδίου ως Στρατηγικής Επένδυσης

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 15, οι επενδυτικές προτάσεις είναι δεσμευτικές για τον επενδυτή, ο οποίος δεν μπορεί να τις μεταβάλλει ουσιωδώς, παρά μόνο με απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε., η οποία εκδίδεται μετά από γνώμη της «Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.», η δε περιγραφή των δεδομένων που περιλαμβάνονται στον φάκελο υπέχει θέση υπεύθυνης δήλωσης για τον κατά νόμο υπεύθυνο.

*Στην παρούσα περίπτωση, τηρήθηκε η παραπάνω προβλεπόμενη διαδικασία και το Επενδυτικό Σχέδιο της «SCARLET BEACH A.E.» εντάχθηκε στις Στρατηγικές Επενδύσεις του Ν.4864/2021 με την έκδοση της μνημονοθείσας 93/05.05.2023 απόφασης της ΔΕΣΕ.*

Ειδικά, το **άρθρο 7: «Κίνητρα Χωροθέτησης»**, προβλέπει ότι:

1. 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, εκτός από τα δημόσια ακίνητα που αναφέρονται στο άρθρο 10 του ν. 3986/2011 (Α' 152). Για το ενιαίο της έκτασης εφαρμόζεται η υποπερ. α) της περ. 8 της παρ. Γ' του άρθρου 11 του ν. 3986/2011. Στην επένδυση μπορεί να ενταχθεί έως μια (1) μη όμορη έκταση, η οποία σωρευτικά:

α) Καλύπτει λιγότερο του πενήντα τοις εκατό (50%), επί της συνολικής έκτασης του βασικού ακινήτου της επένδυσης,

β) δεν είναι απαραίτητη για την εξασφάλιση αρτιότητας οικοδομησιμότητας του βασικού ακινήτου, και

γ) έχει μέγιστη απόσταση, με το έτερο ακίνητο, ενάμιση (1 ½) χιλιόμετρο. Για τις επενδύσεις της υποπερ. ια΄ της περ. 4 της παρ. Β του άρθρου 11 του ν. 3986/2011, στο ίδιο επενδυτικό σχέδιο δύνανται να ενταχθούν περισσότερα του ενός Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. με την έκδοση ενιαίου προεδρικού διατάγματος, κατόπιν αίτησης από τον φορέα της επένδυσης.

2. Τα άρθρα 11, 12, 13, η παρ. 2 του άρθρου 13Α και τα άρθρα 14 και 14Α του ν. 3986/2011, εφαρμόζονται αναλόγως. Για τις περιπτώσεις των Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., στο Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης του άρθρου 16 του ν. 3986/2011, προεδρεύει ο Γενικός Γραμματέας Ιδιωτικών Επενδύσεων και Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα. Όπου στα άρθρα 12, 13, 13Α, 14 και 14Α του ν. 3986/2011 αναφέρονται ο Υπουργός Οικονομικών και η Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών, για τις περιπτώσεις των Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., νοούνται αντίστοιχα το αρμόδιο όργανο του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων και η Γενική Γραμματεία Ιδιωτικών Επενδύσεων και Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων. Για την έκδοση των πράξεων που προβλέπονται στα άρθρα 14 και 14Α του ν. 3986/2011, απαιτείται και η σύμπραξη του αρμοδίου οργάνου του Υπουργείου Οικονομικών.

Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 2 του Ν.4146/2013, όπως ισχύει, με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και Παιδείας και Θρησκευμάτων, Πολιτισμού και Αθλητισμού (κατά την τωρινή τους σύσταση και λειτουργία), μπορεί να καθορίζονται για την πραγματοποίηση στρατηγικών επενδύσεων, κατά παρέκκλιση κάθε άλλης διάταξης, οι ειδικοί όροι ανάδειξης και προστασίας αρχαιοτήτων και άλλων μνημείων που εντοπίζονται κατά την υλοποίηση της επένδυσης ή υπάρχουν πριν από την έναρξη της. Μετά την έκδοση του ανωτέρω προεδρικού διατάγματος της παραγράφου αυτής δεν απαιτείται η έκδοση άλλης απόφασης από υπηρεσίες του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων, Πολιτισμού και Αθλητισμού.

1.5.2 Προβλέψεις Ν.3986/2011 (Α΄ 152)(άρθρ. 11, 12, 13, 14, 14α)

## **Άρθρο 11 - Γενικοί κανόνες χωροθέτησης και γενικές χρήσεις γης**

### **Α. Γενικοί κανόνες χωροθέτησης**

Για την ανάπτυξη και αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων καθορίζονται γενικοί κανόνες χωροθέτησης ως εξής:

**1.** Η αξιοποίηση των δημοσίων 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 δημοσίων 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.

**2.** Δεν επιτρέπεται η αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων, τα οποία εμπίπτουν στο σύνολο τους σε οικότοπους προτεραιότητας, σε περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης και προστασίας της φύσης που καθορίζονται κατά τις διατάξεις των άρθρων 19 παρ. 1, 2 και 21 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως ισχύει, σε πυρήνες εθνικών δρυμών, σε διατηρητέα μνημεία της φύσης, σε εθνικά πάρκα και σε υγρά τοπους διεθνούς σημασίας.

**3.** Η αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων, στα οποία περιλαμβάνονται χώροι που προστατεύονται από την κείμενη περιβαλλοντική και αρχαιολογική νομοθεσία, όπως αρχαιολογικοί χώροι, μνημεία και οι ζώνες προστασίας αυτών, καθώς και ιστορικοί τόποι, φυσικά πάρκα και περιοχές οικοανάπτυξης, πραγματοποιείται σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους και περιορισμούς που θέτουν οι νόμοι 998/1979 (Α' 289), 1650/1986 (Α' 160) και 4858/2021 (Α' 220).

**4.** Η αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων που εμπίπτουν σε Ζώνες Ειδικής Προστασίας (Ζ.Ε.Π.) της ορνιθοπανίδας της Οδηγίας 79/409/ΕΟΚ ενεργείται μόνον εφόσον επιτρέπεται από τα υφιστάμενα ειδικά νομικά καθεστώτα προστασίας τους και υπό τους όρους και προϋποθέσεις που θεσπίζουν τα καθεστώτα αυτά.

*Η υπό αξιοποίηση έκταση **δεν εμπίπτει** :*

- **σε οικότοπους προτεραιότητας**, σε περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης και προστασίας της, σε πυρήνες εθνικών δρυμών, σε διατηρητέα μνημεία της φύσης, σε εθνικά πάρκα και σε υγρά τοπους διεθνούς σημασίας.

- σε **Ζώνες Ειδικής Προστασίας της ορνιθοπανίδας.**
- σε **κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους** και σε ζώνες προστασίας αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων, φυσικών πάρκων και περιοχών οικοανάπτυξης.

Η υπό αξιοποίηση έκταση **εμπίπτει εντός:**

- Ζώνης προστασίας 200 μέτρων του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου στην «Πετροθάλασσα» Κρανιδίου σύμφωνα με την ΥΑ ΥΠΕΠΕ/ΑΡΧΑΙΟΤ/Α1/Φ04/51348/3456/19.01.79 (ΦΕΚ 223/Β/07.03.1979) «περί χαρακτηρισμού ως αρχαιολογικών χώρων θέσεων της Ερμιονίδας»

## **Β. Γενικές χρήσεις γης**

Τα ακίνητα που προβλέπονται στο προηγούμενο άρθρο και τα οποία βρίσκονται σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων μπορούν να υπάγονται, σύμφωνα με το γενικό προορισμό ανάπτυξης και αξιοποίησης τους, στις ακόλουθες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης:

### **1. Τουρισμός Αναψυχή**

Η ανάπτυξη και αξιοποίηση της διαθέσιμης έκτασης προτείνεται κατ' εφαρμογή της ανωτέρω **παρ. Β1**, ως Στρατηγική Επένδυση επί Ακινήτου με γενικό προορισμό τον **«Τουρισμό – Αναψυχή»**. Σημειώνεται επιπρόσθετα πως η αξιοποιήσιμη έκταση δεν πολεοδομείται.

Στα ακίνητα που έχουν ως γενικό προορισμό τον Τουρισμό - Αναψυχή, επιτρέπονται:

- 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

- στ) Καζίνα
  - ζ) Κοινωνική πρόνοια
  - η) Αθλητικές εγκαταστάσεις
  - θ) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
  - ι) Θρησκευτικοί χώροι
  - ια) Περίθαλψη
  - ιβ) Χώροι συνάθροισης κοινού
  - ιγ) Εστίαση
  - ιδ) Αναψυκτήρια
  - ιε) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
  - ιστ) Στάθμευση (κτίρια γήπεδα)
  - ιζ) Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων
  - ιη) Ελικοδρόμιο
  - ιηα) Κατασκευή μόνιμων εγκαταστάσεων για κινηματογραφικές παραγωγές (studios)
  - ιθ) Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου
2. Επιχειρηματικά Πάρκα
  3. Θεματικά πάρκα Εμπορικά κέντρα Αναψυχή
  4. Μεταφορικές, τεχνικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές υποδομές και λειτουργίες
  - 4Α. Παραθεριστικό τουριστικό χωριό
  - 5. Δημόσια ακίνητα μικτών χρήσεων**

### **Γ. Γενικοί όροι δόμησης**

- 1α. Ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης για τα Ακίνητα με Χωρικό προορισμό τον «Τουρισμό – Αναψυχή» που προβλέπεται στην παρ. Β1 ορίζεται σε 0,2.

Το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης για όλες τις γενικές κατηγορίες χρήσεων γης που προβλέπονται στην παρ. Β' ορίζεται σε πενήντα τοις εκατό (50%).

**3.** Το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων και εγκαταστάσεων ορίζεται κατά ΝΟΚ, εκτός εάν από αρχιτεκτονική ή άλλη τεχνική μελέτη τεκμηριώνεται η παρέκκλιση από αυτό, οπότε και με τα προεδρικά διατάγματα του επόμενου άρθρου μπορεί να καθορίζεται, για ορισμένες κατηγορίες ή περιπτώσεις κτιρίων και εγκαταστάσεων, ύψος μεγαλύτερο από το ανώτατο επιτρεπόμενο.

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

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

### **Άρθρο 12 - Χωρικός προορισμός - Επενδυτική ταυτότητα δημοσίων ακινήτων**

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 Στρατηγικών Επενδύσεων (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) 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.

2. Για την έγκριση των σχεδίων της προηγούμενης παραγράφου υποβάλλεται στη Γενική Γραμματεία Φορολογικής Πολιτικής και Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών αίτηση από τον κύριο του ακινήτου ή τον δικαιούχο εμπράγματος δικαιώματος ή τον κάτοχο δικαιώματος περιουσιακής φύσης ή δικαιώματος διαχείρισης και εκμετάλλευσης ή τον έλκοντα εξ αυτών δικαιώματα ή από το Ταμείο, η οποία συνοδεύεται από τα ακόλουθα δικαιολογητικά:

α) **Μελέτη** στην οποία παρουσιάζεται και αξιολογείται το υφιστάμενο ρυθμιστικό καθεστώς του προς αξιοποίηση ακινήτου (χωροταξικό, πολεοδομικό, αναπτυξιακό κ.λπ.) ιδίως από απόψεως επικαιρότητας, συνέργειας, συμπληρωματικότητας και βιωσιμότητας των σχετικών ρυθμίσεων και τεκμηριώνεται, με βάση κριτήρια χωροταξικά, περιβαλλοντικά, χρηματοοικονομικά και εμπορικά, ο βέλτιστος χωρικός προορισμός του (χρήσεις γης, όροι δόμησης κ.λπ.), ο οποίος συνιστά και τη βασική επενδυτική του ταυτότητα για κάθε μεταγενέστερη πράξη αξιοποίησης, καθώς και οι γενικές κατευθύνσεις για την ενσωμάτωση της σχεδιαζόμενης επένδυσης στην περιβάλλουσα το δημόσιο ακίνητο περιοχή και τη συμβολή της στην εθνική, περιφερειακή και τοπική ανάπτυξη. Ως περιοχή μελέτης, ευρύτερη του γεωγραφικού πεδίου εφαρμογής του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε, προσδιορίζεται τουλάχιστον η οικεία δημοτική κοινότητα ή και οι δημοτικές κοινότητες κατά την έννοια της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 3852/2010, οι οποίες τυχόν βρίσκονται σε λειτουργική εξάρτηση με αυτήν.

**β) Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)**, η οποία συντάσσεται κατά το άρθρο 6 και δημοσιοποιείται κατά το άρθρο 7 της κοινής υπουργικής απόφασης (κ.υ.α.) 107017/2006 (Β' 1225). Ως αρμόδια αρχή για τις ανάγκες εφαρμογής του παρόντος νόμου νοείται η αρμόδια υπηρεσία περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας που ορίζεται στην παρ. 1 του άρθρου 4 της πιο πάνω κοινής υπουργικής απόφασης. Κατά τη σχετική διαδικασία διαβούλευσης, αντί των υπηρεσιών και οργανισμών που ορίζονται στην παρ. 4.1. του άρθρου 7 της ανωτέρω κοινής υπουργικής απόφασης, γνωμοδοτεί το οικείο



Περιφερειακό Συμβούλιο, το οποίο είναι επιπλέον αρμόδιο να θέτει στη διάθεση του κοινού, όποτε του ζητούνται, τις πληροφορίες και τα στοιχεία του φακέλου ΣΜΠΕ που του διαβιβάζεται από την αρμόδια αρχή. Οι προθεσμίες που προβλέπονται στο άρθρο 7 της ανωτέρω κοινής υπουργικής απόφασης, οι οποίες είναι άνω των πέντε (5) ημερών και έως δεκαπέντε (15) ημέρες, μειώνονται κατά πέντε (5) ημέρες, ενώ όλες οι υπόλοιπες κατά δέκα (10) ημέρες. Η αρμόδια αρχή διενεργεί κατ' απόλυτη προτεραιότητα τη Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση για τα δημόσια ακίνητα που υπάγονται στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος Κεφαλαίου.

3. Η έγκριση των Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. γίνεται με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης.

4. Με τα προεδρικά διατάγματα της προηγούμενης παραγράφου μπορεί να τροποποιούνται εγκεκριμένα ΕΠΣ, ΤΠΣ, ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ και άλλα σχέδια χρήσεων γης, εφόσον η τροποποίηση καθίσταται αναγκαία για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη και την αποτελεσματική αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων, ιδίως στις περιπτώσεις που οι υφιστάμενες ρυθμίσεις και κατευθύνσεις είναι ασαφείς ή απορρέουν από ανεπίκαιρα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια. Ως ανεπίκαιρα νοούνται ιδίως τα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια που δεν έχουν υπαχθεί σε διαδικασία αξιολόγησης ή/και τροποποίησης ή αναθεώρησης μετά την πάροδο 5 και πλέον ετών από την έγκριση ή την τελευταία αναθεώρηση ή τροποποίησή τους.

### **Άρθρο 13 - Χωροθέτηση επενδυτικού σχεδίου**

1. Για τη χωροθέτηση του επενδυτικού σχεδίου αξιοποίησης δημοσίου ακινήτου εκδίδεται κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από αίτηση του κυρίου της επένδυσης. Με την απόφαση αυτή καθορίζονται:

α) Οι ειδικότερες κατηγορίες έργων, δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων που πρόκειται να ανεγερθούν στην έκταση του εγκεκριμένου ΕΣΧΑΣΕ του δημοσίου ακινήτου, καθώς και τα αναγκαία συνοδά έργα (έργα εξωτερικής υποδομής), όπως είναι ιδίως τα δίκτυα ηλεκτροδότησης, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου και ύδρευσης, καθώς και οι οδοί προσπέλασης και οι κόμβοι σύνδεσης των δημοσίων ακινήτων με το εθνικό, περιφερειακό και επαρχιακό οδικό δίκτυο.

β) Η γενική διάταξη των κτηρίων και εγκαταστάσεων με αναφορά σε τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1: 5.000 ή άλλης κατάλληλης κλίμακας.

γ) Οι περιβαλλοντικοί όροι του επενδυτικού σχεδίου και των έργων εξωτερικής υποδομής, όπου απαιτείται, ύστερα από τήρηση της διαδικασίας που ορίζεται στις παραγράφους 2β και 3 του άρθρου 3 του Ν. 4014/2011, όπως ισχύει. Οι προθεσμίες που προβλέπονται στην παράγραφο 2β του ανωτέρω άρθρου και οι οποίες είναι άνω των είκοσι (20) εργασίμων ημερών, μειώνονται κατά δέκα (10) εργάσιμες ημέρες πλην των υποπεριπτώσεων στστ' και ζζ'.

**2. α.** Για την έκδοση της απόφασης της προηγούμενης παραγράφου, γνωμοδοτούν, όπου απαιτείται, οι υπηρεσίες και φορείς που ορίζεται ότι γνωμοδοτούν στις παραγράφους 4, 5 και 11 του άρθρου 2 του Ν. 4014/2011, καθώς και το Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημοσίας Περιουσίας που προβλέπεται στο άρθρο 16 του παρόντος νόμου.

β. Με την απόφαση της προηγούμενης παραγράφου εγκρίνονται και οι τυχόν απαιτούμενοι ειδικότεροι όροι και μέτρα για την προστασία και ανάδειξη των μνημείων, αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων και λοιπών πολιτιστικών στοιχείων και συνόλων που ενδέχεται να υπάρχουν στην έκταση του εγκεκριμένου ΕΣΧΑΣΕ, ύστερα από υποβολή των κατά περίπτωση απαιτούμενων μελετών και σύμφωνη γνώμη των αρμόδιων υπηρεσιών και οργάνων του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού. Στην περίπτωση αυτή, η πιο πάνω απόφαση επέχει θέση έγκρισης κατά την έννοια των άρθρων 10 παράγραφοι 3 και 4, 12, 13 και 15 του Ν. 3028/2002 για έργα και δραστηριότητες που εκτελούνται πλησίον αρχαίων ή εντός κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων και ιστορικών τόπων, εντός Ζωνών Προστασίας Α και Β', καθώς και για κάθε εργασία, επέμβαση ή αλλαγή χρήσης σε ακίνητα μνημεία ή στο περιβάλλον τους.

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

δ. Η απόφαση έγκρισης της χωροθέτησης για τα επενδυτικά σχέδια της παραγράφου 1 επέχει θέση βεβαίωσης χρήσης γης, βεβαίωσης καταλληλότητας κύριας χρήσης, καθώς και θέση έγκρισης σκοπιμότητας, έγκρισης βιωσιμότητας και έγκρισης καταλληλότητας του οικείου επενδυτικού σχεδίου κατά τις κείμενες διατάξεις.

Ειδικώς για τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, η πιο πάνω απόφαση επέχει θέση έγκρισης καταλληλότητας οικοπέδου ή γηπέδου από τον ΕΟΤ και αντιστοίχως θέση έγκρισης σκοπιμότητας η σκοπιμότητας - χωροθέτησης κατά τις κείμενες διατάξεις. Για τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος, η απόφαση έγκρισης της χωροθέτησης επέχει θέση προέγκρισης ίδρυσης κατά την έννοια του άρθρου 80 του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού προσδιορίζονται ειδικότερα οι εγκρίσεις, άδειες και βεβαιώσεις που εντάσσονται στην έννοια της έγκρισης σκοπιμότητας, της έγκρισης βιωσιμότητας και της έγκρισης καταλληλότητας για την εφαρμογή της παρούσας περιπτώσεως.

**3.** Οι αποφάσεις των προηγούμενων παραγράφων εκδίδονται εντός έξι μηνών από τότε που ο κύριος της επένδυσης υποβάλει αίτηση, συνοδευόμενη από τα απαιτούμενα βάσει των κειμένων διατάξεων δικαιολογητικά, στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Όλες οι επί μέρους γνώμες που οφείλουν να παρασχεθούν για την έκδοση των πιο πάνω αποφάσεων, χορηγούνται από τις αρμόδιες υπηρεσίες, φορείς και όργανα εντός αποκλειστικής προθεσμίας είκοσι (20) εργάσιμων ημερών από τότε που περιέρχεται σε αυτά το σχετικό αίτημα.

**4.** Οι αποφάσεις έγκρισης της χωροθέτησης επενδυτικών σχεδίων που εκδίδονται κατ' εφαρμογή του παρόντος άρθρου, δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

**5.** Οι κατά τα ανωτέρω εγκρινόμενοι περιβαλλοντικοί όροι ισχύουν για δέκα (10) έτη, με την προϋπόθεση ότι δεν θα έχει επέλθει εντωμεταξύ μεταβολή των δεδομένων βάσει των οποίων εγκρίνονται. Μετά την πάροδο της δεκαετίας, οι πιο πάνω περιβαλλοντικοί όροι μπορεί να ανανεώνονται, μία ή περισσότερες φορές, για ίσο χρονικό διάστημα, χωρίς τήρηση της διαδικασίας που ορίζεται για την αρχική έγκρισή τους, εφόσον δεν υφίστανται ουσιαστικές διαφοροποιήσεις ως προς τις επιπτώσεις του επενδυτικού σχεδίου ή και των συνοδών αυτού έργων στο περιβάλλον.

**6.** Οι κατά την παράγραφο 1 εγκρινόμενοι περιβαλλοντικοί όροι εξακολουθούν να ισχύουν προσωρινά και μετά τη λήξη τους, μέχρι την έκδοση νέας ανανεωμένης ή τροποποιημένης απόφασης, εφόσον ο κύριος της επένδυσης αιτηθεί εγκαίρως την ανανέωση ή τροποποίηση της σχετικής απόφασης αυτής τουλάχιστον έξι (6) μήνες

πριν από τη λήξη της, υποβάλλοντας προς τούτο τα εκάστοτε απαιτούμενα δικαιολογητικά.

#### **Άρθρο 14: Παραχώρηση χρήσης αιγιαλού και παραλίας**

**1.** Για την αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων επιτρέπεται η απευθείας παραχώρηση στον κύριο της επένδυσης ή στον έλκοντα εξ αυτού δικαιώματα, της χρήσης αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης ή και του δικαιώματος εκτέλεσης, χρήσης και εκμετάλλευσης λιμενικών έργων ή επέκτασης, ήδη υφιστάμενων στην περιοχή, λιμενικών εγκαταστάσεων επί αιγιαλού και παραλίας για την εξυπηρέτηση της επένδυσης.

Αν πρόκειται για παραχώρηση απλής χρήσης, η πιο πάνω απόφαση εκδίδεται από τον Υπουργό Οικονομικών ύστερα από εισήγηση της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας. Το αντάλλαγμα παραχώρησης στις περιπτώσεις των προηγούμενων εδαφίων καθορίζεται, ανά πενταετία, με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου για την παραχώρηση οργάνου, ύστερα από εισήγηση της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας. Για τον καθορισμό του ύψους του ανταλλάγματος λαμβάνονται υπόψη, ιδίως, το μέγεθος του παραχωρούμενου χώρου, το είδος της αιτούμενης δραστηριότητας ή του υπό εκτέλεση έργου, καθώς και οι μισθωτικές αξίες της περιοχής. Με πράξη του κατά περίπτωση αρμόδιου οργάνου παραχώρησης μπορεί το καθορισθέν αντάλλαγμα να αναπροσαρμόζεται κατά τη διάρκεια της πενταετίας, αν διαπιστωθεί σημαντική αύξηση της μισθωτικής αξίας του ακινήτου. Η παραχώρηση απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας που έχουν χαρακτηριστεί Τουριστικά Δημόσια Κτήματα, καθώς και των επ' αυτών νομίμως υφιστάμενων συστατικών και παραρτημάτων, διενεργείται, για το χρόνο που ορίζεται στο δεύτερο εδάφιο, με απόφαση του φορέα διοίκησης αυτών, στην οποία καθορίζονται οι όροι και το αντάλλαγμα για την παραχώρηση.

Η παραχώρηση γίνεται για χρονικό διάστημα μέχρι πενήντα (50) έτη με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και μπορεί να παραταθεί για περαιτέρω σαράντα εννέα (49) έτη με τους όρους και προϋποθέσεις που ορίζονται σε κοινή απόφαση των ίδιων Υπουργών. Για την εκτέλεση των έργων στον αιγιαλό ή στην παραλία τηρείται η διαδικασία που ορίζεται στις διατάξεις του Ν. 2971/2001 (Α' 285).

**2.** Στην περίπτωση που τα λιμενικά έργα της παραγράφου 1 εμπεριέχουν πρόσχωση θαλάσσιου χώρου, μετά την ολοκλήρωσή τους κινείται η διαδικασία επανακαθορισμού των οριογραμμών αιγιαλού - παραλίας και το γήπεδο που δημιουργείται καταγράφεται ως δημόσιο κτήμα. Το εν λόγω δημόσιο κτήμα, εφόσον ο κύριος της επένδυσης ή ο έλκων εξ αυτού δικαιώματα το επιθυμεί, μπορεί να παραχωρείται κατά χρήση ή να εκμισθώνεται απευθείας σε αυτόν.

**3.** Η αξιοποίηση του αιγιαλού και της παραλίας με την παραχώρηση πρέπει να μην εμποδίζει την ελεύθερη και απρόσκοπτη πρόσβαση των λουσιμένων στην παραλία και αιγιαλό, εκτός αν τούτο επιβάλλεται για λόγους εθνικής άμυνας, δημόσιας τάξης και ασφάλειας, προστασίας αρχαίων, του περιβάλλοντος ή της δημόσιας υγείας, και εφόσον προβλέπεται στην οικεία σύμβαση παραχώρησης.

**4.** Με την επιφύλαξη της παραγράφου 3, η με οποιονδήποτε τρόπο χρήση από τρίτους της παραχωρούμενης προς τον κύριο της επένδυσης έκτασης αιγιαλού, παραλίας και λιμενικών έργων επιτρέπεται κατ' εξαίρεση με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, εφόσον η χρήση αυτή επιβάλλεται για λόγους ανάπτυξης της εθνικής οικονομίας ή άλλης δημόσιας ωφέλειας και δεν παρεμποδίζεται η ομαλή λειτουργία της επένδυσης.

**5.** Τυχόν υφιστάμενες συμβάσεις παραχώρησης της χρήσης των ανωτέρω εκτάσεων και εγκαταστάσεων συνεχίζονται μετά την υπογραφή της σύμβασης της παραγράφου 1 μέχρι τη λήξη τους και, σε κάθε περίπτωση, όχι για περισσότερο από έξι (6) μήνες, μετά την πάροδο των οποίων λύονται αυτοδικαίως. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του κατά περίπτωση αρμοδίου Υπουργού καθορίζονται η διαδικασία, ο τρόπος και τα όργανα προσδιορισμού της αποζημίωσης των πρώην παραχωρησιούχων, οι συμβάσεις των οποίων λύονται με βάση την παρούσα παράγραφο, καθώς και κάθε σχετικό θέμα.

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

α. Αν πρόκειται για παραχώρηση απλής χρήσης, από το οικείο Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου που έχει εγκριθεί κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 12 του παρόντος νόμου.

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

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

#### **Άρθρο 14Α**

**1.** Για την αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων ως περιοχών τουρισμού αναψυχής ή ως περιοχών παραθεριστικού τουριστικού χωριού επιτρέπεται η δημιουργία τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης ή η χρήση υφισταμένης, για την εξυπηρέτηση της πελατείας τους ή των κατοίκων, εξαιρουμένων των περιοχών που προστατεύονται από τις διατάξεις του ν. 1650/1986, με την προϋπόθεση ότι η δυναμικότητα ελλιμενισμού σκαφών αναψυχής δεν θα υπερβαίνει, προκειμένου περί περιοχών με γενικό προορισμό τον τουρισμό-αναψυχή, ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) του αριθμού των κλινών του τουριστικού καταλύματος και, προκειμένου περί παραθεριστικών-τουριστικών χωριών, ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) του αριθμού των παραθεριστικών κατοικιών και έχει συνταχθεί σχετική ακτομηχανική μελέτη.

Για τη δημιουργία της τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης επιτρέπεται η απευθείας παραχώρηση στον κύριο της επένδυσης ή στον έλκοντα εξ αυτού δικαιώματα, της χερσαίας και θαλάσσιας ζώνης της τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης, όπως τα όρια των ζωνών αυτών έχουν καθοριστεί στη σχετική απόφαση χωροθέτησης της τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης, και οι οποίες περιλαμβάνουν τον αιγιαλό και την παραλία που βρίσκεται έμπροσθεν του ακινήτου, καθώς και το συνεχόμενο ή παρακείμενο θαλάσσιο χώρο ή/και πυθμένα.

**2.** Η δυνατότητα αυτή παρέχεται μόνον εφόσον το τουριστικό κατάλυμα ή το παραθεριστικό – τουριστικό χωριό βρίσκεται σε απόσταση πέραν του ενός (1) χιλιομέτρου από υφιστάμενο τουριστικό λιμένα αναψυχής και εφόσον η τουριστική λιμενική εγκατάσταση έχει προβλεφθεί στο οικείο ΕΣΧΑΔΑ.

Η παραχώρηση γίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Τουρισμού για χρονικό διάστημα μέχρι πενήντα (50) έτη και με καταβολή ανταλλάγματος που προσδιορίζεται στη σύμβαση παραχώρησης, η οποία υπογράφεται για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου από τον Υπουργό Τουρισμού, καθώς και από τον φορέα διαχείρισης της τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης.

Η παραχώρηση μπορεί να παραταθεί για περαιτέρω σαράντα εννέα (49) έτη με τους όρους και προϋποθέσεις που ορίζονται σε κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Τουρισμού.

**3.** Απαγορεύεται οποιαδήποτε άλλη εκμετάλλευση ή η προς τρίτο παραχώρηση των λιμενικών αυτών εγκαταστάσεων. Παράβαση της υποχρέωσης αυτής διαπιστώνεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών μετά από εισήγηση της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας και συνεπάγεται αυτοδικαίως τη χωρίς αποζημίωση στέρηση του δικαιώματος χρήσεως της τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης από την ξενοδοχειακή μονάδα ή το συγκρότημα.

**4.** Οι παράγραφοι 3, 4 και 5 του άρθρου 14 εφαρμόζονται και για τις περιπτώσεις του παρόντος άρθρου.

## 2. Περιφέρεια Πελοποννήσου (1ο επίπεδο) : Αναπτυξιακός χαρακτήρας - Προοπτικές

### 2.1 Ορισμός ευρύτερης περιοχής: Περιφέρεια Πελοποννήσου και Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας

Στην παρούσα μελέτη, το πρώτο χωρικό επίπεδο που εξετάζεται αφορά την Περιφέρεια Πελοποννήσου. Η Πελοπόννησος αποτελεί τη μεγαλύτερη χερσόνησο της Ελλάδας, βρίσκεται στα νότια του Ηπειρωτικού τμήματος της χώρας και συνδέεται με την Στερεά Ελλάδα μέσω του Ισθμού της Κορίνθου και της γέφυρας Ρίου-Αντιρρίου. Διαιρείται διοικητικά σε επτά (7) νομούς, αυτούς της Αρκαδίας, Αργολίδας, Κορινθίας, Λακωνίας, Μεσσηνίας, Αχαΐας και Ηλείας ενώ χωρίζεται και διοικητικά σε δυο Περιφέρειες, της Δυτικής Ελλάδας (νομοί Αχαΐας και Ηλείας) και της Πελοποννήσου.

**Εικόνα 1: Περιφέρεια Πελοποννήσου**



Πηγή : Google

Η **Περιφέρεια της Πελοποννήσου** έχει έκταση 15.490 τ.χλμ., συνορεύει με την Περιφέρεια Αττικής και Δυτικής Ελλάδας, ενώ ο πληθυσμός της σύμφωνα με την

απογραφή του 2021 ανέρχεται σε 538.366 κατοίκους (Νομοί Αρκαδίας, Αργολίδας, Κορινθίας, Λακωνίας και Μεσσηνίας). Καλύπτει περίπου τα 2/3 της γεωγραφικής περιοχής της Πελοποννήσου και πρόκειται για έναν κυρίως ορεινό και ημιορεινό γεωγραφικό χώρο με σημαντικές ωστόσο πεδινές εκτάσεις. Επιπλέον, διαθέτει εξαιρετικά σημαντικούς σε εθνικό και διεθνές επίπεδο τουριστικούς πόρους (όπως μνημεία, παραδοσιακούς οικισμούς, αρχαιολογικούς χώρους κλπ), που καλύπτουν όλο το φάσμα της Ελληνικής ιστορίας. Η οικονομία της Πελοποννήσου βασιζόταν παραδοσιακά αποκλειστικά σχεδόν στη γεωργία και την κτηνοτροφία, ωστόσο κατά βάση τα τελευταία χρόνια ο τομέας του τουρισμού αποτελεί τη βασική οικονομική δραστηριότητα με αυξημένες δυνατότητας στήριξης της αναπτυξιακής προοπτικής της, μέσω της παροχής βελτιούμενων υπηρεσιών υπερτοπικού χαρακτήρα.

Το παρόν κεφάλαιο περιλαμβάνει την ανάλυση της φυσιογνωμίας της Περιφέρειας Πελοποννήσου εστιάζοντας ωστόσο κυρίως στην περιφερειακή ενότητα Αργολίδας, η οποία θα αποτελέσει και την ευρύτερη περιοχή της παρούσας μελέτης. Η περιφερειακή ενότητα Αργολίδας βρίσκεται στο βορειοανατολικό τμήμα της Περιφέρειας Πελοποννήσου ενώ ο Δήμος Ερμιονίδας στο νοτιοανατολικό τμήμα αυτής.

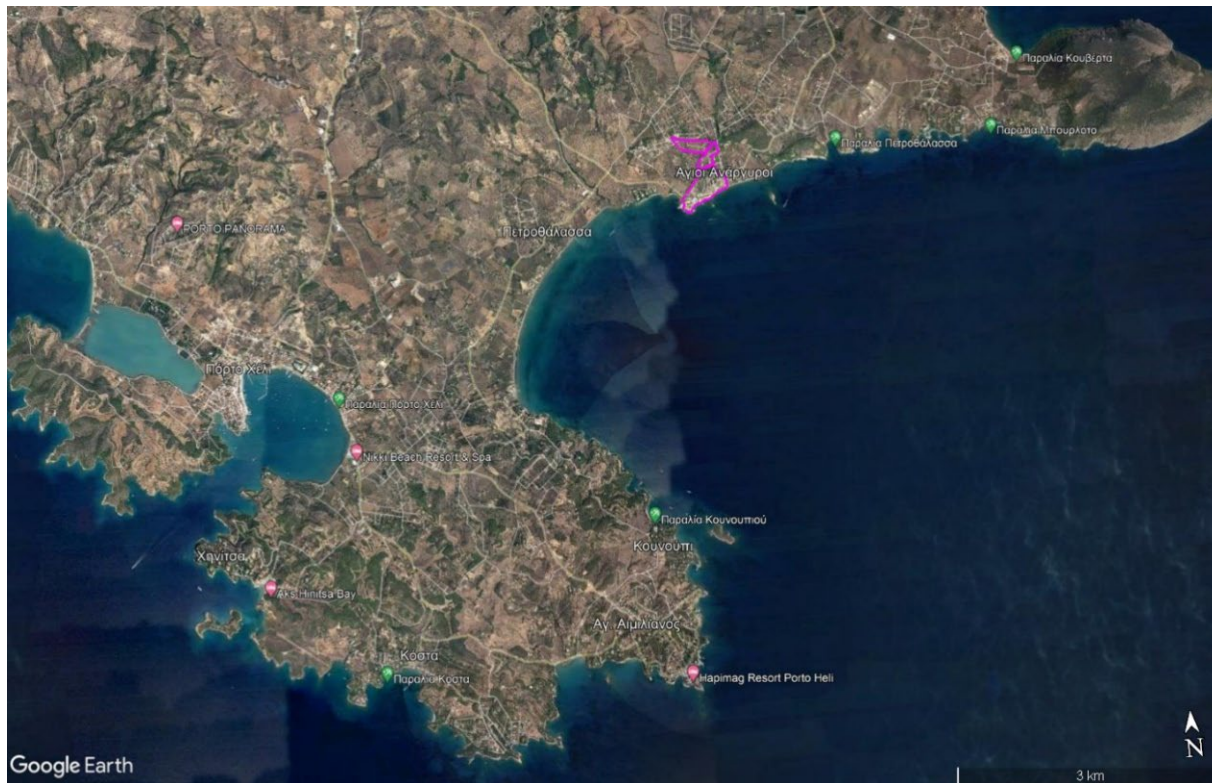
## **2.2 Θέση και ρόλος της περιοχής διαθέσιμης έκτασης μέσα στην Περιφέρεια Πελοποννήσου**

Η διαθέσιμη προς ένταξη στο ΕΣΧΑΣΕ έκταση, συνολικής επιφάνειας περίπου **223 στρ.** βρίσκεται στην Διοικητική Ενότητα Ερμιόνης, Δήμο Ερμιονίδας, στη νοτιοανατολική ακτή της Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδας. Η θέση της περιοχής στην Περιφέρεια Πελοποννήσου προσδιορίζεται στο βορειοανατολικό τμήμα. Η Αργολίδα αποτελεί μια από τις περιοχές της Πελοποννήσου, στην οποία η πρόσβαση είναι εύκολη και γρήγορη και μπορεί να γίνει είτε με αυτοκίνητο, είτε με ΚΤΕΛ, είτε ακόμα και με πλοίο ανάλογα με την εποχή και τα δρομολόγια. Η οδική απόσταση της Δ.Ε Ερμιόνης από Αθήνα είναι περίπου 2,5 ώρες, γεγονός που αποτελεί σημαντικό κριτήριο για την επίτευξη της περαιτέρω τουριστικής ανάπτυξης.



**Εικόνα 2: Ο Δήμος Ερμιονίδας στην Περιφέρεια Πελοποννήσου**

Πηγή : Google

**Εικόνα 3: Δήμος Ερμιονίδας και περιοχή της Επένδυσης**

Πηγή: Google Earth, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

### 2.3 Διοικητική δομή

Σύμφωνα με το Άρθρο 1, παρ. 5.1. του Ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», η Περιφέρεια συντίθεται από πέντε (5) Περιφερειακές Ενότητες, στις οποίες υπάγονται οι 26 δήμοι της. Το υπό μελέτη Ακίνητο διοικητικά υπάγεται στην Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας, η οποία εκτός από τον Δήμο Ερμιονίδας απαρτίζεται επίσης από τους Δήμους Άργους, Ναυπλιέων και Επιδαύρου. Πρωτεύουσα του Νομού αποτελεί το Ναύπλιο και η μεγαλύτερη πόλη του είναι το Άργος. Τέλος, υπάγεται στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου. Ορισμένα βασικά μεγέθη των Δήμων της Π.Ε Αργολίδος αναφέρονται παρακάτω.

Το **Άργος**, βρίσκεται στο βορειοδυτικό τμήμα της Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδας και απέχει 130 χλμ περίπου από την Αθήνα. Η δημοτική ενότητα Άργους αποτελεί κέντρο των εμπορικών και βιομηχανικών δραστηριοτήτων του νομού, έχει έκταση 138.13 τ.χλμ και απέχει 11χλμ από το Ναύπλιο, έχοντας σχεδόν τον διπλάσιο

πλυθησμό από αυτό. Ακόμη, θεωρείται η αρχαιότερη πόλη στην Ηπειρωτική Ευρώπη λόγω της ύπαρξης πολλών αρχαιολογικών μνημείων. Το **Ναύπλιο**, καθίσταται ένας από τους κυριότερους λιμένες της ανατολικής Πελοποννήσου και πρωτεύουσα του νομού. Βρίσκεται στο δυτικό τμήμα της Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδας, η έκτασή του φθάνει τα 387 τ.χλμ ενώ συνδέεται με απευθείας δρομολόγια από Αθήνα και μέσω τακτικών λεωφορειακών δρομολογίων με γειτονικές περιοχές. Τέλος, ο Δήμος **Επιδαύρου** κατέχει το ανατολικό κομμάτι της Περιφέρειας. Έδρα του διευρυμένου Δήμου Επιδαύρου, ορίσθηκε το Ασκληπιείο Επιδαύρου και ιστορική έδρα η Αρχαία Επίδαυρος (Παλαιά Επίδαυρος). Η έκτασή του ανέρχεται στα 338km<sup>2</sup> και απέχει περίπου 140 χλμ από την Αθήνα. Η απόστασή του από τους δίπλα δήμους δεν ξεπερνάει τη μια ώρα. Στους πίνακες που ακολουθούν παρουσιάζεται η διοικητική διαίρεση της Περιφέρειας Πελοποννήσου και της Π.Ε. Αργολίδας κατά το Πρόγραμμα «Καλλικράτης».

**Πίνακας 1: Διοικητική δομή Περιφέρειας Πελοποννήσου**

<b><u>Περιφερειακή Ενότητα Αρκαδίας</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Δήμος Βόρειας Κυνουρίας</li> <li>- Δήμος Γορτυνίας</li> <li>- Δήμος Μεγαλόπολης</li> <li>- Δήμος Νότιας Κυνουρίας</li> <li>- Δήμος Τρίπολης</li> </ul>
<b><u>Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Δήμος Άργους-Μυκηνών</li> <li>- Δήμος Επιδαύρου</li> <li>- <b>Δήμος Ερμιονίδας</b></li> <li>- Δήμος Ναυπλιέων</li> </ul>
<b><u>Περιφερειακή Ενότητα Κορινθίας</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Δήμος Βέλου-Βόχας</li> <li>- Δήμος Κορινθίων</li> <li>- Δήμος Λουτρακίου – Αγίων Θεοδώρων</li> <li>- Δήμος Νεμέας</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Δήμος Ξυλοκάστρου Ευρωστίνης</li> <li>- Δήμος Σικυωνίων</li> </ul>
<b>Περιφερειακή Ενότητα Λακωνίας</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Δήμος Ανατολικής Μάνης</li> <li>- Δήμος Ελαφονήσου</li> <li>- Δήμος Ευρώτα</li> <li>- Δήμος Μονεμβασιάς</li> <li>- Δήμος Σπάρτης</li> </ul>
<b>Περιφερειακή Ενότητα Μεσσηνίας</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Δήμος Δυτικής Μάνης</li> <li>- Δήμος Καλαμάτας</li> <li>- Δήμος Μεσσήνης</li> <li>- Δήμος Οιχαλίας</li> <li>- Δήμος Πύλου-Νέστορος</li> <li>- Δήμος Τριφυλίας</li> </ul>

Πηγή: Ν. 3852/2010 , Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

## Πίνακας 2: Διοικητική δομή Π.Ε. Αργολίδας

<b><u>Δήμος Άργους - Μυκηνών</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Δημοτική Ενότητα Άργους</li> <li>- Δημοτική Ενότητα Μυκηναίων</li> <li>- Δημοτική Ενότητα Κουτσοποδίου</li> <li>- Δημοτική Ενότητα Λέρνας</li> <li>- Δημοτική Ενότητα Λυρκείας</li> <li>- Δημοτική Ενότητα Νέας Κίου</li> <li>- Δημοτική Ενότητα Αλέας</li> <li>- Δημοτική Ενότητα Αχλαδοκάμπου</li> </ul>

<b><u>Δήμος Ναυπλιέων</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Δημοτική Ενότητα Ναυπλιέων</li> <li>- Δημοτική Ενότητα Ασίνης</li> <li>- Δημοτική Ενότητα Μιδέας</li> <li>- Δημοτική Ενότητα Νέας Τίρυνθας</li> </ul>
<b><u>Δήμος Επιδαύρου</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Δημοτική Ενότητα Ασκληπιείου</li> <li>- Δημοτική Ενότητα Επιδαύρου</li> </ul>
<b><u>Δήμος Ερμιονίδας</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Δημοτική Ενότητα Κρανιδίου</li> <li>- Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης</li> </ul>

Πηγή: Ν. 3852/2010 , Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

#### 2.4 Δημογραφικά χαρακτηριστικά

Από την καταγραφή του μόνιμου πληθυσμού της ΕΛ.ΣΤΑΤ. για τα έτη 2001, 2011 και 2021 όπως αυτά παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα, προκύπτει πως ο πληθυσμός της περιφέρειας Πελοποννήσου μειώνεται και στις τρεις απογραφικές δεκαετίες κατά ρυθμό μεγαλύτερο από τον αντίστοιχο της Χώρας. Το ποσοστό μείωσης του πληθυσμού της Περιφέρειας κατά τα έτη 2011-2021 αγγίζει το **6,8%**.

**Πίνακας 3: Μόνιμος Πληθυσμός Περιφέρειας Πελοποννήσου ετών 2001, 2011 και 2021**

<b><u>Μόνιμος Πληθυσμός Περιφέρειας Πελοποννήσου</u></b>				
	<b><u>1991</u></b>	<b><u>2001</u></b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2021</u></b>

<b>Σύνολο Χώρας</b>	10.259.900	10.934.097	10.816.286	10.432.481
<b>Περιφέρεια Πελοποννήσου</b>	607.428	638.942	577.903	538.366
<b>Περιφερειακή Ενότητα Αρκαδίας</b>		102.035	86.685	77.551
<b>Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας</b>	97.636	105.770	97.044	93.282
-Δήμος Άργους-Μυκηνών		48.188	42.022	40.009
-Δήμος Ναυπλιέων		33.406	33.356	32.586
<b>-Δήμος Ερμιονίδας</b>	<b>12.570</b>	<b>14.901</b>	<b>13.551</b>	<b>13.598</b>
-Δήμος Επιδαύρου		9.275	8.115	7.089
<b>Περιφερειακή Ενότητα Κορινθίας</b>		154.624	145.082	138.144
<b>Περιφερειακή Ενότητα Λακωνίας</b>		99.637	89.138	84.469
<b>Περιφερειακή Ενότητα Μεσσηνίας</b>		176.876	159.954	144.920

Πηγή : Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

Παρατηρώντας τα αποτελέσματα του εν λόγω πίνακα, τόσο κατά την πρώτη απογραφική δεκαετία (2001-2011), όσο και την επόμενη (2011-2021), το σύνολο των Περιφερειακών Ενοτήτων της Πελοποννήσου παρουσιάζει μόνο αρνητικές πληθυσμιακές μεταβολές (Π.Ε Αρκαδίας -12%, **Π.Ε Αργολίδας -8,2%**, Π.Ε Κορινθίας -6,1%, Π.Ε Λακωνίας -10,5%, Π.Ε Μεσσηνίας -9,5%). Αξιοσημείωτο είναι ωστόσο ότι όλες οι Π.Ε παρουσίασαν παρόμοιο ποσοστό μείωσης (από 6 έως 12%) χωρίς μεγάλες αποκλίσεις, ενώ το **δεύτερο μικρότερο ήταν αυτο της Π.Ε Αργολίδας**. Όπως είναι αναμενόμενο, τα φαινόμενα αστικοποίησης είναι εντονότερα και δεν μπορεί να θεωρηθεί αμελητέο το γεγονός πως η τελευταία απογραφική

δεκαετία (από το 2011) αποτελεί και απαρχή της οικονομικής κρίσης στην οποία εισήλθε η Χώρα.

Ωστόσο, όσο αναφορά την Περιφερειακή ενότητα Αργολίδας και πιο συγκεκριμένα τον Δήμο Ερμιονίδας, σημειώνεται πως αποτελεί τον **μοναδικό Δήμο που παρουσιάζει μια μικρή θετική πληθυσμιακή μεταβολή κατά τα έτη 2011-2021**. Γεγονός που καθιστά την περιοχή προσελκυσίμη από τον γενικό πληθυσμό και σχετίζεται σημαντικά και με την τουριστική ανάπτυξη που δέχεται.

Συμπερασματικά, η πληθυσμιακή συρρίκνωση αποτελεί γενικότερα έντονο φαινόμενο στην Περιφέρεια Πελοποννήσου, δεδομένου ότι η οικονομική κρίση επηρέασε σε μεγάλο βαθμό την ανάπτυξή της. Στον αντίποδα, ο Δήμος Ερμιονίδας εξακολουθεί να προσελκύει τον γενικό πληθυσμό και καθίσταται παράλληλα ικανός για περαιτέρω ανάπτυξη.

## **2.5 Οικονομικά χαρακτηριστικά και Στοιχεία Απασχόλησης ανά τομέα Παραγωγικής Δραστηριότητας**

Στο παρόν Κεφάλαιο αναλύονται τα βασικά οικονομικά στοιχεία της Περιφέρειας Πελοποννήσου, και ειδικότερα το κατά κεφαλήν Ακαθάριστο Εθνικό Προϊόν (κκ ΑΕΠ) και η απασχόληση. Τονίζεται πως η ευρύτερη περιοχή μελέτης, που βρίσκεται στο ανατολικότερο σημείο της Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδας αποτελεί μια τουριστικά ανεπτυγμένη περιοχή, όπως χαρακτηρίζεται και από το ΕΠΧΣΑΑ Τουρισμού (2013) και Ζώνη Ανάπτυξης Τουρισμού – Αναψυχής από το εγκεκριμένο ΓΠΣ του οικισμού της Ερμιόνης. Βάση των αναπτυξιακών χαρακτηριστικών της Περιφέρειας Πελοποννήσου, Γενικό Στρατηγικό Αναπτυξιακό Στόχο (σύμφωνα με το Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα) αποτελεί η διεύρυνση της παραγωγικής βάσης στο σύνολο της Περιφέρειας με την ενίσχυση της ελκυστικότητας και της εξωστρέφειάς της, για την ανάδειξη και προώθηση κυρίως υψηλής ποιότητας τουριστικών υπηρεσιών και αγροτικών προϊόντων, σε συνδυασμό με την προστασία του περιβάλλοντος, την αξιοποίηση της πολιτιστικής κληρονομιάς, και την εφαρμογή καινοτομιών.

Για την αποτύπωση των τάσεων και της δυναμικής ανάπτυξης ή και της κρίσης, κρίνεται σκόπιμο να εξετάζονται διαχρονικά τα κοινωνικοοικονομικά μεγέθη, όπως το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ), και η διάρθρωση της απασχόλησης κατά τομέα/κλάδο παραγωγής.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μεταβολή για τα έτη 2011, 2013, 2015, 2018 και 2019 του κατά κεφαλήν ΑΕΠ για τις ελληνικές Περιφέρειες. Σημειώνεται πως, η περιφέρεια Πελοποννήσου παρουσίασε αύξηση 5,7% κατά τα έτη 2013-2019, ποσοστό μεγαλύτερο από αυτο που παρουσίασε το σύνολο της Χώρας για την ίδια εξεταζόμενη περίοδο (ποσοστό θετικής μεταβολής 4,34%).

**Πίνακας 4: Κατά Κεφαλήν ΑΕΠ Ελληνικών Περιφερειών, 2011 – 2019 ( σε εκατ. €, τρέχουσες τιμές)**

Περιφέρειες	2011	2013	2015	2018	2019	% Δ 2011 - 2019
Αττική	24.796	22.121	21.957	22.915	23.341	-5,87
Νότιο Αιγαίο	19.631	18.154	18.169	18.054	18.655	-4,97
<b>ΕΛΛΑΔΑ</b>	<b>18.308</b>	<b>16.381</b>	<b>16.275</b>	<b>16.745</b>	<b>17.092</b>	-6,64
Δυτική Μακεδονία	17.475	18.025	17.082	15.319	14.284	-18,26
Ιόνια Νησιά	16.358	14.789	14.921	15.587	16.147	-1,29
Στερεά Ελλάδα	16.436	14.585	14.405	15.030	15.463	-5,92
Κρήτη	15.262	13.634	13.958	14.302	15.190	-0,47
<b>Πελοπόννησος</b>	<b>14.927</b>	<b>13.649</b>	<b>13.674</b>	<b>13.943</b>	<b>14.421</b>	<b>-3,39</b>
Βόρειο Αιγαίο	14.433	12.890	12.641	11.434	11.271	-21,91
Κεντρική Μακεδονία	14.311	12.538	12.589	13.125	13.430	-6,16
Δυτική Ελλάδα	13.587	12.085	11.958	12.082	12.450	-8,37
Ήπειρος	13.146	11.812	11.614	11.775	12.093	-8,01
Θεσσαλία	13.012	12.065	12.262	12.578	13.071	0,45
Ανατολική Μακεδονία Θράκη	13.094	11.448	11.193	11.446	11.639	-11,11

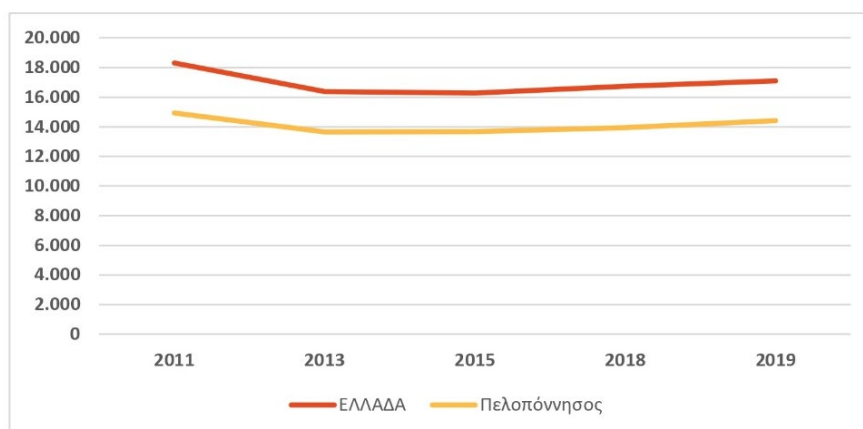
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ – Επεξεργασία INSETE Intelligence , Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

Το επίπεδο ανάπτυξης της Πελοποννήσου μετρούμενο με βάση το κατά κεφαλήν ΑΕΠ, κατά το έτος 2019 ανέρχεται σε 14.421 ευρώ που αντιστοιχεί στο 84 % του



εθνικού μέσου όρου και το οποίο διαφοροποιείται σημαντικά ανά Περιφερειακή ενότητα. Όπως παρουσιάζεται και στο διάγραμμα παρακάτω, η Περιφέρεια ακολουθεί κατά βάση παρόμοια πορεία με αυτή της Χώρας.

**Γράφημα 1: Εξέλιξη του κατα Κεφαλήν ΑΕΠ της Ελλάδας και της Περιφέρειας Πελοποννήσου (σε €), 2011-2019**



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ – Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

**Πίνακας 5: Κατα Κεφαλήν ΑΕΠ των Π.Ε της Περιφέρειας Πελοποννήσου (σε €), 2013-2019**

Ενότητα	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	% 2013-2019
Αρκαδίας	17.199	16.874	17.431	17.532	18.195	17.783	18.454	7,3%
Αργολίδας	14.617	14.474	14.776	14.595	14.893	14.977	15.506	6%
Κορινθίας	13.556	12.629	13.007	13.441	13.482	13.574	14.093	4%
Λακωνίας	12.234	12.175	12.434	11.888	12.474	12.504	12.942	5,8%
Μεσσηνίας	12.045	12.233	12.341	12.257	12.490	12.488	12.836	6,6%
<b>Πελοπόννησος</b>	<b>13.649</b>	<b>13.379</b>	<b>13.674</b>	<b>13.656</b>	<b>13.964</b>	<b>13.943</b>	<b>14.421</b>	<b>5,7%</b>

Πηγή : ΕΛΣΤΑΤ – Επεξεργασία INSETE Intelligence

Όπως αποτυπώνεται στον παραπάνω πίνακα, η Πελοπόννησος εμφανίζει μια σχετική διαφοροποίηση στα επίπεδα ανάπτυξης μεταξύ των Π.Ε, με την Αρκαδία και την Αργολίδα να καταλαμβάνουν τις πρώτες θέσεις.

Επιμέρους, όλες οι περιφερειακές ενότητες φανερώνουν θετική μεταβολή κατά τα έτη 2013-2019 (μεγαλύτερη αυτή της Αρκαδίας 7,3% & Μεσσηνίας 6,6%). Το σχετικά υψηλό ΑΕΠ συναρτάται κυρίως με την δραστηριότητα του τουρισμού, ο οποίος αποτελεί τον τομέα στον οποίο στηρίζεται και η παραγωγική βάση της Περιφέρειας. Ωστόσο, ως αποτέλεσμα της εμφανιζόμενης παρατεταμένης οικονομικής κρίσης από τις αρχές του έτους 2008 και έπειτα, που επηρεάζει μέχρι και σήμερα αρνητικά την οικονομία της Χώρας και των Περιφερειών της (σε συνδυασμό με άλλους παράγοντες όπως η πανδημία COVID-19), είναι λογικό και η Περιφέρεια Πελοποννήσου να έχει προσβληθεί από την κατάσταση αυτή.

**Πίνακας 6: Κατανομή απασχόλησης ανα τομέα παραγωγής**

	Πρωτογενής Τομέας		Δευτερογενής Τομέας		Τριτογενής Τομέας	
	2000	2010	2000	2010	2000	2010
<b>Πελοπόννησος</b>	36,28%	29,40%	15,85%	18,50%	47,88%	52,10%
	<b>-6,88%</b>		<b>2,65%</b>		<b>4,22%</b>	
<b>Ελλάδα</b>	16,98%	12,50%	19,75%	19,70%	63,27%	67,80%
	<b>-4,48%</b>		<b>-0,05%</b>		<b>4,53%</b>	

Πηγή : Eurostat 2012 – Regional Statistics, Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

Ο **αγροτικός τομέας** στην Περιφέρεια Πελοποννήσου αποτελεί σημαντικό μέγεθος της οικονομικής ζωής και διατηρεί αναγνωρίσιμη δυναμικότητα. Χαρακτηριστικό της μορφολογίας της Περιφέρειας είναι οι μεγάλοι ορεινοί όγκοι (50,1% της έκτασης), ενώ μόνο το 19,9% αυτής είναι πεδινό. Ο **πρωτογενής** τομέας της Περιφέρειας Πελοποννήσου αν και παρουσιάζει μια μείωση τα τελευταία χρόνια, εξακολουθεί να διατηρεί ένα σημαντικό μέγεθος της οικονομικής ζωής. Η ΠΕ Μεσσηνίας και Αργολίδας είναι οι ισχυρότερες (διαχρονικά) στον πρωτογενή τομέα ενώ απεναντίας, η Αρκαδία έχει τη χαμηλότερη συμβολή στην Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία του Πρωτογενούς τομέα. Σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ

(έτος 2009), η Περιφέρεια Πελοποννήσου βρίσκεται στην δεύτερη θέση μετά της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας διατηρώντας μεγάλο ποσοστό γεωργικών και κτηνοτροφικών εκμεταλεύσεων της χώρας. Στην Π.Ε Αργολίδας, συγκεντρώνεται η μικρότερη έκταση γεωργικών εκμεταλλεύσεων της Περιφέρειας, στις οποίες προηγούνται οι Δενδρώδεις καλλιέργειες και ακολουθεί η κατηγορία των λοιπών εκτάσεων που περιλαμβάνουν οικογενειακούς λαχανόκηπους, μόνιμα λιβάδια και βοσκοτόπους, φυτώρια και άλλες πολυετείς φυτείες.

Η συμβολή της **κτηνοτροφικής δραστηριότητας** της Περιφέρειας ωστόσο, δεν κατέχει ανάλογη θέση με την γεωργική (συμβάλλει λιγότερο από το 50% στη διαμόρφωση του αγροτικού εισοδήματος). Ένα σημαντικό τμήμα της έκτασης της Περιφέρειας Πελοποννήσου καταλαμβάνεται από καλλιεργούμενες εκτάσεις, ενώ το σύνολο σχεδόν της γεωργικής γης θεωρείται γη υψηλής παραγωγικότητας. Προβλήματα στον τομέα της Αλιείας προκαλούνται από τη ρύπανση των θαλάσσιων περιοχών, όπως η νιτρορύπανση του Αργολικού Κόλπου από την υπερβολική χρήση λιπασμάτων στις γεωργικές καλλιέργειες, καθώς και η υπεραλίευση που έχουν επιδράσει αρνητικά στα υδάτινα οικοσυστήματα και τα ιχθαποθέματα. Η Π.Ε. Αργολίδας συγκαταλέγεται στις περιοχές της χώρας με υψηλή συγκέντρωση ιχθυοκαλλιεργητικών μονάδων, αλλά και μονάδων τυποποίησης και εμπορίας αλιευτικών προϊόντων.

Στην Περιφέρεια ο **δευτερογενής τομέας** είναι ο ισχνότερος οικονομικός τομέας και παρουσιάζει μείωση του ποσοστού συμμετοχής του στο συνολικό Ακαθάριστο Προϊόν της Περιφέρειας, η οποία όμως είναι αντίστοιχη της κάμψης που παρατηρείται σε επίπεδο χώρας. Ο τομέας αυτός επηρεάζεται από τις βιομηχανικές ζώνες της Περιφέρειας Αττικής και από την παρουσία του δεύτερου σημαντικότερου ενεργειακού κέντρου της χώρας στη Μεγαλόπολη. Κυρίαρχη δραστηριότητα του δευτερογενή τομέα στην Περιφέρεια Πελοποννήσου είναι η Μεταποίηση, η οποία παράγει το 65% της Ακαθάριστης Προστιθέμενης Αξίας του δευτερογενή τομέα. Δεύτερη σημαντική δραστηριότητα είναι οι κατασκευές, με συμμετοχή 20% στην ΑΠΑ (Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία) του δευτερογενούς τομέα, ενώ την τρίτη θέση καταλαμβάνουν οι δραστηριότητες του κλάδου ενέργειας. Στη Περιφέρεια Πελοποννήσου έχουν αναπτυχθεί τρεις (3) οργανωμένες Βιομηχανικές Περιοχές, οι οποίες είναι οι εξής:

- ΒΙ.ΠΕ. Τρίπολης στη ΠΕ Αρκαδίας
- ΒΙ.ΠΕ. Μελιγαλά στη ΠΕ Μεσσηνίας
- ΒΙ.ΠΕ. Καλαμάτας (Σπερχογεία) στη ΠΕ Μεσσηνίας

Συνολικά ο δευτερογενής τομέας της περιφέρειας Πελοποννήσου χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη μεγάλων χωρικών συγκεντρώσεων δραστηριοτήτων, που επηρεάζουν τα συνολικά μεγέθη του τομέα (π.χ. στη Βιομηχανική ζώνη Κορίνθου – Αττικής και στο ενεργειακό κέντρο της Μεγαλόπολης) και από το χαμηλό μέγεθος των επιχειρήσεων (μέση απασχόληση και κύκλος εργασιών), ωστόσο περιλαμβάνει σημαντικούς πόρους και δυνατότητες παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές (αιολική ενέργεια και φωτοβολταϊκά πάρκα).

Ο **τριτογενής τομέας** στην Περιφέρεια Πελοποννήσου απορροφούσε το 52,1% της απασχόλησης στην Περιφέρεια (με στοιχεία του 2010) έναντι 67,8% του τομέα στο σύνολο της χώρας, μια επίδοση που κατατάσσει τη Περιφέρεια στην ενδέκατη θέση μεταξύ των Περιφερειών της χώρας. Η τομεακή κατανομή της απασχόλησης, σύμφωνα με στοιχεία της Eurostat, χαρακτηρίζεται από τη στροφή στον τριτογενή τομέα, σε βάρος της απασχόλησης του πρωτογενή τομέα. Ο τριτογενής τομέας της Περιφέρειας απασχολούσε το 2010 το 52,10% των συνολικά απασχολούμενων της Περιφέρειας ποσοστό αισθητά χαμηλότερο από το αντίστοιχο της χώρας (67,80%). Κατά συνέπεια η αύξηση της απασχόλησης στον τριτογενή τομέα στην Περιφέρεια Πελοποννήσου πραγματοποιούνταν σε βάρος της απασχόλησης στον πρωτογενή τομέα, τάση η οποία ισχύει και σήμερα. Στο επίπεδο της κλαδικής διάρθρωσης της απασχόλησης, εμφανίζεται σαφής μείωση του επιπέδου απασχόλησης της «Γεωργίας, κτηνοτροφίας, Δασών και αλιείας». Παρομοίως, μείωση εμφανίζεται και στο επίπεδο των «Κατασκευών».

Η Π.Ε.Αργολίδας εμφανίζει αξιόλογη παραγωγική δραστηριότητα. Τη μεγαλύτερη συμμετοχή στο ΑΕΠ της Π.Ε. Αργολίδας έχει ο τριτογενής τομέας, με ποσοστό 65,3%, ενώ ο δευτερογενής και ο πρωτογενής συμμετέχουν με ποσοστό 16,3% και 18,4% αντίστοιχα.

Ειδικά στο Δήμο Ερμιονίδας η επιχειρηματική δραστηριότητα είναι έντονη και αφορά επιχειρήσεις οι οποίες δραστηριοποιούνται σε όλους τους κλάδους της οικονομίας. Ωστόσο, η συμμετοχή των αγροτικών επιχειρήσεων και του τουρισμού στο ΑΕΠ του Δήμου είναι πιο έντονη από τις λοιπές κατηγορίες. Η οικονομία της Δημοτικής Κοινότητας Ερμιόνης εξαρτάται από τον τουρισμό όλο και περισσότερο με ένα μεγάλο τμήμα των κατοίκων να απασχολούνται στο κλάδο. Ο τουρισμός είναι ένας δυναμικά αναπτυσσόμενος κλάδος και δίνει κίνητρα για σημαντικές επενδύσεις σε ξενοδοχειακές μονάδες, με αποτέλεσμα την ποσοτική και ποιοτική αναβάθμιση της ξενοδοχειακής υποδομής.

Συμπερασματικά, σύμφωνα με όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω, γενικό χαρακτηριστικό των τελευταίων ετών για την Περιφέρεια Πελοποννήσου αποτελεί τόσο η θετική συμβολή του κλάδου του τουρισμού στην τοπική οικονομία όσο και οι πολλαπλασιαστικές επιδράσεις σε άλλους κλάδους παραγωγής και στο εισόδημα των κατοίκων της Περιφέρειας. Όσο αναφορά τον τριτογενή τομέα, σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ για το έτος 2011, συνεισφέρει το 68,5% της συνολικής ΑΠΑ της Περιφέρειας Πελοποννήσου.

## 2.6 Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά

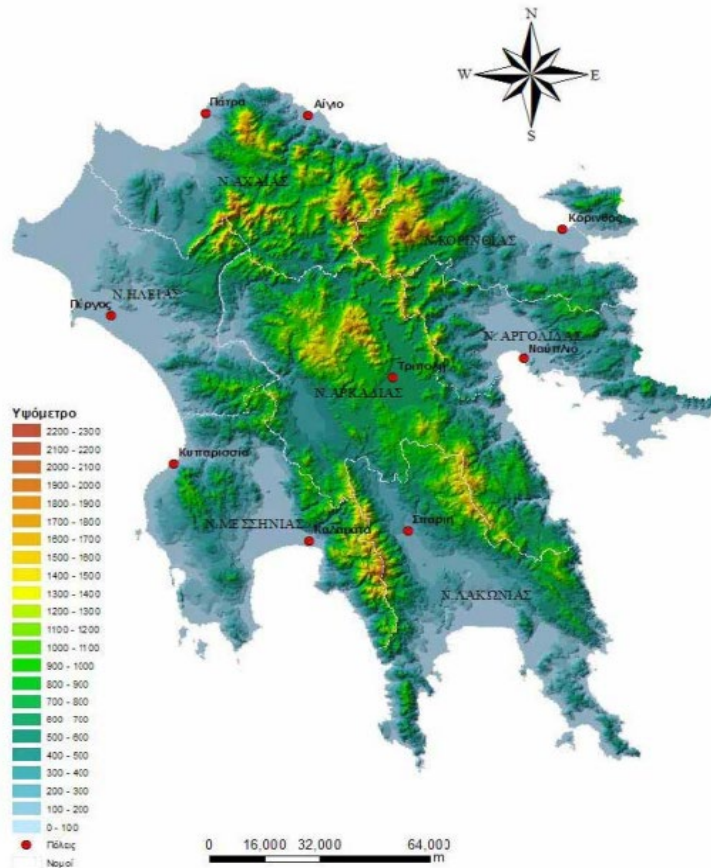
Η Περιφέρεια Πελοποννήσου αποτελεί το νοτιότερο χερσαίο άκρο της Ευρώπης, είναι η μεγαλύτερη χερσόνησος της Ελλάδας, της οποίας το βορειοανατολικό τμήμα χωρίζεται από τη Στερεά Ελλάδα με τον Ισθμό της Κορίνθου και καλύπτει το 11,7% (15.490km<sup>2</sup>) της συνολικής έκτασης της χώρας. Στα παράλια της Πελοποννήσου, σχηματίζονται μεγάλοι κόλποι που της δίνουν το χαρακτηριστικό σχήμα του πλατανόφυλλου (Αξιολόγηση, Αναθεώρηση ΠΠΧΣΣΑ Πελοποννήσου, φάση Α2).

Στο σύνολό της, είναι ορεινή περιοχή, αλλά σχηματίζει και πολλές εύφορες πεδιάδες. Τα βουνά της Πελοποννήσου είναι συνέχεια των ελληνικών όγκων της Στερεάς Ελλάδας και έχουν γενική κατεύθυνση από τα Βορειοανατολικά προς τα Νοτιοανατολικά. Το ψηλότερο βουνό της Πελοποννήσου είναι ο Ταΰγετος (2.407μ.)

Όλες οι Περιφερειακές Ενότητες έχουν πρόσβαση στη θάλασσα σε μεγάλο μήκος των συνόρων τους, εκτός από την Αρκαδία, της οποίας ένα μικρό μέρος είναι παραθαλάσσιο. Η Περιφέρεια Πελοποννήσου συνορεύει και βρέχεται ανατολικά από το Αιγαίο Πέλαγος, δυτικά από το Ιόνιο Πέλαγος και νότια από τη Μεσόγειο Θάλασσα. Το μήκος της ακτογραμμής της είναι πολύ μεγάλο παρουσιάζοντας ποικιλομορφία και ιδιαιτερότητες. Επιπλέον, οι κυριότεροι κόλποι είναι ο Αργολικός στα ανατολικά, οι Λακωνικός και Μεσσηνιακός στα νότια, ο Κυπαρισσιακός στα δυτικά και ο Κορινθιακός στα βόρεια. Η σημερινή γεωμορφολογική εικόνα της Περιφέρειας Πελοποννήσου, είναι αποτέλεσμα της γεωλογικής και τεκτονικής δομής καθώς και των εξωγενών κλιματολογικών παραγόντων-διεργασιών, που επέδρασαν και συνεχίζουν να επιδρούν σε αυτήν. Χαρακτηριστικό της Περιφέρειας Πελοποννήσου είναι το έντονο ανάγλυφο της. Οι ορεινοί όγκοι που την διασχίζουν καταλαμβάνουν το 50,1% της συνολικής της έκτασης, ενώ μόνο το 19,9% αυτής είναι πεδινό.

Ωστόσο, παρά το μικρό ποσοστό των πεδινών εκτάσεων, διαθέτει μερικές από τις πιο εύφορες περιοχές της χώρας, όπως ο Αργολικός και Κορινθιακός κάμπος. Επιπροσθέτως, η εν λόγω Περιφέρεια διαθέτει πλούσιο υδρογραφικό δίκτυο. Κάποιοι από τους κυριότερους είναι ο Αλφειός ποταμός, η Νέδα, ο Νέδων, ο Βελίκας, ο Ευρώτας κ.α.

**Εικόνα 4: Γεωμορφολογικός χάρτης Πελοποννήσου**



Πηγή : ΥΠΕΝ

Η **Π.Ε. Αργολίδας συνδυάζει ορεινές και πεδινές εκτάσεις**. Ειδικότερα το 57,49% των εκτάσεων είναι ορεινές, 23,76% ημιορεινές και 18,75% πεδινές. Επιπλέον, αξίζει να σημειωθεί ότι στην Π.Ε. Αργολίδας εκτείνεται ο Αργολικός κάμπος που φημίζεται για την παραγωγή γεωργικών προϊόντων. Το μεγαλύτερο όρος της Αργολίδας, είναι το Αραχναίο με δύο κύριες κορυφές, μέγιστου ύψους 1.199 μέτρων και βρίσκεται μεταξύ της Επιδαύρου και του Αργολικού κάμπου. Τέλος, στην ΠΕ Αργολίδας περιλαμβάνεται ένα μέρος από το Αρτεμίσιο όρος που εκτείνεται κυρίως

στην Αρκαδία (με υψόμετρο 1.648 μέτρα) (Μελέτη Αναθεώρησης ΠΠΧΣΑΑ Πελοποννήσου, φάση Α2).

Εν συνεχεία, σύμφωνα με τα γεωλογικά στοιχεία, η περιφέρεια παρουσιάζει μια ιδιαίτερα περίπλοκη γεωλογική δομή. Το μεγαλύτερο ποσοστό των εξωτερικών γεωτεκτονικών ζωνών που δομούν τον Ελληνικό χώρο αναπτύσσονται στην Πελοπόννησο. Τα κυριότερα πετρώματα της περιοχής είναι οι ασβεστόλιθοι, ο φλύσχος, μάργες, κροκαλοπαγείς σχηματισμοί, άμμος, άργιλος κ.α. Στην περιοχή συναντιόνται σχηματισμοί που εντάσσονται σε οκτώ από τις συνολικά δεκαπέντε μεγάλες γεωλογικές ενότητες που συναντώνται στον ελληνικό χώρο.

Όσο αναφορά το **φυσικό περιβάλλον**, η περιφέρεια Πελοποννήσου διαθέτει ένα από τα σημαντικότερα οικοσυστήματα τόσο στην Ελλάδα όσο και στην Ευρώπη. Πιο συγκεκριμένα, διακρίνεται για την πλούσια βιοποικιλότητα, τόσο σε χλωρίδα (π.χ. η κεφαλληνιακή ελάτη, οι συστάδες μαύρης πεύκης, και συστάδες της συριακής άρκευθου, η οποία δεν φύεται πουθενά αλλού στην Ευρώπη), όσο και σε πανίδα (η Περιφέρεια χαρακτηρίζεται ως η περιοχή της Ελλάδας με τον υψηλότερο ενδημισμό ασπόνδυλων ζώων). Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, εντοπίζονται κυρίως μεσογειακού τύπου οικοσυστήματα. Ειδικότερα κοντά σε κατοικημένες περιοχές κυριαρχούν οι ελαιώνες, εκτάσεις με εσπεριδοειδή και εκτάσεις αμπελιών κ.α. Αυτού του είδους οι καλλιέργειες έχουν σημαντική οικολογική αξία, εξ' αιτίας της δενδρώδους μορφής του αλλά και λόγω της ποώδους βλάστησης που δημιουργείται.

Η σύνθεση της βλάστησης και οι κλιματικές συνθήκες της περιοχής την κατατάσσουν στην Ευμεσογειακή ζώνη βλάστησης. Τα είδη αυτοφυούς χλωρίδας που απαντώνται στην περιοχή είναι κυρίως τα συνηθισμένα είδη των ξηρών τμημάτων της μεσογειακής βλάστησης και ιδιαίτερα της μακίας βλάστησης χαμηλού ή μέσου υψομέτρου. Ακόμη, γενικό χαρακτηριστικό των φυτικών αυτών ειδών είναι η μεγάλη αντοχή τους στην παρατεταμένη ξηρή περίοδο του έτους και η προτίμησή τους στον ήπιο χειμώνα της παράκτιας Αργολίδας.

Στην ευρύτερη περιοχή του νομού Αργολίδας η πανίδα μπορεί να θεωρηθεί ότι βρίσκεται σε φυσιολογικά επίπεδα, ως προς την ποσότητα και την ποικιλία των ζώων που διαβιούν ή διέρχονται από το νομό, χωρίς να παρουσιάζει ιδιαίτερο επιστημονικό ενδιαφέρον. Ελαφριά διατάραξη στην ισορροπία του οικοσυστήματος έχει επέλθει από ανθρωπογενείς επεμβάσεις (υπερβόσκηση, πυρκαγιές, παράνομη υλοτομία, εκχερσώσεις), από τον βαθμό αποκατάστασης της οποίας θα εξαρτηθεί η δυνατότητα επιβίωσης των υπαρχόντων ειδών. Τάσεις μείωσης παρουσιάζει ο αετός, η πεδινή

πέρδικα, η αγριόγατα, ο σκαντζόχοιρος και η νυχτερίδα, ενώ αντίθετα παρατηρείται μια πληθυσμιακή έκρηξη των κορακοειδών και της αλεπούς.

**Αναλυτικότερα, στοιχεία για τις περιοχές απόλυτης προστασίας NATURA, καταφύγια Άγριας Ζωής, κλιματολογικά κλπ θα δοθούν σε επίπεδο Δήμου σε επόμενο κεφάλαιο (βλ Κεφ. 3.1.6), δεδομένου ότι υπάρχουν διαφοροποιήσεις ανάμεσα στις περιοχές της Περιφέρεια Πελοποννήσου. Για τον λόγο αυτό κρίνεται σκόπιμο να επικεντρωθεί η μελέτη των περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών στο επίπεδο του Δήμου Ερμιονίδας και στο επίπεδο της περιοχής του ακινήτου αντίστοιχα.**

## **2.7 Μεταφορικά - Ενεργειακά Δίκτυα**

### 2.7.1. Μεταφορές

Η έκταση της Περιφέρειας Πελοποννήσου, το ανάγλυφο του εδάφους της, η αραιοκατοίκηση και η διάσπαρτη και σχετικά μικρής κλίμακας οικονομική βάση, εκτός των υπερτοπικής εμβέλειας βιομηχανικών μονάδων, καθώς και ο μεγάλος αριθμός μικρών οικιστικών συγκροτημάτων, αποτελούν παράγοντες οι οποίοι δημιουργούν ανάγκες για εκτεταμένο οδικό δίκτυο. Η μεταφορική υποδομή της Περιφέρειας χαρακτηρίζεται από την έλλειψη δια-λειτουργικότητας μεταξύ των μέσων μεταφοράς και την κυριαρχία των οδικών μεταφορών.

Η μορφή του σιδηροδρομικού δικτύου είναι γραμμική, έχει ωστόσο περιορισμένη χωρική ανάπτυξη και χαμηλές λειτουργικές ταχύτητες και η κατάστασή του θεωρείται σχετικά παλαιωμένη. Άλλωστε τα τελευταία χρόνια, και παρά τις βελτιώσεις στην υποδομή της γραμμής Κόρινθος – Καλαμάτα, η λειτουργία του έχει ανασταλεί (στο μεγαλύτερο μέρος του) για λόγους κόστους (Μελέτη Αναθεώρησης ΠΠΧΣΑΑ, Α2 Στάδιο).

Η συμβολή των θαλάσσιων μεταφορών στο μεταφορικό σύστημα της Περιφέρειας δεν θεωρείται ιδιαίτερα σημαντική. Η εμβέλεια και η κίνηση των λιμένων είναι περιορισμένες (εξαιρέση αποτελεί ο εμπορευματικός λιμένας των Αγίων Θεοδώρων) ενώ τέλος, η επιβατική κίνηση των λιμένων προσδιορίζεται κατά βάση από «τοπικές» συνδέσεις μεταξύ της ακτής της Πελοποννήσου και των πλησιέστερων νησιών (σε περιορισμένο βαθμό). Από άποψη αερομεταφορών η Καλαμάτα διαθέτει το μόνο πολιτικό αεροδρόμιο στην Περιφέρεια.

### **Οδικό δίκτυο**



Οι σημερινές προδιαγραφές κατασκευής του οδικού δικτύου διαφέρουν σημαντικά από εκείνες με τις οποίες έχει κατασκευαστεί το μεγαλύτερο μέρος του παλαιού/υπάρχοντος δικτύου, λόγω βελτιωμένων προδιαγραφών από τη διαφοροποίηση των χαρακτηριστικών των οχημάτων, από την πρόσθετη θεσμοθέτηση προδιαγραφών οδικής ασφάλειας, καθώς και την αύξηση του όγκου/πλήθους των μεταφερόμενων ανθρώπων και εμπορευμάτων.

Το **οδικό δίκτυο** της Περιφέρειας είναι ιδιαίτερα εκτεταμένο, λόγω της έκτασης και της γεωμορφολογίας του εδάφους. Το εθνικό δίκτυο εκτείνεται σε 1.250 χλμ. περίπου, ενώ το επαρχιακό οδικό δίκτυο εκτείνεται σε μήκος 4.600 χλμ περίπου. Στα παράλια και στα πεδινά είναι περισσότερο ανεπτυγμένο, ενώ είναι σχετικά ανεπαρκές ποσοτικά και ποιοτικά στις ορεινές περιοχές. Ο κυριότερος οδικός άξονας που διαπερνά την Περιφέρεια Πελοποννήσου ενώνοντας τα κυριότερα αστικά κέντρα μεταξύ τους είναι ο αυτοκινητόδρομος, ο οποίος συνδέει την Καλαμάτα και Σπάρτη με την Τρίπολη και την Κόρινθο και κατ' επέκταση με την Αθήνα. Επιπρόσθετα, σημαντικός αναπτυξιακός παράγοντας για την κάθε περιφέρεια είναι η διέλευση από το βόρειο τμήμα της, μεγάλου μέρους του οδικού άξονα ΠΑΘΕ.

**Πίνακας 7: Οδικό δίκτυο Περιφέρειας Πελοποννήσου**

Οδ. Άξονας	Αρ. Σταθμού
Ναύπλιο -Νέα Κίος	1111
Ναύπλιο - Άργος	1113
Νεμέα – Τρίπολη (ΝΕΟ)	1115
Ναύπλιο - Τρίπολη	1117
Ίσθμια – Επίδαυρος	1131
Άστρος – Λεωνίδιο	1221
Τρίπολη – Σπάρτη	1231
Τρίπολη - Μεγαλόπολη	1233
Λεβίδι – Βλαχέρνα	1235
Μεγαλόπολη – Τσακώνα	1241
Δερβένι – Διακοπτό (ΠΕΟ)	1511
Κόρινθος – Νεμέα (ΠΕΟ)	1515
Ίσθμός	1517
Νεμέα – Στυμφαλία	1531
Κόρινθος – Νεμέα (ΝΕΟ)	1541
Κόρινθος – Ξυλόκαστρο	1543

Κιάτο – Στυμφαλία	1545
Σπάρτη – Καλαμάτα	1633
Σπάρτη – Γύθειο	1635
Καλαμάτα – Αεροδρόμιο	1711
Καλαμάτα – Τσακώνα	1713
Καλαμάτα – Οίτυλο	1715
Καλαμάτα – Μεσσήνη	1721
Καλό Νερό – Τσακώνα	1741
Καλό Νερό – Κυπαρισσία	1743
Καλό Νερό – Ζαχάρω	1745

Πηγή : Μελέτη Αξιολόγησης ΠΠΧΣΑΑ, Στάδιο Α2 Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

Σύμφωνα με την κατηγοριοποίηση των οδικών τμημάτων του υπεραστικού δικτύου σε:

1. Κατηγορία I. Βασικό εθνικό - διαπεριφερειακό οδικό δίκτυο
2. Κατηγορία II. Διανομαρχιακοί οδικοί άξονες
3. Κατηγορία III. Οδικό δίκτυο ενδονομαρχιακού επιπέδου, ο κυριότερος οδικός άξονας της Περιφέρειας είναι ο αυτοκινητόδρομος «Κόρινθος – Τρίπολη – Καλαμάτα» που περιλαμβάνει και τον κλάδο «Λεύκτρο - Σπάρτη», ο οποίος συνδέει τα κύρια αυτά αστικά κέντρα με την Αθήνα. Αναλυτικότερα, οι τρεις βασικοί οδικοί άξονες που υπάρχουν στην Περιφέρεια Πελοποννήσου είναι:
  - Κόρινθος – Τρίπολη – Καλαμάτα με κλάδο Λεύκτρο – Σπάρτη
  - Κόρινθος – Πάτρα
  - Πάτρα – Πύργος – Καλό Νερό – Τσακώνα

Για τις κατηγορίες II και III η υπάρχουσα δομή του δικτύου διαχωρίζει την Περιφέρεια στο αναπτυγμένο βόρειο τμήμα της σε αντιδιαστολή με το σχετικά απομονωμένο νότιο και δυτικό τμήμα της. Έχει ήδη εντοπισθεί ότι το οδικό αυτό δίκτυο παρέχει σε αρκετά σημεία μη ικανοποιητικές συνθήκες οδικής ασφάλειας ιδιαίτερα κατά τους χειμερινούς μήνες που συχνά καταγράφονται προβλήματα λόγω παγετού και χιονοπτώσεων. Συνοπτικά επομένως, εντοπίζονται σημαντικές ελλείψεις και ανάγκη αναβάθμισης και βελτίωσης των γεωμετρικών χαρακτηριστικών του εσωτερικού οδικού δικτύου της Περιφέρειας στους παράλιους οδικούς άξονες (ανατολικός, νότιος και νοτιοδυτικός), καθώς και στους λοιπούς άξονες του ορεινού οδικού δικτύου.

### **Λιμάνια και Θαλάσσιες Μεταφορές**

Με δεδομένη τη γεωμορφολογία της Περιφέρειας Πελοποννήσου και κύριο χαρακτηριστικό της να περικλείεται από θάλασσα, οι βασικές **λιμενικές υποδομές** της αποκτούν ιδιαίτερη αναπτυξιακή σημασία και της προσδίδουν σημαντικά συγκριτικά πλεονεκτήματα για άμεση διασύνδεσή της με το μεγαλύτερο και σημαντικότερο νησιωτικό χώρο της Ελλάδας. Στις θαλάσσιες μεταφορές, σημαντικό ρόλο παίζουν τα λιμάνια της Καλαμάτας και του Ναυπλίου.

Σημειώνεται πως, τους θερινούς μήνες εκτελείται ένα δρομολόγιο την εβδομάδα που συνδέει τα Χανιά (Κίσαμος) με τα Κύθηρα και την Καλαμάτα. Επιπλέον, τους θερινούς μήνες εκτελούνται τακτικά δρομολόγια από Γύθειο για Κύθηρα και υπάρχει σύνδεση από Νεάπολη Λακωνίας για Κύθηρα και Ελαφόνησο. Ακόμη, υπάρχει σύνδεση όλο τον χρόνο με θαλάσσιο ταξί από την Κόστα Αργολίδας με τις Σπέτσες και την Ύδρα ενώ τέλος, υπάρχει σύνδεση με ferry boat μεταξύ Γαλατά (Αργολίδας) και Πόρου (Μελέτη Αξιολόγησης ΠΠΧΣΑΑ, Στάδιο Α2).

**Πίνακας 8: Λιμάνια, Μαρίνες και Αγκυροβόλια ανά Περιφερειακή Ενότητα**

<b>Λιμάνια- Μαρίνες – Αγκυροβόλιο</b>	<b>Περιοχή</b>	<b>Περιφερειακή Ενότητα</b>
ΝΑΥΠΛΙΟ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	ΝΑΥΠΛΙΟ	Αργολίδας
ΠΟΡΤΟ ΧΕΛΙ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	ΠΟΡΤΟ ΧΕΛΙ	Αργολίδας
ΠΑΡΑΛΙΑ ΤΥΡΟΥ	ΠΑΡΑΛΙΑ	Αρκαδίας
ΠΑΡΑΛΙΟΝ ΑΣΤΡΟΣ ΑΡΚΑΔΙΑΣ	ΠΑΡΑΛΙΟΝ ΑΣΤΡΟΣ	Αρκαδίας
ΠΛΑΚΑ ΛΕΩΝΙΔΙΟ ΑΡΚΑΔΙΑΣ	ΛΕΩΝΙΔΙΟ	Αρκαδίας
ΑΓΚΥΡΟΒΟΛΙΟ ΚΙΑΤΟΥ	ΚΙΑΤΟ	Κορινθίας
ΑΓΚΥΡΟΒΟΛΙΟ ΚΟΡΦΟΣ	ΚΟΡΦΟΣ	Κορινθίας
ΑΓΚΥΡΟΒΟΛΙΟ ΞΕΝ. ΠΟΣΕΙΔΩΝ	ΛΟΥΤΡΑΚΙ	Κορινθίας
ΑΓΚΥΡΟΒΟΛΙΟ ΠΑΛΑΙΟ ΚΑΛΑΜΑΚΙ	ΠΑΛΑΙΟ ΚΑΛΑΜΑΚΙ	Κορινθίας
ΑΓΚΥΡΟΒΟΛΙΟ ΠΗΓΗΣ	ΛΟΥΤΡΑ ΩΡ.ΕΛΕΝΗΣ	Κορινθίας
ΛΙΜΑΝΙ ΔΕΡΒΕΝΙΟΥ	ΔΕΡΒΕΝΙ	Κορινθίας
ΛΙΜΑΝΙ ΙΣΘΜΙΑ	ΙΣΘΜΙΑ	Κορινθίας
ΛΙΜΑΝΙ ΚΙΑΤΟΥ	ΚΙΑΤΟ	Κορινθίας
ΛΙΜΑΝΙ ΚΟΡΙΝΘΟΥ	ΚΟΡΙΝΘΟΣ	Κορινθίας
ΛΙΜΑΝΙ ΛΟΥΤΡΑΚΙ	ΛΟΥΤΡΑΚΙ	Κορινθίας

ΜΑΡΙΝΑ ΒΡΑΧΑΤΙΟΥ	ΒΡΑΧΑΤΙ	Κορινθίας
ΜΑΡΙΝΑ ΚΑΤΩ ΑΣΣΟΥ	ΚΑΤΩ ΑΣΣΟΣ	Κορινθίας
ΜΑΡΙΝΑ ΜΑΥΡΟΛΙΜΝΗΣ	ΜΑΥΡΟΛΙΜΝΗ	Κορινθίας
ΜΑΡΙΝΑ ΞΥΛΟΚΑΣΤΡΟΥ	ΞΥΛΟΚΑΣΤΡΟ	Κορινθίας
ΑΓΚΥΡΟΒΟΛΙΟ ΑΓΙΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	ΚΥΠΑΡΙΣΣΙ	Λακωνίας
ΑΓΚΥΡΟΒΟΛΙΟ ΑΓΙΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	ΕΛΙΑ	Λακωνίας
ΑΓΚΥΡΟΒΟΛΙΟ ΑΗ ΓΙΑΝΝΗΣ	ΤΡΙΝΗΣΑ	Λακωνίας
ΑΓΚΥΡΟΒΟΛΙΟ ΓΕΡΟΛΙΜΕΝΑΣ	ΓΕΡΟΛΙΜΕΝΑΣ	Λακωνίας
ΑΓΚΥΡΟΒΟΛΙΟ ΖΑΡΑΚΑ	ΠΑΡΑΛΙΑ	Λακωνίας
ΑΓΚΥΡΟΒΟΛΙΟ ΕΛΑΙΑΣ	ΕΛΙΑ	Λακωνίας
ΑΓΚΥΡΟΒΟΛΙΟ ΚΑΣΤΕΛΛΑΣ	ΚΑΣΤΕΛΛΑ	Λακωνίας
ΑΓΚΥΡΟΒΟΛΙΟ ΚΟΚΚΙΝΙΑ	ΚΑΤΩ ΓΛΥΚΟΒΡΥΣΗ	Λακωνίας
ΑΓΚΥΡΟΒΟΛΙΟ ΚΟΡΑΚΑΣ	ΚΟΡΑΚΑΣ	Λακωνίας
ΑΓΚΥΡΟΒΟΛΙΟ ΜΑΡΑΘΙΑΣ	ΜΑΡΑΘΙΑΣ	Λακωνίας
ΑΓΚΥΡΟΒΟΛΙΟ ΜΕΖΑΠΟΣ	ΜΕΖΑΠΟΣ	Λακωνίας
ΑΓΚΥΡΟΒΟΛΙΟ ΠΑΛ. ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑΣ	ΑΓΙΑ ΚΥΡΙΑΚΗ	Λακωνίας
ΑΓΚΥΡΟΒΟΛΙΟ ΠΗΛΑ	ΠΑΡΑΛΙΑ	Λακωνίας
ΑΓΚΥΡΟΒΟΛΙΟ ΠΟΡΤΟ ΚΑΓΙΟ	ΠΟΡΤΟ ΚΑΓΙΟ	Λακωνίας
ΑΓΚΥΡΟΒΟΛΙΟ ΠΡΟΦΗΤΗΣ ΗΛΙΑΣ	ΠΡΟΦΗΤΗΣ ΗΛΙΑΣ	Λακωνίας
ΑΓΚΥΡΟΒΟΛΙΟ ΤΣΟΥΜΑΛΑ	ΤΣΟΥΜΑΛΑ	Λακωνίας
ΛΙΜΑΝΙ ΓΥΘΕΙΟΥ	ΓΥΘΕΙΟ	Λακωνίας
ΛΙΜΑΝΙ ΙΕΡΑΚΑ	ΛΙΜΑΝΙ ΙΕΡΑΚΑ	Λακωνίας
ΛΙΜΑΝΙ ΚΟΤΡΩΝΑ	ΚΟΤΡΩΝΑΣ	Λακωνίας
ΛΙΜΑΝΙ ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑΣ	ΓΕΦΥΡΑ	Λακωνίας
ΛΙΜΑΝΙ ΝΕΑΠΟΛΗΣ ΒΟΙΩΝ	ΝΕΑΠΟΛΗ ΒΟΙΩΝ	Λακωνίας
ΛΙΜΑΝΙ ΠΟΥΝΤΑΣ	ΠΟΥΝΤΑ	Λακωνίας
ΚΑΛΑΜΑΤΑ	ΚΑΛΑΜΑΤΑ	Μεσσηνίας
ΠΥΛΟΣ	ΠΥΛΟΣ	Μεσσηνίας

Πηγή : Μελέτη Αξιολόγησης ΠΠΧΣΑΑ, Στάδιο Α2 Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

Τα περισσότερα **λιμάνια-μαρίνες-αγκυροβόλια** τα διαθέτει η Π.Ε. Λακωνίας και η Π.Ε. Κορινθίας. Οι τρεις σημαντικότερες μαρίνες είναι της Καλαμάτας που έχει χωρητικότητα 300 θέσεων, του Ξυλόκαστρου με 220 θέσεις και η μαρίνα της Πύλου με 250 θέσεις.

Πιο συγκεκριμένα,

- **Λιμάνι Πόρτο Χέλι**, εξυπηρετεί την ακτοποιοική κίνηση με τον Πειραιά, την Ερμιόνη, την Ύδρα, τον Πόρο και τις Σπέτσες,
- **Λιμάνι Ερμιόνης**, εξυπηρετεί την ακτοποιοική κίνηση με Ύδρα, Πόρο, Σπέτσες και Πόρτο Χέλι
- **Λιμάνι Ναυπλίου**, εξυπηρετεί κυρίως τον ελλιμενισμό σκαφών αναψυχής και κρουαζιερόπλοιων
- **Λιμάνι Καλαμάτας**, εξυπηρετεί κυρίως τον ελλιμενισμό σκαφών αναψυχής και κρουαζιερόπλοιων
- **Λιμάνι Κορίνθου**, εξυπηρετεί τις τοπικές ανάγκες της βιομηχανίας και της γεωργίας, χρησιμοποιείται κυρίως από φορτηγά
- **Λιμάνι Άστρους**, εξυπηρετεί κυρίως τον ελλιμενισμό αλιευτικών σκαφών και σκαφών αναψυχής.

### **Αεροδρόμια**

Ακολούθως, αναφορικά με τις **αεροπορικές υποδομές**, η Περιφέρεια Πελοποννήσου διαθέτει 2 αεροδρόμια. Ένα πολιτικό, τον Διεθνή Αερολιμένα Καλαμάτας, ο οποίος βρίσκεται 9χλμ. δυτικά από το κέντρο της πόλης της Καλαμάτας και λειτουργεί από το 1959 και ένα στρατιωτικό με έδρα την Τρίπολη. Οι αεροπορικές συγκοινωνίες είναι εξ αντικειμένου μικρής κλίμακας δεδομένης της εγγύτητας της Περιφέρειας προς την Αθήνα, ωστόσο, η αλματώδης ανάπτυξη του αεροδρομίου της Καλαμάτας διευρύνει συνεχώς τα αναπτυξιακά δεδομένα της νότιας Πελοποννήσου (συνδεδεμένος με δεκαεπτά κράτη και εικοσιοκτώ πόλεις το έτος 2019). Ο εν λόγω αερολιμένας είναι στενά συνδεδεμένος και με μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες, όπως αυτή του Costa Navarino. Με σκοπό την περαιτέρω τουριστική ανάπτυξη της περιφέρειας και των περιφερειακών ενοτήτων αυτής, κρίνεται αναγκαία η βελτίωση λειτουργίας του αεροδρομίου Καλαμάτας με βελτιώσεις στις ηλεκτρικές, τηλεπικοινωνιακές και μηχανολογικές του εγκαταστάσεις, ενώ επίσης προτείνεται με την Αναθεώρηση του ΠΠΧΣΑΑ Πελοποννήσου να διερευνηθεί η δυνατότητα αύξησης του αριθμού θέσεων εξυπηρέτησης αεροσκαφών.

### **Σιδηροδρομικές υποδομές**

Στην αναβάθμιση του βορείου μέρους της Περιφέρειας Πελοποννήσου έχει συντελέσει καθοριστικό ρόλο η λειτουργία του **Προαστιακού Σιδηροδρόμου** που συνδέει την Αττική με το Κιάτο (Ενότητα Κορίνθου).

Σε αντίθεση με τον Προαστιακό, το υπόλοιπο σιδηροδρομικό δίκτυο της Περιφέρειας έχει εγκαταλειφθεί. Στο παρελθόν υπήρχε τρένο το οποίο σύνδεε την Αθήνα με την Καλαμάτα μέσω Τρίπολης, αλλά η γραμμή αυτή έχει διακοπεί από το 2010 (όπως και οι γραμμές Πύργος-Καλαμάτα, Καλαμάτα-Μεσσήνη-ΤΕΙ και Κόρινθος-Τρίπολη-Ναύπλιο).

### 2.7.2 Ενεργειακά Δίκτυα και Τηλεπικοινωνίες

Η Διοικητική Περιφέρεια της Πελοποννήσου εξυπηρετείται ηλεκτρικά από το διασυνδεδεμένο σύστημα παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, που καλύπτει ολόκληρη την ηπειρωτική χώρα και μικρό αριθμό νησιών. Μετά την απελευθέρωση της αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας η ΔΕΗ έχασε τον μονοπωλιακό χαρακτήρα και οι αρμοδιότητες της μεταβιβάστηκαν σταδιακά σε εταιρίες που συστάθηκαν γι αυτό το σκοπό την τελευταία δεκαετία (ΡΑΕ, ΑΔΜΗΕ, ΔΕΔΗΕ). Η παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας γίνεται κυρίως από τη ΔΕΗ με τη συμβολή του θερμοηλεκτρικού σταθμού παραγωγής στη Μεγαλόπολη και του υδροηλεκτρικού σταθμού στο Λάδωνα και συμπληρωματικά από ιδιωτικούς σταθμούς ΑΠΕ (Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας) μεταξύ των οποίων και ο σταθμός παραγωγής «Korinthos Power» που λειτουργεί με φυσικό αέριο.

Αξίζει να σημειωθεί, επιπλέον, ότι η Περιφέρεια Πελοποννήσου είναι ευνοϊκή για την εγκατάσταση των (ΑΠΕ) και ειδικά Αιολικών Πάρκων (Α/Π), λόγω του υψηλού αιολικού δυναμικού, που έχει καταμετρηθεί στη περιοχή. Το αιολικό δυναμικό της Περιφέρειας, είναι ένα από τα μεγαλύτερα στην Ελλάδα, ιδιαίτερα στους νομούς Αρκαδίας και Λακωνίας γιαυτό και η ανάπτυξη των ΑΠΕ στη Περιφέρεια Πελοποννήσου είναι ραγδαία και τα τελευταία χρόνια εκτιμάται σε ποσοστό 19,6% (Μελέτη Αξιολόγησης ΠΠΧΣΑΑ, Στάδιο Α2), που είναι πολύ υψηλότερο από το μέσο όρο της Χώρας. Η περιοχή είναι επίσης ευνοϊκή για την εγκατάσταση φωτοβολταϊκών σταθμών (Φ/Β) λόγω γεωγραφικής θέσης και ηλιοφάνειας. Στην Περιφέρεια, έχουν αδειοδοτηθεί εγκαταστάσεις παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (βιομάζα, βιοαέριο, φωτοβολταϊκά, ηλιοθερμικά, αιολικά και μικρά υδροηλεκτρικά) και αρκετές από αυτές έχουν υλοποιηθεί.

Η ανάπτυξη των τηλεπικοινωνιών καλύπτει όλη τη περιοχή της Περιφέρειας ακόμη και στα πλέον απομακρυσμένα σημεία, έτσι ώστε να μην υπάρχουν εκκρεμείς αιτήσεις και οι αιτήσεις σταθερής και κινητής τηλεφωνίας να ικανοποιούνται άμεσα.

