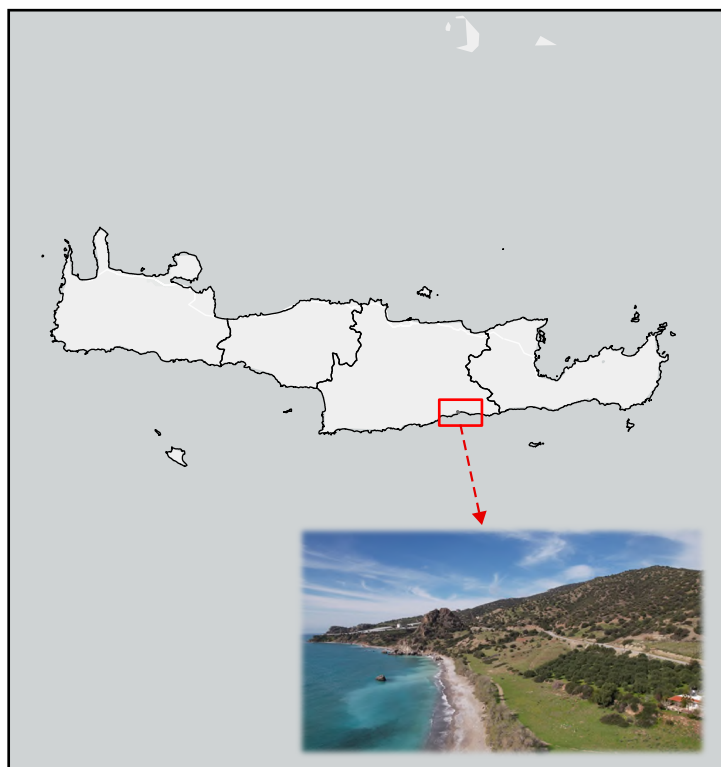


ΦΟΡΕΑΣ ΕΣΧΑΣΕ MYRINA VILLAGE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ

Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) για το επενδυτικό σχέδιο «ΡΗΑΕΑ - South Crete: Σχέδιο Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης» στη θέση Σκούρος του Δήμου Βιάννου



ΑΝΑΔΟΧΟΙ

Κύρια Μελέτη



SUPCO Σύμβουλοι Πολεοδομικοί Μηχανικοί

Περιβαλλοντική, Γεωλογική & Υδραυλική Μελέτη



ADENS Σύμβουλοι Μηχανικοί

ΑΡΙΘΜΟΣ
ΤΕΥΧΟΥΣ

T1

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΙΟΥΛΙΟΣ
2026

ΣΥΝΤΑΞΑΣ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Β. ΒΟΥΔΕΛΛΗΣ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΣ - ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ / 121 - Τ.Κ. 188 46 ΜΟΕΧΑΤΟ
ΤΗΛ. 210 9317175 - ΚΙΝ. 6932 540931
Α.Φ.Μ. 075532152 - Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΛΕΑΤΤΙΚΗΣ
ΑΡ. ΜΗΤΡΩΟΥ Τ.Ε.Ε. 711312

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ/ΟΥΣΑ

ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ/Η

Περιεχόμενα

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΕΙΣΑΓΩΓΗ	7
1.1. Γενικά Στοιχεία Στρατηγικής Επένδυσης	7
1.2. Στοιχεία Φορέα Επένδυσης	8
1.3. Αντικείμενο της παρούσας Μελέτης	9
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ / ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	14
2.1. Διοικητική Δομή – Δημογραφικά και Κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά	14
2.1.1. Διοικητική – Οικιστική Δομή	14
2.1.2. Πληθυσμιακά Δεδομένα	16
2.1.3. Χαρακτηριστικά Πληθυσμού: Σύνθεση νοικοκυριών, ηλικιακή και φυλετική διάρθρωση, εκπαιδευτικό επίπεδο	17
2.1.4. Αναπτυξιακή – Οικονομική Φυσιονομία	28
2.2. Οικιστική Ανάπτυξη	39
2.2.1. Οικιστική Ανάπτυξη	39
2.2.2. Συνθήκες Στέγασης	42
2.3. Κοινωνικές Υποδομές	43
2.3.1. Εκπαίδευση	43
2.3.2. Υγεία - Πρόνοια	44
2.3.3. Αθλητισμός	45
2.4 Περιβαλλοντικά Χαρακτηριστικά	45
2.4.1. Γενική Περιγραφή	45
2.4.2. Ύδατα	46
2.4.3. Αιγιαλός – Παραλία	47
2.4.4. Ποιότητα Νερών Κολύμβησης	49
2.4.5. Περιοχές Προστασίας	50
2.4.6. Γεωλογία – Μορφολογία	56
2.5. Πολιτιστικά Χαρακτηριστικά	59
2.5.1. Ιστορία	59
2.5.2. Υλική Πολιτιστική Κληρονομιά	61
2.5.3. Άυλη Πολιτιστική Κληρονομιά	67
2.6. Μεταφορικά Δίκτυα – Λοιπά δίκτυα τεχνικής υποδομής	68
2.6.1. Μεταφορικά Δίκτυα	68
2.6.2. Θαλάσσιες Μεταφορές	69
2.6.3. Εναέριες Μεταφορές	69
2.6.4. Ύδρευση – Άρδευση – Αποχέτευση	69
2.6.5. Στερεά Απόβλητα	70
2.6.6. Ενέργεια – Ανανεώσιμες Πηγές (ΑΠΕ)	70

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 : ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΕΣ-ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	75
3.1. Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης	75
3.2. Σχέδιο ΚΥΑ Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό	77
3.3. Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Περιφέρειας Κρήτης	79
3.4. Κατευθύνσεις για αναζήτηση ΠΕΡΠΟ στον ν. Ηρακλείου	83
3.5. Συμπεράσματα	85
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΤΟΠΙΚΟΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ	86
4.1. ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Βιάννου	86
4.2. Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΤΠΣ) Δήμου Βιάννου	93
4.3. Οικιστικές Περιοχές	94
4.4. Συμπεράσματα	97
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ / ΚΑΛΥΨΕΙΣ ΓΗΣ	100
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	103
6.1. Θέση – Έκταση – Γεωμορφολογία	103
6.2. Δομημένο Περιβάλλον - Κατάσταση του ακινήτου	107
6.3. Ιδιοκτησιακό Καθεστώς Ακινήτου	108
6.4. Θεσμικό Καθεστώς Ακινήτου	108
6.4.1. Υφιστάμενο Πολεοδομικό Καθεστώς	108
6.4.2. Οδός πρόσβασης και κυκλοφοριακή οργάνωση	110
6.4.3. Ειδικά Καθεστώτα Προστασίας	112
6.5. Δεδομένα και δεσμεύσεις που προκύπτουν από άλλες μελέτες	114
6.5.1. Μελέτη οριοθέτησης ρεμάτων	114
6.5.2. Μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας	117
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7 : ΑΝΑΛΥΣΗ SWOT – ΑΡΧΕΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ – ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	119
7.1. Swot Analysis	119
7.2. Εκτίμηση Μέγιστου Πληθυσμού Φιλοξενίας	120
7.3. Αρχές Χωρικής Ανάπτυξης Ακινήτου	126
7.4. Θεσμικό Πλαίσιο Χωρικής Ανάπτυξης Ακινήτου	127

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ – ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ	129
8.1. Παρουσίαση Εναλλακτικών Σεναρίων	129
8.2 Αξιολόγηση Εναλλακτικών Σεναρίων	136
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9: ΠΡΟΤΑΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	142
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ	153
10.1 ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ	153
10.2 ΒΗΜΑΤΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ-ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ	153
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	154

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ

Διάγραμμα 1: Ποσοστιαία (%) συμμετοχή πληθυσμού Δήμου Βιάννου στην Π.Ε Ηρακλείου από το 1991-2021 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, ιδία επεξεργασία)	16
Διάγραμμα 2: Ποσοστιαία (%) κατανομή πληθυσμού κατά φύλο στη Δ.Κ. Χόνδρου 2021 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, ιδία επεξεργασία)	21
Διάγραμμα 3: Ηλικιακή πυραμίδα Πληθυσμού για το Δήμο Βιάννου, 2021 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, ιδία επεξεργασία)	24
Διάγραμμα 4: Ηλικιακή πυραμίδα Πληθυσμού για τη Π.Ε. Ηρακλείου, 2021 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, ιδία επεξεργασία)	24
Διάγραμμα 5: Εξέλιξη κατά κεφαλή ΑΕΠ κατά τα έτη 2000-2022* (* Προσωρινά στοιχεία)	29
Διάγραμμα 6: Ποσοστιαία (%) Ακαθάριστη προστιθέμενη αξία Α', Β' & Γ' γενή τομέα της Π.Ε. Ηρακλείου, (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ιδία επεξεργασία)	31
Διάγραμμα 7: Ποσοστιαία (%) κατανομή του απασχολούμενων κατά τομέα, 2021 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ιδία επεξεργασία)	33
Διάγραμμα 8: Ποσοστό ανεργίας, 2021 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ιδία επεξεργασία)	34
Διάγραμμα 9: Ποσοστό απασχολούμενων κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας, 2021 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ιδία επεξεργασία)	36

ΕΙΚΟΝΕΣ

Εικόνα 1: Περιοχή προτεινόμενης επένδυσης (Πηγή: Google Earth)	10
Εικόνα 2: Διοικητική διαίρεση Π.Ε. Ηρακλείου και χωροθέτηση περιοχής επέμβασης, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)	14
Εικόνα 3: Δημοτικές κοινότητες Δήμου Βιάννου και χωροθέτηση περιοχής επέμβασης, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)	15
Εικόνα 4: Παραλία Ληστής, (Πηγή: https://www.tripadvisor.com.gr/)	47
Εικόνα 5: Παραλία Τέρτσα, (Πηγή: https://www.tripadvisor.com.gr/)	48
Εικόνα 6: Παραλία: Κερατόκαμπος (Πηγή: https://www.kritipoliskaixoria.gr/)	48
Εικόνα 7: Περιοχές Natura 2000 στον Δήμο Βιάννου, (Πηγή: https://natura2000.eea.europa.eu/)	51

Εικόνα 8: ΚΑΖ στον Δήμο Βιάννου και χωροθέτηση σε σχέση με την προς ανάπτυξη περιοχή, (Πηγή: Οικοσκόπιο, http://www.oikoskopio.gr/).....	54
Εικόνα 9: Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ) στον Δήμο Βιάννου, (Πηγή: Φιλότης, https://filotis.itia.ntua.gr/)	54
Εικόνα 10: Περιοχές Σημαντικές για Πουλιά (ΣΠΠ) στον Δήμο Βιάννου, (Πηγή: Ελληνική Ορνιθολογική Εταιρεία, https://ornithologiki.gr/)	55
Εικόνα 11: Απόσπασμα κυρωμένου δασικού χάρτη (Πηγή: https://gis.ktimanet.gr/gis/forestfinal)	56
Εικόνα 12: Γεωλογικός χάρτης στην ευρύτερη περιοχή επέμβασης (Πηγή: ΜΠΕ Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος 295 κλινών στη θέση «Σκούρος», ADENS)	57
Εικόνα 13: Ανάγλυφο στην ευρύτερη περιοχή επέμβασης (Πηγή: Google Earth)	58
Εικόνα 14: Αρχαιολογικοί χώροι στην ευρύτερη περιοχή επέμβασης (Πηγή: https://www.arxaiologikoktimatologio.gov.gr/)	65
Εικόνα 15: Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (πηγή: https://geo.rae.gr/).....	74
Εικόνα 16: Απόσπασμα Χάρτη Π.2.α του ΠΧΠ Περιφέρειας Κρήτης, (Πηγή: ΦΕΚ 260/ΑΑΠ/2017)	81
Εικόνα 17: Προτεινόμενη ΠΕΡΠΟ στο Δήμο Βιάννου, (Πηγή: ΦΕΚ 405/ΑΑΠ/2007).....	84
Εικόνα 18: Απόσπασμα χάρτη Π.2.α «Χρήσεις γης, προστασία περιβάλλοντος» με σημειωμένες τις περιοχές προς ανάπτυξη, (Πηγή: ΣΧΟΟΑΠ, ΦΕΚ 54/ΑΑΠ/2011)	89
Εικόνα 19: Απόσπασμα χάρτη Σ.10.3 επικρατέστερου σεναρίου ΤΠΣ Δήμου Βιάννου.....	94
Εικόνα 20: Απόσπασμα διαγράμματος οριοθέτησης, (Πηγή: Ενιαίος Ψηφιακός Χάρτης ΤΕΕ)	95
Εικόνα 21: Απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου Ο.Σ. Υπαλλήλων Ι.Κ.Α. (Πηγή: ΦΕΚ 203/ΑΑΠ/2018)	96
Εικόνα 22: Περιοχή προς ανάπτυξη επί απόσπασμα χάρτη Π.2.α «Χρήσεις γης, προστασία περιβάλλοντος» του εγκεκριμένου ΣΧΟΟΑΠ, (Πηγή: ΣΧΟΟΑΠ, ΦΕΚ 54/ΑΑΠ/2011)	97
Εικόνα 23: Καλύψεις γης ευρύτερης περιοχής, (Πηγή: Corine Land Cover 2018)	100
Εικόνα 24: Καλύψεις στην άμεση περιοχή της προτεινόμενης επένδυσης, (Πηγή: Coastal Zones 2018)	102
Εικόνα 25: Εκτάσεις συνολικού ακινήτου, (Πηγή: Google Earth)	104
Εικόνα 26: Κλίσεις εδάφους, (Πηγή: Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, ADENS 2026).....	106
Εικόνα 27: Ρέματα στην προς ανάπτυξη περιοχή, Πηγή: ADENS 2026)	107
Εικόνα 28: Κυκλοφοριακή σύνδεση προς ανάπτυξη ακινήτου, (Πηγή: ΜΠΕ Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος 295 κλινών στη θέση «Σκούρος», ADENS)	111
Εικόνα 29: Περιοχή επέμβασης και κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)	113
Εικόνα 30: Υδρογραφικό δίκτυο και λεκάνες απορροής, (Πηγή: Μελέτη Οριοθέτησης Ρεμάτων, ADENS 2026).....	114
Εικόνα 31: Γραμμές οριοθέτησης (μπλε) και γραμμές πλημμύρας (κόκκινο) των εξεταζόμενων ρεμάτων, (Πηγή: Μελέτη Οριοθέτησης Ρεμάτων, ADENS 2026)	116
Εικόνα 32: Γεωλογική καταλληλότητα δόμησης, (Πηγή: Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, ADENS 2026).....	118
Εικόνα 33: Εκτάσεις περιοχής επέμβασης, δημοτική οδός και χρήσεις ΣΧΟΟΑΠ.....	131
Εικόνα 34: Απόσπασμα Σχεδίου Γενικής Διάταξης Έργου, (Πηγή: K-Studio).....	145
Εικόνα 35: Χάρτης πρότασης, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)	152

ΠΙΝΑΚΕΣ

Πίνακας 1: Μόνιμος Πληθυσμός και πληθυσμιακή εξέλιξη από το 1991 έως το 2021 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, ίδια επεξεργασία).....	16
---	----

Πίνακας 2: Ιδιωτικά νοικοκυριά κατά τύπο και μέγεθος και κατά τύπο πυρηνικής οικογένειας, (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2021, Ιδία επεξεργασία)	18
Πίνακας 3: Οικογενειακοί πυρήνες, μέλη οικογενειακών πυρήνων και αριθμός παιδιών κατά τύπο οικογενειακού πυρήνα, (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2021, Ιδία επεξεργασία).....	18
Πίνακας 4: Οικογενειακοί πυρήνες κατά ομάδες πλήθους μελών, (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2021, Ιδία επεξεργασία)	19
Πίνακας 5: Οικογενειακοί πυρήνες κατά ομάδες πλήθους παιδιών, (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2021, Ιδία επεξεργασία)	19
Πίνακας 6: Οικογενειακοί πυρήνες κατά ομάδες πλήθους απασχολούμενων μελών, (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2021, Ιδία επεξεργασία).....	20
Πίνακας 7: Μόνιμος Πληθυσμός κατά Φύλο κατά τα έτη 2011 και 2021 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., Ιδία επεξεργασία)	21
Πίνακας 8: Μόνιμος Πληθυσμός κατά ηλικιακή ομάδα, 2021, (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., Ιδία επεξεργασία)	22
Πίνακας 9: Μόνιμος Πληθυσμός ανδρών κατά ηλικιακή ομάδα, (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2021, Ιδία επεξεργασία)	22
Πίνακας 10: Μόνιμος Πληθυσμός γυναικών κατά ηλικιακή ομάδα, (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2021, Ιδία επεξεργασία)	23
Πίνακας 11: Εξέλιξη μόνιμου πληθυσμού κατά ηλικιακή ομάδα, (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., Ιδία επεξεργασία) ...	25
Πίνακας 12: Οικονομικά ενεργός και μη ενεργός πληθυσμός κατά επίπεδο εκπαίδευσης, (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2021, Ιδία επεξεργασία)	27
Πίνακας 13: Κατά κεφαλή ακαθάριστο εγχώριο προϊόν (ευρώ, τρέχουσες τιμές) ανά διοικητικές χωρικές ενότητες για τα έτη 2000 έως 2022 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ενημέρωση στοιχείων 31/01/2025) - *	
Προσωρινά στοιχεία.....	28
Πίνακας 14: Ακαθάριστη προστιθέμενη αξία ανά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας έτους 2021 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ιδία επεξεργασία).....	30
Πίνακας 15: Απασχολούμενοι κατά επίπεδο εκπαίδευσης έτους 2021 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ιδία επεξεργασία)	32
Πίνακας 16: Ποσοστό απασχολούμενων κατά επίπεδο εκπαίδευσης έτους 2021 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ιδία επεξεργασία)	32
Πίνακας 17: Οικονομικά ενεργός & μη ενεργός πληθυσμός, απασχολούμενοι κατά τομέα & άνεργοι έτους 2021 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ιδία επεξεργασία)	33
Πίνακας 18: Απασχολούμενοι κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας έτους 2021 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. και ιδία επεξεργασία)	36
Πίνακας 19: Αφίξεις και διανυκτερεύσεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ και καταλυμάτων σύντομης διαμονής), (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ιδία επεξεργασία)	37
Πίνακας 20: Στοιχεία αφίξεων και διανυκτερεύσεων σε καταλύματα σύντομης διαμονής Π.Ε. Ηρακλείου (Πηγή: ΙΝΣΕΤΕ)	38
Πίνακας 21: Ξενοδοχειακό Δυναμικό 2023, (Πηγή: ΞΕΕ, ιδία επεξεργασία).....	39
Πίνακας 22: Μόνιμος πληθυσμός κατά αστικότητα, ορεινότητα και έκταση (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. και ιδία επεξεργασία)	41
Πίνακας 23: Κτίρια κατά αποκλειστική χρήση, 2011 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ιδία επεξεργασία)	42
Πίνακας 24: Σχολικές μονάδες πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης στον Δήμο Βιάννου, (Πηγή: Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Βιάννου 2024-2028, Στρατηγικός Σχεδιασμός).....	43
Πίνακας 25: Υδατικά Συστήματα στην ευρύτερη περιοχή της προτεινόμενης επένδυσης (Πηγή: 2 ^η Αναθεώρηση ΣΔΛΑΠ ΥΔ ΕΙ13)	46

Πίνακας 26: Πίνακας καθορισμού οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας στον Δήμο Βιάννου (Πηγή: https://www1.gsis.gr/gspp/dhpe/publicgis/faces/homeShore , ίδια επεξεργασία).....	49
Πίνακας 27: Μικροί νησιωτικοί υγρότοποι Π.Ε. Ηρακλείου, (Πηγή: ΦΕΚ 229/ΑΑΠ/2012).....	50
Πίνακας 28: Προστατευόμενες περιοχές του δικτύου Natura 2000 πλησίον της περιοχής επέμβασης	51
Πίνακας 29: Καταφύγια άγριας ζωής στον Δήμο Βιάννου	53
Πίνακας 30: Κατανάλωση ανά είδος καυσίμου σε επίπεδο Περιφέρειας Κρήτης και Περιφερειακή ενότητας Ηρακλείου τα έτη 2011 και 2022, (Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ.)	72
Πίνακας 31: Προτεινόμενες Θέσεις Χωροθέτησης Φορτιστών Ηλεκτρικών Οχημάτων, (Πηγή: Σ.Φ.Η.Ο. Δήμου Βιάννου, 2022).....	73
Πίνακας 32: Καθορισμός του μέγιστου εμβαδού εδαφικών εκτάσεων που επιτρέπεται να πολεοδομηθούν ως ΠΕΡΠΟ την επόμενη 10ετία (Πηγή: ΦΕΚ 405/ΑΑΠ/2007)	85
Πίνακας 33: Επιφάνειες καλύψεων γης εντός της περιοχής επέμβασης (Πηγή: Coastal Zones 2018).	101
Πίνακας 34: Επιφάνειες χρήσεων γης εγκεκριμένου ΣΧΟΟΑΠ ανά εκτάσεις του συνολικού ακινήτου (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)	109
Πίνακας 35: Κύρια μορφολογικά χαρακτηριστικά των υδρολογικών λεκανών, (Πηγή: Μελέτη Οριοθέτησης Ρεμάτων, ADENS 2026)	115
Πίνακας 36: SWOT ANALYSIS, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)	120
Πίνακας 37: Συγκεντρωτικός πίνακας βασικών πολεοδομικών μεγεθών των 4 σεναρίων χωρικής ανάπτυξης, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία).....	142

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1. Γενικά Στοιχεία Στρατηγικής Επένδυσης

Η προτεινόμενη επένδυση της εταιρείας «MYRINA VILLAGE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» χωροθετείται στη θέση Σκούρος, στη νότια ακτή του Δήμου Βιάννου στην Περιφέρεια Κρήτης, σε ακίνητο συνολικής επιφάνειας 155.191,81 τ.μ., το οποίο αποτελείται από τέσσερις (4) επιμέρους διακριτές εκτάσεις. Το ακίνητο βρίσκεται σε εκτός σχεδίου πόλης περιοχή δυτικά των οικισμών Καστρίου και Κερατόκαμπου, στην οποία βρίσκεται σε ισχύ το ΣΧΟΟΑΠ του Δήμου Βιάννου (ΦΕΚ 54/ΑΑΠ/2011).

Η εν λόγω επένδυση χαρακτηρίστηκε ως «Στρατηγική Επένδυση» σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 67133/02-09-2025 απόφαση (ΦΕΚ 4778 Β') της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (ΔΕΣΕ) για την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου «ΡΗΑΕΑ - South Crete: Σχέδιο Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης» με φορέα υλοποίησης την εταιρεία «MYRINA VILLAGE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και την υπαγωγή του στις διατάξεις του ν. 4864/2021 όπως ισχύει. Συγκεκριμένα, το παραπάνω επενδυτικό σχέδιο εντάχθηκε στην κατηγορία «Στρατηγικές Επενδύσεις 1» του άρθρου 2 του ν. 4864/2021, καθώς ο συνολικός προϋπολογισμός της επένδυσης είναι μεγαλύτερος των εβδομήντα πέντε εκατομμυρίων ευρώ (€75.000.000). Εν συνεχεία εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 19640/09-03-2026 απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης (ΦΕΚ 1285 Β'), η οποία ενέκρινε τη χορήγηση κινήτρων για την υλοποίηση του επενδυτικού του σχεδίου «ΡΗΑΕΑ - South Crete: Σχέδιο Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης», και ειδικότερα των κινήτρων των άρθρων 5, 6, 7 και 9 του ν. 4864/2021, όπως αυτά εγκρίθηκαν και από τη ΔΕΣΕ. Αναλυτικότερα τα κίνητρα που συμπεριλήφθηκαν στην ως άνω απόφαση είναι:

- Κίνητρο χωροθέτησης – κατάρτιση ΕΣΧΑΣΕ (άρθρο 7 του ν.4864/2021)
- Κίνητρο για την παραχώρηση χρήσης αιγιαλού & παραλίας (άρθρο 5 του ν.4864/2021)
- Κίνητρο που αφορά στην υλοποίηση Βοηθητικών και Συνοδών έργων (άρθρο 6 του ν.4864/2021).
- Κίνητρο ταχείας αδειοδότησης (άρθρο 9 του ν.4864/2021)

Με την κατάρτιση του ΕΣΧΑΣΕ το προς ανάπτυξη ακίνητο θα καταστεί υποδοχέας της γενικής κατηγορίας χρήσεων γης «Τουρισμός - Αναψυχή» βάσει του άρθρου 11 παρ. Β.1 του ν. 3986/2011, με συντελεστή δόμησης (σ.δ.) 0,12 δηλαδή σημαντικά ηπιότερο από τον μέγιστο επιτρεπόμενο που εκ του ίδιου ως άνω νόμου ορίζεται στο 0,2.

1.2. Στοιχεία Φορέα Επένδυσης

Ο Φορέας της επένδυσης είναι η εταιρεία «MYRINA VILLAGE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», με διακριτικό τίτλο «MYRINA VILLAGE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», η οποία ιδρύθηκε στις 29.07.1983 και αποτελεί 100% θυγατρική της «ΡΗΑΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ Α.Ε.».

Η έδρα της εταιρείας βρίσκεται στο Αράπη Κεφάλι του Δήμου Χερσονήσου και η δραστηριότητα της περιλαμβάνει μεταξύ άλλων την ίδρυση, ανέγερση, λειτουργία και εκμετάλλευση ξενοδοχείων και κάθε είδους ξενοδοχειακών και τουριστικών επιχειρήσεων σε ιδιόκτητα ή μη ακίνητα.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει ως εξής:

- Σμπώκου Κωνσταντία (Κωσταντζα), Πρόεδρος & Νόμιμος Εκπρόσωπος
- Σμπώκου Αγάπη, Αντιπρόεδρος - Διευθύνων Σύμβουλος & Νόμιμος Εκπρόσωπος
- Βασιλάκης Ευτύχιος, Μέλος ΔΣ
- Βασιλάκης Γεώργιος, Μέλος ΔΣ
- Τσέρνου Γλυκερία, Μέλος ΔΣ
- Φωσκολάκης Χαράλαμπος, Μέλος ΔΣ

Η διοίκηση της Εταιρείας διαθέτει εκτενή εμπειρία στον τομέα της φιλοξενίας, καθώς λειτουργεί και άλλα ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα στην Κρήτη μέσω της εταιρίας ΡΗΑΕΑ Α.Ε., η οποία αποτελεί ηγέτιδα εταιρία στον τομέα της ανάπτυξης ακινήτων και του τουρισμού. Η μακρόχρονη αυτή τεχνογνωσία της επιτρέπει να προσφέρει υπηρεσίες υψηλών προδιαγραφών και διασφαλίζει την επιτυχή υλοποίηση και λειτουργία του έργου.

Η επένδυση αυτή αποσκοπεί στη δημιουργία ενός πρότυπου βιώσιμου τουριστικού θερέτρου που θα αναδείξει και θα προστατεύσει το φυσικό και πολιτιστικό κεφάλαιο της περιοχής, προωθώντας παράλληλα εναλλακτικές μορφές τουρισμού.

Η ΡΗΑΕΑ Α.Ε. ξεχωρίζει για την εμπειρία, την επιχειρηματική διορατικότητα και τη δέσμευσή της στη βιωσιμότητα. Τα ξενοδοχεία της εταιρείας είναι πιστοποιημένα με το ISO 14001 και εφαρμόζουν στρατηγικές διαχείρισης νερού, απορριμμάτων και ενέργειας. Η εταιρεία συνεργάζεται με πρωτοβουλίες όπως η WWF Hotel Kitchen και η Global Tourism Plastics Initiative, ενώ επιδιώκει τη μείωση των εκπομπών CO₂ και την αύξηση της ενεργειακής αποδοτικότητας. Το 2023, η εταιρεία πιστοποιήθηκε με το ISO 50001 για τη διαχείριση ενέργειας και σχεδιάζει να υιοθετήσει το ISO 14064 για τη διαχείριση και επαλήθευση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου έως το 2025. Αξίζει να σημειωθεί ότι τα Phaea είναι η πρώτη εταιρεία ξενοδοχείων που έχει λάβει πιστοποίηση σύμφωνα με το ISO 21401, Σύστημα Βιώσιμης Διαχείρισης για Τουριστικά Καταλύματα, αποδεικνύοντας την δέσμευση της εταιρείας για βιώσιμη και υπεύθυνη ανάπτυξη. Η κοινωνική ευθύνη αποτελεί κεντρικό άξονα της λειτουργίας της εταιρείας. Προάγει τα εργασιακά δικαιώματα, την ισότητα των φύλων, και

την υγεία και ασφάλεια των εργαζομένων. Το 53% του προσωπικού είναι γυναίκες, με το 58% να κατέχει διευθυντικές θέσεις. Η εταιρεία υποστηρίζει τις τοπικές κοινότητες μέσω του προγράμματος Phæa Farmers και άλλων πρωτοβουλιών που προωθούν τη βιώσιμη γεωργία και τη χρήση τοπικών προϊόντων. Εστιάζοντας στην διαφάνεια και την υπεύθυνη επικοινωνία, η εταιρεία έχει προχωρήσει στην έκδοση της ετήσιας Έκθεσης Βιωσιμότητας σύμφωνα με το πρότυπο GRI για το έτος 2022, με σκοπό την επαλήθευση της ετήσιας έκθεσης από τρίτο μέρος μέχρι το έτος 2025.

1.3. Αντικείμενο της παρούσας Μελέτης

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

Ως εκ τούτου, αντικείμενο της παρούσας μελέτης αποτελεί η τεκμηρίωση του χωρικού προορισμού του προς ανάπτυξη ακινήτου, στη βάση του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου του Ν.3986/2011 αλλά και ειδικότερων όρων και περιορισμών. Η προσέγγιση αυτή στηρίζεται στην αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης και των τάσεων της ευρύτερης περιοχής, υπό το πρίσμα αναπτυξιακών δυνατοτήτων και προοπτικών, χωροταξικών – πολεοδομικών κατευθύνσεων και ρυθμίσεων, καθώς και οικονομικών, πολιτιστικών και περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών. Η παρούσα μελέτη υποβάλλεται στη Γενική Γραμματεία Στρατηγικών και Ιδιωτικών Επενδύσεων (Γ.Γ.Σ.Ι.Ε.) του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, προκειμένου να εκδοθεί το προεδρικό διάταγμα (π.δ.) έγκρισης του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. «ΡΗΑΕΑ - South Crete: Σχέδιο Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης».

Η εν λόγω επένδυση αφορά στην ανάπτυξη χρήσεων Τουρισμού – Αναψυχής (παρ. Β.1 του άρθρου 11 του ν.3986/2011) σε συνολική έκταση περίπου 155 στρ. στη θέση «Σκούρος», που αποτελεί ιδιαίτερα προνομακχή τοποθεσία πλησίον του Καστρίου και του Κερατόκαμπου (βλ. Εικόνα 1). Το νέο θέρετρο στοχεύει να αποτελέσει πρότυπο βιώσιμης ανάπτυξης στην Ελλάδα, προσφέροντας ποιοτικές και φιλικές προς το περιβάλλον τουριστικές υπηρεσίες, ενισχύοντας την τοπική οικονομία και προστατεύοντας το φυσικό περιβάλλον.

Το τελικό αποτέλεσμα αφορά στη δημιουργία μιας τουριστικής μονάδας, που θα ενσωματώνει ήπιες μορφές τουρισμού και θα περιλαμβάνει υποστηρικτικές λειτουργίες, αθλητικές και πολιτιστικές δραστηριότητες, χώρους διαμονής, καθώς και περιβαλλοντικές και γαστρονομικές εμπειρίες. Στόχος αποτελεί η ανάδειξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της ευρύτερης περιοχής και η ανάπτυξη δραστηριοτήτων που θα ενισχύουν την τοπική οικονομία καθ' όλη τη διάρκεια του έτους.

Πιο συγκεκριμένα η επένδυση πρόκειται να περιλαμβάνει:

- Κτίρια διαμονής ξενοδοχείου 5 αστέρων, περίπου 140 δωματίων και μέχρι 370 κλινών.
- 30 Τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες μέχρι 208 κλινών.
- Κτιριακές εγκαταστάσεις και υποδομές, που θα περιλαμβάνουν, ενδεικτικά, αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, χώρο εστίασης (all day εστιατόριο), χώρους υποδοχής, κοινόχρηστη κολυμβητική δεξαμενή, καθώς και τους απαραίτητους υποστηρικτικούς χώρους εύρυθμης λειτουργίας του ξενοδοχείου.
- Κέντρο Αναζωογόνησης (Wellness and Fitness Spa).
- 2 παραλιακά εστιατόρια, με δυνατότητα ένταξης λειτουργίας beach bar στο ένα εξ αυτών, για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών της παραλίας.
- Μία πλωτή εξέδρα και μία προβλήτα.



Εικόνα 1: Περιοχή προτεινόμενης επένδυσης (Πηγή: Google Earth)

Είναι σημαντικό να επισημανθεί ότι το θέρετρο έχει σχεδιαστεί για να προσφέρει υψηλής ποιότητας υπηρεσίες διαμονής με το κατά το δυνατόν ελάχιστο ανθρακικό αποτύπωμα, ενσωματώνοντας αρχές βιοκλιματικού σχεδιασμού και αειφορίας. Η κατασκευή και λειτουργία του έργου θα υιοθετήσει τις κατευθύνσεις της παραγράφου 4 του άρθρου 7 του ν. 4864/2021 («Επενδυτικά σχέδια για τα οποία εγκρίνεται Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., οφείλουν από την έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας τους να εφαρμόζουν σχέδιο αρχών βιώσιμης ανάπτυξης στη βάση των κριτηρίων Περιβαλλοντικής, Κοινωνικής και Εταιρικής Διακυβέρνησης («Environmental, Social and Corporate Governance ESG»). Επιπροσθέτως, υποχρεούνται να καταρτίζουν ετήσιο απολογισμό Βιωσιμότητας («sustainability reporting») για την παράθεση μη-χρηματοοικονομικών πληροφοριών στο πλαίσιο των «ESG», σύμφωνα με διεθνώς αναγνωρισμένα πρότυπα (ενδεικτικά: «GRI Standards») ενώ λόγω του ιδιαίτερα χαμηλού ενεργειακού της αποτυπώματος [από πλευράς ενεργειακής οικονομίας, ο σχεδιασμός, η κατασκευή και η λειτουργία

των κτιρίων θα λαμβάνουν υπόψη τις ελάχιστες απαιτήσεις του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (KENAK) σύμφωνα με την υπ' αρ. ΔΕΠΕΑ/οικ.178581/2017 (ΦΕΚ 2367Β/12.07.2017) και τις σχετικές τροποποιήσεις και εγκυκλίους εφαρμογής όπως εκάστοτε ισχύουν, ο οποίος στοχεύει στην μείωση της κατανάλωσης συμβατικής ενέργειας για θέρμανση, ψύξη, κλιματισμό, φωτισμό και παραγωγή ζεστού νερού, θα συμβάλει θετικά στην κατεύθυνση που δίνεται τόσο από την Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία όσο και από τον Εθνικό Κλιματικό Νόμο (ν.4936/2022) για μείωση εκπομπών ρύπων κάθε περιοχής στο 55% (FIT 55) από αυτές τις εκπομπές που είχε το 1990.

Ο Φορέας της Επένδυσης έχει θέσει ως βασική προϋπόθεση την ουσιαστική προώθηση έργων και δράσεων που θα καθιστούν πραγματικές και όχι ουτοπικές τις έννοιες της βιωσιμότητας και αειφορίας τόσο στο σχεδιασμό όσο και στη λειτουργία του έργου. Αναλυτικότερα προβλέπεται η τήρηση των παρακάτω κριτηρίων και αρχών:

1. Αρχές Βιώσιμης Διαχείρισης

- Σύστημα Βιώσιμης Διαχείρισης: Υιοθέτηση ενός μακροπρόθεσμου συστήματος βιώσιμης διαχείρισης που καλύπτει περιβαλλοντικά, κοινωνικά, πολιτιστικά, οικονομικά, ποιοτικά, υγείας και ασφάλειας ζητήματα, καθώς και τη συνεχή βελτίωση των επιδόσεων βιωσιμότητας¹.
- Συμμόρφωση με τη Νομοθεσία: Διασφάλιση της συμμόρφωσης με όλες τις τοπικές, εθνικές και διεθνείς νομοθεσίες και κανονισμούς².
- Αναφορές και Επικοινωνία: Δημοσιοποίηση της πολιτικής βιωσιμότητας, των δράσεων και των επιδόσεων προς τους ενδιαφερόμενους φορείς, περιλαμβάνοντας τακτικές αναφορές και προσκλήσεις για υποστήριξη από τους καταναλωτές και τους ενδιαφερόμενους φορείς.

2. Ενεργειακή Αποδοτικότητα και Μείωση Ανθρακικού Αποτυπώματος

- Μέτρηση και Μείωση Κατανάλωσης Ενέργειας: Εφαρμογή μεθόδων μέτρησης και μείωσης της κατανάλωσης ενέργειας, καθώς και προώθηση της χρήσης ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.
- Μείωση Εκπομπών Άνθρακα: Εφαρμογή πρακτικών για τη μείωση των εκπομπών άνθρακα με στόχο την επίτευξη χαμηλού ενεργειακού αποτυπώματος, σύμφωνα με τις οδηγίες της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας και του Εθνικού Κλιματικού Νόμου.

3. Διαχείριση Υδάτινων Πόρων και Αποβλήτων

- Μέτρηση και Μείωση Κατανάλωσης Νερού: Χρήση αποδοτικών συστημάτων για τη μέτρηση και μείωση της κατανάλωσης νερού, καθώς και επαναχρησιμοποίηση νερού όπου είναι δυνατόν.
- Διαχείριση Αποβλήτων: Υιοθέτηση συστημάτων για τη μείωση, διαλογή και ανακύκλωση αποβλήτων, καθώς και την ασφαλή διαχείριση των επικίνδυνων αποβλήτων.

¹ <https://www.gstcouncil.org/gstc-criteria/gstc-industry-criteria-for-hotels/>, <https://wtcc.org/initiatives/hotel-sustainability-basics>

² Ν 4936/2022

4. Προστασία του Περιβάλλοντος και της Πολιτιστικής Κληρονομιάς

- Σχεδιασμός και Κατασκευή Κτιρίων: Σχεδιασμός κτιρίων με βιοκλιματικές αρχές που λαμβάνουν υπόψη την οπτική και τοπιογραφική αειφορία, προστασία των ευαίσθητων περιοχών και διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς.
- Ελαχιστοποίηση Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων: Μείωση των αρνητικών επιπτώσεων στο περιβάλλον μέσω της προσεκτικής επιλογής τοποθεσίας, σχεδιασμού και πρόσβασης, καθώς και της διατήρησης των φυσικών και πολιτιστικών πόρων.

5. Κοινωνική και Οικονομική Συνεισφορά

- Στήριξη Τοπικής Κοινότητας: Δημιουργία ευκαιριών απασχόλησης για την τοπική κοινότητα, προώθηση τοπικών προϊόντων και υπηρεσιών και ενίσχυση της τοπικής οικονομίας.
- Μείωση Ανισοτήτων: Εφαρμογή πολιτικών για τη μείωση των κοινωνικών ανισοτήτων και την προώθηση της ισότητας.

Στο πλαίσιο του ως άνω επενδυτικού σχεδίου προτείνεται η δημιουργία ενός πολυλειτουργικού αγροκτήματος σύμφωνα με το άρθρο 52 του ν. 4235/2014 το οποίο θα περιλαμβάνει:

- Καλλιεργήσιμη Έκταση: Χρήση της τοπικής γης για την καλλιέργεια τοπικών προϊόντων.
- Φυτικό ή Ζωικό Κεφάλαιο: Διατήρηση φυτικού ή ζωικού κεφαλαίου που θα ενισχύει την τοπική παραγωγή.
- Χώρους Εστίασης και Εκπαίδευσης: Δημιουργία χώρων εστίασης που προσφέρουν τοπικά προϊόντα και χώρους εκπαίδευσης ή επίδειξης των παραγωγικών διαδικασιών.

Η δημιουργία του Πολυλειτουργικού Αγροκτήματος στοχεύει στην:

- Γνωριμία με Παραδοσιακές Μεθόδους: Παροχή ευκαιριών για γνωριμία με παραδοσιακές καλλιεργητικές και παραγωγικές μεθόδους.
- Προστασία του Περιβάλλοντος: Ευαισθητοποίηση για την προστασία του περιβάλλοντος και της αυτόχθονης χλωρίδας και πανίδας.
- Πολιτισμική Κληρονομιά: Προώθηση της πολιτιστικής κληρονομιάς της περιοχής μέσω οργανωμένων επισκέψεων και δραστηριοτήτων.

Αυτές οι δράσεις θα ενισχύσουν την τοπική οικονομία, θα προάγουν την αειφορία και θα προσφέρουν μια μοναδική εμπειρία στους επισκέπτες, συνδέοντας τη λειτουργία του προτεινόμενου επενδυτικού σχεδίου τουριστικής ανάπτυξης με την ανάπτυξη του πρωτογενή τομέα και την συνέργειά του με την προστασία και ανάδειξη των τοπική μνημείων της πλούσιας πολιτιστικής παράδοσης και κληρονομιάς.

Στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης, η διάρθρωση των Κεφαλαίων – μετά το παρόν εισαγωγικό Κεφάλαιο 1 - και τα θέματα που αυτά πραγματεύονται, συνοπτικά αναφέρονται στα εξής:

Κεφάλαιο 2: διερευνώνται, τα δημογραφικά, αναπτυξιακά, κοινωνικο-οικονομικά και χωρικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής μελέτης, δηλαδή του Δήμου Βιάννου. Η μελέτη των

συγκεκριμένων χαρακτηριστικών κρίνεται αναγκαία για να κατανοηθεί το ευρύτερο χωρικό πλαίσιο ένταξης της περιοχής μελέτης και οι επιδράσεις που θα έχει η εν λόγω επένδυση, στην ευρύτερη περιοχή.

Κεφάλαιο 3: εξετάζονται οι κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωρικού σχεδιασμού και ειδικά των χωροταξικών πλαισίων (Εθνικού – Περιφερειακού). Στόχος είναι μέσω της σύνοψης των εν λόγω κατευθύνσεων (του χωρικού σχεδιασμού) για την ευρύτερη περιοχή μελέτης, να εξεταστούν και να αξιολογηθούν τα χαρακτηριστικά και οι προτάσεις ανάπτυξης της προτεινόμενης επένδυσης ως προς τη συμβατότητά τους με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωρικού σχεδιασμού.

Κεφάλαια 4 - 5: Γίνεται ανάλυση των χρήσεων και των λοιπών όρων που έχουν τεθεί από τον τοπικό και ειδικό σχεδιασμό, καθώς επίσης των υφιστάμενων χρήσεων και καλύψεων γης στο επίπεδο της άμεσης αλλά και ευρύτερης περιοχής της προτεινόμενης επένδυσης.

Κεφάλαια 6-7: εξετάζονται τα βασικά χαρακτηριστικά του προς ανάπτυξη ακινήτου ως προς τη θέση, έκταση, τη γεωμορφολογία, το ιδιοκτησιακό και θεσμικό καθεστώς του και τη σχέση του με το δομημένο περιβάλλον. Διατυπώνονται ακόμη δεσμεύσεις που απορρέουν ειδικά καθεστώτα προστασίας, αλλά από άλλες μελέτες. Από τα παραπάνω εξάγονται συμπεράσματα σε διάφορες χωρικές κλίμακες τα οποία αξιολογούνται με τη χρήση του εργαλείου της SWOT ανάλυσης.

Κεφάλαιο 8: εξετάζονται εναλλακτικά σενάρια ανάπτυξης του εξεταζόμενου ακινήτου της στρατηγικής επένδυσης καθώς και το σενάριο της μηδενικής λύσης. Αξιολογούνται οι εναλλακτικές δυνατότητες ανάπτυξης ως προς τις επιπτώσεις τους στο φυσικό και στο ανθρωπογενές περιβάλλον και στη συμβολή τους στο δημόσιο όφελος/συμφέρον και επιλέγεται το βέλτιστο σενάριο της βιώσιμης ανάπτυξης.

Κεφάλαιο 9: παρουσιάζεται αναλυτικά η βέλτιστη πρόταση χωρικού προορισμού του ακινήτου. Η πρόταση αναλύεται τόσο ως προς την επενδυτική ταυτότητα του έργου όσο και ως προς τα χωρικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά του, που τεκμηριώνουν την πολεοδομική οργάνωση και σύνθεση καθώς και την ενδεικτική οργάνωση ανάπτυξη των τουριστικών εγκαταστάσεων και την ενδεικτική γενική διάταξη των λοιπών κτιριακών εγκαταστάσεων και υποδομών.

Η δομή της παρούσας έκθεσης ακολουθεί αναλογικά τη δομή των μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων που καταρτίζονται σύμφωνα με τα οριζόμενα του άρθρου 8 του Ν.4447/2016 καθώς και της με αρ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/6015/136/2022 Απόφασης του Υπουργού ΥΠΕΝ (Β'510) για τις «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Π.Σ)», προσαρμοσμένες όμως στο βασικό περιεχόμενο των ΕΣΧΑΣΕ όπως αναλυτικά περιγράφεται στο οικείο θεσμικό πλαίσιο του ισχύοντος σήμερα ν.4864/2021 καθώς και στις διατάξεις των άρθρων 11, 12 και 13 και επόμενα του ν. 3986/2011.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ / ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

2.1. Διοικητική Δομή – Δημογραφικά και Κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά

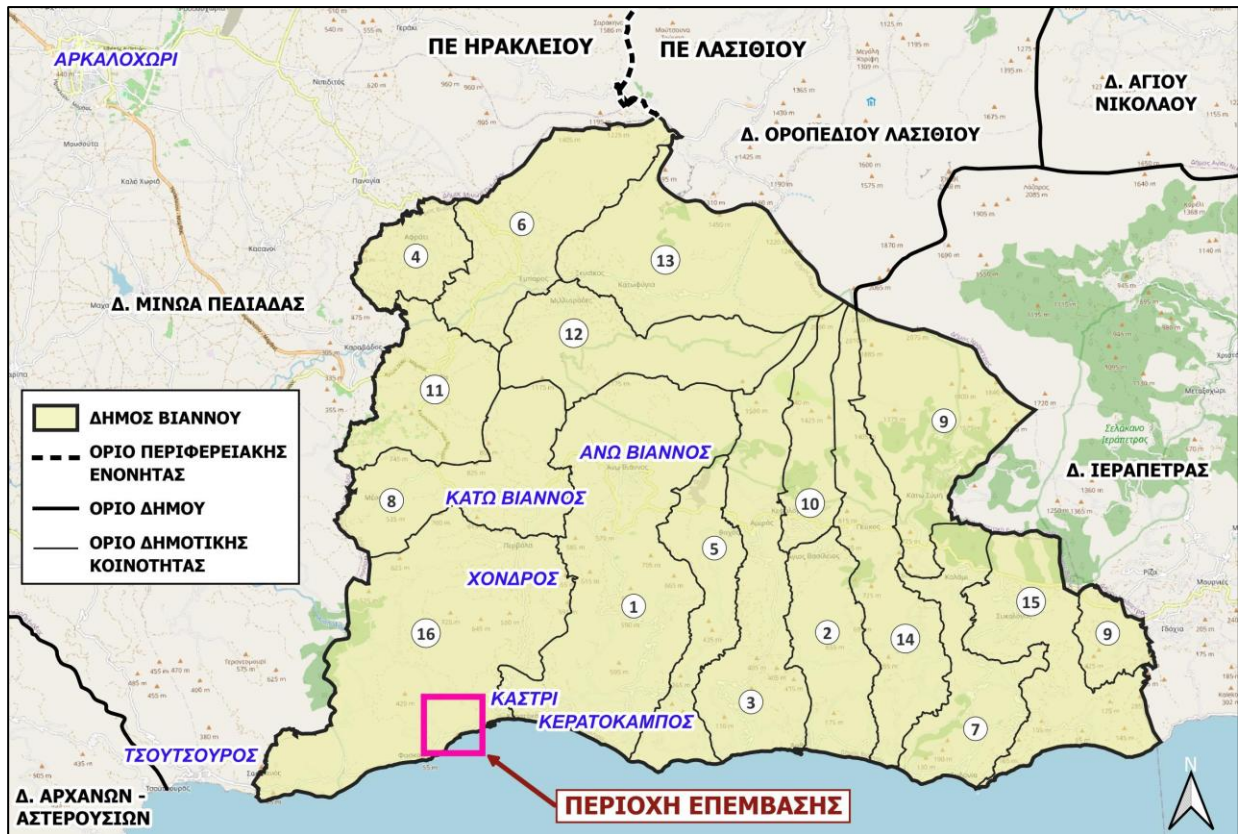
2.1.1. Διοικητική – Οικιστική Δομή

Η διοικητική δομή στην οποία εντάσσεται η προτεινόμενη επένδυση είναι η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Κρήτης, η οποία εδρεύει στο Ηράκλειο Κρήτης και έχει χωρικές και άλλες αρμοδιότητες στην ομώνυμη Περιφέρεια. Η Περιφέρεια Κρήτης περιλαμβάνει τις Περιφερειακές Ενότητες (Π.Ε. – πρώην νομοί) Π.Ε. Χανίων, Π.Ε. Ρεθύμνου, Π.Ε. Λασιθίου και **Π.Ε. Ηρακλείου**, στην οποία εντοπίζεται η προτεινόμενη επένδυση. Σύμφωνα με το άρθρο 1 του Ν.3852/2010 «Πρόγραμμα Καλλικράτης», η Π.Ε. Ηρακλείου αποτελείται από οκτώ (8) Δήμους: Δήμος Ηρακλείου, Δήμος Χερσονήσου, Δήμος Αχαρνών - Αστερουσίων, Δήμος Γόρτυνας, Δήμος Φαιστού, Δήμος Μαλεβιζίου, Δήμος Μινώα Πεδιάδος και **Δήμος Βιάννου**, στον οποίο όπως έχει αναφερθεί χωροθετείται η υπό μελέτη ανάπτυξη. Ο Δήμος Βιάννου -ο οποίος ταυτίζεται με την ομώνυμη Δημοτική Ενότητα (Δ.Ε.)- περιλαμβάνει τις παρακάτω δεκαέξι (16) Δημοτικές Κοινότητες (Δ.Κ.) όπως αποτυπώνονται στην Εικόνα 3: 1) Δ.Κ. Άνω Βιάννου, 2) Δ.Κ. Αγίου Βασιλείου, 3) Δ.Κ. Αμιρά, 4) Δ.Κ. Αφρατίου, 5) Δ.Κ. Βαχού, 6) Δ.Κ. Εμπάρου, 7) Δ.Κ. Καλαμίου, 8) Δ.Κ. Κάτω Βιάννου, 9) Δ.Κ. Κάτω Σύμης, 10) Δ.Κ. Κεφαλοβρυσίου, 11) Δ.Κ. Μάρθας, 12) Δ.Κ. Μυλλιαράδων, 13) Δ.Κ. Ξενιάκου, 14) Δ.Κ. Πεύκου, 15) Δ.Κ. Συκολόγου και 16) **Δ.Κ. Χόνδρου**, εντός της οποίας εμπίπτει η προς ανάπτυξη περιοχή.



Εικόνα 2: Διοικητική διαίρεση Π.Ε. Ηρακλείου και χωροθέτηση περιοχής επέμβασης, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)

Ειδικότερα η περιοχή επέμβασης, δηλαδή η περιοχή όπου χωροθετείται το προτεινόμενο έργο, αποτελείται από τέσσερα (4) ακίνητα συνολικής επιφάνειας 155.191,99 τ.μ., που εντοπίζονται στη θέση «Σκούρος» στο νοτιοδυτικό άκρο του Δήμου Βιάννου, ο οποίος αποτελεί την ευρύτερη περιοχή μελέτης.



Εικόνα 3: Δημοτικές κοινότητες Δήμου Βιάννου και χωροθέτηση περιοχής επέμβασης, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)

Όπως αποτυπώνεται στο παραπάνω απόσπασμα, οι κοντινότεροι οικισμοί στην περιοχή επέμβασης με θεσμοθετημένα όρια είναι οι εξής:

- Ο οικισμός Καστρί (ΦΕΚ 1030 Δ'/29.10.1986) σε απόσταση περίπου 500 μ. ανατολικά της περιοχής της προτεινόμενης επένδυσης
- Ο οικισμός Κερατόκαμπος (ΦΕΚ 1030 Δ'/29.10.1986) που είναι συνεχόμενος του οικισμού του Καστρίου προς τα ανατολικά
- Ο οικισμός Χόνδρος, καθώς και ο όμορος αυτού προς τα βόρεια οικισμός της Περβόλας, (ΦΕΚ 1030 Δ'/29.10.1986) που βρίσκονται σε απόσταση περίπου 3,5 χλμ. βορειοανατολικά της περιοχής της προτεινόμενης επένδυσης
- Ο οικισμός Τσούτσουρος (ΦΕΚ 1035 Δ'/29.10.1986) που βρίσκεται σε απόσταση άνω των 6,0 χιλιομέτρων δυτικά της περιοχής επέμβασης

Επομένως το σύνολο των πλησιέστερων στη θέση του έργου οικισμών πρόκειται για οικισμούς πληθυσμού κάτω των 2000 κατοίκων, ενώ κανένας από αυτούς δεν διαθέτει παραδοσιακό χαρακτήρα,

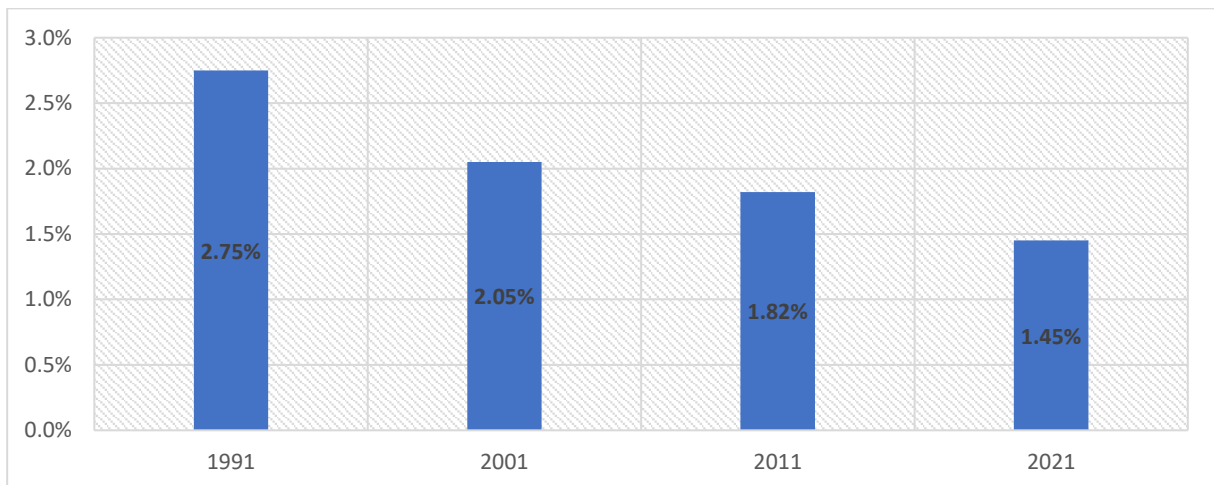
σύμφωνα με το αρχείο παραδοσιακών οικισμών και διατηρητέων κτιρίων της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

2.1.2. Πληθυσμιακά Δεδομένα

Τα πληθυσμιακά στοιχεία των περιοχών της ευρύτερης περιοχής μελέτης, προέρχονται από τις απογραφές της Ελληνικής Στατιστικής Υπηρεσίας (εφεξής ΕΛ.ΣΤΑΤ.). Πέραν των αναφορών που γίνονται σε επίπεδο δήμου και της ομώνυμης δημοτικής ενότητας, γίνεται αναφορά στην πληθυσμιακή εξέλιξη της Π.Ε. Ηρακλείου ως ένα διοικητικό χωρικό επίπεδο καθώς επιτρέπει τη σύγκριση με παλαιότερα έτη.

Διοικητική Διαίρεση	Μόνιμος Πληθυσμός				Πληθυσμιακή Εξέλιξη (ποσοστό %)			
	1991	2001	2011	2021	1991- 2001	2001- 2011	2011- 2021	1991- 2021
Σύνολο Χώρας	10.223.392	10.934.097	10.816.286	10.482.487	7,0	-1,1	-3,1	2,5
Περιφέρεια Κρήτης	536.805	594.368	623.065	624.408	10,7	4,8	0,2	16,3
Π.Ε. Ηρακλείου	268.330	291.225	305.490	305.017	8,5	4,9	-0,2	13,7
Δήμος Βιάννου	7.368	5.983	5.563	4.436	-18,8	-7,0	-20,2	-39,8
Δ.Κ. Χόνδρου	717	551	547	443	-23,2	-0,7	-19,0	-38,2

Πίνακας 1: Μόνιμος Πληθυσμός και πληθυσμιακή εξέλιξη από το 1991 έως το 2021 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, ιδία επεξεργασία)



Διάγραμμα 1: Ποσοστιαία (%) συμμετοχή πληθυσμού Δήμου Βιάννου στην Π.Ε Ηρακλείου από το 1991-2021 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, ιδία επεξεργασία)

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Πίνακας 1, ο μόνιμος πληθυσμός της Περιφέρειας Κρήτης παρουσιάζει από το 1991 μέχρι το 2021 μια συνεχή αύξηση της τάξης του 16,3%, η οποία είναι εντονότερη σε σχέση με τη μικρή αύξηση (~2,5%) της ίδιας περιόδου του μόνιμου πληθυσμού στο σύνολο της Χώρας. Εξάλλου τις τελευταίες δεκαετίες σε επίπεδο Χώρας καταγράφεται πληθυσμιακή μείωση της τάξης του 1,1% για την περίοδο 2001-2011 και 3,1% για την περίοδο 2011-2021 αντίστοιχα.

Ειδικότερα σε ό,τι αφορά την ευρύτερη περιοχή μελέτης, ο Δήμος Βιάννου αντιπροσωπεύει μόλις το 1,45% του μόνιμου πληθυσμού της Π.Ε Ηρακλείου για το 2021 ποσοστό σχεδόν υποδιπλάσιο σε σχέση με το αντίστοιχο (~2,75%) του έτους 1991 (βλ. Διάγραμμα 1). Καταγράφεται ακόμη ότι ο μόνιμος πληθυσμός της Π.Ε Ηρακλείου παρουσιάζει συνολικά αύξηση την περίοδο 1991-2021 κατά ποσοστό 13,7%, παρουσιάζοντας μόνο μια μικρή μείωση την περίοδο 2011- 2021 της τάξης του 0,2%, σε αντίθεση με τον μόνιμο πληθυσμό του Δήμου Βιάννου που παρουσιάζει συνεχή μείωση, η οποία για την περίοδο 1991-2021 φθάνει στο 39,8%. Ανάλογα σημαντική μείωση του μόνιμου πληθυσμού σημειώνεται στη Δημοτική Κοινότητα (Δ.Κ.) Χόνδρου, η οποία για την περίοδο 1991-2021 υπολογίζεται στο 38,2%. Ο πληθυσμός της Δ.Κ. Χόνδρου διαχρονικά φαίνεται να αντιπροσωπεύει ποσοστό μεταξύ του 9% έως 10% του Δήμου Βιάννου.

2.1.3. Χαρακτηριστικά Πληθυσμού: Σύνθεση νοικοκυριών, ηλικιακή και φυλετική διάρθρωση, εκπαιδευτικό επίπεδο

2.1.3.1 Σύνθεση Νοικοκυριών

Τα στοιχεία της απογραφής του 2021 της ΕΛ.ΣΤΑΤ. καταδεικνύουν ότι τα νοικοκυριά του Δήμου Βιάννου κατανέμονται σχεδόν ισομερώς ως προς το κριτήριο του πλήθους των μελών τους. Ειδικότερα το μεγαλύτερο ποσοστό (34,64%) αποτελούν τα νοικοκυριά που συνίστανται από 2 μέλη, ακολουθούν τα νοικοκυριά με 1 μέλος (ποσοστό 33,13%), ενώ το μικρότερο ποσοστό (32,14%) αντιπροσωπεύουν τα νοικοκυριά με 3 μέλη και πάνω.

Αντίθετα τόσο σε επίπεδο Χώρας όσο και σε επίπεδο Π.Ε Ηρακλείου, το μεγαλύτερο ποσοστό καταγράφουν τα νοικοκυριά με 3 μέλη και πάνω, έχοντας σημαντική απόσταση άλλες δύο κατηγορίες. Ειδικά στην Π.Ε. Ηρακλείου η παραπάνω κατηγορία νοικοκυριών με 3 μέλη και πάνω καταγράφει ποσοστό 41,13%, ακολουθούν τα νοικοκυριά με 1 μέλος με ποσοστό 31,02%, με την κατηγορία των νοικοκυριών με 2 μέλη να συγκεντρώνει το χαμηλότερο ποσοστό (27,85%).

Περιγραφή / Τύπος νοικοκυριού και τύπος πυρηνικής οικογένειας	Σύνολο νοικοκυριών	Μέλη νοικοκυριού & Ποσοστό (%)			Σύνολο μελών των νοικοκυριών
		1	2	3+	
Σύνολο Χώρας	4.332.448	1.401.443	1.232.489	1.698.521	10.270.092
		32,35%	28,45%	39,20%	
Π.Ε Ηρακλείου	250.390	77.671	69.735	102.984	612.433
		31,02%	27,85%	41,13%	
Δήμος Βιάννου	1.920	636	665	617	4.335
		33,13%	34,64%	32,14%	
Νοικοκυριά με έναν οικογενειακό πυρήνα	1.204	0	630	574	3.403
Παντρεμένα/συμβιώντα ζευγάρια χωρίς παιδιά	580	0	545	35	1.202

Περιγραφή / Τύπος νοικοκυριού και τύπος πυρηνικής οικογένειας	Σύνολο νοικοκυριών	Μέλη νοικοκυριού & Ποσοστό (%)			Σύνολο μελών των νοικοκυριών
		1	2	3+	
Παντρεμένα/συμβιούντα ζευγάρια με παιδιά	499	0	0	502	1.902
Μόνοι γονείς	119	0	83	42	295
Νοικοκυριά με δύο ή περισσότερους οικογενειακούς πυρήνες	39	0	0	39	201
Νοικοκυριά χωρίς οικογενειακό πυρήνα	684	636	37	8	736

Πίνακας 2: Ιδιωτικά νοικοκυριά κατά τύπο και μέγεθος και κατά τύπο πυρηνικής οικογένειας, (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2021, Ιδία επεξεργασία)

Από την επεξεργασία των στοιχείων του έτους 2021 (όπως αποτυπώνονται στον παρακάτω Πίνακας 3), προκύπτει ότι η συμμετοχή του Δήμου Βιάννου επί της Π.Ε. Ηρακλείου ως προς το πλήθος και τα μέλη των πυρηνικών οικογενειών, καθώς και το πλήθος των παιδιών εντός πυρηνικών οικογενειακών είναι περιορισμένη (με ποσοστά 1,51%, 1,39% και 1,15% αντίστοιχα). Επίσης μόλις το 10,80% των οικογενειών του Δήμου Βιάννου αποτελούνται από μονογονεϊκές οικογένειες, με τις οικογένειες που αποτελούνται από μόνες μητέρες να υπερτερούν.

Περιγραφή / Τύπος πυρηνικής οικογένειας	Οικογενειακοί πυρήνες	Μέλη οικογενειακών πυρήνων	Αριθμός παιδιών
Σύνολο Χώρας	2.897.021	8.347.028	3.051.765
Π.Ε. Ηρακλείου	84.604	250.532	93.979
Δήμος Βιάννου (Ποσοστό επί της ΠΕ Ηρακλείου)	1.278	3.492	1.079
	1,51%	1,39%	1,15%
Παντρεμένα ζευγάρια (Ποσοστό επί του Δήμου)	1.093	3.065	881
	85,52%	87,77%	81,65%
Συμβιούντες (Ποσοστό επί του Δήμου)	44	108	21
	3,44%	3,09%	1,95%
Μόνος πατέρας (Ποσοστό επί του Δήμου)	37	83	50
	2,90%	2,38%	4,63%
Μόνη μητέρα (Ποσοστό επί του Δήμου)	101	229	129
	7,90%	6,56%	11,96%

Πίνακας 3: Οικογενειακοί πυρήνες, μέλη οικογενειακών πυρήνων και αριθμός παιδιών κατά τύπο οικογενειακού πυρήνα, (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2021, Ιδία επεξεργασία)

Σε ό,τι αφορά το μέγεθος του οικογενειακού πυρήνα, φαίνεται ότι τα δεδομένα της Π.Ε. Ηρακλείου παρουσιάζουν συμβατότητα με τα αντίστοιχα στο επίπεδο της Χώρας με την κατηγορία οικογενειακών πυρήνων με 2 μέλη να υπερτερούν (43,22% και 45,73% αντίστοιχα) και τις κατηγορίες των οικογενειακών πυρήνων με 3 και 4 (ή περισσότερων) μελών να έπονται με παρόμοια μεταξύ τους αναλογία. Η κατηγορία των οικογενειακών πυρήνων με 2 μέλη υπερτερεί και στο επίπεδο του Δήμου

Βιάννου και της Δημοτικής Κοινότητας Χόνδρου με υψηλότερα ποσοστά (56,49% και 54,20% αντίστοιχα).

Διοικητική διαίρεση	Μέγεθος οικογενειακού πυρήνα			
	Σύνολο	2 μέλη	3 μέλη	4+ μέλη
Σύνολο Χώρας	2.897.021	1.324.875	789.668	782.478
		45,73%	27,26%	27,01%
Π.Ε. Ηρακλείου	84.604	36.570	22.347	25.693
		43,22%	26,41%	30,37%
Δήμος Βιάννου	1.278	722	268	287
		56,49%	20,97%	22,46%
Δημοτική Κοινότητα Χόνδρου	131	71	30	29
		54,20%	22,90%	22,14%

Πίνακας 4: Οικογενειακοί πυρήνες κατά ομάδες πλήθους μελών, (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2021, ίδια επεξεργασία)

Η έλλειψη δυναμικής στη συγκράτηση του πληθυσμού στο Δήμο Βιάννου, σε σχέση με την Π.Ε. Ηρακλείου και το σύνολο της χώρας, αναδεικνύεται και από το αριθμό παιδιών ανα οικογενειακό πυρήνα που καταγράφεται. Πιο συγκεκριμένα στο Δήμο Βιάννου καταγράφεται το μεγαλύτερο ποσοστό οικογενειακού πυρήνα χωρίς παιδιά (47,89%) σε σχέση με το επίπεδο της Π.Ε. Ηρακλείου και Χώρας (32,88% και 33,43%), με σχεδόν 15% διαφορά. Αντίθετα στις κατηγορίες με παιδιά, στον Δ. Βιάννου καταγράφονται τα μικρότερα ποσοστά. Στην κατηγορία με ένα παιδί το ποσοστό στον Δ. Βιάννου είναι μικρότερο 6% και 8% σε σχέση με την Π.Ε. Ηρακλείου και την χώρα (27,46% έναντι 33,07% και 35,51%). Αντίστοιχα στην κατηγορία με 2 παιδιά το ποσοστό στον Δ. Βιάννου είναι μικρότερο 8% και 6% σε σχέση με την Π.Ε. Ηρακλείου και την χώρα (18,47% έναντι 26,04% και 24,88%). Σε ότι αφορά την κατηγορία με 3 παιδιά, στο Δ. Βιάννου παρουσιάζεται το ίδιο ποσοστό σε σχέση με το επίπεδο της χώρας ενώ στο επίπεδο Π.Ε. Ηρακλείου είναι αυξημένο κατά 2%. Τέλος στην κατηγορία 4+ παιδιά, όλα τα επίπεδα παρουσιάζουν παρόμοια ποσοστά.

Διοικητική διαίρεση	Αριθμός παιδιών οικογενειακού πυρήνα					
	Σύνολο	Χωρίς παιδιά	1 παιδί	2 παιδιά	3 παιδιά	4+ παιδιά
Σύνολο Χώρας	2.897.021	968.486	1.028.658	720.909	144.023	34.946
		33,43%	35,51%	24,88%	4,97%	1,21%
Π.Ε. Ηρακλείου	84.604	27.821	27.976	22.028	5.452	1.329
		32,88%	33,07%	26,04%	6,44%	1,57%
Δήμος Βιάννου	1.278	612	351	236	58	21
		47,89%	27,46%	18,47%	4,54%	1,64%

Πίνακας 5: Οικογενειακοί πυρήνες κατά ομάδες πλήθους παιδιών, (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2021, ίδια επεξεργασία)

Από τα στοιχεία του Πίνακας 6 προκύπτει ότι εντός του Δήμου Βιάννου υφίσταται σημαντικό ποσοστό (35,68%) οικογενειακών πυρήνων χωρίς απασχολούμενο μέλος, το οποίο είναι υψηλότερο σε σχέση με το αντίστοιχο ποσοστό σε επίπεδο Π.Ε Ηρακλείου και συνόλου της Χώρας.

