

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ: ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ Τ.Ε.Α.Β. Α.Ε. – “MARIS HOTELS S.A.”

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ: ΚΕΝΤΡΟ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ – ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟΥ

ΘΕΣΗ: «ΘΟΛΟΣ – ΧΥΛΟΦΤΕΣ – ΣΧΟΙΝΙΑΣ» ΚΑΒΟΥΣΙΟΥ,
ΔΗΜΟΥ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ, Π.Ε. ΛΑΣΙΘΙΟΥ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΚΡΗΤΗΣ

cape tholos



ΕΙΔΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.)

ΤΕΥΧΟΣ ΚΕΙΜΕΝΩΝ

Παντελής Αμπαριώτης
αρχιτέκτων μηχανικός ΕΜΠ
ΣΤΑΔΙΟΥ 48 ΑΘΗΝΑ 105 64
Τ.210 7290 301 Μ.697 3231 166

Ευαγγελία Θάκα
μηχανικός χωροταξίας, πολεοδομίας &
περιφερειακής ανάπτυξης
ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΟΥ ΣΜΥΡΝΗΣ 10 ΑΘΗΝΑ 111 44
Τ.210 2029 029 Μ.698 3021 782

Περιεχόμενα

(Προσαρμοσμένα στην Απόφαση 27022/6.6.2017/ΥΠΕΝ-ΦΕΚ 1976/Β/2017)

1	ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1-13
1.1	Επενδυτικό Σχέδιο	1-13
1.2	Αίτημα του Φορέα Ανάπτυξης	1-16
1.3	Έγκριση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε)	1-17
1.4	Αντικείμενο της παρούσας Μελέτης	1-18
1.5	Ομάδα Μελέτης	1-19
1.6	Θεσμικό πλαίσιο εκπόνησης της Μελέτης	1-21
1.7	Ιστορικό	1-21
2	ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ Τ.Κ. ΚΑΒΟΥΣΙΟΥ & Δ. ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ EN ΓΕΝΕΙ	2-1
2.1	Ορισμός Ευρύτερης Περιοχής στην Οποία Εμπίπτει η Περιοχή Επέμβασης.....	2-1
2.2	Θέση και Ρόλος της Ευρύτερης Περιοχής Μελέτης	2-2
2.3	Διοικητική Δομή.....	2-2
2.4	Δημογραφικά Χαρακτηριστικά	2-4
2.5	Οικονομικά Χαρακτηριστικά και Αναπτυξιακή Φυσιογνωμία ανά Τομέα Παραγωγικής Δραστηριότητας	2-10
2.6	Κοινωνικά Χαρακτηριστικά – Βιοτικό Επίπεδο	2-16
2.6.1	Επίπεδο εκπαίδευσης	2-16
2.6.2	Τουρισμός	2-23
2.6.3	Οικοδομική δραστηριότητα Δ. Ιεράπετρας.....	2-34
2.7	Περιβαλλοντικά Χαρακτηριστικά.....	2-43
2.7.1	Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους	2-43
2.7.2	Περιοχές Δικτύου Natura 2000	2-45
2.7.3	Καταφύγια Άγριας Ζωής	2-47
2.7.4	Υγρότοποι	2-48
2.7.5	Λοιπές προστατευόμενες περιοχές (Εθνικοί Δρυμοί, Εθνικά Πάρκα, Περιοχές προστασίας της φύσης κ.ά.)	2-48
2.7.6	Επιφανειακά και υπόγεια ύδατα Ιεράπετρας	2-49
2.7.7	Παραλίες	2-50
2.7.8	Κλιματολογικά στοιχεία	2-51
2.7.9	Μορφολογικά χαρακτηριστικά	2-55
2.7.10	Γεωλογικά χαρακτηριστικά.....	2-57
2.8	Πολιτιστικά Χαρακτηριστικά	2-60
2.8.1	Αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, μνημεία - Παραδοσιακοί οικισμοί	2-60
2.8.2	Πολιτιστικές υποδομές	2-64
2.9	Κοινωνικές Υποδομές.....	2-66
2.9.1	Εκπαίδευση	2-66
2.9.2	Πρόνοια.....	2-67
2.9.3	Υγεία.....	2-67
2.9.4	Αθλητισμός.....	2-68
2.10	Υφιστάμενα και Προγραμματιζόμενα Βασικά Δίκτυα Υποδομής της Περιοχής Μελέτης	2-69

2.10.1	Οδικές μεταφορές	2-69
2.10.2	Αεροπορικές – Θαλάσσιες Μεταφορές	2-71
2.10.3	Αποχέτευση.....	2-71
2.10.4	Στερεά απόβλητα - απορρίμματα.....	2-72
2.10.5	Ύδρευση και άρδευση.....	2-75
2.10.6	Ενέργεια.....	2-79
2.11	Συμπεράσματα Κεφαλαίου	2-82
3	Κατευθύνσεις και Ρυθμίσεις Χωρικής Ανάπτυξης και Οργάνωσης Υπερκείμενων Επίπεδων Σχεδιασμού για τη Νήσο Κρήτη	3-1
3.1	Κατευθύνσεις Χωρικού Σχεδιασμού.....	3-1
3.1.1	Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.).....	3-1
3.1.2	Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.....	3-6
3.1.3	Ισχύον Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Π.Π.Χ.Σ.Α.Α.) Κρήτης.....	3-13
3.1.4	Ρυθμιστικό πλαίσιο (Υφιστάμενα Γ.Π.Σ./ Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., Ζ.Ο.Ε. κ.λπ.).....	3-20
3.1.5	Συγκεντρωτική καταγραφή των κατευθύνσεων του χωρικού σχεδιασμού ανά θεσμοθετημένο Πλαίσιο / Σχέδιο	3-23
3.2	Ευρωπαϊκές Στρατηγικές και Αναπτυξιακός Σχεδιασμός.....	3-27
3.2.1	Στρατηγική «Ευρώπη 2020».....	3-27
3.2.2	Ευρωπαϊκή Σύμβαση του Τοπίου ή Σύμβαση της Φλωρεντίας (Ν. 3827/2010 - Α' 30/25.02.2010 - Κύρωση της Ευρωπαϊκής Σύμβασης του Τοπίου)	3-28
3.2.3	Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής «Ευρώπη, πρώτος τουριστικός προορισμός στον κόσμο – ένα νέο πλαίσιο πολιτικής για τον ευρωπαϊκό τουρισμό»	3-29
3.2.4	Ε.Σ.Π.Α ή Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης (Σ.Ε.Σ.) 2014 – 2020 – Νέο Ε.Σ.Π.Α. 2021 - 2027	3-31
3.2.5	Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (Π.Ε.Π.) Κρήτης 2014 – 2020	3-34
3.3	Συμπεράσματα Κεφαλαίου	3-36
4	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ, ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΗ ΖΩΝΗ ΑΜΕΣΗΣ ΕΠΙΡΡΟΗΣ (Ζ.Α.Ε.)	4-1
4.1	Ορισμός Ζώνης Άμεσης Επιρροής (Ζ.Α.Ε.) της Περιοχής Επέμβασης, με σχετική τεκμηρίωση της επιλογής	4-1
4.2	Θεσμοθετημένες Χρήσεις Γης στο σύνολο της Ζ.Α.Ε. (Τ.Χ.Σ., Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., Ζ.Ο.Ε. Κ.Α.).....	4-4
4.2.1	Υ.Α. 4852/2009 – Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Ιεράπετρας	4-4
4.2.2	Γενικές και ειδικές διατάξεις για τα εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικά καταλύματα	4-11
4.2.3	Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (Ν.Ο.Κ./2012 – ν. 4067/2012)	4-19
4.3	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ/ΚΑΛΥΨΕΙΣ.....	4-21
4.4	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΔΟΜΗ.....	4-23
4.4.1	Μεταφορική υποδομή	4-23
4.4.2	Ενεργειακή υποδομή.....	4-24
4.4.3	Περιβαλλοντικές υποδομές	4-26
4.5	Ιδιοκτησιακό Καθεστώς - Δασικές Εκτάσεις – Αιγιαλοί - Παραλίες	4-31
4.6	Υπάρχουσα Οικιστική Ανάπτυξη και Παραγωγικές Δραστηριότητες, Τυχόν Υπάρχουσες Πιέσεις	4-32

4.7	Δομημένο Περιβάλλον - Ανάλυση Κατάστασης Οικιστικού Αποθέματος Περιοχής Μελέτης εφόσον Υφίσταται	4-36
4.8	Χωρικές Επιπτώσεις Υφιστάμενων / Προγραμματιζόμενων Έργων / Προγραμμάτων	4-38
4.9	Συμπεράσματα Κεφαλαίου	4-43
5	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ.....	5-1
5.1	Αυτοψία Έκτασης	5-1
5.2	Αναγνώριση Έκτασης	5-1
5.3	Ιδιοκτησιακό Καθεστώς	5-2
5.4	Θεσμοθετημένες Χρήσεις Γης, Όροι και Περιορισμοί Δόμησης	5-8
5.5	Δομημένο Περιβάλλον	5-12
5.6	Δεσμεύσεις.....	5-13
5.6.1	Δασική νομοθεσία.....	5-13
5.6.2	Αιγιαλός – Παραλία.....	5-14
5.6.3	Αρχαιολογικά	5-15
5.6.4	Ρέματα	5-20
5.6.5	Γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας.....	5-21
5.6.6	Περιβαλλοντικά – Βραχώδεις εξάρσεις - Αναβαθμίδες	5-22
5.6.7	Γεωλογική Καταλληλότητα	5-26
5.6.8	Υδρογεωλογία	5-28
5.7	Συμπεράσματα Κεφαλαίου	5-29
6	ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥ	6-1
6.1	S.W.O.T. Ανάλυση.....	6-1
6.2	Εκτίμηση Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας (Τ.Φ.Ι.) της Περιοχής	6-14
6.2.1	Μεθοδολογικό Πλαίσιο	6-14
6.2.2	Κύκλος Ζωής Τουριστικού προορισμού «προϊόντος» και αντιμετώπιση της Φ.Ι.Τ.	6-16
6.2.3	Μέθοδοι Υπολογισμού και δείκτες	6-19
6.2.4	Υπολογισμός Δεικτών για Ιεράπετρα.....	6-22
6.2.5	Εκτίμηση της Τ.Φ.Ι. της έκτασης	6-25
6.2.6	Ερμηνεία συμπερασμάτων σχετικά με την Φ.Τ.Ι.	6-27
6.3	Τεκμηρίωση Επενδυτικής Ταυτότητας, Χρήσεων Γης/ Χωρικού Προορισμού	6-28
6.4	Περιγραφή Εναλλακτικών Σεναρίων Χωρικής Ανάπτυξης και Οργάνωσης Περιοχής Επέμβασης	6-29
6.4.1	Γενικά	6-29
6.4.2	Σενάριο 1: Μηδενική λύση.....	6-30
6.4.3	Σενάριο 2: Δόμηση κύριου τουριστικού καταλύματος με την εκτός σχεδίου και ΠΕΡΠΟ	6-35
6.4.4	Σενάριο 3: Σύνθετη Τουριστική Ανάπτυξη με ΣΔ έως 0,05 και τουριστική λιμενική εγκατάσταση	6-36
6.4.5	Σενάριο 4: Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα με ΣΔ έως 0,045 και τουριστική λιμενική εγκατάσταση	6-38
6.5	Συγκριτική Αξιολόγηση Εναλλακτικών Σεναρίων.....	6-40
6.5.1	Σύγκριση του ενιαίου σχεδιασμού με την ανά ιδιοκτησία διαχείριση.....	6-40
6.5.2	Σύγκριση των εναλλακτικών τρόπων οργανωμένης ανάπτυξης	6-42
6.6	Συμπεράσματα Κεφαλαίου	6-43

7	ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ	7-1
7.1	Βασικοί Άξονες Ανάπτυξης Περιοχής Επέμβασης.....	7-1
7.2	Χωρικός Προορισμός Περιοχής Επέμβασης.....	7-2
7.3	Οργάνωση Χωρικών Ενοτήτων – Επιμέρους Ζωνών.....	7-2
7.4	Καθορισμός Χρήσεων Γης.....	7-5
7.4.1	Ζώνη Α : Τουρισμού – Αναψυχής.....	7-5
7.4.2	Ζώνες προστασίας.....	7-5
7.4.3	Τεκμηρίωση χρήσεων γης.....	7-6
7.5	Καθορισμός Όρων και Περιορισμών Δόμησης.....	7-7
7.5.1	Ζώνη Α : Τουρισμού – Αναψυχής.....	7-7
7.5.2	Ζώνες προστασίας.....	7-8
7.5.3	Τεκμηρίωση επιμέρους όρων.....	7-9
7.6	Αποκλίσεις από το ΓΠΣ Ιεράπετρας.....	7-10
7.6.1	Αιτούμενες αποκλίσεις.....	7-10
7.6.2	Τεκμηρίωση διαφοροποίησης γενικού όρου.....	7-12
7.6.3	Τεκμηρίωση διαφοροποίησης γενικού όρου για τις ΖΠΕΔ.....	7-13
7.6.4	Συμπεράσματα υπο-κεφαλαίου.....	7-16
7.6.5	Διευκρίνιση για το μέγεθος των κατοικιών.....	7-17
7.7	Ενδεικτική Οργάνωση Δομημένου Περιβάλλοντος.....	7-18
7.8	Ενδεικτικό Master Plan Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος.....	7-21
7.8.1	Ανάλυση ενδεικτικού κτιριολογικού προγράμματος.....	7-21
7.8.2	Έλεγχος περιορισμών.....	7-26
7.8.3	Υπολογισμός εισφορά γης.....	7-27
7.8.4	Εσωτερικό οδικό δίκτυο.....	7-27
7.9	Ενδεικτικά Στοιχεία Τουριστικής Λιμενικής Εγκατάστασης (άρθρου 14Α Ν.3986/2011).....	7-29
7.9.1	Γενικά στοιχεία.....	7-29
7.9.2	Τεχνική περιγραφή της τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης.....	7-29
7.9.3	Δημιουργία ναυταθλητικών εγκαταστάσεων.....	7-31
7.9.4	Εξοπλισμοί Λιμένα.....	7-31
7.10	Οδική Πρόσβαση.....	7-32
7.10.1	Πρόσβαση του ακινήτου διαμέσου του υφιστάμενου οδικού δικτύου.....	7-32
7.10.2	Κατάσταση του οδικού δικτύου πρόσβασης στο ακίνητο – Εξωτερική οδός πρόσβασης.....	7-32
7.10.3	Επιπτώσεις λειτουργίας της επένδυσης στο οδικό δίκτυο της ευρύτερης περιοχής - Κυκλοφοριακοί φόρτοι.....	7-32
8	ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	8-1
8.1	Φορέας Εφαρμογής του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	8-1
8.2	Απαιτούμενα Έργα, Μελέτες, Θεσμικές Παρεμβάσεις/ Αναπλάσεις.....	8-1
8.2.1	Απαιτούμενες μελέτες.....	8-1
8.2.2	Απαιτούμενα έργα.....	8-3
8.3	Εμπλεκόμενοι Φορείς - Χρονοδιάγραμμα.....	8-3
8.4	Προϋπολογισμός.....	8-5