Τα τελευταία χρόνια τα αναλογικά κέντρα εκσυγχρονίζονταν συνεχώς με εγκατάσταση καλωδίων οπτικών ινών και επιπρόσθετες κεραιές τηλεφωνίας για πλήρη κάλυψη μέχρι και των ορεινών περιοχών. Οι βασικοί άξονες των δικτύων είναι ο άξονας Κορίνθου – Πατρών (καλώδιο 60 οπτικών ινών) και ο άξονας Κορίνθου – Τρίπολης (καλώδιο 36 οπτικών ινών) που κινούνται κατά μήκος των εθνικών οδών. Το συνολικό δίκτυο λειτουργεί μέσω δακτυλίων με αποτέλεσμα την μη διακοπή υπηρεσιών ακόμη και σε περίπτωση σημειακής βλάβης.

Τέλος, στην περιοχή δραστηριοποιούνται και παρέχουν υπηρεσίες σταθερής, κινητής τηλεφωνίας και internet εταιρίες όπως ΟΤΕ, VODAFON, WIND, FORTHNET, CYTA και πολλές άλλες μικρότερες εταιρείες, που παρέχουν παρόμοιες κι εξειδικευμένες υπηρεσίες. Οι εταιρείες αυτές χρησιμοποιούν τα σταθερά, ασύρματα δίκτυα και το δορυφορικό του ΟΤΕ και παράλληλα επεκτείνουν δικά τους ιδιόκτητα - ή σε σύμπραξη μεταξύ τους - δίκτυα, με οπτικές ίνες και ασύρματα με την εγκατάσταση κεραιών, που καλύπτουν ολόκληρη την περιοχή.

## 2.8 Τουριστική Ανάπτυξη και Φυσιογνωμία

Η Ελλάδα αποτελεί κορυφαίο τουριστικό προορισμό παγκοσμίως. Ο τουριστικός τομέας είναι για την Περιφέρεια Πελοποννήσου η δραστηριότητα στην οποία στηρίζεται μεγάλο μέρος της αναπτυξιακής της προοπτικής και ο τριτογενής τομέας στην εν λόγω περιφέρεια είναι ο τομέας που παρουσιάζει τον μεγαλύτερο δυναμισμό.

Είναι γεγονός ότι οι εκτεταμένοι και ποικιλόμορφοι τουριστικοί πόροι της Περιφέρειας αποτέλεσαν πλουτοπαραγωγική πηγή για τους κατοίκους της, από τις αρχές του 1960. Η τουριστική ανάπτυξη ξεκίνησε πρώτα από τις Περιφερειακές Ενότητες Κορινθίας και Αργολίδας. Η πρώτη παρουσίασε αυξημένη ζήτηση του παραλιακού χώρου για παραθεριστική κατοικία, λόγω του ότι αποτελεί περιαστική περιοχή της Αττικής και η δεύτερη δέχτηκε, από τις πρώτες περιοχές της Χώρας, τουριστικές εισροές. Έτσι οι δύο αυτές Π.Ε. ξεκίνησαν την τουριστική τους δραστηριότητα δύο δεκαετίες νωρίτερα από τις άλλες, με αποτέλεσμα να εμφανίζονται τώρα σχετικά κορεσμένες τουριστικά σε ορισμένες μικροπεριοχές τους, ενώ άλλες Π.Ε. εμφανίζουν χαμηλή τουριστική δραστηριότητα.

Συνολικά στην Περιφέρεια Πελοποννήσου εντοπίζονται περιοχές ώριμης τουριστικής ανάπτυξης όπως είναι οι αστικές περιοχές του Ναυπλίου, Λουτρακίου και της Καλαμάτας, οι παραθαλάσσιες περιοχές (όπως το Πόρτο Χέλι, Ερμιόνη, Γύθειο,

Μονεμβασιά κ.α.), καθώς και οι περιοχές παραθεριστικής κατοικίας γύρω από τα ημιαστικά κέντρα (όπως το Ξυλόκαστρο, Μελίσσι, Κιάτο, κ.α).

Αντίστοιχα στις ορεινές ζώνες εντοπίζονται δυναμικές τουριστικές περιοχές (Γορτυνία, Βόρεια Μαντινεία), περιοχές ενταγμένες σε δίκτυα περιήγησης-διημέρευσης-επίσκεψης (Μυστράς, Μάνη) και άλλες ορεινές περιοχές, όπου κυριαρχεί ο περιηγητικός και φυσιολατρικός τουρισμός, μια μορφή τουρισμού που έχει έντονα ποιοτικά χαρακτηριστικά και συγκεντρώνει επισκέπτες με ειδικά ταξιδιωτικά ενδιαφέροντα. Αξίζει επιπλέον να σημειωθεί, ότι η Περιφέρεια διαθέτει σημαντικούς πολιτιστικούς πόρους (αρχαιολογικούς χώρους, παραδοσιακούς οικισμούς, εκκλησίες, μουσεία, βιβλιοθήκες, πινακοθήκες κ.λπ.), με βασικότερο πολιτιστικό πόλο την Καλαμάτα που ασκεί έντονη δραστηριότητα στον τομέα αυτό.

Στο διεθνή κατάλογο της UNESCO από την περιοχή μελέτης έχουν συμπεριληφθεί ως τώρα συγκεκριμένα μνημεία και χώροι, καθώς πληρούν τα προκαθορισμένα κριτήρια ώστε να χαρακτηριστούν εξέχουσας σημασίας σε παγκόσμιο επίπεδο, από ιστορική, καλλιτεχνική, επιστημονική, αισθητική, εθνολογική ή ανθρωπολογική άποψη (Επίδαυρος (1988) - Μυστράς (1989) - Μυκήνες (1999) - Τίρυνθα (1999)).

Ωστόσο, η περιφέρεια προσελκύει τουρισμό διακοπών μόνο σε μικρό αριθμό συγκεκριμένων σημείων. Ο μεγάλος όγκος επισκεπτών πραγματοποιούν ολιγοήμερες επισκέψεις που συναρτώνται κυρίως με συγκεκριμένα μνημεία και αρχαιολογικούς χώρους (αλλοδαποί) ή με τουρισμό Σαββατοκύριακου (ημεδαποί). Τα χαμηλής ποιότητας καταλύματα που κυριαρχούν στο σύνολο της περιφέρειας (όπως κατά βάση και στο σύνολο της Χώρας) αλλά και η περιορισμένης διάρκειας τουριστική σεζόν, πολλαπλασιάζουν τις γενικές αρνητικές τάσεις του τουρισμού στην Περιφέρεια. Γενικά η Περιφέρεια στερείται ξενοδοχειακής υποδομής στις υψηλές τάξεις τουριστικών καταλυμάτων, με αποτέλεσμα να προσελκύει κυρίως μεσαία προς χαμηλά εισοδήματα επισκεπτών.

Η χωρική έκφραση του προτύπου που συνδέεται κατά κανόνα με μαζικό τουρισμό, είναι απαραίτητο σταδιακά να περιορισθεί από το γνωστό πρότυπο των ξενοδοχειακών καταλυμάτων που δομούνται σε εκτός σχεδίου περιοχές, και να στραφεί και προς ένα νέο πρότυπο τουριστικής ανάπτυξης, που θα υλοποιείται (κατά προτεραιότητα) σε προσδιορισμένες ζώνες Τουρισμού-Αναψυχής, ή σε οργανωμένους υποδοχείς (όπως π.χ. η ΠΟΤΑ Μεσσηνίας που έχει υλοποιηθεί ως πρώτη τέτοια εκμετάλλευση στην Ελλάδα). Το νέο αυτό πρότυπο λαμβάνει υπόψη του τις σύγχρονες τάσεις παραθερισμού και διακοπών και παρέχει διαμονή σε



συνδυασμό ξενοδοχειακών καταλυμάτων και τουριστικών κατοικιών που αναπτύσσονται μαζί με εγκαταστάσεις αναψυχής και ειδικές τουριστικές εγκαταστάσεις σε ενιαίο χώρο βάσει ενός συνολικού πολεοδομικού, αρχιτεκτονικού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού.

### 2.8.1 Τουριστικές υποδομές καταλυμάτων

Το παρόν Κεφάλαιο αφορά την παρουσίαση των βασικών υποδομών φιλοξενίας τόσο της Περιφέρειας Πελοποννήσου, όσο και της Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδας. Για το σκοπό αυτό, καταγράφονται ορισμένα από τα μεγέθη της κύριας υποδομής καταλυμάτων στις εν λόγω ενότητες.

Στον Πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα στατιστικά στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΞΕΕ) που αφορούν την εξέλιξη της ανάπτυξης του ξενοδοχειακού δυναμικού κατά κατηγορία για τα εξεταζόμενα χρόνια.

**Πίνακας 9: Ξενοδοχειακό Δυναμικό Περιφέρειας Πελοποννήσου**

	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ						
		5*	4*	3*	2*	1*	Γενικό Άθροισμα
<b>2014</b>							
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ</b>	Μονάδες	18	99	208	250	82	<b>657</b>
	Δωμάτια	2.700	3.648	6.132	6.063	1.004	19.547
	Κλίνες	5.723	7.221	11.878	11.498	1.924	38.244
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ</b>	Μονάδες	7	22	29	65	28	<b>151</b>
	Δωμάτια	726	1.576	1.599	1.847	305	6.053
	Κλίνες	1.460	2.976	3.048	3.576	576	11.636
<b>2016</b>							
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ</b>	Μονάδες	22	120	210	233	75	<b>660</b>
	Δωμάτια	2.906	4.020	5.689	5.556	911	19.082
	Κλίνες	6.137	7.958	11.223	10.538	1.758	37.614
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ</b>	Μονάδες	7	24	31	57	26	<b>145</b>
	Δωμάτια	756	1.455	1.551	1.467	281	5.510
	Κλίνες	1.522	2.772	3.133	2.858	533	10.818
<b>2018</b>							
	Μονάδες	25	125	228	224	70	<b>672</b>

<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ</b>	Δωμάτια	2.771	4.451	6.165	5.186	874	19.447
	Κλίνες	5.903	8.790	12.233	9.842	1.693	38.461
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ</b>	Μονάδες	7	25	30	57	24	<b>143</b>
	Δωμάτια	758	1.602	1.485	1.394	267	5.506
	Κλίνες	1.527	3.063	2.993	2.709	508	10.800
<b>2020</b>							
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ</b>	Μονάδες	29	138	241	215	64	<b>687</b>
	Δωμάτια	2.840	4.957	6.465	4.738	831	19.831
	Κλίνες	6.099	9.840	12.969	9.000	1.613	39.521
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ</b>	Μονάδες	7	28	37	54	21	<b>147</b>
	Δωμάτια	766	1.724	1.594	1.252	235	5.571
	Κλίνες	1.543	3.299	3.244	2.430	452	10.968
<b>2021</b>							
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ</b>	Μονάδες	29	144	237	209	62	<b>681</b>
	Δωμάτια	2.843	5.127	6.367	4.637	808	19.782
	Κλίνες	6.104	10.246	12.621	8.805	1.579	39.355
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ</b>	Μονάδες	7	30	38	50	20	<b>145</b>
	Δωμάτια	769	1.802	1.562	1.182	220	5.535
	Κλίνες	1.548	3.529	3.132	2.290	426	10.925

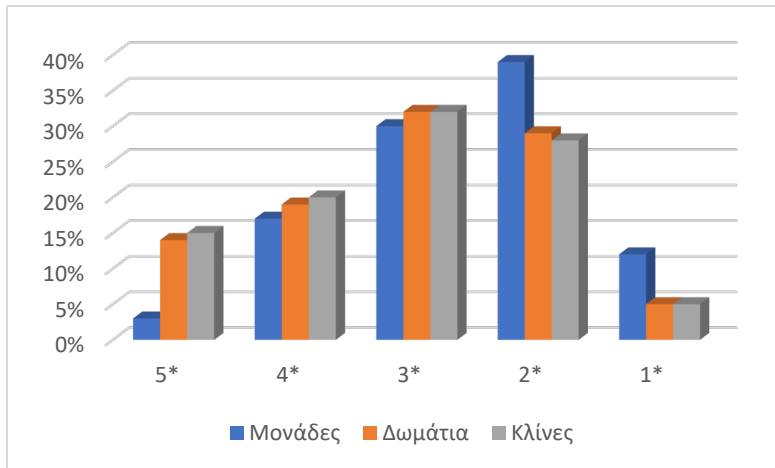
Πηγή : INSETE Intelligence, Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

Αξιοσημείωτη είναι η θετική μεταβολή των ξενοδοχειακών μονάδων στο σύνολό τους για την Περιφέρεια Πελοποννήσου μεταξύ των εξεταζόμενων χρονολογιών μέχρι και το έτος 2020. Η συνεχιζόμενη ανέγερση ξενοδοχείων επιβεβαιώνει τη σπουδαιότητα του τομέα στην Περιφερειακή οικονομία. Αυτό συμβαίνει ακόμη και την περίοδο μετά το 2012, παρά το γεγονός ότι η Χώρα πλήττεται από την παρατεταμένη οικονομική κρίση. Ωστόσο, όπως είναι αναμενόμενο και η Περιφέρεια Πελοποννήσου επλήγει μετά το έτος 2020, απόρροια της πανδημίας COVID-19, με αποτέλεσμα τον περιορισμό ή και την διακοπή λειτουργίας των ξενοδοχειακών μονάδων.

Η πορεία της περιφερειακής ενότητας Αργολίδας αντίθετα, εμφανίζεται μικτή. Ενώ μέχρι και το έτος 2018 παρουσιάζει μια μείωση στον αριθμό των μονάδων, συνέπεια της εκτεταμένης χρονικά οικονομικής κρίσης και του περιορισμού των επενδύσεων, μεταξύ των ετών 2018 και 2020 παρουσιάζεται εκ νέου ζήτηση και ενδιαφέρον και αυξάνεται η δυναμικότητα των μονάδων και των δωματίων - κλινών αντίστοιχα. Τα δεδομένα, τέλος, του έτους 2021 και η μικρή μείωση που παρουσιάζεται (τόσο στις

μονάδες όσο και στα δωμάτια και στις κλίνες) δεν αποτελούν αντικειμενικά στοιχεία, δεδομένου της επιρροής που δέχθηκε η Περιφέρεια από την πανδημία τα τελευταία δύο έτη.

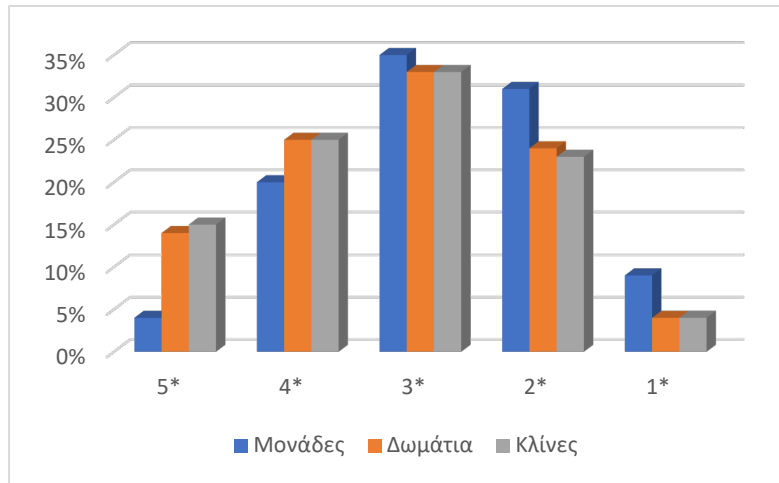
**Γράφημα 2: Κατανομή ξενοδοχειακών μονάδων, δωματίων και κλινών ανά κατηγορία αστεριών στην Περιφέρεια Πελοποννήσου, έτος 2018**



Πηγή : INSETE Intelligence, Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

Αναφορικά με τις επιμέρους Ενότητες, η Ενότητα Αργολίδας αντιπροσωπεύει το 32% (μεγαλύτερο ποσοστό) των δωματίων της Περιφέρειας με 143 μονάδες. Παρατηρείται μεγάλη συγκέντρωση στα ξενοδοχεία 2\* (39%) και 3\*(30%) και πιο χαμηλή στα 5\*(3%), πράγμα που ενθαρρύνει την επένδυση και την κατασκευή τέτοιας κλίμακας έργων στην περιοχή.

**Γράφημα 3: Κατανομή ξενοδοχειακών μονάδων, δωματίων και κλινών ανά κατηγορία αστεριών στην Περιφέρεια Πελοποννήσου, έτος 2020**



Πηγή : INSETE Intelligence, Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

Όσο αναφορά το έτος 2020, σημειώνεται αύξηση στα καταλύματα υψηλών προδιαγραφών (4\* και 5\*), που συνοδεύεται από παράλληλη μείωση των καταλυμάτων μικρότερης κατηγορίας. Η συγκεκριμένη αύξηση των καταλυμάτων τέτοιων προδιαγραφών, φανερώνει το επενδυτικό ενδιαφέρον που συνεχίζει να υπάρχει τόσο στην Περιφέρεια όσο και στην περιφερειακή ενότητα και την ζήτηση για τέτοιου είδους κλίμακας επενδύσεις που δύνανται να υποστηρίξουν τουρισμό πολυτελείας.

Εκτός από το ξενοδοχειακό δυναμικό, παρατίθενται επιπλέον στοιχεία για τα ενοικιαζόμενα δωμάτια, τις τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες και τα κάμπινγκ σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία του INSETE Intelligence.

**Πίνακας 10: Δυναμικό ενοικιαζόμενων δωματίων της Περιφέρειας Πελοποννήσου ανα Περιφερειακή Ενότητα, 2019**

		ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ				
		ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΜΕΝΑ ΔΩΜΑΤΙΑ 2019				
ΕΝΟΤΗΤΑ		4Κ	3Κ	2Κ	1Κ	ΣΥΝΟΛΟ
Μεσσηνίας	Μονάδες	9	80	205	126	420
	Δωμάτια	60	460	1.071	582	2.173

	<b>Κλίνες</b>	166	1.214	2.849	1.433	5.662
<b>Αργολίδας</b>	<b>Μονάδες</b>	<b>28</b>	<b>141</b>	<b>120</b>	<b>10</b>	<b>299</b>
	<b>Δωμάτια</b>	<b>197</b>	<b>1.091</b>	<b>828</b>	<b>58</b>	<b>2.174</b>
	<b>Κλίνες</b>	<b>505</b>	<b>2.602</b>	<b>1.792</b>	<b>134</b>	<b>5.033</b>
<b>Λακωνίας</b>	<b>Μονάδες</b>	15	111	109	26	261
	<b>Δωμάτια</b>	154	750	688	132	1.724
	<b>Κλίνες</b>	400	1.787	1.673	283	4.143
<b>Αρκαδίας</b>	<b>Μονάδες</b>	5	48	131	29	213
	<b>Δωμάτια</b>	31	310	741	131	1.213
	<b>Κλίνες</b>	71	776	1.714	319	2.880
<b>Κορίνθου</b>	<b>Μονάδες</b>	9	31	43	5	88
	<b>Δωμάτια</b>	66	203	190	36	495
	<b>Κλίνες</b>	194	499	466	98	1.257
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>Μονάδες</b>	<b>66</b>	<b>411</b>	<b>608</b>	<b>196</b>	<b>1.281</b>
	<b>Δωμάτια</b>	<b>508</b>	<b>2.814</b>	<b>3.518</b>	<b>939</b>	<b>7.779</b>
	<b>Κλίνες</b>	<b>1.336</b>	<b>6.878</b>	<b>8.494</b>	<b>2.267</b>	<b>18.975</b>

Πηγή : INSETE Intelligence 2020a, Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

Το μεγαλύτερο ποσοστό των ενοικιαζόμενων δωματίων της Περιφέρειας συγκεντρώνεται στις Π.Ε Μεσσηνίας και Αργολίδας. Αναφορικά με τις επιμέρους κατηγορίες κλειδιών για την Περιφέρεια Πελοποννήσου στο σύνολό της, παρατηρείται μεγάλη συγκέντρωση στις μονάδες 2Κ της τάξεως του 47% και 3Κ με ποσοστό 32% να ακολουθούν, ενώ χαμηλή παρατηρείται στις μονάδες 1Κ και 4Κ. Παρόμοια εικόνα παρουσιάζεται και στις κλίνες των ενοικιαζόμενων δωματίων των μονάδων. Στην Π.Ε. Αργολίδας σημειώνεται αντίστοιχη συγκέντρωση μονάδων στις συγκεκριμένες χαμηλής δυναμικότητας κατηγορίες.

**Πίνακας 11: Δυναμικό τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών και επαύλεων της Περιφέρειας Πελοποννήσου ανα Περιφερειακή Ενότητα, 2018**

<b>Ενότητα</b>	<b>Μονάδες</b>	<b>Δωμάτια</b>	<b>Κλίνες</b>
<b>Μεσσηνίας</b>	262	686	2.453
<b>Αργολίδας</b>	184	264	1.723
<b>Λακωνίας</b>	79	182	759

<b>Αρκαδίας</b>	56	143	556
<b>Κορινθίας</b>	71	109	634
<b>Σύνολο</b>	652	1.384	6.125

Πηγή : INSETE Intelligence, Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

Η περιφέρεια Πελοποννήσου αντιπροσωπεύει κατά το έτος 2018 το 6% των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών και επαύλεων της χώρας (Insete Intelligence) και κατέχει την 4<sup>η</sup> θέση μεταξύ του συνόλου. Η Π.Ε. Αργολίδας διαθέτει το 19% του δυναμικού συνόλου (184 κατοικίες και επαύλεις), ερχόμενη μετά της Μεσσηνίας, που καθίσταται επίσης κύριος τουριστικός προορισμός.

**Πίνακας 12: : Δυναμικό κάμπινγκ Περιφέρειας Πελοποννήσου έτους 2020**

		ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ				
		Δυναμικό Κάμπινγκ 2020				
ΕΝΟΤΗΤΑ		4Κ	3Κ	2Κ	1Κ	ΣΥΝΟΛΟ
Μεσσηνίας	Μονάδες	0	2	19	0	21
	Οικίσκοι	0	0	5	0	5
	Θέσεις	0	248	1.009	0	1.257
Αργολίδας	Μονάδες	0	3	12	1	16
	Οικίσκοι	0	13	21	0	34
	Θέσεις	0	275	816	100	1.191
Λακωνίας	Μονάδες	0	3	6	0	9
	Οικίσκοι	0	4	15	0	19
	Θέσεις	0	378	526	0	904
Αρκαδίας	Μονάδες	0	1	3	1	5
	Οικίσκοι	0	0	0	0	0
	Θέσεις	0	100	301	31	432
Κορίνθου	Μονάδες	0	0	5	0	5
	Οικίσκοι	0	0	0	0	0
	Θέσεις	0	0	316	0	316
ΣΥΝΟΛΟ	Μονάδες	0	9	45	2	56
	Οικίσκοι	0	17	41	0	58
	Θέσεις	0	1.001	2.968	131	4.100

Πηγή : INSETE Intelligence, Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

Αναφορικά με το δυναμικό των κάμπινγκ η Περιφέρεια Πελοποννήσου αντιπροσωπεύει το 2020 το 18% των μονάδων της χώρας και κατατάσσεται στη δεύτερη θέση μετά την Κεντρική Μακεδονία. Παρόμοια, η Π.Ε. Αργολίδας κατέχει το μεγαλύτερο ποσοστό (31%) του δυναμικού των μονάδων στην περιφέρεια, πράγμα που ενισχύει περαιτέρω τον τουρισμό και τις αφίξεις στην περιοχή.

Συμπερασματικά, το παρεχόμενο τουριστικό προϊόν της Περιφέρειας Πελοποννήσου και της Π.Ε. Αργολίδας, στην οποία ανήκει η Ερμιόνη, αναφορικά με τις υποδομές φιλοξενίας παρουσιάζει μικρή στροφή σε μονάδες υψηλών προδιαγραφών και αστέρων, ενώ παράλληλα διατηρεί και το είδος της «ηπιότερης τουριστικής ανάπτυξης» διατηρώντας τα μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα (ενοικιαζόμενα δωμάτια και τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες). Βέβαια, τα ως άνω μεγέθη διαφέρουν κατά περίπτωση και ανάλογα με την περιοχή και το είδος της τουριστικής ανάπτυξης που δέχεται. Σε κάθε περίπτωση κρίνεται σκόπιμο να εξετάζεται η τουριστική φέρουσα ικανότητα, σημαντική παράμετρο της οποίας αποτελεί η εξέταση των τουριστικών υποδομών, προκειμένου να αποφευχθούν φαινόμενα τόσο περιβαλλοντικών, όσο και οικιστικών πιέσεων.

## 2.9 Συμπεράσματα τάσεων και προοπτικών

Από τη μελέτη των δημογραφικών-μακροοικονομικών μεγεθών των τελευταίων ετών, αλλά και την αξιολόγηση των προοπτικών της Περιφέρειας Πελοποννήσου, προκύπτει ότι παρόλο που η περιφέρεια παρουσιάζει αρνητικές πληθυσμιακές μεταβολές, δεδομένου ότι η οικονομική κρίση και τα φαινόμενα αστικοποίησης επηρέασαν σε μεγάλο βαθμό την ανάπτυξή της, υπάρχουν ευνοϊκές προοπτικές οικονομικής μεγέθυνσης. Ο Δήμος Ερμιονίδας αποτελεί τον μοναδικό Δήμο που παρουσιάζει μικρή θετική πληθυσμιακή μεταβολή, γεγονός που καθιστά την περιοχή προσελκυσίμη από τον γενικό πληθυσμό και σχετίζεται σημαντικά και με την τουριστική ανάπτυξη που δέχεται.

Ωστόσο, είναι απαραίτητο να αναφερθεί ότι η Περιφέρεια βρίσκεται τόσο από πλευράς φυσικής γεωγραφικής θέσης όσο και από πλευράς χωρικών συγκεντρώσεων αστικού πληθυσμού και παραγωγικών δραστηριοτήτων αλλά και των μείζονος σημασίας αξόνων και κόμβων μεταφορών, σε γωνιακή θέση, δηλαδή μειονεκτούσα. Η θέση της επιδεινώνεται ακόμη και λόγω της ελλειμματικής εσωτερικής συνοχής και του δυισμού μεταξύ των Νομών του Βορρά και του Νότου που χαρακτηρίζει το

υφιστάμενο πρότυπο ανάπτυξης που πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ως βασική παράμετρος του αναπτυξιακού προγραμματισμού και του χωρικού σχεδιασμού.

Η Περιφέρεια Πελοποννήσου χαρακτηρίζεται για την τουριστική της ανάπτυξη κατά τα τελευταία χρόνια. Δεδομένου ότι διαθέτει εξαιρετικά σημαντικούς σε εθνικό και διεθνές επίπεδο τουριστικούς πόρους (αρχαιολογικοί χώροι, μνημεία, παραδοσιακοί οικισμοί κλπ) σε συνδυασμό με το μεγάλο μήκος ακτών, το φυσικό κάλλος των περιοχών της ενδοχώρας και τις ευμενείς κλιματολογικές συνθήκες προσδίδουν περαιτέρω δυνατότητες συνδυασμένης ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού. Ωστόσο, αυτό έχει οδηγήσει στις περισσότερες περιπτώσεις σε συρρίκνωση του πρωτογενούς τομέα παραγωγής και στον κίνδυνο μονοκαλλιέργειας που μπορεί να αποτελέσει απειλή μακροπρόθεσμα καθώς ο τουρισμός αποτελεί έναν ευάλωτο τομέα σε διεθνείς διακυμάνσεις της οικονομίας και σε απρόβλεπτους παράγοντες, όπως οικονομικές κρίσεις, τρομοκρατικές ενέργειες και πανδημίες (COVID - 2019).

Για το λόγο αυτό, απαιτείται ένα εναλλακτικό μοντέλο ισόρροπης βιώσιμης ανάπτυξης που θα αξιοποιεί τα συγκριτικά πλεονεκτήματα κάθε περιοχής της Περιφέρειας, τα οποία θα λειτουργήσουν ως πόροι ικανοί να προσφέρουν και να προσελκύσουν διαφοροποιημένο τουριστικό προϊόν στην ελληνική και διεθνή αγορά, ξεφεύγοντας από τα κλασσικά πρότυπα μαζικού τουρισμού ήλιου και θάλασσας, και εξασφαλίζοντας παράλληλα συμπληρωματικότητες με τους λοιπούς παραγωγικούς κλάδους.

### 3. Ευρύτερη περιοχή : Δήμος Ερμιονίδας (2ο επίπεδο)

#### 3.1 Ανάλυση χωρικών δεδομένων Δήμου Ερμιονίδας

Ο Δήμος Ερμιονίδας, βρίσκεται νοτιοανατολικά της Ελληνικής Επικράτειας και πιο συγκεκριμένα στην Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας, στο βορειοανατολικό τμήμα της περιφέρειας Πελοποννήσου. Έδρα του Δήμου αποτελεί το Κρανίδι. Απέχει 175 χλμ από την Αθήνα και 60 ναυτικά μίλια από τον Πειραιά, ενώ 76χλμ απέχει από το Ναύπλιο. Διοικητικά συνίσταται από τους πρώην Δήμους Κρανιδίου και Ερμιόνης (μετατράπηκαν με το Πρόγραμμα Καλλικράτης Ν. 3852/2010 σε Δημοτικές Ενότητες) και η συνολική έκταση της περιοχής ανέρχεται σε 415,1 χιλιάδες στρέμματα περίπου, αναλογώντας στο 19,5% της έκτασης του Νομού Αργολίδας. Η



Δημοτική Ενότητα Κρανιδίου αποτελείται από 5 Κοινότητες (Κρανιδίου, Πορτοχελίου, Διδύμων, Κοιλιάδος και Φούρνων) ενώ η Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης αποτελείται από 3 (Ερμιόνης, Ηλιοκάστρου και Θερμησίας).

Το έδαφος της περιοχής είναι κατά βάση ημιορεινό (το μεγαλύτερο μέρος του χρησιμοποιείται για βόσκηση) ενώ στο νότιο τμήμα της εκτείνονται οι πεδιάδες του Κρανιδίου και της Ερμιόνης που καταλήγουν σε χαμηλές παραλίες. Η χρήση γης που επικρατεί και επηρεάζει την φυσιογνωμία όλης της περιοχής του Δήμου είναι η αγροτική σε συνδυασμό με την κτηνοτροφία. Επιπλέον, η χερσόνησος της Ερμιονίδας αποτελείται από πολυσχιδές ακρογραμμές, πολλά ακρωτήρια, όρμους και νήσους.

Στο παρόν Κεφάλαιο, μέσω της σε βάθος ανάλυσης των χωρικών δεδομένων για όλο τον Δήμο (Κεφ.3.1), και της αξιολόγησης των χωρικών δεδομένων (Κεφ.3.2.) που τον διαδέχεται, προκύπτουν τα συνθετικά συμπεράσματα που αναδεικνύονται με την SWOT ανάλυση της περιοχής (Κεφ.3.2.1) και συνιστούν το απαραίτητο πλαίσιο, ώστε να θεμελιωθεί με επιχειρήματα η ένταξη των προγραμματιζόμενων στρατηγικών επενδύσεων και ειδικά της αναφερόμενης στην συγκεκριμένη Μελέτη ΕΣΧΑΣΕ στο ακίνητο Ερμιόνη, σε ένα πλαίσιο «βιώσιμης ανάπτυξης» της περιοχής συνολικά.

### 3.1.1 Δημογραφικά χαρακτηριστικά (πληθυσμός, μόνιμος, εποχιακός, τάσεις κλπ)

Στον Πίνακα που ακολουθεί, παρουσιάζεται ο μόνιμος πληθυσμός του Δήμου κατά τα απογραφικά έτη της ΕΛ.ΣΤΑΤ., 1991, 2001 και 2011 και δίνεται η επί τοις εκατό μεταβολή των δεκατιών 1991-2001 και 2001-2011. Σημειώνεται πως η εκτίμηση του πληθυσμού για την τρέχουσα περίοδο σε επίπεδο Δημοτικών Ενοτήτων, υπολογίσθηκε σύμφωνα με την τάση μεταβολής του Δήμου Ερμιονίδας (για τον οποίο υπήρχαν διαθέσιμα επικυρωμένα στοιχεία για το έτος 2021) κατά τα απογραφικά έτη 2001-2011.

**Πίνακας 13: Μόνιμος πληθυσμός Δήμου Ερμιονίδας τα έτη 1991, 2021 και 2011**

ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ Δ. ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ						
ΠΕΡΙΟΧΗ	1991	2001	2011	ΜΕΤΑΒΟΛΗ 1991-2001	ΜΕΤΑΒΟΛΗ 2001-2011	ΠΡΟΒΟΛΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 2021

<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ</b>	<b>97.636</b>	<b>105.770</b>	<b>97.090</b>	8,33%	-8,21%	<b>93.282</b>
<b>ΔΗΜΟΣ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ</b>	<b>12.545</b>	<b>14.330</b>	<b>13.551</b>	<b>14,23%</b>	<b>-5,44%</b>	<b>13.598</b>
<b>Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης</b>	<b>3.995</b>	<b>4.228</b>	<b>4.099</b>	<b>5,83%</b>	<b>-3,05%</b>	<b>3876</b>
Άγιοι Ανάργυροι	175	328	193	87,43%	-41,16%	183
Αχλαδίτσα	49	159	135	224,49%	-15,09%	128
Ερμιόνη	2.365	2.446	2.505	3,42%	2,41%	2369
Ηλιόκαστρον	595	578	550	-2,86%	-4,84%	520
Τριανταφύλλι	-	-	8	-	-	8
Αγία Αικατερίνη	20	17	15	-15,00%	-11,76%	14
Ακτή Ύδρας	23	21	7	-8,70%	-66,67%	7
Θερμυσία	445	432	331	-2,92%	-23,38%	313
Μετόχιον	57	54	36	-5,26%	-33,33%	34
Πηγάδια	104	111	52	6,73%	-53,15%	49
Πλέπιον	68	40	18	-41,18%	-55,00%	17
Σωληνάριον	94	42	20	-55,32%	-52,38%	19
<b>Δημοτική Ενότητα Κρανιδίου</b>	<b>8.550</b>	<b>10.102</b>	<b>9.452</b>	<b>18,15%</b>	<b>-6,43%</b>	<b>8938</b>
Κρανίδι	4.260	4.852	4.441	13,90%	-8,47%	4199
Δίδυμα	1.529	1.554	1.320	1,64%	-15,06%	1248
Κοιλάδα	1.081	1.171	1.249	8,33%	6,66%	1181
Πόρτο Χέλι	1.336	2.182	2.133	63,32%	-2,25%	2017
Φούρνοι	344	343	309	-0,29%	-9,91%	292

Πηγή : ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2011 Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

Σύμφωνα με τα στοιχεία του απογραφικού έτους 2011, ο Δήμος Ερμιονίδας με πληθυσμό 13.551 συγκεντρώνει περίπου το 13% του μόνιμου πληθυσμού της Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδας, στην οποία υπάγεται διοικητικά. Όπως αποδεικνύεται, ο Δήμος Ερμιονίδας κατά τα απογραφικά έτη 1991-2001 παρουσιάζει αύξηση του πληθυσμού κατά ποσοστό περίπου 14%, γεγονός που αποδεικνύει

περίοδο ακμής για την περιοχή. Η αύξηση αυτή αποδίδεται κυρίως στην τουριστική ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής, η οποία ευδοκίμησε την εν λόγω περίοδο, συνοδευόμενη και από εισερχόμενο εργατικό δυναμικό.

Η Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης ερχόμενη δεύτερη σε πληθυσμό μετά τη Δημοτική Ενότητα Κρανιδίου, ακολουθεί παρόμοια τάση με αυτή του Δήμου. Ωστόσο, κατά την επόμενη δεκαετία, 2001-2011 και όπως ήταν αναμενόμενο λόγω της απαρχής της μακροχρόνιας οικονομικής κρίσης από το έτος 2008 και έπειτα, παρατηρείται μείωση πληθυσμού τόσο στη Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης (-3,05%) όσο και στο Κρανιδίου (-6,43%) στο σύνολό τους. Το γεγονός αυτό φαίνεται να επηρεάζει και την επόμενη δεκαετία (έτη 2011-2021), σε συνδυασμό με την εμφάνιση της πανδημίας του COVID - 19 από την οποία επλήγησαν οι περιοχές, καθώς η προβολή που πραγματοποιήθηκε για τον πληθυσμό του έτους 2021 (σύμφωνα με την τάση μεταβολής του Δήμου Ερμιονίδας) εμφανίζει μείωση.

Τέλος, σημειώνεται πως πέρα από το μόνιμο πληθυσμό είναι σκόπιμο να γίνει αναφορά στους εποχικούς εργαζόμενους που παρά το ότι δεν καταγράφονται επίσημα σε αυτόν, η παρουσία τους στην περαιτέρω ανάπτυξη της περιοχής και η συμβολή τους στο εργατικό δυναμικό και στη διάρθρωση της απασχόλησης είναι ιδιαίτερα σημαντική. Έτσι, προκειμένου να αποδοθεί το πραγματικό μέγεθος του πληθυσμού, κρίνεται σκόπιμο, στον απογεγραμμένο από την ΕΛ.ΣΤΑΤ. μόνιμο πληθυσμό του Δήμου και της Δημοτικής Ενότητας, να προστεθεί ο επιπρόσθετος πληθυσμός, που αφορά κυρίως εποχιακά εργαζόμενους, οικονομικούς μετανάστες, ιδιοκτήτες εξοχικών κατοικιών και άλλους οικιστές, που δεν καταγράφονται στους μόνιμους κατοίκους και οι οποίοι διαμένουν στην περιοχή μεγάλες χρονικές περιόδους, είτε ως παραθεριστές είτε ως εργαζόμενοι στον τουριστικό κλάδο την περίοδο αιχμής και στον κατασκευαστικό κλάδο την χειμερινή περίοδο. Σε αυτό το σημείο αξίζει να σημειωθεί πως για τον πραγματικό πληθυσμό χρειάζεται να γίνει ειδική μελέτη, δεδομένου ότι υπολογίζεται τουλάχιστον 50% μεγαλύτερος από τον τυπικά καταγεγραμμένο μόνιμο πληθυσμό.

### 3.1.2 Αναπτυξιακή φυσιογνωμία Δήμου Ερμιονίδας

Η αναπτυξιακή φυσιογνωμία του Δήμου Ερμιονίδας συνάδει με εκείνη των λοιπών περιοχών της Περιφέρειας. Αναφορικά με την τομεακή και κλαδική διάρθρωση και τις τάσεις της απασχόλησης, είναι εμφανές πως ο τριτογενής τομέας και οι συμπληρωματικές αυτού δραστηριότητες αποτελούν τους κύριους πυλώνες στους οποίους προσανατολίζεται η τοπική οικονομία. Παρόλα αυτά, η τοπική παραγωγή και

τα παραγόμενα από τον πρωτογενή τομέα τοπικά προϊόντα, είναι αξιοσημείωτα και θέτουν ισχυρές βάσεις για ανάπτυξη ισχυρότερων διασυνδέσεων μεταξύ των δραστηριοτήτων των τριών τομέων παραγωγής (ειδικά διασύνδεση του πρωτογενούς τομέα παραγωγής με τη μεταποίηση και τον τουρισμό), ενισχύοντας περαιτέρω την αναπτυξιακή πορεία του Δήμου.

#### 3.1.2.1 Τομεακή - κλαδική διάρθρωση απασχόλησης

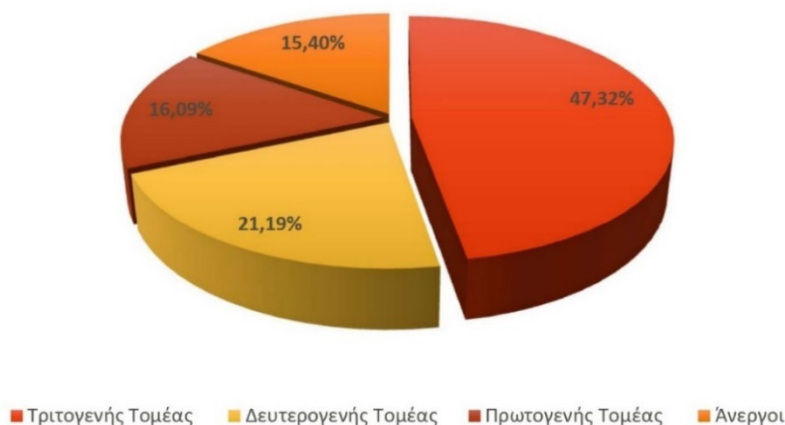
Από τον Πίνακα διάρθρωσης της απασχόλησης που ακολουθεί, είναι ξεκάθαρο πως ο τριτογενής τομέας αποτελεί τον κυρίαρχο τομέα και «ηγετικό κλάδο» απασχόλησης για το Δήμο Ερμιονίδας, με ποσοστό συμμετοχής στο σύνολο των απασχολούμενων 47,32%. Παρόλα αυτά, τονίζεται πως το ποσοστό συμμετοχής του δευτερογενούς τομέα στην απασχόληση του Δήμου (21,19%) είναι μεγαλύτερο από το αντίστοιχο της Π.Ε. Αργολίδας (14,21%).

Πίνακας 14: Απασχολούμενοι ανά Τομέα Παραγωγής

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ/ΔΗΜΟΣ	Σύνολο	Οικονομικά ενεργοί					
		Σύνολο οικονομικά ενεργών	Απασχολούμενοι				Άνεργοι
			Σύνολο απασχολουμένων	Πρωτογενής Τομέας	Δευτερογενής Τομέας	Τριτογενής Τομέας	
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	97.044	40.716	34.165	8.223	5,784	20.158	6.551
Ποσοστό (%)		<b>100,00</b>	<b>83,91</b>	<b>20,20</b>	<b>14,21</b>	<b>49,51</b>	<b>16,09</b>
ΔΗΜΟΣ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ	13.551	5.676	4.802	913	1.203	2.686	874
Ποσοστό (%)		<b>100,00</b>	<b>84,60</b>	<b>16,09</b>	<b>21,19</b>	<b>47,32</b>	<b>15,40</b>

Πηγή : ΕΛ.ΣΤΑΤ., ίδια επεξεργασία

Γράφημα 4: Κατανομή απασχόλησης του Δήμου Ερμιονίδας



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. , Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

Παρά το γεγονός ότι το ποσοστό του πρωτογενούς τομέα διατηρεί μικρό μέγεθος (16,09%), αποτελεί σημαντικό παράγοντα της οικονομικής ζωής του δήμου, καθώς η γεωργία κατέχει σημαντική θέση στην τοπική οικονομία και η περιοχή διαθέτει τους

κατάλληλους πόρους προκειμένου να ενισχυθούν και οι άλλες δραστηριότητες πέραν του τριτογενούς τομέα. Έτσι, καθίσταται εφικτό να δημιουργηθούν συμπληρωματικότητες μεταξύ των τομέων παραγωγής και να αποφευχθεί η μονόπλευρη εξάρτηση από τον τουρισμό και η εγκατάλειψη της αγροτικής παραγωγής, ώστε να υπάρξει κατά το δυνατόν ισοροπημένη κλαδική διάρθρωση της απασχόλησης και στους τρεις τομείς.

**Πίνακας 15: Απασχολούμενοι Δ. Ερμιονίδας κατά μονοψήφιο κλάδο οικονομικής δραστηριότητας**

ΚΛΑΔΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ	Απασχολούμενοι			Ποσοστό Συμμετοχής			Μεταβολή %	
	1991	2001	2011 <sup>2</sup>	1991	2001	2011	1991- 2001	2001- 2011
Γεωργία, κτηνοτροφία, θήρα, δασοκομία, αλιεία	1.292	1.361	511	30,78%	26,73%	11,20%	-11,64%	-51,16%
Ορυχεία και λατομεία	17	10	<b>5</b>	0.4%	0,20%	0,11%	0,00%	-
Μεταποιητικές βιομηχανίες	326	314	224	7,77%	6,17%	4,91%	85,00%	-18,92%
Κατασκευές	618	940	907	14,72%	18,46%	19,88%	-8,59%	25,64%
Χονδρικό και λιανικό εμπόριο, επισκευή αυτοκινήτων οχημάτων, μοτοσυκλετών και ειδών ατομικής και οικιακής χρήσης	482	573	682	11,48%	11,26%	14,95%	40,26%	26,85%

<sup>2</sup> Λόγω του γεγονότος ότι οι κατηγορίες κλάδων κατά την ΕΛ.ΣΤΑΤ. για το έτος 2011 είναι ελάχιστα διαφοροποιημένες, σημειώνεται πως πραγματοποιήθηκε συγχώνευση ορισμένων κατηγοριών για το έτος αυτό, κατά συνέπεια, προκειμένου να πραγματοποιηθεί σύγκριση με τα δύο προηγούμενα απογραφικά έτη.

<b>Ξενοδοχεία και εστιατόρια</b>	<b>466</b>	<b>535</b>	<b>664</b>	<b>11,10%</b>	<b>10,51%</b>	<b>14,56%</b>	<b>11,48%</b>	<b>92,65%</b>
Μεταφορές, αποθήκευση και επικοινωνίες	324	268	199	7,72%	5,26%	4,36%	-18,42%	-22,58%
Ενδιάμεσοι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί, διαχείριση ακίνητης περιουσίας	43	49	61	1,02%	0,96%	1,34%	61,90%	-32,35%
Δημόσια διοίκηση και άμυνα, υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση	125	134	162	2,98%	2,63%	3,55%	50,00%	83,33%
Εκπαίδευση	125	139	240	2,98%	2,73%	5,26%	27,27%	53,57%
Υγεία και κοινωνική μέριμνα	46	54	81	1,10%	1,06%	1,78%	40,00%	242,86%
Δραστηριότητες νοικοκυριών ως εργοδοτών	13	78	129	0,31%	1,53%	2,83%	0,00%	400,00%
Δραστηριότητες παροχής υπηρεσιών υπέρ του κοινωνικού ή ατομικού χαρακτήρα	88	91	67	2,10%	1,53%	1,47%	29,41%	50,00%
Άλλες δραστηριότητες παροχής Υπηρεσιών -Μη δυνάμενοι να καταταχθούν κατά κλάδο	233	545	630	5,55%	10,71%	13,81%	75,00%	-71,43%
<b>Σύνολο Απασχολούμενων</b>	<b>4.198</b>	<b>5.091</b>	<b>4.562</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>10,33%</b>	<b>21,21%</b>
<b>Μόνιμος Πληθυσμός</b>	<b>12.545</b>	<b>14.330</b>	<b>13.551</b>					

Ποσοστό Απασχολουμένων		38,99%	43,48%	
---------------------------	--	--------	--------	--

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, 2011 Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

### 3.1.2.2 Τομείς παραγωγικής δραστηριότητας

Ο **πρωτογενής τομέας** διατηρεί ένα πολύ σημαντικό μέγεθος της οικονομικής ζωής της Περιφέρειας Πελοποννήσου. Η συμμετοχή του Ν. Αργολίδας και πιο συγκεκριμένα του δήμου Ερμιονίδας στον πρωτογενή τομέα, καθίσταται ιδιαίτερα σημαντική και για την τοπική κοινωνία ενώ παρουσιάζει και μεγάλη δυναμική με προοπτικές ανάπτυξης. Τα τοπικά προϊόντα είναι υψηλής ποιότητας και οι κλιματικές συνθήκες ευνοούν περαιτέρω την παραγωγή, γεγονός που αποτελεί σημαντικό πλεονέκτημα στην προώθηση προϊόντων. Ο αγροτικός τομέας παραμένει σημαντικός για την τοπική οικονομία, ιδίως δε αν ληθφούν υπόψη οι δυνατότητες διασύνδεσης και οι πολλαπλασιαστικές επιδράσεις του στο δευτερογενή και τριτογενή τομέα.

Η εύφορη πεδιάδα της Αργολίδας είναι μια από τις πιο παραγωγικές περιοχές της χώρας, ενώ φημίζεται για τα εσπεριδοειδή αλλά και τα κηπουρικά της προϊόντα. Το μεγαλύτερο ποσοστό των αγροτικών εκτάσεων του νομού καταλαμβάνονται από δενδρώδεις καλλιέργειες, συνεχώς αυξανόμενες, στις οποίες κυριαρχούν οι ελιές και τα εσπεριδοειδή. Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ του έτους 2011, βασικότερη γεωργική δραστηριότητα της Αργολίδας αποτελεί η καλλιέργεια εσπεριδοειδών (το 50% της πανελλαδικής δενδροκαλλιέργειας εσπεριδοειδών ευδοκίμει στην Αργολίδα) πορτοκαλιών και μανταρινιών κυρίως. Επιπρόσθετα, σημαντικό είναι να αναφερθεί ότι υπάρχει σημαντική παραγωγή σε ελιές, βερικοκιές και καπνά, ενώ όσο αναφορά τις βιολογικές καλλιέργειες τα τελευταία έτη, αναπτύσσονται ταχύτατα (βασικά προϊόντα λάδι, αμπέλια, ρόδι κ.α.). Σημαντικό, τέλος, είναι το γεγονός ότι οι εξαγωγές εσπεριδοειδών του νομού αντιπροσωπεύουν ένα πολύ μεγάλο ποσοστό (σχεδόν 50%) των εξαγωγών της χώρας, με κυριότερη αυτή των πορτοκαλιών προς Γερμανία, Πολωνία, Ρουμανία και Ουγγαρία.

Η **ζωική παραγωγή (κτηνοτροφία)** είναι ο δεύτερος, μετά τη φυτική παραγωγή, σημαντικότερος κλάδος της Γεωργικής παραγωγής στον Νομό και στον δήμο Ερμιονίδας. Ωστόσο, ακολουθεί μια φθίνουσα πορεία σε όλα τα είδη του ζωικού κεφαλαίου, με μόνες εξαιρέσεις τα πρόβατα του συνόλου της Περιφέρειας, τις αίγες και τη μελισσοκομία. Επιπροσθέτως, στην πεδινή περιοχή του Νομού δεν υπάρχει ιδιαίτερη ανάπτυξη, σε αντίθεση με την ορεινή. Βέβαια, συναντάται σημαντικός αριθμός άλλων ζώων "μικρού" μεγέθους όπως όρνιθες, κουνέλια και αιγοπρόβατα.



Συμπληρωματικά, οι τοπικές κτηνοτροφικές μονάδες παράγουν 30.000 τόνους γάλακτος κατά μέσο όρο, 3.500 τόνους τυρί και 6.500 τόνους φρέσκου κρέατος (ΕΣΥΕ, 2006).

Όσον αφορά τον τομέα της **αλιείας**, ο Νομός Αργολίδας, και όπως είναι φυσικό οι παράκτιες περιοχές αυτού στις οποίες ανήκει η Ερμιονίδα, συγκεντρώνει περίπου το 50% της συνολικής ακαθάριστης αξίας της αλιευτικής παραγωγής της περιφέρειας. Οι θαλάσσιες δραστηριότητες συνίσταται σε παράκτια αλιεία με δίχτυα – παραγάδια – τράτες – ανεμότρατες – γριγκρί και σε καλλιέργεια ευρύαλων ειδών όπως τσιπούρα – λαβράκι. Η αλιευτική παραγωγή του Δήμου Ερμιονίδας προέρχεται από την ελεύθερη αλιεία, τις λιμνοθάλασσες και τις ιχθυοκαλλιέργειες ή υδατοκαλλιέργειες γενικότερα.

Σημειώνεται ωστόσο, πως η ενασχόληση με την αλιεία κατέχει λιγότερο σημαντικό ρόλο στην οικονομία της περιοχής, δεδομένου ότι το μεγαλύτερο ποσοστό των κατοίκων ασχολείται κυρίως με τη γεωργία. Επιπλέον, μπορεί μεγάλα αλιευτικά κέντρα στην περιοχή να μην υπάρχουν και να εμφανίζεται περιορισμένη αλιευτική δραστηριότητα, ωστόσο σύμφωνα με το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο Υδατοκαλιεργειών, έχουν προσδιορισθεί συγκεκριμένες ζώνες ρυθμίσεων στα παράλια της Π.Ε. Αργολίδας.

Ο **δευτερογενής τομέας** στον νομό Αργολίδας δεν γνωρίζει ιδιαίτερη ανάπτυξη, δεδομένου ότι στον νομό δεν υπάρχουν μεγάλες βιομηχανικές μονάδες αλλά μικρές μεταποιητικές βιομηχανίες και βιοτεχνίες. Την μεγαλύτερη αξία πωλήσεων κατέχει ο κλάδος της βιομηχανίας τροφίμων και ποτών, η οποία αφορά σε εργοστάσια επεξεργασίας φρούτων, χυμοποιεία και ελαιοτριβεία. Επιπροσθέτως, ακολουθούν οι κατασκευές, τομέας που τα τελευταία χρόνια παρουσίασε αύξηση, η κατασκευή μεταλλικών προϊόντων όπως αντλίες και συστήματα άρδευσης και τέλος η κατασκευή προϊόντων από μη μεταλλικά ορυκτά όπως είναι η επεξεργασία και η εξόρυξη μαρμάρου στον νομό.

Αξίζει να αναφερθεί επιπλέον η σημαντικότητα της μεταποίησης, η οποία κατέχει την μεγαλύτερη συμμετοχή στον δευτερογενή τομέα, που αφορά κυρίως σε συσκευαστήρια και χυμοποιεία με κύριο προϊόν επεξεργασίας το πορτοκάλι, όπως αναφέρθηκε ανωτέρω. Σημειώνεται πως, ο νομός Αργολίδας αποτελεί τον σημαντικότερο νομό χυμοποίησης των εσπεριδοειδών, μεταποιώντας σχεδόν το 35% του συνόλου των χυμοποιούμενων ποσοτήτων πορτοκαλιών της χώρας (peloronnisos.gr), ενώ παράλληλα δεν σταμάτησε να αποτελεί σημαντικό κέντρο

μεταποίησης βερίκοκων. Η μεταποίηση στον νομό Αργολίδας παράγει το 0,35% του συνολικού ΑΕΠ της μεταποίησης της χώρας. Συμπληρωματικά, στην Αργολίδα και πιο συγκεκριμένα στον δήμο Ερμιονίδας υπάρχουν σημαντικά αποθέματα μαρμάρων αξιόλογης ποιότητας γιαυτό και ο κλάδος εξόρυξης και επεξεργασίας μαρμάρων είναι αρκετά ανεπτυγμένος.

Τα προϊόντα που παράγονται στον δευτερογενή τομέα στον νομό Αργολίδας περιλαμβάνουν κυρίως τυποποιημένα φρέσκα και αποξηραμένα φρούτα, χυμούς, κρασιά, αλκοολούχα ποτά, ελαιόλαδο, ελιές, παραδοσιακά προϊόντα, είδη λαϊκής τέχνης, φάρια, αντλίες νερού, πλαστικά, μηχανήματα, βιολογικό εξοπλισμό, ηλιακούς συλλέκτες, συστήματα θέρμανσης, μάρμαρα – πλακίδια και ενδύματα.

Ειδική αναφορά αξίζει, ακόμη, να γίνει στην κατασκευαστική δραστηριότητα της περιοχής, η οποία εξετάζεται στο πλαίσιο των νέων οικοδομών του νομού Αργολίδας στο σύνολό του από το 2005 και έπειτα.

**Πίνακας 16: Οικοδομική δραστηριότητα Ν. Αργολίδας**

<b>ΕΤΗ</b>	<b>ΣΥΝΟΛΟ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ</b>
<b>2005</b>	50
<b>2010</b>	24
<b>2015</b>	5
<b>2020</b>	14
<b>2022</b>	13

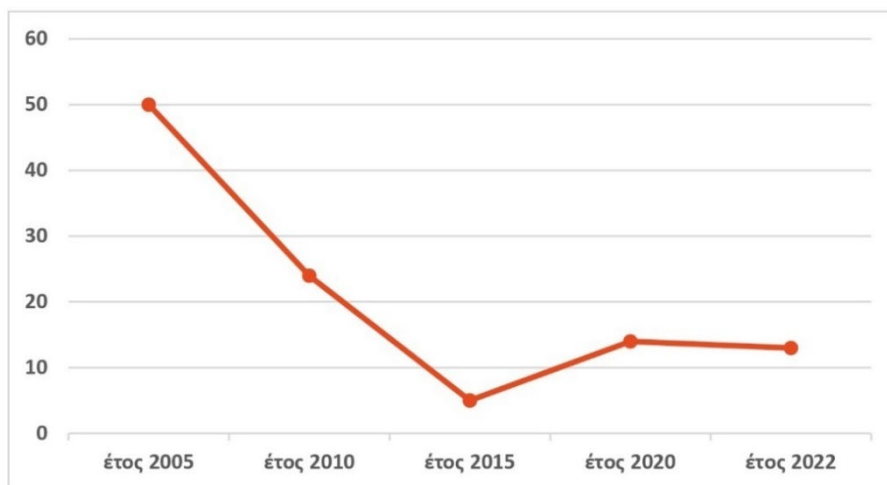
Πηγή : ΕΛ.ΣΤΑΤ , Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

Από τα ανωτέρω στοιχεία, είναι εμφανές ότι η οικοδομική δραστηριότητα του Ν. Αργολίδος εμφανίζει πτωτική τάση κατά την περίοδο 2005-2015, επιβεβαιώνοντας τη φθίνουσα πορεία του δευτερογενούς τομέα παραγωγής στην περιοχή, όπως αναφέρθηκε προηγουμένως. Σαφώς γίνεται κατανοητό, ότι ο εν λόγω τομέας επηρεάστηκε από την παρατεταμένη οικονομική κρίση κατά την περίοδο 2008 και έπειτα, ωστόσο από το έτος 2016 παρουσιάζεται θετική μεταβολή στο σύνολο των νέων οικοδομών μέχρι το 2020 και από εκεί και έπειτα φαίνεται να ακολουθεί μια σταθερή πορεία. Στο παρακάτω διάγραμμα παρουσιάζεται και η προαναφερθείσα μεταβολή.

Παρά την περιορισμένη συμμετοχή του δευτερογενούς τομέα στην παραγωγική βάση της περιοχής, το γεγονός ότι αντιμετωπίζει αξιόλογη δραστηριότητα στον πρωτογενή

τομέα, δημιουργεί σημαντικές προϋποθέσεις για την ανάπτυξη περαιτέρω, μικρής κλίμακας, εγκαταστάσεων τυποποίησης, μεταποίησης και εμπορίας των παραγόμενων αγροτικών προϊόντων, προκειμένου πέρα από την κάλυψη των τουριστικών αναγκών να εξασφαλισθεί στον κατά το δυνατόν μεγαλύτερο βαθμό κάποια εξαγωγική δραστηριότητα ώστε να διευρυνθούν η απασχόληση και το εισόδημα του δευτερογενούς τομέα.

**Γράφημα 5: Νέες οικοδομές Ν. Αργολίδας 2005-2022**



Πηγή : ΕΛ.ΣΤΑΤ , Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

Ο **τριτογενής τομέας** είναι αυτός με τη μεγαλύτερη συμμετοχή στη διάρθρωση του ακαθάριστου προϊόντος του Νομού και του δήμου. Ο τουρισμός και το εμπόριο αποτελούν τους κυριότερους κλάδους του τριτογενή τομέα στον Νομό Αργολίδας και πιο συγκεκριμένα στον δήμο Ερμιονίδας. Ο Νομός διαθέτει συγκριτικά πλεονεκτήματα τα οποία είναι ικανά να προσελκύουν χιλιάδες τουρίστες κάθε χρόνο και κατά τη διάρκεια όλου του έτους. Σε αυτά, συγκαταλέγεται η φυσική ομορφιά που κατέχει, το πλήθος των αρχαιολογικών και πολιτιστικών πόρων αλλά και το παράκτιο τμήμα του, συμπεριλαμβανομένου του δήμου Ερμιονίδας. Στο σύνολο του ο Ν. Αργολίδας διαθέτει πολλά αρχαιολογικά μνημεία τα οποία είναι διεθνούς εμβέλειας, όπως το θέατρο Επιδαύρου αλλά και ο αρχαιολογικός χώρος των Μυκήνων. Στην τουριστική ανάπτυξη της περιοχής του δήμου Ερμιονίδας συμβάλλει και η προνομιακή θέση της, αφού βρίσκεται πολύ κοντά στην πρωτεύουσα και

αποτελεί προορισμό, αφενώς διακοπών και αφετέρου μονοήμερων αποδράσεων και εξορμήσεων πολλών κατοίκων της.

Παράλληλα με τις τουριστικές δραστηριότητες, στον Δ. Ερμιονίδας έχει αναπτυχθεί ένα ικανοποιητικό δίκτυο υπηρεσιών του συγκριμένου τομέα που εξυπηρετεί της ανάγκες της τουριστική βιομηχανίας (τράπεζες, μεταφορές, πολιτιστικά δίκτυα). Πιο συγκεκριμένα, διαθέτει πληθώρα τουριστικών πόρων, που τροφοδοτούν τη διεύρυνση του παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος. Το πλούσιο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον αλλά και το μεσογειακό κλίμα, ιδανικό για τουρισμό και παραθερισμό αποτελούν σημαντικούς παράγοντες της αυξανόμενης τουριστικής ζήτησης.

Από τα παραπάνω είναι κατανοητό ότι η Ερμιονίδα συγκεντρώνει αρκετούς φυσικούς πόρους οι οποίοι αποτελούν τις δυνατότητες που διαθέτει, ωστόσο, η ευνοϊκή θέση η οποία βρίσκεται, οι φανταστικές ακτογραμμές που συγκεντρώνει αλλά και οι δυνατότητες που έχει η περιοχή να αναπτύξει εναλλακτικές μορφές τουρισμού δεν έχουν δώσει ακόμα το ανάλογο αποτέλεσμα της εξέλιξης αυτού. Οι αρμόδιοι φορείς, οι ντόπιοι και οι επαγγελματίες μπορούν να επιμεληθούν σε μία διαδικασία συντονισμού ώστε να καταφέρουν να εκμεταλλευτούν τις δυνατότητες της περιοχής και να πετύχουν το επιθυμητό αποτέλεσμα.

Η σπουδαιότητα του τριτογενούς τομέα στην περιοχή είναι δεδομένη και αποτελεί αναπόσπαστο στοιχείο της αναπτυξιακής της ταυτότητας. Για τον λόγο αυτό, θα ακολουθήσει εκτενής και συστηματική ανάλυση του τουριστικού κλάδου του Ν. Αργολίδας και του Δ. Ερμιονίδας.

### 3.1.3 Τουρισμός

Η Ερμιονίδα αποτελεί ώριμο τουριστικό προορισμό και η τουριστική δραστηριότητα στην περιοχή παρουσιάζει μια μακροχρόνια ανοδική τάση με ελάχιστες περιόδους στασιμότητας για διαφορετικούς λόγους κάθε φορά. Σε μία περίοδο εξέλιξης μακροχρόνια μεγάλο μέρος της παραγωγικής βάσης της περιοχής στηρίζεται στον τουρισμό. Για το λόγο αυτό κρίνεται σκόπιμο να εξεταστούν κάποια διαθέσιμα βασικά στοιχεία τουριστικής κίνησης. Παρακάτω παρατίθεται η διαχρονική εξέλιξη (περιόδου 2011 – 2020), των αφίξεων και διανυκτερεύσεων, αλλά και της πληρότητας των ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε επίπεδο Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδας και Δήμου Ερμιονίδας.

**Πίνακας 17: Διαχρονική εξέλιξη τουριστικής κίνησης στα ξενοδοχειακά καταλύματα**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ										
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας</b>										
<b>Αφίξεις</b>	333.099	250.451	258.815	314.742	317.869	311.786	348.654	437.490	443.619	159.479
<b>Διανυκτερεύσεις</b>	776.932	594.064	681.882	824.681	851.187	968.680	1.028.636	1.259.260	1.227.743	380.738
<b>Ποσοστό (%) Πληρότητας κλινών</b>	35%	25,8%	28,9%	34,3%	<b>35%</b>	<b>38,8%</b>	<b>39%</b>	<b>40,9%</b>	<b>39%</b>	<b>24,9%</b>
<b>Δήμος Ερμιονίδας</b>										
<b>Αφίξεις</b>					74.343	80.864	95.920	100.146	102.212	28.836
<b>Διανυκτερεύσεις</b>					317.909	423.520	443.898	490.791	464.165	96.863
<b>Ποσοστό (%) Πληρότητας κλινών</b>					<b>33,9%</b>	<b>42,2%</b>	<b>40,8%</b>	<b>44%</b>	<b>41,6%</b>	<b>24,8%</b>

Πηγή : INSETE Intelligence , Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

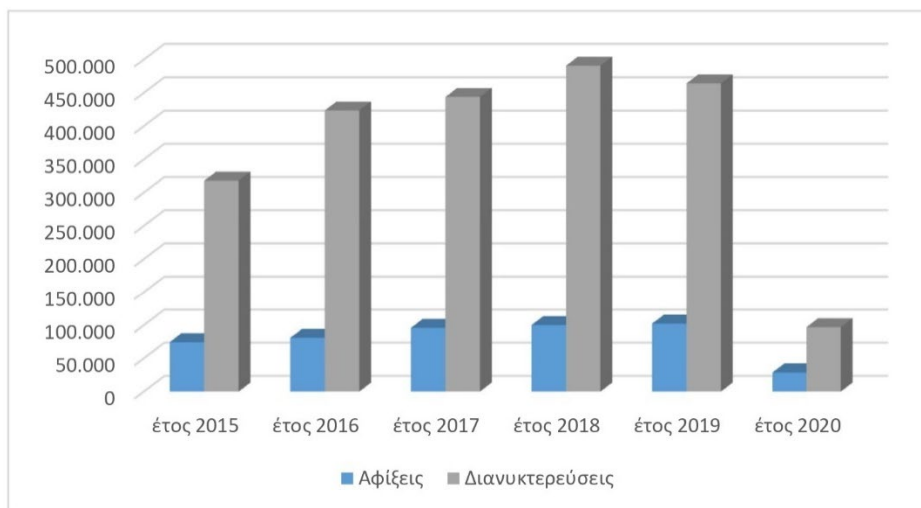
Ο δήμος Ερμιονίδας αποτελεί έναν δήμο που γνωρίζει σημαντική τουριστική ανάπτυξη, δεδομένου ότι στο σύνολό του διαθέτει μοναδικά τουριστικά πλεονεκτήματα όπως το κλίμα, η ακτογραμμή, οι βιότοποι, οι παραδοσιακοί οικισμοί, οι αρχαιολογικοί χώροι, τα μοναστήρια και φυσικά τα μουσεία, καθώς οι αντίστοιχες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

Γιαυτό το λόγο, αξίζει να σημειωθεί πως την περίοδο μετά το 2010, στην οποία η Χώρα πλήττεται από την παρατεταμένη οικονομική κρίση, στην περιοχή της Ερμιονίδας αλλά και στο σύνολο της Περιφερειακής Ενότητας, δεν παρατηρείται πτώση στις αφίξεις ενώ αντιθέτως η δυναμικότητα αυξάνεται κατά φυσιολογικό ποσοστό, υποδηλώνοντας τη σπουδαιότητα του τομέα στην τοπική κοινωνία.

Επιπροσθέτως, σημαντική αναφορά πρέπει να γίνει στο γεγονός ότι το διάστημα στο οποίο κυμαίνεται το ποσοστό της πληρότητας για τις δυο εξεταζόμενες χωρικές ενότητες κατά την περίοδο 2015-2019 διαφέρει ελάχιστα και αντιστοιχεί σε [33-44%], με την πληρότητα του Δήμου Ερμιονίδας να είναι τα έτη 2016-2019 **μεγαλύτερη** από την αντίστοιχη της Π.Ε. Αργολίδας. Ωστόσο, αξιοσημείωτη είναι η αισθητή μείωση των αφίξεων που παρατηρείται τόσο στον Δήμο Ερμιονίδας (-71,8%) όσο και στην Π.Ε Αργολίδας (-64,05%) μεταξύ του έτους 2019 και 2020, που οφείλεται όπως είναι αναμενόμενο στην πανδημία που προκάλεσε ο COVID-19.

Στο παρακάτω διάγραμμα διακρίνεται και η προαναφερθείσα μεταβολή κατά την τελευταία πενταετία (2015-2020).

**Γράφημα 6: Μείωση αφίξεων στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου για τα έτη 2015-2019**



Πηγή : INSETE Intelligence, Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

Παρακάτω αναφέρεται ο αριθμός των ξενοδοχειακών καταλυμάτων 5\* σε αντιστοιχία με τις κλίνες στο σύνολο των ξενοδοχείων όλων των αστέρων και στο σύνολο των

Τουριστικών Καταλυμάτων (ενοικιαζόμενα δωμάτια και Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες, χωρίς τα κάμπινγκ) για το έτος 2018.

**Πίνακας 18: Ξενοδοχειακό δυναμικό 5\* και κλίνες, έτους 2018**

	<b>Δήμος Ερμιονίδας</b>	<b>Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας</b>
<b>Κλίνες Ξενοδοχείων 5*</b>	483	1.527
<b>Κλίνες ΜΟΝΟ Ξενοδοχείων</b>	2.446	10.800
<b>Κλίνες συνόλου Τουριστικών Καταλυμάτων</b>	7.079	17.556

Πηγή : ΞΕΕ, Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

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

Παρόλο που ο Δήμος Ερμιονίδας, και πιο συγκεκριμένα ο παράκτιος χώρος του ακινήτου Ερμιόνης είναι ιδιαίτερα ανεπτυγμένος τουριστικά, από αυτόν ελλείπουν πρωτοβουλίες υψηλού επιπέδου παροχής υπηρεσιών (5\* ξενοδοχειακά καταλύματα), όπως η συγκεκριμένη στον τουριστικό κλάδο. Ειδικότερα, το παρεχόμενο τουριστικό προϊόν της Επένδυσης σχεδιάζεται στο πλαίσιο παροχής τουριστικών εγκαταστάσεων υψηλών προδιαγραφών, στοχεύοντας στην παράλληλη προώθηση εναλλακτικών μορφών τουρισμού και τουρισμού εμπειρίας, αφού εντός αυτού προβλέπονται οικολογικές δράσεις και δραστηριότητες αξιοποιώντας τα συγκριτικά πλεονεκτήματα, προστατεύοντας και αναδεικνύοντάς τους πόρους της περιοχής. Πλέον, η ανάπτυξη των πολλών μορφών εναλλακτικού τουρισμού, μπορούν να προσφέρουν τη διαφορετικότητα, ειδικά στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου.

### 3.1.4 Κοινωνικά χαρακτηριστικά – Βιοτικό επίπεδο

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

**Πίνακας 19: Επίπεδο εκπαίδευσης πληθυσμού ευρύτερης περιοχής μελέτης<sup>3</sup>**

Γεωγραφικό Επίπεδο	Σύνολο μόνιμου πληθυσμού	Οικονομικά ενεργός πληθυσμός					Οικονομικά μη ενεργός πληθυσμός				
		Σύνολο	Κάτοχοι διδακτορικού ή μεταπτυχιακού τίτλου / Πτυχιούχοι Παν/μίου - Πολυτεχνείου, ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΙΤΕ, ανώτερων επαγγελματικών και ισότιμων σχολών	Πτυχιούχοι μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολέγια κλπ.) / Απόφοιτοι Λυκείου (Γενικού, Εκκλησιαστικού, Επαγγελματικού κλπ.)	Απόφοιτοι τριταξίου Γυμνασίου και πτυχιούχοι Επαγγελματικών Σχολών	Άλλη περίπτωση <sup>(1)</sup>	Σύνολο	Κάτοχοι διδακτορικού ή μεταπτυχιακού τίτλου / Πτυχιούχοι Παν/μίου - Πολυτεχνείου, ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΙΤΕ, ανώτερων επαγγελματικών και ισότιμων σχολών	Πτυχιούχοι μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολέγια κλπ.) / Απόφοιτοι Λυκείου (Γενικού, Εκκλησιαστικού, Επαγγελματικού κλπ.)	Απόφοιτοι τριταξίου Γυμνασίου και πτυχιούχοι Επαγγελματικών Σχολών	Άλλη περίπτωση <sup>(1)</sup>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ</b>	10.816.286	4.586.636	1.368.667	1.822.704	673.547	721.718	6.229.650	440.420	1.211.771	754.943	3.822.516
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ</b>	577.903	233.986	50.198	89.041	42.803	51.944	343.917	17.977	56.126	45.116	224.698
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ</b>	97044	40716	8576	15394	7502	9244	56328	2722	8329	6677	38600
<b>ΔΗΜΟΣ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ</b>	13.551	5.676	897	1.958	1.340	1.481	7.875	301	1.017	1.009	5.548

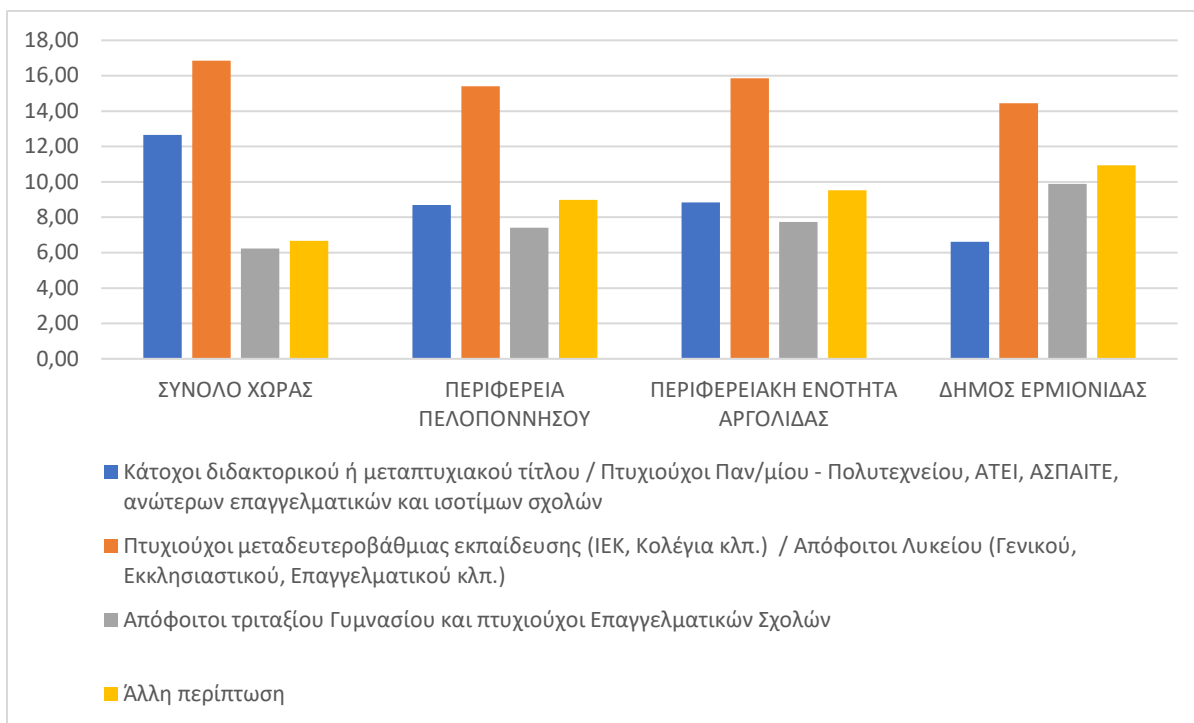
<sup>3</sup> Σημειώνεται πως ως «Άλλη Περίπτωση», λαμβάνεται υπόψη ο πληθυσμός που: α)αποφοίτησε από το Δημοτικό β) εγκατέλειψε το Δημοτικό αλλά γνωρίζει γραφή και ανάγνωση, γ) ολοκλήρωσε την προσχολική αγωγή, δ) δεν γνωρίζει γραφή και ανάγνωση ε) γεννήθηκε μετά την 1/1/2005.



Πηγή : ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2011 Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

Από την παραπάνω ανάλυση για το απογραφικό έτος 2011 προκύπτει πως το 41,88% τόσο του Δήμου Ερμιονίδας, όσο και της Π.Ε. Αργολίδας (41,95%) εντάσσεται στον οικονομικά ενεργό πληθυσμό του δήμου, ποσοστό μεγαλύτερο από το αντίστοιχο της Περιφέρειας Πελοποννήσου (40,48%) αλλά ελάχιστα μικρότερο από το αντίστοιχο του συνόλου της Χώρας (42,40%). Σε όλες τις εξεταζόμενες χωρικές ενότητες του παραπάνω πίνακα, αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι σημαντικό μέρος του πληθυσμού με υψηλό επίπεδο εκπαίδευσης δεν είναι οικονομικά ενεργό. Επιπροσθέτως, προκύπτει ότι το ποσοστό του οικονομικά μη ενεργού πληθυσμού είναι μεγαλύτερο από αυτό του οικονομικά ενεργού, όπως είναι προφανές και από τον πίνακα (ποσοστά 58,11% για τον Δήμο Ερμιονίδας και 58,04% για την Π.Ε. Αργολίδας αντίστοιχα).

**Γράφημα 7: Ποσοστά επιπέδου εκπαίδευσης για το έτος 2011**



Πηγή : ΕΛ.ΣΤΑΤ. , Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

Η απογραφή του 2011 παρουσιάζει ενισχυμένα ποσοστά χαμηλών επιπέδων εκπαίδευσης σε όλες τις χωρικές ενότητες που εξετάζονται. Στον δήμο Ερμιονίδας το ποσοστό του πληθυσμού που κατέχει διδακτορικό ή μεταπτυχιακό τίτλο είναι χαμηλότερο από εκείνο της Περιφέρειας Πελοποννήσου και της Χώρας αντίστοιχα. Παράλληλα, αξίζει να αναφερθεί πως το ποσοστό με τη μεγαλύτερη συμμετοχή το έχουν οι πτυχιούχοι μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης σε όλα τα επίπεδα χωρικών ενοτήτων που εξετάζονται. Συμπερασματικά, η διαμόρφωση των επιπέδων εκπαίδευσης της ευρύτερης περιοχής μελέτης, που αποτελεί σημαντικό δείκτη του βιοτικού της επιπέδου, ακολουθεί την εικόνα της χώρας.

### 3.1.5 Ιστορικά-Πολιτιστικά χαρακτηριστικά

Ο δήμος Ερμιονίδας, με μια μακροχρόνια ιστορία μέχρι σήμερα, κατέχει ένα συσσωρευμένο ιστορικό-πολιτιστικό πλούτο, που αποτελεί μαζί και με το φυσικό περιβάλλον το κυριότερο συγκριτικό πλεονέκτημα της περιοχής. Σε όλη την έκταση του δήμου συναντώνται κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικά και Θρησκευτικά μνημεία, λαογραφικά κέντρα και μουσεία καθώς και ποικίλλες πολιτισμικές εκδηλώσεις και δραστηριότητες για το γενικό σύνολο πληθυσμού. Ενδεικτικά παρακάτω αναφέρονται ορισμένα από τα πιο σημαντικά στοιχεία της πολιτιστικής κληρονομιάς του δήμου.

Σημαντικότεροι **Αρχαιολογικοί χώροι** του δήμου Ερμιονίδας:

- Το **Σπήλαιο Φράγχθι**, όπου βρίσκεται στην **Κοιλάδα** και αποτελεί μία από τις σημαντικότερες προϊστορικές θέσεις του Ελληνικού χώρου και ένα από τα σημαντικότερα σπήλαια της Ευρώπης και της ανατολικής Μεσογείου σύμφωνα με τον Δήμο Ερμιονίδας (2018).
- Η **Αρχαία Πόλη των Αλιέων** ή Αλύκη ή Αλιάδα κατά τον Θουκυδίδη, χτισμένη σε ένα εξαιρετικό φυσικό λιμάνι στη νοτιοανατολική πλευρά του όρμου απέναντι από το σύγχρονο **Πορτοχέλι**, στη θέση Μπουζέικα, και κατοικήθηκε από την Πρωτοελλαδική περίοδο (3000/2800-2000/1800 π.Χ., Δήμος Ερμιονίδας, 2018).
- Το **Ενετικό Κάστρο της Θερμησίας**, κτισμένο στον επιβλητικό βράχο ύψους 292μ. απέναντι από την λιμνοθάλασσα της **Θερμησίας** στην είσοδο του χωριού που μαζί με εκείνο της Ερμιόνης υπήρξαν τα ισχυρότερα φρούρια στην εποχή της Φραγκοκρατίας (Δήμος Ερμιονίδας, 2018).

- Το **Αρχαίο Πηγάδι της Μιλίντρας**, με το τετράγωνο σχήμα και τους επιβλητικούς ογκόλιθους που το περιβάλλουν, χαρακτηριστικό των αρχαίων πηγαδιών της Ερμιονίδας (Δήμος Ερμιονίδας, 2018).
- Ο **Πύργος της παραλίας του Λαμπαγιαννά** (στις Λάζες), που είναι η φυσική έξοδος της ευρύτερης κοιλάδας των **Φούρνων**. Σε απόσταση 200μ. περίπου από την ακτή, υπάρχουν τα ερείπια αρχαίου πύργου ο οποίος είναι σχεδόν τετράγωνος (Δήμος Ερμιονίδας, 2018).

Παρακάτω παρουσιάζονται σε μορφή πίνακα οι κυριότεροι αρχαιολογικοί χώροι και μνημεία της ευρύτερης περιοχής μελέτης (Δήμος Ερμιονίδας)

**Πίνακας 20: Αρχαιολογικοί χώροι και μνημεία της ευρύτερης περιοχής μελέτης**

Όνομασία	Απόφαση κήρυξης / ΦΕΚ
<b>ΔΕ ΕΡΜΙΟΝΗΣ</b>	
Ι. Μονή Αγίων Αναργύρων στην Ερμιόνη	ΥΑ ΥΠΠΕ/ΑΡΧ/Β1/Φ30/26419/758/17-7-1980, ΦΕΚ 785/Β/20-8-1980
Κτίριο στη θέση "Αλώνια" Ερμιόνης, ιδ. Κλειώς Καραμάνου-Ξυπολυτά και Αγγελικής Καραμάνου-Βάρδα	ΥΑ ΥΠΠΕ/ΔΙΛΑΠ/Γ/537/24638/10-4-1981, ΦΕΚ 258/Β/7-5-1981
Αρχαιολογικός χώρος στη θέση "Αγία Ερμιόνη" Ερμιόνης (λείψανα προϊστορικού οικισμού)	ΥΑ ΥΠΠΕ//Α1/Φ04/51348/3456/19-1-1979, ΦΕΚ 223/Β/7-3-1979
Ι. Ναός Αγίου Νικολάου στη θέση "Καταφύγι" Ερμιόνης	ΥΑ ΥΠΠΕ/ΑΡΧ/Β1/Φ30/31736/789/13-10-1995, ΦΕΚ 894/Β/30-10-1995
Ανεμόμυλος στη θέση "Μπίστι" Ερμιόνης, ιδ. Διαμαντή Γκάτσου	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/526/20103/15-4-1992, ΦΕΚ 331/Β/18-5-1992
Αρχαιολογικός χώρος στο λόφο της "Μαγούλας" Ερμιόνης (λείψανα προϊστορικού οικισμού)	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/16052/809/31-3-1999, ΦΕΚ 490/Β/29-4-1999
Ερείπια παλαιοχριστιανικής οικίας στην Ερμιόνη	ΥΑ 15904/24-11-1962, ΦΕΚ 473/Β/17-12-1962
Παλαιοχριστιανική βασιλική στην Ερμιόνη	ΥΑ 15904/24-11-1962, ΦΕΚ 473/Β/17-12-1962 ΥΑ 16307/9-9-1965, ΦΕΚ 605/Β/16-9-1965
Διδακτήριο Συγγρού στην Ερμιόνη	ΥΑ ΥΠΠΕ/21145/927/25-5-1979, ΦΕΚ 555/Β/15-6-1979
Καποδιστριακό Σχολείο Ερμιόνης	ΥΑ ΥΠΠΕ/ΔΙΛΑΠ/Γ/22853/1025/19-7-1979, ΦΕΚ 731/Β/30-8-1979 ΥΑ ΥΠΠΕ/Β1/Φ30/5595/261π.ε./16-6-1979, ΦΕΚ 748/Β/6-9-1979

Όνομασία	Απόφαση κήρυξης / ΦΕΚ
Κτίριο παλαιού Κοινοτικού Καταστήματος Ερμιόνης	ΥΑ ΥΠΠΕ/ΔΙΛΑΠ/Γ/22853/1025/19-7-1979, ΦΕΚ 731/Β/30-8-1979
Κτίριο Στρατώνα στην Ερμιόνη	ΥΑ ΥΠΠΕ/ΔΙΛΑΠ/Γ/22853/1025/19-7-1979, ΦΕΚ 731/Β/30-8-1979
Κτίριο στην Ερμιόνη, ιδ. αδελφών Βόντα	ΥΑ ΥΠΠΕ/ΔΙΛΑΠ/Γ/47/847/11-4-1985, ΦΕΚ 258/Β/8-5-1985
Εξωτερικές όψεις κτιρίου στην Ερμιόνη, ιδ. Μαριάννας Βαρδινογιάννη. Αποχαρακτηρισμός	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/129/1846/28-1-1986, ΦΕΚ 83/Β/4-3-1986 ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1805/34679/1-9-1987, ΦΕΚ 510/Β/22-9-1987
Ι. Ναός Ταξιαρχών Ερμιόνης	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Β1/Φ30/7310/202/16-2-1996, ΦΕΚ 177/Β/19-3-1996
Οικία Οικονόμου στην Ερμιόνη	ΥΑ 50201/29-8-1968, ΦΕΚ 434/Β/5-9-1968
Ι. Ναός Αγίου Ανδρέα στην Ερμιόνη	ΥΑ ΥΠΠΕ/ΑΡΧ/Β1/Φ30/65258/1765/26-11-1980, ΦΕΚ 1274/Β/13-12-1980
Κτιριακό συγκρότημα Οικονόμου στα Ποτόκια Βουλγαρέικα Ερμιόνης	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/2202/35691/27-6-1995, ΦΕΚ 670/Β/31-7-1995
Κτίριο Δημοτικού Σχολείου Ηλιοκάστρου	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1128/29366/4-6-1996, ΦΕΚ 512/Β/3-7-1996
<b>ΔΕ ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ</b>	
Ι. Μονή του Αυγού στα Δίδυμα	ΠΔ 11-6-1925, ΦΕΚ 152/Α/16-6-1925
Μικρή Σπηλιά στα Δίδυμα	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Β1/Φ30/28559/737/8-7-1988, ΦΕΚ 608/Β/24-8-1988
Ι. Ναός Αγίας Μαρίας	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Β1/Φ30/14789/319/26-4-1989, ΦΕΚ 331/Β/8-5-1989
Το Βιομηχανικό Συγκρότημα «Γ. Φραγκίστα» που βρίσκεται επί της επαρχιακής οδού Ναυπλίου - Κρανιδίου στο Νομό Αργολίδος, φερόμενης ιδιοκτησίας Κωνσταντίνας και Αγγελικής Γιαννιώση.	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/78684/2235/6-10-2006, ΦΕΚ 68/ΑΑΠ/23-10-2006
Ι. Ναός Αγίου Νικολάου στη θέση "Βουρλιά" Διδύμων	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Β1/Φ30/ΚΗΡ/57848/1947/23-12-1997, ΦΕΚ 156/Β/24-2-1998
Αρχαιολογικός χώρος στη θέση "Διόσκουρι" Κρανιδίου, ιδ. Ιωάννου Τσούτσα (θεμέλια κλασικού ναού)	ΥΑ ΥΠΠΕ//Α1/Φ04/51348/3456/19-1-1979, ΦΕΚ 223/Β/7-3-1979
Νεοκλασικό κτίριο στη θέση "Καβουράκι" Πορτοχελίου, ιδ. δήμου Πορτοχελίου	ΥΑ ΥΠΠΕ/ΔΙΛΑΠ/Γ/725/18142/29-3-1980, ΦΕΚ 366/Β/11-4-1980
Αρχαιολογικός χώρος στη θέση "Φλάμπουρο" Κρανιδίου, ιδ. Αδριανού Γκιώνη (λείψανα πρωτοελλαδικού οικισμού)	ΥΑ ΥΠΠΕ//Α1/Φ04/51348/3456/19-1-1979, ΦΕΚ 223/Β/7-3-1979
Ι. Ναός Αγίας Τριάδος στο Κρανίδι	ΠΔ 11-6-1925, ΦΕΚ 152/Α/16-6-1925

Όνομασία	Απόφαση κήρυξης / ΦΕΚ
Αποδέσμευση θαλασσιών περιοχών πλησίον της Βαθείας Λάκκας Αργολίδος και δυτικά του ακρωτηρίου Κόρακας	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ41/53873/3041/8-10-1996, ΦΕΚ 1056/Β/22-11-1996 ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ41/24185/1467/22-5-1998, ΦΕΚ 646/Β/26-6-1998 ΥΑ ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ41/42813/2830/2-9-2003, ΦΕΚ 1498/Β/10-10-2003
Αρχαιολογικός χώρος υψώματος Φράγγχι στην Κοιλιάδα	ΥΑ ΥΠΠΕ/ΑΡΧ/Α1/Φ04/55688/2137/22-9-1980, ΦΕΚ 1046/Β/10-10-1980
Ι. Ναός Παναγίας στα Δίδυμα	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Β1/Φ30/14790/320/26-4-1989, ΦΕΚ 331/Β/8-5-1989
Ι. Ναός Προφήτη Ηλία στα Δίδυμα	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Β1/Φ30/53223/1181/16-1-1995, ΦΕΚ 116/Β/23-2-1995
Κτίριο Δημοτικού Σχολείου Διδύμων, ιδ. του δήμου Κρανιδίου	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/2475/35243/12-7-1999, ΦΕΚ 1579/Β/6-8-1999
Αρχαιολογικός χώρος (λείψανα κλασικού κτιριακού συγκροτήματος) στη θέση "Πετροθάλασσα" Κρανιδίου, ιδ. Ανδρέα Αντωνοπούλου, Γεωργίου Δρακοπούλου, οικοδομικής εταιρείας Γούτου	ΥΑ ΥΠΠΕ//Α1/Φ04/51348/3456/19-1-1979, ΦΕΚ 223/Β/7-3-1979
Κτίριο Δημοτικού Σχολείου στην Κοιλιάδα	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/3151/9988/7-1-1991, ΦΕΚ 162/Β/21-3-1991
Κτίριο στο Κρανίδι, ιδ. Μαρίας και Ματίνας Δρακοπούλου	ΥΑ ΥΠΠΕ/ΔΙΛΑΠ/Γ/67091/2909/15-6-1979, ΦΕΚ 683/Β/16-8-1979
Ι. Ναός Αγίου Ιωάννου Θεολόγου στο Κρανίδι	ΥΑ ΥΠΠΕ/ΑΡΧ/Β1/Φ30/26418/756/12-7-1980, ΦΕΚ 769/Β/16-8-1980
Ι. Ναός Αγίου Ανδρέα στο Κρανίδι	ΥΑ ΥΠΠΕ/ΑΡΧ/Β1/Φ30/65258/1765/26-11-1980, ΦΕΚ 1274/Β/13-12-1980
Κτίριο στο Κρανίδι, ιδ. Β. Κωνσταντούρου	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/211/13935/16-3-1999, ΦΕΚ 285/Β/31-3-1999
Ερειπωμένο ναυδριο δίπλα στον Ι. Ναό Αγίου Ανδρέα στο Κρανίδι	ΥΑ ΥΠΠΕ/ΑΡΧ/Β1/Φ30/65318/1789/26-11-1980, ΦΕΚ 1273/Β/13-12-1980
Τέσσερις ανεμόμυλοι στο Κρανίδι, ιδ. Α. Γουζουαση	ΥΑ ΥΠΠΕ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1040/25206/21-6-1982, ΦΕΚ 713/Β/27-9-1982
Αρχαιολογικός χώρος της αρχαίας πόλης των Αλιέων στο Πορτοχέλι. Επαναπροο,2ιορισμός ορίων και καθορισμός Ζωνών.	ΥΑ 15243 π.έ./24-8-1963, ΦΕΚ 408/Β/18-9-1963 ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ4/14142/893/21-5-2001, ΦΕΚ 704/Β/6-6-2001
Ι. Ναός Ζωοδόχου Πηγής στο Ράδο	ΥΑ ΥΠΠΕ/ΑΡΧ/Β1/Φ30/9260/259/30-4-1980, ΦΕΚ 470/Β/9-5-1980
Θαλάσσιος αρχαιολογικός χώρος στον όρμο Σαλάντι Διδύμων (πρωτοελλαδικός οικισμός)	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/10138/497/30-3-1999, ΦΕΚ 703/Β/19-5-1999
Η δημοτική κρήνη που βρίσκεται στο Δημοτικό Διαμέρισμα	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/108126/2776/27-12-2005, ΦΕΚ 1981/Β/30-12-2005

Όνομασία	Απόφαση κήρυξης / ΦΕΚ
Φούρνων του Δήμου Κρανιδίου στο Ν. Αργολίδος.	

Πηγή: Διαρκής κατάλογος κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων και μνημείων της Ελλάδας, <http://listedmonuments.culture.gr/>)

Σημαντικότερα **Ιστορικά και Θρησκευτικά** μνημεία:

Η περιοχή της Ερμιονίδας έχει πλήθος ιστορικών και θρησκευτικών μνημείων. Το χαρακτηριστικό για την περιοχή είναι το **Αρχαίο Πηγάδι της Μυλίνδρας στο Κρανίδι**, πετρόκτιστο και καλοφτιαγμένο μνημείο της πολιτιστικής κληρονομιάς επί του κεντρικού δρόμο Κρανιδίου – Ερμιόνης:

- Η **καταπράσινη πευκόφυτη χερσόνησος στο Μπίστι της Ερμιόνης**, με τον ανακαινισμένο κατάλευκο μύλο, το παλαιό κάστρο της πόλης, τα ερείπια των αρχαίων ναών της Αθηνάς και του Ποσειδώνα, τα απομεινάρια των «κυκλώπειων τειχών» καθώς και το εκκλησάκι του Αη Νικόλα και τα γραφικά σπίτια και λιμανάκια ή «μαντράκια».
- Ο **Άγιος Ιωάννης ο Πρόδρομος**, ο πολιούχος και προστάτης **Κρανιδίου**, πρωτοκτίστηκε σε χρόνια βυζαντινά και γύρω από αυτόν κατοίκησαν οι πρώτοι οικιστές του Κρανιδίου.
- Η **Μονή της Παναγίας της Παντάνασσας**, μεταξύ **Πορτοχελίου και Κρανιδίου**.
- Η **Μονή των Αγίων Αναργύρων** στην **Ερμιόνη**, αξιόλογο δείγμα Βυζαντινής μοναστηριακής αρχιτεκτονικής, φημισμένη για τις πηγές με τα ιαματικά νερά.

Όσον αφορά τα **Λαογραφικά κέντρα και Μουσεία** της περιοχής ξεχωρίζει το **Λαογραφικό Κέντρο Κρανιδίου** που ιδρύθηκε την 1η Ιουλίου 2000, το **Λαογραφικό Εργαστήρι** που βρίσκεται κοντά στο Λαογραφικό Μουσείο στο Κρανίδι και ιδρύθηκε στις 16 Δεκεμβρίου 2012, το **Ιστορικό και Λαογραφικό Μουσείο της Ερμιόνης**, το **Λαογραφικό Κέντρο Διδύμων** που ιδρύθηκε τον Ιούνιο του 2013 και το Μουσείο Παιχνιδιού Ερμιόνης.

### **Πολιτισμός και διάφορες Εκδηλώσεις**

- Το «Γιάλα-Γιάλα» των Θεοφανείων στην Ερμιόνη

- Το Πορτοχελιώτικο Καρναβάλι
- Η αναβίωση του εθίμου της Λύριζας στο Κρανίδι
- Η Γιορτή της Ελιάς στο Κρανίδι
- Η Γιορτή του Ροδιού στην Ερμιόνη
- Η Πρωτομαγιά στα Παπούλια
- Η Γιορτή της Τουλίπας
- Οι Κολυμβητικοί Αγώνες στην παραλία της Δάρδιζας
- Το Διεθνές Φεστιβάλ Τέχνης και Πολιτισμού Πορτοχελίου
- Η γιορτή του ψαρά στην Κοιλιάδα
- Η γιορτή του κρασιού στο Ηλιόκαστρο το Σεπτέμβρη
- Οι ιστιοπλοϊκοί αγώνες ανοιχτής θαλάσσης τον Νοέμβριο στην Ερμιόνη (Δήμος Ερμιονίδας, 2018).

Τέλος, συμπληρωματικά αναφέρεται πως η Ερμιονίδα εξαιτίας του ήπιου κλίμα της ευνοεί την πεζοπορία όλο το χρόνο. Παράλληλα, προσφέρει μερικές εξαιρετικές αυτοξενάγητες διαδρομές περιήγησης και πεζοπορίας όπως το Φαράγγι Καταφύκι, τα Παπούλια στους Φούνρους, η Λιμνοθάλασσα της Βερβερόντας και η Λιμνοθάλασσα της Θερμής, οι Σπηλιές Δολίνες στα Δίδυμα, το όρος Δίδυμο, το έλος στην Κοιλιάδα, τα παλιά μεταλλεία στο Ρορρό Θερμής αλλά και η διαδρομή του Πausανία στην περιοχή της Ερμιονίδας.

Συμπερασματικά από τα παραπάνω, γίνεται κατανοητό ότι η Ερμιονίδα συγκεντρώνει πληθώρα φυσικών πόρων οι οποίοι αποτελούν τις δυνατότητες που διαθέτει και τις προοπτικές για περαιτέρω εξέλιξή της.

### 3.1.6 Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά

*Το παρόν κεφάλαιο έχει συνταχθεί βάσει της Τεχνικής Έκθεσης της συνυποβαλλόμενης Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Μελέτης (ΣΜΠΕ) της μελετητικής εταιρείας ENVISTA E.E..*

#### 3.1.6.1 Μετεωρολογικά και Κλιματολογικά Χαρακτηριστικά

Το κλίμα της Περιφέρειας Πελοποννήσου είναι γενικά μεσογειακό και διαφέρει ανάλογα με την περιοχή και το υψόμετρο της. Είναι ήπιο και ζεστό στα παράλια και κρύο στο εσωτερικό. Η θερμοκρασία παρατηρείται μεγαλύτερη στις περιοχές της Πάτρας, της Καλαμάτας, του Πύργου καθώς επίσης στο Άργος και στο Ναύπλιο κι ελαττώνεται κατά πολύ στα ορεινά, π.χ. στην περιοχή της Τρίπολης.

Στο ανατολικό τμήμα της Πελοποννήσου και ιδιαίτερα στις παράλιες περιοχές επικρατεί ο χερσαίος μεσογειακός τύπος κλίματος με λίγες βροχές και φτωχή βλάστηση.

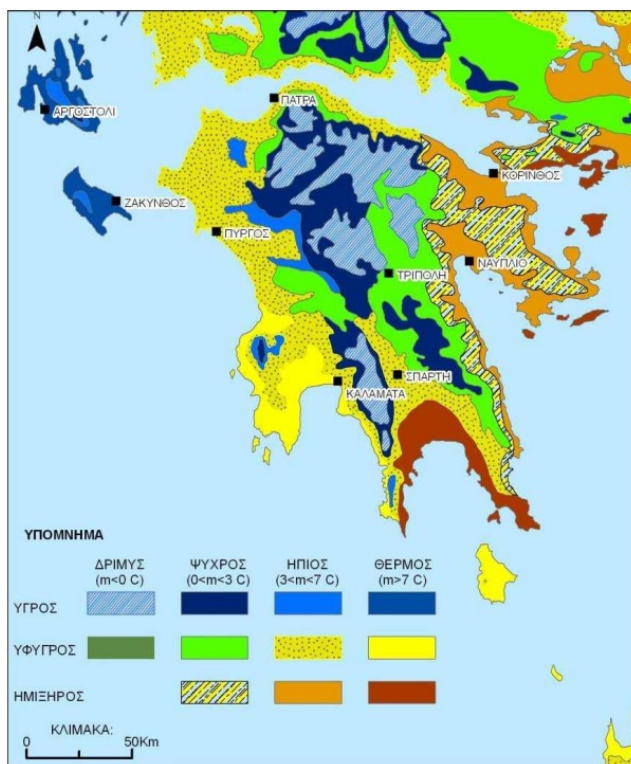
Η μέση θερμοκρασία κυμαίνεται μεταξύ 18 και 19,5 βαθμούς Κελσίου. Λόγω της μικρής έκτασης βροχοπτώσεων ο νομός έχει ξηρό κλίμα και μαζί με την Αττική, θεωρούνται οι ξηρότερες περιοχές της ηπειρωτικής Ελλάδας.

Παρομοίως, το **κλίμα του δήμου Ερμιονίδας**, χαρακτηρίζεται ως ξηροθερμικό (εύκρατο μεσογειακό), με ήπιο χειμώνα στα παράλια έως έντονο, με εμφανή επηρεασμό από βόρειες ψυχρές μάζες αλλά αραιές βροχοπτώσεις. Η άνοιξη χαρακτηρίζεται από ήπια χαρακτηριστικά κλίματος με σχετική μείωση των βροχών και χαμηλές θερμοκρασίες. Το καλοκαίρι παρατηρείται σημαντική αύξηση της ξηρασίας με ανάλογη μείωση των βροχοπτώσεων και αντίστοιχη αύξηση της θερμοκρασίας. Τέλος, το φθινόπωρο παρουσιάζει επίσης ήπια χαρακτηριστικά κλίματος με σχετική αύξηση των βροχοπτώσεων και αντίστοιχη αύξηση της υγρασίας. Στις πεδινές και παράκτιες περιοχές σημειώνονται υψηλές θερμοκρασίες, ενώ το χειμώνα στις ορεινές περιοχές είναι ιδιαίτερα χαμηλές και σπάνια παρατηρούνται χιονοπτώσεις στις ψηλότερες βουνοκορφές του νομού. Ακόμη σημειώνεται πως οι άνεμοι που επικρατούν στην περιοχή είναι ήπιες έντασης με μοναδική αύξηση κυρίως στα ψηλότερα σημεία του νομού, κατά βάση στον δυτικό τομέα.