Σε ό, τι αφορά τους οικογενειακούς πυρήνες που διαθέτουν απασχολούμενα μέλη, η ποσοστιαία κατανομή ανάλογα με το πλήθος των μελών είναι σχετικά συμβατή μεταξύ όλων των χωρικών διοικητικών επιπέδων. Ειδικότερα οι οικογενειακοί πυρήνες με ένα ή δύο απασχολούμενα μέλη συγκεντρώνουν την ισχυρότερη πλειοψηφία (ποσοστά άνω του 92% σε κάθε περίπτωση) με τους οικογενειακούς πυρήνες με τρία και άνω απασχολούμενα μέλη να μειοψηφούν εμφανώς.

Περιγραφή	Οικογενειακοί πυρήνες κατά αριθμό απασχολούμενων μελών					
	Σύνολο	Χωρίς απασχολούμενο μέλος	Με απασχολούμενο μέλος			
			Σύνολο	Με ένα απασχολούμενο μέλος	Με δύο απασχολούμενα μέλη	Με τρία και άνω απασχολούμενα μέλη
Σύνολο Χώρας	2.897.021	868.754	2.028.270	995.198	907.263	125.805
		29,99%	70,01%	49,07%	44,73%	6,20%
Π.Ε. Ηρακλείου	84.604	21.586	63.021	28.358	30.171	4.492
		25,51%	74,49%	45,00%	47,87%	7,13%
Δήμος Βιάννου	1.278	456	819	384	372	68
		35,68%	64,08%	46,89%	45,42%	8,30%

Πίνακας 6: Οικογενειακοί πυρήνες κατά ομάδες πλήθους απασχολούμενων μελών, (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2021, Ιδία επεξεργασία)

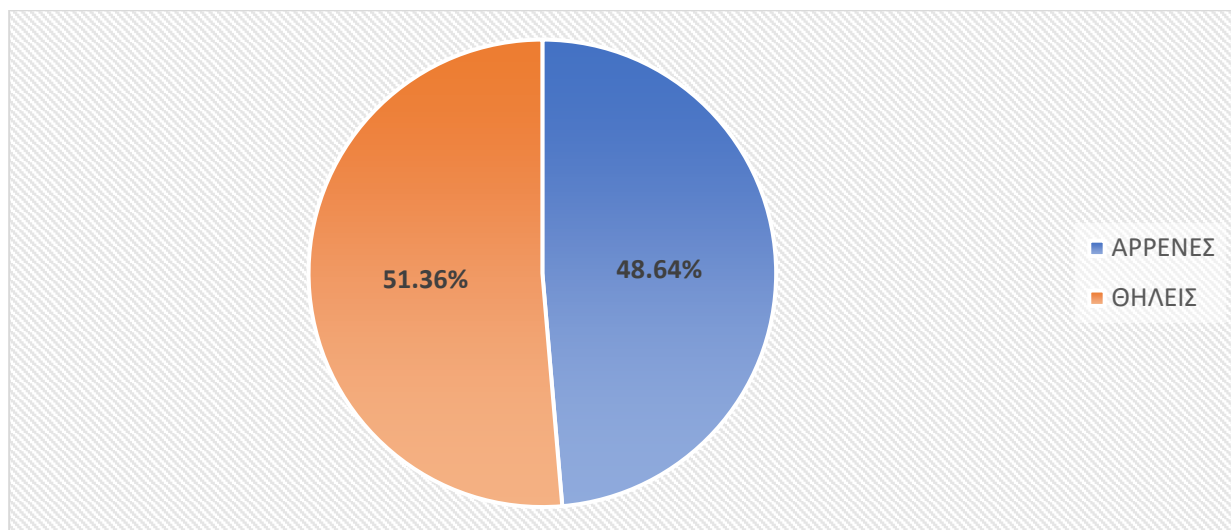
2.1.3.2. Ηλικιακή και Φυλετική Διάρθρωση

Εξετάζοντας την κατά φύλο σύνθεση του πληθυσμού για το 2021, ο πληθυσμός του Δήμου Βιάννου εμφανίζεται σχεδόν ισοκατανεμημένος ανάμεσα σε άνδρες και γυναίκες, με ελαφρώς περισσότερους άνδρες έναντι των γυναικών. Η κατανομή στο επίπεδο της Π.Ε. Ηρακλείου, της Περιφέρειας Κρήτης και του συνόλου της Χώρας είναι επίσης ισορροπημένη αλλά πάντοτε η αριθμητική αναλογία είναι υπέρ των γυναικών. Το ίδιο ισχύει και στην Δημοτική Κοινότητα Χόνδρου (βλ. Διάγραμμα 2)

Σε ότι αφορά τη μεταβολή στο χρόνο (2011-2021, βλ. Πίνακας 7), παρατηρούνται αρνητικές μεταβολές σχεδόν σε όλα τα χωρικά επίπεδα, με σημαντικές ωστόσο διακυμάνσεις. Πιο αναλυτικά σε επίπεδο χώρας παρουσιάζεται μείωση 3,09% στο σύνολο, με τους άνδρες να καταγράφουν μεγαλύτερο ποσοστό μείωσης σε σχέση με τις γυναίκες (3,34% έναντι 2,84%). Ίδια αναλογία υπάρχει σε επίπεδο Π.Ε Ηρακλείου με το σύνολο να καταγράφει ποσοστό μείωσης 0,16%, τους άνδρες να παρουσιάζουν μεγαλύτερη μείωση με ποσοστό 0,73% και τις γυναίκες να καταγράφουν αύξηση 0,41%. Η Περιφέρεια Κρήτης είναι το μόνο χωρικό επίπεδο που καταγράφει συνολική ποσοστιαία αύξηση 0,22%, με τους άνδρες να παρουσιάζουν οριακή μείωση 0,02% και τις γυναίκες αύξηση 0,44%. Ο Δήμος Βιάννου παρουσιάζει το μεγαλύτερο αρνητικό ποσοστό μεταβολής σε όλα τα χωρικά επίπεδα (20,24%), με τους άνδρες να παρουσιάζουν χαμηλότερη ποσοστιαία μείωση έναντι των γυναικών (18,91% και 21,68% αντίστοιχα).

Διοικητική Διαίρεση	Άρρενες 2011	Άρρενες 2021	Θήλεις 2011	Θήλεις 2021	Ποσοστό αρρένων 2011 (%)	Ποσοστό αρρένων 2021 (%)	Ποσοστό θηλέων 2011 (%)	Ποσοστό θηλέων 2021 (%)
Σύνολο Χώρας	5.303.223	5.125.977	5.513.063	5.356.510	49,03%	48,90%	50,97%	51,10%
Π. Κρήτης	308.665	308.609	314.4	315.799	49,54%	49,42%	50,46%	50,58%
Π.Ε. Ηρακλείου	150.909	149.8	154.581	155.218	49,40%	49,11%	50,60%	50,89%
Δήμος Βιάννου	2.745	2.226	2.818	2.207	49,34%	50,17%	50,66%	49,74%

Πίνακας 7: Μόνιμος Πληθυσμός κατά Φύλο κατά τα έτη 2011 και 2021 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ίδια επεξεργασία)



Διάγραμμα 2: Ποσοστιαία (%) κατανομή πληθυσμού κατά φύλο στη Δ.Κ. Χόνδρου 2021 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ίδια επεξεργασία)

Αναφορικά με την ηλικιακή σύνθεση του μόνιμου πληθυσμού για το 2021, στο Δήμο Βιάννου, η πλέον πολυπληθής ηλικιακή ομάδα είναι αυτή της κλάσης 70+, η οποία αποτελεί το 26,44% του μόνιμου πληθυσμού του Δήμου σύμφωνα με τα στοιχεία του Πίνακας 8. Έπονται οι κλάσεις 60-69 (14,54%) και 50-59 (13,27%). Το ποσοστό των μόνιμων κατοίκων του Δήμου που εμπίπτουν στην κλάση 70+ είναι σημαντικά υψηλότερο με τα αντίστοιχα σε επίπεδο Χώρας (16,81%) και σε επίπεδο Π.Ε. Ηρακλείου (15,13%), αλλά συμβαδίζει με αυτό της Δ.Κ. Χόνδρου (24,55%). Αντίστοιχα, η μεγαλύτερη πληθυσμιακή συγκέντρωση σε επίπεδο συνόλου της Χώρας εντοπίζεται και πάλι στην ηλικιακή κλάση 70+ με την κλάση 40-49 να ακολουθεί (15,23%), ενώ για την Π.Ε. Ηρακλείου ισχύει η αντίστροφη κατάταξη, δηλαδή μεγαλύτερο ποσοστό καταγράφει η κλάση 40-49 (15,31%) με την 70+ να ακολουθεί (15,13%). Από τη σύγκριση του Δήμου Βιάννου και της Δ.Κ. Χόνδρου με τα επίπεδα της Π.Ε. Ηρακλείου και συνόλου Χώρας διαπιστώνεται ότι κατά βάση παρουσιάζουν υψηλότερα ποσοστά στις γηραιότερες ηλικιακές κλάσεις.

Ηλικιακή Ομάδα	Δ.Κ. Χόνδρου		Δήμος Βιάννου		Π.Ε. Ηρακλείου		ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	
	Πλήθος	Ποσοστό	Πλήθος	Ποσοστό	Πλήθος	Ποσοστό	Πλήθος	Ποσοστό
0-9	33	7,43%	315	7,10%	62.212	9,96%	878.489	8,38%

Ηλικιακή Ομάδα	Δ.Κ. Χόνδρου		Δήμος Βιάννου		Π.Ε. Ηρακλείου		ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	
	Πλήθος	Ποσοστό	Πλήθος	Ποσοστό	Πλήθος	Ποσοστό	Πλήθος	Ποσοστό
10-19	43	9,68%	392	8,83%	70.246	11,25%	1.068.213	10,19%
20-29	24	5,41%	310	6,99%	67.199	10,76%	1.053.304	10,05%
30-39	45	10,14%	465	10,48%	78.681	12,60%	1.256.395	11,99%
40-49	54	12,16%	549	12,37%	95.627	15,31%	1.596.029	15,23%
50-59	51	11,49%	589	13,27%	86.703	13,89%	1.543.341	14,72%
60-69	80	18,02%	645	14,54%	69.263	11,09%	1.324.633	12,64%
70+	109	24,55%	1.173	26,44%	94.466	15,13%	1.762.083	16,81%
Σύνολο	443	100,00%	4.436	100,00%	624.410	100,00%	10.482.487	100,00%

Πίνακας 8: Μόνιμος Πληθυσμός κατά ηλικιακή ομάδα, 2021, (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ίδια επεξεργασία)

Σχετικά με την φυλετική διάρθρωση:

α) στους άνδρες, διαπιστώνεται ότι στο Δήμο Βιάννου, η πλέον πολυπληθής ηλικιακή ομάδα είναι αυτή της κλάσης 70+, η οποία αποτελεί το 23,54% του μόνιμου πληθυσμού ανδρών του Δήμου. Έπονται οι κλάσεις 60-69 (14,60%) και 40-49 (13,61%). Τα ποσοστά των ανδρών άνω των 70 είναι πολύ υψηλότερο σε σχέση με τα αντίστοιχα σε επίπεδο Χώρας (14,85%) και σε επίπεδο Π.Ε. Ηρακλείου (13,73%) αλλά συμβαδίζει με αυτό της Δ.Κ. Χόνδρου (20,00%). Η εντονότερη πληθυσμιακή συγκέντρωση ανδρών σε επίπεδο Χώρας εντοπίζεται στην ηλικιακή κλάση 40-49 (15,46%), με τις κλάσεις 70+ (14,85%) και 50-59 (14,70%) να ακολουθούν. Αντίστοιχα για την Π.Ε. Ηρακλείου το μεγαλύτερο ποσοστό συγκεντρώνεται στη κλάση 40-49 (15,46%), ακολουθεί η 50-59 (13,82%) και έπεται η ομάδα 70+ (13,73%). Όπως παρατηρήθηκε στον γενικό πληθυσμό, από τη σύγκριση των ανδρών στον Δήμο Βιάννου και τη Δ.Κ. Χόνδρου σε σχέση με την Π.Ε. Ηρακλείου και το σύνολο της Χώρας προκύπτει ότι παρουσιάζουν υψηλότερα ποσοστά στις γηραιότερες ηλικιακές κλάσεις.

Άρρενες								
Ηλικιακή Ομάδα	Δ.Κ. Χόνδρου		Δήμος Βιάννου		Π.Ε. Ηρακλείου		ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	
	Πλήθος	Ποσοστό	Πλήθος	Ποσοστό	Πλήθος	Ποσοστό	Πλήθος	Ποσοστό
0-9	12	5,58%	159	7,14%	32013	10,37%	451.493	8,81%
10-19	24	11,16%	197	8,85%	36069	11,69%	551.146	10,75%
20-29	17	7,91%	183	8,22%	35063	11,36%	546.931	10,67%
30-39	17	7,91%	244	10,96%	39023	12,64%	633.911	12,37%
40-49	29	13,49%	303	13,61%	47715	15,46%	797.724	15,56%
50-59	29	13,49%	290	13,03%	42641	13,82%	753.596	14,70%
60-69	34	15,81%	325	14,60%	33726	10,93%	630.152	12,29%
70+	43	20,00%	524	23,54%	42362	13,73%	761.030	14,85%
Σύνολα	215	100,00%	2.226	100,00%	308.609	100,00%	5.125.977	100,00%

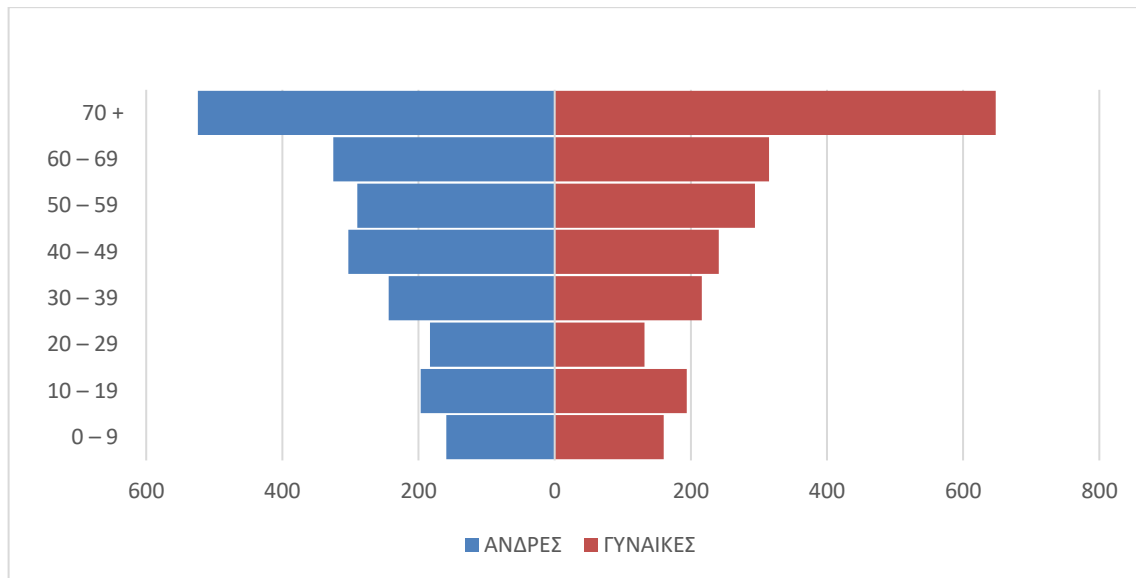
Πίνακας 9: Μόνιμος Πληθυσμός ανδρών κατά ηλικιακή ομάδα, (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2021, ίδια επεξεργασία)

β) στις γυναίκες του Δήμου Βιάννου διαπιστώνεται επίσης ότι η πλέον πολυπληθής ηλικιακή ομάδα είναι αυτή της κλάσης 70+, η οποία αποτελεί το 29,36% του μόνιμου πληθυσμού γυναικών του Δήμου. Έπονται οι κλάσεις 60-69 (14,27%) και 50-59 (13,32%). Τα ποσοστά των γυναικών άνω των 70 είναι πολύ υψηλότερο σε σχέση με τα αντίστοιχα σε επίπεδο Χώρας (18,69%) και Π.Ε (16,50%) Ηρακλείου αλλά συμβαδίζει με αυτό της Δ.Κ. Χόνδρου (26,43%). Ωστόσο η κλάση των 70+ αποτελεί την πολυπληθέστερη σε όλα τα χωρικά επίπεδα. Σε επίπεδο συνόλου της Χώρας η δεύτερη πολυπληθέστερη ηλικιακή ομάδα είναι αυτή των 40-49 (14,90%) και ακολουθεί (14,85%) από πολύ κοντά η ομάδα 50-59 (14,74%). Ομοίως ισχύει στην περίπτωση της Π.Ε. (15,17% και 13,95% αντίστοιχα). Συμπερασματικά οι γυναίκες του Δήμου Βιάννου και της Δ.Κ. Χόνδρου παρουσιάζουν υψηλότερα ποσοστά στις γηραιότερες ηλικιακές κλάσεις, ενώ οι διακυμάνσεις των ποσοστών μεταξύ των ηλικιακών ομάδων είναι εντονότερες σε σχέση με τα επίπεδα της Π.Ε. Ηρακλείου και του συνόλου της Χώρας.

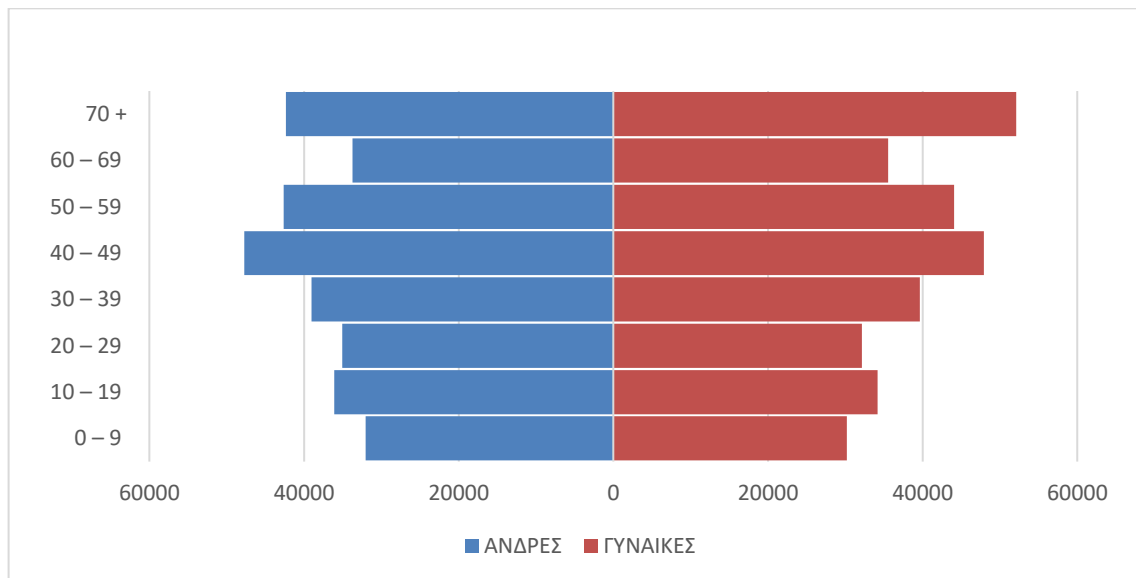
Θήλεις								
Ηλικιακή Ομάδα	Δ.Κ. Χόνδρου		Δήμος Βιάννου		Π.Ε. Ηρακλείου		ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	
	Πλήθος	Ποσοστό	Πλήθος	Ποσοστό	Πλήθος	Ποσοστό	Πλήθος	Ποσοστό
0-9	27	11,89%	160	7,25%	30203	9,56%	427.005	7,97%
10-19	24	10,57%	194	8,79%	34177	10,82%	517.070	9,65%
20-29	3	1,32%	132	5,98%	32142	10,18%	506.376	9,45%
30-39	25	11,01%	216	9,79%	39663	12,56%	622.481	11,62%
40-49	25	11,01%	241	10,92%	47918	15,17%	798.309	14,90%
50-59	30	13,22%	294	13,32%	44062	13,95%	789.742	14,74%
60-69	40	17,62%	315	14,27%	35538	11,25%	694.488	12,97%
70+	60	26,43%	648	29,36%	52110	16,50%	1.001.053	18,69%
Σύνολα	227	100,00%	2.207	100,00%	315799	100,00%	5.356.509	100,00%

Πίνακας 10: Μόνιμος Πληθυσμός γυναικών κατά ηλικιακή ομάδα, (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2021, Ιδία επεξεργασία)

Τα ανωτέρω δεδομένα προσεγγίζονται και διαγραμματικά (Διάγραμμα 3 και Διάγραμμα 4). Η ηλικιακή πυραμίδα του Δήμου Βιάννου είναι ανεστραμμένη, με σχετικά «στενή» βάση και πιο «πλατιά» κορυφή, που χαρακτηρίζει και τα δύο φύλα. Ωστόσο, η αναστροφή αυτή συνυπάρχει με μια σχετικά θετική εξέλιξη που αφορά την κλάση 10-19, η οποία καταγράφει μεγαλύτερο ποσοστό σε σχέση με τις κλάσεις 0-9 και 20-29, και συμβάλει στη διατήρηση της βάσης της πυραμίδας σε μια πιο «πλατιά» παραλλαγή. Συγκρίνοντας την ηλικιακή πυραμίδα του πληθυσμού του Δήμου Βιάννου και της Π. Ε. Ηρακλείου, διαπιστώνεται ότι δεν παρουσιάζουν ομοιότητα, δεδομένου ότι εκείνη του Δήμου εκφράζει έναν φθίνοντα και γηρασμένο πληθυσμό σε αντίθεση με της Π.Ε Ηρακλείου που εκφράζει έναν πληθυσμό με σχετικά υψηλό ποσοστό νεανικού πληθυσμού.



Διάγραμμα 3: Ηλικιακή πυραμίδα Πληθυσμού για το Δήμο Βιάννου, 2021 (Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία επεξεργασία)



Διάγραμμα 4: Ηλικιακή πυραμίδα Πληθυσμού για τη Π.Ε. Ηρακλείου, 2021 (Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία επεξεργασία)

Εξετάζοντας ακόμη τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ του 2011 για την μελέτη των τάσεων εξέλιξης στον Δήμο Βιάννου διαπιστώνουμε ότι η ηλικιακή ομάδα που παρουσιάζει την μικρότερη μείωση είναι αυτή των 60-69 (-4,44%) και ακολουθεί αυτή των 50-59 (-10,08%). Ακολουθούν κατά σειρά οι ομάδες 10-19, 40-49, 70+, 0-9, 30-39 και τέλος η 20-29 (-44,44%). Το ποσοστό πληθυσμού των γηραιότερων ηλικιακών ομάδων φαίνεται να έχει κατά βάση αυξητική τάση την περίοδο 2011-2021, σύμφωνα με τα στοιχεία του ακόλουθου πίνακα.

Ηλικιακή Ομάδα	ΔΗΜΟΣ ΒΙΑΝΝΟΥ					
	2021		2011		2011-2021	
	Πλήθος	Ποσοστό	Πλήθος	Ποσοστό	Πληθυσμιακή Εξέλιξη	Ποσοστό%
0-9	315	7,10%	424	7,62%	-109	-25,71%

Ηλικιακή Ομάδα	ΔΗΜΟΣ ΒΙΑΝΝΟΥ					
	2021		2011		2011-2021	
	Πλήθος	Ποσοστό	Πλήθος	Ποσοστό	Πληθυσμιακή Εξέλιξη	Ποσοστό%
10-19	392	8,83%	443	7,96%	-51	-11,51%
20-29	310	6,99%	558	10,03%	-248	-44,44%
30-39	465	10,48%	644	11,58%	-179	-27,80%
40-49	549	12,37%	627	11,27%	-78	-12,44%
50-59	589	13,27%	655	11,77%	-66	-10,08%
60-69	645	14,54%	675	12,13%	-30	-4,44%
70+	1.173	26,44%	1.537	27,63%	-364	-23,68%
Σύνολα	4.436	100,00%	5.563	100,00%	-1.126	-20,24%

Πίνακας 11: Εξέλιξη μόνιμου πληθυσμού κατά ηλικιακή ομάδα, (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., Ιδία επεξεργασία)

2.1.3.3. Εκπαιδευτικό Επίπεδο

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ του έτους 2021 (βλ. Πίνακας 12), παρατηρούμε ότι το μεγαλύτερο ποσοστό του οικονομικά ενεργού πληθυσμού στο Δήμο Βιάννου είναι απόφοιτοι λυκείου (32,14%) και ακολουθούν αυτοί με απολυτήριο δημοτικού (26,43%), γεγονός που δείχνει ότι σε επίπεδο Δήμου παραπάνω από το 1/2 του ενεργού πληθυσμού δεν κατέχει ιδιαίτερο υψηλό μορφωτικό επίπεδο. Επί του συνόλου του μόνιμου πληθυσμού τα ποσοστά αυτά αντιστοιχούν σε 12,94% και 10,64% αντίστοιχα. Παρόμοια ποσοστά καταγράφονται και σε επίπεδο Δ.Κ. Χόνδρου, τόσο σε σχέση με τον οικονομικά ενεργό πληθυσμό όσο και σε σχέση με το σύνολο του μόνιμου πληθυσμού (30,95% και 25,00% με 11,71% και 9,46% αντίστοιχα). Στα υπερκείμενα χωρικά επίπεδα, τα ποσοστά στους αποφοίτους Λυκείου κυμαίνονται σε ίδια ποσοστιαία επίπεδα. Μεγάλη διαφοροποίηση παρατηρείται στην κατηγορία των αποφοίτων δημοτικού όπου καταγράφονται χαμηλότερα ποσοστά, ενώ αντίθετα είναι πολύ μεγαλύτερα τα ποσοστά στους κατόχους πτυχίων τριτοβάθμιας εκπαίδευσης (σε σχέση με αυτά σε επίπεδο Δήμου).

Το υψηλό ποσοστό του ενεργού πληθυσμού χωρίς υψηλό μορφωτικό επίπεδο εντός Δήμου Βιάννου πιθανόν να συνδέεται με το αναπτυξιακό προφίλ του Δήμου, το οποίο καταγράφει ιδιαίτερα ανεπτυγμένο τον πρωτογενή τομέα της οικονομίας του (αγροτική παραγωγή – κτηνοτροφία) και από το τριτογενή τομέα των υπηρεσιών, τον τουρισμό. Οι παραπάνω κλάδοι περιλαμβάνουν επαγγέλματα τα οποία συνήθως δεν απαιτούν ο απασχολούμενος να διαθέτει ειδικές θεωρητικές γνώσεις και περισσότερο σχετίζονται με χειρωνακτικές δεξιότητες. Όσον αφορά τον οικονομικά μη ενεργό πληθυσμό του Δήμου, το μεγαλύτερο ποσοστό είναι απόφοιτοι Δημοτικού (42,85%), ενώ καταγράφονται ακόμη σημαντικά ποσοστά στις κατηγορίες των αποφοίτων δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (15,55%) και εκείνων που είτε δεν αποφοίτησαν από το δημοτικό είτε είναι αναλφάβητοι (16,12%). Ανάλογη κατάσταση παρουσιάζεται στην Δ.Κ. Χόνδρου, ενώ σε επίπεδο Π.Ε. Ηρακλείου, Π. Κρήτης και στο επίπεδο της Χώρας τα δεδομένα διαφοροποιούνται με το μορφωτικό επίπεδο να είναι υψηλότερο.

Διοικητική Διάφραση	Σύνολο πληθυσμού	Οικονομικά ενεργοί								Οικονομικά μη ενεργοί							
		Σύνολο	Διδακτορικό / Μεταπτυχιακό / Πτυχίο Πανεπιστημίου-Πολυτεχνείου, ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΠΕ, Ανώτερων Επαγγελματικών Σχολών και ισοτίμων σχολών	Πτυχίο μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολέγια κλπ.)	Απολυτήριο Λυκείου (Γενικού, Επαγγελματικού, Εκκλησιαστικού κ.λπ. ή εξαστάξιου Γυμνασίου)	Πτυχίο Επαγγελματικών Σχολών / Απολυτήριο τριτάξιου Γυμνασίου	Απολυτήριο Δημοτικού	Εγκατέλειψε ή δε φοίτησε στο Δημοτικό, αλλά γνωρίζει γραφή και ανάγνωση / Ολοκλήρωσε την προσχολική αγωγή / Δεν γνωρίζει γραφή και ανάγνωση	Μη κατατασσόμενοι (άτομα γεννηθέντα μετά την 1/1/2016)	Σύνολο	Διδακτορικό / Μεταπτυχιακό / Πτυχίο Πανεπιστημίου-Πολυτεχνείου, ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΠΕ, Ανώτερων Επαγγελματικών Σχολών και ισοτίμων σχολών	Πτυχίο μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολέγια κλπ.)	Απολυτήριο Λυκείου (Γενικού, Επαγγελματικού, Εκκλησιαστικού κ.λπ. ή εξαστάξιου Γυμνασίου)	Πτυχίο Επαγγελματικών Σχολών / Απολυτήριο τριτάξιου Γυμνασίου	Απολυτήριο Δημοτικού	Εγκατέλειψε ή δε φοίτησε στο Δημοτικό, αλλά γνωρίζει γραφή και ανάγνωση / Ολοκλήρωσε την προσχολική αγωγή / Δεν γνωρίζει γραφή και ανάγνωση	Μη κατατασσόμενοι (άτομα γεννηθέντα μετά την 1/1/2016)
Σύνολο Χώρας	10.482.487	4.645.760	1.605.505	455.835	1.571.461	581.428	379.580	51.953	0	5.836.726	603.316	175.838	1.279.475	786.668	1.580.066	924.886	486.484
Π. Κρήτης	624.410	289.466	86.138	24.793	100.907	41.771	32.312	3.549	0	334.948	29.165	8.078	66.999	44.330	95.391	55.533	35.450
Π.Ε. Ηρακλείου	305.016	141.531	43.870	12.316	46.802	20.414	16.572	1.554	0	163.487	14.535	3.693	31.262	21.053	47.428	27.960	17.550
Δήμος Βιάννου	4.436	1.786	234	102	574	359	472	42	0	2.649	140	42	412	336	1.135	427	157
Δ.Κ Χόνδρου	443	168	19	11	52	31	42	3	0	279	16	6	38	37	132	34	12

Πίνακας 12: Οικονομικά ενεργός και μη ενεργός πληθυσμός κατά επίπεδο εκπαίδευσης, (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2021, ίδια επεξεργασία)

2.1.4. Αναπτυξιακή – Οικονομική Φυσιογνωμία

2.1.4.1. Δείκτες Οικονομικής Ευημερίας

A. Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ)

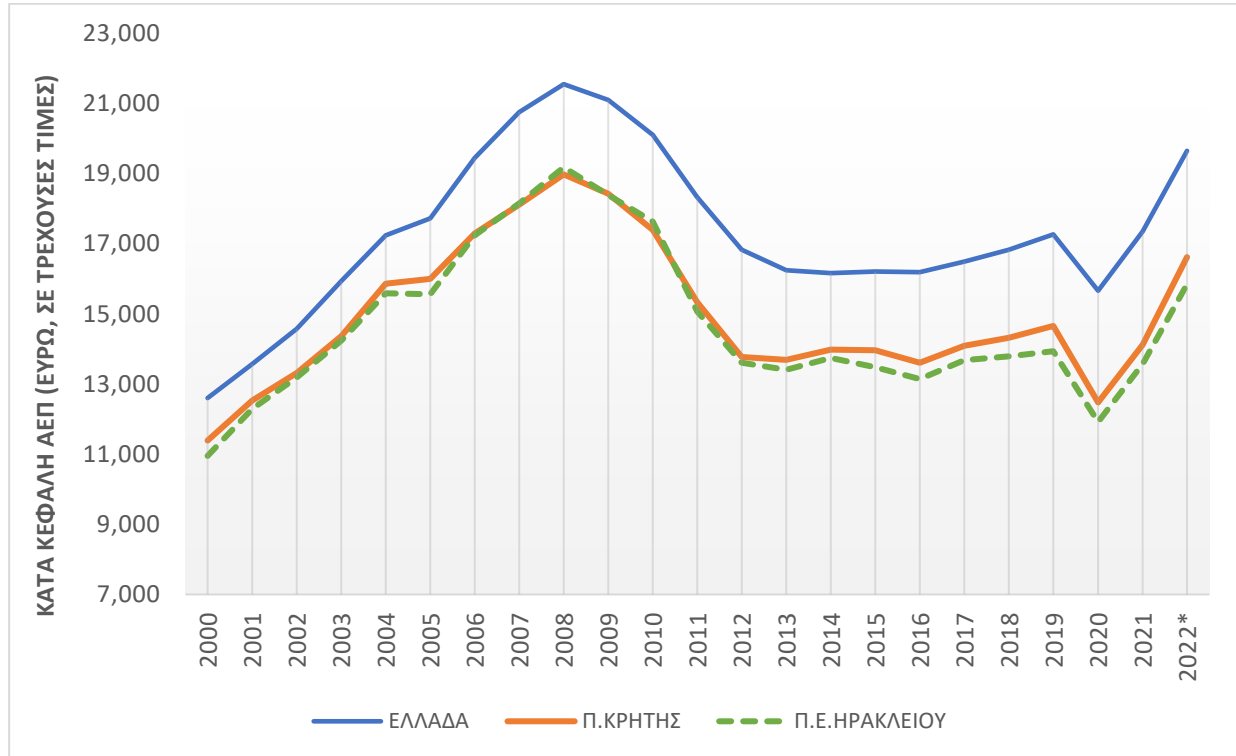
Το κατά κεφαλή ΑΕΠ (Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν) αποτελεί δείκτη του μέσου οικονομικού επιπέδου ευημερίας ανά κάτοικο μιας διοικητικής χωρικής ενότητας. Εν προκειμένω θα εξεταστεί το κατά κεφαλή ΑΕΠ στο σύνολο της Χώρας, της Περιφέρειας Κρήτης και ειδικότερα της Π.Ε. Ηρακλείου, καθώς δεν διατίθενται δεδομένα σε αναλυτικότερο επίπεδο. Από τα δεδομένα του ακόλουθου πίνακα γίνεται αντιληπτό ότι διαχρονικά το μέσο οικονομικό επίπεδο στην Κρήτη καταγράφεται σε χαμηλότερο επίπεδο από αυτό στο επίπεδο του συνόλου της Χώρας. Αντίστοιχα η πορεία του κατά κεφαλή ΑΕΠ της Π.Ε. Ηρακλείου προσεγγίζει αυτό της Περιφέρειας Κρήτης, έχοντας μια σταθερή «προς τα κάτω» απόκλιση από αυτό από το 2011 και μετά.

ΕΤΟΣ	ΕΛΛΑΔΑ	Π. ΚΡΗΤΗΣ	Π.Ε. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ
2000	12,601	11,390	10,952
2001	13,574	12,527	12,290
2002	14,576	13,314	13,183
2003	15,931	14,366	14,235
2004	17,243	15,859	15,592
2005	17,727	15,998	15,557
2006	19,446	17,296	17,236
2007	20,752	18,117	18,150
2008	21,551	18,978	19,179
2009	21,097	18,428	18,391
2010	20,105	17,391	17,635
2011	18,323	15,337	15,064
2012	16,831	13,771	13,606
2013	16,244	13,688	13,403
2014	16,165	13,984	13,748
2015	16,206	13,962	13,478
2016	16,189	13,611	13,138
2017	16,493	14,087	13,685
2018	16,828	14,316	13,789
2019	17,272	14,659	13,939
2020	15,660	12,475	11,920
2021	17,347	14,115	13,567
2022*	19,647	16,618	15,848

Πίνακας 13: Κατά κεφαλή ακαθάριστο εγχώριο προϊόν (ευρώ, τρέχουσες τιμές) ανά διοικητικές χωρικές ενότητες για τα έτη 2000 έως 2022 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ενημέρωση στοιχείων 31/01/2025) - * Προσωρινά στοιχεία

Από την εξέλιξη του κατά κεφαλή ΑΕΠ παρατηρείται ότι υπήρχε μια συνεχής ανοδική τάση από το 2000 έως το 2008 στο επίπεδο του συνόλου της Χώρας και της Περιφέρειας Κρήτης, αλλά και στην Π.Ε.

Ηρακλείου με εξαίρεση το 2005. Ακολούθησε φθίνουσα εξέλιξη του κατά κεφαλή ΑΕΠ έως το 2014 στην Ελλάδα και στην Αττική και έως το 2013 στην Περιφέρεια Κρήτης και την Π.Ε. Ηρακλείου. Τα επόμενα έτη καταγράφεται κατά βάση άνοδος στο κατά κεφαλή ΑΕΠ με ορισμένες εξαιρέσεις σημαντικότερη των οποίων αποτέλεσε η περίοδος της πανδημίας που αποτυπώνεται στα δεδομένα του 2020.



Διάγραμμα 5: Εξέλιξη κατά κεφαλή ΑΕΠ κατά τα έτη 2000-2022* (* Προσωρινά στοιχεία)

Β. Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία

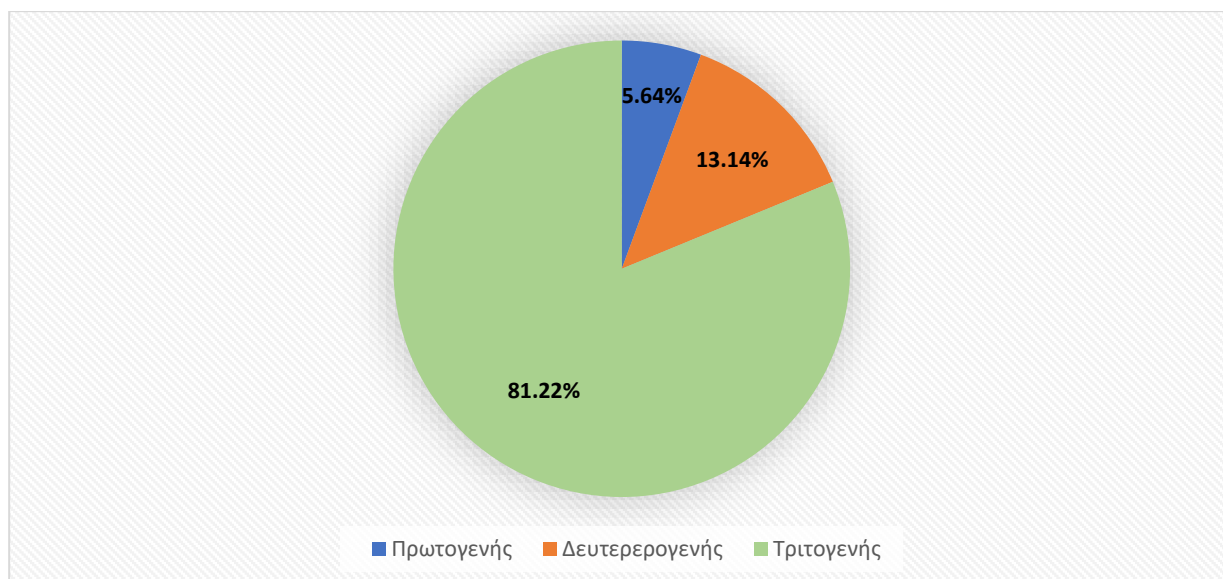
Στην ενότητα αυτή παρουσιάζονται στοιχεία αναφορικά με την Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία ανά οικονομικό κλάδο για τις διοικητικές χωρικές ενότητες της Π.Ε. Ηρακλείου, Περιφέρειας Κρήτης και του συνόλου της Χώρας, σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ. για το 2021.

Το μεγαλύτερο ποσοστό της Α.Π.Α της Π.Ε. Ηρακλείου, προέρχεται από την κατηγορία «Χονδρικό και λιανικό εμπόριο, επισκευή μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσυκλετών, μεταφορές και αποθήκευση, δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης» με 31,45%, ενώ ακολουθεί η κατηγορία «Δημόσια διοίκηση και άμυνα, υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση, εκπαίδευση, δραστηριότητες σχετικές με την ανθρώπινη υγεία και την κοινωνική μέριμνα» με 19,82%. Τα χαμηλότερα ποσοστά εμφανίζουν οι κατηγορίες «Ενημέρωση και επικοινωνία» και «Κατασκευές» με ποσοστό 2,46% και 2,34% αντίστοιχα (βλ. Πίνακας 14).

Κλάδοι οικονομικής δραστηριότητας	ΕΛΛΑΔΑ	Π. Κρήτης	Π.Ε. Ηρακλείου	ΕΛΛΑΔΑ	Π. Κρήτης	Π.Ε. Ηρακλείου
Γεωργία, δασοκομία και αλιεία	6.519	627	210	4,05%	8,02%	5,64%
Ορυχεία, λατομεία, βιομηχανία, παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου, ατμού, κλιματισμού και νερού, επεξεργασία λυμάτων, διαχείριση αποβλήτων και δραστηριότητες εξυγίανσης	24.238	851	402	15,05%	10,89%	10,80%
Κατασκευές	3.026	181	87	1,88%	2,31%	2,34%
Χονδρικό και λιανικό εμπόριο, επισκευή μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσυκλετών, μεταφορές και αποθήκευση, δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης	37.554	2.539	1.170	23,32%	32,50%	31,45%
Ενημέρωση και επικοινωνία	6.142	153	91	3,81%	1,96%	2,46%
Χρηματοπιστωτικές και ασφαλιστικές δραστηριότητες	7.973	319	176	4,95%	4,09%	4,73%
Διαχείριση ακίνητης περιουσίας	28.546	1.054	470	17,73%	13,50%	12,63%
Επαγγελματικές, επιστημονικές και τεχνικές δραστηριότητες, διοικητικές και υποστηρικτικές δραστηριότητες	9.502	367	232	5,90%	4,69%	6,25%
Δημόσια διοίκηση και άμυνα, υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση, εκπαίδευση, δραστηριότητες σχετικές με την ανθρώπινη υγεία και την κοινωνική μέριμνα	32.162	1.460	737	19,97%	18,69%	19,82%
Τέχνες, διασκέδαση, ψυχαγωγία, άλλες δραστηριότητες παροχής υπηρεσιών, δραστηριότητες νοικοκυριών ως εργοδοτών, μη διαφοροποιημένες δραστηριότητες νοικοκυριών που αφορούν την παραγωγή αγαθών και υπηρεσιών για ίδια χρήση, δραστηριότητες ετερόδικων οργανισμών και φορέων	5.354	261	145	3,33%	3,34%	3,90%
Συνολική ακαθάριστη προστιθέμενη αξία	161.015	7.813	3.719	100,00%	100,00%	100,00%

Πίνακας 14: Ακαθάριστη προστιθέμενη αξία ανά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας έτους 2021 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., *ιδία επεξεργασία*)

Με την ομαδοποίηση των προαναφερθέντων στοιχείων ανά τομείς παραγωγής (Πρωτογενής, Δευτερογενής και Τριτογενής τομέας), είναι δυνατό να γενικευτούν οι ως άνω εξειδικεύσεις. Όπως αποτυπώνεται στο ακόλουθο διάγραμμα, η Π.Ε. Ηρακλείου παρουσιάζει την μεγαλύτερη οικονομική εξειδίκευση στον τριτογενή τομέα (με ποσοστό συμβολής στο συνολικό Α.Ε.Π. 81,22%). Ακολουθεί ο Δευτερογενής τομέας, ο οποίος συμβάλλει κατά 13,14% στο συνολικό Α.Ε.Π., ενώ λιγότερο συμβάλλει ο Πρωτογενής με ποσοστό 5,64%. Συγκρίνοντας τα παραπάνω ποσοστά με το επίπεδο της Π. Κρήτης και του συνόλου της Χώρας παρατηρείται ότι υπάρχει η όμοια κατάταξη των τομέων με μικρές διαφοροποιήσεις ως προς τα ποσοστά.



Παίραγμα 6: Ποσοστιαία (%) Ακαθάριστη προστιθέμενη αξία Α', Β' & Γ' γενή τομέα της Π.Ε. Ηρακλείου, (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ίδια επεξεργασία)

2.1.4.2. Διερεύνηση Αγοράς Εργασίας

Α. Δομή Απασχόλησης

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία του 2021 της ΕΛ.ΣΤΑΤ. που αποτυπώνονται στους παρακάτω Πίνακες (Πίνακας 15 και Πίνακας 16), φαίνεται ότι οι απασχολούμενοι στον Δήμο Βιάννου παρουσιάζουν μεγαλύτερη συγκέντρωση (30,67%) σε αυτό της κατηγορίας «Απολυτήριο Λυκείου (Γενικού, Επαγγελματικού, Εκκλησιαστικού κ.λπ. ή εξαταξίου Γυμνασίου)». Το ποσοστό αυτό είναι ελαφρώς χαμηλότερο από το αντίστοιχο σε επίπεδο Π.Ε Ηρακλείου (32,87%), Π. Κρήτης (34,65%) και στο σύνολο της Χώρας (33,50%). Η κατηγορία με το δεύτερο μεγαλύτερο ποσοστό στο Δήμο Βιάννου είναι η αυτή του «Απολυτηρίου Δημοτικού» (27,82%), με ποσοστό σημαντικά υψηλότερο από το αντίστοιχο σε επίπεδο Π.Ε Ηρακλείου, Π. Κρήτης και συνόλου Χώρας (11,38%, 10,97% και 7,72% αντίστοιχα). Ακολουθεί για το Δήμο Βιάννου η κατηγορία «Πτυχίο Επαγγελματικών Σχολών / Απολυτήριο τριτάξιου Γυμνασίου» με ποσοστό 20,63% και πάλι με υψηλότερο από τα αντίστοιχα σε επίπεδο Π.Ε Ηρακλείου, Π. Κρήτης και Χώρας (14,31%, 14,38% και 12,21% αντίστοιχα).

Σημειώνεται ότι στην κατηγορία «Διδακτορικό / Μεταπτυχιακό / Πτυχίο Πανεπιστημίου-Πολυτεχνείου, ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΙΤΕ, Ανώτερων Επαγγελματικών Σχολών και ισότιμων σχολών» ο Δήμος Βιάννου καταγράφει το δεύτερο χαμηλότερο ποσοστό απασχολούμενων (13,07%), το οποίο είναι σημαντικά χαμηλότερο έναντι των ποσοστών που καταγράφονται στα υπόλοιπα εξεταζόμενα διοικητικά χωρικά επίπεδα (31,95%, 30,49% και 36,10% σε Π.Ε Ηρακλείου, Π. Κρήτης και σύνολο Χώρας αντίστοιχα). Το χαμηλότερο ποσοστό απασχολούμενων του Δήμου Βιάννου εμφανίζεται στη κατηγορία «Πτυχίο μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολέγια κ.λπ.)». Από τα παραπάνω στοιχεία, φαίνεται ότι οι

απασχολούμενοι του Δήμου Βιάννου βρίσκονται κατά μέσο όρο σε χαμηλότερο επίπεδο εκπαίδευσης συγκριτικά των λοιπών εξεταζόμενων διοικητικών χωρικών ενοτήτων.

Διοικητική Διαίρεση	Επίπεδο εκπαίδευσης						
	Σύνολο	Διδακτορικό / Μεταπτυχιακό / Πτυχίο Πανεπιστημίου-Πολυτεχνείου, ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΙΤΕ, Ανώτερων Επαγγελματικών Σχολών και ισότιμων σχολών	Πτυχίο μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολέγια κ.λπ.)	Απολυτήριο Λυκείου (Γενικού, Επαγγελματικού, Εκκλησιαστικού κ.λπ. ή εξαταξίου Γυμνασίου)	Πτυχίο Επαγγελματικών Σχολών / Απολυτήριο τριτάξιου Γυμνασίου	Απολυτήριο Δημοτικού	Εγκατέλειψε ή δε φοίτησε στο Δημοτικό, αλλά γνωρίζει γραφή και ανάγνωση / Ολοκλήρωσε την προσχολική αγωγή / Δεν γνωρίζει γραφή και ανάγνωση
Σύνολο Χώρας	3.986.515	1.439.122	378.633	1.335.474	486.933	307.932	38.417
Π. Κρήτης	256.982	78.351	21.437	89.040	36.964	28.179	3.015
Π.Ε. Ηρακλείου	124.040	39.632	10.528	40.777	17.747	14.111	1.243
Δήμος Βιάννου	1.614	211	84	495	333	449	39

Πίνακας 15: Απασχολούμενοι κατά επίπεδο εκπαίδευσης έτους 2021 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ιδία επεξεργασία)

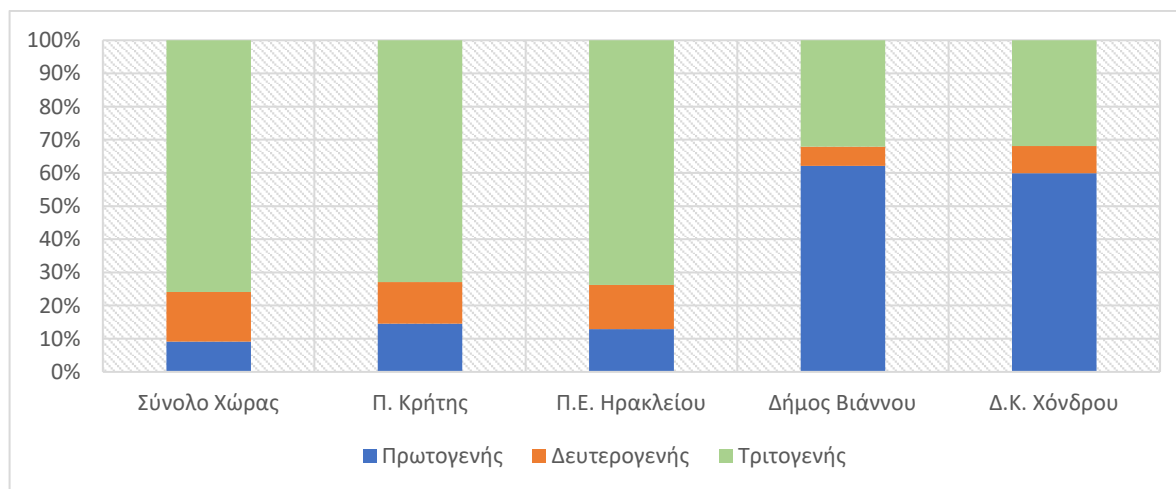
Διοικητική Διαίρεση	Επίπεδο εκπαίδευσης						
	Σύνολο	Διδακτορικό / Μεταπτυχιακό / Πτυχίο Πανεπιστημίου-Πολυτεχνείου, ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΙΤΕ, Ανώτερων Επαγγελματικών Σχολών και ισότιμων σχολών	Πτυχίο μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολέγια κ.λπ.)	Απολυτήριο Λυκείου (Γενικού, Επαγγελματικού, Εκκλησιαστικού κ.λπ. ή εξαταξίου Γυμνασίου)	Πτυχίο Επαγγελματικών Σχολών / Απολυτήριο τριτάξιου Γυμνασίου	Απολυτήριο Δημοτικού	Εγκατέλειψε ή δε φοίτησε στο Δημοτικό, αλλά γνωρίζει γραφή και ανάγνωση / Ολοκλήρωσε την προσχολική αγωγή / Δεν γνωρίζει γραφή και ανάγνωση
Σύνολο Χώρας	3.986.515	36,10%	9,50%	33,50%	12,21%	7,72%	0,96%
Π. Κρήτης	256.982	30,49%	8,34%	34,65%	14,38%	10,97%	1,17%
Π.Ε. Ηρακλείου	124.040	31,95%	8,49%	32,87%	14,31%	11,38%	1,00%
Δήμος Βιάννου	1.614	13,07%	5,20%	30,67%	20,63%	27,82%	2,42%

Πίνακας 16: Ποσοστό απασχολούμενων κατά επίπεδο εκπαίδευσης έτους 2021 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ιδία επεξεργασία)

Ακολούθως παρουσιάζεται η κατανομή του οικονομικά ενεργού και μη ενεργού πληθυσμού, των απασχολούμενων ανά τομέα παραγωγής, καθώς και των ανέργων. Όπως αποτυπώνεται στο συνοδευτικό Διάγραμμα 7, ο Δήμος Βιάννου παρουσιάζει την υψηλότερη εξειδίκευση στον πρωτογενή τομέα (61,9%) σε σχέση με τα εξεταζόμενα διοικητικά χωρικά επίπεδα, με εξαίρεση τη Δ.Κ. Χόνδρου που έχει το ίδιο περίπου ποσοστό απασχολούμενων. Ο δευτερογενής τομέας συγκεντρώνει τον μικρότερο αριθμό απασχολούμενων στο σύνολο των διοικητικών χωρικών ενότητων, με το ποσοστό απασχολούμενων του Δήμου Βιάννου να είναι εξαιρετικά χαμηλό (5,8%). Τέλος ο τριτογενής τομέας συνιστά τον δεύτερο σημαντικότερο πόλο απασχολούμενων στον Δήμο Βιάννου (όπως και στην Δ.Κ. Χόνδρου), τομέας ο οποίος είναι κυρίαρχος στα επίπεδα της Π.Ε. Ηρακλείου, Περιφέρειας Κρήτης και στο σύνολο της Χώρας. Κατά συνέπεια μπορεί να εκτιμηθεί ότι η δημιουργία ενός τουριστικού συγκροτήματος παροχής υπηρεσιών υψηλής ποιότητας, που ταυτόχρονα θα αναδεικνύει τα τοπικά παραγόμενα προϊόντα θα βελτιώσει την δραστηριότητα στον τριτογενή τομέα στηρίζοντας ακόμη τον κυρίαρχο στην περιοχή πρωτογενή τομέα παραγωγής.

Διοικητική Διαίρεση	Σύνολο	Κατάσταση ασχολίας						
		Οικονομικά ενεργοί						Οικονομικά μη ενεργοί
		Σύνολο	Απασχολούμενοι			Άνεργοι		
			Σύνολο	Πρωτογενής τομέας	Δευτερογενής τομέας		Τριτογενής τομέας	
Σύνολο Χώρας	10.482.487	4.645.760	3.986.515	364.124	594.601	3.027.790	659.248	5.836.726
Π. Κρήτης	624.410	289.466	256.982	37.446	32.115	187.420	32.482	334.948
Π.Ε. Ηρακλείου	305.016	141.531	124.040	16.025	16.470	91.541	17.493	163.487
Δήμος Βιάννου	4.437	1.786	1.614	999	94	516	170	2.649
Δ.Κ. Χόνδρου	444	168	152	94	13	50	13	279

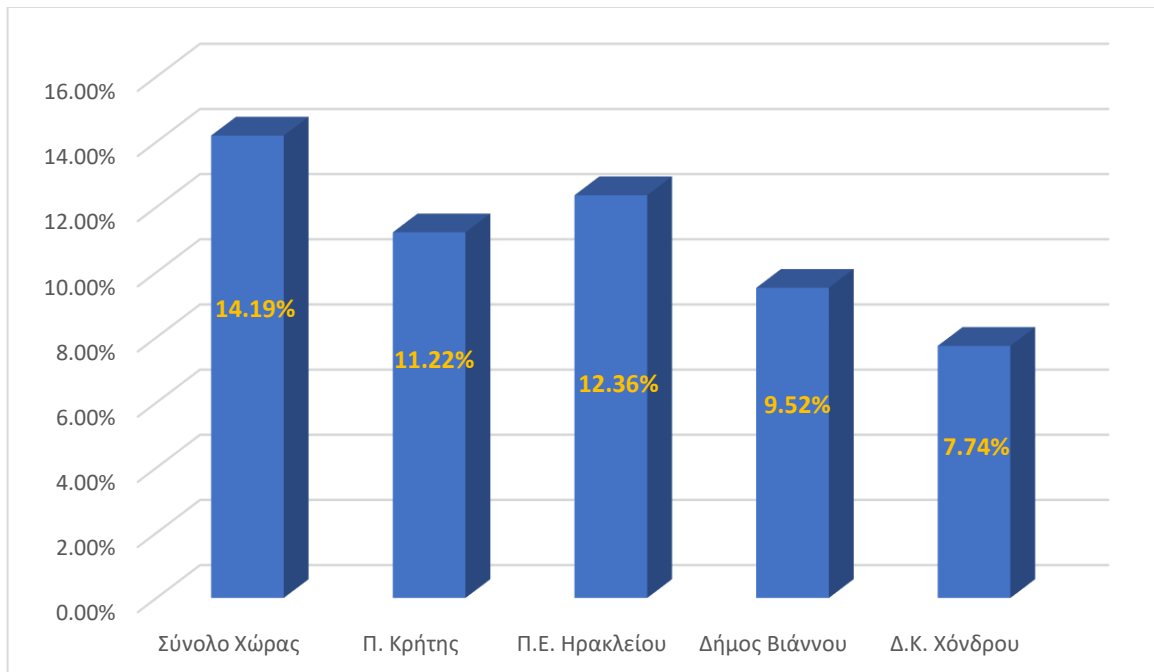
Πίνακας 17: Οικονομικά ενεργός & μη ενεργός πληθυσμός, απασχολούμενοι κατά τομέα & άνεργοι έτους 2021 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ίδια επεξεργασία)



Διάγραμμα 7: Ποσοστιαία (%) κατανομή του απασχολούμενων κατά τομέα, 2021 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ίδια επεξεργασία)

Β. Ανεργία

Όπως αποτυπώνεται στο επόμενο Διάγραμμα 8, ο Δήμος Βιάννου καταγράφει το χαμηλότερο ποσοστό ανεργίας (9,52%) σε σύγκριση με τα υπόλοιπα εξεταζόμενα διοικητικά χωρικά επίπεδα (Π.Ε. Ηρακλείου, Π. Κρήτης και σύνολο Χώρας) με εξαίρεση τη Δ.Κ. Χόνδρου (7,74%).



Διάγραμμα 8: Ποσοστό ανεργίας, 2021 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ιδία επεξεργασία)

Γ. Κλάδοι δραστηριότητας

Στην ενότητα αυτή παρουσιάζεται ειδικότερα η κατανομή των απασχολουμένων ανά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας για το έτος 2021.

Κλάδοι οικονομικής δραστηριότητας (σύμφωνα με την ΕΛ.ΣΤΑΤ.):

Α. ΓΕΩΡΓΙΑ, ΔΑΣΟΚΟΜΙΑ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑ

Β. ΟΡΥΧΕΙΑ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΕΙΑ

Γ. ΜΕΤΑΠΟΙΗΣΗ

Δ. ΠΑΡΟΧΗ ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΥ ΡΕΥΜΑΤΟΣ, ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ, ΑΤΜΟΥ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΥ

Ε. ΠΑΡΟΧΗ ΝΕΡΟΥ. ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΛΥΜΑΤΩΝ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΠΟΒΛΗΤΩΝ ΚΑΙ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ

ΣΤ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ

Ζ. ΧΟΝΔΡΙΚΟ ΚΑΙ ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ. ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΤΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΜΟΤΟΣΥΚΛΕΤΩΝ

Η. ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗ

Θ. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ

Ι. ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΚΑΙ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ

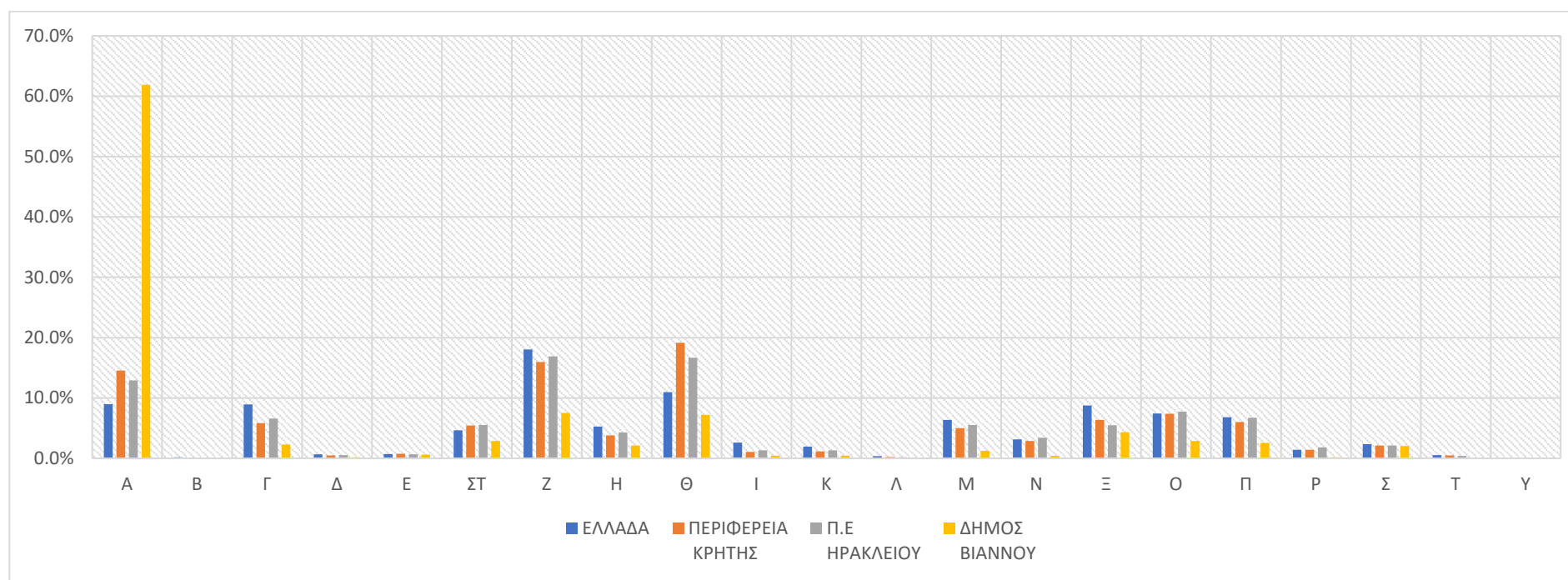
Κ. ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ

Λ. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**Μ. ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ, ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ****Ν. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ****Ξ. ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΑΜΥΝΑ. ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΗ****Ο. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ****Π. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΘΡΩΠΙΝΗ ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ****Ρ. ΤΕΧΝΕΣ, ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ****Σ. ΑΛΛΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ****Τ. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ ΩΣ ΕΡΓΟΔΟΤΩΝ. ΜΗ ΔΙΑΦΟΡΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ, ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗΝ ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΑΓΑΘΩΝ -ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ- ΓΙΑ ΙΔΙΑ ΧΡΗΣΗ****Υ. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΕΤΕΡΟΔΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΦΟΡΕΩΝ**

Όπως αποτυπώνεται στον Πίνακας 18 και στο συνοδευτικό Διάγραμμα 9, περισσότεροι από τους μισούς απασχολούμενους του Δήμου Βιάννου (61,9%) συγκεντρώνονται στον κλάδο «Α-Γεωργίας, Δασοκομίας & Αλιείας». Στον εν λόγω κλάδο απασχολείται σημαντικό ποσοστό και στις υπόλοιπες εξεταζόμενες διοικητικές χωρικές ενότητες, σε πολύ χαμηλότερη ωστόσο αναλογία (12,9% Π.Ε. Ηρακλείου, 14,5% Π. Κρήτης και 9,0% στο σύνολο της Χώρας). Άλλοι κλάδοι που παρουσιάζουν - δευτερευόντως- σημαντικό πλήθος απασχολούμενων στο Δήμο Βιάννου είναι η «Ζ-Χονδρικό & Λιανικό Εμπόριο/Επισκευή μηχανοκίνητων οχημάτων & μοτοσυκλετών» (7,5%) και η «Θ-Δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης» (7,2%). Οι παραπάνω κλάδοι φαίνεται ότι παρουσιάζουν υψηλότερη συγκέντρωση απασχολούμενων στα επίπεδα της Π.Ε. Ηρακλείου (16,9% και 16,7%), Π. Κρήτης (15,9% και 19,1%) και στο σύνολο της Χώρας (18,1% και 11,0%) αντίστοιχα. Επομένως η λειτουργία ενός τουριστικού συγκροτήματος υψηλών προδιαγραφών δυνητικά θα οδηγήσει στην ενίσχυση κλάδων στους οποίους έως σήμερα ο Δήμος Βιάννου υπολείπεται έναντι ευρύτερων διοικητικών χωρικών ενοτήτων.

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΔΙΑΙΡΕΣΗ	ΚΛΑΔΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ																					
	ΣΥΝΟΛΟ	A	B	Γ	Δ	Ε	ΣΤ	Z	H	Θ	I	K	Λ	M	N	Ξ	O	Π	P	Σ	T	Y
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	3986515	357268	6853	355813	25880	28148	184763	719760	210180	437234	103054	76562	13437	254447	124506	348064	296089	271854	56853	93284	20945	1537
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ	256982	37320	129	14955	1269	1927	13965	40966	9783	49172	2767	2929	511	12838	7386	16333	19017	15432	3606	5432	1216	36
Π.Ε ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	124040	15991	36	8159	647	832	6839	20946	5341	20669	1627	1616	230	6825	4243	6780	9589	8330	2236	2630	468	10
ΔΗΜΟΣ ΒΙΑΝΝΟΥ	1614	999	0	37	3	10	46	121	34	116	7	7	0	20	6	70	46	41	3	33	0	0

Πίνακας 18: Απασχολούμενοι κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας έτους 2021 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. και ίδια επεξεργασία)



Διάγραμμα 9: Ποσοστό απασχολούμενων κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας, 2021 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ίδια επεξεργασία)

2.1.4.3 Τουριστική Ανάπτυξη

Όπως παρουσιάστηκε στην προηγούμενη ενότητα ο τριτογενής τομέας στον οποίο εμπίπτει η τουριστική δραστηριότητα, δεν αποτελεί για το Δήμο Βιάννου την βασική πηγή απασχόλησης των κατοίκων, ενώ αποτελεί σημαντική αλλά δευτερεύουσα πηγή εσόδων του Δήμου. Καθώς ο εν λόγω κλάδος παρουσιάζει υψηλότερη απορρόφηση σε επίπεδο Π.Ε. Ηρακλείου και Περιφέρειας Κρήτης εκτιμάται ότι υφίστανται δυνατότητες πολύ μεγαλύτερης ανάπτυξης του. Ο τουρισμός σε επίπεδο Περιφέρειας Κρήτης, αποτελεί βασικό πυλώνα και κινητήρια δύναμη της οικονομίας, συμβάλλοντας με τα πολύπλευρα και πολλαπλασιαστικά του οφέλη στην αναπτυξιακή πορεία του συνόλου της Περιφέρειας, αυξάνοντας τα εισοδήματα και συνεισφέροντας στην αύξηση του βιοτικού επιπέδου των κατοίκων της. Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ υπάρχουν συγκεντρωτικά στοιχεία για τις αφίξεις, διανυκτερεύσεις και πληρότητα κλινών για τους δήμους Αρχανών – Αστερουσίων, Βιάννου και Γόρτυνας για τα έτη 2021-2023 τα οποία παρατίθενται συνοπτικά στον παρακάτω πίνακα μαζί με αυτά της Π.Ε. Ηρακλείου, της Περιφέρειας Κρήτης και του συνόλου της Χώρας.

Διοικητική Διαίρεση	Περιγραφή	2021	2022	2023
Σύνολο Χώρας	Αφίξεις αλλοδαπών	10.131.084	18.229.591	20.788.891
	Αφίξεις ημεδαπών	4.464.827	6.663.492	7.701.318
	Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών	47.570.569	86.647.511	95.146.196
	Διανυκτερεύσεις ημεδαπών	10.774.075	15.253.512	17.351.433
	Πληρότητα (%)	42,9%	51,1%	55%
Π. Κρήτης	Αφίξεις αλλοδαπών	2.670.637	4.426.074	4.868.816
	Αφίξεις ημεδαπών	300.162	442.046	504.586
	Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών	14.639.324	25.636.639	27.688.474
	Διανυκτερεύσεις ημεδαπών	799.484	1.190.635	1.341.093
	Πληρότητα (%)	50,7%	58,9%	63%
Π.Ε Ηρακλείου	Αφίξεις αλλοδαπών	1.252.454	2.027.390	2.178.511
	Αφίξεις ημεδαπών	129.193	197.369	224.701
	Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών	7.031.329	11.661.907	12.405.478
	Διανυκτερεύσεις ημεδαπών	290.455	491.922	558.114
	Πληρότητα (%)	54,3%	64,3%	69,3%
Δήμοι Αρχανών – Αστερουσίων, Βιάννου και Γόρτυνας	Αφίξεις αλλοδαπών	1.437	3.977	3.653
	Αφίξεις ημεδαπών	255	503	800
	Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών	7.694	26.296	23.509
	Διανυκτερεύσεις ημεδαπών	514	1.898	2.795
	Πληρότητα (%)	33,9%	48,4%	52%

Πίνακας 19: Αφίξεις και διανυκτερεύσεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ και καταλυμάτων σύντομης διαμονής), (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ίδια επεξεργασία)

Σε όλα τα εξεταζόμενα διοικητικά χωρικά επίπεδα σημειώθηκαν έντονες αυξήσεις στις αφίξεις (και συνεπακόλουθα στις διανυκτερεύσεις) αλλοδαπών και ημεδαπών το έτος 2022 σε σχέση με το προηγούμενο έτος του 2021, γεγονός που συνδέεται με την περίοδο της πανδημίας COVID-19. Οι αυξήσεις συνεχίστηκαν αλλά σε χαμηλότερη ένταση σύμφωνα με τα δεδομένα του 2023 στο επίπεδο της Π.Ε. Ηρακλείου, της Περιφέρειας Κρήτης και στο σύνολο της Χώρας. Αντίθετα στην ομάδα των Δήμων Αρχανών – Αστερουσίων, Βιάννου και Γόρτυνας σημειώθηκε μείωση στις αφίξεις (και διανυκτερεύσεις) αλλοδαπών, ωστόσο διατηρήθηκε σε υψηλά επίπεδα η αύξηση των αφίξεων (και διανυκτερεύσεων) των ημεδαπών. Η πληρότητα των καταλυμάτων παρουσίασε συνεχή αυξητική την τάση την περίοδο 2021-2023, με την μεγαλύτερη ποσοστιαία αναλογία να καταγράφεται σε επίπεδο Π.Ε. Ηρακλείου (69,3%). Η πληρότητα στην ομάδα των Δήμων Αρχανών – Αστερουσίων, Βιάννου και Γόρτυνας το 2023 είναι ελαφρώς χαμηλότερη από την αντίστοιχη σε επίπεδο Χώρας (52% έναντι 55% αντίστοιχα). Αναφορικά με τις αφίξεις και διανυκτερεύσεις σε καταλύματα σύντομης διαμονής στον Πίνακα 20 καταγράφονται τα διαθέσιμα δεδομένα σε επίπεδο Π.Ε. Ηρακλείου. Ειδικότερα σημειώνεται σημαντική αύξηση από το 2020 μέχρι το έτος 2022 τόσο για τους αλλοδαπούς όσο και τους ημεδαπούς. Το 2023 εμφανίζεται ελαφριά κάμψη στις αφίξεις αλλοδαπών (κατά 0,4%), που συνοδεύτηκε από μείωση περίπου 10% στις διανυκτερεύσεις. Μείωση διανυκτερεύσεων καταγράφηκε και στους ημεδαπούς (8,1%), παρά το γεγονός της σημαντικής αύξησης των αφίξεων (52,1%).