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 1-1:	Στοιχεία Ομάδας Μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.....	1-19
Πίνακας 1-2:	Στοιχεία Συντακτών Λοιπών Υποστηρικτικών Μελετών Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	1-19
Πίνακας 2-1	Διοικητική διαίρεση Δ. Ιεράπετρας.....	2-3
Πίνακας 2-2	Πληθυσμιακή κατανομή Δ. Ιεράπετρας (2011)	2-4
Πίνακας 2-3	Δήμος Ιεράπετρας - Πληθυσμιακή Εξέλιξη Πραγματικού Πληθυσμού ανά Δ.Ε. /Τ.Κ. (1991-2011)	2-6
Πίνακας 2-4	Διαχρονική εξέλιξη πληθυσμιακής πυκνότητας Δ. Ιεράπετρας (1991-2011)	2-9
Πίνακας 2-5	Ηλικιακή Σύνθεση του πληθυσμού (% συμμετοχής στο σύνολο)	2-9
Πίνακας 2-6	Οικονομικά ενεργός και μη ενεργός πληθυσμός, απασχολούμενοι κατά τομέα οικονομικής δραστηριότητας, άνεργοι (2011)	2-12
Πίνακας 2-7	Επίπεδο εκπαίδευσης μόνιμου πληθυσμού Χώρας, Π. Κρήτης και Δ. Ιεράπετρας (2011)	2-17
Πίνακας 2-8	Οικονομικά ενεργός και μη ενεργός πληθυσμός κατά επίπεδο εκπαίδευσης Χώρας, Π. Κρήτης, Δ. Ιεράπετρας (2011)	2-18
Πίνακας 2-9	Απασχολούμενοι κατά επίπεδο εκπαίδευσης Χώρας, Π. Κρήτης, Δ. Ιεράπετρας (2011)	2-20
Πίνακας 2-10	Άνεργοι κατά επίπεδο εκπαίδευσης Χώρας, Π. Κρήτης, Δ. Ιεράπετρας (2011)	2-21
Πίνακας 2-11	Στοιχεία προσφοράς τουριστικού κλάδου στην Π.Ε. Λασιθίου	2-24
Πίνακας 2-12	Διαχρονική εξέλιξη δυναμικότητας ξενοδοχείων στη Π.Ε. Λασιθίου	2-26
Πίνακας 2-13	Στοιχεία αφίξεων, διανυκτερεύσεων και πληρότητας σε ξενοδοχειακά καταλύματα στη Π.Ε. Λασιθίου, 2010-2018	2-27
Πίνακας 2-14	Αφίξεις αεροδρομίων στη Κρήτη το 2019.....	2-28
Πίνακας 2-15	Ποσοστά αφίξεων στα αεροδρόμια Ηρακλείου και Σητείας το 2019.....	2-29
Πίνακας 2-16	Διακινηθέντες εσωτερικού 2013- 2018 στην Π.Ε. Λασιθίου.....	2-29
Πίνακας 2-17	Τουριστικά Καταλύματα στο Δήμο Ιεράπετρας.....	2-31
Πίνακας 2-18	Τουριστικά καταλύματα Λασιθίου έτους 2019	2-31
Πίνακας 2-19	Αφίξεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ) για το έτος 2019, στη Περιφέρεια Κρήτης, Περιφερειακή Ενότητα Λασιθίου και Δήμο Ιεράπετρας	2-32
Πίνακας 2-20	Διανυκτερεύσεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ) για το έτος 2019, στη Περιφέρεια Κρήτης, Περιφερειακή Ενότητα Λασιθίου και Δήμο Ιεράπετρας	2-33

Πίνακας 2-21	Πληρότητα κλινών στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ), κατά το έτος 2019.....	2-33
Πίνακας 2-22	Αριθμός Αδειών στο Δήμο Ιεράπετρας 2019 - 2020	2-35
Πίνακας 2-23	Κανονικές κατοικίες κατά τύπο κτιρίου 2011	2-38
Πίνακας 2-24	Κτίρια αποκλειστικής και μικτής χρήσης 2011 (αριθμούς – ποσοστία κατανομή)	2-39
Πίνακας 2-25	Κανονικές κατοικίες κατά κατάσταση κατοικίας 2011	2-41
Πίνακας 2-26	Κανονικές κατοικίες κατά κατάσταση κατοικίας 2011	2-41
Πίνακας 2-27	Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (Τ.Ι.Φ.Κ.) Δ. Ιεράπετρας ως φυσικά τοπία (μη θεσμοθετημένα).....	2-43
Πίνακας 2-28	Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (Τ.Ι.Φ.Κ.) Δ. Ιεράπετρας (θεσμοθετημένα)	2-44
Πίνακας 2-29	Συνοπτική περιγραφή της περιοχής NATURA 2000, GR4320005 – ΕΖΔ 2-45	
Πίνακας 2-30	Καταφύγια Άγριας Ζωής (Κ.Α.Ζ.) Δ. Ιεράπετρας και ευρύτερης περιοχής.....	2-47
Πίνακας 2-31	Παραλίες του Δ. Ιεράπετρας.....	2-50
Πίνακας 2-32	Μετεωρολογικά στοιχεία Μ.Σ. Σητείας (Μ.Ο. 1960-2020)	2-52
Πίνακας 2-33	Αρχαιολογικοί χώροι Δημοτικής Ενότητας Ιεράπετρας.....	2-60
Πίνακας 2-34	Κατάλογος σχολικών μονάδων και κατάσταση κτιρίων στο Δήμο Ιεράπετρας.....	2-66
Πίνακας 2-35	Σχολικές Μονάδες Πρωτοβάθμιας και Δευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης στο Δήμο Ιεράπετρας	2-66
Πίνακας 2-36	Υφιστάμενες εγκαταστάσεις επεξεργασίας λυμάτων μικρών οικισμών (ΕΛ1341)	2-72
Πίνακας 2-37	Σημεία υδροληψίας.....	2-78
Πίνακας 2-38	Πυκνότητα αιολικών εγκαταστάσεων στην Περιφέρεια Λασιθίου με στοιχεία ΡΑΕ -2.12.2020.....	2-80
Πίνακας 3-1	Προτεινόμενη οικιστική οργάνωση του Δ.Δ. Καβουσιού (εκτάσεις σε στρ.)	3-22
Πίνακας 3-2	Κατευθύνσεις χωρικού σχεδιασμού ανά θεσμοθετημένο Πλαίσιο/Σχέδιο και συμβατότητα της προτεινόμενης επένδυσης με αυτές	3-23
Πίνακας 4-1	Καλύψεις εδάφους Corine-Copernicus στη Ζ.Α.Ε.....	4-21
Πίνακας 4-2	Χάρτης Κάλυψης εδάφους Corine Land Cover 2018.....	4-21

Πίνακας 5-1	Αναλυτικός Πίνακας Αρχικών Ιδιοκτησιών βάσει Τίτλων Κτήσης	5-3
Πίνακας 5-2	Εκτάσεις παρακείμενων δασικών, χορτολιβαδικών και μη χαρακτηρισμένων εκτάσεων.	5-14
Πίνακας 5-3	Κατανομή των τύπων οικοτόπων για την Περιοχή Natura GR4320005 5-22	
Πίνακας 6-1:	S.W.O.T. ανάλυση της περιοχής μελέτης	6-2
Πίνακας 6-2:	Τιμές και ερμηνεία δεικτών για τη φέρουσα ικανότητα	6-21
Πίνακας 6-3	Δείκτες Ιεράπετρας	6-23
Πίνακας 6-4	Δικαίωμα δόμησης για κατοικία στις υφιστάμενες ιδιοκτησίες.....	6-33
Πίνακας 6-5	Δόμηση με $\Sigma\Delta=0,18$ στις τρεις μεγαλύτερες ιδιοκτησίες.....	6-34
Πίνακας 6-6	Δόμηση τριών μεγάλων ιδιοκτησιών χωρίς να πληρούν τέσσερα κριτήρια του άρθρου 38.....	6-34
Πίνακας 6-7	Εκτίμηση έκτασης χρήσεων	6-36
Πίνακας 6-8	Εκτίμηση Δόμησης	6-37
Πίνακας 6-9	Εμβαδά χώρων κύριας χρήσης	6-39
Πίνακας 7-1	Ζώνες και υποζώνες, επιφάνειες και ποσοστά.....	7-3
Πίνακας 7-5	Επιφάνειες και ποσοστά περιοχών ΖΠΕΔ	7-16
Πίνακας 7-6	Εμβαδά χώρων κύριας χρήσης	7-22
Πίνακας 7-7	Κτιριολογικό πρόγραμμα κεντρικού κτηρίου	7-22
Πίνακας 7-8	Βασικά στοιχεία των λοιπών κοινόχρηστων κτηρίων	7-23
Πίνακας 7-9	Πλήθος και βασικά χαρακτηριστικά δωματίων ανά τύπο	7-23
Πίνακας 7-10	Βασικά στοιχεία κατοικιών και πλήθος ανά είδος	7-24
Πίνακας 7-11	Δυναμικότητα ξενοδοχειακών δωματίων.....	7-24
Πίνακας 7-12	Δυναμικότητα κατοικιών	7-25
Πίνακας 7-13	Συνολική Δυναμικότητα	7-25
Πίνακας 7-14	Ποσοστό κατοικιών στην συνολική δόμηση του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος.....	7-26
Πίνακας 7-16	Σύγκριση δωματίων με προδιαγραφές ΕΟΤ.....	7-27
Πίνακας 7-17	Μήκος, πλάτος και επιφάνεια εσωτερικών δρόμων ανά κατηγορία και αθροιστικά.....	7-28
Πίνακας 7-17:	Πληθυσμός επένδυσης	7-33
Πίνακας 7-18:	Μετατροπή πληθυσμού σε οικιστικές μονάδες	7-33
Πίνακας 7-19:	Κυκλοφοριακοί φόρτοι ΒΟΑΚ στο τμήμα Ίστρον-Παχειά Άμμος	7-34

Πίνακας 8-1	Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης του έργου	8-4
Πίνακας 8-2	Συνοπτικός προϋπολογισμός έργου	8-5
Πίνακας 8-3	Προϋπολογισμός κεντρικού κτηρίου	8-5
Πίνακας 8-4	Προϋπολογισμός λοιπών κοινοχρήστων κτηρίων	8-5
Πίνακας 8-5	Προϋπολογισμός δωματίων ξενοδοχείου	8-6
Πίνακας 8-6	Προϋπολογισμός κατοικιών	8-6
Πίνακας 8-7	Προϋπολογισμός υποδομών	8-6

Κατάλογος Εικόνων

Εικόνα 1-1	Έκταση ΕΣΧΑΣΕ και τροποποίησης των ορίων του.....	1-15
Εικόνα 2-1	Θέση του Ακινήτου στο νησί της Κρήτης	2-1
Εικόνα 2-2	Θέση της ιδιοκτησίας σε σχέση με τον οικισμό Καβουσίου	2-2
Εικόνα 2-3	Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (Τ.Ι.Φ.Κ.) Δ. Ιεράπετρας ως φυσικά τοπία (μη θεσμοθετημένα)	2-43
Εικόνα 2-4	Περιοχές Ε.Ζ.Δ.	2-46
Εικόνα 2-5	Καταφύγια Άγριας Ζωής (Κ.Α.Ζ.) Δ. Ιεράπετρας και ευρύτερης περιοχής	2-47
Εικόνα 2-6	Παραλίες Δ. Ιεράπετρας	2-51
Εικόνα 2-7	Σχηματική απεικόνιση κλιματικών ζωνών ελληνικής επικράτειας.....	2-52
Εικόνα 2-8	Μορφολογικός Χάρτης ευρύτερης περιοχής μελέτης	2-55
Εικόνα 2-9	Χάρτης μορφολογικών κλίσεων της περιοχής μελέτης	2-56
Εικόνα 2-10	Κύρια και πιθανά ενεργά ρήγματα της περιοχής μελέτης (Με κόκκινη γραμμή τα ρήγματα που επηρεάζουν την περιοχή μελέτης.)	2-58
Εικόνα 2-11	Ενόργανη σεισμικότητα στην περιοχή μελέτης για $M_w > 4$, για την περίοδο 1900-2011	2-59
Εικόνα 2-12	Θέση της επένδυσης στην ευρύτερη περιοχή και οδικές αποστάσεις από σημεία ενδιαφέροντος (Κλ.1:300.000)	2-70
Εικόνα 2-13	ΧΥΤΑ Υ.Δ. Κρήτης	2-74
Εικόνα 2-14	Διαγράμματα μεταβολής στάθμης	2-76
Εικόνα 2-15	Σημεία Υδροληψίας Ευρύτερης Περιοχής	2-78
Εικόνα 2-16	Ιδιωτικά πηγάδια - γεωτρήσεις στην περιοχή του έργου	2-79
Εικόνα 2-17	Απεικόνιση αποσπάσματος γεωπληροφοριακού χάρτη της ΠΑΕ	2-81
Εικόνα 3-1	Πύλες - Πόλοι και Άξονες Ανάπτυξης του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.	3-3