Παρακάτω παρατίθεται ο χάρτης βιοκλιματικών ορόφων του ΥΠΑΑΤ, όπως αυτός έχει προκύψει από την επεξεργασία μετεωρολογικών δεδομένων για το σύνολο της Πελοποννήσου. Για το χαρακτηρισμό του κλίματος μιας περιοχής χρησιμοποιούνται οι παράγοντες θερμοκρασία και βροχόπτωση.



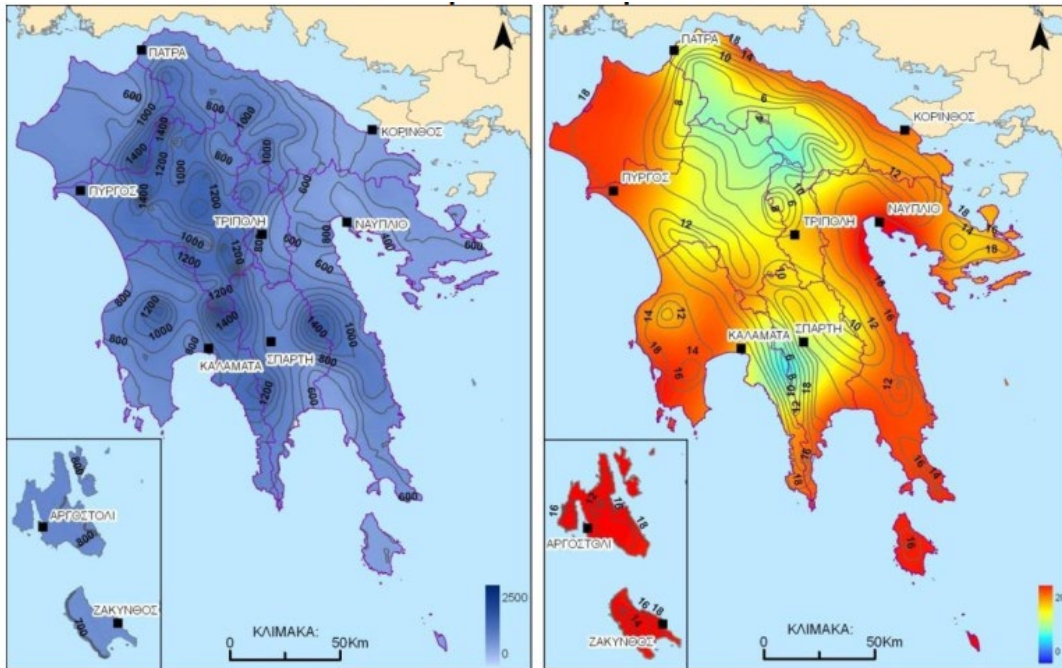
### Χάρτης 1: Χάρτης βιοκλιματικών ορόφων για την περιοχή της Πελοποννήσου



Πηγή : <https://docplayer.gr/53741457-Ydatikoy-diameris-smatos-dytikis-peloponn-nnisoy-el-01.htm>

Στη συνέχεια παρουσιάζεται η διανομή της βροχόπτωσης της Περιφέρειας Πελοποννήσου. Τα στοιχεία προκύπτουν από την ανάλυση των διαθέσιμων υδρομετεωρολογικών δεδομένων σταθμών της περιοχής που διατηρούν η ΕΜΥ, η ΔΕΗ, το ΥΠΕΚΑ (πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ) και άλλοι φορείς.

## Χάρτης 2: Κατανομή της μέσης ετήσιας βροχόπτωσης και της μέσης ετήσιας θερμοκρασίας στην Πελοπόννησο



Πηγή : <https://docplayer.gr/53741457-Ydatikoy-diameris-smatos-dytikis-peloponn-nnisoy-el-01.htm>

Αναφορικά με την **θερμοκρασία**, στην περιοχή οι μέγιστες ετήσιες θερμοκρασίες παρατηρούνται τους θερινούς μήνες, με τους μήνες Ιούλιο και Αύγουστο να είναι οι πιο θερμοί, ενώ οι χαμηλότερες θερμοκρασίες τους μήνες Ιανουάριο και Φεβρουάριο. Πιο συγκεκριμένα και σύμφωνα με τα θερμοκρασιακά δεδομένα που προέκυψαν από την περιοχή Άστρους (περίοδος 1974 - 2010) και για την **περιοχή της Ερμιονίδας**, προκύπτει ότι κατά τους χειμερινούς μήνες οι μέσες ελάχιστες μηνιαίες θερμοκρασίες που παρατηρούνται είναι σχετικά υψηλές και ο χειμώνας φαίνεται να ξεκινά συνήθως κατά τα μέσα Δεκεμβρίου. Αντίστοιχα κατά τη διάρκεια των καλοκαιρινών μηνών παρατηρούνται υψηλές θερμοκρασίες, εξαιτίας της έντονης και παρατεταμένης ηλιοφάνειας.

Όσον αφορά στη καταγραφή των βροχοπτώσεων, τους μήνες Ιούνιο, Ιούλιο και Αύγουστο καταγράφονται τα χαμηλότερα ύψη τους. Οι ξηρότεροι μήνες είναι ο Ιούνιος και ο Αύγουστος. Οι βροχοπτώσεις είναι σχετικά αυξημένες κατά τους μήνες Νοέμβριο, Δεκέμβριο, Ιανουάριο με βροχερότερο τον Νοέμβρη (Άστρος 1974-2010).

Στις βροχερές περιόδους οι βροχές μπορούν να διαχωριστούν σε σποραδικές μικρής έντασης, σε μεγαλύτερης έντασης και καταρρακτώδεις βροχές.

Πιο συγκεκριμένα για την περιοχή του υπό μελέτη ακινήτου, θα αναφερθούν στοιχεία στο επόμενο κεφάλαιο, στο επίπεδο ανάλυσης ακινήτου.

### 3.1.6.2 Μορφολογικά Χαρακτηριστικά

Ο δήμος Ερμιονίδας, που βρίσκεται στο βόρειο-ανατολικό τμήμα της Περιφέρειας Πελοποννήσου, έχει έκταση 417,59 km<sup>2</sup>. Το έδαφος της περιοχής είναι κατά βάση ορεινό, με παράκτια πεδινή λωρίδα. Το Δίδυμο όρος είναι το βουνό που ανήκει στην ευρύτερη περιοχή του δήμου με υψόμετρο 1.121 μέτρα. Κυριαρχεί κατά βάση η χαμηλή βλάστηση ενώ στους πρόποδες της δυτικής απόληξής του σχηματίζονται κάποιοι εντυπωσιακοί γεωλογικοί σχηματισμοί με μορφή κρατήρα.

Η υπό μελέτη περιοχή χωροθετείται στο βόρειο τμήμα του Όρμου Κρανιδίου. Η βορεινή ακτογραμμή του όρμου έχει γενική διεύθυνση Α-Δ ενώ χαρακτηρίζεται από αλληλεπάλληλους μικρούς κολπίσκους, στο βόρειο τμήμα από τη νήσο Πετροθάλασσας, εντός των οποίων καταλήγουν μία σειρά μικρών ρεμάτων. Παράκτια έως ημιλοφώδης χαρακτηρίζεται η τοπογραφία της στενής περιοχής, ενώ ανατολικά περιβάλλεται από το λόφο Σινδόνι (71μ) και από μια σειρά λοφωδών εξάρσεων στα βόρεια που περιλαμβάνουν τις κορυφές Δισκούρια (177μ) και Αλωνάκι(135μ).

Η ευρύτερη περιοχή χαρακτηρίζεται από ήπιο ανάγλυφο, με τα υψηλότερα υψόμετρα να εντοπίζονται στα ΒΔ τμήματα και τα χαμηλότερα κατά μήκος της παράκτιας ζώνης. Επιπροσθέτως, οι μορφολογικές κλίσεις είναι μικρές έως πολύ μικρές, ενώ οι υψηλότερες κλίσεις διαμορφώνονται στη μετάβαση από τις πεδινές προς τις ημιλοφώδεις περιοχές.

Η **γεωλογία** της ευρύτερης περιοχής χαρακτηρίζεται από ρηγματογόνο τεκτονισμό. Αν και η περιοχή δεν εμφανίζει μεγάλη σεισμικότητα (κατηγορία σεισμικής επικινδυνότητας Ι - περιοχές χαμηλής επικινδυνότητας), η μελέτη τόσο του υποθαλάσσιου χώρου όσο και της γειτονικής ξηράς φανερώνει πρόσφατη τεκτονική δράση των ρηγμάτων της περιοχής και του ανοίγματος του Αργολικού κόλπου που δημιουργείται από εφελκυστικές τάσεις διεύθυνσης Δυτικής Νοτιοδυτικής-Ανατολικής Βορειοανατολικής. Στην ευρύτερη περιοχή υπάρχουν δύο υπο-παράλληλα ρήγματα, με πλησιέστερο αυτό που εντοπίζεται κοντά στο χωριό Φούρνοι. Στην περιοχή του Κρανιδίου επικρατούν κανονικά ρήγματα

Βορειοανατολικής-Νοτιοδυτικής και Βορειοδυτικής-Νοτιοανατολικής διεύθυνσης. Πιο συγκεκριμένα για την περιοχή του υπό μελέτη ακινήτου, θα αναφερθούν στοιχεία σε επόμενο κεφάλαιο, στο επίπεδο ανάλυσης ακινήτου.

### 3.1.6.3 Τοπολογικά χαρακτηριστικά

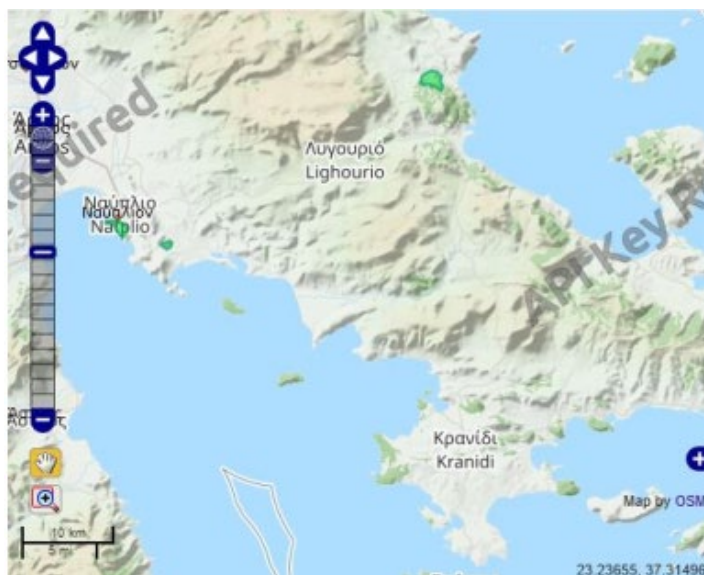
Τα Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους που εντοπίζονται στην ευρύτερη περιοχή μελέτης

είναι τα ακόλουθα:

- ΑΤ1011093 - Ακροναυπλία και Παλαμίδι
- ΑΤ1011094 - Ανώνυμος Λόφος Δυτικά της Ασίνη
- ΑΤ1012001 - Νέα Επίδαυρο

Και οι τρεις περιοχές βρίσκονται βορειοδυτικά των έργων σε μεγάλη απόσταση από αυτά.

### Εικόνα 5: Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους ευρύτερης περιοχής μελέτης



### 3.1.6.4 Υδατικοί πόροι

Η περιοχή μελέτης εντάσσεται στην λεκάνη απορροής των Ρεμάτων Αργολικού Κόλπου

(EL0331), το οποίο μαζί με τις ΛΑΠ του Οροπεδίου Τρίπολης (EL0330) έκτασης 907 km<sup>2</sup>, και του Ευρώτα (EL0333) έκτασης 5.296 km<sup>2</sup>, ανήκουν στο ΥΔ Ανατολικής Πελοποννήσου (EL03). Η συνολική έκταση του Υδατικού Διαμερίσματος Ανατολικής

Πελοποννήσου είναι ίση με 8.442 km<sup>2</sup>. Η ΛΑΠ Ρεμάτων Αργολικού Κόλπου είναι στο μεγαλύτερο τμήμα της ορεινή ζώνη, με απόκρημνα ψηλά βουνά, τα οποία και οριοθετούν τις πεδιάδες της περιοχής. Η πεδιάδα του Άργους, που εκτείνεται από τον Αργολικό Κόλπο ως τις Μυκήνες αποτελεί την πιο σημαντική πεδιάδα στην υπό αναφορά ΛΑΠ, ενώ κοντά στις ακτές της Αργολίδας εκτείνονται μικρές πεδιάδες, όπως αυτές της Ασίνης, του Κρανιδίου, της Ερμιόνης και της Επιδαύρου. Οι κύριοι ποταμοί του ΥΔ Βόρειας Πελοποννήσου είναι οι π. Ευρώτας, Ίναχος, Τάνος, Βρασιάτης, Μαριόρεμμα και Ράδος. Ο Ευρώτας είναι ο μεγαλύτερος ποταμός του Υδατικού Διαμερισματος Ανατολικής Πελοποννήσου και ο 2ος μεγαλύτερος σε όλη την Πελοπόννησο. Το μήκος του είναι περίπου 118.97 km και η λεκάνη απορροής του έχει έκταση 1668.63 km<sup>2</sup>.

Ο δήμος Ερμιονίδας δεν έχει πλούσιο υπέργειο υδατικό δυναμικό, αφού δεν υπάρχει κάποιος σημαντικός ποταμός ή λίμνη. Υπάρχουν μόνο μικρά υδατικά ρέματα και κυρίως χειμάρροι, η κοίτη των οποίων γεμίζει νερό για πολύ μικρό χρονικό διάστημα το χειμώνα. Τα σημαντικότερα από αυτά στην ευρύτερη περιοχή είναι ο Χάραδρας και ο Ερασινός, οι οποίοι βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή του Άργους. Επιπροσθέτως, έχει παρατηρηθεί στην περιοχή κατά τη διάρκεια των τελευταίων ετών μείωση των βροχοπτώσεων. Ως αποτέλεσμα, αφενώς ένα μέρος της έλλειψης πόσιμου και αρδευτικού νερού να οφείλεται σε φυσικά αίτια αλλά αφετέρου μια ακόμη αιτία είναι και η μη ορθολογική ανθρώπινη παρέμβαση και η κακοδιαχείριση (Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δ. Ερμιονίδας 2012-2014).

Στον Νομό Αργολίδας εντοπίζονται οι ακόλουθοι υγροβιότοποι: Λίμνη Λάκκα Αγνούτσος, Λίμνη Σαχτούρη, Έλη Πηγαδιών και Ακτής Πλέπι, Λιμνοθάλασσα Θερμησίας, Λιμνοθάλασσα Όρμου, Έλος Γεωργόπουλου, Λιμνοθάλασσα Βερβερόντας, Έλος Κοιλιάδος, Λίμνη Κονδύλη, Λιμνοθάλασσα Δρεπάνου, Λίμνη Κάντιας, Έλη Ναυπλίου, Νέας Κίου, Ποταμός Ίναχος, Πηγές-Βάλτος Λέρνης, Ερασινός Ποταμός. Όλοι βρίσκονται εκτός άμεσης περιοχής σε μεγάλη απόσταση από τα έργα. Στην άμεση και ευρύτερη περιοχή μελέτης δεν υπάρχουν Εθνικά Πάρκα, Εθνικοί Δρυμοί, Υγρότοποι Ραμσάρ, Βιότοποι Corine, ή άλλες περιοχές υπό καθεστώς προστασίας.

### 3.1.6.5 Φυσικό περιβάλλον

#### **Βλάστηση – Χλωρίδα**

Το σχετικά ξηρό κλίμα της περιοχής και το πεδινό έδαφος καθορίζει το είδος της βλάστησης. Η μεγαλύτερη επιφάνεια του Δ. Ερμιονίδας καλύπτεται από καλλιέργειες,

ενώ η άγρια βλάστηση περιορίζεται στους γύρω βραχώδεις λόφους και στις ψηλότερες βουνοκορφές. Στον νομό, υπάρχουν σημαντικές δασικές εκτάσεις, το μεγαλύτερο ποσοστό των οποίων καλύπτεται από θαμνώδη βλάστηση, κυρίως πουρνάρια. Από τα ΝΑ προς τα ΒΔ, παρατηρείται σταδιακή μείωση αυτού του είδους βλάστησης και εμφάνιση πλατύφυλλων (επικρατέστερη Κουμαριά). Ακόμη, τα παράλια της επαρχίας Ερμιονίδας χαρακτηρίζονται από την εμφάνιση της Χαλεπίου Πεύκης ενώ στην ορεινή Αργολίδα επικρατεί η Υβριδογενής Ελάτη.

Στην ευρύτερη περιοχή δεν υπάρχουν δάση, εκτός από ένα μικρό πευκόδασος στο Κεφαλάρι του Άργους, σε κοντινή απόσταση από τις πηγές του Ερασίνου ποταμού. Οι υπόλοιπες εκτάσεις, που δεν καλλιεργούνται, καλύπτονται από αραιή χαμηλή βλάστηση (σχίνα, πρίνοι, αγριελιές κ.α.).

### ***Πανίδα***

Στις ορεινές και ημιορεινές περιοχές στο σύνολο του νομού ενδημούν είδη όπως η κουκουβάγια, ο κότσυφας, η πέρδικα και το αρπακτικό γεράκι ενώ συναντώνται και θηλαστικά όπως αλεπούδες, κουνάβια, λαγοί, νυφίτσες και σκίουροι. Όσο αναφορά τα παράλια του νομού επικρατούν είδη όπως τσικνιάδες, κύκνοι και αποδημητικά πτηνά όπως πελεκάνοι. Ωστόσο, σε ολόκληρο το Αργολικό πεδίο και την γύρω λοφώδη και ορεινή περιοχή έχουν εξαφανιστεί ή υποβαθμιστεί τα φυσικά οικοσυστήματα λόγω των πολλαπλών ανθρώπινων επεμβάσεων. Οι επεμβάσεις αυτές συνίστανται από την εκχέρσωση των δασών αποξήρανση παρακτίων υγροβιότοπων, διευθέτηση χειμάρρων και εντατική καλλιέργεια.

Αν και το Αργολικό πεδίο είναι κατάφυτο με δενδρώδεις καλλιέργειες, το σύνολο των καλλιεργειών συντηρείται χάρη στις συνεχείς εισροές λιπασμάτων, φυτοφαρμάκων και ζιζανιοκτόνων, που έχουν επιφέρει σοβαρές αλλοιώσεις στην βιολογική ποικιλότητα της φυσικής χλωρίδας και πανίδας. Έτσι, έχει παρατηρηθεί μείωση του αριθμού των ερπετών (σαύρες, φίδια, χελώνες) και των πουλιών, ενώ από τα έντομα άλλα είδη προσαρμόζονται σχετικά εύκολα στα εντομοκτόνα και αλλά εξαφανίζονται.

Συμπερασματικά, η περιοχή του Δήμου καλύπτεται κυρίως από εκτάσεις Δασών (κυρίως πευκοδασών) σε ποσοστό 69,29%. Ακολουθούν οι καλλιεργούμενες εκτάσεις (17,35%), οι άλλες εκτάσεις (11,61%) οι βοσκότοποι (0,96%), οι εκτάσεις καλυπτόμενες από νερά (0,40%) και οι εκτάσεις των οικισμών (0,39%).

### **Χρήσεις γης**

Κύρια χρήση στην ευρύτερη περιοχή είναι οι **γεωργικές καλλιέργειες** οι οποίες εκτείνονται σε όλη την περιοχή βόρεια του παραλιακού μετώπου του όρμου Κρανιδίου μέχρι την πόλη του Κρανιδίου, νοτιοδυτικά και βορειοανατολικά, ανάμεσα στους οικισμούς. Πρόκειται κυρίως για **δενδρώδεις καλλιέργειες** (ελαιοκαλλιέργειες, οπωροφόρα δένδρα και εσπεριδοειδή) και σε μικρότερο βαθμό από οπωροκηπευτικά. Δασικές εκτάσεις εντοπίζονται ανατολικά (ύψωμα Προφήτης Ηλίας) και δυτικά (υψώματα Σιούτιζες, Τσιγγιλιέρη, Κούγκουλο και Κορακιά) του Κρανιδίου, καθώς και νοτιοδυτικά του έργου διάσπαρτα ανάμεσα στους οικισμούς Χηνίτσα, Κόστα, Αγ. Αιμιλιανός και Κουνούπι. Τέλος δασικές εκτάσεις εντοπίζονται και στο νησί Πορτοχελίου.

Στην άμεση περιοχή και γύρω από τμήμα του υπό οριοθέτηση ρέματος, εκτός από το παραλιακό τμήμα, όπου βρισκόντουσαν ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις που έχουν κατεδαφιστεί, το υπόλοιπο τμήμα καλύπτεται από ελαιοκαλλιέργειες. Ανάμεσα στις καλλιέργειες, περιμετρικά της περιφραγξης του υπό οριοθέτηση ρέματος και εντός του πρώην ξενοδοχειακού συγκροτήματος υπάρχουν πεύκα. Εκατέρωθεν του ρέματος υπάρχουν πεύκα που εμφανίζουν μεγαλύτερη πυκνότητα πλησίον των εκβολών του, ενώ η κοίτη του καλύπτεται σχεδόν σε όλο το μήκος της από πυκνή θαμνώδη βλάστηση όπως σχίνα και πουρνάρια, καλαμιές αλλά και διάφορα δέντρα κυρίως πεύκα και αγριελιές. Ακόμη, το παραλιακό μέτωπο της περιοχής καλύπτεται από αμμώδεις και χαλικώδεις παραλίες, ενώ εντοπίζονται μερικά beach clubs και άλλες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις χαμηλής κατηγορίας αστέρων.

Η περιοχή γύρω από το υπό μελέτη ακίνητο χαρακτηρίζεται από άφθονη βλάστηση, ελαιόδεντρα, δασικές εκτάσεις, και αμμώδεις ή χαλικώδεις παραλίες. Σε όμορο ακίνητο εντοπίζεται ημιτελές περιφραγμένο συγκρότημα αποτελούμενο από πέντε (5) βίλλες με πισίνες, γήπεδα το οποίο έχει πρόσβαση σε ιδιωτική παραλία. Στην δυτική πλευρά του ακινήτου, παρατηρείται συγκέντρωση παραθεριστικών κατοικιών, ενώ τέλος στην νότια και ανατολική πλευρά υπάρχουν μερικά beach clubs και άλλες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις χαμηλής κατηγορίας αστέρων. Σημειώνεται ότι, βορειοανατολικά από το υπό μελέτη ακίνητο εντοπίζονται ο Οικοδομικός συνεταιρισμός Αξιοματικών Εμπορικού Ναυτικού και η περιοχή Β κατοικίας στη θέση «Σινδόνι» που διαθέτουν πολεοδομική μελέτη. Γενικά στην ευρύτερη περιοχή, με εξαίρεση δύο περιοχές, βόρεια του ακινήτου, στην οποία εντοπίζονται συνεκτικές συγκεντρώσεις παραθεριστικών κατοικιών, επικρατεί η «διάσπαρτη δόμηση», με

αυθαίρετη διάνοιξη δρόμων για την εξυπηρέτηση της πρόσβασης σε μεμονωμένα οικόπεδα.

### **Περιοχές NATURA**

Οι κοντινότερες προστατευόμενες περιοχές, βάσει του εθνικού καταλόγου των προστατευόμενων περιοχών Natura 2000 και της πρόσφατης αναθεώρηση αυτού (ΥΑ 50743/11-12-2017 - ΦΕΚ 4432Β/2017) και η απόσταση τους από την επένδυση είναι:

- GR2520005 «**ΜΟΝΗ ΕΛΟΝΑΣ ΚΑΙ ΧΑΡΑΔΡΑ ΛΕΩΝΙΔΙΟΥ - ΣΠΗΛΑΙΟ ΜΑΝΑ ΚΑΙ ΓΑΛΑΖΙΑ ΛΙΜΝΗ**»: 30,7 / νοτιοδυτικά
- GR2520006 «**ΟΡΟΣ ΠΑΡΝΩΝΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΑΛΕΒΗΣ**»: 41,7 / νοτιοδυτικά
- GR2520003 «**ΛΙΜΝΟΘΑΛΑΣΣΑ ΜΟΥΣΤΟΥ**»: 39,0 / δυτικά
- GR2510005 «**ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΑΥΣΑΝΙΑ – ΥΠΟΘΑΛΑΣΣΙΑ ΗΦΑΙΣΤΕΙΑ ΜΕΘΑΝΩΝ**»: 31,2 / βορειοανατολικά
- GR3000020 «**ΝΗΣΙΔΕΣ ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ ΚΟΛΠΟΥ ΚΑΙ ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗ**»: 36,2 / βορειοανατολικά

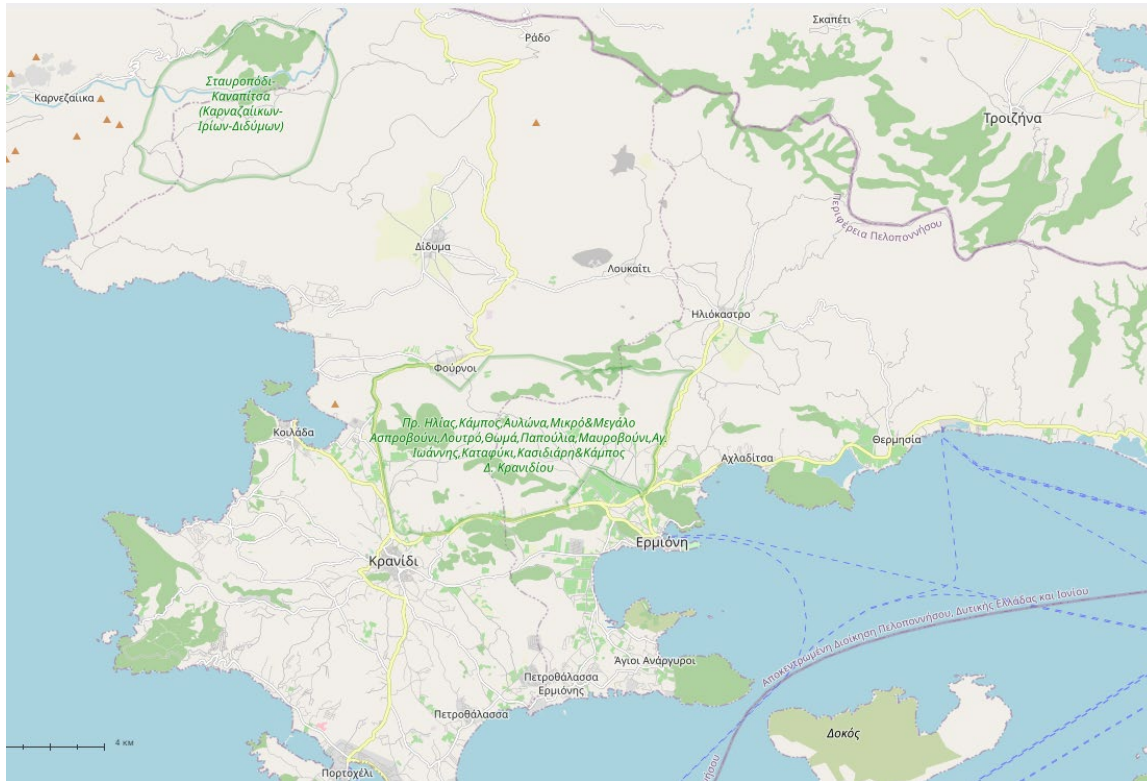
### **Καταφύγια Άγριας Ζωής**

Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης δεν εντοπίζονται θεσμοθετημένες προστατευόμενες περιοχές (περιοχές Natura 2000, υγροβιότοποι, Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ), κ.λ.π.).

Εξαιρέση αποτελούν τα ακόλουθα **Καταφύγια Άγριας Ζωής** που όμως βρίσκονται **σε μεγάλη απόσταση:**

- ΚΑΖ «Πρ. Ηλίας, Κάμπος, Αυλώνα, Μικρό και Μεγάλο Ασπροβούνι, Λουτρό, Θωμά, Παπούλια, Μαυροβούνι, Αγ. Ιωάννης, Καταφύκι, Κασιδιάρη και Κάμπος» (ΦΕΚ920Β/2003): 4,8χλμ βόρεια
- ΚΑΖ «Διδύμων, Καρναζέϊκων, Ιρίων» (ΦΕΚ600Β/1976): 16,χλμ βορειοδυτικά
- ΚΑΖ «Προφήτης Ηλίας - Κυνόρτιο Όρος» (ΦΕΚ920Β/2003): 27,8χλμ βορειοδυτικά



**Εικόνα 6: Καταφύγια Άγριας Ζωής στην ευρύτερη περιοχή μελέτης**

Πηγή : Τεχνική Έκθεση Υδραυλικής Μελέτης, Υδρογνώμων

### 3.1.7 Οικιστική διάρθρωση

Η κύρια κατοικία συγκεντρώνεται στους υφιστάμενους οικισμούς, οι περισσότεροι των οποίων δεν έχουν εγκεκριμένο σχέδιο και οριοθετήθηκαν σταδιακά με αποφάσεις του νομάρχη Αργολίδας σύμφωνα με τις διατάξεις του ΠΔ 24.4.1985 (ΦΕΚ 181Δ). Έξω από τα όρια αυτά που κατά κανόνα είναι διευρυμένα πέραν των περιμετρικών κατοικιών, παρατηρείται επέκταση με τις διατάξεις εκτός σχεδίου για κατοικία, κυρίως στους παραλιακούς οικισμούς. Μεγάλη συγκέντρωση παραθεριστικών κατοικιών υψηλής ποιοτικής στάθμης παρατηρείται στην παράλια ζώνη από Πορτοχέλι, Χηνίτσα, Κόστα, Αγ. Αιμιλιανός και μέχρι Ερμιόνη, δυτικά του Πορτοχελίου στην περιοχή Βερβερόντα και δυτικότερα προς Κορακιά, όπου μάλιστα εγκρίθηκε ρυμοτομικό σχέδιο του Παραθεριστικού Οικοδομικού Συνεταιρισμού

Εκπροσώπων Εργατικών και Επαγγελματικών Οργανώσεων (ΦΕΚ 737Δ/1999) και βορειότερα της Κοιλιάδας στην περιοχή Σαλάντι και της Costa Bianca.

Η ζήτηση παραθεριστικής κατοικίας αναπτύχθηκε από τα τέλη της 10/ετίας του 1980 με κύριους παράγοντες έλξης παραθεριστών «επώνυμων» και υψηλής οικονομικής στάθμης την ποιότητα του παραλιακού χώρου, την εύκολη θαλάσσια πρόσβαση και την εγγύτητα στην Αθήνα. Η κτηματαγορά που αναπτύχθηκε για αυτό τον τύπο οικιστών στην Ερμιονίδα απέτρεψε την δημιουργία εμπορικής παραθεριστικής κατοικίας, με κατάτμηση της επιτρεπόμενης στο άρτιο γήπεδο των 4 στρεμμάτων δόμησης σε πλείονες της μίας ανεξάρτητες κατοικίες.

Σήμερα, το ενδιαφέρον για αγορά β' κατοικίας εξακολουθεί να υπάρχει, γεγονός που αποδεικνύεται και από την συγκράτηση των αξιών γης συγκριτικά με άλλες περιοχές της Χώρας που επηρεάστηκαν περισσότερο από την εν γένει οικονομική συγκυρία.

### 3.1.8 Κοινωνικές υποδομές

Στον πίνακα που ακολουθεί, φαίνεται η διάρθρωση των κεντρικών λειτουργιών και βασικών εξυπηρετήσεων καθώς και ο δείκτης βασικών χρήσεων γης στον Δήμο Ερμιονίδας. Ο πίνακας έχει σκοπό να καταγραφούν με συνοπτικό τρόπο οι βασικές λειτουργίες και κεντρικές εξυπηρετήσεις ανά κοινότητα, και, κυρίως, το πλέγμα λειτουργικών σχέσεων και αλληλεξαρτήσεων μεταξύ των Δημοτικών και Τοπικών Κοινοτήτων και μεταξύ του ΟΤΑ και των μεγαλύτερων αστικών κέντρων της ευρύτερης περιοχής.

**Πίνακας 21: Κεντρικές Λειτουργίες & βασικές εξυπηρετήσεις**

Διάρθρωση Κεντρικών Λειτουργιών & βασικών εξυπηρετήσεων								
Κεντρικές λειτουργίες & βασικές εξυπηρετήσεις	ΔΗΜΟΤΙΚΕΣ/ ΤΟΠΙΚΕΣ ΚΟΙΝΟΤΗΤΕΣ							
	ΚΡΑΝΙΔΙ	ΠΟΡΤΟ ΧΕΛΙ	ΔΙΔΥΜΑ	ΚΟΙΛΑΔΑ	ΦΟΥΡΝΟΙ	ΕΡΜΙΟΝΗ	ΗΛΙΟΚΑΣΤΡ	ΘΕΡΜΗΣΙΑ
<b>Εκκλησίες - ενορίες</b>	4	1	1	1	1	2	1	1
<b>Πλατείες</b>	3	3	3	1	1	1	1	2
<b>Παιδικές χαρές</b>	2	1	2	1	1	3	1	1
<b>Γήπεδο</b>	2	1	1	1		1	1	1
<b>Νεκροταφείο</b>	1	1	1	1	1	2	1	2
<b>Γυμνάσιο</b>	1					1		

<b>Λύκειο</b>	2					1		
<b>Βιβλιοθήκη</b>	1		2			1		
<b>Κέντρο Νεότητας</b>	1			1		1	1	1
<b>Πολιτιστικός σύλλογος</b>			1			1		1
<b>Χώρος πολιτιστ. Λειτουργιών</b>	2					2		
<b>Ταχυδρομείο</b>	1	1						
<b>Ανρωτικό Ιατρείο</b>		1	1	1		1	1	1
<b>Αστυνομικό τμήμα - Τροχαία</b>	1					1		
<b>Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο</b>	ΕΛΤΑ					1		
<b>Υποκατάστημα Τράπεζας</b>	6	2				2		
<b>Ανρνομείο</b>	1							
<b>Δασονομείο</b>	1							
<b>Κέντρο Υγείας</b>	1							
<b>ΙΚΑ</b>	1							

Πηγή : ΕΛ.ΣΤΑΤ. , ίδια επεξεργασία

Ο δήμος Ερμιονίδας διαθέτει επαρκή κάλυψη από πλευράς παροχής υπηρεσιών και βασικών εξυπηρετήσεων. Ειδικά στο θέμα παροχής υπηρεσιών υγείας που έχει ιδιαίτερη σημασία σε αναπτύξεις με σημαντική συγκέντρωση ανθρώπων και περιοχές έντονης τουριστικής ανάπτυξης, σημειώνεται ότι σε άμεση πρόσβαση υπάρχει το Κέντρο Υγείας Κρασιδίου που αποτελεί αποκεντρωμένη οργανική μονάδα πρωτοβάθμιας περίθαλψης του Γενικού Νοσοκομείου Ναυπλίου. Στο υπόψη ιατρικό κέντρο λειτουργούν τακτικά ιατρεία παθολογικού, παιδιατρικού, οδοντιατρικού, μικροβιολογικού, ακτινολογικού και γενικής ιατρικής.

### **Εκπαίδευση**

Οι υποδομές πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης για την περιφέρεια και για την Π.Ε. ενότητα Αργολίδας κατανέμονται στον παρακάτω πίνακα :

**Πίνακας 22: Υποδομές Πρωτοβάθμιας και Δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης**

Ενότητα	Αριθμός Δημοτικών Σχολείων	Αριθμός Εκπαιδευτικών	Αριθμός Μαθητών	Αριθμός Γυμνασίων - Λυκείων	Αριθμός Εκπαιδευτικών	Αριθμός Μαθητών

<b>Π.Ε. Αργολίδας</b>	52	635	5.669	38	939	6.203
<b>Σύνολο Περιφέρειας Πελοποννήσου</b>	295	3.866	32.011	247	5.953	34.368

Πηγή : Μελέτη Αξιολόγησης ΠΠΧΣΑΑ, Στάδιο Α2 ίδια επεξεργασία

Επιπροσθέτως, αναφέρεται πως στον δήμο Ερμιονίδας και στην ευρύτερη περιοχή δεν λειτουργούν Ιδρύματα Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, παρά μόνο το Πανεπιστήμιο Πελοποννήσου και το ΑΤΕΙ Καλαμάτας.

### 3.1.9 Μεταφορικά δίκτυα - Ενέργεια και βασικά δίκτυα τεχνικής υποδομής

Δεδομένου ότι η τόσο η περιοχή μελέτης όσο και η ευρύτερη περιοχή παρουσιάζουν τα τελευταία χρόνια αύξηση της τουριστικής κίνησης αλλά και της προσέλκυσης νέων επενδύσεων, οφείλουν να ανταποκρίνονται και στις υποδομές μεταφοράς από και προς αυτές και συνολικά σε μια λειτουργικότητα σύνδεσης μεταξύ τους. Το ίδιο συμβαίνει και με τις τεχνικές υποδομές, οι ανάγκες εξυπηρέτησης και χωρητικότητας των οποίων οφείλουν να είναι αυξημένες τις περιόδους που παρουσιάζεται έντονη τουριστική κίνηση. Στα υπό-κεφάλαια που ακολουθούν παρουσιάζονται το μεταφορικό και ενεργειακό δίκτυο, καθώς και τα δίκτυα τεχνικής υποδομής της Ερμιονίδας.

#### 3.1.9.1 Μεταφορικά Δίκτυα

Η επαρχιακή οδός Επιδαύρου – Πόρτο Χελίου αποτελεί τη ραχοκοκκαλιά του Δήμου Ερμιονίδας, δεδομένου ότι καθίσταται η κύρια σύνδεση της περιοχής με το Ναύπλιο αλλά και την Αθήνα. Παράλληλα όμως, η σύνδεση με την Αθήνα εξυπηρετείται και δια της θαλάσσιας οδού, μέσω των λιμανιών του Πόρτο – Χελίου και της Ερμιόνης, με τακτική συγκοινωνία (σύνδεση με τα νησιά του Αργοσαρωνικού και τον Πειραιά). Πυκνό δίκτυο δημοτικών δρόμων συνδέει τους οικισμούς μεταξύ τους και με τους κύριους και εξυπηρετεί τους οικισμούς του Δήμου Ερμιονίδας που είναι το Κρανίδι και η Ερμιόνη.

Το Πορτοχέλι συνδέεται οδικά με την Αθήνα μέσω του πρωτεύοντος εθνικού δρόμου ΠΑΘΕ στο τμήμα μέχρι του Ισθμού (72 χλμ), του δευτερεύοντος εθνικού δρόμου

ΕΟ.74 στο τμήμα Ισθμός-Παλαιά Επίδαυρος (49 χλμ) και εκείθεν μέσω του επαρχιακού οδικού δικτύου (51 χλμ). Με το Ναύπλιο συνδέεται μέσω του Επαρχιακού Δρόμου 4 μέχρι την Τραχειά (38 χλμ) και εκείθεν μέσω του Επαρχιακού Δρόμου 5 και Λυγουριού (χλμ 42 χλμ). Με την Κόστα συνδέεται με τον Επαρχιακό Δρόμο 8 και με την Ερμιόνη μέσω του Επαρχιακού δρόμου 9 και Κρανιδίου (χλμ 17).

Επίσης αναφέρεται ότι σύμφωνα με την απόφαση ΔΟΥ/3783/2016 (ΦΕΚ 140ΑΑΠ/2016) η παράκαμψη Κρανιδίου και η παράκαμψη Ερμιόνης χαρακτηρίστηκαν ως τμήματα του Πρωτεύοντος Επαρχιακού Οδικού Δικτύου Νομού Αργολίδας. Συγκεκριμένα, η πρόσβαση στο ακίνητο εξασφαλίζεται μέσω της κοινοτικής οδού που συνδέει τους οικισμούς Πόρτοχελίου – Ερμιόνης, όπως έχει χαρακτηριστεί με την υπ' αρ. 3083/27.07.1988 (ΦΕΚ 604/Δ/22.08.1988) απόφαση Νομάρχη. Η περιοχή μελέτης αποτελεί, όπως έχει επισημανθεί, θερινό τουριστικό προορισμό με την τουριστική κίνηση κατά τους φθινοπωρινούς και χειμερινούς μήνες να διατηρείται σε πολύ χαμηλά επίπεδα.

Το **κύριο οδικό δίκτυο** της ευρύτερης περιοχής αποτελείται από τις οδούς:

- Αυτοκινητόδρομος Κόρινθος- Τρίπολη- Καλαμάτα
- Εθνική Οδός Κορίνθου - Άργους
- Εθνική Οδός Άργους-Τρίπολης

Το Επαρχιακό οδικό δίκτυο του Νομού αποτελείται από τις οδούς:

- Επ. Οδός Κορίνθου - Ναυπλίου
- Επ. Οδός Άργους - Ναυπλίου
- Επ. Οδός Ισθμού – Αρχαίας Επιδαύρου
- Επ. Οδός Παλαιάς Επιδαύρου –Τραχειάς
- Επ. Οδός Παλαιάς Επιδαύρου –Μεθάνων
- Επ. Οδός Λυγουριό – Πόρτο Χέλι
- Επ. Οδός Κρανιδίο Κοιλιάδας
- Επ. Οδός Κρανιδίου – Ερμιόνης

Όσο αναφορά την **εναέρια πρόσβαση** στην περιοχή, η μόνη αεροπορική εξυπηρέτηση είναι από το Ελευθέριος Βενιζέλος της Αθήνας με απόσταση προς Πετροθάλασσα Ερμιονίδας 203 χλμ (διαδρομή 2ω & 40λ.) Το αεροδρόμιο της Καλαμάτας βρίσκεται σε μεγαλύτερη απόσταση και δεν προσφέρεται για μετακινήσεις από εξωτερικό με προορισμό την ΝΑ Αργολίδα. Στην Τρίπολη

λειτουργεί στρατιωτικό αεροδρόμιο που δεν εξυπηρετεί πτήσεις πολιτικής αεροπορίας.

Αναφορικά με την **σιδηροδρομική υποδομή**, στον νομό λειτούργησε κατά τα παρελθόν η σιδηροδρομική γραμμή Κόρινθος – Ναύπλιο – Άργος (ενδιάμεσοι σταθμοί στα Εξαμίλια, Χιλιομόδι, Αθήκια, Αγ. Βασίλειο, Χάνι Ανέστη, Φίχτια, Κουτσοπόδι, Δαλαμανάρα, Τίρυνθα, Κεφαλάρι) ενταγμένος στο σιδηροδρομικό δίκτυο Πελοποννήσου. Η γραμμή όπως και όλο το δίκτυο της Πελοποννήσου, σταμάτησε να λειτουργεί το 2009. Σήμερα στον Νομό όπως και στην άμεση περιοχή μελέτης δεν λειτουργεί σιδηροδρομική γραμμή.

Εν συνεχεία, όσο αναφορά τα **λιμάνια**, στην Ερμιονίδα λειτουργούν λιμενικές εγκαταστάσεις στο Πορτοχέλι (λειτουργία Λιμεναρχείου) και στην Ερμιόνη (λειτουργία Υπολιμεναρχείου), όπου προσεγγίζουν επιβατικά πλοία με τακτικά δρομολόγια προς Πειραιά και νησιά Αργοσαρωνικού. Λιμάνι επίσης έχει η Κοιλάδα, που λειτουργεί κυρίως αλιευτικό καταφύγιο και εμπορευματικό. Οι επισκέπτες και οι κάτοικοι μπορούν να εξυπηρετηθούν από το λιμάνι στο Πόρτο Χέλι αλλά και στην Ερμιόνη. Η μετακίνηση των επιβατών γίνεται με Ε/Γ-Υ/Γ (Flying Dolphins).

Σύμφωνα με το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΠΧΣΑΑ) της Περιφέρειας Πελοποννήσου, προβλέπονται στην Αργολίδα σημαντικά λιμενικά έργα που θα συμβάλλουν στην ανάπτυξη του τουριστικού προϊόντος και αφορούν άμεσα ή έμμεσα και την περιοχή της Ερμιονίδας, όπως π.χ. είναι η υλοποίηση των χωροθετημένων τουριστικών λιμένων/μαρινών σε Ερμιόνη και Ναύπλιο, η υλοποίηση των χωροθετημένων τουριστικών αγκυροβολίων και τουριστικών καταφυγίων σε Πόρτο Χέλι και Σαλάντι Κρανιδίου, η προώθηση νέου τουριστικού λιμένα στην περιοχή Porto Hydra και η πρόταση ένταξης του λιμένα Ναυπλίου για προσέγγιση πλοίων κρουαζιέρας.

### 3.1.9.2 Δίκτυα Τεχνικών Υποδομών

#### **Διαχείριση απορριμάτων**

Στην Περιφέρεια Πελοποννήσου η διαχείριση των απορριμμάτων, δεν καλύπτει επαρκώς τις έντονες υπάρχουσες ανάγκες, καθώς μόνο ένα πολύ μικρό ποσοστό πληθυσμού της υπαίθρου εξυπηρετείται από ΧΥΤΑ.

Αναφορικά με τη διαχείριση απορριμμάτων στην Περιφέρεια Πελοποννήσου έχει συσταθεί ο Περιφερειακός Σύνδεσμος Φορέων Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων (ΦοΔΣΑ) Περιφέρειας Πελοποννήσου (ΦΕΚ 1810/Β/2012), με σκοπό, σύμφωνα με την ΚΥΑ 2527/2009 (Α'83), την ολοκληρωμένη διαχείριση των στερεών αποβλήτων, βάσει του Περιφερειακού Σχεδίου Διαχείρισης Αποβλήτων (ΠΕΣΔΑ), και ειδικότερα η εξειδίκευση και υλοποίηση των στόχων και των δράσεων αυτού για την προσωρινή αποθήκευση, μεταφόρτωση, θαλάσσια μεταφορά ΑΣΑ, επεξεργασία, ανάκτηση και διάθεση των στερεών αποβλήτων της χωρικής τους αρμοδιότητας. Η αρμοδιότητα του Περιφερειακού Συνδέσμου Φορέων Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων (ΦοΔΣΑ) Περιφέρειας Πελοποννήσου αφορά στη συλλογή και μεταφορά απορριμμάτων, στη λειτουργία υφιστάμενων έργων διαχείρισης (δεματοποιητές, υφιστάμενοι ΧΥΤΑ κ.λπ), κατασκευή και λειτουργία υπολοίπων ΣΜΑ που προβλέπονται από τον ΠΕΣΔΑ, εφόσον αυτά τα έργα υλοποιηθούν, κατασκευή και λειτουργία άλλων μονάδων κομποστοποίησης (εφόσον απαιτηθούν επιπλέον μονάδες), άλλες δράσεις για την επίτευξη της διαχείρισης των αποβλήτων της χωρικής του αρμοδιότητας.

Όσον αφορά στα αστικά απορρίμματα υπάρχουν δύο υφιστάμενοι ή υπό υλοποίηση ΧΥΤΑ: αυτός του Κιάτου και ο υπό υλοποίηση στο Ξυλόκαστρο. Με βάση το νέο ΠΕΣΔΑ Πελοποννήσου (Περιφέρεια Πελοποννήσου/ΔΙΠΕΧΩ//5145/2-12-2010), η Περιφέρεια Πελοποννήσου αποτελείται από τρεις διαχειριστικές ενότητες, στην πρώτη των οποίων υπάγονται η ΠΕ Αργολίδας, η ΠΕ Κορινθίας και οι Δήμοι Τρίπολης, Β. Κυνουρίας και Ν. Κυνουρίας της ΠΕ Αρκαδίας, όπου προβλέπεται 1 ΧΥΤΥ και (ενδεικτικά) 5 Σταθμοί Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων (ΣΜΑ), των οποίων η χωροθέτηση δεν έχει ακόμα ολοκληρωθεί.

Με βάση το ΠΕΣΔΑ Πελοποννήσου (ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ ΔΙΠΕΧΩ/5145/2-12-2010), η Περιφέρεια Πελοποννήσου αποτελείται από τρεις διαχειριστικές ενότητες, οι οποίες θα διέπονται από κοινούς στόχους διαχείρισης. Η Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας, μαζί με την Περιφερειακή Ενότητα Κορινθίας και τους Δήμους Τρίπολης, Β. Κυνουρίας και Ν. Κυνουρίας της Περιφερειακής Ενότητας Αρκαδίας ανήκουν στην 1η Διαχειριστική Ενότητα στην οποία προβλέπεται 1 ΧΥΤΥ και (ενδεικτικά) 5 Σταθμοί Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων (ΣΜΑ), των οποίων η χωροθέτηση δεν έχει ακόμα ολοκληρωθεί. Μέχρι σήμερα η διάθεση των απορριμμάτων των κύριων αστικών κέντρων του Άργους και του Ναυπλίου γίνεται στη θέση Μπομπέικα μεταξύ των Δήμων Άργους και Ν. Κίου. Η διάθεση των

απορριμμάτων μικρότερων οικισμών πολύ συχνά γίνεται σε πλαγιές, ρέματα και κοίτες ποταμών.

Οι εν ενεργεία ΧΑΔΑ (Χώροι Ανεξέλεγκτης Διάθεσης Απορριμμάτων) στην Π.Ε. Αργολίδας υπολογίζονται στους 16, εκ των οποίων 2 βρίσκονται στη ΔΕ Ερμιόνης (θέσεις Ασπρόχωμα / Λόφος Κρόθι και Ρόδο) και 1 στην ΔΕ Κρανιδίου (θέση Πλάτωμα/ Σταυρός Διδύμων). Στη Δ.Ε. Κρανιδίου, τα απορρίμματα συλλέγονται προσωρινά σε κάδους χωρητικότητας 1.100 λίτρων. Η αποκομιδή των απορριμμάτων γίνεται καθημερινά από 4 απορριμματοφόρα οχήματα στον υπό κατάργηση ΧΑΔΑ νότια του Κρανιδίου και στον προσωρινό ΧΑΔΑ στα βόρεια. Ο πρώτος βρίσκεται στην περιοχή Δισκούρια και ο δεύτερος στην περιοχή Σταυρός όπου υφίσταται και εγκατάσταση δεματοποιητή. Οι ανωτέρω δυο ΧΑΔΑ τελούν σήμερα υπό κατάργηση και έχουν ήδη υποβληθεί οι τεχνικές μελέτες περιβαλλοντικής αποκατάστασης τους. Ωστόσο συνεχίζουν να λειτουργούν προσωρινά, καθώς η όλη διαδικασία της διαχείρισης των στερεών αποβλήτων βρίσκεται υπό νέο σχεδιασμό. Πρόσφατα αναθεωρήθηκε ο περιφερειακός σχεδιασμός διαχείρισης απορριμμάτων (ΠΕΣΔΑ Πελοποννήσου), στον οποίο μεταξύ άλλων προβλέπεται η χρήση δεματοποιητή στους ΧΑΔΑ μέχρι την κατασκευή νέου ΧΥΤΑ και της διανομαρχιακής μονάδας βιολογικής ξήρανσης / ενεργειακής αξιοποίησης εργοστάσιο ανακύκλωσης) για τελική διάθεση.

Ως προσωρινή λύση για την επίλυση της διάθεσης των απορριμμάτων, οι όγκοι των απορριμμάτων μεταφέρονται στην Αττική και συγκεκριμένα στον ΧΥΤΑ των Άνω Λιοσίων όπου μέσω της σχετικής υπογραφόμενης ΚΥΑ προβλέπεται η απομάκρυνση και εναπόθεση, εικοσιπέντε τόνων ημερησίως, ωστόσο οι παραγόμενες ποσότητες των περιοχών θεωρούνται ότι υπερβαίνουν την τιμή αυτή με αποτέλεσμα ακόμη και κατά την τουριστική περίοδο να παρατηρείται συσσώρευση απορριμμάτων σε δημόσιους χώρους.

### **Αποχεύτωση**

Σταν περιοχή μελέτης λειτουργούν 2 εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού, που εξυπηρετούν τους αντίστοιχους οικισμούς.

### **Πίνακας 23: Εγκαταστάσεις Επεξεργασίας Λυμάτων Νομού Αργολίδας**

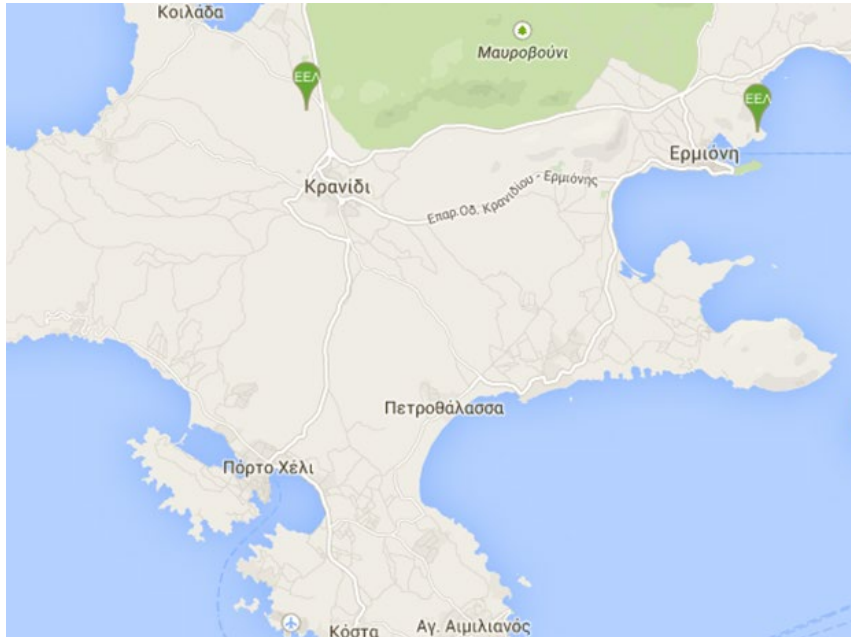
<b>ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΛΥΜΑΤΩΝ ΝΟΜΟΥ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ</b>	
ΑΡΓΟΣ- ΝΑΥΠΛΙΟ	(Αποδέκτης – Αργολικός Κόλπος)



ΤΟΛΟ	(Αποδέκτης – Αργολικός Κόλπος)
<b>ΕΡΜΙΟΝΗ</b>	<b>(Αποδέκτης – Έδαφος)</b>
ΑΡΧΑΙΑ ΕΠΙΔΑΥΡΟΣ	(Αποδέκτης – Έδαφος)
ΛΥΓΟΥΡΙΟ	(Αποδέκτης – Ρέμα)
<b>ΚΡΑΝΙΔΙ</b>	<b>(Αποδέκτης – Ρέμα)</b>

#### Ιδία επεξεργασία

Η ΕΕΛ (Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων) Κρανιδίου βρίσκεται βρειοδυτικά του έργου και τροφοδοτείται από το δίκτυο ακαθάρτων. Δέχεται βοθρολύματα από όλο το Δήμο Ερμιονίδας και λύματα τμήματος του Κρανιδίου. Κάποιοι οικισμοί διαθέτουν τα απόβλητά τους μέσω απορροφητικών βόθρων στο έδαφος ή γίνεται μεταφορά των βοθρολυμάτων στη μονάδα βιολογικού καθαρισμού του Δήμου. Η ΕΕΛ Κρανιδίου έχει κωδικό GR25100801 και η δυναμικότητα οργανικού φορτίου φτάνει το χειμώνα 7.000ΜΙΠ, το καλοκαίρι 10.000ΜΙΠ, με μέγιστη τα 13.000ΜΙΠ. Η εγκατάσταση ολοκληρώθηκε το 1995 με το πρόγραμμα χρηματοδότησης ENVIREG και λειτούργησε το 2001. Η ΕΕΛ Ερμιόνης έχει κωδικό GR2510060110. Δέχεται τα αστικά λύματα που αποχετεύονται με δίκτυο από τον οικισμό της Ερμιόνης. Η εγκατάσταση ολοκληρώθηκε το 2003 με το πρόγραμμα χρηματοδότησης ENVIREG, ΕΑΠΤΑ, ΕΠΠΕΡΑ και λειτούργησε το 2008. Η Ε.Ε.Λ. Ερμιόνης δέχεται τα αστικά λύματα που αποχετεύονται (κατά 90%) με δίκτυο από τον οικισμό της Ερμιόνης

**Εικόνα 7: Πλησιέστερες στο ακίνητο εν λειτουργία μονάδες ΕΕΛ**

Στην παρούσα φάση στην ΕΕΛ Κρανιδίου τα απόβλητα υφίστανται δευτεροβάθμια επεξεργασία με νιτροποίηση/απονιτροποίηση, που αφαιρεί τις οργανικές ουσίες με αερισμό (οξυγόνωση). Τα βοθρολύματα αερίζονται και κατόπιν διοχετεύονται στην Ε.Ε.Λ. μαζί με τα αστικά λύματα για δευτεροβάθμια επεξεργασία. Υπάρχει προμελέτη για επέκταση και αναβάθμιση της Ε.Ε.Λ. Κρανιδίου, τριτοβάθμια επεξεργασία και χρήση των υγρών προϊόντων προς άρδευση. Η διάθεση των επεξεργασμένων υγρών στην παρούσα φάση γίνεται σύμφωνα με τους εγκεκριμένους περιβαλλοντικούς όρους της ΕΕΛ.

**Εικόνα 8: Πλησιέστερες στο έργο εν λειτουργία μονάδες ΕΕΛ**

### **Ύδρευση και Άρδευση**

Σύμφωνα με το ΣΔΛΑΠ Ανατολικής Πελοποννήσου οι συνολικές ανάγκες σε νερό για όλες τις χρήσεις των ανθρώπινων δραστηριοτήτων στη λεκάνη απορροής ρεμάτων Αργολικού Κόλπου, εκτιμάται ότι ανέρχεται σε 284εκ. κ.μ. ανά έτος.

Οι αρδευτικές ανάγκες της λεκάνης ρεμάτων Αργολικού Κόλπου αποτελούν το σημαντικότερο ποσοτικά στοιχείο ζήτησης σε νερό, κατ' αντιστοιχία της εθνικής εικόνας αναγκών νερού. Οι ανάγκες αυτές για το 2011 φτάνουν στο ~90% των συνολικών αναγκών. Το 11,5% της συνολικής ζήτησης αφορά στην ανάγκη άρδευσης των οργανωμένων καλλιεργειών και το ~78,5% αφορά την ανάγκη των ιδιωτικών αρδεύσεων.

Οι ανάγκες για την ύδρευση του συνόλου του πληθυσμού (μόνιμων κατοίκων και τουριστών) φτάνουν το ~7%, της κτηνοτροφίας σε ποσοστό ~1%, το οποίο μοιράζεται στην ποιμενική (0,7%) και στην οργανωμένη κτηνοτροφία (0,2%) και της βιομηχανίας σε ~ 2% της συνολικής ζήτησης νερού.

Η Δημοτική Ενότητα Κρανιδίου, είναι μία από τις περιοχές της ανατολικής Αργολίδας που αντιμετωπίζουν έντονα ποσοτικά προβλήματα νερού. Το νερό που διοχετεύεται σήμερα στα δίκτυα της περιοχής προέρχεται κατά κύριο λόγο από το καρστικό σύστημα Διδύμων-Λιγουρίου και από το σύστημα Πορτοχελίου. Στην περιοχή υπάρχουν πηγές και γεωτρήσεις που τροφοδοτούν τα υδρευτικά δίκτυα. Αρκετές γεωτρήσεις δίνουν νερό βεβαρυσμένο σε χλωριόντα και επομένως ακατάλληλο για πόση, ενώ σε κάποιες άλλες γεωτρήσεις οι παροχές φθίνουν μετά από ένα διάστημα λειτουργίας και είναι απαραίτητη η ενίσχυσή τους από άλλες πηγές.

Στις Δημοτικές/Τοπικές Κοινότητες Κρανιδίου, Κοιλιάδας, Πορτοχελίου, Διδύμων και Φούρνων λειτουργούν δεξαμενές αποθήκευσης νερού που προέρχεται από γεωτρήσεις για την εξυπηρέτηση των δικτύων ύδρευσης. Στη θερινή περίοδο εμφανίζονται έντονα προβλήματα λειψυδρίας λόγω μειωμένων ποσοτήτων αλλά και κακής ποιότητας νερού, ιδιαίτερα στο Πόρτο Χέλι.

Στη Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης, το δίκτυο ύδρευσης τροφοδοτείται από υπόγεια υδατικά συστήματα, τα οποία είναι το σύστημα Ερμιόνης (φλύσχης και ανθρακικά) και το καρστικό σύστημα Διδύμων Λιγουρίου. Στην περιοχή υπάρχουν γεωτρήσεις και πηγές που τροφοδοτούν τα υδρευτικά δίκτυα, ενώ στην Τοπική Κοινότητα Θερμής γίνονται και υδροληψίες από επιφανειακά ύδατα. Για την εξυπηρέτηση των δικτύων ύδρευσης λειτουργούν δεξαμενές αποθήκευσης νερού στην Κοινότητα

Ερμιόνης. Στη Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης, όπως και σε όλη την ανατολική Αργολίδα αντιμετωπίζονται σοβαρότατα ποσοτικά προβλήματα έλλειψης υδρευτικού νερού. Ακολούθως καταγράφονται οι ανάγκες ύδρευσης ανά Δημοτική Ενότητα

**Πίνακας 24: Ζητούμενη Ύδρευση ανά Δημοτική Ενότητα**

Δημοτική Ενότητα	Πάροχος	Ανάγκες Ύδρευσης 2011(κμ/έτος)	Ανάγκες Ύδρευσης 2015 (κμ/έτος)	Έλλειμμα Ύδρευσης
<b>Ερμιόνης</b>	ΔΕ Ερμιόνης	546.000	561.000	Σημαντικό
<b>Κρανιδίου</b>	ΔΕΥΑ Κρανιδίου	1.308.000	1.415.000	Σημαντικό

Πηγή : Περιβαλλοντική Έκθεση, ENVISTA

Η άρδευση των καλλιεργειών στην περιοχή λεκάνης απορροής των ρεμάτων Αργολικού Κόλπου πραγματοποιείται είτε με συλλογικά οργανωμένα αρδευτικά δίκτυα είτε με ιδιωτικές αρδεύσεις. Τα συστήματα άρδευσης που χρησιμοποιούνται είναι κυρίως η στάγδην άρδευση, η επιφανειακή άρδευση και η τεχνητή βροχή.

Το αρδευόμενο νερό στα δίκτυα της Αργολίδας προέρχεται κυρίως από υπόγεια υδατικά συστήματα δηλαδή γεωτρήσεις, από τα αντλιοστάσια Μιχελάκη και Άριας στον Ανάβαλο, και από τις πηγές Κιβερίου και Κεφαλαρίου. Οι διαχειριστές και πάροχοι των οργανωμένων αρδευτικών δικτύων στην λεκάνη απορροής Ρεμάτων Αργολικού Κόλπου είναι 14 Τοπικοί Οργανισμοί Εγγείων Βελτιώσεων (ΤΟΕΒ) και ο Γενικός Οργανισμός Εγγείων Βελτιώσεων (ΓΟΕΒ) Αργοναυπλίας.

Οι αρδευθείσες εκτάσεις στη λεκάνη απορροής ρεμάτων Αργολικού Κόλπου από συλλογικά οργανωμένα αρδευτικά δίκτυα και ιδιωτικές αρδεύσεις ανέρχονται συνολικά σε ~490.000 στρ. Μεγάλο ποσοστό ιδιωτικών γεωτρήσεων (με τις οποίες αντλείται νερό από τα υπόγεια υδατικά συστήματα) χρησιμοποιούνται από ιδιωτικές αρδεύσεις για την ικανοποίηση των αναγκών τους σε νερό. Η συνολική ζήτηση αρδευόμενου νερού στην περιοχή λεκάνης απορροής ρεμάτων του Αργολικού Κόλπου υπολογίζεται περίπου σε 222 εκ.κ.κ/έτος για τις ιδιωτικές αρδεύσεις. Παρακάτω παρουσιάζονται οι ανάγκες άρδευσης ανά Δημοτική Ενότητα.

**Πίνακας 25: Ανάγκες Άρδευσης ανά Δημοτική Ενότητα**

Δημοτική Ενότητα	Πηγή Αρδευτικού Νερού	Ζήτηση Άρδευσης (κμ/έτος)	Χαρακτηρισμός Ελλείματος
Ερμιόνης	Υπόγεια νερά	7.303.000	Μέτριο
Κρανιδίου	Υπόγεια νερά	3.185.000	Μέτριο

Στην λεκάνη απορροής ρεμάτων Αργολικού Κόλπου, εκτός των ιδιωτικών γεωτρήσεων, λειτουργούν 19 συλλογικά οργανωμένα αρδευτικά δίκτυα, με συνολική αρδεύσιμη έκταση ίση με ~76.200 στρέμματα και ανάγκες αρδευόμενου νερού ~32.600.000 κ.μ. /έτος. Από τα 19 αρδευτικά δίκτυα, τα 17 βρίσκονται στην περιφερειακή ενότητα Αργολίδας ενώ τα 2 στη Λακωνία.

#### **Δίκτυα Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας και Τηλε-επικοινωνίες**

Η Διοικητική Περιφέρεια της Πελοποννήσου εξυπηρετείται από το διασυνδεδεμένο σύστημα παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας της Δ.Ε.Η., που καλύπτει όλη την Ηπειρωτική Χώρα και αναλίσκει σε οικιακή χρήση το 5,6% του συνόλου της χώρας, που είναι ανάλογο με το αντίστοιχο ποσοστό του πληθυσμού της (5,8%). Στην Περιφέρεια Πελοποννήσου λειτουργούν δύο σταθμοί παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας που βρίσκονται στο Νομό Αρκαδίας και είναι ο ΑΗΣ της Μεγαλόπολης, μέσης ετήσιας παραγωγής της τάξης των 5.000 GWh και ο ΥΣ του Λάδωνα, μέσης ετήσιας παραγωγής της τάξης των 260 GWh. Το δίκτυο μεταφοράς της ηλεκτρικής ενέργειας στην Περιφέρεια Πελοποννήσου είναι υψηλής τάσης 150 KV. Η ηλεκτρική ενέργεια μέσω των γραμμών μεταφοράς των 150 KV φθάνει στους 17 υποσταθμούς υψηλής τάσης όπου γίνεται η μετατροπή της τάσης από 150 KV σε 20 KV, εκ των οποίων οι τρεις βρίσκονται στην Αργολίδα (Άργος I, Άργος II, και Κρανίδι).

Το δίκτυο ηλεκτροδότησης στην Δ.Κ. Πόρτο Χελίου κρίνεται επαρκές. Οι κύριοι χρήστες του δικτύου είναι νοικοκυριά, εξοχικές κατοικίες και ξενοδοχειακές μονάδες, ενώ ακολουθεί το εμπόριο, η μεταποίηση, η γεωργία και οι δημόσιες χρήσεις. Το τηλεπικοινωνιακό δίκτυο κρίνεται γενικά ικανοποιητικό. Μελλοντικά η ζήτηση σε ηλεκτρική ενέργεια από τις εφαρμοζόμενες επενδύσεις θα πρέπει να προσδιοριστεί ενώ εκτιμάται ότι δεν αναμένεται σημαντική επιβάρυνση από την υπάρχουσα κατάσταση.

Όσο αναφορά τις τηλεπικοινωνίες, το τηλεπικοινωνιακό δίκτυο κρίνεται γενικά ικανοποιητικό, με πλήρες δίκτυο ενσύρματης και κινητής τηλεφωνίας. Η παροχή δυνατότητας σύνδεσης με το internet βελτιώνεται με τμηματικές επεκτάσεις του δικτύου οπτικών ινών.

### 3.2 Αξιολόγηση χωρικών δεδομένων

Η ανωτέρω συστηματική ανάλυση των χωρικών δεδομένων του δήμου Ερμιονίδας, έλαβε υπόψη της το σύνολο των στοιχείων των επίσημων πηγών και της επιστημονικής βιβλιογραφίας (μελέτες, διατριβές, δημοσιεύσεις). Ωστόσο, συμπληρωματικά με την ανάλυση αυτή, διεξήχθη προκαταρκτική πρωτογενής εμπειρική έρευνα σε τοπικούς φορείς και παράγοντες της περιοχής (δημοτική αρχή, επιχειρήσεις, επαγγελματικοί σύλλογοι κα.).

Με αυτή την μεθοδολογία εξασφαλίζεται ο συνδυασμός της επεξεργασίας ποσοτικών δεδομένων που έχουν αντληθεί από τις επίσημες στατιστικές πηγές με αξιοσημείωτες συμπληρωματικές πληροφορίες, που καταγράφουν την πραγματικότητα στην υπό μελέτη περιοχή, όπως αυτή **αξιολογείται από τους τοπικούς παράγοντες**, που έχουν ίδια γνώση των τοπικών συνθηκών. Ειδικότερα καταγράφηκαν οι απόψεις και αξιολογήσεις των δρώντων, σε αναφορά με τη **σημασία που αποδίδουν στα προβλήματα του τόπου, καθώς και οι εκτιμήσεις τους για τις δυνατότητες και ευκαιρίες βιώσιμης ανάπτυξης** της νήσου. Η πρωτογενής εμπειρική έρευνα ολοκληρώθηκε και ελήφθη υπόψη στην περαιτέρω αξιολόγηση. Ήδη η προκαταρκτική έρευνα, ανέδειξε τα κυριότερα προβλήματα του τόπου, τις καλές πρακτικές, αλλά και τις αδυναμίες και τους κινδύνους, που ενυπάρχουν.

Σταθμίζοντας όλες τις πληροφορίες και αξιολογήσεις καταλήξαμε στην συνθετική αξιολόγηση των χωρικών δεδομένων, η οποία συμπυκνώνεται στην «SWOT Ανάλυση». Χωρίς να θεωρούμε ότι η συγκεκριμένη προσέγγιση μπορεί να υποκαταστήσει πλήρως την ολοκληρωμένη ανάλυση ενός Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για όλη την περιοχή της Περιφερειακής Ενότητας, ευελπιστούμε ότι καλύπτονται σημαντικές ελλείψεις από την ανυπαρξία υπερκείμενου σχεδιασμού. Τα συμπεράσματα αυτά είναι χρήσιμα, ως πλαίσιο, για την θεμελίωση του χωρικού προορισμού του επενδυτικού σεναρίου ανάπτυξης του ακινήτου Ερμιόνη. Αντίστοιχα, στην ίδια κατεύθυνση ολιστικής προσέγγισης, συμβάλλει και η διεξοδική

ανάλυση για την Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα της Ερμιονίδας συνολικά, και των επιπτώσεων της συγκεκριμένης επένδυσης στην Ερμιόνη.

### 3.2.1 SWOT Ανάλυση: Δυνατότητες, Προβλήματα, Προοπτικές και Εναλλακτικές Ευκαιρίες δήμου Ερμιονίδας

Η συστηματική ανάλυση των χωρικών δεδομένων του δήμου Ερμιονίδας βασίστηκε στα στοιχεία των επίσημων πηγών και της επιστημονικής βιβλιογραφίας (μελέτες, διατριβές, δημοσιεύσεις). Βάσει αυτής της ανάλυσης έγινε η αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης, με έμφαση στα συγκριτικά πλεονεκτήματα που διαθέτει αλλά και τα προβλήματα που αντιμετωπίζει. Τα συμπεράσματα της αξιολόγησης είναι χρήσιμα, ως πλαίσιο, για την θεμελίωση του χωρικού προορισμού του επενδυτικού σχεδίου ανάπτυξης του ακινήτου. Αντίστοιχα, στην ίδια κατεύθυνση ολιστικής προσέγγισης, συμβάλλει και η διεξοδική ανάλυση για την Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα της ΔΕ Ερμιόνης, του δήμου και της Περιφερειακής Ενότητας συνολικά, και των επιπτώσεων της συγκεκριμένης επένδυσης, που ακολουθεί στο Κεφάλαιο 6.1.

Το εργαλείο που θα χρησιμοποιηθεί για την εν λόγω αξιολόγηση είναι η ανάλυση **SWOT**. Η «SWOT» Ανάλυση, μεθοδολογικά περιλαμβάνει τέσσερις συμβατικές κατηγορίες: **Ισχυρά σημεία (Strengths)**, **Αδύνατα σημεία (Weaknesses)**, **Ευκαιρίες (Opportunities)**, **Απειλές/Κίνδυνοι (Threats)**. Στον ακόλουθο Πίνακα παρουσιάζεται η Ανάλυση «SWOT» για ολόκληρο το Δήμο Ερμιονίδας.

<b>Δυνατά σημεία (Strengths)</b>	<b>Αδύνατα σημεία (Weaknesses)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Εγγύτητα με την πρωτεύουσα (δυνατότητα περαιτέρω τουριστικής ανάπτυξης)</li> <li>- Πλούσιο φυσικό περιβάλλον υψηλής αισθητικής αξίας (μεγάλου μήκους ακτές, οικοσυστήματα, δάση, λιμνοθάλασσες, χλωρίδα, πανίδα, ευνοικό κλίμα)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Αρνητικές πληθυσμιακές μεταβολές</li> <li>- Έλλειψη εγκεκριμένου σχεδίου για υφιστάμενους οικισμούς</li> <li>- Εκτός σχεδίου άναρχη δόμηση (συγκρούσεις χρήσεων γης, άναρχη δόμηση)</li> <li>- Εξάρτηση τοπικής αναπτυξιακής φυσιογνωμίας από τουρισμό</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Σημαντική πολιτιστική και ιστορική κληρονομιά (λογοτεχνία, παράδοση, μοναστήρια)</li> <li>- Ικανοποιητική συνδεσιμότητα και ύπαρξη μεταφορικών υποδομών (Λιμάνι, οδικό δίκτυο, Αερολιμένας)</li> <li>- Έντονη πολιτιστική δραστηριότητα, μέσω διοργάνωσης εκδηλώσεων</li> <li>- Διεθνώς αναγνωρισμένος τουριστικός προορισμός</li> <li>- Σημαντική παρουσία υποδομής τουριστικών καταλυμάτων (ξενοδοχεία, ενοικιαζόμενα δωμάτια, βίλες)</li> <li>- Σημαντική παρουσία υποδομών εστίασης και αναψυχής</li> <li>- Ανεπτυγμένος τριτογενής τομέας</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Εποχικότητα τουριστικού προϊόντος</li> <li>- Προσφορά περιορισμένου μείγματος τουριστικού προϊόντος με βάση τις δυνατότητες του δήμου</li> </ul>
<b>Ευκαιρίες (Opportunities)</b>	<b>Απειλές (Threats)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ένταξη στις δράσεις του Εθνικού Στρατηγικού Πλαισίου Αναφοράς ΕΣΠΑ</li> <li>- Διερεύνηση των αγορών προέλευσης των επισκεπτών</li> <li>- Ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού</li> <li>- Δημιουργία δικτύου διαχείρισης φυσικής κληρονομιάς</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Μεγάλος αριθμός υπάρχοντων και αναδυόμενων ανταγωνιστικών προορισμών και προορισμοί με παρεμφερείς τουριστικά προϊόντα και τουριστικές υπηρεσίες</li> <li>- Η ανάπτυξη του ως τουριστικός προορισμός αποκλειστικά σύμφωνα με το μοντέλο «ήλιος- θάλασσα»</li> <li>- Κλιματική αλλαγή</li> </ul>

**ΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ**



Από την ανωτέρω ανάλυση και αξιολόγηση, προκύπτει ότι το **βασικό συγκριτικό πλεονέκτημα της Ερμιονίδας αφορά το αξιόλογο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον που διαθέτει**. Ειδικότερα, ο δήμος κατέχει αξιόλογα οικοσυστήματα (από τα σημαντικότερα στην Ελλάδα), δασικές εκτάσεις και αισθητικά δάση, πληθώρα ακτών, ενώ διακρίνεται για την πλούσια βιοποικιλότητα, τόσο σε χλωρίδα (π.χ. η κεφαλληνιακή ελάτη, οι συστάδες μαύρης πεύκης, και συστάδες της συριακής άρκευθου, η οποία δεν φύεται πουθενά αλλού στην Ευρώπη), όσο και σε πανίδα (η Περιφέρεια χαρακτηρίζεται ως η περιοχή της Ελλάδας με τον υψηλότερο ενδημισμό ασπόνδυλων ζώων).

Επιπλέον, ο δήμος Ερμιονίδας, με μια μακροχρόνια ιστορία μέχρι σήμερα, **κατέχει ένα συσσωρευμένο ιστορικό-πολιτιστικό πλούτο, που αποτελεί μαζί και με το φυσικό περιβάλλον το κυριότερο συγκριτικό πλεονέκτημα της περιοχής**. Σε όλη την έκταση του δήμου, συναντώνται κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικά και Θρησκευτικά μνημεία, λαογραφικά κέντρα και μουσεία καθώς και ποικίλλες πολιτισμικές εκδηλώσεις και δραστηριότητες για το γενικό σύνολο πληθυσμού (Ενετικό Κάστρο της Θερμής, η καταπράσινη πευκόφυτη χερσόνησος στο Μπίστι της Ερμιόνης, η Μονή των Αγίων Αναργύρων στην Ερμιόνη κ.α.). Τους πόρους αυτούς οφείλει αφενός να τους προστατέψει και αφετέρου να τους αναδείξει και να τους αξιοποιήσει, καθώς **αποτελούν σημαντικό πόλο έλξης της περιοχής συμβάλλοντας στην αύξηση της ελκυστικότητας και επισκεψιμότητάς της**.

Επιπροσθέτως, **στα δυνατά σημεία συγκαταλέγεται και η ήδη διαμορφωμένη τουριστική ταυτότητα πολλών ετών που έχει αποκτήσει η Περιφέρεια ως ένας διεθνώς αναγνωρισμένος προορισμός**. Ακόμη, έχει αναπτυχθεί ένα δίκτυο με υποδομές υψηλών παροχών για την υποστήριξη του κλάδου του τουρισμού που αφορούν την διαμονή, την εστίαση και την αναψυχή σε συνδυασμό με ένα ικανοποιητικό δίκτυο υπηρεσιών του τριτογενή τομέα (τράπεζες, εστίαση και αναψυχή, μεταφορές, ύπαρξη κέντρου υγείας), εξυπηρετώντας έτσι σε σημαντικό βαθμό τις ανάγκες της τουριστικής βιομηχανίας. Παράλληλα, αξίζει να αναφερθεί **η σημαντικότητα της μεταποίησης**, η οποία κατέχει **την μεγαλύτερη συμμετοχή στον δευτερογενή τομέα** καθώς ο νομός Αργολίδας αποτελεί τον σημαντικότερο νομό χυμοποίησης των εσπεριδοειδών, μεταποιώντας σχεδόν το 35% του συνόλου των χυμοποιούμενων ποσοτήτων πορτοκαλιών της χώρας.

Συμπληρωματικά στα παραπάνω, **η εγγύτητα της Ερμιονίδας με την Αττική**, στην οποία συγκεντρώνονται και οι κυριότερες λειτουργίες και εξυπηρετήσεις,

διευκολύνει τα πυκνά δρομολόγια από και προς αυτήν, παρέχοντας παράλληλα την **δυνατότητα για περαιτέρω τουριστική ανάπτυξη.**

Όσον αφορά τα δημογραφικά χαρακτηριστικά, θετικό είναι το γεγονός πως **ο δήμος Ερμιονίδας αποτελεί τον μοναδικό δήμο της ΠΕ Αργολίδας που παρουσιάζει μια μικρή θετική πληθυσμιακή μεταβολή κατά τα έτη 2011-2021.** Ως αποτέλεσμα, η περιοχή καθίσταται προσελκυσίμη από τον γενικό πληθυσμό και σχετίζεται σημαντικά και με την τουριστική ανάπτυξη που δέχεται. Η αύξηση αυτή, περιλαμβάνει και τη **θετική μεταβολή της απασχόλησης σε μη εποχικά επαγγέλματα**, συμβάλλοντας στην ενίσχυση της αναπτυξιακής πορείας του δήμου και της ΠΕ.

Συμπερασματικά, τα ισχυρά σημεία που αναφέρθηκαν συνθέτουν ένα συγκριτικό πλεονέκτημα για το δήμο Ερμιονίδας και μπορούν να αναδειχθούν περαιτέρω στο πλαίσιο ενός ολοκληρωμένου σχεδίου βιώσιμης ανάπτυξης.

### **ΑΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ**

Το βασικό μειονέκτημα αφορά τον **μονόπλευρο προσανατολισμό της τοπικής οικονομίας στον τουρισμό με τον αγροτικό τομέα να παρουσιάζει συρρίκνωση και με την απασχόληση στους υπόλοιπους τομείς να είναι σημαντικά χαμηλή, με αποτέλεσμα να καθιστά την οικονομία της περιοχής ευάλωτη στις διεθνείς διακυμάνσεις και κρίσεις (π.χ. COVID-19).** Παράλληλα, η εποχικότητα του τουρισμού, που αποτελεί την κύρια οικονομική δραστηριότητα, έχει επίδραση στην εποχικότητα της απασχόλησης, που αυξάνει ιδιαίτερα τους καλοκαιρινούς μήνες. Η ιδιαίτερα υψηλή εποχικότητα επηρεάζει αφενός τη βιωσιμότητα των τουριστικών και επισιτιστικών επιχειρήσεων και αφετέρου την ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών που προσφέρονται στον δήμο και στην Περιφέρεια, καθώς μετά το πέρας της περιορισμένης τουριστικής περιόδου (3 με 4 μήνες), οι περισσότερες επιχειρήσεις κλείνουν, δίνοντας εικόνα εγκατάλειψης και σταδιακής ερήμωσης των εν λόγω περιοχών.

Επιπρόσθετα, η **αύξηση γενικότερα των καταλυμάτων σε πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης (π.χ. Airbnb, HomeAway) την τελευταία δεκαετία,** υποδηλώνει το γεγονός ότι ολοένα και περισσότεροι ιδιοκτήτες ακινήτων επιχείρησαν να αποκτήσουν μερίδιο της αγοράς, κατασκευάζοντας διάσπαρτες μονάδες, εισερχόμενοι στον κλάδο της φιλοξενίας ξένων επισκεπτών. Η ανάπτυξη

της συγκεκριμένης δραστηριότητας έχει, εκτός από θετικές επιπτώσεις (π.χ. ένα συμπληρωματικό εισόδημα στους ιδιοκτήτες) και αρνητικές επιπτώσεις, π.χ. μέσω του **-συχνά αθέμιτου- ανταγωνισμού προς τις τουριστικές επιχειρήσεις, ανεξέλεγκτες υπηρεσίες και φορο-αποφυγή εξαιτίας αδήλων εισοδημάτων, και πολλές φορές μη τήρηση περιβαλλοντικών και πολεοδομικών ρυθμίσεων (αυθαίρετη δόμηση, υπερβάσεις).**

Στα αδύνατα σημεία περιλαμβάνονται, επιπλέον, οι **ασθενείς διακλαδικές διασυνδέσεις της τοπικής οικονομίας**, π.χ. αγροτική παραγωγή, επεξεργασία/μεταποίηση και συσκευασία προϊόντων, κατανάλωση στην τοπική αγορά (εστίαση/ τουρισμός/αναψυχή). Η αυξημένη ζήτηση π.χ. αγροτικών προϊόντων την καλοκαιρινή περίοδο από τον τουριστικό κλάδο δεν μπορεί να καλυφθεί από την τοπική παραγωγή (π.χ. η ζήτηση αλιευτικών προϊόντων).

Αντίστοιχα προβλήματα εμφανίζονται στον **σχετικά περιορισμένο δευτερογενή τομέα της τοπικής οικονομίας**, δεδομένου ότι στον νομό δεν υπάρχουν μεγάλες βιομηχανικές μονάδες αλλά μικρές μεταποιητικές βιομηχανίες και βιοτεχνίες.

Επιπλέον, αν και οι τεχνικές υποδομές τόσο της Περιφέρειας Πελοποννήσου όσο και του δήμου Ερμιονίδας εξυπηρετούν σε ικανοποιητικό βαθμό τις περιοχές, **συνεχίζουν να υφίστανται επιμέρους αδυναμίες όπως σοβαρότατα ποσοτικά προβλήματα έλλειψης υδρευτικού νερού που αντιμετωπίζει η Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης και όλη η ανατολική Αργολίδα.**

Τέλος, παρά την πλούσια φυσική και πολιτιστική κληρονομιά που διαθέτει τόσο ο δήμος όσο και η ευρύτερη περιοχή και **είναι απαραίτητο να διαφυλάξει, καθώς αποτελεί το συγκριτικό του πλεονέκτημα, το σύστημα διαχείρισης και προστασίας που εφαρμόζεται είναι ιδιαίτερα ελλιπές.**

### **ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ**

Η μετατόπιση του κέντρου βάρους της τοπικής οικονομίας σε δραστηριότητες συναφείς με τον τουρισμό οδήγησε τον πρωτογενή τομέα σε συρρίκνωση. Για την **ισόρροπη βιώσιμη ανάπτυξη της περιοχής στο μέλλον, είναι απαραίτητη, αφενός η ανάσχεση της τάσης αυτής και αφετέρου η ενίσχυση των κλαδικών διασυνδέσεων ανάμεσα σε όλους τους κλάδους της τοπικής οικονομίας.** Ειδικότερα, θα πρέπει να επιδιωχθεί η **ανάπτυξη του πρωτογενούς τομέα, η συμπληρωματικότητα μεταξύ των κλάδων αλλά και η ανάπτυξη συνεργειών.**

Στο πλαίσιο αυτό απαιτείται η χάραξη και η υλοποίηση μακροχρόνιου στρατηγικού σχεδιασμού ανάπτυξης και διαχείρισης του δήμου Ερμιονίδας ως προορισμού σε συνδυασμό με την χρήση στρατηγικού μάρκετινγκ για την δημιουργία ενός τουριστικού προφίλ και την προβολή της περιοχής. Συγκεκριμένα, ο σχεδιασμός πρέπει να εστιάσει στην κατασκευή ενός μείγματος μάρκετινγκ και branding του τόπου που συνθέτουν την ταυτότητα του δήμου και της ευρύτερης περιοχής, στην διερεύνηση και τον καθορισμό μίας στοχευμένης αγοράς – στόχο επισκεπτών, καθώς και στην ανάπτυξη εναλλακτικών και ειδικών μορφών τουρισμού που δύνανται να αναπτυχθούν σύμφωνα με τις τάσεις της διεθνούς τουριστικής αγοράς.

Όπως προαναφέρθηκε, **η οικονομική ανάπτυξη αναπόφευκτα στηρίζεται στην τουριστική ανάπτυξη του δήμου (και της Περιφέρειας) η οποία ωστόσο οφείλει να είναι ήπια και προσανατολισμένη στην κατεύθυνση του ποιοτικού και εναλλακτικού τουρισμού.** Σε αυτή την κατεύθυνση θεωρείται σκόπιμη η κατάρτιση του ανθρώπινου δυναμικού και η επιχειρηματική στήριξη του μέσω μεταφοράς τεχνογνωσίας η οποία θα καταστήσει το τουριστικό προϊόν πιο ανταγωνιστικό και βιώσιμο.

Επιπρόσθετα, **ο δήμος Ερμιονίδας έχει προοπτικές για την ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού λόγω του ποικιλόμορφου φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος που διαθέτει,** εκμεταλλευόμενος και τις ευκαιρίες για προστασία και ανάδειξη αυτών. Πιο συγκεκριμένα, αναφορικά με το φυσικό περιβάλλον, ευκαιρία αποτελεί η δημιουργία δικτύου διαχείρισης της φυσικής κληρονομιάς, η αξιοποίηση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και η χρήση νέων μεθόδων και τεχνολογιών διαχείρισης των υδάτινων πόρων. Επιπλέον, σημαντική είναι η ένταξη στις δράσεις του ΕΣΠΑ αλλά και τα επιχειρησιακά προγράμματα των Υπουργείων, αλλά και οι Κοινοτικές πρωτοβουλίες που προσφέρουν δυνατότητες χρηματοδότησης όλων των τομέων της οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης.

Σχετικά με το δομημένο περιβάλλον του δήμου, πρέπει να **εφαρμοστούν οι προβλέψεις του υπερκείμενου σχεδιασμού για την οικιστική ανάπτυξη.** Για την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής κληρονομιάς η δημιουργία δικτύου διαχείρισης πολιτιστικής κληρονομιάς (και αναβάθμιση εκδηλώσεων πολιτισμού) και η αξιοποίηση προγραμμάτων της ΕΕ για την αναβάθμιση χώρων ιστορικού και αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος αποτελούν ευκαιρίες εξέχουσας σημασίας.

Συμπερασματικά, η κεντρική επιλογή **χωρικής ανάπτυξης για τον δήμο, πρέπει να είναι αυτή της «ήπιας βιώσιμης ανάπτυξης»**, με ενίσχυση των **διακλαδικών διασυνδέσεων και της συνέργειας των κλάδων και τομέων της τοπικής οικονομίας** (ειδικά του πρωτογενή τομέα με τον τουρισμό). Σε αντίθεση με το καταστροφικό μοντέλο της ανεξέλεγκτης ανάπτυξης, με ανορθολογική κατάτμηση της γης και διάσπαρτης δόμησης, **προκρίνεται η ανάπτυξη σε οργανωμένους υποδοχείς και ζώνες προστασίας του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος**. Ειδικότερα, η τουριστική ανάπτυξη σε οποιαδήποτε μορφή (τουρισμός αναψυχής, συνεδριακός, θεραπευτικός/ευεξίας, οικοτουρισμός, αγροτουρισμός, κα.) θα πρέπει να **συνδυάζει την υψηλή ποιότητα των τουριστικών υπηρεσιών με ουσιαστική προστασία και ανάδειξη-αναβάθμιση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος** (αποτελεσματικοί μηχανισμοί ελέγχου) και όχι μόνο τυπική «προστασία». Η ένταξη των επενδυτικών σχεδίων σε αυτό το ανωτέρω πλαίσιο και εντός των ορίων που θέτει η Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα του δήμου και της ΔΕ (βλ. Κεφ. 6.1), είναι η ορθολογική απάντηση στις αποσπασματικές ρυθμίσεις και μεμονωμένες αδειοδοτήσεις για νέα δόμηση.

### **ΑΠΕΙΛΕΣ/ΚΙΝΔΥΝΟΙ**

Βασικό κίνδυνο αποτελεί η συνέχιση και ένταση της **τάσης μονόπλευρης ανάπτυξης του τουρισμού** («μονοκαλλιέργεια») εις βάρος όλων των άλλων κλάδων της τοπικής οικονομίας και η **συρρίκνωση της αγροτικής παραγωγής**, εξαφανίζοντας κάθε δυναμική «ενδογενούς ανάπτυξης» και καθιστώντας τον δήμο και την ΠΕ εξαρτημένους και ευάλωτους στις διεθνείς διακυμάνσεις της παγκόσμιας τουριστικής αγοράς. Η τάση αυτή συνδέεται με τα προβλήματα της **έλλειψης καθετοποίησης της αγροτικής παραγωγής, της εποχικότητας της απασχόλησης, της περιορισμένης διάρκειας της τουριστικής περιόδου**, του εύκολου κέρδους και της ανορθολογικής εκμετάλλευση της γης, με στροφή σε ανοικοδόμηση καταλυμάτων μαζικού τουρισμού.

Συνεπώς, **το τουριστικό μοντέλο ανάπτυξης, χρήζει αναπροσανατολισμού προς εναλλακτικές, ήπιες και ποιοτικές μορφές τουρισμού**. Τέλος, η **κλιματική αλλαγή** αποτελεί κίνδυνο ιδιαίτερα για τα ευαίσθητα περιβαλλοντικά συστήματα και τον φυσικό πλούτο που εντοπίζεται στην υπο μελέτη περιοχή σε συνδυασμό με τις περιβαλλοντικές απειλές που υφίστανται ήδη λόγω της απουσίας

χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού και της μη ελεγχόμενης τουριστικής κίνησης.

### 3.2.2 Συμπεράσματα

Στα παραπάνω κεφάλαια, διατυπώθηκε σταδιακά η σημασία που αποδίδει η μελέτη ΕΣΧΑΣΕ στη συστηματική χωρική ανάλυση και αξιολόγηση των χωρικών προβλημάτων και των ευκαιριών για την βιώσιμη ανάπτυξη του δήμου Ερμιονίδας, της Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδας και της Περιφέρειας συνολικά. Η ανάλυση που προηγήθηκε, κατέληξε σε σημαντικά συμπεράσματα που παρουσιάστηκαν κωδικοποιημένα στις τέσσερις κατηγορίες της SWOT Ανάλυσης: ισχυρά σημεία, αδύνατα σημεία/ προβλήματα, ευκαιρίες και κίνδυνοι.

Ωστόσο, ολοκληρώνοντας τα ευρήματα της μελέτης, αξίζει ακόμη να συνοψιστούν τα εξής:

A. Τα συμπεράσματα που αφορούν κυρίως τα ισχυρά σημεία και τις ευκαιρίες, με ιεράρχηση δράσεων ήπιας βιώσιμης ανάπτυξης, συνιστούν ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο, χρήσιμο τόσο για τους τοπικούς φορείς, όσο και για υπερκείμενους φορείς, οι οποίοι λαμβάνουν σημαντικές αποφάσεις για την ανάπτυξη του δήμου και της ΔΕ, με σεβασμό στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον (π.χ. ένταξη ενός έργου σε ένα αναπτυξιακό πρόγραμμα, ιεράρχηση προτεραιοτήτων σε σχέση με ανάγκες, απόφαση για ένα νέο επενδυτικό σχέδιο με ΕΣΧΑΣΕ κ).

B. Τα συμπεράσματα που αφορούν κυρίως τα υπάρχοντα προβλήματα και τους εν δυνάμει κινδύνους στην περιοχή, συνιστούν επίσης μία χρήσιμη βάση αφετηρίας για αποφυγή λανθασμένων επιλογών και αποφάσεων που οδηγούν σε όξυνση των υπαρχόντων προβλημάτων και αναπαραγωγή τους.

Γ. Το πλαίσιο συνθετικών συμπερασμάτων όπως διαμορφώθηκε, είναι απαραίτητο για την θεμελίωση των επιχειρημάτων για την χρήση του νέου πολεοδομικού εργαλείου του ΕΣΧΑΣΕ στο ακίνητο Ερμιόνη στην Πετροθάλασσα και της «ένταξης» της συγκεκριμένης τουριστικής επένδυσης σε οργανωμένο υποδοχέα στο ευρύτερο πλαίσιο των αρχών της «ήπιας βιώσιμης ανάπτυξης».

Οι αρχές αυτές ανάγονται στο ευρύτερο θεσμικό πλαίσιο της Χωροταξικής & Πολεοδομικής Νομοθεσίας, που αναμορφώθηκε την τελευταία δεκαετία (2010-2020), το οποίο είχε στοχεύσει στον εξορθολογισμό, στην απλοποίηση και στην άρση της αναποτελεσματικότητας του συνολικού συστήματος χωρική διαχείρισης

αναπτυξιακών πρωτοβουλιών/δραστηριότητα. Η αναμόρφωση της Χωροταξικής & Πολεοδομικής Νομοθεσίας και με την συμβολή του ΣΤΕ, έχει αναγνωριστεί ότι διαθέτει σημαντικά θετικά σημεία έναντι του προϋφιστάμενου θεσμικού πλαισίου. Αναφέρονται τα βασικά: η μείωση των επιπέδων σχεδιασμού, η διάκριση των επί μέρους σχεδίων σε στρατηγικά και ρυθμιστικά, η ένταξη των «ειδικών σχεδίων» (ΤΠΣ/ΤΧΣ, ΕΠ/ΧΣ, ΕΣΧΑΔΑ, ΕΣΧΑΣΕ) στο συνολικό σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Όμως το σημαντικότερο που πρέπει να αναφερθεί είναι ότι τα προγενέστερα εργαλεία (π.χ. ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ) δεν εξασφάλιζαν εφαρμοσιμότητα, και είχαν κατά βάση κατευθυντήρια λειτουργία (με απλή απόφαση Υπουργού, ή Γενικού Γραμματέα), ενώ τα νέα εργαλεία (π.χ. ΕΣΧΑΣΕ, ΕΠΣ) εξασφαλίζουν «ασφάλεια δικαίου» με την έκδοση Π.Δ. και κατά τεκμήριο υιοθετούν τις αρχές του ολοκληρωμένου σχεδιασμού με σεβασμό στον υπερκείμενο σχεδιασμό και στο περιβάλλον.

## 4 Η διαθέσιμη Έκταση (3ο επίπεδο): Υφιστάμενη κατάσταση, όροι και περιορισμοί δόμησης, περιβάλλον

### 4.1 Αναγνώριση διαθέσιμης έκτασης Ακινήτου Ερμιόνη

Η περιοχή επένδυσης - διαθέσιμη έκταση - βρίσκεται στην εκτός σχεδίου περιοχή της Δημοτικής Ενότητας Ερμιόνης, του Δήμου Ερμιονίδας της Περιφέρειας Πελοποννήσου. Η συνολική έκταση αντιστοιχεί **σε 227.140,51 στρ. (εξαιρούμενης της ζώνης παραλίας, ήτοι 7.545,95 τ.μ.)** και τα ακριβή της όρια προσδιορίζονται στο συνυποβαλλόμενο Τοπογραφικό Διάγραμμα του HYDROMENT Σύμβουλοι Μηχανικοί Α.Ε - Δημήτριος Χάρδας (Ιούλιος 2023). Όπως προαναφέρθηκε, το ακίνητο αποτελείται από επτά **(7) ιδιοκτησίες**, σύμφωνα με το Τοπογραφικό Διάγραμμα του HYDROMENT Σύμβουλοι Μηχανικοί Α.Ε - Δημήτριος Χάρδας (Ιούλιος 2023): τα εμβαδά των οποίων είναι: Ιδιοκτησία 1 = 139.362,09 τ.μ., Ιδιοκτησία 2 = 33.539,50 τ.μ., Ιδιοκτησία 3 = 49.460,31 τ.μ., Ιδιοκτησία 4 = 4.430,00 τ.μ., και Ιδιοκτησία 5 = 4.484,00 τ.μ., Ιδιοκτησία 6 = 3.111,92 τ.μ. και Ιδιοκτησία 7 = 298,64 τ.μ..

Συγκεκριμένα, η υπό μελέτη περιοχή χωροθετείται στο βόρειο τμήμα του Όρμου Κρανιδίου. Η βορεινή ακτογραμμή του όρμου έχει γενική διεύθυνση Α-Δ και χαρακτηρίζεται από αλληπάλληλους μικρούς κολπίσκους, ακριβώς βόρεια από τη

νήσο Πετροθάλασσας, εντός των οποίων καταλήγουν μία σειρά μικρών ρεμάτων. Η τοπογραφία της στενής περιοχής είναι παράκτια έως ημιλοφώδης και περιβάλλεται από το λόφο Σινδόνη (71m) στα ανατολικά και μια σειρά λοφωδών εξάρσεων στα βόρεια που περιλαμβάνουν τις κορυφές Δισκούρια (177m) και Αλωνάκι (135m).

Επιπροσθέτως, οι αποστάσεις της θέσης της Επένδυσης από τους σημαντικότερους οικισμούς και τοποθεσίες της ΔΕ Ερμιόνης είναι:

- 8 χλμ απο τον οικισμό της Ερμιόνης
- 9,5 χλμ δυτικά απο τον οικισμό του Πόρτο – Χελίου
- 2,7 χλμ δυτικά απο την Πετροθάλασσα
- 8,2 χλμ απο το λιμάνι της Ερμιόνης

### Εικόνα 9: Δήμος Ερμιονίδας και τόπος εγκατάστασης της επένδυσης



Πηγή : Google Earth, Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

Γενικότερα, η περιοχή χαρακτηρίζεται από **ήπιο ανάγλυφο** με τα υψηλότερα υψόμετρα να εντοπίζονται στα ΒΔ τμήματα και τα χαμηλότερα κατά μήκος της παράκτιας ζώνης. Η στενή περιοχή μελέτης αποτελεί τμήμα της παράκτιας ζώνης όπου τα υψόμετρα δεν υπερβαίνουν τα 20m. Οι λοφώδεις εξάρσεις της ευρύτερης περιοχής, διαβρώνονται από μια σειρά μικρών ρεμάτων, **με το κυριότερο ρέμα να εντοπίζεται εντός της Πετροθάλασσας και να καταλήγει στον Όρμο Κρανιδίου, ορίζοντας το δυτικό όριο της στενής περιοχής μελέτης**. Ακόμη, η στενή περιοχή μελέτης εντοπίζεται εντός μιας περιοχής όπου χαρακτηρίζεται από



**πολύ μικρές μορφολογικές κλίσεις** που δεν ξεπερνούν τις 6°. Οι μορφολογικές κλίσεις της ευρύτερης περιοχής είναι μικρές έως πολύ μικρές και σπάνια ξεπερνούν τις 10° ενώ οι υψηλότερες διαμορφώνονται κατά μήκος των κρημνών της ακτογραμμής στα ανατολικά της στενής περιοχής.