Περιγραφή	2020	2021	2022	2023
Αφίξεις αλλοδαπών	39.270	83.764	260.447	259.285
Αφίξεις ημεδαπών	3.976	4.293	12.672	19.270
Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών	238.668	551.502	1.651.841	1.487.554
Διανυκτερεύσεις ημεδαπών	17.883	20.071	58.222	53.493

Πίνακας 20: Στοιχεία αφίξεων και διανυκτερεύσεων σε καταλύματα σύντομης διαμονής Π.Ε. Ηρακλείου (Πηγή: INΣΕΤΕ)

Σύμφωνα τέλος με στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδας (βλ. Πίνακας 21) στην Π.Ε. Ηρακλείου συγκεντρώνονται περίπου το 1/3 του ξενοδοχειακού δυναμικού της Περιφέρειας Κρήτης, ενώ τα καταλύματα 5 αστέρων αποτελούν το 11% και το 10% αντίστοιχα του συνολικού τους δυναμικού.

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ 2023			
ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ		Π. ΚΡΗΤΗΣ	Π.Ε. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ
5*	Μονάδες	165	57
	Δωμάτια	26987	11873
	Κλίνες	57484	25565
4*	Μονάδες	361	149
	Δωμάτια	33809	17202
	Κλίνες	67143	34379
3*	Μονάδες	419	119

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ 2023			
ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ		Π. ΚΡΗΤΗΣ	Π.Ε. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ
	Δωμάτια	17753	5105
	Κλίνες	33712	9848
2*	Μονάδες	534	120
	Δωμάτια	17168	3819
	Κλίνες	30844	7236
1*	Μονάδες	164	71
	Δωμάτια	3830	1982
	Κλίνες	7403	3880
Σύνολο	Μονάδες	1643	516
	Δωμάτια	99547	39981
	Κλίνες	196586	80908

Πίνακας 21: Ξενοδοχειακό Δυναμικό 2023, (Πηγή: ΞΕΕ, ιδία επεξεργασία)

2.2. Οικιστική Ανάπτυξη

2.2.1. Οικιστική Ανάπτυξη

Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζεται η οικιστική ανάπτυξη του Δήμου Βιάννου ο οποίος αποτελεί την ευρύτερη περιοχή επιρροής της προτεινόμενης επένδυσης. Όπως έχει ήδη αναφερθεί ο Δήμος Βιάννου αποτελείται από 16 Δημοτικές Κοινότητες και 52 οικισμούς (βλ. Πίνακας 22). Έδρα του Δήμου είναι ο οικισμός της Άνω Βιάννου. Καθώς δεν υφίσταται οικισμός εντός του Δήμου με πληθυσμό πάνω από 2.000 κατοίκους, όλες οι Δημοτικές Κοινότητες έχουν αγροτικό χαρακτήρα, ενώ οι περισσότερες εξ' αυτών σημειώνονται ως ορεινές με εξαίρεση τις Δ.Κ. Αφρατίου, Βαχού, Καλαμίου και Χόνδρου (όπου χωροθετείται η προτεινόμενη επένδυση) οι οποίες καταγράφονται ως ημιορεινές.

Διοικητική Διαίρεση	Πληθυσμός	Αστικότητα ³ (1=Αστικά, 2=Αγροτικά)	Ορεινότητα (Π=Πεδινά, Η=Ημιορεινά, Ο=Ορεινά)	Έκταση (τχ)
ΔΗΜΟΣ ΒΙΑΝΝΟΥ	4,436		Ο	222.407
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΒΙΑΝΝΟΥ	4,436		Ο	222.407
Δημοτική Κοινότητα Άνω Βιάννου	908	2	Ο	29.247
Άνω Βιάννος,η	694			
Αγία Μονή,η	7			
Άγιος Νικόλαος,ο	7			
Καψάλη,η	22			
Κερατόκαμπος,ο	95			
Λουτράκιον,το	62			
Μονομπούκα,η	21			
Δημοτική Κοινότητα Αγίου Βασιλείου	274	2	Ο	8.830

³ Αστική χαρακτηρίζεται κάθε Δημοτική Κοινότητα της οποίας ο πολυπληθέστερος οικισμός έχει πάνω από 2.000 κατοίκους. Σε αντίθετη περίπτωση η Δ.Κ. χαρακτηρίζεται αγροτική.

Διοικητική Διαίρεση	Πληθυσμός	Αστικότητα ³ (1=Αστικά, 2=Αγροτικά)	Ορεινότητα (Π=Πεδινά, Η=Ημιορεινά, Ο=Ορεινά)	Έκταση (τχ)
Άγιος Βασίλειος,ο	123			
Λατόμια,τα	2			
Νέα Άρβη,η	147			
Ξερόκαμπος,ο	2			
Δημοτική Κοινότητα Αμιρά	698	2	Ο	15.536
Αμιράς,ο	244			
Άρβη,η	394			
Κολύμποι,οι	45			
Πατέλες,οι	15			
Δημοτική Κοινότητα Αφρατίου	113	2	Η	4.556
Αφράτιον,το	113			
Δημοτική Κοινότητα Βαχού	102	2	Η	9.141
Βαχός,ο	47			
Βαχουδιανός Ξερόκαμπος,ο	55			
Δημοτική Κοινότητα Εμπάρου	302	2	Ο	14.686
Έμπαρος,η	225			
Θωμαδιανόν,το	77			
Δημοτική Κοινότητα Καλαμίου	399	2	Η	10.592
Καλάμιον,το	6			
Αγία Παρασκευή,η	12			
Κάτω Βίγλες,οι	0			
Σκαφίδια,τα	0			
Σταυριά,η	0			
Συνδονία,η	279			
Φαφλάγκος,ο	7			
Ψαρή Φοράδα,η	95			
Δημοτική Κοινότητα Κάτω Βιάννου	117	2	Ο	12.392
Κάτω Βιάννος,η	112			
Μέση,η	5			
Δημοτική Κοινότητα Κάτω Σύμης	52	2	Ο	17.949
Κάτω Σύμη,η	43			
Λουτράκιον,το	9			
Δημοτική Κοινότητα Κεφαλοβρυσίου	119	2	Ο	5.957
Κεφαλοβρύσιον,το	91			
Κρεββατάς,ο	28			
Δημοτική Κοινότητα Μάρθας	132	2	Ο	9.702
Μάρθα,η	132			
Δημοτική Κοινότητα Μιλλιαράδων	131	2	Ο	12.010
Μιλλιαράδες,οι	131			
Δημοτική Κοινότητα Ξενιάκου	147	2	Ο	16.893
Ξενιάκος,ο	47			

Διοικητική Διαίρεση	Πληθυσμός	Αστικότητα ³ (1=Αστικά, 2=Αγροτικά)	Ορεινότητα (Π=Πεδινά, Η=Ημιορεινά, Ο=Ορεινά)	Έκταση (τχ)
Κατωφύγιον,το	100			
Δημοτική Κοινότητα Πεύκου	194	2	Ο	12.397
Πεύκος,ο	183			
Άγιος Δημήτριος,ο	0			
Άνω Κόρνιας,ο	0			
Κοκκαλαρά,η	0			
Λατόμια,τα	11			
Δημοτική Κοινότητα Συκολόγου	305	2	Ο	13.556
Συκολόγος,ο	211			
Άνω Βίγλα,η	4			
Τέρτσα,τα	90			
Δημοτική Κοινότητα Χόνδρου	443	2	Η	28.963
Χόνδρος,ο	100			
Άγιος Ιωάννης,ο	27			
Δέρματος,η	15			
Καστρί,το	196			
Περβόλα,η	100			
Φασκομηλιά,η	5			

Πίνακας 22: Μόνιμος πληθυσμός κατά αστικότητα, ορεινότητα και έκταση (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. και ιδία επεξεργασία)

Ιστορικά τα πρώτα δείγματα κατοίκησης στην ευρύτερη περιοχή της Βιάννου τοποθετούνται στη νεολιθική εποχή, γύρω στο 2700 π.Χ. Η ζωή τότε ήταν νομαδική και η κατοίκηση γινόταν συχνά και στα σπήλαια. Από το 2700 έως το 1900 π.Χ. φαίνεται ότι οι κάτοικοι της περιοχής εγκαταλείπουν σταδιακά τη νομαδική ζωή και αρχίζουν να χτίζουν τους πρώτους οικισμούς στην Άνω Βιάννο και στο Χόνδρο.

Η Βιάννος, όπως και ολόκληρη η Κρήτη, υπέστη τις καταστροφικές συνέπειες όχι μόνο σεισμών αλλά και των κατακτητών πρώτα από τους Ρωμαίους και στη συνέχεια από τους Άραβες, του Βενετούς, τους Τούρκους και τελευταίους τους Γερμανούς. Η Βιάννος γνώρισε σπουδαία ανάπτυξη κατά τη δεκαετία του '50 και '60.

Οι περισσότεροι από τους οικισμούς του Δήμου οριοθετήθηκαν σταδιακά με αποφάσεις του νομάρχη Ηρακλείου σύμφωνα με τις διατάξεις του ΠΔ 24.04.1985. Ειδικότερα,

- με την υπ' αριθμ. 4114/29-04-1986 (ΦΕΚ 1030 Δ') καθορίστηκαν τα όρια και οι όροι και περιορισμοί δόμησης και έγινε η κατηγοριοποίηση των οικισμών: 1) Αγ. Βασίλειος, 2) Λατόμια (Κοιν. Αγ. Βασιλείου), 3) Νέα Άρβη, 4) Ξερόκαμπος, 5) Αμιράς, 6) Άρβη, 7) Καψάλοι, 8) Κερατόκαμπος, 9) Λουτράκι (Άνω Βιάννου), 10) Βαχός, 11) Καλάμι, 12) Κάτω Βίγλες, 13) Αγ. Παρασκευή, 14) Σταυριά, 15) Συνδωνία, 16) Φαφλάγγος, 17) Ψαρή Φοράδα, 18) Κάτω Σύμη, 19) Λουτράκι (Κάτω Σύμης), 20) Κεφαλόβρυσος, 21) Κρεββατάς, 22) Πεύκος, 23) Κοκαλαρά, 24)

Άνω Κορνιάς, 25) Αγ. Δημήτριος, 26) Λατόμια Κοιν. Πεύκου, 27) Κάτω Βιάννος, 28) Μέση, 29) Συκολόγος, 30) Άνω Βίγλες, 31) Τέρτσα, 32) Χόνδρος, 33) Καστρί και 34) Περβόλα.

- Με την υπ' αριθμ. 4109/29-04-1986 (ΦΕΚ 1107 Δ') καθορίστηκαν τα όρια και οι όροι και περιορισμοί δόμησης και έγινε η κατηγοριοποίηση των οικισμών: 1) Θωμαδιανό, 2) Μάρθα, 3) Μηλιάρδο (Μιλλιαράδες) και 4) Κατωφύγιο.
- Με την υπ' αριθμ. 5670/26-06-1986 (ΦΕΚ 1145 Δ') εγκρίθηκε η οριοθέτηση του οικισμού Έμπαρου, με την υπ' αριθμ. 10074/85/4207/26-05-1986 (ΦΕΚ 1015 Δ') η οριοθέτηση του οικισμού Αφράτι και με την υπ' αριθμ. 7039/95/10-10-1995 (ΦΕΚ 869 Δ') η οριοθέτηση του οικισμού Άνω Βιάννου.

2.2.2. Συνθήκες Στέγασης

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα από το 2011 στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ, στον Δήμο Βιάννου αλλά και στις υπόλοιπες διοικητικές χωρικές ενότητες (Π.Ε. Ηρακλείου, Π. Κρήτης, σύνολο Χώρας) η επικρατέστερη χρήση των κτιρίων⁴ σε επίπεδο περί το 80% (συγκεκριμένα 81,9% στο Δήμο Βιάννου) αφορά κατοικίες. Ειδικότερα στη Δ.Κ. Χόνδρου το ποσοστό των κατοικιών είναι ακόμη μεγαλύτερο και φθάνει το 88,3%. Τα κτίρια με χρήση ξενοδοχείου αντιπροσωπεύουν μόλις το 0,5% του συνόλου του Δήμου, το οποίο είναι χαμηλότερο σε σύγκριση με όλα τα υπόλοιπα διοικητικά χωρικά επίπεδα (0,9% στο σύνολο της Χώρας, 1,9% στην Π. Κρήτης, 1,6% στην Π.Ε. Ηρακλείου και 1,8% στη Δ.Κ. Χόνδρου). Τα κτίρια με «άλλη χρήση» στο Δήμο Βιάννου αντιπροσωπεύουν ποσοστό περί το 12,2% και πιθανόν συνδέονται με κτίρια που χρησιμοποιούνται στον πρωτογενή τομέα.

Διοικητική Διαίρεση	Σύνολο κτιρίων	Αποκλειστική χρήση κτιρίων								
		Κατοικία	Εκκλησία - Μοναστήρι	Ξενοδοχείο	Εργοστάσιο - Εργαστήριο	Σχολικό κτίριο	Κατάστημα - Γραφείο	Σταθμός αυτοκινήτων (πάρκινγκ)	Νοσοκομείο, κλινική κλπ.	Άλλη χρήση
Ελλάδα	3775848	2990324	47872	34736	30731	19474	153510	16952	1749	480500
Π. Κρήτης	274908	218277	5559	5210	2063	1516	12945	443	114	28781
Π.Ε Ηρακλείου	117101	94216	1863	1924	971	577	6392	219	51	10888
Δ. Βιάννου	5815	4764	135	27	33	22	113	12	2	707
Δ.Κ. Χόνδρου	566	500	10	10	3	1	5	0	0	37

Πίνακας 23: Κτίρια κατά αποκλειστική χρήση, 2011 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., *ιδία επεξεργασία*)

⁴ Εκείνων που χαρακτηρίζονται από αποκλειστική (και όχι μικτή) χρήση.

2.3. Κοινωνικές Υποδομές

2.3.1. Εκπαίδευση

Στον παρακάτω Πίνακας 24, αποτυπώνεται η κατανομή και ορισμένα χαρακτηριστικά των υφιστάμενων εκπαιδευτικών δομών του Δήμου Βιάννου. Σύμφωνα με τη Διεύθυνση Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης Ηρακλείου, στον Δήμο Βιάννου υπάρχουν συνολικά δέκα (10) δομές πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης, πέντε (5) νηπιαγωγεία και πέντε (5) δημοτικά σχολεία. Σημειώνεται ότι στον Δήμο δεν λειτουργούν νηπιαγωγεία και δημοτικά ειδικής αγωγής. Σε επίπεδο δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης στον Δήμο Βιάννου, οι σχολικές μονάδες είναι περιορισμένες και αφορούν το Γυμνάσιο και το Γενικό Λύκειο Βιάννου.

ΣΧΟΛΙΚΗ ΜΟΝΑΔΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (m2)	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΓΓΕΓΡΑΜΜΕΝΩΝ ΜΑΘΗΤΩΝ
ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ				
Νηπιαγωγείο Άνω Βιάννου	100	Πολύ καλή	35	23
Νηπιαγωγείο Άρβης	50	Πολύ καλή	20	15
Νηπιαγωγείο Εμπάρου	35	Καλή	10	6
Νηπιαγωγείο Ψαρής Φοράδας	55	Καλή	20	5
Νηπιαγωγείο Καστρίου	30	Πολύ καλή	10	5
ΔΗΜΟΤΙΚΑ				
Δημοτικό Αμρών				-
Δημοτικό Άνω Βιάννου	1.400	Πολύ καλή	100	96
Δημοτικό Άρβης	200	Πολύ καλή	50	48
Δημοτικό Εμπάρου	170	Καλή	25	21
Δημοτικό Ψαρής Φοράδας	50	Καλή	25	23
ΓΥΜΝΑΣΙΑ				
Γυμνάσιο Βιάννου	1.256	Μέτρια	120	110
ΛΥΚΕΙΑ				
Γενικό Λύκειο Βιάννου	750	Καλή	100	89

Πίνακας 24: Σχολικές μονάδες πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης στον Δήμο Βιάννου, (Πηγή: Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Βιάννου 2024-2028, Στρατηγικός Σχεδιασμός)

2.3.2. Υγεία - Πρόνοια

Υγεία

Σύμφωνα με δεδομένα που αντλούνται από τον Στρατηγικό Σχεδιασμό του Επιχειρησιακού Προγράμματος του Δήμου Βιάννου (2024-2028) αναφορικά με τις υποδομές Υγείας, στον Δήμο Βιάννου λειτουργεί το Κέντρο Υγείας Άνω Βιάννου και πέντε (5) Περιφερειακά Ιατρεία σε Άρβη, Έμπαρο, Πεύκο, Κερατόκαμπο και Ψαρή Φοράδα. Σημειώνεται ότι οι υποδομές αυτές δεν μπορούν να καλύψουν πλήρως τις ανάγκες των κατοίκων της περιοχής και ως εκ τούτου, σε περιπτώσεις σοβαρών περιστατικών υγείας ή εξειδικευμένων αναγκών, οι κάτοικοι εξυπηρετούνται από το Πανεπιστημιακό Νοσοκομείο Ηρακλείου (ΠΑΓΝΗ), από το Βενιζέλειο Νοσοκομείο Ηρακλείου ή το Νοσοκομείο της Ιεράπετρας.

Στο τομέα της της ψυχικής υγείας στον Δήμο, πραγματοποιούνται επισκέψεις από τη κινητή μονάδα ψυχικής υγείας του ΠΑΓΝΗ στον Δήμο, μεριμνώντας για τη θεραπεία και την πρόληψη των προβλημάτων ψυχικής υγείας.

Πρόνοια

Η Κοινωνική Πολιτική του Δήμου ασκείται με δομές και δράσεις όπως:

- Το Κέντρο Ανοικτής Προστασίας (Κ.Α.Π.Η) Βιάννου, στη Βιάννο, το οποίο παρέχει συμβουλευτική, ψυχосоυναισθηματική στήριξη και κοινωνική φροντίδα σε ηλικιωμένους και στις οικογένειές τους, όπως επίσης νοσηλευτική φροντίδα, φυσιοθεραπευτική αποκατάσταση, οργανωμένη ψυχαγωγία, κατ' οίκον εξυπηρέτηση.
- το Κέντρο Ημερήσιας Φροντίδας Ηλικιωμένων (Κ.Η.Φ.Η.) Βιάννου, το οποίο παρέχει ημερήσια φροντίδα/ φιλοξενία σε ηλικιωμένα άτομα που δεν μπορούν να αυτοεξυπηρετηθούν απόλυτα (κινητικές δυσκολίες, άνοια κλπ.), καθώς το οικογενειακό περιβάλλον που τα φροντίζει αδυνατεί να ανταποκριθεί στη φροντίδα που έχει αναλάβει. Το Κ.Η.Φ.Η. παρέχει νοσηλευτική φροντίδα, ικανοποίηση των βασικών αναγκών των ηλικιωμένων, ατομική υγιεινή, συντροφιά, δυνατότητα ανάπαυσης σε κλίνες κατά την παραμονή των ηλικιωμένων στο χώρο, προγράμματα δημιουργικής απασχόλησης και ανάπτυξης κοινωνικών δεξιοτήτων.
- το Πρόγραμμα «Βοήθεια στο Σπίτι», απευθύνεται σε άτομα τρίτης ηλικίας μη αυτοεξυπηρετούμενα, και άτομα με αναπηρίες δίνοντας προτεραιότητα σε άτομα μοναχικά, με χαμηλό εισόδημα, ελλιπές υποστηρικτικό περιβάλλον και απομακρυσμένα από υπηρεσίες. Πρόκειται για κινητή μονάδα που παρέχει κατ' οίκον υπηρεσίες οργανωμένης, συστηματικής

και εξατομικευμένης φροντίδας και υποστήριξης σε κάθε εξυπηρετούμενο. Επίσης, παρέχει εξωτερικές εργασίες (π.χ. πληρωμή λογαριασμών), προμήθεια στην κατοικία των ωφελούμενων με είδη άμεσης ανάγκης, καθώς και καθαρισμό του σπιτιού κλπ.

Εξάλλου στον τομέα της προσχολικής αγωγής, λειτουργεί ο Παιδικός Σταθμός Δήμου Βιάννου, στη Βιάννο. Η δυναμικότητα του παιδικού σταθμού κατά κανόνα δεν υπερβαίνει τους 25 μαθητές, ωστόσο το τρέχον έτος (2025), σύμφωνα με το Επιχειρησιακό Σχέδιο του Δήμου (2024-2028), ο αριθμός των εγγεγραμμένων μαθητών ανήλθε σε 28.

2.3.3. Αθλητισμός

Σχετικά με τις υποδομές αθλητισμού, στο Δήμο Βιάννου και συγκεκριμένα στην Άνω Βιάννο υφίσταται ένα γήπεδο ποδοσφαίρου, το οποίο αποτελεί έδρα της τοπικής ομάδα του «Πατούχα», ενώ σε φάση κατασκευής βρίσκεται το κλειστό γυμναστήριο μπάσκετ/βόλεϊ. Στο Δήμο έχουν ιδρυθεί τέσσερα αθλητικά σωματεία με τα τρία εξ' αυτών να είναι ενεργά, ο Αθλητικός Ναυτικός Όμιλος Καλαμίου, ο Αθλητικός Όμιλος Εμπάρου «ΠΗΓΑΣΟΣ» και ο Όμιλος Φιλάθλων Βιάννου «ΠΑΤΟΥΧΑΣ». Ανενεργός είναι ο Ναυταθλητικός Σύλλογος Άρβης «ΑΡΒΙΟΣ ΔΙΑΣ» (Επιχειρησιακό Σχέδιο Δήμου Βιάννου, 2024-2028).

2.4 Περιβαλλοντικά Χαρακτηριστικά

2.4.1. Γενική Περιγραφή

Όπως έχει αναλυθεί στα ως άνω κεφάλαια, η ευρύτερη περιοχή μελέτης περιλαμβάνει όλο το Δήμο Βιάννου, ο οποίος αποτελεί έναν από τους πιο ορεινούς δήμους της Κρήτης. Ταυτόχρονα όμως, συνδυάζει πρόσβαση στη θάλασσα και μάλιστα είναι ο δήμος με το μεγαλύτερο σε μήκος ακτών στη νότια Κρήτη (15 χλμ.). Με βάση το υψόμετρο και τη γεωμορφολογία της, διακρίνεται σε τέσσερις ζώνες με την ορεινή και την ημιορεινή, να καταλαμβάνουν το μεγαλύτερο τμήμα του δήμου, την πεδινή, και τέλος την παραλιακή. Τα ακίνητα, όπου πρόκειται να χωροθετηθεί το έργο, εντάσσονται τόσο στην ημιορεινή όσο και στην πεδινή και παραλιακή ζώνη.

Η ορεινή ζώνη ξεκινάει περίπου από το νότιο τμήμα του όρους Δίκη και σε αυτή την ζώνη δεν υπάρχουν οικισμοί τόσο εξαιτίας των άγονων εδαφών όσο και της παρατεταμένης χιονοκάλυψης που παρατηρείται κατά τους χειμερινούς μήνες. Το τοπίο είναι άγριο με εντυπωσιακούς γεωλογικούς σχηματισμούς όπως πόλγες, δολίνες, σπήλαια, απόκρημνες χαράδρες, γλυφές καθώς και σπουδαία οικοσυστήματα, όπως αυτό του πευκόδασους της Σύμης.

Η ημιορεινή ζώνη περιλαμβάνει τα υπόβουνα του ορεινού όγκου, στις πλαγιές των οποίων χωροθετούνται οι περισσότεροι οικισμοί του Δήμου ενώ ξεκινάει και τα περισσότερα φαράγγια. Στην ζώνη αυτή συναντάμε τους σημαντικότερους αρχαιολογικούς χώρους και μνημεία πολιτιστικής και θρησκευτικής κληρονομιάς.

Η πεδινή ζώνη καταλαμβάνει μια λεπτή λωρίδα γης στα νότια του δήμου και είναι η πιο εύφορη, καθώς εκεί καταλήγουν τα ρέματα και τα ποτάμια που διασχίζουν την ορεινή και ημιορεινή ζώνη, τα οποία αφενός εμπλουτίζουν τα εδάφη με τις πλούσιες σε συστατικά προσχώσεις τους, αφετέρου τα ποτίζουν. Ως αποτέλεσμα σε αυτή τη ζώνη υπάρχουν οι περισσότερες καλλιέργειες και τα περισσότερα θερμοκήπια.

Στην παραλιακή ζώνη έχουν αναπτυχθεί οι υπόλοιποι οικισμοί του Δήμου, κάποιοι παλαιότεροι και κάποιοι νεότεροι, λόγω της εξέλιξης του τουρισμού, αλλά και των υφιστάμενων θερμοκηπιακών καλλιεργειών.

2.4.2. Ύδατα

Σύμφωνα με το Σχέδιο Διαχείρισης (ΣΔ) Λεκανών Απορροής Ποταμών (ΛΑΠ) του Υδατικού Διαμερίσματος (ΥΔ) Κρήτης (ΕΛ13)⁵ η περιοχή της προτεινόμενης επένδυσης εντάσσεται στη ΛΑΠ Ρεμάτων Ανατολικής Κρήτης (ΕΛ1341).

Πλησίον της προς ανάπτυξη περιοχής εντοπίζονται δύο επιφανειακά υδατικά συστήματα (ΥΣ): ένα ποτάμιο και ένα παράκτιο. Ειδικότερα το ποτάμιο ΥΣ εντοπίζεται δυτικά της περιοχής ενδιαφέροντος και σε απόσταση περίπου άνω των 2,5km. Πρόκειται για το φυσικό ΥΣ ΕΛ1340R000101001N (ΑΝΑΠΟΔΑΡΗΣ) του οποίου η χημική κατάσταση είναι κατώτερη της καλής, ενώ η οικολογική μέτρια. Το παράκτιο ΥΣ που βρίσκεται νότια της περιοχής ενδιαφέροντος και σε απόσταση περίπου 25m από αυτό είναι το φυσικό ΥΣ ΕΛ1341C0016N (ΑΚΤΕΣ ΝΟΤΙΟΥ ΚΡΗΤΙΚΟΥ ΠΕΛΑΓΟΥΣ - ΛΑΣΙΘΙ) και βρίσκεται σε καλή χημική και οικολογική κατάσταση. Αναφορικά με τα Υπόγεια ΥΣ η προς ανάπτυξη περιοχή εντοπίζεται επί του υπόγειου ΥΣ ΕΛ1300220 (ΡΩΓΜΩΔΕΣ ΑΣΤΕΡΟΥΣΙΩΝ) του οποίου η χημική και ποσοτική κατάσταση είναι καλή.

Κωδικός	Ονομασία	Οικολογική Κατάσταση	Ποσοτική Κατάσταση	Χημική Κατάσταση
Ποτάμια ΥΣ				
ΕΛ1340R000101001N	ΑΝΑΠΟΔΑΡΗΣ	Μέτρια	-	Κατώτερη της καλής
Παράκτια ΥΣ				
ΕΛ1341C0016N	ΝΟΤΙΟΥ ΚΡΗΤΙΚΟΥ ΠΕΛΑΓΟΥΣ - ΛΑΣΙΘΙ	Καλή		Καλή
Υπόγεια ΥΣ				
ΕΛ1300220	ΡΩΓΜΩΔΕΣ ΑΣΤΕΡΟΥΣΙΩΝ	-	Καλή	Καλή

Πίνακας 25: Υδατικά Συστήματα στην ευρύτερη περιοχή της προτεινόμενης επένδυσης (Πηγή: 2^η Αναθεώρηση ΣΔΛΑΠ ΥΔ ΕΙ13)

Επισημαίνεται ότι στην περιοχή της προτεινόμενης επένδυσης υφίστανται δύο μικρά υδατορέματα, για τα οποία έχει συνταχθεί φάκελος οριστικής οριοθέτησης τους, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία

⁵ Έχει εγκριθεί η 2η Αναθεώρηση του εν λόγω Σχεδίου και η αντίστοιχη ΣΜΠΕ (ΦΕΚ 112/Α/2024).

(Ν.4258/2014-ΦΕΚ 94 Α΄ και ΚΥΑ 140055/2017-ΦΕΚ 428 Β΄), τα στοιχεία του οποίου θα παρουσιαστούν αναλυτικά στο Κεφάλαιο 6.5.

Εξάλλου από την εξέταση ισχύοντος Σχεδίου Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας (ΣΔΚΠ) του ως άνω ΥΔ Κρήτης (αρχική έγκριση 2018/ΦΕΚ 2687 Β΄ και αναθεώρηση του 2019), προκύπτει ότι η προς ανάπτυξη περιοχή δεν εμπίπτει σε καθορισμένη Ζώνη Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ), απέχοντας σημαντική απόσταση (άνω των 10 km) από την πλησιέστερη (ΖΔΥΚΠ EL13APSF004 - Χαμηλή ζώνη Περιοχής Αγ. Φωτιάς).

2.4.3. Αιγιαλός – Παραλία

Ο Δήμος Βιάννου, όπως προαναφέρθηκε, διαθέτει μεγάλο μήκος ακτών (25,5 χλμ.). Μάλιστα, διαθέτει τις μεγαλύτερες σε μήκος ακτές στη νότια Κρήτη. Οι παραλίες που χωροθετούνται στη νότια ακτογραμμή ποικίλλουν από πολυσύχναστες και τουριστικά οργανωμένες μέχρι απομονωμένες και ερημικές.

Μερικές από τις πιο γνωστές παραλίες του Δήμου είναι τα Τέρτσα, η Ψαρή Φοράδα, η Άρβη, ο Κερατόκαμπος, το Καστρί, ο Ληστής και η Δέρματος.



Εικόνα 4: Παραλία Ληστής, (Πηγή: <https://www.tripadvisor.com.gr/>)



Εικόνα 5: : Παραλία Τέρτσα, (Πηγή: <https://www.tripadvisor.com.gr/>)



Εικόνα 6: : Παραλία: Κερατόκαμπος (Πηγή: <https://www.kritipoliskaixoria.gr/>)

Ωστόσο, παρατηρείται έντονο πρόβλημα διάβρωσης των ακτών του Δήμου, ιδιαίτερα στο Καστρί, στον Κερατόκαμπο και στην Άρβη. Ως εκ τούτου, σύμφωνα με το Επιχειρησιακό Σχέδιο του Δήμου (2024-2028), έχει υλοποιηθεί από τον Δήμο ολοκληρωμένη μελέτη για την αντιμετώπιση του φαινομένου και την αποκατάσταση από την διάβρωση των ακτών του Καστρίου και του Κερατόκαμπου.

Όσον αφορά στον καθορισμό ζωνών αιγιαλού και παραλίας, στον Πίνακα που ακολουθεί καταγράφονται οι αποφάσεις καθορισμού που έχουν εγκριθεί εντός Δήμου Βιάννου. Στο παραλιακό μέτωπο της προς ανάπτυξης περιοχής έχουν καθορισθεί οριογραμμές αιγιαλού και παραλίας με την

υπ' αριθμό 7239/30-3-2007 απόφαση Γεν. Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης (ΦΕΚ Δ' 185) στη θέση «Δέρματος – Καστρί (Α' τμήμα)».

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΕΚ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΦΕΚ
Καμπούλα (Δ.Δ. Άνω Βιάννου)	193	08/04/1981
Κερατόκαμπος (Δ.Δ. Άνω Βιάννου)	329	30/05/1989
Κερατόκαμπος (Δ.Δ. Άνω Βιάννου)	400	26/06/1991
ΨΑΡΡΗ ΦΟΡΑΔΑ ΣΥΚΟΛΟΓΟΥ – ΒΙΑΝΝΟΥ (Δ.Δ. Συκολόγου)	769	30/07/1992
ΘΕΟΦΙΛΟΥ (Δ.Δ. Καλαμίου)	502	10/07/1995
ΑΡΒΗ (Δ.Δ. Αγίου Βασιλείου)	1046	13/09/1996
ΑΡΒΗ (Δ.Δ. Βαχού)	483	20/05/2003
ΞΗΡΟΚΑΜΠΟΣ ΒΑΧΟΥ ΑΜΙΡΑ (Δ.Δ. Άνω Βιάννου)	805	18/09/2006
ΔΕΡΜΑΤΟΣ-ΚΑΣΤΡΙ Α' ΤΜΗΜΑ (Δ.Δ. Χόνδρου)	185	08/05/2007
ΔΕΡΜΑΤΟΣ ΚΑΣΤΡΙ ΔΗΜΟΥ ΒΙΑΝΝΟΥ ΔΕΡΜΑΤΟΣ - ΚΑΣΤΡΙ (Β ΤΜΗΜΑ) (Δ.Δ. Χόνδρου)	106	13/03/2008
ΜΟΝΟΜΠΟΥΚΑ ΜΕΧΡΙ ΕΚΒΟΛΗ ΠΟΤΑΜΟΥ ΚΕΝΤΡΑΣ ΚΕΡΑΤΟΚΑΜΠΟΣ ΔΗΜΟΥ ΒΙΑΝΝΟΥ (Δ.Δ. Άνω Βιάννου)	328	30/05/2012
ΑΛΙΕΥΤΙΚΟ ΚΑΤΑΦΥΓΙΟ ΑΡΒΗ (Δ.Δ. Αμιρά)	42	09/02/2018
ΠΟΑ ΔΙΑΠΙΣΤΩΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣ ΒΙΑΝΝΟΥ	359	17/9/2018
ΚΑΣΤΡΙ ΕΩΣ ΔΕΡΜΑΤΟ (Δ.Δ. Χόνδρου)	339	17/9/2018
ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΤΕΡΤΣΑ (Δ.Δ. Συκολόγου)	458	21/07/2022
ΤΕΡΤΣΑ (Δ.Δ. Συκολόγου)	155	06/03/2023

Πίνακας 26: Πίνακας καθορισμού οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας στον Δήμο Βιάννου (Πηγή: <https://www1.gsis.gr/gsp/dhpe/publicgis/faces/homeShore>, ιδία επεξεργασία)

2.4.4. Ποιότητα Νερών Κολύμβησης

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

Ειδικότερα, σημειώνεται ότι η κοινοτική νομοθεσία που διέπει τα νερά κολύμβησης είναι η Οδηγία 2006/7/ΕΚ «σχετικά με τη διαχείριση της ποιότητας των υδάτων κολύμβησης και την κατάργηση της οδηγίας 76/160/ΕΟΚ». Η εθνική νομοθεσία εναρμονίστηκε με τις ανωτέρω Οδηγίες με την ΚΥΑ Η.Π. 8600/416/Ε103 «Ποιότητα και μέτρα διαχείρισης των υδάτων κολύμβησης, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της Οδηγίας 2006/7/ΕΚ».

Σε εφαρμογή του ανωτέρω νομοθετικού πλαισίου, η Ειδική Γραμματεία Υδάτων (ΕΓΥ) ολοκλήρωσε και έθεσε στη διάθεση του κοινού το Μητρώο Ταυτοτήτων των ακτών κολύμβησης. Στόχος του μητρώου των ταυτοτήτων ακτών κολύμβησης είναι η περιγραφή και παρουσίαση των βασικών χαρακτηριστικών των ακτών, η αναγνώριση των πηγών ρύπανσης που ενδέχεται να επηρεάσουν την ποιότητα των νερών και η αξιολόγηση του μεγέθους των επιπτώσεων. Το Μητρώο Ταυτοτήτων αποτελεί οδηγό για την επιλογή των κατάλληλων μέτρων αντιμετώπισης των επιπτώσεων της μόλυνσης στα νερά κολύμβησης και επιτρέπει την αποτελεσματικότερη διαχείριση των αντίστοιχων πόρων.

Πλησίον της περιοχής επέμβασης καταγράφεται μια περιοχή υδάτων κολύμβησης με ονομασία «Καστρί Βιάννου» (ELBW139303166) με την ποιότητα των υδάτων της να αναφέρεται ως εξαιρετική.

2.4.5. Περιοχές Προστασίας

2.4.5.1. Υγρότοποι

Σύμφωνα με το ΠΔ με τίτλο: «Έγκριση καταλόγου μικρών νησιωτικών υγροτόπων και καθορισμός όρων και περιορισμών για την προστασία και ανάδειξη των μικρών παράκτιων υγροτόπων που περιλαμβάνονται σε αυτόν» (ΦΕΚ 229/ΑΑΠ/2012), στην Περιφέρεια της Κρήτης, απαντώνται συνολικά 69 μικροί νησιωτικοί υγρότοποι, ενώ στον ακόλουθο Πίνακα καταγράφονται εκείνοι που εμπίπτουν εντός Π.Ε. Ηρακλείου.

α/α	Κωδικός	Ονομασία	Κατηγορία	Τοποθεσία	Έκταση (Ha)
1	Y431KRI125	Εκβολή Φοδελιανού ποταμού	Εκβολή	Παράκτιος	0,72
2	Y431KRI135	Εκβολή Γεροποτάμου	Εκβολή	Παράκτιος	5,74
3	Y431KRI107	Εκβολή ρύακα Καρτερού	Εκβολή	Παράκτιος	2,07
4	Y431KRI109	Εκβολή Ξηροποτάμου	Εκβολή	Παράκτιος	5,69

Πίνακας 27: Μικροί νησιωτικοί υγρότοποι Π.Ε. Ηρακλείου, (Πηγή: ΦΕΚ 229/ΑΑΠ/2012)

Στην ευρύτερη περιοχή της προτεινόμενης ανάπτυξης, δεν εντοπίζονται μικροί νησιωτικοί υγρότοποι. Κοντινότερος -αλλά σε μεγάλη απόσταση- υγρότοπος στην προς ανάπτυξη περιοχή είναι ο μικρός νησιωτικός υγρότοπος «Εκβολή Ρύακα Μύρτου» στην Π.Ε. Λασιθίου με κωδικό Y432KRI085.

2.4.5.2. Περιοχές του Δικτύου Natura 2000

Το δίκτυο Natura 2000 είναι ένα πανευρωπαϊκό δίκτυο προστασίας των ειδών και των ενδιαιτημάτων τους. Ιδρύθηκε με σκοπό τη διατήρηση και προστασία ορισμένων φυσικών οικοτόπων, αυτοφυών ειδών χλωρίδας και άγριων ειδών πανίδας. Αποτελείται από δύο τύπους περιοχών προστασίας:

- τους Τόπους Κοινοτικής Σημασίας (ΤΚΣ, ή Sites of Community Interest, SCI), σχετικά με τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας (Οδηγία 92/43/ΕΟΚ, Παραρτήματα I,II).

- τις Ζώνες Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ, ή Special Protection Areas, SPA), για την Ορνιθοπανίδα, όπως ορίζονται στην Οδηγία 2009/147/ΕΚ περί της διατηρήσεως των αγρίων πτηνών.

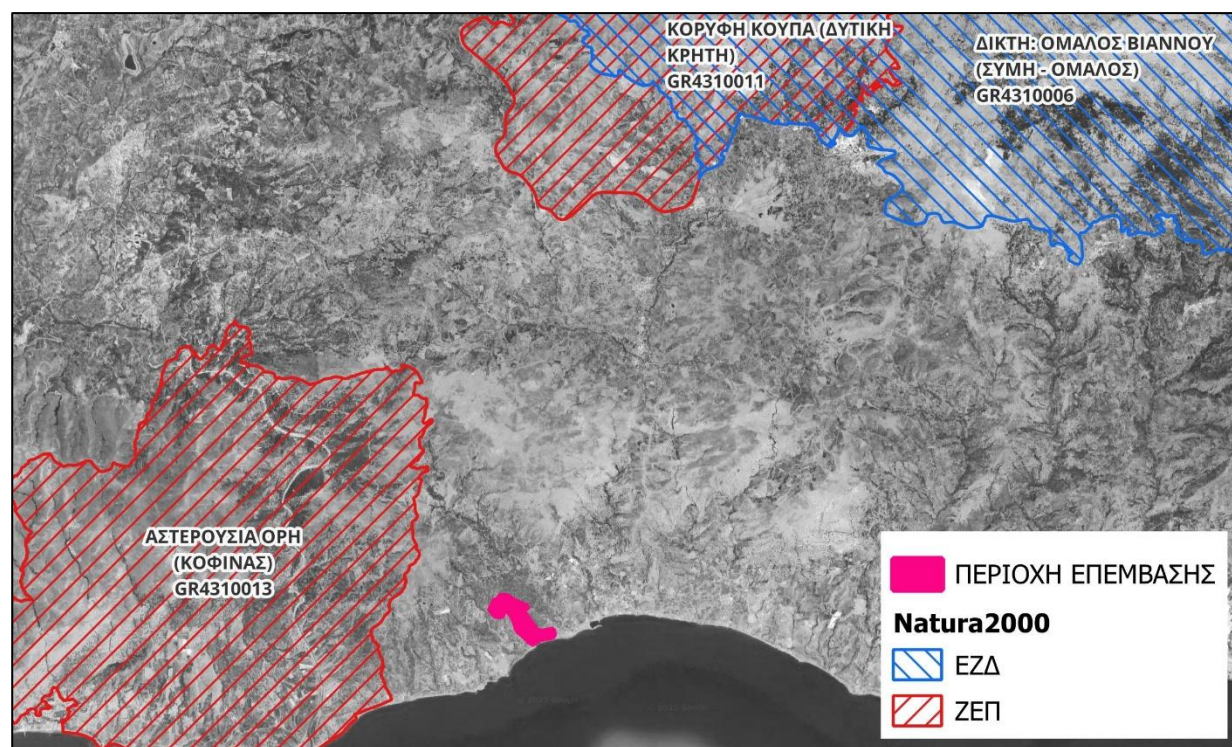
Όταν καθοριστεί ένας ΤΚΣ, το οικείο Κράτος Μέλος ορίζει τον εν λόγω τόπο ως Ειδική Ζώνη Διατήρησης (ΕΖΔ) το ταχύτερο δυνατόν καθορίζοντας τις προτεραιότητες και τα μέτρα διατήρησης βάσει της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ.

Με την ΚΥΑ 50743/11.12.2017 (ΦΕΚ 4432/Β/2017), εγκρίθηκε η αναθεώρηση του εθνικού καταλόγου των περιοχών του Ευρωπαϊκού Οικολογικού Δικτύου Natura 2000. Σύμφωνα με τον εν λόγω αναθεωρημένο εθνικό κατάλογο, σε αυτόν περιλαμβάνονται συνολικά 446 περιοχές.

Στον ακόλουθο Πίνακα, παρουσιάζονται οι προστατευόμενες περιοχές του δικτύου Natura 2000 που εντοπίζονται στην κοντινή περιοχή της προτεινόμενης ανάπτυξης, ενώ στην ακόλουθη εικόνα (βλ. Εικόνα 7) παρουσιάζεται η μεταξύ τους θέση.

Κωδικός	Ονομασία	Κατηγορία	Θέση σε σχέση με την περιοχή επέμβασης
GR4310013	ΑΣΤΕΡΟΥΣΙΑ ΟΡΗ (ΚΟΦΙΝΑΣ)	ΖΕΠ	Το έργο βρίσκεται σε ελάχιστη απόσταση περί τα 1,2 km, Α από το όριο της ΖΕΠ.
GR4310011	ΚΟΡΥΦΗ ΚΟΥΠΑ (ΔΥΤΙΚΗ ΚΡΗΤΗ)	ΖΕΠ	Το έργο βρίσκεται σε ελάχιστη απόσταση περί τα 5 km Ν από το όριο της ΖΕΠ.
GR4310006	ΔΙΚΤΗ: ΟΜΑΛΟΣ ΒΙΑΝΝΟΥ (ΣΥΜΗ - ΟΜΑΛΟΣ)	ΕΖΔ	Το έργο βρίσκεται σε ελάχιστη απόσταση περί τα 7 km ΝΔ από το όριο της ΕΖΔ.

Πίνακας 28: Προστατευόμενες περιοχές του δικτύου Natura 2000 πλησίον της περιοχής επέμβασης



Εικόνα 7: Περιοχές Natura 2000 στον Δήμο Βιάννου, (Πηγή: <https://natura2000.eea.europa.eu/>)

Στη συνέχεια παρουσιάζονται ορισμένα στοιχεία των ως άνω προστατευόμενων περιοχών, που αντλούνται από το Επιχειρησιακό Σχέδιο Δήμου Βιάννου (2024-2028).

ΕΖΔ-Δίκτη: Ομαλός Βιάννου (Σύμη-Ομαλός) (GR4310006)

Εκτείνεται στο νότιο-νοτιοδυτικό τμήμα της Δίκτης και ανήκει διοικητικά στην Π.Ε. Ηρακλείου. Η περιοχή οριοθετείται από το οροπέδιο του Ομαλού και τον χείμαρρο της Εργάνου στα βόρεια, από τις κορυφές και πλαγιές Τουρλού, Κυνηγού, κ.ά. στα νότια, καθώς και την περιοχή της Άνω Βιάννου και της Σύμης στα νοτιοανατολικά. Έχει μεγάλη οικολογική σημασία εξαιτίας της ποικιλίας των τύπων οικοτόπων που απαντώνται σε αυτή, στο εκτεταμένο πευκοδάσος, στα ρυάκια, στις λίμνες, στους απότομους γκρεμούς και στα σπήλαια. Η βλάστηση στο μεγαλύτερο μέρος της περιοχής είναι τυπική των ασβεστολιθικών βουνοπλαγιών της Κρήτης με σχηματισμούς φρυγάνων και μακκίας. Η χλωρίδα και η πανίδα των συγκεκριμένων βιοτόπων περιλαμβάνουν ενδημικά και τοπικά είδη της Κρήτης. Ο υγρότοπος στον Ομαλό της Βιάννου είναι οικότοπος προτεραιότητας. Γυμνοί βράχοι, σπηλιές και δάση τραχείας πεύκης (*Pinus brutia*), αλλά και κυπαρίσσια πάνω από τα 800 μ., είναι τα χαρακτηριστικότερα στοιχεία της περιοχής.

ΖΕΠ-Κορυφή Κούπα (Δυτική Κρήτη) (GR4310011)

Η περιοχή αυτή περιλαμβάνει την κορυφή Κούπα, η οποία θεωρείται προέκταση της Δίκτης και οριοθετεί ουσιαστικά τις κεντρικές πεδιάδες του Ηρακλείου με την ορεινή περιοχή της Βιάννου. Πρόκειται για σημαντικότερη τοποθεσία όσον αφορά στην αναπαραγωγή και διάβαση αρπακτικών πουλιών και άλλων ορεινών ειδών. Στην περιοχή απαντώνται 53 σημαντικά είδη ορνιθοπανίδας. Τα περισσότερα είδη χρησιμοποιούν την περιοχή ως σταθμό κατά τη μετανάστευση τους, 10 είδη ως χώρο αναπαραγωγής, 4 είδη ως τόπο διαχείμασης, ενώ η παρουσία 7 ειδών στην περιοχή είναι μόνιμη. Σημαντικότερα είδη που απαντώνται στην περιοχή είναι ο Χρυσαιτός (*Aquila chrysaetos*) και το Όρνιο (*Gyps fulvus*).

ΖΕΠ - Αστερούσια Όρη (Κόφινας) (GR4310013)

Η περιοχή περιλαμβάνει το ανατολικό τμήμα του ορεινού όγκου των Αστερουσίων, μικρό μέρος του οποίου εντάσσεται εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Βιάννου. Στα μεγαλύτερα υψόμετρα κυρίαρχα πετρώματα είναι οι δολομίτες ενώ στο πεδινό τμήμα που είναι στα ανατολικά, καλύπτεται από νεογενή ιζήματα. Το έντονο δολομιτικό-ασβεστολιθικό υπόβαθρο της περιοχής σχηματίζει πλήθος φαραγγιών και κάθετων γκρεμών, που αποτελούν ιδανικούς τόπους διαβίωσης για τα σπάνια αρπακτικά πτηνά της Ευρώπης. Στη νότια πλευρά αναπτύσσεται μεγάλος αριθμός φαραγγιών, αρκετά δύσβατων καθώς και μικρά έγκοιλα, κυρίως ενάλια. Είναι μια πολύ σημαντική τοποθεσία για σπάνια αρπακτικά πουλιά, κυρίως για τον Γυπαετό, το Όρνιο και το Χρυσογέρακο. Σημαντικοί πληθυσμοί από

άλλα αρπακτικά πτηνά όπως ο Χρυσαιτός, ο Σπιζαιτός και ο Πετρίτης εμφανίζονται στην περιοχή. Επίσης, θεωρείται σημαντική περιοχή για την Κοκκινοκαλιακούδα, της οποίας η εμφάνιση στον Ελλαδικό χώρο είναι περιορισμένη, ενώ σημαντική είναι η παρουσία της μεσογειακής φώκιας στις θαλάσσιες σπηλιές, καθώς και πολλών ενδημικών ειδών χερσαίων σαλιγκαριών.

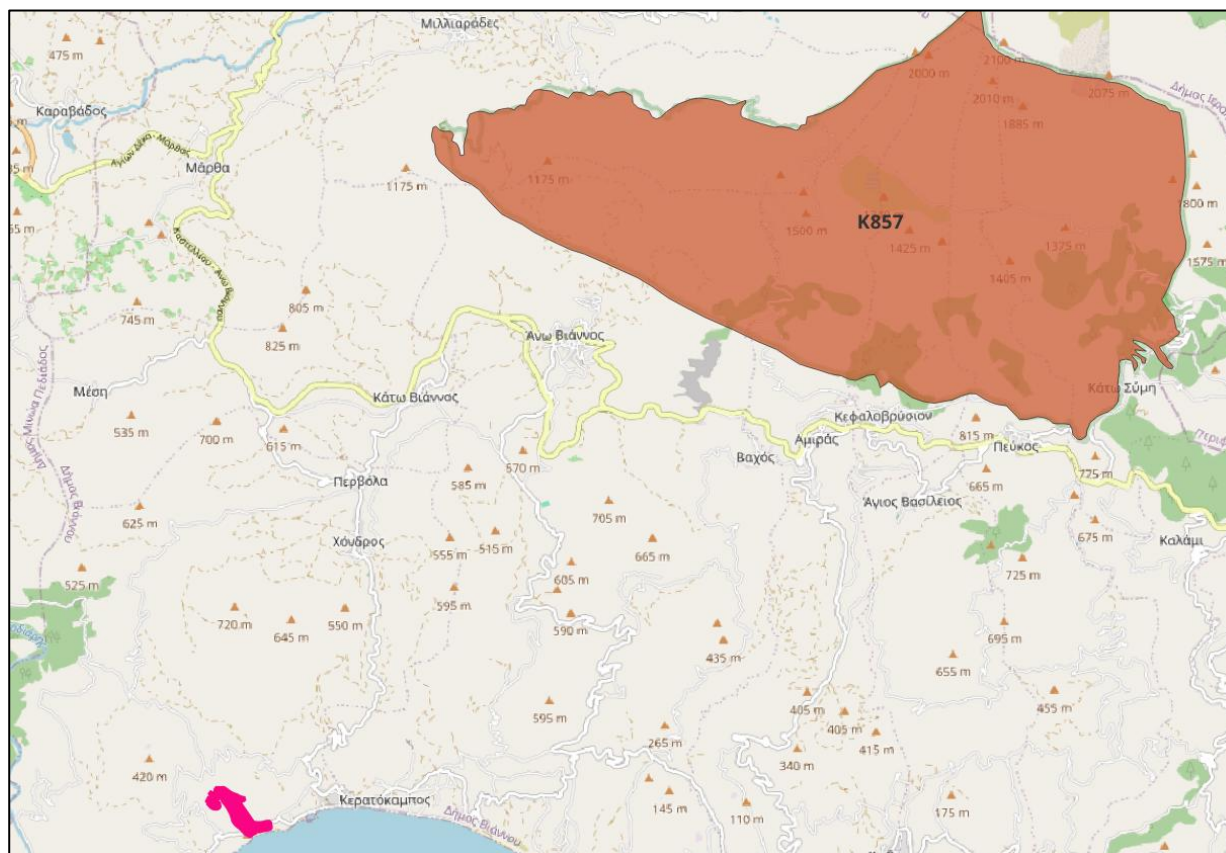
2.4.5.3. Καταφύγια Άγριας Ζωής

Σύμφωνα με το άρθρο 19 του ν.1650/1986 (όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 46 του ν.4685/2020) ως καταφύγια άγριας ζωής χαρακτηρίζονται περιοχές (χερσαίες, υδροτοπικές, θαλάσσιες ή μικτού χαρακτήρα) που αξιολογούνται ως κατάλληλες για την ανάπτυξη πληθυσμών της άγριας πανίδας και χλωρίδας ή ως βιότοποι αναπαραγωγής, διατροφής, διαχείμασης ειδών της άγριας πανίδας, ή ως περιοχές αναπαραγωγής ψαριών και συγκέντρωσης γόνου. Ακόμη ως Καταφύγια Άγριας Ζωής μπορούν να χαρακτηρίζονται και οι οικολογικοί διάδρομοι μεταξύ προστατευόμενων περιοχών.

Στον Δήμο Βιάννου υφίσταται ένα καταφύγιο άγριας ζωής περίπου 9 km βορειοανατολικά της περιοχής επέμβασης, τα στοιχεία του οποίου καταγράφονται στον παρακάτω πίνακα.

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΟΝΟΜΑΣΙΑ	ΦΕΚ ΚΗΡΥΞΗΣ	ΕΚΤΑΣΗ(ha)
K857	Αμιρών, Κεφαλοβруσιού Δήμου Βιάννου	753/Β/15.06.01 Ίδρυση, 927/Β/23.07.02 Τροποποίηση	3.077,89

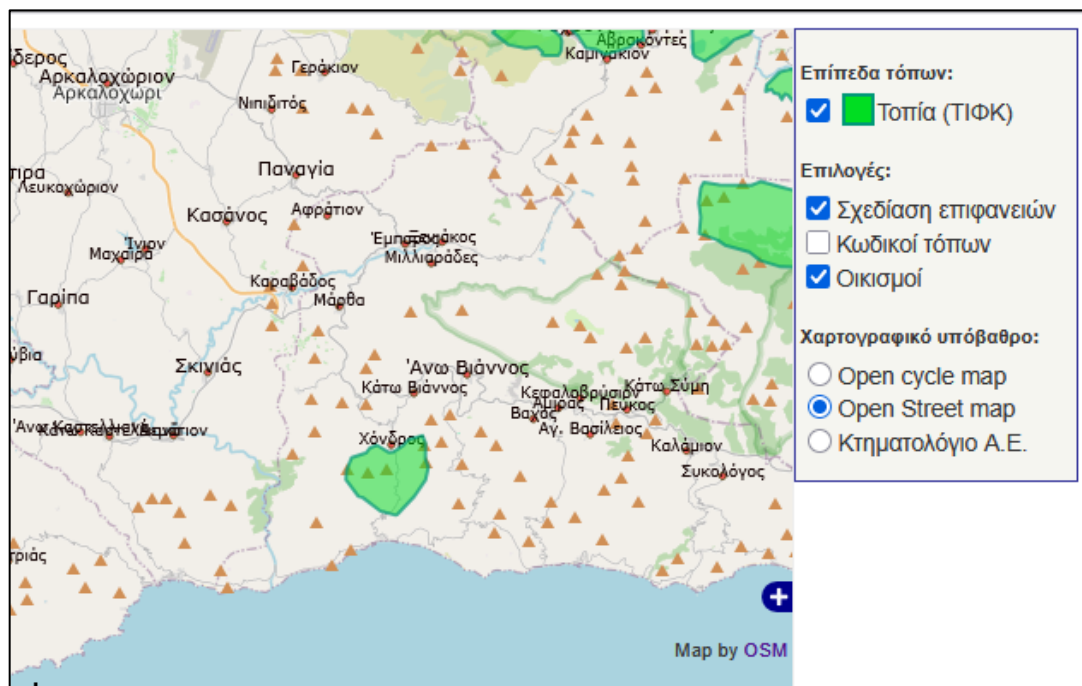
Πίνακας 29: Καταφύγια άγριας ζωής στον Δήμο Βιάννου



Εικόνα 8: ΚΑΖ στον Δήμο Βιάννου και χωροθέτηση σε σχέση με την προς ανάπτυξη περιοχή, (Πηγή: Οικοσκοπιο, <http://www.oikoskopio.gr/>)

2.4.5.4. Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους

Ως Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ) θεωρείται ένας τόπος που διακρίνεται για την αισθητική του αξία και παραμένει σε αξιόλογο βαθμό φυσικός, αν και συχνά είναι δομημένος. Το μέγεθός του έχει οριστεί με ανθρώπινα μέτρα και δεν υπερβαίνει τη δυνατότητα πεζοπορίας μιας μέρας, εκτός ειδικών εξαιρέσεων. Στο Δήμο Βιάννου εντοπίζεται ένα (1) τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους σύμφωνα με το βάση δεδομένων «Φιλότης» και αφορά τη περιοχή «Χόνδρος» με κωδικό ΑΤ6011048 που βρίσκεται σε απόσταση περίπου 1,5 km ΒΑ από την περιοχή επέμβασης. Η περιοχή είναι χαρακτηρισμένη εξαιτίας του αμφιθεατρικού οικισμού και της θέας που προσφέρει προς την κοιλάδα και τον λόφο που είναι καλυμμένος από ελαιώνα. Επίσης η περιοχή παρουσιάζει αρχαιολογικό ενδιαφέρον, με την ύπαρξη υστερομινωικού οικισμού στο ύψωμα Κεφάλι και αγροικίας της Μεσομινωϊκής περιόδου στη θέση Κεφάλι Λαγανά.



Εικόνα 9: Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ) στον Δήμο Βιάννου, (Πηγή: Φιλότης, <https://filotis.itia.ntua.gr/>)

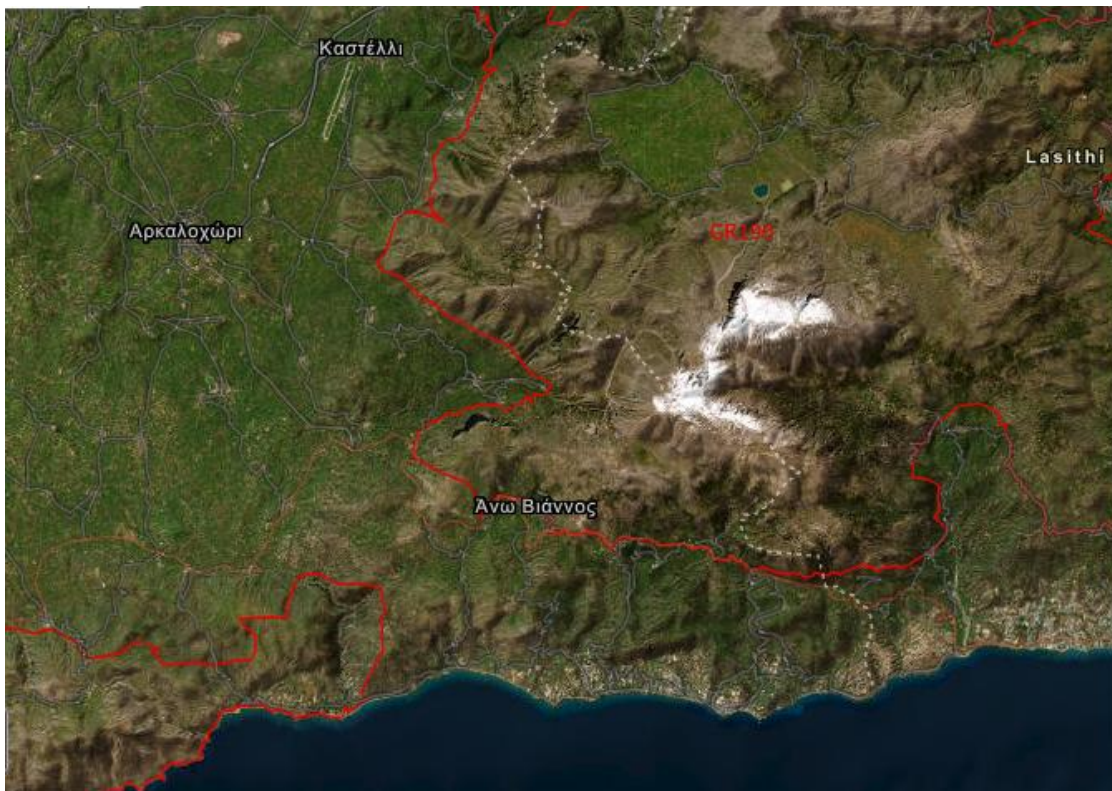
2.4.5.5. Περιοχές Σημαντικές για Πουλιά

Η περιοχή επέμβασης δεν εμπίπτει εντός περιοχής που είναι σημαντική για τα πουλιά. Οι περιοχές αυτές (ΣΠΠ) στην ευρύτερη περιοχή μελέτης του Δήμου Βιάννου, όπως αποτυπώνονται στην Εικόνα 10, είναι οι εξής:

- Το όρος Δίκτη με κωδικό GR190. Η περιοχή Δίκτη – Οροπέδιο Ομαλού Βιάννου εντοπίζεται στη νότια κεντρική Κρήτη και καλύπτει μέρος του ορεινού όγκου της νότιας Δίκτης στην ΠΕ Ηρακλείου. Η περιοχή είναι σημαντική για μεταναστευτικά και αναπαραγόμενα αρπακτικά και

για χαρακτηριστικά είδη των ανοιχτών ορεινών οικοτόπων, ενώ χαρακτηρίζεται από απότομους κρημνούς, σάρες, φαράγγια και σπηλιές. Ως επί το πλείστον καλύπτεται από φρύγανα και μακκία βλάστηση, αλλά και δάση Πουρναριού (*Quercus coccifera*) και τραχείας Πεύκης (*Pinus brutia*). Στη Δίκτη έχουν καταγραφεί τέσσερις επικράτειες *Gyraetus barbatus*.

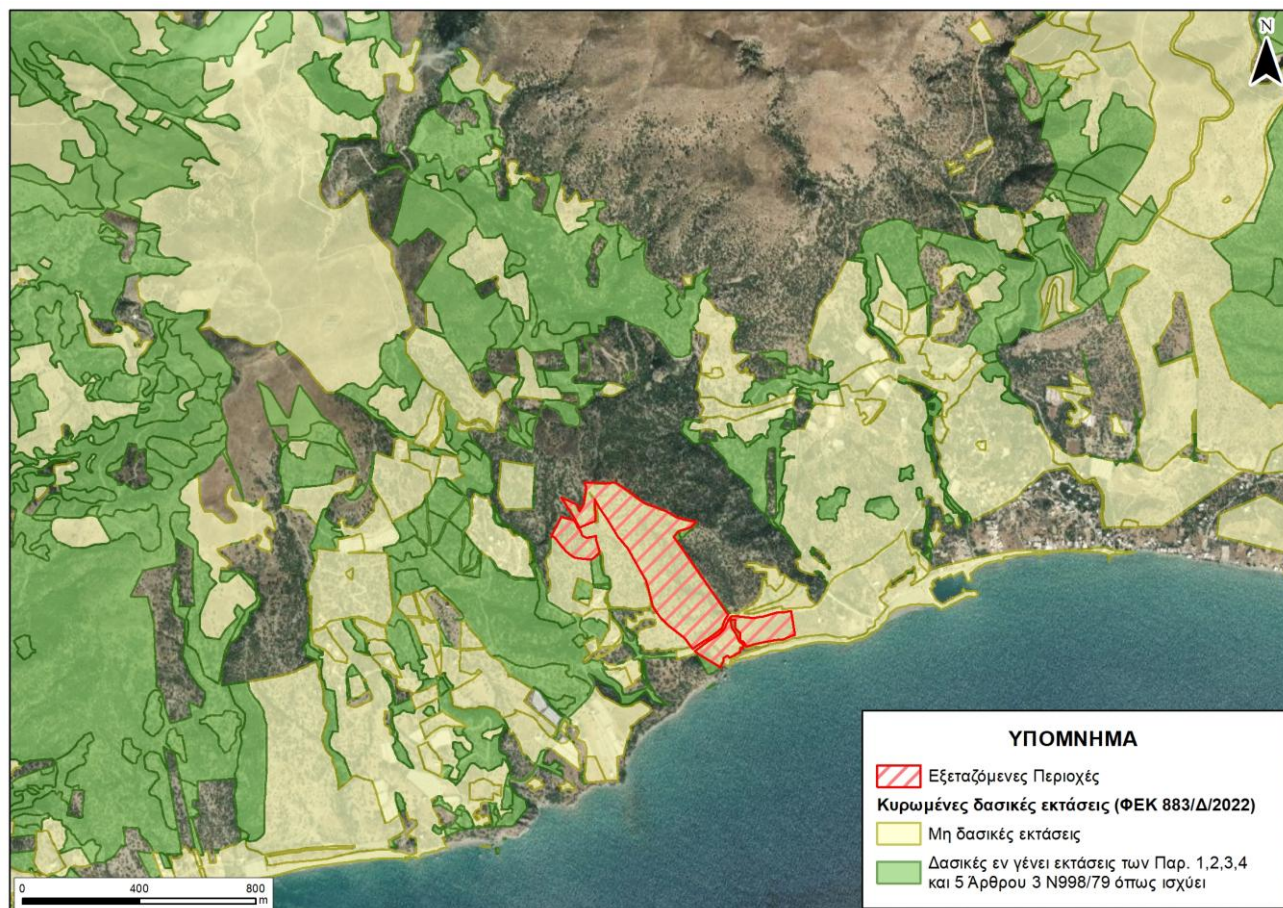
- Αστερούσια Όρη (Κόφινας) με κωδικό GR187. Ένα μικρό τμήμα της ανήκει στο Δ. Βιάννου. Αποτελεί σημαντική περιοχή για αναπαραγόμενα αρπακτικά και είδη των ανοικτών, βραχωδών ορεινών περιοχών και αποτελούν το νοτιότερο άκρο της κατανομής πολλών ευρωπαϊκών ειδών. Φιλοξενεί μεγάλη ποικιλία αρπακτικών, όπως ο γυπαετός (*Gyraetus barbatus*), ο γύπας (*Gyps fulvus*), ο χρυσαετός (*Aquila chrysaetos*), ο σπιζαετός (*Aquila fasciata*), ο πετρίτης (*Falco peregrinus*), η κοκκινοκαλιακούδα (*Pyrrhocorax pyrrhocorax*), κ.ά., τα οποία βρίσκουν κατάλληλους χώρους για φώλιασμα στα απόκρημνα εσωτερικά ή παράκτια βράχια, καθώς και στα φαράγγια της περιοχής, ενώ ο κύριος βιότοπος τροφοληψίας τους βρίσκεται στις νότιες φρυγανικές εκτάσεις. Σημαντικές συγκεντρώσεις *Gyps fulvus* παρατηρούνται το καλοκαίρι, όταν η περιοχή δέχεται πουλιά από τις αποικίες του Ψηλορείτη, της Δίκτης και του Γιούχτα. Επιπλέον, μεταναστευτικά αναπαραγόμενα είδη όπως ο αιγαιοτσιροβάκος (*Sylvia rueppelli*) και το βλαχοτσιχλόνο (*Emberiza hortulana*) συναντώνται σε μεγάλους πληθυσμούς.



Εικόνα 10: Περιοχές Σημαντικές για Πουλιά (ΣΠΠ) στον Δήμο Βιάννου, (Πηγή: Ελληνική Ορνιθολογική Εταιρεία, <https://ornithologiki.gr/>)

2.4.5.6. Δάση και Δασικές Εκτάσεις

Ο κυρωμένος δασικός χάρτης Π.Ε. Ηρακλείου εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ 6953/08-11-2022 απόφαση Γενικού Γραμματέα Δασών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΦΕΚ 883 Δ'). Όσον αφορά τις εκτάσεις δασικού χαρακτήρα εντός του προς ανάπτυξη ακινήτου ειδικότερη ανάλυση πραγματοποιείται στο κεφάλαιο 6.4.3.