Εικόνα 3-2	Διάκριση του εθνικού χώρου σε κατηγορίες σύμφωνα με την Αιολική προτεραιότητα	3-8
Εικόνα 3-3	Απόσπασμα από το ΕΠ Βιομηχανίας σε σχέση με τις κατευθύνσεις για την άσκηση Χωρικής Πολιτικής για τη Βιομηχανία σε επίπεδο Νομού	3-11
Εικόνα 3-4	Απόσπασμα ΕΠΧΣΑΑ για τις Υδατοκαλλιέργειες	3-13
Εικόνα 3-5	Απόσπασμα από τον Χάρτη Π.1 - Πρότυπο Χωρικής Ανάπτυξης	3-14
Εικόνα 3-6	Απόσπασμα από τον Χάρτη Π.2α – Χωροταξική Οργάνωση της Περιφέρειας Κρήτης.....	3-16
Εικόνα 3-7	Απόσπασμα από τον Χάρτη Π.2δ - Περιβάλλον, Πολιτιστική Κληρονομιά και Τοπίο της Περιφέρειας Κρήτης	3-18
Εικόνα 3-8	Απόσπασμα Χάρτη Π.2. «Οργάνωση Χρήσεων Γης και Προστασία Περιβάλλοντος Δ. Ιεράπετρας» του ΓΠΣ Δήμου Ιεράπετρας.....	3-21
Εικόνα 4-1	Θέση Ζώνης Άμεσης Επιρροής (Ζ.Α.Ε.) στο Δ. Ιεράπετρας και σε σχέση με την περιοχή προτεινόμενου έργου	4-2
Εικόνα 4-2	Περιοχή Ζ.Α.Ε., έκταση προτεινόμενου έργου και ζώνες Γ.Π.Σ. Ιεράπετρας.....	4-5
Εικόνα 4-3	Χάρτης Χρήσεων Γης από το Π.Χ.Π. Περιφέρειας Κρήτης.....	4-22
Εικόνα 4-4	Ηλεκτρικό Σύστημα Κρήτης, και γεωγραφική αποτύπωση υποβρυχίων καλωδίων Μη Διασυνδεδεμένων Νησιών	4-25
Εικόνα 4-5	Απόσπασμα χάρτη ευρυζωνικότητας (2020)	4-29
Εικόνα 4-6	Απόσπασμα χάρτη ψηφιακού τηλεοπτικού σήματος (2020)	4-30
Εικόνα 4-7	Δάση – Επικρατέστερος Τύπος Βλάστησης στην περιοχή Ζ.Α.Ε.	4-31
Εικόνα 4-8	Καθορισμένες οριογραμμές αιγιαλού-παραλίας Τ.Κ. Καβουσίου	4-32
Εικόνα 4-9	Ξενοδοχεία στην ευρύτερη περιοχή Ζ.Α.Ε. σύμφωνα με στοιχεία Booking.....	4-35
Εικόνα 4-10	Παραδοσιακή κατοικία και τύπος ξενοδοχείου εντός του οικισμού Καβούσι	4-36
Εικόνα 4-11	Οικιστική Εξάπλωση εντός της περιοχής Ζ.Α.Ε.	4-38
Εικόνα 4-12	Χάραξη του έργου «Αναβάθμιση ΒΟΑΚ στο τμήμα Καβούσι – Αυχένas Αγκαθιάς».....	4-39
Εικόνα 5-1	Χάρτης Ιδιοκτησιών εντός έκτασης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	5-7
Εικόνα 5-2	Ζώνες Γ.Π.Σ. εντός της περιοχής Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	5-9
Εικόνα 5-3	Υφιστάμενα Κτίρια εντός της έκτασης του προτεινόμενου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	5-12
Εικόνα 5-4	Δασικές εκτάσεις πλησίον του ΕΣΧΑΣΕ.....	5-13
Εικόνα 5-5	Γραμμή Αιγιαλού – Παραλίας στην περιοχή Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	5-15

Εικόνα 5-6:	Απόσπασμα διαγράμματος Αρχαιολογικού Χώρου «Θόλοι».....	5-16
Εικόνα 5-7:	Απόσπασμα διαγράμματος Αρχαιολογικού Χώρου «Θόλου – Αγίου Αντωνίου».....	5-17
Εικόνα 5-8:	Απόσπασμα Χάρτη Π.3 ΓΠΣ Δήμου Ιεράπετρας – Πολεοδομική Οργάνωση περιοχής Θόλου.....	5-18
Εικόνα 5-9	Θέση μικρού υδατορέματος εντός του ορίου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.....	5-21
Εικόνα 5-10:	Χάρτης Γεωλογικής Καταλληλότητας.....	5-26
Εικόνα 6-1:	Θεωρητικό πλαίσιο Φ.Ι.Τ.Α.	6-15
Εικόνα 6-2:	Σχεδιάγραμμα του μοντέλου κύκλου ζωής ενός τουριστικού προορισμού του Butler	6-17
Εικόνα 6-3	Οι ιδιοκτησίες και η θέση τους ως προς την ΖΠΕΔ 3β.....	6-31
Εικόνα 6-4	Σχέδιο γενικής διάταξης Σεναρίου 3	6-37
Εικόνα 6-5	Σχέδιο γενικής διάταξης Σεναρίου 4	6-38
Εικόνα 6-6	Περιοχές που με τον ενιαίο σχεδιασμό θα παραμείνουν αδόμητες ενώ δεν ελέγχονται κατά την δόμηση κατοικιών εκτός σχεδίου	6-40
Εικόνα 7-1	Ζώνες χρήσεων γης	7-3
Εικόνα 7-2	Περιοχές χωροθέτησης ανωδομών στη ζώνη ανάπτυξης Α	7-4
Εικόνα 7-3	Περιοχές όπου δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση κτισμάτων	7-8
Εικόνα 7-4	Εφαρμογή υφιστάμενου και προτεινόμενου κανόνα σε διάφορες περιπτώσεις κλίσεων	7-12
Εικόνα 7-5	Σχηματικές τομές.	7-15
Εικόνα 7-6	Κατάλληλες περιοχές.....	7-19
Εικόνα 7-7	Περιοχές οργάνωσης.....	7-20
Εικόνα 7-8	Γενική οργάνωση χρήσεων - δραστηριοτήτων	7-21

Κατάλογος Διαγραμμάτων

Διάγραμμα 2-1	Ποσοστιαία κατανομή του μόνιμου πληθυσμού ανά Τ.Κ / Δ.Κ. της Δ.Ε. Ιεράπετρας (2011)	2-5
Διάγραμμα 2-2	Πληθυσμιακή εξέλιξη Δ. Ιεράπετρας - Δ.Ε. Ιεράπετρας-Τ.Κ. Καβουσίου (1991-2011)	2-7
Διάγραμμα 2-3	Ποσοστιαία μεταβολή πληθυσμού Δ. Ιεράπετρας, Δ.Ε. Ιεράπετρας & Τ.Κ. Καβουσίου (1991-2011)	2-8
Διάγραμμα 2-4	Ποσοστιαία κατανομή απασχολουμένων ανά τομέα παραγωγής Δ. Ιεράπετρας (2011)	2-13
Διάγραμμα 2-5	Ποσοστιαία κατανομή απασχολουμένων ανά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας Δ. Ιεράπετρας, Περιφερειακής Ενότητας Λασιθίου, Περιφέρεια Κρήτης (2011)	2-16
Διάγραμμα 2-6	Επίπεδο εκπαίδευσης μόνιμου πληθυσμού Δ. Ιεράπετρας (2011)	2-17
Διάγραμμα 2-7	Ποσοστιαία κατανομή οικονομικά ενεργού και μη ενεργού πληθυσμού κατά επίπεδο εκπαίδευσης Χώρας, Π. Κρήτης, Δ. Ιεράπετρας (2011)	2-19
Διάγραμμα 2-8	Επίπεδο εκπαίδευσης απασχολουμένων Χώρας, Π. Κρήτης, Π.Ε. Λασιθίου, Δ. Ιεράπετρας (2011)	2-21
Διάγραμμα 2-9	Ποσοστιαία κατανομή ανέργων ανά επίπεδο εκπαίδευσης Δ. Ιεράπετρας (2011)	2-22
Διάγραμμα 2-10	Στοιχεία προσφοράς τουριστικού κλάδου Π.Ε. Λασιθίου – Αριθμός ξενοδοχείων ανά κατηγορία αστέρων	2-24
Διάγραμμα 2-11	Στοιχεία προσφοράς τουριστικού κλάδου Π.Ε. Λασιθίου – Δυναμικότητα σε δωμάτια ανά κατηγορία αστέρων	2-25
Διάγραμμα 2-12	Στοιχεία προσφοράς τουριστικού κλάδου Π.Ε. Λασιθίου – Δυναμικότητα σε Κλίνες ανά κατηγορία αστέρων	2-25
Διάγραμμα 2-13	Πληρότητα σε Ξενοδοχειακά Καταλύματα στη Π.Ε. Λασιθίου και στην Περιφέρεια Κρήτης 2010 – 2018	2-27
Διάγραμμα 2-14	Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών στην Περιφέρεια Κρήτης 2010 – 2018	2-28
Διάγραμμα 2-15	Τύπος Κτιρίου όπου βρίσκεται η κατοικία ανά Π.Ε. στην Περιφέρεια Κρήτης	2-38
Διάγραμμα 2-16	Κενές Κατοικίες στην Π.Ε. Λασιθίου, Δήμο Ιεράπετρας και Περιφέρεια Κρήτης	2-42
Διάγραμμα 2-17	Μηνιαίες διακυμάνσεις μέσης, μέσης μέγιστης και μέσης ελάχιστης θερμοκρασίας Μ.Σ. Σητείας (Μ.Ο. 1960-2020)	2-53

Διάγραμμα 2-18	Μέσο μηνιαίο ύψος βροχόπτωσης Μ.Σ. Σητείας (Μ.Ο. 1960-2020)	2-54
Διάγραμμα 2-19	Μέση μηνιαία ταχύτητα ανέμου Μ.Σ. Σητείας (Μ.Ο. 1956-2020)	2-54
Διάγραμμα 6-1	Συνολική δόμηση στα εναλλακτικά σενάρια	6-43

Κατάλογος Σχεδίων εκτός τεύχους

T1	Τοπογραφικό Διάγραμμα.....	κλ. 1:2.000
A1	Υφιστάμενες χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης στη Ζώνη Άμεσης Επιρροής (Ζ.Α.Ε.).....	κλ. 1:5.000
A1α	Υφιστάμενες χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης στη Ζώνη Άμεσης Επιρροής (Ζ.Α.Ε.) Τμήμα 1	κλ. 1:2.000
A2	Χάρτης Γεωλογικής Καταλληλότητας.....	κλ. 1:2.000
Π1α	Πολυενοδομική Οργάνωση και προτεινόμενες Χρήσεις Γης.....	κλ. 1:2.000
Π1β	Περιοχές Χωροθέτησης ανωδομών στην Ζώνη Ανάπτυξης Α.....	κλ. 1:2.000
Π2	Ενδεικτικό Σχέδιο Γενικής Διάταξης (Master Plan)	κλ. 1:2.000
Π3	Υφιστάμενες οδικές συνδέσεις & προτεινόμενη οδός πρόσβασης.....	κλ. 1:10.000

Παραρτήματα

Παράρτημα Α	Προμελέτη Η/Μ εγκαταστάσεων
Παράρτημα Β:	Υδρογεωλογική έκθεση
Παράρτημα Γ:	Συνημμένα Έγγραφα

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Η προτεινόμενη χωρική ανάπτυξη αφορά σε Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) του Επενδυτικού Σχεδίου «CAPE THOLOS», του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «Ανώνυμος Εταιρεία Τουριστικών Επιχειρήσεων - Τ.Ε.Α.Β. Α.Ε.» με διακριτικό τίτλο «Maris Hotels S.A.». Η TEAB ΑΕ αποτελεί θυγατρική εταιρεία, της μητρικής ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΕΤΑΞΑ. Διευκρινίζεται ότι στην αρχή της διαδικασίας, επενδυτικός φορέας ήταν η εταιρεία Amberland Α.Ε. η οποία ήταν επίσης θυγατρική εταιρεία της μητρικής ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΕΤΑΞΑ. Κατά την εξέλιξη της διαδικασίας, μετά την υποβολή του αιτήματος για ένταξη στις Στρατηγικές Επενδύσεις και πριν την έκδοση της απόφασης ένταξης, η εταιρεία Amberland συγχωνεύθηκε με την TEAB, οπότε όλα τα στοιχεία της πέρασαν στην TEAB. Για τον λόγο αυτό σε μερικά έγγραφα αναφέρεται το όνομα της εταιρείας Amberland Α.Ε.