Η επιλογή του τόπου εγκατάστασης από τον επενδυτή πραγματοποιήθηκε μετά από εκτεταμένη έρευνα και μελέτη σχετικά με τα **συγκριτικά πλεονεκτήματα** που παρουσιάζει η Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης στο σύνολό της. Αναλυτικότερα, δεδομένου ότι βρίσκεται στο ανατολικότερο σημείο της Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδας και σε εγγύτητα με το Πόρτο Χέλι, που αποτελεί έναν αναγνωρισμένο προορισμό προσελκύοντας τόσο τοπικούς, όσο και διεθνείς επισκέπτες κατά τη θερινή περίοδο, ο παράκτιος χώρος της ΔΕ Ερμιόνης αποτελεί μία αρκετά τουριστικά ανεπτυγμένη περιοχή, όπως χαρακτηρίζεται ως Αναπτυγμένη Τουριστικά Περιοχή από το ΕΠΧΣΑΑ του Τουρισμού (2013) και ζώνη ανάπτυξης Τουρισμού – Αναψυχής από το εγκεκριμένο ΓΠΣ του οικισμού της Ερμιόνης. Η περιοχή γύρω από το υπό μελέτη ακίνητο είναι αναγνωρισμένη για την φυσική της ομορφιά και περιλαμβάνει μία οργανωμένη παραλία, ενώ χαρακτηρίζεται από άφθονη βλάστηση, ελαιόδεντρα, δασικές εκτάσεις, και αμμώδεις ή χαλικώδεις παραλίες.

Ειδικά το παραθαλάσσιο τμήμα με το οποίο το Ακίνητο έρχεται σε άμεση επαφή προς το νότο, διαθέτει ιδιαίτερο φυσικό τοπίο και θέα. Πέραν τούτου, βασικό κριτήριο για την επιλογή του συγκεκριμένου τόπου εγκατάστασης της Επένδυσης αποτέλεσαν τόσο ο βαθμός της τουριστικής ανάπτυξης που δέχεται ήδη η περιοχή, όσο και το παρεχόμενο τουριστικό προϊόν το οποίο διαμορφώνεται από τα υφιστάμενα ξενοδοχειακά συγκροτήματα πολυτελών καταλυμάτων (αποτελούμενα από βίλλες και σουίτες). Το είδος των καταλυμάτων αυτών είναι παρόμοιο με εκείνο του προτεινόμενου συγκροτήματος, με αποτέλεσμα την ενίσχυση της ανάπτυξης οικονομιών κλίμακας στην περιοχή, που κρίνεται άκρως σημαντική για την Επένδυση.

Η επιλογή του τόπου εγκατάστασης της επένδυσης, με τα ανωτέρω συγκριτικά πλεονεκτήματα, εξασφαλίζει μια ολοκληρωμένη βιώσιμη ανάπτυξη, καθώς η ήπια δόμηση, ο σεβασμός του περιβάλλοντος και ο συνδυασμός δραστηριοτήτων, που προτείνονται, προσφέρουν ένα διαφοροποιημένο και ελκυστικό τουριστικό προϊόν και βελτιώνουν την αποδοτικότητα και τη βιωσιμότητα της επένδυσης.

## 4.2 Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Το ακίνητο έχει συνολική έκταση **περίπου 234 στρ.** και **αποτελείται από επτά (7) ιδιοκτησίες** που η καθεμιά από αυτές είναι εκτός σχεδίου, άρτιες και μπορούν να οικοδομηθούν σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Οι επιφάνειές τους, όπως προαναφέρθηκε, κατά το Τοπογραφικό Διάγραμμα του HYDROMENT Σύμβουλοι Μηχανικοί Α.Ε - Δημήτριος Χάρδας (Ιούλιος 2023): Ιδιοκτησία 1 = 139.362,09 τ.μ., Ιδιοκτησία 2 = 33.539,50 τ.μ., Ιδιοκτησία 3 = 49.460,31 τ.μ., Ιδιοκτησία 4 = 4.430,00 τ.μ., και Ιδιοκτησία 5 = 4.484,00 τ.μ., Ιδιοκτησία 6 = 3.111,92 τ.μ. και Ιδιοκτησία 7 = 298,64 τ.μ..

Συγκεκριμένα, το Νότιο τμήμα του ακινήτου αποτελείται από τρεις ιδιοκτησίες, (1), (4) και (5) ενώ το Βόρειο τμήμα από τις υπόλοιπες (2), (3), (6) και (7). Οι ιδιοκτησίες (1),(2),(3),(4) και (5) έχουν περιέλθει στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της εταιρείας «SCARLET BEACH Α.Ε.» όπως αποτυπώνονται στο επισυναπτόμενο από το Μάιο του 2023 τοπογραφικό διάγραμμα του HYDROMENT Σύμβουλοι Μηχανικοί Α.Ε - Δημήτριος Χάρδας. Επιπλέον, οι τίτλοι κτήσης των γεωτεμαχίων (1),(2),(3),(4) και (5) είναι:

- Αρ. Συμβ. **22571/29-2-1964** του συμβολαιογράφου Αντωνίου Θεοδώρου.
- Αρ. Συμβ. **8185/11-4-1970** του συμβολαιογράφου Δημητρίου Βόντα.
- Αρ. Συμβ. **9009/10-10-1970** του συμβολαιογράφου Δημητρίου Βόντα.
- Αρχική αγορά (ξενοδοχείο) Ιδιωτικό Συμφωνητικό Αγοραπωλησίας Μετοχών 13-07-2019.
- Αρ. Συμβ. **16615/13-2-2020** του συμβολαιογράφου Δημητρίου Κωφόπουλου.
- Αρ. Συμβ. **16618/14-2-2020** του συμβολαιογράφου Δημητρίου Κωφόπουλου.

## 4.3 Πρόσβαση

Η πρόσβαση στο ακίνητο εξασφαλίζεται μέσω **αναγνωρισμένης κοινοτικής οδού που συνδέει τους οικισμούς Πόρτο Χελίου – Ερμιόνης, όπως έχει χαρακτηριστεί με την υπ' αρ. 3083/27.07.1988 (ΦΕΚ 604/Δ/22.08.1988) απόφαση Νομάρχη.** Η εν λόγω κοινοτική οδός αρχίζει από την Επαρχιακή οδό Π. Χελίου – Κόστας και καταλήγει στην επαρχιακή οδό Κρανιδίου - Ερμιόνης. Παρά το

γεγονός πως ο εν λόγω οδικός άξονας βρίσκεται σε σχετικά κακή κατάσταση, προβλέπεται αναβάθμισή του μετά την ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου.

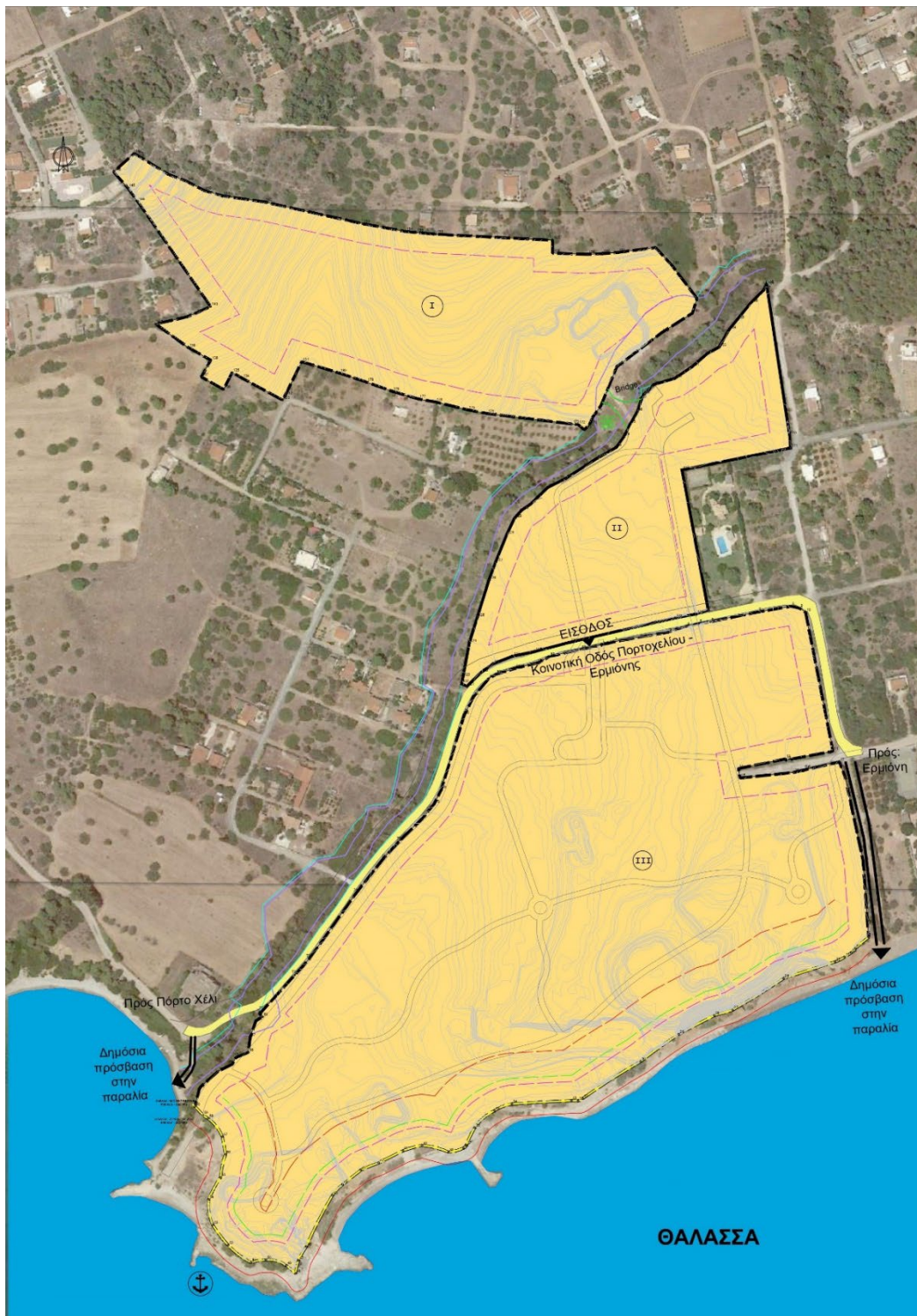
Στην κάτωθι εικόνα (βλ εικόνα 8), αποτυπώνεται ο εν λόγω αναγνωρισμένος κοινοτικός δρόμος (κίτρινη απόχρωση) ανατολικά του ακινήτου, του οποίου τα όρια σημειώνονται με μπλε γραμμή. Ο δρόμος αυτός, όπως απεικονίζεται και στην επόμενη εικόνα (βλ εικόνα 9), ενώνει την περιοχή του ακινήτου αφενώς με το βόρειο και ανατολικό τμήμα της ΔΕ Ερμιόνης (και τον οικισμό της Ερμιόνης) και αφετέρου όπως συνεχίζεται προς το δυτικό τμήμα, με τον οικισμό του Πόρτο Χελίου και Κρανιδίου.

Συμπληρωματικά, αναφέρεται ότι η υπό μελέτη διαθέσιμη έκταση απέχει :

- 2,7 χλμ δυτικά απο την Πετροθάλασσα
- 8 χλμ απο τον οικισμό της Ερμιόνης
- 9,5 χλμ δυτικά απο τον οικισμό του Πόρτο – Χελίου
- 8,2 χλμ απο το λιμάνι της Ερμιόνης

Επιπλέον, η επένδυση δεν αποτρέπει σε κανένα βαθμό την απρόσκοπτη και απροσπέλαστη πρόσβαση των λουόμενων στην παραλία καθώς διατηρούνται δύο προσβάσεις ανατολικά και δυτικά του ακινήτου στις παραλίες.

Εικόνα 10: Προσβάσεις κοινού στις παραλίες



**Εικόνα 11: Απεικόνιση πρόσβασης στη διαθέσιμη έκταση**

Πηγή: Google Earth Pro, Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

**Εικόνα 12: Σύνδεση ακινήτου με το βόρειοδυτικό τμήμα**

Πηγή: Google Earth Pro, Επεξεργασία Ομάδα Μελέτη

**Εικόνα 13: Κύρια πρόσβαση στο ακίνητο μέσω της αναγνωρισμένης κοινοτικής οδού**

Πηγή: Google Earth Pro, Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

**Εικόνα 14: Άποψη ακινήτου απο το βόρειο τμήμα**

Πηγή: Google Earth Pro, Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

#### 4.4 Όροι δόμησης σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και Υφιστάμενη δόμηση

Το υπό μελέτη ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου και εκτός ορίου οικισμών και συνεπώς διέπεται από τις κείμενες διατάξεις που ισχύουν για την εκτός σχεδίου δόμηση. Συγκεκριμένα, εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 6.10.78 Π.Δ/τος «Περί καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων κ.λπ.» (ΦΕΚ 538/Δ) – όπως ισχύει με τις τροποποιήσεις των από 24/5/1985 (ΦΕΚ 270Δ) και 28.01.1988 (ΦΕΚ 61Δ) Π.Δ/των, καθώς και του Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» που αφορούν την εκτός σχεδίου δόμηση (Κεφάλαιο Γ').

Συγκεκριμένα, οι όροι και περιορισμοί δόμησης που περιλαμβάνονται στις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης που διέπουν το ακίνητο (σύμφωνα παράλληλα με τους όρους της εκτός σχεδίου δόμησης όπως περιγράφονται στο τοπογραφικό του

HYDROMENT Σύμβουλοι Μηχανικοί Α.Ε - Δημήτριος Χάρδας (Ιούλιος 2023)  
παρουσιάζονται αναλυτικά παρακάτω:

**ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ**

Π.Δ. της 24/31-5-85 Φ.Ε.Κ. 270Δ'

Ν. 4759/ 9-12-20 Φ.Ε.Κ. 245 Α'

Ελάχιστο εμβαδόν: 8.000 τ.μ.

Πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο 25μ.

Η ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου ορίζεται:

- για κτίρια ύψους μέχρι επτά και μισό (7,50) μ, σε δέκα (10) μέτρα.
- για κτίρια ύψους μέχρι δέκα και μισό (10,50) μ, σε δέκα πέντε (15) μέτρα.

Μαχ όροφοι : 2

Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε δέκα και μισό (10,50) μ με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφάνειας κτιρίων ύψους μεγαλύτερου των επτά και μισό (7,50) μ δεν θα υπερβαίνει το τριάντα τοις εκατό (30%) της πραγματοποιούμενης κάλυψης του κτιρίου.

Κατ' εξαίρεση, για κτίρια ή τμήματα κτιρίων που βρίσκονται στη ζώνη των διακοσίων (200) μ από τη γραμμή αιγιαλού, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε επτά και μισό (7,5) μ.

Μαχ δόμηση: 18 έως 20%

Μαχ κάλυψη: 20 %

Κατά τις αντίστοιχες παραγράφους του άρθρου 1 του από **24/31.5.1985 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 270Δ)**, ισχύουν τα εξής:

1β) Για γήπεδα που έχουν πρόσωπο σε Διεθνείς, Εθνικές Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδούς ως και σε εγκαταλειμμένα τμήματά τους και σε σιδηροδρομικές γραμμές απαιτούνται:

- Ελάχιστο πρόσωπο 45 μ.



- Ελάχιστο βάθος 50 μ.
- Ελάχιστο εμβαδόν: 4.000 τ.μ.

### **Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα:**

Ειδικά για τις Τουριστικές Εγκαταστάσεις:

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης για την εκτός σχεδίου δόμηση των τουριστικών εγκαταστάσεων καθορίζεται κατά κύριο λόγο από τις διατάξεις που προβλέπονται στα: Π.Δ. 06.10.1978 (ΦΕΚ 538Δ), άρθρο 9 του Π.Δ. 19-08-1981 (ΦΕΚ 587Δ/1981), Π.Δ. 24/31.05.1985 (ΦΕΚ 270Δ), Π.Δ. 20/28.01.1988 (ΦΕΚ 61Δ) – όπως ισχύουν με τις τροποποιήσεις του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245Α). Συγκεκριμένα:

Κατά την παρ. 1 του άρθρου 34 του Ν. 4759/2020 που αφορά χρήσεις της περ. «15. Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις (Ν. 4276/2014, Α' 155)» της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 (Α' 114), προκειμένου να θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα της παρ.1 του άρθρου 32 του εν λόγω νόμου καθορίζεται:

Ελάχιστο εμβαδόν: **8.000 τ.μ.** εξαιρουμένων των ξενοδοχειακών καταλυμάτων που πληρούν ενεργειακά, περιβαλλοντικά ή πολεοδομικά κριτήρια που ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, για τα οποία το ανωτέρω ελάχιστο εμβαδόν μειώνεται σε 4.000 τ.μ.. Οι διατάξεις του παρόντος δεν εφαρμόζονται σε Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α' 152) ή Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α' 204) και του ν. 4608/2019.

Όσο αναφορά την **Κάλυψη**, σύμφωνα με τον **Ν. 4759/2020, άρθ. 34, παρ. 2** η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη για κτίρια που βρίσκονται σε γήπεδα της παρ. 1 πλην οργανωμένων τουριστικών κατασκηνώσεων (κάμπινγκ) με οικίσκους ή χωρίς οικίσκους και πλην των εγκαταστάσεων που ανεγείρονται σε τουριστικούς λιμένες δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του γηπέδου.

Για τα κτίρια αυτά ο **Συντελεστής Δόμησης (σ.δ.)** δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 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

γ) για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των εκατό (100) στρεμμάτων για μεν τα πρώτα εκατό (100) στρέμματα όπως στην υποπερ. αβ' και για την έκταση επιπλέον των εκατό (100) στρεμμάτων το 0,10

δ) ειδικώς προκειμένου για τουριστικά καταλύματα που διαθέτουν τουλάχιστον τέσσερα (4) από τα κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης του άρθρου 38, ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,18 για όλη την έκταση του γηπέδου, και, προκειμένου για τουριστικά καταλύματα που διαθέτουν τουλάχιστον έξι (6) από τα κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης του άρθρου 38, ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,2 για όλη την έκταση του γηπέδου.

ε) ειδικώς προκειμένου για εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής της παρ. 3 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014, ο συντελεστής δόμησης των περ. α', β' και δ' προσαυξάνεται κατά 0,02 επί της συνολικής έκτασης του γηπέδου, ο πρόσθετος αυτός συντελεστής δόμησης όμως μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο για την κατασκευή των εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής.

στ) ειδικώς προκειμένου περί κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων των υποπερ. αα' και ββ' της παρ. 2 του άρθρου 1 του Ν. 4276/2014, επιτρέπεται **η υπέρβαση της μέγιστης επιτρεπόμενης κάλυψης του γηπέδου** κατά ποσοστό μέχρι πέντε τοις εκατό (5%), αποκλειστικά με σκοπό να δημιουργηθούν κοινόχρηστοι ημιυπαίθριοι χώροι επί της επιπλέον κάλυψης του γηπέδου, καθώς και ανάλογη αύξηση του ποσοστού των ημιυπαίθριων χώρων που δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με την παρ. α' της παρ. 6 του ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79Α) από 20% σε 25%.

**Κατά το Π.Δ. 1978 (ΦΕΚ 538/17.10.1978), άρθ. 8, παρ. Γε, όπως ισχύει :**

Προκειμένου περί **Ξενοδοχείων πέντε (5) αστέρων (πολυτελείας)** και τεσσάρων (4) αστέρων (Α` τάξεως) και μετά από έγκριση της καταλληλότητας του γηπέδου, από την αρμόδια Διεύθυνση Τουρισμού ή τον Ε.Ο.Τ., ο Σ.Δ. ορίζεται σε 0.20 για όλη την έκταση του γηπέδου. Δεδομένου ότι ο ανώτερος ΣΔ για τουριστικές εγκαταστάσεις σε εκτός σχεδίου περιοχές μειώθηκε σε 0,18 με το Ν. 4759/2020, κατ' αντιστοιχία εφαρμόζεται στα πέντε (5) αστέρων και τεσσάρων (4) αστέρων Ξενοδοχείων.

Για την **Εισφορά σε γη<sup>4</sup>** (άνω των 8.000 τ.μ. δόμησης) με τον **Ν. 4759/2020, άρθ. 34, παρ. 3** ισχύει πως η μέγιστη επιφάνεια που δύναται να δομηθεί σύμφωνα με την παρ. 2 ορίζεται σε οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ. Μπορεί να δομηθεί επιφάνεια που υπερβαίνει τα οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ., μόνο υπό την προϋπόθεση ότι, πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας και εν όψει αυτής, θα έχει παραχωρηθεί μέρος του γηπέδου στον οικείο Δήμο με συμβολαιογραφική πράξη και χωρίς αντάλλαγμα, ως εξής:

- α) εάν πρόκειται να δομηθεί έκταση από οχτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ. έως είκοσι χιλιάδες (20.000) τ.μ., παραχωρείται στον Δήμο έκταση ίση με το ήμισυ της έκτασης που θα δομηθεί επιπλέον των οχτώ χιλιάδων (8.000) τ.μ.,
- β) εάν πρόκειται να δομηθεί έκταση πάνω από είκοσι χιλιάδες (20.000) τ.μ., παραχωρείται στον Δήμο έκταση έξι χιλιάδων (6.000) τ.μ. και, πλέον αυτής, έκταση ίση με αυτήν που θα δομηθεί πλέον των είκοσι χιλιάδων (20.000) τ.μ.

Επιπροσθέτως, κατά την παρ. **Γδ, άρθρ. 8, Π.Δ. 20/28.01.1988 (ΦΕΚ 61Δ)** αναφορικά με τα **ύψη κτιρίων**, ισχύουν :

δ1. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων ορίζεται σε δεκάμισι (10,50) μέτρα με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφάνειας κτιρίων ύψους μεγαλύτερου των επτάμισι (7,5) μέτρων δεν θα υπερβαίνει το τριάντα τοις εκατό (30%) της πραγματοποιούμενης κάλυψης του κτιρίου.

δ2. Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω για κτίρια ή τμήματα κτιρίων που βρίσκονται στη ζώνη των διακοσίων (200) μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε επτάμισι (7,5) μέτρα.

---

<sup>4</sup> Σύμφωνα με το Ν. 4759/2020, άρθ. 34, παρ. 3, αντί του πιο πάνω τμήματος, επιτρέπεται η παραχώρηση ενιαίας έκτασης σε άλλο γήπεδο, όμορο ή μη προς την έκταση όπου θα ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση, το οποίο βρίσκεται πάντως εντός των διοικητικών ορίων της ίδιας δημοτικής ενότητας, μετά από σύμφωνη γνώμη του Δήμου στην περίπτωση, που η προς παραχώρηση έκταση βρίσκεται σε απόσταση μεγαλύτερη του ενός χιλιομέτρου από το γήπεδο, όπου θα ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση. Η προς παραχώρηση ενιαία έκταση πρέπει να έχει την αυτή ή μεγαλύτερη αντικειμενική αξία με το γήπεδο στο οποίο πρόκειται να ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση και πολεοδομική καταλληλότητα για την ανάπτυξη των χρήσεων που προβλέπονται στην παρούσα παράγραφο. [...] Μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου προς την οικεία Αποκεντρωμένη Διοίκηση, η κατά την προηγούμενη υποπαράγραφο υποχρέωση παραχώρησης τμήματος του γηπέδου είναι δυνατόν να μετατραπεί σε υποχρέωση καταβολής προς τον οικείο δήμο χρηματικού ποσού.

δ3. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων σε γήπεδα άνω των πενήντα (50) στρεμμάτων μπορεί να είναι μέχρι δεκατρισήμισι (13,50) μέτρα, χωρίς αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφάνειας κτιρίων ύψους μεγαλύτερου των δεκάμισι (10,50) μέτρων δεν θα υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της πραγματοποιούμενης κάλυψης του κτιρίου και ότι οι αποστάσεις αυτών από τα όρια του γηπέδου θα είναι τουλάχιστον:

- για κτίρια, ύψους άνω των επτάμισι (7,5) μέτρων και μέχρι δεκάμισι (10,50) μέτρα σε δεκαπέντε (15) μέτρα,
- για κτίρια, ύψους άνω των δεκάμισι (10,50) μέτρων και μέχρι δεκατρισήμισι (13,50) μέτρα σε είκοσι (20) μέτρα.

Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω:

μέσα στη ζώνη των διακοσίων (200) μέτρων από τη γραμμή του αιγιαλού ισχύουν οι διατάξεις της παραγράφου δ2 του παρόντος. Μέσα στη ζώνη πέραν των διακοσίων (200) μέτρων και μέχρι τα πεντακόσια (500) μέτρα από τον αιγιαλό η αύξηση του ύψους των κτιρίων άνω των δεκάμισι (10,50) μέτρων και μέχρι δεκατρισήμισι (13,50) μέτρα επιτρέπεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ύστερα από γνώμη του Κεντρικού ΣΧΟΠ.

δ4. Οι ανωτέρω ρυθμίσεις (αύξηση μεγίστου ύψους) δεν ισχύουν στις προστατευόμενες βάσει ειδικών διαταγμάτων περιοχές και οικισμούς της χώρας.

δ5. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επιτρέπεται η κατασκευή στέγης με ύψος το πολύ δύο (2) μέτρα.

Μεγαλύτερο ύψος μπορεί να πραγματοποιηθεί ύστερα από έγκριση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.), για λόγους προσαρμογής προς το περιβάλλον (κλιματολογικές συνθήκες ή αρχιτεκτονικός χαρακτήρας των κτισμάτων της περιοχής).

Οι **ελάχιστες αποστάσεις των κτιρίων** από τα όρια του ακινήτου καθορίζονται τουλάχιστον σε 15 μέτρα (κατά κανόνα), σύμφωνα την παρ. 5α του άρθρου 1 του από 24.05.1985 ΠΔ (ΦΕΚ 270/Δ/31.05.1985)

Ειδικότερα, οι **ελάχιστες αποστάσεις των κτιρίων των τουριστικών εγκαταστάσεων**, καθορίζονται σύμφωνα με το Π.Δ. 1988 (ΦΕΚ 61Δ'/28.01.1988), άρθρ. 8, παρ. Ε1, όπως ισχύει :

Από τα όρια του γηπέδου (παρ. Γστ):

- Για κτίρια ύψους μέχρι 7,5μ. σε η ελάχιστη απόσταση αντιστοιχεί σε 10 μ.
- Για κτίρια ύψους μέχρι 10,50μ. η ελάχιστη απόσταση αντιστοιχεί σε 15 μ.

Από τη **γραμμή αιγιαλού**, όπως αυτή ορίζεται από τις ισχύουσες διατάξεις:

- **για ξενοδοχεία και τουριστικές υποδομές** (παρ. Ε1) : Η ελάχιστη απόσταση αντιστοιχεί σε 50μ..
- **ΤΕΚ εντός σύνθετου τουριστικού καταλύματος** (παρ. 3 του άρθρ. 5 του Ν. 4179/2013 -ΦΕΚ 175/Α/2013) : τοποθετούνται σε απόσταση τουλάχιστον τριάντα (30) μέτρων από την γραμμή αιγιαλού με την προϋπόθεση ότι είναι ύψους έως 7,50 μέτρα.

**Από τους άξονες των οδών ή τα όρια τους ανά κατηγορία οδού (άρθρο 2 του ΠΔ 209/1998 - ΦΕΚ 169/Α/15.07.1998). Ειδικότερα για την περίπτωση της επένδυσης από την οποία διέρχεται η Κοινοτική οδός Πόρτο Χελίου – Ερμιόνης, η ελάχιστη απόσταση των κτιρίων καθορίζεται σε 3 μέτρα από το όριο της οδού (παρ. 2ζ, άρθρο 2 ΠΔ 209/1998).Οι αποστάσεις δόμησης από ρέματα προσδιορίζονται σύμφωνα με το άρθρο 6 της υπ. αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/66006/2360/2023 Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ 3985/Β/22.06.2023) «Έγκριση Κτιριοδομικού Κανονισμού». Ειδικότερα, «Στα ρέματα, των οποίων οι οριογραμμές έχουν καθορισθεί με οποιονδήποτε από τους προβλεπόμενους τρόπους, η ανέγερση κτιρίων, εγκαταστάσεων ή περιτοιχισμάτων και γενικά η δόμηση ρυθμίζεται ως εξής:**

- **Απαγορεύεται απολύτως η δόμηση μέσα στην έκταση που περικλείεται από τις οριογραμμές του ρέματος.**
- **Η δόμηση επιτρέπεται εκτός των οριογραμμών του ρέματος, όταν αυτές καθορίζονται με έργα, εφόσον έχουν κατασκευαστεί τα τυχόν προβλεπόμενα έργα διευθέτησης αυτού.**
- **Η δόμηση επιτρέπεται εκτός των οριογραμμών του ρέματος, όταν αυτές καθορίζονται χωρίς έργα, στις περιπτώσεις όπου είτε η οριοθέτηση πραγματοποιήθηκε χωρίς πρόταση έργων**

***διευθέτησης είτε αυτή πραγματοποιήθηκε με πρόταση έργων διευθέτησης αλλά τα προβλεπόμενα έργα διευθέτησης δεν έχουν κατασκευαστεί ακόμα»***

Επιπλέον των ανωτέρω κατά την παρ. Ε(2-6), άρθρο 8 του Π.Δ. 20/28.01.1988 (ΦΕΚ 61Δ), ισχύουν οι εξής **Ειδικές Διατάξεις και Περιορισμοί:**

- 2. Επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτισμάτων μέσα στο γήπεδο τηρουμένων, ως προς τους όρους δόμησης των διατάξεων του διατάγματος αυτού.
- 3. Σε περίπτωση που ο κτιριακός όγκος υπερβαίνει τις 4.000 κ.μ. απαιτείται διάσπασή του σε μικρότερους όγκους.
- 4. Η αρχιτεκτονική μελέτη ελέγχεται από τις κατά τόπους Ε.Π.Α.Ε. για τη μορφολογική προσαρμογή της ως προς το φυσικό και δομημένο περιβάλλον.
- 5. Για γήπεδα τουριστικών εγκαταστάσεων μέχρι δέκα πέντε (15) στρεμ. απαιτείται εκτός των άλλων σχέδιο γενικής διάταξης, σχέδιο της σχέσης και οργάνωσης, των ελεύθερων χώρων και μέθοδος διατήρησης θέσης, καθώς και προσπέλασης προς την παραλία εφόσον το γήπεδο είναι παραλιακό. Για τα μεγαλύτερα των δέκα πέντε (15) στρεμ. απαιτείται επιπλέον και μελέτη σύνδεσης με τα δίκτυα υποδομής της ευρύτερης περιοχής. Ως παραλιακό γήπεδο νοείται το πρώτο γήπεδο μετά τη γραμμή αιγιαλού.
- 6. Επίσης εάν το γήπεδο ή τμήμα αυτού έχει κλίση άνω του 30% απαιτείται η υποβολή αρχιτεκτονικής προμελέτης και σχεδίου διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου, στο στάδιο της έγκρισης καταλληλότητας από τον ΕΟΤ με την προϋπόθεση ότι το συγκεκριμένο τμήμα δομείται.

Κατά την παρ.3, άρθρ. 34, Ν.4759/2020, καθίσταται εφικτή η δόμηση επιφάνειας που υπερβαίνει τα 8.000 τ.μ., μόνο εφόσον πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας και εν όψει αυτής, θα έχει παραχωρηθεί μέρος του γηπέδου στον οικείο Δήμο με συμβολαιογραφική πράξη και χωρίς αντάλλαγμα, ως εξής:

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

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

Επιπλέον διευκρινίζεται ότι:

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

*Αντί του πιο πάνω τμήματος, επιτρέπεται η παραχώρηση ενιαίας έκτασης σε άλλο γήπεδο, όμορο ή μη προς την έκταση όπου θα ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση, το οποίο βρίσκεται πάντως εντός των διοικητικών ορίων της ίδιας δημοτικής ενότητας, μετά από σύμφωνη γνώμη του Δήμου στην περίπτωση, που η προς παραχώρηση έκταση βρίσκεται σε απόσταση μεγαλύτερη του ενός χιλιομέτρου από το γήπεδο, όπου θα ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση...».*

**Όπως ισχύει με το Π.Δ. 1985 (ΦΕΚ 270Δ'/31.05.1985), άρθ. 1, παρ. 9-10,** σε γήπεδα που βρίσκονται σε κορυφογραμμές το ανώτατο υψόμετρο των κτισμάτων απαγορεύεται να υπερβαίνει την κορυφογραμμή. Επιτρέπεται η κατασκευή κτίσματος ανεξάρτητα από την κλίση του εδάφους. Αν η κλίση υπερβαίνει το 35% στη θέση που τοποθετείται το κτίσμα, το εμβαδόν των υπόγειων βοηθητικών χώρων που δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης δεν μπορεί να υπερβεί το 20% της επιτρεπόμενης δόμησης.

### **Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα**

Σύμφωνα με την παρ. 2α/δδ του άρθρου 1 του Ν. 4276/2014 (ΦΕΚ 155/Α/30.07.2014), ως **Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα (ΣΤΚ)** χαρακτηρίζονται τα ξενοδοχειακά καταλύματα της υποπερ αα<sup>5</sup> που ανεγείρονται σε

<sup>5</sup> Ξενοδοχεία: Τα ξενοδοχεία είναι εγκαταστάσεις διαμονής που διαθέτουν χώρους διανυκτέρευσης σε δωμάτια ή σε διαμερίσματα ενός ή δύο ή περισσότερων χώρων με λουτρό, κοινόχρηστους χώρους υποδοχής, παραμονής των πελατών και αίθουσα παροχής τουλάχιστον πρωινού γεύματος (παρ. 2α/αα, άρθρο 1, Ν. 4276/2014)

συνδυασμό με Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες<sup>6</sup> (ΤΕΚ) και με εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής<sup>7</sup>. Υπόκεινται στους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων του από 20.01.1988 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 61Δ), καθώς και στις διατάξεις της παρ.3 του άρθρ. 9 του Ν. 4002/2011 (ΦΕΚ 180Α), όπως τροποποιήθηκαν από τις παραγράφους του άρθρου 35 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245Α). Συγκεκριμένα, όπως ορίζεται στην παρ. 2α, άρθρ. 8 του Ν. 4002/2011, επί των ΤΕΚ καθίστανται εφικτές η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών οριζοντίων και καθέτων – κατά τις κείμενες διατάξεις – και η σύσταση ή μεταβίβαση ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε τρίτους. Παράλληλα, καθορίζεται μέγιστο ποσοστό ΤΕΚ δυνάμεων να πωληθούν ή να εκμισθωθούν μακροχρονίως επί της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του ΣΤΚ ανάλογα με τον συντελεστή δόμησης, ενώ η μακροχρόνια μίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα δέκα (10) τουλάχιστον ετών. Ειδικότερα:

- Το ποσοστό των δυνάμεων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών **δεν μπορεί να υπερβαίνει το τριάντα τοις εκατό (30%)** της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, όταν ο συντελεστής δόμησης υπερβαίνει το 0,12 και κυμαίνεται έως 0,20 (παρ. 2α, άρθρο 8, Ν 4002/2011).

---

<sup>6</sup> Αυτοεξυηρητούμενα καταλύματα τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες: αυτοεξυηρητούμενα καταλύματα τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες είναι μεμονωμένες ή σε συγκρότημα μονοκατοικίες, με αυτοτέλεια λειτουργίας και ανεξάρτητη εξωτερική προσπέλαση. Δομούνται με όρους δόμησης κατοικίας. Για την ίδρυση και λειτουργία των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών εφαρμόζεται το άρθρο 46 του ν. 4179/2013.

<sup>7</sup> Ως εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής νοούνται συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, κέντρα θαλασσοθεραπείας, τουριστικοί λιμένες, χιονοδρομικά κέντρα, θεματικά πάρκα, Κέντρα Προπονητικού Αθλητικού Τουρισμού, υδροθεραπευτήρια, καθώς και οι εξής εγκαταστάσεις ειδικών μορφών τουρισμού: μονάδες ιαματικής θεραπείας, κέντρα ιαματικού τουρισμού θερμαλισμού, κέντρα αναζωογόνησης, κέντρα ευεξίας και αισθητικής και κέντρα καταδυτικού τουρισμού. Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού δύνανται να προσδιορίζονται και άλλα είδη τουριστικών επιχειρήσεων ή εγκαταστάσεων ως εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, που αποτελούν τμήμα των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων.



- Εφόσον ο προβλεπόμενος μέγιστος συντελεστής δόμησης **δεν υπερβαίνει το 0,12**, το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών, καθορίζεται **σε σαράντα τοις εκατό (40%) της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος (άρθρο 35.**
- Το ποσοστό αυτό προσαυξάνεται **σε εξήντα τοις εκατό (60%)** όταν ο προβλεπόμενος μέγιστος συντελεστής **δόμησης είναι ίσος ή μικρότερος του 0,07** (άρθρο 35, Ν. 4759/2020).

Τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα διέπονται από Κανονισμό Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας που καταρτίζεται, με συμβολαιογραφική πράξη, από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού, κατά την παρ. 3 του άρθρου 8 του Ν. 4002/2011, όπως ισχύει, ακολουθώντας προδιαγραφές της υπ. αριθμ. 125/25.01.2012 Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ 195/Β/2012). Ο εν λόγω Κανονισμός μεταγράφεται μαζί με την πράξη σύστασης οριζόντιων και καθέτων ιδιοκτησιών.

Απαραίτητη προϋπόθεση για τη δημιουργία των ΣΤΚ, είναι το εμβαδόν του γηπέδου στο οποίο θα αναπτυχθούν να είναι τουλάχιστον 150.000 τ.μ. και τα ξενοδοχεία που συμπεριλαμβάνονται σε αυτά να κατατάσσονται στην κατηγορία των πέντε αστέρων (παρ. β/αα και β/ββ, άρθρ. 8, Ν. 4002/2011). Παράλληλα, μεταξύ άλλων στον ίδιο νόμο (παρ. 1β, άρθρ.9) προσδιορίζεται το περιεχόμενο της ΚΥΑ που εκδίδεται για τη δημιουργία τους καθορίζοντας τις ειδικές κατηγορίες των έργων, τη γενική διάταξη των κτιρίων μέσω τοπογραφικού διαγράμματος και τους περιβαλλοντικούς όρους του ΣΤΚ ύστερα από τη σχετική διαδικασία που ορίζεται στο Ν. 1650/1986 όπως ισχύει.

Τα ΣΤΚ υπόκεινται στους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης των τουριστικών εγκαταστάσεων του από 20.01.1988 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 61Δ). Ειδικότερα, κατά τις παραγράφους του άρθρου 35 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245Α), ορίζονται τα κάτωθι:

- *«Ο συντελεστής δόμησης είναι ενιαίος για το σύνολο του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,2 και ειδικώς για τα κατοικημένα νησιά, πλην των νήσων Κρήτης, Κέρκυρας, Εύβοιας και Ρόδου, το 0,12. Για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των*

λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, η έκταση στην οποία αναπτύσσεται το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα νοείται ως ενιαίο σύνολο».

- «Το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν των ΤΕΚ ορίζεται σε 70 τ.μ. ανά αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία. Για τις κατασκευές τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών ισχύουν οι όροι δόμησης του ΝΟΚ του Ν. 4067/ 2012 (ΦΕΚ 79Α)».

### **Υφιστάμενη Δόμηση**

Στο ακίνητο προупήρχε η τουριστική μονάδα «Ermioni Club» η οποία είχε κατασκευασθεί την διετία 1969-1971 με δυναμικότητα 450 κλειδιά:

- Κεντρικό κτίριο με 236 δωμάτια διαμονής
- 42 ισόγειοι οικίσκοι των 2 δωματίων
- 8 ισόγειοι οικίσκοι των 4 δωματίων
- 2 ισόγειοι οικίσκοι των 10 δωματίων
- 6 διώροφοι οικίσκοι 24 δωματίων (12 δωμάτια/όροφο)

και το κάτωθι κτιριακό δυναμικό:

- Συνολικό εμβαδόν ισογείων: 10.584,77τμ
- Συνολικό εμβαδόν ορόφων: 6.852,21τμ
- Συνολικό εμβαδόν υπογείων: 3.195,50τμ
- Συνολικό εμβαδόν Η/Χ ισογείων: 1.531,22τμ
- Συνολικό εμβαδόν Η/Χ ορόφων: 593,64τμ
- Συνολικό εμβαδόν κολυμβητικών δεξαμενών: 636,90τμ

Η εν λόγω τουριστική μονάδα κατεδαφίστηκε το έτος 2020 με την υπ' αριθμ. 105646/2020 άδεια κατεδάφισης. Εντός του ακινήτου εντοπίζονται πλέον δύο αντλιοστάσια, ένα στο βόρειο τμήμα του γηπέδου 1 και ένα νοτιοδυτικά του γηπέδου 2, ενώ στο βόρειο τμήμα του γηπέδου βρίσκεται περιτοίχιση. Οι εν λόγω εγκαταστάσεις εξαιρούνται της αδείας κατεδάφισης.

## **4.5 Θεσμοθετημένες/υφιστάμενες χρήσεις γης/δεσμεύσεις στο σύνολο της διαθέσιμης έκτασης**

### **4.5.1 Δασικό Καθεστώς της Διαθέσιμης Έκτασης**

Το δασικό καθεστώς της Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδας κυρώθηκε μερικώς με την υπ' αρ. 416373/2022 (ΦΕΚ 906/Δ/29.11.2022) απόφαση Γενικού Γραμματέα,

με την οποία κυρώθηκαν τμήματα του δασικού χάρτη, όπως θεωρήθηκαν με την υπ' αρ. 359180/17-10-2022 (ΑΔΑ ΨΓΖΡ4653Π8-ΘΧΑ) απόφαση της Διεύθυνσης Δασών και έχουν αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του «Ελληνικού Κτηματολογίου». Όπως φαίνεται στο απόσπασμα που ακολουθεί, **τα υπό μελέτη γήπεδα βρίσκονται σε περιοχές των οποίων το δασικό καθεστώς έχει κυρωθεί και πρόκειται για μη δασικές εκτάσεις** (ΠΑ = Τελεσίδικες πράξεις και αποφάσεις χαρακτηρισμού – μη δασικές και ένα μικρό τμήμα σε ΑΑ = άλλης μορφής / κάλυψης εκτάσεις). Ειδικότερα, στην παρ. 16β του εν λόγω ΦΕΚ αναφέρεται ότι ο δασικός χάρτης καθίσταται οριστικός και έχει πλήρη αποδεικτική ισχύ.

Επιπλέον, συμπληρωματικά στα παραπάνω, **η πλειοψηφία των εκτάσεων του ακινήτου χαρακτηρίζονται τελεσίδικα και από την Διεύθυνση Δασών Αργολίδας, ως αγροτικές** με τις κάτωθι πράξεις:

- Τα γεωτεμάχια 1,2,3 με την υπ. αριθμ. 207310/26.09.2018 (ΑΔΑ ΨΠΚΙΟΡ1Φ-ΧΞΘ) πράξη χαρακτηρισμού και τελεσίδικα με την υπ. αριθμ. 52277/15.03.2019 (ΑΔΑ ΩΡΚΕ0Ρ1Φ-ΚΘΧ).
- Το γεωτεμάχιο 4 με την υπ. αριθ. 12007/23.01.2020 (ΑΔΑ 64ΥΤΟΡ1Φ-7ΩΤ) πράξη χαρακτηρισμού.
- Το γεωτεμάχιο 5 με την υπ. αριθμ. 4233/17.08.2006 πράξη χαρακτηρισμού και τελεσίδικα με την υπ. αριθμ. 6261/16.11.2006.
- Τα γεωτεμάχια 6 και 7 απεικονίζονται ως «άλλης μορφής εκτάσεις μη δασικού χαρακτήρα» στον δασικό χάρτη (κυρωμένο).

Συνεπώς, **τα γεωτεμάχια του ακινήτου δε διέπονται από δεσμεύσεις δασικού καθεστώτος, καθώς οι χαρακτηρισμένες δασικές εκτάσεις εντοπίζονται εκτός των ορίων της εγκατάστασης, στην περιοχή εκβολής του ρέματος, καθώς και βορειοανατολικά και βορειοδυτικά των υπό μελέτη γηπέδων.**

Στα παρακάτω αποσπάσματα αποτυπώνονται τα εξής:

- α. με πράσινο περίγραμμα και πράσινη διαγράμμιση, τα τμήματα που αποτελούν δασικές εν γένει εκτάσεις των παρ. 1, 2, 3, 4 και 5 του άρθρου 3 του ν. 998/1979 όπως ισχύει.

β. με κίτρινο περίγραμμα και κίτρινη διαγράμμιση, τα τμήματα που αποτελούν εκτάσεις που δεν διέπονται από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.

**Εικόνα 15: Δασικό καθεστώς ακινήτου και ευρύτερης περιοχής**



Πηγή: <https://gis.ktimanet.gr/gis/forestfinal>

**Εικόνα 16: Δασικό καθεστώς νοτίου τμήματος του ακινήτου**



**Εικόνα 17: Δασικό καθεστώς μεσαίου τμήματος του ακινήτου**

Πηγή: <https://gis.ktimanet.gr/gis/forestfinal>

**Εικόνα 18: Δασικό καθεστώς βορείου τμήματος του ακινήτου**

Πηγή: <https://gis.ktimanet.gr/gis/forestfinal>

### **Περιοχές NATURA**

Η περιοχή Μελέτης εντοπίζεται εκτός περιοχών του οικολογικού δικτύου Natura 2000. Η κοντινότερη προστατευόμενη περιοχή Natura βρίσκεται σε απόσταση 30,7 / νοτιοδυτικά του ακινήτου (GR2520005 «ΜΟΝΗ ΕΛΟΝΑΣ ΚΑΙ ΧΑΡΑΔΡΑ ΛΕΩΝΙΔΙΟΥ - ΣΠΗΛΑΙΟ ΜΑΝΑ ΚΑΙ ΓΑΛΑΖΙΑ ΛΙΜΝΗ»).

### **Καταφύγια Άγριας Ζωής**

Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης δεν εντοπίζονται θεσμοθετημένες προστατευόμενες περιοχές (περιοχές Natura 2000, υγροβιότοποι, Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ), κ.λ.π.).

#### 4.5.2 Ζώνη Παραλίας

Εντός του ακινήτου εμπίπτει τμήμα της καθορισμένη οριογραμμής αιγιαλού και παραλίας της περιοχής της «Πετροθάλασσας» Ερμιονίδας που πραγματοποιήθηκε με την υπ. αριθ. ΑΒ 288/28.01.1972 (ΦΕΚ 42/Δ/23.02.1972) απόφαση Νομάρχη Αργολίδος. Σύμφωνα με τις μετρήσεις στο Τοπογραφικό Διάγραμμα του HYDROMENT Σύμβουλοι Μηχανικοί Α.Ε - Δημήτριος Χάρδας (Ιούλιος 2023): **η έκταση της ζώνης παραλίας αντιστοιχεί σε 7.545,95 τ.μ..** Η γραμμή της παραλίας υποδηλώνει και το νότιο όριο της ιδιοκτησίας. Για την εκτέλεση των έργων στον αιγιαλό ή στην παραλία τηρείται η διαδικασία που ορίζεται στις διατάξεις του Ν. 2971/2001 (Α' 285), ενώ οι ελάχιστες αποστάσεις των κτιρίων από τη γραμμή αιγιαλού, καθορίζονται ανά χρήση. Συγκεκριμένα, **για κτίρια κατοικίας ορίζεται απόσταση 30 μ. από τον οριοθετημένο αιγιαλό** (άρθρ.1 παρ.5γ του ΠΔ 24/31.05.1985 (Δ' 270)), ενώ για **κτίρια ξενοδοχείων και τουριστικών υποδομών η ελάχιστη απόσταση από τη γραμμή αιγιαλού όπως αυτή ορίζεται από τις ισχύουσες διατάξεις, αντιστοιχεί σε 50μ.** (άρθρ. 8 του ΠΔ 20/28.01.1988 (Δ' 61)). Πλέον των ανωτέρω, σχετικά με την παραχώρηση χρήσης αιγιαλού και παραλίας λαμβάνονται υπόψη τα άρθρα 14 και 14Α του Ν. 3986/2011 (Α' 152) όπως ισχύουν.

#### 4.5.3 Αρχαιολογικές Δεσμεύσεις

Τμήμα του ακινήτου εμπίπτει στην ζώνη προστασίας 200 μέτρων του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου στην «Πετροθάλασσα» Κρανιδίου σύμφωνα με την ΥΑ ΥΠΕΠΕ/ΑΡΧΑΙΟΤ/Α1/Φ04/51348/3456/19.01.79 (ΦΕΚ 223/Β/07.03.1979) «περί χαρακτηρισμού ως αρχαιολογικών χώρων θέσεων της Ερμιονίδας», ενώ απέχει από τον οριοθετημένο αρχαιολογικό χώρο, όπως απεικονίζεται στο συνοδευτικό τοπογραφικό της εν λόγω Υ.Α. απόσταση περίπου είκοσι μέτρων. Η αξιοποίηση του ακινήτου συνεπώς πραγματοποιείται εφαρμόζοντας τις διατάξεις της κείμενης αρχαιολογικής νομοθεσίας, σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους και περιορισμούς που θέτει ο νόμος 4858/2021 (ΦΕΚ 220/Α/19.11.2021) «Κύρωση Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς».

Σύμφωνα, λοιπόν, με το Άρθρο 10 του ανωτέρω νόμου «Για κάθε εργασία απαιτείται έγκριση που χορηγείται με απόφαση του υπουργού πολιτισμού ύστερα από γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου». Αξίζει να αναφερθεί ότι έχει ήδη χορηγηθεί άδεια κατεδάφισης του υφιστάμενου ξενοδοχειακού συγκροτήματος «Club Ermioni» που βρίσκεται εντός της ιδιοκτησίας με το υπ'



αρ.ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΕΦΑΑΡΓ/701516/499808/14610/08.01.2020 βεβαίωση της εφορείας αρχαιοτήτων Αργολίδας. Τέλος, στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου εντοπίζονται οι κάτωθι κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι με τις αντίστοιχες αποστάσεις από αυτό:

- ΖΧ Σαλάντι Διδύμων / ενάλιος αρχαιολογικός χώρος (ΦΕΚ 703B/1999): 12,6χλμ βορειοδυτικά
- Άπάθεια Γαλατά (ΦΕΚ 260B/1994 και ΦΕΚ 153B/2002): 22,9χλμ βορειοανατολικά
- ΑΧ Ιερών Ασκληπιού και Απόλλωνος στην Επίδαυρο (ΦΕΚ 220ΑΑΠ/2012): 27,0χλμ βορειοδυτικά

Συμπληρωματικά, σύμφωνα με τον Αριθμό Πρωτοκόλλου 446275/ΥΠΠΟΑ 20.10.22 και έχοντας υπόψη όλα τα παραπάνω, απο πλευρά Αρχαιολογικής Νομοθεσίας δεν υπάρχει αντίρρηση για τη διάνοιξη δεκαεπτά (17) δειγματοληπτικών γεωτρήσεων συνολικού μήκους 200 (μ) καθώς και εικοσιένα (21) ερευνητικών φρεατίων σε φερόμενες ιδιοκτησίες στη θέση «Πετροθάλασσα» Ερμιόνης, σύμφωνα με όρους όπως αυτοί περιγράφονται στο ως άνω έγγραφο της Εφορείας αρχαιοτήτων Αργολίδας.

#### 4.5.4 Ρέματα

Στο βορειοανατολικό τμήμα της υπό μελέτης έκτασης (μεταξύ των ιδιοκτησιών 2 και 3) εντοπίζεται μη οριοθετημένο ρέμα το οποίο έχει κατεύθυνση από βορειοανατολικά προς νοτιοδυτικά και εκβάλλει στον όρμο Κρανιδίου. Για το εν λόγω ρέμα, εκπονήθηκε μελέτη διευθέτησης και οριοθέτησης σε μήκος 875μ . με αρχή το σημείο εκβολής και πέρας το βορειότερο σημείο του ακινήτου.

**Από την συνολική έκταση εξαιρείται η επιφάνεια του ρέματος που εμπίπτει στην έκταση του ακινήτου, ήτοι 3.722,88 τ.μ.** Σημειώνεται πως, σύμφωνα με τον νέο Νόμο για τον Κτιριοδομικό Κανονισμό 3985/23 και ειδικότερα το **Άρθρ. 6 που αφορά τη δόμηση κοντά σε ρέματα**, στην εν λόγω περίπτωση τηρούνται όλες οι απαραίτητες αποστάσεις (setbacks) από το ρέμα που εντοπίζεται στην ιδιοκτησία.

Σκοπός της μελέτης οριοθέτησης είναι ο προσδιορισμός των γραμμών πλημμύρας του ρέματος για περίοδο επαναφοράς T=50 έτη, η προστασία του ρέματος από ανθρώπινες παρεμβάσεις με την οριοθέτησή του και ο έλεγχος για το εάν οι

παρόχθιες ιδιοκτησίες και χρήσεις γης είναι ασφαλείς από πλημμυρικά φαινόμενα και αν απαιτείται να γίνουν έργα αντιπλημμυρικής προστασίας. Μετά τον προσδιορισμό των γραμμών πλημμύρας του ρέματος στην υφιστάμενη κατάστασή του, προτείνονται έργα διευθέτησης στις θέσεις όπου δημιουργούνται σοβαρά πλημμυρικά φαινόμενα ή όπου η κοίτη του ρέματος έχει αλλοιωθεί από ανθρώπινες παρεμβάσεις (βλ αναλυτικότερα κεφ 7.5).

Το υπό μελέτη ρέμα χωροθετείται στο ΥΔ Ανατολικής Πελοποννήσου (ΥΔ03) και ειδικότερα στη Λεκάνη Απορροής Ρεμάτων Αργολικού Κόλπου (EL0331). Το τμήμα του ρέματος για το οποίο πραγματοποιήθηκε Μελέτη Οριοθέτησης βρίσκεται στο νότιο τμήμα του Δήμου Ερμιονίδας της Π.Ε. Αργολίδας, στην παραλιακή ζώνη του όρμου Κρανιδίου, στη θέση Πετροθάλασσα.

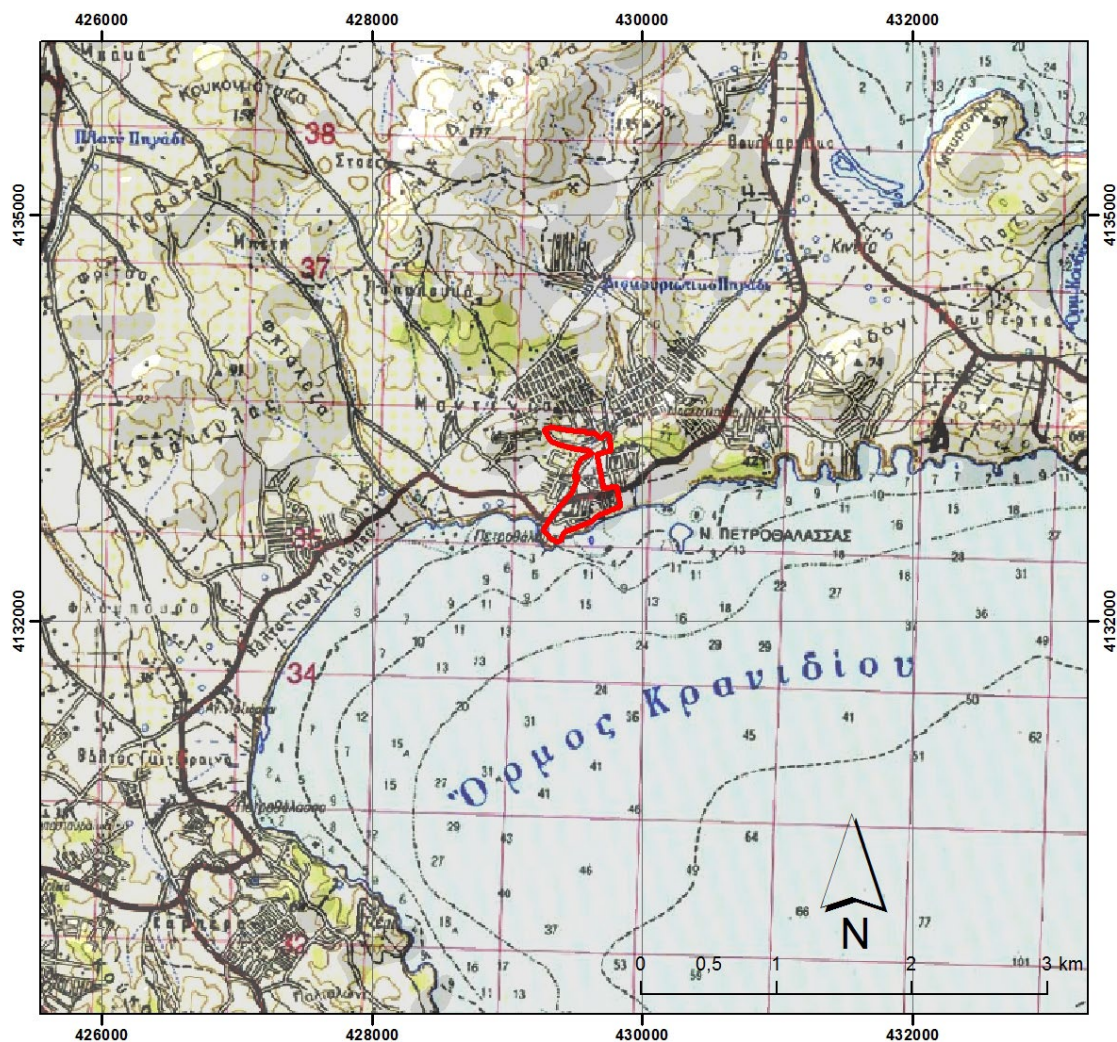
Στην άμεση περιοχή μελέτης του ρέματος δεν υπάρχουν χαρακτηρισμένα επιφανειακά υδατικά συστήματα σύμφωνα με το Σχέδιο Διαχείρισης Λεκανών Απορροής του ΥΔ03 (1η Αναθεώρηση). Ωστόσο εξαίρεση αποτελεί το παράκτιο υδατικό σύστημα «Δίαυλος Ύδρας – Δοκού – Σπετσών (EL0331C0002N)» **στο οποίο εκβάλλει το εν λόγω ρέμα.**

#### **4.6 Γεωμορφολογία - Γεωλογική καταλληλότητα**

Για τη σύνταξη του παρόντος κεφαλαίου χρησιμοποιήθηκε ως εισροή το περιεχόμενο της συνυποβαλλόμενης Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας που εκπονήθηκε από τον γεωλόγο Σ. Σκοβολά.

Η περιοχή μελέτης χωροθετείται στο βόρειο τμήμα του όρμου Κρανιδίου, στην ευρύτερη περιοχή της Πετροθάλασσας. Η ακτογραμμή στην ευρύτερη περιοχή της Πετροθάλασσας έχει γενική διεύθυνση Α-Δ και η μορφολογία χαρακτηρίζεται ως πεδινή, κοντά στην παράκτια ζώνη έως ημιλοφώδης. Περιβάλλεται από το λόφο Σινδόνι (71m) στα ανατολικά και μία σειρά λοφωδών εξάρσεων στα βόρεια που περιλαμβάνουν τις κορυφές Δισκούρια (177m) και Αλωνάκι (135m)

**Εικόνα 19: Τοπογραφικός χάρτης της ευρύτερης περιοχής με σημειωμένη τη θέση της στενής περιοχής μελέτης**



Πηγή : Περιβαλλοντική Έκθεση , ENVISTA Ε.Ε.

Μορφολογικά, η περιοχή χαρακτηρίζεται από ήπιο ανάγλυφο με τα υψηλότερα να εντοπίζονται στα ΒΔ τμήματα και τα χαμηλότερα κατά μήκος της παράκτιας ζώνης. Η στενή περιοχή μελέτης αποτελεί τμήμα της παράκτιας ζώνης όπου τα υψόμετρα δεν υπερβαίνουν τα 50m, με μέσο υψόμετρο στατιστικής κατανομής τα 14,8m. Οι λοφώδεις εξάρσεις της ευρύτερης περιοχής, διαβρώνονται από μία σειρά μικρών ρεμάτων, που διέρχονται εντός του οικοπέδου και καταλήγουν στον Όρμο Κρανιδίου. Οι μορφολογικές κλίσεις της στενής περιοχής μελέτης κυμαίνονται από  $<1^\circ$  έως και τοπικά  $58^\circ$ . Οι χαμηλότερες μορφολογικές κλίσεις εντοπίζονται κυρίως

στο κεντρικό τμήμα της περιοχής μελέτης, ενώ οι υψηλότερες κατά μήκος των παράκτιων πρηνών. Εντός του νότιου τμήματος της στενής περιοχής μελέτης ακανόνιστα τμήματα χαρακτηρίζονται από μορφολογικές κλίσεις που κυμαίνονται από 5° έως και >20°.

Το βόρειο τμήμα του όρμου Κρανιδίου δομείται από αλπικούς και μεταλπικούς σχηματισμούς. Αναφορικά με την **γεωλογική δομή της στενής περιοχής μελέτης**, συμμετέχουν μόνο μεταλπικοί σχηματισμοί, ενώ χαρτογραφήθηκαν επίσης και ανθρωπογενείς αποθέσεις. Η ανάλυση των γεωλογικών σχηματισμών της στενής περιοχής από τους παλαιότερους προς τους νεότερους και τις ανθρωπογενείς αποθέσεις γίνεται συνοπτικά παρακάτω, ενώ αναλύεται περαιτέρω στην επισυναπτόμενη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας.

### **Γεωλογικοί σχηματισμοί**

#### **Ms1**

Ηπειρωτικής και παράκτιας προέλευσης σχηματισμός που μπορεί να διαχωριστεί σε δύο μέλη. Ο σχηματισμός παρουσιάζει μικρές έως ενδιάμεσες κλίσεις προς τα δυτικά και νότια, ενώ κατά θέσεις παραμορφώνεται από μικρού άλματος κανονικά ρήγματα. Το πάχος του σχηματισμού με βάση την επιφανειακή του εξάπλωση εκτιμάται ότι ξεπερνά τα 30m.

#### **Ms2**

Ο σχηματισμός αυτός αποτελεί την προς τα άνω και πλευρική εξέλιξη του σχηματισμού Ms1 καλύπτοντάς τον ασύμφωνα. Το πάχος του σχηματισμού, αν και κυμαινόμενο δεν ξεπερνά τα 15m, με το μεγαλύτερο, να αναμένεται κατά μήκος της παράκτιας ζώνης στο ΝΔ τμήμα της περιοχής, όπου και η επαφή μεταξύ του σχηματισμού Ms1 και Ms2 είναι θεωρητική.

#### **cd**

Παράκτιοι άμμοι. Πρόκειται για ασύνδετες άμμους και χαλίκια κατά μήκος της παράκτιας ζώνης.

#### **mw**

Υλικά καταπτώσεων. Περιλαμβάνει ογκόλιθους του σχηματισμού Ms2 που έχουν συσσωρευτεί στον πόδα των παράκτιων φυσικών πρηνών, λόγω της διάβρωσης του

υποκείμενου χερσαίου συστήματος (Ms1, Ms2) από τη δράση των θαλάσσιων κυμάτων.

### **Ανθρωπογενείς αποθέσεις**

Υλικά εκσκαφών. Πρόκειται για ανθρωπογενείς αποθέσεις που περιλαμβάνουν υλικά εκσκαφών και έχουν δημιουργηθεί κατά τις εργασίες κατεδάφισης και διαμόρφωσης των χώρων που καταλάμβαναν οι παλαιές κτηριακές εγκαταστάσεις. Το πάχος δεν ξεπερνάει το 0,5 m, ενώ τοπικά στο βόρειο τμήμα, σε περιοχές συσσώρευσης τέτοιων υλικών εμφανίζεται μεγαλύτερο.

### **Cncr**

Αποθέσεις τσιμέντου. Πρόκειται για μικρού πάχους αποθέσεις τσιμέντου σε μικρούς μώλους και προβλήτες κατά μήκος της παράκτιας ζώνης.

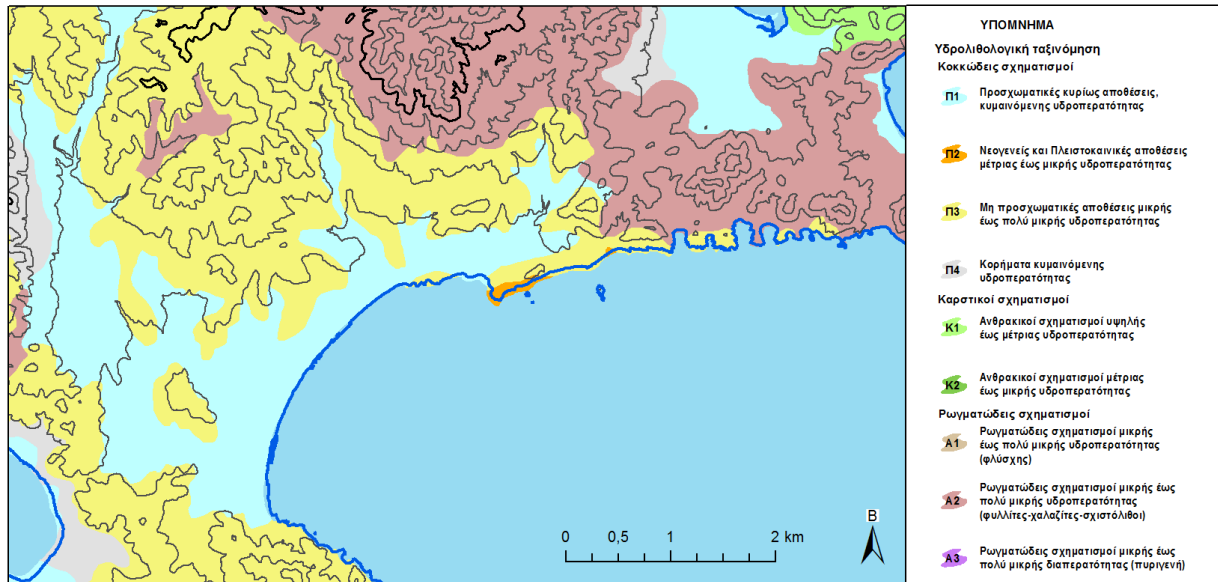
Αναφορικά με την **Τεκτονική δομή της στενής περιοχής μελέτης** κατά τη γεωλογική χαρτογράφηση κατά μήκος των φυσικών πρηνών της παράκτιας ζώνης παρατηρήθηκαν σε διάφορες θέσεις κανονικά ρήγματα μικρού άλματος εντός του σχηματισμού Ms1. Με βάση μετρήσεις των γεωμετρικών και δυναμικών τους χαρακτηριστικών τα ρήγματα που μετρήθηκαν είναι υψηλής κλίσεως (κυμαινόμενης μεταξύ 55°-70°) ενώ η φορά μέγιστης κλίσης τους κυμαίνεται από ΝΔ (220°) έως Δ (264°).

Συμπληρωματικά, κατά μήκος της παράκτιας ζώνης στον τομέα ανάπτυξης των απότομων φυσικών πρηνών παρατηρήθηκε μία **σειρά αστοχιών** που σχετίζονται με ανατροπές και καταπτώσεις ογκολίθων του σχηματισμού Ms2 λόγω της διάβρωσης του σχηματισμού Ms1, ή/και περιστροφικού τύπου κατολισθήσεις του ευδιάβρωτου σχηματισμού Ms1 από τη δράση των κυμάτων. Εκτός από τα φαινόμενα καταπτώσεων βράχων τα πρηνή της παράκτιας ζώνης, λόγω της έλλειψης βλάστησης και σε συνδυασμό με την έντονη διάβρωση από τη δράση των θαλάσσιων κυμάτων, παρουσιάζουν κατά θέσεις μικρής κλίμακας περιστροφικές κατολισθήσεις. Από τα παραπάνω **γίνεται εμφανές ότι κατά τις εργασίες διαμόρφωσης της νέας τουριστικής εγκατάστασης και των συνοδών αυτής έργων και εγκαταστάσεων ειδικά στην περιοχή της παραλίας, είναι επιτακτική ανάγκη η λήψη αντιδιαβρωτικών μέτρων για την προστασία των παράκτιων πρηνών.**

## **4.7 Υδρογεωλογικές συνθήκες**

Για τη σύνταξη του παρόντος κεφαλαίου χρησιμοποιήθηκε ως εισροή το περιεχόμενο της συνυποβαλλόμενης Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας που εκπονήθηκε από τον γεωλόγο Σ. Σκοβολά.

Με βάση το γενικό υδρολιθολογικό χάρτη του υδατικού διαμερίσματος ΥΔ03, το μεγαλύτερο τμήμα του συστήματος Πόρτο Χελίου αντιπροσωπεύεται από κοκκώδη συστήματα γεωλογικών σχηματισμών, στα οποία η κυκλοφορία των υπόγειων υδροφοριών γίνεται μέσω του πρωτογενούς πορώδους. Με βάση τον χάρτη αυτό, που αποτελεί μετατροπή του γεωλογικού χάρτη του ΙΓΜΕ, στη στενή περιοχή μελέτης διακρίθηκαν «μη προσχωματικές αποθέσεις μικρής έως πολύ μικρής υδροπερατότητας» που αντιπροσωπεύουν τον σχηματισμό Ms1 και «αποθέσεις μέτριας έως μικρής υδροπερατότητας» που αντιπροσωπεύουν τον σχηματισμό Ms2.

**Εικόνα 20: Υδρολιθολογικός χάρτης ευρύτερης περιοχής μελέτης**

Πηγή : Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, Σ. Σκοβολάς

Στη στενή περιοχή μελέτης αναμένεται ένας φρεάτιος υδροφόρος ορίζοντας το υψόμετρο του οποίου αναμένεται να είναι συνάρτηση της περατότητας του γεωλογικού σχηματισμού Ms1. Ο υδροφόρος αυτός αναμένεται να είναι υπαλμυρισμένος, ενώ δεν αποκλείονται μικρές υπό πίεση υδροφορίες μέσα στα κροκαλοπαγή cg1.

#### 1.7 4.8 Κατάσταση φυσικού περιβάλλοντος ακινήτου

Στο παρόν υποκεφάλαιο περιγράφεται το καθεστώς περιβαλλοντικής προστασίας σε σχέση με το υπό μελέτη ακίνητο. Ειδικότερα κατά την ανάλυση εξετάστηκε η συσχέτιση της περιοχής μελέτης με τις προστατευόμενες περιοχές του εθνικού συστήματος προστατευόμενων περιοχών όπως παρατίθενται στον ακόλουθο πίνακα:

**Πίνακας 26: Συσχέτιση περιοχών προστασίας με το Ακίνητο**

Είδος Προστατευόμενης Περιοχής	Συσχέτιση με την περιοχή μελέτης
Περιοχές Απόλυτης Προστασίας της Φύσης	Το έργο δεν εμπίπτει εντός περιοχής Απόλυτης Προστασίας της Φύσης, ενώ

	καμία τέτοια περιοχή <b>δεν</b> απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής του.
<b>Περιοχές Προστασίας της Φύσης</b>	<b>Το έργο δεν εμπίπτει εντός Περιοχών Προστασίας της Φύσης.</b> Ως Περιοχές Προστασίας της Φύσης έχει κηρυχθεί η Περιοχή <b>Δήμων Άργους και Μήδειας</b> (ΦΕΚ 396/08.06.1999 /ΖΟΕ), <b>σε μεγάλη απόσταση από έργα.</b>
<b>Ειδικές Ζώνες Διατήρησης (ΕΖΔ)</b>	<b>Το έργο δεν εμπίπτει εντός Ειδικών Ζωνών Διατήρησης (ΕΖΔ),</b> ενώ καμία τέτοια περιοχή δεν απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής του
<b>Ζώνες Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ)</b>	<b>Το έργο δεν εμπίπτει εντός Ζωνών Ειδικής προστασίας (ΖΕΠ).</b> Οι κοντινότερες ΖΕΠ είναι:  <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Natura 2000</b>, GR2520005 «ΜΟΝΗ ΕΛΟΝΑΣ ΚΑΙ ΧΑΡΑΔΡΑ ΛΕΩΝΙΔΙΟΥ - ΣΠΗΛΑΙΟ ΜΑΝΑ ΚΑΙ ΓΑΛΑΖΙΑ ΛΙΜΝΗ: 30,7 / νοτιοδυτικά</li> <li>- <b>Natura 2000</b>, GR2510005 «ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΑΥΣΑΝΙΑ – ΥΠΟΘΑΛΑΣΣΙΑ ΗΦΑΙΣΤΕΙΑ ΜΕΘΑΝΩΝ»: 31,2 / βορειοανατολικά</li> <li>- <b>Natura 2000</b>, GR3000020 «ΝΗΣΙΔΕΣ ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ ΚΟΛΠΟΥ ΚΑΙ ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗ»: 36,2 / βορειοανατολικά</li> </ul>
<b>Καταφύγια Άγριας Ζωής (ΚΑΖ)</b>	<b>Το έργο δεν εμπίπτει εντός κάποιου Καταφυγίου Άγριας Ζωής (ΚΑΖ).</b> Τα κοντινότερα ΚΑΖ είναι:  <ul style="list-style-type: none"> <li>- ΚΑΖ «Πρ. Ηλίας, Κάμπος, Αυλώνα, Μικρό και Μεγάλο Ασπροβούνι,</li> </ul>



	<p>Λουτρό, Θωμά, Παπούλια, Μαυροβούνι, Αγ. Ιωάννης, Καταφύκι, Κασιδιάρη και Κάμπος» (ΦΕΚ920B/2003): 4,8χλμ βόρεια</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ΚΑΖ «Διδύμων, Καρναζείκων, Ιρίων» (ΦΕΚ600B/1976): 16,χλμ βορειοδυτικά</li> <li>- ΚΑΖ «Προφήτης Ηλίας - Κυνόρτιο Όρος» (ΦΕΚ920B/2003): 27,8χλμ βορειοδυτικά</li> </ul>
<b>Προστατευόμενα τοπία και στοιχεία του τοπίου</b>	<b>Το έργο δεν εμπίπτει εντός Προστατευόμενων τοπίων</b> , ενώ καμία τέτοια περιοχή <b>δεν</b> απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωρομέτρησής του.
<b>Υγρότοποι της Συνθήκης Ramsar</b>	<b>Το έργο δεν εμπίπτει εντός υγροτόπων της Σύμβασης Ramsar</b> , ενώ καμία τέτοια περιοχή <b>δεν</b> απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής του.
<b>Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους</b>	<b>Το έργο <u>δεν</u> εμπίπτει εντός ορίων Τοπίων Ιδιαίτερων Φυσικού Κάλλους. Και οι τρεις περιοχές βρίσκονται βορειοδυτικά της επένδυσης σε μεγάλη απόσταση από αυτή.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ΑΤ1011093 - Ακροναυπλία και Παλαμίδι</li> <li>- ΑΤ1011094 - Ανώνυμος Λόφος Δυτικά της Ασίνη</li> <li>- ΑΤ1012001 - Νέα Επίδαυρο</li> </ul>

Συμπερασματικά, από τις περιοχές που εξετάσθηκαν, προκύπτει πως το υπό μελέτη ακίνητο **δεν εμπίπτει** σε περιοχές Προστασίας και απόλυτης Προστασίας της Φύσης, καθώς ούτε σε Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους, περιοχές NATURA και Καταφυγία Άγριας Ζωής. Επιπλέον, στην άμεση και ευρύτερη περιοχή μελέτης δεν υπάρχουν

Εθνικά Πάρκα, Εθνικοί Δρυμοί, Υγρότοποι Ραμσάρ, Βιότοποι Corine, ή άλλες περιοχές υπό καθεστώς προστασίας.

#### 4.9 Υφιστάμενα βασικά έργα και δίκτυα υποδομής

Η περιοχή μελέτης τροφοδοτείται από το Υπόγειο Υδατικό Σύστημα Πορτοχελίου (EL030080) το οποίο καταλαμβάνει το νοτιοδυτικό τμήμα της Ερμιονίδας και έχει έκταση 83,5km<sup>2</sup>.

Ο Δήμος Ερμιονίδας υδροδοτείται από γεωτρήσεις. Η ΔΕ Ερμιόνης υδρεύεται από 15 υδρογεωτρήσεις εκ των οποίων 4 βρίσκονται στο ΔΔ Ερμιόνης , 3 στο ΔΔ Ηλιοκάστρου και 8 στο ΔΔ Θερμησίας. Το νερό από τις υδρογεωτρήσεις του ΔΔ Ερμιόνης συγκεντρώνεται στη Δεξαμενή - «Αγ Ερμιόνη» και κατόπιν επεξεργασίας διοχετεύεται στο δίκτυο «Ερμιόνης». **Η περιοχή του ακινήτου δεν εξυπηρετείται από το δίκτυο. Η εγκαταστάσεις θα εξυπηρετηθούν αποκλειστικά από τη προβλεπόμενη μονάδα αφαλάτωσης.**

Όσον αφορά στην ηλεκτροδότηση, ο Δήμος Ερμιονίδας ηλεκτροδοτείται κυρίως από ρεύμα που παράγεται στο εργοστάσιο της Μεγαλόπολης και μεταφέρεται μέσω του δικτύου της ΔΕΔΗΕ. Επίσης στην Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας παράγεται ηλεκτρική ενέργεια από ΑΠΕ. Στην άμεση περιοχή ακινήτου υπάρχει διερχόμενο δίκτυο μέσης τάσης της ΔΕΔΗΕ., με το οποίο θα συνδεθεί το δίκτυο της εγκατάστασης.

Όσον αφορά στο αποχετευτικό δίκτυο, τόσο στο Κρανίδι όσο και στην Ερμιόνη λειτουργούν εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού, που εξυπηρετούν κατά κύριο λόγο τους αντίστοιχους οικισμούς. Οι υπόλοιπες περιοχές εξυπηρετούνται με βόθρους, τα λύματα των οποίων οδηγούνται για επεξεργασία στο εργοστάσιο βιολογικού καθαρισμού της Δημοτικής Κοινότητας που εντάσσονται. **Η περιοχή του ακινήτου δεν εξυπηρετείται από αποχετευτικό δίκτυο. Η επένδυση θα συμπεριλαμβάνει Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων και το επεξεργασμένο νερό θα χρησιμοποιηθεί για τις ανάγκες άρδευσης.**

## 5 Κατευθύνσεις και ρυθμίσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού

### 5.1 Υπερκείμενα επίπεδα χωροταξικού σχεδιασμού

Ο χωρικός σχεδιασμός της χώρας ασκείται σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο και διακρίνεται ανάλογα με το χαρακτήρα του σε χωροταξικό και πολεοδομικό. Ο χωροταξικός (στρατηγικός) σχεδιασμός «εκπονείται σε εθνική ή περιφερειακή κλίμακα, με τη μορφή πλαισίων, με τα οποία τίθενται οι μεσοπρόθεσμοι ή και μακροπρόθεσμοι στόχοι της ανάπτυξης και οργάνωσης του χερσαίου και θαλάσσιου χώρου. Στο ίδιο πλαίσιο τίθενται και οι κατευθύνσεις και οι αναγκαίες, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις, για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών άσκησης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και των προστατευόμενων περιοχών» (Ν. 4447/2016, Άρθρ. 1, όπως ισχύει). Στο εθνικό επίπεδο υπάγονται το Γενικό και τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια (Γ-ΕΧΠ), ενώ στο περιφερειακό επίπεδο υπάγονται τα Περιφερειακά και Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια (Π-ΘΧΠ). Το σύνολο αυτών των πλαισίων καθορίζει τις γενικές κατευθύνσεις σχεδιασμού οι οποίες εξειδικεύονται στην τοπική κλίμακα μέσω του πολεοδομικού σχεδιασμού με τον οποίο «τίθενται, μέσω σχεδίων, κανόνες και όροι για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους στον αστικό χώρο και την ύπαιθρο» (Ν. 4759/2020, Άρθρ. 1, όπως ισχύει).

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

#### 5.1.1 Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης-ΓΠΧΣΑΑ (ΦΕΚ 128/Α/03.07.08), δυνάμει του άρθρου 12 παρ. 3 του Ν.4447/2016 (ΦΕΚ 241/Α), επέχει θέση Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής μέχρι την έγκρισή της. Το ΓΠΧΣΑΑ, συνιστώντας τη βάση αναφοράς για το συντονισμό και την εναρμόνιση επί μέρους πολιτικών, προγραμμάτων και επενδυτικών σχεδίων με χωρικές επιπτώσεις, περιλαμβάνει στόχους, στρατηγικές κατευθύνσεις και προτάσεις που

αφορούν ως επί το πλείστον την χωρική ανάπτυξη και οργάνωση του εθνικού χώρου αλλά και την χωρική διάρθρωση, εξειδίκευση και συμπληρωματικότητα των επιμέρους παραγωγικών τομέων.



**Χάρτης 5: Πύλες - Πόλοι και Άξονες Ανάπτυξης**

**ΥΠΟΜΝΗΜΑ**

<p><b>ΠΟΛΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Μητροπόλεις</li> <li> Πρωτεύοντες εθνικοί πόλοι</li> <li> Δευτερεύοντες εθνικοί πόλοι</li> <li> Λοιποί εθνικοί πόλοι</li> </ul> <p><b>ΙΕΡΑΡΧΙΑ ΑΣΤΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΥΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥΣ 2001</b></p>	<p><b>ΑΞΟΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Κύριοι χερσαίοι άξονες ανάπτυξης</li> <li> Θαλάσσιοι άξονες σύνδεσης</li> </ul> <p><b>ΠΟΛΥΠΟΛΙΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ ΝΗΣΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΠΛΕΓΜΑ ΒΟΡΕΙΟΥ ΚΑΙ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Περιοχή νησιωτικού πολυπολικού συμπλέγματος</li> <li> Κύριες αναπτυξιακές ενότητες</li> <li> Εξωτερ.: κύριες λειτουργικές συνδέσεις με ηπειρωτική χώρα &amp; Κρήτη.</li> </ul>
---	---

\*Πηγή: ΕΣΥΕ - Απογραφή 2001

Πηγή: ΓΠΧΣΑΑ, Άρθρο 5

Εν συνεχεία, σε ό,τι αφορά την περιοχή μελέτης και την προτεινόμενη επένδυση, οι κατευθύνσεις του ΓΠΧΣΑΑ, σε συμφωνία με τον υπερκείμενο σχεδιασμό, εντοπίζονται κατά κύριο λόγο στις διατάξεις που αναφέρονται στον παράκτιο χώρο και στον τουρισμό. Πιο συγκεκριμένα, όσο αναφορά τον **τουρισμό**, βασικό στόχο αποτελεί η αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων κάθε περιοχής, ο εμπλουτισμός του τουριστικού προϊόντος και η ανάπτυξη νέων και επιλεγμένων ειδικών μορφών με ηπιότερα κατά κύριο λόγο χαρακτηριστικά λόγω του βαθμού ωρίμανσης του τουριστικού προϊόντος στη χώρα και του διεθνούς ανταγωνισμού. Ταυτοχρόνως, προτεραιότητα αποτελεί και η επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, με παράλληλη μέριμνα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση ενώ και η προστασία και η βιωσιμότητα των πόρων. Προκειμένου να επιτευχθούν οι ανωτέρω στόχοι, προτείνεται η αναβάθμιση της εικόνας των τουριστικών προορισμών και η αναγνωσιμότητά τους, η αποκατάσταση του δομημένου χώρου κ.α.. Επιπρόσθετα, προωθείται η ενίσχυση της σχέσης των τουριστικών κέντρων και των ανεπτυγμένων παράκτιων περιοχών, προκειμένου να εμπλουτιστεί η υφιστάμενη τουριστική προσφορά με νέα τουριστικά προϊόντα και να καταστούν βιώσιμες οι νέες μορφές τουρισμού. Τέλος, βασική κατεύθυνση του πλαισίου αποτελεί ο **περιορισμός της διάσπαρτης δόμησης των τουριστικών εγκαταστάσεων στις εκτός σχεδίου περιοχές**.

Όσον αφορά στον **παράκτιο** χώρο προωθείται η βιώσιμη διαχείριση των φυσικών πόρων, τόσο του θαλάσσιου όσο και του χερσαίου τμήματος της παράκτιας ζώνης, η στήριξη εναλλακτικών και ήπιων μορφών ανάπτυξης, η αναβάθμιση των υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων και η καθιέρωση υψηλότερων προδιαγραφών για τις νεότερες.

Από τα παραπάνω, γίνεται αντιληπτό ότι **ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στον τομέα του τουρισμού ο οποίος συνιστά σημαντικό κλάδο οικονομικής δραστηριότητας** και ο οποίος μάλιστα προκαλεί αυξημένες απαιτήσεις σε κατανάλωση γης και υποδομές αλλά και έντονες περιβαλλοντικές πιέσεις. **Ο εμπλουτισμός και η ποιοτική αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος μέσω της ανάπτυξης ειδικών μορφών τουρισμού, η περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος, η διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας και των αποτελεσμάτων της σε νέες περιοχές και σε «οργανωμένους υποδοχείς»,** καθώς και η δημιουργία σταθερού πλαισίου κανόνων για τη χωροθέτηση της τουριστικής δραστηριότητας με τρόπο

που να αποφεύγονται οι συγκρούσεις χρήσεων γης αλλά και η υποβάθμιση των φυσικών πόρων συνιστούν βασικές προτεραιότητες.

**Οι ανωτέρω βασικές στρατηγικές επιλογές του ΓΠΧΣΑΑ είναι απολύτως συμβατές με την προτεινόμενη οργανωμένη τουριστική ανάπτυξη**, η οποία δύναται να αποτελέσει μοχλό αειφορικής ανάπτυξης για την ευρύτερη περιοχή της Πετροθάλασσας Ερμιόνης, αλλά και να συμβάλλει σε δράσεις βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης υψηλότερων προδιαγραφών.

#### 5.1.2 Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (ΦΕΚ 3155 Β'/12.12.2013)

*Σημ. Έχει ακυρωθεί για τυπικούς λόγους από το ΣΤΕ<sup>8</sup>, ωστόσο λαμβάνεται υπόψη καθώς από το εγκεκριμένο Περιφερειακό Πλαίσιο Πελοποννήσου του 2003 έχει παρέλθει 20ετία και είναι προγενέστερο των ΕΠΧΣΑΑ του Τουρισμού με αποτέλεσμα να μην καλύπτονται σε μεγάλο βαθμό οι κατευθύνσεις που αφορούν την δραστηριότητα του τουρισμού. Επιπλέον, αναλύεται καθώς περιλαμβάνει σημαντικές κατευθύνσεις για την ανάπτυξη του τουρισμού.*

Το ΕΠΧΣΑΑ για τον Τουρισμό εξειδικεύει και συμπληρώνει τις κατευθύνσεις του ΓΠΧΣΑΑ για το συγκεκριμένο κλάδο. Βασική επιδίωξή του είναι η παροχή κατευθύνσεων προς τα υποκείμενα σχέδια για την ισόρροπη και αειφορική τουριστική ανάπτυξη, τη βελτίωση της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας του τουρισμού, την προσέλκυση επενδύσεων και τον συντονισμό αναπτυξιακών και χωρικών προγραμμάτων (Άρθ. 1). Για την επίτευξη των παραπάνω, καθορίζεται μια σειρά επιμέρους χωρικών και αναπτυξιακών στόχων και μέτρων που μεταξύ άλλων αναφέρονται στην ορθολογική χωρική οργάνωση του τουρισμού σε ομάδες περιοχών του εθνικού χώρου, στη διεύρυνση και βελτίωση του προσφερόμενου προϊόντος, στην προστασία, αναβάθμιση και αξιοποίηση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος.

Σύμφωνα με το ΕΠΧΣΑΑΤ, ο εθνικός χώρος διαιρείται σε κατηγορίες αναλόγως α. της έντασης και του είδους της τουριστικής ανάπτυξης, β. των γεωμορφολογικών

<sup>8</sup> Το ΕΠΧΣΑΑΤ (2013) καταργήθηκε με την απόφαση 3632/2015 του ΣτΕ. Ελλείψει έγκυρου ΕΠΧΣΑΑΤ, η τουριστική ανάπτυξη της χώρας συνεχίζεται, βάσει των διατάξεων των υφιστάμενων Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαίσίων.

χαρακτηριστικών, και γ. της ευαισθησίας των πόρων, και για καθεμία από τις ομάδες που προκύπτουν, ορίζονται κατά προτεραιότητα στρατηγικές κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης των περιοχών. Βάσει αυτών των κριτηρίων η Δημοτική Κοινότητα Ερμιόνης ανήκει στις **Αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές (Α1)**, για τις οποίες προβλέπονται μία σειρά μέτρων που σχετίζονται με την **χωρική ανάπτυξη**, την **ενίσχυση της τοπικής/περιφερειακής οικονομίας**, την **περιβαλλοντική προστασία**, την **ανάδειξη της ταυτότητας της περιοχής**. Για την κατηγορία αυτή, οι **βασικότερες προβλέψεις** που αφορούν και την προτεινόμενη επένδυση σχετίζονται με:

α. Την ανάδειξη στοιχείων ταυτότητας της περιοχής με στόχο την διαφοροποίηση του τουριστικού χαρακτήρα της περιοχής

**β. Την ανάπτυξη ειδικών τουριστικών υποδομών και εγκαταστάσεων με στόχο την διεύρυνση του τουριστικού προϊόντος,**

γ. Την ανάληψη δράσεων αποφόρτισης και προστασίας των φυσικών και ανθρωπογενών πόρων που δέχονται υψηλές πιέσεις, ιδίως με την εφαρμογή ολοκληρωμένων πρακτικών διαχείρισης των υδατικών πόρων και των υγρών και στερεών αποβλήτων και την προώθηση μέτρων εξοικονόμησης ενέργειας και βελτίωσης της ενεργειακής αποδοτικότητας των εγκαταστάσεων (προώθηση ΑΠΕ, βιοκλιματικών μεθόδων σχεδιασμού κ.ά.).

δ. Την προστασία, αποκατάσταση και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, με την αναγνώριση και συνδυασμένη προβολή των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε περιοχής.

**ζ. Την παροχή κινήτρων για εκσυγχρονισμό υφιστάμενων τουριστικών μονάδων με παράλληλη αναβάθμιση σε τύπους και κατηγορίες καταλυμάτων (4 και 5 αστέρια) ή επέκταση αυτών και συμπληρώσεις με ειδικές τουριστικές υποδομές**

ια. Την αναβάθμιση και μετατροπή υφισταμένων ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα.

**ιβ. Τις ολοκληρωμένες πολιτικές τουριστικής ανάπτυξης μέσω οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων και σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων έναντι της σημειακής χωροθέτησης τουριστικών καταλυμάτων.**

Συνεπώς, οι κατευθύνσεις του ΕΠΧΣΑΑΤ, σε συμφωνία και εξειδικεύοντας τα όσα προβλέπονται από το ΓΠΧΣΑΑ για την οργάνωση και ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας, για την κατηγορία περιοχών στις οποίες εντάσσεται η Δημοτική Κοινότητα Ερμιονίδας, υιοθετούνται πλήρως από το προτεινόμενο επενδυτικό σχέδιο.



Πηγή : ΕΠΧΣΑΑΤ 2013

***Δεδομένου ότι οι διατάξεις του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον τουρισμό δεν τυγχάνουν εφαρμογής<sup>9</sup>, στην***

<sup>9</sup> Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 519/2017 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, η οποία εκδόθηκε στο πλαίσιο αίτησης για την ακύρωση της αρχικής υπ' αριθμ. 24208/4.6.2009 απόφασης (Έγκριση ΕΠΧΣΑΑ, 2009), έγινε δεκτό ότι μετά την ακύρωση της υπ' αριθμ. 67659/9.12.2013 απόφασης (Έγκριση ΕΠΧΣΑΑ, 2013) δεν αναβιώνει η ισχύς της προγενέστερης υπ' αριθμ. 24208/4.6.2009 απόφασης.



παρούσα ανάλυση λήφθηκε υπόψη και το Παραδοτέο του Σχεδίου Εισηγητικής Έκθεσης και Σχεδίου ΚΥΑ του νέου Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό (Μάιος 2022).

Σύμφωνα με το άρθρο 1 του παραπάνω, σκοπό του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό αποτελεί ο καθορισμός μεσοπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων στόχων και στρατηγικών κατευθύνσεων σε Εθνικό επίπεδο για τη χωρική διάρθρωση του τομέα του τουρισμού, με όρους οικονομικής, περιβαλλοντικής και κοινωνικής βιωσιμότητας. Για την επίτευξη των παραπάνω, καθορίζεται μια σειρά επιμέρους χωρικών και αναπτυξιακών στόχων και μέτρων που μεταξύ άλλων αναφέρονται στην ορθολογική χωρική οργάνωση του τουρισμού σε ομάδες περιοχών του εθνικού χώρου, στη διεύρυνση και βελτίωση του προσφερόμενου προϊόντος, στην προστασία, αναβάθμιση και αξιοποίηση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος.

Σύμφωνα με το Παραδοτέο του Β' Σταδίου (2<sup>η</sup> φάση) του Σχεδίου Εισηγητικής Έκθεσης και Σχεδίου ΚΥΑ του νέου Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό (Μάιος 2022), ο Εθνικός χώρος κατηγοριοποιείται υπό τρεις οπτικές γωνίες: α. **Τη χωρική διάρθρωση της έντασης του τουριστικού φαινομένου από την άποψη του βασικού δείκτη «κλίνες» τουριστικών καταλυμάτων, β. Τη διαφοροποίηση του Εθνικού χώρου βάση ειδικών γεωγραφικών χαρακτηριστικών και γ. Τη χωροθέτηση ειδικών μορφών τουρισμού και τουριστικών υποδομών.** Οι περιοχές στις οποίες κατηγοριοποιείται ο Εθνικός χώρος με βάση τη χωρική διάρθρωση των τουριστικών καταλυμάτων είναι οι εξής:

(Α) Περιοχές ελέγχου

(Β) Αναπτυγμένες περιοχές

**(Γ) Αναπτυσσόμενες περιοχές**

(Δ) Περιοχές ενίσχυσης

(Ε) Περιοχές επιλεκτικής υψηλής ενίσχυσης

Σύμφωνα με τα παραπάνω και σύμφωνα με τον Χάρτη του Παραδοτέου Σταδίου της Εισηγητικής Έκθεσης, η περιοχή της Ερμιόνης εμπίπτει στις **Αναπτυσσόμενες περιοχές**. Όσο αναφορά την κατηγορία αυτή δίνονται οι εξής **κατευθύνσεις** και **ρυθμίσεις** :

**Κατευθύνσεις :**

1. **Παροχή κινήτρων για εκσυγχρονισμό υφιστάμενων τουριστικών καταλυμάτων** (κύριων και μη κύριων) με αναβάθμιση σε υψηλότερη κατηγορία (3, 4 ή 5 αστέρων/κλειδιών) ή και επέκταση αυτών και συμπληρώσεις με ειδικές τουριστικές υποδομές.
2. **Παροχή κινήτρων για την ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού και ειδικών τουριστικών υποδομών.**
3. **Παροχή κινήτρων για τη μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες.**
4. **Αναβάθμιση και μετατροπή υφισταμένων ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε ΟΜΑΤ<sup>10</sup>.**
5. **Αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων οικισμών** που παρουσιάζουν αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, με τη μετατροπή κτιρίων σε καταλύματα ή και με νέες μεγαλύτερου μεγέθους επενδύσεις με κίνητρα είτε προς τους σημερινούς ιδιοκτήτες είτε προς ενδιαφερόμενους επενδυτές.
6. Προσδιορισμός και υποστήριξη "δικτύων τουριστικών προορισμών".
7. Εκπόνηση Σχεδίων Branding και Place Marketing.
8. Κάλυψη κατά προτεραιότητα των Δημοτικών Ενοτήτων αυτής της κατηγορίας με σχέδια του πρώτου επιπέδου του πολεοδομικού σχεδιασμού.
9. Εκπόνηση Σχεδίων Διαχείρισης Τουριστικών Προορισμών.
10. **Καθορισμό χρήσεων γης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου, στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές** (παρ. 1, άρθρο 32 του ν.4759/2020), περιορισμός της δημιουργίας νέων εγκαταστάσεων/χρήσεων μη συμβατών με την τουριστική δραστηριότητα (ιδίως βιομηχανικές/βιοτεχνικές εγκαταστάσεις, εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου, κτίρια και γήπεδα αποθήκευσης, κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις).
11. Θέσπιση δυνατότητας χαρακτηρισμού, τμημάτων των περιοχών της παρούσας κατηγορίας ως **Περιοχών Ενεργητικής Παρέμβασης και Ανάπλασης με προσδιορισμό μέτρων για την αναβάθμιση ή και την ανάπτυξη του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος.**
12. Εκπόνηση και εφαρμογή Σχεδίων Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ).
13. **Ενίσχυση των υποδομών που υποστηρίζουν την οργάνωση των**

---

<sup>10</sup> Οργανωμένες μορφές ανάπτυξης τουρισμού και συμπληρωματικών δραστηριοτήτων

**προορισμών** (μεταφορικών, ψηφιακών, λοιπών τεχνικών, περιβαλλοντικών, υγείας).

#### **14. Εκπόνηση μελετών εκτίμησης τουριστικής φέρουσας ικανότητας.**

##### **Ρυθμίσεις:**

Περιορισμός της κατασκευής νέων καταλυμάτων σε **κατηγορίες 3, 4 και 5 αστέρων**. Υιοθέτηση της ρύθμισης αυτής και στην περίπτωση επέκτασης υφιστάμενου καταλύματος.

Καταλήγοντας, οι κατευθύνσεις και ρυθμίσεις του Παραδοτέου Σχεδίου Εισηγητικής Έκθεσης και Σχεδίου ΚΥΑ του νέου Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό, σε συμφωνία με όσα προβλέπονται από το ΓΠΧΣΑΑ για την οργάνωση και ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας και ειδικότερα για την κατηγορία στην οποία εντάσσεται και η περιοχή της Ερμιόνης, εστιάζουν μεταξύ άλλων στην ολοκληρωμένη και οργανωμένη ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας, στη βελτίωση και τον εκσυγχρονισμό του κλάδου καθώς και στην περιβαλλοντική αναβάθμιση και προστασία η οποία πρέπει να διασφαλίζεται τόσο κατά τον σχεδιασμό όσο και κατά την άσκηση της τουριστικής δραστηριότητας.

##### **5.1.2 Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Υδατοκαλλιεργειών (ΦΕΚ 2505 Β'/04.11.2011)**

*Αξίζει να αναφερθεί ότι με την ΑΠ: ΥΠΕΝ/ Δ. ΧΩΡΣ/48896/1202/ 03/05/2023 Προκηρύχθηκε η Μελέτη «Αξιολόγηση και Αναθεώρηση του ΕΧΠ για τις Υδατοκαλλιέργειες».*

Σκοπό του Ειδικού Πλαισίου Υδατοκαλλιεργειών (ΦΕΚ 2505 Β'/04.11.2011) αποτελεί η παροχή κατευθύνσεων, κανόνων και κριτηρίων για τη χωρική διάρθρωση, οργάνωση και ανάπτυξη του κλάδου στον Ελληνικό χώρο και των αναγκαίων προς αυτό υποδομών, στοχεύοντας στη διασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος και της ανταγωνιστικότητας του κλάδου.

Για το λόγο αυτό, παρέχει κατευθύνσεις για το εθνικό πρότυπο χωροταξικής οργάνωσης της υδατοκαλλιεργητικής δραστηριότητας με εξειδίκευση ανά τύπο καλλιέργειας, όσο και κατευθύνσεις για το καθεστώς και τους όρους χωροθέτησης υποδοχέων και μονάδων του τομέα, κριτήρια και συμβατότητες χωροθέτησης τόσο των υποδοχέων όσο και των μεμονωμένων μονάδων σε σχέση με τα χαρακτηριστικά του φυσικού και του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και κατευθύνσεις για τον υποκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό.

Πιο συγκεκριμένα, αναφορικά με τη Χωροθέτηση μονάδων θαλάσσιες υδατοκαλλιέργειας, αυτές αναπτύσσονται σε επιλεγμένες ευρύτερες θαλάσσιες

περιοχές, οι οποίες κρίνονται κατάλληλες για τη χωροθέτηση υδατοκαλλιεργητικών μονάδων (ΠΑΥ). Μέσα στις ΠΑΥ προσδιορίζονται ζώνες, είτε οργανωμένες με φορέα διαχείρισης (ΠΟΑΥ), είτε με μορφή άτυπων συγκεντρώσεων (ΠΑΣΜ). Μεμονωμένες χωροθετήσεις εντός ΠΑΥ είναι δυνατές σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς που τίθενται παρακάτω:

Σύμφωνα με το άρθρο 7: Κριτήρια και συμβατότητες χωροθέτησης μονάδων και υποδοχέων υδατοκαλλιέργειας.