Εικόνα 11: Απόσπασμα κυρωμένου δασικού χάρτη (Πηγή: <https://gis.ktimanet.gr/gis/forestfinal>)

2.4.6. Γεωλογία – Μορφολογία

Στην ευρύτερη περιοχή επέμβασης εντοπίζονται αλπικοί γεωλογικοί σχηματισμοί που ανήκουν στα τεκτονικά καλύμματα των αλλόχθονων σειρών της Κρήτης. Ειδικότερα στο βόρειο τμήμα της περιοχής επέμβασης παρατηρούνται σχηματισμοί του φλυσχικού mélange (fm) του τεκτονικού καλύμματος των εσωτερικών ζωνών. Πρόκειται για μια σειρά κλαστικών φλυσχικών πετρωμάτων που λόγω των επωθητικών κινήσεων μέσα στην κύρια μάζα τους παρατηρούνται οφιολιθικά πετρώματα (ο) (σερπεντινίτες, περιδοτίτες, βασάλτες), μάρμαρα (mr), σχιστόλιθοι, γνεύσιοι καθώς και γρανίτες, γρανοδιορίτες). Στο νότιο τμήμα της περιοχής επέμβασης εμφανίζεται ο φλύσχος (fo) του τεκτονικού καλύμματος Πίνδου – Εθιάς. Πρόκειται για ένα κλαστικό σχηματισμό ψαμμιτοπηλινικής σύστασης με

ενστρώσεις αβεστόλιθων. Στο νοτιοδυτικό άκρο του οικοπέδου διακρίνονται και ολισθόλιθοι (οι) από ασβεστόλιθους και ραδιολαρίτες.



Εικόνα 12: Γεωλογικός χάρτης στην ευρύτερη περιοχή επέμβασης (Πηγή: ΜΠΕ Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος 295 κλινών στη θέση «Σκούρος», ADENS)



ΑΛΛΟΧΘΟΝΕΣ ΣΕΙΡΕΣ – ΤΕΚΤΟΝΙΚΟ ΚΑΛΥΜΜΑ
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΖΩΩΝ



ΤΕΚΤΟΝΙΚΟ ΚΑΛΥΜΜΑ ΠΙΝΔΟΥ – ΕΘΙΑΣ
(Παλαιόκαινο – Ηώκαινο)

Αναφορικά με τα μορφολογικά χαρακτηριστικά, ο Δήμος Βιάννου αποτελεί στο μεγαλύτερο τμήμα του ένα ορεινό Δήμο, ο οποίος διαθέτει ημιορεινή ζώνη (200-400 μ.), ενώ χαμηλότερες τιμές υψομέτρων συναντώνται μόνο στις παραθαλάσσιες περιοχές.

Ειδικότερα στη περιοχή επέμβασης εμφανίζονται τιμές υψομέτρων που κυμαίνονται από +1,75/2,00m στο νότιο άκρο του (προς τη θάλασσα) έως +248m στο βόρειο άκρο του. Το βόρειο τμήμα της προς ανάπτυξη περιοχής είναι ιδιαίτερα επικλινές, ενώ κεκλιμένες και ανώμαλες εδαφικές επιφάνειες υφίστανται και στα νοτιότερα παραλιακά τμήματα νοτιότερα. Από τα δυτικά και οδεύοντας ανατολικότερα προς το υφιστάμενο ρέμα, η γεωμορφολογία είναι ηπιότερη και χαρακτηρίζεται από ομαλότερη υψομετρία. Στο δυτικό τμήμα του ακινήτου υπάρχει βραχώδης σχηματισμός ύψους περί των 60 m περίπου (βράχος Σκούρος). Το νότιο τμήμα του ακινήτου εντάσσεται στο ευρύτερο θαλάσσιο περιβάλλον της παραλίας του Σκούρου όπου κυριαρχούν οι βραχώδεις σχηματισμοί και καταγράφεται ένα πολύ ενδιαφέρον απόκρημνο τοπίο που καλύπτεται στο μεγαλύτερο του μέρος από φυσική βλάστηση και συγκεκριμένα, ποώδη βλάστηση, νησίδες δασικής βλάστησης (διάσπαρτους ελάχιστους σχίνους) και αγριελιές. Το ανάγλυφο στην περιοχή της προτεινόμενης επένδυσης παρουσιάζεται - ενδεικτικά στην ακόλουθη εικόνα.



Εικόνα 13: Ανάγλυφο στην ευρύτερη περιοχή επέμβασης (Πηγή: Google Earth)

Επισημαίνεται ότι στο πλαίσιο του ΕΣΧΑΣΕ έχει συνταχθεί μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας για την περιοχή ενδιαφέροντος, τα συμπεράσματα της οποίας θα παρουσιαστούν αναλυτικά στο Κεφάλαιο 6.5 της παρούσας.

2.5. Πολιτιστικά Χαρακτηριστικά

Τα πολιτιστικά χαρακτηριστικά στο σύνολο του Δήμου είναι ιδιαίτερα σημαντικά και έντονα όπως άλλωστε είναι ιδιαίτερη η πολιτιστικά ταυτότητα στο σύνολο της Περιφέρειας της Κρήτης.

2.5.1. Ιστορία

Η ιστορία του Δήμου Βιάννου ξεκινά από την νεολιθική εποχή, γύρω στο 2700 π.Χ. Η ζωή τότε ήταν νομαδική και η κατοίκηση γινόταν συχνά και στα σπήλαια. Από το 2700 έως το 1900 π.Χ. εγκαταλείπουν σταδιακά τη νομαδική ζωή οι κάτοικοι της περιοχής και αρχίζουν να χτίζουν τους πρώτους οικισμούς στην Άνω Βιάννο και στο Χόνδρο. Εκτός από τους οικισμούς, άλλα δείγματα πολιτισμού είναι οι ομαδικές ταφές των νεκρών και η έναρξη λειτουργίας του περίφημου Ιερού της Σύμης.

Τα επόμενα 200 χρόνια η ακμή του Μινωικού πολιτισμού αρχίζει να έχει αντίκτυπο και στην περιοχή της Βιάννου. Η δόμηση των κατοικιών ακολουθεί πιο εξελιγμένους κανόνες αρχιτεκτονικής και οι οικισμοί πληθαίνουν. Τότε δημιουργούνται οι αρχαίοι οικισμοί στις θέσεις των σημερινών Αγίου Βασιλείου, Σύμης, Άρβης, Μύρτου, Ψαρής Φοράδας, Φαφλάγκου. Την ίδια εποχή καταγράφεται και αλλαγή στον τρόπο ταφής των νεκρών: από τους ομαδικούς τάφους περνάμε στις ταφές σε πύθους και σε λάρνακες.

Από το 1700 έως το 1450 π.Χ. η οικιστική ανάπτυξη φτάνει στο απόγειό της με νέες οικοδομικές και αρχιτεκτονικές τεχνικές. Το Ιερό της Σύμης όχι μόνο εξακολουθεί να λειτουργεί, αλλά έχει αποκτήσει παγκρήτια φήμη με αποτέλεσμα να επεκτείνεται με περισσότερα και πιο εξελιγμένα κτίσματα για να εξυπηρετήσει τις ανάγκες των πιστών. Την τεράστια άνθηση της περιοχής ανέκοψαν ισχυροί σεισμοί, πιθανότατα και ο περίφημος σεισμός της Σαντορίνης που κατέστρεψε σχεδόν ολοκληρωτικά τις περισσότερες πόλεις της Κρήτης. Τότε οι αρχαίοι Βιαννίτες εικάζεται ότι εγκατέλειψαν ολοκληρωτικά την περιοχή τους και μετανάστευσαν στη Γαλλία στην περιοχή του Ροδανού ποταμού. Αποτέλεσμα της καταστροφής των μινωικών πόλεων ήταν η κατάρρευση της μινωικής κυριαρχίας στην Κρήτη και η εγκατάσταση των Αχαιών. Την περίοδο 1100 έως το 800 π.Χ. εγκαταστάθηκαν στο νησί και οι Δωριείς. Στη Βιάννο και πιο συγκεκριμένα στην περιοχή Μουρελλάκια ίδρυσαν νέα πόλη. Όταν αργότερα οι Βιαννίτες επέστρεψαν από το Ροδανό ποταμό, βρήκαν ξαναχτισμένη την πόλη τους και της έδωσαν το όνομα Βιέννο ή Βιάννο το οποίο και διατηρεί έως τις μέρες μας.

Γύρω στο 2ο αιώνα π.Χ. ιδρύθηκε το "Κοινόν των Κρηταίων", στο οποίο συμμετείχαν και οι πόλεις των Βιαννιτών, των Αρκάδιων και των Κεραϊτών. Το 83 όμως π.Χ φαίνεται ότι ισχυροί πάλι σεισμοί, καθώς και η αρρώστια της πανώλης, κατέστρεψαν για άλλη μια φορά τις πόλεις της Βιάννου.

Το 200-300 μ.Χ. το Ιερό της Σύμης που εξακολουθούσε να λειτουργεί όλα τα προηγούμενα χρόνια, έδωσε τη θέση της λατρείας του Ερμή και της Αφροδίτης στο Χριστιανισμό, οπότε και αρχίζουν να χτίζονται τα πρώτα Χριστιανικά εκκλησάκια. 10 περίπου χρόνια μετά η περιοχή καταστράφηκε για 3η φορά από ισχυρό σεισμό.

Το 824 μ.Χ. Άραβες κατακτητές αποβιβάστηκαν στον όρμο της Ψαρής Φοράδας και από εκεί ξεκίνησαν τις εξορμήσεις τους σε όλη την Κρήτη κυριεύοντάς την. Από τότε έως το 960 μ.Χ. οι Βυζαντινοί προσπάθησαν να αποκτήσουν την κυριαρχία στο Νησί. Πέντε μεγάλες προσπάθειες έγιναν με διάφορους στρατηγούς και τελικά το 960 μ.Χ. το κατάφερε ο Νικηφόρος Φωκάς. Από τότε έως το 1200 μ.Χ. ξανακτίστηκαν τα χωριά της Βιάννου και πήραν τα σημερινά τους ονόματα. Οι περιπέτειες όμως της περιοχής δεν σταμάτησαν εδώ. Το 1200 μ.Χ. η Κρήτη κυριεύτηκε από τους Βενετούς. Εξαιτίας των δεινών των Βιαννιτών, ξεκίνησαν σταδιακά επαναστατικές κινήσεις εναντίον των κατακτητών. Το 1367 που έχει πια ανδρωθεί σώμα επαναστατών, έγιναν σφοδρές μάχες. Οδήγησαν στην ολοσχερή καταστροφή από τους Βενετούς της Κάτω Βιάννου. Τα χρόνια που ακολούθησαν έως και το 1645 χτίστηκαν και τοιχογραφήθηκαν περίτεχνα πολλές εκκλησίες που σώζονται σήμερα σε όλα τα χωριά, ενώ ταυτόχρονα έγιναν οι πρώτες επίσημες καταγραφές του πληθυσμού που μας παρέχουν πολύτιμες πληροφορίες για την πληθυσμιακή και δημογραφική κατάσταση της εποχής.

Το 1645 ξεκίνησε ο Κρητικός πόλεμος μεταξύ Τούρκων και Βενετών. Οι Τούρκοι κατέλαβαν τη Βιάννο και ξεκίνησαν την απογραφή του πληθυσμού με σκοπό την καταβολή του κεφαλικού φόρου. Από τις καταγραφές που σώζονται συνάγεται το συμπέρασμα ότι την εποχή εκείνη η περιοχή της Βιάννου ήταν πυκνοκατοικημένη και πολυπληθέστερη από ό,τι στις μέρες μας. Για την αποτίναξη του τουρκικού ζυγού ξεκίνησε σταδιακά σειρά επαναστατικών κινήσεων οι οποίες κορυφώθηκαν γύρω στα 1800, οπότε άρχισαν πλέον οι ένοπλες συγκρούσεις των Χριστιανών με τους Τούρκους. Επιτυχίες των Βιαννιτών πληρώθηκαν με τρομερά αντίποινα των Τούρκων, από λεηλασίες και ομαδικές σφαγές μέχρι ολοκληρωτικές καταστροφές χωριών έως και το 1866 που ξεκίνησε η μεγάλη Κρητική Επανάσταση. Μάχες, συσκέψεις επαναστατών, καταστροφές χωριών και σφαγές πληθυσμών εξακολούθησαν να είναι το σκηνικό της εποχής έως το 1899 οπότε ιδρύθηκε η Κρητική Πολιτεία.

Κατά τη διάρκεια της γερμανικής κατοχής στο Β' Παγκόσμιο πόλεμο η Βιάννος βομβαρδίστηκε από τους Γερμανούς. Στην περιοχή οργανώθηκε επαναστατικό κίνημα. Η μαρτυρική μοίρα της ωστόσο επιβεβαιώνεται και σε αυτόν τον πόλεμο: μάχες, βομβαρδισμοί, μαζικές εκτελέσεις, επαναστατικοί αγώνες και αντάρτικα που οργανώνονταν στα βουνά στιγματίζουν για πάντα τη Βιάννο που έκτοτε το όνομά της ταυτίστηκε με την επανάσταση. Ο πόλεμος έληξε το Σεπτέμβριο του 1944 οπότε αποχώρησαν οι Γερμανοί (Δήμος Βιάννου, 2025).

2.5.2. Υλική Πολιτιστική Κληρονομιά

2.5.2.1 Αρχαιολογικοί Χώροι και Ιστορικά Μνημεία και Αξιοθέατα

Οι πιο γνωστοί αρχαιολογικοί χώροι στον Δήμο Βιάννου είναι οι εξής:

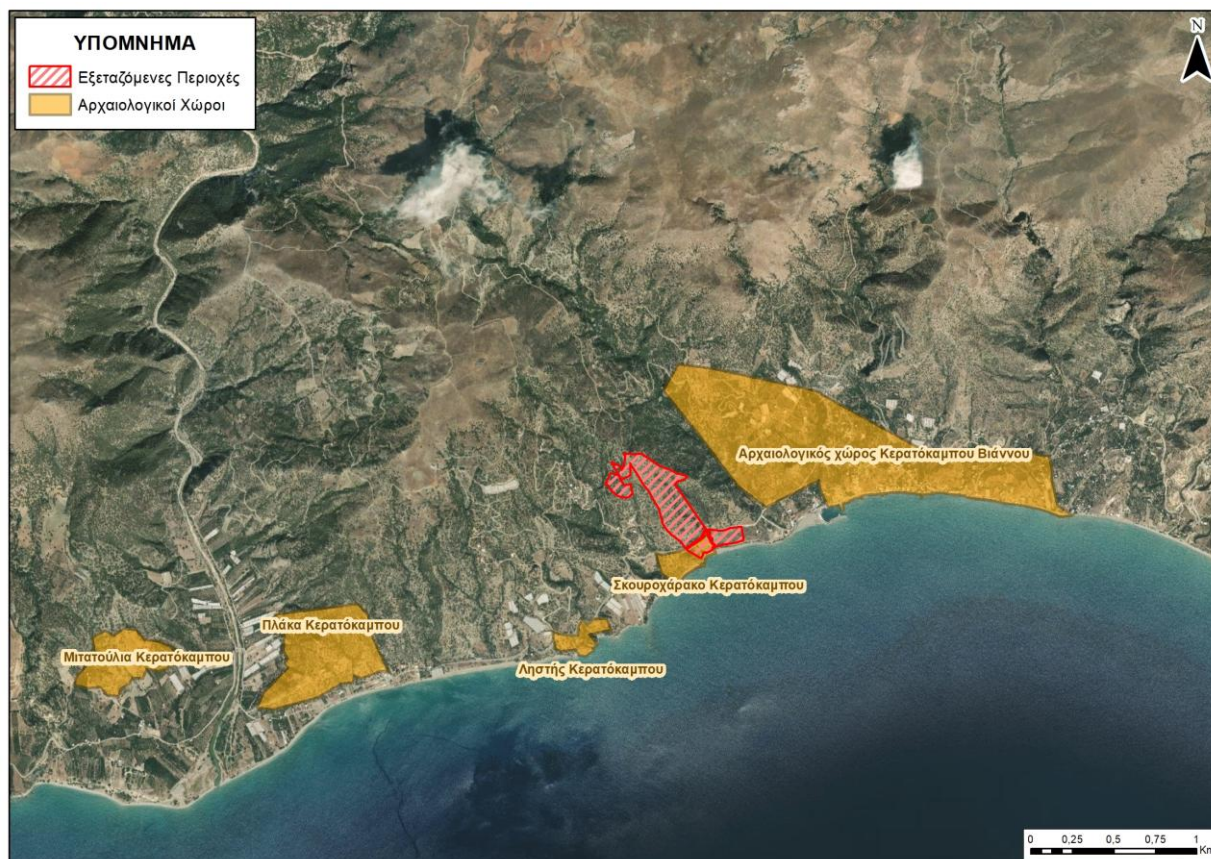
- Ο αρχαιολογικός χώρος Καμίνι Άρβης, Ξενοτάφοι και Αγία Ειρήνη Βιάννου, Ηράκλειο. Ο αρχαιολογικός χώρος περιλαμβάνει τα οικιστικά και ταφικά κατάλοιπα στις θέσεις Καμίνι και Ξενοτάφοι, καθώς και τη Βασιλική στη θέση Αγία Ειρήνη. Το καθεστώς προστασίας του ορίζεται από την ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/40285/2608 (ΦΕΚ: 1834/Β/1999-10-04).
- ο μινωικός οικισμός στο Χόνδρο και το Καστρί,
- Ο αρχαιολογικός χώρος Κρύα Βρύση, Σύμη Βιάννου, Ηράκλειο. Βρέθηκε αρχαίο Ιερό του Ερμή και της Αφροδίτης στη θέση 'Κρύα Βρύση' σε συνεχή χρήση από τα προϊστορικά έως τα ρωμαϊκά χρόνια (το μακροβιότερο σε λειτουργία Ιερό της αρχαιότητας). Ως ζώνη προστασίας του ιερού καθορίζεται η περιοχή που περικλείει τα εξής σημεία: Ανατολικά της Ντέντας το Πλάτωμα που βρίσκεται ΒΑ του Χελιδονόσπηλιου, Βόρεια ο Δέτης Κρύας Βρύσης, ΒΔ τ' άρμι της Κρύας Βρύσης και Νότια ο Πόρος των Καρτσίδων. Το καθεστώς προστασίας του ορίζεται από την ΥΑ Α1/Φ23/35749/1936 (ΦΕΚ: 730/Β/1978-08-29).
- Ο αρχαιολογικός χώρος Κερατόκαμπος Βιάννου, Ηράκλειο. Ο αρχαιολογικός χώρος περιλαμβάνει τις θέσεις Καστρί και Τράπεζα, όπου διατηρούνται κατάλοιπα οικισμών μινωικών και ελληνορωμαϊκών χρόνων, καθώς και την ενετική Ι.Μ. Αγίου Δημητρίου, όπου σώζονται πυκνά επιφανειακά οικοδομικά κατάλοιπα μινωικών χρόνων. Το καθεστώς προστασίας του ορίζεται από την ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/28492/1734π.ε. (ΦΕΚ: 265/Β/1999-03-29), την ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ23/44783/2837 (ΦΕΚ: 1971/Β/1999-11-04) και την ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/39373/1938 (ΦΕΚ: 174/ΑΑΠ/2012-05-15).
- Ο αρχαιολογικός χώρος Σκουροχάρακο Κερατόκαμπου Βιάννου, Ηράκλειο. Ο αρχαιολογικός χώρος περιλαμβάνει μινωικά κατάλοιπα οικισμού. Το καθεστώς προστασίας του ορίζεται από την ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/40287/2606 (ΦΕΚ: 1804/Β/1999-09-29). **Υπογραμμίζεται ότι η περιοχή της προτεινόμενης επένδυσης εμπίπτει σε τμήμα της εντός του εν λόγω κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου.**
- Ο αρχαιολογικός χώρος Ληστής Κερατόκαμπου Βιάννου, Ηράκλειο. Ο αρχαιολογικός χώρος περιλαμβάνει κατάλοιπα κατοίκησης. Το καθεστώς προστασίας του ορίζεται από την ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/40287/2606 (ΦΕΚ: 1804/Β/1999-09-29).
- Ο αρχαιολογικός χώρος Πλάκα Κερατόκαμπου Βιάννου, Ηράκλειο. Ο αρχαιολογικός χώρος περιλαμβάνει κατάλοιπα κατοίκησης. Το καθεστώς προστασίας του ορίζεται από την ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/40287/2606 (ΦΕΚ: 1804/Β/1999-09-29).

- Ο αρχαιολογικός χώρος Μιτατούλια Κερατόκαμπου Βιάννου, Ηράκλειο. Ο αρχαιολογικός χώρος περιλαμβάνει κατάλοιπα μινωϊκής εγκατάστασης. Το καθεστώς προστασίας του ορίζεται από την ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/40287/2606 (ΦΕΚ: 1804/Β/1999-09-29).
- Ο αρχαιολογικός χώρος Φαφλάγκο Βιάννου, Ηράκλειο. Ο αρχαιολογικός χώρος περιλαμβάνει οικιστικά και ταφικά κατάλοιπα. Το καθεστώς προστασίας του ορίζεται από την ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/40283/2610 (ΦΕΚ: 1840/Β/1999-10-05).
- Ο αρχαιολογικός χώρος Ψαρή Φοράδα Βιάννου, Ηράκλειο. Ο αρχαιολογικός χώρος περιλαμβάνει οικιστικά και ταφικά κατάλοιπα. Το καθεστώς προστασίας του ορίζεται από την ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/40283/2610 (ΦΕΚ: 1840/Β/1999-10-05).
- Ο αρχαιολογικός χώρος Προφήτης Ηλίας Αφρατίου, Ηράκλειο. την κορυφή και στις πλαγιές του υψώματος Προφήτη Ηλία εκτείνεται μεγάλος αρχαίος οικισμός, του οποίου η ακμή ανάγεται στους αρχαϊκούς χρόνους. Συστηματικές ανασκαφές διεξήγαγε ο Doro Levi όπου και έφερε στο φως τμήμα τειχισμένης ακρόπολης στη κορυφή, τμήματα δύο αρχαϊκών οικιών και σημαντικό νεκροταφείο στη δυτική πλαγιά υστερογεωμετρικών και πρώιμων αρχαϊκών χρόνων. Ο χώρος ταυτίζεται από τον Levi με τους Αρκάδες ή Αρκαδία. Το καθεστώς προστασίας του ορίζεται από την ΥΑ ΥΠΠΕ/ΑΡΧ/Α1/Φ23/19274/597 (ΦΕΚ: 345/Β/1981-06-16).
- Το Αρχαίο Μνημείο Ι. Ναός Παναγίας Κάτω Κεράς, Έμπαρος, Ηράκλειο. Ο Ι. Ναός Παναγίας Κάτω Κεράς στην Έμπαρο έχει κτιστεί πιθανότατα τον 13ο αι. Είναι απλός μονόχωρος ναός του οποίου η στέγη κατασκευάσθηκε στα 1937. Αρχικά πρέπει να ήταν καμαροσκέπαστος ενώ στη σημερινή του μορφή είναι ξυλόστεγος. Ο ναός έχει συνδεθεί ιστορικά με την λατρεία της Παναγίας του Δέτη αφού σύμφωνα με την παράδοση το εικόνισμα της Παναγίας έφυγε από τον ναό της Κάτω Κεράς και κρύφτηκε στη σχισμή του Δέτη επειδή δεν μπορούσε να βλέπει όσα έκαναν στην περιοχή οι Τούρκοι. Το καθεστώς προστασίας του ορίζεται από την ΥΑ ΥΠΠΕ/ΑΡΧ/Β1/Φ38/35786/774 (ΦΕΚ: 485/Β/1983-08-22).
- Το Νεότερο Μνημείο Υδρόμυλος «Μύλος του Χάρακα», Κεφαλοβρύσι Βιάννου, Ηράκλειο. Το μνημείο ονομάζεται ο υδρόμυλος «Μύλος του Χάρακα», αγνώστου ιδιοκτήτη, στον οικισμό «Κεφαλοβρύσι» Δήμου Βιάννου Νομού Ηρακλείου, αποτελεί μνημείο, μαζί με τον εξοπλισμό του, διότι αποτελεί χαρακτηριστικό δείγμα της ειδικής αυτής κατηγορίας κτισμάτων, σημαντικό για τη μελέτη της ειδικής αυτής τεχνικής προβιομηχανικού τρόπου παραγωγής και επεξεργασίας των αγροτικών προϊόντων και για τον λόγο αυτό σημαντικό για την τεκμηρίωση της κοινωνικής, οικονομικής και πολιτισμικής ανάπτυξης της περιοχής στις αρχές του 20ού αι. Το καθεστώς προστασίας του ορίζεται από την ΥΠΠΟ/147111/18.04.2024 (ΦΕΚ: 257/Δ/2024-04-25).

- Το Νεότερο Μνημείο Υδρόμυλος «Μύλος του Παπά», Κεφαλοβρύσι Βιάννου, Ηράκλειο. Το μνημείο ονομάζεται Ο υδρόμυλος «Μύλος του Παπά», φερόμενης ιδιοκτησίας του «ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ ΚΕΦΑΛΟΒΡΥΣΙΟΥ ΒΙΑΝΝΟΥ» στον οικισμό «Κεφαλοβρύσι» Δήμου Βιάννου Νομού Ηρακλείου, αποτελεί μνημείο, μαζί με τον εξοπλισμό του, διότι αποτελεί χαρακτηριστικό δείγμα της ειδικής αυτής κατηγορίας κτισμάτων, σημαντικό για τη μελέτη της ειδικής αυτής τεχνικής προβιομηχανικού τρόπου παραγωγής και επεξεργασίας των αγροτικών προϊόντων και για τον λόγο αυτό σημαντικό για την τεκμηρίωση της κοινωνικής, οικονομικής και πολιτισμικής ανάπτυξης της περιοχής στις αρχές του 20ού αι. Το καθεστώς προστασίας του ορίζεται από την ΥΠΠΟ/147111/18.04.2024 (ΦΕΚ: 257/Δ/2024-04-25).
- Το Νεότερο Μνημείο Κρήνη των Μηλιαράδων, Πεύκος Βιάννου, Ηράκλειο. Η κρήνη έχει κατασκευαστεί το 1897 από λαξευμένο πωρόλιθο χτισμένο με επιμέλεια κατά το ισόδομο σύστημα. Η κύρια όψη διαρθρώνεται μορφολογικά από οξυκόρυφο τόξο που εδράζεται σε ισχυρούς πεσσούς και σχηματίζει εσοχή όπου υπάρχει το στόμιο εκροής του νερού. Το καθεστώς προστασίας του ορίζεται από την ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/2745/31300 (ΦΕΚ: 964/Β/1998-09-09).
- Το Νεότερο Μνημείο Κρήνη του Πιτρόπου, Πεύκος Βιάννου, Ηράκλειο. Η κρήνη έχει κατασκευαστεί στις αρχές του 20ου αιώνα, από λαξευμένο πωρόλιθο, κτισμένο κατά το ισόδομο σύστημα. Το καθεστώς προστασίας του ορίζεται από την ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/2745/31300 (ΦΕΚ: 964/Β/1998-09-09).
- Το Νεότερο Μνημείο Κρήνη το Χάνι, Πεύκος Βιάννου, Ηράκλειο. Πρόκειται για κρήνη - δεξαμενή, η οποία έχει κατασκευαστεί τις αρχές του 20ου αιώνα και λειτουργεί. Αποτελείται από το χώρο της δεξαμενής, όπου γινόταν η συλλογή νερού και την κρήνη με τα στόμια εκροής του. Είναι απλής μορφής. Το καθεστώς προστασίας του ορίζεται από την ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/2745/31300 (ΦΕΚ: 964/Β/1998-09-09).
- Το Νεότερο Μνημείο Κρήνη Αναβάλλουσας, Μουρί, Αμυρά, Βιάννος, Ηράκλειο. Η κρήνη είναι λιθόκτιστη και επικαλύπτεται με δώμα. Βρίσκεται κάτω από την εκκλησία του συνοικισμού σε πλάτωμα στο οποίο καταλήγει κοινοτική οδός διαμορφωμένη με πλατύσκαλα. Είναι σχετικά απλή, χαρακτηρίζεται από επιμελημένη δόμηση στην πρόσοψη με σχηματοποιημένα λιτά διακοσμητικά στοιχεία. Το καθεστώς προστασίας του ορίζεται από την ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/106998/2731 (ΦΕΚ: 134/Β/2006-02-06).
- Το Νεότερο Μνημείο Βρύση, Άνω Βιάννος, Ηράκλειο. Είναι μορφολογικά τυπικό δείγμα αναλόγων κτισμάτων. Κατασκευασμένη από πελεκημένους γωνιόλιθους με ιδιαίτερο χαρακτηριστικό την σχεδόν οξυκόρυφη διαμόρφωση της κόγχης και βρίσκεται σε λειτουργία.

Το καθεστώς προστασίας του ορίζεται από την ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/56857/2243 (ΦΕΚ: 554/Β/1987-10-23).

- Το Νεότερο Μνημείο Κτίριο Δημοτικού Σχολείου, Άνω Βιάννος, Ηράκλειο. Κτίστηκε από ντόπιους μαστόρους στις αρχές του 19ου αιώνα. Τα εγκαίνια έγιναν το 1830. Το κτίσμα είναι μια λιτή κατασκευή με κάτοψη σε σχήμα ορθογωνίου παραλληλογράμου. Αρχικά στεγαζόταν με ξύλινη κεραμοσκεπή στέγη. Έχει γίνει με αργούς λίθους οι οποίοι συνδέονται με ισχυρό κονίαμα και σταθεροποιούνται με μικρότερους σφηνοειδείς λίθους. Το καθεστώς προστασίας του ορίζεται από την ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/56857/2243 (ΦΕΚ: 554/Β/1987-10-23).
- Το Νεότερο Μνημείο Κοινοτική κρήνη, Κάτω Βιάννος, Ηράκλειο. Το καθεστώς προστασίας του ορίζεται από την ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1766/27743 (ΦΕΚ: 663/Β/1988-09-09).
- Το Νεότερο Μνημείο Κτίριο Παλαιού Δημοτικού Σχολείου, Κάτω Βιάννος, Ηράκλειο. Πρόκειται για κτίριο λιθόκτιστο, ισόγειο, ορθογωνικής κάτοψης, λιτά μορφολογικά που στεγάζεται με ξύλινη δέριχη κεραμοσκεπή στέγη. Το καθεστώς προστασίας του ορίζεται από την ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/3087/41241 (ΦΕΚ: 788/Β/1997-09-01).
- Το Νεότερο Μνημείο Κοινοτική Βρύση, Χόνδρος,, Ηράκλειο. Πρόκειται για μια μικρή λιθόκτιστο κρήνη που ύδρευε έναν όχι ιδιαίτερα μεγάλο οικισμό. Η κατασκευή της ανάγεται στο τελευταίο τέταρτο του 19ου αιώνα και αποτελεί χαρακτηριστικό δείγμα απλής λιτής κατασκευής. Πρόκειται για λιθόκτιστο κτίσμα περιορισμένων διατάσεων με προσεγμένη δόμηση από λαξευτούς ντόπιους λίθους. Το καθεστώς προστασίας του ορίζεται από την ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/477/25992 (ΦΕΚ: 446/Β/1996-06-14).



Εικόνα 14: Αρχαιολογικοί χώροι στην ευρύτερη περιοχή επέμβασης (Πηγή: <https://www.arxaiologikoktimatologio.gov.gr/>)

2.5.2.2 Μουσεία και Πολιτιστικοί χώροι

Σύμφωνα με το Επιχειρησιακό Σχέδιο του Δήμου Βιάννου (2024-2028) στην ευρύτερη περιοχή μελέτης καταγράφονται οι παρακάτω αξιόλογοι μουσειακοί και εν γένει πολιτιστικοί χώροι. Πιο συγκεκριμένα:

- **Το Ιστορικό – Λαογραφικό Μουσείο Βιάννου.** Στεγάζεται σε δημοτικό χώρο του παλιού Δημοτικού Σχολείου Άνω Βιάννου. Περιλαμβάνει μεγάλο μέρος του πλούσιου λαϊκού πολιτισμός της ευρύτερης περιοχής, καθώς φιλοξενούνται εκθέματα από την παραδοσιακή ζωή των ντόπιων, όπως γεωργικά εργαλεία και εργαλεία από επαγγέλματα της προβιομηχανικής εποχής, μικρά έπιπλα και δείγματα υφαντικής, αλλά και φωτογραφίες, νομίσματα και πυρομαχικά από τον δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο. Επιπλέον, εκτίθενται αντικείμενα και χειρόγραφα του Ιωάννη Κονδυλάκη, ο οποίος γεννήθηκε στην Άνω Βιάννο και υπήρξε μία από τις πιο ενδιαφέρουσες φυσιογνωμίες της ελληνικής δημοσιογραφίας και λογοτεχνίας, ενώ αξιοσημείωτα αρχιτεκτονικά μνημεία που κοσμούν τον χώρο είναι η βενετσιάνικη βρύση και ο γραφικός νερόμυλος.
- **Το Μουσείο Εθνικής Αντίστασης ή Μουσείο Ολοκαυτώματος Βιάννου & Μνημείο Ηρώων.** Χωροθετείται στην περιοχή του Αμιρά. Σκοπός της δημιουργίας του είναι η διάσωση της ιστορικής μνήμης και η ανάδειξη της Αντίστασης και της θυσίας λαού της Βιάννου στην περίοδο

της Κατοχής 1941-1944. Το μνημείο είναι αφιερωμένο στην εκτέλεση του αμάχου πληθυσμού από τα γερμανικά στρατεύματα Κατοχής κατά τον δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο, ενώ στο Μουσείο διασώζονται υλικά αντικείμενα, ιστορικά αρχεία και πηγές που αποτελούν τεκμήρια της σημαντικής ιστορικής περιόδου.

- **Το Μνημείο Πεσόντων στην Έμπαρο.** Σκοπός της ανέγερσης του μνημείου είναι η ανάδειξη της ιστορία της Εμπάρου κατά τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο καθώς και να αποτελέσει μνημείο τιμής στους πεσόντες. Φέρει επίσης το τίτλο «Η μεγάλη κύκλωση της Εμπάρου».
- **Η Πινακοθήκη Βιάννου «ΣΑΒΒΑΣ ΠΕΤΡΑΚΗΣ».** Κατασκευάστηκε και λειτουργεί στα ερείπια παλιάς φάμπρικας στον παραθαλάσσιο οικισμό του Κερατόκαμπου. Φιλοξενεί σημαντικά έργα Ελλήνων καλλιτεχνών (ζωγράφοι-γλύπτες-χαράκτες), οι οποίοι διαμόρφωσαν τη σκηνή εικαστικών τεχνών των τελευταίων δεκαετιών στη χώρα (Φασιανός, Μυταράς, Παρμακλής, Κεσσανλής, Τσόκλης, Ρόκος κ.ά.). Πέρα από την έκθεση, η Πινακοθήκη έχει προχωρήσει και σε δικές της εκδόσεις όπως χρονογραφήματα & λαογραφικά κείμενα του Ιωάννη Κονδυλάκη.
- **Το Πνευματικό Κέντρο Άνω Βιάννου «Περικλής Βλαχάκης».** Φιλοξενείται στη Βιάννο και σκοπός του είναι η καταγραφή της συλλογικής μνήμης του πολιτισμού της περιοχής αλλά και την άνθισή του μέσα από φιλοξενία πνευματικών, πολιτιστικών, συνεδριακών, επιμορφωτικών, και ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων. Το Ίδρυμα στοχεύει στην ανάπτυξη δράσεων που αφορούν την ιστορία, τη λαογραφία, τον πολιτισμό και το περιβάλλον του Δήμου Βιάννου.
- **Ο Γεροπλάτανος της Βιάννου.** Ο υπεραιωνόβιος αυτός πλάτανος του οποίου η ηλικία του δεν έχει προσδιοριστεί, βρίσκεται στην πλατεία της Άνω Βιάννου. Η διάμετρος του κορμού του είναι περίπου τέσσερα μέτρα. Εκτός όμως του μεγάλους του αποτελεί σύμβολο για την Βιάννο, καθώς συνδέεται με την ιστορία της περιοχής. Ο πλάτανος είναι γνωστός και ως «Πλάτανος του Κονδυλάκη», καθώς η προτομή του συγγραφέα στέκει ακριβώς πίσω από το δέντρο.

2.5.2.3 Μοναστηριακά Συγκροτήματα και Ιεροί Ναοί

Σύμφωνα με το Επιχειρησιακό Σχέδιο του Δήμου Βιάννου (2024-2028) στο Δήμο Βιάννου χωροθετούνται τα παρακάτω αξιόλογα θρησκευτικά μνημεία:

- Ιερός Ναός Ευαγγελισμού της Θεοτόκου στο Δέτη, η οποία έχει χαρακτηριστεί ως αρχαίο μνημείο
- Ιερός Ναός Παναγίας & Ιερός Ναός Αγίας Αικατερίνης στην Άνω Βιάννο
- Εκκλησία του Αγίου Γεωργίου στην Άνω Βιάννο
- Εκκλησία Αγ. Δημήτριος ο Γαλακτόκτιστος στο Καστρί
- Ιερά Μονή Παναγίας Κεραλιμενιώτισσας στο Φαφλάγκο
- Ιερά Μονή Αγίου Αντωνίου στην Άρβη
- Ιερά Μονή της Αγίας Υπακοής στον Συκολόγο

- Ιερά Μονή Προκοπίου στο Καλάμι
- Ιερά Μονή Κοιμήσεως της Θεοτόκου Αγίας Μονής Βιάννου
- Εκκλησία Αγ. Θεόδωρος ο Στρατηλάτης στον Χόνδρο
- Εκκλησία Αγ. Γεώργιος ο Βαγινίτης στο Καστρί
- Εκκλησάκι του Προφήτη Ηλία στον Κερατόκαμπο

2.5.3. Άυλη Πολιτιστική Κληρονομιά

Η Ελλάδα από το 2006 έχει κυρώσει τη Σύμβαση για την Προστασία της Άυλης Πολιτιστικής Κληρονομιάς της UNESCO. Σύμφωνα με την ως άνω σύμβαση, η Άυλη Πολιτιστική Κληρονομιά εκδηλώνεται: α) στις προφορικές παραδόσεις και εκφράσεις, β) στις τέχνες του θεάματος, γ) στις κοινωνικές πρακτικές, στις τελετουργίες και στις εορταστικές εκδηλώσεις, δ) στις γνώσεις και πρακτικές που αφορούν τη φύση και το σύμπαν, ε) στην τεχνογνωσία που συνδέεται με την παραδοσιακή χειροτεχνία. Στον Δήμο Βιάννου συναντάμε ποικίλες εκδηλώσεις, δράσεις και δραστηριότητες.

✓ Πολιτιστικές εκδηλώσεις

Κάθε χρόνο πραγματοποιούνται εκδηλώσεις για την επέτειο του Ολοκαυτώματος της Βιάννου από τα γερμανικά στρατεύματα κατοχής, κατά τις οποίες τελείται και μνημόσυνο για τα θύματα στο Πανδημοτικό Ηρώο Βιάννου, στη θέση Σελί Αμιρά. Επιπρόσθετα σε κάθε χωριό του Δήμου, οι πολιτιστικοί τους σύλλογοι αναλαμβάνουν τη διοργάνωση εκδηλώσεων στους οικισμούς, κυρίως κατά την καλοκαιρινή περίοδο.

✓ Καλλιέργεια Μπανάνας

Η καλλιέργεια μπανάνας στο Δ. Βιάννου είναι πολύ γνωστή και διαδεδομένη, ιδίως στην περιοχή της Άρβης. Στο πλαίσιο αυτό λαμβάνει χώρα η Γιορτή μπανάνας στην Άρβη, που διοργανώνεται από τον Πολιτιστικό Σύλλογο Άρβης.

✓ Ελαιουργεία

Επίσης στο Δήμο Βιάννου συναντάμε την ελαιουργεία. Το ελαιόλαδο, σε συνδυασμό με σειρά άλλων Κρητικών προϊόντων, αποτελεί το σήμα κατατεθέν της Κρητικής Διατροφής, ενός τομέα ο οποίος αποτελεί σημαντική αξία για την Περιφέρεια Κρήτης γενικότερα καθώς έχει πολλαπλές διασυνδέσεις με τομείς της τοπικής οικονομικής και κοινωνικής δομής. Στο πλαίσιο της προβολής του εξαιρετικού προϊόντος του Δήμου Βιάννου πραγματοποιήθηκε και η 1η Γιορτή Ελιάς και Ελαιολάδου το καλοκαίρι του 2024 με μεγάλη επιτυχία και συμμετοχή.

2.6. Μεταφορικά Δίκτυα – Λοιπά δίκτυα τεχνικής υποδομής

2.6.1. Μεταφορικά Δίκτυα

Από τον Δήμο Βιάννου διέρχεται τόσο ο νότιος οδικός άξονα Κρήτης (ΝΟΑΚ) ο οποίος συνδέει την Π.Ε. Ηρακλείου με την Π.Ε. Ρεθύμνου και μέσω των οικισμών Τυμπάκι – Μοίρες – Αγ. Δέκα – Κάτω Βιάννος, φθάνει έως την Ιεράπετρα της Π.Ε. Λασιθίου, όσο και ο οδικός άξονας Ηράκλειο – Βιάννος – Ιεράπετρα, που συνδέει το Ηράκλειο με την Ιεράπετρα αλλά διέρχεται και από το νέο αεροδρόμιο του Ηρακλείου που προγραμματίζεται να κατασκευαστεί στο Καστέλλι.

Το οδικό δίκτυο στον Δήμο Βιάννου διακρίνεται σε πρωτεύον επαρχιακό δίκτυο και δημοτικό δίκτυο. Στο πρωτεύον επαρχιακό οδικό δίκτυο με την υπ' αριθμό ΔΜΕΟ/Ε/Ο/266/95 (ΦΕΚ 293/Β/1995) εντάχθηκαν οι κάτωθι οδικοί άξονες:

- Ο Επαρχιακός Δρόμος με αριθμό 33: Καλλονή (από Επαρχ. Οδό 30) – Μελέσες – Χουμέρι – Αρκαλοχώρι – Παναγιά – Έμπαρος – Βιάννος – Αμιράς – Κεφαλοβρύσι – Πεύκος προς Γδόχεια (όρια Νομού)
- Ο Επαρχιακός Δρόμος με αριθμό 36: Χάρακας – Πύργος – Μεσοχώρι – Καστελλιανά – Σκινιάς – Βιάννος (συν. Με Επαρχ. Οδό 33).
- Επαρχιακός Δρόμος με αριθμό 42: Κάτω Βιάννος – Χόνδρος – Κερατόκαμπος
- Επαρχιακός Δρόμος με αριθμό 43: Αμυράς (από Επαρχ. Οδό 33) – Άρβη

Στο δημοτικό οδικό δίκτυο σύμφωνα με το Επιχειρησιακό Σχέδιο του Δήμου περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων οι κάτωθι συνδέσεις:

- Καλάμι – Συνδονία,
- Κερατόκαμπος – Επ.Ο. 43
- Λουτράκι Βιάννου – Επ.Ο. 33
- Νέα Άρβη – Συνδονία
- Συκολόγος – Τέρτσα
- Συνδονία – Τέρτσα και Τέρτσα (όρια Δήμου) με την Τοπική Κοινότητα Μύρτος
- Αφρατί επ. οδός 33
- Επ. οδός 33 Έμπαρος- Ξενιάκο- Κατωφύγι- όρια Δήμου Οροπεδίου Λασιθίου Ξενιάκος – Μηλιαράδων
- Επ. οδός 33 – Βαχός – Αμιράς
- Κεφαλοβρύσι – Άγιος Βασίλειος – Πεύκος
- Επ. οδός 33 – Κάτω Σύμη
- Επ. οδός 33 – Κοκολαρά – Λατόμια

Εξάλλου ως δημοτική/κοινοτική οδός έχει χαρακτηριστεί με την υπ' αριθμ 7394/06-07-1989 Απόφαση Νομάρχη Ηρακλείου (ΦΕΚ 466 Δ') η οδός που συνδέει τον οικισμό Τσούτσουρου με την Επαρχιακή οδό 42, που ενώνει τους οικισμούς Κερατόκαμπο – Χόνδρο – Κάτω Βιάννο. Το εν λόγω οδικό τμήμα διέρχεται διαμέσου της περιοχής της προτεινόμενης επένδυσης.

2.6.2. Θαλάσσιες Μεταφορές

Στην Περιφέρεια Κρήτης υπάρχει υποδομή για κίνηση ακτοπλοϊκή ή και εμπορική σε 8 λιμάνια. Στον Δήμο Βιάννου λειτουργούν δυο αλιευτικά καταφύγια, ένα στο Καστρί - Κερατόκαμπο (δυναμικότητας 100 σκαφών) και ένα στην Άρβη της τοπικής κοινότητας Αμιρά (δυναμικότητας 150 σκαφών). Υπεύθυνος για τη λειτουργία και των δύο είναι ο Οργανισμός Λιμένος Ηρακλείου.

2.6.3. Εναέριες Μεταφορές

Στην Περιφερειακή Ενότητα Ηρακλείου λειτουργεί το διεθνές αεροδρόμιο «Νικόλαος Καζαντζάκης» στην Ν. Αλικαρνασσό, το οποίο βρίσκεται σε απόσταση 51 χλμ. περίπου από την πόλη της Βιάννου, με άμεση πρόσβαση μέσω του κάθετου οδικού άξονα «Ηράκλειο– Βιάννος». Επιπλέον, σε σχέση με το υπό κατασκευή νέο διεθνές αεροδρόμιο Ηρακλείου στο Καστέλι Πεδιάδας, υπάρχει σχετική εγγύτητα του Δήμου ως προς αυτό με την απόσταση να είναι 30 χλμ. περίπου και δυνατότητα εύκολης πρόσβασης πάλι μέσω του κάθετου οδικού άξονα «Ηράκλειο– Βιάννος».

2.6.4. Ύδρευση – Άρδευση – Αποχέτευση

Σύμφωνα με το Επιχειρησιακό Σχέδιο του Δήμου Βιάννου (2024-2028) η ύδρευση και η αποχέτευση στο Δήμο Βιάννου είναι αρμοδιότητα του τμήματος Περιβάλλοντος του Δήμου Βιάννου, καθώς δεν έχει συσταθεί σχετική Δημοτική Επιχείρηση. Οι υδατικοί πόροι της περιοχής αξιοποιούνται για την ύδρευση και άρδευση των γεωργικών εκμεταλλεύσεων (ελαιοκαλλιέργειών και εντατικών καλλιέργειών στα παράλια). Σχεδόν όλοι οι οικισμοί του Δήμου έχουν δίκτυο ύδρευσης που συνδέεται με δεξαμενές, οι οποίες τροφοδοτούνται από γεωτρήσεις ή πηγές. Το μεγαλύτερο μέρος των σωλήνων του δικτύου ύδρευσης έχει αντικατασταθεί, ενώ με την υλοποίηση του έργου «Βελτίωση υποδομών ύδρευσης οικισμών Δήμου Βιάννου – Αντικατάσταση δεξαμενών ύδρευσης», θα αντικατασταθούν οι παλιές δεξαμενές ύδρευσης οι οποίες έχουν κριθεί ακατάλληλες.

Δίκτυο ακαθάρτων και μονάδες επεξεργασίας λυμάτων, σύμφωνα με στοιχεία του Επιχειρησιακού Σχέδιου, υπάρχουν στους οικισμούς Συκολόγος, Άνω Βιάννος, Αφρατί και Άρβη. Επιπρόσθετα υπό κατασκευή βρίσκονται τα δίκτυα αποχέτευσης και βιολογικού καθαρισμού στους οικισμούς Καστρί, Κερατόκαμπο, Χόνδρο και Περβόλα, ενώ υπό δημοπράτηση είναι τα έργα κατασκευής ΕΕΛ στους οικισμούς Αμιρών και Μάρθας.

2.6.5. Στερεά Απόβλητα

Ο Χώρος Υγειονομικής Ταφής απορριμμάτων (ΧΥΤΑ) Δήμου Βιάννου λειτούργησε από το 2004 έως το 2015 στη θέση «Μεσοδόκι». Στο χώρο αυτό πραγματοποιούνταν η αποκομιδή μη επικίνδυνων ανάμεικτων αστικών στερεών αποβλήτων (ΑΣΑ). Σύμφωνα με το Περιφερειακό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων (ΠΕΣΔΑ) Κρήτης (ΦΕΚ 3196/Β/2016), ο Δήμος Βιάννου συμμετέχει μαζί με άλλες γεωγραφικές ενότητες σε κοινή διαχείριση των ΑΣΑ, τα οποία οδηγούνται στο ΧΥΤΑ Χερσονήσου. Στον ΧΥΤΑ Χερσονήσου προγραμματίζεται η κατασκευή μονάδας μηχανικής διαλογής και κομποστοποίησης, που θα περιλαμβάνει τη μηχανική διαλογή των σύμμεικτων στα διάφορα ανακυκλώσιμα υλικά, όπως και την κομποστοποίηση του οργανικού. Μετά τη πλήρη λειτουργία του θα εξυπηρετεί -μεταξύ άλλων- το Δήμο Βιάννου.

Σύμφωνα με το Επιχειρησιακό Σχέδιο του Δήμου Βιάννου (2024-2028) στο Δήμο Βιάννου σχεδιάζεται η λειτουργία Σταθμού Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων, όπου εκεί θα πραγματοποιείται η μεταφόρτωση των στερεών αποβλήτων που συγκεντρώνουν τα απορριμματοφόρα σε μεγαλύτερα ρυμουλκούμενα μέσα μεταφοράς, καθώς και η κατασκευή Πράσινου Σημείου, το οποίο αποτελεί οργανωμένο σημείο όπου οι πολίτες μπορούν να παραδίδουν χαρτί, γυάλινες και μεταλλικές συσκευασίες, ογκώδη υλικά κ.ά.

2.6.6. Ενέργεια – Ανανεώσιμες Πηγές (ΑΠΕ)

Η περιφέρεια Κρήτης αποτελεί έναν ιδιαίτερα σημαντικό ενεργειακό κόμβο. Παρακάτω γίνεται μια πιο αναλυτική περιγραφή για την ενεργειακή κατάσταση της Περιφέρειας της Κρήτης και της περιοχής μελέτης σύμφωνα με τα στοιχεία που παρέχονται από :

- το σχέδιο δράσης αειφόρου ενέργειας και κλίματος του Δήμου Βιάννου
- στοιχεία από τον Ανεξάρτητο διαχειριστή μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας (ΑΔΜΗΕ) και τη ΡΑΕ

Σύμφωνα με το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο (ΠΧΠ) της Περιφέρειας Κρήτης έναν εκ των βασικών στόχων αποτελεί η ενεργειακή αναβάθμιση της Κρήτης με έμφαση στη διασύνδεση με το ηπειρωτικό σύστημα (κάτι που επιτεύχθηκε το Μάιο 2021) μεταφοράς και την ελεγχόμενη ανάπτυξη επιδεικτικών πιλοτικών και παραγωγικών εφαρμογών ΑΠΕ, κατά προτεραιότητα προς συγκεντρωμένους υποδοχείς.

Ταυτόχρονα επιδιώκεται:

- ✓ η ενεργή συμμετοχή των φορέων της Περιφέρειας στην προώθηση της κατασκευής αγωγών Φυσικού Αερίου από την Ανατολική Μεσόγειο / Κύπρο - Ανατολική Κρήτη - Ηπειρωτική Χώρα και προς χώρες ΕΕ, στην προώθηση της ανάπτυξης του Συστήματος Μεταφοράς ηλεκτρικής

ενέργειας της νήσου Κρήτης, με την διασύνδεσή του με το ηπειρωτικό Εθνικό Σύστημα Μεταφοράς, καθώς και στην προετοιμασία -με ερευνητικά προγράμματα- δράσεων για την προστασία του περιβάλλοντος στις εξελισσόμενες συνθήκες υποθαλάσσιων ερευνών της Ν- Α. Μεσογείου. Εξετάζεται ο συνδυασμός των χερσαίων εγκαταστάσεων των αγωγών με τις υφιστάμενες εγκαταστάσεις των Ενεργειακών Κέντρων και ειδικότερα Ενεργειακού Κέντρου Αθρινόλακκου ή ακόμη και του Λιμανιού Τυμπακίου ή και της Ιεράπετρας

- ✓ Υποστήριξη του στόχου «ισορροπημένη εκμετάλλευση του αιολικού και του ηλιακού δυναμικού του νησιού με ταυτόχρονη διατήρηση των φυσικών και μορφολογικών ιδιαιτεροτήτων του», που επιβάλλει τη διασύνδεση της Κρήτης με την ηπειρωτική χώρα - και επιτρέπει την παραγωγή ενέργειας σε χαμηλότερο από σήμερα κόστος και με σαφώς μικρότερες επιπτώσεις στο περιβάλλον από τις σημερινές ρυπογόνες μονάδες.
- ✓ Προκρίνεται και προωθείται η αρχή της συγκεντρωμένης ανάπτυξης των χρήσεων γης και των δραστηριοτήτων στον χώρο (συμπαγής πόλη, ΒΕΠΕ, περιορισμός της εκτός σχεδίου, κλπ.). Στα ίδια πλαίσια με τις παραπάνω χρήσεις γης, η συγκέντρωση εγκαταστάσεων για παραγωγή ενέργειας προς πώληση από ΑΠΕ νοείται ως «γενική χρήση γης» εντός των «ευρέων ζωνών αναζήτησης» για εγκατάσταση της συγκεκριμένης δραστηριότητας, οι οποίες δύναται να εξειδικεύονται καταλλήλως από τα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού, χωρίς όμως να αποκλείεται η εγκατάσταση μονάδων ΑΠΕ σε περιοχές εκτός αυτών των ζωνών. Η όποια εγκατάσταση μονάδων ΑΠΕ και ειδικότερα Αιολικών Πάρκων σε περιοχές NATURA 2000 υπόκειται στο σύνολο των ισχυουσών περιβαλλοντικών διατάξεων (διατάγματα προστασίας, εγκρίσεις χωροθέτησης, πράξεις έγκρισης ειδικότερων περιβαλλοντικών όρων και λοιπά). Συνεπώς, επιδιώκεται η κατ' αρχήν χωροθέτηση των εγκαταστάσεων παραγωγής ενέργειας προς πώληση από ΑΠΕ ως εξής: (1) στην ευρύτερη ζώνη των τριών ενεργειακών κόμβων της Κρήτης, (2) στις κεφαλές των μεγάλων φραγμάτων - που μπορούν να συνοδεύονται στο μέλλον από έργα αντλησιοταμίευσης, τα οποία βελτιώνουν την εφεδρεία και την ευστάθεια του συστήματος, καθώς και (3) εντός των ορίων «ευρέων ζωνών αναζήτησης για εγκαταστάσεις ΑΠΕ».
- ✓ στηρίζονται κατά προτεραιότητα οι δράσεις εξοικονόμησης ενέργειας και τα συστήματα αυτοπαραγωγής ή παραγωγής ενέργειας μικρής κλίμακας, που δημιουργούν συνείδηση παραγωγού ενέργειας στον καταναλωτή.

Σύμφωνα με το σχέδιο δράσης αειφόρου ενέργειας και κλίματος του Δήμου Βιάννου, που εκπονήθηκε στο πλαίσιο του Συμφώνου των Δημάρχων για το Κλίμα και την Ενέργεια, καταγράφεται ότι η ηλεκτρική ενέργεια αποτελεί σχεδόν, το αποκλειστικό μέσο των νοικοκυριών της Π.Ε. Ηρακλείου για μαγείρεμα, με ποσοστό που ανέρχονταν το 2011 στο 92%, ενώ σε αρκετά μικρότερο ποσοστό 27% χρησιμοποιείται

για την παραγωγή ζεστού νερού και σε ακόμη μικρότερο ποσοστό (12%) για την κάλυψη των αναγκών θέρμανσης. Αντίθετα πετρέλαιο χρησιμοποιεί το 57% των νοικοκυριών και το 19% χρησιμοποιεί βιομάζα (ξύλο) για θέρμανση, ενώ το (66%) των νοικοκυριών χρησιμοποιούσαν την ηλιακή ενέργεια για την παραγωγή ζεστού νερού (ΣΔΑΕΚ Δ. Βιάννου, 2018).

Ενδιαφέρον παρουσιάζει η μεταβολή της κατανάλωσης ανά είδος καυσίμου μεταξύ του ετών 2011 και 2022. Σε επίπεδο Π.Ε. Ηρακλείου, παρατηρείται θεαματική μείωση κατά 49,03% του πετρελαίου θέρμανσης, και μείωση της συνολικής κατανάλωσης πετρελαιοειδών κατά 1,94%. Η παρατηρούμενη μείωση, ιδίως για το πετρέλαιο θέρμανσης μπορεί να αποδοθεί στη σταδιακή αύξηση της τιμής του πετρελαίου σε συνδυασμό με τις επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης, που οδήγησε στην αδυναμία των νοικοκυριών να προμηθεύονται πετρέλαιο για την κάλυψη των αναγκών σε θέρμανση την τελευταία δεκαετία.

Καύσιμο	2011		2022		% μεταβολής 2022 με 2011	% μεταβολής 2022 με 2011
	Π. Κρήτης	Π.Ε. Ηρακλείου	Π. Κρήτης	Π.Ε. Ηρακλείου	Π. Κρήτης	Π.Ε. Ηρακλείου
Βενζίνη	195.462	93350	147000	70257	-24,79%	-24,74%
Πετρέλαιο Κίνησης	139013	67949	183054	94836	31,68%	39,57%
Πετρέλαιο Θέρμανσης	99814	46884	47274	23898	-52,64%	-49,03%
Μαζούτ	6694	3423	6709	3731	0,23%	8,99%
Υγραέριο (LPG)	-	-	26721	14782	-	-
Σύνολο	440.983	211.606	410.757	207.503	-6,85%	-1,94%

Πίνακας 30: Κατανάλωση ανά είδος καυσίμου σε επίπεδο Περιφέρειας Κρήτης και Περιφερειακή ενότητας Ηρακλείου τα έτη 2011 και 2022, (Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ.)

Στο πλαίσιο εξοικονόμησης ηλεκτρικής ενέργειας ο Δήμος Βιάννου έγινε μέλος της πρώτης ενεργειακής κοινότητας στην Κρήτη, της Μινώα Ενεργειακής, που ξεκίνησε την λειτουργία της στο τέλος του 2019, με αποκλειστικό σκοπό την παραγωγή, την αποθήκευση, την διανομή, και την πώληση πράσινης ενέργειας στα μέλη της. Ήδη έχουν κατασκευαστεί τα δύο πρώτα φωτοβολταϊκά πάρκα τα οποία μπορούν να υποστηρίξουν πάνω από 350 νοικοκυριά, ενώ γίνονται μελέτες για τα επόμενα. Παράλληλα, μελετάται από τον Δήμο η κατασκευή υβριδικού σταθμού για άντληση ύδατος και παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας στη θέση «Μακρύ Λιβάδι, Κυνηγός, Αναποδάρης» (Επιχειρησιακό Σχέδιο Δ. Βιάννου, 2024-2028).

Επιπλέον, στο πλαίσιο προστασίας του περιβάλλοντος και χρήσης φιλικότερων τεχνολογιών προς το περιβάλλον ο Δήμος Βιάννου εκπόνησε το Σχέδιο Φόρτισης Ηλεκτρικών Οχημάτων (Σ.Φ.Η.Ο.), σύμφωνα με το οποίο επιλέχθηκε η χωροθέτηση των σταθμών φόρτισης να είναι γεωγραφικά κατανεμημένη σχετικά ισοβαρής σε όλη την έκταση του Δήμου με σκοπό να καλύπτονται οι ανάγκες

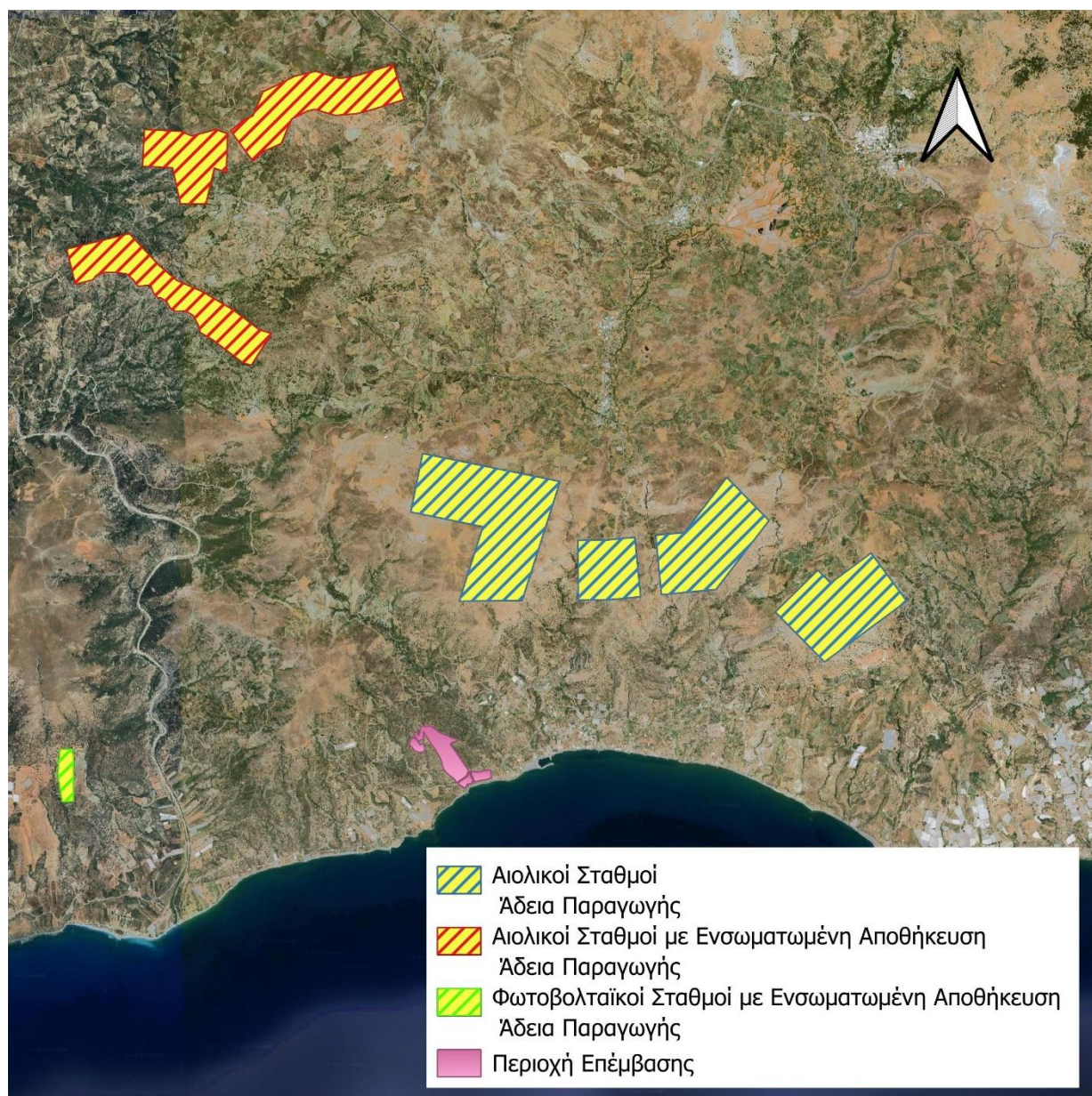
φόρτισης των ηλεκτρικών οχημάτων που προβλέπεται να κυκλοφορούν και να σταθμεύουν στον Δήμο. Η προτεινόμενη τοποθεσία των σταθμών φόρτισης εμφανίζεται στον παρακάτω πίνακα.

A/A	ΟΙΚΙΣΜΟΣ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΤΟΠΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ
1	Άνω Βιάννος	Στροφή Κέντρο Υγείας	Άνω Βιάννου
2	Έμπαρος	Έμπαρος	Εμπάρου
3	Καστρί	Καστρί Λιμένας	Χόνδρου
4	Άρβη	Άρβη Λιμένας	Αμιρών
5	Πεύκος	Πεύκος	Πεύκου
6	Συνδωνία	Συνδωνία	Καλαμίου
7	Τέρτσα	Τέρτσα Παραλία	Συκολόγου

Πίνακας 31: Προτεινόμενες Θέσεις Χωροθέτησης Φορτιστών Ηλεκτρικών Οχημάτων, (Πηγή: Σ.Φ.Η.Ο. Δήμου Βιάννου, 2022)

Όσον αφορά τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας (ΑΠΕ) αντλούνται στοιχεία από τον γεωπληροφοριακό χάρτη της ΡΑΑΕΥ⁶. Στην άμεσα ευρύτερη περιοχή της προτεινόμενης επέμβασης δεν έχουν αναπτυχθεί υποδομές ΑΠΕ. Πλησιέστερες χωροθετημένες υποδομές (με άδεια παραγωγής - χωρίς έως σήμερα να έχουν εγκριθεί περιβαλλοντικοί όροι) είναι Αιολικός Σταθμός συνολικής ισχύος 52,8 MW περίπου 1,5 χλμ. βορειοανατολικά της περιοχής επένδυσης και Φωτοβολταϊκός Σταθμός με ενσωματωμένη αποθήκευση ισχύος 1,99 MW σε απόσταση άνω των 3 χλμ. δυτικά της περιοχής επέμβασης (βλ. Εικόνα 15).

⁶ Ρυθμιστική Αρχή Αποβλήτων, Ενέργειας και Υδάτων



Εικόνα 15: Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (πηγή: <https://geo.rae.gr/>)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 : ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΕΣ-ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Στο κεφάλαιο αυτό περιλαμβάνονται οι κατευθύνσεις στρατηγικού χαρακτήρα που απορρέουν από τον χωροταξικό σχεδιασμό εθνικής και περιφερειακής κλίμακας, οι οποίες λαμβάνονται υπόψη από τον υποκείμενο πολεοδομικό σχεδιασμό. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στις κατευθύνσεις εκείνες που σχετίζονται με την τουριστική ανάπτυξη.

3.1. Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης εγκρίθηκε, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 79 παρ. 8 του Συντάγματος και τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 3 του Ν. 2742/1999, με την υπ.αρ. 6876/4871/02.07.2008 απόφαση της Ολομέλειας της Βουλής (ΦΕΚ 128 Α' /3.07.08), (βλ. στο με αριθμ. 6877/4872 απόσπασμα από τα επίσημα Πρακτικά της ΡΟΒ', 24 Ιουνίου 2008, Συνεδρίασης της Ολομέλειας της Βουλής, παρ. Γ2).

Σκοπός του ισχύοντος Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.) (ΦΕΚ 128 Α 3.07.08) είναι ο προσδιορισμός στρατηγικών κατευθύνσεων για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και την αειφόρο οργάνωση του εθνικού χώρου για τα επόμενα 15 χρόνια, λαμβάνοντας κυρίως υπόψη την ανάγκη για προώθηση της αειφόρου, ισόρροπης και σφαιρικά ανταγωνιστικής ανάπτυξης, την κατοχύρωση της παραγωγικής και κοινωνικής συνοχής, τη διασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς στο σύνολο του εθνικού χώρου και στις επί μέρους ενότητές του καθώς και την ενίσχυση της θέσης της χώρας στο διεθνές και ευρωπαϊκό πλαίσιο.