Η συνολική έκταση του ΕΣΧΑΣΕ (εφεξής «Έκταση») είναι 1.223,75στρ. και βρίσκεται στην Τοπική Κοινότητα (Τ.Κ.) Καβουσίου, του Δήμου (Δ.) Ιεράπετρας, στη θέση Χυλόφτες – Σχοινιάς – Θόλος Καβουσίου, στο Λασιθί, της περιφέρειας Κρήτης.

Η επένδυση αφορά σε ολοκληρωμένο σχεδιασμό οργανωμένου υποδοχέα υψηλών προδιαγραφών αισθητικής και περιβαλλοντικής συμπεριφοράς και τη δημιουργία πρότυπης μονάδας τουριστικής ανάπτυξης βιώσιμης και ορθολογικής ως προς το οικοσύστημα, την κοινωνία και την οικονομία, ειδικά για το απαιτητικό φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον της Κρήτης, με διασφάλιση της συνεργασίας με την τοπική κοινωνία και σε εναρμόνιση με το χωροταξικό και πολεοδομικό πλαίσιο της περιοχής.

Ως βασικός χωρικός προορισμός της υπόψιν έκτασης καθορίζεται η χρήση “Τουρισμός – Αναψυχή” του άρθρου 11 παρ. 1β του Ν.3986/2011. Στην Έκταση θα κατασκευαστεί ένα Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα και μία τουριστική λιμενική εγκατάσταση (άρθρου 14^Α Ν.3986/11). Το Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα συντίθεται από: κεντρικό κτήριο, δύο εστιατόρια, σπα που θα αποτελεί και την ειδική υποδομή του, γυμναστήριο, κοινόχρηστες πισίνες, 189 δωμάτια ξενοδοχείου, 136 κατοικίες διαφόρων μεγεθών και ελικοδρόμιο. Η τουριστική λιμενική εγκατάσταση θα έχει δυναμικότητα 33 σκαφών. Το Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα θα υπάγεται στην κατηγορία των πέντε αστέρων (5*), θα έχει συνολική δυναμικότητα 1.044 κλίνες και πιθανότατα θα λειτουργήσει με την συνεργασία διεθνώς επώνυμου διαχειριστή. Ο συντελεστής δόμησης θα είναι 0,045 και η προγραμματισμένη δόμηση είναι 47.000τ.μ. (μη προσμετρουμένων βοηθητικών χώρων και εγκαταστάσεων).

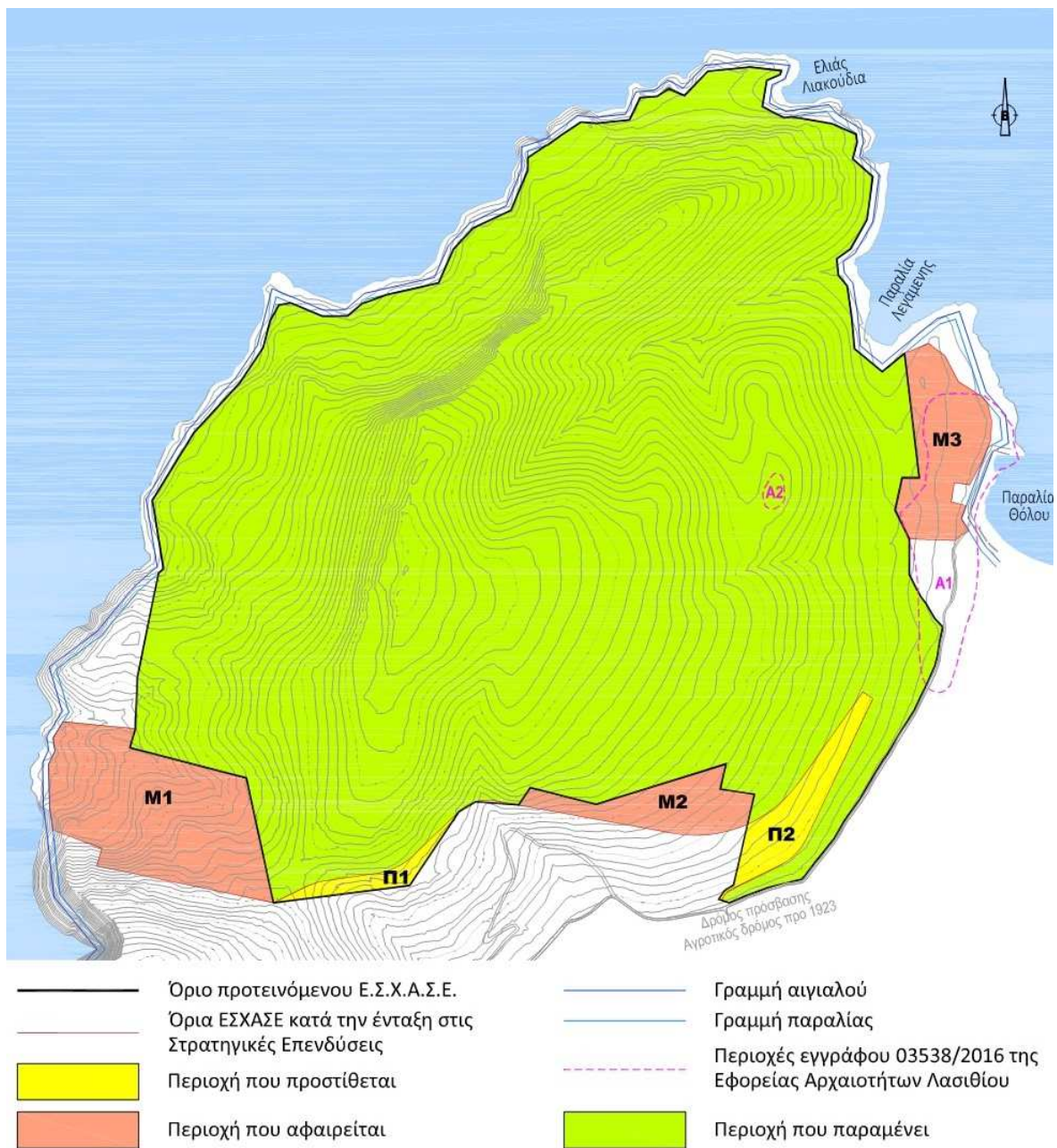
Κατά την ένταξη στις Στρατηγικές Επενδύσεις το Επενδυτικό Σχέδιο ήταν διαφορετικό και περιλάμβανε: α) Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωριό με περίπου 74 κατοικίες, β) Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα κατηγορίας 5 αστέρων με 134 κατοικίες και 160 δωμάτια, δυναμικότητας αθροιστικά 726 κλινών, γ) Ξενοδοχείο 1, κατηγορίας 5 αστέρων, δυναμικότητας 370 κλινών, δ) Ξενοδοχείο 2, κατηγορίας 5 αστέρων, δυναμικότητας 150 κλινών, ε) ελικοδρόμιο, στ) καταφύγιο 33 τουριστικών σκαφών και η) Τεχνητή παραλία με εγκαταστάσεις αναψυχής. Το σύνολο της έκτασης ήταν 1.300στρ. η συνολική δόμηση 63.850τ.μ. και ο συντελεστής δόμησης 0,05.

Στην συνέχεια όμως προέκυψαν, από την εκπόνηση των εργασιών πεδίου της Μελέτης Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης, νεώτερα στοιχεία για το φυσικό περιβάλλον. Μετά την μελέτη και την αξιολόγησή τους ο επενδυτικός φορέας αποφάσισε να περιορίσει την εκμετάλλευση και να απλοποιήσει το σχήμα του Επενδυτικού Σχεδίου. Το Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωριό, το Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα και τα δύο ξενοδοχεία συγχωνεύτηκαν σε ένα Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα, το ελικοδρόμιο και το καταφύγιο τουριστικών σκαφών παρέμειναν ως είχαν και η τεχνητή παραλία ακυρώθηκε. Η συνολική δόμηση περιορίστηκε από 68.850τ.μ. σε 47.000τ.μ., η δυναμικότητα από 1.246κλίνες σε 1.044κλίνες και ο συντελεστής δόμησης περιορίστηκε από 0,05 σε 0,045 ενώ περιορίστηκε σημαντικά και η επιφάνεια κατάληψης του συνολικού έργου.

Το όριο της περιοχής του ΕΣΧΑΣΕ επίσης τροποποιήθηκε, όπως φαίνεται στην εικόνα 1-1 (στην επόμενη σελίδα). Το εμβαδόν κατά την ένταξη στις στρατηγικές επενδύσεις ήταν 1.300στρ. και τώρα διαμορφώνεται σε 1.223,75στρ. Η μεταβολή είναι -5,8%. Προστέθηκαν δύο στενά τμήματα για την διευκόλυνση της κατασκευής της οδοποιίας και των έργων τεχνικής υποδομής. Αφαιρέθηκαν τρία τμήματα. Κοινός λόγος και για τα τρία είναι ότι λόγω της γενικότερης μείωσης της δόμησης δεν είναι απαραίτητα. Το τμήμα Μ1 στα δυτικά βρίσκεται σε ευρύτερη ζώνη με παρουσία χειροπτέρων όπου κρίθηκε σκόπιμο να μην γίνει παρέμβαση. Το τμήμα Μ3 στα ανατολικά υπάγεται στην ζώνη Α1 στην οποία εστιάζεται το ενδιαφέρον της Εφορείας Αρχαιοτήτων Λασιθίου για την περιοχή, το οποίο (ενδιαφέρον) εκφράζεται με το ΑΠ 03538/25.10.2016 έγγραφο της όπου αναφέρεται ότι στην υπόψιν ζώνη πριν οποιεσδήποτε εργασίες θα πρέπει να πραγματοποιηθούν δοκιμαστικές τομές. Το όριο που ακολουθήθηκε είναι το όριο των ιδιοκτησιών και για αυτό δεν ταυτίζεται με το όριο της ζώνης του εγγράφου αλλά απέχει λίγο από αυτό. Σημειώνεται ότι στο ίδιο έγγραφο υπάρχει αναφορά για την ζώνη Α2, η οποία όμως λόγω του πολύ μικρού μεγέθους και της σχετικά κεντρικής θέσης της δεν μπορούσε να εξαιρεθεί και ως εκ τούτου περιλήφθηκε στις αδόμητες προστατευόμενες ζώνες.

Με τις τροποποιήσεις αυτές ελαχιστοποιούνται οι επιπτώσεις του Επενδυτικού Σχεδίου στο φυσικό περιβάλλον ενώ αυτό εξακολουθεί να πληροί τα κριτήρια των Στρατηγικών Επενδύσεων δεδομένου ότι ο προϋπολογισμός του ανέρχεται σε περίπου 126εκ. ευρώ ενώ κατά την λειτουργία του προβλέπεται η δημιουργία 46 μόνιμων θέσεων εργασίας και 164 εποχικών. Κατά την φάση υλοποίησης της επένδυσης αναμένεται να απασχοληθούν περίπου 300 εργαζόμενοι διαφόρων ειδικοτήτων.

Εικόνα 1-1 Έκταση ΕΣΧΑΣΕ και τροποποίησης των ορίων του



1.2 ΑΙΤΗΜΑ ΤΟΥ ΦΟΡΕΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η AMBERLAND A.E., με την με αρ. 3700/12-03-2018 αίτησή της προς την «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.», ζήτησε την ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «CAPE THOLOS, Σύνθετη Τουριστική Ανάπτυξη στο Λασιθί» ως Στρατηγικής Επένδυσης (Σ.Ε.) στις διατάξεις του Ν. 3894/2010 (Β' 204/2.12.2010) και ειδικότερα:

1. Να υπαχθεί το σύνολο της επένδυσης στις διατάξεις του Ν. 3894/2010, όπως έχουν τροποποιηθεί με τις διατάξεις των Ν. 4072/2012, Ν. 4146/2013, Ν. 3986/2011, 4092/2012 και ισχύουν.
2. Να καταρτιστεί για την επένδυση Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ), σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην διάταξη του άρθρου 24 του Ν. 3894/2010, όπως ισχύει, και να αποδοθούν οι χρήσεις του παραθεριστικού – τουριστικού χωριού και του τουρισμού αναψυχής, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις σχετικές διατάξεις του άρθρου 11 του Ν. 3986/2011, όπως ισχύουν, σύμφωνα με το σχέδιο χωροθέτησης της επένδυσης (Zoning Plan).
3. Να αδειοδοτηθεί το σύνολο της επένδυσης και των υποδομών της μέσω των διατάξεων του Ν. 3894/2010 (επιτάχυνση της διαδικασίας).
4. Να εγκριθούν οι απαλλοτριώσεις που πιθανόν να απαιτηθούν για την κατασκευή βελτιωμένης οδού πρόσβασης στην έκταση.
5. Να χορηγηθεί παρέκκλιση εντός της ζώνης ΖΠΕΔ 3β για την κατασκευή κατοικιών:
 - α) Να μην ισχύσει ο περιορισμός που προβλέπεται και ορίζει μέγιστο ύψος 4,50μ. και μόνον ισόγεια. Αντί αυτού, για το 50% της δόμησης των κατοικιών, να επιτρέπεται μέγιστο ύψος 7,50μ. και ισόγεια ή διώροφα, ενώ για τα υπολειπόμενο 50% της δόμησης να ισχύει ο περιορισμός μέγιστου ύψους έως 4,50μ. και ισόγεια.
 - β) Να μην ισχύσει στο Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα ο περιορισμός που προβλέπεται και ορίζει ως μέγιστο εμβαδόν κατοικίας τα 120τ.μ. Αντί αυτού να επιτρέπεται το 50% της συνολικής δόμησης των κατοικιών του Σύνθετου να είναι μέχρι 200τ.μ. και το 50% μέχρι 120τ.μ.
Το αίτημα προκύπτει από το γεγονός ότι στην κείμενη νομοθεσία για τα Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα προβλέπεται ελάχιστο εμβαδόν κατοικιών τα 100τ.μ. συνεπώς ο περιορισμός στα 120τ.μ. δεν αφήνει περιθώριο ευελιξίας για την διαμόρφωση εναλλακτικών τύπων κατοικιών και την διαφοροποίησή τους, που είναι απαραίτητη ώστε να καλυφθούν οι απαιτήσεις ευρύτερης γκάμας πελατών και να διευκολυνθούν οι πωλήσεις.
6. Να μην ισχύσει για το σύνολο του Επενδυτικού Σχεδίου ο περιορισμός που προβλέπεται στους γενικούς όρους του ΓΠΣ Ιεράπετρας και προβλέπει ότι σε κεκλιμένο έδαφος το πρηνές αντιστήριξης έχει μέγιστο ύψος 1,5 μ. και ελάχιστο πλάτος οριζόντιας επιφάνειας 5 μ. και αντί αυτού να επιτρέπεται να έχει ελάχιστο πλάτος οριζόντιας επιφάνειας τα 3μ. και το μέγιστο ύψος του να μπορεί να αυξηθεί μετά από σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής μέχρι 2,20μ. Η παρέκκλιση θα ισχύει στα τμήματα που έχουν κλίση πάνω από 30%. Είναι απαραίτητη για να μπορεί στα τμήματα αυτά να διαμορφωθεί αξιόλογος και βιώσιμος υπαίθριος χώρος
7. Για τα κεντρικά κτήρια του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος και των Ξενοδοχείων να μην ισχύσει ο περιορισμός που προβλέπεται για την ΖΠΕΔ 3β και ορίζει μέγιστο ύψος 4,50μ. και μόνον ισόγεια. Αντί αυτού να επιτρέπεται μέγιστο ύψος 7,50μ. και ισόγεια ή διώροφα. Το αίτημα προκύπτει από λόγους λειτουργικούς δεδομένου ότι τα κεντρικά κτήρια των ξενοδοχείων περιλαμβάνουν λειτουργίες που πρέπει να επεκταθούν και καθ' ύψος.
8. Να παραχωρηθεί η χρήση της παραλίας στο βορειοανατολικό άκρο του ακινήτου, προς τον σκοπό της εξυπηρέτησης της επένδυσης, και να επιτραπεί η διαμόρφωσή της και η κατασκευή επ' αυτής υποστηρικτικών εγκαταστάσεων για την εξυπηρέτηση της επένδυσης.
9. Να παραχωρηθεί η χρήση της ζώνης παραλίας στο βορειοανατολικό άκρο του ακινήτου για την κατασκευή του καταφυγίου μικρών σκαφών αναψυχής.
10. Να γίνει οριοθέτηση ρεμάτων για το σύνολο της έκτασης, εφόσον απαιτείται.
11. Να προχωρήσει η κατάλληλη διαδικασία για την αδειοδότηση και λειτουργία ελικοδρομίου σε θέση που θα υποδειχθεί από την εταιρεία.
12. Να παγιωθεί το τρέχον φορολογικό καθεστώς για την εταιρεία, εκτός αν γίνει ευμενέστερο οπότε η εταιρεία θα υπαχθεί στο νέο. Επίσης, αιτείται η μη φορολόγηση ποσοστού 90% των φορολογητέων κερδών για 6 έτη από την έναρξη της κατασκευής και με το σχηματισμό

αντίστοιχου αφορολόγητου αποθεματικού και υπό την προϋπόθεση ότι τα σχετικά ποσά θα χρησιμοποιηθούν για την υλοποίηση/ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου».

1.3 ΈΓΚΡΙΣΗ ΤΗΣ ΔΙΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ (Δ.Ε.Σ.Ε)

Με την αρ. 39/8-5-2019 (ΦΕΚ 1624/ Β/10-5-2019) Απόφαση της η Δ.Ε.Σ.Ε. ενέκρινε:

«Την υπαγωγή, δυνάμει των οικείων διατάξεων του Ν. 3894/2010, του επενδυτικού σχεδίου «CAPE THOLOS, Σύνθετη Τουριστική Ανάπτυξη στο Λασίθι», με φορέα υλοποίησης την εταιρεία «Ανώνυμος Εταιρεία Τουριστικών Επιχειρήσεων - Τ.Ε.Α.Β. Α.Ε.» με δ.τ. «Maris Hotels S.A.», στις Διαδικασίες Στρατηγικών Επενδύσεων του Ν. 3894/2010 ως στρατηγικής επένδυσης, με βάση την εισήγηση του Προέδρου της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων, το οικείο πρακτικό απόφασης και τις αριθμ. 327/06-12-2018 και 331/13-02-2019 γνωμοδοτήσεις της «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.».

Με την αρ. 44/16-12-2019 (ΦΕΚ 4669/ Β/19-12- 2019) Απόφαση της η Δ.Ε.Σ.Ε. ενέκρινε:

«Την τροποποίηση της απόφασης έναξης του επενδυτικού σχεδίου «CAPE THOLOS», του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «Ανώνυμος Εταιρεία Τουριστικών Επιχειρήσεων – Τ.Ε.Α.Β. Α.Ε.» και το διακριτικό τίτλο «Maris Hotels S.A.» στις διαδικασίες Στρατηγικών Επενδύσεων κατά την έννοια του Ν. 3894/2010, όπως ισχύει, σύμφωνα με τις παραδοχές και υπό τους όρους και προϋποθέσεις που αναφέρονται στην, από 20.11.2019, γνωμοδότηση της «Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» προς τη Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων, όπως αυτή ενεκρίθη από το Διοικητικό Συμβούλιο της 27.11.2019 (ΑΠΣ: 343)».

1.4 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η παρούσα μελέτη έχει ως αντικείμενο να παρουσιάζει και αξιοποιήσει το υφιστάμενο ρυθμιστικό καθεστώς του προς αξιοποίηση ακινήτου (χωροταξικό, πολεοδομικό, αναπτυξιακό κ.λ.π.), ιδίως από απόψεως επικαιρότητας, συνέργειας, συμπληρωματικότητας και βιωσιμότητας των σχετικών ρυθμίσεων και τεκμηριώνει με βάση κριτήρια χωροταξικά, περιβαλλοντικά, χρηματοοικονομικά και εμπορικά το βέλτιστο χωρικό προορισμό του (χρήσεις γης, όροι δόμησης κ.λ.π.), ο οποίος συνιστά και τη βασική επενδυτική του ταυτότητα για κάθε μεταγενέστερη πράξη αξιοποίησης.

Στόχος του Σχεδίου Στρατηγικής Επένδυσης «Cape Tholos Luxury Resort - Κέντρο Τουρισμού - Παραθερισμού» είναι ο καθορισμός του χωρικού προορισμού του ακινήτου με παράλληλο καθορισμό συμπληρωματικών ζωνών προστασίας και ανάδειξης των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της περιοχής, σύμφωνα με όσα αναφέρονται στην παρούσα μελέτη.

Παράλληλα, πέρα από την επίτευξη του βασικού στόχου, το σχέδιο διέπεται και από μια σειρά από επιμέρους στόχους οι οποίοι είναι:

1. Η εναρμόνιση με τις εθνικές και ειδικότερες κατευθύνσεις χωροταξικού σχεδιασμού
2. Η διατήρηση, προστασία και ανάδειξη των περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών και της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς της περιοχής.
3. Ο περιορισμός των προτεινόμενων παρεμβάσεων σε χαμηλά επίπεδα που να μην αλλοιώνουν σημαντικά το τοπίο της περιοχής επέμβασης.
4. Η ανάπτυξη της περιοχής με τέτοιο τρόπο ώστε να είναι βιώσιμη η επένδυση, αλλά και να υπάρξει όφελος και για την ευρύτερη περιοχή με την προσέλκυση εγχώριων και ξένων τουριστών και επισκεπτών (επεκτείνοντας την τουριστική περίοδο) και τη δημιουργία θέσεων εργασίας.
5. Η ανάπτυξη της γαλάζιας οικονομίας και του yachting
6. Η δημιουργία υποδομών αναψυχής για τους χρήστες του έργου αλλά και τους κατοίκους της ευρύτερης περιοχής.
7. Η διαχείριση υδάτινων πόρων με τέτοιο τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται η αυτάρκεια για τους χρήστες του έργου, αλλά και για την επίλυση των προβλημάτων της ευρύτερης περιοχής.
8. Η αξιοποίηση σύγχρονων μεθόδων της κυκλικής οικονομίας

Μέσω της μελέτης καθορίζονται:

- α) Ο βασικός χωρικός προορισμός (επενδυτική ταυτότητα) του προς αξιοποίηση ακινήτου, δηλαδή η υπαγωγή σε μια εκ των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης και όρων δόμησης
- β) Οι ειδικότερες χρήσεις γης που επιτρέπονται στην έκταση του προς ανάπτυξη ακινήτου και οι τυχόν πρόσθετοι προορισμοί 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, στα οποία 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.

Από τα παραπάνω, τα στοιχεία α, β, γ και δ αποτελούν αντικείμενο της παρούσας μελέτης, ενώ το ε αφορά την αντίστοιχη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.).

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. «CAPE THOLOS».

1.5 ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η παρούσα Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. συντάχθηκε από:

Πίνακας 1-1: Στοιχεία Ομάδας Μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

α/α	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ
ΣΥΝΤΑΞΗ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΣΧΑΣΕ:		
1	ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΑΜΠΑΡΙΩΤΗΣ Αρχιτέκτων Μηχανικός ΕΜΠ Διεύθυνση: Σταδίου 48, Τ.Κ. 10564, Αθήνα Τηλ: (+30) 210 7290301 – 6973231166 - Email: pampa@tee.gr	
2	ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ - ΕΝΠΙΟΛΑ ΘΑΚΑ Πολεοδόμος – Χωροτάκτης Διεύθυνση: Χρυσοστόμου Σμύρνης 10-12, Τ.Κ. 11144, Αθήνα Τηλ: (+30) 210 2029029 – 6983021782 - Email: ethaka@gmail.com	

Πίνακας 1-2: Στοιχεία Συντακτών Λοιπών Υποστηρικτικών Μελετών Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

α/α	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ: ENVECO Α.Ε. - Εταιρία Περιβαλλοντολογικών Μελετών Διεύθυνση: Περικλέους 1, Τ.Κ. 15122 Μαρούσι, Αθήνα Τηλ: (+30) 210 6125027 - Fax: (+30) 210 6148149 - Email: info@enveco.gr		
3	ΠΑΠΑΓΡΗΓΟΡΙΟΥ ΣΠΥΡΙΔΩΝ Πολιτικός Μηχανικός, Μηχανικός Περιβάλλοντος, Dipl., MSc., MLitt Υπεύθυνος Μελέτης	
4	ΓΙΩΡΓΟΣ ΚΟΤΖΑΓΕΩΡΓΗΣ Δρ. Βιολόγος – Περιβαλλοντολόγος Συντονιστής	
5	ΜΠΕΚΙΑΡΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ Περιβαλλοντολόγος Παν. Αιγαίου, MSc Επιστήμη και Τεχνολογία Υδατικών Πόρων Συντονιστής οικολογικής μελέτης και δέουσας εκτίμησης επιπτώσεων	
6	ΚΑΒΟΥΡΗ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΑ Γεωλόγος, Msc Γεωπεριβάλλον και Φυσικές Καταστροφές	
7	ΜΑΝΕΣΗΣ ΝΙΚΟΣ Πολιτικός Μηχανικός	
8	ΚΩΣΤΑΡΑ ΚΑΤΕΡΙΝΑ	

	Γεωγράφος - Οικολογία – Διαχείριση και Προστασία φυσικού Περιβάλλοντος M.Sc. – Υπ. Δρ. Βιολογίας Πανεπιστημίου Πατρών
9	ΚΑΝΙΑΣΤΑΣ ΒΑΓΓΕΛΗΣ Γεωπόνος Παν. Αθήνας, Ορνιθολόγος MSc
10	ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΠΟΥΛΟΥ ΜΑΡΙΑ Χημικός, GIS Expert
ΝΟΜΙΚΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗ:	
11	ΤΖΙΝΑ ΓΙΑΝΝΑΚΟΥΡΟΥ Δικηγόρος, Καθηγήτρια ΕΚΠΑ
ΜΕΛΕΤΗ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ:	
12	ΣΕΡΑΦΕΙΜ ΣΚΟΒΟΛΑΣ Γεωλόγος Msc
13	ΛΕΩΝΙΔΑΣ ΓΟΥΛΙΩΤΗΣ Δρ. Γεωλόγος
14	ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΥΡΟΓΟΝΑΤΟΣ Γεωλόγος Msc
ΟΔΟΠΟΙΑ: Τ.Ο.Π.Π.Ο.Σ. Σύμβουλοι Μηχανικοί Α.Ε. Διεύθυνση: Μάρνη 4, Τ.Κ. 10433, Αθήνα Τηλ: (+30) 2108213844 – Fax: (+30) 2108232491 – Email: info@toppos.gr	
15	ΕΥΤΥΧΙΟΣ ΒΑΡΔΟΥΛΑΚΗΣ Πολιτικός Μηχανικός Α.Π.Θ.
16	ΡΑΧΕΛ ΚΑΓΙΑΜΠΑΚΗ Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός
ΛΙΜΕΝΙΚΑ:	
17	ΓΙΩΡΓΟΣ ΔΙΑΚΟΓΕΩΡΓΙΟΥ, Πολιτικός Μηχανικός Διεύθυνση: 28ης Οκτωβρίου 4, Τ.Κ. 85100, Ρόδος Τηλ. (+30) 22410 30858 - 6945977228
ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΣ: EUROPLAN Α.Ε. - Τεχνική εταιρεία Διεύθυνση: Ρούσσου Καπετανάκη 13, Αγ. Νικόλαος Τ.Κ. 721 00 Τηλ: 28410 28452 - Fax: 28410 24993, Email: info@europlan.gr	
18	ΜΙΧΑΗΛ ΧΩΡΑΦΑΣ Πολιτικός Μηχανικός / Προϊστάμενος Τμήματος Μελετών
19	ΔΙΟΝΥΣΗΣ ΚΡΕΜΜΥΔΙΩΤΗΣ Πολιτικός Μηχανικός Έργων Υποδομής