1. Κριτήρια Χωροθέτησης Α) Πλωτών εγκαταστάσεων μονάδων θαλάσσιας υδατοκαλλιέργειας

Η χωροθέτηση πλωτών μονάδων γίνεται με βάση τη φέρουσα ικανότητα της περιοχής εγκατάστασής τους, που προσδιορίζεται από παραμέτρους όπως:

ι) Γενικά Κριτήρια Τα όρια της μισθωμένης θαλάσσιας έκτασης εγκατάστασης των μονάδων, είτε πρόκειται για τις μονάδες των Π.Ο.Α.Υ. και των άτυπων συγκεντρώσεων (Π.Α.Σ.Μ.), είτε για μεμονωμένες μονάδες είναι σκόπιμο να απέχουν:

**Χίλια (1.000) μέτρα τουλάχιστον από λειτουργούσα τουριστική μονάδα** ή εγκατάσταση και από υφιστάμενες οικιστικές αναπτύξεις και / ή προγραμματιζόμενες με βάση εγκεκριμένα ή υπό εκπόνηση (Β.1 σταδίου της σχετικής μελέτης) ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ και πεντακόσια (500) μέτρα, εφόσον δεν υπάρχει οπτική επαφή. Σε περίπτωση χωροθέτησης μονάδων ή ζωνών υδατοκαλλιέργειών σε κλειστούς κόλπους ή στενούς θαλάσσιους δίαυλους, οι εγκαταστάσεις των μονάδων θα πρέπει να απέχουν 1.500 μ. από νομίμως υφιστάμενους οικισμούς ή οικιστικές περιοχές προβλεπόμενες από εγκεκριμένα ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ. ....

Χίλια (1.000) μέτρα τουλάχιστον από λιμενικές εγκαταστάσεις διακίνησης πετρελαιοειδών ή βιομηχανικών 36574 ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ) μονάδων που εγκυμονούν σοβαρούς κινδύνους θαλάσσιας ρύπανσης.

**Πεντακόσια (500) μέτρα τουλάχιστον από καταδυτικά πάρκα του Ν. 3409/2005 (με εξαίρεση της συνδυασμένης χωροθέτησης) και παραλίες κολύμβησης που βρίσκονται σε άμεση γειτνίαση με τουριστικές εγκαταστάσεις ή οικιστικές περιοχές. Οι ανωτέρω περιορισμοί θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη και αμφίδρομα κατά την εγκατάσταση των προαναφερόμενων δραστηριοτήτων εγγύς μονάδων υδατοκαλλιέργειας. ....**

....Η χωροθέτηση νέων μονάδων θαλάσσιας υδατοκαλλιέργειας πρέπει να αποφεύγεται στις περιοχές που χαρακτηρίζονται ως ανεπτυγμένες τουριστικά ή παρουσιάζουν μεγάλο ενδιαφέρον για την ανάπτυξη θαλάσσιου τουρισμού. Στις περιπτώσεις μονάδων και ζωνών οστρακοκαλλιέργειας οι ανωτέρω αποστάσεις

περιορίζονται κατά 50%. Όλες οι ανωτέρω αποστάσεις μετρούνται σε ευθεία, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά στο παρόν.

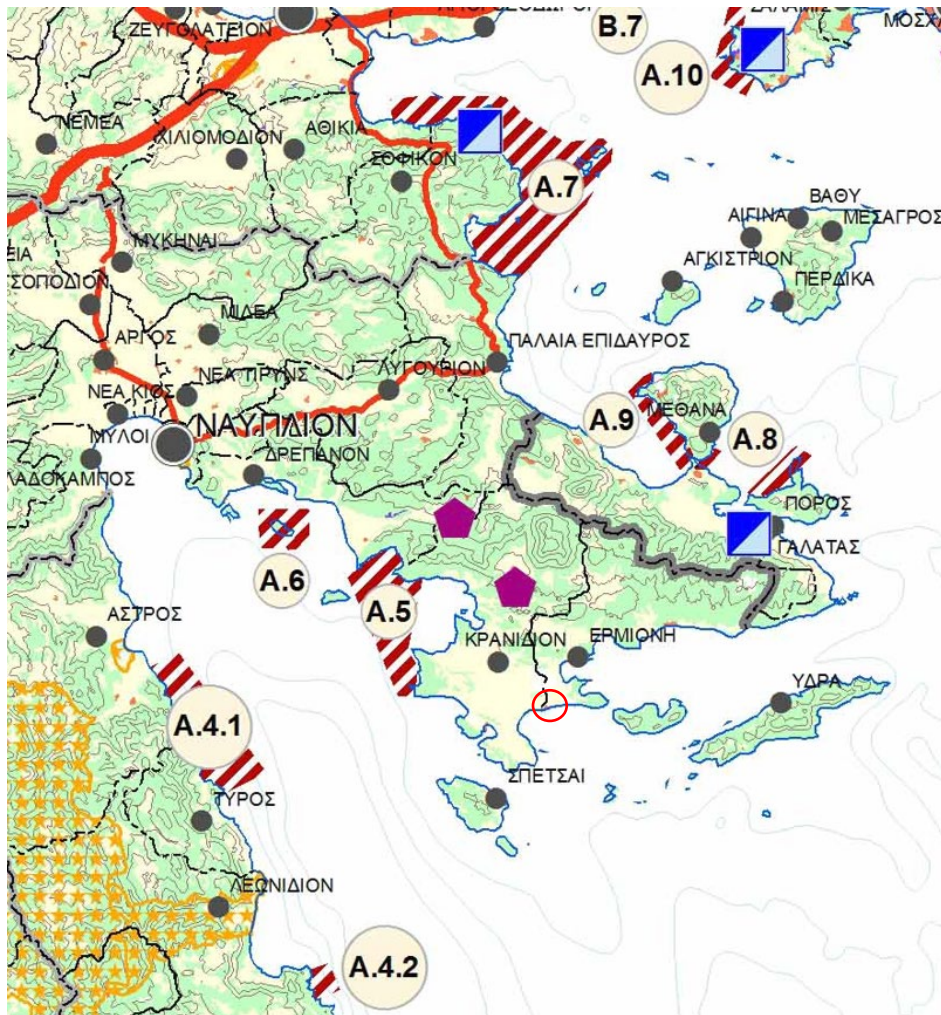
Όσο αναφορά την εν λόγω Επένδυση, **εντός ιδιοκτησίας ή πλησίον αυτής δεν εμπίπτει καμία Υδατοκαλλιεργητική δραστηριότητα, καθώς η κοντινότερη σε απόσταση από τη θέση του ακινήτου βρίσκεται 14 χιλιόμετρα μακριά** (βλ παρακάτω εικόνα, Α.5).

Σχετικά με τις Περιοχές Άτυπης Συγκέντρωσης Μονάδων (ΠΑΣΜ) για την μεταβατική περίοδο με βάση τις προτεινόμενες Π..Ο.Α.Υ (από μελέτες στα πλαίσια του ΕΠ Αλιεία), στον Πίνακα 2 του ως άνω ΦΕΚ, αναφέρονται:

1. ΠΕΟΑΥ Αργολίδας Όρμου Βουρλιά και Νήσος Πλατειά: Εκτιμάται ότι η περιοχή έχει κορεστεί και δεν κρίνεται σκόπιμη η εγκατάσταση νέων μονάδων μέχρι να διευθετηθούν χωροταξικά οι υφιστάμενες.
9. ΠΕΟΑΥ Αττική;: ΥΔΚ 14 Τρίκερι Υδρας: Προτείνεται η διατήρηση της υφιστάμενης Μονάδας και η απαγόρευση εγκατάστασης νέων μονάδων σύμφωνα με απόφαση της Εκτελεστικής Επιτροπής του «ΟΡΣΑ». Η μονάδα στο Τρίκερι Υδρας βρίσκεται σε απόσταση από την προτεινόμενη επένδυση **9,50 χλμ > 1χλμ**.

Συνεπώς προκύπτει ότι η επιδιωκόμενη Επένδυση είναι σε πλήρη συμβατότητα με το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και η όποια μελλοντική κατασκευή λιμενικού έργου δεν έρχεται σε αντίθεση.

Εικόνα 21: Απόσπασμα Χάρτη



### 5.1.3 Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Πελοποννήσου

Δεδομένου ότι το εγκεκριμένο ΠΠΧΣΑΑ της Πελοποννήσου του έτους 2003 βρίσκεται σε Στάδιο Β1 Αναθεώρησης, στο παρόν υποκεφάλαιο θα παρουσιαστούν τόσο οι στόχοι και οι κατευθύνσεις του εγκεκριμένου πλαισίου (ΦΕΚ 1485/Β/2003) όσο και της υπό εκπόνηση Μελέτης που βρίσκεται σε εξέλιξη, καθώς έχει παραδοθεί το Στάδιο Β1. Το ΠΠΧΣΑΑ θέτει ως στόχο την ελεγχόμενη αξιοποίηση των παράκτιων περιοχών. Σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΠΠΧΣΑΑ της Πελοποννήσου διακρίνονται τέσσερις (4) βασικές χωρικές κατηγορίες ως προς τα γεωγραφικά δομικά, κοινωνικό-οικονομικά και λειτουργικά τους χαρακτηριστικά (σελ. 20785). Η εν λόγω περιοχή επέμβασης εντάσσεται στην δεύτερη κατηγορία «**Αγροτικές περιοχές με ιδιαίτερα**

**ιστορικά χαρακτηριστικά και δυνατότητες τουριστικής ανάπτυξης».** Ως **γενική κατεύθυνση του Πλαισίου** προτείνεται ο **παράκτιος χώρος** να μελετηθεί ειδικά στις επιμέρους χωρικές του ενότητες προκειμένου να καθοριστούν συγκεκριμένοι τρόποι ανάπτυξης, ανάδειξης και προστασίας τους (σελ. 20791).

Επιπροσθέτως, αναφορικά με τις **κατευθύνσεις** που αφορούν τον **Τριτογενή τομέα**, προωθείται η ανάπτυξη ενός ευρέος φάσματος μορφών τουρισμού (σημαντικό συγκριτικό πλεονέκτημα φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος), παρέχοντας παράλληλα ποιοτικά αναβαθμισμένες υπηρεσίες **υπερτοπικού** χαρακτήρα (οικονομική δραστηριότητα η οποία σχεδιάζεται να στηρίξει την αναπτυξιακή της προοπτική) και των συνοδών περιβαλλοντικών και μεταφορικών υποδομών (σελ. 20786). Συγκεκριμένα, **προωθείται:**

- Η θέσπιση **νέων αναπτυξιακών κινήτρων** για Τουρισμό (ορεινές περιοχές, ειδικές περιοχές με πολιτιστική ιστορική περιβαλλοντική σημασία, παράκτιες περιοχές, κορεσμένες τουριστικά περιοχές),
- Η **αναβάθμιση των συμβατικών τουριστικών υπηρεσιών και η ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού,**
- Η **διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος** και η **ενίσχυση των εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής**, μέσω της θέσπισης κινήτρων για την αναβάθμιση και τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων τουριστικών υποδομών και των παρεχόμενων υπηρεσιών, καθώς και της ενίσχυσης εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής για την ανάπτυξη θεματικού τουρισμού,
- Η **προώθηση των αναγκαίων υποδομών** στους τομείς ενέργειας τηλεπικοινωνιών, διαχείρισης υδάτινων πόρων και διαχείρισης υγρών και στερεών αποβλήτων ως και παραγωγικών και περιβαλλοντικών υποδομών,
- **Αναβάθμιση της ποιότητας παροχής μεταφορικών υπηρεσιών** που πρέπει να ακολουθήσει την υλοποιούμενη και σχεδιαζόμενη βελτίωση των υποδομών.

Όσον αφορά στην **Μελέτη Αναθεώρησης**, μία **στρατηγική επιλογή προτεραιότητας** αποτελεί η **Πολυμορφική Τουριστική Ανάπτυξη**, με σκοπό την ενίσχυση της αναγνωρισιμότητας της Περιφέρειας, ως διεθνή τουριστικό προορισμό, σε συνδυασμό με την ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών και θαλάσσιου τουρισμού (Στάδιο Β1). Συγκεκριμένα, **αναφορικά με την ανάπτυξη τουρισμού και**

**παραθεριστικής κατοικίας γενική κατεύθυνση αποτελεί η απομάκρυνση από το γνωστό πρότυπο των ξενοδοχειακών**

καταλυμάτων που δομούνται σε εκτός σχεδίου περιοχές και η στροφή προς ένα νέο πρότυπο τουριστικής ανάπτυξης, που θα υλοποιείται σε **προσδιορισμένες ζώνες Τουρισμού - Αναψυχής**, ή σε **Οργανωμένους Υποδοχείς**. Το νέο αυτό πρότυπο λαμβάνει υπόψη του τις σύγχρονες τάσεις παραθερισμού και διακοπών και παρέχει διαμονή σε συνδυασμό ξενοδοχειακών καταλυμάτων και τουριστικών κατοικιών που αναπτύσσονται μαζί με εγκαταστάσεις αναψυχής και ειδικές τουριστικές εγκαταστάσεις σε ενιαίο χώρο βάσει ενός συνολικού πολεοδομικού, αρχιτεκτονικού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού.

Η τελική πρόταση του Νέου ΠΠΧΣΑΑ για τον τουρισμό θα λάβει υπόψη τις κατευθύνσεις του αναθεωρημένου Ειδικού Πλαισίου – Τουρισμού (ΕΠ-Τ) και θα τις εξειδικεύσει όπου αυτό κριθεί απαραίτητο και πρόσφορο για τον υποκείμενο σχεδιασμό. Για το σκοπό αυτό θα ληφθούν υπόψη παράγοντες που απορρέουν από την αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης, από στοιχεία που επηρεάζουν τη φέρουσα ικανότητα των επιμέρους περιοχών, από τα ΠΔ/τα και Ειδικές Περιβαλλοντικές Μελέτες των προστατευόμενων περιοχών, από τις πρόσθετες κατευθύνσεις προστασίας / ανάδειξης που θα προκύψουν από την μελέτη του Τοπίου σε περιφερειακή κλίμακα, κ.λπ.

Συμπερασματικά, η προγραμματιζόμενη επένδυση **είναι συμβατή με τις κατευθύνσεις** τόσο του εγκεκριμένου ΠΠΧΣΑΑ της Πελοποννήσου (2003), όσο και των κατευθύνσεων της αναθεώρησης αυτού (Στάδιο Β1) κατά το οποίο **τονίζεται η ανάπτυξη εγκαταστάσεων Τουρισμού-Αναψυχής εντός οργανωμένων υποδοχέων**.

#### 5.1.4 Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (Π.Ε.Π.) Πελοποννήσου 2014 – 2020 και 2021-2027

Στο παρόν τμήμα παρουσιάζονται συνοπτικά οι στόχοι και οι κατευθύνσεις του Περιφερειακού Επιχειρησιακού Προγράμματος Πελοποννήσου (ΠΕΠ) 2014-2020, βασικό όραμα του οποίου αποτελεί η ανάδειξη της Περιφέρειας Πελοποννήσου σε **«κορυφαίο προορισμό του τουρισμού εμπειρίας παγκοσμίως, μέσα από την υιοθέτηση μιας στρατηγικής βιώσιμης ανάπτυξης, διαφοροποίησης του προϊόντος και δημιουργίας ταυτότητας προορισμού»**.



Παράλληλα, έχει ολοκληρωθεί η **εκπόνηση του Κείμενου Βασικών Αρχών (Concept Paper) της προγραμματικής περιόδου 2021- 2027** για την φάση της διαβούλευσης των εμπλεκόμενων φορέων, συνεπώς αναλύονται επιπλέον οι βασικοί στόχοι και οι κατευθύνσεις αυτού.

Στο ίδιο πλαίσιο με τα υπερκείμενα σχέδια εθνικού και περιφερειακού χωροταξικού σχεδιασμού, το ΠΕΠ Πελοποννήσου 2021-2027, αναφορικά με τον **τουρισμό** προωθεί την αναβάθμιση και διεύρυνση των παρεχόμενων τουριστικών και συναφών υπηρεσιών με την αξιοποίηση του συνόλου των φυσικών, πολιτιστικών και ανθρωπογενών πόρων της Περιφέρειας, αλλά και την διασύνδεση του με προϊόντα του πρωτογενή και του δευτερογενή τομέα. Στο δε πλαίσιο της αποτελεσματικής προστασίας και της ορθολογικής διαχείρισης της βιοποικιλότητας, του φυσικού τοπίου και της εν γένει φυσικής κληρονομιάς, είναι γεγονός ότι δεν έχει δημιουργηθεί μέχρι σήμερα ένα πλέγμα δράσεων για την διασύνδεση αυτών των φυσικών πόρων με την πολιτιστική κληρονομιά, συνδυασμός ο οποίος θα λειτουργήσει πολλαπλασιαστικά για την δημιουργία προϋποθέσεων ορθολογικής τουριστικής ανάπτυξης στην Περιφέρεια Πελοποννήσου.

Επιπρόσθετα, το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα προωθεί τη σύνδεση των παραγωγικών τουριστικών εσωτερικών περιοχών της με τα διευρωπαϊκά δίκτυα, για αύξηση της ελκυστικότητας και της εξωστρέφειας ολόκληρης της Περιφέρειας, ενδυναμώνοντας την επιχειρηματική βάση και τη χωρική συνοχή της. Ιδιαίτερη προτεραιότητα θα δοθεί στην εφαρμογή καινοτόμων εργαλείων και μέσων, για διεύρυνση και αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος της Περιφέρειας. Ακόμη, ειδικό στόχο αποτελεί η ενίσχυση του ρόλου του πολιτισμού και του βιώσιμου τουρισμού στην οικονομική ανάπτυξη και την κοινωνική καινοτομία. Συμπερασματικά, η προτεινόμενη επένδυση εντάσσεται απολύτως στο ανωτέρω πλαίσιο στόχων αειφορικής τουριστικής ανάπτυξης τόσο του ΠΕΠ της προηγούμενης προγραμματικής περιόδου 2014-2020 όσο και της περιόδου 2021-2027.

#### 5.1.5 Εθνική Στρατηγική για την Κυκλική Οικονομία

Η Εθνική Στρατηγική για την Κυκλική Οικονομία στοχεύει στην καθιέρωση βασικών στόχων και στρατηγικών για τη βιώσιμη διαχείριση των πόρων, την ενίσχυση της κυκλικής επιχειρηματικότητας και την κυκλική κατανάλωση, ώστε μακροπρόθεσμα να καταστεί εφικτή η παραγωγική ανασυγκρότηση και η ορθή διαχείριση των πόρων.

Στους κύριους στόχους της στρατηγικής οικονομίας (που αφορούν την εν λόγω επένδυση) συμπεριλαμβάνονται:

- *«Βιώσιμη Διαχείριση Πόρων, με βασικές επιδιώξεις την αύξηση της αποδοτικότητάς τους, την επανεξέταση των αλυσίδων αξίας, την ορθολογική διαχείριση αποβλήτων, την επανάχρηση κτιρίων και την επαναχρησιμοποίηση του νερού ή τη συλλογή βρόχινων και πηγαιών νερών».*
- *«Ενσωμάτωση κριτηρίων οικολογικού σχεδιασμού και ανάλυση κύκλου ζωής των προϊόντων, αποφεύγοντας την εισαγωγή επικίνδυνων ουσιών στην παραγωγή τους και διευκολύνοντας την επιδιορθωσιμότητα και την επέκταση της διάρκειας ζωής. Η χρήση μη επικίνδυνων ουσιών βελτιώνει παράλληλα την ποιότητα των αποβλήτων κατά την παραγωγική διαδικασία, μειώνοντας και τις επιπτώσεις στο περιβάλλον.»*
- *Αποτελεσματική εφαρμογή της ιεράρχησης της διαχείρισης των αποβλήτων, προωθώντας την πρόληψη της δημιουργίας και ενθαρρύνοντας την επανάχρηση και ανακύκλωση*

Ο σχεδιασμός του υπό μελέτη έργου, **βρίσκεται σε εναρμόνιση με την Εθνική Στρατηγική**, καθώς:

- περιλαμβάνει προβλέψεις σε κάθε στάδιο κατασκευής και λειτουργίας του, για τη σωστή συλλογή, διαχείριση και διάθεση των παραγόμενων αποβλήτων.
- Τα προϊόντα εκσκαφών θα χρησιμοποιηθούν για την επανεπίχωση των θεμελίων και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου.
- Κατά τη λειτουργία της εγκατάστασης προβλέπεται η κατασκευή μονάδας επεξεργασίας λυμάτων (ΕΕΛ), η οποία θα εγκατασταθεί σε υπόγειους χώρους στο βορειοανατολικό τμήμα της έκτασης του ξενοδοχείου (χώρος ΗΜ υποδομών). Θα γίνεται τριτοβάθμια επεξεργασία, με στόχο την επαναχρησιμοποίηση του επεξεργασμένου νερού για την άρδευση του περιβάλλοντος χώρου του συγκροτήματος.
- Τα στερεά απόβλητα που θα προκύπτουν κατά τη λειτουργία θα συλλέγονται και θα διαχωρίζονται στην «πηγή» σε ανακυκλώσιμα και μη (ανά ρεύμα) και θα αποθηκεύονται προσωρινά σε ειδικούς κάδους και χώρους υπό κατάλληλες υγειονομικές συνθήκες (στην περιοχή ΗΜ υποδομών). Η διάθεσή τους (ανάλογα του είδους) θα γίνεται μέσω του συστήματος αποκομιδής στερεών αποβλήτων του Δήμου Ερμιονίδας ή από πιστοποιημένους διαχειριστές αποβλήτων των

Συστημάτων Εναλλακτικής Διαχείρισης, εγγεγραμμένους στο ΗΜΑ, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις .

- Εξετάζεται το ενδεχόμενο δημιουργίας μικρού χώρου κομποστοποίησης για τα «πράσινα» απόβλητα (κλαδέματα, χόρτα) που θα αφορούν σημαντικές ποσότητες. Εφόσον αυτό δεν καταστεί δυνατόν τα πράσινα απόβλητα θα τοποθετούνται σε container και μεταφέρονται στο χώρο συλλογής πράσινων αποβλήτων (βιοαποκοδομίσιμα) του Δήμου ή άλλον κατάλληλο διαχειριστή πράσινων
- Η διαχείριση των επικίνδυνων αποβλήτων κατασκευής και λειτουργίας θα γίνεται σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

#### 5.16 Περιφερειακό Σχέδιο Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή (ΠεΣΠΚΑ)

Κύριος στόχος της Εθνικής Στρατηγικής Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή (ΕΣΠΚΑ) είναι η συμβολή της στην ενίσχυση της ανθεκτικότητας της χώρας στις επιπτώσεις που επιφέρει η Αλλαγή του Κλίματος. Βασικός στόχος του ΠεΣΠΚΑ Πελοποννήσου (έγκριση ΣΜΠΕ ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/66975/4625/29-06-2022, ΑΔΑ: 95Λ34653Π8-ΝΩΘ) είναι η επίτευξη της ανθεκτικότητας της Περιφέρειας στις επιπτώσεις που προκαλούνται από την Κλιματική Αλλαγή.

Σε γενικές γραμμές, για την Περιφέρεια Πελοποννήσου, αναμένεται να αυξηθεί η μέση θερμοκρασία, να μειωθεί η τιμή της βροχόπτωσης, να αυξηθούν οι μέρες με έντονη δυσφορία για τον πληθυσμό και η εκδήλωση ακραίων καιρικών φαινομένων. Μη σημαντικές αλλαγές αναμένονται στην μέση ταχύτητα ανέμου και στην εισερχόμενη ηλιακή ακτινοβολία κυρίως για το εγγύς μέλλον. Βάσει των μεταβολών αυτών, στην συνέχεια, αναλύεται η τρωτότητα της Περιφέρειας σε τομείς υψηλής σημαντικότητας για αυτήν.

Για τον προσδιορισμό των κλιματικών μεταβολών που αναμένεται να προκύψουν στην Περιφέρεια Πελοποννήσου λόγω της κλιματικής αλλαγής χρησιμοποιήθηκαν προσομοιώσεις κλιματικών μοντέλων. Οι εκτιμήσεις του μελλοντικού κλίματος στο παρόν ΠεΣΠΚΑ έγιναν με βάση 3 σενάρια. Πιο συγκεκριμένα: το RCP2.6 (αυστηρό σενάριο μετριασμού), το RCP4.5 (ενδιάμεσο σενάριο) και το RCP8.5 (σενάριο δραστηκής αύξησης των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου). Οι μεταβολές

υπολογίζονται μεταξύ της περιόδου αναφοράς δηλ τα έτη 1971-2000 και των μελλοντικών περιόδων 2031-2060 (εγγύς μέλλον) και 2071-2100 (απώτερο μέλλον). Σύμφωνα με τα αποτελέσματα των κλιματικών μοντέλων προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα:

- Η μέση θερμοκρασία του αέρα αναμένεται να αυξηθεί στην περίπτωση των τριών υπό μελέτη σεναρίων εκπομπών τόσο κατά το εγγύς (2031-2060) όσο και κατά το απώτερο μέλλον (2071- 2100), σε σύγκριση με την περίοδο αναφοράς (1970-2000). Όπως είναι αναμενόμενο, η άνοδος της μέσης ετήσια θερμοκρασίας προβλέπεται να είναι εντονότερη στην περίπτωση του δυσμενούς σεναρίου εκπομπών (RCP8.5), καθώς επίσης και στο μακρινό συγκριτικά με το εγγύς μέλλον. Συγκεκριμένα στο ακραίο σενάριο, η αύξηση της θερμοκρασίας αναμένεται να φθάσει τους 1,7 °C και 4,5 °C για το εγγύς και το απώτερο μέλλον αντίστοιχα.
- Ο υετός που κατακρημνίζεται κατά τη διάρκεια του έτους, αναμένεται ότι θα μειωθεί στο μέλλον στο σύνολο της περιφέρειας για την περίπτωση και των τριών σεναρίων εκπομπών με τις εκτιμώμενες μειώσεις να είναι εντονότερες κατά το μακρινό συγκριτικά με το εγγύς μέλλον, ιδιαίτερα για την περίπτωση του σεναρίου RCP8.5 (μείωση κατά 5% έως 20% στο εγγύς μέλλον και 15% έως 30% στο απώτερο μέλλον). Επιπροσθέτως, παρατηρούνται εντονότερες μειώσεις στα νοτιότερα τμήματα της περιφέρειας. Σημειώνεται επίσης ότι εποχικά, η μεγαλύτερη μείωση του υετού θα προκύψει κατά το θέρος. Ωστόσο λόγω του γεγονότος ότι τα ύψη βροχής που πέφτουν κατά το θέρος στην νότια Ελλάδα και ειδικότερα στην περιφέρεια Πελοποννήσου είναι μικρά, η μείωση του υετού σε απόλυτα νούμερα είναι μικρή.
- Η σχετική υγρασία αναμένεται να μειωθεί σε μικρό ποσοστό τόσο κατά το εγγύς όσο και κατά το απώτερο μέλλον. Οι μεγαλύτερες τιμές μείωσης καταγράφονται, όπως είναι αναμενόμενο, την περίπτωση του ακραίου σεναρίου κατά το οποίο η μείωση της σχετικής υγρασίας για το μακρινό μέλλον φθάνει το 5%.
- Αναφορικά με την μέση ταχύτητα του ανέμου, δεν αναμένεται να μεταβληθεί βάσει και των τριών Σεναρίων Εκπομπών. Εν τούτοις υπάρχει μια αυξητική τάση στα ανατολικά τμήματα της Περιφέρειας και μια τάση μείωσης στα δυτικότερα με τις μεταβολές να είναι εντονότερες για την περίπτωση του σεναρίου RCP8.5. Εποχικά αναμένεται μεταβολή της μέσης ταχύτητας του ανέμου. Πιο συγκεκριμένα, την χειμερινή περίοδο, κατά το εγγύς μέλλον, για τα σενάρια

- RCP2.6 και RCP4.5, η ταχύτητα του ανέμου αναμένεται να παρουσιάσει μικρές αυξομειώσεις. Ενώ για το σενάριο RCP8.5 αναμένονται μειώσεις που φτάνουν έως και το 4%. Κατά το απώτερο μέλλον οι μειώσεις γίνονται σημαντικότερες. Στον αντίποδα, κατά τη θέρους αναμένεται αύξηση της ταχύτητας του ανέμου.
- Το μέσο ετήσιο κλάσμα νεφοκάλυψης, βάσει των αποτελεσμάτων της προσομοίωσης, θα παρουσιάσει μικρές ποσοστιαίες μειώσεις για το σενάριο RCP2.6 (2% - 4%). Η μείωση παρουσιάζεται μεγαλύτερη στο σενάριο RCP4.5 και ακόμα μεγαλύτερη για το σενάριο RCP8.5 με μείωση 5%-10% στο εγγύς μέλλον και 10%-20% στο απώτερο μέλλον. Εξετάζοντας τις μεταβολές κατά το χειμώνα, οι ποσοστιαίες μειώσεις δε ξεπερνούν το 7% στο εγγύς μέλλον ακόμα και για το ακραίο σενάριο RCP8.5 ενώ για το απώτερο μέλλον οι μεταβολές είναι και πάλι μικρότερες του 5% για τα σενάρια RCP2.6 και RCP4.5 ενώ για το σενάριο RCP8.5 η ποσοστιαίες μειώσεις φτάνουν τοπικά έως και το 15%. Η ποσοστιαία μείωση της νέφωσης κατά το θέρους είναι σημαντικά μεγαλύτερη, ωστόσο η μείωση του σε απόλυτα νούμερα δεν είναι σημαντική.
  - Η εισερχόμενη ακτινοβολία μικρού μήκους κύματος θα παρουσιάσει σχετικά μικρή αύξηση στην Περιφέρεια Πελοποννήσου και για στα τρία Σενάρια. Κατά το εγγύς μέλλον οι αυξήσεις στα πεδινά και παραθαλάσσια τμήματα της περιφέρειας δεν ξεπερνούν για κανένα σενάριο το 1 Watt/m<sup>2</sup> ενώ στα ορεινά είναι μεγαλύτερες. Κατά το μακρινό μέλλον οι αυξήσεις για τα σενάρια RCP2.6 και RCP4.5 αναμένονται να είναι παρόμοιες με τις μεταβολές του εγγύς μέλλοντος, ενώ για το σενάριο RCP8.5 εκτιμάται ότι θα είναι μεγαλύτερες, ιδίως στις πιο ορεινές περιοχές. Η αύξηση της εισερχόμενης ακτινοβολίας είναι μικρότερη κατά τους χειμερινούς μήνες και μεγαλύτερη κατά τους καλοκαιρινούς με σημαντικές χωρικές διαφοροποιήσεις (σημαντικά μεγαλύτερες τιμές στα ορεινά της Περιφέρειας).
  - Όσον αφορά τα ακραία καιρικά φαινόμενα, αύξηση παρουσιάζουν οι τιμές της ελάχιστης χειμερινής θερμοκρασίας για όλα τα σενάρια, ενώ μεγαλύτερη αύξηση παρουσιάζει η μέση μέγιστη θερμοκρασία θέρους επίσης για όλα τα εξεταζόμενα σενάρια.
  - Αυξημένος επίσης παρουσιάζεται και ο αριθμός των ημερών με υψηλό κίνδυνο εκδήλωσης πυρκαγιάς για όλα τα σενάρια εκπομπών. Οι μεγαλύτερες αυξήσεις παρουσιάζονται στα ορεινά τμήματα της Περιφέρειας.

- Ένα ακόμα φαινόμενο που προκαλείται από την κλιματική αλλαγή είναι οι αιφνίδιες πλημμύρες. Κατά την εξέταση της πορείας του αριθμού των ημερών που το ύψος της βροχής ξεπερνά τα 20 χιλιοστά, διαπιστώνεται ότι αναμένονται μικρές αυξομειώσεις για όλα τα σενάρια για το μεγαλύτερο μέρος της περιφέρειας. Αυξομειώσεις, με εξαίρεση κάποια τμήματα της Περιφέρειας, αναμένονται και στην μέγιστη ποσότητα υετού που κατακρημνίζεται σε σύντομο χρονικό διάστημα (εντός τριών συνεχών ημερών).
- Όσον αφορά τον δείκτη ξηρασίας, οι μεταβολές αναμένονται δραματικές, με εξαίρεση τις ορεινές και δυτικότερες περιοχές της περιφέρειας, στις οποίες παρουσιάζονται ηπιότερες μεταβολές και το κλίμα θα εξακολουθήσει να είναι υγρό.
- Τέλος, αναφορικά με την θερμοκρασία και την στάθμη της θάλασσας, προκύπτει αύξηση της μέσης θερμοκρασίας της θάλασσας χωρίς χωρική μεταβλητότητα. Όπως είναι λογικό, η μεγαλύτερη αύξηση παρουσιάζεται κατά το απώτερο μέλλον και το ακραίο σενάριο. Η στάθμη της θάλασσας στην Ανατολική Μεσόγειο στην περίπτωση του σεναρίου RCP45 αναμένεται να αυξηθεί κατά το εγγύς μέλλον μεταξύ 12 cm και 16 cm με τις μεγαλύτερες τιμές να εμφανίζονται στις νοτιοανατολικές περιοχές και τις μικρότερες στο Αιγαίο.

#### ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΡΩΤΟΤΗΤΑΣ (αναφέρονται μόνο οι άμεσα συσχετιζόμενες με το έργο)

- **ΤΡΩΤΟΤΗΤΑ ΥΔΑΤΙΚΩΝ ΟΙΚΟΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ:** Τα υδατικά συστήματα έχουν άμεση συσχέτιση με την κλιματική αλλαγή και συγκεκριμένα με τη μείωση συχνότητας των βροχοπτώσεων και την αύξηση της θερμοκρασίας που οδηγεί σε αύξηση της εξάτμισης. Επίσης η εμφάνιση βροχοπτώσεων μεγάλης έντασης και μικρής συχνότητας δεν ευνοούν την κατείσδυση του νερού στους υπόγειους υδροφορείς επιβαρύνουν το πρόβλημα έλλειψης υδάτινων πόρων. Συμπερασματικά τα αποθέματα των υδατικών πόρων της Περιφέρειας αναμένεται να επηρεασθούν τόσο ποιοτικά όσο και ποσοτικά και συνεπώς, ο τομέας αυτός παρουσιάζει υψηλή τρωτότητα.
- **ΤΡΩΤΟΤΗΤΑ ΠΑΡΑΚΤΙΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ:** Οι παράκτιες περιοχές παρουσιάζουν ιδιαίτερη τρωτότητα όσον αφορά την άνοδο της στάθμης της θάλασσας και του συνεπακόλουθου κινδύνου της διάβρωσής τους. Ο ρυθμός διάβρωσης των ακτών αναμένεται να αυξηθεί σε συνδυασμό με την αύξηση των πλημμυρικών φαινομένων σε περιοχές χαμηλού υψόμετρου λόγω της ανόδου της στάθμης της

θάλασσας. Όλες οι παράκτιες περιοχές της ΠΠ χαρακτηρίζονται ως μέσης τρωτότητας όσον αφορά την άνοδο στάθμης της θάλασσας. Ενώ, επιπροσθέτως, μικρό ποσοστό της ΠΠ εμφανίζει υψηλή τρωτότητα όσον αφορά την τρωτότητα σε κίνδυνο πλημμύρας. Η μεγαλύτερη τρωτότητα εμφανίζεται στις ΖΔΥΚΠ.

- **ΤΡΩΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ:** Ο τομέας του τουρισμού επηρεάζεται άμεσα από τις αλλαγές του κλίματος, αυτό συμβαίνει γιατί με την αλλαγή των κλιματικών συνθηκών επηρεάζεται η καταλληλότητα του κλίματος για τον τουρισμό. Η αύξηση στην θερμοκρασία και τα ακραία φαινόμενα (πλημμύρες και εκδήλωση πυρκαγιών) καθώς επίσης φαινόμενα διάβρωσης ακτών ή υφαλμύρωσης (έλλειψης πόσιμου νερού) έχουν την δυνατότητα να επηρεάσουν σε πολύ μεγάλο βαθμό το τουριστικό προϊόν. Βάσει των κλιματικών αλλαγών που αναμένεται να προκληθούν στην ΠΠ η τρωτότητα του τομέα χαρακτηρίζεται μέση.

ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ (αναφέρονται μόνο οι άμεσα συσχετιζόμενες με το έργο)

- **ΠΑΡΑΚΤΙΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΙ ΑΝΟΔΟΣ ΣΤΑΘΜΗΣ ΤΗΣ ΘΑΛΑΣΣΑΣ:** Αναμένονται άμεσες αρνητικές επιπτώσεις λόγω της αύξησης του ρυθμού διάβρωσης των ακτών και της αναμενόμενης αύξησης της στάθμης της θάλασσας. Πιο συγκεκριμένα, οι επιπτώσεις αυτές αφορούν στην υποβάθμιση των περιβαλλοντικών παραμέτρων των παράκτιων και μεταβατικών υδατικών συστημάτων που αναπτύσσονται σε παράκτιες ζώνες. Η αλλαγή των συνθηκών βιοποικιλότητας και κατ' επέκταση η υποβάθμιση των παράκτιων και θαλάσσιων οικοσυστημάτων, αποτελεί ακόμα μια επίπτωση από την αύξηση της στάθμης της θάλασσας. Η επιδείνωση των φαινομένων υφαλμύρισης και των φαινομένων διάβρωσης των ακτών καθώς και η υποχώρηση της ακτογραμμής, η αύξηση των φαινομένων κατολισθήσεων, η αύξηση των προκαλούμενων φθορών στις θαλάσσιες και παράκτιες υποδομές αποτελούν επίσης άμεσες επιπτώσεις των παράκτιων περιοχών από την κλιματική αλλαγή. Ωστόσο, σημαντικές είναι και οι έμμεσες επιπτώσεις που προκαλούνται στην οικονομία, δεδομένου ότι ο παράκτιος χώρος φιλοξενεί το μεγαλύτερο ποσοστό των τουριστικών υποδομών και δραστηριοτήτων και σημαντικό μέρος της παραγωγικής αγροτικής γης.
- **ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ:** Η κλιματική αλλαγή θα έχει τόσο αρνητικές όσο και θετικές επιπτώσεις στο τουριστικό προϊόν. Οι επιπτώσεις θα είναι Άμεσες αρνητικές

(αύξηση της θερμοκρασίας, – άνοδος της στάθμης της θάλασσας, αύξηση ξηρασίας, αύξηση του δείκτη θερμικής δυσφορίας των επισκεπτών, αύξηση επεισοδίων καύσωνα και συχνότερη εμφάνιση φωτοχημικού νέφους, αύξηση ακραίων καιρικών φαινομένων (καταιγίδων, πλημμυρών), αύξηση πυρκαγιών και υποβάθμιση ευαίσθητων οικοσυστημάτων). Οι έμμεσες αρνητικές επιπτώσεις αφορούν σε φθορές παράκτιων τουριστικών υποδομών, απαξίωση τουριστικών υποδομών, υφαλμύριση πόσιμου νερού, μείωση διαθέσιμων υδατικών αποθεμάτων λόγω μείωσης βροχοπτώσεων. Όλα τα παραπάνω έχουν ως αποτέλεσμα την μείωση των τουριστικών αφίξεων ιδίως κατά τους καλοκαιρινούς μήνες. Η αύξηση της μέσης θερμοκρασίας δημιουργεί δυνατότητα επιμήκυνσης της σημερινής μικρής τουριστικής περιόδου κυρίως κατά την άνοιξη και το φθινόπωρο. Ως αποτέλεσμα, υπάρχει δυνατότητα αύξησης του συνολικού αριθμού των αφίξεων. Ωστόσο, επειδή η καλοκαιρινή περίοδος είναι η σημαντικότερη για το τουριστικό προϊόν και συγκεντρώνει το μεγαλύτερο όφελος, ακόμα και μια μικρή μείωση στις τουριστικές αφίξεις θα οδηγήσει σε σημαντικές αρνητικές οικονομικές επιπτώσεις. Αυτές οι επιπτώσεις αναμένεται να εκδηλωθούν κυρίως προς το τέλος του αιώνα εάν δεν αντιμετωπιστούν τα διαχρονικά προβλήματα του ελληνικού τουρισμού, δηλαδή η γεωγραφική και εποχική συγκέντρωση του τουριστικού προϊόντος.

- **ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ:** αύξηση της θερμοκρασίας αναμένεται να επιφέρει στο οικιστικό περιβάλλον αλλά και στις υποδομές της τουριστικής βιομηχανίας (π.χ. ξενοδοχεία, ενοικιαζόμενα δωμάτια) κυρίως μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα τόσο θετικές, όσο και αρνητικές επιπτώσεις. Ειδικότερα αναμένονται μείωση της κατανάλωσης ενέργειας για τις ανάγκες θέρμανσης, αύξηση της κατανάλωσης ενέργειας για τις ανάγκες ψύξης και αυξημένο εύρος εποχικής και ημερήσιας διακύμανσης των φορτίων

**ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΔΡΑΣΕΙΣ** (αναφέρονται μόνο οι άμεσα συσχετιζόμενες με το έργο)

- **ΑΝΟΔΟΣ ΣΤΑΘΜΗΣ ΤΗΣ ΘΑΛΑΣΣΑΣ/ ΔΙΑΒΡΩΣΗ ΤΩΝ ΑΚΤΩΝ**
  - Δημιουργία ακτολογίου
  - Χάραξη αιγιαλού και παραλίας
  - Υλοποίηση πιλοτικών έργων προστασίας ακτών κ.λπ.
- **ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ**



- Παρεμβάσεις αξιοποίησης προστασίας φυσικού περιβάλλοντος για την ενίσχυση και την παράταση της τουριστικής περιόδου
- Επιδότηση Τουριστικών Επιχειρήσεων για την προσαρμογή τους στην κλιματική αλλαγή. Τα επιδοτούμενα έργα ενδεικτικά αφορούν: Έργα περιορισμού φαινομένων διάβρωσης, Έργα εξοικονόμησης και επαναχρησιμοποίησης νερού, Δημιουργία εξωτερικών βιοκλιματικών χώρων, Βελτίωση συνθηκών άνεσης κατά την θερινή περίοδο, Ενεργειακή αναβάθμιση κτιριακών υποδομών, Εγκατάσταση ΑΠΕ για κάλυψη αυξανόμενης ζήτησης ηλεκτρικής ενέργειας

**Από τα παραπάνω συμπεραίνεται ότι τα ενσωματωμένα στον σχεδιασμό του ΕΣΧΑΣΕ όπως:**

- **χρήση Φωτοβολταϊκών και η εξασφάλιση καθαρής ενέργειας,**
- **έργα βιοκλιματικού σχεδιασμού,**
- **εγκατάστασης ΗΜ διατάξεων εξοικονόμησης ενέργειας,**
- **επαναχρησιμοποίηση νερού,**
- **εγκατάσταση μονάδας αφαλάτωσης,**
- **έργα προστασίας ακτών,**
- **διαχείριση αποβλήτων με τις βέλτιστες πρακτικές ανακύκλωσης στην πηγή**
- **διευθέτηση ρέματος**
- **φυτοτεχνικές διαμορφώσεις με ενδημικά δασικά είδη και διατήρηση ώριμων δένδρων**
- **περιβαλλοντική εκπαίδευση προσωπικού και ενημέρωση χρηστών**

αποτελούν έργα προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή και συνεπώς είναι απολύτως συμβατά με τις προτεινόμενες δράσεις για την επίτευξη της ανθεκτικότητας στις επιπτώσεις που προκαλούνται από την Κλιματική Αλλαγή.

### 5.1.7 Ρυθμιστικό πλαίσιο (Υφιστάμενα Γ.Π.Σ./ Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.)

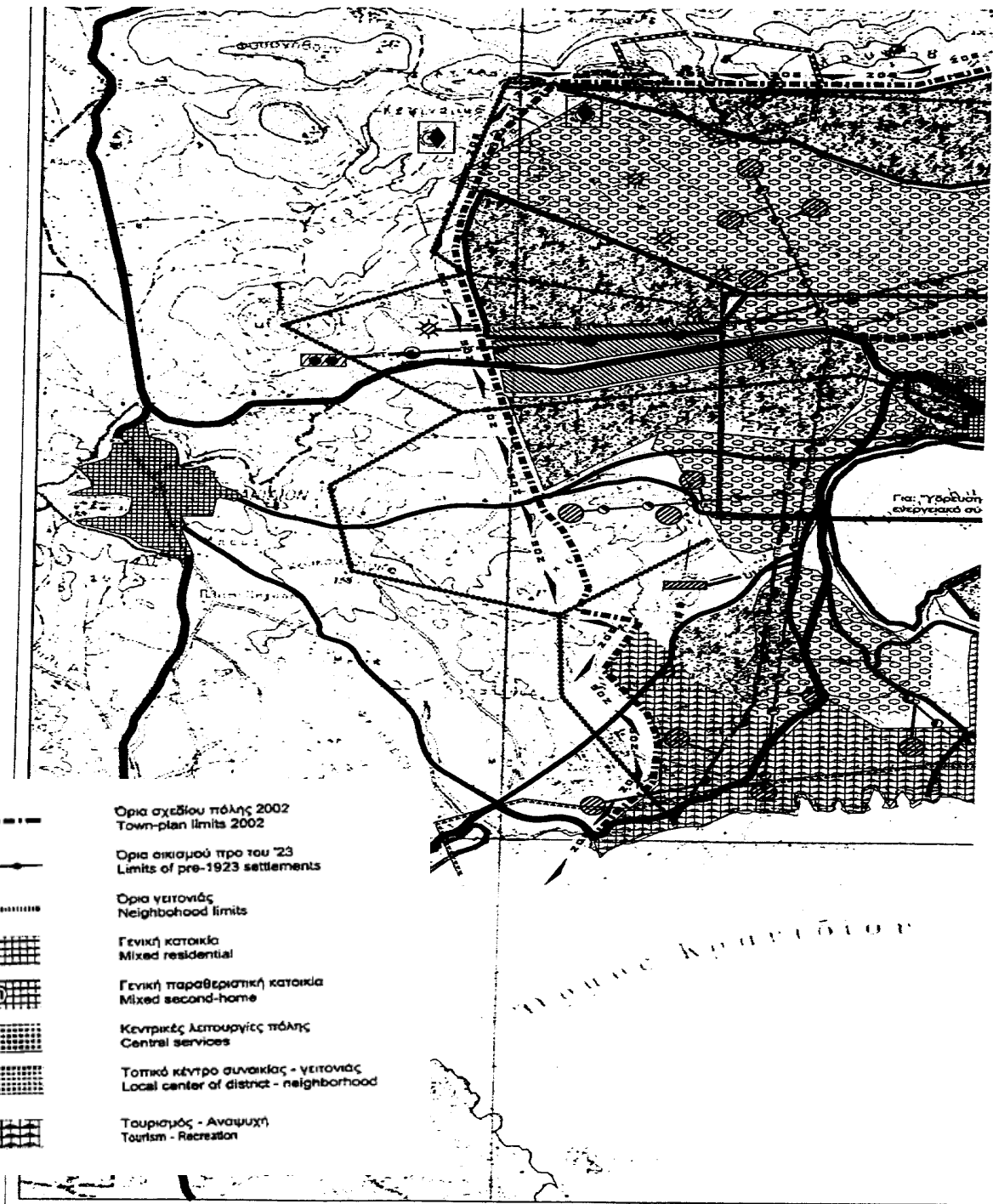
Στην ευρύτερη περιοχή του υπό μελέτη ακινήτου υπάρχει Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο εγκεκριμένο με την υπ. αριθ. 5660/10.02.2023 Υπουργική Απόφαση για τον οικισμό Ερμιόνης του τέως Δήμου Ερμιόνης, σημερινή Καλλικράτεια Δημοτική Ενότητα Ερμιόνη (ΦΕΚ 194/Δ/05.03.2003), ενώ δεν υπάρχουν άλλες θεσμοθετημένες ή υπό εξέλιξη πολεοδομικές ή περιβαλλοντικές ρυθμίσεις (όπως Ζ.Ο.Ε., περιοχές NATURA 2000).

Σύμφωνα με την παρ. 1 του εν λόγω ΦΕΚ εγκρίνεται το **ΓΠΣ του οικισμού της Ερμιόνης** όπως φαίνεται στο Χάρτη Π.1.5 σε κλίμακα 1:5.000 που αφορά την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού και των επεκτάσεων.

Σύμφωνα με το Χάρτη Π.1.3. «Πολεοδομική Οργάνωση- Λειτουργίες, Χρήσεις γης Οικισμού» που συνοδεύει το εν λόγω ΦΕΚ, το υπό μελέτη ακίνητο εμπίπτει εντός της Ζώνης Τουρισμού - Αναψυχής που ορίζεται στην ευρύτερη παράκτια περιοχή του τ. δήμου Ερμιόνης (βλέπε κάτωθι απόσπασμα). Στις κείμενες διατάξεις του ΦΕΚ για την εν λόγω ζώνη γίνεται μόνο αναφορά «για τη δημιουργία ζώνης τουρισμού αναψυχής κατά μήκος της νότιας παραλίας του οικισμού (περιοχή «Μανδράκη»)» που αφορά ωστόσο περιοχή εντός του οικισμού της Ερμιόνης, ενώ επιπλέον δεν γίνεται σαφής αναφορά για τον προσδιορισμό των χρήσεων γης από το άρθ. 8 « Περιεχόμενο Τουρισμού – Αναψυχής» του από 23.02.1987 Π.Δ. (ΦΕΚ 166/Δ/1987). Σημειωτέον, οι κατευθύνσεις και οι ρυθμίσεις που αναφέρονται στις κείμενες διατάξεις του αφορούν γενικότερα στον οικισμό της Ερμιόνης.

Παρόλα αυτά, στην παρ. 2 αναφέρεται ότι καθορίζονται χρήσεις γης στον χάρτη Π.1.3. που όπως προαναφέρθηκε ορίζει την ευρύτερη περιοχή στην οποία εμπίπτει και το υπό μελέτη ακίνητο ως ζώνη Τουρισμού – Αναψυχής και εύλογα μπορεί να ληφθεί υπόψη ότι στην εν λόγω ζώνη προσδιορίζονται οι χρήσεις γης του αρθ. 8 του Π.Δ. 23.02.1987 που αφορούν τον τουρισμό, **οι οποίες είναι απόλυτα συμβατές με την επένδυση.**

Στον εν λόγω Χάρτη απεικονίζονται όρια Ζ.Ο.Ε για την οποία δεν γίνεται καμία αναφορά εντός των κείμενων διατάξεων του ΦΕΚ, ενώ από έρευνα της ομάδας μελέτης και σε τοπικές υπηρεσίες προκύπτει ότι στην περιοχή ισχύουν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης. Τέλος, αξίζει να αναφερθεί ότι ανατολικά σε εγγύτητα με το υπό μελέτη ακίνητο βρίσκεται εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη έκτασης του **Παραθεριστικού Οικοδομικού Συνεταιρισμού Αξιοματικών Εμπορικού Ναυτικού Συν.Π.Ε (ΦΕΚ 707/Δ/15.07.1994).**



## 5.2 Κατευθύνσεις Ευρωπαϊκών Στρατηγικών

### 5.2.1 Συμφωνία Εταιρικής Σχέσης (Σ.Ε.Σ.)\_ 2021-2027

Η προσέγγιση των πολιτικών ανάπτυξης της Ελλάδας για τη νέα Προγραμματική Περίοδο 2021- 2027 στο πλαίσιο του ΕΣΠΑ, βασίζεται στη διαπίστωση ότι η επιδίωξη της ανταγωνιστικότητας απαιτεί σύνθετη ολοκληρωμένη δράση για βελτιώσεις σε ευρύ πεδίο της οικονομικής και κοινωνικής ζωής. Η προσπάθεια καθοδηγείται από το αναπτυξιακό δυναμικό σε τομείς πολιτικής στους οποίους η χώρα μας διαθέτει ισχυρά συγκριτικά/ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα πάνω στα οποία θα επενδύσουμε για την ανάκαμψη μετά το πέρας της πανδημίας.

Ο κεντρικός στόχος για την ελληνική οικονομία, κατά τα επόμενα χρόνια, είναι η συστηματική αύξηση της παραγωγικότητας και της εξωστρέφειας της σχετικής δηλ. συμμετοχής των διεθνώς εμπορεύσιμων αγαθών και υπηρεσιών στο εθνικό προϊόν, καθώς και η στενότερη διασύνδεση της παραγωγής με την τεχνολογία και την καινοτομία. Οι προτεραιότητες της χώρας είναι η αύξηση των επενδύσεων και των εξαγωγών ως ποσοστό του ΑΕΠ, η ενίσχυση της απασχόλησης, η επένδυση στην εκπαίδευση και τη γνώση, η αύξηση του μεγέθους των ελληνικών επιχειρήσεων, η προώθηση των τεχνολογιών αιχμής, της καινοτομίας και της ψηφιοποίησης, η επίτευξη εξαιρετικά υψηλών περιβαλλοντικών στόχων, η υποστήριξη των αδύναμων νοικοκυριών, η συνέχιση και εμπάθυνση της ψηφιακής μεταρρύθμισης στη δημόσια διοίκηση και η ενεργειακή αναβάθμιση κτιρίων και η στροφή σε ανανεώσιμες πηγές ενέργειας. Επίσης, η πανδημία, κατέστησε την ανάγκη του ψηφιακού μετασχηματισμού ακόμα πιο άμεση και επιτακτική σε όλους τους τομείς της οικονομίας, ιδιαίτερα σε αυτούς που επλήγησαν περισσότερο όπως ο τουρισμός και το εμπόριο. Σύμφωνα με το Σ.Ε.Σ 2021-2027, ο τουρισμός είναι ένας κλάδος που συμβάλλει σημαντικά στην ανάπτυξη και στην κοινωνική ένταξη και συνεπώς κρίνεται αναγκαία η ανάπτυξη πρωτοβουλιών και ο εκσυγχρονισμός των σχετικών υποδομών, μέσω χορήγησης κινήτρων.

Σε ό,τι αφορά το οικοσύστημα τουρισμού, η άρση των εμποδίων στο εσωτερικό της ΕΕ και η Ευρωπαϊκή χρηματοδότηση επέτρεψαν στον τουριστικό κλάδο να αναπτυχθεί και να επεκταθεί περαιτέρω αξιοποιώντας τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της χώρας. Η πανδημία του COVID-19 ανέδειξε δραματικά τις αδυναμίες της τουριστικής οικονομίας. Ο αντίκτυπος είναι βαθύς τόσο για τις επιχειρήσεις όσο και για τις τοπικές κοινότητες. Η Ελλάδα θα αναπτύξει και θα

εφαρμόσει μια εθνική και περιφερειακή αναπτυξιακή στρατηγική στον τομέα του τουρισμού εστιάζοντας: α) στην αύξηση της ανθεκτικότητας του τομέα, β) στη βιωσιμότητα της αλυσίδας αξίας, γ) στον ψηφιακό μετασχηματισμό των τουριστικών επιχειρήσεων και δ) στην εκμετάλλευση των συνεργιών στις τοπικές οικονομίες με στόχο την αύξηση της προστιθέμενης αξίας στον τομέα.

Ειδικό ρόλο θα παίξει και η επανεκπαίδευση και κατάρτιση των απασχολούμενων στον

τουρισμό σε νέες δεξιότητες. Η μεταστροφή της οικονομίας προς μία περισσότερο παραγωγική και εξωστρεφή πορεία και η στενότερη σύνδεση της παραγωγής με την τεχνολογία και την καινοτομία, σύμφωνα με τη Στρατηγική Έξυπνης Εξειδίκευσης, απαιτούν ανθρώπινο δυναμικό με κατάλληλες δεξιότητες. Η επανακατάρτιση και η κάλυψη των νέων αναγκών της αγοράς εργασίας, λαμβανομένων υπόψη και των εκροών του Μηχανισμού Διάγνωσης Αναγκών της Αγοράς Εργασίας, αποτελούν σημαντική παράμετρο για τη μετάβαση στο νέο παραγωγικό και επιχειρηματικό πρότυπο.

Παράλληλα, προωθούνται οι ολοκληρωμένες στρατηγικές σε περιοχές που εμφανίζουν χωρική και θεματική συνέχεια, με δυνατότητα αξιοποίησης πλουτοπαραγωγικών πόρων και ιδιαίτερων τοπικών χαρακτηριστικών - πολιτιστικών, τοπικής παραγωγής και τουριστικής δραστηριότητας, ενώ η παρουσία τουριστικών επενδύσεων αποτελεί κρίσιμο παράγοντα για τη στήριξη της τοπικής οικονομίας και της απασχόλησης.

Συμπερασματικά, η προτεινόμενη επένδυση είναι συμβατή με τις κατευθύνσεις ΚΑΙ τους επιδιωκόμενους στόχους του ΣΕΣ, τόσο κατά τη φάση σχεδιασμού όσο και λειτουργίας (χωροθέτηση εγκαταστάσεων με απόλυτο σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον και το τοπίο, διαφοροποιημένο υψηλών προδιαγραφών παρεχόμενο τουριστικό προϊόν, δημιουργία νέων θέσεων εργασίας κ.λπ.)

### 5.3 Συμπεράσματα

Η υπό μελέτη επένδυση εντάσσεται σε έναν από τους πλέον ανταγωνιστικούς και εξωστρεφείς κλάδους προτεραιότητας για τη χώρα, διότι:

- Αποτελεί **οργανωμένο υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων ήπιας τουριστικής ανάπτυξης** που διαφέρει σημαντικά από το πρότυπο του μαζικού τουρισμού και των συμβατικού τύπου ξενοδοχείων.

- **Συμβάλλει στην προάσπιση της υπαίθρου και του εκτός σχεδίου χώρου της Ερμιονίδας** αφού **δεν συνιστά ανάπτυξη διάσπαρτης δόμησης**, γεγονός που θεωρείται εξέχουσας σημασίας δεδομένου τις πιέσεις στους οικοτόπους και στο ανθρωπογενές περιβάλλον, και των συγκρούσεων χρήσεων γης.
- **Σέβεται απόλυτα τη Φέρουσα Ικανότητα** και τη χωρητικότητα τόσο της περιοχής παρέμβασης όσο και της ευρύτερης περιοχής, δεδομένου ότι ο τύπος και τα μεγέθη της ανάπτυξης έχουν σχεδιαστεί με τρόπο τέτοιο ώστε να αποφεύγεται η υποβάθμιση και εξάντληση των πόρων.
- Προωθεί την **ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού**, εμπλουτίζοντας το παρεχόμενο τουριστικό προϊόν και βελτιώνοντας την ελκυστικότητά του.
- Συμβάλλει σημαντικά στην **ενίσχυση της τοπικής ανάπτυξης**.
- Είναι απολύτως σύμφωνο με τις αναπτυξιακές προτεραιότητες σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο.

## 6 Τεκμηρίωση χωρικού προορισμού διαθέσιμης έκτασης

### 6.1 Εκτίμηση Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας (ΤΦΙ)

#### 6.1.1 Εισαγωγή

Στην ενότητα αυτή, εκτιμώνται οι **επιπτώσεις στην Φέρουσα Ικανότητα που θα έχει η εφαρμογή του επενδυτικού σχεδίου στο ακίνητο στην Δ.Ε Ερμιόνης του Δήμου Ερμιονίδας**, το οποίο έχει υπαχθεί στις «Στρατηγικές Επενδύσεις», για τις οποίες προωθείται η εκπόνηση της παρούσας μελέτης ΕΣΧΑΣΕ. Παράλληλα, **εκτιμάται η Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα (ΤΦΙ) σε επίπεδο Δήμου Ερμιονίδας αλλά και Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδας**, με έμφαση την τουριστική-παραθεριστική ανάπτυξη που σημειώνεται την τελευταία δεκαετία. Περαιτέρω, γίνεται αναφορά και για το επίπεδο της **«Ζώνης Άμεσης Επιρροής» (ΖΑΕ)**, όπως έχει ορισθεί σύμφωνα με **χωροταξικά/λειτουργικά διοικητικά**

κριτήρια για την αποτελεσματικότερη ανάλυση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας και αφορά ολόκληρη την ΔΕ Ερμιόνης (βλ κάτωθι εικόνα-κίτρινη απεικόνιση).

**Εικόνα 22: Ενδεικτικά όρια «Ζώνης Άμεσης Επηρεχής»**



Πηγή : Google Earth Pro, Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

Το επίπεδο της ΖΑΕ αφορά **ολόκληρη την ΔΕ Ερμιόνης**, συμπεριλαμβανομένου των δυο μεγαλύτερων οικισμών πλησίον του ακινήτου, αυτόν της Ερμιόνης και των Αγίων Αναργύρων. Ο οικισμός της Ερμιόνης αποτελεί τον μεγαλύτερο οικισμό, ενώ συσχετίζεται και αλληλεπιδρά με την προτεινόμενη τουριστική επένδυση, δεδομένου ότι περιλαμβάνει πλήθος εμπορικών και τουριστικών δραστηριοτήτων, ειδικότερα στο τμήμα που ορίζεται νότια του οικισμού και αποτελεί τουριστικά ανεπτυγμένη ζώνη προσφέροντας ποικιλία όμορφων και φημισμένων παραλιών.

Εν συνεχεία, αξίζει να αναφερθεί πως στην ορισθείσα ΖΑΕ εντοπίζονται βορειοανατολικά του ακινήτου, (782μ) **Οικοδομικός Συναιτερισμός Αξιοματικών Εμπορικού Ναυτικού ΣΥΝ Π.Ε**, του οποίου ο πληθυσμός εκτιμάται

στα **1.100 άτομα**<sup>11</sup> και **Περιοχή Β' κατοικίας στη θέση «Σινδόνι»** (1,05 χλμ). Επιπλέον, σύμφωνα με την υπ' αρ. 48056 Απόφαση Υφυπουργού (ΦΕΚ 541/ΑΑΠ/13.12.2007) «*Έγκριση γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας (ΠΕ.Ρ.Π.Ο) ιδιοκτητών γης στην εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923 και εκτός οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους περιοχή στο νομό Αργολίδας*», και τα σχετικά σχέδια που τη συνοδεύουν, **εγκρίθηκε ζώνη ευρύτερης περιοχής αναζήτησης ΠΕΡΠΟ** (ΠΕΡΠΟ 1 του Δήμου Ερμιονίδας) έκτασης 5.200 στρ. (έκταση προς πολεοδόμηση 400 στρ.) και **πληθυσμού 1.600 ατόμων** σε απόσταση περίπου 170 μ. ανατολικά του ακινήτου και στην οποία περιλαμβάνεται η **Περιοχή Β' Κατοικίας**. Όσο αναφορά την ΠΕΡΠΟ αυτή, ένα τμήμα της έχει ενεργοποιηθεί και θα ληφθεί υπόψη παρακάτω στην αξιολόγηση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας και τον υπολογισμό των αντίστοιχων δεικτών.

Συμπληρωματικά, σημειώνεται πως στην ευρύτερη περιοχή της ΔΕ Ερμιόνης, με την υπ' αρ. 48056 Απόφαση Υφυπουργού (ΦΕΚ 541/ΑΑΠ/13.12.2007) «*Έγκριση γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας (ΠΕ.Ρ.Π.Ο) ιδιοκτητών γης στην εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923 και εκτός οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους περιοχή στο νομό Αργολίδας*», έχουν εγκριθεί **δύο ακόμη ΠΕ.Ρ.Π.Ο** (ΠΕ.Ρ.Π.Ο 2, ΠΕ.Ρ.Π.Ο 3) όπως φαίνεται παρακάτω (βλ εικόνα 13) με **πληθυσμούς 1.200 και 1.600** άτομα αντίστοιχα, οι οποίες ωστόσο δεν έχουν ενεργοποιηθεί και δεν λαμβάνονται υπόψη στον υπολογισμό και την αξιολόγηση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας.

Τέλος, στον **Δήμο Ερμιονίδας** (για τον οποίο εξετάζονται παρακάτω και οι επιλεγμένοι δείκτες Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας) και πιο συγκεκριμένα στην ΔΕ Κρανιδίου, **έχουν εγκριθεί τρεις (3) ΠΕ.Ρ.Π.Ο** με πληθυσμούς αντίστοιχα 900 ατόμων για την ΠΕ.Ρ.Π.Ο 1, 900 ατόμων για την ΠΕ.Ρ.Π.Ο 2 και 2.700 για την ΠΕ.Ρ.Π.Ο 3, οι οποίες παρομοίως δεν έχουν ενεργοποιηθεί. Παράλληλα, στην ΔΕ Κρανιδίου **έχει εγκριθεί το επενδυτικό σχέδιο του ΕΣΧΑΣΕ Κοιλιάδας (Koilada**

<sup>11</sup> Ο πληθυσμός εκτιμάται σύμφωνα με τις ιδιοκτησίες και το συντελεστή δόμησης (ΦΕΚ 707Δ/15.07.1994)

275 Ιδιοκτησίες, Αρτιότητας 600 τ.μ. και Σ.Δ=0,4 => 240 Τ.Μ.

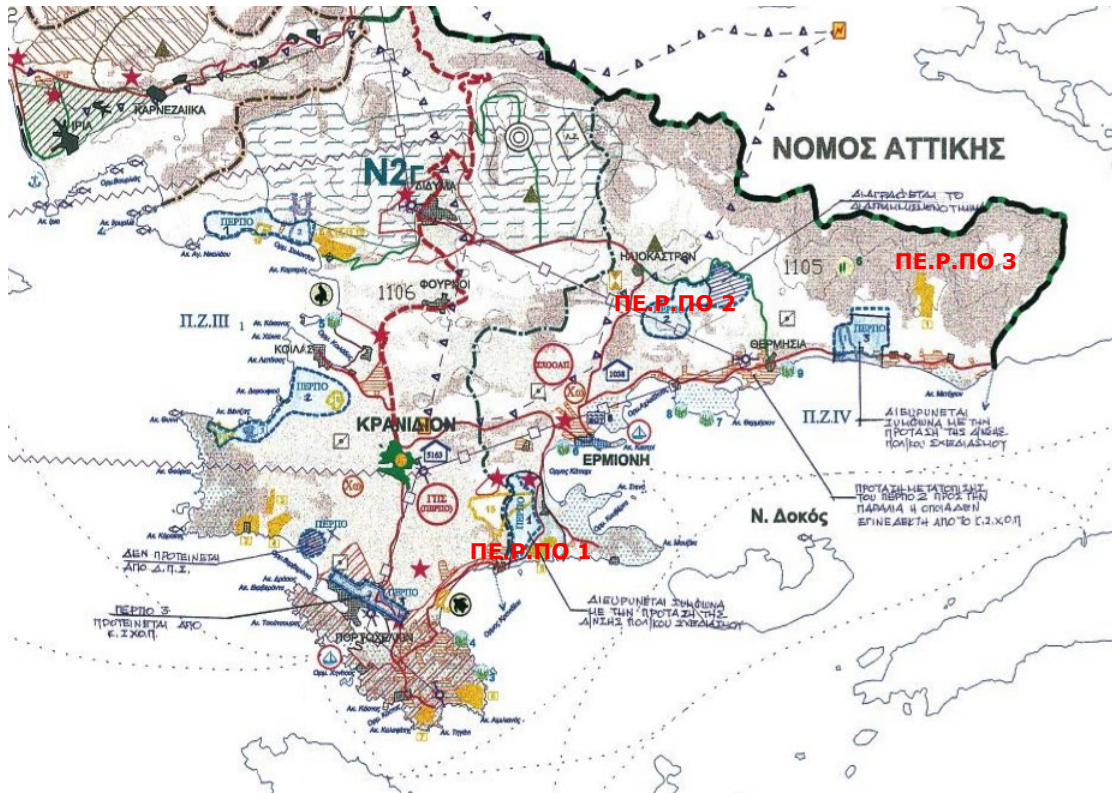
Σταθερότυπο: 60 τ.μ./κάτοικο

Πληθυσμός= 275\*4= 1.110 κάτοικοι



Hills), και βρίσκονται σε εξέλιξη τα έργα κατασκευής των έργων του. Η εν λόγω επένδυση αφορά **πληθυσμό περίπου 3.260 άτομα.**

**Εικόνα 23: Χάρτης ΠΕ.Ρ.Π.Ο ΔΕ Ερμιόνης και ΔΕ Κρανιδίου**



Πηγή : ΦΕΚ 541/ΑΑΠ/13.12.2007

Αρχικά, γίνεται αναφορά στη **σύγχρονη προσέγγιση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας**, που έχει αναπτυχθεί διεθνώς και που την συνδέει με την **βιώσιμη ανάπτυξη** και τα **αποδεκτά όρια επιβάρυνσης του φυσικού περιβάλλοντος**. Η προσέγγιση αυτή, την οποία ακολουθεί η ΔΕΚΑΘΛΟΝ, διαφοροποιείται από την στενή αντίληψη για την Φέρουσα Ικανότητα, που μετρά «το πόσο χωράνε» σε μία περιοχή, και η οποία δεν λαμβάνει υπόψη την δυναμική των επενδύσεων και τους στόχους βιώσιμης ανάπτυξης ενός τουριστικού προορισμού. Με βάση ένα **συστηματικό επιχειρησιακό μοντέλο μέτρησης ποσοτικών και ποιοτικών δεδομένων**, η ΔΕΚΑΘΛΟΝ στοχεύει να αναδείξει τα πραγματικά δεδομένα της προκρινόμενης επένδυσης στην Ερμιόνη και της επίδρασης που έχει στην Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα (ΤΦΙ) του δήμου Ερμιονίδας και της Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδας συνολικά.

Η σύγχρονη αυτή προσέγγιση είναι συμβατή και εξειδικεύει επιχειρησιακά την ισχύουσα προβληματική που έχει αναπτυχθεί **στο Συμβούλιο της Επικρατείας** σχετικά με την **στάθμιση των στόχων «βιώσιμης ανάπτυξης» και «προστασίας του περιβάλλοντος»**, όπως παρουσιάζεται παρακάτω.

Η επιλογή και η μέτρηση των βασικών Δεικτών στη Δ.Ε Ερμιόνης του Δήμου Ερμιονίδας, αφορά την βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη και λειτουργία, την χωρητικότητα της γης και την συνολική δόμηση στο φυσικό περιβάλλον και τις επιβαρύνσεις που θα δεχτούν τα δίκτυα υποδομών της περιοχής μελέτης. Από την συγκριτική ανάλυση των επεξεργασμένων δεικτών προκύπτουν συμπεράσματα για τις πραγματικές αλλαγές που αναμένονται στη φυσική κατάσταση της περιοχής Ερμιόνης, και στην επιβάρυνση των υποδομών της περιοχής που επιφέρει η προκρινόμενη «ήπια ανάπτυξη», και απαντά στο ερώτημα κατά πόσον αυτές οι αλλαγές θεωρούνται «αποδεκτές» στο πλαίσιο της τουριστικής φέρουσας ικανότητας.

#### 6.1.2 Διεθνής εμπειρία: Σύγχρονες προσεγγίσεις Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας

Η δυναμική ανάπτυξη του τουρισμού διεθνώς μετά το 1950, ανέδειξε αφενός την σημαντική συμβολή του κλάδου στην αύξηση του εισοδήματος και της απασχόλησης μιας περιοχής, αφετέρου ευαισθητοποίησε την κοινωνία και την επιστήμη για τον κίνδυνο της περιβαλλοντικής υποβάθμισης και εξάντλησης των φυσικών πόρων, σε περιπτώσεις υπερανάπτυξης.

Στο πλαίσιο αυτό αναπτύχθηκε η προβληματική της **«Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας»** (ΤΦΙ) μιας χωρικής ενότητας, η οποία σύμφωνα με τον **Διεθνή Οργανισμό Τουρισμού** (World Tourism Organization – WTO, 2015) ορίζεται ως «ο μέγιστος αριθμός ατόμων που μπορούν να επισκεφθούν ταυτοχρόνως ένα τουριστικό προορισμό, χωρίς να προκαλέσουν καταστροφές στο φυσικό, οικονομικό και κοινωνικο-πολιτιστικό περιβάλλον, καθώς και χωρίς να μειώνεται η ικανοποίηση των επισκεπτών» (Salerno et al., 2013). Ωστόσο, θα πρέπει εξ αρχής να διευκρινίσουμε ότι η έννοια της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας είναι **πολυδιάστατη** και σχετική και δεν μπορεί με απόλυτο τρόπο να προσδιοριστεί, καθώς εξαρτάται από διάφορους παράγοντες: αφενός από τα χαρακτηριστικά του προορισμού (φυσικό οικοσύστημα, πόροι, πληθυσμός, οικονομικό περιβάλλον, υποδομές), και αφετέρου από τα χαρακτηριστικά των επισκεπτών (προφίλ τουριστών, παραθεριστών, οικιστών), στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης και της

δυναμικής σχέσης αλληλεπίδρασης τουρισμού και περιβάλλοντος (Coccosis et.al., 2002).

Στην σύγχρονες προσεγγίσεις διεθνώς για την **Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα** (ΤΦΙ), η συζήτηση έχει μετατοπιστεί από το **αρχικό ερώτημα «πια είναι τα όρια»** και **«πόσοι χωράνε» σε μία περιοχή** στο ερώτημα: **«ποια αλλαγή από την υπάρχουσα φυσική κατάσταση μιας περιοχής θεωρείται αποδεκτή, δεδομένων των στόχων της βιώσιμης ανάπτυξης μιας περιοχής;»**

Αυτό σημαίνει ότι η **Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα**, ως στρατηγικό εργαλείο για τη λήψη αποφάσεων, δεν μετρά μόνο τα αποδεκτά όρια, αλλά εντοπίζει τις δυνατότητες αλλαγών του φυσικού περιβάλλοντος, (που διευρύνονται με τη χρήση σύγχρονης τεχνολογίας), μέσα στο πλαίσιο των νέων επενδύσεων βιώσιμης ανάπτυξης.

Η πολυδιάστατη και **ολοκληρωμένη σύγχρονη προσέγγιση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας**, που την συνδέει με την βιώσιμη ανάπτυξη και την **αναβάθμιση ενός προορισμού** στην διάρκεια του κύκλου ζωής του, είναι απαραίτητη για την χάραξη αποτελεσματικών πολιτικών και τη λήψη αποφάσεων της διοίκησης, ενόψει νέων επενδύσεων. Η διεθνής εμπειρία έχει δείξει, ότι **στο όνομα της «απόλυτης προστασίας» της Φύσης**, και μιας **γενικής και αόριστης αντίληψης για την «ΦΕΡΟΥΣΑ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑ»**, πολλές φορές έχουν διατυπωθεί **δογματικές απόψεις και ακραίες ενστάσεις** που έχουν **ανακόψει, ή καθυστερήσει αδικαιολόγητα σημαντικές επενδύσεις**, ακόμη και σε ήπιες μορφές τουριστικής ανάπτυξης και αναψυχής, που θα επέφεραν αύξηση του τοπικού εισοδήματος και της ευημερίας, στις τοπικές κοινωνίες. Αντίστοιχα, έχουμε και παραδείγματα **ανεξέλεγκτης τουριστικής ανάπτυξης με δυσμενείς** και μη αντιστρέψιμες επιπτώσεις στο περιβάλλον (π.χ. Σαντορίνη), που δεν έλαβαν καθόλου υπόψη τους τον ανωτέρω προβληματισμό.

**Η εκτίμηση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας, από τη ΔΕΚΑΘΛΟΝ, γίνεται σε αυτό το πλαίσιο της αειφορικής ανάπτυξης**, καθώς μπορεί να συμβάλλει σε ορθές αποφάσεις, σταθμίζοντας διαφορετικούς παράγοντες. **Η στάθμιση των διαφορετικών στοχεύσεων και προσεγγίσεων (αναπτυξιακή / επενδυτική χωροταξική / περιβαλλοντική / οικολογική) είναι αναγκαία, ώστε να εξασφαλιστεί η βιώσιμη αναπτυξιακή προοπτική ενός τουριστικού προορισμού.** Ιδιαίτερα σημαντικό είναι να λαμβάνεται υπόψη η δυναμική και η στρατηγική σημασία των ιδιωτικών και δημόσιων επενδύσεων σε σχέση με την

προστασία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος. **Η στάθμιση** αυτή απαιτεί επιστημονική θεμελίωση και σε βάθος ανάλυση **όλων των δεδομένων και εναλλακτικών δυνατοτήτων βιώσιμης ανάπτυξης**, ουσιαστική συμμετοχή του τοπικού πληθυσμού στη δημόσια διαβούλευση, διαφάνεια και σύνθεση επιχειρημάτων, ώστε να επιτευχθεί **νομιμοποίηση και αποτελεσματικότητα στις αποφάσεις**.

### 6.1.3 Μεθοδολογία: προσεγγίσεις, κριτήρια, βασικοί δείκτες (κριτήρια μέτρησης, πηγές)

Η Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα (ΤΦΙ), ως μία πολυδιάστατη έννοια, δεν βασίζεται σε μία μοναδική **μεθοδολογία** προσέγγισης για την μέτρησή της. **Διεθνώς έχουν εφαρμοστεί διάφορες μέθοδοι υπολογισμού της**, που διαφοροποιούνται ανάλογα με τους στόχους της μελέτης, τα κριτήρια επιλογής των σημαντικών μεταβλητών (του χώρου/επιπέδου αναφοράς και του χρόνου), καθώς και της χρήσης διαφορετικών τεχνικών και εργαλείων (ποσοτικών και ποιοτικών).<sup>12</sup>

**Η συνηθέστερη μεθοδολογία υπολογισμού της ΤΦΙ είναι οι «Δείκτες», που συνιστούν ένα ευέλικτο εργαλείο προσέγγισης και μέτρησης της πραγματικότητας, το οποίο προσαρμόζεται στους εκάστοτε στόχους της μελέτης/έρευνας.** Σημασία έχει η επιλογή των κατάλληλων δεικτών και η ιεράρχησή τους με κριτήρια **την σπουδαιότητα, την αξιοπιστία, την ανταπόκριση και την εφικτότητα. Οι δείκτες συνδέονται με σταθερότυπα (standards), καθώς και με κλίμακες ορίων.**

**Ο Παγκόσμιος Οργανισμός Τουρισμού έχει αναπτύξει σειρές Δεικτών** για την μέτρηση της τουριστικής φέρουσας ικανότητας, **χωρίς ωστόσο να υπάρχει ακόμη συμφωνία καθολική για την εφαρμογή τους στα διάφορα κράτη και αρχές διαφορετικών τουριστικών προορισμών** (π.χ. παράκτιες ζώνες, προστατευόμενες φυσικές περιοχές, νησιά, ορεινές-αγροτικές, αστικός χώρος). Αυτό οφείλεται τόσο στην διαφορετικότητα των προσεγγίσεων και των στόχων που τίθενται για την βιώσιμη ανάπτυξη κάθε περιοχής, όσο και στις δυσκολίες μέτρησης των δεικτών, ελλείψει στατιστικών δεδομένων. **Παρά τις δυσκολίες αυτές, στην διεθνή βιβλιογραφία χρησιμοποιούνται συχνά ορισμένοι βασικοί Δείκτες**

<sup>12</sup> Μέθοδοι και τεχνικές που χρησιμοποιούνται είναι: οι Δείκτες, η μέθοδος Delphi, η χρήση σταθεροτύπων, η δημιουργία υποθετικών σεναρίων και συγκριτική αξιολόγηση τους, ερωτηματολόγια σε πρόσωπα κλειδιά, στατιστικές τεχνικές και μοντέλα πρόβλεψης, κ.α.

(**δημογραφικοί, κοινωνικο-οικονομικοί, φυσικό-οικολογικοί δείκτες**) που αφορούν την τουριστική λειτουργία και τις επιπτώσεις της στο φυσικό περιβάλλον, καθώς και την επιβάρυνση των δικτύων υποδομών (Coccossis et. al., 2002). Επισημαίνεται, ότι **η δυναμικότητα (ή Φέρουσα Ικανότητα) των υποδομών είναι διαφορετική** από τη Φέρουσα Ικανότητα του περιβάλλοντος της περιοχής, καθόσον αφορά τις τεχνικές δυνατότητες (οι οποίες μπορούν να επαυξάνονται με βάση τη ζήτηση) και όχι φυσικά τα όρια του ίδιου του περιβάλλοντος. Οι υποδομές αποτελούν στοιχεία ανθρωπογενή, επεκτάσιμα, ελέγξιμα και δύνανται, με την εξέλιξη της τεχνολογίας, να ακολουθούν την ζήτηση, η οποία προκύπτει από την ανθρωπογενή δραστηριότητα, χωρίς να επιβαρύνεται το φυσικό περιβάλλον (βλ. αντίστοιχη προβληματική στην συνημμένη ΣΜΠΕ).

Για λόγους πληρότητας της ειδικής αυτής προσέγγισης για την Φέρουσα Ικανότητα, αναφέρουμε ενδεικτικά ορισμένους βασικούς Δείκτες από την διεθνή βιβλιογραφία, που έχουν χρησιμοποιηθεί από ορισμένους μελετητές και στην Ελλάδα, και οι οποίοι σχετίζονται με σημαντικές παραμέτρους, όπως **ο πληθυσμός, οι κλίνες, οι διανυκτερεύσεις, η απασχόληση, η έκταση, η δόμηση, η κατανάλωση νερού και ενέργειας, η παραγωγή στερεών αποβλήτων.**

Οι Δείκτες αφορούν **τρεις κατηγορίες ζητημάτων :**

**A. την Τουριστική Ανάπτυξη και Λειτουργία**

**B. την Χωρητικότητα της Γης και την Δόμηση σε σχέση με το περιβάλλον**

**Γ. την επιβάρυνση στις υποδομές**

**A. Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας**

**Πίνακας 27: Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας**

<b>ΔΕΙΚΤΗΣ</b>	<b>ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ</b>	<b>ΠΗΓΗ</b>
<b>Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας (ΔΤΛ)</b>	(Κλίνες/ Πληθυσμός) X 100	Pearce, Atkinson and Hamilton 1998, Κοτσαμπόπουλος & Παυλάκης 2003, Λαγός & Διακομιχάλης 2011, Σερράος 2013

<b>Δείκτης Τουριστικής Πυκνότητας (ΔΤΠ)</b>	(Διανυκτερεύσεις/ Έκταση)X (100/365)	Pearce, Atkinson and Hamilton 1998, Κοτσαμπόπουλος& Παυλάκης 2003, Λαγός& Διακομιχάλης 2011
<b>Δείκτης Τουριστικής Έντασης (ΔΤΕ)</b>	(Αφίξεις/πληθυσμός) X 100	Κοτσαμπόπουλος& Παυλάκης 2003, Λαγός& Διακομιχάλης 2011
<b>Δείκτης τουριστικής ποιότητας καταλυμάτων</b>	Κλίνες καταλυμάτων 5*/ συνολικές κλίνες	Ζαχαράτος 2006,
<b>Δείκτης: οικονομικά ενεργός πληθυσμός ανά κλίνη</b>	Οικονομικά ενεργός πληθυσμός/ κλίνες	Λαγός& Διακομιχάλης 2011
<b>Δείκτης απασχόλησης στον τουρισμό σε σχέση με τη συνολική απασχόληση</b>	Μέση ετήσια απασχόληση στον τομέα του τουρισμού/ συνολική απασχόληση	Παπαγεωργίου & Τορτοπίδη, 2003
<b>Δείκτης Διανυκτερεύσεων</b>	Σύνολο διανυκτερεύσεων/πληθυσμός	Κοτσαμπόπουλος& Παυλάκης 2003, Λαγός& Διακομιχάλης 2011,Σερράος 2013
<b>Δείκτης Τουριστικής Συγκέντρωσης</b>	Κλίνες/ έκταση (1000 στρ. ή Ha) Διανυκτερεύσεις/ έκταση (1000 στρ. ή Ha)	Coccosis et.al. 2002, Κοτσαμπόπουλος& Παυλάκης 2003, Λαγός& Διακομιχάλης 2011, Προκοπίου 2011, Prokorporou et.al.2015

<b>Δείκτης προσελκυστικότητας</b>	Αριθμός αλλοδαπών τουριστών/αριθμός ημεδαπών τουριστών	Coccossis et.al. 2002, Λαγός& Διακομιχάλης 2011
---------------------------------------	--	--

Κάθε δείκτης έχει διαφορετική βαρύτητα, ενώ σημασία έχει ο συνδυασμός των δεικτών στην ανάλυση της φέρουσας ικανότητας μιας περιοχής και στις επιβαρύνσεις που φέρει μία νέα τουριστική επένδυση. Έτσι, π.χ. ο Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας (ΔΤΛ), ή Tourist Function Index (TF)<sup>13</sup> είναι πολύ σημαντικός, καθώς συσχετίζει την τουριστική δραστηριότητα (μετρούμενη σε κλίνες) με το βασικό παράγοντα, που είναι ο **«Πληθυσμός» της περιοχής**. Το ίδιο ισχύει και για τον Δείκτη **«οικονομικά ενεργός πληθυσμός ανά κλίνη»**, καθώς και τον σχετιζόμενο με αυτόν Δείκτη «μέσης ετήσιας απασχόλησης στον τομέα του τουρισμού σε σχέση με την συνολική απασχόληση». Σημειώνεται, ότι ο πραγματικός πληθυσμός στις τουριστικές περιοχές, δεν αφορά μόνο τους **δηλωμένους «μονίμους» κατοίκους**, αλλά συμπληρωματικά και άλλο πληθυσμό (π.χ. εποχιακά εργαζόμενους, οικονομικούς μετανάστες, παραθεριστές, ιδιοκτήτες εξοχικών κατοικιών και άλλους οικιστές), που δεν καταγράφονται στους μονίμους κατοίκους, και οι οποίοι διαμένουν στην περιοχή μεγάλες χρονικές περιόδους, είτε ως παραθεριστές είτε ως εργαζόμενοι στον τουριστικό κλάδο την περίοδο αιχμής και στον κατασκευαστικό κλάδο την χειμερινή περίοδο. Για αυτό έχει σημασία στην μέτρηση των βασικών δεικτών, να εκτιμώνται και να συμπεριλαμβάνονται τα **πραγματικά δεδομένα και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά**, και όχι μόνο τα τυπικά επίσημα στατιστικά στοιχεία. Σημαντικό είναι επίσης, στην εκτίμηση της τουριστικής ανάπτυξης και λειτουργίας να αναλύονται στατιστικά στοιχεία για την χρονική μεταβολή του πληθυσμού και της απασχόλησης, το ζήτημα της εποχικότητας, το ποσοστό του πληθυσμού που ασχολείται στον τουρισμό, τη δυναμική του κλάδου και των διασυνδέσεων με άλλους τομείς και κλάδους της τοπικής οικονομίας (πρωτογενής τομέας, κατασκευές, κα).

<sup>13</sup> Ο Δείκτης αυτός, που μετρά την «ένταση» της τουριστικής λειτουργίας, ως παράμετρο στο αναπτυξιακό προφίλ μιας περιοχής, έχει κατοχυρωθεί ως ένας από τους σημαντικότερους δείκτες για την εκτίμηση του βαθμού της τουριστικής ανάπτυξης (μικρό, μεσαίο έως μεγάλο, υπερβολικό) μιας περιοχής (Pearce, Atkinson and Hamilton 1998).

Στην σχετική διεθνή βιβλιογραφία, έχουν ευρέως γίνει αποδεκτά τα ακόλουθα όρια/μεγέθη τουριστικής ανάπτυξης, σε αναφορά με τον Δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας :

**Πίνακας 28: Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας**

<b>ΔΤΛ &gt; 500:</b> υπερβολική/εντατική τουριστική ανάπτυξη
<b>ΔΤΛ=100-500:</b> μεγάλη/σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη
<b>ΔΤΛ=40-100:</b> κύρια ανάπτυξη σε σχέση με άλλους κλάδους
<b>ΔΤΛ=10-40:</b> σημαντική αλλά όχι κύρια ανάπτυξη
<b>ΔΤΛ= 4-10:</b> μικρή ή πολύ μικρή τουριστική ανάπτυξη.

Πηγή: Pearce, Atkinson and Hamilton, 1998

Ένας επίσης σημαντικός και απλός Δείκτης που χρησιμοποιείται ευρέως διεθνώς και αφορά την έκταση της τουριστικής δραστηριότητας, είναι ο Δείκτης Τουριστικής Συγκέντρωσης («Κλίνες ανά εκτάριο» και «Διανυκτερεύσεις ανά εκτάριο»), που παραπέμπει και σε θέματα «χωρητικότητας» μιας περιοχής (ακτή, παραλία, νήσος κλπ) (βλ. κατωτέρω).

## **Β. Δείκτες Χωρητικότητας και Δόμηση**

**Πίνακας 29: Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμηση**

<b>ΔΕΙΚΤΗΣ</b>	<b>ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ</b>	<b>ΠΗΓΗ</b>
<b>Δείκτης Τουριστικής Συγκέντρωσης</b>	Κλίνες (ή διανυκτερεύσεις) ανά έκταση της περιοχής αναφοράς (1000 στρέμματα)	Coccossis et.al. 2002 Κοτσαμπόπουλος& Παυλάκης 2003, Λαγός& Διακομιχάλης 2011, Προκοπίου 2011, Prokopiou et.al.2015
<b>Δείκτης Τουριστικής Πίεσης Ακτών</b>	Αριθμός τουριστών ανά χλμ. ακτογραμμής	Coccossis et.al. 2002



<b>Χωρητικότητα Ακτών, παραλιών</b>	Αριθμός τουριστών ανά έκταση κολυμβητικών ακτών	Κοτσαμπόπουλος& Παυλάκης 2003, Σερράος 2013, Γιαννέλης 2003
<b>Δείκτης ανεκτού Τουριστικού Πληθυσμού</b>	Αριθμός τουριστών ανά ημέρα αιχμής / πληθυσμός	Κοτσαμπόπουλος& Παυλάκης 2003, Λαγός& Διακομιχάλης 2011, Σερράος 2013
<b>Δείκτης γης που χρησιμοποιείται για τουρισμό στο σύνολο της αστικοποιημένης γης</b>	Έκταση γης με χρήση τουρισμό/σύνολο αστικοποιημένης γης (%)	Coccossis et.al. 2002
<b>Δείκτης κτηριακής πυκνότητας( συνολική δόμηση)</b>	Συνολικά Κτήρια/έκταση σε τ. χλμ.	ΕΣΥΕ
<b>Δείκτης κτηριακής πυκνότητας ξενοδοχείων</b>	Κτήρια ξενοδοχείων/έκταση σε τ. χλμ.	ΕΣΥΕ
<b>Δείκτης τουριστικής κτηριακής πυκνότητας</b>	Κτήρια ξενοδοχείων/συνολικά Κτήρια) X 100	ΕΣΥΕ

Η χωρητικότητα της γης επηρεάζεται από την δομή των χρήσεων γης και τις θεσμικές δεσμεύσεις που αφορούν τις προστατευόμενες περιοχές, τα δάση και τις δασικές εκτάσεις, τις χορτολιβαδικές, τα υδάτινα στοιχεία (π.χ. ρέματα κ.ά.), τις γεωργικές εκτάσεις, το ανάγλυφο του εδάφους, τις αστικοποιημένες περιοχές, την έκταση και την πυκνότητα δόμησης των οικισμών κ.ά.<sup>14</sup> Ο ακριβής γεωγραφικός προσδιορισμός των θεσμικών δεσμεύσεων (πολλές φορές υπάρχουν αμφισβητήσιμες χρήσεις και μη τελεσιδικοί χαρακτηρισμοί), διευκολύνει στην γνώση των δεδομένων για την εκτίμηση της χωρητικότητας της γης και για την χάραξη πολιτικών προστασίας, βιώσιμης ανάπτυξης και νέων επενδύσεων.

<sup>14</sup> Ο σχετικός Δείκτης (δηλ. η έκταση της προστατευόμενης περιοχής κάθε κατηγορίας, ως ποσοστό στην συνολική έκταση) αναφέρεται στην επόμενη ενότητα των περιβαλλοντικών δεικτών.

Οι παραπάνω Δείκτες αναφέρονται στις επιδράσεις που ασκεί η τουριστική δραστηριότητα στο φυσικό οικοσύστημα, και ως εκ τούτου η μέτρησή τους υποδεικνύει τον βαθμό «πίεσης» στην χωρητικότητα της γης. Παράλληλα με τους δείκτες χωρητικότητας έχουν προταθεί στη διεθνή και ελληνική βιβλιογραφία σταθερότυπα, που χρησιμοποιούνται για τους διάφορους τύπους περιοχών, π.χ. παράκτια ζώνη, νησιά, ακτές, κλπ. Παράδειγμα, η Θεωρητική Χωρητικότητα (Θ.Χ.) των ακτών, υπολογίζεται με βάση το σταθερότυπο **5 τ.μ./ άτομο**. Η Πραγματική Χωρητικότητα (Π.Χ.) των ακτών υπολογίζεται ως ποσοστό (85%) της Θεωρητικής Χωρητικότητας.

### **Γ. Δείκτες Περιβαλλοντικοί- Υποδομές**

**Πίνακας 30: Δείκτες Περιβαλλοντικοί - Υποδομές**

<b>ΔΕΙΚΤΗΣ</b>	<b>ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ</b>	<b>ΠΗΓΗ</b>
<b>Δείκτες επιπτώσεων ακτών</b>	ακτών, παραλίες,	Παπαγεωργίου, Τορτοπίδη 2003, Κουρεντής, Ζιάνκας 2010, Coccossis et.al 2002, Choi & Sirakaya 2006, Li 2004,
<b>Δείκτης Κατανάλωσης Νερού</b>	-εκτίμηση επιβάρυνσης κατανάλωσης νερού, δίκτυο ύδρευσης -% πόσιμου νερού σε σχέση με διαθεσιμότητα υδάτων -% υπεράντλησης θαλασσινού νερού στον υδροφόρο ορίζοντα, σε σχέση με το σύνολο των γεωτρήσεων -% ετήσιας κατανάλωσης νερού που σχετίζεται με τουριστικές δραστηριότητες, σε σχέση με την συνολική ετήσια κατανάλωση νερού.	Coccossis et.al. 2002, Τσιτσώνης 2009, Prokopiou et.al 2015

	-% δειγμάτων θαλασσινού νερού το χρόνο, που συμμορφώνονται με τα θεσμοθετημένα όρια ποιότητας	
<b>Δείκτης Παραγωγής Στερεών Αποβλήτων</b>	<p>-Ικανότητα διάθεσης αποβλήτων, εκτίμηση επιβάρυνσης συστήματος διαχείρισης αποβλήτων</p> <p>-Ημερήσια ποσότητα παραγωγής στερεών απορριμμάτων σε περίοδο τουριστικής αιχμής, σε σχέση με την ποσότητα που προκύπτει από την ημερήσια ικανότητα συλλογής</p> <p>- % ετήσιας παραγωγής αποβλήτων που σχετίζονται με τουριστικές δραστηριότητες, σε σχέση με την συνολική ετήσια παραγωγή αποβλήτων</p>	Coccosssis et.al. 2002, Τσιτσώνης 2009, Prokopiou et.al 2015

Οι ανωτέρω βασικοί περιβαλλοντικοί δείκτες είναι ιδιαίτερα χρήσιμοι, καθώς αναδεικνύουν τόσο τις πιέσεις στο φυσικό περιβάλλον, όσο και την επιβάρυνση στα υπάρχοντα δίκτυα υποδομών (νερό, απορρίμματα, ενέργεια). Προφανώς, θα πρέπει να συνυπολογιστούν και άλλοι παράγοντες κάθε φορά, που αλλάζουν την επάρκεια και ικανότητα παροχής των υπάρχοντων δικτύων, π.χ. με αξιοποίηση νέων τεχνολογιών, νέων επεκτάσεων και επενδύσεων, αξιοποίηση οικολογικών πρακτικών (ανακύκλωση απορριμμάτων, βιολογικός καθαρισμός, μηχανισμοί αφαλάτωσης, γεωτρήσεις, πράσινες πρακτικές σε τοπική κλίμακα). Αυτό συνεπάγεται, ότι οι δείκτες

δεν είναι στατικοί, αλλά εξαρτώνται από την δυναμική των επενδύσεων σε υποδομές σε κάθε χωρική ενότητα. Περιοχές που έχουν πραγματοποιήσει σημαντικές επενδύσεις σε τεχνικές υποδομές, έχουν προφανώς σημαντικά περιθώρια να δεχτούν μεγαλύτερες πιέσεις. Η ύπαρξη εμπειρικών δεδομένων και στατιστικών στοιχείων και η δυνατότητα εκτιμήσεων (με προβολές στο μέλλον), είναι απαραίτητη για την εκτίμηση της ικανότητας των δικτύων υποδομών και των επιβαρύνσεων τους.

#### 6.1.4 Προσεγγίσεις Φέρουσας Ικανότητας στην Ελλάδα

Η αρχή της «Φέρουσας Ικανότητας» θεμελιώνεται θεσμικά στη χώρα μας με την νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, όπως αυτή εκφράζεται ειδικότερα στις αποφάσεις του Σ.τ.Ε. 3406/01 και 637/98 (καθώς και στα Π.Δ. Σ.τ.Ε. 247/03, 636/02, 536/02, 535/02, 432/01).

**Η Φέρουσα Ικανότητα στη νομολογία του ΣΤΕ συνδέεται με την αρχή της «βιώσιμης ανάπτυξης»,** δηλαδή της φιλικής προς το περιβάλλον ανάπτυξης, που σέβεται τους φυσικούς πόρους και δεν τους εξαντλεί, αλλά αντιθέτως τους διαφυλάσσει για τις μέλλουσες γενεές. Η αρχή της αειφορίας προστέθηκε στο άρθρ. 24, παράγραφος 1 του Συντάγματος κατά την αναθεώρηση του 2001. Όπως αναφέρεται σε πρόσφατο **Πρακτικό Απόφασης (Α.Π.13/2018) της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας το «δικαίωμα στο περιβάλλον» μπορεί να συνυπάρξει με το «δικαίωμα στην οικονομική ανάπτυξη και την οικονομική ελευθερία».**

*« Η προστασία του περιβαλλοντικού αγαθού και η ισορροπία με τα αγαθά της οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης και της απασχόλησης αποτελεί στόχο όχι μόνο του συνταγματικού αλλά και ευρωπαϊού νομοθέτη όπως προκύπτει από τη Συνθήκη της Ευρωπαϊκής Ένωσης, στο άρθρο 2 της οποίας μεταξύ άλλων ορίζεται ότι: "Η Ένωση θέτει ως στόχους: Να προωθήσει την οικονομική και κοινωνική πρόοδο και ένα υψηλό επίπεδο απασχόλησης και να επιτύχει ισόρροπη και αειφόρο ανάπτυξη". Επιπρόσθετα, σε περιόδους δύσκολης οικονομικής συγκυρίας και έντονου παγκόσμιου οικονομικού ανταγωνισμού, είναι αναγκαία η βελτίωση και ο εκσυγχρονισμός των υποδομών, η αειφόρος αξιοποίηση του φυσικού πλούτου και η παροχή ενός ποιοτικού φυσικού περιβάλλοντος το οποίο θα αξιοποιείται αειφορικά και ταυτόχρονα θα διαφυλάσσεται για τις μελλοντικές γενεές, παρέχοντας ένα υψηλό επίπεδο διαβίωσης στους πολίτες». (Απ. ΣΤΕ 13/2018, σελ.23.)*

Ειδικότερα η «Φέρουσα Ικανότητα» μιας περιοχής να δεχθεί δραστηριότητες τουρισμού-αναψυχής, ορίστηκε αρχικά με βάση τις κατευθύνσεις που προβλέπει η **απόφαση 10788/5.3.2004 (Δ' 285) του Υπ. ΠΕΧΩΔΕ**: «Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης «ανοικτής πόλης» και των πολεοδομικών μελετών», ενώ στη συνέχεια ορίστηκε με τις διατάξεις του άρθ. 64 του ν. 4964/2022 (ΦΕΚ 150/Α/30-07-2022). Συγκεκριμένα:

*«**Φέρουσα Ικανότητα** περιοχής νοείται ο ανεκτός βαθμός «ανάλωσης» του φυσικού της περιβάλλοντος και η ανεκτή αλλαγή στις συνθήκες που επικρατούν σε αυτό, με επεμβάσεις για την 'οικιστική' αξιοποίησή της, χωρίς να προκαλούνται υπέρμετρες- μη αναστρέψιμες καταστροφές στο φυσικό περιβάλλον, στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης»(αρθρ.6, Αποφ.10788/5.3.2004 , ΦΕΚ Δ 285).*

Επιπλέον, σύμφωνα με το άρθρο 64 του ν. 4964/2022: *«Ως Φέρουσα Ικανότητα (ΦΙ) ενός χωρικού συστήματος, νοούνται τα μέγιστα ανεκτά όρια επιβαρύνσεων ή και μεταβολών των συνθηκών που επικρατούν σε αυτό, πέραν των οποίων παύει να υπάρχει ισορροπία ανάμεσα στο φυσικό περιβάλλον, την οικονομία και την κοινωνία που διαβιεί σε αυτό, με αποτέλεσμα να προκαλούνται υπέρμετρες ή μη αναστρέψιμες φθορές στο φυσικό περιβάλλον και να ασκούνται αρνητικές πιέσεις στο ανθρωπογενές περιβάλλον και στην κοινωνία».*

Για την χωροθέτηση περιοχών ή ζωνών που προορίζονται για τουριστική ανάπτυξη ή παραθερισμό προτείνονται σειρά κριτηρίων που αφορούν την χρήση των **πόρων, την λειτουργικότητα, και την αναπτυξιακή-κοινωνική πολιτική**. Παρά το γεγονός, ότι τα περισσότερα κριτήρια αφορούν ποιοτικές εκτιμήσεις και δεν εξειδικεύονται σε ποσοτικά μεγέθη (όρια αντοχής, χωρητικότητα) είναι σημαντικό να τονιστεί, ότι για πρώτη φορά προβάλλεται μία **σφαιρική προσέγγιση της φέρουσας ικανότητας μιας περιοχής**. Ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται με την συγκεκριμένη θεσμική ρύθμιση στους παράγοντες της «επιβάρυνσης δικτύων υποδομών», στη «μηχανική» και «αισθητική» αντοχή του περιβάλλοντος και στον «κορεσμό των πόρων». Οι παράγοντες αυτοί μπορούν να αξιολογηθούν και ως απαγορευτικοί για την έγκριση της χωροθέτησης μιας τουριστικής ζώνης.