Επιλέγονται παρακάτω ορισμένες **βασικές εκτιμήσεις** που απορρέουν από την υφιστάμενη κατάσταση και την ανάγκη διάρθρωσης και ορθολογικής οργάνωσης των δεδομένων που σχετίζονται με την τουριστική δραστηριότητα :

- **ανάπτυξη άλλων μορφών τουριστικής δραστηριότητας** αλλά και η αναβάθμιση και ο εμπλουτισμός των υφιστάμενων
- **ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού**, όπως ο αγροτουρισμός, ο αθλητικός, ο συνεδριακός, ο πολιτιστικός, ο θρησκευτικός, ο ιαματικός τουρισμός, ο καταδυτικός και ο αλιευτικός
- **προστασία του φυσικού και πολιτιστικού πλούτου** ως προϋπόθεση για σταθερή, βιώσιμη και ποιοτικό ανάπτυξης της χώρας
- **«τοπίο»** ως σημαντική συνιστώσα των πολιτικών χωροταξίας, πολεοδομίας, περιβάλλοντος, πολιτισμού και αγροτικής οικονομίας

Μεταξύ των **Γενικών στόχων**, και σε σχέση με τις οικονομικές δραστηριότητες, καταγράφονται:

- **Η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας της ελληνικής οικονομίας** με την ανάπτυξη της οικονομίας της γνώσης και την αύξηση της ελκυστικότητας της χώρας για την προώθηση επιχειρηματικών δράσεων σε κλάδους στους οποίους διαθέτει συγκριτικό πλεονέκτημα
- **Η ενίσχυση της περιφερειακής ανάπτυξης και της χωρικής συνοχής** και η αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων των διαφόρων περιοχών με σεβασμό στο περιβάλλον και την πολιτιστική κληρονομιά
- **Η διαφύλαξη-προστασία του περιβάλλοντος** και κατά περίπτωση, η αποκατάσταση και /ή ανάδειξη των ευαίσθητων στοιχείων της φύσης, της πολιτιστικής κληρονομιάς και του τοπίου με προτεραιότητα στον περιορισμό υποβάθμισης του χώρου (λόγω υπέρμετρης αστικής εξάπλωσης και διάσπαρτης δόμησης)

Ειδικότερα όσον αφορά στον Τουρισμό, βασικοί στόχοι-επιδιώξεις είναι:

- Ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη του τομέα τουρισμού στο πλαίσιο της αξιοποίησης των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της χώρας (γεωγραφική θέση, κλίμα, πολυνησιακός χαρακτήρας, μήκος και ποιότητα ακτών, ποικιλία και έντονη εναλλαγή της μορφής και του είδους των πόρων, πυκνότητα και ποικιλία περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και πλούσιο πολιτιστικό κεφάλαιο)
- Προσαρμογή και εμπλουτισμός του τουριστικού προϊόντος και σχεδιασμός στα νέα δεδομένα και τάσεις της τουριστικής αγοράς. **Προώθηση νέων μορφών τουρισμού που αναμένεται να συμβάλλουν στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου**
- **Περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος**
- **Εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των πόρων**
- Ανάληψη ενεργειών και υιοθέτηση δράσεων που συνδέονται με την **εξυπηρέτηση του τουρισμού βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε περιοχής**, της έντασης και του είδους της τουριστικής δραστηριότητας, της γεωμορφολογίας και της ευαισθησίας των πόρων με:
 - Αναβάθμιση της εικόνας των τουριστικών προορισμών
 - Προστασία, ανάδειξη και αποκατάσταση του περιβάλλοντος και του τοπίου
 - Διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας με ένταξη των αναξιοποίητων τουριστικά πόρων της ενδοχώρας στο προσφερόμενο προϊόν
 - Περιορισμό της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων σε ευαίσθητες περιοχές
 - Βελτίωση των υφιστάμενων υποδομών και των παρεχόμενων υπηρεσιών

- Αναβάθμιση της χωρικής και χρονικής διεύρυνσης και εμπλουτισμός της τουριστικής δραστηριότητας καθώς και εξαρχής ανάπτυξης επιλεγμένων ειδικών μορφών τουρισμού με ηπιότερα κατά κύριο λόγο χαρακτηριστικά.

3.2. Σχέδιο ΚΥΑ Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό

Το Νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό (νέο ΕΧΠ Τουρισμού) είναι υπό έγκριση, καθώς είχε τεθεί σε δημόσια διαβούλευση το Σχέδιο ΚΥΑ με την ΣΜΠΕ (διατύπωση απόψεων από 3 Ιουλίου 2024 έως 15 Σεπτεμβρίου 2024).

Το προηγούμενο Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό του 2013 (ΕΠΧΣΑΑ Τουρισμού, ΦΕΚ Β' 3155/2013) ακυρώθηκε με την απόφαση με αρ. 3632/2015 Ολ. ΣτΕ, ενώ ομοίως καταργημένο θεωρήθηκε και το προηγούμενο ΕΧΠΣΑΑ Τουρισμού του 2009, καθόσον αντικαταστάθηκε από το ΕΠΣΧΑΑ του 2013 (η σχετική δίκη ενώπιον του ΣτΕ κηρύχθηκε καταργημένη, ΣτΕ 519/2017).

Σύμφωνα με το με αρ. 28089/13.06.2017 έγγραφο γενικής Γραμματείας Χωρικού Σχεδιασμού & Αστικού Περιβάλλοντος ΥΠΕΝ, και έως την έγκριση του νέου Χωροταξικού Σχεδίου για τον Τουρισμό, εξακολουθεί να είναι δυνατή η ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας στη χώρα, με βάση τις προβλέψεις που υπάρχουν στα υφιστάμενα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, καθώς και στα κατωτέρου ιεραρχικώς επιπέδου σχεδιασμού, σε σχέση με τα περιφερειακά, χωρικά σχέδια αλλά και βάσει της ισχύουσας τουριστικής νομοθεσίας και επιμέρους νομοθετημάτων που ενδεχομένως υπάρχουν για κάθε περιοχή.

Στο σημείο αυτό, γίνεται αναφορά σε κάποιες βασικές κατευθύνσεις και ρυθμίσεις του προς έγκριση ΕΧΠ για τον Τουρισμό, οι οποίες πρέπει να συνεκτιμηθούν παράλληλα με αυτές του ισχύοντος Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Περιφέρειας Κρήτης.

Αναλυτικότερα οι προβλέψεις του νέου ΕΧΠ για τον Τουρισμό έχουν ως εξής:

Α. Με βάση την Κατηγοριοποίηση του εθνικού χώρου ανά ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΕΡΙΟΧΩΝ (άρθρο 3 σχεδίου ΚΥΑ), ο Δήμος Βιάννου όπου χωροθετείται η προτεινόμενη επένδυση, κατατάσσεται στις περιοχές « **(Δ) Περιοχές με δυνατότητες ανάπτυξης**». Βασική παράμετρος για την κατάταξη αυτή είναι ο αριθμός κλινών των τουριστικών καταλυμάτων ο οποίος σχετίζεται κατά κύριο λόγο με την έκταση του χωρικού επιπέδου αναφοράς και λιγότερο με τον πληθυσμό του. Ο δείκτης κλίνες/έκταση κρίθηκε ως ο πλέον αντιπροσωπευτικός, σύμφωνα με την μελέτη του ΕΧΠ Τουρισμού, δεδομένου ότι αντανακλά άμεσα τις πιέσεις στην οργάνωση του χώρου.

Οι **κατευθύνσεις** για τις (Δ) Περιοχές με δυνατότητες ανάπτυξης είναι:

1. Παροχή κινήτρων για εκσυγχρονισμό υφιστάμενων τουριστικών καταλυμάτων (κύριων και μη κύριων) με αναβάθμιση αυτών (3 ή 4 ή 5 αστέρων/κλειδιών), συμπληρώσεις στα κύρια τουριστικά καταλύματα με εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, δυνατότητα συνδυαστικής λειτουργίας με ειδικές μορφές τουρισμού και εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής
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. Αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων οικισμών που παρουσιάζουν αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, με τη μετατροπή κτιρίων σε καταλύματα ή και με νέες μεγαλύτερους μεγέθους επενδύσεις με κίνητρα είτε προς τους σημερινούς ιδιοκτήτες είτε προς ενδιαφερόμενους επενδυτές
5. Προσδιορισμός και υποστήριξη «δικτύων τουριστικών προορισμών» με έμφαση σε δίκτυα που περιλαμβάνουν και προορισμούς των περιοχών Β ή Γ

Οι ρυθμίσεις είναι:

Επιτρεπόμενη η κατασκευή νέων καταλυμάτων σε κατηγορίες 3, 4 και 5 αστέρων. Υιοθέτηση της ρύθμισης αυτής και στην περίπτωση επέκτασης υφιστάμενου καταλύματος

Β. Με βάση την ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΧΩΡΟΥ (άρθρο 6 σχεδίου ΚΥΑ) δίνονται κατευθύνσεις και ρυθμίσεις σύμφωνα με τα γεωγραφικά χαρακτηριστικά κάθε περιοχής. Αυτή η κατηγοριοποίηση όταν επικαλύπτεται με τις περιοχές της περίπτωσης Α, λειτουργεί συμπληρωματικά.

Λόγω μεγάλης έκτασης, η Κρήτη δεν κατατάσσεται στην Ομάδα (Ν) Νησιά. Η τουριστική ανάπτυξη στην Κρήτη κατευθύνεται με αφετηρία τον ηπειρωτικό της χαρακτήρα και τα επιμέρους γεωγραφικά του χαρακτηριστικά.

Επισημαίνεται ότι τμήμα του προς ανάπτυξη ακινήτου εμπίπτει στην «παράκτια ζώνη», η οποία προσδιορίζεται σε βάθος 500 μ από τη γραμμή αιγιαλού. Το υπόλοιπο ακίνητο εμπίπτει στην «ημιορεινή ζώνη». Σύμφωνα με τις κατευθύνσεις και τις ρυθμίσεις του υπό έγκριση ΕΧΠ για τον Τουρισμό, για την ανάπτυξη στην (Π) Παράκτια ζώνη προβλέπονται τα εξής:

Κατευθύνσεις:

«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), ιδιαίτερα σε περιοχές που χαρακτηρίζονται ως αναπτυσσόμενες ή αναπτυσσόμενες τουριστικά. Κατ' εξαίρεση είναι δυνατή η

χωροθέτηση, είτε μεμονωμένα είτε σε οργανωμένους υποδοχείς, βιομηχανικών δραστηριοτήτων, οι οποίες προϋποθέτουν για τη λειτουργία τους άμεση πρόσβαση στο θαλάσσιο μέτωπο, είναι σημαντικό χαρακτήρα και ρόλου για την Εθνική Οικονομία ή εξυπηρετούν άμεσες τοπικές ανάγκες σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τη Βιομηχανία, ύστερα από συνεκτίμηση κοινωνικών, οικονομικών και περιβαλλοντικών παραμέτρων και σε τμήματα του παράκτιου χώρου που παρουσιάζουν μειωμένο τουριστικό ενδιαφέρον.»

Ρυθμίσεις:

«Λαμβανομένων υπόψη των σημερινών βασικών σεναρίων για την εξέλιξη της ανόδου της θάλασσας στον ελληνικό χώρο λόγω της Κλιματικής Αλλαγής, απαγορεύεται η εγκατάσταση κτιρίων μόνιμου χαρακτήρα σε υψόμετρο μικρότερο του υψομέτρου της γραμμής αιγιαλού στην αντίστοιχη θέση, προσαυξημένο κατά 0,6μ», προϋποθέσεις οι οποίες συντρέχουν για το υπό μελέτη ακίνητο.

Γ. Κατευθύνσεις για το καθεστώς δόμησης των τουριστικών εγκαταστάσεων

Αναφορικά με τις περιοχές εκτός σχεδίου, κεντρική επιλογή πολιτικής για το καθεστώς δόμησης των τουριστικών εγκαταστάσεων είναι η ενίσχυση της ελκυστικότητας **των οργανωμένων μορφών χωροθέτησης έναντι της κοινής εκτός σχεδίου δόμησης**. Δίνονται οι εξής κατευθύνσεις για την ανάπτυξη Οργανωμένων μορφών ανάπτυξης τουρισμού και συμπληρωματικών δραστηριοτήτων (ΟΜΑΤ), όπως ειδικότερα προβλέπονται σύμφωνα με:

- α. τους Οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων του άρθρου 1 του ν. 4179/2013
- β. τα Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα (ΣΤΚ) και Μικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας (ΜΤΚΜΚ) (δδ' και ζζ, περ.α της παρ. 2 του άρθρου 1 ν. 4276/2014), όπως ισχύουν.

3.3. Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Περιφέρειας Κρήτης

Το ισχύον Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Περιφέρειας Κρήτης εγκρίθηκε με την υπ' αριθμό 42284/13.10.2017 απόφαση Υπουργού ΠΕΝ αναθεώρησης του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Περιφέρειας Κρήτης και έγκρισης της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού (ΦΕΚ 260 ΑΑΠ'). Παρακάτω παρουσιάζονται ορισμένες βασικές κατευθύνσεις του με έμφαση στα σημεία τα οποία αφορούν την τουριστική διάσταση του.

- Ως προς τους βασικούς άξονες / πόλους ανάπτυξης:

Ο Δήμος Βιάννου δεν εμπίπτει σε κάποιον από τους βασικούς άξονες ή πόλους ανάπτυξης. Ο οικισμός της Άνω Βιάννου (έδρα του Δήμου) κατατάσσεται σε ενισχυμένο οικιστικό κέντρο 7^{ου} επιπέδου και εντάσσεται σε ένα από τα δίκτυα οικισμών/ πολύπολα, κέντρα αναφοράς εντός των ευρύτερων

γεωγραφικών/αναπτυξιακών ενοτήτων, στα οποία θα μπορεί να εξυπηρετείται και το δίκτυο των μικρότερων οικισμών, συγκεκριμένα αυτό του «5. Ευαγγελισμός/Θραψανό–Καστέλι, Αρκαλοχώρι/Γαρίπα–Σκινιάς, Άνω Βιάννος» σύμφωνα με το άρθρο 10 του ΠΧΠ, με στόχο τον μετριασμό των φαινομένων υποβάθμισης και εξυπηρέτησης με κοινές συμπληρωματικές κοινωνικές εξυπηρετήσεις και αντίστοιχα προσανατολισμένα προς την εξυπηρέτησή τους οδικά δίκτυα.

- Ως προς τις ευρείες ζώνες χωρικής ανάπτυξης αστικών δραστηριοτήτων:

Επιδιώκεται ο αποτελεσματικός περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης, ως κατεύθυνση στα εκπονούμενα και υπό ανάθεση ΤΧΣ (νυν ΤΠΣ) καθώς και σε τυχόν αναθεωρήσεις των ήδη θεσμοθετημένων ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, για τις κρίσιμες παράκτιες περιοχές, ανάλογα με τα προβλήματα που εντοπίζονται σε αυτές. Προωθείται η θέσπιση μεγαλύτερων αρτιοτήτων σε περιφερειακό επίπεδο και σε ευαίσθητες κατηγορίες χώρου (παράκτιες εκτάσεις, γη υψηλής παραγωγικότητας κλπ) όχι μόνο για τη χρήση κατοικίας αλλά και για τις χρήσεις βιοτεχνία-βιομηχανία, τουρισμός

- Ως προς την οργάνωση των λοιπών «εξωοικιστικών» ευρύτερων χωρικών ενοτήτων προβλέπονται :
 - Ευρείες Ζώνες στις οποίες θα γίνει αναζήτηση για τον προσδιορισμό τμημάτων «γεωργικής γης πρώτης προτεραιότητας» οι οποίες θα περιλαμβάνουν εκτάσεις με αρδευτικά δίκτυα και με θερμοκήπια, τις αρδευόμενες με άλλα μέσα εκτάσεις και τις μη αρδευόμενες, τους αμπελώνες, του ελαιώνες, τις εκτάσεις με σύνθετα συστήματα καλλιέργειας, τις εκτάσεις με σπυροφόρα δένδρα, καθώς και τις φυτείες με σαρκώσεις καρπούς. Προωθείται η σταδιακή στροφή της παραγωγής προς γεωργο-περιβαλλοντικά/ βιολογικά προϊόντα υψηλής ποιότητας, περιορισμό των φυτοφαρμάκων και της υπερβολικής κατανάλωσης νερού. Επίσης, η θεσμοθέτηση ζωνών ελεγχόμενης και εναλλασσόμενης βόσκησης, η ανάπτυξη της παραδοσιακής αλιείας μέσω της ένταξής της στο εμπλουτισμένο τουριστικό προϊόν κλπ
 - Χωρικές ενότητες/Ζώνες αστικής/οικιστικής/τουριστικής ανάπτυξης και παραθεριστικής κατοικίας.
 - Επιλέγονται ως πρότυπο εξέλιξης της τουριστικής δραστηριότητας, οι **ήπιες μορφές πολυθεματικού τουρισμού, ή μορφές τουρισμού ενταγμένες σε οργανωμένους υποδοχείς**
 - Η ζήτηση για παραθεριστική κατοικία, σχεδιάζεται κατά προτεραιότητα μέσω του σχεδιασμού με ΤΠΣ
 - Οι κατευθύνσεις για τον **παράκτιο «εκτός σχεδίου» χώρο είναι η θεσμοθέτηση διατάξεων από τα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού, ώστε να περιορίζεται αποτελεσματικά η εκτός σχεδίου δόμηση** για παραθεριστική κατοικία με διοχέτευσή της, κατά το δυνατόν, στο δίκτυο των οικισμών

- Ως προς τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη του παράκτιου, νησιωτικού και ορεινού χώρου και τις κατευθύνσεις που αναφέρονται στο άρθρο 12 του ΠΧΠ ειδικά για τις Παράκτιες ζώνες αστικής, οικιστικής τουριστικής ανάπτυξης της νότιας ακτής της Κρήτης επιδιώκεται :
 - Η ανάπτυξη τουριστικής δραστηριότητας με **ήπιους και ποιοτικούς όρους**, κυρίως ως προς τον βαθμό χωρικής συγκέντρωσης, ώστε να λειτουργήσουν συμπληρωματικά με τις τουριστικές δραστηριότητες του βόρειου άξονα και κυρίως με στόχο να αποφευχθεί η επανάληψη (και στο νότο) των κακών πρακτικών του μονοθεματικού προτύπου ανάπτυξης μαζικού τουρισμού αλλά σε αντιδιαστολή να προωθηθεί η παροχή υπηρεσιών υψηλού ποιοτικού επιπέδου.
 - Η προώθηση κατά προτεραιότητα, μεταξύ άλλων, των σύνθετων και **ολοκληρωμένων τουριστικών υποδομών**, η παροχή κινήτρων για εκσυγχρονισμό υφιστάμενων τουριστικών μονάδων, και ο περιορισμός της κατασκευής νέων καταλυμάτων σε κατηγορίες 3,4 και 5 αστερών
 - Αναφορικά με τη σημειακή χωροθέτηση τουριστικών καταλυμάτων σε εκτός σχεδίου περιοχές επιδιώκεται η ανάπτυξή τους μέσω εργαλείων υποκείμενων επιπέδων σχεδιασμού με οριοθέτηση των ζωνών ανάπτυξης παραθεριστικής κατοικίας. Σε κάθε περίπτωση η κατεύθυνση σχετικά με την μέγιστη πυκνότητα των ξενοδοχείων 5 αστερών στις εκτός σχεδίου περιοχές είναι οκτώ (8) κλίνες ανά στρέμμα.

Συγκεκριμενοποιώντας τις κατευθύνσεις οργάνωσης του χώρου όπως αποτυπώνονται στον **Χάρτη Π.2α «Χωροταξική οργάνωση της Περιφέρειας Κρήτης»**, διαπιστώνεται ότι, στην περιοχή της προτεινόμενης επένδυσης υποδεικνύονται **δύο γενικές κατευθύνσεις χωρικής ανάπτυξης υπό μορφή α) ευρέων ζωνών και β) περιοχών αναζήτησης.**



Εικόνα 16: Απόσπασμα Χάρτη Π.2.α του ΠΧΠ Περιφέρειας Κρήτης, (Πηγή: ΦΕΚ 260/ΑΑΠ/2017)

Ειδικότερα αποτυπώνονται:

α) Ευρείες ζώνες ανάπτυξης πρωτογενούς τομέα (ή γεωργική γη πρώτης προτεραιότητας, όπως αντίστοιχα αναφέρονται στον Χάρτη Π.2.δ «Περιβάλλον, Πολιτιστική Κληρονομιά και Τοπίο της Περιφέρειας Κρήτης»)

β) Περιοχές αναζήτηση ΠΕΡΠΟ

Οι παραπάνω περιοχές (οι οποίες στην περιοχή της προτεινόμενης επένδυσης συνυπάρχουν), στο μέτρο που αποτελούν «ευρείες ζώνες» και «περιοχές αναζήτησης», οφείλουν να εξειδικεύονται από τον υποκείμενο σχεδιασμό (ΤΠΣ/ΕΠΣ, ΕΣΧΑΣΕ, ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ κλπ).

Στο πλαίσιο των ανωτέρω κατευθύνσεων, επισημαίνεται ότι στην εξεταζόμενη περιοχή υπάρχει εγκεκριμένος υποκείμενος πολεοδομικός σχεδιασμός σε ισχύ και συγκεκριμένα το ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Βιάννου (ΦΕΚ 54/ΑΑΠ/2011). Οι προβλέψεις του εν λόγω σχεδίου αναλύονται στο Κεφάλαιο 4.1, συνοπτικά ωστόσο αναφέρεται τα κάτωθι:

1. Σύμφωνα με το Δομικό σχέδιο χωρικής οργάνωσης του Δήμου, αυτός οργανώνεται κατά ευρείες ζώνες – περιοχές προστασίας και ανάπτυξης και συγκεκριμένα με τις εξής:
 - ΠΕΠ (Περιοχές Ειδικής Προστασίας) στις οποίες περιλαμβάνονται οι περιοχές προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, (ρέματα, φαράγγια, δάση και δασικές εκτάσεις) και του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος (αρχαιολογικοί χώροι).
 - ΠΕΠΔ (Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης) όπου περιλαμβάνονται οι περιοχές αρδευόμενης γεωργικής γης, οι περιοχές λοιπής γεωργικής γης, οι περιοχές λοιπής γεωργικής γης με τα θερμοκήπια, οι περιοχές υποδοχής κατά προτεραιότητα εναλλακτικών δραστηριοτήτων τουρισμού – αναψυχής, οι περιοχές τουρισμού – αναψυχής με δυνατότητα δημιουργίας οικισμών μέσω ΠΕΡΠΟ, οι περιοχές ανάπτυξης μεταλλευτικών δραστηριοτήτων και οι περιοχές ανάπτυξης δραστηριοτήτων με χρήση χονδρεμπορίου και βιοτεχνίας χαμηλής και μέσης όχλησης.
 - ΠΟΑ (Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης), στις οποίες ανήκουν οι περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης α' και β' κατοικίας.
2. Οι εκτάσεις που συνθέτουν το προς ανάπτυξη με ΕΣΧΑΣΕ ακίνητο περιλαμβάνονται σε:
 - Οι εκτάσεις 01 και 02 εμπίπτουν κατά κύριο λόγο σε ΠΕΠΔ με επιτρεπόμενες χρήσεις Τουρισμού – Αναψυχής και σε ένα μικρό τμήμα τους σε ΠΕΠ προστασίας ρέματος (έκταση 01) και ΠΕΠ προστασίας αρχαιολογικού χώρου (έκταση 02).

- Η έκταση 03 εμπίπτει στο σύνολο της εντός της παραπάνω περιοχής προστασίας αρχαιολογικού χώρου, στην οποία επισημαίνεται ότι υπάρχει δυνατότητα ανάπτυξης χρήσεων και δόμησης κατόπιν έγκρισης αρμόδιων αρχαιολογικών υπηρεσιών.
- Η έκταση 04 περιλαμβάνεται κατά το μεγαλύτερο τμήμα της στο όριο της πρότασης οικιστικής ανάπτυξης (ΠΟΑ) και συγκεκριμένα εντός ζώνης επέκτασης του οικισμού Καστρί εντός της οποίας προβλέπεται η ανάπτυξη κυρίως χρήσεων Γενικής Κατοικίας, καθώς και στην ανωτέρω περιοχή προστασίας αρχαιολογικού χώρου.
- Όλες οι εκτάσεις απέχουν μεγάλη απόσταση από τις περιοχές ελέγχου που καθορίζονται από το ΣΧΟΟΑΠ για γεωργικές δραστηριότητες («Αρδευόμενη γεωργική γη», «Γεωργική γη» και «Γεωργική γη με θερμοκήπια»).

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι το σύνολο των εκτάσεων έχει ελεγχθεί ως προς το γεωργικό ή μη χαρακτήρα τους στο πλαίσιο της μελέτης του ισχύοντος ΣΧΟΟΑΠ και βρίσκονται εκτός των περιοχών άσκησης γεωργικών δραστηριοτήτων. Επιπλέον, από τη συνολική επιφάνεια των τεσσάρων εκτάσεων, ένα τμήμα (της έκτασης 04) εντάσσεται στο όριο της πρότασης για οικιστική επέκταση του οικισμού Καστρί και οι υπόλοιπες εκτάσεις σε περιοχές ανάπτυξης τουρισμού, παραθεριστικής κατοικίας και άλλων συναφών χρήσεων (εκτάσεις 01,02 και 03).

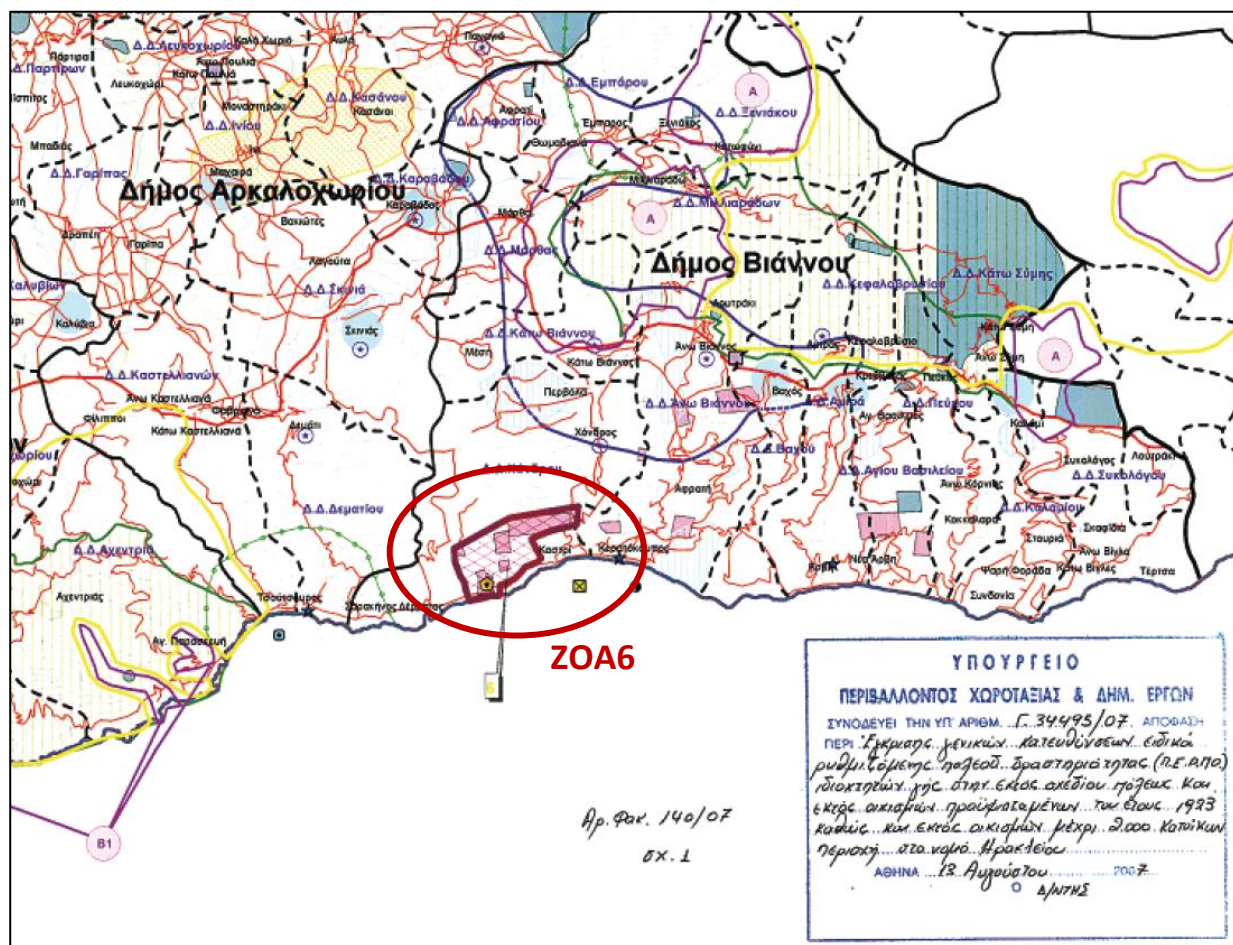
Σχετικά με την περιοχή αναζήτησης για ανάπτυξη οικιστικών/τουριστικών χρήσεων μέσω ΠΕΡΠΟ, που αποτελεί κατεύθυνση εν γένει συμβατή με την επιχειρούμενη ανάπτυξη, αυτή προδιαγράφεται ως κατεύθυνση ήδη από το 2007 (βλ. Κεφάλαιο 3.4), ενώ προβλέπεται και στις ρυθμίσεις του εγκεκριμένου ΣΧΟΟΑΠ (βλ. Κεφάλαιο 4.1). Σημειώνεται ότι το εργαλείο των ΠΕΡΠΟ έχει πλέον αντικατασταθεί από τις Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδομικής (ΠΠΑΙΠ του ν.4280/2014), ενώ, παράλληλα σήμερα υφίστανται σύγχρονα πολεοδομικά εργαλεία οργανωμένης τουριστικής ανάπτυξης (ΕΠΣ, ΕΣΧΑΣΕ, ΠΟΤΑ, ΣΤΚ).

3.4. Κατευθύνσεις για αναζήτηση ΠΕΡΠΟ στον ν. Ηρακλείου

Με την υπ' αριθμό 34495/07/13-08-2007 απόφαση Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 405 ΑΑΠ') για την «Έγκριση γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας (ΠΕΡΠΟ) ιδιοκτητών γης στην εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923 καθώς και των οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκων στην περιοχή στον Νομό Ηρακλείου», υποδείχθηκαν οι καταρχήν κατάλληλες για αναζήτηση ΠΕΡΠΟ⁷ περιοχές. Επίσης καθορίστηκε το μέγιστο εμβαδόν εδαφικών εκτάσεων που επιτρέπεται να πολεοδομηθούν ως ΠΕΡΠΟ ανά ΟΤΑ.

⁷ Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδομικής

Στον Δήμο Βιάννου καθορίστηκε 1 εδαφική έκταση (ΖΟΑ 6) η οποία μπορεί να αναπτυχθεί μέσω ΠΕΡΠΟ εντός 10 ετίας σε 2 φάσεις (ανά 5 ετία) με συνολική επιφάνεια 6.612 στρ. Μέρος του υπό εξέταση ακινήτου εμπίπτει στην περιοχή ΖΟΑ 6, η οποία προοριζόταν να αναπτυχθεί μέσω ΠΕΡΠΟ το διάστημα 2005-2015. Έως σήμερα δεν έχει γίνει χρήση του εργαλείου αυτού στην παραπάνω περιοχή. Η παραπάνω κατεύθυνση ανάπτυξης της περιοχής ΖΟΑ 6 μέσω ΠΕΡΠΟ, ουσιαστικά ανανεώθηκε, όπως αναφέρθηκε στην προηγούμενη ενότητα, μέσω του εγκεκριμένου ΠΧΠ Περιφέρειας Κρήτης του 2017 (ΦΕΚ 260 ΑΑΠ').



Εικόνα 17: Προτεινόμενη ΠΕΡΠΟ στο Δήμο Βιάννου, (Πηγή: ΦΕΚ 405/ΑΑΠ/2007)

ΖΟΑ	Όνομασία Ο.Τ.Α.	α/α ΖΟΑ στο τοπογρ. διάγραμμα	Συνολική επιφάνεια ΖΟΑ (στρ.)	Καταγραφή αιτημάτων προς Πολεοδομία (Οικ/κοί Συν/σμοί + Ιδιωτική Πολ/ση)	Χρονοδιάγραμμα ανάπτυξης προγραμ/των ΠΕΡΠΟ εντός ΖΟΑ (στρ.) Πρόταση Μελέτης		Χρονοδιάγραμμα ανάπτυξης προγραμ/των ΠΕΡΠΟ εντός ΖΟΑ (στρ.) Πρόταση Δ.Π.Σ.		Σύνολο
					2005-2010	2010-2015	2005-2010	2010-2015	
ΖΟΑ1	Δ. Αλικαρνασσοῦ	1	3.232						
	Δ. Γουβών	1	19.887						
	Δ. Επισκοπής	1	300						
	Δ. Ηρακλείου	1	98						
	Σύνολο		23.517	2.982	4.000	5.000	4.000	5.000	9.000
ΖΟΑ2	Δ. Χερσονήσου	2	4.885						
	Δ. Γουβών	2	2.457						
	Σύνολο		7.342	223	600	1.000	600	1.000	1.600
ΖΟΑ3	Δ. Γαζίου	3							
	Σύνολο		11.114	643	800	1.200	800	1.200	2.000
ΖΟΑ4	Δ. Μαλίων	4							
	Σύνολο		764	300	500	800	500	800	1.300
ΖΟΑ5	Δ. Τυλισσοῦ	5							
	Σύνολο		4.490		200	500	200	500	700
ΖΟΑ6	Δ. Βιάννου	6							
	Σύνολο		3.612	203	500	700	500	700	1.200
ΖΟΑ7	Δ. Κόφρινα	7							
	Σύνολο		1.034		300	300			
ΖΟΑ8	Δ. Γόρτυνας	8							
	Σύνολο		1.169	1.000	300	300	300	300	600
	Σύνολο Νομού		53.042		7.200	9.800	6.900	9.500	16.400

Πίνακας 32: Καθορισμός του μέγιστου εμβαδού εδαφικών εκτάσεων που επιτρέπεται να πολεοδομηθούν ως ΠΕΡΠΟ την επόμενη 10ετία (Πηγή: ΦΕΚ 405/ΑΑΠ/2007)

3.5. Συμπεράσματα

Στο κεφάλαιο αυτό μελετήθηκαν οι κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού. Ειδικότερα αυτές του ΓΠΧΣΑΑ αποσκοπούν στην προώθηση του συντονισμού μεταξύ διαφορετικών τομέων πολιτικής με γνώμονα τη βιώσιμη ανάπτυξη, την κοινωνική συνοχή και την ανταγωνιστικότητα, υπογραμμίζουν το γεγονός βελτίωσης της ανταγωνιστικότητας της ελληνικής οικονομίας με την ανάπτυξη της οικονομίας της γνώσης και την αύξηση της ελκυστικότητας της χώρας για την προώθηση επιχειρηματικών δράσεων σε κλάδους στους οποίους διαθέτει συγκριτικό πλεονέκτημα. Σύμφωνα δε με το υπό έγκριση Νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό, ενισχύεται η ελκυστικότητα των οργανωμένων μορφών χωροθέτησης, όπως οι αναπτύξεις μέσω ΕΣΧΑΣΕ και των σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων. Τέλος το ισχύον ΠΧΠ της Περιφέρειας Κρήτης αναδεικνύει ως πρότυπο εξέλιξης της τουριστικής δραστηριότητας, τις ήπιες μορφές πολυθεματικού τουρισμού, καθώς και μορφές τουρισμού που αναπτύσσονται εντός οργανωμένων υποδοχέων. Ειδικά για τις παράκτιες ζώνες αστικής, οικιστικής τουριστικής ανάπτυξης της νότιας ακτής της Κρήτης δίνεται προτεραιότητα -μεταξύ άλλων- στην προώθηση σύνθετων και ολοκληρωμένων τουριστικών υποδομών. Το προτεινόμενο επενδυτικό σχέδιο εκτιμάται ότι παρουσιάζει συμβατότητα με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού καθώς:

- Προωθεί μια ολοκληρωμένη τουριστική ανάπτυξη, η οποία ενσωματώνει ειδικές μορφές τουρισμού και υποστηρικτικών λειτουργιών, όπως αθλητικές, πολιτιστικές, περιβαλλοντικές δραστηριότητες, καθώς και γευστικές εμπειρίες ανάδειξης των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της ευρύτερης περιοχής.

- Η επένδυση αναμένεται να ενισχύσει την ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας επιφέροντας τη δημιουργία τουλάχιστον εβδομήντα πέντε (75) νέων Ετήσιων Μονάδων Εργασίας (Ε.Μ.Ε.).
- Η οργανωμένη τουριστική ανάπτυξη μέσω του ΕΣΧΑΣΕ διασφαλίζει τη προστασία του περιβάλλοντος μέσω της τήρησης των περιβαλλοντικών όρων που θα τεθούν στο πλαίσιο εκπόνησης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ). Επιπλέον ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός των κτιρίων και των εγκαταστάσεων ενσωματώνει αρχές βιοκλιματικού σχεδιασμού επιφέροντας το ελάχιστο δυνατό αποτύπωμα κατά τη δόμηση.

Εξάλλου, πάγια αρχή των χωροταξικών πλαισίων (εθνικών και περιφερειακών) είναι ο περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης, αρχή που έχει ενσωματωθεί σε όλα τα επίπεδα σχεδιασμού μέσω της πρόβλεψης των «οργανωμένων μορφών χωροθέτησης». Κατά συνέπεια η οργανωμένη τουριστική ανάπτυξη του ΕΣΧΑΣΕ θα δημιουργήσει μέσω ενός ολοκληρωμένου και ελεγχόμενου, σε κάθε στάδιο, σχεδιασμού, μια ήπια τουριστική ανάπτυξη αποφέροντας παράλληλα πολλαπλασιαστικά οφέλη στην τοπική κοινωνία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΤΟΠΙΚΟΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρώτου επιπέδου εκπονείται στα διοικητικά όρια ενός Δήμου (ή Δημοτικής Ενότητας) και συνιστά σχεδιασμό χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης, με τον οποίο τίθενται κυρίως ρυθμίσεις ανάπτυξης τους χώρου που άλλοτε έχουν άμεση εφαρμογή κι άλλοτε χρήζουν εξειδίκευσης. Οι ρυθμίσεις του οφείλουν να εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού.

4.1. ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Βιάννου

Στην περιοχή που βρίσκεται η προτεινόμενη επένδυση είναι σε ισχύ από το 2011, το ΣΧΟΟΑΠ⁸ Δήμου Βιάννου. Οι ρυθμίσεις του ΣΧΟΟΑΠ είναι δεσμευτικές και για τον χωρικό σχεδιασμό, αλλά και για την αδειοδότηση των έργων, εφόσον βέβαια οι ρυθμίσεις του δεν είναι αντίθετες προς τις κατευθύνσεις ή και ρυθμίσεις μεταγενέστερων και πιο πρόσφατων υπερκείμενων Χωροταξικών Πλαισίων.

Το ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Βιάννου εγκρίθηκε με την με αρ. 625/28.02.2011 απόφαση Γεν. Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης (ΦΕΚ 54 ΑΑΠ'). Η προς ανάπτυξη περιοχή αλληλοεπιδρά με τη Χωρική Ενότητα 3, η οποία αποτελείται από:

- την Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε. 3α «Οικισμοί Καστρί Κερατόκαμπος»

⁸ Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης

- την Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε. 3β «Επέκταση παραθεριστικής κατοικίας οικισμών Καστρί-Κερατόκαμπος

Η ΠΕ 3 αποτελείται από τους οικισμούς Κερατόκαμπο-Καστρί και περιλαμβάνει εκτός από την περιοχή α' κατοικίας (ΠΕ.3α) και περιοχή παραθεριστικής κατοικίας (ΠΕ.3β) με εξάρτηση από την ΠΕ 1 [οικισμοί Άνω Βιάννος, Λουτράκι Άνω Βιάννου, Κάτω Βιάννος, Μέση και Περβόλα-Χόνδρος) και συγκεκριμένα από τον οικισμό της Άνω Βιάννου.

Δυτικά των οικισμών Κερατόκαμπος και Καστρί καθορίζεται περιοχή οικιστικής επέκτασης α' κατοικίας με συνολική επιφάνεια 109 στρεμμάτων και για τους 2 οικισμούς. **Τμήμα της περιοχής προς ανάπτυξη εμπίπτει στην παραπάνω περιοχή επέκτασης α' κατοικίας.** Σημειώνεται ότι ανατολικά των οικισμών καθορίζεται περιοχή ανάπτυξης β' παραθεριστικής κατοικίας, με την οποία ωστόσο δεν αλληλοεπιδρά η προς ανάπτυξη περιοχή.

Εντός της παραπάνω Π.Ε.3α ο μέσος συντελεστής δόμησης έχει οριστεί στο 0,44 και οι **επιτρεπόμενες χρήσεις** στην περιοχή επέκτασης είναι αυτές της **«Γενικής Κατοικίας» στο πλαίσιο του άρθρου 3 του από 23.02.1987 π.δ (ΦΕΚ 166 Δ)**, όπως εξειδικεύονται ακολούθως:

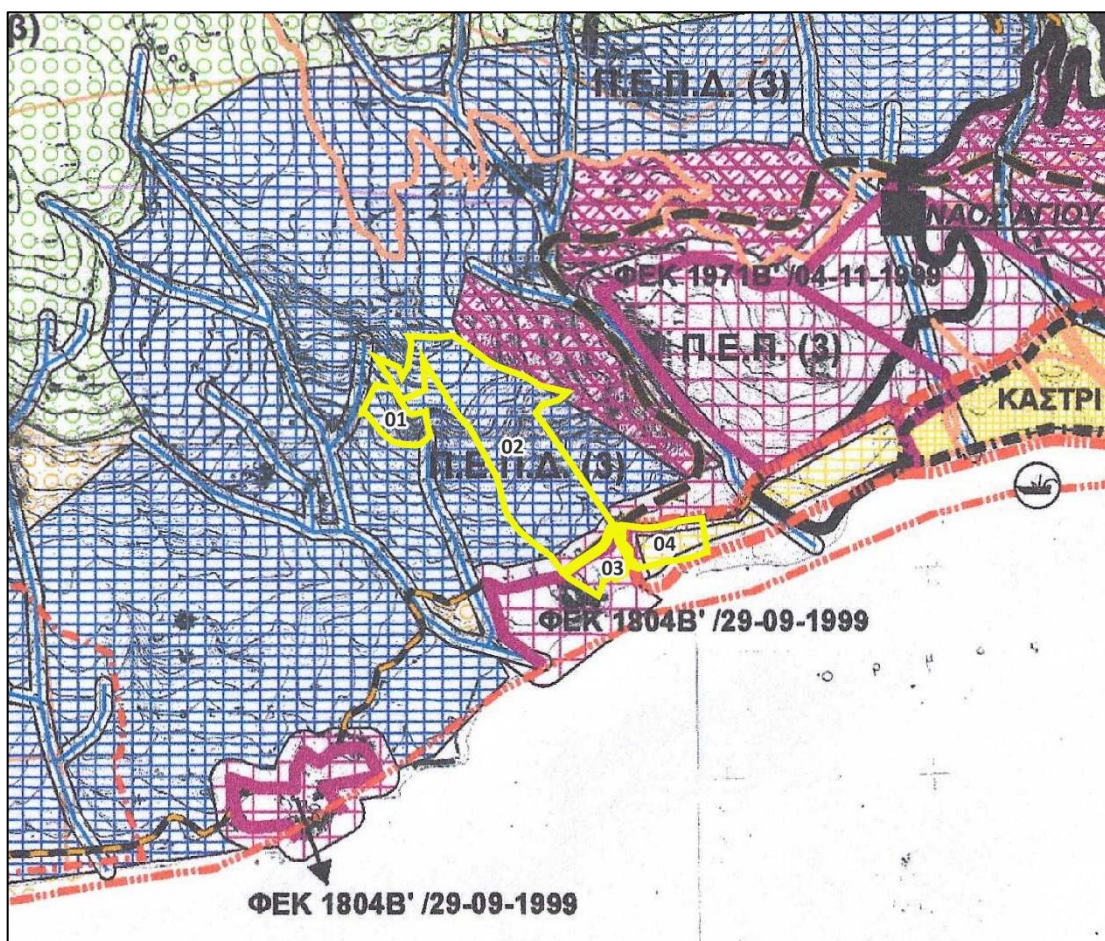
- «κατοικία
- κοινωνική πρόνοια
- εκπαίδευση, με μέγιστη επιφάνεια δόμησης 2.000 τ.μ.
- μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (μόνο κατηγ. Α')
- θρησκευτικοί χώροι
- πολιτιστικές εγκαταστάσεις με μέγιστη επιφάνεια δόμησης 600 τ.μ.
- εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών με μέγιστη επιφάνεια δόμησης 600 τ.μ. (εξαιρούνται οι υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα)
- γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί με μέγιστη επιφάνεια δόμησης 600 τ.μ
- περίθαλψη έως 100 κλίνες με μέγιστη επιφάνεια δόμησης 1.000 τ.μ.
- εστιατόρια (εκτός κέντρων διασκέδασης) με μέγιστη επιφάνεια δόμησης 600 τ.μ.
- αναψυκτήρια με μέγιστη επιφάνεια δόμησης 600 τ.μ.
- ξενοδοχεία και τουριστικές εγκαταστάσεις (εκτός κατασκηνώσεων – Camping) έως 100 κλίνες, και με μέγιστη επιφάνεια δόμησης 1000 τ.μ.
- χώροι στάθμευσης (για οχήματα έως 2,5 τόνους)

- σταθμοί μετεπιβίβασης Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (MMM)
- επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης: αρτοποιεία, ζαχαροπλαστεία, είδη καθημερινής ανάγκης και παραδοσιακών προϊόντων. Δεν προβλέπεται η εγκατάσταση πλυντηρίων, λιπαντηρίων, πρατηρίων υγρών καυσίμων, συνεργείων αυτοκινήτων και δικύκλων, συνεργείων γεωργικών μηχανημάτων και εξοπλισμού, εργαστηρίων κατεργασίας μαρμάρου και προϊόντων σιδήρου, αλουμινίου, ξύλου και δέρματος, μαντρών οικοδομικών υλικών, ελαιουργείων, αποθηκών διάθεσης λιπασμάτων και ζωοτροφών. Εξαιρούνται της απαγόρευσης μελλοντικής χωροθέτησης τα νομίμως υφιστάμενα συνεργεία μέχρι την θεσμοθέτηση του παρόντος σχεδίου
- σταθμοί υπεραστικών λεωφορείων
- εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων»

Επισημαίνεται δε ότι ως προς τις τουριστικές εγκαταστάσεις, σύμφωνα με την παρ.5 του άρθρου 17 του π.δ. 59/2018 «στις περιοχές του άρθρου 3 του από 23.02.1987 π.δ. που καθορίζονται από ισχύοντα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ) επιτρέπεται η χρήση δεκαπέντε (15)⁹ του άρθρου 3, ακόμη και στις περιπτώσεις που η περιοχή έχει πολεοδομηθεί».

Αναφορικά με τον εξωοικιστικό χώρο (Οργάνωση Χρήσεων Γης και την Προστασία του Περιβάλλοντος), **στην περιοχή του ακινήτου καθορίζονται τέσσερις (4) ευρείες ζώνες/περιοχές, δύο εκ των οποίων προστασίας και δύο οικιστικής και τουριστικής ανάπτυξης.**

⁹ που αφορά σε «Τουριστικά καταλύματα μέχρι 150 κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις»



Εικόνα 18: Απόσπασμα χάρτη Π.2.α «Χρήσεις γης, προστασία περιβάλλοντος» με σημειωμένες τις περιοχές προς ανάπτυξη, (Πηγή: ΣΧΟΟΑΠ, ΦΕΚ 54/ΑΑΠ/2011)

Αναλυτικότερα:

1. Η περιοχή επέμβασης κατά το μεγαλύτερο τμήμα της εμπίπτει εντός της Περιοχής Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ) 3 «Περιοχή τουρισμού αναψυχής (περιοχή αναζήτησης ΠΕΡΠΟ)» όπου προβλέπονται τα εξής:

Καθορίζεται περιοχή αναζήτησης ΠΕΡΠΟ σύμφωνα με τις διατάξεις Ιδιωτικής Πολεοδόμησης του άρθρου 24 ν.2508/1997 (Α'124) βορειοδυτικά του οικισμού Καστρί, με:

- επιτρεπόμενη χρήση «αμιγούς κατοικίας» του άρθρου 2 του από 23.2.1987 π.δ. (Δ'166)
- μέγιστο Σ.Δ. 0,18 και
- κοινόχρηστους χώρους κατά την πολεοδόμηση σε ποσοστό τουλάχιστον 50%

Έως την έγκριση της πολεοδομική μελέτης των ΠΕΡΠΟ, σύμφωνα με τα παραπάνω, στις περιοχές της ΠΕΠΔ 3 επιτρέπονται οι χρήσεις της ΠΕΠΔ 2β και συγκεκριμένα:

- Κατοικία
- Τουριστικές επιχειρήσεις του άρθρου 2 ν. 2160/1993 (Α'113) και ειδικότερα

α. τουριστικά καταλύματα που περιλαμβάνουν κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα ΑΑ΄ και Α΄ τάξης, χώρους οργανωμένης κατασκήνωσης, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής (συνεδριακά κέντρα κ.α.)

β. τουριστικά καταστήματα

γ. γραφεία ενοικίασης αυτοκινήτων

δ. τουριστικά γραφεία

- Υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις με βοηθητικά κτίσματα
- Χώροι συνάθροισης κοινού, πλην των κέντρων διασκέδασης
- Κτίρια και εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής, όπως πρόνοιας, περίθαλψης, εκπαίδευσης, πολιτισμού αθλητισμού, θρησκευτικοί χώροι
- Εμπορικά καταστήματα, πλην υπεραγορών, εμπορικών εκθέσεων και εγκαταστάσεων αποθήκευσης και εμπορίας οικοδομικών υλικών

Οι καθοριζόμενοι όροι δόμησης χρήσεων «κατοικίας» και «τουριστικών επιπλωμένων επαύλεων ή κατοικιών» είναι:

- Μέγιστη καλυπτόμενη επιφάνεια: 200 τ.μ.
- Μέγιστη επιφάνεια δόμησης: 200 τ.μ.
- Μέγιστος αριθμός κατοικιών εντός γηπέδου: 2

Οι όροι δόμησης για χρήση «χώροι συνάθροισης κοινού πλην κέντρων διασκέδασης»

- Μέγιστη καλυπτόμενη επιφάνεια: 160 τ.μ.
- Μέγιστη επιφάνεια δόμησης: 160 τ.μ.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων: 1
- Μέγιστο ύψος κτιρίου: 5μ

Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης και οι γενικές διατάξεις του ΣΧΟΟΑΠ.

Όροι δόμησης «τουριστικών καταλυμάτων»:

Για τη χρήση «τουριστικά καταλύματα» έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 8 του από 06.10.1978 π.δ. (Δ΄ 538) όπως ισχύει σήμερα, και ως κατώτατο όριο κατάτμησης ορίζονται τα 10 στρ.

2. Εξάλλου μικρό τμήμα της προς ανάπτυξη περιοχής εμπίπτει στην προαναφερθείσα **ΠΕΠΔ 2β «Περιοχή Τουρισμού-Αναψυχής»**, οι επιτρεπόμενες χρήσεις της οποίας ούτως ή άλλως εφαρμόζονται επίσης και στο μεγαλύτερο τμήμα του που εμπίπτει στην ΠΕΠΔ 3, δεδομένου ότι μέχρι σήμερα στην περιοχή αυτή δεν έχουν αναπτυχθεί ιδιωτικά ακίνητα ως περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής/ΠΕΡΠΟ.

3. Τμήμα της περιοχής επέμβασης εμπίπτει σε **Περιοχή προστασίας αρχαιολογικών χώρων (ΠΕΠ 3).**

Πρόκειται για ζώνη διευρυμένων ορίων σε σχέση με τα όρια των υφιστάμενων κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων, όπως του αρχαιολογικού χώρου «Σκουροχάρακο Κερατόκαμπου Βιάννου» (ΦΕΚ 1804/Β/1999) της Π.Ε Ηρακλείου με τον οποίο αλληλοεπιδρά η προς ανάπτυξη περιοχή.

Σχετικά με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης σύμφωνα με το ΣΧΟΟΑΠ αναφέρεται ότι «σε όλους αρχαιολογικούς αυτούς χώρους καθώς και στα μεμονωμένα μνημεία, ισχύουν οι όροι δόμησης και επιτρέπονται οι χρήσεις γης στην περιοχή στην οποία εντάσσονται με την επιφύλαξη τυχόν δεσμεύσεων που προκύπτουν από τα σχετικές πράξεις κήρυξής τους, καθώς και τη νομοθεσία για την προστασία των αρχαιολογικών μνημείων».

4. Πολύ μικρό τμήμα της προς ανάπτυξη περιοχής εμπίπτει σε **Περιοχή Προστασίας ρεμάτων (ΠΕΠ 1α).**

Σύμφωνα με το ΣΧΟΟΑΠ ανάλογα με την κατηγοριοποίηση του ρέματος προσδιορίζεται το πλάτος της ζώνης προστασίας εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του ρέματος (50 μ. στο πρωτεύον και 20 μ. στο δευτερεύον υδρογραφικό δίκτυο). Μετά την οριστική οριοθέτησή των ρεμάτων, το πλάτος της ζώνης προστασίας επαναπροσδιορίζεται στα 20 μ. για το πρωτεύον και στα 10 μ. για το δευτερεύον υδρογραφικό δίκτυο, μετά τη γραμμή οριοθέτησης. Εν προκειμένω, το ρέμα που -σύμφωνα με τον χάρτη του ΣΧΟΟΑΠ- έχει τη γένεση του στα όρια της περιοχής επέμβασης (Εκταση 01) εντάσσεται στο δευτερεύον υδρογραφικό δίκτυο. Εντός της παραπάνω ζώνης, απαγορεύεται η δόμηση. Επιτρέπονται μόνο εγκαταστάσεις και υποδομές για την προστασία του ρέματος. Επισημαίνεται ότι λόγω κλίμακας του χάρτη του ΣΧΟΟΑΠ η απόδοση της θέσης του άξονα του ρέματος και κατά συνέπεια της αντίστοιχης ζώνης προστασίας απέχει ελαφρώς από την πραγματική θέση. Στο πλαίσιο του ΕΣΧΑΣΕ και της αντίστοιχης υδραυλικής μελέτης, το ρέμα εξετάζεται βάσει της πραγματικής του θέσης.

Σύμφωνα με τις Γενικές διατάξεις του ΣΧΟΟΑΠ ισχύουν ακόμη τα κάτωθι:

- Για την έκδοση οικοδομικής άδειας οποιασδήποτε χρήσης νέας οικοδομής σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλης και εκτός ορίων οικισμών, είναι υποχρεωτική η πρόβλεψη κατασκευής υπόγειας δεξαμενής όμβριων χωρητικότητας τουλάχιστον ίσης με 25% της επιφάνειας δωματίων της κατασκευής.

- Η εισφορά σε γη των ξενοδοχειακών μονάδων προς την Τοπική Αυτοδιοίκηση του από 20.11.1988 π.δ. άρθρο 1, παρ. 7, θα πρέπει σε κάθε περίπτωση, παραλιακών ή μη μονάδων, να προβλέπεται στις μελέτες τους σε θέση τέτοια, ώστε ο χώρος να είναι ενιαίος και να δημιουργείται μέσω της παραχώρησης δημόσιος χώρος προσβάσιμος από το οδικό δίκτυο για να εξασφαλίζεται η δυνατότητα αξιοποίησής του από την Τοπική Αυτοδιοίκηση. Ειδικά στις περιπτώσεις των παραλιακών μονάδων η θέση της παραχωρούμενης έκτασης να περιλαμβάνει τμήμα παραλίας με δυνατότητα άμεσης πρόσβασης του κοινού και διαμέσου των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων.

Μορφολογικοί όροι και περιορισμοί:

- Διασφάλιση της ένταξης του κτιρίου στο τοπίο κατά τρόπο που να προσαρμόζεται με το ανάγλυφο του εδάφους, να μην παραμορφώνει το ανάγλυφο και να μην υπερβαίνει τις κορυφογραμμές
- Η τοποθέτηση του κτιρίου όσο και η διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου θα πρέπει να στοχεύει στην ανάδειξη των τοπικών φυσικών χαρακτηριστικών και στην προστασία του υπάρχοντος φυσικού περιβάλλοντος
- Να διατηρούνται τα τυχόν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά στοιχεία του γηπέδου (δένδρα, βράχοι, ξερολιθιές κλπ) και να εντάσσονται στην κτιριακή σύνθεση
- Η μορφή των νέων κτιρίων να ακολουθεί τα υφιστάμενα πρότυπα της τοπικής αρχιτεκτονικής
- Οι εξώστες να μην αναπτύσσονται σε όλο το ανάπτυγμα της πρόσοψης
- Σε περίπτωση κατασκευής κεκλιμένης στέγης, η κλίση της να μην υπερβαίνει τις 25 μοίρες
- Οι ηλιακοί θερμοσίφωνες να εντάσσονται στην κλίση της στέγης ή να καλύπτονται από το στηθαίο του δώματος
- Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων με πυλωτή
- Στην εκτός σχεδίου δόμηση, όταν το κτίριο έχει πρόσοψη μεγαλύτερη των 10μ. είναι δυνατόν, μετά από σύμφωνη γνώμη της ΕΠΑΕ, να διασπάται σε περισσότερα του ενός κτίρια, με εξαίρεση τα κτίρια ειδικών χρήσεων (βιομηχανικές/βιοτεχνικές εγκαταστάσεις)

Σημειακή Τροποποίηση ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Βιάννου

Με την υπ' αριθμ. 2018/30-06-2025 απόφαση Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης (ΦΕΚ 575/Δ/2025) εγκρίθηκε σημειακή τροποποίηση του ισχύοντος ΣΧΟΟΑΠ. Ειδικότερα, ο προβλεπόμενος χώρος πρασίνου / χώρος συγκέντρωσης κοινού σε περιπτώσεις έκτακτης ανάγκης, ο οποίος χωροθετούνταν σε ενδεικτική θέση δυτικά του οικισμού Καστρίου, εντός της περιοχής επέκτασής του (και σε κοντινή απόσταση από το εξεταζόμενο ακίνητο), μετατοπίστηκε κατά περίπου 170 μ.

ανατολικότερα, στον προαύλιο χώρο του Ι.Ν. Αγίου Μύρωνα με αποτέλεσμα να απομακρύνεται περαιτέρω από το εξεταζόμενο ακίνητο.

4.2. Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΤΠΣ) Δήμου Βιάννου

Σε φάση εκπόνησης βρίσκεται το ΤΠΣ Δήμου Βιάννου, το οποίο συντάσσεται ως ενιαία μελέτη μαζί με το Δήμο Ιεράπετρας. Στο πλαίσιο του ΕΣΧΑΣΕ εξετάζονται οι προβλέψεις του επικρατέστερου σεναρίου χωρικής ανάπτυξης, που δημοσιεύθηκε προκειμένου να τεθεί σε δημόσια διαβούλευση (μαζί με τα υπόλοιπα εναλλακτικά σενάρια χωρικής ανάπτυξης).

Παρατηρείται ειδικότερα ότι σύμφωνα με τον Χάρτη Σ.10.3 «Εναλλακτικό Σενάριο 3» για τον Δήμο Βιάννου (που επιλέγεται ως επικρατέστερο) η προς ανάπτυξη περιοχή εντάσσεται σε ευρεία προτεινόμενη ζώνη «αναβάθμισης τουριστικής ανάπτυξης». Καταγράφοντας τις θέσεις και προτάσεις που περιγράφονται στο επικρατέστερο σενάριο σχετικά με τον τριτογενή τομέα παραγωγής, δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στον τομέα του τουρισμού στοχεύοντας σε μια βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη διαφοροποιημένη από τον τουρισμό μαζικού τύπου. Για το λόγο αυτό λαμβάνονται υπόψη οι υφιστάμενοι πόροι και αξιοποιούνται τα τοπικά χαρακτηριστικά και τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της περιοχής. Βασικός παράγοντας της ήπιας τουριστικής ανάπτυξης αποτελεί η αξιοποίηση ανεκμετάλλευτων πόρων. Ορισμένες από τις βασικές προτάσεις είναι:

- *«Η διαμόρφωση ζωνών ήπιας τουριστικής ανάπτυξης (π.χ. αγροτουρισμού, οικοτουρισμού) στις γεωργικές εκτάσεις και ορεινές εκτάσεις. Το τουριστικό προϊόν διαφοροποιείται και προσεγγίζει το νέο πρότυπο του ήπιου θεματικού τουρισμού (με αντίστοιχη χωρική ανάπτυξη και στις χρήσεις γης), προσελκύοντας έναν διαφοροποιημένο τύπο περιηγητή και η τουριστική περίοδος επιμηκύνεται. Προς αυτή την κατεύθυνση, προτείνεται η χωροθέτηση τουριστικών μονάδων, οι οποίες θα υποδέχονται επισκέπτες σε οργανωμένα αγροκτήματα (αγροτουρισμός) ή θα λειτουργούν εγκαταστάσεις – σημεία αναφοράς για δραστηριότητες υπαίθριας αναψυχής στον πλησιέστερο αξιόλογο περιβάλλοντα χώρο (φυσιολατρικός, περιβαλλοντικός τουρισμός).*
- *Η ανάπτυξη του τουρισμού, μέσω της προώθησης ήπιων μορφών αναψυχής- τουρισμού και της δημιουργίας δικτύων-διαδρομών, λαμβάνοντας υπόψη το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον.*
- *Η ενίσχυση της εμπορικής τουριστικής κίνησης μέσω διαμόρφωσης ζωνών εμπορικών και τουριστικών δραστηριοτήτων, με έμφαση στη στήριξη και την προώθηση των τοπικών αγροτικών προϊόντων (π.χ. ελαιόλαδο ΠΟΠ).*
- *Η προώθηση τοπικών συμφώνων ποιότητας και η λειτουργική διασύνδεση με αγροτικές και μεταποιητικές δραστηριότητες φιλικές προς το περιβάλλον (στήριξη ολοκληρωμένης ή βιολογικής γεωργίας, προϊόντων ονομασίας προέλευσης, παραδοσιακών τεχνικών κ.λπ.).»*



Εικόνα 19: Απόσπασμα χάρτη Σ.10.3 επικρατέστερου σεναρίου ΤΠΣ Δήμου Βιάννου

Σχετικά με τη χωρική οργάνωση δίνονται κατευθύνσεις όπως:

- Η ενίσχυση της πολυκεντρικής χωρικής ανάπτυξης στο οικιστικό δίκτυο, μέσω της δημιουργίας επιμέρους χωρικών ενοτήτων που θα λειτουργούν χωρίς άμεση εξάρτηση από την έδρα του Δήμου και ο έλεγχος των οικιστικών επεκτάσεων που προτείνει το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. (μεταξύ άλλων σε Καστρί και Κερατόκαμπος) με βάση τα νέα πολεοδομικά πρότυπα (ΦΕΚ Δ' 200/2024) και διερεύνηση της αναγκαιότητας του καθορισμού νέων προς πολεοδόμηση περιοχών.
- Ευελιξία στις ρυθμίσεις του εξωοικιστικού χώρου προσαρμοσμένες στις τοπικές συνθήκες και ανάγκες, λαμβάνοντας υπόψη το εγκεκριμένο ΣΧΟΟΑΠ και με στόχο να γίνουν βελτιώσεις στις προτεινόμενες από το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. χρήσεις γης.

4.3. Οικιστικές Περιοχές

Η προς ανάπτυξη περιοχή βρίσκεται εκτός καθορισμένων ορίων οικισμού και εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Οι πλησιέστερες οικιστικές περιοχές του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ είναι οι οικισμοί Καστρί και Κερατόκαμπος, τα όρια, οι όροι και περιορισμοί δόμησης των οποίων καθορίστηκαν με την υπ' αριθμ. 4114/29-04-1986 (ΦΕΚ 1030 Δ') απόφαση Νομάρχης Ηρακλείου στο πλαίσιο του από 24-04-1985 Π.Δ.

(ΦΕΚ 181 Δ'). Αμφότεροι οι οικισμοί κατηγοριοποιήθηκαν ως αδιάφοροι, συνεκτικοί, παραλιακοί και τουριστικοί οικισμοί. Το Καστρί έλαβε τον χαρακτήρα μεσαίου, δυναμικού οικισμού, ενώ αντίθετα ο Κερατόκαμπος χαρακτηρίστηκε ως μικρός και φθίνων. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης απορρέουν από το ανωτέρω Π.Δ. 24-04-1985, με την αρτιότητα των γηπέδων στα συνεκτικά τμήματα να καθορίστηκε στα 800 τ.μ. και στα τμήματα μεταξύ συνεκτικού και ορίου οικισμού στα 1500 τ.μ.

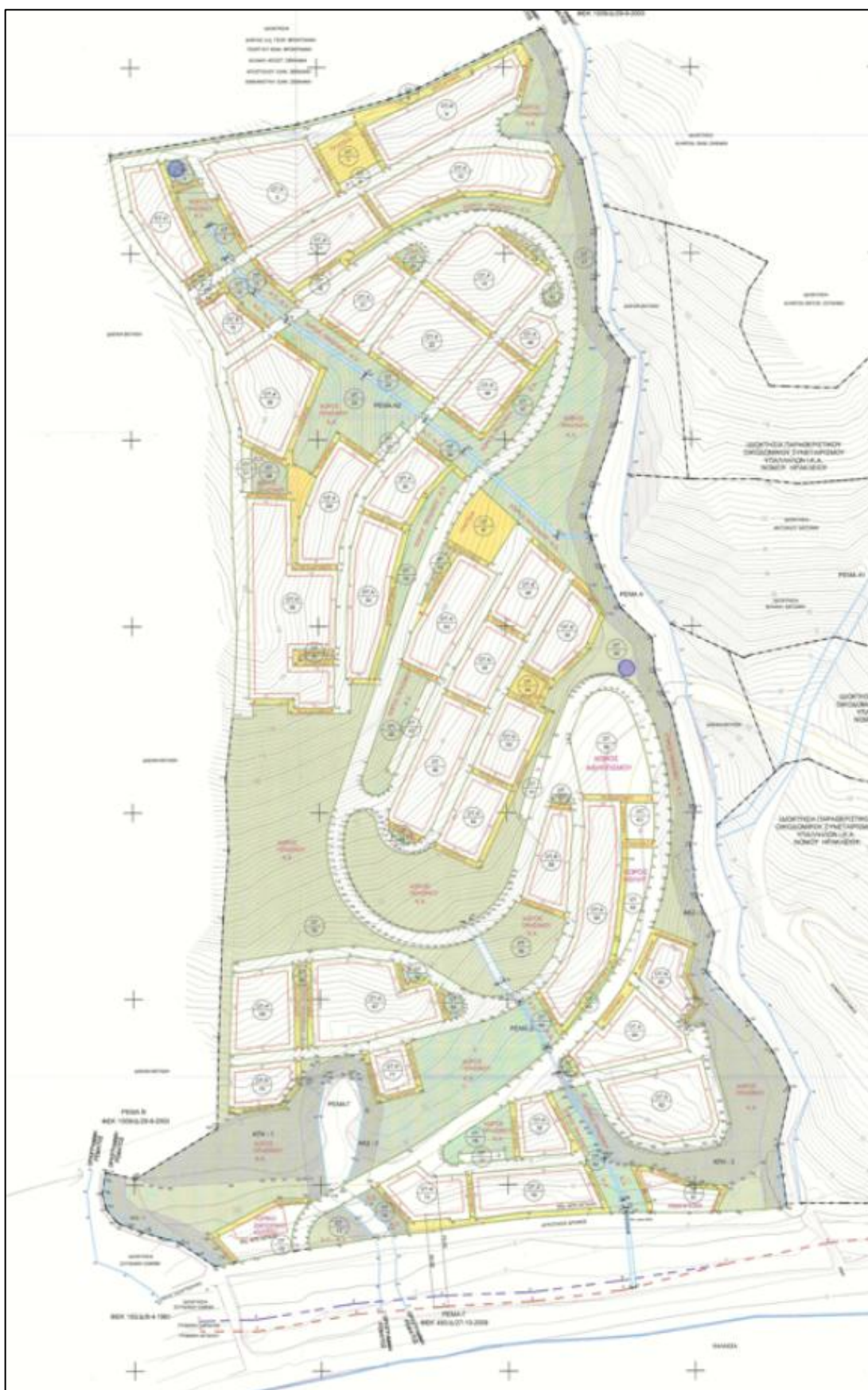


Εικόνα 20: Απόσπασμα διαγράμματος οριοθέτησης, (Πηγή: Ενιαίος Ψηφιακός Χάρτης ΤΕΕ)

Επισημαίνεται επιπλέον ότι σε απόσταση άνω των 1,5 χλμ. δυτικά της περιοχής επέμβασης έχει εγκριθεί πολεοδομική μελέτη Β' κατοικίας σε έκταση ιδιοκτησίας του Παραθεριστικού Οικοδομικού Συνεταιρισμού Υπαλλήλων Ι.Κ.Α. Ν. Ηρακλείου «Η Χρυσή Ακτή» (Π.Δ. 10-09-2018, ΦΕΚ 203 ΑΑΠ'). Στους καθοριζόμενους οικοδομήσιμους χώρους επιτρέπεται η χρήση μόνο κατοικίας, με εξαίρεση μεμονωμένα οικοδομικά τετράγωνα στα οποία χωροθετούνται χρήσεις εμπορικών καταστημάτων (τοπικό εμπορικό κέντρο) και αναψυκτήριου (χώρος αναψυχής). Επιπλέον καθορίζονται κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι. Στους οικοδομήσιμους χώρους κατοικίας οι όροι και περιορισμοί δόμησης καθορίστηκαν ως εξής:

- Ελάχιστο πρόσωπο 15 μέτρα και ελάχιστο εμβαδόν 500 τ.μ.
- Συντελεστής δόμησης 0,36 με μέγιστο εμβαδόν δομημένης επιφάνειας ανά μερίδα 90 τ.μ.
- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης οικοπέδων 40%.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων 7,50 μέτρα

Η ανωτέρω πολεοδομική μελέτη, αν και έχει εγκριθεί, δεν έχει έως σήμερα εφαρμοστεί σε επίπεδο υλοποίησης.