1.6 ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Προκειμένου η παρούσα μελέτη να εγκριθεί με την έκδοση Π.Δ./τος Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. του άρθρου 24 του Ν. 3894/2010, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2α του Άρθρου 12 του Ν. 3986/2011 - οι οποίες αφορούν στα Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. αλλά έχουν εφαρμογή και στα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.¹ - υποβάλλεται αρμοδίως, στη Γ.Γ.Σ.Ι.Ε.. Ειδικότερα, βάσει των διατάξεων του άρθρου 12 του Ν. 3986/2011 το περιεχόμενο της εν λόγω μελέτης, προσδιορίζεται ως εξής:

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

Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 9γ του Ν. 4447/2016 (Α' 241/23.12.2016), τα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. αποτελούν για τις διατάξεις του παρόντος και Ειδικά Χωρικά Σχέδια (Ε.Χ.Σ.). Συνεπώς, ενόψει άλλωστε και της έλλειψης ειδικότερων προδιαγραφών εκπόνησης μελετών Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., η παρούσα μελέτη έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (Ε.Χ.Σ) του Ν. 4447/2016 (ΦΕΚ Α' 241)» που εγκρίθηκαν με την με αρ. 27022/6.6.2017 Υπουργική Απόφαση (Υ.Α.) (Β' 1976/7.6.2017).

Σημειώνεται ότι μαζί με την παρούσα μελέτη, βάσει της με αρ. 27022/6.6.2017 (Β' 1976/7.6.2017) Υ.Α. περί «Τεχνικών προδιαγραφών μελετών Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (Ε.Χ.Σ.) του Ν. 4447/2016 (Α' 241)», συνυποβάλλονται στην Γ.Γ.Σ.Ι.Ε. για την έγκριση του Π.Δ. Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και τα εξής:

1. Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.), και,
2. Γεωλογική Μελέτη Καταλληλότητας.

1.7 ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Ο φάκελος του ΕΣΧΑΣΕ μαζί με τους φακέλους της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και της Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας υποβλήθηκαν τον Δεκέμβριο 2020 στη Γενική Γραμματεία Έργων Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Οικονομίας & Ανάπτυξης. Στη συνέχεια οι μελέτες διαβιβάστηκαν στις αρμόδιες υπηρεσίες, που για το ΕΣΧΑΣΕ είναι η Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Στο Α.Π. οικ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/3831/986/02.08.2021 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού αναφέρεται ότι:

- α. δεν υπάρχει κατ' αρχάς ασυμβατότητα του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού με την προτεινόμενης αξιοποίησης,
- β. υπάρχει συμφωνία με τον βασικό χωρικό προορισμό,

¹ βλ. άρθρο 24 παρ. 2 του Ν. 3894/2010 όπου ορίζεται ότι οι διατάξεις των άρθρων 11, 12, 13, 13Α παράγραφοι 2, 14 και 14Α του Ν. 3986/2011 εφαρμόζονται αναλόγως επί των Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

- γ. η προτεινόμενη αύξηση του ύψους κρίνεται ότι είναι αιτιολογημένη
- δ. τα προτεινόμενα μεγέθη τουριστικών κατοικιών κρίνεται ότι είναι εύλογα.

Επιπλέον με το ίδιο έγγραφο ζητηθήκαν ορισμένες διευκρινίσεις και διατυπώθηκαν κάποιες παρατηρήσεις που ενσωματώθηκαν στην μελέτη ως εξής:

Η Ζώνη Β1 διευκρινίστηκε ότι προέκυψε από την ανάλυση των περιβαλλοντικών στοιχείων. Είναι ζώνη που περιλαμβάνει τον οικότοπο 6220 και 40μ. περίξ αυτού. Η επιφάνεια του οικότοπου 6220 ελήφθη από τα δεδομένα του geodata.gov. Η ζώνη Β2 προέκυψε από το έγγραφο Α.Π. 03538/25.10.2016 της ΕΦΑ Λασιθίου το οποίο μαζί με το τοπογραφικό που το συνοδεύει επισυνάπτονται στο Παράρτημα Γ

Οι χάρτες και διαγράμματα για το σύνολο των εγγράφων περιλαμβάνονται στο ψηφιακό αρχείο. Για λόγους περιορισμού της κατανάλωσης εκτυπώσεων στην έντυπη μορφή του Παραρτήματος Γ περιλαμβάνεται μόνον το τοπογραφικό του προαναφερθέντος εγγράφου Α.Π. 03538/25.10.2016 της ΕΦΑ Λασιθίου, επειδή σε αυτό σημειώνονται συγκεκριμένες περιοχές και από αυτό προκύπτει το όριο της Ζώνης Β2, καθώς και το τοπογραφικό που συνοδεύει το έγγραφο ΑΠ 2807/2016 της Διεύθυνσης Υδάτων Κρήτης, επειδή σε αυτό φαίνονται η βαθιά γραμμή και η λεκάνη απορροής του ρέματος που βρίσκεται στην υπόψιν έκταση.

Συμπληρώθηκε η μελέτη με χαρακτηριστικά σκίτσα τομών διαμόρφωσης ανδρών σε διάφορες κλίσεις εδάφους στο κεφάλαιο 7.6.2. καθώς και χαρακτηριστικά σκίτσα τομών κτηρίων στο κεφάλαιο 7.6.3.

Στο χάρτη που θα συνοδεύει το σχέδιο Π.Δ. του ΕΣΧΑΣΕ, που είναι πλέον σε κλίμακα 1:2.000, ώστε να είναι στην ίδια κλίμακα με τα υπόλοιπα σχέδια που υποβλήθηκαν, εμφανίζεται η οδός πρόσβασης όπως είναι διαμορφωμένη σήμερα και έχει αποτυπωθεί στο οικείο τοπογραφικό διάγραμμα. Στον ίδιο χάρτη, εμφανίζονται επίσης τα όρια των αρχαιολογικών χώρων που προτείνονται προς θεσμοθέτηση καθώς και τα όρια των περιοχών του εγγράφου Α.Π. 03538/25.10.2016 της ΕΦΑ Λασιθίου.

Τέλος, σε ότι αφορά την δόμηση των υποδομών της τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης (130τ.μ.) αυτή περιλαμβάνεται πλέον στους Πίνακες της μελέτης και ειδικότερα στον Πίνακα 7-3 Εμβαδά χώρων κύριας χρήσης.

2 ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ Τ.Κ. ΚΑΒΟΥΣΙΟΥ & Δ. ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ ΕΝ ΓΕΝΕΙ

Στο παρόν κεφάλαιο καταγράφονται τα γενικά χαρακτηριστικά του Δήμου Ιεράπετρας και Τοπικής Κοινότητας Καβουσίου, όσον αφορά την πληθυσμιακή εξέλιξη, τις οικονομικές δραστηριότητες και την υπάρχουσα τεχνική υποδομή, χαρακτηριστικά, δηλαδή, που μαζί με τα στοιχεία του πολιτιστικού και του φυσικού περιβάλλοντος, προσδιορίζουν την αναπτυξιακή ταυτότητα και τις δυνατότητες / προοπτικές ανάπτυξης της ευρύτερης περιοχής μελέτης.

2.1 ΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΣΤΗΝ ΟΠΟΙΑ ΕΜΠΙΠΤΕΙ Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ

Το ακίνητο βρίσκεται στη θέση «Χυλόφτες-Σχοινιάς-Θόλος», στο ανατολικό τμήμα της Κρήτης, στον κόλπο Μιραμπέλου, βόρεια του οικισμού Καβούσι και νότια του νησιού Ψείρα. Το ακίνητο υπάγεται στην Περιφέρεια Κρήτης και ειδικότερα στην Περιφερειακή Ενότητα Λασιθίου. Διοικητικά υπάγεται στη Δημοτική Ενότητα Ιεράπετρας, του Δήμου Ιεράπετρας, ο οποίος είναι ένας εκ των τεσσάρων ΟΤΑ της Περιφερειακής Ενότητας Λασιθίου που προέκυψαν μέσω της διαδικασίας της Νέας Αρχιτεκτονικής της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης (Ν. 3852 - ΦΕΚ 87/Α/7-06-2010).

Εικόνα 2-1 Θέση του Ακινήτου στο νησί της Κρήτης



ΠΗΓΗ: Google Earth - Ιδία επεξεργασία

Σύμφωνα με τις διατάξεις της με αρ. 27022/7.6.2017 Υπουργικής Απόφασης του Υπουργού (Υπ.) Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Π.Ε.Ν.) (Β' 1976/6.6.2017), περί «Τεχνικών προδιαγραφών μελετών Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (Ε.Χ.Σ) του Ν. 4447/2016 (Α' 241/23.12.2016)», το επίπεδο της ευρύτερης περιοχής, στην οποία εμπίπτει η περιοχή επέμβασης, αφορά στη Δημοτική ενότητα/ες του οικείου Καλλικράτειου Δήμου/ων. Άρα στην εν λόγω περίπτωση, ως ευρύτερη περιοχή μελέτης επιλέγεται ο Καλλικράτειος Δ. Ιεράπετρας και ορισμένες φορές ο Νομός Λασιθίου, καθώς αναμένεται να επηρεαστεί άμεσα ή/και έμμεσα από την επιδιωκόμενη ανάπτυξη.

Κατόπιν τούτων, στην εν λόγω μελέτη, πραγματοποιούνται συσχετίσεις στο πλαίσιο του οικιστικού δικτύου του Δ. Ιεράπετρας με την Δημοτική Κοινότητα Καβουσίου, τις Δημοτικές Ενότητες Ιεράπετρας και Μακρύ Γιαλού, την Π.Ε. Λασιθίου, την Π. Κρήτης και τη χώρα. Περαιτέρω, σκιαγραφείται και αναλύεται η ταυτότητα της ευρύτερης περιοχής, όπως

προκύπτει από τα δημογραφικά χαρακτηριστικά, τις οικονομικές δραστηριότητες και την απασχόληση, τις ενδογενείς αναπτυξιακές δυνατότητες και τα τυχόν συγκριτικά πλεονεκτήματα της περιοχής σε σχέση και με το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον, ενώ λαμβάνεται υπόψη το βιοτικό επίπεδο και η ποιότητα ζωής με τις υποστηρικτικές τους υποδομές (τεχνική και κοινωνική υποδομή κ.λπ.). Τέλος, σχολιάζονται πολιτιστικά - ιστορικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά του Δ. Ιεράπετρας, ενώ γίνεται αναφορά σε όλα τα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος, με επισήμανση των αξιολογών οικοσυστημάτων, φυσικών τοπίων και λοιπών προστατευόμενων περιοχών ή/και περιοχών που χρήζουν προστασίας.

Εικόνα 2-2 Θέση της ιδιοκτησίας σε σχέση με τον οικισμό Καβουσίου



ΠΗΓΗ: Υπόβαθρο Χάρτη ΓΥΣ (1:50.000) - Ιδία επεξεργασία

2.2 ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΡΟΛΟΣ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η περιοχή επέμβασης, όπως αναφέρεται και παραπάνω, ανήκει στη Τοπική Κοινότητα Καβουσίου της Δημοτικής Ενότητας Ιεράπετρας, του Δ. Ιεράπετρας, του τ. Νομού Λασιθίου, της Π. Κρήτης.

2.3 ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΔΟΜΗ

Ο Καλλικρατικός Δήμος Ιεράπετρας και η Περιφερειακή Ενότητα Λασιθίου υπάγονται διοικητικά στην Περιφέρεια Κρήτης, με έδρα το Ηράκλειο της νήσου Κρήτης, καθώς και στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Κρήτης.

Η Περιφερειακή Ενότητα Λασιθίου στην οποία βρίσκεται η περιοχή του προτεινόμενου έργου είναι η ανατολικότερη και η λιγότερη κατοικημένη Ενότητα της Κρήτης. Η Ενότητα Λασιθίου συνορεύει δυτικά με την Ενότητα Ηρακλείου με φυσικό σύνορο την οροσειρά Δίκτη, ενώ βρέχεται βόρεια από το Κρητικό πέλαγος, ανατολικά από το Καρπάθιο και νότια από το Λιβυκό. Πρωτεύουσά του είναι ο Άγιος Νικόλαος.