Σε άλλες θεσμικές ρυθμίσεις έχουν διατυπωθεί και ποσοτικά όρια (σταθερότυπα). Ειδικότερα, στο ΕΠΧΣΑΑΤ/201315 συνιστάται π.χ. για ξενοδοχειακές μονάδες 5\* και 4\* αστέρων ο Δείκτης Κλίνες/στρέμμα, με μέγιστη τιμή τις 8,0 και 9,0 κλίνες/στρέμμα αντίστοιχα και χωρίς περιορισμό ανά γήπεδο σε αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές (βέβαια, σε ορισμένες ΖΟΕ, ισχύει η ειδική διάταξη της ΖΟΕ, με ανώτατο όριο τις 7 κλίνες ανά στρέμμα). Επιπλέον, ο προαναφερόμενος δείκτης διατυπώνεται στις κατευθύνσεις των Περιφέρειαικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΠΠΧΣΑΑ) τα οποία συνήθως λαμβάνουν υπόψη τις κατευθύνσεις του ΕΠΧΣΑΑΤ/2013, παρότι τυπικά ακυρωθέν. Τέλος, στο άρθ. 3 της υπ' αριθμ. 177/2012 Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ 319/Β/14-2-2012) «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων» η μέγιστη επιτρεπόμενη πυκνότητα κλινών ανά στρέμμα στα εκτός σχεδίου γήπεδα για τη δημιουργία σύνθετου τουριστικού καταλύματος ορίζεται σε 8 κλίνες/στρέμμα. Ωστόσο, στην Ελλάδα δεν υπάρχουν σε ευρύ φάσμα θεσμοθετημένοι βασικοί δείκτες για την φέρουσα ικανότητα, όπως ισχύουν σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες.

Για τον λόγο αυτό στις περισσότερες σύγχρονες μελέτες που αφορούν τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια την τελευταία πενταετία (π.χ. ΕΣΧΑΔΑ Αφάντου Ρόδου, ΕΣΧΑΔΑ Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας, ΕΣΧΑΔΑ Γούρνες Χερσονήσου), η εκτίμηση της Φέρουσας Ικανότητας γίνεται σύμφωνα με τον δείκτη κλίνες/στρέμμα. Εναλλακτικά σε άλλες περιπτώσεις ο έλεγχος της Φέρουσας Ικανότητας της παράκτιας ζώνης γίνεται με την Αποφ. του Υπ. ΠΕΧΩΔΕ 6252/1342/10.03.1999. ΦΕΚ Β 292/1.4.1999 (Δείκτης: λουόμενοι ανά μέτρο μήκους ακτής)<sup>16</sup>.

Στη συνέχεια, θα παρουσιαστούν **κάποιοι βασικοί Δείκτες που** αφορούν την **επένδυση στην Διοικητική Ενότητα Ερμιόνη του δήμου Ερμιονίδας**. Με βάση τα διαθέσιμα στατιστικά στοιχεία, υπολογίστηκαν οι **Δείκτες Τουριστικής Λειτουργίας, η Χωρητικότητα της Γης και η Δόμηση, η επιβάρυνση των Δικτύων Υποδομών**. Ιδιαίτερα μας απασχόλησε το ερώτημα των επιπτώσεων που θα έχει η επένδυση όχι μόνο σε επίπεδο ακινήτου και άμεσης ζώνης επιρροής, αλλά

<sup>15</sup> Τυπικά ακυρωθέν (βλέπε αναλυτικότερα κεφ. 3.2.3)

<sup>16</sup> Ένας δείκτης που χρησιμοποιείται επίσης για τις παράκτιες περιοχές είναι ο δείκτης χωρητικότητας ακτών (5 τ.μ. /άτομο) (Σερράος 2013).

και στο ευρύτερο γεωγραφικό πλαίσιο του δήμου Ερμιονίδας (και της Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδας).

Η συστηματική αυτή αποτίμηση της Φέρουσας Ικανότητας, θεωρούμε ότι μπορεί σε ένα βαθμό να καλύψει το **έλλειμα** θεσμοθετημένων Δεικτών στην χώρα μας, που δικαίως διαπιστώνεται από διάφορους θεσμικούς φορείς καθώς και από περιβαλλοντικές οργανώσεις και συλλογικότητες της κοινωνίας των πολιτών. Παράλληλα, **ενισχύει ορθολογικά επιχειρήματα για την «βιώσιμη ανάπτυξη» και την ήπια επιβάρυνση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας, καταρρίπτοντας «ακραίες» ενστάσεις «μηδενικής» ανάπτυξης και σενάρια καταστροφολογίας**, που δεν εδράζονται σε μετρήσιμα στοιχεία και υποστηρίζουν με αυθαίρετο τρόπο ότι δήθεν η Φέρουσα Ικανότητα της περιοχής μελέτης έχει ήδη κορεστεί.

#### 6.1.5 Μεγέθη Βασικών Δεικτών Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας

Οι επιλεγμένοι δείκτες στηρίχθηκαν σε στοιχεία που αναζητήθηκαν σε διάφορες πηγές, όπως ΕΛ.ΣΤΑΤ, Υπ. Τουρισμού, ΕΟΤ, Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο (ΞΕΕ), Δήμος Ερμιονίδας, Περιφέρεια Πελοποννήσου, κ.ά.. Η αποτίμηση των δεικτών και η αξιολόγηση έγινε με έρευνα τόσο σε επίσημα στατιστικά στοιχεία, όσο και σε αδημοσίευτες μελέτες/καταγραφές (π.χ. Απογραφές πληθυσμού, κτηρίων, Αφίξεις και Διανυκτερεύσεις, Κλίνες, Μητρώο Τουριστικών Επιχειρήσεων ΜΗΤΕ κ.ά.). Σημειώνεται πως οι δείκτες σχετίζονται με σημαντικές παραμέτρους, **όπως ο πληθυσμός, οι κλίνες, οι διανυκτερεύσεις, η απασχόληση, η έκταση, η δόμηση, η κατανάλωση νερού, ενέργειας, η παραγωγή στερεών αποβλήτων κ.ά..**

Ο υπολογισμός των δεικτών, πέρα από τη Δ.Ε. Ερμιόνης και το δήμο Ερμιονίδας, εφαρμόζεται και στην Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας, προκειμένου να διερευνηθεί ο βαθμός στον οποίο οι τοπικοί δείκτες ακολουθούν τις τάσεις των αντίστοιχων δεικτών σε μεγαλύτερη χωρική ενότητα.

Ακολουθεί η παρουσίαση των βασικών μεγεθών που θα χρησιμοποιηθούν στα επόμενα Κεφάλαια για τον υπολογισμό των Δεικτών της Φέρουσας Ικανότητας, πριν και μετά την υλοποίηση της Επένδυσης. Τα εν λόγω μεγέθη αφορούν: πληθυσμό, κλίνες-τουριστική κίνηση και γεωγραφικά χαρακτηριστικά (όπως έκταση, μήκος ακτών, παραλιών κ.ά).

#### **Πληθυσμός**

Αναφορικά με τον μόνιμο πληθυσμό των εξεταζόμενων χωρικών ενοτήτων χρησιμοποιήθηκαν ως πρωτογενή πηγή τα απογραφικά δεδομένα της ΕΛ.ΣΤΑΤ (έτη 2011, 2018 και 2021). Σημειώνεται πως **ο μόνιμος πληθυσμός του δήμου Ερμιονίδας για το έτος 2011 ανέρχεται σε 13.551 κατοίκους ενώ ο πληθυσμός του τελευταίου απογραφικού έτους 2021 αυξήθηκε στους 13.598 κατοίκους.**

Σημαντικό είναι να αναφερθεί πως, δεδομένου της **εμφάνισης της πανδημίας COVID-19** και του πλήγματος που υπέστη η Χώρα και αντίστοιχα οι περιφέρειες από αυτή από τις αρχές του έτους 2020 και έπειτα, κρίθηκε σκόπιμο να **χρησιμοποιηθούν δεδομένα του έτους 2018** (προ COVID – 19), τα οποία θα δώσουν αντικειμενικότερη εικόνα της κατάστασης του τουρισμού τόσο του δήμου Ερμιονίδας (και της περιοχής επέμβασης) όσο και της Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδας στο σύνολό της. Έτσι, για τον υπολογισμό μόνιμου πληθυσμού στο έτος αναφοράς, πραγματοποιήθηκε αναγωγή των στοιχείων αυτών στο 2018 (μέσω του Μέσου Ετήσιου Ρυθμού Μεταβολής - ΜΕΡΜ 2011-2021).

### **Κλίνες**

Κατά μία ενδεικτική προσέγγιση του εξυπηρετούμενου πληθυσμού του προτεινόμενου συγκροτήματος, στην οποία γίνεται η παραδοχή της ομάδας μελέτης από σχετικά ξενοδοχειακά καταλύματα 5 αστέρων πως απαιτούνται 70 τ.μ. / χρήστη, προκύπτει πως το συγκρότημα αναμένεται να εξυπηρετεί περίπου 388 άτομα / κλίνες στο σύνολο, οι οποίες επιμερίζονται σε 256 για το Ξενοδοχείο και σε 132 για τις Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες.

Επομένως, **η συνολική δυναμικότητα των κλινών του τουριστικού συγκροτήματος της επιδιωκόμενης επένδυσης αντιστοιχεί σε 388 άτομα.** Για την εύρεση στοιχείων των υφιστάμενων κλινών χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία από το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΞΕΕ), τα οποία αφορούν κατά αποκλειστικότητα ξενοδοχειακά καταλύματα. Για τις κλίνες των Κύριων Τουριστικών Καταλυμάτων, των Μη Κύριων Τουριστικών Καταλυμάτων και τις Επαύλεις, χρησιμοποιήθηκαν τα στοιχεία του Μητρώου Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΜΗΤΕ) του Υπουργείου Τουρισμού.

Σημειώνεται πως στα ανωτέρω δεν συμπεριλαμβάνεται η καταγραφή της τουριστικής δραστηριότητας στα ενοικιαζόμενα δωμάτια και διαμερίσματα, ούτε στις εξοχικές και δευτερεύουσες κατοικίες οι οποίες εκτιμώνται ότι αποτελούν ένα πολύ σημαντικό ποσοστό επί των συνολικών κατοικιών του δήμου.



**Τουριστική Κίνηση**

Για τον υπολογισμό των δεικτών χρησιμοποιήθηκαν και επιπλέον στοιχεία που αφορούν τουριστική κίνηση των εξεταζόμενων χωρικών ενοτήτων, όπως αφίξεις και διανυκτερεύσεις αλλοδαπών και ημεδαπών, καθώς στοιχεία πληρότητας καταλυμάτων. Τα εν λόγω στοιχεία ανευρέθηκαν από το INSETE και αφορούν αποκλειστικά στοιχεία ξενοδοχειακών καταλυμάτων. Ωστόσο και στην περίπτωση αυτή, στον υπολογισμό των προβλεπόμενων αφίξεων και διανυκτερεύσεων, υπολογίσθηκε το σύνολο του πληθυσμού που θα εξυπηρετεί το συγκρότημα.

**Γεωγραφικά Δεδομένα**

Για τον υπολογισμό των ορισμένων δεικτών, χρησιμοποιούνται γεωγραφικά δεδομένα των εξεταζόμενων χωρικών ενοτήτων, όπως η έκτασή τους σε τ.χλμ. Ακόμη, είναι σκόπιμος ο υπολογισμός του συνολικού μήκους της ακτογραμμής, αλλά και των παραλιών, που αφορούν κυρίως τους δείκτες χωρητικότητας γης και δόμησης (Κατηγορία Β Δεικτών). Συγκεκριμένα **για τον υπό μελέτη δήμο, αναφέρεται πως καταγράφονται 133,644 m<sup>2</sup> παραλιών<sup>17</sup>.**

Τα στοιχεία - δεδομένα που περιεγράφηκαν ανωτέρω, παρουσιάζονται στον Πίνακα που ακολουθεί και θα χρησιμοποιηθούν στον υπολογισμό των βασικών δεικτών που θα αποδίδουν τη πραγματική εικόνα των δεδομένων στη Δ.Ε. και στον Δήμο (πριν και μετά την υλοποίηση τόσο της Επένδυσης στην Πετροθάλασσα) και συγκριτικά με την ΠΕ Αργολίδας.

**Πίνακας 31: Πίνακας στοιχείων**

	ΔΕ ΕΡΜΙΟΝΗΣ		Δ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ		ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	
	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ
ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011	4.099		13.551		97.044	
ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2018	4.149		13.598		93.282	

<sup>17</sup> Όπως εμβαδομετρήθηκαν στο πλαίσιο του υπολογισμού των δεικτών επιβάρυνσης των ακτών της Περιβαλλοντικής έκθεσης της ENVISTA Ε.Ε.

<b>ΚΛΙΝΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ 5* ΞΕΕ 2018</b>	341	597	483	739	1.527	1.783
ΚΛΙΝΕΣ ΜΟΝΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ 2018	914	1.170	2.446	2.702	10.800	11.056
ΚΛΙΝΕΣ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ	2.324	2.712	7.079	7.467	15.833	16.221
ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ 2018	-		307.375	340.840	758.153	790.323
ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΗΜΕΔΑΠΩΝ 2018			183.416	203.385	501.107	522.370
<b>ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ</b>			<b>490.791</b>	<b>544.225</b>	<b>1.259.260</b>	<b>1.312.694</b>
ΑΦΙΞΕΙΣ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ ΙΝΣΕΤΕ 2018			43.545	48.286	221.398	226.916
ΑΦΙΞΕΙΣ ΗΜΕΔΑΠΩΝ ΙΝΣΕΤΕ 2018			56.601	62.763	216.092	221.477
<b>ΑΦΙΞΕΙΣ</b>			<b>100.146</b>	<b>111.049</b>	<b>437.490</b>	<b>448.393</b>
ΕΚΤΑΣΗ ΤΕΤΡ. ΧΛΜ			168,20	253,10	2.154,00	
ΚΤΙΡΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011	30	114	472			
ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ ΕΛ.ΣΤΑΤ.2011	3.544	10.596	48.012			
ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΙΝΣΕΤΕ 2018	-	<b>0,440</b>	<b>0,409</b>			

Για τα ανωτέρω δεδομένα, διευκρινίζονται τα εξής:

- Η πρόβλεψη των εκτιμώμενων διανυκτερεύσεων στο ξενοδοχειακό κατάλυμα της προγραμματιζόμενης επένδυσης υπολογίσθηκε ως εξής:

$$\underline{\underline{\text{ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ}}} =$$

$$\underline{\underline{\text{ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ X ΚΛΙΝΕΣ X ΗΜΕΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ,}}}$$

όπου οι Ημέρες Λειτουργίας αντιστοιχούν σε **184**, δεδομένης της υπόθεσης το ξενοδοχείο της επένδυσης θα είναι σε πλήρη λειτουργία την περίοδο αιχμής (Μάιος - Οκτώβριος).

- Η πρόβλεψη των εκτιμώμενων αφίξεων ισούται με το γινόμενο των διανυκτερεύσεων της επένδυσης, όπως υπολογίσθηκαν ανωτέρω, επί το λόγο των αφίξεων προς τις διανυκτερεύσεις του δήμου. Συγκεκριμένα:

$$\text{ΑΦΙΞΕΙΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ} =$$

$$\text{ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ} \times (\text{ΑΦΙΞΕΙΣ ΔΗΜΟΥ} / \text{ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΔΗΜΟΥ})$$

- Αναφορικά με τα κτίρια των ξενοδοχείων και τα συνολικά κτίρια των εξεταζόμενων χωρικών ενότητων, χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία της απογραφής ΕΛ.ΣΤΑΤ. του έτους 2011 (λόγω έλλειψης δεδομένων της τελευταίας απογραφικής περιόδου 2021), κατά την οποία «κτίριο είναι κάθε μόνιμη και ανεξάρτητη οικοδομική κατασκευή, η οποία έχει εξωτερικούς τοίχους και στέγη και αποτελείται από ένα ή περισσότερα δωμάτια ή άλλους χώρους, επιφάνειας 4 m<sup>2</sup> και άνω ανεξάρτητα από το σκοπό για τον οποίο σχεδιάστηκε». Κατά συνέπεια η εκτίμηση των κτιρίων της επένδυσης δεν καθίσταται εφικτή σε αυτό το στάδιο της υπαγωγής.
- Τα στοιχεία τουριστικής κίνησης (αφίξεις και διανυκτερεύσεις) δεν ήταν διαθέσιμα σε επίπεδο Δημοτικής Κοινότητας και για το λόγο αυτό, οι ανωτέρω προβλέψεις για τα μεγέθη μετά την επένδυση, συνυπολογίζονται μόνο σε επίπεδο δήμου.
- Αναφορικά με τα κτίρια των ξενοδοχείων, και τα συνολικά κτίρια των εξεταζόμενων χωρικών ενότητων, χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία της απογραφής της τελευταίας απογραφής της ΕΛ.ΣΤΑΤ. (2011), κατά την οποία «κτίριο είναι κάθε μόνιμη και ανεξάρτητη οικοδομική κατασκευή, η οποία έχει εξωτερικούς τοίχους και στέγη και αποτελείται από ένα ή περισσότερα δωμάτια ή άλλους χώρους, επιφάνειας 4 m<sup>2</sup> και άνω ανεξάρτητα από το σκοπό για τον οποίο σχεδιάστηκε». Κατά συνέπεια η εκτίμηση των κτιρίων της επένδυσης δεν καθίσταται εφικτή σε αυτό το στάδιο της υπαγωγής.

Γενικότερα, με βάση τα δεδομένα και στοιχεία που παρουσιάσθηκαν στον παραπάνω πίνακα, και πριν την ανάλυση των επιλεγμένων δεικτών Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας που θα ακολουθήσει στη συνέχεια, προκύπτουν κάποια **βασικά συμπεράσματα** που δίνουν μία γενική πρόβλεψη τόσο του τουριστικού προφίλ της Ερμιόνης, όσο και των αποτελεσμάτων των μεγεθών της Φέρουσας Ικανότητας που θα προκύψουν.

- **Διανυκτερεύσεις/ km<sup>2</sup>:** Δήμος Ερμιονίδας: **2.150**, ΠΕ Αργολίδας: **609**

- **Λόγος Μόνιμων Κατοίκων / Διανυκτερεύσεις:** Δήμος Ερμιονίδας: **1/120**  
και ΠΕ Αργολίδας: **1/12**

Από τα παραπάνω προκύπτει πως πρόκειται για έναν δήμο που **γνωρίζει σημαντική τουριστική ανάπτυξη**, εφόσον οι αντίστοιχες αναλογίες για την Περιφερειακή Ενότητα είναι αρκετά μικρότερες. Το παραπάνω επιβεβαιώνεται από το γεγονός ότι ο παράκτιος χώρος του Δήμου Ερμιονίδας ανήκει στην κατηγορία των Ανεπτυγμένων τουριστικά περιοχών του ΕΠΧΣΑΑ του Τουρισμού (2013) αν και ακυρωθέν για τυπικούς λόγους.

Ωστόσο, η προτεινόμενη επένδυση θα πραγματοποιηθεί στη Δ.Ε. Ερμιόνης, που όπως φαίνεται συγκριτικά με την Δ.Ε. Κρανιδίου, έχει αρκετά μικρότερη συμμετοχή (30%- ΔΕ Ερμιόνης, 70%- ΔΕ Κρανιδίου) στα υψηλά τουριστικά μεγέθη που σημειώνει περιοχή. Για την επιβεβαίωση της υπόθεση αυτής, εξετάζονται οι βασικότεροι Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας (Κατηγορία Α Δεικτών), Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμησης (Κατηγορία Β Δεικτών), καθώς και Δείκτες Υποδομών (Κατηγορία Γ Δεικτών) για τις εξεταζόμενες χωρικές ενότητες (Δ.Ε. Ερμιόνης, Δ. Ερμιονίδας και ΠΕ Αργολίδας), τόσο πριν, όσο και μετά την υλοποίηση της Επένδυσης.

#### 6.1.6 Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργικότητας για την Περιοχή Παρέμβασης στην Ερμιόνη

**Πίνακας 32: Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας πριν και μετά την υλοποίηση της επένδυσης**

ΔΕΙΚΤΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ	ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΕΙΚΤΗ	ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ					
		ΔΕ ΕΡΜΙΟΝΗΣ		Δ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ		ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	
		ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
ΔΕΙΚΤΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ							
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ	(κλίνας ΞΕΕ/μόνιμο πληθυσμό)*100	22,51	28,81	18,53	20,47	10,66	10,91

ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ (Δ.Τ.Λ.)							
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ (Δ.Τ.Π.)	(διανυκτερεύσεις * 100)/(έκταση σε τ.χλμ *365)		-	531,27	589,11	160,17	166,96
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΤΑΣΗΣ (Δ.Τ.Ε.)	(αφιξεις / πληθυσμός) *100		-	758,78	841,39	431,88	442,64
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗΣ (Δ.Τ.Σ.) (1)	κλίνες ΞΕΕ/διανυκτερεύ σεις		-	0,0050	0,0050	0,0086	0,0084
ΔΕΙΚΤΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ	(κλίνες ξενοδοχείων 5 αστέρων/συνολικ ές κλίνες)	0,373	0,510	0,197	0,274	0,141	0,161
ΔΕΙΚΤΗΣ ΠΡΟΣΕΛΚΥΣΤΙΚΟΤ ΗΤΑΣ	αφιξεις αλλοδαπών /αφιξεις ημεδαπών		-		0,769		1,025

Για τον υπολογισμό του **Δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας (Δ.Τ.Λ.)**, σημειώνεται πως ο τρέχον αριθμός κλινών στην περιοχή της Επένδυσης είναι μηδενικός, αλλά μετά την υλοποίησή της προγραμματίζεται να αυξηθεί κατά **256<sup>18</sup>**, και επομένως η τιμή του Δ.Τ.Λ. του Δήμου Ερμιονίδας ανέρχεται σε **20,47 (κλίνες/ μόνιμο πληθυσμό)**, από **18,53**. Με την αύξηση αυτή, η περιοχή παραμένει στην ίδια κατηγορία «σημαντική αλλά όχι κύρια ανάπτυξη» **(10-40)<sup>19</sup>** απέχοντας πολύ από την κλίμακα της «υπερβολικής / εντατικής τουριστικής ανάπτυξης» **(ΔΤΛ > 500)**. Οι αντίστοιχες τιμές για τον συγκεκριμένο δείκτη σε τοπικό και Περιφερειακό επίπεδο αφορούν στην ίδια κατηγορία με το επίπεδο του

<sup>18</sup> Αφορά τις κλίνες μόνο του ξενοδοχειακού συγκροτήματος

<sup>19</sup> Κατά την επίσημη κατάταξη των τιμών του Δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας, σύμφωνα με την διεθνή κλίμακα (Pearce, Atkinson, and Hamilton 1998).

Δήμου. Παρόμοια, και στην ΔΕ Ερμιόνης η αύξηση είναι αμελητέα, **από 22,51 σε 28,81**. Η ΠΕ Αργολίδας παρουσιάζει συγκριτικά αρκετά **μικρότερες τιμές**.

Επιπρόσθετα στοιχεία:

- Εκτιμώμενες Διανυκτερεύσεις δήμου Ερμιονίδας = πληρότητα X κλίνες X ημέρες λειτουργίας = **20.725**
- Εκτιμώμενες Αφίξεις = Εκτιμώμενες Διανυκτερεύσεις X (αφίξεις δήμου Ερμιονίδας / διανυκτερεύσεις δήμου Ερμιονίδας) = **4.229**

**Στο σημείο αυτό, κρίνεται αναγκαίο να γίνει αναφορά και στην Ζώνη Άμεσης Επιρροής**, όπως αυτή ορίσθηκε στην εισαγωγή του παρόντος κεφαλαίου (βλ Κεφ. 6.1.1.). Όπως προαναφέρθηκε στο υποκεφάλαιο 6.1.1., **στην εγκριθείσα ΠΕΡΠΟ 1 του δήμου Ερμιονίδας περιλαμβάνεται** σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 48056/20.11.07 απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ ΑΑΠΘ 541/13.12.07) **περιοχή Β' Κατοικίας με έκταση 113.927 τ.μ. Δεδομένου της συνολικής έκτασης της ΠΕΡΠΟ 1, η οποία ανέρχεται στα 400.000 τ.μ, η περιοχή Β' Κατοικίας καταλαμβάνει περίπου το 25% αυτής. Όσο αναφορά τον πληθυσμό, από τα 1.600 άτομα που αναγράφονται στα Προγραμματικά Μεγέθη ΠΕΡΠΟ του Νομού Αργολίδας (ΦΕΚ 48.056/20.11.07), στην Περιοχή Β Κατοικίας αντιστοιχούν 400 άτομα (25%)**. Επομένως, για τον υπολογισμό του **Δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας για την ΖΑΕ και τον δήμο Ερμιονίδας**, συμπεριλαμβανομένου των στοιχείων που προαναφέρθηκαν, **οι κλίνες έχουν ως εξής:**

**Κλίνες ΖΑΕ :** κλίνες Στρατηγικής Επένδυσης + κλίνες Οικοδομικού Συνεταιρισμού + κλίνες Β' Κατοικίας.

**Κλίνες Δήμου Ερμιονίδας :** κλίνες Στρατηγικής Επένδυσης + κλίνες Οικοδομικού Συνεταιρισμού + κλίνες Β' Κατοικίας + κλίνες ΕΣΧΑΣΕ Κοιλιάδας.

Συγκεκριμένα,

- **κλίνες ΖΑΕ (ΠΡΙΝ την επένδυση) = 914 + 1.100 + 400 = 2.414**
- **κλίνες ΖΑΕ (ΜΕΤΑ την επένδυση) = 1.170 + 1.100 + 400 = 2.670**
- **κλίνες Δήμου Ερμιονίδας (ΠΡΙΝ την επένδυση) = 2.446 + 1.100 + 400 + 3.260 = 7.206**

- κλίνες Δήμου Ερμιονίδας (ΜΕΤΑ την επένδυση) = 2.702 + 1.100 + 400 + 3.260 = **7.462**

Παρακάτω παρουσιάζονται αναλυτικότερα οι υπολογισμοί με τα παραπάνω δεδομένα.

### Πίνακας 33: Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας σε ΖΑΕ και δήμο Ερμιονίδας

ΔΕΙΚΤΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ	ΖΑΕ		Δήμος Ερμιονίδας	
	Πριν την επένδυση	Μετά την επένδυση	Πριν την επένδυση	Μετά την επένδυση
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ (Δ.Τ.Λ.) (κλίνες ΞΕΕ/μόνιμο πληθυσμό)*100	59,44	65,74	54,59	56,53

Όπως αποδεικνύεται, η τιμή του δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας της περιοχής ΖΑΕ με τα νέα δεδομένα πριν την επένδυση ανέρχεται σε 59,44 ενώ μετά την υλοποίησή της σε 65,74. Με την αύξηση αυτή, η περιοχή αλλάζει κατηγορία και από «Σημαντική αλλά όχι κύρια ανάπτυξη» (10-40) μετατοπίζεται στην αμέσως επόμενη (40-100), όπου «Ο τουρισμός αποτελεί τον κύριο κλάδο ανάπτυξης της περιοχής» απέχοντας ωστόσο και πάλι πολύ από την κλίμακα της «υπερβολικής / εντατικής τουριστικής ανάπτυξης» (ΔΤΛ > 500), με αποτέλεσμα η εν λόγω Στρατηγική Επένδυση να θεωρείται βιώσιμη και αποδεκτή για το σύνολο των υπό μελέτη περιοχών καθώς δεν τις επιβαρύνει σημαντικά.

Παρόμοια και για τον δήμο Ερμιονίδας, με την αύξηση της τιμής του δείκτη από 54,59 στο 56,53 μεταβάλλεται η κατηγορία της περιοχής (40-100) χωρίς ωστόσο να επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό την βιωσιμότητα, **απέχοντας πολύ από την κλίμακα της υπερβολικής / εντατικής τουριστικής ανάπτυξης.**

Τελικά, η επιδιωκόμενη ανάπτυξη θα συνεισφέρει περαιτέρω στο παρεχόμενο τουριστικό προϊόν τόσο σε τοπικό όσο και δημοτικό επίπεδο, αυξάνοντας το ποσοστό των μονάδων υψηλών προδιαγραφών (5\*).

Από τα παραπάνω, προκύπτει πως σε κάθε περίπτωση οι τιμές των δεικτών για όλα τα επίπεδα των χωρικών ενότητων που εξετάστηκαν (Δ.Ε. Ερμιόνης, Δ. Ερμιονίδας και Π.Ε. Αργολίδας) είναι αποδεκτές, επιβεβαιώνοντας πως **από πλευράς τουριστικής ανάπτυξης και λειτουργίας η επένδυση δε θα επιβαρύνει σημαντικά τη φέρουσα ικανότητα των εν λόγω χωρικών ενότητων.**

#### **6.1.7 Χωρητικότητα γης και δόμησης για την Περιοχή Παρέμβασης στην Ερμιόνη**

Η δεύτερη ομάδα Δεικτών, που συμπληρώνει τους Δείκτες Τουριστικής Λειτουργίας, αφορά τη **Χωρητικότητα της γης** σε σχέση με την προβλεπόμενη δόμηση και κάλυψη στο Ακίνητο στην περιοχή της Πετροθάλασσας στην Ερμιόνη, καθώς και την μηχανική αντοχή και καταλληλότητα του εδάφους του ακινήτου και τη ναισθητική αντοχή του περιβάλλοντος χώρου.

Με βάση τις κατευθύνσεις που προβλέπει η απόφαση 10788/5.3.2004 (Δ' 285) του Υπ. ΠΕΧΩΔΕ, εστιάζουμε στα τρία βασικά κριτήρια για την «Φέρουσα Ικανότητα» που προβλέπει η σχετική νομοθεσία (Χωρητικότητα-Κορεσμός Πόρων, Μηχανική Αντοχή – Καταλληλότητα, και Αισθητική Αντοχή).

##### **6.1.7.1 Χωρητικότητα- Κορεσμός πόρων**

Στην ίδια ομάδα δεικτών, εντάσσονται και δείκτες που αφορούν τη χωρητικότητα και τον κορεσμό των πόρων. Σε αυτό το πλαίσιο, με βάση την επιδιωκόμενη πρόταση αναφέρονται τα εξής:

- Έκταση: **223,417στρ.**(εξαιρουμένης της ζώνης παραλίας, ήτοι 7.545,95 τ.μ. τ.μ. και της επιφάνειας του ρέματος που εμπίπτει στην έκταση του ακινήτου 3.722,88 τ.μ.)
- $\Sigma\Delta = 0,12$
- Συνολική Μέγιστη Επιτρεπόμενη Δόμηση: **26.810,11 τ.μ.**
- Μέσος εκτιμώμενος εξυηρητούμενος πληθυσμός: **388 άτομα**

##### **α. Πυκνότητα:**



Το ακίνητο προορίζεται για στρατηγική επένδυση χρήσης «Τουρισμού - Αναψυχής» για την δημιουργία Κύριου Ξενοδοχειακού Καταλύματος, και μέσο εξυπηρετούμενο πληθυσμό σε πλήρη χρήση τις **388 κλίνες (256 κλίνες που αφορούν το Ξενοδοχείο και 132 που αφορούν τις ΤΕΚ)**. Με βάση αυτά τα δεδομένα προκύπτει πυκνότητα χρήσης που αντιστοιχεί σε **1,73 κλίνες / στρέμμα**, δηλαδή κατά πολύ μικρότερη από την οριζόμενη (8 κλίνες ανά στρέμμα) κατά την παρ. 3.9 του άρθ. 3, της υπ' αριθμ. 177/2012 Υ.Α. (ΦΕΚ 319/Β/14-02-2012) επιτρεπόμενη μέγιστη πυκνότητα κλινών στα εκτός σχεδίου γήπεδα για τη δημιουργία σύνθετου τουριστικού καταλύματος Συμπερασματικά, η προτεινόμενη πυκνότητα αποδεικνύει την χαμηλή ένταση της χωρικής χρήσης του τοπικού περιβάλλοντος, το οποίο με βάση τα σταθερότυπα έχει την ικανότητα να υποδεχθεί πολύ μεγαλύτερο πληθυσμό.

#### β. **Βαθμός δόμησης:**

Πρόκειται για **σχετικά χαμηλή δόμηση**, εφόσον δεν εξαντλείται ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης, συμβάλλοντας στη διαμόρφωση **ήπιας τουριστικής ανάπτυξης** για την περιοχή.

**Συνεπώς, η επιδιωκόμενη επένδυση δεν αναμένεται να επηρεάσει σημαντικά τη φέρουσα ικανότητα των εξεταζόμενων χωρικών ενοτήτων αναφορικά με τις Κατηγορίες Α και Β Δεικτών, και της Π.Ε., αντιθέτως δύναται να συμβάλλει σημαντικά στην ενίσχυση ενός ήδη ανεπτυγμένου κλάδου με απόλυτο σεβασμό στο ιδιαίτερο φυσικό περιβάλλον του.**

#### **6.1.7.2 Μηχανική αντοχή - καταλληλότητα εδάφους**

Η Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, που εκπονείται παράλληλα με την μελέτη ΕΣΧΑΣΕ, έχει διερευνήσει σε βάθος το έδαφος του ακινήτου και ιδιαίτερα τις ζώνες όπου προβλέπεται δόμηση, ώστε να είναι κατάλληλες ή κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για ασφαλή θεμελίωση κτηρίων. Επιπλέον, έχει διερευνηθεί περαιτέρω το ρέμα που διέρχεται από το ακίνητο και εκτιμάται η σημασία του και στην οριστική χωροθέτηση των περιτυπωμάτων των κτηρίων. Σε κάθε περίπτωση, όλες οι δεσμεύσεις, και οι που απορρέουν από τις ισχύουσες διατάξεις καθώς και τις οριογραμμές του ρέματος όπως αυτές θα εγκριθούν με το Π.Δ. έγκρισης του

ΕΣΧΑΣΕ θα ληφθούν υπόψη σε επόμενη φάση στο Σχέδιο Γενικής Διάταξης (ενδεικτικό MASTER PLAN) στην σύνθεση του επενδυτικού σχεδίου.

### 6.1.7.3 Αισθητική αντοχή

Στο πλαίσιο της εκτίμησης της φέρουσας ικανότητας της περιοχής που αποτελεί υποδοχέα της προβλεπόμενης ανάπτυξης εξετάζεται και η παράμετρος της «αισθητικής αντοχής» του περιβάλλοντος. Όπως προαναφέρθηκε, το υπό μελέτη ακίνητο υπάγεται στις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης. Στην ευρύτερη εκτός σχεδίου περιοχή αναπτύσσεται διάσπαρτη οικοδομική δραστηριότητα, ενώ παράλληλα εντοπίζονται εγκεκριμένες ζώνες ιδιωτικής πολεοδομικής και οικοδομικών συνεταιρισμών. Ειδικότερα, εγκρίθηκε ζώνη ευρύτερης περιοχής αναζήτησης ΠΕΡΠΟ (ΠΕΡΠΟ 1 του Δήμου Ερμιονίδας -νυν ΔΕ Ερμιονίδας) ανατολικά του ακινήτου, ενώ σε εγγύτητα με το υπό μελέτη ακίνητο εντοπίζεται ο Οικοδομικός συνεταιρισμός Αξιωματικών Εμπορικού Ναυτικού Συν.Π.Ε (ΦΕΚ 707Δ/15.07.1994) και Περιοχή Β κατοικίας στη θέση «Σινδόνι» (ΦΕΚ 183ΑΑΠ/2017).

Παρά τις προβλέψεις για οργανωμένη οικιστική ανάπτυξη στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου σε θεσμοθετημένες ζώνες, η οικοδομική ανάπτυξη παρατηρείται σε διάσπαρτες συγκεντρώσεις, εκτός των ορίων αυτών («διάχυση της ανάπτυξης»). Είναι χαρακτηριστικό ότι, ενώ εντός των ορίων της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης του οικοδομικού συνεταιρισμού Αξιωματικών Εμπορικού Ναυτικού Συν. Π.Ε , και παρότι έχει διανοιχθεί το οδικό δίκτυο, έχουν ανεγερθεί ελάχιστες κατοικίες. Αντίστοιχα, η εγκεκριμένη ΠΕΡΠΟ δεν έχει ενεργοποιηθεί.

Αντιθέτως, με εξαίρεση μία περιοχή, βόρεια του ακινήτου, στην οποία εντοπίζονται δύο συνεκτικές συγκεντρώσεις παραθεριστικών κατοικιών, επικρατεί η «διάσπαρτη δόμηση». Το μοντέλο αυτό έχει καταστροφικές συνέπειες στο φυσικό περιβάλλον, διότι πέρα από την περιβαλλοντική υποβάθμιση αποδείχθηκε και ιδιαίτερα δαπανηρό. Ειδικά η διάσπαρτη δόμηση με τις συνεχείς ανορθολογικές απαιτήσεις και τις χωρικά κατακερματισμένες ανάγκες, δημιουργεί δραματική άνοδο στο κόστος των υποδομών (π.χ. τυχαία χάραξη οδών, αναγκαστικές δουλειές σε τυφλά οικόπεδα, κοστοβόρες και δαπανηρές συνδέσεις της κάθε μικρο-ιδιοκτησίας με τα αναγκαία δίκτυα υποδομής, ανορθολογική διαχείριση αποβλήτων, αδήλωτοι πόροι, κλπ).

Απεναντίας, η προκρινόμενη ολοκληρωμένη επένδυση, όχι μόνο δεν αναπαράγει την ανωτέρω υποβάθμιση και διάχυση της διάσπαρτης δόμησης, **αλλά αντίθετα αναβαθμίζει τη συνολική αισθητική της περιοχής**, χωρίς να επιβαρύνει το

περιβάλλον, αφού έχει πολύ μικρότερη πυκνότητα. Επιπλέον **το «ήπιον»** της ανάπτυξης, ο τρόπος χωροθέτησης του **ενιαίου συνόλου αλλά και η διάσπαση των όγκων κτηρίων**, με προσανατολισμό προς την θάλασσα, η καθόλου αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος, **βάσει των οποίων θα υλοποιηθεί ο σχεδιασμός σε επόμενο στάδιο**, τεκμηριώνουν πλήρως την διασφάλιση των απαιτήσεων «αισθητικής αντοχής» που θέτει το σχετικό κριτήριο, όσον αφορά στη φέρουσα ικανότητα της περιοχής για την εφαρμογή του συγκεκριμένου επενδυτικού σχεδίου.

**Συμπερασματικά, από την ανωτέρω ανάλυση της βασικών επιλεγμένων δεικτών χωρητικότητας (πυκνότητας οίκησης, βαθμού δόμησης, μηχανικής αντοχής και αισθητικής αντοχής) καθίσταται σαφές ότι η προτεινόμενη επένδυση, σε οργανωμένο υποδοχέα ήπιας ανάπτυξης επιβαρύνει ελάχιστα την Φέρουσα Ικανότητα τόσο της περιοχής παρέμβασης (περιοχή ακινήτου) και της «Ζώνης Άμεσης Επιρροής» όσο και του δήμου Ερμιονίδας στο σύνολό του.**

#### 6.1.7.4 Λοιποί Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμησης για την Περιοχή Παρέμβασης

Οι επιπλέον Δείκτες της Κατηγορίας Β (Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμησης), για την Περιοχή Παρέμβασης στο ακίνητο της Ερμιόνης που εξετάζονται στο παρόν Κεφάλαιο είναι οι **Δείκτες**: Τουριστικής Συγκέντρωσης, Τουριστικής Κτιριακής Πυκνότητας, Κτιριακής Πυκνότητας (συνολική δόμηση), Επιβάρυνσης Εδάφους και Χωρητικότητας Ακτών<sup>20</sup>.

##### 6.1.7.4.1 Δείκτες Τουριστικής Συγκέντρωσης, Τουριστικής Κτιριακής Πυκνότητας και Κτιριακής Πυκνότητας (συνολική δόμηση)

<sup>20</sup> Σημειώνεται πως ο υπολογισμός των Δεικτών Επιβάρυνσης Εδάφους και του Δείκτη Χωρητικότητας Ακτών, καθώς και η σύνταξη των ομώνυμων Κεφαλαίων της παρούσας μελέτης, πραγματοποιήθηκαν στο πλαίσιο της συνυποβληθείσας Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ENVISTA).

Στον κάτωθι Πίνακα παρουσιάζονται πρόσθετοι Δείκτες της Κατηγορίας Β **πριν και μετά την υλοποίηση της Επένδυσης** στο Ακίνητο, που έχουν υπολογισθεί σε τοπικό και περιφερειακό επίπεδο.

ΔΕΙΚΤΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ	ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΕΙΚΤΗ	ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ					
		ΔΕ ΕΡΜΙΟΝΗΣ		Δ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ		ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	
		ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
ΔΕΙΚΤΕΣ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΔΟΜΗΣΗ							
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗΣ (Δ.Τ.Σ.) (2)	κλίνες ΞΕΕ/έκταση σε τ.χλμ.	5,43	6,96	9,66	10,68	5,01	5,13
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ	(κτίρια ξενοδοχείων/συνολικά κτίρια)*100	0,06		1,08		0,98	
ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ (ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΟΜΗΣΗ)	συνολικά κτίρια / έκταση σε τ.χλμ.	21,070		41,865		22,290	

Σύμφωνα με τα παραπάνω, η τιμή του **Δείκτη Τουριστικής Συγκέντρωσης (Δ.Τ.Σ.)** (κλίνες/ έκταση σε τ/χλμ.) **πριν την επένδυση και μετά την επένδυση παραμένει σε χαμηλά επίπεδα**, ενώ είναι μεγαλύτερη σε επίπεδο Δήμου Ερμιονίδας από ότι σε επίπεδο Δημοτικής Ενότητας, επιβεβαιώνοντας πως η φέρουσα ικανότητα στη χωρική ενότητα που προγραμματίζεται να λάβει χώρα τη επένδυση δεν είναι τόσο επιβαρυσμένη σε σχέση με το σύνολο του δήμου. Σημειώνεται πως **η επιβάρυνση του Δ.Τ.Σ. στην ΠΕ Αργολίδας είναι ιδιαίτερα αμελητέα (τιμή του δείκτη ανέρχεται στο 5,13 από 5,01)**. Σε κάθε περίπτωση, **η επιβάρυνση της τουριστικής συγκέντρωσης μετά την επένδυση για την ΔΕ Ερμιόνης, είναι αναμενόμενη και κινείται σε ανεκτά πλαίσια.**

#### 6.1.7.4.2 Δείκτης Χωρητικότητας ακτών- παραλιών

Ο Δείκτης Χωρητικότητας Παραλίας αποτελεί ένα βασικό δείκτη που αντικατοπτρίζει την Φέρουσα Ικανότητα της παραλίας να δεχθεί λουόμενους.

Τα σταθερότυπα που μπορούν να καθορίσουν την φέρουσα ικανότητα μιας παραλίας σύμφωνα με τη βιβλιογραφία<sup>21</sup>, παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

**Πίνακας 34: Σταθερότυπα Ακτών**

Κατηγορίες παραλιών/ακτών	Σταθερότυπο	Ημερήσιος συντελεστής χρήσης (daily turnover)
Παραλίες κοντά σε αστικά κέντρα – α1	500-1000 άτ/χλμ, ή 2-5 μ <sup>2</sup> /άτομο	3
Παραλίες προσπελάσιμες / αμμώδεις στην ύπαιθρο - α2	200-250 άτ/χλμ ή 6-10 μ <sup>2</sup> /άτομο	3
Ακτές απροσπέλαστες ή δύσκολα προσπελάσιμες – α3	25 – 30 άτ/χλμ ή 10-15 μ <sup>2</sup> /άτομο	2

Ένα αντίστοιχο σταθερότυπο που χρησιμοποιείται στον Ελλαδικό χώρο είναι τα 5μ<sup>2</sup>/άτομο<sup>22</sup>.

Εν γένει ο Ν. Αργολίδας παρουσιάζει ιδιαίτερα έντονο οριζόντιο διαμελισμό και πολλές παραλίες κατάλληλες για κολύμβηση. Το μήκος των ακτών του Νομού είναι 230 χιλιόμετρα (εξαιρουμένης της Τροιζηνίας). Το συνολικό μήκος των ακτών που προσφέρονται για κολύμβηση εκτιμάται σε συνολικό μήκος 56,5 χιλιόμετρα, ήτοι το 24,7% του συνολικού μήκους ακτών του Νομού.

Για την εκτίμηση της χωρητικότητας των ακτών του Δ. Ερμιονίδος, έγινε εμβαδομέτρηση σε συνορθωμένες φωτογραφίες google earth. Η καταγραφή αυτή παρουσιάζεται στους παρακάτω πίνακες και διαχωρίζονται στις κατηγορίες α1, α2,

<sup>21</sup> Σερράος, 2013 , Hall J, 1974, κα.

<sup>22</sup> Λαγός, Πανεπιστήμιο Αιγαίου  
[https://www.researchgate.net/publication/339999141\\_Synkritike\\_axiologese\\_tes\\_pherousas\\_ikanotetas\\_touristikhes\\_anaptyxes\\_sta\\_nesia\\_Ko\\_kai\\_Rodos\\_Panepistemio\\_Aigaiou\\_Nesiotikoteta\\_kai\\_Biosimoteta\\_E\\_periptose\\_ton\\_Nesion\\_tou\\_Aigaiou\\_MYTILENE\\_2015](https://www.researchgate.net/publication/339999141_Synkritike_axiologese_tes_pherousas_ikanotetas_touristikhes_anaptyxes_sta_nesia_Ko_kai_Rodos_Panepistemio_Aigaiou_Nesiotikoteta_kai_Biosimoteta_E_periptose_ton_Nesion_tou_Aigaiou_MYTILENE_2015)

α3 καθώς τα σταθερότυπα διαφέρουν ανά κατηγορία. Οι παραλίες που καταγράφηκαν και εμβαδομετρήθηκαν φαίνονται στο χάρτη ΣΜΠΕ-3.

**Πίνακας 35: Παραλίες**

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ
<b>ΠΑΡΑΛΙΕΣ - ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ α1</b>	
ΔΕ ΕΡΜΙΟΝΗΣ	41.242
ΔΕ ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ	13.786
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>55.028</b>
<b>ΠΑΡΑΛΙΕΣ -ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ α2</b>	
ΔΕ ΕΡΜΙΟΝΗΣ	89.790
ΔΕ ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ	96.064
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>185.854</b>
<b>ΠΑΡΑΛΙΕΣ - ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ α3</b>	
ΔΕ ΕΡΜΙΟΝΗ (ΣΥΝΟΛΟ)	26.713
ΔΕ ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ	5.325
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>7.938</b>

Σύμφωνα με τα σταθερότυπα που παρουσιάσθηκαν στον παρακάτω πίνακα για κάθε κατηγορία παραλίας (α1, α2 α3) υπολογίζεται η Φέρουσα Ικανότητα με βάση το εμβαδόν και για όλο το φάσμα των σταθερότυπων (πχ παραλία α1: 2 m<sup>2</sup>/άτομο και 5 m<sup>2</sup>/άτομο) , για την ΔΕ Ερμιόνης και την ΔΕ Κρανιδίου.

**Πίνακας 36: Υφιστάμενη φέρουσα ικανότητα ακτών ανά ΔΕ και κατηγορία ακτών**

Ακτές	Σταθερότυπο m <sup>2</sup> /άτομο	daily turnover	Ε ακτών m <sup>2</sup>	Φέρουσα Ικανότητα (Ε ακτής / m <sup>2</sup> /άτομο X daily turnover)	
				2 m <sup>2</sup> /άτομο	5 m <sup>2</sup> /άτομο
<b>ΔΕ. Ερμιόνης</b>					
Ακτές με μαζικό τουρισμό	2 έως 5	3	41.242	<b>61.863</b>	<b>24.745</b>
				6 m <sup>2</sup> /άτομο	10 m <sup>2</sup> /άτομο

Ακτές	Σταθερότυπο m <sup>2</sup> /ατομο	daily turnover	Ε ακτών m <sup>2</sup>	Φέρουσα Ικανότητα (Ε ακτής / m <sup>2</sup> /άτομο X daily turnover)	
				2 m <sup>2</sup> /άτομο	5 m <sup>2</sup> /άτομο
Ακτές προσπελάσιμες / αμμώδεις στην ύπαιθρο ή κοντά σε μικρούς οικισμούς	6 έως 10	3	89,789	<b>44,895</b>	<b>26937</b>
				11 m <sup>2</sup> /ατομο	15 m <sup>2</sup> /ατομο
Ακτές δύσκολα προσπελάσιμες	11 έως 15	2	2613	<b>475</b>	<b>348</b>
<b>Σύνολο</b>			133,644	<b>107,233</b>	<b>52030</b>
ΔΕ. Κρανιδίου					
Ακτές μαζικό τουρισμό	2 έως 5	3	13,786	20679	8272
				6	10
Ακτές προσπελάσιμες / αμμώδεις στην ύπαιθρο ή κοντά σε μικρούς οικισμούς	6 έως 10	3	96,063	48032	28819
				11	15
Ακτές δύσκολα προσπελάσιμες	11 έως 15	2	5,325	968	710
<b>Σύνολο</b>			115,174	<b>69679</b>	<b>37801</b>

Πίνακας 37: Συνολική Φέρουσα Ικανότητα ακτών

Φέρουσα ικανότητα ακτών Δ. Ερμιονίδας		
	max Ατ/m <sup>2</sup>	min ατ/ m <sup>2</sup>
Δ.Ε. Ερμιόνης	107,233	52030
ΔΕ Κρανιδίου	69679	37801
<b>Δ. Ερμιονίδας</b>	<b>176.911</b>	<b>89.831</b>

Από τους παραπάνω πίνακες εξαγονται τα εξής συμπεράσματα :

- Η υφιστάμενη φέρουσα ικανότητα όλων των ακτών κολύμβησης στην ΔΕ. Ερμιόνης κυμαίνεται από 103.712 έως 213.990 άτομα ενώ στην ΔΕ. Κρανιδίου από 37.801 έως 69.679 άτομα



- Η υφιατάμενη φέρουσα ικανότητα ακτών κολύμβησης στο σύνολο του Δ. Ερμιονίδας κυμαίνεται από 176.911 έως 89.831 άτομα
- Οι αμμώδεις προσπελάσιμες παραλίες (στην ύπαιθρο ή κοντά σε οικισμούς) δλδ οι ακτές κατηγορίας α2, τόσο στο Δ.Ε Ερμιόνης όσο και στην ΔΕ Κρανιδίου κατέχουν σαφώς τη μεγαλύτερη έκταση κατά συνέπεια, έχουν την μεγαλύτερη φέρουσα ικανότητα

Για την εκτίμηση της απρόσκοπτης δυνατότητας κολύμβησης στους ΔΕ Ερμιόνης και ΔΕ Κρανιδίου σε σχέση με τη φέρουσα ικανότητα των ακτών, λαμβάνονται τα παρακάτω δεδομένα:

- πραγματικός πληθυσμός (2018) χρησιμοποιεί την παραλία: εκτιμάται ότι ένα ποσοστό περίπου 40% μπορεί να χρησιμοποιεί καθημερινά (κατά την αιχμή) τις ακτές, (καθώς συνήθως οι μόνιμοι κάτοικοι ασχολούνται κατά τους μήνες αιχμής με τον τουρισμό, και δεν κάνουν χρήση των παραλιών). Συνεπώς: κάτοικοι που χρησιμοποιούν την παραλία:

ΔΕ Ερμιόνης	4.061 X40%	1.624
ΔΕ Κρανιδίου	9. 137 X 40%	3.665
Δ. Ερμιονίδας	13.198 X40 %	5.279

- Παραθεριστές: λαμβάνονται οι παραθεριστές των τουριστικών καταλυμάτων:

ΔΕ Ερμιόνης	2.324
ΔΕ Κρανιδίου	4.755
Δ. Ερμιονίδας	7079

- Παραθεριστές με ιδιωτικές κατοικίες: εκτιμώνται ως ένα ποσοστό 30% των παραθεριστών των τουριστικών καταλυμάτων

ΔΕ Ερμιόνης	2.324 X30%	609
ΔΕ Κρανιδίου	4.745 X 30 %	1424
Δ. Ερμιονίδας	7079 X 30%	2.033

Στους παρακάτω πίνακες υπολογίζεται ο Δείκτης Φέρουσας Ικανότητας Ακτών ΧΩΡΙΣ το ΕΣΧΑΣΕ κα με το ΕΣΧΑΣΕ για τις ΔΕ Ερμιόνης, Κρανιδίου και του συνόλου του Δ. Ερμιονίδας. Για την ΦΙ των λαμβάνεται **το βέλτιστο για το περιβάλλον σενάριο ήτοι των λιγότερων ατόμων ανα m<sup>2</sup>**. (βλ πίνακα Συνολική Φέρουσα Ικανότητα ακτών)

**Πίνακας 38: Δείκτης φέρουσας ικανότητας (ΦΙ) ακτών κολύμβησης, (χωρίς ΕΣΧΑΣΕ)**

	ΕΡΜΙΟΝΗ	ΚΡΑΝΙΔΙ	ΕΡΜΙΟΝΙΔΑ
Πληθυσμός που χρησιμοποιεί τις ακτές	1.624	3.655	5.279
Παραθεριστές τουριστικών καταλυμάτων	2.324	4.755	7079
Παραθεριστές με ιδιωτικές κατοικίες	697	1.426	2123
Σύνολο λουομενων	4.645	9.836	14.481
Φερουσα Ικανότητα ακτών	52.030	37.801	89831
<b>Δείκτης ΦΙ ΧΩΡΙΣ ΕΣΧΑΣΕ</b>	<b>0,09</b>	<b>0,26</b>	<b>0,16</b>
	<b>9%</b>	<b>26%</b>	<b>16%</b>

**Πίνακας 39: Δείκτης φέρουσας ικανότητας (ΦΙ) ακτών κολύμβησης, (με ΕΣΧΑΣΕ)**

	ΔΕ ΕΡΜΙΟΝΗ Σ	ΔΕ ΚΡΑΝΙΔΙΟ Υ	Δ. ΕΡΜΙΟΝΙΔΑ Σ
Πληθυσμός που χρησιμοποιεί τις ακτές	1.624	3.655	5.279
Παραθεριστές τουριστικών καταλυμάτων	2.324	4.755	7079
Παραθεριστές με ιδιωτικές κατοικίες	697	1.426	2.123
Λουόμενοι ΕΣΧΑΣΕ	388	388	388
Σύνολο λουόμενων + ΕΣΧΑΣΕ	5.033	10.244	14.896
Φέρουσα Ικανότητα ακτών	52.030	37.801	89.831
<b>Δείκτης ΦΙ ΜΕ ΕΣΧΑΣΕ</b>	<b>0,097</b>	<b>0,27</b>	<b>0,166</b>
	<b>9,7%</b>	<b>27%</b>	<b>16,6%</b>

Από τους παραπάνω πίνακες παρατηρείται ότι στην υφιστάμενη κατάσταση ο αριθμός των λουομένων είναι πολύ μικρότερος της Φέρουσας Ικανότητα των ακτών και ο δείκτης ΦΙ είναι μόλις 9% στην ΔΕ Ερμιόνης, 26% στην ΔΕ Κρανιδίου και 16% στην Ερμιονίδα. Αντίστοιχα η επιβάρυνση με το ΕΣΧΑΣΕ, είναι αμελητέα, μόλις 0,7% για την ΔΕ Ερμιόνης, 1% για την ΔΕ Κρανιδίου και 0,6% για το σύνολο του Δήμου. Επισημαίνεται ότι ο υπολογισμός Με το ΕΣΧΑΣΕ έγινε με την παραδοχή ότι το σύνολο των παραθεριστών του ΕΣΧΑΣΕ επισκέπτεται μια μέρα αιχμής είτε μόνο τις παραλίες της ΔΕ Ερμιόνης είτε μόνον τις παραλίες του ΔΕ Κρανιδίου. Υπολογίσθηκε

δηλαδή το δυσμενέστερο σενάριο: ότι οι λουόμενοι δεν «μοιράζονται» στις παραλίες των δύο ΔΕ.

Συνεπώς, ακόμη και με το δυσμενέστερο σενάριο η φέρουσα ικανότητα των ακτών της περιοχής μελέτης είναι κατά πολύ μεγαλύτερη των παραθεριστών και κατοίκων «σήμερα», αλλά και με την ανάπτυξη του ΕΣΧΑΣΕ.

### **6.1.8 Δείκτες επιπτώσεων στις Υποδομές για την περιοχή παρέμβασης στην Ερμιόνη**

#### **6.1.8.1 Δείκτης επιβάρυνσης υδατικών πόρων**

Για τον υπολογισμό του δείκτη επιβάρυνσης υδατικών πόρων και δικτύων ύδρευσης λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία του ΣΔΛΑΠ Ανατολικής Πελοποννήσου (1<sup>η</sup> αναθεώρηση) και συγκεκριμένα το αναλυτικό κείμενο τεκμηρίωσης «Ανάλυση ανθρωπογενών πιέσεων και των επιπτώσεών τους στα επιφανειακά και στα υπόγεια υδατικά συστήματα».

Βάσει της εκτίμησης εξέλιξης του πληθυσμού, υπολογίζεται ότι οι συνολικές ετήσιες υδρευτικές ανάγκες εντός ΛΑΠ «Αργολικού κόλπου» ανέρχονται σε περίπου  $17,5 \times 10^6 \text{m}^3$  για το 2015 και σε  $18,1 \times 10^6 \text{m}^3$  για το 2021. Πηγή: ΣΔΛΑΠ Ανατολικής Πελοποννήσου - 1<sup>η</sup> αναθεώρηση «Ανάλυση ανθρωπογενών πιέσεων και των επιπτώσεών τους στα επιφανειακά και στα υπόγεια υδατικά συστήματα». <http://wfdver.ypeka.gr/el/project/approved-el03-03-1revision-human-pressure-gr/>

Πρόκειται για συνυπολογισμό των υδρευτικών αναγκών του πληθυσμού των μόνιμων κατοίκων, των διαμενόντων σε εξοχικές κατοικίες και των τουριστών (σε ξενοδοχειακές μονάδες και campings). Ειδικότερα οι συνολικές ανάγκες ύδρευσης για το έτος 2021 ανέρχονται σε :

- ΠΕ Αργολίδας  $9,8 \times 10^6 \text{m}^3$  /έτος
- Δήμος Ερμιονίδας  $1,58 \times 10^6 \text{m}^3$  /έτος.

Ο υπολογισμός της κατανάλωσης νερού που σχετίζεται ειδικά με τουριστικές δραστηριότητες, καθώς δεν είναι διαθέσιμα πραγματικά στοιχεία κατανάλωσης από τουριστικές μονάδες, εκτιμάται, θεωρώντας ειδική κατανάλωση νερού 400

lt/άτομο/ημέρα, σύμφωνα και με την 1η ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ Λεκανών Απορροής Ποταμών Υδατικού Διαμερίσματος Νήσων Αιγαίου (ΕΛ14).

Η παραδοχή (400 lt/ημέρα) αυτή για τις ημερήσιες κατ' άτομο υδρευτικές ανάγκες προκύπτει από τις τιμές που ορίζει η ΚΥΑ Δ11/Φ16/8500 (ΦΕΚ 174/Β/26-3-91) για την ορθολογική χρήση του νερού στην ύδρευση, και αφορά τα «ξενοδοχεία Πολυτελείας» ενώ για τα «ξενοδοχεία μικτής λειτουργικής μορφής ΑΑ» ορίζεται τιμή 450 lt/ημέρα.

Για τον υπολογισμό της ετήσιας κατανάλωσης νερού από τουριστικές δραστηριότητες ελήφθησαν στατιστικά στοιχεία διανυκτερεύσεων (ΕΛΣΤΑΤ, Διανυκτερεύσεις πελατών στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ), κατά Περιφερειακή Ενότητα και Δήμο) για το έτος 2018<sup>23</sup>, σύμφωνα με τα οποία οι συνολικές ετήσιες διανυκτερεύσεις στην ΠΕ Αργολίδας ήταν 1.259.260 και στον Δ. Ερμιονίδος 490.791. Συνεπώς η κατανάλωση νερού από τις διανυκτερεύσεις-τουριστικές δραστηριότητες στο έτος ανέρχονται σε:

- ΠΕ Αργολίδας:  $\Delta \times 400 / 1000 = 1.259.260 \times 400 \text{ (L/ άτομο/ ημέρα)}/1000 = 503.404 \text{ m}^3/\text{έτος}$
- Δ. Ερμιονίδος:  $\Delta \times 400 / 1000 = 490.791 \times 400 \text{ (L/ άτομο/ ημέρα)}/1000 = 196.316 \text{ m}^3/\text{έτος}$

Ο δείκτης επιβάρυνσης κατανάλωσης πόσιμου νερού από την τουριστική δραστηριότητα, που σχετίζεται με τη φέρουσα ικανότητα παροχής του δικτύου ύδρευσης και τις καταναλώσεις από τουριστικές δραστηριότητες μπορεί να οριστεί ως εξής:

#### ΕΤΗΣΙΑ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ ΝΕΡΟΥ ΑΠΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ

##### ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΤΗΣΙΑ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ ΝΕΡΟΥ

Ήτοι

- ΠΕ Αργολίδας  $503.404 \text{ m}^3/\text{έτος} / 9.800.000 \text{ m}^3/\text{έτος} = 5\%$
- Δ. Ερμιονίδος  $196.316 \text{ m}^3/\text{έτος} / 1.580.000 \text{ m}^3/\text{έτος} = 12\%$

<sup>23</sup> Στην ΕΛΣΤΑΤ έχουν δημοσιευθεί στοιχεία του 2020 κρίθηκε ότι λόγω covid 19 τα στοιχεία αυτά δεν είναι αντιπροσωπευτικά, συνεπώς χρησιμοποιήθηκαν τα στοιχεία του 2018

Συνεπώς, η τουριστική δραστηριότητα, επιβαρύνει τόσο τους υδατικούς πόρους από τους οποίους αντλείται το πόσιμο νερό κατά 5% στο σύνολο της ΠΕ Αργολίδας και 12% στο Δ. Ερμιονίδας.

Ο «χαρακτηρισμός ελλείμματος ύδρευσης» όπως παρουσιάζεται στο το αναλυτικό κείμενο τεκμηρίωσης «Ανάλυση ανθρωπογενών πιέσεων και των επιπτώσεών τους στα επιφανειακά και στα υπόγεια υδατικά συστήματα». (ΣΔΛΑΠ Ανατολικής Πελοποννήσου - 1<sup>η</sup> αναθεώρηση), φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

#### Πίνακας 40: Χαρακτηρισμός ελλείμματος ύδρευσης

Πηγή: ΣΔΛΑΠ Ανατολικής Πελοποννήσου - 1<sup>η</sup> αναθεώρηση «Ανάλυση ανθρωπογενών πιέσεων και των επιπτώσεών τους στα επιφανειακά και στα υπόγεια υδατικά συστήματα». <http://wfdver.ypeka.gr/el/project/approved-el03-03-1revision-human-pressure-gr/>

Χαρακτηρισμός ελλείμματος ύδρευσης	Ποσοστά ελλειμμάτων
Σημαντικό	≥10%
Μέτριο	5% ≤ έλλειμμα < 10%
Περιστασιακό	2% ≤ έλλειμμα < 5%
-	0% ≤ έλλειμμα < 2%

Ο χαρακτηρισμός ελλείμματος ύδρευσης για τον Δ Ερμιονίδας κρίνεται «Σημαντικός», όπως προκύπτει από τον παραπάνω υπολογισμό αλλά και από το ΣΔΛΑΠ Ανατολικής Πελοποννήσου.

Παρακάτω υπολογίζεται η επιβάρυνση των υδατικών πόρων από την προγραμματιζόμενη τουριστική επένδυση. Οι υπολογισμός αφορά τρεις κατηγορίες χρηστών: Ένοικοι: 388 άτομα, Επισκέπτες 130 άτομα Απασχολούμενοι 349 άτομα. Για την τουριστική επένδυση που θεωρείται μικτής λειτουργικής μορφής λαμβάνεται κατανάλωση ενοίκων ξενοδοχείου βιλλών και κατοικιών 500lt/άτομο/ημέρα, επισκεπτών 30 lt/ ημέρα και εργαζομένων 90 lt/ ημέρα. Η μονάδα έχει 184 ημέρες λειτουργίας.

Συνεπώς η κατανάλωση νερού ανέρχεται σε:

- Νερό χρήσης ενοίκων ΕΣΧΑΣΕ  $388 \times 184 \times 500$  (lt/ άτομο/ημέρα)= 35.696.000lt/έτος ή  $\approx 35.700\text{m}^3/\text{έτος}$ .

- Νερό χρήσης επισκεπτών ΕΣΧΑΣΕ 130 x 184 x 30 lt/ατ/ ημέρα = 717.600 lt/ έτος ή  $\approx 720$  m<sup>3</sup>/έτος
- Νερό χρήσης επισκεπτών ΕΣΧΑΣΕ 349 x 184 x 90 = 5.779.440 lt/ έτος ή  $\approx 5.800$  m<sup>3</sup>/έτος

ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΑΓΚΩΝ ΝΕΡΟΥ ΧΡΗΣΗΣ ΕΣΧΑΣΕ : 42.220 m<sup>3</sup>/έτος

#### Συνεπώς με το ΕΣΧΑΣΕ αυξάνεται η κατανάλωση :

- ΠΕ Αργολίδας 42.220m<sup>3</sup>/έτος / 9.800.000 m<sup>3</sup>/έτος = 0,4%
- Δ. Ερμιονίδος 42.220 m<sup>3</sup>/έτος / 1.580.000 m<sup>3</sup>/έτος = 2,7%

Με βάση τους παραπάνω υπολογισμούς, παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα η κατανάλωση νερού και ο δείκτης «επιβάρυνσης κατανάλωσης νερού» ΠΡΙΝ και ΜΕΤΑ την επένδυση.

Δείκτης επιβάρυνσης κατανάλωσης πόσιμου νερού

ΠΕ Αργολίδας		Δ. Ερμιονίδος	
Πριν την Επένδυση	Μετά την επένδυση	Πριν την Επένδυση	Μετά την επένδυση
5%	5,4%	12%	14,7%

Όπως προαναφέρθηκε το έλλειμμα ύδρευσης για τον Δ. Ερμιονίδας χαρακτηρίζεται ήδη «Σημαντικό» (χωρίς την επένδυση) Η αύξηση του 2,7% μετά την επένδυση θα επιβάρυνε δυνητικά το έλλειμμα. Για την μη περαιτέρω αύξηση του ελλείμματος μελετάται η κάλυψη των υδρευτικών και αρδευτικών αναγκών με άλλους τρόπους (εγκατάσταση μονάδας αφαλάτωσης, επαναχρησιμοποίηση νερού ΕΕΛ για άρδευση) και προτείνονται μέτρα μείωσης της κατανάλωσης. Στην Προμελέτη Η/Μ έργων περιλαμβάνεται η εγκατάσταση μονάδας αφαλάτωσης. Για την υδροληψία της ιδιωτικής μονάδας αφαλάτωσης, προτείνεται η εγκατάσταση αντλιοστασίου σε κατάλληλη θέση στο παραλιακό μέτωπο έμπροσθεν της ιδιοκτησίας, στο οποίο θα γίνεται η υδροληψία του θαλασσινού νερού και στη συνέχεια θα μεταφέρεται μέσω αγωγού προς τη μονάδα αφαλάτωσης. Το θαλασσινό νερό θα οδηγείται σε δεξαμενή αποθήκευσης θαλασσινού νερού για την μετέπειτα επεξεργασία και διανομή του. Η μονάδα προβλέπεται να έχει τη δυνατότητα παραγωγής 1100m<sup>3</sup>/ημέρα αφαλατωμένου νερού, η οποία εκτιμάται ότι θα υπερκαλύπτει τις ημερήσιες ανάγκες της λειτουργίας του ξενοδοχείου, ακόμη και μελλοντικά με την προσαύξηση κατά

30% λόγω κλιματικής αλλαγής. (Βλ κεφ 5.4 ΣΜΠΕ) Το πλεόνασμα νερού χρήσης που θα παράγεται θα φυλάσσεται σε δεξαμενές για έκτακτες ανάγκες, κυριότερα για την κάλυψη τυχόν αναγκών πυρόσβεσης.

Για την διάθεση των αλμολοίπων, προβλέπεται η κατασκευή αγωγού μεταφοράς και διάθεσης τους, το μέγεθος του οποίου θα προκύψει κατά την διαστασιολόγηση του βάσει της παροχής σχεδιασμού σε κατάλληλα βάθη και με τρόπο που δεν θα αλλοιώνει την ποιότητα του θαλάσσιου περιβάλλοντος. Στο πέρας του αγωγού προτείνεται η κατασκευή διαχυτήρα με τον κατάλληλο αριθμό ανυψωτήρων για την διάθεση των αλμολοίπων.

Επιπλέον, η **μείωση κατανάλωσης νερού** πρέπει να αποτελεί βασική κατεύθυνση κατά τον σχεδιασμό Υδραυλικών εγκαταστάσεων και εγκαταστάσεων άρδευσης, κατά την κατασκευή – προμήθεια εγκαταστάσεων και κατά την λειτουργία – συντήρηση. Ενδεικτικά αναφέρονται παρακάτω τα μέτρα που μπορούν να εφαρμοσθούν για την μείωση της κατανάλωσης νερού:

- Επαναχρησιμοποίηση επεξεργασμένων λυμάτων κατόπιν τριτοβάθμιας επεξεργασίας σε ΕΕΛ εντός του ακινήτου
- Επιλογή φυτών με χαμηλές ανάγκες άρδευσης – συστήματα άρδευσης στάγδην ή υπόγεια – έλεγχος συντήρησης, Στην Μελέτη διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου προβλέπονται ξηροθερμικά είδη ενδημικής χλωρίδας (ελιές, εσπεριδοειδή, κυπαρίσσι, θυμάρι, λεβάντα κα)
- Υδραυλικές εγκαταστάσεις με ενσωματωμένες νέες τεχνολογίες εξοικονόμησης νερού. Στην υδραυλική προμελέτη έχουν προβλεφθεί χρήση βρύσων χαμηλής ροής για την επίτευξη όσο το δυνατόν χαμηλότερης κατανάλωσης νερού, μετατροπέας κίνησης για όλα τα σετ αντλιών προώθησης κλπ.
- Σύστημα αυτόματης ανίχνευσης βλαβών – διαρροών και άμεση επισκευή
- Ευαισθητοποίηση προσωπικού και επισκεπτών

**Κατά συνέπεια η νέα τουριστική επένδυση θα είναι υδρευτικά αυτόνομη, και δεν επιβαρύνει περαιτέρω το ήδη «σημαντικά» επιβαρυσμένο δίκτυο ύδρευσης, τους υδάτινους πόρους και τον εξαντλημένο υπόγειο ορίζοντα, για υδρευτική - αρδευτική κατανάλωση.**

### 6.1.8.2 Δείκτης επιβάρυνσης δικτύων αποχέτευσης

Η τουριστική δραστηριότητα μπορεί δυνητικά να επιβαρύνει το δίκτυο αποχέτευσης της περιοχής, και της Εγκατάστασης Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ) του δήμου. Οι παραθεριστές παράγουν πρόσθετα λύματα. Εφόσον τα λύματα αυτά συλλέγονται από το δημοτικό δίκτυο αποχέτευσης και καταλήγουν στη δημοτική ΕΕΛ για επεξεργασία, είναι προφανές ότι τα επιβαρύνουν.

Στην συγκεκριμένη περίπτωση, αφενός στην περιοχή δεν λειτουργεί αποχετευτικό δίκτυο αφετέρου τα υγρά απόβλητα του ΕΣΧΑΣΕ θα επεξεργάζονται από ΕΕΛ η οποία προβλέπεται να κατασκευασθεί εντός της έκτασης του ακινήτου. Σύμφωνα με την προμελέτη της εγκατάστασης Επεξεργασίας Λυμάτων, δεν θα προκύπτουν εκροές επεξεργασμένων λυμάτων σε υδάτινο αποδέκτη. Στην Μελέτη της ΕΕΛ προβλέπεται τριτοβάθμια επεξεργασία και τα επεξεργασμένα απόβλητα θα επαναχρησιμοποιούνται, στο σύνολο τους, για την άρδευση χώρων πρασίνου.

Συνεπώς, η παραγωγή λυμάτων από τη λειτουργία του ΕΣΧΑΣΕ ΔΕΝ θα επιβαρύνει καθόλου, ούτε τους υδατικούς αποδέκτες της ούτε τα δίκτυα αποχέτευσης του δήμου με τα οποία θα έπρεπε να συνδεθούν είτε την ΕΕΛ Δήμου Κρανιδίου. Συνεπώς δεν απαιτείται ο υπολογισμός του δείκτη αυτού πριν και μετά την κατασκευή και λειτουργία του ΕΣΧΑΣΕ.

### 6.1.8.3 Δείκτης επιβάρυνσης στερεών απορριμμάτων

Σύμφωνα με το Εθνικό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων (ΕΣΔΑ) η ποσότητα παραγωγής Αστικών Στερεών Αποβλήτων (ΑΣΑ) για τον μόνιμο πληθυσμό της χώρας (ΠΥΣ 39/ 31.8.2020 ΦΕΚ 185Α/2020) εκτιμάται σε 497 kg/άτομο/έτος ή 1,36 kg/ατ/ημέρα για το 2025. Αντίστοιχα για τον εποχιακό πληθυσμό εκτιμήθηκε σε 1,8 kg/ατομο/ημέρα.

Ο εκτιμώμενος μόνιμος πληθυσμός της ΠΕ Αργολίδας και του Δ. Ερμιονίδας για το έτος 2018 εκτιμήθηκε βάσει ΜΕΡΜ σε 13.198 κατ. και για την ΠΕ Αργολίδας, σε 101.299κατ.:



Όπως προαναφέρθηκε οι συνολικές ετήσιες διανυκτερεύσεις στην ΠΕ Αργολίδας ήταν 1.259.260 και στον Δ. Ερμιονίδος 490.791.

Συνεπώς η εκτίμηση παραγωγής ΑΣΑ παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

### Εκτίμηση παραγωγής Αστικών Στερεών Αποβλήτων (ΑΣΑ)

ΠΕ / Δήμος	Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ πληθυσμού (kg/έτος)	Ετήσια παραγωγή από τουριστικές δραστηριότητες (kg/έτος)	Συνολική ετήσια παραγωγή (κατοίκων παραθεριστών ) (kg/έτος)
ΠΕ Αργολίδας	$101.299 \times 365 \times 1,36 = 50.284.823$	$1.259.260 \times 1,8 = 2.266.668$	52.551.491
Δ. Ερμιονίδας	$13.198 \times 365 \times 1,36 = 6.551.487$	$490.791 \times 1,8 = 883.424$	7.434.911

Ο δείκτης επιβάρυνσης στερεών απορριμμάτων που σχετίζεται με τη φέρουσα ικανότητα διαχείρισης των απορριμμάτων, του δικτύου συλλογής και μεταφοράς τους από το Δήμο στις εγκαταστάσεις του ΧΥΤΑ, από τουριστικές δραστηριότητες ορίζεται ως εξής:

#### ΕΤΗΣΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΑΣΑ ΑΠΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΤΗΣΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΑΣΑ

Έτσι:

- ΠΕ Αργολίδας  $2267/52551$  tn/έτος = 0,05
- Δ. Ερμιονίδας  $883/7435$  tn/έτος = 0,12

Ο δείκτης επιβάρυνσης στερεών αποβλήτων πριν την λειτουργία του ΕΣΧΑΣΕ κρίνεται υψηλός, τόσο για την ΠΕ Αργολίδας όσο και για τον Δήμο Ερμιονίδας.

Η ποσότητα των ΑΣΑ του ΕΣΧΑΣΕ υπολογίζεται ως εξής:

- ΑΣΑ ΕΣΧΑΣΕ (ένοικοι):  $388 \times 184$  (ημέρες λειτουργίας ανά έτος)  $\times 1,8 = 128.506$  kg/έτος
- ΑΣΑ ΕΣΧΑΣΕ (επισκέπτες):  $130 \times 184$  (ημέρες λειτουργίας ανά έτος)  $\times 1 = 5.520$  kg/έτος

- ΑΣΑ ΕΣΧΑΣΕ (απασχολούμενοι):  $349 \times 184$  (ημέρες λειτουργίας ανά έτος)  $\times 1 = 64.216$  kg/έτος
- ΑΣΑ ΣΥΝΟΛΙΚΑ:  $198.242$  kg/ έτος =  $198$  tn/έτος

Συνεπώς ο δείκτης επιβάρυνσης που προκύπτει από το ΕΣΧΑΣΕ θα είναι:

- ΠΕ Αργολίδας  $198\text{tn}/\text{έτος} / 52551 \text{ tn}/\text{έτος} = 0,003$
- Δ. Ερμιονίδος  $198\text{tn}/\text{έτος} / 7435\text{tn}/\text{έτος} = 0,02$

Με βάση τους παραπάνω υπολογισμούς, παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα ο δείκτης επιβάρυνσης αποβλήτων ΠΡΙΝ και ΜΕΤΑ την επένδυση.

#### Δείκτης επιβάρυνσης στερεών αποβλήτων πριν και μετά την επένδυση

ΠΕ Αργολίδας		Δ. Ερμιονίδος	
Πριν την Επένδυση	Μετά την επένδυση	Πριν την Επένδυση	Μετά την επένδυση
0,05	0,053	0,12	0,14

Συνεπώς ο δείκτης επιβάρυνσης μετά την επένδυση του ΕΣΧΑΣΕ επηρεάζει ελάχιστα την υφιστάμενη κατάσταση. Σε κάθε περίπτωση θα ληφθούν κατάλληλα μέτρα μείωσης της παραγωγής στερεών αποβλήτων. Επίσης, όπως αναφέρεται στο κεφ 8.9.2 της ΣΜΠΕ θα πραγματοποιείται ανακύκλωση στην «πηγή» ανά ρεύμα σύμφωνα με τον Ν. 4819/2021 (ΦΕΚ 129Α/2021) θα ελαχιστοποιηθεί η επιβάρυνση στο δίκτυο μεταφοράς στον ΣΜΑ Ερμιονίδας. (θέση Κάμπος Κρασιδίου), και σε ΧΥΤ εκτός ΠΕ Αργολίδας.

#### 6.1.9 Συμπεράσματα

Στην ενότητα αυτή αποτιμήθηκε η Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα της ΔΕ Ερμιόνης και έγινε αποτίμηση των επιπτώσεων που θα έχει η εν λόγω επένδυση στο Ακίνητο τόσο στην περιοχή της Ερμιόνης και στη «Ζώνη Άμεσης Επιρροής», όσο και στον Δήμο Ερμιονίδας και στην Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδος.

Αρχικά, υιοθετήθηκε η σύγχρονη μεθοδολογία του υπολογισμού δεικτών της ΤΦΙ, όπως καταγράφεται στην διεθνή βιβλιογραφία, στην οποία η συζήτηση για την Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα έχει μετατοπιστεί από το αρχικό ερώτημα «ποια είναι τα όρια» και «πόσοι χωράνε» σε μία περιοχή στο ερώτημα: «ποια αλλαγή από την υπάρχουσα φυσική κατάσταση μιας περιοχής θεωρείται αποδεκτή, δεδομένων των

στόχων της βιώσιμης ανάπτυξης μιας περιοχής;». Ειδικότερα μετρήθηκαν οι επιβαρύνσεις του φυσικού περιβάλλοντος αλλά και οι δυνατότητες ανεκτών μεταβολών αυτού, εντός πλαισίου βιώσιμης ανάπτυξης, με αξιοποίηση νέων τεχνολογιών και οικολογικών πρακτικών.

**Η αποτίμηση των κατάλληλων Δεικτών Φέρουσας Ικανότητας, σε τρεις διακριτές κατηγορίες (τουριστικής λειτουργίας, χωρητικότητας και δόμησης καθώς και των επιβαρύνσεων του περιβάλλοντος και των δικτύων υποδομής) γίνεται για πρώτη φορά με συστηματικό τρόπο. Για αυτό θεωρούμε ότι συμβάλλει σε κάποιο βαθμό στην κάλυψη του ελλείματος θεσμοθετημένων δεικτών Φέρουσας Ικανότητας, που δικαίως διαπιστώνεται η ύπαρξή του από διάφορους θεσμικούς φορείς, καθώς και από διάφορες περιβαλλοντικές οργανώσεις.**

Ειδικότερα η αύξηση που μετρήθηκε για τους κυριότερους Δείκτες **Τουριστικής Λειτουργίας** (ΔΤΛ κλίνες/ πληθυσμό) και **Τουριστικής Συγκέντρωσης** (ΔΤΣ κλίνες/έκταση), αποδεικνύει ότι η επιβάρυνση στη Φέρουσα Ικανότητα της ΔΕ Ερμιόνης είναι απολύτως αποδεκτή, ενώ παραμένει στην ίδια κλίμακα.

Αντίστοιχα οι μετρήσεις των **Δεικτών χωρητικότητας** της γης (πυκνότητας οίκησης 1,73 κλίνες /στρέμμα, ο σχετικά χαμηλός βαθμός δόμησης (ΣΔ 0,12), και η μηχανική και αισθητική αντοχή) καθιστούν σαφές, ότι η προτεινόμενη επένδυση δεν επιβαρύνει σημαντικά την Φέρουσα Ικανότητα, τόσο της περιοχής παρέμβασης (περιοχή ακινήτου) όσο και του δήμου συνολικά.

Τέλος, **οι μετρήσεις των βασικών δεικτών επιβάρυνσης του περιβάλλοντος και των υποδομών** (νερό, λύματα, , απορρίμματα και ακτές κολύμβησης) έδειξαν βελτίωση στους περισσότερους δείκτες που αφορούν την ΖΑΕ και την ΔΕ Ερμιόνης. Στις περιπτώσεις που οι δείκτες δεν βελτιώνονταν η αλλαγή ήταν μηδενική ή ανεπαίσθητη, στο όριο της ακρίβειας εκτίμησης.

## **6.2 Εναλλακτικά σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης**

Στο παρόν Κεφάλαιο παρουσιάζονται **πέντε εναλλακτικά σενάρια – λύσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης** του υπό μελέτη Ακινήτου, από τα οποία θα επιλεγεί το βέλτιστο, ώστε να επιτυγχάνονται παράλληλα: η πλήρωση των

επενδυτικών αναγκών κατά μέγιστο εφικτό βαθμό, η βιωσιμότητα της Επένδυσης, η εξασφάλιση της «ήπιας» ανάπτυξης και ο σεβασμός στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον. Σημειώνεται πως τα Σενάρια αναπτύσσονται στη λογική τουριστικής ανάπτυξης, εφόσον αυτή αποτελεί τον κύριο Επενδυτικό στόχο.

**Η πρώτη εναλλακτική λύση, αυτή της μηδενικής παρέμβασης - Σενάριο 1 -**, βασίζεται στη θεώρηση ότι το ακίνητο **παραμένει ως υφίσταται σήμερα**, δηλαδή χωρίς καμία επέμβαση προκειμένου να καταστεί υποδοχέας αναπτυξιακών δραστηριοτήτων.

Η δεύτερη εναλλακτική λύση (**Σενάριο 2**), αφορά την ανάπτυξη τουριστικών εγκαταστάσεων με βάση το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς του ακινήτου, ήτοι τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης.

**Η τρίτη (εντατική ανάπτυξη) και τέταρτη εναλλακτική (ήπια ανάπτυξη)** αφορούν την αξιοποίηση των επτά ιδιοκτησιών από τις οποίες απαρτίζεται το Ακίνητο ως **ενιαίο χωρικό σύνολο**, μέσω του πολεοδομικού εργαλείου «**Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ)**» (σχετ. Ν.4864/2021, όπως ισχύει). Πιο συγκεκριμένα, προτείνεται η **χωροθέτηση Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος ΣΤΚ** (κατ' εφαρμογή των παρ. Β1α άρθρ.11, του Ν.3986/ 2011 και Β1α, άρθρ. 23 του Ν. 4864/2021), **ως Στρατηγική Επένδυση επί Ακινήτου Γενικής Χρήσης «Τουρισμού – Αναψυχής Τ-Α»** με το γενικό προορισμό του να εμπίπτει **στις χρήσεις γης** της ομώνυμης κατηγορίας, ήτοι (παρ. Β1, άρθρ. 23, Ν. 4864/2021). Οι δύο εναλλακτικές - **Σενάριο 3 και Σενάριο 4** - διαφοροποιούνται κατά αποκλειστικότητα ως προς τον **προτεινόμενο συντελεστή δόμησης (ΣΔ= 0,2 και ΣΔ= 0,12** αντίστοιχα). Τα μεγέθη δόμησης και πληθυσμού των προαναφερόμενων Σεναρίων παρατίθενται στη συνέχεια.

Σενάριο 5 (ΠΕΡΠΟ): Στην τελευταία εναλλακτική λύση, εξετάζεται το ιδεατό σενάριο ανάπτυξης της περιοχής μελέτης βάσει των κατευθύνσεων ΠΕΡΠΟ (όρους δόμησης και κριτήρια).

Τέλος, στο **πέμπτο** και τελευταίο σενάριο εξετάζεται η ανάπτυξη της περιοχής μελέτης βάση των κατευθύνσεων ΠΕΡΠΟ, δεδομένου ότι το ακίνητο γειτνιάζει (αλλά δεν εμπίπτει) με την εν λόγω περιοχή και εξετάζεται για λόγους πληρότητας.

### 6.2.1 Σενάριο 1: DO NOTHING

Η πρώτη εναλλακτική λύση, αυτή της μηδενικής παρέμβασης (Σενάριο 1), βασίζεται στη θεώρηση ότι το ακίνητο παραμένει ως υφίσταται σήμερα, δηλαδή, χωρίς καμία επέμβαση προκειμένου να καταστεί υποδοχέας αναπτυξιακών δραστηριοτήτων.

Βασική αρχή στην οποία αναπτύσσεται το Σενάριο 1 της μηδενικής παρέμβασης, είναι η παντελής έλλειψη παρεμβάσεων και αξιοποίησης της υπό μελέτη έκτασης, η οποία ελλοχεύει σημαντικούς κινδύνους. Πιο συγκεκριμένα, πρόκειται για κίνδυνο υποβάθμισης και απαξίωσης της αξίας του ακινήτου που βρίσκεται σε μία περιοχή, της οποίας η τοποθεσία, το ανάγλυφο και η θέα προσφέρονται για τουριστική ανάπτυξη δεδομένου ότι η περιοχή γύρω από το υπό μελέτη ακίνητο είναι αναγνωρισμένη για την φυσική της ομορφιά. Επιπλέον, περιλαμβάνει οργανωμένη παραλία, ενώ χαρακτηρίζεται από άφθονη βλάστηση, ελαιόδεντρα, δασικές εκτάσεις, και αμμώδεις ή χαλικώδεις παραλίες. Επί πλέον το σενάριο αυτό υποκρύπτει και τον κίνδυνο της ανεξέλεγκτης κατάτμησης της γης, σε συνδυασμό με την αυθαίρετη διάνομιση οδών και την άναρχη/διάσπαρτη εκτός σχεδίου ανοικοδόμηση, χωρίς δίκτυα υποδομών, σε μία συνεχώς τουριστικά αναπτυσσόμενη περιοχή. Μια τέτοια περίπτωση είναι καταστροφική για το περιβάλλον. Η απουσία παρέμβασης οποιουδήποτε τύπου (γεωργική καλλιέργεια, δόμηση κ.λπ.) δεν εξασφαλίζει ότι το περιβάλλον θα παραμείνει ανεπηρέαστο αφού η έλλειψη προστατευτικών μέτρων και μέτρων φύλαξης και επιτήρησης δύναται να οδηγήσει σε προβλήματα σημαντικής υποβάθμισης της παράκτιας ζώνης και των ρεμάτων.

Το αρνητικό μοντέλο της κατάτμησης της γης (σε 4 ή 8 στρέμματα για κατοικίες/τουριστικές εγκαταστάσεις), αποτελεί μία πραγματική δυνατότητα καθώς το Ακίνητο διαπερνάται από την κοινοτική οδό Ερμιόνης - Πόρτο Χελίου. Επιπλέον, στην ευρύτερη περιοχή του Ακινήτου παρατηρούνται τόσο τέτοια φαινόμενα, όσο και φαινόμενα εκτός σχεδίου δόμησης, παρά την ύπαρξη θεσμοθετημένων ζωνών πολεοδομικής (ΠΕΡΠΟ, ιδιωτική πολεοδομική) καθιστώντας τον προαναφερόμενο κίνδυνο ολοένα και περισσότερο εφικτό.

Ειδικότερα, στην ευρύτερη εκτός σχεδίου περιοχή αναπτύσσεται διάσπαρτη οικοδομική δραστηριότητα, σε χαμηλές πυκνότητες. Παράλληλα, εντοπίζονται εγκεκριμένες ζώνες ιδιωτικής πολεοδομικής και οικοδομικών συνεταιρισμών. Ειδικότερα, σύμφωνα με την υπ' αρ. 48056 Απόφαση Υφυπουργού (ΦΕΚ 541/ΑΑΠ/13.07.2007) «Έγκριση γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας (ΠΕ.Ρ.Π.Ο) ιδιοκτητών γης στην εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923 και εκτός οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους

περιοχή στο νομό Αργολίδας», και τα σχετικά σχέδια που τη συνοδεύουν, εγκρίθηκε ζώνη ευρύτερης περιοχής αναζήτησης ΠΕΡΠΟ (ΠΕΡΠΟ 1 του Δήμου Ερμιονίδας -νυν ΔΕ Ερμιονίδας) έκτασης 5.200 στρ. (έκταση προς πολεοδόμηση 400 στρ.) σε απόσταση περίπου 170 μ. ανατολικά του ακινήτου.

Επιπλέον, σε εγγύτητα με το υπό μελέτη ακίνητο εντοπίζονται δύο περιοχές με εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη. Συγκεκριμένα, βορειοανατολικά του ακινήτου σε απόσταση 782 μ. εντοπίζεται ο Οικοδομικός συνεταιρισμός Αξιωματικών Εμπορικού Ναυτικού Συν.Π.Ε (ΦΕΚ 707Δ/15.07.1994) και Περιοχή Β κατοικίας στη θέση «Σινδόνι» (ΦΕΚ 183ΑΑΠ/2017) σε απόσταση 1,05 χλμ βορειοανατολικά αυτού. Σημειωτέον, η Περιοχή Β κατοικίας στην θέση «Σινδόνι» έκτασης περίπου 113 στρ. εμπίπτει εντός των ορίων της προαναφερόμενης ΠΕΡΠΟ, αποτελώντας την μοναδική προς πολεοδόμηση περιοχή που ενεργοποιήθηκε μέσω ΠΕΡΠΟ. Παρά τις προβλέψεις για οργανωμένη οικιστική ανάπτυξη στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου σε θεσμοθετημένες ζώνες, η οικοδομική ανάπτυξη παρατηρείται σε διάσπαρτες συγκεντρώσεις, εκτός των ορίων αυτών («διάχυση της ανάπτυξης»). Είναι χαρακτηριστικό ότι, ενώ εντός των ορίων της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης του οικοδομικού συνεταιρισμού Συν. Π.Ε , και παρότι έχει διανοιχθεί το οδικό δίκτυο, έχουν ανεγερθεί ελάχιστες κατοικίες (περίπου 3-4).

Αντιθέτως, με εξαίρεση μία περιοχή, βόρεια του ακινήτου, στην οποία εντοπίζονται δύο συνεκτικές συγκεντρώσεις παραθεριστικών κατοικιών, επικρατεί η «διάσπαρτη δόμηση». Το μοντέλο αυτό έχει καταστροφικές συνέπειες στο φυσικό περιβάλλον, διότι πέρα από την περιβαλλοντική υποβάθμιση αποδείχθηκε και ιδιαίτερα δαπανηρό. Ειδικά η διάσπαρτη δόμηση με τις συνεχείς ανορθολογικές απαιτήσεις και τις χωρικά κατακερματισμένες ανάγκες, δημιουργεί άνοδο στο κόστος των υποδομών (π.χ. τυχαία χάραξη οδών, αναγκαστικές δουλειές σε τυφλά οικόπεδα, κοστοβόρες και δαπανηρές συνδέσεις της κάθε μικρο-ιδιοκτησίας με τα αναγκαία δίκτυα υποδομής, ανορθολογική διαχείριση αποβλήτων, αδήλωτοι πόροι, κλπ). Αναδύεται συνεπώς η ανάγκη σχεδιασμού ολοκληρωμένων επενδύσεων σε οργανωμένους υποδοχείς στην περιοχή, προκειμένου η δόμηση να αναπτύσσεται εντός οργανωμένων δομών βάσει ενιαίου σχεδιασμού. Το σενάριο "Do Nothing" αντιστρατεύεται τον βασικό στόχο της στρατηγικής επένδυσης παροχής τουριστικών υπηρεσιών υψηλού επιπέδου με παράλληλη προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, και ένταξη της υπό μελέτη περιοχής στον χάρτη του ελληνικού πολυτελούς τουρισμού.

Τέλος, η μηδενική παρέμβαση στην περιοχή συνεπάγεται έλλειψη προστατευτικών μέτρων, μέτρων φύλαξης και επιτήρησης εντός του Ακινήτου, η οποία δύναται να οδηγήσει σε προβλήματα σημαντικής υποβάθμισης στην παράκτια ζώνη έμπροσθεν του ακινήτου, αλλά και σε τυχόν θέματα που μπορεί να προκύψουν από την ύπαρξη του μη οριοθετημένου ρέματος που διέρχεται μεταξύ των γεωτεμαχίων, καθώς και λόγω της επικινδυνότητας των παράκτιων πρηνών. 2 και 3 του ακινήτου

Επιπλέον εάν είχε διατηρηθεί το ξενοδοχείο ΕΡΜΙΟΝΗ με 450 κλειδιά και συνολική δόμηση περίπου 23.394 τ.μ. στο γεωτεμάχιο 1 η σύγκριση με το υπό εκπόνηση επενδυτικό σχέδιο καταδεικνύει την διασπορά της δόμησης (ελαφρώς μεγαλύτερη στο σύνολό της) στα επτά γεωτεμάχια που συγκροτούν το ακίνητο εφαρμογής του ΕΣΧΑΣΕ.

#### 6.2.2 Σενάριο 2: Διατάξεις εκτός σχεδίου

Ως δεύτερη εναλλακτική λύση (Σενάριο 2) εξετάζεται η δυνατότητα υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου με το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς, δηλαδή, χωρίς τη χρήση κάποιου χωρικού/πολεοδομικού εργαλείου (ΕΣΧΑΣΕ/ΕΠΣ). Όπως έχει ήδη αναφερθεί, το υπό μελέτη ακίνητο βρίσκεται σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχή της Δ.Ε. Ερμιόνης, η οποία διέπεται από τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης<sup>24</sup>. Συνεπώς, εφαρμόζεται μέγιστος  $\Sigma\Delta=0,18$  στην μέγιστη επιτρεπόμενη προς αξιοποίηση έκταση η οποία ανέρχεται σε **223.417,64 τ.μ.**, με αποτέλεσμα η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση να υπολογίζεται σε **40.215,17 τ.μ.** Επίσης, η επιτρεπόμενη κάλυψη δεν μπορεί να υπερβαίνει το 18%. Τέλος, ο

---

<sup>24</sup> Οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης προβλέπονται στο από 6.10.1978 Π.Δ. (ΦΕΚ 538/Δ) «Περί καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων κ.λ.π» όπως ισχύει, στο από 24.5.1985 Π.Δ. (ΦΕΚ 270/Δ) «Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών», στο από 28.01.1988 Π.Δ. (ΦΕΚ 61Δ) «Τροποποίηση του από 06-10-1978 προεδρικού διατάγματος περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών» καθώς και του Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» που αφορούν την εκτός σχεδίου δόμηση (Κεφάλαιο Γ'). Βλ. αναλυτικά κεφ.4.2.)

εξυπηρετούμενος πληθυσμός υπολογίζεται σε 650 άτομα με αποτέλεσμα να προκύπτουν περίπου 2,9 κλίνες/στρέμμα.

**Πίνακας 41: Μεγέθη Σεναρίου 2**

ΣΕΝΑΡΙΟ 2: ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΜΕ ΣΔ: 0,18		
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)	ΣΔ
		223.417,64
ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ		40.215,17
ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ		18%
ΕΞΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ		650
ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΚΛΙΝΩΝ (κλίνες/στρέμμα)		2,9

Δεδομένου ότι η μέγιστη επιφάνεια που δύναται να δομηθεί υπερβαίνει τα 8.000 τ.μ προβλέπεται, πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας και εν όψει αυτής, παραχώρηση μέρους του γηπέδου στον οικείο Δήμο (εισφορά σε γη) η οποία ανέρχεται σε 26.215,17 τ.μ.,. Βέβαια, κατόπιν αιτήσεως του ενδιαφερομένου προς την οικεία Αποκεντρωμένη Διοίκηση, η παραχώρηση τμήματος γηπέδου είναι δυνατόν να μετατραπεί σε υποχρέωση καταβολής προς τον οικείο δήμο χρηματικού ποσού (Άρθ. 34, Ν. 4759/2020).

**Πίνακας 42: Υπολογισμός εισφοράς σε γη, ΣΔ = 0,18**

ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ - ΜΕ ΣΔ=0,18			
ΓΗΠΕΔΟ	223.417,64		
ΣΔ	0,18		
ΔΟΜΗΣΗ	40.215,17		
		ΣΥΝΤΕΛ.	ΕΙΣΦΟΡΑ
Ανώτατο όριο 8000	8.000,00	0,00	0,00
Ανώτατο όριο 20000	12.000,00	0,50	6.000,00
>20000	20.215,17	1,00	20.215,17
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>40.215,17</b>		<b>26.215,17</b>

### 6.2.3 Σενάριο 3: Ανάπτυξη ΕΣΧΑΣΕ Τουρισμού Αναψυχής – Εντατική ανάπτυξη

Στο πλαίσιο χρήσης σύγχρονων πολεοδομικών εργαλείων, εξετάζεται το Σενάριο 3, που αφορά στην αξιοποίηση του Ακινήτου μέσω του πολεοδομικού εργαλείου του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων – ΕΣΧΑΣΕ - γενικής



χρήσης **Τουρισμού – Αναψυχής (παρ. Β1 άρθρ.11, Ν.3986/ 2011, όπως ισχύουν)** και αναπτύσσεται στο πλαίσιο **εξάντλησης του προβλεπόμενου** κατ' εφαρμογή των παρ. Γ1α, άρθρ. 11 , Ν. 3986/2011 και παρ. 3α, άρθρ. 35, Ν. 4759/2020<sup>25</sup> συντελεστή δόμησης για τη δημιουργία ΕΣΧΑΣΕ Τουρισμού – Αναψυχής και Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων – ΣΤΚ αντίστοιχα, ήτοι **ΣΔ = 0,2** (μέγιστος επιτρεπόμενος για ΕΣΧΑΣΕ τουρισμού – αναψυχής).

Λαμβάνοντας υπόψη τις επενδυτικές επιδιώξεις για την τουριστική ανάπτυξη του Ακινήτου, που συνοψίζονται στη δημιουργία Σύνθετου Τουριστικού Συγκροτήματος υψηλών προδιαγραφών – 5\* με συνοδευτικές τουριστικές εγκαταστάσεις αλλά και στη δημιουργία Τουριστικών Επιπλωμένων Κατοικιών, ο κατάλληλος χωρικός προορισμός είναι ο **Τουρισμός – Αναψυχή** κατά την παρ. Β1α, άρθρ. 11, Ν. 3986/2011, που συνοδεύεται από τον καθορισμό ειδικών χρήσεων γης που εμπίπτουν στην ομώνυμη κατηγορία.