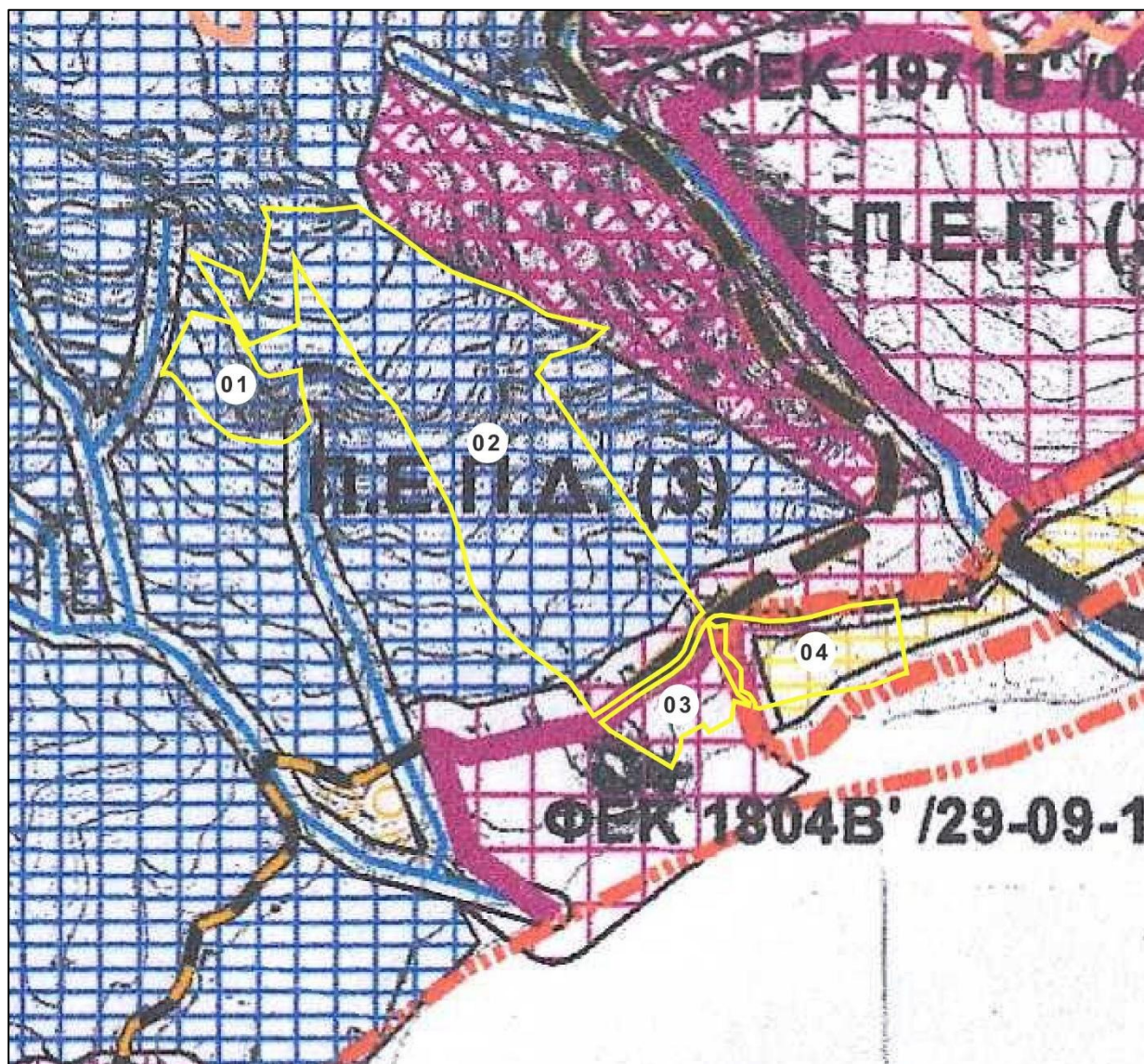


Εικόνα 21: Απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου Ο.Σ. Υπαλλήλων Ι.Κ.Α. (Πηγή: ΦΕΚ 203/ΑΑΠ/2018)

4.4. Συμπεράσματα

Από τα στοιχεία του παρόντος κεφαλαίου προκύπτει ότι στην περιοχή του ακινήτου έχει θεσμοθετηθεί πολεοδομικός σχεδιασμός πρώτου επιπέδου και συγκεκριμένα το Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) Δήμου Βιάννου (ΦΕΚ 54/ΑΑΠ/2011). Ειδικότερα η προς ανάπτυξη περιοχή εμπίπτει κατά κύριο λόγο σε περιοχή «ΠΕΠΔ 3: Περιοχή τουρισμού αναψυχής (περιοχή αναζήτησης ΠΕΡΠΟ)», και σε μικρότερα τμήματά της σε:

- περιοχή τουρισμού αναψυχής (ΠΕΠΔ 2β),
- περιοχή προστασίας αρχαιολογικών χώρων (ΠΕΠ 3),
- περιοχή προστασίας ρέματος (ΠΕΠ 1α) και
- περιοχή επέκτασης α' κατοικίας



Εικόνα 22: Περιοχή προς ανάπτυξη επί απόσπασμα χάρτη Π.2.α «Χρήσεις γης, προστασία περιβάλλοντος» του εγκεκριμένου ΣΧΟΟΑΠ, (Πηγή: ΣΧΟΟΑΠ, ΦΕΚ 54/ΑΑΠ/2011)

ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ

- | | |
|---|--|
|  | ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ |
|  | ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ - ΠΡΩΤΗ (α') ΚΑΤΟΙΚΙΑ |
|  | ΠΕΡΙΟΧΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ - ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ (β') ΚΑΤΟΙΚΙΑ |

ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ

- | | | |
|---------------|---|--|
| Π.Ε.Π.Δ. (1α) |  | ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΡΔΕΥΟΜΕΝΗΣ ΓΕΩΡΓΙΚΗΣ ΓΗΣ |
| Π.Ε.Π.Δ. (1β) |  | ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΟΙΠΗΣ ΓΕΩΡΓΙΚΗΣ ΓΗΣ |
| Π.Ε.Π.Δ. (1γ) |  | ΠΕΡΙΟΧΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗΣ ΓΗΣ ΜΕ ΘΕΡΜΟΚΗΠΙΑ |
| Π.Ε.Π.Δ. (2α) |  | ΠΕΡΙΟΧΗ ΥΠΟΔΟΧΗΣ ΚΑΤΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ - ΑΝΑΨΥΧΗΣ |
| Π.Ε.Π.Δ. (2β) |  | ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ - ΑΝΑΨΥΧΗΣ (ΔΕΝ ΕΠΙΤΡΕΠΕΤΑΙ Η ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΜΕΣΩ ΠΕΡΠΟ) |
| Π.Ε.Π.Δ. (3) |  | ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ - ΑΝΑΨΥΧΗΣ (ΕΠΙΤΡΕΠΕΤΑΙ Η ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΜΕΣΩ ΠΕΡΠΟ) |
| Π.Ε.Π.Δ. (4) |  | ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΜΕΤΑΛΛΕΥΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ |
| Π.Ε.Π.Δ. (5) |  | ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΧΑΜΗΛΗΣ ΚΑΙ ΜΕΣΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ |

ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

- | | | |
|-------------|---|---|
| Π.Ε.Π. (1α) |  | ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΡΕΜΑΤΩΝ |
| Π.Ε.Π. (1β) |  | ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΦΑΡΑΓΓΙΩΝ |
| Π.Ε.Π. (2α) |  | ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΔΑΣΟΥΣ ΚΑΙ ΔΑΣΙΚΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ ΕΝΤΟΣ ΖΩΝΗΣ NATURA |
| Π.Ε.Π. (2β) |  | ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΔΑΣΟΥΣ ΚΑΙ ΔΑΣΙΚΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ ΕΚΤΟΣ ΖΩΝΗΣ NATURA |
| Π.Ε.Π. (3) |  | ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ |

Η περιοχή επέμβασης βρίσκεται εκτός καθορισμένων ορίων οικισμού και εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, με τις πλησιέστερες οικιστικές περιοχές να είναι αυτές του Καστρίου και Κερατόκαμπου¹⁰ στα ανατολικά και της περιοχής της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης Β' κατοικίας του Παραθεριστικού Ο.Σ. Υπαλλήλων Ι.Κ.Α. (η οποία δεν έχει υλοποιηθεί) στα δυτικά.

Επιπλέον από τα δημοσιευμένα προς διαβούλευση στοιχεία που παρουσιάζονται στο πλαίσιο του επικρατέστερου σεναρίου ανάπτυξης του Τ.Π.Σ. Δήμου Βιάννου, προβλέπεται μεταξύ άλλων η ανάπτυξη του τουρισμού μέσω προώθησης ήπιων μορφών τουρισμού – αναψυχής και εν γένει η αναβάθμιση της τουριστικής ανάπτυξης.

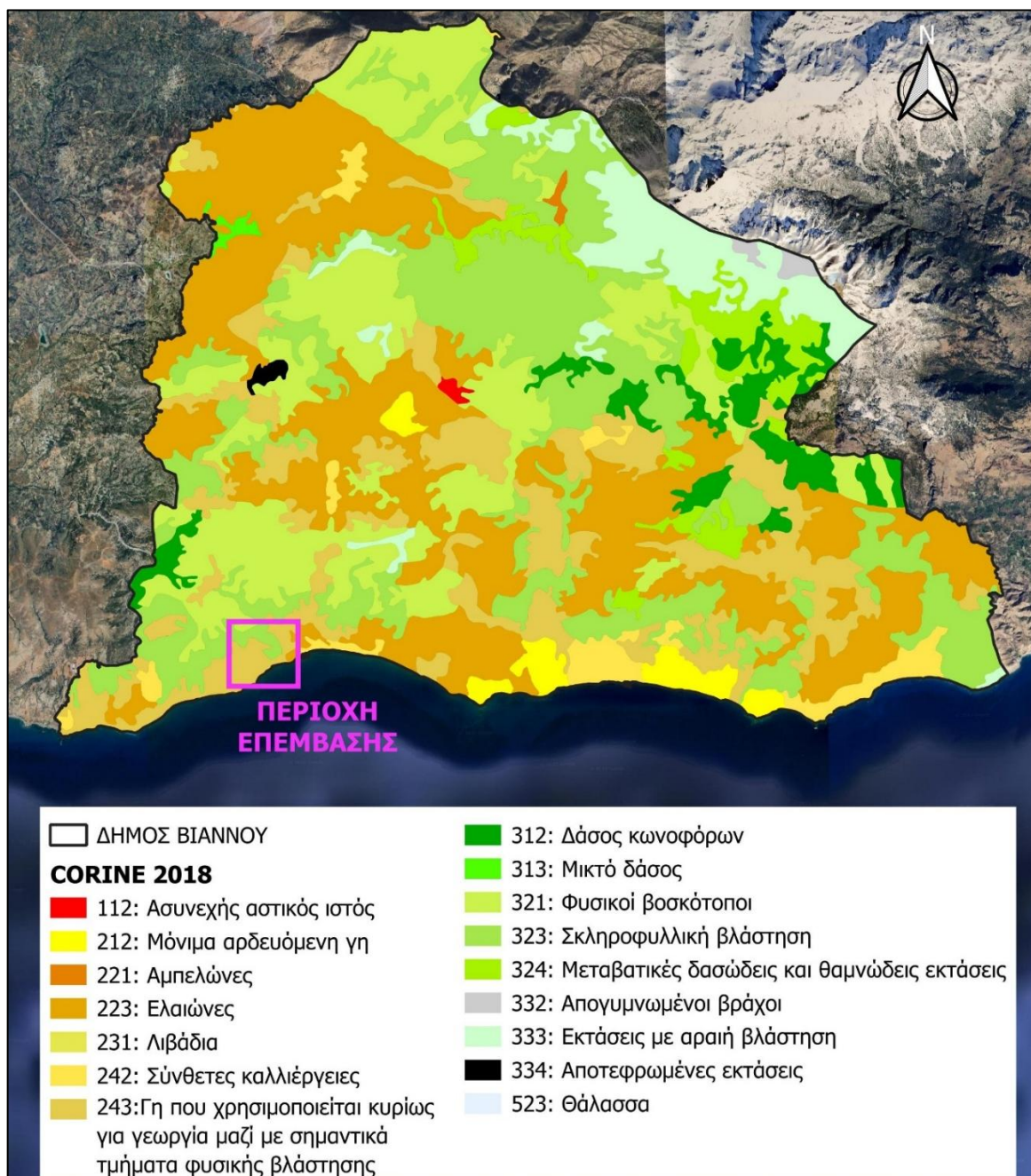
¹⁰ με την προτεινόμενη επέκταση -βάσει του εγκεκριμένου ΣΧΟΟΑΠ- των οποίων αλληλοεπιδρά τμηματικά η προς ανάπτυξη περιοχή.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω δεδομένα, είναι σαφές ότι η προτεινόμενη τουριστική ανάπτυξη στην υπό μελέτη περιοχή είναι συμβατή με τις ρυθμίσεις του ισχύοντος πολεοδομικού σχεδιασμού (ΣΧΟΟΑΠ), ενώ δεν έρχονται σε αντίθεση με τις γενικές διατυπώσεις του υπό εκπόνηση ΤΠΣ. Ειδικότερα όπως αναλύθηκε οι ρυθμίσεις του εγκεκριμένου ΣΧΟΟΑΠ στην προς ανάπτυξη περιοχή επιτρέπουν να αναπτυχθούν χρήσεις Τουρισμού-Αναψυχής, με την ειδικότερη μέριμνα, για την περιοχή προστασίας αρχαιολογικών χώρων, να τηρηθούν οι όροι και περιορισμοί δόμησης που τυχόν θα προκύψουν από τη γνώμη των αρμόδιων υπηρεσιών του ΥΠΠΟ. Επίσης ως προς το τμήμα της περιοχής επέμβασης, που εμπίπτει σε περιοχή επέκτασης α' κατοικίας των οικισμών Καστρί και Κερατόκαμπος, και σε αυτό επιτρέπεται, βάσει των χρήσεων γης του από 23.02.1987 π.δ. (Δ' 166) σε συνδυασμό με το π.δ. 59/2018 (Α' 114), να αναπτυχθούν τουριστικά καταλύματα έως 150 κλίνες, αλλά και άλλες χρήσεις της «γενικής κατοικίας».

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ / ΚΑΛΥΨΕΙΣ ΓΗΣ

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

Για την εξυπηρέτηση του ως άνω σκοπού αρχικά χρησιμοποιούνται τα δεδομένα του προγράμματος Corine Land Cover (CLC) της ευρωπαϊκής υπηρεσίας Copernicus με βάση την τελευταία διαθέσιμη καταγραφή του έτους 2018.



Εικόνα 23: Καλύψεις γης ευρύτερης περιοχής, (Πηγή: Corine Land Cover 2018)

Σύμφωνα με αυτή παρατηρείται ότι οι χρήσεις γης στον Δήμο Βιάννου έχουν διαμορφωθεί σε άμεση συνάρτηση με τα γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά της περιοχής. Το μεγαλύτερο μέρος των εκτάσεων καλύπτεται από ελαιώνες και σκληροφυλλική βλάστηση. Πολύ σημαντική είναι επίσης η έκταση που καλύπτεται από φυσικούς βοσκοτόπους και γεωργικές καλλιέργειες μαζί με τμήματα φυσικής βλάστησης. Μεταβατικές δασώδεις και θαμνώδεις εκτάσεις, δάση κωνοφόρων και περιοχές με αραιή βλάστηση εντοπίζονται κυρίως στο ανατολικό τμήμα του Δήμου, ενώ στο δυτικό άκρο παρατηρείται περιορισμένη κάλυψη μικτού δάσους. Κυρίως στη νότια ζώνη του Δήμου συναντάται μόνιμα αρδευόμενη γη, ενώ διάσπαρτα εμφανίζονται σύνθετα συστήματα καλλιέργειας. Περιορισμένη αντίθετα καταγράφεται η παρουσία σε αμπελώνες.

Η ευρύτερη περιοχή δεν παρουσιάζει έντονα αστικά χαρακτηριστικά, με τη μεγαλύτερη συγκέντρωση οικιστικής ανάπτυξης να παρατηρείται στον οικισμό της Άνω Βιάννου. Το οικιστικό δίκτυο έχει περισσότερο διαμορφωθεί βάσει των αναγκών του αγροτικού χώρου, με τους οικισμούς να είναι διάσπαρτοι σε ορεινές, ημιορεινές, αλλά κυρίως πεδινές και παραλιακές περιοχές, σε μικρές αποστάσεις μεταξύ τους, περιβαλλόμενοι από γεωργική γη και δασικές εκτάσεις.

Για την λεπτομερέστερη καταγραφή στην περιοχή ενδιαφέροντος θα χρησιμοποιηθούν τα δεδομένα του προγράμματος Copernicus Coastal Zones της ίδιας ως άνω χρονολογίας (2018), που εστιάζει στις παράκτιες περιοχές παρέχοντας ακριβέστερη χωρική πληροφορία κάλυψης για αυτές. Σύμφωνα με το απόσπασμα που παρουσιάζεται στην Εικόνα 24, στην περιοχή επέμβασης καταγράφονται οι παρακάτω κατηγορίες κάλυψης γης:

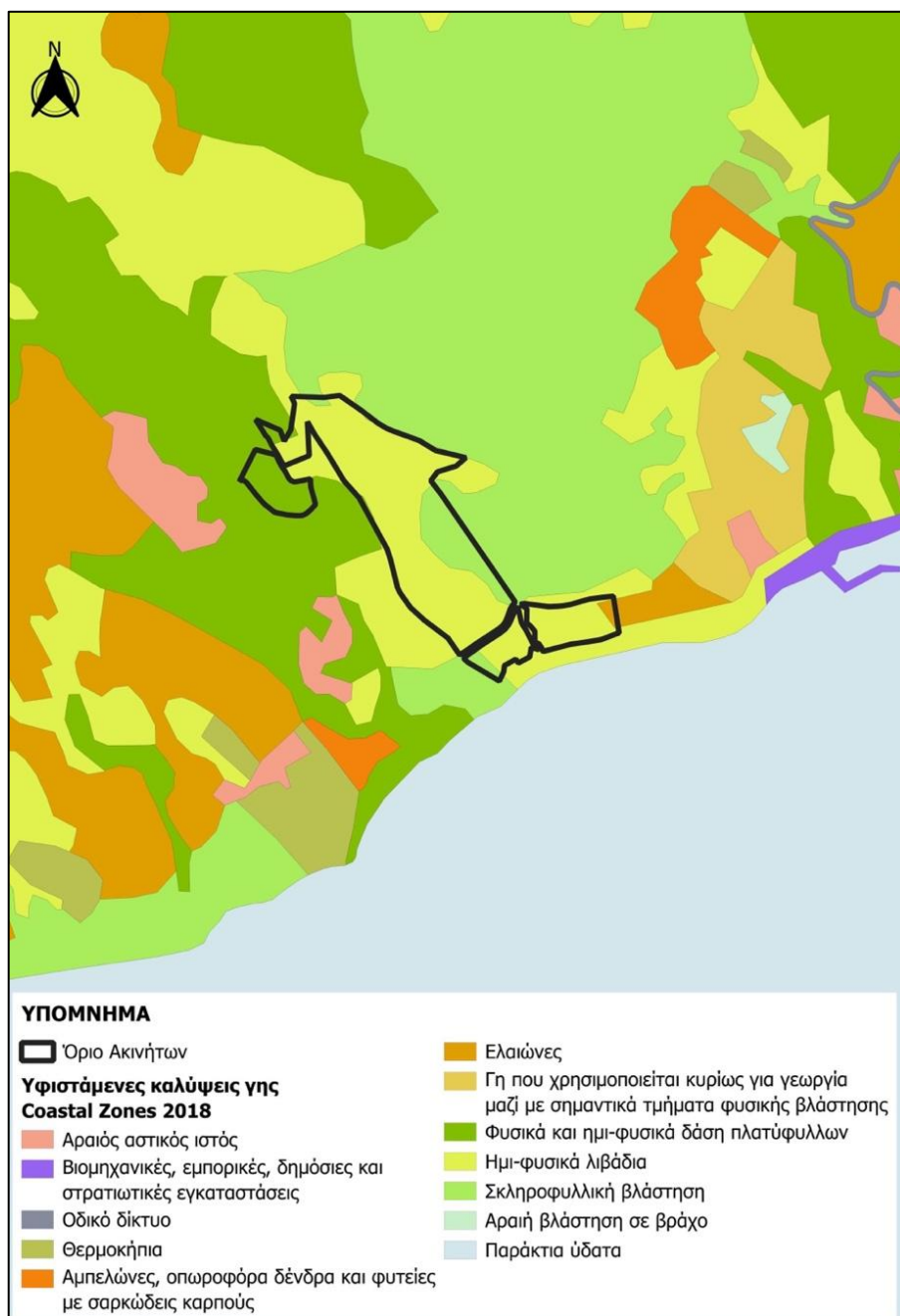
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)	ΠΟΣΟΣΤΟ
Ελαιώνες	1445,40	0,9%
Φυσικά και ημι-φυσικά δάση πλατύφυλλων	15980,60	10,3%
Ημι-φυσικά ¹¹ λιβάδια	116391,67	75,0%
Σκληροφυλλική βλάστηση	21374,14	13,8%
ΣΥΝΟΛΟ	155191,81	100%

Πίνακας 33: Επιφάνειες καλύψεων γης εντός της περιοχής επέμβασης (Πηγή: Coastal Zones 2018)

Στην άμεσα ευρύτερη περιοχή της επέμβασης καταγράφονται κυρίως «φυσικά και ημιφυσικά δάση πλατύφυλλων», «σκληροφυλλική βλάστηση», «ημιφυσικά λιβάδια», «ελαιώνες», «γη που χρησιμοποιείται κυρίως για γεωργία» και, σε μικρότερο ποσοστό, «αραιός αστικός ιστός», «θερμοκήπια» και «αμπελώνες, οπωροφόρα δένδρα και φυτείες με σαρκώδεις καρπούς», καθώς και «βιομηχανικές, εμπορικές, δημόσιες και στρατιωτικές εγκαταστάσεις». Σημειώνεται ότι τα παραπάνω

¹¹ Στις περισσότερες ζώνες βλάστησης της γης, η βλάστηση έχει επηρεαστεί σε μεγάλο βαθμό από τον άνθρωπο. Σε τέτοιες περιοχές, όπως για παράδειγμα συμβαίνει στις εντατικά καλλιεργούμενες εύκρατες περιοχές, υπάρχουν αρκετά «υπολείμματα» «περίπου φυσικής βλάστησης» και λίγα υπολείμματα φυσικής βλάστησης

δεδομένα του 2018 δεν διαφοροποιούνται σε σχέση με τα δεδομένα της προηγούμενης καταγραφής του έτους 2012.



Εικόνα 24: Καλύψεις στην άμεση περιοχή της προτεινόμενης επένδυσης, (Πηγή: Coastal Zones 2018)

Συνοψίζοντας, βάσει των παραπάνω δεδομένων παρατηρείται ότι η άμεσα ευρύτερη περιοχή δεν παρουσιάζει εκτεταμένη ανάπτυξη αστικών χρήσεων και καλύπτεται κυρίως από χρήσεις φυσικού ή ημι-φυσικού περιβάλλοντος. Η αξία του φυσικού και ημι-φυσικού περιβάλλοντος δεν συνδέεται ωστόσο με κάποιο ειδικό οικολογικό ή άλλο προστατευόμενο χαρακτήρα (π.χ. εκτάσεις δασικές ή γη υψηλής παραγωγικότητας). Αξιολογείται ως ενδιαφέρον φυσικό τοπίο το οποίο θα σεβαστεί η πρόταση ανάπτυξης, στο πλαίσιο διατήρησης της φυσιογνωμίας του τοπίου της περιοχής. Εξάλλου το αξιόλογο

τοπίο αποτέλεσε τον καθοριστικό παράγοντα για την επιλογή του προς τουριστική αξιοποίηση ακινήτου, με βασική προϋπόθεση τον σεβασμό και την ανάδειξη των χαρακτηριστικών του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

6.1. Θέση – Έκταση – Γεωμορφολογία

Το ακίνητο επί του οποίου προγραμματίζεται να εγκατασταθεί το προτεινόμενο έργο και για το οποίο εγκρίθηκε η υπαγωγή στις Στρατηγικές Επενδύσεις με την υπ. αριθμ. 67133/02-09-2025 Απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων-ΔΕΣΕ (ΦΕΚ 4778/Β/2025) είναι επιφάνειας περίπου 155 στρεμμάτων¹², χωροθετείται στη θέση «Σκούρος» της Δημοτικής Κοινότητας Χόνδρου και υπάγεται στο Δήμου Βιάννου της Περιφέρειας Κρήτης. Ειδικότερα το συνολικό ακίνητο αποτελείται από τέσσερις (4) εκτάσεις όπως περιγράφονται κάτωθι και οι οποίες συνιστούν ενιαία έκταση σύμφωνα με τη παρ. 8 α της περ. Β του άρθρου 11 ν. 3986/2011¹³ «8. α. Δρόμοι, άλλα τεχνικά έργα ή ρέματα που διατρέχουν δημόσια ακίνητα, δεν συνιστούν κατάτμηση αυτών. Για τη διατήρηση του ενιαίου της έκτασης, πρέπει να διασφαλίζεται, κατά το στάδιο της πολεοδόμησης ή της χωροθέτησης του οικείου επενδυτικού σχεδίου, η λειτουργική ενοποίηση των επιμέρους τμημάτων του ακινήτου μέσω κατάλληλων τεχνικών έργων».

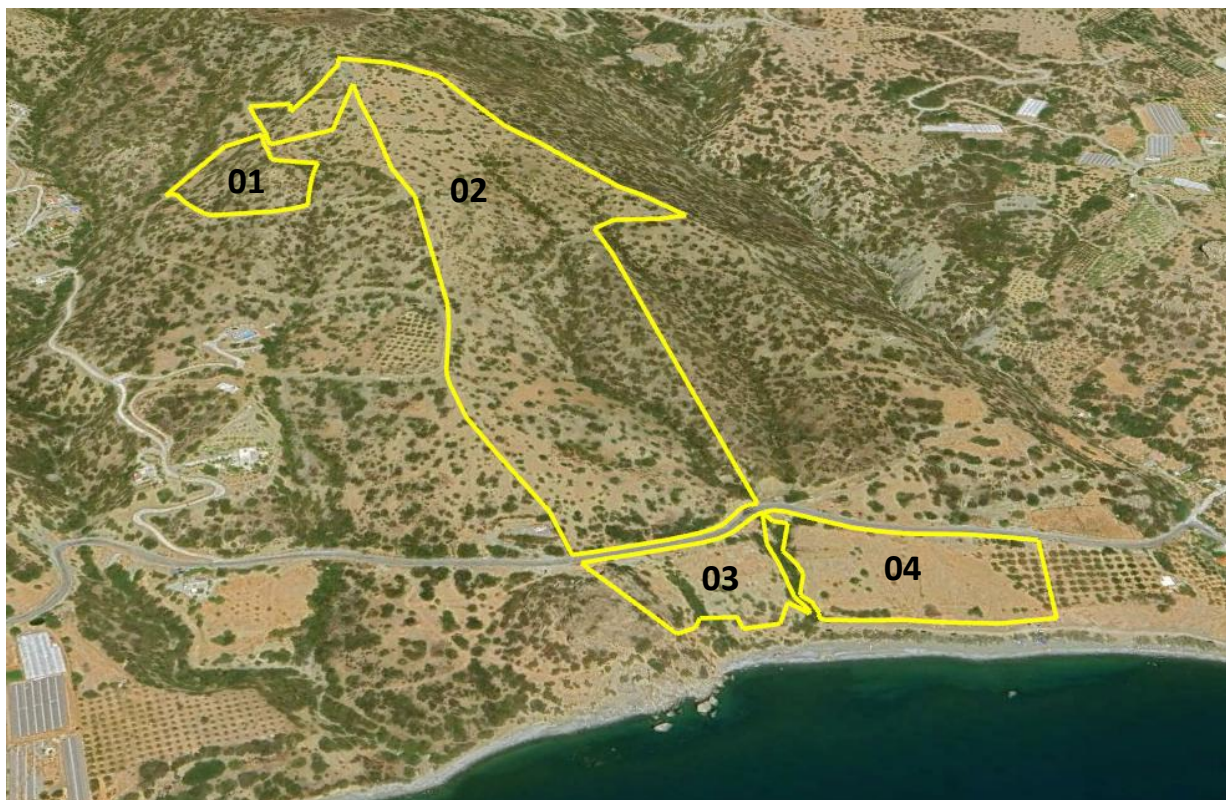
- Η έκταση 01 έχει επιφάνεια 13.519,15 τ.μ. και βρίσκεται στο βορειοδυτικό τμήμα της προς ανάπτυξη περιοχής απέχοντας σημαντική απόσταση (άνω των 400 μ.) από τον υφιστάμενο κοινοτικό δρόμο που συνδέει τους οικισμούς Τσούτσουρο - Καστρί και ο οποίος διέρχεται νοτίως της εν λόγω έκτασης.
- Η έκταση 02 με επιφάνεια 113.901,85 τ.μ. αποτελεί το μεγαλύτερο εκ των ακινήτων και αναπτύσσεται στα ανατολικά της Έκτασης 01 φθάνοντας έως τον προηγούμενο κοινοτικό δρόμο. Εντός και προς το ανατολικό όριο της έκτασης αυτής υφίσταται μικρό υδατόρεμα το οποίο όπως θα παρουσιαστεί παρακάτω έχει -προσωρινά- οριοθετηθεί.
- Στο παραλιακό και νοτιότερο τμήμα της προς ανάπτυξη περιοχής, βρίσκονται δύο παράπλευρα ακίνητα (έκταση 03 και έκταση 04), που διαχωρίζονται μεταξύ τους από τμήμα του ίδιου ως άνω ρέματος. Οι επιφάνειες των παραπάνω ακινήτων είναι 10.420,56 τ.μ. για την Έκταση 03 και 17.350,25 τ.μ. για την Έκταση 04 αντίστοιχα.

¹² συγκεκριμένα 155.191,81 τ.μ.

¹³ Η οποία τυγχάνει εφαρμογής και στα ΕΣΧΑΣΕ σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 2 ν. 4864/2021.

Σύμφωνα με στοιχεία που αντλούνται από τη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας¹⁴:

- Η περιοχή της ανωτέρω έκτασης 01 εντοπίζεται στο πιο ανάντη τμήμα, καλύπτει το δυτικό άκρο της περιοχής επέμβασης και χαρακτηρίζεται από μεγάλες κλίσεις.
- Η περιοχή της ανωτέρω έκτασης 02 παρουσιάζει γενικά επικλινές ανάγλυφο, ενώ η γεωλογική δομή των υφιστάμενων σχηματισμών χαρακτηρίζεται από εύκολη διαβρωσιμότητα. Αδρομερώς μπορεί να διακριθεί σε δύο ζώνες: α) περιοχές με ηπιότερες κλίσεις που εντοπίζονται στα ακραία ανάντη και κατάντη τμήματα της συνολικής έκτασης και β) περιοχές με πιο έντονο ανάγλυφο στο ενδιάμεσο. Διαμέσου της έκτασης 02 διέρχεται μικρό ρέμα, το οποίο άρχεται εντός της ίδιας της έκτασης, από το ανάντη τμήμα, και καταλήγει στη θάλασσα.
- Στις δύο περιοχές της παράκτιας ζώνης (εκτάσεις 03 & 04) που εκτείνονται νότια της κοινοτικής οδού και διαχωρίζονται μεταξύ τους από το ρέμα που αναφέρθηκε παραπάνω, το ανάγλυφο είναι εντονότερο στην έκταση 03 και εμφανίζεται ηπιότερο στην έκταση 04.



Εικόνα 25: Εκτάσεις συνολικού ακινήτου, (Πηγή: Google Earth)

Με σκοπό την γεωμορφολογική ανάλυση της περιοχής μελέτης προσδιορίστηκαν οι κλίσεις του αναγλύφου και διακρίθηκαν οι παρακάτω κατηγορίες μορφολογικών κλίσεων:

- 0-4 (%) πολύ χαμηλή κλίση,
- 4-20 (%) μικρή κλίση,

¹⁴ ADENS A.E. ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ, 2026

- 20-40 (%) μεσαία κλίση,
- 40-60 (%) μεγάλη κλίση και
- άνω του 60% πολύ μεγάλη κλίση

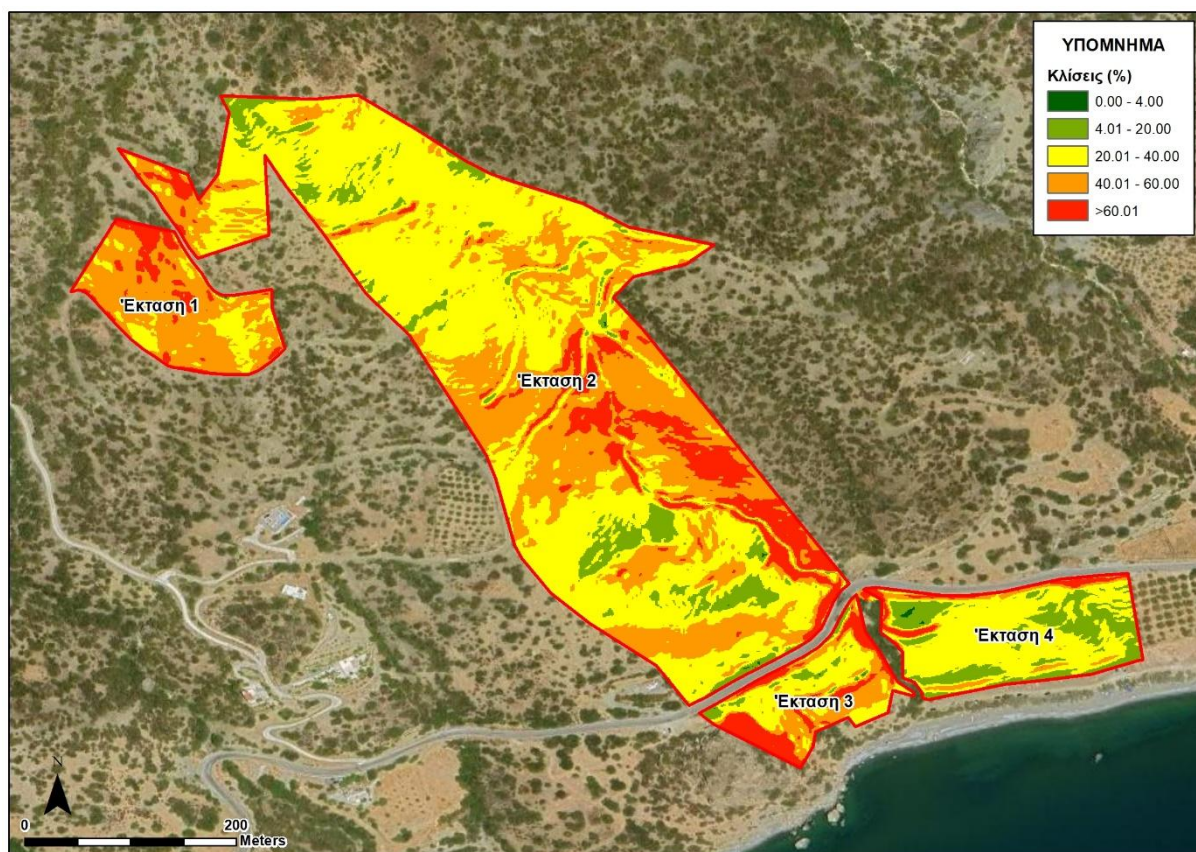
Όπως αποτυπώνεται στον χάρτη των εδαφικών κλίσεων (βλ. Εικόνα 26) σε σημαντικό μέρος της περιοχής μελέτης απαντώνται μεσαίες και μεγάλες κλίσεις. Παρατηρούνται επίσης αρκετές περιοχές με πολύ μεγάλες κλίσεις, ενώ οι ζώνες με μικρές κλίσεις είναι περιορισμένες και αυτές με πολύ μικρή κλίση εμφανίζονται διάσπαρτα και σε μικρές επιφάνειες.

Όσον αφορά ειδικότερα την έκταση 02, που αποτελεί και το μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής μελέτης, επικρατούν κυρίως μεσαίες κλίσεις. Περιοχές με πολύ μεγάλες κλίσεις εμφανίζονται μόνο στο κεντρικό τμήμα της και πλησίον του οδικού δικτύου και ορισμένες εξ' αυτών οφείλονται σε σχετικά πρόσφατες ανθρωπογενείς επεμβάσεις που σκοπό είχαν είτε την κατασκευή μονοπατιών εντός της περιοχής είτε την κατασκευή του οδικού δικτύου

Στην έκταση 01 οι μεγάλες κλίσεις είναι κυρίαρχες, με εξαίρεση το ανατολικό τμήμα, όπου παρατηρείται μια εκτεταμένη ζώνη με μεσαίες κλίσεις.

Στην έκταση 03 επικρατούν κατά βάση οι μεσαίες κλίσεις. Μεγάλες κλίσεις εμφανίζονται στο κεντρικό τμήμα και στα άκρα της. Ειδικότερα, οι πολύ μεγάλες κλίσεις στο δυτικό άκρο της περιοχής οφείλονται στην ύπαρξη του ασβεστολιθικού όγκου, ενώ στα ανατολικά πλησίον του ρέματος οφείλονται στην διάβρωση. Αντίστοιχου μεγέθους κλίσεις που παρατηρούνται περίπου στο κεντρικό τμήμα, οφείλονται σε πρόσφατες τομές που έχουν διανοιχθεί από την αρχαιολογική υπηρεσία, ενώ αυτές που εντοπίζονται παράλληλα του οδικού άξονα οφείλονται στις επιχώσεις για την κατασκευή του.

Τέλος στην έκταση 04 επικρατούν οι μικρές και μεσαίες κλίσεις. Πολύ μεγάλες κλίσεις παρατηρούνται σε εξαιρετικά περιορισμένα τμήματα παράλληλα του οδικού άξονα, οι οποίες οφείλονται στις επιχώσεις για την κατασκευή του, ενώ αυτές στο βορειοδυτικό άκρο οφείλονται σε πρόσφατη ανθρωπογενή επέμβαση για την κατασκευή τοπικού επιχώματος.



Εικόνα 26: Κλίσεις εδάφους, (Πηγή: Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, ADENS 2026)

Καθώς στην ευρύτερη της προς ανάπτυξη περιοχή εμφανίζονται εδαφικές πτυχώσεις και ρέματα εξετάστηκε το τοπικό υδρογραφικό δίκτυο. Ειδικότερα στην προς ανάπτυξη περιοχή εμφανίζονται δύο ρέματα, όπως αποτυπώνονται στην Εικόνα 27.



Εικόνα 27: Ρέματα στην προς ανάπτυξη περιοχή, Πηγή: ADENS 2026)

Τα ανωτέρω υδατορέματα εξετάστηκαν στο πλαίσιο υδραυλικής μελέτης οριοθέτησης¹⁵, τα συμπεράσματα της οποίας παρουσιάζονται στο Κεφάλαιο 6.5.

6.2. Δομημένο Περιβάλλον - Κατάσταση του ακινήτου

Το σύνολο του προς ανάπτυξη ακινήτου είναι αδόμητο. Η άμεσα ευρύτερη περιοχή έχει χαρακτηριστικά εξωαστικού χώρου, καθώς επικρατούν οι μεγάλες αδόμητες εκτάσεις και μόνο προσεγγίζοντας το αλιευτικό καταφύγιο Κερατόκαμπου, στα ανατολικά, καταγράφονται χρήσεις εστίασης, αναψυχής, τουρισμού, κατοικίας. Προς τα δυτικά υφίστανται θερμοκηπιακές καλλιέργειες. Υπογραμμίζεται ότι για την παραλιακή έκταση 04 έχει εκδοθεί η υπ' αρ. 30/17-11-2016 οικοδομική άδεια για την κατασκευή νέας οικοδομής με υπόγειο, δύο υπόσκαφων κτιρίων και κολυμβητικής δεξαμενής, συνολικής δόμησης 202,85 τ.μ. Η εν λόγω άδεια είναι σε ισχύ μέχρι και την 31/12/2027, σύμφωνα με το άρθρο 52 του Ν.4710/2020, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του αρ. 99 του Ν. 5106/2024 και εν συνεχεία με το άρθρο 75 παρ. 7 ν. 5261/2025 (Α' 231/2025). Δεν έχει πραγματοποιηθεί όμως έως σήμερα καμία οικοδομική εργασία.

¹⁵ ADENS A.E. ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ, 2026

Στο πλαίσιο δε της προαναφερθείσας οικοδομικής άδειας έχουν εκδοθεί οι παρακάτω εγκριτικές αποφάσεις:

- Η υπ' αρ. πρωτ. 687/11-05-2016 έγκριση της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Κρήτης,
- Οι υπ' αρ. πρωτ. 8586/10-8-2016 και 335255/239308/8563/1894/01-08-2019 εγκρίσεις της Εφορείας Αρχαιοτήτων Ηρακλείου και
- Η υπ' αρ. πρωτ. 81/13-06-2018 έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Ηρακλείου.

6.3. Ιδιοκτησιακό Καθεστώς Ακίνητου

Η περιοχή επέμβασης στην οποία θα χωροθετηθεί η προτεινόμενη επένδυση αποτελείται, όπως αποτυπώνεται στο από Μάρτιο 2026¹⁶ τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Μ. Φαρσάρη, από τις υπ' αριθμ. 01, 02, 03 και 04 εκτάσεις, συνολικού εμβαδού 155.191,81 τ.μ. Αναλυτικότερα:

- Η έκταση 01 με επιφάνεια 13.519,15 τ.μ., αποτελείται από τις ιδιοκτησίες 07, 08 και 09.
- Η έκταση 02 με επιφάνεια 113.901,85 τ.μ. αποτελείται από τις ιδιοκτησίες 06 και IV.
- Η έκταση 03 με επιφάνεια 10.420,56 τ.μ., αποτελείται από το τμήμα της ιδιοκτησίας I, εκτός ζώνης παραλίας.
- Η έκταση 04 με επιφάνεια 17.350,25 τ.μ., αποτελείται από τμήματα των ιδιοκτησιών II, III, Δ και Γ1, εκτός ζώνης παραλίας.

Οι Εκτάσεις 01, 02, 03 και τμήμα της 04 (ιδιοκτησίες II και III) περιήλθαν στην κυριότητα του φορέα με την υπ' αριθμ. 11803/25-11-2024 συμβολαιογραφική πράξη εισφοράς ακινήτων σε ανώνυμη εταιρεία της Συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνας Λάρδα.

Τα υπόλοιπα τμήματα της Έκτασης 04 (ιδιοκτησίες Γ και Δ1) περιήλθαν στην κυριότητα του φορέα της προτεινόμενης επένδυσης με την υπ' αριθμ. 7291/29-10-2025 συμβολαιογραφική πράξη του Συμβολαιογράφου Χερσονήσου Μιχαήλ Σαββάκη.

6.4. Θεσμικό Καθεστώς Ακινήτου

6.4.1. Υφιστάμενο Πολεοδομικό Καθεστώς

Το προς ανάπτυξη ακίνητο βρίσκεται σε εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και καθορισμένων ορίων οικισμού περιοχή, στην οποία βρίσκεται σε ισχύ το ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Βιάννου (ΦΕΚ 54/ΑΑΠ/2011).

¹⁶ Με το εν λόγω νεότερο τοπογραφικό διάγραμμα διορθώθηκε το από Δεκέμβριο του 2024 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Ι. Αλεξίου, που συνόδευε τη παρούσα μελέτη ΕΣΧΑΣΕ.

Σύμφωνα με το ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα το προς ανάπτυξη ακίνητο εμπίπτει κατά τμήματα στις παρακάτω ζώνες χρήσεων γης του ισχύοντος ΣΧΟΟΑΠ:

- επιφάνεια 119.612,28τ.μ. του ακινήτου εμπίπτει σε περιοχή που καθορίζεται ως **περιοχή Τουρισμού – Αναψυχής (ΠΕΠΔ3)**, με τα 12.978,46 τ.μ. εξ' αυτών εντός της έκτασης 01 και τα υπόλοιπα 106.633,82 τ.μ. εντός της έκτασης 02.
- επιφάνεια 22.722,92 τ.μ. εμπίπτει σε **περιοχή προστασίας αρχαιολογικών χώρων (ΠΕΠ3)** χωρίς ωστόσο να είναι απαγορευτική σε αυτήν η δόμηση, η οποία, σύμφωνα με το ΣΧΟΟΑΠ, ακολουθεί κατά γενικό κανόνα τις χρήσεις γης και όρους δόμησης της περιοχής στην οποία εντάσσεται το ακίνητο (εν προκειμένω της ΠΕΠΔ3), υπό την προϋπόθεση της τήρησης των όρων και περιορισμών δόμησης που απορρέουν από τις γνωμοδοτήσεις των αρμόδιων αρχαιολογικών υπηρεσιών. Τμήματα της ΠΕΠ3 εντοπίζονται σε τρεις (3) από τις εκτάσεις του συνολικού ακινήτου και ειδικότερα: 5.643,11 τ.μ. εντός της έκτασης 02, 6.659,25 τ.μ. εντός της Έκτασης 04 και το σύνολο της Έκτασης 03 (10.420,56 τ.μ.).
- επιφάνεια 10.691 τ.μ. (εντός της έκτασης 04) εμπίπτει σε **περιοχή επέκτασης α' κατοικίας των γειτονικών οικισμών** Καστρί και Κερατόκαμπος, με χρήσεις Γενικής κατοικίας (όπως ειδικότερα έχουν αναφερθεί στο Κεφάλαιο 4.1).
- επιφάνεια 540,69 τ.μ.(εντός της έκτασης 01) εμπίπτει σε **περιοχή προστασίας ρεμάτων (ΠΕΠ1α)**.
- επιφάνεια 1.624,92 τ.μ.(εντός της έκτασης 02) εμπίπτει σε **περιοχή Τουρισμού – Αναψυχής (ΠΕΠΔ2β)**.

ΖΩΝΕΣ ΣΧΟΟΑΠ ΕΝΤΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΝΑ ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)			
		ΕΚΤΑΣΗ 01	ΕΚΤΑΣΗ 02	ΕΚΤΑΣΗ 03	ΕΚΤΑΣΗ 04
ΠΕΠΔ 3 : ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ - ΑΝΑΨΥΧΗΣ (ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗΣ ΠΕΡΠΟ)	119,612.28	12,978.46	106,633.82	-	-
ΠΕΠΔ 2Β: ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ - ΑΝΑΨΥΧΗΣ	1,624.92	-	1,624.92	-	-
ΠΕΠ 1Α: ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΡΕΜΑΤΩΝ	540.69	540.69	-	-	-
ΠΕΠ 3: ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ	22,722.92	-	5,643.11	10,420.56	6,659.25
ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ Α' ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	10,691.00	-	-	-	10,691.00
ΣΥΝΟΛΟ	155,191.81	13,519.15	113,901.85	10,420.56	17,350.25

Πίνακας 34: Επιφάνειες χρήσεων γης εγκεκριμένου ΣΧΟΟΑΠ ανά εκτάσεις του συνολικού ακινήτου (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)

Οι χρήσεις, οι όροι και περιορισμοί δόμησης για κάθε ζώνη έχουν καταγραφεί στο Κεφάλαιο 4.1. Από τα παραπάνω είναι σαφές ότι σύμφωνα με το ΣΧΟΟΑΠ, στο υπό μελέτη ακίνητο επιτρέπονται οι

χρήσεις τουρισμού αναψυχής, ακόμα και στις περιοχές που καθορίζονται ως περιοχές προστασίας αρχαιολογικών χώρων. Σε αυτές η ανάπτυξη της δόμησης θα ακολουθήσει τους όρους και περιορισμούς δόμησης που θα τεθούν από τις αρμόδιες αρχαιολογικές υπηρεσίες.

Τέλος και το τμήμα του ακινήτου που εμπίπτει σε περιοχή επέκτασης α' κατοικίας, μπορεί να αξιοποιηθεί μέσω των επιτρεπόμενων ειδικών χρήσεων της γενικής κατοικίας, όπου λ.χ. επιτρέπονται τα ξενοδοχεία έως 150 κλίνες, καθώς σύμφωνα με την παρ.5 του άρθρου 17 του π.δ 59/2018, στις περιοχές του άρθρου 3 του από 23.2.1987 π.δ. που καθορίζονται από ισχύοντα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ) επιτρέπεται η χρήση δεκαπέντε (15) του άρθρου 3 (δηλ. Τουριστικά καταλύματα μέχρι 150 κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις), ακόμη και στις περιπτώσεις που η περιοχή έχει πολεοδομηθεί.

6.4.2. Οδός πρόσβασης και κυκλοφοριακή οργάνωση

Το ακίνητο αναπτύσσεται εκατέρωθεν κοινόχρηστης οδού, η οποία έχει χαρακτηριστεί ως δημοτική οδός και συνδέει τους οικισμούς Τσούτσουρου - Καστρίου (ΦΕΚ Δ'466/1989)¹⁷ και θα αποτελέσει την οδό κύριας πρόσβασης του επενδυτικού σχεδίου.

¹⁷ Η εν λόγω δημοτική οδός ουσιαστικά εξυπηρετεί την σύνδεση του Τσούτσουρου με την πρωτεύουσα Επαρχιακή οδό 42 «Κάτω Βιάννος-Χόνδρος-Κερατόκαμπος» (ΦΕΚ 293/Β/1995) στο ύψος του οικισμού Καστρίου



Εικόνα 28: Κυκλοφοριακή σύνδεση προς ανάπτυξη ακινήτου, (Πηγή: ΜΠΕ Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος 295 κλινών στη θέση «Σκούρος», ADENS)

Στο πλαίσιο της χωροθέτησης των έργων του επενδυτικού σχεδίου οργανώνεται η κυκλοφοριακή σύνδεση του προς ανάπτυξη ακινήτου προκειμένου να είναι προσβάσιμο μέσω της υφιστάμενης δημοτικής οδού. Ειδικότερα η σύνδεση του ακινήτου επιτυγχάνεται μέσω του σχεδιασμού τριών (3) εισόδων-εξόδων εκ των οποίων:

- η 1^η (Σύνδεση Α) αφορά την είσοδο – έξοδο Α της Έκτασης 02, που βρίσκεται βόρεια της δημοτικής οδού (έγκριση κυκλοφοριακής σύνδεσης (Α), ΚΑΤ.Β, αρ. Αποφ.155/2024 σύμφωνα με την 5319/29-09-2024 αίτηση στο Δήμο Βιάννου).
- Η 2^η κυκλοφοριακή σύνδεση (Σύνδεση Β) αφορά την είσοδο – έξοδο της Έκτασης 03, που βρίσκεται νότια της δημοτικής οδού (έγκριση κυκλοφοριακής σύνδεσης (Β), ΚΑΤ.Β, αρ. Αποφ.156/2024 σύμφωνα με την 5321/29-09-2024 αίτηση στο Δήμο Βιάννου).
- Η 3^η κυκλοφοριακή σύνδεση (Σύνδεση Γ) αφορά την είσοδο – έξοδο της Έκτασης 04, που βρίσκεται νότια της δημοτικής οδού (έγκριση κυκλοφοριακής σύνδεσης (Γ) ΚΑΤ. Β, αρ. Αποφ.157/2024 σύμφωνα με την 5322/29-09-2024 αίτηση στο Δήμο Βιάννου).

6.4.3. Ειδικά Καθεστώτα Προστασίας

ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ

Η περιοχή επέμβασης (κυρίως η Έκταση 03, μικρό τμήμα της Έκτασης 04, αλλά και μια πολύ περιορισμένη επιφάνεια της Έκτασης 02) αλληλοεπιδρά με τον αρχαιολογικό χώρο «Σκουροχάρακο Κερατόκαμπου Βιάννου», ο οποίος κηρύχθηκε και οριοθετήθηκε, μεταξύ άλλων χώρων, με την με αρ. ΥΠΠΟ.ΑΡΧ/Α1/Φ43/40287/2606/1999 απόφαση Υπουργού Πολιτισμού (ΦΕΚ 1804 Β'). Ο αρχαιολογικός χώρος περιλαμβάνει μινωικά κατάλοιπα οικισμού και κάθε επέμβαση εντός του κηρυγμένου χώρου, όπως ρητά αναφέρεται στην υπόψη Υ.Α. «*υπόκειται στον έλεγχο της, κατά Νόμον αρμοδίου ΚΓ' ΕΚΠΑ κάθε είδους εργασίες που δύνανται να βλάψουν άμεσα ή έμμεσα τα αρχαία*».

Στην ευρύτερη κοντινή περιοχή του προς ανάπτυξη ακινήτου, βρίσκεται ακόμη ο κηρυγμένος αρχαιολογικός χώρος «Κερατόκαμπος Βιάννου» ο οποίος περιλαμβάνει κατάλοιπα οικισμών μινωικών και ελληνορωμαϊκών χρόνων.

ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ

Σύμφωνα με το από Μάρτιο του 2026 τοπογραφικό διάγραμμα του Μ. Φαρσάρη:

- εντός του συνόλου της ιδιοκτησίας της Myrina Village A.E. υφίστανται εννέα μικρά τμήματα συνολικής επιφάνειας 41,80 τ.μ., τα οποία βάσει του κυρωμένου δασικού χάρτη (ΦΕΚ 883/Δ/2022) εμπίπτουν στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας¹⁸. Σημειώνεται ότι, από αυτά, τα 2,33 τ.μ. βρίσκονται εντός ζώνης παραλίας. Συνεπώς οι δασικές εκτάσεις, σύμφωνα με τον κυρωμένο δασικό χάρτη, εντός των Εκτάσεων 01, 02, 03 και 04 ανέρχονται σε 39,47 τ.μ.
- εντός του συνόλου της ιδιοκτησίας της Myrina Village A.E., υφίστανται τμήματα συνολικής επιφάνειας 122,16 τ.μ., τα οποία σύμφωνα με τον αναρτημένο δασικό χάρτη χαρακτηρίστηκαν ως δασικού χαρακτήρα¹⁹. Από αυτά, τα 6.94 τ.μ. βρίσκονται εντός ζώνης παραλίας. Συνεπώς οι δασικές εκτάσεις, βάσει του αναρτημένου δασικού χάρτη, ανέρχονται σε 115,22 τ.μ., ευρισκόμενες εντός της Έκτασης 02.

ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΦΥΣΗΣ

Το προς ανάπτυξη ακίνητο δεν εμπίπτει, ούτε γειτνιάζει με περιοχές που εντάσσονται στο δίκτυο "Natura 2000". Η πλησιέστερη περιοχή του ως άνω δικτύου είναι η Ζώνη Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ) για

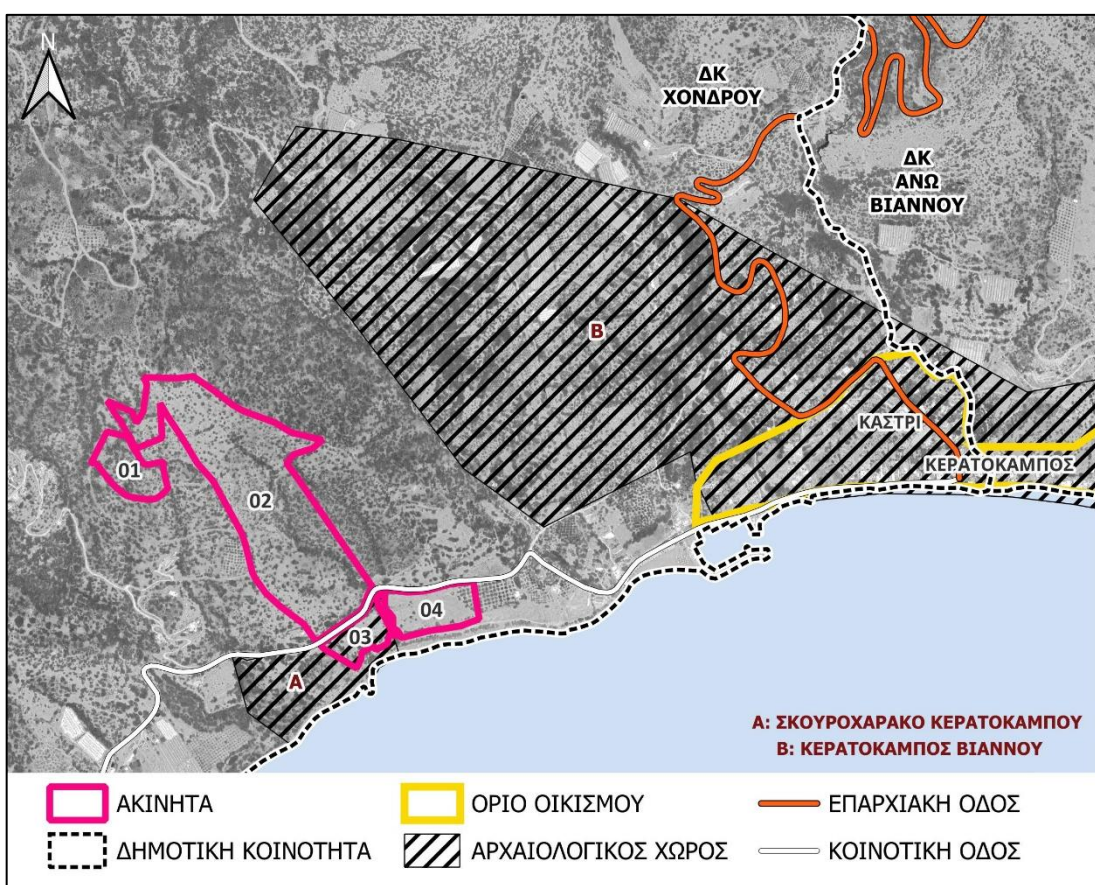
¹⁸ εμπίπτουν στην εξαίρεση της παρ. 2α του άρθρου 20 του ν. 3889/2010, βάσει της οποίας (α) το Ελληνικό Δημόσιο δεν προβάλλει και δεν διεκδικεί δικαιώματα κυριότητας σε αυτά και (β) δεν απαιτείται η έκδοση του πιστοποιητικού της παρ. 4 του ίδιου άρθρου.

¹⁹ Ομοίως, εμπίπτουν στην εξαίρεση της παρ. 2α του άρθρου 20 του ν. 3889/2010.

την Ορνιθοπανίδα (SPA) με κωδικό GR43100130 «Αστερούσια Όρη-Κόφινας» που βρίσκεται βορειοδυτικά του ακινήτου, σε απόσταση περίπου 1100 μ.

ΑΙΓΙΑΛΟΣ - ΠΑΡΑΛΙΑ

Το ακίνητο διαθέτει παραλιακό τμήμα και έμπροσθεν των Εκτάσεων 03 και 04 έχουν καθορισθεί οριογραμμές αιγιαλού και παραλίας. Συγκεκριμένα με την με αρ. 7239/30-3-2007 απόφαση Γεν. Γραμματέα Περιφέρειας (ΦΕΚ Δ' 185/2007), καθορίσθηκαν οι οριογραμμές αιγιαλού-παραλίας στη θέση «Δέρματος-Καστρί (Α' Τμήμα)» Δήμου Βιάννου. Όπως αποτυπώνεται στο από Μάρτιο του 2026 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Μ. Φαρσάρη ζώνη παραλίας δεν περιλαμβάνεται στην επιφάνεια των παραπάνω εκτάσεων 03 και 04.

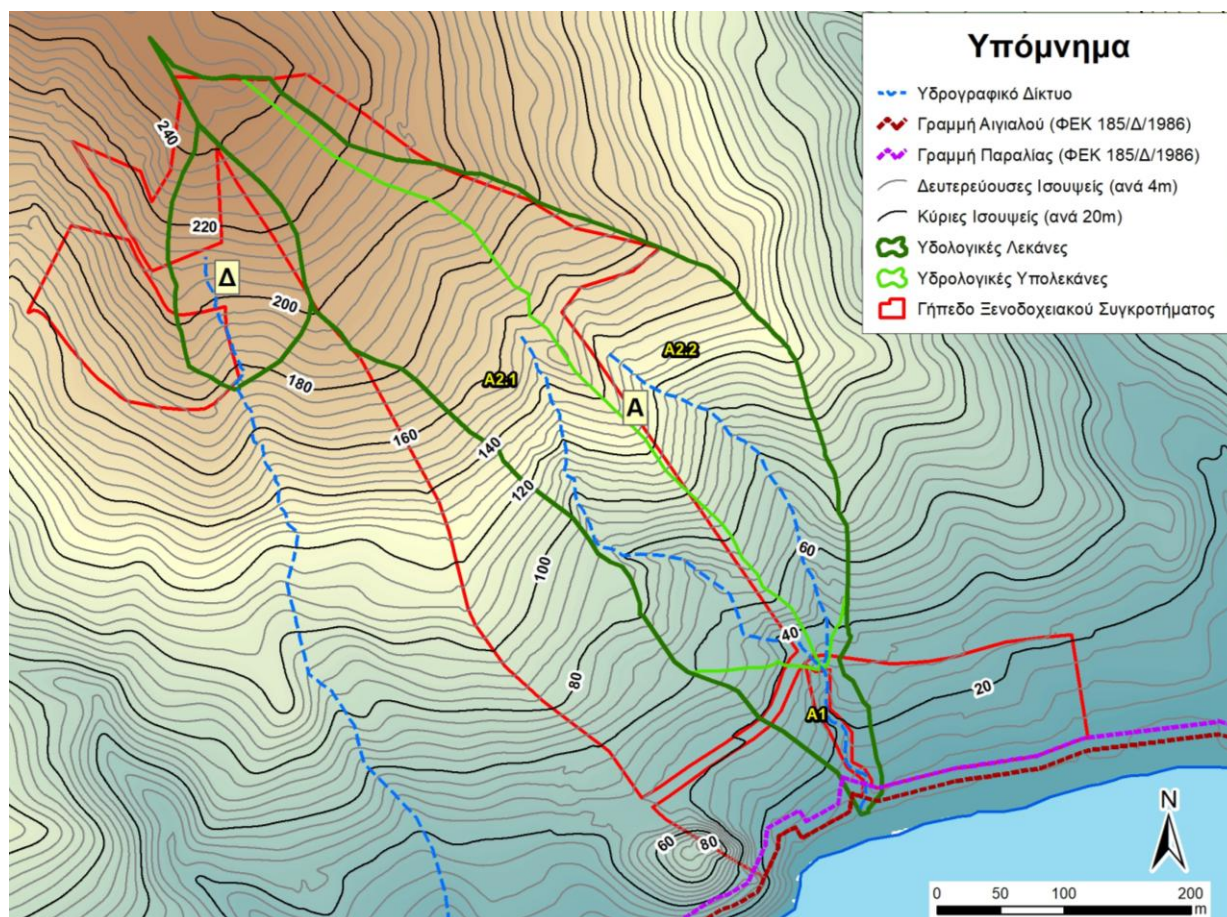


Εικόνα 29: Περιοχή επέμβασης και κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)

6.5. Δεδομένα και δεσμεύσεις που προκύπτουν από άλλες μελέτες

6.5.1. Μελέτη οριοθέτησης ρεμάτων

Τα υδατορέματα που διαπιστώθηκε ότι διέρχονται εντός ή γειτνιάζουν με την προς ανάπτυξη περιοχή οριοθετούνται στο πλαίσιο σχετικής υδραυλικής μελέτης²⁰. Ειδικότερα στην περιοχή μελέτης εντοπίζονται δύο υδατορέματα, ένα στα ανατολικά (Α) και ένα στα δυτικά (Δ). Το ρέμα που εμφανίζεται στα ανατολικά αποτελείται από τρεις κλάδους. Ειδικότερα στην περιοχή της έκτασης 02, εντοπίζονται δύο κλάδοι, ο Α2.1 και ο Α2.2, που συμβάλουν ανάντη της δημοτικής οδού. Ο δυτικός (Α2.1) βρίσκεται εντός του ακινήτου, ενώ ο ανατολικός (Α2.2) εκτός. Οι δύο αυτοί κλάδοι συμβάλουν καταλήγουν σε φρεάτιο πτώσης. Στη συνέχεια διασχίζουν υπόγεια την επαρχιακή οδό μέσω αγωγού μήκους περίπου 18m. Στην έξοδο του αγωγού, συνεχίζει ο κλάδος Α1 που εκβάλει στη θάλασσα. Σε ό,τι αφορά το ρέμα που βρίσκεται στα δυτικά, διαπιστώνεται ότι τμήμα του εν λόγω υδρογραφικού κλάδου, διέρχεται εφαπτομενικά του ανατολικού ορίου του ακινήτου (Έκταση 01).



Εικόνα 30: Υδρογραφικό δίκτυο και λεκάνες απορροής, (Πηγή: Μελέτη Οριοθέτησης Ρεμάτων, ADENS 2026)

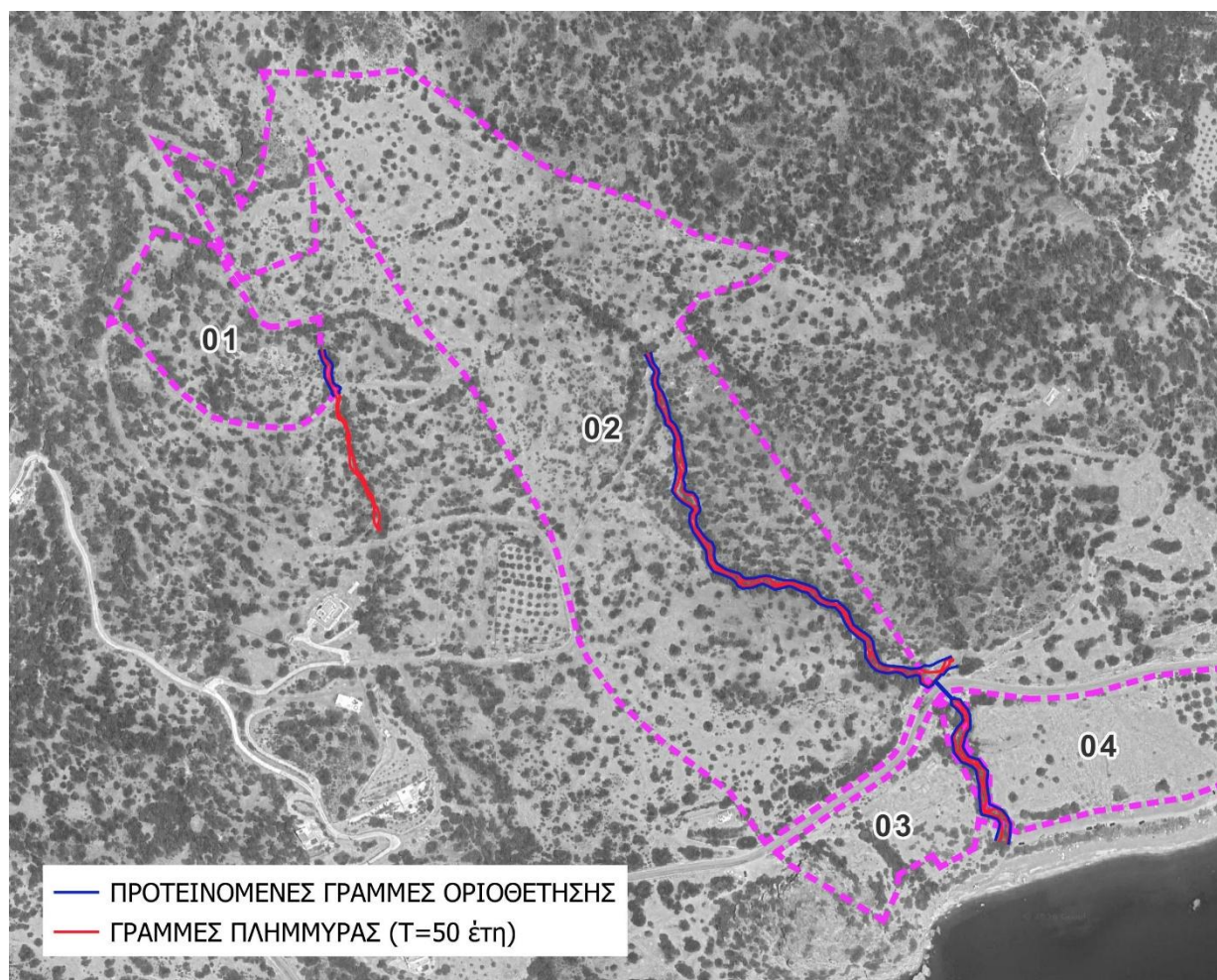
²⁰ ADENS A.E. ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ, 2026

Τα κύρια μορφολογικά χαρακτηριστικά των αντίστοιχων υδρολογικών λεκανών παρουσιάζονται στον Πίνακα 35. Βάσει των στοιχείων του πίνακα αυτού, η έκταση της συνολικής λεκάνης του ρέματος στα ανατολικά (Α) ανέρχεται σε περίπου 0,1km² και αντίστοιχα του ρέματος στα δυτικά (Δ) σε 0,02 km². Συνεπώς τα εξεταζόμενα ρέματα αφορούν σε μικρά υδατορέματα για τα οποία σημειώνεται ότι, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ.2 του Άρθρου 1 του Ν. 4258/2014 (ΦΕΚ 94 Α'), δεν απαιτείται η διαδικασία της οριοθέτησης.