Ο Δήμος Ιεράπετρας προέκυψε από την συνένωση των προϋπαρχόντων Καποδιστριακών Δήμων Ιεράπετρας και Μακρύ Γιαλού. Η έκταση του νέου Δήμου είναι 551.04 τ.χλμ και ο μόνιμος πληθυσμός του 26.200 κάτοικοι (και όχι 28.270 όπως αναγράφει το ΦΕΚ της απογραφής που διενεργήθηκε λίγους μήνες πριν την απόσχιση των 4 κοινοτήτων) σύμφωνα

με την απογραφή του 2011 (μετά την αποχώρηση των 4 κοινοτήτων το 2011 και την ένταξη τους στην Σητεία που είχαν πληθυσμό 1.402 κάτοικους). Έδρα του Δήμου είναι ο οικισμός της Ιεράπετρας. Με το ΦΕΚ 239Α/9-11-2011, οι Τοπικές Κοινότητες Πεύκων, Χρυσοπηγής, Λιθινών και Περιβολακίων που υπάγονταν στο Δήμο Ιεράπετρας, εντάχθηκαν στον Δήμο Σητείας.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Απογραφής του 2011, στο Δ. Ιεράπετρας καταγράφονται δυο (2) Δ.Ε. (Ιεράπετρας και Μακρύ Γιαλού), οι οποίες χωρίζονται σε 1 Δ.Κ. και 24 Τ.Κ., σύμφωνα με τα στοιχεία του παρακάτω Πίνακα:

Πίνακας 2-1 Διοικητική διαίρεση Δ. Ιεράπετρας

ΔΗΜΟΣ	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΤΙΚΗ / ΤΟΠΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΟΙΚΙΣΜΟΙ
Ιεράπετρας	Ιεράπετρας	Δ.Κ. Ιεραπέτρας	Άγιος Γεώργιος, Βαϊνιά, Γρα Λυγιά, Ιερά Μονή Φανερωμένης, Ιεράπετρα, Κάμπος, Κεντρίον, Κεφάλαια, Ποτάμοι, Σταυρός, Χρυσή
		Τ.Κ. Αγίου Ιωάννου	Αγία Φωτιά, Άγιος Ιωάννης, Κουτσουναρι, Ξηροκαμάρα, Φέρμα
		Τ.Κ. Ανατολής	Αμμουδάροι, Ανατολή, Καλόγεροι, Νέα Ανατολή, Στόμιον
		Τ.Κ. Γδοχίων	Βάτος, Γδόχια
		Τ.Κ. Καβουσίου	Δρακαλεύριον, Καβούσιον , Μέλισσαι, Παναγία, Τσαμάντης
		Τ.Κ. Καλαμαύκας	Καλαμαύκα, Καμάρα, Ψαθί
		Τ.Κ. Κάτω Χωρίου	Θρυπή, Κάτω Χωρίον, Ψαρή
		Τ.Κ. Μακρυλιάς	Μακρυλιά
		Τ.Κ. Μαλών	Ιερά Μονή Παναγίας Εξακουστής, Μάλαι
		Τ.Κ. Μεσελέρων	Μεσελέροι
		Τ.Κ. Μεταξοχωρίου	Μεταξοχώριον
		Τ.Κ. Μουρινών	Άνω Σύμη, Μουρνιαί
		Τ.Κ. Μύθων	Καρύδιον, Μινός, Μύθοι, Ορνιάς, Συκιά
		Τ.Κ. Μύρτου	Γαβρίλης, Καλλιθέα, Κοπάνες, Μύρτος, Νέος Μύρτος
		Τ.Κ. Παχείας Άμμου	Βασιλική, Μοναστηράκιον, Ξηρόκαμπος, Παχεία Άμμος
		Τ.Κ. Ρίζης	Καημένος, Ρίζα, Σφακούρα
	Τ.Κ. Χριστού	Λακούδια, Μαθοκοτσανά, Σελάκανο, Χριστός	
	Μακρύ Γιαλού	Τ.Κ. Αγίου Στεφάνου	Άγιος Στέφανος, Μακρύ Γιαλός
		Τ.Κ. Λιθινών	
		Τ.Κ. Ορεινού	Άγιος Παντελεήμων, Ανδριανός, Καλυβίτης, Ορεινόν
		Τ.Κ. Περιβολακίων	
		Τ.Κ. Πεύκων	
		Τ.Κ. Σταυροχωρίου	Κουτσουράς, Λάπιθος, Σταυροχώριον, Τσικκαλαριά
		Τ.Κ. Σχινοκαψάλων	Αχλιά, Γαλήνη, Μαύρος Κόλυμπος, Σχινοκάψαλα
Τ.Κ. Χρυσοπηγής			

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ - Ιδία επεξεργασία

Το έδαφος της Ενότητας είναι κυρίως ορεινό, με την οροσειρά Δίκη (2.148 μ.) (ή αλλιώς Λασιθιώτικα όρη) που κυριαρχεί στα δυτικά, να καταλαμβάνει εξολοκλήρου την επαρχία Λασιθίου και μέρος των επαρχιών Μιραμπέλλου και Ιεράπετρας. Μια δεύτερη οροσειρά, τα Στειακά όρη, βρίσκονται στα ανατολικά του νομού. Η έκταση της Ενότητας Λασιθίου είναι 1.823 km², που αντιστοιχεί στο 22,0% του συνόλου της Περιφέρειας.

2.4 ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

Η Ιεράπετρα είναι μια από τις τέσσερις παλιές επαρχίες του νομού Λασιθίου, στο κεντρικό νοτιοδυτικό τμήμα του. Συνορεύει ανατολικά με την πρώην επαρχία Σητείας, δυτικά με την επαρχία Βιάννου του νομού Ηρακλείου, βόρεια με τις επαρχίες Λασιθίου και Μιραμπέλλου, ενώ ένα τμήμα της βρέχεται από το Κρητικό Πέλαγος (Κόλπος Μιραμπέλλου) και νότια βρέχεται από το Λιβυκό Πέλαγος. Έχει έκταση 395 τετραγωνικά χιλιόμετρα και το έδαφός της είναι ορεινό στα δύο άκρα του, ανατολικό και δυτικό. Στο ανατολικό άκρο βρίσκονται τα όρη Θρυππή (υψόμετρο 1.476 μ.) και Καψάς (στο βορειοανατολικό άκρο, υψόμετρο 1.002 μ.). Βορειοδυτική προέκταση των Ορέων Θρυππής είναι η κορυφή Παπούρα (1.011 μ.). Στο δυτικό άκρο υψώνονται οι κορυφές της Δίκτης (Λασιθιώτικα Βουνά) Αφέντης Χριστός (2.141 μ.), Μαδάρα (1.783 μ.) και οι ανατολικές προεκτάσεις της Μεγάλη Κορυφή (1.141 μ.) και Εσταυρωμένος (961 μ.). Μεταξύ των δύο άκρων και κυρίως στα νότια παράλια εκτείνονται πεδινές εκτάσεις. Στο κέντρο του Δήμου βρίσκεται η χαμηλή περιοχή του Ισθμού Ιεράπετρας - Παχειάς Άμμου. Η περιοχή δεν έχει ποτάμια - αποστραγγίζεται στο Λιβυκό Πέλαγος με μικρά ρεύματα. Οι ακτές της στο Κρητικό και στο Λιβυκό Πέλαγος περιλαμβάνουν θαυμάσιες αμμουδιές, που έχουν αξιοποιηθεί τουριστικά με καλή υποδομή και οργάνωση. Περιοχή με τη μεγαλύτερη ηλιοφάνεια της Ελλάδας, έχει παρατεταμένο καλοκαίρι και τουριστική κίνηση ολόκληρο σχεδόν το έτος. Ο Δήμος Ιεράπετρας είναι ο περισσότερο πυκνοκατοικημένος στο Λασιθί και αποτελεί το μεγαλύτερο αστικό κέντρο.

Η Π.Ε. Λασιθίου συγκεντρώνει το 12,10% του μόνιμου πληθυσμού της Π. Κρήτης, ποσοστό που αντιστοιχεί σε 75.381 κατοίκους, σύμφωνα με την πιο πρόσφατη απογραφή του πληθυσμού της ΕΛ.ΣΤΑΤ. (2011), καταλαμβάνοντας την πρώτη κατά σειρά θέση σε πληθυσμό, στο σύνολο των τεσσάρων Π.Ε. που απαρτίζουν την Π. Κρήτης (βλ. πίνακα που ακολουθεί).

Πίνακας 2-2 Πληθυσμιακή κατανομή Δ. Ιεράπετρας (2011)

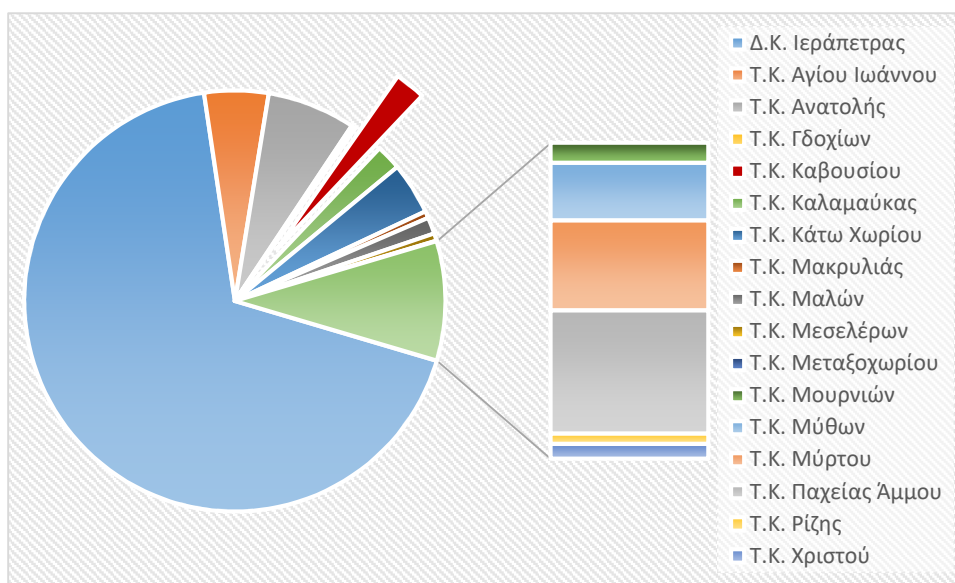
ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	2011	% ΕΠΙ ΤΗΣ Π.	% ΕΠΙ ΤΗΣ Π.Ε.
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	10.815.197	-	-
Π. ΚΡΗΤΗΣ	623065	100.00	-
Π.Ε. ΛΑΣΙΘΙΟΥ	75381	12.10	100.00
ΔΗΜΟΣ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ	26200	4.21	34.76
Δημοτική Ενότητα Ιεράπετρας	23708	3.81	31.45
Δημοτική Κοινότητα Ιεράπετρας	16139	2.59	21.41
Τοπική Κοινότητα Αγίου Ιωάννου	1168	0.19	1.55
Τοπική Κοινότητα Ανατολής	1611	0.26	2.14
Τοπική Κοινότητα Γδοχίων	74	0.01	0.10
Τοπική Κοινότητα Καβουσίου	563	0.09	0.75
Δρακαλεύριον,το	0	0.00	0.00
Καβούσιον,το	559	0.09	0.74
Μέλισσαι,αι	4	0.00	0.01
Παναγία,η	0	0.00	0.00
Τσαμάντης,ο	0	0.00	0.00
Τοπική Κοινότητα Καλαμαύκας	464	0.07	0.62
Τοπική Κοινότητα Κάτω Χωρίου	946	0.15	1.25
Τοπική Κοινότητα Μακρυλιάς	122	0.02	0.16
Τοπική Κοινότητα Μαλών	302	0.05	0.40

ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	2011	% ΕΠΙ ΤΗΣ Π.	% ΕΠΙ ΤΗΣ Π.Ε.
Τοπική Κοινότητα Μεσελέρων	135	0.02	0.18
Τοπική Κοινότητα Μεταξοχωρίου	12	0.00	0.02
Τοπική Κοινότητα Μουρνιών	137	0.02	0.18
Τοπική Κοινότητα Μύθων	396	0.06	0.53
Τοπική Κοινότητα Μύρτου	620	0.10	0.82
Τοπική Κοινότητα Παχείας Άμμου	846	0.14	1.12
Τοπική Κοινότητα Ρίζης	72	0.01	0.10
Τοπική Κοινότητα Χριστού	101	0.02	0.13

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 – Ιδία Επεξεργασία

Σε επίπεδο Τ.Κ./Δ.Κ. του Δ. Ιεράπετρας, το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού βρίσκεται συγκεντρωμένο στη Δημοτική Ενότητα Ιεράπετρας (90,49% του πληθυσμού του Δ. Ιεράπετρας και 23.708 κάτοικοι), ενώ η Δημοτική Ενότητα Ιεράπετρας συγκεντρώνει αντίστοιχα το 61.60% με 16.139 κάτοικους. Η Τοπική Κοινότητα Καβουσίου όπου ανήκει και το προτεινόμενο έργο συγκεντρώνει το 2,15% του πληθυσμού του Δήμου με 563 κατοίκους, όπου οι 559 βρίσκονται στον οικισμό Καβουσίου. Παρακάτω δίνεται η κατανομή του πληθυσμού στην Δημοτική Ενότητα Ιεράπετρας.