Ο προτεινόμενος κατά το **Σενάριο 3** συντελεστής δόμησης, όπως προαναφέρθηκε, αντιστοιχεί στον **μέγιστο επιτρεπόμενο για ΕΣΧΑΣΕ Τουρισμού – Αναψυχής 0,2**, και **εφαρμόζεται επί του συνόλου της αξιοποιήσιμης έκτασης (223.417,64 τ.μ. εξαιρούμενης της ζώνης παραλίας και του ρέματος).**

Σύμφωνα με την παρ. 2α, άρθρ.8, του Ν.4002/ 2011, το **ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως Τουριστικών Επιπλωμένων Κατοικιών - ΤΕΚ δεν μπορεί να υπερβαίνει το 30% της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του ΣΤΚ.** Επομένως, η **μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση** που εφαρμόζεται στο σύνολο της έκτασης του Ακινήτου (223.417,64 τ.μ.), αντιστοιχεί σε **44.683,52 τ.μ.** και επιμερίζεται όπως παρουσιάζεται στον Πίνακα που ακολουθεί.

---

<sup>25</sup> «Τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα υπόκεινται στους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων του από 20.1.1988 προεδρικού διατάγματος (Δ' 61). Ο συντελεστής δόμησης είναι ενιαίος για το σύνολο του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,2 και ειδικώς για τα κατοικημένα νησιά, πλην των νήσων Κρήτης, Κέρκυρας, Εύβοιας και Ρόδου, το 0,12. Για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, η έκταση στην οποία αναπτύσσεται το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα νοείται ως ενιαίο σύνολο».

Πίνακας 43: Σενάριο 3, Προκύπτουσα δόμηση

ΣΥΝΘΕΤΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΚΑΤΑΛΥΜΑ - ΣΤΚ ΜΕ ΣΔ = 0,2	ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)	ΤΥΠΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ (τ.μ.)	ΠΛΗΘΟΣ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ (70%)	<b>31.278,46</b>	-	-	550
ΤΕΚ (30%)	<b>13.405,05</b>	250	10	214-276
		440	7	
		555	4	
		560	10	
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>44.683,52</b>	-	31	<b>764-826</b>

Για τον υπολογισμό των χρηστών του συγκροτήματος, λαμβάνοντας υπόψη το μέγεθος και το είδος της επένδυσης που στοχεύει στη δημιουργία ενός υψηλών προδιαγραφών υποδοχέα, χρησιμοποιείται το σταθερότυπο των 55-60 τ.μ. / χρήστη, προκύπτοντας κατά αυτόν τον τρόπο πως το συγκρότημα θα εξυπηρετεί περίπου **764-826 άτομα**.

Αναλυτικότερα, προκύπτουν:

ΤΡΙΑΝΤΑΜΙΑ (31) ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ (ΤΕΚ): 30% της συνολικής δόμησης, δηλ.  $44.683,52 \times 30\% = 13.405,05$  τ.μ., με ενδεικτική κατανομή ως εξής:

10 ΤΕΚ των 250 τ.μ./καθεμία = 2.500 τ.μ. (4 - 6 άτομα/ καθεμία)

7 ΤΕΚ των 440 τ.μ./καθεμία = 3.080 τ.μ. (6 - 8 άτομα/ καθεμία)

4 ΤΕΚ των 555 τ.μ./καθεμία = 2.220 τ.μ. (8 - 10 άτομα/ καθεμία)

10 ΤΕΚ των 560 τ.μ./ καθεμία = 5.600 τ.μ. (10 - 12 άτομα/ καθεμία)

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ 5\* = 70% της συνολικής δόμησης, δηλ.  $44.683,52 \times 70\% = 31.278,46$  τ.μ., **550** κλινών συνολικά.

Από τα ανωτέρω προκύπτει πως ο συνολικός εξυπηρετούμενος πληθυσμός του ΕΣΧΑΣΕ βάσει του του Σεναρίου 3 αντιστοιχεί σε **764 - 826 άτομα**.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω μεγέθη, η κάλυψη δεν μπορεί να υπερβαίνει το **20%** της έκτασής του, ενώ παράλληλα προκύπτει **πληθυσμιακή πυκνότητα της τάξεως των 3,25 ατόμων / στρ.**

Τέλος, σημειώνεται, και σε αυτήν την περίπτωση όπως στο Σενάριο 1 η υποχρέωση του Επενδυτή για **απόδοση εισφοράς σε γη**, η οποία υπολογίζεται κατά τον Ν. 4759/ 2020 (άρθ. 34, παρ. 3), εφόσον κατά την υλοποίηση της προτεινόμενης επένδυσης προβλέπεται υπέρβαση του ορίου εκμετάλλευσης μεγαλύτερης των 8.000 τ.μ.. Ωστόσο, η υποχρέωση παραχώρησης τμήματος του γηπέδου (εισφορά σε γη) είναι δυνατόν να μετατραπεί σε υποχρέωση καταβολής προς τον οικείο δήμο **έναντι χρηματικού ποσού** (Ν. 4759/ 2020, άρθρ. 34, παρ. 3), επιλογή που θα οριστικοποιηθεί μετά την έκδοση του ΠΔ έγκρισης ΕΣΧΑΣΕ και κατά την επόμενη φάση χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου (σχετ. τα άρθρ. 13 του ν.3986/ 2011). Με βάση την προκύπτουσα δόμηση του Σεναρίου 3, η εν λόγω εισφορά αντιστοιχεί σε **32.683,52 τ.μ.**, ο υπολογισμός της οποίας παρουσιάζεται στον κάτωθι Πίνακα.

**Πίνακας 44: Υπολογισμός εισφοράς σε γη με ΣΔ=0,20**

ΣΥΝΘΕΤΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΚΑΤΑΛΥΜΑ - ΣΤΚ ΜΕ ΣΔ =0,20			
<b>ΓΗΠΕΔΟ</b>	<b>223.417.64</b>		
<b>ΣΔ</b>	<b>0,2</b>		
<b>ΔΟΜΗΣΗ</b>	<b>44.683,52 τ.μ.,</b>		
		<b>ΣΥΝΤΕΛ.</b>	<b>ΕΙΣΦΟΡΑ</b>
<i>Ανώτατο όριο 8000</i>	8.000,00	0,00	0,00
<i>Ανώτατο όριο 20000</i>	12.000,00	0,50	6.000,00
<i>&gt;20000</i>	26.683,52	1,00	26.683,52
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>44.683,52 τ.μ.</b>		<b>32.683,52</b>

Το **Σενάριο 3** αντιπροσωπεύει μία ιδιαίτερα φιλόδοξη – **εντατική ανάπτυξη** που αναμένεται να μεγιστοποιήσει τις αποδόσεις της Επένδυσης δυνητικά, καθώς **συνοδεύεται από αυξημένη χωρητικότητα και πολεοδομικά μεγέθη**. Ωστόσο, τα **εν λόγω μεγέθη αποδεικνύονται τελικώς ιδιαίτερα υψηλά, δεδομένης της ευαισθησίας της περιοχής, η οποία μεταξύ άλλων βρίσκεται σε άμεση επαφή με το παράκτιο μέτωπο που χαρακτηρίζεται από περιβαλλοντική ευαισθησία**.

Επομένως, παρόλο που το Σενάριο 3 εξετάστηκε για λόγους ενίσχυσης της οικονομικής βιωσιμότητας της Επένδυσης, είναι κρίσιμο κατά την επιλογή του τελικού Σεναρίου να ληφθούν υπόψη ζητήματα τόσο της φέρουσας ικανότητας του τόπου, όσο και συνυπολογισμού των επιπτώσεων που θα επιφέρουν τα προτεινόμενα μεγέθη σε αυτόν.

#### 6.2.4 Σενάριο 4: Ήπιας Ανάπτυξης

Για τους προαναφερθέντες λόγους εξετάζεται ένα επιπλέον Σενάριο, το οποίο αποτελεί συνδυασμό των δυο προηγούμενων, καθώς αναπτύσσεται αφενώς ομοίως με το Σενάριο 3 μέσω της **χρήσης του πολεοδομικού εργαλείου του ΕΣΧΑΣΕ με χωρικό προορισμό «Τουρισμό- Αναψυχή» κατά την παρ. Β1α, άρθρ. 11, Ν. 3986/2011**, με χωροθέτηση **Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος**, στοχεύοντας αφετέρου στην επίτευξη **ηπιότερης ανάπτυξης με εφαρμογή χαμηλότερου συντελεστή δόμησης.**

Αντίθετα με το Σενάριο 3, μέσω του **Σεναρίου 4** επιλέγεται η **μη εξάντληση των μεγεθών** του προηγούμενου Σεναρίου στο πλαίσιο της Φέρουσας Ικανότητας, λαμβάνοντας υπόψη τόσο τις υπερκείμενες κατευθύνσεις για την τουριστική ανάπτυξη και τήρησης θεμάτων αισθητικής αντοχής και χωρητικότητας πόρων, με σκοπό την επίτευξη ηπιότερης ανάπτυξης. Υπενθυμίζεται πως, όπως ορίζεται και στην παρ. Γ, άρθρ.11, Ν. 3986/2011, **ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης** για τα Ακίνητα στα οποία καθορίζεται η γενική χρήση «Τουρισμού – Αναψυχής Τ-Α» **αντιστοιχεί σε 0,2**. Ωστόσο, **το Σενάριο 4 έχει δομηθεί στη βάση μη εξάντλησης του ανώτατου αυτού ορίου, καθώς εφαρμόζεται ΣΔ =0,12, λαμβάνοντας υπόψη τόσο τις υπερκείμενες κατευθύνσεις για την τουριστική ανάπτυξη, όσο και την εξασφάλιση ορθολογικών μεγεθών σε συνδυασμό με την καταλληλότερη ανάπτυξη του ακινήτου.**

Σύμφωνα με το άρθρ. 35 του Ν.4759/2020, «εφόσον ο υλοποιούμενος συντελεστής δόμησης δεν υπερβαίνει το 0,12, το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο άρθρο 8, καθορίζεται σε σαράντα τοις εκατό (40%) της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος». επομένως επιτρέπεται η διαφοροποίηση της ποσόστωσης του κύριου τουριστικού καταλύματος και των ΤΕΚ, με αποτέλεσμα **το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών, καθορίζεται σε σαράντα τοις εκατό (40%) της συνολικώς δομούμενης**

**επιφάνειας του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος και εξήντα τοις εκατό (60%) αντίστοιχα για το Ξενοδοχείο.**

Ωστόσο, σύμφωνα με τις προδιαγραφές και το όραμα της εν λόγω Επένδυσης τα παραπάνω ποσοστά προσαρμόζονται ανάλογα, για την καταλληλότερη ανάπτυξη και εκμετάλλευση του ακινήτου, εξασφαλίζοντας ένα ορθολογικότερο και περιβαλλοντικά ηπιότερο σχεδιασμό ανάπτυξης, προσφέροντας παράλληλα ένα υψηλού επιπέδου και πολυτελές τουριστικό σύνολο στους επισκέπτες. Έτσι, τα προαναφερθέντα ποσοστά προσαρμόζονται σε **66% για το Ξενοδοχείο** και σε **34% εκμετάλλευση για τις ΤΕΚ**, όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα. Σε κάθε περίπτωση, η δόμηση των ΤΕΚ δεν θα υπερβαίνει το **40%** της συνολικής επιτρεπόμενης. Σημειώνεται πως, η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση του εν λόγω Σεναρίου υπολογίζεται σε **26.810,11 τ.μ.**

**Πίνακας 45: Σενάριο 4, προκύπτουσα δόμηση**

ΣΥΝΘΕΤΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΚΑΤΑΛΥΜΑ - ΣΤΚ ΜΕ ΣΔ =0,12	ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)	ΤΥΠΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ (τ.μ.)	ΠΛΗΘΟΣ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ (66%)	<b>17.694,67</b>	-	-	256
ΤΕΚ (34%)	<b>9.115,43</b>	245	5	132
		435	4	
		555	5	
		560	6	
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>26.810,11</b>	-	20	<b>388</b>

Η κατανομή της συνολικής επιτρεπόμενης δόμησης των **26.810,11 τ.μ.** σε ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις και Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες – ΤΕΚ, γίνεται όπως προαναφέρθηκε κατ' εφαρμογή της παρ. 3β, άρθρ. 35, Ν. 4759 /2020 και προσαρμογή ανάλογη, δεδομένου ότι ο προβλεπόμενος μέγιστος συντελεστής δόμησης δεν υπερβαίνει το 0,12.

Σε αυτή την περίπτωση, προκύπτουν:

**ΕΙΚΟΣΙ (20) ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ (ΤΕΚ): 34 % της συνολικής δόμησης**, δηλ.  $26.810,11 \times 34\% = 9.115,43$  τ.μ., με ενδεικτική κατανομή ως εξής:

5 ΤΕΚ των 245 τ.μ./καθεμία = 1.225 τ.μ. (4 άτομα/ καθεμία)

4 ΤΕΚ των 435 τ.μ./καθεμία = 1740 τ.μ. (6 άτομα/ καθεμία)

5 ΤΕΚ των 555 τ.μ./καθεμία = 2.775 τ.μ. (8 άτομα/ καθεμία)

6 ΤΕΚ των 560 τ.μ./καθεμία = 3.360 τ.μ. (8 άτομα/ καθεμία)

**ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ 5\* = 66% της συνολικής δόμησης**, δηλ.  $26.810,11 \times 66\% = 17.694,67$  τ.μ., **256 κλινών συνολικά.**

Από τα ανωτέρω προκύπτει πως ο συνολικός εξυπηρετούμενος πληθυσμός του ΕΣΧΑΣΕ βάσει του Σεναρίου 4 αντιστοιχεί σε **388 άτομα.**

Σύμφωνα με τα ανωτέρω μεγέθη, **η κάλυψη δεν μπορεί να υπερβαίνει το 12 % της έκτασής του**, ενώ παράλληλα προκύπτει **πληθυσμιακή πυκνότητα της τάξεως των 1,65 ατόμων/στρ..**

Με βάση την παραδοχή για το σταθερότυπο των 70 τ.μ./χρήστη που θεωρείται επαρκές για το είδος και το μέγεθος την Επένδυσης, η οποία στοχεύει στην δημιουργία ενός υψηλών προδιαγραφών υποδοχέα, προκύπτει πως ο εξυπηρετούμενος πληθυσμός του Σεναρίου 4, και κατά συνέπεια και η αντίστοιχη δυναμικότητα του συγκροτήματος αντιστοιχεί σε περίπου **388 άτομα**. Πρόκειται για ένα ορθολογικό μέγεθος, καθόσον ο δήμος Ερμιονίδας αποτελεί μια τουριστικά αναπτυγμένη περιοχή, στην οποία κατά τον προγραμματισμό των εξυπηρετούμενων μεγεθών της επένδυσης πρέπει να ληφθούν σοβαρά υπόψη θέματα φέρουσας ικανότητας και αισθητικής αντοχής (βλ. Κεφ. 6.1).

Σε αυτό το πλαίσιο, επισημαίνεται πως η πυκνότητα που προκύπτει αντιστοιχεί σε 1,73 κλίνες ανά στρέμμα, δηλαδή κατά περίπου 80 % μικρότερη από την οριζόμενη (8 κλίνες ανά στρέμμα) κατά την παρ. 3.9 του άρθ. 3, της υπ' αριθμ. 177/2012 Υ.Α. (ΦΕΚ 319/Β/14-02-2012) επιτρεπόμενη μέγιστη πυκνότητα κλινών στα εκτός σχεδίου γήπεδα για τη δημιουργία σύνθετου τουριστικού καταλύματος

Τέλος, αναφέρεται η υποχρέωση του Επενδυτή για **απόδοση εισφοράς σε γη**, η οποία υπολογίζεται κατά τον Ν. 4759/ 2020 (αρθ. 34, παρ. 3), εφόσον κατά την υλοποίηση της προτεινόμενης επένδυσης προβλέπεται υπέρβαση του ορίου

εκμετάλλευσης μεγαλύτερης των 8.000 τ.μ.. Ωστόσο, η υποχρέωση παραχώρησης τμήματος του γηπέδου (εισφορά σε γη) είναι δυνατόν να μετατραπεί σε υποχρέωση καταβολής προς τον οικείο δήμο έναντι χρηματικού ποσού (Ν. 4759/ 2020, άρθρ. 34, παρ. 3), επιλογή που θα οριστικοποιηθεί μετά την έκδοση του ΠΔ έγκρισης ΕΣΧΑΣΕ και κατά την επόμενη φάση χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου (σχετ. τα άρθρ. 13 του ν.3986/ 2011). **Η εισφορά σε γη στην περίπτωση του Σεναρίου 4**, όπως αυτή προσδιορίσθηκε κατωτέρω, αντιστοιχεί σε **12.810,11 τ.μ.**

**Πίνακας 46: Υπολογισμός εισφοράς σε γη με ΣΔ=0,12**

ΣΥΝΘΕΤΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΚΑΤΑΛΥΜΑ - ΣΤΚ ΜΕ ΣΔ=0,12			
ΓΗΠΕΔΟ	223.417,64 τ.μ.		
ΣΔ	0,12		
ΔΟΜΗΣΗ	26.810,11 τ.μ.		
		ΣΥΝΤΕΛ.	ΕΙΣΦΟΡΑ
Ανώτατο όριο 8000	8.000,00	0,00	0,00
Ανώτατο όριο 20000	12.000,00	0,50	6.000
>20000	6.810,11	1,00	6.810,11
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>26.810,11</b>		<b>12.810,11</b>

Συμπεραίνεται ότι **το Σενάριο 4 αφορά την καταλληλότερη επιλογή ανάπτυξης του ακινήτου**, δεδομένου ότι **εξασφαλίζει ορθολογικά μεγέθη**. Όπως αποδεικνύεται **η προκύπτουσα δόμηση είναι κατά περίπου 40% μικρότερη από την εξάντληση της επιτρεπόμενης (Σενάριο 3)**, ενώ με την επιλογή αυτή και η πυκνότητα πληθυσμού μειώνεται επίσης σημαντικά. Επιπλέον, πρόκειται για βιώσιμα μεγέθη, τα οποία κατοχυρώνονται μέσω της ασφάλειας δικαίου που παρέχεται με την έγκριση του Προεδρικού Διατάγματος που συνοδεύει το ΕΣΧΑΣΕ. Παράλληλα, μέσω της ανάπτυξης ενός οργανωμένου υποδοχέα προωθείται το πρότυπο του περιορισμού της διάσπαρτης χωροθέτησης και ανοικοδόμησης κτιρίων σε εκτός σχεδίου περιοχές και αποφεύγονται φαινόμενα απρογραμμάτιστης κατάτμησης γης, όπως παρατηρούνται στην ευρύτερη περιοχή και αναλύονται ειδικότερα στο Σενάριο 1 (Μηδενικής ανάπτυξης).

Τελικά, με την παρούσα Στρατηγική Επένδυση και την ανάπτυξη ενός οργανωμένου υποδοχέα **επιτυγχάνεται η βιώσιμη ανάπτυξη και η προστασία του περιβάλλοντος και εξασφαλίζεται παράλληλα η οικονομική βιωσιμότητά**

της, ενισχύοντας την τοπική αλλά και εγχώρια οικονομία χωρίς να επιβαρύνει κανένα χωρικό σύνολο.

#### 6.2.5. Σενάριο 5: ΠΕΡΠΟ

Στην τελευταία εναλλακτική λύση, εξετάζεται το ιδεατό σενάριο ανάπτυξης της περιοχής μελέτης βάση των κατευθύνσεων ΠΕΡΠΟ (όρους δόμησης και κριτήρια). Παρά το γεγονός ότι το ακίνητο δεν εμπίπτει εντός των ΠΕΡΠΟ, αλλά γειτνιάζει με αυτές που έχουν ήδη αναφερθεί στην ευρύτερη περιοχή, εξετάζεται για λόγους πληρότητας και αυτό το σενάριο.

Ειδικότερα, σύμφωνα με την υπ' αρ. 48056 Απόφαση Υφυπουργού (ΦΕΚ 541/ΑΑΠ/13.12.2007) «Έγκριση γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας (ΠΕ.Ρ.Π.Ο) ιδιοκτητών γης στην εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923 και εκτός οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους περιοχή στο νομό Αργολίδας», και τα σχετικά σχέδια που τη συνοδεύουν, **εγκρίθηκε ζώνη ευρύτερης περιοχής αναζήτησης ΠΕΡΠΟ** (ΠΕΡΠΟ 1 του Δήμου Ερμιονίδας) έκτασης 5.200 στρ. (έκταση προς πολεοδόμηση 400 στρ.) και **πληθυσμού 1.600 ατόμων σε απόσταση περίπου 170 μ. ανατολικά του ακινήτου και στην οποία περιλαμβάνεται η Περιοχή Β' Κατοικίας. Ωστόσο, αναφορικά με την εν λόγω ΠΕΡΠΟ, μόνο ένα τμήμα της έχει ενεργοποιηθεί.**

Επιπλέον, σημειώνεται πως στην ευρύτερη περιοχή της ΔΕ Ερμιόνης, με την υπ' αρ. 48056 Απόφαση Υφυπουργού (ΦΕΚ 541/ΑΑΠ/13.12.2007) όπως αναφέρθηκε ανωτέρω, έχουν εγκριθεί δυο ακόμη ΠΕ.Ρ.Π.Ο (ΠΕ.Ρ.Π.Ο 2, ΠΕ.Ρ.Π.Ο 3) με πληθυσμούς 1.200 και 1.600 άτομα αντίστοιχα, **οι οποίες ωστόσο δεν έχουν ενεργοποιηθεί.**

Σύμφωνα με το **αρθρ. 24 του Ν. 2508/97, το οποίο αφορά Περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.Π.Ο.),** ο καθοριζόμενος μέσος συντελεστής δόμησης στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων της Π.Ε.Ρ.Π.Ο. **δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,4 ειδικά για περιοχές παραθεριστικής κατοικίας. Επιλέγοντας την παραδοχή αυτή (μέγιστο σδ = 0,4 ο οποίος εφαρμόζεται επί του συνόλου της αξιοποιήσιμης έκτασης), η συνολική δόμηση υπολογίζεται σε 89.367,05 τ.μ. όπως περιγράφεται στον παρακάτω πίνακα.**

ΣΕΝΑΡΙΟ 5: ΠΕΡΠΟ ΜΕ ΣΔ: 0,4		
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)	ΣΔ
		223.417,64



<b>ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ</b>	<b>89.367,05</b>
<b>ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ</b>	<b>40%</b>
<b>ΕΞΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ</b>	<b>1050 <sup>26</sup></b>
<b>ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΚΛΙΝΩΝ (κλίνες/στρέμμα)</b>	<b>4,70</b>

Όπως αποδεικνύεται παραπάνω, **τα τελικά μεγέθη του Σεναρίου 5 (ΠΕΡΠΟ) εμφανίζονται πολύ υψηλά, (δηλ. τριπλάσιο του Σεναρίου 4, που αναπτύσσεται στην λογική της ήπιας ανάπτυξης (σδ = 0,12 και δόμηση 26.810,11 τ.μ.),** και καθίσταται έτσι προβληματικό, δεδομένης της ευαισθησίας της περιοχής, η οποία μεταξύ άλλων βρίσκεται σε άμεση επαφή με το παράκτιο μέτωπο.. Επιπρόσθετα, από την ημερομηνία έγκρισης του ΦΕΚ 541/ΑΑΠ/13.12.2007 που αφορά τις ΠΕΡΠΟ έως σήμερα η οικονομική κατάσταση και οι αναπτυξιακές προοπτικές της χώρας έχουν μεταβληθεί πλήρως, ενώ η νομοθεσία έχει εισάγει νέους τρόπους αντιμετώπισης της άναρχης δόμησης και νέα πολεοδομικά και νομικά εργαλεία για τη βέλτιστη ανάπτυξη και εκμετάλλευση των εκτός σχεδίου περιοχών. Παράλληλα η εφαρμογή της ΠΕΡΠΟ και η εκκίνηση της διαδικασίας από τον αρμόδιο φορέα δεν αποτελεί προτεραιότητα του χωροταξικού σχεδιασμού. Συμπερασματικά, για τους παραπάνω λόγους **το Σενάριο αυτό απορρίπτεται** διότι δεν επιτυγχάνεται βιώσιμη ανάπτυξη και προστασία του φυσικού περιβάλλοντος ενώ δεν αποτελεί τη βέλτιστη λύση για μια ολοκληρωμένη ανάπτυξη του επενδυτικού σχεδίου.

### 6.3 Συγκριτική Αξιολόγηση Εναλλακτικών Σεναρίων

Στο παρόν Κεφάλαιο παρουσιάζεται η συγκριτική αξιολόγηση των πέντε εναλλακτικών σεναρίων ανάπτυξης του ακινήτου, βάσει ποσοτικών και ποιοτικών παραμέτρων. Η πρώτη περίπτωση αφορά στην αξιολόγηση των μεγεθών των βασικών στοιχείων δόμησης, και περιορισμών δόμησης που υπολογίσθηκαν ανά Σενάριο, ενώ η δεύτερη στην αξιολόγηση των επιπτώσεών τους ως προς

<sup>26</sup> Δεδομένου της συνολικής έκτασης της ΠΕΡΠΟ 1, η οποία ανέρχεται στα 400.000 τ.μ, η περιοχή Β' Κατοικίας καταλαμβάνει περίπου το 25% αυτής. Όσο αναφορά τον πληθυσμό, απο τα 1.600 άτομα που αναγράφονται στα Προγραμματικά Μεγέθη ΠΕΡΠΟ του Νομού Αργολίδας (ΦΕΚ 48.056/20.11.07), στην Περιοχή Β Κατοικίας αντιστοιχούν 400 άτομα (25%). Τα υπόλοιπα 650 άτομα προκύπτουν από την υπόλοιπη έκταση που δομείται με βάση τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης και υπολογίζονται σε 650, σύμφωνα με το Σενάριο 2.

συγκεκριμένες χωρικές, περιβαλλοντικές και κοινωνικο-οικονομικές παραμέτρους που επιλέχθηκαν. Τα συμπεράσματα που προκύπτουν, αποτελούν τη βασική εισροή για την **επιλογή της βέλτιστης λύσης**, εκείνης δηλαδή που εξασφαλίζει τη βέλτιστη σχέση μεταξύ χωρικών, περιβαλλοντικών και κοινωνικο-οικονομικών παραγόντων και φυσικά της βιωσιμότητας του επενδυτικού σχεδίου. Τα μεγέθη των στοιχείων δόμησης δίνουν μια ικανοποιητική εικόνα για τα βασικά χαρακτηριστικά κάθε σεναρίου. Ταυτόχρονα, τα ποσοτικά αυτά μεγέθη συνδέονται με τις επιπτώσεις στους διαφορετικούς τομείς που αξιολογούνται στη συνέχεια.

Με εξαίρεση το σενάριο της μηδενικής παρέμβασης, το οποίο βασίζεται στη θεώρηση ότι το ακίνητο παραμένει ως υφίσταται σήμερα χωρίς καμία επέμβαση, τα μικρότερα μεγέθη δόμησης/κάλυψης και χωρητικότητας εξασφαλίζονται από το Σενάριο 4 που αναπτύσσεται μέσω του ΕΣΧΑΣΕ με  $\Sigma\Delta = 0,12$  με το οποίο ουσιαστικά εξασφαλίζεται το «ήπιον» της ανάπτυξης.

Το αποτέλεσμα μεταξύ της σύγκρισης των Σεναρίων 3 και 4, τα οποία διαφοροποιούνται μεταξύ τους μόνο ως προς τον συντελεστή δόμησης (0,2 και 0,12 αντίστοιχα), είναι αναμενόμενο. Τα μεγέθη του Σεναρίου 3 (εντατική ανάπτυξη) αποδεικνύονται τελικώς ιδιαίτερα αυξημένα, περίπου 40% μεγαλύτερη δόμηση από εκείνη του Σεναρίου 4 και αυξημένη πυκνότητα, με αποτέλεσμα παρόλο που αναπτύσσεται για λόγους διερεύνησης της δυνατότητας επίτευξης μεγαλύτερου ποσοστού βιωσιμότητας της Επένδυσης, είναι κρίσιμο κατά την επιλογή του τελικού Σεναρίου να ληφθούν υπόψη ζητήματα τόσο κορεσμού της φέρουσας ικανότητας του τόπου, όσο και συνυπολογισμού των επιπτώσεων που θα επιφέρουν τα προτεινόμενα μεγέθη σε αυτόν.

**Παράλληλα, εντατικό από άποψη μεγεθών σενάριο είναι και η ανάπτυξη με τους όρους της Εκτός Σχεδίου (Σενάριο 2) που αφορά πολύ μεγαλύτερα μεγέθη συγκριτικά με αυτά του ηπιότερου σεναρίου. Συγκεκριμένα, η δόμηση είναι περίπου 35% αυξημένη συγκριτικά με το Σενάριο 3 και το ποσοστό κάλυψης επίσης.**

Επιπλέον, τα **τελικά μεγέθη του Σεναρίου 5 (ΠΕΡΠΟ) εμφανίζονται πολύ υψηλά**, (δηλ. τριπλάσια του Σεναρίου 4, που αναπτύσσεται στην λογική της ήπιας ανάπτυξης) με αποτέλεσμα αφενώς να καθίσταται προβληματικό και μη βιώσιμο και αφετέρου να μην αποτελεί λύση για την ανάπτυξη του εν λόγω επενδυτικού σχεδίου μιας ολοκληρωμένης ανάπτυξης.

Πίνακας 47: Συγκεντρωτικά μεγέθη των εναλλακτικών Σεναρίων

ΣΕΝΑΡΙΑ	Τύπος Ανάπτυξης	ΣΔ	Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση (τ.μ.)	Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη (τ.μ.)	Εισφορά σε γη (τ.μ.)	Πληθυσμός	Πυκνότητα
<b>1. Μηδενικό Σενάριο: Do nothing</b>							
<b>2. Διατάξεις εκτός σχεδίου δόμησης</b>	Τουριστική Εγκατάσταση	0,18	40.885,29	18%	26.442,65	660	2,8
<b>3. ΕΣΧΑΣΕ "Τουρισμός-Αναψυχή" με ΣΔ=0,20</b>	Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα & Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες	0,2	44.683,52	20%	32.683,52	764-826	3,25
<b>4. ΕΣΧΑΣΕ "Τουρισμός-Αναψυχή" με ΣΔ=0,12</b>	Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα & Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες	0,12	26.810,11	12%	12.810,11 τ.μ.	388	1,73
<b>5. ΠΕΡΠΟ</b>	Ειδικοί όροι και περιορισμοί ΠΕΡΠΟ	0,4	89.367,05	40%	-	1.050	4,70

Η ποιοτική αξιολόγηση των Σεναρίων βασίστηκε στην **ανάλυση και συγκριτική αξιολόγηση των ποιοτικών χαρακτηριστικών** των πέντε εναλλακτικών σεναρίων.

Τα βασικά σημεία τους συνοψίζονται ως εξής:

Βασικά σημεία Σεναρίου 1:

- Μηδενικές παρεμβάσεις – το ακίνητο παραμένει αναξιοποίητο.
- Πιθανοί κίνδυνοι υποβάθμισης του φυσικού περιβάλλοντος ελλείψει μέτρων συντήρησης/προστασίας.
- Στασιμότητα στην προσπάθεια ενίσχυσης της τοπικής οικονομίας και αναβάθμισης του τουριστικού προϊόντος της περιοχής
- Διατήρηση της επικυδινότητας των παράκτιων πρανών
- Απώλεια παραλίας με τον χρόνο, λόγω κλιματικής αλλαγής

#### Βασικά σημεία Σεναρίων 2:

- Μη ορθολογικός τρόπος χωροθέτησης: Διάσπαρτη χωροθέτηση-διάχυση δόμησης στον εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού χώρο, χωρίς οργανωμένο τρόπο.
- Μερική ασυμβατότητα με υπερκείμενα πλαίσια στα οποία γίνεται σαφής αναφορά για αποτροπή της εκτός σχεδίου δόμησης.
- Έλλειψη περιβαλλοντικής αξιολόγησης εκ των προτέρων εφόσον δεν απαιτείται η εκπόνηση ΜΠΕ, και άρα είναι δυσκολότερα αντιμετωπίσιμες και διαχειρίσιμες οι τυχόν επιπτώσεις της Επένδυσης στο περιβάλλον.
- Η έκταση του υπό μελέτη ακινήτου εφόσον δεν αξιοποιηθεί επενδυτικά, δεν θα συντηρείται ικανοποιητικά (απομάκρυνση απορριμμάτων και ξερών χόρτων, περιποίηση πράσινου κλπ).
- Ενίσχυση της τοπικής οικονομίας και ειδικότερα του κλάδου του τουρισμού με δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και συμβολή στην αναβάθμιση των τουριστικών υποδομών του νησιού.
- Μη αξιοποίηση των νέων εργαλείων της σύγχρονης πολεοδομικής νομοθεσίας.
- Δεν είναι υποχρεωτική η διερεύνηση των μεγεθών Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας – ΤΦΙ η οποία θεωρείται καθοριστική για την βιώσιμη ανάπτυξη της υπό μελέτη περιοχής και την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος ώστε όλες οι αλλαγές να θεωρούνται ήπιες και «αποδεκτές».
- Χρονοβόρα διαδικασία έγκρισης και λειτουργίας τουριστικών εγκαταστάσεων που συνοδεύεται από γραφειοκρατικές διαδικασίες.

#### Βασικά σημεία Σεναρίων 3 και 4 (κοινά):

- Αξιοποίηση σύγχρονων πολεοδομικών εργαλείων που συνεπάγονται τη θεσμική θωράκιση του προτεινόμενου χωρικού προορισμού του οικείου επενδυτικού σχεδίου με Π.Δ και δημιουργία «ασφάλειας δικαίου».

- Χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων με οργανωμένο τρόπο, καθώς πρόκειται για οργανωμένο υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων.
- Τεκμηρίωση, Εκτίμηση μέσω της διαδικασίας Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (με την εκπόνηση ΣΜΠΕ), των επιπτώσεων του επενδυτικού σχεδίου στο φυσικό περιβάλλον και επιβολή όρων και περιορισμών για τον μετριασμό τους.
- Αναβάθμιση τουριστικού προϊόντος και βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του δήμου και της ΔΕ Ερμιόνης στον τομέα του τουρισμού (δημιουργία θέσεων εργασίας, αναβάθμιση τουριστικών υποδομών, διαφοροποίηση παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος).
- Υπαγωγή του έργου στο καθεστώς των Στρατηγικών Επενδύσεων και τεκμηρίωση του δημοσίου συμφέροντος της Επένδυσης.
- Συμβατότητα με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού (ήπια τουριστική ανάπτυξη, οργανωμένη ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας, προστασία φυσικού περιβάλλοντος κ.λπ.).

#### Βασικά επιπλέον σημεία Σεναρίου 3:

- **Εντατική Ανάπτυξη** με εξάντληση των προτεινόμενων βάσει Ν. 3986/2011 μεγεθών δόμησης.
- **Μεγιστοποίηση** της οικονομικής αποδοτικότητας της επένδυσης.

#### Βασικά επιπλέον σημεία του Σεναρίου 4:

- Ήπια τουριστική ανάπτυξη με χαμηλό μέσο συντελεστής δόμησης (0,12) σεβόμενοι απολύτως τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και την διαφύλαξη του φυσικού περιβάλλοντος.
- Ελάχιστη επιβάρυνση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας που προκύπτει αναλυτικά μετά από διερεύνηση δεικτών (Βλ. Κεφ 6).

#### Βασικά σημεία Σεναρίου 5:

- Πολύ υψηλά μεγέθη κάλυψης/ δόμησης/ πυκνότητας
- Εντατική παραθεριστική ανάπτυξη
- Υψηλοί κίνδυνοι υποβάθμισης του φυσικού περιβάλλοντος ελλείψει μέτρων συντήρησης/προστασίας.
- Κίνδυνος κορεσμού φυσικών πόρων και υποδομών
- Μηδενική αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος της περιοχής
- Δεν αποτελεί προτεραιότητα του χωροταξικού σχεδιασμού

Τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των πέντε σεναρίων αξιολογήθηκαν ως προς 10 επιλεγμένα κριτήρια τα οποία επιτρέπουν μια **πολυδιάστατη σύγκριση** και δίνουν μια πιο εμπειριστατωμένη εικόνα για τον τύπο της ανάπτυξης της κάθε περίπτωσης και συνακόλουθα τις επιπτώσεις τους.

**Πίνακας 48: Ποιοτική αξιολόγηση εναλλακτικών Σεναρίων**

Παράμετροι Αξιολόγησης	Σενάριο 1: Do Nothing	Σενάριο 2: Διατάξεις Εκτός σχεδίου δόμησης με ΣΔ=0,18	Σενάριο 3: ΕΣΧΑΣΕ Τ- Α με ΣΔ = 0,20	Σενάριο 4: ΕΣΧΑΣΕ Τ- Α ΜΣΔ = 0,12	Σενάριο 5: ΠΕΡΠΟ
Χωρική Οργάνωση	0	-	++	++	-
Δόμηση	0	+	0	++	--
Συμβατότητα με Υπερκείμενο Σχεδιασμό	0	-	+	++	--
Αναπτυξιακή δυναμική	0	+	++	+	-
Φυσικό Περιβάλλον	-	--	--	+	-
Τοπίο	-	-	0	+	-
Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα	++	0	-	+	0
Επενδυτικό Περιβάλλον	0	-	++	+	+
Εγκριτικές Διαδικασίες - Εμπλεκόμενοι φορείς	-	--	++	++	--
Εφαρμοσιμότητα	0	+	++	++	0

\* (0: ουδέτερες ή μηδενικές επιπτώσεις, - -: αρνητικές επιπτώσεις, -: μερικώς ή περιορισμένες αρνητικές επιπτώσεις, +: μερικώς ή περιορισμένες θετικές επιπτώσεις, ++: θετικές επιπτώσεις)

Από την ποσοτική και ποιοτική αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων, προκύπτει ότι:

- Το Σενάριο 1 «Μηδενική λύση» δεν συμβάλλει στην ανάπτυξη του βιοτικού επιπέδου της περιοχής, η οποία θα συνεχίσει να εξελίσσεται με τους σημερινούς ρυθμούς. Επίσης, η μη συντήρηση του υπό μελέτη ακινήτου (απομάκρυνση απορριμμάτων και ξερών χόρτων, περιποίηση πράσινου κλπ) ενέχει κινδύνους τόσο για το φυσικό περιβάλλον όσο και για την αισθητική υποβάθμιση της περιοχής με αποτέλεσμα η επιλογή αυτή να αξιολογείται ως **ακατάλληλη**, τόσο από αναπτυξιακή άποψη, όσο και από άποψη μη ολοκληρωμένης οργάνωσης του χώρου.
- Το Σενάριο 2 για την ανάπτυξη «Τουριστικών Εγκαταστάσεων Εγκαταστάσεις με όρους Εκτός Σχεδίου» εκτιμάται ως μη επιθυμητή επιλογή. Αν και οι επιπτώσεις του σε κοινωνικό και οικονομικό επίπεδο αξιολογούνται με θετικό τρόπο, παρουσιάζει σημαντική υστέρηση σε σχέση με τα δύο επόμενα σενάρια όσον αφορά τη χωρική οργάνωση, τη συμβατότητα με τον υπερκείμενο σχεδιασμό αλλά και τις διαδικαστικές απαιτήσεις. Επιπλέον, εντοπίζονται αρνητικές επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον και το τοπίο.
- Το Σενάριο 3 εκτιμάται ως **μη επιθυμητή επιλογή**. Αν και τόσο οι επιπτώσεις του σε κοινωνικό και οικονομικό επίπεδο, όσο και σε θέματα χωρικής οργάνωσης και διαδικαστικών απαιτήσεων αξιολογούνται με θετικό τρόπο, δεν αποτελεί την ηπιότερη ανάπτυξη από την άποψη μεγεθών δόμησης. Παρόλο που ικανοποιεί τους αναπτυξιακούς και επενδυτικούς στόχους, οδηγεί σε σχετικά υψηλά μεγέθη δόμησης τα οποία συνδέονται με αρνητικές επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον και το τοπίο.
- Το Σενάριο 4 εκτιμάται **ως η πλέον κατάλληλη λύση** με σημαντικά θετικές επιπτώσεις, ικανοποιώντας συνδυαστικά και πολυεπίπεδα θεσμικούς, πολεοδομικούς-χωροταξικούς, περιβαλλοντικούς, κοινωνικο-οικονομικούς και επενδυτικούς στόχους, εξασφαλίζοντας την ήπια και ταυτόχρονα οικονομικά βιώσιμη ανάπτυξη του ακινήτου.
- Το Σενάριο 5 «λύση ΠΕΡΠΟ» δεν συμβάλλει στην ανάπτυξη του βιοτικού επιπέδου της περιοχής καθώς παρουσιάζει σημαντικά αυξημένα μεγέθη συγκριτικά και με τα υπόλοιπα σενάρια, ενώ παράλληλα υστερεί όσον

αναφορά τη συμβατότητα με τον υπερκείμενο σχεδιασμό αλλά και τη διατήρηση και βελτίωση του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου. Ως αποτέλεσμα αποτελεί αποτρεπτικό παράγοντα στην επιλογή ως λύση ανάπτυξης της περιοχής μελέτης.

#### 6.4 Επιλογή και Ανάλυση Βέλτιστης Λύσης

Από τα διαφορετικά εναλλακτικά σενάρια ανάπτυξης που εξετάστηκαν για το συγκεκριμένο ακίνητο **επιλέχθηκε το Σενάριο 4** με την κατάρτηση **ΕΣΧΑΣΕ «Τουρισμού- Αναψυχής» με ΣΔ: 0,12** για τη χωροθέτηση Σύνθετου Τουριστικού Συγκροτήματος με ξενοδοχείο υψηλών προδιαγραφών και κατοικιών. **Πρόκειται για τη βέλτιστη επιλογή** που εξυπηρετεί την επίτευξη των επενδυτικών στόχων, η οποία παράλληλα τεκμηριώνεται και από πολεοδομικά, περιβαλλοντικά και κοινωνικο-οικονομικά κριτήρια. Το προκρινόμενο σενάριο επιτρέπει ουσιαστικά τη χωροθέτηση ενός βιώσιμου – πολεοδομικά, περιβαλλοντικά και επενδυτικά – οργανωμένου τουριστικού υποδοχέα υψηλής ποιότητας που θα ανταποκρίνεται (i) στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου και της ευρύτερης περιοχής και (ii) στις απαιτήσεις του ανταγωνιστικού επενδυτικού περιβάλλοντος.

Αν και τα πλεονεκτήματα που παρέχει το εργαλείο του ΕΣΧΑΣΕ αποτελούν κοινό σημείο για τα Σενάρια 3 και 4, το προκρινόμενο σενάριο **αποτελεί τη βέλτιστη επιλογή** αφού είναι το μόνο που εξυπηρετεί την επίτευξη των επενδυτικών στόχων σε συνδυασμό με πολεοδομικά-χωροταξικά και περιβαλλοντικά κριτήρια γιαυτό και **κρίνεται το καταλληλότερο. Επιπρόσθετα, με το προκρινόμενο σενάριο παρέχεται η δυνατότητα τροποποίησης των όρων και περιορισμών δόμησης προκειμένου να ανταποκρίνονται στο σύγχρονο επενδυτικό περιβάλλον του τουρισμού και η εν γένει ορθολογικότερη χωρική και λειτουργική οργάνωση του Ακινήτου με ενιαίο τρόπο.**

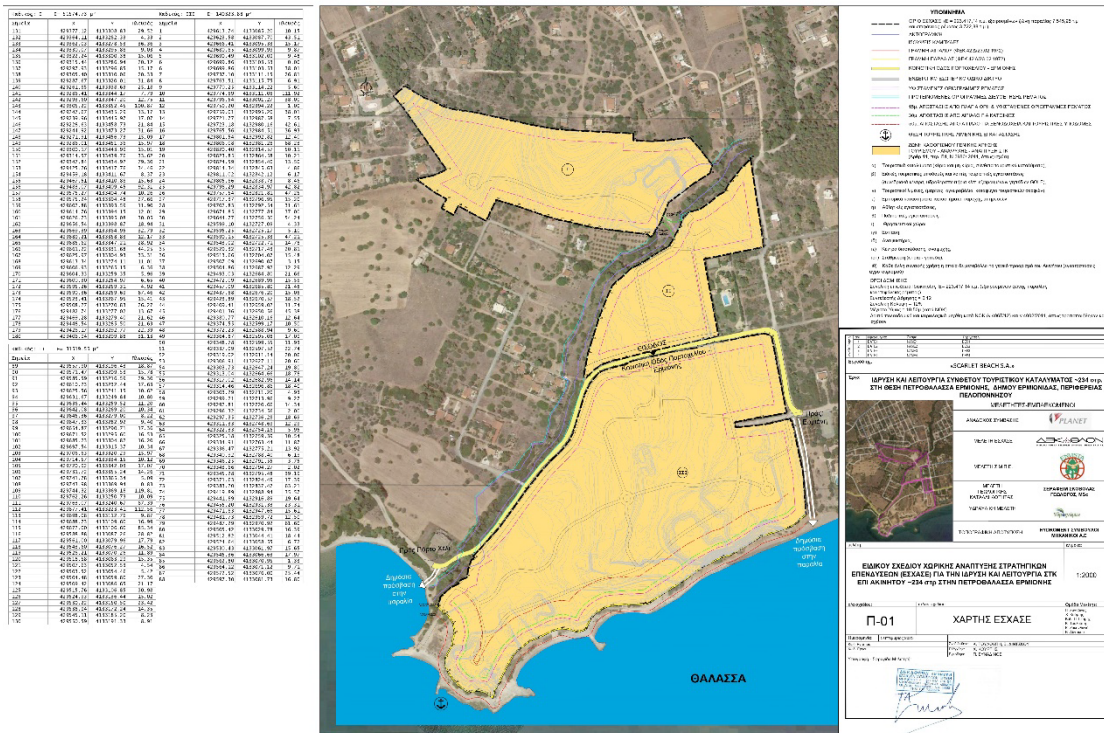
Η ανάπτυξη του ΕΣΧΑΣΕ θα πραγματοποιηθεί σε μια ζώνη συνολικής έκτασης 223.417,64 τ.μ, αφαιρούμενης της ζώνης παραλίας και της επιφάνειας του ρέματος που εμπίπτει στην έκταση του ακινήτου, ενώ αντιμετωπίζεται ενιαία με χωρικό προορισμό «Τουρισμό - Αναψυχή». Στο σύνολό της η έκταση δεν πολεοδομείται, ενώ αξίζει να αναφερθεί ότι εντός του ακινήτου δεν εντοπίζονται δασικές ή χορτολιβαδικές εκτάσεις, σύμφωνα με τον αναρτημένο Δασικό Χάρτη του Ν. Αργολίδας (υπ' αριθ. 12485/22-01-2021, ΑΔΑ: 9ΞΙΧΟΡ1Φ-ΟΔΣ) και όπως αυτός κυρώθηκε με το ΦΕΚ 906/Δ/29-11-2022. Το



σύνολο της έκτασης του ακινήτου της επένδυσης έχει τελεσιδικά χαρακτηριστεί ως έκταση άλλης μορφής μη Δασικού Χαρακτήρα. **Ως εκ τούτου η ανάπτυξη γίνεται εξ ολοκλήρου σε αγροτική έκταση.**

Τέλος, **βασικό πλεονέκτημα** του προκρινόμενου σεναρίου έναντι της ανάπτυξης με τους υφιστάμενους πολεοδομικούς όρους, είναι η **θεσμική θωράκιση του χωρικού προσδιορισμού** με Π.Δ/γμα και συνεπώς η δημιουργία ασφάλειας δικαίου έναντι αμφισβητήσεων καθώς και η επιτάχυνση διαδικασιών έγκρισης χωροθέτησης του στρατηγικού επενδυτικού σχεδίου.

**Εικόνα 24: Χάρτης Πρότασης ΕΣΧΑΣΕ «Τουρισμός – Αναψυχή»**



**6.5 Διατύπωση βασικών αρχών και επιλογών της προτεινόμενης λύσης**

Στόχο του ΕΣΧΑΣΕ αποτελεί η δημιουργία ενός συγκροτήματος **ήπιας ανάπτυξης** με συμβατές και συμπληρωματικές χρήσεις και αλληλοτροφοδοτούμενες λειτουργίες, με απόλυτο σεβασμό στο πολιτισμικό και φυσικό περιβάλλον της

περιοχής αλλά και η διατήρηση των αμετάβλητων όμορων οικοσυστημάτων (παράκτιο οικοσύστημα, αρχαιολογικός χώρος προστασίας κ.α.). Το συγκρότημα αυτό αναμένεται να λειτουργήσει ως σύνολο ήπιας τουριστικής ανάπτυξης που αντιστρατεύεται την ανεξέλεγκτη κατάτμηση γης και άναρχη/διάσπαρτη ανοικοδόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές, προσδίδοντας ιδιαίτερη σημασία και ενδιαφέρον στο εγχείρημα.

Η πολεοδομική σύνθεση του ΕΣΧΑΣΕ στηρίζεται στην οργάνωση των προτεινόμενων χρήσεων με τρόπο που να εξασφαλίζεται το «**ήπιον**» της ανάπτυξης με **απόλυτο σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον** και στις τοπικές ιδιαιτερότητες της περιοχής. Για την επίτευξη του ανωτέρω στόχου, **υιοθετήθηκαν πέντε (5) βασικές αρχές σχεδιασμού** κατά την εκπόνηση του ΕΣΧΑΣΕ, με το οποίο - μετά την έγκρισή του με την έκδοση ΠΔ - θα εξασφαλίζει τη θεσμική θωράκιση για την υλοποίηση της οικείας «Στρατηγικής Επένδυσης».

Οι πέντε (5) βασικές αρχές έχουν ως εξής:

#### 6.5.1 Αρχή 1. Ορθολογική Χωρική Οργάνωση της συνολικής έκτασης με απόλυτο σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον

**Η ολοκληρωμένη τουριστική ανάπτυξη**, που προωθείται μέσω της δημιουργίας ενός **οργανωμένου υποδοχέα (Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα – ΣΤΚ)** σε μία περιοχή στην οποία η εκτός σχεδίου ανάπτυξη χρήζει άμεσης ρύθμισης. Όπως έχει προαναφερθεί, στην ευρύτερη περιοχή **παρατηρούνται φαινόμενα διάσπαρτης και άναρχης ανέγερσης κτισμάτων αλλά και δημιουργίας άτυπων κτιριακών συγκεντρώσεων**, παρά το γεγονός πως σε εγγύτητα με το ακίνητο εντοπίζονται εγκεκριμένες οικιστικές αναπτύξεις. Συγκεκριμένα, εντοπίζονται εγκεκριμένες ζώνες ιδιωτικής πολεοδόμησης, όπως είναι η ΠΕΡΠΟ 1 (ΦΕΚ 541/ΑΑΠ/13.07.2007), ο Οικοδομικός Συνεταιρισμός Αξιωματικών Εμπορικού Ναυτικού Συν.Π.Ε. (ΦΕΚ 707Δ/15.07.1994) και η Περιοχή Β' Κατοικίας στη θέση «Σινδόνι» (ΦΕΚ 183ΑΑΠ/2017) όπου θα μπορούσαν να μετριάσουν τα παραπάνω. Αντίθετα, παρά τις προβλέψεις για οργανωμένη οικιστική ανάπτυξη ευρύτερα της περιοχής του ακινήτου σε θεσμοθετημένες ζώνες, η ανάπτυξη παρατηρείται εκτός των ορίων αυτών («διάχυση της ανάπτυξης»).

Είναι χαρακτηριστικό ότι, ενώ εντός των ορίων της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης του οικοδομικού συνεταιρισμού Συν. Π.Ε , και παρότι έχει διανοιχθεί το οδικό δίκτυο, έχουν ανεγερθεί ελάχιστες κατοικίες (περίπου 3-4) και το μεγαλύτερο

τμήμα της οικιστικής ανάπτυξης έχει αναπτυχθεί με μη οργανωμένο τρόπο. Αντίστοιχα, από την εγκεκριμένη ΠΕΡΠΟ έχει ενεργοποιηθεί ένα τμήμα της.

Στο υπό μελέτη ακίνητο, οι προτεινόμενες χρήσεις χωροθετούνται με τέτοιο τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται τόσο η οργανική σύνδεση μεταξύ τους και με το φυσικό περιβάλλον όσο και η συμβατότητα με το πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής. Ειδικότερα, το προτεινόμενο επενδυτικό σχέδιο προωθεί τον συνδυασμό της ολοκληρωμένης τουριστικής ανάπτυξης που εξασφαλίζει την ένταξη των λειτουργιών του τουριστικού συγκροτήματος (ξενοδοχείο υψηλών προδιαγραφών και κατοικίες) στοχεύοντας στην ήπια ανάπτυξη με απόλυτο σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον.

Ακόμη, η δημιουργία **σημαντικών «Συνοδών Έργων»** για την **αναβάθμιση και προστασία όλης της περιοχής**, η διαμόρφωση και συντήρηση των χώρων προς παραχώρηση (πυροπροστασία, καθαρισμός, φωτισμός, ασφάλεια), ορθολογικός σχεδιασμός προσβάσεων οδικού δικτύου σε όλη την έκταση του συγκροτήματος, οργάνωση χώρων στάθμευσης για το κοινό, προσβάσεις σε παραλία, διαμόρφωση χώρων κ.ά. αποτελούν αρχές ως προς την ορθολογική χωρική οργάνωση της συνολικής έκτασης του ακινήτου με απόλυτο σεβασμό προς το περιβάλλον.

Τα ανωτέρω εξασφαλίζονται εφόσον:

- Εξετάσθηκε με καινοτόμο μέθοδο η επιβάρυνση της επένδυσης στη Φέρουσα Ικανότητα (Φ.Ι.) τόσο σε επίπεδο Ζώνης Άμεσης Επιρροής, όσο και σε επίπεδο ΔΕ και δήμου Ερμιονίδας, λαμβάνοντας υπόψη επιλεγμένους δείκτες που εντάσσονται σε τρεις κατηγορίες ζητημάτων α) την τουριστική ανάπτυξη και λειτουργία, β) την χωρητικότητα γης και την δόμηση σε σχέση με το περιβάλλον γ) την επιβάρυνση στις υποδομές (βλέπε Κεφάλαια 6.1.6, 6.1.7, 6.1.8)
- Προτείνεται χαμηλός συντελεστής δόμησης, **ήτοι 0,12** για το σύνολο της αξιοποιούμενης έκτασης της οποίας ο **χωρικός προορισμός είναι ο Τουρισμός – Αναψυχή**. Σημειώνεται πως, με δεδομένο ότι συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος που επιφέρουν οι Στρατηγικές Επενδύσεις, θεωρητικά μπορούσε να γίνει αίτηση για ΣΔ μέχρι 0,2, για το σύνολο του ακινήτου ως προκύπτει από την σχετική νομοθεσία του ΕΣΧΑΣΕ.
- Γίνεται ορθολογική διαχείριση υδατικών πόρων (ομβρίων, πόσιμου, θαλάσσιου και υγρών αποβλήτων), με ενίσχυση των υπογείων υδάτων μέσω εμπλουτισμού, με επαναχρησιμοποίηση υγρών αποβλήτων.

### 6.5.2 Αρχή 2. Συμβατότητα με την φυσική γεωμορφολογία και το τοπίο

Η δεύτερη αρχή σχεδιασμού απαιτεί τη χωροθέτηση κτιριακών εγκαταστάσεων (η οποία διαδέχεται την παρούσα φάση έκδοσης ΠΔ του ΕΣΧΑΣΕ) να είναι απόλυτα συμβατή με τα **τοπικά γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά του εδάφους, και το ελκυστικό μεσογειακό και παράλληλα ευπαθές φυσικό τοπίο** και περιβάλλον του συνόλου της περιοχής μελέτης.

Βασικές παράμετροι στα ανωτέρω είναι ο σχεδιασμός και η προσαρμογή των προγραμματιζόμενων κτιριακών εγκαταστάσεων στο ανάγλυφο του εδάφους, **εξασφαλίζοντας αμελητέα αλλοίωση του τοπίου, και ομαλή ένταξη σε αυτό** και τέλος την πλήρη διατήρηση του ορίζοντα (skyline). Η προσαρμογή στα προαναφερόμενα θα εξασφαλίσει εξαιρετική θέα προς τη θάλασσα και τη γύρω περιοχή, διασφαλίζοντας παράλληλα τις απαιτήσεις της φέρουσας «αισθητικής αντοχής του τόπου».

Η επίτευξη αυτών αναμένεται να στηριχθεί σε συγκεκριμένες χωροθετικές επιλογές όπως η διάσπαση των κτιριακών όγκων και η τοποθέτηση τους σε τμήματα του ακινήτου με τις κατάλληλες κλίσεις. Παράλληλα, η χωροθέτηση των κτιρίων συντελείται με σκοπό την εξασφάλιση της ιδιωτικότητας των επισκεπτών και τον σεβασμό του περιβάλλοντος του ανάγλυφου της περιοχής. Η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου γίνεται με τέτοιο τρόπο ώστε να δημιουργούνται πυρήνες πρασίνου και γειτονίες εγκαταστάσεων διαμονής του ξενοδοχείου, εντεινοντας την άμεση επαφή του επισκέπτη με τη φύση, ενώ ταυτόχρονα αποφεύγεται η αίσθηση της διαμονής σε μια συμπαγή και απρόσωπη ξενοδοχειακή μονάδα.

Συγκεκριμένα, πρόκειται για ιδιαίτερο τοπίο που διαμορφώνεται κυρίως από τις ποικιλίες της άφθονης βλάστησης αλλά και από τις αμμώδεις ή χαλικώδεις παραλίες που συναντώνται στην περιοχή. **Το «ήπιον» της ανάπτυξης και ο σεβασμός της αισθητικής αντοχής** διασφαλίζονται περαιτέρω με τη **θέσπιση ενός χαμηλού συντελεστή δόμησης (0,12)**, που **δεν εξαντλεί** τους μέγιστους προβλεπόμενους από την κείμενη νομοθεσία περί ΕΣΧΑΣΕ τουρισμού - αναψυχής και **περί Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος, ήτοι 0,2** (Ν. 3986/2011 και Ν. 4759/2020). Αποτελεσματικά, τα προτεινόμενα μεγέθη του ΕΣΧΑΣΕ επιβεβαιώνουν την απόλυτη συμβατότητα με τη φυσική γεωμορφολογία και τη βιώσιμη διαχείριση του ακινήτου.

### 6.5.3 Αρχή 3. Παροχή υψηλού επιπέδου βιώσιμων τουριστικών υπηρεσιών

Απαραίτητη κρίνεται η παροχή **ενός εξειδικευμένου τουριστικού προϊόντος στην περιοχή**, καθώς παρόλο που ο παράκτιος χώρος της Ερμιόνης είναι ιδιαίτερα ανεπτυγμένος τουριστικά, **από αυτόν ελλείπουν πρωτοβουλίες υψηλού επιπέδου παροχής υπηρεσιών (5\* ξενοδοχειακά καταλύματα)**, όπως η συγκεκριμένη στον τουριστικό κλάδο. Ειδικότερα, το παρεχόμενο τουριστικό προϊόν της Επένδυσης σχεδιάζεται **στο πλαίσιο παροχής τουριστικών εγκαταστάσεων υψηλών προδιαγραφών**, στοχεύοντας στην παράλληλη προώθηση εναλλακτικών μορφών τουρισμού και τουρισμού εμπειρίας, αφού εντός αυτού προτείνονται να προβλεφθούν οικολογικές δράσεις και δραστηριότητες, αξιοποιώντας τα συγκριτικά πλεονεκτήματα, προστατεύοντας και αναδεικνύοντας τους πόρους της περιοχής. Πιο συγκεκριμένα, η περιοχή ενδείκνυται για ανάπτυξη resort type μονάδας βρισκόμενη σε απομονωμένη τοποθεσία με εξαιρετική θέα στη θάλασσα, πληθώρα βλάστησης και χλωρίδας και κατάλληλη τοπογραφία για την επιδιωκόμενη ανάπτυξη.

### 6.5.4 Αρχή 4. Εξασφάλιση συμπληρωματικότητας των χρήσεων

**Η συμπληρωματικότητα των χρήσεων και των λειτουργιών της προτεινόμενης Επένδυσης, με την ταυτόχρονη διαφοροποίηση και εξειδίκευση των τουριστικών καταλυμάτων ανάλογα με την ομάδα χρηστών του ΣΤΚ στην οποία απευθύνονται.** Συγκεκριμένα, **ο βασικός πυρήνας της ξενοδοχειακής εγκατάστασης** και των συναφών **λειτουργιών χωροθετείται στο δυτικό τμήμα του Ακινήτου**, η διάρθρωση των οποίων στοχεύει στην απόδοση ενός περισσότερου πολυλειτουργικού πόλου (Συνεδριακό, ΣΠΑ, εστιατόρια κα), ιδιαίτερα ελκυστικό στους χρήστες. Αντίθετα, οι **Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες χωροθετούνται κατά μικρότερες πυκνότητες στο νότιο και ανατολικό τμήμα του Ακινήτου** στο πλαίσιο μιας exclusive προσέγγισης και απευθύνονται κυρίως σε χρήστες που επιζητούν ηρεμία και απομόνωση. Παρόλα αυτά, η διασύνδεση μεταξύ των λειτουργιών επιτυγχάνεται αποτελεσματικά στο ακίνητο, μέσω μεταξύ άλλων της εσωτερικής κυκλοφορίας οχημάτων και πεζών που θα σχεδιαστεί στη βάση ενιαίων αρχών κυκλοφορίας, διατηρώντας έτσι την ιδιαιτερότητα ενός ενιαίου τουριστικού συγκροτήματος κύριων τουριστικών λειτουργιών βατών και αλληλοσυνδεόμενων τόσο μεταξύ τους, όσο και με τον περιβάλλοντα χώρο της επένδυσης. Επιπλέον η συμπληρωματικότητα των χρήσεων (κατοικίες, ξενοδοχείο και λοιπές λειτουργίες) εξασφαλίζει την από κοινού,

οργανωμένη κάλυψη αναγκών σε νερό, τη διαχείριση ΑΣΑ και τη διαχείριση – επαναχρησιμοποίηση υγρών αποβλήτων.

Τελικά, επισημαίνεται ότι **στο πλαίσιο εφαρμογής των ανωτέρω αρχών σχεδιασμού, (i) εξασφαλίζεται ήπια τουριστική ανάπτυξη με την οποία δε θίγονται τα χερσαία και θαλάσσια οικοσυστήματα (ii) τηρείται το σύνολο των προβλεπόμενων κατευθύνσεων από τα υπερκείμενα πλαίσια σχεδιασμού και την κείμενη νομοθεσία, (iii) τηρούνται οι απαιτούμενες αποστάσεις (setbacks) των 50μ. και 30μ. από τον αιγιαλό κατά περίπτωση, για τη χωροθέτηση όλων των εγκαταστάσεων του ΣΤΚ και καθώς και των 15 μ. από το όριο ιδιοκτησίας.**

## 7 Πρόταση έγκρισης ΕΣΧΑΣΕ

### 7.1 Χωρικός προορισμός συνολικής έκτασης εντασσόμενης σε ΕΣΧΑΣΕ, καθορισμός χρήσεων γης και όρων-περιορισμών δόμησης

Ο χωρικός προορισμός της συνολικής έκτασης του ΕΣΧΑΣΕ, που υποδηλώνει την επενδυτική ταυτότητα του ακινήτου αφορά την γενική χρήση, τις ειδικές χρήσεις γης και τους όρους και περιορισμούς δόμησης που καθορίζονται σε αυτό. Με σκοπό την ανάπτυξη Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος, ως γενική χρήση γης του συνόλου του ακινήτου καθορίζεται ο «Τουρισμός Αναψυχή» του άρθρου 11, περ Β, παρ. 1 του Ν. 3986/2011, όπως ισχύει. **Η επιφάνεια του συνόλου της έκτασης που συμπεριλαμβάνεται στο ΕΣΧΑΣΕ ανέρχεται σε 223.417,64 τ.μ.**<sup>27</sup> (εξαιρουμένης της ζώνης παραλίας και του ρέματος) και σε αυτή ορίζονται οι κάτωθι ειδικές χρήσεις σύμφωνα με τον γενικό προορισμό του ακινήτου (παρ. Β1, άρθρ. 11, Ν. 3986/2022, όπως ισχύει):

- α) Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κ.λπ.)
- β) Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, υδροθεραπευτήρια κ.λπ., εξαιρουμένων γήπεδων γκολφ)

<sup>27</sup> Ο καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης δεν αφορά την παραρεμάτια έκταση, η οποία ορίζεται από τις οριογραμμές του ρέματος που διατρέχει το Ακίνητο όπως αυτές καθορίστηκαν από την Υδραυλική Μελέτη Οριοθέτησης του ρέματος.

- γ) Τουριστικοί λιμένες, όπως μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών
- ε) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών
- η) Αθλητικές εγκαταστάσεις
- θ) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- ι) Θρησκευτικοί χώροι
- ιβ) Εστίαση
- ιγ) Αναψυκτήρια
- ιδ) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
- ιε) Στάθμευση (κτίρια γήπεδα)
- ιη) Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου (Εγκαταστάσεις αγροτουρισμού)

## 7.2 Πρόταση καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησης

α. Μέγιστος **Επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,12**. Η συνολική δόμηση, που εφαρμόζεται στο Ακίνητο ανέρχεται **κατά μέγιστο σε 26.810,11 τ.μ.** Ειδικότερα, όπως προαναφέρθηκε, **το 66% της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης, ήτοι 17.694,67 τ.μ.** αφορά στην ανέγερση του κύριου τουριστικού καταλύματος, ενώ **το 34% αυτής, 9.115,43 τ.μ.** αφορά στις Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες (ΤΕΚ).

β. Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό Κάλυψης: 12%

γ. Μέγιστο ύψος: 10,75 μ κατά Νέο Οικοδομικός Κανονισμός (ΝΟΚ). Πέραν του μέγιστου ύψους, επιτρέπεται η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα και στις στέγες των κτιρίων, με υπόστρωμα ανάπτυξης φυτών που δεν θα υπερβαίνει τα 65 εκ. συμπεριλαμβανομένης της μόνωσης

γ. Λοιπά πολεοδομικά και κτιριολογικά μεγέθη: κατά ΝΟΚ (ν. 4067/2012) και 4002/2011, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν

δ. Συνολικός Εξυηηρετούμενος Πληθυσμός: **388 άτομα**

## 7.3 Ενδεικτική Οργάνωση Δομημένου Περιβάλλοντος – Συνεκτικότητα χωρικών ενότητων-Αισθητική

Όπως προαναφέρθηκε η ανάπτυξη του επενδυτικού σχεδίου αφορά στην ανάπτυξη Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος και ως εκ τούτου περιλαμβάνει την ανέγερση εγκαταστάσεων ξενοδοχειακού καταλύματος και Τουριστικών Επιπλωμένων Κατοικιών. Θα πρέπει συνεπώς να υπάρχει αλληλεπίδραση και συμπληρωματικότητα μεταξύ των δύο λειτουργιών. Ιδιαίτερα θα πρέπει να ληφθεί μέριμνα στον σχεδιασμό, προκειμένου να εξασφαλιστεί η εύκολη πρόσβαση των χρηστών των ΤΕΚ στις εγκαταστάσεις του ξενοδοχειακού καταλύματος (spa, εστίαση – αναψυχή κ.λπ.) αλλά και για την διατήρηση των αξιών της ηρεμίας και απομόνωσης.

Ο σχεδιασμός του Σύνθετου Τουριστικού Συγκροτήματος στην Ερμιόνη αποσκοπεί στη δημιουργία ενός συνόλου που το φυσικό περιβάλλον κυριαρχεί έναντι του δομημένου. Λόγω του χαμηλού συντελεστή κάλυψης, δύναται κάθε μονάδα να περιβάλλεται από σημαντικούς χώρους πρασίνου αυξάνοντας την ιδιωτικότητα των χρηστών τόσο του ξενοδοχειακού συγκροτήματος όσο και των ΤΕΚ και ενισχύοντας την αλληλεπίδρασή τους με την πελοποννησιακή φύση. Ανάμεσα στις μονάδες δύναται να δημιουργηθούν ιδιωτικοί κήποι με στοιχεία νερού και ενδημικά - μεσογειακά φυτά, προσφέροντας χώρους εκτόνωσης για υπαίθριες δραστηριότητες, ειδικά για τα κτίρια που δε «βλέπουν» στη θάλασσα. Επιπλέον η περιορισμένη δόμηση συμβάλλει στη διατήρηση της υπάρχουσας βλάστησης (π.χ. συστάδες υψηλής βλάστησης, ελαιώνες), στοιχείο σημαντικό για την διατήρηση κατά το μέγιστο δυνατό του φυσικού περιβάλλοντος.

Κατά μήκος του παραλιακού μετώπου θα χωροθετηθούν τουριστικές βίλλες σε μεγάλες αποστάσεις μεταξύ τους δημιουργώντας φυσικά κενά στον ευρύτερο σχεδιασμό, ευνοώντας τη μεταφορά της θαλάσσιας αύρας, αλλά και φυγές με θεάσεις για τα κτήρια που θα βρίσκονται στα ανάντη .

Στο γεωτεμάχιο 3 θα τοποθετηθούν επίσης τουριστικές βίλλες, πιο απομακρυσμένες από το κυρίως ξενοδοχείο, με εξαιρετική δυνατότητα θέασης προς τη θάλασσα λόγω της φυσικής κλίσης του εδάφους . Στοιχεία δέντρων και φυτών δύναται να διαμορφώνουν τα όρια της κάθε βίλλας και να ενισχύουν το φυσικό περιβάλλον, δημιουργώντας νησίδες πρασίνου.

Η αρχιτεκτονική σύνθεση των τουριστικών εγκαταστάσεων του συγκροτήματος (Ξενοδοχείο 5\*, χώροι υποδοχής, χώροι ευεξίας (ΣΠΑ) θα βασίζεται στην δημιουργία «ήπιων» μικρών κτιριακών αυτοτελών όγκων σε ενότητες, για να αποφευχθεί η δημιουργία ενός συμπαγούς κτιριακού όγκου που θα αποτελούσε προσβολή για το ήρεμο φυσικό τοπίο. Η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου θα γίνει με τέτοιο τρόπο ώστε να δημιουργούνται πυρήνες πρασίνου και γειτονιές διαμονής, εντείνοντας την άμεση επαφή του επισκέπτη με τη φύση και ταυτόχρονα αποφεύγοντας την αίσθηση της διαμονής σε μια συμπαγή και απρόσωπη ξενοδοχειακή μονάδα. Επιπλέον, το σύνολο των εγκαταστάσεων του συγκροτήματος θα διατάσσονται κατά τρόπο τέτοιο που να εξασφαλίζεται τόσο η ομαλή ένταξή τους στο τοπίο, αλλά και ο κατάλληλος ως προς τις θέες προσανατολισμός. Οι ίδιες αρχές θα τηρηθούν και στην αρχιτεκτονική σύνθεση και ανάπτυξη των τουριστικών κατοικιών με ιδιαίτερη μέριμνα για την διατήρηση των αξιών της ηρεμίας και απομόνωσης.



Αξίζει να αναφερθεί ότι ο σχεδιασμός θα προβλέπει την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών σε δώματα και στέγες κάποιων κτιρίων, προκειμένου να επιτευχθεί καλύτερη ένταξη στο φυσικό τοπίο και τα κτίρια να χαθούν μέσα σε αυτό. Επιπλέον, η φύτευση στα δώματα παρέχει σκίαση στην επιφάνεια, μειώνοντας τη θερμική επιβάρυνση από την ηλιακή ακτινοβολία, αφού δρα σαν μια επιπρόσθετη θερμομονωτική στρώση. Το φυτεμένο δώμα συγκρατεί το νερό της βροχής και παράλληλα αξιοποιεί το φαινόμενο της εξάτμισης.

Βασική παράμετρο για την οργάνωση του δομημένου περιβάλλοντος αποτελεί και ο σχεδιασμός του εσωτερικού οδικού δικτύου κατά ορθολογικό τρόπο, προκειμένου να εξασφαλίζεται κατά το μέγιστο δυνατό βαθμό η επαρκής συνδεσιμότητα και η λειτουργική διασύνδεση ολόκληρου του συγκροτήματος. Στον σχεδιασμό του εσωτερικού δικτύου πρόσβασης με ηλεκτροκίνητα οχήματα, θα πρέπει να ληφθούν επιπλέον ιδιαίτερα υπόψη οι δύο γραμμικοί άξονες της Κοινοτικής οδού Πόρτο Χέλι-Ερμιόνη και του ρέματος που διατρέχουν και «διασπούν» το ακίνητο.

Συγκεκριμένα, το εσωτερικό δίκτυο προσβάσεων (θα μελετηθεί και θα σχεδιαστεί αναλυτικά σε επόμενη φάση που έπεται της έκδοσης του Π.Δ.) θα εξασφαλίζει αφενός την διασύνδεση μεταξύ των συμπληρωματικών λειτουργιών του συγκροτήματος και αφετέρου την διασύνδεση τους με το παράκτιο μέτωπο του ακινήτου για την άμεση πρόσβαση των χρηστών στην παραλία.

#### 7.4 Γεωμορφολογία και Προτάσεις Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας

Η κατάταξη των επιμέρους τμημάτων της περιοχής επέμβασης του ΕΣΧΑΣΕ σε **2 κατηγορίες – ζώνες γεωλογικής καταλληλότητας** ως προς την δόμηση, πραγματοποιήθηκε στη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας που εκπονήθηκε από τον γεωλόγο Σ. Σκοβολά. Για το σκοπό αυτό, συναξιολογήθηκαν οι γεωμορφολογικές συνθήκες και οι επιφανειακές κλίσεις, η γεωλογία, η υδρολιθολογία, η τεχνικογεωλογική συμπεριφορά σε συνδυασμό με τις επιμέρους ιδιαίτερες τεχνικογεωλογικές συνθήκες που επικρατούν, την σεισμικότητα και την εδαφική σεισμική επικινδυνότητα των γεωλογικών σχηματισμών.

Επιπλέον για την εξαγωγή των τελικών συμπερασμάτων, οι παραπάνω γεωλογικοί - τεχνικογεωλογικοί παράγοντες συνδυάστηκαν και με την συγκεκριμένη πρόταση σχεδιασμού και το είδος των προτεινόμενων κατασκευών.

Στην γεωλογική δομή της στενής περιοχής μελέτης συμμετέχουν μόνο μεταλλικοί σχηματισμοί, ενώ χαρτογραφήθηκαν επίσης και ανθρωπογενείς αποθέσεις.

Στην στενή περιοχή μελέτης δεν εντοπίζονται ενεργά ρήγματα. Αναλυτικά η γεωλογική δομή της Ευρύτερης και της Στενής περιοχής μελέτης, αποτελεί επίσης απόσπασμα της «Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας» και παρουσιάζεται στο κεφ 6.4.

Τα τμήματα που διαχωρίζονται στον Χάρτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, κλίμακας 1:1.000 (βλ Παράρτημα ΙΙ), διακρίνονται σε τμήματα με τους ακόλουθους χαρακτηρισμούς:

- «Κατάλληλα» (Κ)
- «Κατάλληλα υπό προϋποθέσεις» (ΚΠ)
- «Απαγόρευση δόμησης λόγω άλλων περιορισμών» (ΑΠ)
- «Ακατάλληλα» (ΑΚ).

### 1. Περιοχές Κατάλληλες για Δόμηση (Κ)

Η **περιοχή (Κ)** καταλαμβάνει το μεγαλύτερο τμήμα της προς οικιστική δόμηση συνολικής περιοχής μελέτης όπως φαίνεται στον επισυναπτόμενο, με την Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, «Χάρτη Γεωλογικής Καταλληλότητας» και περιλαμβάνει το τμήμα που εκτείνεται 30 μέτρα εσωτερικά της γραμμής παραλίας. Επιπροσθέτως, στην περιοχή με χαρακτηρισμό (Κ), οι κλίσεις του μορφολογικού αναγλύφου δεν υπερβαίνουν την τάξη μεγέθους 5 % και δεν συντρέχουν άλλοι τεχνικογεωλογικοί κίνδυνοι λόγω των σχηματισμών που δομούν την περιοχή. Δεν απαιτείται γεωτεχνική μελέτη θεμελίωσης με ανόρυξη γεωτρήσεων.

Σημειώνεται ότι η ύπαρξη μικρού πάχους ασύνδετων υλικών ανθρωπογενών παρεμβάσεων και αποθέσεων από προηγούμενες καθαυρέσεις κτισμάτων και κτηρίων δεν επηρεάζουν την καταλληλότητα της περιοχής. Σε κάθε περίπτωση τα υλικά αυτά πρέπει να αφαιρεθούν και να απομακρυνθούν από το ακίνητο σε νομίμως υφιστάμενη Μονάδα Επεξεργασίας ΑΕΚΚ της περιοχής μελέτης, πριν από την έναρξη των εργασιών ανέγερσης των κτιριακών εγκαταστάσεων.

### 2. Περιοχές για Δόμηση ή άλλη οικιστική χρήση Κατάλληλες Υπό Προϋποθέσεις (ΚΠ)

**ΚΠ1 χαρακτηρίζεται η περιοχή** που περιλαμβάνει τα απότομα πρηνή κατά μήκος της παραλιακής ζώνης. Σε αυτήν την περιοχή θα πρέπει να ληφθούν μέτρα αντιμετώπισης βραχοπτώσεων με σκοπό την αποφυγή ανατροπών ή βραχολισθήσεων από τα πρηνή τόσο για την ασφάλεια των ανάντη κατασκευών όσο και την ασφαλή διέλευση και δραστηριότητα επί της παραλιακής ζώνης. Ενδεικτικά τέτοια μέτρα μπορεί να είναι η τοποθέτηση διχτυών ή η κατασκευή τοίχων ανάσχεσης βραχοπτώσεων. Το είδος και την έκταση των μέτρων θα καθορίσει γεωτεχνική μελέτη με αναλύσεις ευστάθειας που θα συνταχθεί για καθορισμένες διατομές με κατάλληλες γεωτεχνικές έρευνες και χρήση κατάλληλου λογισμικού. Επισημαίνεται ότι ο καθορισμός του πλάτους της ζώνης στην παρούσα φάση έγινε χωρίς να έχουν ληφθεί υπόψη τυχόν λιμενικά μέτρα προστασίας της ακτής από τη διάβρωση. Με τον καθορισμό τέτοιων μέτρων που θα καθορίσουν έργα αντιδιαβρωτικής προστασίας θα μπορούσαν να καθοριστούν με ακρίβεια μέτρα προστασίας των πρηνών έναντι αστοχιών και αναμένεται το πλάτος της ζώνης να μειωθεί.

**ΚΠ2:** Χαρακτηρίζεται ως ΚΠ2 η περιοχή που περιλαμβάνει μικρού πάχους ασύνδετα υλικά ανθρωπογενών παρεμβάσεων και αποθέσεων από προηγούμενες καθαιρέσεις κτισμάτων και κτηρίων. Απαιτείται η απομάκρυνσή τους και η θεμελίωση θα πρέπει να γίνεται στον υποκείμενο γεωλογικό σχηματισμό που χαρακτηρίζεται λόγω των γεωτεχνικών χαρακτηριστικών του ως περιοχή κατάλληλη για δόμηση (Κ).

#### **ΑΠ: Προσωρινή ζώνη απαγόρευσης**

Πρόκειται για περιοχή 20 μέτρων εκατέρωθεν της περιοχής πλημμύρας του ρέματος, σύμφωνα με το Ν. 4258/14 όπου απαγορεύεται η δόμηση.

Η περιοχή είναι γεωλογικά κατάλληλη (Κ) από άποψη των γεωλογικών σχηματισμών.

Η περιοχή δύναται να αποχαρακτηρισθεί και να μειωθεί το εύρος της μετά την έγκριση των οριογραμμών του ρέματος, με ή χωρίς τα έργα διευθέτησης, που προβλέπει η εκπονηθείσα υδραυλική μελέτη (σχετικός χάρτης επισυνάπτεται στην παρούσα) σύμφωνα και με το νέο κτηριοδομικό κανονισμό (ΦΕΚ 3985B/22-6-2023, Άρθρο 6).

**ΑΚ: Περιοχή εντός της περιοχής πλημμύρας του ρέματος** όπως αυτή καθορίζεται από τη μελέτη οριοθέτησης. Απαγορεύεται η δόμηση εντός αυτής της περιοχής.

### **7.5 Υδραυλική Μελέτη - Οριοθέτηση Ρέματος**

Στο βορειοανατολικό τμήμα της υπό μελέτη έκτασης (μεταξύ των ιδιοκτησιών 2 και 3) εντοπίζεται το μη οριοθετημένο ρέμα το οποίο έχει κατεύθυνση από βορειοανατολικά προς νοτιοδυτικά και εκβάλλει στον όρμο Κρανιδίου. για το οποίο συντάχθηκε ο φάκελος της Μελέτης οριοθέτησής και διευθέτησης του από την εταιρεία υδραυλικών μελετών «ΥΔΡΟΓΝΩΜΩΝ Γ. ΝΕΒΕΣΚΑΛΟΣ - Ε. ΛΑΖΑΡΗ & ΣΥΝ/ΤΕΣ». Ο φάκελος της μελέτης πρόκειται να κατατεθεί μαζί με τον φάκελο του ΕΣΧΑΣΕ.

Αντικείμενο της μελέτης είναι η οριοθέτηση ρέματος που βρίσκεται πλησίον έκτασης ιδιοκτησίας Scarlet Beach Α.Ε. στα πλαίσια επιχειρησιακού σχεδιασμού που αφορά την ίδρυση και λειτουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος (ΣΤΚ) στη θέση Πετροθάλασσα της Δημοτικής Ενότητας Ερμιόνης, του Δήμου Ερμιονίδας, της Περιφέρειας Πελοποννήσου. Με βάση τα μεγέθη σχεδιασμού του ΣΤΚ, η επένδυση χαρακτηρίζεται ως Στρατηγική και εμπίπτει στην περίπτωση αβ, του άρθρου 2 του Νόμου 4864/2021 (κατηγορία: «Στρατηγικές Επενδύσεις 1»).

Σκοπός της μελέτης οριοθέτησης είναι ο προσδιορισμός των γραμμών πλημμύρας του ρέματος για περίοδο επαναφοράς  $T=50$  έτη, η προστασία του ρέματος από ανθρώπινες παρεμβάσεις με την οριοθέτησή του και ο έλεγχος για το εάν οι

παρόχθιες ιδιοκτησίες και χρήσεις γης είναι ασφαλείς από πλημμυρικά φαινόμενα και αν απαιτείται να γίνουν έργα αντιπλημμυρικής προστασίας. Μετά τον προσδιορισμό των γραμμών πλημμύρας του ρέματος στην υφιστάμενη κατάστασή του, προτείνονται έργα διευθέτησης στις θέσεις όπου δημιουργούνται σοβαρά πλημμυρικά φαινόμενα ή όπου η κοίτη του ρέματος έχει αλλοιωθεί από ανθρώπινες παρεμβάσεις.

Από τη διερεύνηση της υφιστάμενης κατάστασης του ρέματος στο τμήμα που ελέγχεται για τις ανάγκες της παρούσας μελέτης, συμπεραίνεται ότι σε κάποια τμήματα η φυσική κοίτη του ρέματος έχει υποστεί σημαντικές αλλοιώσεις εξαιτίας ανθρώπινων επεμβάσεων (τοπικές επιχώσεις – μπαζώματα, κάθετες διελεύσεις οδών με οχετούς που δεν επαρκούν) (αναλυτικότερα βλέπε Χάρτη Φωτογραφικής Τεκμηρίωσης Φ11α, Φ11β και Φ12 της Μελέτης Οριοθέτησης).

Προκύπτει συνεπώς η ανάγκη κατασκευής έργων διευθέτησης σε ορισμένα τμήματα του ρέματος ώστε αφενός να αποκατασταθεί όσο είναι δυνατό η φυσική κοίτη στο τμήμα που έχει εξαφανιστεί και αφετέρου να περιοριστεί η πλημμυρική κατάκλυση εντός των όχθων του ρέματος σε περιοχές που υπάρχει ανάγκη.

Σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές σύνταξης του περιεχομένου του φακέλου οριοθέτησης κατ' εφαρμογή της παραγράφου 5 του άρθρου 2 του ν.4258/2014 - ΦΕΚ 428/Β/2017, βασικά κριτήρια για τον σχεδιασμό των προτεινόμενων έργων διευθέτησης είναι θα πρέπει να είναι σύμφωνα με το ΦΕΚ 428/Β/2017:

- η κατά το δυνατόν η διατήρηση της φυσικής κοίτης του ρέματος
- η ελαχιστοποίηση των επεμβάσεων
- και η διαμόρφωσή τους ώστε να ευνοείται η ένταξή τους στο περιβάλλον.

Επομένως, οι προτεινόμενες επεμβάσεις θα πρέπει να περιορίζονται στο απολύτως αναγκαίο εύρος και να είναι κατά το δυνατόν εναρμονισμένες με το φυσικό περιβάλλον (επεμβάσεις στα απολύτως αναγκαία τμήματα του ρέματος, χρήση υλικών κατασκευής φιλικών προς το περιβάλλον και προστασίας της κοίτης).

Η σκοπιμότητα υλοποίησης του έργου είναι:

- Η προστασία της κοίτης του ρέματος μέσω της οριοθέτησής του και μέσω έργων προστασίας.
- Η αντιπλημμυρική προστασία των παραρεμάτων χρήσεων σε τμήματα που θεωρείται αναγκαία, ελαχιστοποιώντας τις επεμβάσεις στο φυσικό περιβάλλον.

Σύμφωνα με την Τεχνική Έκθεση της μελέτης οριοθέτησης του ρέματος, σε όλες τις περιπτώσεις οι οριογραμμές σχεδιάστηκαν έτσι ώστε να περιλαμβάνουν τουλάχιστον:

- τις γραμμές πλημμύρας,
- τις όχθες και τους πόδες των φυσικών πρανών του υδατορέματος, για την υφιστάμενη και την προτεινόμενη κατάσταση, αντίστοιχα,
- οποιοδήποτε τεχνικό έργο (π.χ. οχετοί) και

- οποιοδήποτε φυσικό ή τεχνητό στοιχείο που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του υδατορέματος, το οποίο έχει περιβαλλοντική αξία και χρήζει προστασίας, όπως υδρόφιλη βλάστηση, και εκτάσεις με φυτοκάλυψη που επηρεάζουν την λειτουργία του ρέματος ως οικοσυστήματος.

Σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν διακριτές όχθες ή σε περιπτώσεις που οι γραμμές πλημμύρας εκτείνονται πέρα από τις όχθες του ρέματος, οι οριογραμμές οριοθέτησης σχεδιάστηκαν σε μεγαλύτερη απόσταση από τις γραμμές πλημμύρας (από ότι στις περιπτώσεις που υπάρχουν διακριτές όχθες και οι γραμμές πλημμύρας βρίσκονται εντός των όχθων) για λόγους ασφάλειας.

Σημειωτέον, από τον καθορισμό του ορίου του ΕΣΧΑΣΕ και κατ' επέκταση την άντληση της δομησης θα εξαιρεθεί η έκταση συνολικής επιφάνειας, 3.722.87 τ.μ. που εμπίπτει εντός των οριογραμμών του ρέματος και του ορίου του ακινήτου.

## 7.6 Οδικό Δίκτυο - Κυκλοφορία -Στάθμευση

Η πρόσβαση στο ακίνητο εξασφαλίζεται από κοινόχρηστη και αναγνωρισμένη κοινοτική οδό, η οποία συνδέει τον οικισμό του Πόρτο Χελίου με αυτόν της Ερμιόνης. Η εν λόγω οδός έχει χαρακτηριστεί ως κοινοτική οδός με την υπ' αρ. 3083/27.07.1988 (ΦΕΚ 604/Δ/22.08.1988) απόφαση Νομάρχη. Στο σημείο της οδού που θα γίνεται η πρόσβαση στο ακίνητο θα πραγματοποιηθεί διαμόρφωση εισόδου- εξόδου, προκειμένου να μην δημιουργηθούν κυκλοφοριακά προβλήματα στην δημόσια οδό. Επιπλέον, δεν προβλέπεται να δημιουργηθεί καμία όχληση στην κυκλοφορία από τις μετακινήσεις του προσωπικού, καθώς προβλέπεται η μεταφορά τους με mini-van, από υπό εξέλιξη τουριστική ανάπτυξη που θα υλοποιηθεί πλησίον του ακινήτου (απόσταση 1,5 χλμ) για την διαμονή του προσωπικού.

Η εσωτερική κυκλοφορία οχημάτων και πεζών στο τουριστικό συγκρότημα θα σχεδιαστεί στη βάση ενιαίων αρχών κυκλοφορίας και ασφάλειας διατηρώντας την ιδιαιτερότητα ενός ενιαίου συνόλου ήπιας ανάπτυξης και σεβασμού στο φυσικό περιβάλλον και στην ευαίσθητη περιοχή της παραλίας. Το οδικό δίκτυο θα έχει μικρούς φόρτους κυκλοφορίας και μικρές ταχύτητες κίνησης. Ο τεχνικός σχεδιασμός των υποδομών του εσωτερικού οδικού δικτύου, θα πραγματοποιηθεί με τις προβλεπόμενες προδιαγραφές (ΟΜΟΕ, νομοθεσία κλπ).

Το ακριβές εσωτερικό οδικό δίκτυο του ακινήτου, καθώς και οι χώροι στάθμευσης θα μελετηθούν και θα σχεδιασθούν αναλυτικά σε επόμενη φάση που έπεται της έκδοσης του Π.Δ. το οποίο αφορά στην παρούσα Μελέτη του ΕΣΧΑΣΕ. Ωστόσο, κατά το τρέχον στάδιο πραγματοποιείται ενδεικτική χάραξη όπως φαίνεται στο Χάρτη Π-1 του Παραρτήματος. Σημειώνεται ότι εάν ο σχεδιασμός των χώρων στάθμευσης του επόμενου σταδίου καταδεικνύει παραπάνω από 200 θέσεις θα χρειασθεί η εκπόνηση κυκλοφοριακής μελέτης. Σύμφωνα με το Π.Δ. 350/1996 για την προτεινόμενη χρήση του ΣΤΚ, ο ελάχιστος απαιτούμενος αριθμός θέσεων στάθμευσης είναι 86, ενώ ο μέγιστος 146 θέσεις.

## 7.7 Διαμόρφωση-εξοπλισμός-τοπίο

Προβλέπεται η δημιουργία δικτύου μονοπατιών με βασικό στόχο την εξασφάλιση της ελεύθερης πρόσβασης των χρηστών του ακινήτου στην παραλία - όπου και θα καταλήγουν τα μονοπάτια. Η κατασκευή τους θα πραγματοποιηθεί με υδατοπερατά υλικά και συνθέσεις με ως επί τω πλείστον με φυσικά υλικά (όπως το ξύλο και η πέτρα), προκειμένου να επιτευχθεί η ομαλή ένταξή τους στο τοπίο.

Σε κάθε περίπτωση, στον προτεινόμενο εξοπλισμό που θα κατασκευασθεί εν δυνάμει στο ακίνητο θα συμπεριληφθούν κατασκευές που θα στοχεύουν στη διευκόλυνση της οργανωμένης παροχής υπηρεσιών και υψηλών προδιαγραφών υπηρεσιών προς τους χρήστες του συγκροτήματος, οι οποίες θα εντάσσονται στις βασικές αρχές περιβαλλοντικής προστασίας.

## 7.8 Παρεμβάσεις στον αιγιαλό

Στο παράκτιο μέτωπο παρατηρούνται ανατροπές και καταπτώσεις ογκολίθων που λαμβάνει διαχρονικά χώρα κατά μήκος των παράκτιων πρανών. Για λόγους ασφαλείας, τόσο των ανάντη εργασιών αλλά και την ασφαλή διέλευση του κοινού επί της παραλιακής ζώνης, κρίνεται σκόπιμο να υλοποιηθούν πρόδρομες εργασίες που θα αφορούν τη σταθεροποίηση των πρανών του παράκτιου μετώπου με τη λήψη αντιδιαβρωτικών μέτρων, και μέτρων αποφυγής βραχοπτώσεων από τα πρανά. Ενδεικτικά τέτοια μέτρα μπορεί να είναι η τοποθέτηση διχτυών ή η κατασκευή φραχτών ανάσχεσης βραχοπτώσεων. Σε κάθε περίπτωση, θα πρόκειται για μέτρα/εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΕΠΟ). Το είδος και την έκταση των μέτρων θα καθορίσει γεωτεχνική μελέτη με αναλύσεις ευστάθειας πρανών που θα συνταχθεί για καθορισμένες διατομές με κατάλληλες γεωτεχνικές έρευνες.

Επιπλέον για την αντιμετώπιση της διάβρωσης από ακραία καιρικά φαινόμενα προτείνεται η κατασκευή παράκτιων θωρακίσεων από Φυσικούς Ογκολίθους, σε διαφορετικά τμήματα του παράκτιου μετώπου και άλλες παρεμβάσεις για την σταθεροποίηση των ακτών καθώς και την προστασία τους λόγω της κυματικής δράσης (βλ κεφ 4.6.2 της ΣΜΠΕ).

Επιπλέον, εμπροσθεν του ακινήτου προτείνεται η δημιουργία τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης μικρής δυναμικότητας κατ' εφαρμογή του άρθρ. 14α του Ν. 3986/2011, που θα αποσκοπεί στην εξυπηρέτηση κατά βάση των χρηστών του τουριστικού συγκροτήματος, καθώς και παράκτια έργα (θωρακίσεις, κυματοθραύστες, κλπ), τα οποία παρουσιάζονται αναλυτικά στο κεφάλαιο 4.6.2. Μετά την ολοκλήρωση των λιμενικών έργων θα κινηθεί η διαδικασία επαναχάραξης του αιγιαλού.

Στην επένδυση προβλέπεται και η δημιουργία τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης μικρής δυναμικότητας κατ' εφαρμογή του άρθρ. 14Α του Ν. 3986/2011, που θα αποσκοπεί στην εξυπηρέτηση κατά βάση των χρηστών του τουριστικού συγκροτήματος, καθώς και παράκτια έργα (θωρακίσεις, κυματοθραύστες, κλπ),. Οι

παρεμβάσεις της προτεινόμενης επένδυσης θα απαιτήσουν επαναχάραξη του αιγιαλού κατόπιν της κατασκευής των έργων.

Η τουριστική λιμενική εγκατάσταση, που δύναται να εξυπηρετήσει σχετικά μικρό αριθμό σκαφών (20 κατά μέγιστο κατά τα προβλεπόμενα της παρ. 1, άρθρ. 14Α, Ν. 3986/2011<sup>28</sup>) διαφόρων μεγεθών, παράλληλα θα διαθέτει σύστημα ασφαλούς αγκυροβολίας και πρόσδεσης, ενώ θα παρέχονται και βασικές υπηρεσίες εξυπηρέτησης των σκαφών αναψυχής όπως νερό και ρεύμα. Η θέση του έργου παρουσιάζεται ενδεικτικά στον Χάρτη ΕΣΧΑΣΕ, ο επακριβής προσδιορισμός της οποίας θα πραγματοποιηθεί σε επόμενο στάδιο χωροθέτησης του Επενδυτικού Σχεδίου.

Για τα προαναφερθέντα σε επόμενη φάση προβλέπεται εκπόνηση "Ακτομηχανικής Μελέτης", η οποία θα αποτελεί αναπόσπαστη μελέτη του συνόλου των μελετών που θα απαιτηθούν για την έκδοση της ΚΥΑ χωροθέτησης Επενδυτικού Σχεδίου.

Τέλος, αξίζει να αναφερθεί ότι προβλέπονται οι παρεμβάσεις της παρ. 4 του άρθρ. 5 του Ν. 4179/2013 για σύνθετα τουριστικά καταλύματα που διαθέτουν συνολικό πρόσωπο σε παραλίας άνω των 100 μ. . Ειδικότερα, *«επιτρέπεται, επί τμημάτων 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 ή σε απόσταση δέκα (10) μέτρων τουλάχιστον από τη γραμμή αιγιαλού, εφόσον δεν έχει καθορισθεί παραλία»*.

## 7.9 Δίκτυα Τεχνικής Υποδομής, Βιοκλιματικός Σχεδιασμός και LEED

### 7.9.1. Δίκτυα Τεχνικής Υποδομής

#### 7.9.1.1. Χρήση νερού (Υδρευση, Άρδευση, Μονάδα Αφαλάτωσης, πισίνα)

Η ημερήσια κατανάλωση νερού κατά την περίοδο αιχμής προσεγγίζεται ως το άθροισμα των καταναλώσεων τριών επιμέρους κατηγοριών:

1. Κατανάλωση γενικών χρήσεων (ατομική υγιεινή, καθαρισμός, κουζίνες, προσωπικό)
2. Κατανάλωση υδάτινων επιφανειών (πισίνες, υδάτινα διακοσμητικά στοιχεία)
3. Άρδευση φυτεμένων επιφανειών

### **Κατανάλωση γενικών χρήσεων**

---

<sup>28</sup> η δυναμικότητα ελλιμενισμού σκαφών αναψυχής δεν θα υπερβαίνει, προκειμένου περι περιοχών με γενικό προορισμό τον τουρισμό-αναψυχή, ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) του αριθμού των κλινών του τουριστικού καταλύματος.

Η κατανάλωση νερού γενικής χρήσης ανά πελάτη (ένοικο) του ΣΤΚ λαμβάνεται ως 500 λίτρα/ημέρα, η κατανάλωση για κάθε επισκέπτη ως 30 λίτρα/ημέρα και η κατανάλωση για κάθε εργαζόμενο ως 50 λίτρα/ημέρα. Επομένως, η κατανάλωση αυτής της κατηγορίας υπολογίζεται όπως παρακάτω (στρογγυλοποιημένη προς τα πάνω):

388 ένοικοι χ 500 λίτρα/ημέρα	= 194 κ.μ./ημέρα
130 επισκέπτες χ 30 λίτρα/ημέρα	= 4 κ.μ./ημέρα
349 εργαζόμενοι χ 90 λίτρα/ημέρα	= 32 κ.μ./ημέρα
Σύνολο :	= <b><u>230 κ.μ./ημέρα</u></b>

### **Κατανάλωση υδάτινων επιφανειών**

Η συνολική επιφάνεια των κολυμβητικών δεξαμενών και των υδάτινων διακοσμητικών στοιχείων υπολογίζεται σε περίπου 6.000 τ.μ. νερού από αφαλάτωση.

Καθώς γίνεται άδειασμα και πλήρωση των δεξαμενών μια φορά τον χρόνο προκύπτει ετήσια κατανάλωση 6.000 τμ x 1,5 μ = 9000 κμ/έτος δλδ περίπου 25 κμ/ημέρα.

Οι συνολικές ημερήσιες απώλειες νερού λόγω εξάτμισης υπολογίζονται σε 46 κ.μ.

Αντιστοίχως, η ημερήσια κατανάλωση νερού για τη πλύση των φίλτρων υπολογίζεται σε 50 κ.μ.

Επομένως, η κατανάλωση αυτής της κατηγορίας υπολογίζεται όπως παρακάτω:

Επαναπλήρωση δεξαμενών	= 25 κ.μ./ημέρα
Απώλειες λόγω εξάτμισης	= 46 κ.μ./ημέρα
Πλύση φίλτρων	= 50 κ.μ./ημέρα
Σύνολο :	= <b><u>121 κ.μ./ημέρα</u></b>

### **Κατανάλωση για άρδευση**

Η ημερήσια κατανάλωση νερού άρδευσης υπολογίζεται σε 500 κ.μ.

Η ημερήσια παραγωγή επεξεργασμένου νερού της ιδιωτικής ΕΕΛ υπολογίζεται σε περίπου 200 κ.μ. Το επεξεργασμένο νερό που θα προκύπτει από τη λειτουργία της ιδιωτικής ΕΕΛ θα διατίθεται για άρδευση.

Επομένως, η κατανάλωση νερού (από την αφαλάτωση) για σκοπούς άρδευσης θα ανέρχεται σε περίπου **300 κ.μ./ημέρα** (500 κ.μ. ανάγκες άρδευσης – 200 κ.μ. που λαμβάνονται από την ΕΕΛ = 300 κ.μ. ανάγκες νερού για χρήση άρδευσης).



**Συνολική κατανάλωση**

Βάσει των παραπάνω, η συνολική κατανάλωση νερού (γενικών χρήσεων, υδάτινων επιφανειών και άρδευσης) ανέρχεται σε περίπου **651 κ.μ./ημέρα (230 + 121 + 300 κ.μ./ημέρα)**. Το νερό αυτό λαμβάνεται από τη μονάδα αφαλάτωσης.