Παρά τα παραπάνω, στο πλαίσιο του παρόντος ΕΣΧΑΣΕ με την μελέτη οριοθέτησης καθορίζονται οι οριογραμμές των ρεμάτων αυτών. Για τον καθορισμό της οριοθέτησης λήφθηκαν υπόψη: οι γραμμές πλημμύρας στην υφιστάμενη κατάσταση, τα φυσικά πρηνή της κοίτης των ρεμάτων και άλλα φυσικά/τεχνητά στοιχεία που αποτελούν μέρος του υδατορέματος και χρήζουν προστασίας.

Υδρολογική Λεκάνη Κωδικός	Έκταση (km ²)	Μέγιστο μήκος Μισογάγγειας (km)	Υψόμετρο (m)			Κλίση (%)
			Ελάχιστο	Μέγιστο	Μέσο	
A1	0,008	0,16	0,0	98,9	60,3	39,5
A2.1	0,057	0,40	28,8	138,8	251,9	39,6
A2.2	0,047	0,41	28,4	193,6	250,5	42,2
A	0,112	0,57	0,0	193,9	251,9	40,7
Δ	0,016	0,12	174,9	245,1	208,5	34,5

Πίνακας 35: Κύρια μορφολογικά χαρακτηριστικά των υδρολογικών λεκανών, (Πηγή: Μελέτη Οριοθέτησης Ρεμάτων, ADENS 2026)



Εικόνα 31: Γραμμές οριοθέτησης (μπλε) και γραμμές πλημμύρας (κόκκινο) των εξεταζόμενων ρεμάτων, (Πηγή: Μελέτη Οριοθέτησης Ρεμάτων, ADENS 2026)

Επισημαίνεται ότι:

- Πριν τη μελέτη οριστικής οριοθέτησης που προωθείται στο πλαίσιο του ΕΣΧΑΣΕ, είχε συνταχθεί μελέτη προσωρινής οριοθέτησης του ρέματος που βρίσκεται στα ανατολικά, η οποία θεωρήθηκε από τη Διεύθυνση Τεχνικών Έργων της Π.Ε. Ηρακλείου της Περιφέρειας Κρήτης με το με αριθμό πρωτ. 25839/24.01.2025 έγγραφο.
- Μελέτη προσωρινής οριοθέτησης σε τμήμα του παραπάνω ρέματος είχε εκπονηθεί επίσης το έτος 2016, η οποία θεωρήθηκε βάσει του 108105/15.06.2016 εγγράφου της ίδιας ως άνω Διεύθυνσης.

Από την μελέτη οριστικής οριοθέτησης προκύπτει ότι η επιφάνεια που καταλαμβάνεται εντός των οριογραμμών των ρεμάτων στο προς ανάπτυξη ακίνητο ανέρχεται στα 2.347,91 τ.μ.

6.5.2. Μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας

Από τη μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας (ADENS 2026) με βάση συνδυασμό κριτηρίων (γεωλογικά χαρακτηριστικά, μορφολογικές κλίσεις, υδρογραφικό δίκτυο, αλλά και υφιστάμενος αρχαιολογικός χώρος) προσδιορίστηκαν για το σύνολο της περιοχής επέμβασης οι ζώνες γεωλογικής καταλληλότητας ως εξής:

- Περιοχές γεωλογικά κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση (ΚΠ).
- Περιοχές γεωλογικά ακατάλληλες για δόμηση (Α).

Σχεδόν το σύνολο της περιοχής μελέτης είναι υπό προϋποθέσεις κατάλληλο για δόμηση. Πρόκειται για τις περιοχές:

- **Υπό προϋποθέσεις κατάλληλες για δόμηση ΚΠ-1:**
 - ✓ με μορφολογική κλίση από 0 έως 40%,
 - ✓ με κατάλληλους υπό προϋποθέσεις γεωλογικούς σχηματισμούς (φλυσχικοί σχηματισμοί, φλυσχικά κορήματα, ανθρωπογενής επίχωση),
 - ✓ εκτός των ζωνών οριοθέτησης των ρεμάτων
 - ✓ εντός των αρχαιολογικών ζωνών

Προϋποθέσεις εντός ΚΠ-1:

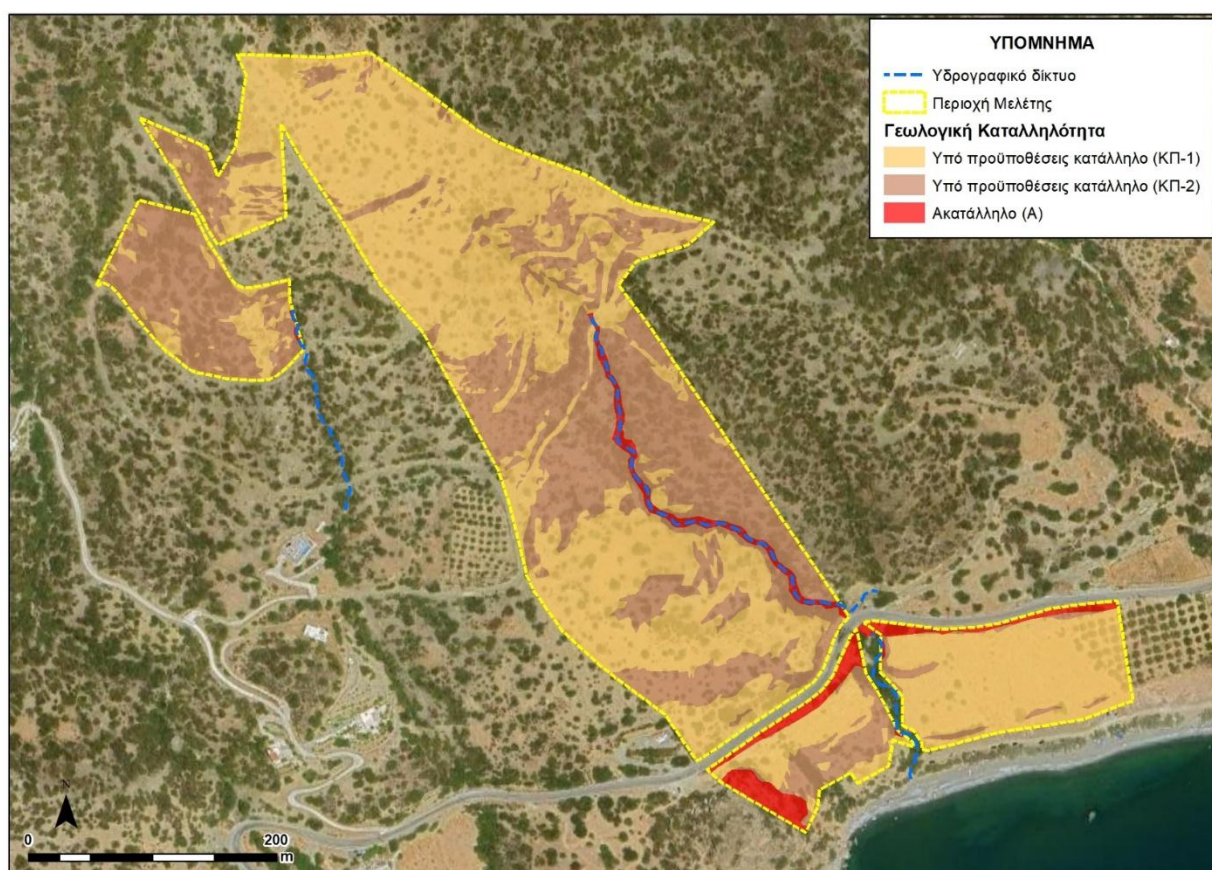
- ✓ Κατά την κατασκευή των κτηρίων θα πρέπει να γίνεται η απομάκρυνση των χαλαρών ασύνδετων υλικών και η θεμελίωση να γίνεται σε συνεκτική στρώση του υγιούς γεωλογικού σχηματισμού.
- ✓ Κατά την διάρκεια των εκσκαφών θα πρέπει να λαμβάνονται τα κατάλληλα μέτρα αντιστήριξης των πρανών μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής και την τελική επαναεπίχωσή τους.
- ✓ Στις περιοχές αυτές κατά την θεμελίωση των κατασκευών θα πρέπει να γίνεται γεωλογική – γεωτεχνική γνωμάτευση για πιθανές σημαντικές ζώνες αστάθειας.

- **Υπό προϋποθέσεις κατάλληλες προς δόμηση ΚΠ-2:**
 - ✓ με μορφολογική κλίση από 40 έως 60% και πάνω από 60%,
 - ✓ με κατάλληλους υπό προϋποθέσεις γεωλογικούς σχηματισμούς (φλυσχικοί σχηματισμοί, φλυσχικά κορήματα, ανθρωπογενής επίχωση),
 - ✓ εκτός των ζωνών περιμετρικά των ρεμάτων
 - ✓ εντός των αρχαιολογικών ζωνών

Προϋποθέσεις εντός ΚΠ-2:

- ✓ Κατά την κατασκευή των κτηρίων θα πρέπει να γίνεται η απομάκρυνση των χαλαρών ασύνδετων υλικών και η θεμελίωση να γίνεται σε συνεκτική στρώση του υγιούς γεωλογικού σχηματισμού.
- ✓ Κατά την διάρκεια των εκσκαφών θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη πέρα από τα κατάλληλα μέτρα αντιστήριξης των πρανών και η αναγκαιότητα για εκπόνηση γεωτεχνικής μελέτης, καθώς θα πρέπει να συναξιολογούνται τόσο τα απότομα πρανή των εκσκαφών όσο και η φόρτιση της κατασκευής στο ίδιο το πρανές. Ιδιαίτερα στις περιοχές με κλίσεις μεγαλύτερες του 60% κρίνεται απαραίτητη η εκπόνηση γεωτεχνικής μελέτης πριν από την οποιαδήποτε δόμηση.

Εξαίρεση αποτελούν οι περιοχές όπου εντοπίζεται ο ασβεστολιθικός ολισθόλιθος, τα επιχώματα της υφιστάμενης δημοτικής οδού και οι ζώνες οριοθέτησης των ρεμάτων. Οι περιοχές αυτές καθορίστηκαν ως Ακατάλληλες προς δόμηση (Α).



Εικόνα 32: Γεωλογική καταλληλότητα δόμησης, (Πηγή: Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, ADENS 2026)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7 : ΑΝΑΛΥΣΗ SWOT – ΑΡΧΕΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ – ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

7.1. Swot Analysis

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

- ✓ Αναπτυξιακός χαρακτήρας του Δήμου Βιάννου σε σχέση με: τη διοικητική δομή, τα δημογραφικά χαρακτηριστικά, την οικονομική φυσιογνωμία, την οικιστική ανάπτυξη, τις παρεχόμενες κοινωνικές υποδομές, τα περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά (σε σχέση κυρίως με τους διαθέσιμους πόρους, τα ρέματα, τις περιοχές προστασίας, κλπ), τα γεωλογικά – μορφολογικά χαρακτηριστικά του, την υλική και άυλη πολιτιστική κληρονομιά, τα μεταφορικά δίκτυα και γενικά τις λοιπές τεχνικές υποδομές.
- ✓ Αναπτυξιακές – Χωροταξικές κατευθύνσεις ευρύτερης περιοχής: μελετήθηκαν οι κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωρικού σχεδιασμού για την περιοχή μελέτης, καθώς ο υφιστάμενος τοπικός – πολεοδομικός σχεδιασμός σε επίπεδο Δήμου Βιάννου.
- ✓ Υφιστάμενες χρήσεις στην περιοχή μελέτης και χαρακτηριστικά του ακινήτου: εξετάστηκαν στοιχεία εδαφοκάλυψης που παρέχονται από ευρωπαϊκές υπηρεσίες (προγράμματα Corine Land Cover και Copernicus Coastal Zones), δεδομένα του ιδιοκτησιακού και πολεοδομικού καθεστώτος, η πρόσβαση στο χώρο της περιοχής επέμβασης, υπάρχοντα ειδικά καθεστώτα προστασίας (π.χ. αρχαιολογικοί χώροι), καθώς και δεσμεύσεις που απορρέουν από μελέτες που έχουν συνταχθεί για την περιοχή επέμβασης (γεωλογική, υδραυλική μελέτη).

Τα παραπάνω συνοψίζονται σε μια S.W.O.T. (Strengths-Weaknesses-Opportunities-Threats) ανάλυση του προτεινόμενου έργου ως προς: Δυνατά σημεία (Δ), Αδυναμίες (ΑΔ), Ευκαιρίες (Ε) και Απειλές (ΑΠ), τόσο του φυσικού όσο και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, που έχουν παρατηρηθεί σε επιμέρους τομείς και έχουν θιγεί στα αντίστοιχα κεφάλαια που προηγήθηκαν. Η συνθετική αξιολόγηση περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, την αποτίμηση της υφιστάμενης κατάστασης και των αναπτυξιακών τάσεων, την ανάλυση των δυνατοτήτων και προοπτικών ανάπτυξης, καθώς και την αξιολόγηση χωροταξικών, πολεοδομικών και περιβαλλοντικών δεδομένων. Μέσα από αυτή τη διαδικασία αναδεικνύονται οι κρίσιμοι παράγοντες που επηρεάζουν την ευρύτερη περιοχή μελέτης σε συνάρτηση με την υλοποίηση της προτεινόμενης επένδυσης.

Δυνατά σημεία (Δ), Αδυναμίες (ΑΔ), Ευκαιρίες (Ε) και Απειλές (ΑΠ)	
(Δ)	(ΑΔ)
1. Σημαντική πολεοδομική ανάπτυξη, οργανωμένου υποδοχέα που ενσωματώνει ειδικές μορφές	1. Η δημογραφική μείωση του πληθυσμού της περιοχής επένδυσης.

τουρισμού σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού. 2. Η προτεινόμενη επένδυση αναμένεται να συμβάλει με σημαντικά οφέλη στη τοπική, αλλά και εθνική οικονομία. 3. Η οργανωμένη ανάπτυξη διασφαλίζει την προστασία και ανάδειξη του περιβάλλοντος. 4. Οι ρυθμίσεις του ισχύοντος ΣΧΟΟΑΠ ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις είναι σύμφωνες με την προτεινόμενη ανάπτυξη. 5. Το σημαντικό πολιτιστικό και φυσικό κεφάλαιο της περιοχής, ενδυναμώνουν την ελκυστικότητα της προτεινόμενης επένδυσης. 6. Η περιοχή επέμβασης είναι προσπελάσιμη μέσω επαρχιακού και δημοτικού οδικού δικτύου. 7. Η προτεινόμενη επένδυση θα συμβάλλει στην αύξηση της απασχόλησης στον τριτογενή αλλά και πρωτογενή τομέα παραγωγής (ανάπτυξη και προώθηση τοπικών προϊόντων). 8. Η γειτνίαση με τους δύο γειτονικούς, παραθαλάσσιους και τουριστικού χαρακτήρα οικισμούς (Καστρί και Κερατόκαμπος).	2. Το μικρό πλήθος ατόμων που απασχολούνται στον τουρισμό.
(Ε)	(ΑΠ)
1. Η δημογραφική εξέλιξη της ευρύτερης περιοχής μελέτης είναι πιθανό να ενισχυθεί με την υλοποίηση της επένδυσης προσφέροντας ευκαιρίες εργασίας στον ενεργό πληθυσμό της. 2. Η κατασκευή του νέου διεθνούς αεροδρομίου Καστελίου και τα συνοδά οδικά έργα σύνδεσης (ΝΟΑΚ) θα ενισχύσουν ακόμα περισσότερο τον τουριστικό κλάδο.	1. Τα φαινόμενα διάβρωσης της ακτής σε Καστρί και Κερατόκαμπο.

Πίνακας 36: SWOT ANALYSIS, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)

7.2. Εκτίμηση Μέγιστου Πληθυσμού Φιλοξενίας

1. Φιλοξενούμενοι (Διανυκτερεύοντες)

Η στρατηγική επένδυση MYRINA VILLAGE προβλέπει συνολική δυναμικότητα έως 578 κλινών: συγκεκριμένα μέχρι 370 κλίνες στο κύριο ξενοδοχείο (περίπου 140 δωμάτια) και μέχρι 208 κλίνες σε 30 τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες. Αυτό σημαίνει ότι σε πλήρη πληρότητα (100% occupancy) το θέρετρο μπορεί να φιλοξενήσει έως 578 διανυκτερεύοντες επισκέπτες (μόνιμους φιλοξενούμενους). Ο

αριθμός αυτός αντιστοιχεί στον μέγιστο αριθμό ατόμων που διαμένουν εντός του συγκροτήματος σε περίοδο αιχμής, βάσει των διαθέσιμων κλινών²¹.

2. Ημερήσιοι Επισκέπτες (Χωρίς Διανυκτέρευση)

Πέραν των διαμενόντων, το MYRINA VILLAGE αναμένεται να προσελκύει και ημερήσιους επισκέπτες – δηλαδή άτομα που επισκέπτονται το χώρο για αναψυχή, εστίαση ή δραστηριότητες, χωρίς διανυκτέρευση. Οι υποδομές του έργου έχουν σχεδιαστεί ώστε να είναι ελκυστικές και σε εξωτερικούς επισκέπτες, γεγονός που διαφαίνεται από τις παρεχόμενες δραστηριότητες όπως: παραλιακά εστιατόρια/beach bar, SPA, πλωτές εξέδρες για πρόσβαση από τη θάλασσα προβλέπονται, ενδεικτικό ότι θα εξυπηρετούν και μη διαμένοντες πελάτες. Σύμφωνα με τις προβλέψεις της μελέτης και ανάλογα παραδείγματα τουριστικών θερέτρων, οι ημερήσιοι επισκέπτες σε περίοδο αιχμής εκτιμώνται ως εξής:

- **Επισκέπτες Εστίασης & Παραλίας:** Περίπου 100 άτομα ημερησίως μπορεί να προσελκύονται από τα εστιατόρια, beach bar και γενικά τις παραλιακές εγκαταστάσεις του θέρετρου. Τα δύο παραλιακά εστιατόρια–bar θα λειτουργούν ανοιχτά στο κοινό, προσελκύοντας τόσο τουρίστες από γειτονικές περιοχές όσο και ντόπιους εκδρομείς για φαγητό, ποτό ή πρόσβαση στην οργανωμένη παραλία του συγκροτήματος. Η ύπαρξη πλωτών εξεδρών υποδηλώνει ότι μπορεί να καταπλέουν και επισκέπτες με σκάφη, αυξάνοντας την προσέλευση.
- **Επισκέπτες Spa/Ευεξίας:** Εκτιμάται επιπλέον ~20 εξωτερικοί επισκέπτες ημερησίως που θα χρησιμοποιούν το Spa και τις εγκαταστάσεις ευεξίας του ξενοδοχείου χωρίς να διαμένουν σε αυτό. Πολλά πολυτελή θέρετρα προσφέρουν πακέτα ημερήσιας χρήσης spa ή γυμναστηρίου και προσελκύουν πελάτες από την ευρύτερη περιοχή. Έτσι και στο MYRINA VILLAGE, αναμένεται ότι ένα μέρος του κοινού θα επισκέπτεται το spa ως προορισμό ευεξίας.
- **Επισκέπτες Εκδηλώσεων:** Επιπρόσθετα, διάφορες εκδηλώσεις, θεματικές βραδιές ή κοινωνικές διοργανώσεις στον χώρο (π.χ. γάμοι, εταιρικές εκδηλώσεις, πολιτιστικά δρώμενα) θα μπορούσαν να προσελκύουν ~30 ή περισσότερους επισκέπτες σε ημερήσια βάση. Σε τακτική λειτουργία, οι προγραμματισμένες εκδηλώσεις ενδέχεται να αυξάνουν την ημερήσια κίνηση κατά λίγες δεκάδες άτομα. Σε ειδικές περιπτώσεις (όπως μια μεγάλη δεξίωση ή φεστιβαλική εκδήλωση) ο αριθμός αυτός θα μπορούσε παροδικά να είναι και υψηλότερος (π.χ. 100+ άτομα

²¹ Η εκτίμηση θεωρεί ότι κάθε κλίνη αντιστοιχεί σε έναν φιλοξενούμενο – επομένως 578 άτομα εάν όλες οι κλίνες καταληφθούν.

επιπλέον για μία βραδιά), όμως για την εκτίμηση του μέγιστου συνήθους φορτίου λαμβάνουμε υπόψη έναν μέσο όρο εξωτερικών συμμετεχόντων.

Συνολικά, βάσει των ανωτέρω, ο ημερήσιος μη διανυκτερεύων πληθυσμός στο έργο εκτιμάται περίπου στις 150 επισκέψεις ανά ημέρα αιχμής (τάξη μεγέθους). Η τάξη μεγέθους αυτή τεκμηριώνεται από τον συνδυασμό των διαφορετικών ροών επισκεπτών (εστίαση, αναψυχή, ευεξία, εκδηλώσεις). Για παράδειγμα, ανάλογα πολυτελή resorts²² με ανοιχτά εστιατόρια/μπαρ αναφέρουν ότι οι εξωτερικοί επισκέπτες μπορεί να αντιστοιχούν σε ~20-30% του αριθμού των διαμενόντων σε περιόδους αιχμής. Στην περίπτωση του MYRINA VILLAGE αυτό αντιστοιχεί πράγματι σε μερικές εκατοντάδες επισκέπτες ημερησίως (578 διαμένοντες $\times$ 0,25 $\approx$ 145), συμβατό με την προαναφερθείσα εκτίμηση των ~150 ατόμων.

Σημείωση: Ο αριθμός των ημερήσιων επισκεπτών θα μπορούσε περιστασιακά να αυξηθεί (π.χ. σε μεγάλα γεγονότα), αλλά για τον υπολογισμό του μέγιστου συνήθους πληθυσμιακού φορτίου λαμβάνουμε το προαναφερθέν επίπεδο (~150) ως αντιπροσωπευτικό της αιχμής μιας τυπικής τουριστικής περιόδου.

3. Προσωπικό (Απασχολούμενοι σε Πλήρη Λειτουργία)

Η λειτουργία ενός σύνθετου τουριστικού συγκροτήματος 5 αστέρων όπως το MYRINA VILLAGE απαιτεί σημαντικό αριθμό προσωπικού, διαφόρων ειδικοτήτων, ιδίως κατά την περίοδο αιχμής, προσωπικό που θα προσληφθεί κατά προτεραιότητα από οικισμούς του Δήμου. Με βάση τη δυναμικότητα κλινών, μπορούμε να εκτιμήσουμε τον απαιτούμενο αριθμό εργαζομένων σε πλήρη λειτουργία ως εξής:

- Σύμφωνα με κλαδικές μελέτες²³, στα ξενοδοχεία πολυτελείας 5* η αναλογία προσωπικού προς κλίνες είναι περίπου **0,3 εργαζόμενοι ανά κλίνη**. Αυτή η τιμή (0,315 κατά μία εκτίμηση) είναι σχεδόν διπλάσια από τον μέσο όρο όλων των ξενοδοχειακών κατηγοριών, αντανakλώντας το υψηλότερο επίπεδο υπηρεσιών στα πολυτελή θέρετρα. Εφαρμόζοντας την αναλογία αυτή στο δυναμικό των 578 κλινών του MYRINA VILLAGE, προκύπτει εκτίμηση περίπου 182 εργαζομένων. Συνεπώς, το θέρετρο θα απασχολεί της τάξης των 180 ατόμων κατά την πλήρη λειτουργία του (high season), κατανεμημένων σε όλα τα τμήματα.

²² Προκύπτει από στοιχεία ΜΠΕ ανάλογων τουριστικών καταλυμάτων

²³https://iobe.gr/docs/research/RES_05_E_07012013REP_GR.pdf#:~:text=%CE%B1%CF%80%CE%B1%CF%83%CF%87%CF%8C%CE%BB%CE%B7%CF%83%CE%B7%CF%82%20%CE%B1%CE%BD%CE%AC%20%CE%BA%CE%BB%CE%AF%CE%BD%CE%B7%20%CF%83%CF%84%CE%B1%20%CE%BE%CE%B5%CE%BD%CE%BF%CE%B4%CE%BF%CF%87%CE%B5%CE%AF%CE%B1,%CF%84%CE%B7%CE%BD%20%CF%80%CE%B1%CF%81%CE%B1%CF%80%CE%AC%CE%BD%CF%89%20%CF%80%CF%81%CE%BF%CF%83%CE%AD%CE%B3%CE%B3%CE%B9%CF%83%CE%B7%20%CE%B5%CF%80%CE%BF%CF%82%B5%CE%AD%CE%BD%CF%89%CF%82%2C%20%CE%BF%CE%B9

- Η εκτίμηση αυτή ευθυγραμμίζεται και με τα μεγέθη παρόμοιων επενδύσεων. Για παράδειγμα, μελέτη του IOBE ανέδειξε ότι τα ξενοδοχεία 5* στην Ελλάδα απασχολούν ~0,315 εργαζομένους ανά κλίνη κατά μέσο όρο. Έτσι, σε 578 κλίνες αντιστοιχούν ~182 θέσεις εργασίας, που συνάδουν με την τάξη μεγέθους που υπολογίσαμε.

Κατανομή προσωπικού ανά κλάδο λειτουργίας: Το προσωπικό θα διανεμηθεί σε διάφορα τμήματα του ξενοδοχειακού συγκροτήματος. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται μια ενδεικτική κατανομή ανά κατηγορία υπηρεσίας, βασισμένη σε τυπικές αναλογίες για μεγάλα ξενοδοχεία (με στοιχεία από το οργανόγραμμα του μέσου ελληνικού ξενοδοχείου)²⁴:

Κλάδος Λειτουργίας	Εκτιμώμενος Αριθμός Προσωπικού (αιχμή)
Υποδοχή & Front Office	~15 άτομα (ρεσεψιόν, guest relations, θυρωροί)
Επισιτισμός (Σερβιτόροι/Bar)	~40 άτομα (εστιατόρια, μπαρ, beach bar)
Κουζίνα (Μαγειρική)	~30 άτομα (σεφ, μάγειρες, βοηθοί κουζίνας)
Οροφοκομία (Καθαριότητα)	~40 άτομα (καμαριέρες, καθαριστές κοινοχρήστων χώρων)
Τμήμα Spa & Ευεξίας	~10 άτομα (θεραπευτές, γυμναστές κ.λπ.)
Ασφάλεια (Φύλαξη)	~10 άτομα (φύλακες, security 24ώρου)
Συντήρηση & Τεχνική Υποστήριξη	~10 άτομα (ηλεκτρολόγοι, υδραυλικοί, γεν. τεχνικό προσωπικό)
Διοίκηση & Λοιπά Τμήματα	~25 άτομα (διοικητικό προσωπικό, HR, λογιστήριο, οδηγοί, αποθήκη κ.ά.)
Σύνολο Προσωπικού	≈180 άτομα

Τεκμηρίωση: Στον παραπάνω πίνακα, ο διαχωρισμός ανά κλάδο βασίζεται σε διαθέσιμα στατιστικά του ξενοδοχειακού κλάδου. Ενδεικτικά, έχει βρεθεί ότι το τμήμα F&B συγκεντρώνει το μεγαλύτερο ποσοστό προσωπικού (~21%), ακολουθούμενο από την Οροφοκομία (~18%), την Κουζίνα (~19%) και την Υποδοχή (~19%), ενώ το υπόλοιπο ποσοστό κατανέμεται σε διοικητικές και υποστηρικτικές υπηρεσίες. Η προτεινόμενη κατανομή των ~180 εργαζομένων στο MYRINA VILLAGE συμβαδίζει με αυτά

²⁴ https://www.itep.gr/wp-content/uploads/2023/12/Hotel-Employment_2023-11-27_public_final.pdf#:~:text=%E2%9E%A2%20CE%A4%CE%BF%20%CF%84%CE%BC%CE%AE%CE%BC%CE%B1%20F%26B%20%CF%83%CF%85%CE%B3%CE%BA%CE%B5%CE%BD%CF%84%CF%81%CF%8E%CE%BD%CE%B5%CE%B9,%CF%80%CF%81%CE%BF%CF%83%CF%89%CF%80%CE%B9%CE%BA%CE%BF%CF%8D%20%CE%BA%CE%B1%CF%84%CE%B1%CE%B3%CF%81%CE%AC%CF%86%CE%B5%CF%84%CE%B1%CE%B9%20%CF%83%CF%84%CE%BF%20%CF%84%CE%BC%CE%AE%CE%BC%CE%B1%20%CE%A5%CF%80%CE%BF%CF%83%CF%84%CE%B7%CF%81%CE%B9%CE%BA%CF%84%CE%B9%CE%BA%CF%8E%CE%BD

τα ποσοστά. Για παράδειγμα, ~40 άτομα στην Εστίαση (~22% του προσωπικού) και ~40 στην Οροφοκομία (~22%) συνάδουν με τα αναμενόμενα επίπεδα για ένα ξενοδοχείο αυτής της δυναμικότητας.

Σημειώνεται ότι ο εν λόγω πληθυσμός του προσωπικού μπορεί να μεταβάλλεται σημαντικά σε περιπτώσεις δεξιώσεων, γάμων, συνεδρίων, κλπ. Για λόγους όμως ασφάλειας και

4. Εξωτερικοί Συνεργάτες και Προμηθευτές (Ημερήσιες Επισκέψεις)

Πέραν του μόνιμου προσωπικού, στο θέρετρο θα εισέρχονται καθημερινά και εξωτερικοί συνεργάτες ή προμηθευτές για την υποστήριξη της λειτουργίας. Αυτή η κατηγορία περιλαμβάνει όλους τους τρίτους που επισκέπτονται το χώρο για εργασίες ή παραδόσεις και δεν ανήκουν στο μόνιμο προσωπικό ή στους πελάτες. Οι κυριότερες υποκατηγορίες και ο αναμενόμενος ημερήσιος όγκος τους είναι:

- **Προμηθευτές Τροφίμων & Ποτών:** Καθημερινά θα πραγματοποιούνται παραδόσεις προμηθειών (τροφίμων, ποτών, αναλωσίμων) από εξωτερικούς συνεργάτες. Ένα μεγάλο ξενοδοχείο απαιτεί συνεχή ανεφοδιασμό σε νωπά προϊόντα, ποτά, κ.λπ., συχνά μέσω τοπικών προμηθευτών. Σύμφωνα με τις αρχές βιώσιμης λειτουργίας, προτιμώνται τοπικοί προμηθευτές ώστε οι καθημερινές μεταφορές να είναι όσο το δυνατόν πιο αποδοτικές και περιορισμένες. Παρ' όλα αυτά, αναμένεται κατά μέσο όρο αρκετές παραδόσεις ημερησίως (π.χ. από 5–10 διαφορετικούς προμηθευτές), με αντίστοιχα οχήματα και προσωπικό (οδηγούς, μεταφορείς) να εισέρχονται στο συγκρότημα.
- **Υπηρεσίες Καθαρισμού & Απόβλητα:** Εφόσον μέρος της διαχείρισης γίνει με outsourcing, ενδέχεται να υπάρχουν εξωτερικά συνεργεία για ειδικές εργασίες (π.χ. συντήρηση πρασίνου, εξωτερικός βιολογικός καθαρισμός πισίνας) ή υπηρεσίες πλυντηρίων/λινόθηκης αν δεν καλύπτονται in-house. Επιπλέον, η αποκομιδή απορριμμάτων και ανακυκλώσιμων υλικών θα γίνεται από εξωτερικό φορέα (δημοτικό ή ιδιωτικό), πιθανώς σε καθημερινή βάση στην αιχμή. Με δεδομένο ότι ένα ξενοδοχειακό συγκρότημα παράγει ~0,8 kg στερεών απορριμμάτων ανά άτομο την ημέρα, για ~900+ άτομα αυτό αντιστοιχεί σε πάνω από 700 kg απορριμμάτων ημερησίως, που απαιτούν συχνή αποκομιδή. Επομένως, καθημερινά θα εισέρχεται τουλάχιστον ένα απορριμματοφόρο όχημα με το πλήρωμά του για τη συλλογή των αποβλήτων, καθώς και οχήματα ανακύκλωσης αν διαχωρίζεται το ρεύμα ανακυκλώσιμων.
- **Λοιποί Εξωτερικοί Συνεργάτες:** Σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνονται τεχνικοί ή συντηρητές τρίτων εταιρειών που μπορεί να επισκέπτονται το χώρο για ειδικές εργασίες (π.χ. συντήρηση ανελκυστήρων, επισκευές εξοπλισμού που δεν καλύπτει το μόνιμο προσωπικό). Επίσης,

περιλαμβάνονται οδηγοί τουριστικών λεωφορείων ή ταξί που φέρνουν ή παραλαμβάνουν πελάτες (π.χ. μεταφορές από/προς αεροδρόμιο, εκδρομές) – αν και αυτοί παραμένουν για σύντομο χρόνο. Τέτοιες περιπτώσεις προσθέτουν μεν άτομα στον ημερήσιο απολογισμό, αλλά συνήθως όχι όλα ταυτόχρονα.

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω, εκτιμάται ότι σε μια ημέρα πλήρους λειτουργίας θα υπάρξουν περίπου 15–20 εξωτερικοί συνεργάτες/προμηθευτές που θα επισκεφθούν το έργο για κάποιο λόγο. Ο αριθμός αυτός προκύπτει ενδεικτικά ως άθροισμα: π.χ. ~10 διαφορετικές παραδόσεις (από 1 άτομο κάθε μία κατά μέσο όρο) συν 1–2 οχήματα απορριμμάτων (με 2-3 άτομα συνολικά) συν λίγοι έκτακτοι τεχνικοί ή λοιποί συνεργάτες. Σε ώρα αιχμής της ημέρας (π.χ. πρωινές ώρες ανεφοδιασμού) μπορεί να βρίσκονται ταυτόχρονα στον χώρο μερικές δεκάδες εξωτερικοί εργαζόμενοι, αλλά σε επίπεδο ημερήσιας συνολικής προσέλευσης οι διακριτές επισκέψεις εκτιμώνται περί τα 15–20 άτομα. Η επιλογή τοπικών προμηθευτών και ο συντονισμός παραδόσεων θα μπορεί να μειώσει τις περιττές μετακινήσεις, αλλά σε απόλυτους αριθμούς ο πληθυσμός αυτής της κατηγορίας παραμένει σημαντικός για την εκτίμηση του μέγιστου φορτίου.

Μέγιστο Πληθυσμιακό Φορτίο (Ημέρα Αιχμής)

Συνθέτοντας όλα τα παραπάνω, μπορούμε να προσδιορίσουμε τον μέγιστο πληθυσμό που ενδέχεται να βρίσκεται στο MYRINA VILLAGE σε μια τυπική ημέρα αιχμής της τουριστικής περιόδου, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις κατηγορίες ατόμων:

Κατηγορία Παρευρισκόμενων	Μέγιστος Αριθμός (Ημέρα Αιχμής)
Διαμένοντες Φιλοξενούμενοι	578 άτομα (πλήρης πληρότητα κλινών)
Ημερήσιοι Επισκέπτες (μη διανυκτερεύοντες)	~150 άτομα (εξωτερικοί πελάτες εστίασης, spa, εκδηλώσεων κ.λπ.)
Προσωπικό Λειτουργίας	~180 άτομα (σύνολο εργαζομένων σε πλήρη σύνθεση)
Εξωτερικοί Συνεργάτες/Προμηθευτές	~20 άτομα (καθημερινές παραδόσεις & συνεργεία)
Σύνολο (Μέγιστο Πληθυσμιακό Φορτίο)	≈930 άτομα συνολικά παρόντα στο έργο την ίδια ημέρα

Ερμηνεία: Το άθροισμα αυτό (~930 άτομα) αντιπροσωπεύει το εκτιμώμενο **μέγιστο πληθυσμιακό φορτίο** του τουριστικού συγκροτήματος MYRINA VILLAGE σε μια ημέρα (ακραίο σενάριο) κορύφωσης της ζήτησης, όπου όλες οι κλίνες είναι κατειλημμένες και υπάρχει ζωηρή κίνηση ημερήσιων επισκεπτών, με πλήρες προσωπικό σε υπηρεσία. Πρόκειται ουσιαστικά για τον πληθυσμό μιας μικρής κωμόπολης, συγκεντρωμένο εντός του χώρου της επένδυσης.

- Ο αριθμός αυτός χρησιμεύει για τον σχεδιασμό υποδομών (διαστάσεις εστιατορίων, πισίνων, αποχετευτικό δίκτυο, χώρων στάθμευσης, κ.ά.) καθώς και για την αξιολόγηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων (κατανάλωση νερού, παραγωγή λυμάτων/αποβλήτων κ.λπ.).
- Επισημαίνεται ότι σε έκτακτες περιπτώσεις (όπως μια μεγάλη εκδήλωση ανοιχτή στο κοινό) ο πληθυσμός θα μπορούσε περιστασιακά να υπερβεί το παραπάνω νούμερο (π.χ. αν προστεθούν δεκάδες ή και εκατοντάδες επιπλέον επισκέπτες για λίγες ώρες). Ωστόσο, το 930 άτομα αντιστοιχεί στο μέγιστο προβλεπόμενο φορτίο υπό κανονικές συνθήκες λειτουργίας στην τουριστική περίοδο αιχμής, και συνιστά το νούμερο αναφοράς για το σχεδιασμό και την αξιολόγηση της επένδυσης.

Τεκμηρίωση & Παραδοχές: Όλες οι ανωτέρω εκτιμήσεις βασίστηκαν σε διαθέσιμα στοιχεία και εύλογες παραδοχές, με στήριξη από επιστημονικές και κλαδικές πηγές όπου ήταν δυνατόν. Συνοψίζοντας: οι δυναμικότητες κλινών αντλήθηκαν από τα στοιχεία του έργου; η απαίτηση προσωπικού τεκμηριώθηκε μέσω βιβλιογραφικού συντελεστή για ξενοδοχεία 5*; η κατανομή προσωπικού και η εκτίμηση ημερήσιων επισκεπτών βασίστηκε σε ποσοτικά δεδομένα του ξενοδοχειακού τομέα και ανάλογα παραδείγματα αλλά και στοιχεία του επενδυτικού σχεδίου, ενώ οι εξωτερικές επισκέψεις προμηθευτών στηρίχθηκαν σε λογικές παραδοχές και σε οδηγίες βιώσιμης λειτουργίας που επιβεβαιώνουν την ύπαρξη καθημερινών μεταφορών ανεφοδιασμού²⁵.

Συμπερασματικά, το **μέγιστο πληθυσμιακό φορτίο** του MYRINA VILLAGE σε ημέρα αιχμής εκτιμάται σε περίπου **900-950 άτομα**, αριθμός που θα χρησιμοποιηθεί για τον ορθό σχεδιασμό και την αξιολόγηση της στρατηγικής αυτής τουριστικής επένδυσης.

7.3. Αρχές Χωρικής Ανάπτυξης Ακινήτου

Λαμβάνοντας υπόψη:

- **Το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο του προς αξιοποίηση ακινήτου.** Στην ανάλυση που προηγήθηκε περιεγράφηκαν και αξιολογήθηκαν: οι αναπτυξιακές - χωρικές κατευθύνσεις της ευρύτερης περιοχής, οι οποίες επηρεάζουν την περιοχή επέμβασης άμεσα ή/και έμμεσα (Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Κρήτης), οι ρυθμίσεις που αφορούν ειδικότερους όρους / περιορισμούς του ισχύοντος πολεοδομικού καθεστώτος στην περιοχή επέμβασης και οι επιμέρους δεσμεύσεις που προκύπτουν από ειδικά καθεστώτα προστασίας/ειδικότερες μελέτες (π.χ. αρχαιολογικός, ρέμα

²⁵ https://www.gstc.org/wp-content/uploads/GSTC-Hotel_Industry_Criteria_with_hotel_indicators_21-Dec-2016_GR.pdf#:~:text=,%CE%9A%CF%81%CE%B9%CF%84%CE%AE%CF%81%CE%B9%CE%B1%20%CE%A0%CE%A3%CE%91%CE%A4%20%2F%20GSTC

κ.α.). Στο πλαίσιο αυτό, υπήρξε μια ολοκληρωμένη και συνθετική εξέταση του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου, από την εθνική κλίμακα, στην οποία προσδιορίζονται οι στρατηγικές κατευθύνσεις για τη χωρική ανάπτυξη και την αειφόρο οργάνωση, έως το τοπικό και ειδικό επίπεδο του ΣΧΟΟΑΠ, στο οποίο προσδιορίζονται, μεταξύ άλλων οι χρήσεις γης.

- **Τις χωρικές δυνατότητες αξιοποίησης των δημοσίων και ιδιωτικών ακινήτων**, εντός του πλαισίου που έχει προσδιορίσει η εθνική δημοσιονομική, αναπτυξιακή και χωροταξική πολιτική, σε συνδυασμό με τις ανάγκες της δημοσιονομικής βιωσιμότητας, της αποδοτικότητας και της αποτελεσματικότητας της επένδυσης.

Οι αρχές με τις οποίες οργανώνεται η πρόταση χωρικής ανάπτυξης του ακινήτου, είναι οι ακόλουθες:

- **Αρχή 1:** Η ενίσχυση, με όρους βιωσιμότητας, της βασικής χωρικής λειτουργίας της περιοχής επέμβασης, δηλαδή της τουριστικής επένδυσης που συνδυάζεται με τον πρωτογενή τομέα και την αναψυχή.
- **Αρχή 2:** Εφαρμογή του μεσοπρόθεσμου πλαισίου δημοσιονομικής στρατηγικής όπως προβλέπεται από το Ν. 3986/2011
- **Αρχή 3:** Η ανάπτυξη του ακινήτου στο πλαίσιο προτύπων βιώσιμης ανάπτυξης για την προστασία και ανάδειξη του περιβάλλοντος.
- **Αρχή 4:** Η κοινωνική ένταξη του ατόμου τόσο στο δομημένο όσο και στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον της περιοχής μελέτης
- **Αρχή 5:** Ενίσχυση του Δημοσίου Συμφέροντος

7.4. Θεσμικό Πλαίσιο Χωρικής Ανάπτυξης Ακινήτου

Η προγραμματιζόμενη επένδυση θα αναπτυχθεί σε περιοχή που τελεί υπό τους όρους και περιορισμούς δόμησης, όπως απορρέουν από το ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Βιάννου σε συνδυασμό με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης. Η διαδικασία πολεοδομικής ωρίμανσης της επενδυτικής ταυτότητας του προς ανάπτυξη ακινήτου από την Εταιρεία MYRINA VILLAGE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. προωθείται στο πλαίσιο του άρθρου **30 του ν. 4864/2021** όπως ισχύει, σύμφωνα με τα οποία στο ακίνητο θα εγκριθεί Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης – ΕΣΧΑΣΕ. Η έγκριση αυτή γίνεται κατ' αναλογία με την ανάπτυξη δημοσίων ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ), όπως ειδικότερα ορίζεται στο ν. 3986/2011 και ειδικότερα σύμφωνα με την παρ. Α.1, το άρθρο 11 του κεφαλαίου Β, του ν. 3986/2011, όπου ορίζεται ότι:

"Η αξιοποίηση των δημόσιων ακινήτων διενεργείται εντός του πλαισίου που διαγράφει η εθνική δημοσιονομική, αναπτυξιακή και χωροταξική πολιτική και σύμφωνα με τους κανόνες που καθορίζονται στον παρόντα νόμο. Οι κατευθύνσεις της εθνικής χωροταξικής πολιτικής, όπως αυτές απορρέουν από τα υφιστάμενα χωροταξικά πλαίσια εθνικού επιπέδου, λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται κατά

τον καθορισμό του χωρικού προορισμού των δημόσιων ακινήτων σε συνδυασμό με τις ανάγκες της δημοσιονομικής βιωσιμότητας, της αποδοτικότητας και της αποτελεσματικότητας της επένδυσης, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η βέλτιστη δυνατή σχέση μεταξύ των χωροταξικών επιλογών και των οικονομικών και δημοσιονομικών στόχων για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας".

Επιπλέον, όπως ορίζεται στο άρθρ. 12 παρ. 1 του ν.3986/2011 προβλέπεται ότι : «1. Για τον καθορισμό του χωρικού προορισμού των δημοσίων ακινήτων που προβλέπονται στο άρθρο 10 του παρόντος Κεφαλαίου, καταρτίζονται και εγκρίνονται Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου. Με τα σχέδια αυτά οριοθετούνται σε χάρτη κλίμακας 1:5.000 «ή άλλης κατάλληλης κλίμακας» με συντεταγμένες κορυφών, βασιζόμενες στο Εθνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς ΕΓΣΑ '87, όπως αυτό ισχύει, τα προς αξιοποίηση ακίνητα και καθορίζονται και εγκρίνονται:

α) Ο βασικός χωρικός προορισμός (επενδυτική ταυτότητα) του προς αξιοποίηση ακινήτου, δηλαδή η υπαγωγή σε μία εκ των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης και όρων δόμησης που ορίζονται στο προηγούμενο άρθρο.

β) Οι ειδικότερες χρήσεις γης που επιτρέπονται στην έκταση του προς ανάπτυξη ακινήτου και οι τυχόν πρόσθετοι περιορισμοί που αποσκοπούν στον έλεγχο της έντασης κάθε χρήσης.

γ) Οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης του προς αξιοποίηση ακινήτου.

δ) Ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου στα οριοθετούμενα κατά τα ανωτέρω ακίνητα, εφόσον απαιτείται, στις οποίες μπορεί να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί στις χρήσεις γης, στη δόμηση και στην εγκατάσταση και άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών.

ε) Οι περιβαλλοντικοί όροι του σχεδίου, σύμφωνα με την κατά νόμο προβλεπόμενη στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, η οποία καταρτίζεται και δημοσιοποιείται κατά τα οριζόμενα στην επόμενη παράγραφο. «4. Με τα προεδρικά διατάγματα της προηγούμενης παραγράφου μπορεί να τροποποιούνται εγκεκριμένα Ρυθμιστικά Σχέδια, ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ και άλλα σχέδια χρήσεων γης, εφόσον η τροποποίηση καθίσταται αναγκαία για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη και την αποτελεσματική αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων, ιδίως στις περιπτώσεις που οι υφιστάμενες ρυθμίσεις και κατευθύνσεις είναι ασαφείς ή απορρέουν από ανεπίκαιρα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια. Ως ανεπίκαιρα νοούνται ιδίως τα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια που δεν έχουν υπαχθεί σε διαδικασία αξιολόγησης ή/και τροποποίησης ή αναθεώρησης μετά την πάροδο πέντε και πλέον ετών από την έγκριση ή την τελευταία αναθεώρηση ή τροποποίησή τους.».

Με βάση τη διάταξη αυτή, στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης θα καθοριστούν όπως περιγράφεται στο Κεφάλαιο 9 οι χρήσεις, οι όροι και περιορισμοί δόμησης για την ανάπτυξη του συνολικού ακινήτου και περαιτέρω θα καθοριστούν και οι περιβαλλοντικές κατευθύνσεις για τα μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος από ενδεχόμενες επιπτώσεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ – ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ

Οι δυνατότητες ανάπτυξης της περιοχής επέμβασης προσδιορίζονται μετά από συγκριτική αξιολόγηση τεσσάρων (4) εναλλακτικών δυνατοτήτων - σεναρίων χωρικής ανάπτυξης του ακινήτου. Η αξιολόγηση των εναλλακτικών δυνατοτήτων αποσκοπεί στην τεκμηρίωση της τελικής επιλογής (επιλεγέν σενάριο χωρικής ανάπτυξης) με βάση πολεοδομικά, περιβαλλοντικά, κοινωνικά και δημοσιονομικά κριτήρια. Στις εξεταζόμενες εναλλακτικές δυνατότητες περιλαμβάνεται το ενδεχόμενο της «μηδενικής λύσης», κατά το οποίο το ακίνητο διατηρείται στο πλαίσιο της ισχύουσας θεσμικής κατάστασης.

Στόχος είναι η επιλογή του βέλτιστου και βιώσιμου χωρικού προορισμού / επενδυτικής ταυτότητας του ακινήτου μετά από τη σύγκριση και αξιολόγηση των παραπάνω εναλλακτικών δυνατοτήτων.

Οι κατευθύνσεις για τον προσδιορισμό των εναλλακτικών σεναρίων είναι:

- **Μηδενικό Σενάριο:** Μηδενική Λύση («do nothing»)
- **Σενάριο 1:** Δόμηση με το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς
- **Σενάριο 2:** Ανάπτυξη του ακινήτου σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις των Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) του ν. 3986/2011
- **Σενάριο 3:** Ανάπτυξη του ακινήτου σύμφωνα με το πλαίσιο των Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) του ν. 3986/2011 με ηπιότερους όρους δόμησης

8.1. Παρουσίαση Εναλλακτικών Σεναρίων

ΜΗΔΕΝΙΚΟ ΣΕΝΑΡΙΟ: ΜΗΔΕΝΙΚΗ ΛΥΣΗ

Στο μηδενικό σενάριο γίνεται η παραδοχή ότι διατηρείται η υφιστάμενη κατάσταση στο ιδιοκτησιακό καθεστώς των επί μέρους γηπέδων του ακινήτου, χωρίς να υλοποιείται οποιαδήποτε παρέμβαση ανάπτυξης, νέου έργου ή υποδομής. Ως εκ τούτου, δεν δημιουργείται καμία αναπτυξιακή προοπτική, ούτε προκύπτει κάποιο όφελος για την τοπική οικονομία και την απασχόληση, αλλά ούτε και σε ευρύτερο, περιφερειακό ή/και εθνικό επίπεδο. Συνεπώς δεν αναμένονται θετικές επιπτώσεις στους οικονομικούς και κοινωνικούς τομείς.

Αναφορικά με την εναρμόνισή του με τον Χωροταξικό Σχεδιασμό, το Μηδενικό Σενάριο δεν ανταποκρίνεται στους όρους που έχουν τεθεί από το ισχύον Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο αλλά και από το υπό έγκριση σχέδιο ΚΥΑ ΕΧΠ για τον Τουρισμό, που προβλέπουν για την περιοχή, το μεν πρώτο την κατεύθυνση της τουριστικής ανάπτυξης μέσω εργαλείου ΠΕΡΠΟ και, κατ'επέκταση σήμερα, μέσω νεότερων εργαλείων τουριστικής ανάπτυξης (όπως ΕΠΣ, ΕΣΧΑΣΕ) και το δε δεύτερο, την

κατεύθυνση των οργανωμένων μορφών χωροθέτησης και της ανάπτυξης ειδικών μορφών τουρισμού και ειδικών τουριστικών υποδομών.

Όσον αφορά στη συμβατότητά του με τον πολεοδομικό σχεδιασμό, ο οποίος για την περιοχή μελέτης καθορίζει, κατά το μεγαλύτερο τμήμα της, την ανάπτυξη χρήσεων τουρισμού-αναψυχής, κατά το υπόλοιπο δε τμήμα της καθορίζει περιοχή προστασίας αρχαιολογικών χώρων και ελέγχου δόμησης εντός αυτής, περιοχή επέκτασης α' κατοικίας των γειτονικών οικισμών, και περιοχή προστασίας παραπλεύρως των ρεμάτων, η Μηδενική λύση καμιάς παρέμβασης στο ακίνητο δεν διασφαλίζει καμία από τις παραπάνω επιταγές πολεοδομικής ανάπτυξης και ελέγχου δόμησης, καθώς και της περιβαλλοντικής ασφάλειας και ισορροπίας.

Ειδικότερα, η εκδοχή της μη ανάπτυξης της εξεταζόμενης έκτασης δεν εξασφαλίζει τη διατήρησή της ως αδόμητης, ούτε εγγυάται την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος (γεωλογικοί κίνδυνοι, ρέματα) και του πολιτιστικού αποθέματος (αρχαιολογικός χώρος). Επιπλέον, η εν λόγω έκταση δεν αξιοποιείται για αγροτική χρήση για την ενίσχυση του πρωτογενούς τομέα.

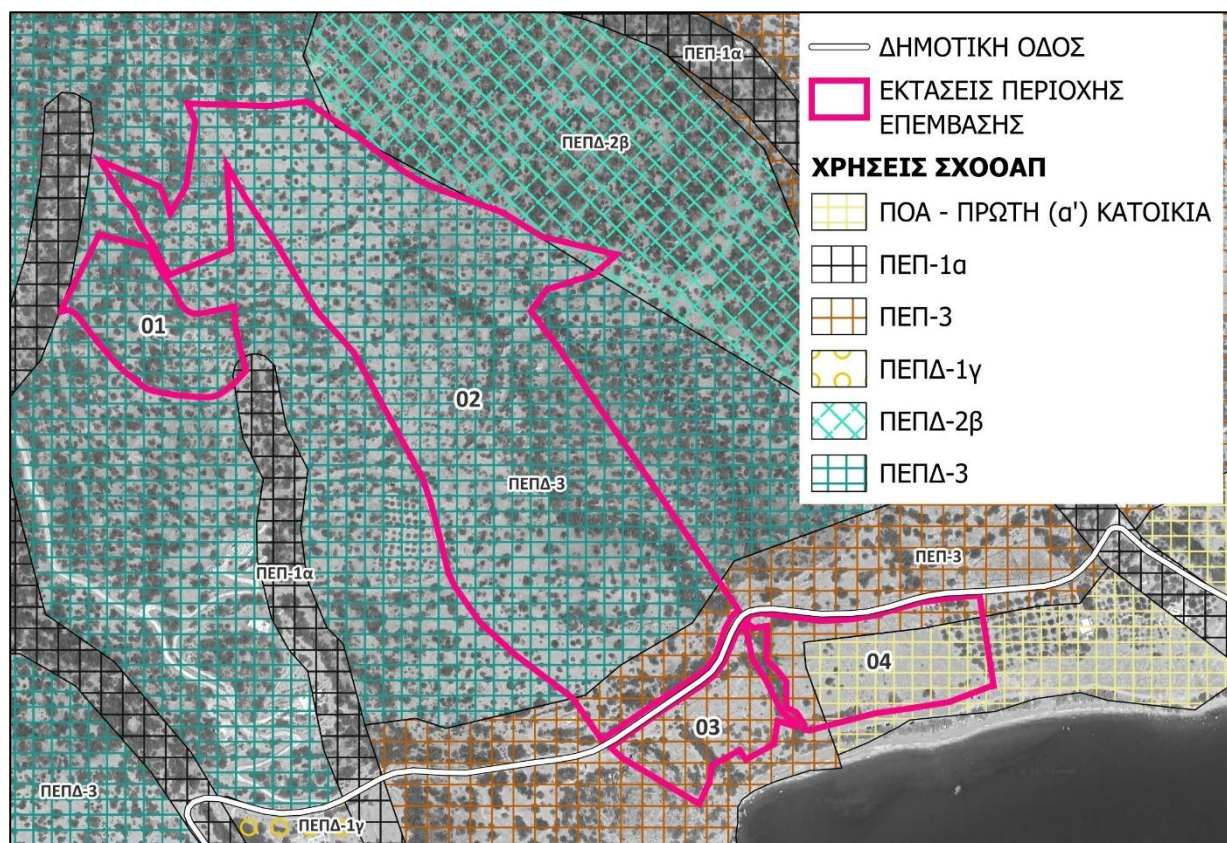
Στο πλαίσιο αυτό, το σενάριο της μηδενικής λύσης κρίνεται ως **πολύ προβληματικό** τόσο ως προς την εναρμόνισή του με το ισχύον χωροταξικό και πολεοδομικό πλαίσιο, όσο και από την πλευρά της προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και κατ'επέκταση ως προς τα οφέλη στην τοπική κοινωνία και οικονομία.

ΣΕΝΑΡΙΟ 1: ΔΟΜΗΣΗ ΜΕ ΤΟ ΙΣΧΥΟΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το Σενάριο 1 αφορά στην ανάπτυξη της περιοχής επέμβασης με βάση το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς, και εν προκειμένω, με τις ρυθμίσεις του ισχύοντος ΣΧΟΟΑΠ σε συνδυασμό με τις ισχύουσες διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης. Η περιοχή επέμβασης δεν θα αναπτυχθεί ως ένα ενιαίο ακίνητο, αλλά με βάση τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν για κάθε επιμέρους τμήμα της ξεχωριστά. Σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα που συντάχθηκε τον Μάρτιο του 2026 του τοπογράφου μηχανικού Μ. Φαρσάρη οι εκτάσεις 02, 03 και 04 είναι άρτιες και οικοδομήσιμες, σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις. Αντίθετα η έκταση 01 δεν είναι οικοδομήσιμη, καθώς δεν διαθέτει πρόσωπο σε αναγνωρισμένη κοινόχρηστη οδό.

Α. Έκταση 02: Το εμβαδόν της έκτασης 02 ανέρχεται σε 113.901,85 τ.μ.. Σύμφωνα με το ισχύον ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Βιάννου (ΑΑΠ'54/2011) το συγκεκριμένο τμήμα εμπίπτει, κατά το μεγαλύτερο μέρος του²⁶, σε περιοχή «ΠΕΠΔ 3» δηλαδή «Περιοχή τουρισμού-αναψυχής (περιοχή αναζήτησης ΠΕΡΠΟ)».

²⁶ Τμήματα της Έκτασης 02 εμπίπτουν ακόμη σε ΠΕΠ 3 (περιοχή προστασίας αρχαιολογικών χώρων) και ΠΕΠΔ 2β (τουρισμού-αναψυχής)



Εικόνα 33: Εκτάσεις περιοχής επέμβασης, δημοτική οδός και χρήσεις ΣΧΟΟΑΠ

Σύμφωνα με το ΣΧΟΟΑΠ, στην έκταση 02 επιτρέπεται:

α) η ανάπτυξη της ως περιοχής αμιγούς κατοικίας με ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΙΠ σύμφωνα με τις διατάξεις του Κεφ. Α του ν. 4280/2014 με κοινόχρηστους χώρους που θα προκύψουν από την πολεοδόμηση σε ποσοστό 50% και με μέγιστο (καθαρό) Σ.Δ. που καθορίζεται από το ΣΧΟΟΑΠ: Σ.Δ. 0,18.

Στην περίπτωση αυτή η δόμηση του εξεταζόμενου τμήματος θα ανέλθει σε **20.502,33 τ.μ.**

β) έως την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ΠΕΡΠΟ, η ανάπτυξη τουριστικών εγκαταστάσεων γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης και ειδικότερα, σύμφωνα με τους όρους δόμησης του άρθρου 8 του από 17-10-1978 π.δ (Δ' 538). Κατά συνέπεια η δόμηση υπολογίζεται ως εξής:

Έκταση 02

$$0,2 \times 50.000 \text{ τ.μ.} = 10.000 \text{ τ.μ.}$$

$$0,15 \times 50.000 \text{ τ.μ.} = 7.500 \text{ τ.μ.}$$

$$0,10 \times 13.901,85 \text{ τ.μ.} = 1.390,19 \text{ τ.μ.}$$

Δόμηση στην Έκταση 02 σύμφωνα με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης : **18.890,19 τ.μ.**

Β. Εκτάσεις 03 και 04.

Οι Εκτάσεις 03 και 04, διαχωρίζονται από μικρό ρέμα και θα αναπτυχθούν ως αυτοτελή γήπεδα. Και τα δύο πληρούν τις προϋποθέσεις αρτιότητας και οικοδομησιμότητας των εκτός σχεδίου περιοχών (διατάγματα της εκτός σχεδίου δόμησης και Κεφ. Γ' του ν. 4759/20).

Η **έκταση 03** έχει εμβαδόν 10.420,56 τ.μ. και εμπίπτει, σύμφωνα με το ΣΧΟΟΑΠ, σε περιοχή προστασίας αρχαιολογικών χώρων (ΠΕΠ 3). Στην περιοχή αυτή επιτρέπονται οι χρήσεις γης της περιοχής στην οποία εντάσσονται, με την επιφύλαξη δεσμεύσεων που προκύπτουν από τα σχετικά διατάγματα κήρυξης των αρχαιολογικών χώρων και, υπό την προϋπόθεση της θετικής γνωμοδότησης για την δόμηση, των αρμόδιων Υπηρεσιών του ΥΠΠΟ.

Επομένως, καταρχάς επιτρέπονται οι τουριστικές χρήσεις, με βάση τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης. Σύμφωνα με τους όρους δόμησης του άρθρου 8 του από 17-10-1078 π.δ (Δ' 538), η δόμηση στο γήπεδο 03, το οποίο έχει εμβαδόν 10.420,56 τ.μ., δύναται να ανέλθει σε **2.084,11 τ.μ.**

Η **έκταση 04**, έχει εμβαδόν 17.350,25 τ.μ. και εμπίπτει, κατά το μεγαλύτερο τμήμα της, σύμφωνα με το ΣΧΟΟΑΠ, σε ζώνη οικιστικής επέκτασης α' κατοικίας. Επομένως στο γήπεδο αυτό μπορούν να αναπτυχθούν οι προβλεπόμενες από το ΣΧΟΟΑΠ χρήσεις Γενικής κατοικίας, συμπεριλαμβανομένων και των ξενοδοχείων έως 150 κλίνες, που επιτρέπονται βάσει της παρ.5 του άρθρου 17 του π.δ 59/2018 στις περιοχές γενικής κατοικίας του άρθρου 3 του από 23.2.1987 π.δ. (Δ' 166). Έως την πολεοδόμηση της περιοχής, είναι δυνατή η ανάπτυξη χρήσεων βάσει των διατάξεων της εκτός σχεδίου δόμησης και επομένως η δόμηση στο γήπεδο 04 μπορεί να ανέλθει σε **3.470,05 τ.μ.**

Σύμφωνα με τα παραπάνω οι δυνατότητες **συνολικής δόμησης** (και των 3 άρθρων και οικοδομήσιμων Εκτάσεων) προκύπτουν ως εξής:

- **24.444,35 τ.μ.** (με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης) ή
- **26.056,50 τ.μ.** (στην περίπτωση ιδιωτικής πολεοδόμησης)

Η πυκνότητα των κλινών, για τις εκτάσεις όπου επιτρέπεται η αμιγώς τουριστική χρήση (02 και 03) ακολουθεί τον καθοριζόμενο από τον υπερκείμενο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, ο οποίος, όπως έχει αναφερθεί, καθορίζεται από το ΠΧΠ Κρήτης και είναι 8 κλίνες/στρέμμα για τα τουριστικά καταλύματα 5* των εκτός σχεδίου περιοχών. Κατά συνέπεια, στα παραπάνω ακίνητα, ο μέγιστος αριθμός κλινών μπορεί να ανέλθει στις **994 κλίνες**. Για την έκταση 04, όπου επιτρέπεται η χρήση γενικής κατοικίας ο μέγιστος αριθμός κλινών δύναται να ανέλθει σε **150 κλίνες** (για ένα ξενοδοχείο). Μέχρι ωστόσο την πολεοδόμηση (περιοχή οικιστικής επέκτασης) ισχύουν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης και κατ' επέκταση λαμβάνεται υπόψη ο προαναφερθείς περιορισμός του ΠΧΠ Κρήτης, με τον

μέγιστο αριθμό κλινών στο γήπεδο 04 να μην ξεπερνά τις **139 κλίνες**. Επομένως για το Σενάριο 1, ο αριθμός των κλινών είναι δυνατό **να ανέλθει συνολικά σε 1133 κλίνες**.

Συμπερασματικά, με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο δίνεται η δυνατότητα ανάπτυξης τουριστικών εγκαταστάσεων με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης ή/και αμιγούς κατοικίας με τις διατάξεις του ν. 4280/2014. Με βάση την προσέγγιση αυτή τα συνολικά μεγέθη εκμετάλλευσης διαμορφώνονται σε υψηλά επίπεδα (δόμηση έως 26.056,50 τ.μ. και κλίνες έως 1133).

Εξάλλου οι συγκεκριμένες αναπτύξεις είναι αποσπασματικές, χωρίς συνολικό σχεδιασμό και έλεγχο, καθόσον κάθε γήπεδο αναπτύσσεται με τις ισχύουσες για αυτό διατάξεις, και, συμπαρασύρεται από διαφορετικούς χρόνους αδειοδότησης, διαδικασιών και ολοκλήρωσης, ενώ παράλληλα δεν συνοδεύεται υποχρεωτικά από ενιαία μορφολογική αντιμετώπιση των κατασκευών και των διαμορφώσεων του εδάφους, ούτε κι από συνολική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Επομένως, η επιλογή της ανάπτυξης με το ισχύον πολεοδομικό πλαίσιο, δεν είναι βέβαιο, εκ του πλαισίου αυτού ότι περιβάλλεται από την βέλτιστη θεώρηση μιας ενιαίας σχεδιαστικής-κατασκευαστικής, αισθητικής, λειτουργικής ολοκληρωμένης διαδικασίας.

Στο πλαίσιο αυτό, το Σενάριο 1 -ισχύον πολεοδομικό πλαίσιο- κρίνεται μη επαρκές τόσο από την πολεοδομική και περιβαλλοντική σκοπιά καθώς κι από την σκοπιά σαφούς εξασφάλισης επαρκούς ένταξης των κατασκευών στο τοπίο, όσο κι από πλευράς ενιαίου σχεδιασμού για την ολοκληρωμένη/ολιστική αντιμετώπιση της τουριστικής ανάπτυξης στην κατεύθυνση δημιουργίας ενός λειτουργικού, οργανωμένου και βιώσιμου σχεδίου ανάπτυξης που θα επέφερε οφέλη τόσο στην τοπική κοινωνία και οικονομία όσο και στο δημόσιο όφελος αντιμετωπίζοντας τις όποιες τυχόν περιβαλλοντικές επιπτώσεις με μέτρα συνολικά και όχι αποσπασματικά, καθώς δεν θα εκπονείτο ΣΜΠΕ αλλά ΜΠΕ ή ΠΠΔ κατά περίπτωση μεγέθους των τουριστικών μονάδων.

ΣΕΝΑΡΙΟ 2: ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕ ΤΟ ΙΣΧΥΟΝ ΠΛΑΙΣΙΟ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ (ΕΣΧΑΣΕ)

Το Σενάριο 2 αφορά στην ανάπτυξη του ακινήτου ως ενιαίο σύνολο με βάση το θεσμικό πλαίσιο των Στρατηγικών Επενδύσεων και την **κατάρτιση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ)**, του άρθρου 7 του ν.4864/2021 (Α'237) σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β', (άρθρα 11 έως 14 Α) του ν. 3986/2011 (Α'152) ως ισχύουν.

Με βάση το παραπάνω πλαίσιο, γίνεται χρήση των βασικών μεγεθών εκμετάλλευσης που έχουν καθορισθεί και συγκεκριμένα του **Σ.Δ. (0,20)** και του **ποσοστού κάλυψης (50%)** καθώς και του συνόλου

των χρήσεων που επιτρέπονται στην γενική κατηγορία χρήσεων γης «Τουρισμός-Αναψυχή» του άρθρου 11, παρ. Β1, ν. 3986/2011.

Επομένως η δόμηση στο σύνολο του ακινήτου ανέρχεται σε $155.191,81 \times 0,2 = 31.038,36$ τ.μ.

Η πυκνότητα των κλινών, ακολουθεί τον καθοριζόμενο από τον υπερκείμενο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, ο οποίος, όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, καθορίζεται από το ΠΧΠ Κρήτης και είναι 8 κλίνες/στρέμμα για τα τουριστικά καταλύματα 5* των εκτός σχεδίου περιοχών. Κατά συνέπεια, στο υπό μελέτη ακίνητο, ο μέγιστος αριθμός κλινών μπορεί να ανέλθει στις **1.241 κλίνες** το μέγιστο.

Η λύση αυτή αξιοποιεί τις μέγιστες επιτρεπόμενες δυνατότητες των σύγχρονων εργαλείων οργανωμένης τουριστικής ανάπτυξης μέσω του ειδικού χωρικού σχεδιασμού για τον προσδιορισμό της επενδυτικής ταυτότητας του ακινήτου συνόλου, ως ενιαίου συνόλου, τηρώντας ταυτόχρονα, από το αρχικό στάδιο σχεδιασμού, την προβλεπόμενη από τη οικεία περιβαλλοντική νομοθεσία, διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (ΣΠΕ) των επιπτώσεων του προτεινόμενου επενδυτικού σχεδίου με την εκπόνηση της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ). Με τον καθορισμό, επομένως, του χωρικού προσορισμού/επενδυτικής ταυτότητας του ακινήτου, μέσω της έγκρισης του σχεδίου ΕΣΧΑΣΕ, εγκρίνονται ταυτόχρονα και οι περιβαλλοντικοί όροι του σχεδίου.

Παράλληλα, στο πλαίσιο της ολιστικής προσέγγισης του χωρικού προσορισμού και της επενδυτικής ταυτότητας του ακινήτου, πραγματοποιούνται και όλες οι αναγκαίες τεχνικές μελέτες, όπου αυτές απαιτούνται. Ειδικότερα εκπονείται μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας -που εξετάζει τις γεωλογικές συνθήκες και προσδιορίζει ζώνες κατάλληλες ή ακατάλληλες για δόμηση- και μελέτη οριοθέτησης ρεμάτων - με την οποία προσδιορίζονται οι αναγκαίες ζώνες προστασίας - και κυρίως Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) και η τήρηση διαδικασίας στρατηγικής περιβαλλοντικής των επιπτώσεων (ΣΠΕ) της ΚΥΑ 107017/2006, όπως ισχύει, από την ανάπτυξη του σχεδίου. Βάσει της ΣΜΠΕ θα προταθούν οι κατευθύνσεις και τα μέτρα για την πρόληψη τυχόν αρνητικών επιπτώσεων ή για την αντιμετώπιση αυτών, εξισορροπώντας τυχόν αρνητικές επιπτώσεις με όρους/περιορισμούς μετριασμού και καθορίζοντας κατευθύνσεις υπέρ των θετικών επιπτώσεων του σχεδίου.

Με την επιλογή της ανάπτυξης του ακινήτου μέσω κατάρτισης ΕΣΧΑΣΕ διασφαλίζονται κυρίως τα παρακάτω:

- Η ενιαία και ολιστική θεώρηση του ακινήτου με την εξασφάλιση όλων των απαραίτητων επιστημονικών μελετών για τον σκοπό αυτό
- Η ολοκληρωμένη, ελεγχόμενη και οργανωμένη χωρική ανάπτυξη του ακινήτου σε όλα τα στάδια της αδειοδότησης των έργων (ενιαία διαδικασία, ομοιομορφία προτεινόμενων λύσεων, ασφαλείς

εκτιμήσεις σε υποδομές και εγκαταστάσεις, περιορισμός γραφειοκρατίας και χρονικής διάρκειας κλπ)

- Η ορθολογική διαχείριση των φυσικών πόρων
- Η υλοποίηση των αναγκαίων υποδομών (οδικές, περιβαλλοντικές κ.α.)
- Η εναρμόνιση με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού (χωροταξικού και αναπτυξιακού) για την Περιφέρεια της Κρήτης και τις ρυθμίσεις του πολεοδομικού σχεδιασμού (ΣΧΟΟΑΠ) για τον δήμο Βιάννου
- Η υλοποίηση της δόμησης και της δυναμικότητας των κλινών με αλλά με βάση το μέγιστο των επιτρεπόμενων μεγεθών από το ισχύον θεσμικό πλαίσιο.

Συμπερασματικά, το Σενάριο 2 -ισχύον πλαίσιο στρατηγικών επενδύσεων- αξιολογείται **θετικά ως προς την ανάπτυξη και συμβατότητα** με τον υπερκείμενο σχεδιασμό γιατί, αφενός συμβάλλει στην ολοκληρωμένη και ελεγχόμενη ανάπτυξη και διαχείριση του ακινήτου που σέβεται τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού, καθορίζει μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος και συνεισφέρει θετικά στην τοπική οικονομία και απασχόληση, αφετέρου αξιοποιεί τα μέγιστα μεγέθη εκμετάλλευσης. Τα μέγιστα αυτά μεγέθη ιδίως ο Σ.Δ (0,2) μπορεί οριακά να θεωρηθούν συμβατά με τα μέγιστα του ισχύοντος ΣΧΟΟΑΠ (0,18 για ΠΕΡΠΟ και για τουρισμό εκτός σχεδίου), όμως η συνολική δόμηση των 31.038,36 τ.μ. μπορεί να είναι μεγάλη για το αξιόλογο αυτό τοπίο και περιβάλλον με τρόπο που να καθιστούν «ευάλωτα» τα οφέλη της οικονομικής και κοινωνικής του συμβολής στην απασχόληση και τη συνοχή της τοπικής κοινωνίας.

ΣΕΝΑΡΙΟ 3: ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ (ΕΣΧΑΣΕ) ΜΕ ΗΠΙΟΤΕΡΟΥΣ ΟΡΟΥΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Το Σενάριο 3 αφορά, ομοίως όπως και το Σενάριο 2, την ανάπτυξη του ακινήτου ως ενιαίο σύνολο με βάση το θεσμικό πλαίσιο των Στρατηγικών Επενδύσεων (ν. 4864/2021) και την **κατάρτιση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων** (ΕΣΧΑΣΕ), (Κεφ. Β' ν. 3986/2011), με γενική χρήση Τουρισμού-Αναψυχής, αλλά **με ηπιότερους όρους/μεγέθη ανάπτυξης από του Σεναρίου 2.**

Οι χρήσεις γης του Σεναρίου 3 εναρμονίζονται με τις χρήσεις γης του ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Βιάννου, σύμφωνα με το οποίο επιτρέπεται να αναπτυχθούν οι χρήσεις Τουρισμού-Αναψυχής στο ακίνητο.

Παράλληλα, και στα τμήματα του ακινήτου, που εμπίπτουν σε περιοχές με άλλες δεσμεύσεις ή ρυθμίσεις (περιοχή προστασίας αρχαιολογικού χώρου και περιοχή επέκτασης α' κατοικίας), επίσης το σενάριο αυτό εναρμονίζεται, μεριμνώντας για την τήρηση των όρων και περιορισμών δόμησης που θα προκύψουν από τις γνωμοδοτήσεις των αρχαιολογικών υπηρεσιών, ενώ για το τμήμα του συνολικού ακινήτου που βρίσκεται στην περιοχή επέκτασης του οικισμού σύμφωνα με το ΣΧΟΟΑΠ, θα εφαρμόσει μεγέθη τουριστικών χρήσεων γης που επιτρέπονται στις περιοχές γενικής κατοικίας.

Αναφορικά με τους όρους δόμησης, προτείνει όρους πολύ ηπιότερους από τους επιτρεπόμενους με βάση τους γενικούς κανόνες χωροθέτησης που καθορίζει το ΕΣΧΑΣΕ για την χρήση Τουρισμού-Αναψυχής. Συγκεκριμένα προτείνεται **Σ.Δ. 0,12** (αντί του 0,2 που καθορίζεται ως μέγιστο στο πλαίσιο ΕΣΧΑΣΕ), το οποίο είναι επίσης μικρότερο από το προβλεπόμενο/ισχύον του ΣΧΟΟΑΠ Βιάννου. Δηλαδή στο Σενάριο 3 προτείνεται Σ.Δ. κατά **40% μικρότερος**, σε σχέση με τον καθοριζόμενο από το νομοθετικό πλαίσιο των Στρατηγικών Επενδύσεων, ο οποίος οδηγεί σε **συνολική δόμηση 18.623,02 τ.μ.** (αντί των **31.038.36** /Σενάριο 2 ή των **26.056,50 τ.μ.**/Σενάριο 1).

Επίσης, αναφορικά με την πυκνότητα των κλινών, το σενάριο αυτό, προτείνει πυκνότητα πολύ χαμηλότερη της επιτρεπόμενης (μικρότερη από το ½). Συγκεκριμένα προβλέπεται η δημιουργία μέχρι **578 κλινών**, που αντιστοιχούν σε **3,7 κλίνες /στρέμμα**. Σύμφωνα με το ΠΧΠ Κρήτης του 2017 για τα ξενοδοχεία 5* καθορίζεται μέγιστη πυκνότητα 8 κλίνες/στρέμμα και επομένως η προτεινόμενη με το Σενάριο 3 πυκνότητα κλινών είναι **μειωμένη άνω του ήμισυ** της μέγιστης επιτρεπόμενης.

Η χρήση επομένως του εργαλείου ΕΣΧΑΣΕ, εν προκειμένω, δεν αποσκοπεί στη μέγιστη εκμετάλλευση των πολεοδομικών δυνατοτήτων του εργαλείου αυτού, αλλά γίνεται με σκοπό την ομοιόμορφη, συντονισμένη και ελεγχόμενη σε όλα τα στάδια του σχεδιασμού, αξιοποίηση του ακινήτου, η οποία διασφαλίζει επιπλέον και την πληρότητα εκπόνησης και έγκρισης όλων των απαραίτητων υποστηρικτικών μελετών -όπως γεωλογικής μελέτης, μελέτης οριοθέτησης ρεμάτων και ΣΜΠΕ, με την οποία θα εκτιμηθούν και αξιολογηθούν οι επιπτώσεις σχεδιασμού της ολοκληρωμένης ανάπτυξης του έργου- **με όρους ήπιας ανάπτυξης** και πάντα με γνώμονα την ηπιότερη πολεοδομική λειτουργία, την περιβαλλοντική ισορροπία της περιοχής και το σεβασμό στο τοπίο της.

Με βάση τα παραπάνω, το Σενάριο 3 αξιολογείται **πολύ θετικά**, εφόσον στοχεύει στην ολοκληρωμένη και ενιαία αξιοποίηση του ακινήτου και στον έλεγχο των περιβαλλοντικών επιπτώσεων του έργου, μέσω τις ελεγχόμενης μελετητικής και αδειοδοτικής διαδικασίας σε όλα τα στάδια του σχεδιασμού, όπως και το Σενάριο 2. Επιπλέον, πρόκειται για το σενάριο που εναρμονίζεται καλύτερα με τους στόχους ανάπτυξης και δόμησης του υπερκείμενου σχεδιασμού του ΣΧΟΟΑΠ, εφαρμόζοντας πιο περιορισμένους όρους (σ.δ.), ήπιας ανάπτυξης και απόλυτου σεβασμού τόσο ως προς την ήπια πολεοδομική λειτουργία τουριστικών χρήσεων στην περιοχή, όσο και ως προς την ομαλότερη ένταξη των κτιριακών έργων στο τοπίο.

8.2 Αξιολόγηση Εναλλακτικών Σεναρίων

Για την επιλογή του βέλτιστου χωρικού προορισμού της περιοχής επέμβασης θα πραγματοποιηθεί σύγκριση των παραπάνω τεσσάρων (4) εναλλακτικών σεναρίων και εκτίμηση της επίδρασής τους ως προς:

- Την αναπτυξιακή προοπτική και τη δημιουργία δημοσιονομικού οφέλους
- Την συμβατότητα με τις κατευθύνσεις/ρυθμίσεις του ισχύοντος πλαισίου χωρικού σχεδιασμού
- Τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις και επιπτώσεις στο οικιστικό και φυσικό περιβάλλον
- Τις κοινωνικές επιπτώσεις και τα τοπικά οφέλη

ΜΗΔΕΝΙΚΟ ΣΕΝΑΡΙΟ: ΜΗΔΕΝΙΚΟ ΛΥΣΗ

Η επιλογή του σεναρίου αυτού, που συνεπάγεται την διατήρηση της υφιστάμενης κατάστασης στην περιοχή του εξεταζόμενου ακινήτου, χωρίς καμία παρέμβαση, δεν προσφέρει καμιά αναπτυξιακή προοπτική και δεν δημιουργεί κανένα όφελος για την οικονομία και απασχόληση σε τοπικό ή/και περιφερειακό/εθνικό επίπεδο.

Το Μηδενικό Σενάριο δεν παρουσιάζει συμβατότητά με τις κατευθύνσεις και ρυθμίσεις του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, καθώς δεν ανταποκρίνεται στις προβλέψεις τουριστικής ανάπτυξης μέσω οργανωμένων μορφών χωροθέτησης, παράλληλα με την ανάπτυξη χρήσεων γενικής κατοικίας και την προστασία του πολιτιστικού-αρχαιολογικού αποθέματος της περιοχής.

Περαιτέρω, με την επιλογή της Μηδενικής λύσης, δεν εξασφαλίζεται η διατήρηση της περιοχής μελέτης ως αδόμητης, δεν ενισχύεται η αγροτική παραγωγή καθώς η εξεταζόμενη έκταση δεν αξιοποιείται για το σκοπό αυτό, ούτε ρυθμίζεται η προστασία των στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος. Οι δυνητικοί κίνδυνοι που σχετίζονται με γεωλογικές διεργασίες (π.χ. αποσάρθρωση, διάβρωση εδάφους), με τα υφιστάμενα ρέματα και εν γένει με τις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής, καθιστούν αβέβαιη την εκτίμηση ότι οι συνθήκες του φυσικού περιβάλλοντος στην περιοχή δεν θα επιδεινωθούν υπό το συγκεκριμένο σενάριο.

Βάσει όλων των παραπάνω εκτιμάται ότι η επιλογή του Μηδενικού Σεναρίου δεν συμβάλλει στην τοπική οικονομία, την κοινωνική συνοχή ούτε προάγει το φυσικό περιβάλλον και ως εκ τούτου δεν επιτυγχάνει κανένα δημόσιο όφελος.

ΣΕΝΑΡΙΟ 1: ΔΟΜΗΣΗ ΜΕ ΤΟ ΙΣΧΥΟΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το Σενάριο 1, αξιοποιεί τις δυνατότητες του ισχύοντος πολεοδομικού πλαισίου, που απορρέουν από τις ρυθμίσεις του ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Βιάννου σε συνδυασμό με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης. Η επιλογή του εν λόγω σεναρίου είναι μεν καθόλα συμβατή με τον παραπάνω υπερκείμενο πολεοδομικό σχεδιασμό του ΣΧΟΟΑΠ Βιάννου αλλά, διαδικαστικά και χρονικά, δεν εντάσσεται σε ένα ολοκληρωμένο ειδικό νομοθετικό πλαίσιο πολεοδομικού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού και υλοποίησης των έργων της τουριστικής ανάπτυξης. Το πλαίσιο αυτό ακολουθεί τις αποσπασματικές ισχύουσες διατάξεις της «εκτός σχεδίου» δόμησης με τις οποίες δεν είναι –σε κάθε περίπτωση–

υποχρεωτικός ο ειδικός χωρικός σχεδιασμός και η ολοκληρωμένη χωρική οργάνωση ούτε η ενιαία χωροθέτηση των έργων ενός επενδυτικού τουριστικού έργου.

Παράλληλα, οι δυνατότητες ανάπτυξης τουριστικού και οικιστικού συγκροτήματος είναι σημαντικού μεγέθους. Με τα οριακά επιτρεπόμενα μεγέθη η συνολική δόμηση μπορεί να ανέλθει στα 26.056,50 τ.μ.(με την ΠΕΡΠΟ) ή 24.444,35 τ.μ.(τουριστικές εγκαταστάσεις εκτός σχεδίου) και οι κλίνες στις 1133. Κατά συνέπεια εκτιμάται ότι είναι πολύ πιθανό να προκαλέσει μη επιθυμητά μεγέθη πολεοδομικής ανάπτυξης και συνακόλουθες περιβαλλοντικές και κοινωνικές επιπτώσεις.

Επιπλέον, οι διακριτές διαδικασίες των δύο διαφορετικών καθεστώτων χωρικής ανάπτυξης (εκτός σχεδίου δόμηση και ιδιωτική πολεοδόμηση) ενδέχεται να δημιουργήσουν καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση των εγκρίσεων καθώς και να οδηγήσουν σε μια πιο πολύπλοκη και μη συντονισμένη διαδικασία για την αδειοδότηση των έργων της επένδυσης.

Κατά συνέπεια, το σενάριο αυτό κρίνεται πως αν και εξασφαλίζει τα μεγαλύτερα μεγέθη ανάπτυξης που διασφαλίζουν τη βιωσιμότητα της επένδυσης εντούτοις δεν εγγυάται συντονισμένη και απλή/γρήγορη διαδικασία αδειοδότησης, ενώ παράλληλα κρίνεται ότι δεν θα συμβάλλει επωφελώς στις κοινωνικές ισορροπίες, ούτε στην ήπια πολεοδομική λειτουργία της περιοχής.

ΣΕΝΑΡΙΟ 2: ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕ ΤΟ ΙΣΧΥΟΝ ΠΛΑΙΣΙΟ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ (ΕΣΧΑΣΕ)

Η περιοχή επέμβασης με το Σενάριο 2 θα αναπτυχθεί με βάση το θεσμικό πλαίσιο των Στρατηγικών Επενδύσεων, με την κατάρτιση και έγκριση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) σε ένα ενιαίο ακίνητο, σύμφωνα με το άρθρο 7 ν. 4864/2021 (Α'237) σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β', (άρθρα 11 έως 14 Α) του ν. 3986/2011 (Α'152) ως ισχύουν.

Η λύση αυτή αξιοποιεί τις δυνατότητες των σύγχρονων εργαλείων τουριστικής ανάπτυξης μέσω του ειδικού χωρικού σχεδιασμού για τον προσδιορισμό της επενδυτικής ταυτότητας της έκτασης στο σύνολό της, τηρώντας ταυτόχρονα, στο αρχικό στάδιο σχεδιασμού, την προβλεπόμενη από την οικεία περιβαλλοντική νομοθεσία, διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (ΣΠΕ) των επιπτώσεων του προτεινόμενου επενδυτικού σχεδίου, με την εκπόνηση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων που καταλήγει στον καθορισμό των περιβαλλοντικών όρων μαζί με την έγκριση του ειδικού σχεδίου χωρικής ανάπτυξής της.

Στο πλαίσιο αυτό, η προτεινόμενη ανάπτυξη σχεδιάζεται εξ αρχής ολοκληρωμένα, σε εναρμόνιση με τις χωροταξικές και πολεοδομικές κατευθύνσεις της περιοχής, με εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που ενδέχεται να επιφέρει, εξασφαλίζοντας παράλληλα την νομιμότητα και ασφαλή

υλοποίηση του έργου και κατ' επέκταση την αναπτυξιακή προοπτική της επένδυσης και, κατά συνέπεια, αναμένεται να έχει θετικές συνέπειες τόσο στην οικονομία όσο και στην κοινωνία, με την αύξηση της απασχόλησης της ευρύτερης περιοχής. Παράλληλα ως προς τις επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον, εξασφαλίζεται η οριοθέτηση τυχόν ρεμάτων, η ορθολογική διαχείριση των φυσικών πόρων, η ολοκλήρωση των περιβαλλοντικών έργων και έργων υποδομής και η ενιαία αδειοδοτική διαδικασία και ο έλεγχος σε κάθε στάδιο αυτής.

Ως γενικός προορισμός ανάπτυξης προτείνεται η υπαγωγή του ακινήτου στην Γενική κατηγορία χρήσεων «Τουρισμός – Αναψυχή» του Κεφ. Β παρ. 1 άρθρου 11 ν. 3986/2011 όπου επιτρέπονται όλες οι χρήσεις της κατηγορίας αυτής:

«(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) Καζίνο (ζ) Κοινωνική πρόνοια (η) Αθλητικές εγκαταστάσεις (θ) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις ι) Θρησκευτικοί χώροι ια) Περίθαλψη ιβ) Χώροι συνάθροισης κοινού (ιγ) Εστίαση (ιδ) Αναψυκτήρια (ιε) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής (ιστ) Στάθμευση (κτίρια γήπεδα) ιζ) Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων (ιη) Ελικοδρόμιο (ιηα) Κατασκευή μόνιμων εγκαταστάσεων για κινηματογραφικές παραγωγές (studios) (ιθ) Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου».

Αναφορικά με τα μεγέθη εκμετάλλευσης, το σενάριο αυτό είναι επίσης ένα δυναμικό σενάριο, το οποίο οδηγεί σε συνολική δόμηση 31.038,36 τ.μ. και σε αριθμό κλινών που μπορεί να ανέλθει στις 1.241.

Η ανάπτυξη μέσω κατάρτισης ΕΣΧΑΣΕ συνοδεύεται, όπως προαναφέρθηκε, από την εκπόνηση της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του επενδυτικού σχεδίου και περιβάλλεται από ένα πλήρες πλαίσιο όλων των αναγκαίων τεχνικών μελετών (μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, οριοθέτηση ρεμάτων, κυκλοφοριακή μελέτη, κλπ). Κατά συνέπεια με την έγκριση του ΕΣΧΑΣΕ εγκρίνονται και οι περιβαλλοντικοί όροι του σχεδίου, προσδιορίζεται η γεωλογική καταλληλότητα των εδαφών, οριοθετούνται τυχόν ρέματα, ενώ παράλληλα διασφαλίζεται η ολοκλήρωση των περιβαλλοντικών έργων και έργων υποδομής, προκειμένου για την εφαρμογή του σχεδίου.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, η επιλογή της ανάπτυξης του ακινήτου μέσω ΕΣΧΑΣΕ διασφαλίζει μια ενιαία και ολιστική θεώρηση -χωρική, περιβαλλοντική και αναπτυξιακή- του επενδυτικού σχεδίου, και μια ολοκληρωμένη και ελεγχόμενη αδειοδοτική διαδικασία σε όλα τα στάδια της χωρικής ανάπτυξης του ακινήτου.

Επομένως, η ανάπτυξη με το Σενάριο 2, όπως και με το Σενάριο 1 αξιολογείται θετικά ως προς, τα μεγέθη και την αναπτυξιακή του προοπτική, τη βιωσιμότητα του επενδυτικού σχεδίου και τη συμβολή του στην τοπική οικονομία και κοινωνία. Στο βαθμό όμως που εξαντλούνται τα μέγιστα μεγέθη εκμετάλλευσης, το σενάριο αυτό αξιολογείται θετικά, αλλά με επιφυλακτικότητα ως προς την ισορροπία και την ηπιότητα της πολεοδομικής λειτουργίας των τουριστικών χρήσεων της περιοχής και κατ' επέκταση και ως προς την ικανοποιητική ένταξη των κτιριακών έργων στο φυσικό και πολιτιστικό τοπίο.

ΣΕΝΑΡΙΟ 3: ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ (ΕΣΧΑΣΕ) ΜΕ ΗΠΙΟΤΕΡΟΥΣ ΟΡΟΥΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Η χωρική ανάπτυξη του ακινήτου με το Σενάριο 3, αφορά στην υιοθέτηση του ίδιου κανονιστικού πλαισίου με το Σενάριο 2 (κατάρτιση ΕΣΧΑΣΕ) με την ολοκληρωμένη και ελεγχόμενη ανάπτυξη δόμησης σε ένα θεωρούμενο ως «ενιαίο» ακίνητο, την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων του σχεδιασμού, την επιλογή γενικής κατηγορίας χρήσεων Τουρισμού-Αναψυχής, αλλά με **μικρότερα μεγέθη εκμετάλλευσης**.

Η επιλογή μικρότερων μεγεθών εκμετάλλευσης από αυτά του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου και συγκεκριμένα:

- Σ.Δ. $0,12 < 0,2$ και
- πυκνότητα κλινών $3,7 \text{ κλ/στρ} < 8 \text{ κλ/στρ}$ και μικρότερο από $\frac{1}{2} * 8 \text{ κλ/στρ}$,

οδηγεί σε δόμηση 18.623.02 τ.μ. και σε έως 578 κλίνες, δηλαδή μεγέθη σημαντικά μικρότερα από τα επιτρεπόμενα.

Οι πολεοδομικές δυνατότητες ανάπτυξης του ακινήτου ακολουθούν το ολοκληρωμένο χωρικό πλαίσιο ανάπτυξης των ΕΣΧΑΣΕ, το οποίο περιλαμβάνει την περιβαλλοντική έγκριση του σχεδίου αυτού καθώς και την ολοκληρωμένη, ελεγχόμενη & ενιαία μελετητική και αδειοδοτική διαδικασία.

Κατά συνέπεια με το Σενάριο 3 προωθείται τουριστική ανάπτυξη με πολύ ηπιότερους όρους από τους ισχύοντες στην περιοχή, αλλά και από αυτούς που καθορίζονται από την ισχύουσα θεματική νομοθεσία. Άρα, το σενάριο αυτό αποτελεί ένα **σενάριο ήπιας ανάπτυξης του ακινήτου, που σαφώς προκρίνεται** έναντι του προηγούμενου σεναρίου, επίσης χωρικής ανάπτυξης μέσω ΕΣΧΑΣΕ, όπως και έναντι όλων των υπολοίπων σεναρίων, καθόσον συνιστά τη βέλτιστη λύση ως προς τις αναμενόμενες επιπτώσεις στο οικιστικό, φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον, χωρίς ωστόσο να διακινδυνεύει την βιωσιμότητα και την αναπτυξιακή προοπτική της επένδυσης αλλά και των κοινωνικών και οικονομικών οφελών της περιοχής.

Επομένως το σενάριο αυτό αξιολογείται πολύ θετικά ως προς τις συνέπειες του σε όλες τις εξεταζόμενες συνιστώσες του σχεδιασμού και ειδικότερα ως προς:

- την εναρμόνιση με τις κατευθύνσεις του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού χωρίς να επιβαρύνει την πολεοδομική λειτουργία της περιοχής
- τις ήπιες και ελεγχόμενες επιπτώσεις στο οικιστικό, φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον και το τοπίο
- την ολοκληρωμένη μελετητική και αδειοδοτική διαδικασία
- την αισθητική αναβάθμιση της ταυτότητας της περιοχής
- την αναπτυξιακή προοπτική και βιωσιμότητα του επενδυτικού σχεδίου
- τις κοινωνικές επιπτώσεις και τα οικονομικά οφέλη στην τοπική κοινωνία
- την εμπειρία των επισκεπτών-τουριστών

Ακολουθεί συγκεντρωτικός πίνακας των βασικών πολεοδομικών μεγεθών των 4 σεναρίων χωρικής ανάπτυξης:

	Μηδενικό Σενάριο	Σενάριο 1	Σενάριο 2	Σενάριο 3 (επιλεγέν)
Επιφάνεια προς αξιοποίηση	-	- 113.901,85 τ.μ. (Έκταση 02) - 10.420,56 τ.μ. (Έκταση 03) - 17.350,25 τ.μ. (Έκταση 04)	155.191,81 τ.μ.	155.191,81 τ.μ.
Χρήσεις γης	-	- Τουρισμού- Αναψυχής του άρθρου 5 του π.δ. 59/2018 - αμιγής κατοικία (από ιδιωτική πολεοδόμηση) και - γενική κατοικία του άρθρου 3 του από 23-2-1987 π.δ.	Τουρισμού- Αναψυχής του άρθρου 11 του ν. 3986/2011	Τουρισμού- Αναψυχής του άρθρου 11 του ν. 3986/2011
Σ.Δ.	-	Κλιμακωτός / έως 0,2	0,2	0,12
Μέγιστη Δόμηση	-	24.444,35 τ.μ. (εκτός σχεδίου) ή 26.056,50 τ.μ. (ιδιωτική πολεοδόμηση)	31.038,36 τ.μ.	18.623,02 τ.μ.

	Μηδενικό Σενάριο	Σενάριο 1	Σενάριο 2	Σενάριο 3 (επιλεγέν)
Κλίνες	-	1.133	1.241	578

Πίνακας 37: Συγκεντρωτικός πίνακας βασικών πολεοδομικών μεγεθών των 4 σεναρίων χωρικής ανάπτυξης, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)

Επισημαίνεται ότι, στο πλαίσιο της πρότασης με βάση το επιλεγέν Σενάριο 3, για τον υπολογισμό της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης θα πρέπει να εξαιρεθούν οι επιφάνειες (εμβαδά) των περιοχών ειδικών καθεστώτων, όπως οι ζώνες εντός οριογραμμών ρεμάτων (συνολικό εμβαδόν 2.347,91 τ.μ.) και οι δασικές εκτάσεις (συνολικό εμβαδόν 39,47 τ.μ.²⁷ βάσει του κυρωμένου δασικού χάρτη και 115,22 τ.μ. βάσει του αναρτημένου δασικού χάρτη). Κατά συνέπεια, η τελική επιφάνεια ανάπτυξης χρήσεων «Τουρισμού-Αναψυχής» (παρ.Β.1 του άρθρου 11 του ν.3986/2011) ανέρχεται στα 152.704,21 τ.μ. και η προκύπτουσα συνολική μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση υπολογιζόμενη επί της τελικής επιφάνειας ανάπτυξης του συνολικού ακινήτου, είναι μικρότερη των παραπάνω 18.623,02 τ.μ.. και, όπως αναλυτικά υπολογίζεται και περιγράφεται στο επόμενο Κεφάλαιο 9, ανέρχεται σε 18.324,51 τ.μ..

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9: ΠΡΟΤΑΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Μετά την έγκριση ανάπτυξης στην περιοχή επέμβασης Στρατηγικής Επένδυσης για την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου «ΡΗΑΕΑ - South Crete: Σχέδιο Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης» από την εταιρεία «MYRINA VILLAGE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» χορηγήθηκε η υπ' αριθμ. 67133/02-09-2025. (ΦΕΚ 4778/τ.Β'/2025) απόφαση της ΔΕΣΕ, υπαγωγής του εν θέματι επενδυτικού σχεδίου στις 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 τεχνολογικούς και άλλες επείγουσες διατάξεις για την ανάπτυξη» όπως ισχύει, σύμφωνα με τα κατωτέρω κίνητρα:

- Κίνητρο χωροθέτησης (άρθρο 7 του ν.4864/2021) – κατάρτιση ΕΣΧΑΣΕ για το ενιαίο ακίνητο συνολικής επιφάνειας 155.191,81 τ.μ. Το εργαλείο του ΕΣΧΑΣΕ συνοδεύεται από ένα ευρύ φάσμα δυνατοτήτων, όπως μεταξύ άλλων:
 - ✓ Εφαρμογή των άρθρων 11, 12, 13, παρ. 2 άρθρου 13 Α και άρθρα 14 και 14 Α ν.3986/2011
 - ✓ Δυνατότητα ανάπτυξης τεσσάρων (4) εκτάσεων που διαχωρίζονται από δημοτικό οδικό δίκτυο, από ρέμα και από μη αναγνωρισμένο δρόμο, ως ενιαία έκταση.

²⁷ τα 15,0 τ.μ. εξ' αυτών εμπίπτουν εντός οριογραμμών ρεμάτων.

- ✓ Δυνατότητα αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ή σύστασης εμπράγματων δικαιωμάτων επ' αυτών για την εξυπηρέτηση των Στρατηγικών επενδύσεων
- ✓ Εφαρμογή σχεδίου αρχών Βιώσιμης ανάπτυξης στην στη βάση των κριτηρίων Περιβαλλοντικής, Κοινωνικής και Εταιρικής Διακυβέρνησης («Environmental, Social and Corporate Governance ESG»)
- Κίνητρο για την παραχώρηση στον φορέα της επένδυσης του δικαιώματος χρήσης αιγιαλού, παραλίας, συνεχόμενου ή παρακείμενου θαλάσσιου χώρου ή του πυθμένα (άρθρο 5 του ν.4864/2021)
- Κίνητρο που αφορά στην υλοποίηση Βοηθητικών και Συνοδών έργων (άρθρο 6 του ν.4864/2021).
- Κίνητρο ταχείας αδειοδότησης του έργου (άρθρο 9 του ν.4864/2021)

Σκοπός του παρόντος επενδυτικού σχεδίου αποτελεί η ανάπτυξη μιας ολοκληρωμένης τουριστικής μονάδας υψηλών προδιαγραφών, με στόχο την παροχή ποιοτικών υπηρεσιών στον τομέα του τουρισμού. Το έργο περιλαμβάνει τη δημιουργία εγκαταστάσεων φιλοξενίας, την ενσωμάτωση ήπιων μορφών τουρισμού, την ανάπτυξη υποστηρικτικών λειτουργιών, αθλητικών και πολιτιστικών δραστηριοτήτων, καθώς και άλλων εναλλακτικών εμπειριών, όπως περιβαλλοντικές και γαστρονομικές. Μέσω της ανάδειξης των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της ευρύτερης περιοχής, επιδιώκεται η ενίσχυση της τοπικής οικονομίας καθ' όλη τη διάρκεια του έτους.

Αναλυτικότερα στο προς ανάπτυξη συνολικό ακίνητο προβλέπεται η δημιουργία:

- Κτιρίων διαμονής ξενοδοχείου 5 αστέρων, περίπου 140 δωματίων και μέχρι 370 κλινών.
- 30 Τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών μέχρι 208 κλινών.
- Κτιριακών εγκαταστάσεων και υποδομών, που θα περιλαμβάνουν, ενδεικτικά, αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, χώρο εστίασης (all day εστιατόριο), χώρους υποδοχής, κοινόχρηστη κολυμβητική δεξαμενή, καθώς και τους απαραίτητους υποστηρικτικούς χώρους εύρυθμης λειτουργίας του ξενοδοχείου.
- Κέντρου Αναζωογόνησης (Wellness and Fitness Spa).
- 2 παραλιακών εστιατορίων, με δυνατότητα ένταξης λειτουργίας beach bar στο ένα εξ αυτών, για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών της παραλίας.
- Μιας πλωτής εξέδρας και μιας προβλήτας.

Στόχος της αρχιτεκτονικής μελέτης του έργου είναι ο σεβασμός στο ιδιαίτερο φυσικό περιβάλλον, δημιουργώντας μία ήπια και οργανωμένη ανάπτυξη τουριστικών εγκαταστάσεων, με την αξιοποίηση

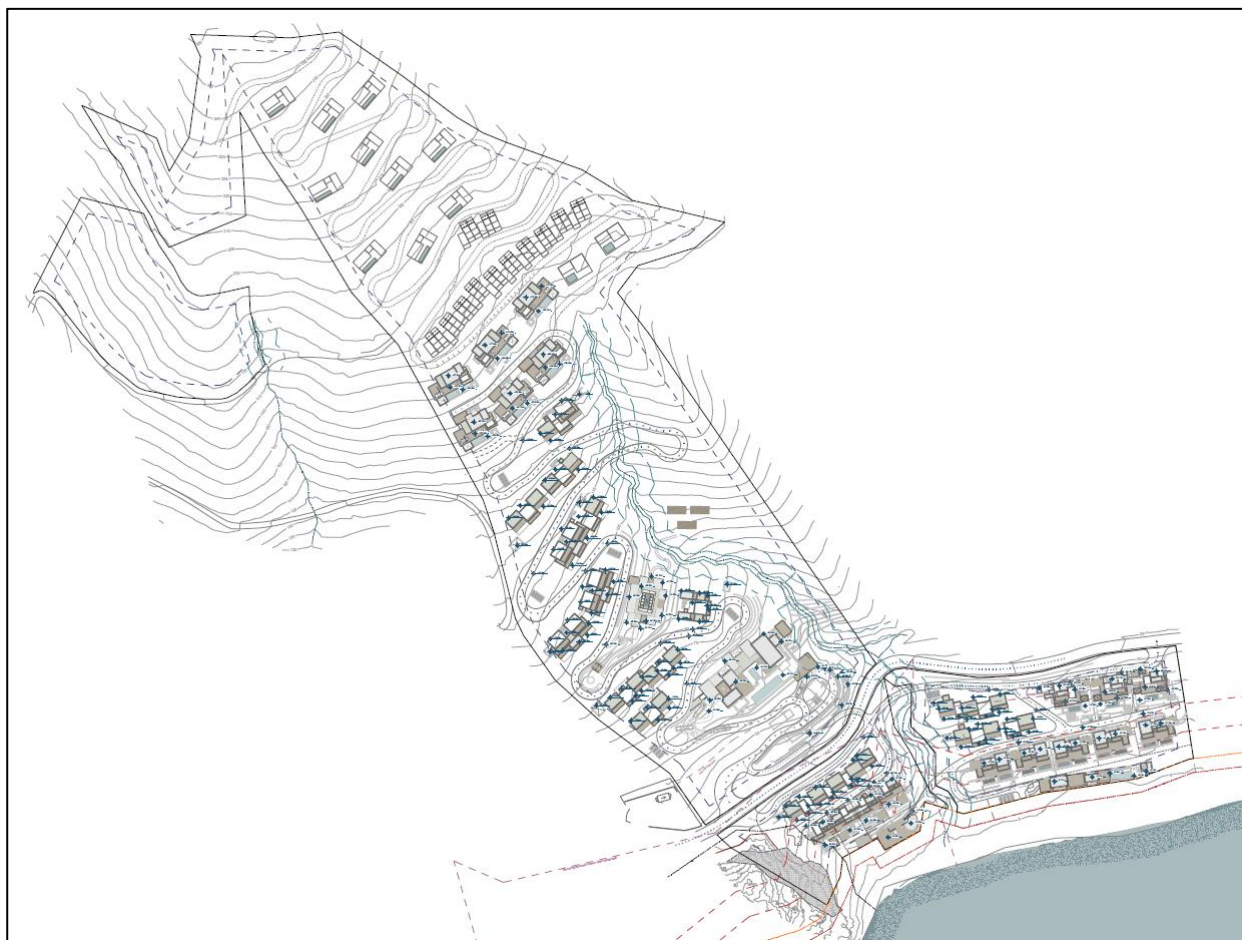
του καλού προσανατολισμού των ακινήτων και ενσωματώνοντας αρχές βιοκλιματικού σχεδιασμού και εξοικονόμησης ενέργειας.

Το νέο ξενοδοχειακό συγκρότημα περιλαμβάνει κτίρια διαμονής, τα οποία κατανέμονται σε όλα τα ακίνητα. Συγκεκριμένα, επιλέγεται να χωροθετηθούν κτίρια διαμονής σε αμφιθεατρική διάταξη στο μεγαλύτερο τμήμα της έκτασης 02. Κάποια από αυτά είναι διώροφα και κάποια μονώροφα, ενώ όλα εναρμονίζονται στην έντονη κλίση του εδάφους. Επιπλέον, κτίρια διαμονής πρόκειται να χωροθετηθούν στην παραλιακή έκταση 03 σε απόσταση 50 μ. από τη γραμμή αιγιαλού και 10 μ. από το όριο με τη Δημοτική Οδό. Λαμβάνοντας υπόψη όμως, ότι η έκταση αυτή ανήκει σε περιοχή προστασίας αρχαιολογικών χώρων, τα κτίρια θα είναι τμηματικά επιχωμένα στο φυσικό έδαφος, με σκοπό να εναρμονίζονται εξίσου με την έντονη κλίση του φυσικού εδάφους. Επίσης, διατηρείται απόσταση 15 μ. από τη βάση του βραχώδους σχηματισμού στα δυτικά του ακινήτου, ο οποίος συνιστά σημαντικό στοιχείο του αρχαιολογικού χώρου. Τέλος, κτίρια διαμονής θα κατασκευαστούν στην παραλιακή έκταση 04, σε απόσταση 50 μ. από τη γραμμή αιγιαλού και 10 μ. από το όριο με τη Δημοτική Οδό.

Επίσης, στο νέο ξενοδοχειακό συγκρότημα πρόκειται να κατασκευαστούν τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες, οι οποίες κατανέμονται και αυτές σε όλα τα ακίνητα. Συγκεκριμένα, επιλέγεται να χωροθετηθούν στο βόρειο τμήμα της έκτασης 02, καθώς και στις παραλιακές εκτάσεις 03 και 04. Οι παραλιακές αυτές κατοικίες χωροθετούνται εντός της επιτρεπόμενης απόστασης από την γραμμή αιγιαλού, ήτοι 30 μ., οι οποίες είναι διώροφες. Τα κτίρια των κατοικιών που θα κατασκευαστούν στην παραλιακή έκταση 03, η οποία χαρακτηρίζεται ως περιοχή προστασίας αρχαιολογικών χώρων, επιλέγεται να είναι τμηματικά επιχωμένα στο φυσικό έδαφος, ώστε να μην αλλοιωθεί σημαντικά το ανάγλυφο του φυσικού εδάφους, ενώ ταυτόχρονα διατηρείται απόσταση 15 μ. από τη βάση του βραχώδους σχηματισμού στα δυτικά του ακινήτου. Στον περιβάλλοντα χώρο των κατοικιών δημιουργούνται ζώνες φύτευσης, όπου αναδεικνύεται η τοπική βλάστηση, προσφέροντας ταυτόχρονα τη δυνατότητα ενός φυσικού ορίου ανάμεσα σε όμορα κτίρια. Τα δώματα των κατοικιών είναι στην πλειοψηφία τους φυτεμένα, συμβάλλοντας στην επίτευξη των βέλτιστων περιβαλλοντικών συνθηκών, εσωτερικά και εξωτερικά των κτιρίων, αλλά και στη δημιουργία ενός συνόλου αρμονικά ενταγμένου στο φυσικό ανάγλυφο.

Για την εύρυθμη λειτουργία του ξενοδοχείου απαιτούνται κτίρια κοινόχρηστων λειτουργιών, καθώς και χώροι βοηθητικής χρήσης. Ειδικότερα πρόκειται να χωροθετηθεί κτίριο κοινόχρηστων λειτουργιών, όπου προβλέπεται η χωροθέτηση αίθουσας πολλαπλών χρήσεων, χώρος εστίασης (all day εστιατόριο), χώροι υποδοχής και κοινόχρηστη κολυμβητική δεξαμενή, καθώς και υποστηρικτοί χώροι. Στο ανατολικό τμήμα της ίδιας έκτασης (έκταση 02), πλησίον του ρέματος, επιλέγεται να τοποθετηθεί ένα

διώροφο κέντρο αναζωογόνησης (Wellness and Fitness Spa). Υπαίθριες διαμορφώσεις με ξύλινα deck και πέργκολες, οι οποίες θα λειτουργήσουν ως χώροι εξωτερικών θεραπειών, τοποθετούνται στην ανατολική πλευρά του ρέματος και συνδέονται λειτουργικά με το κέντρο αναζωογόνησης μέσω πεζογέφυρας. Στις παραλιακές εκτάσεις 03 και 04 πρόκειται να κατασκευαστούν δύο μονώροφα εστιατόρια-beach bar ύψους 3,50μ., τα οποία σύμφωνα με την παρ. 4 του αρ. 5 του Ν.4179/13 μπορούν να τοποθετηθούν μέχρι και τη γραμμή παραλίας, με μήκος πρόσοψης όχι μεγαλύτερο από το 20% του μήκους της γραμμής παραλίας. Συγκεκριμένα, στην έκταση 03 τοποθετείται εστιατόριο επί της γραμμής παραλίας, ενώ αντίστοιχα, στο ανατολικό τμήμα της έκτασης 04, χωροθετείται το δεύτερο παραλιακό εστιατόριο (beach club), συμπεριλαμβανομένης κοινόχρηστης κολυμβητικής δεξαμενής για αθλητικές δραστηριότητες με τις βοηθητικές σε αυτή εγκαταστάσεις. Καθώς το ξενοδοχειακό συγκρότημα πρόκειται να αναπτυχθεί στο μεγαλύτερο τμήμα του των ακινήτων (εκτάσεις 02, 03 και 04), οι οποίες διαχωρίζονται από τη Δημοτική Οδό, προβλέπεται να κατασκευαστούν υπόγεια και υπέργεια σύνδεση, οι οποίες θα ενώνουν την έκταση 02 με την έκταση 03, με σκοπό την ασφαλή μετακίνηση των ενοίκων του ξενοδοχείου προς τις παραλιακές εγκαταστάσεις, καθώς και τη μετακίνηση των μικρών οχημάτων που εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες του συγκροτήματος.



Εικόνα 34: Απόσπασμα Σχεδίου Γενικής Διάταξης Έργου, (Πηγή: K-Studio)

Βάσει όλων όσων αναλυτικά εκτέθηκαν στα προηγούμενα κεφάλαια της παρούσας προτείνεται:

1. Η έγκριση του χωρικού προορισμού του ακινήτου συνολικής επιφάνειας 155.191,81 τ.μ. για την οργάνωση του ως περιοχή ως περιοχή «Τουρισμού-Αναψυχής» σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 11 παρ. Β.1 του ν. 3986/2011 και την υλοποίηση του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης.

1.1 Επισημαίνεται ότι από τη συνολική έκταση του ακινήτου της επένδυσης η ζώνη εντός των οριογραμμών των ρεμάτων, συνολικής επιφάνειας 2.347,91 τ.μ., παραμένει υποχρεωτικά αδόμητη και εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού. Στην εν λόγω περιοχή επιτρέπονται αποκλειστικά παρεμβάσεις που είναι αναγκαίες για την προστασία της κοίτης των ρεμάτων, ώστε να επιτελείται ακώλυτα η υδραυλική λειτουργία τους. Περαιτέρω επιτρέπεται η εκτέλεση έργων υποδομής του επενδυτικού σχεδίου (διέλευση οδικού δικτύου ή άλλων δικτύων ενέργειας κλπ) κατόπιν της εκάστοτε αναγκαίας Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ). Αμφότερα τα ρέματα προστατεύονται στο πλαίσιο του ΕΣΧΑΣΕ με τη σύνταξη υδραυλικής μελέτης οριοθέτησης, παρότι αφορούν σε μικρά υδατορέματα για τα οποία, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ.2 του Άρθρου 1 του Ν. 4258/2014 (ΦΕΚ 94 Α'), δεν απαιτείται η διαδικασία της οριοθέτησης. Το δυτικό ρέμα έχει κατηγοριοποιηθεί στο δευτερεύον υδρογραφικό δίκτυο και ενταχθεί στην αντίστοιχη ΠΕΠ 1^α προστασίας ρεμάτων σύμφωνα με το ΣΧΟΟΑΠ, ενώ το ανατολικό ρέμα ως πολύ μικρό ρέμα δεν έχει ενταχθεί στην ανωτέρω ζώνη προστασίας. Βάσει όλων των παραπάνω η δόμηση μόνιμων ή/και προσωρινού χαρακτήρα κτιριακών κατασκευών επιτρέπεται α) σε απόσταση τουλάχιστον 10,0 μ. από τις οριστικές οριογραμμές του δυτικού ρέματος (σύμφωνα με την κατεύθυνση του ΣΧΟΟΑΠ Δ. Βιάννου) και β) σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/66006/2360/16.6.2023 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Έγκριση Κτιριοδομικού Κανονισμού» (Β' 3985) για το ανατολικό ρέμα αντίστοιχα.

Επιπλέον, από τη ζώνη ανάπτυξης χρήσεων τουρισμού – αναψυχής εξαιρούνται:

- Οι εκτάσεις δασικού χαρακτήρα, σύμφωνα με τον κυρωμένο δασικό χάρτη. Όπως αναλύθηκε στο Κεφάλαιο 6.4.3, η επιφάνεια αυτών εντός των εκτάσεων 01, 02, 03 και 04 υπολογίζεται σε 39,47 τ.μ. Δεδομένου ότι τα 15,0 τ.μ. εξ' αυτών εμπίπτουν εντός οριογραμμών ρεμάτων, εξαιρούνται τα υπόλοιπα 24,47 τ.μ.
- Οι εκτάσεις δασικού χαρακτήρα, σύμφωνα με τον αναρτημένο δασικό χάρτη. Όπως αναλύθηκε στο Κεφάλαιο 6.4.3, η επιφάνεια αυτών υπολογίζεται σε 115,22 τ.μ. (εντός της έκτασης 02). Επισημαίνεται ότι σε περίπτωση έκδοσης απόφασης αποχαρακτηρισμού μέρους ή του συνόλου του παραπάνω τμήματος, τότε η επιφάνεια αυτή θα ενταχθεί στη ζώνη της προτεινόμενης ανάπτυξης.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι η τελική επιφάνεια ανάπτυξης χρήσεων «Τουρισμού-Αναψυχής» (παρ.Β.1 του άρθρου 11 του ν.3986/2011) ανέρχεται στα 152.704,21 τ.μ..

1.2 Επισημαίνεται ακόμη ότι, στο πλαίσιο της παρούσας πρότασης, τεκμηριώνεται η ανάγκη θεσμοθέτησης ορισμένων αποκλίσεων σε σχέση με τους ισχύοντες όρους του ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Βιάννου, καθώς και των γενικών όρων που προβλέπονται από τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης, για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη και αποτελεσματική αξιοποίηση του ακινήτου σύμφωνα με το άρθρο 12 παρ. 4 ν. 3986/2011 και το αρ. 7 παρ. 2 ν. 4864/2021. Ειδικότερα:

- Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του διώροφου κτιρίου κέντρου αναζωογόνησης, που χωροθετείται σε περιοχές όπου οι κλίσεις του φυσικού εδάφους υπερβαίνουν το 30%, δύναται να ανέρχεται έως 9,00 μ., μετρούμενο από την οριστικά διαμορφωμένη στάθμη του περιβάλλοντος χώρου. Η εν λόγω πρόβλεψη αποσκοπεί στον περιορισμό των αναλημματικών κατασκευών περιμετρικά του κτιρίου και, κατ' επέκταση, στη μείωση των απαιτούμενων εκσκαφών και επιχώσεων στο επικλινές έδαφος.
- Λόγω του σχήματος και της μορφολογίας του εδάφους του ακινήτου προτείνεται, κτίρια με ύψος μεγαλύτερο των 7,5 μ. (περ. δ1 και δ3) κατά παρέκκλιση της περ. δ2 της παρ. Γ του άρθρου 8 του από 6/17.101978 π.δ. (ΦΕΚ 538Δ/1978), όπως ισχύει, να δύνανται να τοποθετούνται σε απόσταση είτε μικρότερη είτε μεγαλύτερη των 200 μ. από τον αιγιαλό. Συγκεκριμένα επειδή το συνολικό ακίνητο έχει σχήμα επίμηκες και κατά τη μεγάλη του διάσταση αναπτύσσονται οι κλίσεις του εδάφους, στο πλαίσιο της αρχιτεκτονικής σύνθεσης των κτιριακών όγκων διώροφων κτιρίων συχνά στη χαμηλότερη στάθμη προκύπτει λόγω των κλίσεων του εδάφους τρίτος όροφος (σε περιορισμένο εμβαδόν/κάλυψη των κτιρίων). Για τον λόγο αυτό προτείνεται τα πιο ψηλά από 7,50μ και έως 10,50μ. κτίρια (περιορισμένης κάλυψης έως 20% της επιτρεπόμενης) να μπορεί να τοποθετούνται ελεύθερα σε απόσταση άνω των 50μ. από την οριογραμμή του αιγιαλού και από υψομετρική στάθμη +10μ. και άνω. Σε κάθε περίπτωση διασφαλίζεται ελεύθερη η κορυφογραμμή/γραμμή του ορίζοντα (skyline).
- Για την διατήρηση και ανάδειξη της τοπικής αρχιτεκτονικής παράδοσης, προτείνεται τα στηθαία των κτιρίων που επικαλύπτονται με δώμα να δύνανται να φέρουν μοτίβα παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, το ύψος των οποίων δεν θα υπερβαίνει τα 0,40 μ. από την τελικά διαμορφωμένη στάθμη του δώματος (αντί των 0,30μ. της παρ.7 του άρθρου 1 του από 24/31.5.1985 π.δ. (ΦΕΚ 270Δ'/1985)).
- Ο όρος που προβλέπεται για την κατασκευή δεξαμενής συλλογής και αποθήκευσης νερού (υπ.αρ.17 των Γενικών διατάξεων του ΣΧΟΟΑΠ/ΦΕΚ 54ΑΑΠ/2011), για συνήθη/μεμονωμένα κτίρια όπως προβλέπονται στο πλαίσιο των γενικών διατάξεων του ΣΧΟΟΑΠ, είναι τεχνικά αναγκαίο να διαφοροποιηθούν και να προσαρμοστούν ώστε να εξυπηρετούν τις ανάγκες του

συνολικού τουριστικού συγκροτήματος όπως αυτές εξειδικεύονται στο πλαίσιο της ΣΜΠΕ. Στο πλαίσιο αυτό προβλέπεται ότι συνολική επιφάνεια των κατασκευών δεξαμενών μέχρι 300,0 τ.μ., εφόσον κατασκευάζονται υπόγειες δεν θα προσμετρώνται στη συνολική επιφάνεια κάλυψης και δόμησης του ακινήτου ανάπτυξης.

2. Ειδικότερα στην ως άνω περιοχή «Τουρισμού-Αναψυχής» (άρθρο 11 παρ.Β.1 του ν.3986/2011) προτείνεται να επιτρέπονται οι εξής ειδικές χρήσεις:

- 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.)
- γ) Τουριστικοί λιμένες, όπως μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών
- δ) Κατοικία
- ε) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών
- 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 (πεδίο προσγείωσης/απογείωσης ελικοπτέρου)
- ιθ) Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου, όπως των παρακάτω ειδικών χρήσεων:
 - α) Γραμμικές υποδομές μεταφορών
 - β) επικλινής ανελκυστήρας & καλωδιοκίνητος σιδηρόδρομος (funicular)
 - γ) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων (βιολογικός καθορισμός).

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

ε) Εγκαταστάσεις, δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων), σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων, μονάδων αφαλάτωσης και λοιπών συστημάτων επεξεργασίας νερού για την υδροδότηση ιδιωτικών δικτύων, μετά των συνοδών έργων που απαιτούνται, για την πλήρη λειτουργία αυτών.

στ) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.)

ζ) Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών

η) Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφιση κ.λπ.)

θ) Πλωτές υποδομές, εγκαταστάσεις θαλάσσιας αναψυχής

Από τις συναφείς χρήσεις που εξυπηρετούν το σκοπό του επενδυτικού σχεδίου προτείνεται επιπλέον ως ειδική χρήση το Πολυλειτουργικό αγρόκτημα (άρθρο 52 του ν.4235/2014), η οποία περιλαμβάνεται στη γενική χρήση Τουρισμού-Αναψυχής του άρθρου 5 του π.δ. 59/2018 και επομένως είναι χρήση συναφής με τον τουρισμό.

3. Οι όροι δόμησης στη ζώνη «Τουρισμού-Αναψυχής» έκτασης 152.704,21 τ.μ. καθορίζονται ως εξής:

- Συντελεστής δόμησης 0,12 και μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 18.324,51 τ.μ.
- Ποσοστό κάλυψης 20%
- Μέγιστο ύψος κτιρίων 7,5 μ. με μέγιστο αριθμό ορόφων δύο (2). Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η υπέρβαση του ως άνω μέγιστου ύψους διωρόφων κτιρίων και μέχρι τα 9,0 μ., μετρούμενο από την οριστικά διαμορφωμένη στάθμη του περιβάλλοντος χώρου, ειδικά για το διώροφο κτίριο κέντρου αναζωογόνησης, που χωροθετείται σε περιοχές όπου οι κλίσεις του φυσικού εδάφους υπερβαίνουν το 30%.
- Επιτρέπεται η κατ' εξαίρεση τοποθέτηση κτιρίων με ύψος μεγαλύτερο των 7,5 μ. και μέσα στη ζώνη των 200 μ. από την γραμμή αιγιαλού, λόγω της επικλινούς μορφολογίας του εδάφους του ακινήτου. Ειδικά η δημιουργία τρίτου ορόφου και μέγιστου ύψους 10,50 μ., επιτρέπεται σε απόσταση μεγαλύτερη των 50μ. από τη γραμμή αιγιαλού και υψόμετρο +10μ. από τη στάθμη της θάλασσας.
- Τα στηθαία των κτιρίων που επικαλύπτονται με δώμα επιτρέπεται να φέρουν μοτίβα παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, το ύψος των οποίων δεν υπερβαίνει τα 0,40 μ. από την τελικά διαμορφωμένη στάθμη του δώματος.
- Πάνω από τα κατά τα παραπάνω μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη επιτρέπεται η κατασκευή στέγης, με επιπρόσθετο ύψος μέχρι 1,50 μ.

- Αποστάσεις δόμησης των κτιρίων από τα όρια του ακινήτου 10 μ. για κτίρια ύψους μέχρι 7,5 μ. και 15 μ. για κτίρια ύψους μέχρι 10,50μ .
 - Τα κτίρια τουριστικών καταλυμάτων τοποθετούνται σε απόσταση 50 μ. τουλάχιστον από την γραμμή αιγιαλού. Τα κτίρια των κατοικιών ή/και επιπλωμένων τουριστικών κατοικιών τοποθετούνται σε απόσταση 30 μ. τουλάχιστον από την γραμμή αιγιαλού, σύμφωνα με τις προδιαγραφές της παρ. 3 του άρθρου 5 του ν.4179/2013.
 - Ελάχιστη απόσταση δόμησης από τις οριογραμμές των ρεμάτων ορίζεται στα 10,0 μ., για το δυτικό ρέμα σύμφωνα με τις ρυθμίσεις του ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Βιάννου (ΦΕΚ 54ΑΑΠ/2011), ενώ για το ανατολικό ρέμα που δεν περιλαμβάνεται στο ανωτέρω ΣΧΟΟΑΠ και το οποίο είναι μικρό, έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 6 του Κτιριοδομικού Κανονισμού (υπ. αρ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/66006/2360/16.6.2023 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας / ΦΕΚ 3985 Β'). Επιτρέπεται η εκτέλεση έργων διευθέτησης και προστασίας της κοίτης τους καθώς και η δημιουργία των αναγκαίων έργων γεφυρώσεων για την προσβασιμότητα των κτιριακών εγκαταστάσεων, για τη δημιουργία πεζοπορικών διαδρομών και για τη διέλευση δικτύων τεχνικής υποδομής του συγκροτήματος.
 - Απόσταση δόμησης των κτιρίων από τη χαρακτηρισμένη δημοτική οδό (ΦΕΚ Δ'466/1989) πρόσβασης στο προς ανάπτυξη ακίνητο, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του π.δ. 209/1998 (ΦΕΚ 169Α/1998).
 - Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του από 6.10.1978 π.δ (ΦΕΚ 538Δ/1978) και του από 24.5.1985 π.δ (ΦΕΚ 270Δ/1985) όπως ισχύουν και όσες διατάξεις του ΝΟΚ εφαρμόζονται στις εκτός σχεδίου περιοχές (κατ' αναλογία των ρυθμίσεων του ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Βιάννου για χρήσεις τουρισμού - αναψυχής).
- 4. Γενικές διατάξεις και κατευθύνσεις για την ΚΥΑ χωροθέτησης των έργων του επενδυτικού σχεδίου:**
- Επιτρέπεται η δημιουργία λιμενικών έργων προβλητών στον θαλάσσιο χώρο έμπροσθεν του ακινήτου, για τη χωροθέτηση και αδειοδότηση των οποίων εφαρμόζονται οι διατάξεις του ν. 2160/1993 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει ή των άρθρων 13, 14 και 14α του ν.3986/2011 ή του άρθρου 5 του ν.4179/2013, ύστερα από σύνταξη σχετικής ακτομηχανικής μελέτης και μελέτης εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων.
 - Επιτρέπεται σε τμήματα με συνολικό μήκος μέχρι το 20% του συνολικού μήκους της πλευράς επί της οριογραμμής της παραλίας, η εγκατάσταση κτιριακών εγκαταστάσεων εστίασης και αναψυχής, αποδυτηρίων, συγκροτημάτων υγιεινής, εγκαταστάσεων αθλοπαιδιών και παιδικών χαρών, μέγιστου ύψους 3,5 μέτρων μέχρι τη γραμμή παραλίας, σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ.4 του ν.4179/2013.
 - Επιβάλλεται η εξασφάλιση της πρόσβασης του κοινού προς την παραλία.

- Στο πλαίσιο της ΣΜΠΕ προσδιορίζονται οι κατευθύνσεις για τα έργα κατασκευής δεξαμενής συλλογής και αποθήκευσης νερού για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών αναγκών του τουριστικού συγκροτήματος. Οι κατασκευές αυτές εφόσον κατασκευάζονται υπόγειες, μέγιστης συνολικής επιφάνειας 300,0 τ.μ., δεν προσμετρώνται στη συνολική επιφάνεια κάλυψης και δόμησης του ακινήτου ανάπτυξης.
- Επιτρέπεται, μετά την κατάλληλη προσαρμογή των κτιριακών όγκων στο φυσικό ανάγλυφο του εδάφους η δημιουργία υπόγειων συνδέσεων μεταξύ των κτιρίων και με το εσωτερικό οδικό δίκτυο. Οι επιφάνειες των εν λόγω υπόγειων συνδέσεων δεν προσμετρώνται στη συνολική επιφάνεια κάλυψης και δόμησης του ακινήτου ανάπτυξης.
- Η σύνδεση των τμημάτων του ακινήτου εκατέρωθεν της δημοτικής οδού εξυπηρετείται με ισόπεδες συνδέσεις. Για τη λειτουργική σύνδεση των δύο τμημάτων του ακινήτου εκατέρωθεν της δημοτικής οδού επιτρέπεται η δημιουργία υπόγειας ή/και υπέργειας οδικής σύνδεσης μετά την εκπόνηση και έγκριση των αναγκαίων, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, κυκλοφοριακών και περιβαλλοντικών μελετών.
- Μετά τη δημοσίευση του προεδρικού διατάγματος έγκρισης του ΕΣΧΑΣΕ, είναι δυνατή η διάνοιξη προσωρινής οδού εντός της έκτασης του ΕΣΧΑΣΕ για την πρόσβαση οχημάτων και μηχανημάτων εκτέλεσης διερευνητικών μετρήσεων και άλλων εργασιών πεδίου αναγκαίων για την άρτια ολοκλήρωση των μελετών χωροθέτησης των έργων του επενδυτικού σχεδίου.
- Με τη δημοσίευση του προεδρικού διατάγματος έγκρισης του ΕΣΧΑΧΕ, οι διατάξεις του, εντός των ορίων της περιοχής της ανάπτυξης, κατισχύουν των ρυθμίσεων του ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Βιάννου (ΦΕΚ 54ΑΑΠ/2011).



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

10.1 ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

Απαιτείται, μετά την έγκριση του Π.Δ. του ΕΣΧΑΣΕ + ΣΜΠΕ, κατά το στάδιο της ανάπτυξης και χωροθέτησης των έργων του επενδυτικού σχεδίου σύμφωνα με το 13 του ν.3986/2011 και προκειμένου να ακολουθήσει εν συνεχεία η έκδοση των Ο.Α, θα απαιτηθεί η εκπόνηση ειδικότερων μελετών, όπως:

- Εδαφοτεχνικές, για την εξυγίανση των εδαφών ώστε να καταστούν κατάλληλα για την ανοικοδόμηση κτιρίων (βλ. σχετική Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας)
- Μελέτες κυκλοφοριακής οργάνωσης της περιοχής ανάπτυξης και σύνδεσης με τα δίκτυα της ευρύτερης περιοχής (οδικής κυκλοφορίας, δικτύων υποδομών όπως αποστράγγισης όμβριων, ενέργειας, κλπ)
- Μελέτη Γενικής Διάταξης των κτιρίων
- Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ), για όποια από τα έργα του επενδυτικού σχεδίου απαιτείται
- Αρχιτεκτονικές, στατικές μελέτες, μελέτες δικτύων Η/Μ, βιολογικού κλπ των εγκαταστάσεων καθώς και μελέτες διαμορφώσεων (για τους κοινόχρηστους χώρους, χώρους στάθμευσης, πρασίνου, κλπ)

Όλες οι παραπάνω μελέτες θα ενταχθούν στην προβλεπόμενη έγκριση της ΚΥΑ του άρθρου 13 του ν.3986/2011, για τη χωροθέτηση των έργων του επενδυτικού Σχεδίου.

10.2 ΒΗΜΑΤΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ-ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

Το χρονοδιάγραμμα προβλέπει τα εξής στάδια εγκρίσεων του Π.Δ του ΕΣΧΑΣΕ, των σχετικών μελετών και της υλοποίησης των έργων:

1. Υποβολή Μελέτης ΕΣΧΑΣΕ και ΣΜΠΕ στη Δ/ση Στρατηγικών Επενδύσεων : Απρίλιος 2026
2. Διαβίβαση Μελετών στο ΥΠΕΝ: Ιούνιος 2026
3. Έγκριση Π.Δ για ΕΣΧΑΣΕ+ ΣΜΠΕ : Ιούνιος 2027
4. Έγκριση ΚΥΑ χωροθέτησης έργων /μελετών δικτύων (προσβάσεις και υποδομές): Ιανουάριος 2028
5. Έγκριση αρχιτεκτονικών, στατικών και λοιπών μελετών: Φεβρουάριος 2028
6. Έναρξη έργων υλοποίησης έργου – χρονικό διάστημα ολοκλήρωσης κτιριακών έργων: Μάρτιος 2028–Αύγουστος 2029

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Αποκεντρωμένη Διοίκηση Κρήτης, Available at: <https://www.apdkritis.gov.gr/el>
Παρακολούθηση-της-ποιότητας-υδατων-κολυμβησης, (Accessed: 29 March 2025).
- Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, ΦΕΚ 128Α/2008
- Γεωπληροφοριακός Χάρτης ΠΑΕ, Available at:
<https://geo.rae.gr/?lon=25.414909674150717&lat=35.06242688362667&zoom=12>, (Accessed: 31 March 2025).
- Γεωπύλη Δεδομένων Ε.Α.Γ.Μ.Ε. Available at: <https://gaia.igme.gr/portal/home/> (Accessed: 03 April 2025).
- ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΗ ΠΥΛΗ ΓΕΩΧΩΡΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ, Available at:
https://gis.crete.gov.gr/sdi/?tab=viewport_maptab&loader=map4_loader_public&lon=282449.15138175&lat=4164215.6252449&zoom=15, (Accessed: 05 April 2025).
- Διεύθυνση Διαχείρισης Εθνικού Μνημείου Αρχαίων Available at:
<https://www.arxaiologikoktimatologio.gov.gr/> Accessed: 04 April 2025.
- Δήμος Βιάννου. Available at: <https://viannos.gov.gr/> (Accessed: 20 March 2025).
- Δήμος Βιάννου, ιστορία, Available at: <https://old.viannos.gov.gr/index.php/o-dimos-viannou/technes-kai-politismos/istoria-dimou-viannou>, (Accessed: 23 March 2025).
- Ελληνική Στατιστική Αρχή - ΕΛ.ΣΤΑΤ, Απογραφές Κτιρίων και Πληθυσμού 1991,2001,2011, 2021, Available at: <https://www.statistics.gr/> (Accessed: 21 March 2025)
- Ενιαίος Σύνδεσμος Διαχείρισης Απορριμμάτων Κρήτης, τοπικά σχέδια διαχείρισης αποβλήτων (ΤΣΔΑ) Available at: <https://www.esdak.gr/gr/studies/topika-sxedia-diaxeirisis-apobliton-38> (Accessed: 01 April 2025).
- ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΔΗΜΟΥ ΒΙΑΝΝΟΥ 2024-2028/Α' ΦΑΣΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ' (2025). Βιάννος: Δήμος Βιάννου.
- Νησιωτικοί υγρότοποι της Ελλάδας (no date) WWF Υγρότοποι. Available at:
<https://www.ygrotopio.gr/general/search.php?lang=el&action=map> (Accessed: 27 March 2025).
- Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος - ΞΕΕ (c.2024), Available at: <https://www.grhotels.gr/>
- Οικοσκοπιο, Available at: <https://oikoskopio.geodiv.page/map> (Accessed: 03 April 2025)
- Natura 2000 Network Viewer, Available at: <https://natura2000.eea.europa.eu/> (Accessed: 03 April 2025)

- Ορνιθολογική, Σημαντικές Περιοχές για τα Πουλιά της Ελλάδας, Available at: <https://ornithologiki.gr/el/oi-draseis-mas/diatirisi-erevna/simantikes-perioxes-gia-ta-poulia-tis-elladas> (Accessed: 02 April 2025)
- Παραλία Ληστής, https://www.tripadvisor.com.gr/Attraction_Review-g15338645-d7011131-Reviews-Listis_Beach-Dimos_Viannos_Crete.html
- Παραλία Τέρτσα, https://www.tripadvisor.com.gr/Attraction_Review-g189413-d4581929-Reviews-Spiaggia_Di_Tertsas-Crete.html
- Παραλία Κερατόκαμπος, https://www.kritipoliskaixoria.gr/2023/04/blog-post_335.html)
- Σχέδιο Δράσης Αειφόρου Ενέργειας & Κλίματος Δήμου Βιάννου 2018
- ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Βιάννου (2011), ΦΕΚ 54 ΑΑΠ/2011
- ΥΠΕΝ, Διατηρητέα Κτίρια, Available at: <https://estia.minenv.gr/>, (Accessed: 06 April 2025)
- ΥΠΕΝ, Κάλυψη Γης, Available at: https://mapsportal.ypen.gr/thema_land(Accessed: 06 April 2025)
- ΥΠΕΝ, ΤΠΣ ΔΗΜΟΥ ΒΙΑΝΝΟΥ – ΔΗΜΟΥ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ, Available at: https://polsxedia.ypen.gov.gr/tps_details/%CE%923_73, (Accessed: 07 April 2025)
- Φιλότης, Βάση δεδομένων για ΤΙΦΚ, Available at: <https://filotis.itia.ntua.gr/biotopes/c/AT6011048/> (Accessed: 03 April 2025)
- Ψηφιακός Χάρτης ΤΕΕ, Available at: <https://sdigmap.tee.gov.gr/sdmquery/public/> (Accessed: 02 April 2025)
- Adens (2025), Εκπόνηση Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, MYRINA VILLAGE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
- DTK Law Firm, K. Karatsolis, E. Tsianti & Associates (2024), Έκθεση Ελέγχου Τίτλων για την ένταξη στο ν. 4864/2021 «Στρατηγικές Επενδύσεις»
- Field, B., (1987), Forecasting techniques for Urban and Regional Planning, Routhledge Library Editions
- Geodata - Ανοιχτά Δεδομένα (c. 2021), Available at: <https://geodata.gov.gr/> (Accessed: 01 April 2025)
- INSETE Intelligence (2020a.) «Περιφέρεια Κρήτης –Ετήσια έκθεση ανταγωνιστικότητας και διαρθρωτικής προσαρμογής στον τομέα του τουρισμού για το έτος 2023, Δεκέμβριος 2024 Available at: <https://insete.gr/studies/> (Accessed: 28 March 2025)
- https://www.kritipoliskaixoria.gr/2023/04/blog-post_335.html
- https://www.neakriti.gr/politismos/2070659_plithos-kosmoy-stin-1i-giorti-elias-kai-elaioladoy-stin-ano-bianno
- https://www.tripadvisor.com.gr/Tourism-g15338645-Dimos_Viannos_Crete-Vacations.html

- https://el.wikipedia.org/wiki/Δήμος_Βιάννου