Βάσει των παραπάνω, η κατανάλωση νερού ανέρχεται σε περίπου **626 κ.μ./ημέρα**.

Για την επιλογή της δυναμικότητας της μονάδας αφαλάτωσης, η κατανάλωση αυτή προσαυξάνεται κατά 30% καθώς σύμφωνα με το ΠΕΣΠΚα Πελοποννήσου:

- Οι ημέρες κατά τις οποίες η ελάχιστη θερμοκρασία ξεπερνά τους 20 °C, ο αριθμός τους αναμένεται να αυξηθεί για όλα τα σενάρια εκπομπών με τις μέγιστες αυξήσεις να εντοπίζονται στα πεδινά και παραθαλάσσια και τις ελάχιστες στα ορεινά τμήματα.
- Αύξηση αναμένεται να υπάρξει και στην διάρκεια της καλοκαιρινής περιόδου καθώς και στον αριθμό των ημερών κατά τις οποίες η μέγιστη θερμοκρασία ξεπερνά τους 35 °C, για όλα τα εξεταζόμενα σενάρια
- Ο υετός που κατακρημνίζεται κατά τη διάρκεια του έτους, αναμένεται ότι θα μειωθεί στο μέλλον στο σύνολο της περιφέρειας για την περίπτωση και των τριών σεναρίων εκπομπών με τις εκτιμώμενες μειώσεις να είναι εντονότερες κατά το μακρινό συγκριτικά με το εγγύς μέλλον, ιδιαίτερα για την περίπτωση του σεναρίου RCP8.5 (μείωση κατά 5% έως 20% στο εγγύς μέλλον και 15% έως 30% στο απώτερο μέλλον). Σημειώνεται επίσης ότι εποχικά, η μεγαλύτερη μείωση του υετού θα προκύψει κατά το θέρος.
- η αύξηση της θερμοκρασίας αναμένεται να φθάσει τους 1,7 °C και 4,5 °C για το εγγύς και το απώτερο μέλλον αντίστοιχα.

Οι παραπάνω παραδοχές συνιστούν το δυσμενέστερο σενάριο για το σχεδιασμό της μονάδας αφαλάτωσης, το οποίο όμως, πιθανότατα, αποτελεί και το πιο ρεαλιστικό, λαμβάνοντας υπόψη την πτωτική τάση της στάθμης του υδροφόρου ορίζοντα που παρατηρείται, γενικώς στη χώρα, τις τελευταίες δεκαετίες.

Η ποιότητα του παρεχόμενου νερού θα είναι κατάλληλη για πόση και γενική χρήση και θα πληροί τις ελάχιστες απαιτήσεις που προβλέπονται από τη σχετική ισχύουσα νομοθεσία.

**Άρδευση**

Η πρόβλεψη για την κατασκευή και λειτουργία ιδιωτικής μονάδας τριτοβάθμιας επεξεργασίας λυμάτων, επιτρέπει την κάλυψη μέρους των αναγκών άρδευσης με νερό προερχόμενο από την μονάδα αυτή. Η αναμενόμενη ποσότητα νερού που θα είναι διαθέσιμη για άρδευση, ανέρχεται σε 200 m<sup>3</sup>/ημέρα, κατά την περίοδο αιχμής.

Η ποιότητα του νερού που θα προέρχεται από την ΕΕΛ, θα πληροί τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας για χρήση σε υπεδάφια συστήματα άρδευσης.

### **Μονάδα Αφαλάτωσης - Υδροληψία - Διάθεση αλμολοίπων**

#### A) Υδροληψία

Για την υδροληψία της ιδιωτικής μονάδας αφαλάτωσης, προβλέπεται η εγκατάσταση αντλιοστασίου σε κατάλληλη θέση στο παραλιακό μέτωπο έμπροσθεν της ιδιοκτησίας, στο οποίο γίνεται η υδροληψία του θαλασσινού νερού και στη συνέχεια μεταφέρεται μέσω αγωγού προς τη μονάδα αφαλάτωσης.

Στο αντλιοστάσιο θα καταλήγουν δυο θαλάσσιοι αγωγοί οι οποίοι θα το τροφοδοτούν με θαλασσινό νερό.

#### B) Διάθεση αλμολοίπων

Για την διάθεση των αλμολοίπων, προβλέπεται η κατασκευή αγωγού μεταφοράς και διάθεσης τους, το μέγεθος του οποίου θα προκύψει κατά την διαστασιολόγηση του βάσει της παροχής σχεδιασμού.

Ο αγωγός θα έχει ένα χερσαίο τμήμα, το οποίο ξεκινά από τη μονάδα αφαλάτωσης και καταλήγει στο Φρεάτιο Φόρτισης του δεύτερου τμήματος, δηλαδή του υποθαλάσσιου αγωγού. Το φρεάτιο φόρτισης του υποθαλάσσιου αγωγού θα εγκατασταθεί σε κατάλληλη θέση στο παραλιακό μέτωπο έμπροσθεν της ιδιοκτησίας του ακινήτου. Προτείνεται η όδευση του αγωγού να διέρχεται από την θωράκιση, η οποία βρίσκεται σε γειτνίαση με τον προσήνεμο μώλο της λιμενικής εγκατάστασης (στην προσήνεμη πλευρά του μώλου).

Δεν προτείνεται ο αγωγός να καταλήγει στη θάλασσα μέσω του κρηπιδώματος της λιμενικής εγκατάστασης για τους ακόλουθους λόγους:

- A) Ο κρηπιδότοιχος αποτελείται από τεχνητούς ογκολίθους σκυροδέματος, επομένως σε περίπτωση που απαιτηθεί συντήρηση του αγωγού, θα χρειαστεί σημαντική παρέμβαση τόσο στον κρηπιδότοιχο όσο και στην ανωδομή αυτού.
- B) Η όδευση του αγωγού μέσα στην λιμενολεκάνη της λιμενικής εγκατάστασης δεν προτείνεται καθώς υπάρχει περίπτωση τραυματισμού του αγωγού από τις άγκυρες των πλοίων που θα ελλιμενίζονται.

Ως υποθαλάσσιο τμήμα του αγωγού διαθέσεως των αλμολοίπων θεωρείται το τμήμα από την έξοδο του αγωγού στο φρεάτιο φόρτισης, μέχρι το βάθος όπου περατούται ο αγωγός.

Το βάθος στο πέρας του αγωγού εκτιμάται στην ζώνη από -15μ. (κάτω από την Μέση Στάθμη Θάλασσας) έως τα -20μ. (κάτω από την Μέση Στάθμη Θάλασσας).

Ο αγωγός προτείνεται να προστατευθεί έναντι την προσβολής του από τους κυματισμούς, δηλαδή από την ακτογραμμή έως ένα εκτιμώμενο βάθος στα -8μ. (κάτω από την Μέση Στάθμη Θάλασσας), με κατάλληλο σύστημα προστασίας όπως για παράδειγμα την χρήση Φυσικών Ογκολίθων.

Στο πέρας του αγωγού προτείνεται η κατασκευή διαχυτήρα με τον κατάλληλο αριθμό ανυψωτήρων για την διάθεση των αλμολοίπων.

Το θαλασσινό νερό θα οδηγείται σε δεξαμενή αποθήκευσης θαλασσινού νερού για την μετέπειτα επεξεργασία και διανομή του. Η προεπεξεργασία του θαλασσινού νερού συνίσταται στη διήθηση με άμμο. Η μετεπεξεργασία του αφαλατωμένου νερού συνίσταται στην αφαλάτωση ((αντίστροφη όσμωση) και την απολύμανσή του με διοξείδιο του χλωρίου πριν από τη διάθεσή του στη δεξαμενή επεξεργασμένου νερού.

Το επεξεργασμένο νερό θα διανέμεται σε δεξαμενές κατάλληλων διαστάσεων για την πλήρη κάλυψη των αναγκών κατανάλωσης σε πόσιμο νερό. Ο χρόνος παραμονής του επεξεργασμένου νερού σε αυτές τις δεξαμενές είναι μεταβλητός και εξαρτάται από τον ρυθμό κατανάλωσης.

### **Νερό πισίνας**

Τα σχέδια των συστημάτων φιλτραρίσματος και κυκλοφορίας στην πισίνα βασίζονται στην ορθή πρακτική της μηχανικής και λαμβάνουν υπόψη τις απαιτήσεις του πελάτη και την εξοικονόμηση ενέργειας. Τα συστήματα φιλτραρίσματος και επεξεργασίας νερού της πισίνας θα σχεδιαστούν με βάση τα πρότυπα EN15288-1,2:2008 , WHO guidelines, και τις οικείες Υγειονομικές διατάξεις περί κολυμβητικών δεξαμενών.

Σε σχέση με τα πρότυπα επεξεργασίας και ποιότητας νερού για πισίνες οι κρίσιμες παράμετροι του νερού της πισίνας παρατίθενται στον ακόλουθο πίνακα.

Water Temperature	27-28°C will be the design water temperature in April and October
Turbidity	< 0.5 turbidity unit (NTU)
pH Value	7.2 min, 7.8 max Ideal range: 7.2 - 7.4
Total Hardness	80-200 mg CaCO <sub>3</sub> / l min
Alkalinity	75-200 mg CaCO <sub>3</sub> / l
Residual chlorine	1 - 2 mg / l

### **Σύστημα φιλτραρίσματος και επεξεργασίας νερού**

Εναλλαγή νερού πισίνας: Η επιλεγμένη περίοδος εναλλαγής ισορροπεί μεταξύ κόστους και ποιότητας του νερού. Θα υιοθετηθούν περιόδοι εναλλαγής νερού της τάξης των 2,5 - 4 ωρών, που ικανοποιούν πλήρως τις απαιτήσεις της σχετικής νομοθεσίας.

Δεξαμενές ισορροπίας: Το μέγεθος των χώρων εγκαταστάσεων (μόνο ο χώρος των εγκαταστάσεων επεξεργασίας νερού) θα είναι μεταξύ 15 και 20% της επιφάνειας του νερού της πισίνας.

Συστήματα διήθησης και αντλίες κυκλοφορίας: Προβλέπονται φίλτρα με κοκκώδη μέσα, κατασκευασμένα από GRP. Τα φίλτρα θα είναι δοχεία πίεσης κατακόρυφου τύπου επιδαπέδιας τοποθέτησης. Οι αντλίες κυκλοφορίας θα είναι κατασκευασμένες από υλικά ανθεκτικά στη διάβρωση, οριζόντιας τοποθέτησης, αερόψυκτες, με ενσωματωμένη δεξαμενή φίλτρου και κατάλληλες για μαλακό ή θαλασσινό νερό. Οι αντλίες θα επιλεγούν κατά τρόπο ώστε να επιτυγχάνεται η επιθυμητή ροή τόσο κατά τη διήθηση όσο και κατά την αντίστροφη πλύση.

Δεδομένου ότι όλες οι πισίνες θεωρούνται "δημόσιες πισίνες", η χρήση υποχλωριώδους νατρίου ως κύριο απολυμαντικό είναι υποχρεωτική. Η χρήση ενός αποστειρωτή πλήρους ατμού UV-c με δόσεις ακτινοβολίας όχι μεγαλύτερες από 60 mJ/cm<sup>2</sup> ως συμπληρωματικό σύστημα απολύμανσης αποσκοπεί στην παροχή πρόσθετης προστασίας από ανθεκτικά στο χλώριο παθογόνα.

Κρίσιμες παράμετροι όπως η τιμή του pH, το επίπεδο υπολειμματικού χλωρίου και η θερμοκρασία θα παρακολουθούνται συνεχώς και θα ρυθμίζονται αυτόματα μέσω ενός ελεγκτή δοσομέτρησης. Τα δεδομένα θα καταγράφονται έτσι ώστε η λειτουργία να παρακολουθείται εύκολα και αποτελεσματικά.

## 7.9.1.2 Υγρά Απόβλητα/ΕΕΛ

Δεδομένης της απουσίας δημοτικού αποχετευτικού δικτύου στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, προβλέπεται η εγκατάσταση ιδιωτικής μονάδας επεξεργασίας λυμάτων (ΕΕΛ), η οποία θα εγκατασταθεί σε υπόγειους χώρους στο βορειοανατολικό τμήμα της έκτασης του ξενοδοχείου. Θα γίνεται τριτοβάθμια επεξεργασία, με στόχο την επαναχρησιμοποίηση του επεξεργασμένου νερού για την άρδευση του περιβάλλοντος χώρου του συγκροτήματος.

Η περίσσεια ενεργού ιλύος που θα παράγεται θα αφυδατώνεται στο χώρο του ξενοδοχείου, έτσι ώστε να διατίθεται μόνο η αφυδατωμένη ιλύς. Για την επίτευξη των παραπάνω, ως μέθοδος επεξεργασίας προτείνεται η εκτεταμένη επεξεργασία ενεργού ιλύος με ενσωμάτωση της μεθόδου MBR (Membrane Bio-Reactor), με απολύμανση της εκροής με UV/χλωρίωση.

Σύμφωνα με τον σχεδιασμό το ξενοδοχειακό συγκρότημα θα διαθέτει **388 άτομα / κλίνες** στο σύνολο, οι οποίες επιμερίζονται σε 256 για το Ξενοδοχείο και σε 132 για τις Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες. Με βάση τον αριθμό των κλινών, το ξενοδοχείο θεωρείται ότι **θα απασχολεί σε πλήρη λειτουργία 349 άτομα**, εκ των οποίων τα 26 θα είναι μόνιμο προσωπικό και τα 323 εποχικό προσωπικό (κατά την περίοδο Απρίλιος – Οκτώβριος)

**Χαρακτηριστικά επεξεργασμένων λυμάτων**

Τα επεξεργασμένα λύματα θα επαναχρησιμοποιηθούν για το πότισμα των φυτεμένων χώρων και του πρασίνου. Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία (ΚΥΑ 145116/11 - Παράρτημα 1 - Πίνακας 2) θα πρέπει να έχουν τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

BOD <sub>5</sub> :	10 mg/lit
COD:	125 mg/lit
Αιωρούμενα στερεά (SS) :	10 mg/lit
Ολικό άζωτο (ολικό άζωτο) :	45 mg/lit
Ολικός φώσφορος (ολικός φώσφορος) :	2 mg/lit

Τα λύματα πρέπει επίσης να απολυμαίνονται με υπεριώδη ακτινοβολία, χλωρίωση-αποχλωρίωση ή συνδυασμό αυτών των μεθόδων.

**Στάδια προτεινόμενης επεξεργασίας**

- ✓ Χονδρή διαλογή των εισερχόμενων λυμάτων
- ✓ Πρωτογενής καθίζηση / Παγίδα λιπών-λαδιών-λιπών
- ✓ Ανυψωτικό αντλιοστάσιο
- ✓ Αυτοκαθαριζόμενη λεπτή σήτα, ανοίγματα 2mm

- ✓ Δεξαμενή μικτής εξισορρόπησης με αντλίες εξισορροπημένης ροής
- ✓ Ρυθμιστική δεξαμενή νερού πισίνας με αντλίες ισοσταθμισμένης ροής
- ✓ Δεξαμενή απονιτροποίησης (ανοξική)
- ✓ Δεξαμενή νιτροποίησης - αερισμού
- ✓ Δεξαμενή MBR με μονάδες μεμβράνης
- ✓ Δεξαμενή απαέρωσης με αντλίες ανακυκλοφορίας
- ✓ Διήθηση MBR με εν σειρά απολύμανση με υπεριώδη ακτινοβολία
- ✓ Δεξαμενή εκροής με χλωρίωση
- ✓ Δεξαμενή περίσσειας ιλύος
- ✓ Μηχανική αφυδάτωση της πλεονάζουσας ιλύος με χρήση φυγοκεντρικής φιάλης
- ✓ Απόσπηση των δεξαμενών και του μηχανοστασίου (έργα εισόδου και αφυδάτωση ιλύος)

### 7.9.1.3 Χρήση Ενέργειας

Το ξενοδοχειακό συγκρότημα θα τροφοδοτείται από το δημόσιο δίκτυο μέσης τάσης. Η ζήτηση ισχύος εκτιμάται σε περίπου 5000KW.

Ως εκ τούτου, θα εγκατασταθούν υποσταθμοί μέσης/υψηλής τάσης για την παροχή της απαραίτητης ισχύος στις καταναλώσεις. Η ηλεκτρική εγκατάσταση περιλαμβάνει την καλωδίωση (Μέσης και Χαμηλής Τάσης), τους αγωγούς, τους αγωγούς, τους πίνακες, τα φωτιστικά σώματα, τις πρίζες και οποιοδήποτε άλλο υλικό απαιτείται για την ηλεκτρική σύνδεση και λειτουργία των ηλεκτρικών φορτίων στο ξενοδοχειακό συγκρότημα. Ειδικό σύστημα σεισμικής αντιστήριξης θα χρησιμοποιηθεί για τους δίσκους καλωδίων όπου απαιτείται.

Επιπλέον, Στόχος του σχεδιασμού θα είναι η ανάπτυξη μιας τουριστικής επένδυσης «σχεδόν μηδενικής Ενεργειακής κατανάλωσης» - (nearly Zero Energy hotel) με αποτέλεσμα την ελαχιστοποίηση της ενεργειακής κατανάλωσης.

Στην φάση του αρχικού σχεδιασμού και της κατασκευής του έργου προκρίθηκε:

- Ο βιοκλιματικός σχεδιασμός των εγκαταστάσεων, που εξασφαλίζει την υψηλή ενεργειακή απόδοση και την αειφορική λειτουργία της επένδυσης, και
- καινοτόμες τεχνικές κατασκευής και υλικά που περιορίζουν την κατανάλωση ενέργειας Στην προμελέτη Η/Μ Εγκαταστάσεων έχουν προταθεί μη συμβατικά συστήματα ψύξης – θέρμανσης και συστήματα διαχείρισης που συμβάλλουν σημαντικά στην μείωση της κατανάλωσης ενέργειας.

Η μονάδα αφαλάτωσης προτείνεται να ηλεκτροδοτείται από ΑΠΕ, προσβλέποντας στους στόχους της ενεργειακής αυτονομίας, του Εθνικού Σχεδίου για την Ενέργεια και το Κλίμα (ΕΣΕΚ) και της Εθνικής Στρατηγική για την Προσαρμογή στην Κλιματική Αλλαγή.

Η απαιτούμενη ηλεκτρική ισχύς για τη λειτουργία μιας τέτοιας μονάδας ανέρχεται σε περίπου 250kW. Με την παραδοχή ότι η μονάδα θα λειτουργεί σε πλήρη ισχύ τις μισές ώρες του έτους, η εκτιμώμενη κατανάλωση ενέργειας θα είναι, περίπου 1100MWh.

Για την παραγωγή της ενέργειας αυτής από ένα φωτοβολταϊκό πάρκο απαιτείται εγκατεστημένη ισχύς περίπου 760kWp, σε έκταση επιφάνειας περίπου οκτώ (8) στρεμμάτων. Τα παραπάνω ισχύουν υπό την προϋπόθεση εφαρμογής του καθεστώτος συμψηφισμού παραγωγής/κατανάλωσης ενέργειας (net metering). Εναλλακτικά εξετάζεται η αγορά δικαιωμάτων χρήσης ΑΠΕ.

### **Η/Μ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ (Κλιματισμός – αερισμός)**

Ο σχεδιασμός των Η/Μ εγκαταστάσεων της ξενοδοχειακής μονάδας γίνεται με κριτήριο την εξασφάλιση υψηλού βαθμού άνεσης των χρηστών του, υπό συνθήκες ασφάλειας, με χρήση εξοπλισμού σύγχρονης τεχνολογίας, στο πλαίσιο τήρησης της απλότητας στην κατασκευή, τη λειτουργία και τη συντήρηση με εξασφάλιση τόσο της μεγάλης διάρκειας ζωής του εξοπλισμού όσο και της φιλικότητας προς το περιβάλλον.

Ο σχεδιασμός των εγκαταστάσεων γίνεται παράλληλα με το σχεδιασμό της αρχιτεκτονικής μελέτης προκειμένου να εντάσσεται αρμονικά στα κτίρια και στον περιβάλλοντα χώρο και να επιτυγχάνεται το βέλτιστο λειτουργικό και αισθητικό αποτέλεσμα για το σύνολο του έργου.

Οι ανάγκες θέρμανσης (χώρων και νερού χρήσης) θα καλύπτονται από τη λειτουργία αντλιών θερμότητας. Επικουρικά, προβλέπεται η εγκατάσταση ηλιακών συλλεκτών για τη θέρμανση του ζεστού νερού χρήσης.

Οι ανάγκες κλιματισμού των χώρων θα καλύπτονται, επίσης, από αντλίες θερμότητας, είτε κεντρικές αέρος-νερού, είτε τύπου VRF.

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

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

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

Θα εγκατασταθεί BMS (συστήματα διαχείρισης κτιρίων) που προσαρμόζουν όλους τους σχετικούς λειτουργικούς παράγοντες του HVAC που βοηθά όχι μόνο στην εξοικονόμηση ενέργειας αλλά και στη συντήρηση, που είναι επίσης καλή πηγή λειτουργικών δαπανών.

Επίσης, έμφαση δίνεται στον περιορισμό της ενεργειακής κατανάλωσης που απαιτείται για τον τεχνητό φωτισμό του ξενοδοχείου, με την επιλογή φωτιστικών σωμάτων υψηλής απόδοσης και επίτευξη στάθμης φωτισμού σύμφωνα με το πρότυπο ΕΛΟΤ EN 12464.1/2011.

Για την εξασφάλιση συνεχούς λειτουργίας του ξενοδοχείου σε περίπτωση διακοπής ρεύματος από το δημόσιο δίκτυο, προβλέπεται η εγκατάσταση ηλεκτροπαραγωγών ζευγών, που θα λειτουργούν με καύση πετρελαίου Diesel και θα τοποθετηθούν στο υπόγειο μηχανοστάσιο του συγκροτήματος, όπου θα τοποθετηθούν και τα υπόλοιπα κεντρικά Η/Μ συστήματα που θα υποστηρίζουν τη λειτουργία του ξενοδοχείου. Για το περιορισμό του θορύβου προς το περιβάλλον, θα κατασκευαστούν κατάλληλες ηχομονωτικές διατάξεις.



#### 7.9.1.4 Στερεά απόβλητα

Με την λειτουργία του ΕΣΧΑΣΕ θα παράγονται οικιακού τύπου απορρίμματα (ΑΣΑ). Η ποσότητα των ΑΣΑ του ΕΣΧΑΣΕ όπως υπολογίσθηκε στο κεφ 6.1.8.3 ανέρχεται σε 194 tn/ έτος περίπου.

Τα στερεά απόβλητα που προκύπτουν από τη θα συλλέγονται και θα διαχωρίζονται στην «πηγή» σε ανακυκλώσιμα και μη (ανά ρεύμα) και θα αποθηκεύονται προσωρινά σε ειδικούς κάδους και χώρους υπό κατάλληλες υγειονομικές συνθήκες. Στα ανακυκλώσιμα επικίνδυνα στερεά απόβλητα, που θα προκύπτουν αφορούν κυρίως ΑΗΗΕ και συσσωρευτές. Τα ανακυκλώσιμα στερεά απόβλητα θα διατίθενται για ανακύκλωση σε Συλλογικά Συστήματα Διαχείρισης κατόπιν συμβάσης του φορέα της Επένδυσης .

Τα «πράσινα» απόβλητα (κλαδέματα, χόρτα) αφορούν σημαντικές ποσότητες. Θα εξετασθεί το ενδεχόμενο εγκατάστασης μικρού χώρου κομποστοποίησης. Εφόσον αυτό δεν καταστεί δυνατόν τα πράσινα απόβλητα θα τοποθετούνται σε container και μεταφέρονται από σύστημα διαχείρισης σε χώρο συλλογής πράσινων αποβλήτων (βιοαποικοδομίσιμα).

**Η συγκέντρωση και συμπίεση των στερεών αποβλήτων θα γίνεται σε στεγασμένο χώρο ο οποίος θα χωροθετηθεί στην περιοχή Η/Μ Υποδομών (Technical area). Στην ίδια περιοχή θα γίνεται και η συγκέντρωση των πράσινων αποβλήτων.**

#### 7.9.1.5 Δίκτυο Όμβριων

Στην άμεση περιοχή μελέτης δεν υφίσταται δίκτυο ομβρίων. Τα όμβρια ρέουν επιφανειακά και μέσω των ρεμάτων / αποδεκτών καταλήγουν στη θάλασσα.

Εντός του ακινήτου θα κατασκευασθεί πλήρες δίκτυο ομβρίων. Το δίκτυο θα συλλέγει όλα τα όμβρια ύδατα από τις βεράντες, τα μπαλκόνια και όλες τις σκληρές επιφάνειες των κτιρίων και των λοιπών εγκαταστάσεων.

- ✓ **Όμβρια εσωτερικού δικτύου προσβάσεων:** Στην μονάδα προτείνεται δίκτυο εσωτερικών προσβάσεων, στις οποίες θα κυκλοφορούν μόνο μικρά ηλεκτρικά υπηρεσιακά αυτοκίνητα, θα έχουν πλάτος 4.50 m, χωρίς κράσπεδο, οπότε δεν ενδείκνυται η κατασκευή συστήματος φρεατίων υδροσυλλογής-σωληνωτών

αγωγών. Στην περίπτωση αυτή, είναι αποδοτικότερος ο σχεδιασμός συστήματος ανοικτών ορθογωνικών τάφρων από οπλισμένο σκυρόδεμα, καλυμμένων με χυτοσιδηρά ή χαλύβδινη-ηλεκτροπρεσσαριστή σχάρα, μέσω των οποίων θα πραγματοποιείται τόσο η συλλογή των υδάτων, όσο και η απαγωγή των ομβρίων. Στο ανωτέρω σύστημα θα υπάρχουν και σωληνωτοί αγωγοί σε κάποια τμήματα (κυρίως εγκαρσίων διελεύσεων διασταυρώσεων). Είναι πιθανή η κατασκευή του συστήματος φρεατίων υδροσυλλογής-σωληνωτών αγωγών στην περιοχή του parking καθώς και επί της παρόχθιας οδού του ρέματος. Τόσο οι τάφροι όσο και οι αγωγοί ομβρίων, θα λειτουργούν με ροή ελεύθερης επιφάνειας, ακολουθώντας τις κλίσεις των προσβάσεων με επιδίωξη την πλήρη αποφυγή αντλιοστασίων.

Αποδέκτης των ομβρίων θα είναι η θάλασσα, στην περιοχή του τουριστικού λιμένα. Εξετάζεται η κατασκευή δεξαμενών για τα όμβρια των ταρατσών έτσι ώστε μέρος των ομβρίων να επαναχρησιμοποιείται. σε χρήσεις όπως πλύσεις δαπέδων, πεζοδιαδιδρόμων, κλπ. Δεδομένου ότι δεν θα υπάρχει κυκλοφορία οχημάτων, τα όμβρια δεν θα είναι επιβαρυμένα με ελαιώδη και υδρογονάνθρακες, οπότε οι εκροές δεν θα χρειάζονται περαιτέρω επεξεργασία. Αντίθετα, τα όμβρια που θα προέρχονται από την περιοχή του parking, θα χρειάζονται επεξεργασία για την απομάκρυνση των προαναφερθέντων ρύπων, οπότε προ της εκροής των θα απαιτηθεί επεξεργασία μέσω ελαιοδιαχωριστών.

#### *7.9.1.6 Εγκαταστάσεις-Δίκτυο πυρόσβεσης*

Στην ΗΜ μελέτη θα προβλέπονται όλες οι εγκαταστάσεις που θα εξυπηρετούν το συγκρότημα. Βασικό κριτήριο σχεδιασμού αποτελεί η εξοικονόμηση ενέργειας όπως προαναφέρθηκε (7.10.3).

#### *7.9.1.7 Τηλεπικοινωνίες*

Το συγκρότημα θα συνδεθεί με τον πάροχο τηλεπικοινωνίας μέσω οπτικών ινών.

#### *7.9.1.8 Λιμενική Υποδομή*

Μια καινούργια Τουριστική Λιμενική Εγκατάσταση μικρής δυναμικότητας, **κατ' εφαρμογή του άρθρ. 14α του Ν. 3986/2011**, που θα αποσκοπεί στην εξυπηρέτηση κατά βάση των χρηστών του τουριστικού συγκροτήματος, προβλέπεται

**στο ΝΔ παράκτιο μέτωπο της ανάπτυξης**, όπου σήμερα υφίσταται μια μικρού μήκους και πλάτους παραλία.

Η υποδομή θα αποτελείται από κρηπιδότοιχο ΒΔ-ΝΑ διεύθυνσης. Προβλέπονται επιχώσεις πίσω από τον κρηπιδότοιχο με σκοπό την δημιουργία του απαραίτητου χερσαίου χώρου για την εξυπηρέτηση των σκαφών. Η κατασκευή του προβλέπεται με τεχνητούς ογκολίθους από σκυρόδεμα.

Με σκοπό την προστασία της λιμενολεκάνης από την κυματική δράση, προβλέπεται η κατασκευή προσήνεμου μώλου από φυσικούς ογκολίθους, διεύθυνσης αρχικά ΒΑ-ΝΔ και στη συνέχεια Α-Δ. Επιπλέον, προβλέπεται η κατασκευή υπήνεμου μώλου από φυσικούς ογκολίθους με διεύθυνση Α-ΝΔ. Οι δύο μώλοι θα φέρουν την απαραίτητη σήμανση για την ασφάλεια της ναυσιπλοΐας.

Η τουριστική λιμενική εγκατάσταση, που δύναται να εξυπηρετήσει σχετικά μικρό αριθμό σκαφών (20 κατά μέγιστο κατά τα προβλεπόμενα της παρ. 1, άρθρ. 14α, Ν. 3986/2011<sup>29</sup>) θα διαθέτει σύστημα ασφαλούς αγκυροβολίας και πρόσδεσης, ενώ θα παρέχονται και βασικές υπηρεσίες εξυπηρέτησης των σκαφών αναψυχής όπως νερό και ρεύμα.

### **Παράκτια θωράκιση**

Προβλέπεται η κατασκευή παράκτιων θωρακίσεων από Φυσικούς Ογκολίθους, σε διαφορετικά τμήματα του παράκτιου μετώπου.

Η πρώτη θωράκιση προτείνεται στην περιοχή μεταξύ της νέας λιμενικής υποδομής (του προσήνεμου μώλου) και της υφιστάμενης παραλίας. Στην περιοχή αυτή, απαντώνται βράχοι στον πόδα του ανάντη πρανούς καθώς και λιθοδέματα και σκυροδέματα σε κακή κατάσταση εντός του αιγιαλού. Η θωράκιση προτείνεται με σκοπό την προστασία του συγκεκριμένου πρανούς από την κυματική δράση.

---

<sup>29</sup> η δυναμικότητα ελλιμενισμού σκαφών αναψυχής δεν θα υπερβαίνει, προκειμένου περί περιοχών με γενικό προορισμό τον τουρισμό-αναψυχή, ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) του αριθμού των κλινών του τουριστικού καταλύματος.

Η δεύτερη θωράκιση, προτείνεται στην περιοχή όπου τα πρηνή του λόφου κατέρχονται με απότομη κλίση προς την θάλασσα, με σκοπό την προστασία των πρηνών από την κυματική δράση και κατ' επέκταση από την διάβρωση.

Η τρίτη θωράκιση, προτείνεται στο βορειοανατολικό όριο του παράκτιου μετώπου της ανάπτυξης, όπου επίσης τα πρηνή του λόφου κατέρχονται με απότομη κλίση προς την θάλασσα.

Τα έργα θωράκισης αποσκοπούν στην απορρόφηση της εισερχόμενης κυματικής ενέργειας με στόχο την προστασία των πρηνών από διάβρωση και υποσκαφές.

### **Πρόβολοι**

Προτείνεται η κατασκευή προβόλων από Φυσικούς Ογκολίθους.

Σκοπός της κατασκευής τους αποτελεί η σταθεροποίηση των ακτών καθώς και η προστασία τους από διάβρωση λόγω της κυματικής δράσης.

### **Αποσπασμένοι κυματοθραύστες**

Η κατασκευή αποσπασμένων κυματοθραυστών προβλέπονται έμπροσθεν της υφιστάμενης παραλίας μήκους Η στέψη του προτείνεται να βρίσκεται χαμηλότερα από την Μέση Στάθμη Θαλάσσης, με σκοπό τον περιορισμό της οπτικής όχλησης.

Επιπλέον, η κατασκευή ενός αποσπασμένου κυματοθραύστη προβλέπεται έμπροσθεν της παραλίας. Η στέψη του προτείνεται να βρίσκεται ελαφρώς υψηλότερα από την Μέση Στάθμη Θαλάσσης, με σκοπό τον περιορισμό της κυματικής δράσης στην σκιά του, ώστε να προστατεύει την συγκεκριμένη παραλία από διαβρωτικά φαινόμενα και κατ' επέκταση την προστασία των πρηνών πίσω από την παραλία.

### **Προβλήτας επί πασσάλων**

Προτείνεται η κατασκευή προβλήτα, στην περιοχή όπου κατασκευάζεται η τρίτη θωράκιση, κάθετα σε αυτή. Ο προβλήτας προβλέπεται να κατασκευαστεί επί πασσάλων, ώστε να μην διαταράσσει την ακτομηχανική δίαιτα της περιοχής. Θα εξυπηρετεί την παραβολή και πρόσδεση μικρών βοηθητικών σκαφών.

### **Τεχνητή αναπλήρωση παραλιών**

Προτείνεται η τεχνητή αναπλήρωση των υφιστάμενων παραλιών μπροστά από τη μονάδα, με σκοπό την αύξηση του πλάτους τους, καθώς στην υφιστάμενη κατάσταση

είναι αρκετά μικρό. Η αναπλήρωση θα πραγματοποιηθεί με ίζημα κατάλληλης διαβάθμισης και με ομαλή κλίση. Η προμήθεια του υλικού εμπλουτισμού θα γίνει από νομίμως λειτουργούσες επιχειρήσεις, με τα σχετικά πιστοποιητικά ελέγχου ποιότητας.

Σημειώνεται τέλος πως τα προαναφερόμενα λιμενικά και παράκτια έργα προτείνονται κατόπιν "Ακτομηχανικής Μελέτης", η οποία βρίσκεται στη φάση περαίωσης της και θα συνοβληθεί με την Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, Η Ακτομηχανική μελέτη θα αποτελεί αναπόσπαστη μελέτη του συνόλου των μελετών που θα απαιτηθούν για την έκδοση της ΚΥΑ Χωροθέτησης Επενδυτικού Σχεδίου.

### Εικόνα 25: Γενική Διάταξη προτεινόμενων Λιμενικών και Παράκτιων έργων



Πηγή: ROGAN ASSOCIATES

#### 7.9.2. Στοιχεία Βιοκλιματικού Σχεδιασμού και Προδιαγραφές Ένταξης LEED

Από τα πρώτα στάδια του σχεδιασμού ιδιαίτερη έμφαση δόθηκε στη δημιουργία ενός συνόλου, που λαμβάνει υπ' όψη του τις κλιματολογικές συνθήκες της περιοχής και στόχο έχει είτε να τις αξιοποιήσει είτε να τις περιορίσει με τον κατάλληλο σχεδιασμό, προκειμένου να δημιουργήσει κατάλληλες εσωτερικές συνθήκες θερμικής, οπτικής και ακουστικής άνεσης καταναλώνοντας τη μικρότερη δυνατή ενέργεια.

Βασική παράμετρος στο σχεδιασμό είναι η θέα προς τη θάλασσα, οπότε τα κτίρια βλέπουν νοτιοανατολικά και νοτιοδυτικά. Η ηλιοπροστασία των ανοιγμάτων αποτελεί μια από τις κυριότερες τεχνικές για τη μείωση των θερμικών κερδών και τη διατήρηση των εσωτερικών θερμοκρασιών σε ανεκτά επίπεδα. Συνεπώς, συμβάλλει στη βελτίωση των συνθηκών θερμικής άνεσης και στην περίοδο του κλιματισμού επιτυγχάνει μείωση των ηλιακών κερδών και των φορτίων αιχμής με αποτέλεσμα εξοικονόμηση ενέργειας. Εξαιτίας του βασικού προσανατολισμού της εγκατάστασης οριζόντιοι πρόβολοι και πέργκολες επιλέχθηκαν για την ηλιοπροστασία των ανοιγμάτων. Το χειμώνα και τις ενδιάμεσες εποχές που ο ήλιος είναι χαμηλά, επιτρέπουν στην ηλιακή ακτινοβολία να εισέλθει και να ζεστάνει τους χώρους, ενώ το καλοκαίρι που ο ήλιος είναι ψηλά, εμποδίζουν την εισχώρηση της ηλιακής ακτινοβολίας.

Οι επικρατείς άνεμοι της περιοχής λαμβάνονται υπ' όψη για το φυσικό αερισμό και δροσισμό, ώστε να προσφέρουν καλύτερες συνθήκες διαβίωσης. Κατάλληλα ανοίγματα συμβάλλουν στη σωστή ροή του αέρα τόσο για διαμπερή όσο και μονομερή αερισμό. Ο φυσικός αερισμός μπορεί να χρησιμοποιηθεί και κατά τη διάρκεια της νύχτας που η εξωτερική θερμοκρασία είναι χαμηλότερη και να μειώσει τα φορτία της θερμικής μάζας, οπότε την επόμενη μέρα το κτίριο να ξεκινήσει να λειτουργεί με χαμηλότερες εσωτερικές θερμοκρασίες.

Μεγάλο ρόλο παίζει το ίδιο το κέλυφος του κτιρίου, το οποίο πρέπει να αποτελείται από στοιχεία με χαμηλούς συντελεστές θερμοχωρητικότητας και επομένως κατάλληλη θερμική συμπεριφορά σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία. Στις εξωτερικές όψεις, όπου υπάρχει τοιχοποιία, και τα δώματα θα τοποθετηθούν κατάλληλα επίπεδα μόνωσης. Όσον αφορά στα υαλοστάσια, θα χρησιμοποιηθούν διπλοί υαλοπίνακες με ειδικές επιστρώσεις χαμηλής εκπομπής (low-e) της θερμικής ακτινοβολίας, που χρησιμεύουν στον περιορισμό της διέλευσης της υπέρυθρης ακτινοβολίας στο εσωτερικό τους θερινούς μήνες, ενώ μειώνουν τις θερμικές

απώλειες από το εσωτερικό το χειμώνα. Τα πλαίσια των ανοιγμάτων θα είναι θερμομονωμένα και θερμοδιακοπτόμενα.

Εξαιτίας των ευεργετικών πλεονεκτημάτων που προσφέρει η φύτευση, δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στην ενσωμάτωσή της στο σχεδιασμό, προκειμένου να δημιουργηθεί ένα υγιές και ευχάριστο περιβάλλον. Στον περιβάλλοντα χώρο πλήθος δέντρων και φύτευσης συμβάλλουν στη μείωση της θερμοκρασίας μέσω της εξάτμισης και παράλληλα συγκρατούν το νερό της βροχής. Τέλος, η φύτευση σε συνδυασμό με τα στοιχεία νερού που συναντώνται στον υπαίθριο χώρο βελτιώνουν τις εξωτερικές συνθήκες και ενισχύουν τις υπαίθριες δραστηριότητες των επισκεπτών για όλη τη διάρκεια του χρόνου.

### **Προκαταρκτικά στοιχεία- απαιτούμενες προδιαγραφές για την ένταξη στο Leed**

Το Έργο θα πιστοποιηθεί με LEED for New Construction και η πιστοποίηση του Κτιρίου έρχεται σε μία εποχή κατά την οποία η εντεινόμενη κλιματική αλλαγή αλλά και η πανδημία δημιουργούν την ανάγκη για βιώσιμα και ανθεκτικά κτίρια. Η εφαρμογή στο LEED στο Έργο δημιουργεί το απαραίτητο πλαίσιο βιωσιμότητας για την ανάπτυξή του με τον πλέον αντικειμενικό, διαφανή και διεθνώς αναγνωρισμένο τρόπο.

Με την εφαρμογή του LEED στο Έργο θα επιτευχθεί η βέλτιστη ενεργειακή απόδοση του Έργου και η ελαχιστοποίηση των αναγκών σε πόσιμο νερό τόσο εσωτερικά όσο και εξωτερικά των κτιρίων. Επιπλέον, οι εσωτερικοί χώροι του συγκροτήματος θα χαρακτηρίζονται από υψηλά επίπεδα ποιότητας, λόγω των συνθηκών που επηρεάζουν καθοριστικά τη βελτίωση του βαθμού ικανοποίησης των χρηστών, όπως η αυξημένη παροχή νωπού αέρα, οι βέλτιστες ποιότητες των χώρων. Σημειώνεται ακόμα η βέλτιστη περιβαλλοντική διαχείριση του εργοταξίου και η χρήση περιβαλλοντικά φιλικών υλικών.

Ειδικότερα, το Έργο στοχεύει στην επίτευξη της πιστοποίησης σε επίπεδο Gold, ήτοι το δεύτερο υψηλότερο επίπεδο με τουλάχιστον 60 βαθμούς. Παρακάτω συνοψίζονται οι βασικές κατευθύνσεις βάσει των οποίων θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη του Έργου υιοθετώντας τις προαπαιτούμενες αλλά και σειρά επιλέξιμων ενεργειών της έκδοσης του LEED για ξενοδοχειακές μονάδες:

- Εξοικονόμηση ενεργειακής κατανάλωσης

- Ενσωμάτωση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας
- Εξοικονόμηση κατανάλωσης νερού
- Ενσωμάτωση στρατηγικών διαχείρισης ομβρίων με βασικό γνώμονα την αποσυμφόρηση του τοπικού δικτύου και την επανάχρηση
- Εξοικονόμηση κατανάλωσης νερού άρδευσης σε ποσοστό 100% μέσω:
  - της βέλτιστης επιλογής φύτευσης με χαμηλές ανάγκες σε άρδευση
  - εγκατάστασης αποδοτικού συστήματος άρδευσης
  - επανάχρησης ομβρίων
- Υιοθέτηση υποδομής για συλλογή και αποθήκευση ανακυκλώσιμων απορριμμάτων που θα καλύπτει κατ' ελάχιστον τις διαδρομές: χαρτί, χαρτόνι, γυαλί, πλαστικό και μέταλλο.
- Ενσωμάτωση στρατηγικών για την εξασφάλιση άριστων συνθηκών εσωτερικού περιβάλλοντος, με έμφαση:
  - στην ποιότητα εσωτερικού αέρα
  - τη θερμική άνεση
  - την επάρκεια σε φυσικό φωτισμό
  - και την ακουστική
- Υιοθέτηση μέτρων κατά τη διάρκεια της κατασκευής, με κύριο γνώμονα την αποφυγή μόλυνσης του περιβάλλοντος και την όχληση των παρακείμενων ακινήτων

Συνολικά, η εφαρμογή του LEED στο Έργο θα συμβάλει καθοριστικά στη μείωση των λειτουργικών του δαπανών, τη δημιουργία προστιθέμενης αξίας για το ίδιο το ακίνητο, τον προσδιορισμό ενός πλαισίου που συμβάλλει στην αύξηση της παραγωγικότητας των χρηστών του κτιρίου και στην υπερβατική σύγκλιση του ακινήτου με τις νέες απαιτήσεις για την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής

## 8 Πρόγραμμα υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου

### 8.1 Φορέας εφαρμογής

Φορέας εφαρμογής είναι η εταιρεία με την επωνυμία «ΣΚΑΡΛΕΤ ΜΠΗΤΣ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και τον



διακριτικό τίτλο «SCARLET BEACH S.A.», που είναι η ιδιοκτήτρια της συνολικής έκτασης και η οποία θα αναλάβει την όλη υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου.

## **8.2 Απαιτούμενα έργα, μελέτες, θεσμικές παρεμβάσεις**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3986/2011 (άρθ. 13), καθορίζονται μεταξύ άλλων οι ειδικότερες κατηγορίες έργων, δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων που πρόκειται να ανεγερθούν στην έκταση του εγκεκριμένου ΕΣΧΑΣΕ, καθώς και τα αναγκαία συνοδά έργα. Στο πλαίσιο του παρόντος επενδυτικού σχεδίου, τα απαιτούμενα έργα περιλαμβάνουν:

- i. Έργα προετοιμασίας γηπέδου – πρόδρομες εργασίες (εγκατάσταση εργολάβου σταθεροποίηση πρανών παράκτιου μετώπου, εκκαθάριση γηπέδου από τα ΑΕΚΚ της κατεδάφισης )
- ii. Γενικές εκσκαφές.
- iii. Έργα διευθέτησης ρέματος
- iv. Έργα δικτύων υποδομών
- v. ΕΕΛ & Μονάδα Αφαλάτωσης
- vi. Ανέγερση κτιριακών εγκαταστάσεων του κύριου τουριστικού καταλύματος και Τουριστικών Επιπλωμένων Κατοικιών (ΤΕΚ).
- vii. Έργα διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου
- viii. Λιμενικά έργα και αιγιαλού (συνοδευτικά έργα της παρ. 4 του άρθρ. 5 του 4179/2013, προβλήτα πρόσβασης σκαφών).
- ix. Συνοδά έργα (έργα εξωτερικής υποδομής) με βασικότερα οι προσβάσεις για σύνδεση με το εξωτερικό οδικό δίκτυο, καθώς και έργα ηλεκτροδότησης, ύδρευσης, αποχέτευσης, τηλεπικοινωνιών, κ.λπ..

Επισημαίνεται ότι οι διατάξεις του ν.3986/2011, παρέχουν δυνατότητα «ενσωμάτωσης», στη διαδικασία έκδοσης της ΚΥΑ του άρθρου 13 του Ν. 3986/2011, καθώς και του άρθρου 14 και 14Α μέσω των οποίων επιτρέπεται η απευθείας παραχώρηση στον κύριο της επένδυσης ή στον έλκοντα εξ αυτού δικαιώματα της χρήσης αιγιαλού και παραλίας που βρίσκεται προ των εγκαταστάσεών τους.

Οι (προκαταρκτικές και οριστικές) μελέτες που απαιτούνται είναι οι εξής:

- i. Μελέτη χωροθέτηση Επενδυτικού Σχεδίου.
- ii. Αρχιτεκτονικές Μελέτες

- iii. Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
- iv. Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας
- v. Ακτομηχανική Μελέτη
- vi. Μελέτη οδοποιίας
- vii. Μελέτη οριοθέτησης και Διευθέτησης Ρέματος

Το σύνολο των έργων χωροθέτησης του οικείου επενδυτικού σχεδίου ενσωματώνονται ως αυτοτελή τμήματα στη Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του συνολικού επενδυτικού σχεδίου και τηρείται ενιαία διαδικασία δημόσιας διαβούλευσης για την έκδοση των περιβαλλοντικών όρων του συνόλου των έργων (τόσο στην έκταση του ακινήτου, όσο και στον αιγιαλό).

Μετά την ολοκλήρωση των διαδικασιών αξιολόγησης των αποτελεσμάτων της δημόσιας διαβούλευσης και της γνωμοδότησης των φορέων, συντάσσεται κοινή εισήγηση προς το Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης Στρατηγικών Επενδύσεων από τη Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων επί της έγκρισης χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου, από τη Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (επί των Περιβαλλοντικών Όρων). Ακολουθεί η υπογραφή από τους αρμόδιους Υπουργούς της ΚΥΑ και η δημοσίευσή της σε ΦΕΚ.

### **8.3 Εμπλεκόμενοι φορείς - Χρονοδιάγραμμα**

Οι εμπλεκόμενοι φορείς στη συνολική διαδικασία υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου αναφέρονται παρακάτω:

- Enterprise Greece
- Γενική Γραμματεία Στρατηγικών Επενδύσεων (ΓΓΣΕ) – Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων
- Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (ΔΙΠΑ) – Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας
- Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης Στρατηγικών Επενδύσεων – Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων
- Περιφέρεια Πελοποννήσου

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ																													
μέσω της Υπαγωγής του στις «Στρατηγικές Επενδύσεις»																													
ΦΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΣΤΑΔΙΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ		ΜΗΝΕΣ																											
		2023 - Α						2023-Β						2024- Α						2024 - Β						2025 - Α			
A	1	ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑ ΕΣΧΑΣΕ / ΣΜΠΕ	█	█	█	█	█	█																					
	1.1	ΕΣΧΑΣΕ - ΣΜΠΕ					█	█	█																				
	1.2	ΜΕΛΕΤΗ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ					█	█	█																				
	2.	ΥΠΟΒΟΛΗ ΣΕ Γ.Γ.Σ.Ε. ΔΙΑΒΙΒΑΣΗ ΣΜΠΕ σε ΔΙΠΑ / ΥΠΕΝ - ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ ΣΜΠΕ								█	█																		
	3	ΥΠΟΒΟΛΗ ΣΧΕΔΙΟΥ Π.Δ. στο ΚΣΔ Στρ. ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ									█																		





#### 8.4 Προϋπολογισμός

Ο προϋπολογισμός υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου, περιλαμβάνει την αρχική εκτίμηση του κόστους της κατασκευής των κτιριακών εγκαταστάσεων (κατασκευή, εξοπλισμός, επίπλωση σκεύη), το κόστος της διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου, το κόστος των λοιπών έργων υποδομής (δεν συμπεριλαμβάνεται η τουριστική λιμενική εγκατάσταση) και το κόστος μελετών και παροχής υπηρεσιών συμβούλου. Σημειώνεται πως, στον προϋπολογισμό υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου υπολογίζεται ένα ποσοστό απρόβλεπτων της τάξης του 10%.

Το συνολικό κόστος του επενδυτικού σχεδίου ανέρχεται σε περίπου €201.159 εκ. και κατανέμεται ανά έργο όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΔΑΠΑΝΗΣ	ΠΟΣΟ (€)
ΓΗΠΕΔΑ ΚΑΙ ΟΙΚΟΠΕΔΑ	-
ΚΤΙΡΙΑ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	162.781.000
ΕΠΙΠΛΑ, ΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	16.000.000
ΜΕΛΕΤΕΣ - ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗ - ΕΠΙΒΛΕΨΗ- PROJECT MANAGEMENT	4.500.000
ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ (10 %)	17.878.100
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>201.159.100</b>

Η απαιτούμενη χρηματοδότηση του επενδυτικού σχεδίου θα εξασφαλιστεί από ένα μείγμα ιδίων κεφαλαίων και εξωτερικής χρηματοδότησης. Ειδικότερα, περίπου το 25% του απαιτούμενου κεφαλαίου για την υλοποίηση της επένδυσης θα χρηματοδοτηθεί με Ιδία Κεφάλαια που θα προέλθουν από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με εισφορές νεών μετρητών, ενώ περίπου το 75% του απαιτούμενου κεφαλαίου θα καλυφθεί από εξωτερική χρηματοδότηση με μακροπρόθεσμο δανεισμό από τον μέτοχο. Επιπλέον, η επένδυση σε πλήρη λειτουργία αναμένεται να απασχολεί 26 άτομα μόνιμο προσωπικό και 323 άτομα εποχικό προσωπικό κατά την περίοδο Απρίλιος – Οκτώβριος εκάστου έτους. Τα 323 άτομα εποχικού προσωπικού αντιστοιχούν σε περίπου 188 ΕΜΕ (Ετήσιες Μονάδες Απασχόλησης) και επομένως ο μέσος ετήσιος όρος απασχόλησης εκτιμάται ότι θα ανέλθει σε 349 θέσεις.

Τα στοιχεία αυτά έχουν υπολογιστεί στην μελέτη του business plan της στρατηγικής επένδυσης στην Θέση Πετροθάλασσα, Δήμου Ερμιονίδας της SCARLET BEACH Α.Ε..

**ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

Coccossis, H., Mexa, A., & Collovini, A. (2002). "Defining, measuring, and evaluating carrying capacity in European Tourism destinations." University of the Aegean, Laboratory of Environmental Planning.

Pearce D.W., Atkinson G. and Hamilton K. (1998). "The measurement of Sustainable Development", Theory and Implementation of Economic Models for Sustainable Development, Kluwer, Dordrecht, The Netherlands, pp. 175- 193

Salerno, F., Viviano, G., Manfredi, E. C., Caroli, P., Thakuri, S., & Tartari, G. (2013). Multiple Carrying Capacities from a management-oriented perspective to operationalize sustainable tourism in protected areas. *Journal of Environmental Management*, 128, 116–125.

Sirakaya, E. (2006). Sustainability indicators for managing community tourism. *Tourism Management*, 27(6), 1274-1289.

Visvaldis, V., Ainhoa, G., and Ralfs, P. (2013). Selecting indicators for sustainable development of small towns: The case of valmiera municipality. *Procedia Computer Science*, 26 (December), 21-32.

World Tourism Organization, (2015), *Tourism and the Sustainable Development Goals*

Γιαννέλης, Γ. (2003) Μελέτη τουριστικής ανάπτυξης περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας Θράκης, α' φάση: διάγνωση του δυναμικού της τουριστικής ανάπτυξης. Αθήνα: Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού.

Ζαχαράτος Γ., (1988), Τα προβλήματα και οι προοπτικές του τουρισμού στην Ελλάδα, συλλογικό έργο Η Ελλάδα προς το 2000, Αθήνα: Παπαζήσης

Ζαχαράτος, Γ., Γκούφα, Π., Λαγουδάκη, Α., Μπαουράκης, Γ., Κολετζάικης, Μ., Παυλάκης, Γ., Μαυεροκώστα, Χ., Δρακωνάκης, Ν., Τσαντάκης, Μ. & Πετράκης, Γ. (2006) Μελέτη τουριστικής ανάπτυξης της περιφέρειας Κρήτης. Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού.

Κοτζαμπόπουλος, Α. και Παυλάκης, Γ. (2003) Μελέτη Τουριστικής Ανάπτυξης Περιφέρειας Πελοποννήσου, β' φάση: προτάσεις για τη στρατηγική τουριστικής ανάπτυξης. Αθήνα: Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού.



Λαγός, Δ. και Διακομιχάλης, Μ. (2011) Φέρουσα ικανότητα τουριστικής ανάπτυξης νήσου Κω. Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Πολυτεχνική Σχολή, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης.

Παπαγεωργίου - Τορτοπίδη, Ν., Καλοκάρδου, Ρ., Κλουτσινιώτη, Ο., Καβάλη, Δ., Τορτοπίδη, Α. και Γραμματικός, Γ. (2003) Μελέτη τουριστικής Ανάπτυξης Περιφέρειας Αττικής, α' φάση. Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού.

Προκοπίου, Δ. (2011) «Δείκτες φέρουσας ικανότητες στον τουρισμό: εφαρμογή δύο δεικτών για την Κρήτη», Travel Daily News, 26 Ιανουαρίου. Διαθέσιμο στο: <http://traveldailynews.gr/columns/article/1980>.

Σερράος, Κ. (2013) εκπαιδευτικό υλικό του μαθήματος «Προσεγγίσεις του σχεδιασμού στην Ελλάδα» Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Τμήμα αρχιτεκτόνων Μηχανικών.

Τσιτσώνης, Α. (2009) Προσέγγιση Αναψυχικής Φέρουσας Ικανότητας της περιοχής των εκβολών του Νέστου: Επιλογή Δεικτών Ποιότητας (Μη εκδοθείσα διδακτορική Διατριβή). Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης.

### **Θεσμικό Πλαίσιο**

Απόφαση της Βουλής 6876/4871 «Έγκριση του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» (ΦΕΚ 128/Α/2008).

Κ.Υ.Α. 67659/2013 «έγκριση Τροποποίησης Ειδικού Πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού» (ΦΕΚ 3155/Β/2013).

Υ.Α. 25290/2003 «Έγκριση Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου» (ΦΕΚ 1487/Β/2003).

Ν. 3212/2003 (ΦΕΚ 308/Α/31.12.2003) «Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων».

Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/Α/2010) «Νέα αρχιτεκτονική της αυτοδιοίκησης και της αποκεντρωμένης διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης».

Ν. 3827/2010 (ΦΕΚ 30/Α/25.02.2010) «Ευρωπαϊκή Στρατηγική του Τοπίου ή Σύμβαση της Φλωρεντίας».

Ν. 3894/2010 (ΦΕΚ 204/Α/2.12.2010) «Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων».

Ν.3986/2011 (ΦΕΚ 152/Α/01.07.2011) «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015».

Ν. 4002/2011 (ΦΕΚ 180/Α/22.08.2011) «Τροποποίηση της συνταξιοδοτικής νομοθεσίας του Δημοσίου - Ρυθμίσεις για την ανάπτυξη και τη δημοσιονομική εξυγίανση - Θέματα αρμοδιότητας Υπουργείων Οικονομικών, Πολιτισμού και Τουρισμού και Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης».

Ν. 4258/2014 (ΦΕΚ 94/Α/14.04.2014) «Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα - ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».

Ν. 4276/2014 (ΦΕΚ 155/Α/30.07.2014) «Απλούστευση διαδικασιών λειτουργίας τουριστικών επιχειρήσεων και τουριστικών υποδομών, ειδικές μορφές τουρισμού και άλλες διατάξεις».

Ν. 4280/2014 (ΦΕΚ 159/Α/08.08.2014) «Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση - Βιώσιμη ανάπτυξη οικισμών Ρυθμίσεις δασικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».

Ν. 4447/2016 (ΦΕΚ 241/Α/23.12.2016) «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις».

Ν.4685/2020 (ΦΕΚ 92/Α/07.05.2020) «Εκσυγχρονισμός περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία των Οδηγιών 2018/844 και 2019/692 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις».

Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245Α/09.12.2020) «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».

Π.Δ. 07.09./17.10.1978 (ΦΕΚ 538/Δ/1978) «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του 1923 οικισμών».

Π.Δ. 19.10./13.11.1978 (ΦΕΚ 594/Δ/1978) «Περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών».

Π.Δ. 25.06.2003 (ΦΕΚ 1485/Β/10.10.2003) «Περί έγκρισης Περιφερειακού Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Πελοποννήσου».

Απόφαση 48056/20.11.07 του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ ΑΑΠΘ 541/13.12.07) «Περί Έγκρισης γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας (ΠΕ.Ρ.Π.Ο) ιδιοκτητών γης στην εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923 και εκτός οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους περιοχή στο νομό Αργολίδας».

ΦΕΚ 707Δ/15.07.1994 «Περί Έγκρισης πολεοδομικής μελέτης της έκτασης του Παραθεριστικού Οικοδομικού Συνεταιρισμού «Αξιωματικών Εμπορικού Ναυτικού» Συν.Π.Ε στη θέση Πετροθάλασσα της Κοινότητας Ερμιόνης (Ν. Αργολίδας)».

ΦΕΚ 183ΑΑΠ/2017 «Περί Έγκρισης πολεοδομικής μελέτης περιοχής Β' Κατοικίας σε έκταση ιδιοκτησίας Χρήστου Αθανασίου και Καλλιρόης Κανελλάκη στην περιοχή «Πετροθάλασσα» θέση «Σινδόνι» οτυ Δήμου Ερμιονίδας (Ν. Αργολίδας).

Π.Δ. 24.5.1985 (ΦΕΚ 270/Δ/31.5.1985) «Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών».

Π.Δ. 20.01.1988 (ΦΕΚ 61/Δ/1988) «Τροποποίηση του από 06-10-1978 προεδρικού διατάγματος περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών (ΦΕΚ 538/Δ/1978)».

Περιφερειακό επιχειρησιακό Πρόγραμμα (ΠΕΠ) Πελοποννήσου 2014-2020.

Π.Δ. 10.02.2003 (ΦΕΚ 194/Δ/05.03.2003) «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ) του οικισμού Ερμιόνης του Δήμου Ερμιόνης (Ν. Αργολίδας).

### **Ιστοσελίδες**

Ελληνική Στατιστική Αρχή - ΕΛ.ΣΤΑΤ, Απογραφές Κτιρίων και Πληθυσμού 1991,2001,2011 <https://www.statistics.gr/>

Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος - ΞΕΕ (c.2019), <https://www.grhotels.gr/>

Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού - Διαρκής Κατάλογος Κηρυγμένων Αρχαιολογικών Χώρων και Μνημείων (c.2021) [http://listedmonuments.culture.gr/search\\_declarations.php](http://listedmonuments.culture.gr/search_declarations.php)

Geodata - Ανοιχτά Δεδομένα (c. 2021), <https://geodata.gov.gr/>

<http://www.dimosermionidas.gr>

### **Μελέτες**

INSETE Intelligence (2020a.) «Περιφέρεια Πελοποννήσου – Ετήσια Έκθεση Ανταγωνιστικότητας και Διαρθρωτικής Προσαρμογής στον τομέα του τουρισμού για το έτος 2019».

INSETE Intelligence (2020b.) «Βασικά Τουριστικά Μεγέθη Περιφέρειας Πελοποννήσου»

INSETE Intelligence (2020c.) «Προσφορά καταλυμάτων σε πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης – συγκριτικά μεγέθη στον τουρισμό και στην κτηματαγορά».

INSETE Intelligence (2021) «Βασικά Τουριστικά Μεγέθη Περιφέρειας Πελοποννήσου» Προσβάσιμο από: <https://insete.gr/statistika-deltia/>.

Μητρώο Τουριστικών Επιχειρήσεων του Υπουργείου Τουρισμού – ΜΗΤΕ (2018) «Στοιχεία κλινών κύριων και μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων και επαύλεων».

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ**

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΣΧΕΔΙΑ**

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ**

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ: ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ**

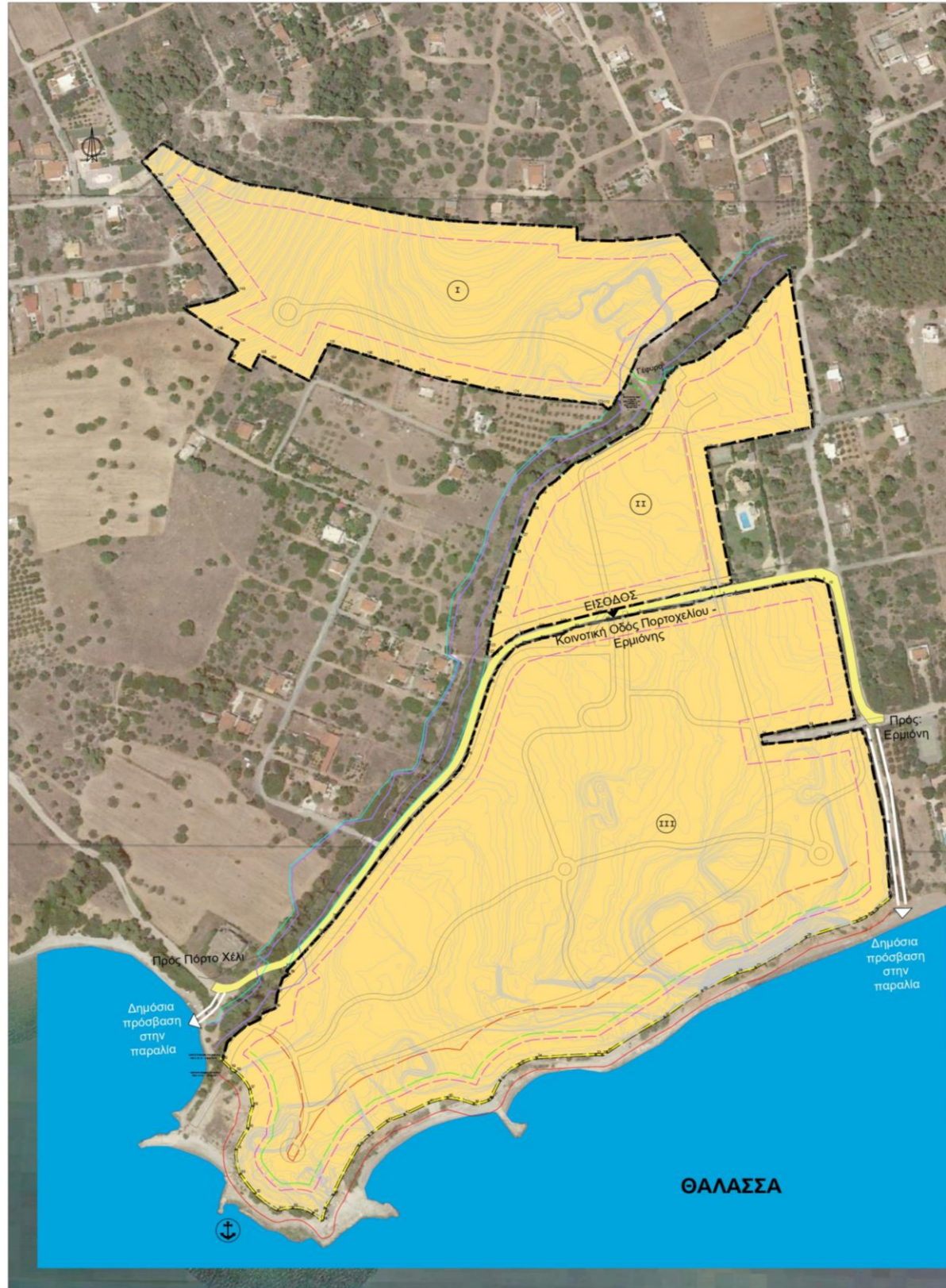
## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι : ΣΧΕΔΙΑ

ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΤΔ-0



ΧΑΡΤΗΣ ΕΣΧΑΣΕ Π-01

Κωδικός: I E= 51574.73 μ²				Κωδικός: III E= 140323.88 μ²			
Σημεία	X	Y	Πλευρές	Σημεία	X	Y	Πλευρές
131	429377.12	4133308.83	29.52	1	429613.74	4133085.20	10.15
132	429364.11	4133282.33	4.33	2	429623.58	4133087.70	43.51
133	429366.03	4133278.53	36.36	3	429665.41	4133095.33	15.17
134	429330.07	4133295.88	9.03	4	429680.85	4133099.99	9.87
135	429322.24	4133300.38	15.06	5	429690.49	4133102.09	9.48
136	429315.44	4133286.94	20.12	6	429699.86	4133103.53	0.00
137	429297.93	4133296.85	15.17	7	429699.86	4133103.53	38.01
138	429305.40	4133310.06	20.33	8	429737.10	4133111.15	26.81
139	429287.67	4133320.01	31.84	9	429763.51	4133115.75	6.91
140	429261.85	4133338.63	25.18	10	429770.25	4133114.22	5.60
141	429286.41	4133344.17	7.79	11	429774.89	4133111.08	111.92
142	429293.60	4133347.20	12.75	12	429796.54	4133001.27	38.00
143	429305.22	4133352.45	100.87	13	429759.20	4132994.22	1.00
144	429247.67	4133435.29	13.17	14	429759.01	4132995.20	38.01
145	429239.96	4133445.97	17.07	15	429721.77	4132987.58	7.55
146	429228.63	4133458.73	21.84	16	429723.18	4132980.16	42.61
147	429244.92	4133473.27	31.66	17	429765.56	4132984.51	36.93
148	429271.91	4133456.73	15.09	18	429801.54	4132992.82	12.40
149	429286.01	4133451.36	15.97	19	429806.08	4132981.28	68.23
150	429300.17	4133443.99	15.01	20	429820.40	4132914.57	50.11
151	429314.57	4133439.76	33.62	21	429823.85	4132864.58	10.21
152	429347.84	4133434.92	79.30	22	429824.59	4132854.40	13.50
153	429425.26	4133417.76	34.46	23	429814.34	4132845.63	4.86
154	429459.18	4133411.67	8.37	24	429811.02	4132842.12	6.17
155	429467.51	4133410.88	15.63	25	429805.86	4132838.73	21.46
156	429483.07	4133409.45	92.31	26	429798.29	4132834.97	42.82
157	429575.27	4133404.74	10.26	27	429757.54	4132821.81	47.25
158	429575.24	4133394.48	27.66	28	429717.37	4132796.95	15.20
159	429602.88	4133393.59	11.90	29	429702.83	4132792.54	31.61
160	429614.76	4133394.15	12.01	30	429674.85	4132777.84	37.00
161	429626.73	4133395.08	30.05	31	429644.77	4132756.30	54.24
162	429656.54	4133398.87	18.94	32	429599.10	4132727.09	4.33
163	429669.39	4133384.95	32.79	33	429595.25	4132725.17	5.10
164	429689.21	4133358.83	12.17	34	429590.15	4132725.33	47.21
165	429685.62	4133347.21	28.92	35	429543.02	4132722.71	14.78
166	429661.22	4133331.68	44.25	36	429529.32	4132717.43	20.81
167	429625.97	4133304.93	33.31	37	429513.66	4132704.07	15.48
168	429613.34	4133274.11	11.01	38	429507.09	4132690.07	3.15
169	429606.93	4133265.15	6.36	39	429504.86	4132687.92	12.29
170	429604.33	4133259.35	5.96	40	429493.03	4132684.80	21.66
171	429600.30	4133254.97	6.65	41	429472.09	4132689.95	15.58
172	429595.26	4133259.31	4.92	42	429457.09	4132685.80	21.48
173	429590.36	4133259.69	67.46	43	429437.88	4132676.20	15.08
174	429523.41	4133267.95	15.41	44	429423.89	4132670.57	18.52
175	429508.27	4133270.83	26.27	45	429409.41	4132659.02	11.74
176	429482.74	4133277.02	13.67	46	429401.36	4132650.56	45.38
177	429469.28	4133279.40	21.62	47	429380.77	4132610.16	12.64
178	429448.54	4133285.50	21.63	48	429374.55	4132599.17	10.50
179	429428.17	4133292.77	22.39	49	429372.23	4132588.94	9.60
180	429406.94	4133299.88	31.13	50	429364.87	4132595.08	17.09
				51	429348.78	4132599.55	11.93
				52	429337.09	4132597.52	22.74
				53	429319.02	4132611.14	20.06
				54	429306.91	4132627.11	20.60
				55	429303.73	4132647.24	19.80
				56	429311.04	4132664.66	18.78
				57	429317.02	4132682.96	14.14
				58	429314.46	4132696.86	18.40
				59	429303.29	4132711.20	4.93
				60	429299.21	4132713.96	9.27
				61	429292.81	4132720.66	14.34
				62	429296.32	4132734.56	2.00
				63	429297.35	4132736.28	18.69
				64	429311.33	4132748.69	12.29
				65	429322.33	4132754.16	5.95
				66	429325.18	4132759.39	10.54
				67	429334.91	4132763.44	11.87
				68	429336.47	4132775.21	13.92
				69	429340.92	4132788.40	6.19
				70	429346.25	4132791.55	3.75
				71	429343.66	4132794.27	2.02
				72	429345.28	4132795.48	39.19
				73	429371.63	4132824.49	17.39
				74	429383.20	4132837.47	63.21
				75	429419.89	4132888.94	35.57
				76	429441.89	4132916.89	19.64
				77	429455.20	4132931.33	23.31
				78	429471.83	4132947.66	15.61
				79	429481.73	4132959.72	12.50
				80	429487.29	4132970.92	61.60
				81	429505.42	4133029.78	16.39
				82	429512.82	4133044.41	18.44
				83	429524.64	4133058.55	6.72
				84	429530.43	4133061.97	15.65
				85	429545.36	4133066.63	17.97
				86	429562.80	4133070.95	1.33
				87	429564.12	4133071.12	9.71
				88	429572.52	4133076.00	25.44
					429597.30	4133081.73	16.80



**ΥΠΟΜΗΝΗΜΑ**

- ΟΡΙΟ ΕΣΧΑΣΕ (E = 223.417,14 τ.μ. εξαραιμένων ζώνη παραλίας 7.545,95 τ.μ. και επιφάνειας ρέματος 3.722,88 τ.μ.)
- ΑΚΤΟΓΡΑΜΜΗ
- ΙΣΟΥΨΕΙΣ ΚΑΜΠΥΛΕΣ
- ΓΡΑΜΜΗ ΛΙΓΑΛΟΥ (ΦΕΚ 42/Δ/23.02.1972)
- ΓΡΑΜΜΗ ΠΑΡΑΛΙΑΣ (ΦΕΚ 42/Δ/23.02.1972)
- ΚΟΙΝΩΤΙΚΗ ΟΔΟΣ ΠΟΡΤΟΧΕΛΙΟΥ - ΕΡΜΙΟΝΗΣ
- ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟ ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ
- ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΟΡΙΟΓΡΑΜΜΕΣ ΡΕΜΑΤΟΣ
- ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΟΡΙΟΓΡΑΜΜΕΣ ΔΙΕΥΘΕΤΗΣ ΡΕΜΑΤΟΣ
- 15μ. ΑΠΟΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟ ΠΛΑΓΙΑ ΟΡΗ & ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΟΡΙΟΓΡΑΜΜΕΣ ΡΕΜΑΤΟΣ
- 30μ. ΑΠΟΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟ ΛΙΓΑΛΟ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΕΣ
- 50μ. ΑΠΟΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟ ΛΙΓΑΛΟ ΓΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ
- ΘΕΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΛΙΜΕΝΙΚΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ
- ΖΩΝΗ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΥ ΓΕΝΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ - ΑΝΑΡΧΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΚ (Αρθρ.11, παρ. Β1, Ν.3986/2011, όπως ισχύει)

α) Τουριστικά καταλύματα (κτίρια και μη κτίρια, σύνολο τουριστικά καταλύματα),  
 β) Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, υδροθεραπευτήρια κλπ. εξαραιμένων γηπέδων GOLF),  
 γ) Τουριστικά λιμένες, (μαρίνες, σκαφολέκτα, καταφύγια τουριστικών σκαφών),  
 δ) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών,  
 ε) Αθλητικές εγκαταστάσεις,  
 ς) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις,  
 ζ) Θρησκευτικό χώρο,  
 η) Εστίαση,  
 θ) Αναψυκτήρια,  
 ι) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής,  
 ια) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα),  
 ιβ) Κάθε άλλη συναφής χρήση η οποία δε μεταβάλλει το γενικό προορισμό του Ακινήτου (εγκαταστάσεις αεροταξιακού)

**ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ**  
 Συνολική επιφάνεια ιδιοκτησίας: E= 223.417,14 τ.μ. (εξαραιμένων ζώνης παραλίας και επιφάνειας ρέματος)  
 Συντελεστής Δόμησης = 0,12  
 Συνολική Κάλυψη = 12%  
 Μέγιστο Ύψος = 10,50μ (κατά ΝΟΚ)  
 Λοιπά πολεοδομικά και κτηρολογικά μεγέθη κατά ΝΟΚ (ν.4067/12) και ν.4002/2011, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν

№	Περιγραφή	Ποσότητα	Περιγραφή
1	DATE1	TRAF1	TRAF1
2	DATE2	TRAF2	TRAF2
3	DATE3	TRAF3	TRAF3
4	DATE4	TRAF4	TRAF4

Εργοδότης: «SCARLET BEACH S.A.»

Έργο: **ΙΔΡΥΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΣΥΝΘΕΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ ~234 στρ. ΣΤΗ ΘΕΣΗ ΠΕΤΡΟΘΑΛΑΣΣΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΔΗΜΟΥ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ**

ΜΕΛΕΤΗΤΕΣ-ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ

- ΑΝΑΔΟΧΟΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ: PLANET
- ΜΕΛΕΤΗ ΕΣΧΑΣΕ: ΔΕΚΕΘΑΝ
- ΜΕΛΕΤΗ Σ.Μ.Π.Ε.:
- ΜΕΛΕΤΗ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ: ΣΕΡΑΦΕΙΜ ΣΚΟΒΟΛΑΣ ΓΕΩΛΟΓΟΣ, ΜΒε
- ΥΔΡΑΥΛΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ: Υδραυλική
- ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΗ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ: HYDROMET ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ Α.Ε

Μελέτη: κλίμακα:

**ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ (ΕΣΧΑΣΕ) ΓΙΑ ΤΗΝ ΙΔΡΥΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΣΤΚ ΕΠΙ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ~234 στρ ΣΤΗΝ ΠΕΤΡΟΘΑΛΑΣΣΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ** 1:2000

Για σχέδιο: Πλκα σχέδιο: **Π-01** ΧΑΡΤΗΣ ΕΣΧΑΣΕ

Ομάδα Μελέτης: Π. ΣΥΝΔΕΙΝΟΣ, Χ. ΚΟΥΡΤΗΣ, Κ. ΤΟΥΛΟΥΤΗ, Β. ΔΗΝΤΕΚΟΥ

Ημερομηνία: Σεπτέμβριος 2023

Καθ. Έργο: Κ. ΤΟΥΛΟΥΤΗ, Β. ΔΗΝΤΕΚΟΥ

Υπογραφή - Σφραγίδα Μελετητή: Π. ΣΥΝΔΕΙΝΟΣ

ΔΕΚΕΘΑΝ

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ











## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ: ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ

ΕΝΤΑΞΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΣΤΙΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΜΕ ΤΗΝ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 93/05.05.2023 ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΕΣΕ (ΦΕΚ 3201 Β' 15.05.2023)



# ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

## ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

15 Μαΐου 2023

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 3201

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

## ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

- Ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «Cretan Tale» του επενδυτικού φορέα «Blue Frontier Μονοπροσωπη Α.Ε.» στις διατάξεις του ν. 4864/2021 περί στρατηγικών επενδύσεων (Α' 237).
- Ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «Ίδρυση και Λειτουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος» του επενδυτικού φορέα «ΣΚΑΡΛΕΤ ΜΠΗΤΣ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» στις διατάξεις του ν. 4864/2021 περί στρατηγικών επενδύσεων (Α' 237).
- Τροποποίηση του επενδυτικού σχεδίου «Ίδρυση Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος στην περιοχή Κουμπάρα - Διακοφτό και Ίδρυση Ξενοδοχείου 5\* και Τουριστικών Κατοικιών στις περιοχές Τζαμάρια - Φάρος της νήσου Ιου Νομού Κυκλάδων» του επενδυτικού φορέα «105 Α.Ε.» σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 παρ. 2 του ν. 4864/2021 (Α' 237).
- Ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «SANTORINI VALVIS VOLCANIC SPA» του επενδυτικού φορέα «ΑΘΗΝΑΙΩΝ ΓΗ ΑΕ» στις διατάξεις του ν. 4864/2021 περί στρατηγικών επενδύσεων (Α' 237).

## ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. απόφ. 90/05.05.2023 (1)

**Ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «Cretan Tale» του επενδυτικού φορέα «Blue Frontier Μονοπροσωπη Α.Ε.» στις διατάξεις του ν. 4864/2021 περί στρατηγικών επενδύσεων (Α' 237).**

Η ΔΙΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ  
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ (Δ.Ε.Σ.Ε.)

- Έχοντας υπόψη:
- Τις διατάξεις του ν. 4622/2019 «Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης» (Α' 133).
  - Τις διατάξεις του ν. 4864/2021 «Στρατηγικές επενδύσεις και βελτίωση του επενδυτικού περιβάλλοντος μέσω της επιτάχυνσης διαδικασιών στις ιδιωτικές και στρατηγικές επενδύσεις, δημιουργία πλαισίου για τις εταιρείες τεχνολογικού και άλλες επείγουσες διατάξεις για την ανάπτυξη» (Α' 237) και ιδίως των άρθρων 11, 15 και 29 αυτού.
  - Τις διατάξεις του ν. 4608/2019 «Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα και προσέλκυση Στρατηγικών Επενδύσεων και άλλες διατάξεις» (Α' 66).
  - Τις διατάξεις του ν. 3894/2010 «Επιτάχυνση και Διαφάνεια Στρατηγικών Επενδύσεων» (Α' 204).
  - Την υπ' αρ. 41/30.09.2020 Πράξη Υπουργικού Συμβουλίου «Αντικατάσταση της υπ' αρ. 30/



34449

34450

ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

Τεύχος Β' 3201/15.05.2023

30-9-2019 Πράξης Υπουργικού Συμβουλίου «Σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων» (Α' 195), όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αρ. 44/8.10.2021 Πράξη Υπουργικού Συμβουλίου «Σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων - Τροποποίηση της υπ' αρ. 41/30.9.2020 Πράξης Υπουργικού Συμβουλίου (Α' 195)» (Α' 188) και την υπ' αρ. 9/13.4.2022 Πράξη Υπουργικού Συμβουλίου «Σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων - Τροποποίηση της υπ' αρ. 41/30.9.2020 Πράξης Υπουργικού Συμβουλίου (Α' 195)» (Α' 73).

6. Την υπ' αρ. 19/28.05.2020 Πράξη Υπουργικού Συμβουλίου «Σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία της Συντονιστικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Σ.Ε.Σ.Ε.), ως ομάδα εργασίας της περ. γ' της παρ. 2 του άρθρου 8 του ν. 4622/2019» (Α' 109).

7. Τις διατάξεις του π.δ. 81/2019 «Σύσταση, συγχώνευση και μετονομασία Υπουργείων και καθορισμός των αρμοδιοτήτων τους - Μεταφορά υπηρεσιών και αρμοδιοτήτων μεταξύ Υπουργείων» (Α' 119).

8. Τις διατάξεις του π.δ. 83/2019 «Διορισμός Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης, Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 121).

9. Τις διατάξεις του π.δ. 62/2020 «Διορισμός Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 155).

10. Τις διατάξεις του π.δ. 2/2021 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 2).

11. Την υπό στοιχεία Υ35/23.09.2021 απόφαση του Πρωθυπουργού «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Αναπληρωτή Υπουργό Ανάπτυξης και Επενδύσεων, Νικόλαο Παπαθανάση» (Β' 4405).

12. Την υπ' αρ. 10500/25-08-2022 αίτηση και τα συμπληρωματικά στοιχεία με τα υπ' αρ. 10503/28-3-2023, 10504/30-03-2023 και 10505/05-04-2023 έγγραφα, του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «BLUE FRONTIER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» για την ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «CRETAN TALE» στις διαδικασίες των «Στρατηγικών Επενδύσεων» του ν. 4864/2021.

13. Τη γνωμοδότηση της εταιρείας με την επωνυμία «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» προς την Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων, επί της αιτήσεως ένταξης του επενδυτικού σχεδίου «CRETAN TALE» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «BLUE FRONTIER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» στις διαδικασίες των «Στρατηγικών Επενδύσεων» του ν. 4864/2021, σύμφωνα με την από 27.04.2023 (ΑΠΣ 413) απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου.

14. Τη θετική γνώμη της Συντονιστικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων, όπως αποτυπώνεται στο με α.π. 41154/04.05.2023 πρακτικό της από 03.05.2023, 18ης Συνεδρίασης της Συντονιστικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων.

15. Την εισήγηση του Προέδρου της Δ.Ε.Σ.Ε., Υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων, προς την Δ.Ε.Σ.Ε. επί της άνω αίτησης.

16. Το γεγονός, ότι από τις διατάξεις της παρούσας δεν προκαλείται δαπάνη στον κρατικό προϋπολογισμό, αποφασίζουμε:

Τον χαρακτηρισμό του επενδυτικού σχεδίου «CRETAN TALE» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «BLUE FRONTIER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» ως Στρατηγικής Επένδυσης κατά την έννοια του ν. 4864/2021, την ένταξη του στην Κατηγορία «Στρατηγικές Επενδύσεις 1», της υποπερ. αα' της περ. α της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 4864/2021 και την απόδοση των κινήτρων του άρθρου 7 και του άρθρου 9 του ν. 4864/2021 λαμβάνοντας υπόψη τις παραδοχές, τους όρους και τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στη σχετική γνωμοδότηση της «Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» προς την Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων, όπως αυτή ενεκρίθη από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας την 27.04.2023 (ΑΠΣ 413).

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 5 Μαΐου 2023

Ο Πρόεδρος

Υπουργός Ανάπτυξης και Επενδύσεων  
**ΣΠΥΡΙΔΩΝ - ΑΔΩΝΙΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ**

Τα Μέλη

Αναπληρωτής Υπουργός Ανάπτυξης και Επενδύσεων	Υπουργός Οικονομικών
<b>ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΗΣ</b>	<b>ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΤΑΪΚΟΥΡΑΣ</b>

Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας	Υπουργός Επικρατείας
<b>ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΚΡΕΚΑΣ</b>	<b>ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΡΑΠΕΤΡΙΤΗΣ</b>

Υπουργός Πολιτισμού και Αθλητισμού	Υπουργός Τουρισμού
<b>ΣΤΥΛΙΑΝΗ ΜΕΝΔΩΝΗ</b>	<b>ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΚΙΚΙΛΙΑΣ</b>

Αριθμ. απόφ. 93/05.05.2023 (2)

**Ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «Ίδρυση και Λειτουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος» του επενδυτικού φορέα «ΣΚΑΡΛΕΤ ΜΠΗΤΣ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» στις διατάξεις του ν. 4864/2021 περί στρατηγικών επενδύσεων (Α' 237).**

Η ΔΙΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ  
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ (Δ.Ε.Σ.Ε.)

Έχοντας υπόψη:

- Τις διατάξεις του ν. 4622/2019 «Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης» (Α' 133).

- Τις διατάξεις του ν. 4864/2021 «Στρατηγικές επενδύσεις και βελτίωση του επενδυτικού περιβάλλοντος μέσω

## ΕΝΤΑΞΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΣΤΙΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΜΕ ΤΗΝ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 93/05.05.2023 ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΕΣΕ (ΦΕΚ 3201 Β' 15.05.2023)

Τεύχος Β' 3201/15.05.2023

ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

34451

της επιτάχυνσης διαδικασιών στις ιδιωτικές και στρατηγικές επενδύσεις, δημιουργία πλαισίου για τις εταιρείες τεχνολογικούς και άλλες επείγουσες διατάξεις για την ανάπτυξη» (Α' 237) και ιδίως των άρθρων 11, 15 και 29 αυτού.

3. Τις διατάξεις του ν. 4608/2019 «Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα και προσέλκυση Στρατηγικών Επενδύσεων και άλλες διατάξεις» (Α' 66).

4. Τις διατάξεις του ν. 3894/2010 «Επιτάχυνση και Διαφάνεια Στρατηγικών Επενδύσεων» (Α' 204).

5. Την υπ' αρ. 41/30.09.2020 Πράξη Υπουργικού Συμβουλίου «Αντικατάσταση της υπ' αρ. 30/30-9-2019 Πράξη Υπουργικού Συμβουλίου "Σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων"» (Α' 195), όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αρ. 44/8.10.2021 Πράξη Υπουργικού Συμβουλίου «Σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων - Τροποποίηση της υπ' αρ. 41/30.9.2020 Πράξης Υπουργικού Συμβουλίου (Α' 195)» (Α' 188) και την υπ' αρ. 9/13.4.2022 Πράξη Υπουργικού Συμβουλίου «Σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων - Τροποποίηση της υπ' αρ. 41/30.9.2020 Πράξης Υπουργικού Συμβουλίου (Α' 195)» (Α' 73).

6. Την υπ' αρ. 19/28.05.2020 Πράξη Υπουργικού Συμβουλίου «Σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία της Συντονιστικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Σ.Ε.Σ.Ε.), ως ομάδα εργασίας της περ. γ' της παρ. 2 του άρθρου 8 του ν. 4622/2019» (Α' 109).

7. Τις διατάξεις του π.δ. 81/2019 «Σύσταση, συγχώνευση και μετονομασία Υπουργείων και καθορισμός των αρμοδιοτήτων τους - Μεταφορά υπηρεσιών και αρμοδιοτήτων μεταξύ Υπουργείων» (Α' 119).

8. Τις διατάξεις του π.δ. 83/2019 «Διορισμός Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης, Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 121).

9. Τις διατάξεις του π.δ. 62/2020 «Διορισμός Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 155).

10. Τις διατάξεις του π.δ. 2/2021 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 2).

11. Την υπό στοιχεία Υ35/23.09.2021 απόφαση του Πρωθυπουργού «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Αναπληρωτή Υπουργό Ανάπτυξης και Επενδύσεων, Νικόλαο Παπαθανάση» (Β' 4405).

12. Την υπ' αρ. 10100/23-06-2022 αίτηση, συνοδευόμενη από τα εκ του ν. 4864/2021 προβλεπόμενα έγγραφα, τα οποία συμπληρώθηκαν με στοιχεία που υποβλήθηκαν στη συνέχεια στις 15.07.2022, 02.09.2022, 07.11.2022, 22.12.2022, 31.01.2023, 24.03.2023, 04.04.2023 και 05.04.2023 του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «ΣΚΑΡΛΕΤ ΜΠΗΤΣ-ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» για την ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «Ίδρυση και λειτουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος» στις διαδικασίες των «Στρατηγικών Επενδύσεων» του ν. 4864/2021.

13. Τη γνωμοδότηση της εταιρείας με την επωνυμία «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού

Εμπορίου Α.Ε.» προς την Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων, επί της αιτήσεως ένταξης του επενδυτικού σχεδίου «Ίδρυση και λειτουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «ΣΚΑΡΛΕΤ ΜΠΗΤΣ-ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» στις διαδικασίες των «Στρατηγικών Επενδύσεων» του ν. 4864/2021, σύμφωνα με την από 27.04.2023 (ΑΠΣ 413) απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου.

14. Τη θετική γνώμη της Συντονιστικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων, όπως αποτυπώνεται στο με α.π. 41154/04.05.2023 πρακτικό της από 03.05.2023, 18ης Συνεδρίασης της Συντονιστικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων.

15. Την εισήγηση του Προέδρου της Δ.Ε.Σ.Ε., Υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων, προς την Δ.Ε.Σ.Ε. επί της άνω αίτησης.

16. Το γεγονός, ότι από τις διατάξεις της παρούσας δεν προκαλείται δαπάνη στον κρατικό προϋπολογισμό, αποφασίζουμε:

Τον χαρακτηρισμό του επενδυτικού σχεδίου «Ίδρυση και λειτουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «ΣΚΑΡΛΕΤ ΜΠΗΤΣ-ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» στις διατάξεις του ν. 4864/2021, την ένταξη του στην κατηγορία «Στρατηγική Επένδυση 1», της υποπερ. αβ' της περ. α της παρ. 1 του άρθρου 2 σύμφωνα με του ν. 4864/2021 και την απόδοση των κινήτρων του άρθρου 7 και του άρθρου 9 του ν. 4864/2021, λαμβάνοντας υπόψη τις παραδοχές, τους όρους και τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στη σχετική γνωμοδότηση της «Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» προς την Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων, όπως αυτή ενεκρίθη από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας την 27.04.2023 (ΑΠΣ 413).

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 5 Μαΐου 2023

Ο Πρόεδρος


Υπουργός Ανάπτυξης και Επενδύσεων

**ΣΠΥΡΙΔΩΝ - ΑΔΩΝΙΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ**

Τα Μέλη

Αναπληρωτής Υπουργός Ανάπτυξης και Επενδύσεων	Υπουργός Οικονομικών
<b>ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΗΣ</b>	<b>ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΤΑΪΚΟΥΡΑΣ</b>
Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας	Υπουργός Επικρατείας
<b>ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΚΡΕΚΑΣ</b>	<b>ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΡΑΠΕΤΡΙΤΗΣ</b>
Υπουργός Πολιτισμού και Αθλητισμού	Υπουργός Τουρισμού
<b>ΣΤΥΛΙΑΝΗ ΜΕΝΔΩΝΗ</b>	<b>ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΚΙΚΙΛΙΑΣ</b>

## ΠΡΑΞΗ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ &amp; ΙΟΥΝΙΟΥ &amp; ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΑΣΩΝ &amp; ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ (ΔΙΕΥΘ. ΔΑΣΩΝ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ)

  
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ  
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ - ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ  
& ΙΟΝΙΟΥ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΑΣΩΝ  
& ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ  
Δ/ΝΣΗ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΥ ΚΑΙ  
ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗΣ ΔΑΣΩΝ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΑΣΩΝ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ

Ταχ. Δ/ση : Μιχ.Ιατρού 21  
Ταχ. Κώδικας : 21100  
Πληροφορίες : Χαρ.Κουτσουρόπουλος  
Τηλέφωνο : 2752028226  
Τηλεομοιοτ.(fax) : 2752027359  
Ηλ.Ταχ.(e-mail) : ddarg@4793.syzefxis.gov.gr

INFORMATICS  
DEVELOPMENT  
AGENCY  
Digitally signed by  
INFORMATICS  
DEVELOPMENT  
AGENCY  
Date: 2018.09.26 14:36:18  
E-mail: info@ddarg.gov.gr  
Location: Athens  
ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Ναύπλιο, 26 Σεπτεμβρίου 2018  
Αρ. Πρωτ. 207310

ΠΡΟΣ: Όπως Π.Δ.

**ΠΡΑΞΗ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ**

Ο Διευθυντής Δασών Αργολίδας, έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 3 και 4, της παραγράφου 3 του άρθρου 10 και του άρθρου 14 του νόμου 998/1979 «Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της χώρας» (ΦΕΚ 289Α') όπως ισχύουν.
2. Τις διατάξεις του Ν.3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοψης και Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης» (ΦΕΚ 87Α').
3. Τις διατάξεις του Ν. 3861/2010 «Ενίσχυση της διαφάνειας με την υποχρεωτική ανάρτηση νόμων και πράξεων των κυβερνητικών, διοικητικών και αυτοδιοικητικών οργάνων στο διαδίκτυο «Πρόγραμμα Διαύγεια» και άλλες διατάξεις (ΦΕΚ 112 Α').
4. Την με αριθμ. 118790/7487/22-10-2014 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΦΕΚ 3632 Β') «περί καθορισμού ενιαίων εντύπων αιτήσεων για την έκδοση Πράξεως Χαρακτηρισμού, Πράξεων Χαρακτηρισμού & Αποφάσεων Επιτροπών Επίλυσης Δασικών Αμφισβητήσεων».
5. Τις διατάξεις του Ν. 4061/2012 «Περί διαχείρισης και προστασίας ακινήτων Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων - Ρύθμισης Εμπραγμάτων Δικαιωμάτων και λοιπών διατάξεων» (ΦΕΚ 66 Α').
6. Τις σχετικές Εγκύκλιες διαταγές.
7. Το γεγονός ότι στην περιφέρεια της Π.Ε.Αργολίδας, για το χαρακτηρισμό της έκτασης ως δασικής ή μη, εξακολουθεί να έχει εφαρμογή η διαδικασία του άρθρου 14 του Ν. 998/79, επειδή δεν έχουν αναρτηθεί μέχρι σήμερα οι δασικοί χάρτες σύμφωνα με την παρ. 18 του άρθρου 28 του Ν. 2664/1998 (ΦΕΚ 275 Α').
8. Τις διοικητικές πράξεις που αφορούν στην εξεταζόμενη έκταση.
9. Την με ημερομηνία 21-08-2018 (ΑΠ: 175848) υποβληθείσα αίτηση της κ.Παπαθανασίου Αθ. Αντωνίας για το χαρακτηρισμό έκτασης συνολικού εμβαδού Ε (1) 139.362,09 τ.μ. & Ε (2) 85.142,91 τ.μ. η οποία κείται στη θέση «Πετροθάλασσα» της Δημοτικής Κοινότητας Ερμιόνης, Δημοτικής Ενότητας Ερμιόνης του Δήμου Ερμιονίδας της Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδας και εμφανίζεται στο από 7ος/2018 τοπογραφικό διάγραμμα με συντεταγμένες κορυφών, βασιζόμενες στο Εθνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς ΕΓΣΑ '87 και τα δια αυτής υποβληθέντα στοιχεία.
10. Την υπ' αριθμ. ΔΥ/26-09-2018 εισήγηση του Κουτσουρόπουλου Χαράλαμπου Δασολόγου της Υπηρεσίας, τεκμηριωμένη και με φωτοερμηνεία Αεροφωτογραφιών ετών λήψης 1945 (αρ. ζεύγους 055-056/9086/2-1), 1960 (αρ. ζεύγους 2023-2024/R21), κ.λπ. και του/των με αριθμό 428/131 Ο/Φ ετών λήψεως 1945, 2007 & 2015, η οποία συνοδεύει την πράξη αυτή.

**ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΖΟΥΜΕ**

Την έκταση εμβαδού Ε (1) 139.362,09 τ.μ. & Ε (2) 85.142,91 τ.μ. που κείται στη θέση «Πετροθάλασσα», Δημοτικής Κοινότητας Ερμιόνης, Δημοτικής Ενότητας Ερμιόνης του Δήμου Ερμιονίδας Π.Ε.Αργολίδας και απεικονίζεται με στοιχεία κορυφών (Α1-Α2-Α3-...-Α76-Α77-Α1) & (Β1-Β2-Β3-...-Β55-Β56-Β1) αντίστοιχα, στο από 7ος/2018 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού Κόλλια Π. Δημητρίου, με Α.Μ. 120624, κλίμακας 1:750, που θεωρήθηκε από την υπηρεσία μας και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης, ως μη δασικού χαρακτήρα έκταση κατά την έννοια των διατάξεων της παραγράφου 6 περίπτωση α του άρθρου 3 του Ν. 998/79, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 4 του αρθ. 32 του Ν. 4280/14 (ΦΕΚ 159 Α') μη υπαγόμενη στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.

Τα στοιχεία που συνηγορούν υπέρ του χαρακτηρισμού αυτού είναι η μορφή της έκτασης, η μορφή που είχε το έτος 1945 & 1960, η μορφολογία εδάφους, ο τρόπος διαχείρισης και τα υποβληθέντα με την αίτηση στοιχεία, τα οποία αναφέρονται στην (10) σχετική εισήγηση.

Η παρούσα Πράξη αφορά στο χαρακτήρα της έκτασης και δεν αποτελεί στοιχείο απόδειξης εμπράγματων δικαιωμάτων καθώς με αυτή δεν θίγονται δικαιώματα του Δημοσίου ή ετέρων ιδιωτών. Με την επιφύλαξη των διατάξεων των περιπτώσεων α και β της παραγράφου 8 του άρθρου 14 του Ν. 998/79 όπως ισχύει, οι έννομες συνέπειες αυτής, επέρχονται με την τήρηση όλων των διατυπώσεων δημοσιότητας και κοινοποιήσεων, οι οποίες πιστοποιούνται με την έκδοση από την Υπηρεσία μας σχετικού πιστοποιητικού περί του οριστικού και αμετάκλητου χαρακτηρισμού της έκτασης της παρ. 6 του άρθρου 14 του Ν. 998/79 όπως ισχύει.

Κατά της Πράξης επιτρέπονται αντιρρήσεις σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 14 του νόμου 998/1979 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 34 του Ν. 4280/14(ΦΕΚ 159Α), ενώπιον της κατά το άρθρο 10 του Ν. 998/79 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 24 του ν. 4351/15, Τεχνικής Επιτροπής Εξέτασης Αντιρρήσεων (Τ.Ε.Ε.Α.) Π.Ε.Αργολίδας που έχει έδρα στη Δ/ση Δασών Αργολίδας (Μιχ.Ιατρού 21, Ναύπλιο Τ.Κ.21100), από κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που έχει έννομο συμφέρον, εντός προθεσμίας εξήντα (60) ημερών από της κατά τα ανωτέρω επιδόσεως και κοινοποιήσεως ή σε κάθε άλλη περίπτωση από την ανάρτηση στον ειδικό δικτυακό τόπο, κατόπιν καταβολής παραβόλου, όπως ορίζεται στην με αριθμ. 117679/7182/11-12-2014 ΚΥΑ των Αναπληρωτών Υπουργών Περιβάλλοντος Ενέργειας και κλιματικής Αλλαγής και Οικονομικών (ΦΕΚ 3473/Β'23-12-2014).

Η παρούσα πράξη μετά του συνημμένου τοπογραφικού διαγράμματος να αναρτηθεί εντός δέκα (10) ημερών από την έκδοσή της σε ειδικά προς τούτο δικτυακό τόπο. Με την ανάρτηση της απόφασης στον ειδικό αυτό δικτυακό τόπο, τεκμαίρεται η πλήρης γνώση για κάθε ενδιαφερόμενο τρίτο προκειμένου να ασκήσει οποιοδήποτε ένδικο μέσο.

Αντίτυπο της παρούσης, συνοδευόμενο με τοπογραφικό διάγραμμα αποστέλλεται για να αναρτηθεί επί ένα (1) μήνα στον Δήμο Ερμιονίδας (Δημοτικής Κοινότητας Ερμιόνης) της Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδας.

Περίληψη του περιεχομένου της πράξης αυτής, που συντάσσεται από την υπηρεσία μας, να δημοσιευτεί σε δύο τουλάχιστον τοπικές εφημερίδες ή σε μία τοπική και μία εφημερίδα των Αθηνών ή της Θεσσαλονίκης με πανελλήνια κυκλοφορία μερίμνη του/της ενδιαφερομένου/ης, ο/η οποίος/α οφείλει να γνωστοποιήσει στην υπηρεσία τις πράξεις δημοσιότητας.

Η παρούσα αναρτάται στο διαδικτυακό τόπο του προγράμματος ΔΙΑΥΓΕΙΑ για την απόκτηση μοναδικού Αριθμού Διαδικτυακής Ανάρτησης (ΑΔΑ).

Ο Δ/ΝΤΗΣ ΔΑΣΩΝ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ

Γεώργιος Πολίτης  
Δασολόγος