Διάγραμμα 2-1 Ποσοστιαία κατανομή του μόνιμου πληθυσμού ανά Τ.Κ / Δ.Κ. της Δ.Ε. Ιεράπετρας (2011)



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή Πραγματικού Πληθυσμού 2011 – Ιδία Επεξεργασία

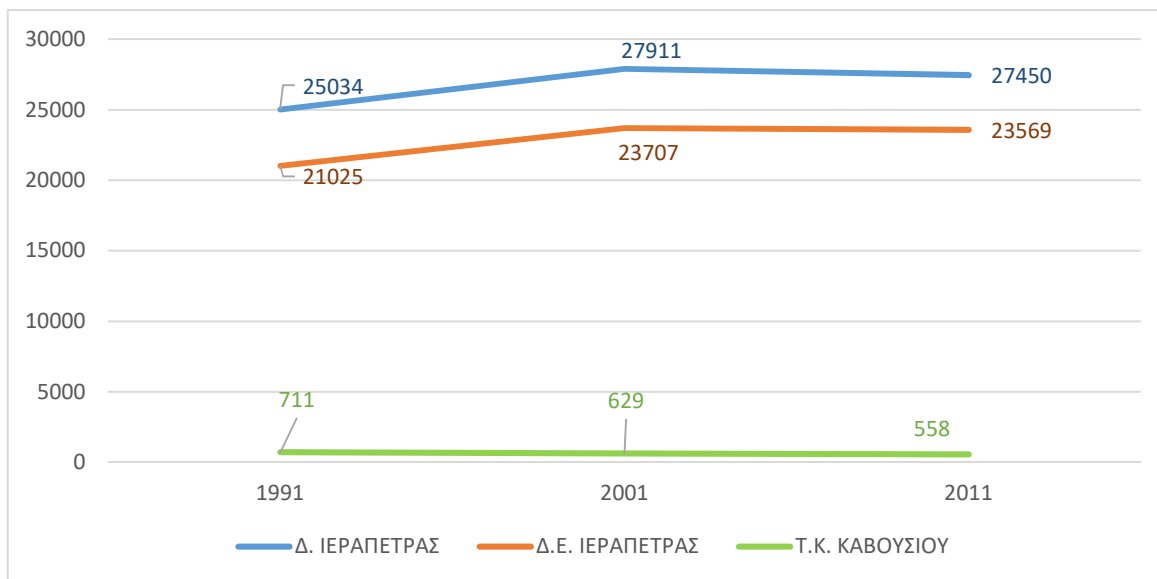
Πίνακας 2-3 Δήμος Ιεράπετρας - Πληθυσμιακή Εξέλιξη Πραγματικού Πληθυσμού ανά Δ.Ε. /Τ.Κ. (1991-2011)

α/α	Χωρική Ενότητα	Πληθυσμός			Μεταβολή Πληθυσμού			Μέσος Ετήσιος Ρυθμός Μεταβολής (ΜΕΡΜ)		
		1991	2001	2011	91-01	01-11	91-11	91-01	01-11	91-11
1	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ	21025	23707	23569	12.76	-0.58	12.10	1.21	-0.06	0.38
1.1	Δημοτική Κοινότητα Ιεραπέτρας	12519	15323	16031	22.40	4.62	28.05	2.04	0.45	0.83
1.2	Τοπική Κοινότητα Αγίου Ιωάννου	1069	1249	1159	16.84	-7.21	8.42	1.57	-0.75	0.27
1.3	Τοπική Κοινότητα Ανατολής	1288	1738	1607	34.94	-7.54	24.77	3.04	-0.78	0.74
1.4	Τοπική Κοινότητα Γδοχιών	137	92	74	-32.85	-19.57	-45.99	-3.90	-2.15	-2.03
1.5	Τοπική Κοινότητα Καβουσιού	711	629	558	-11.53	-11.29	-21.52	-1.22	-1.19	-0.80
1.6	Τοπική Κοινότητα Καλαμαύκας	617	521	462	-15.56	-11.32	-25.12	-1.68	-1.19	-0.96
1.7	Τοπική Κοινότητα Κάτω Χωριού	1364	1181	942	-13.42	-20.24	-30.94	-1.43	-2.24	-1.23
1.8	Τοπική Κοινότητα Μακρυλιάς	184	120	118	-34.78	-1.67	-35.87	-4.18	-0.17	-1.47
1.9	Τοπική Κοινότητα Μαλών	599	504	302	-15.86	-40.08	-49.58	-1.71	-4.99	-2.26
1.10	Τοπική Κοινότητα Μεσελέρων	187	157	134	-16.04	-14.65	-28.34	-1.73	-1.57	-1.10
1.11	Τοπική Κοινότητα Μεταξοχωριού	79	55	12	-30.38	-78.18	-84.81	-3.56	-14.12	-6.09
1.12	Τοπική Κοινότητα Μουρνιών	156	88	136	-43.59	54.55	-12.82	-5.56	4.45	-0.46
1.13	Τοπική Κοινότητα Μύθων	364	327	375	-10.16	14.68	3.02	-1.07	1.38	0.10
1.14	Τοπική Κοινότητα Μύρτου	596	628	653	5.37	3.98	9.56	0.52	0.39	0.30
1.15	Τοπική Κοινότητα Παχείας Άμμου	793	853	836	7.57	-1.99	5.42	0.73	-0.20	0.18
1.16	Τοπική Κοινότητα Ρίζης	111	77	69	-30.63	-10.39	-37.84	-3.59	-1.09	-1.57
1.17	Τοπική Κοινότητα Χριστού	251	165	101	-34.26	-38.79	-59.76	-4.11	-4.79	-2.99
2	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΑΚΡΥ ΓΙΑΛΟΥ	4009	4204	3881	4.86	-7.68	-3.19	0.48	-0.80	-0.11
2.1	Τοπική Κοινότητα Σταυροχωριού	976	1016	957	4.10	-5.81	-1.95	0.40	-0.60	-0.07
2.2	Τοπική Κοινότητα Αγίου Στεφάνου	723	800	876	10.65	9.50	21.16	1.02	0.91	0.64
2.3	Τοπική Κοινότητα Λιθινών	481	410	350	-14.76	-14.63	-27.23	-1.58	-1.57	-1.05
2.4	Τοπική Κοινότητα Ορεινού	417	439	221	5.28	-49.66	-47.00	0.52	-6.63	-2.09
2.5	Τοπική Κοινότητα Περιβολακίων	131	93	104	-29.01	11.83	-20.61	-3.37	1.12	-0.77
2.6	Τοπική Κοινότητα Πεύκων	603	764	763	26.70	-0.13	26.53	2.39	-0.01	0.79
2.7	Τοπική Κοινότητα Σχινόκαψάλων	499	503	423	0.80	-15.90	-15.23	0.08	-1.72	-0.55
2.8	Τοπική Κοινότητα Χρυσοπηγής	179	179	187	0.00	4.47	4.47	0.00	0.44	0.15
	ΔΗΜΟΣ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ	25034	27911	27450	11.49	-1.65	9.65	1.09	-0.17	0.31

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή Πραγματικού Πληθυσμού 1991, 2001, 2011 – Ιδία Επεξεργασία

Όσον αφορά στη διαχρονική εξέλιξη του πληθυσμού και τις μεταξύ τους ποσοστιαίες μεταβολές, όσον αφορά στον πραγματικό πληθυσμό του Δ. Ιεράπετρας, απεικονίζονται στον Πίνακα 2.4.2 και το Διάγραμμα 3, όπου παρατίθενται τα στοιχεία των τελευταίων 3 απογραφών (1991, 2001, 2011).

Διάγραμμα 2-2 Πληθυσμιακή εξέλιξη Δ. Ιεράπετρας - Δ.Ε. Ιεράπετρας-Τ.Κ. Καβουσιού (1991-2011)

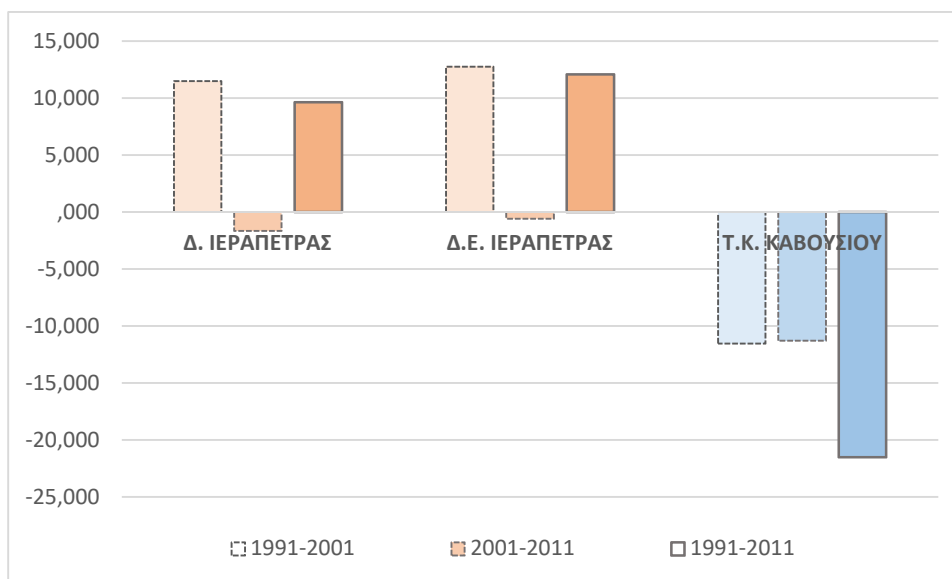


ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή Πραγματικού Πληθυσμού 1991, 2001, 2011 – Ιδία Επεξεργασία

Αναλυτικότερα, σύμφωνα με τα παραπάνω στοιχεία, τη μεγαλύτερη ποσοστιαία αύξηση μεταξύ των Δ.Κ/Τ.Κ του Δ. Ιεράπετρας, κατά την εξεταζόμενη περίοδο (1991 – 2011), την έχει η Δ.Κ Ιεράπετρας, με μια ανοδική αύξηση του πληθυσμού 12,10 %, ενώ και ο Δ. συνολικά παρουσιάζει διαχρονικά μια μικρή ανοδική πορεία 9,65% ως προς το μέγεθος του πληθυσμού του. Η Τοπική Κοινότητα Καβουσιού όπου ανήκει και η περιοχή του έργου παρουσιάζει καθοδική πορεία συγκέντρωσης του πληθυσμού (711-1991, 629-2001, 558-2011).

Η βασικότερη παράμετρος για την καθοδική πορεία του πληθυσμού προκύπτει από το γεγονός ότι τα τελευταία χρόνια από την έντονη τουριστική ανάπτυξη η συγκέντρωση των κατοίκων γίνεται κυρίως στους οικισμούς που βρίσκονται στο νότιο τμήμα του Δήμου (Ιεράπετρα, Μύρτος, Μακρύ Γυαλός κ.λπ). Το Καβούσι φημίζεται για την φυσική ομορφιά και την αρχαία ιστορία του, με ένα πλήθος μινωικών οικισμών που έχουν ανασκαφεί στα περίχωρά του και τα σπάνια εκκλησιαστικά μνημεία που έχουν βρεθεί. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα να ακολουθήσουν μια σειρά από δεσμεύσεις και θεσμοθετήσεις για την προστασία του περιβάλλοντος και αρχαιοτήτων, δεσμεύοντας με αυτόν τον τρόπο την ελεύθερη και άναρχη ανάπτυξη στην περιοχή, με φυσικό επακόλουθο την απομάκρυνση του πληθυσμού, καθώς δεν δημιουργούνται και νέες θέσεις εργασίας.

Διάγραμμα 2-3 Ποσοστιαία μεταβολή πληθυσμού Δ. Ιεράπετρας, Δ.Ε. Ιεράπετρας & Τ.Κ. Καβουσίου (1991-2011)



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή Πραγματικού Πληθυσμού 1991, 2001, 2011 – Ιδία Επεξεργασία

Αντιστοίχως, η διαχρονική εξέλιξη της πληθυσμιακής πυκνότητας των Δ.Κ./ Τ.Κ. του Δ. Ιεράπετρας αποτυπώνεται χαρακτηριστικά στον παρακάτω Πίνακα 2.4.3. Η πληθυσμιακή πυκνότητα της Τ.Κ. Καβουσίου το 2011 διαμορφώνεται σε 14,70 κατ./ τ. χλμ., εμφανώς μικρότερη σε σχέση με το 2001 που ήταν 16,57 κατ./ τ. χλμ. και το 1991 που ήταν 18,73 κατ./τ. χλμ. Η πυκνότητα αυτή παραμένει αρκετά χαμηλή σε σχέση με τα αντίστοιχα μεγέθη της Δ.Ε. Ιεράπετρας (59,60 κατ./ τ. χλμ.) και του Δήμου Ιεράπετρας (49,47 κατ./ τ. χλμ.). Το γεγονός αυτό επιβεβαιώνει τον σχετικά αραιοκατοικημένο και μη αστικοποιημένο χαρακτήρα της Τ.Κ. Καβουσίου, που αποτελεί βασικό διαρθρωτικό της γνώρισμα.

Πίνακας 2-4 Διαχρονική εξέλιξη πληθυσμιακής πυκνότητας Δ. Ιεράπετρας (1991-2011)

α/α	Όνομα Νομού, Δημοτικού Διαμερίσματος & Οικισμού	Πληθυσμός			Έκταση (τ.χλμ.)	Πληθυσμιακή Πυκνότητα		
		1991	2001	2011		1991	2001	2011
1	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ	21025	23707	23569	395,435	53,17	59,95	59,60
1.1	Δημοτική Κοινότητα Ιεραπέτρας	12519	15323	16031	69,951	178,97	219,05	229,17
1.2	Τοπική Κοινότητα Αγίου Ιωάννου	1069	1249	1159	32,807	32,58	38,07	35,33
1.3	Τοπική Κοινότητα Ανατολής	1288	1738	1607	26,238	49,09	66,24	61,25
1.4	Τοπική Κοινότητα Γδοχιών	137	92	74	6,557	20,89	14,03	11,29
1.5	Τοπική Κοινότητα Καβουσίου	711	629	558	37,966	18,73	16,57	14,70
1.6	Τοπική Κοινότητα Καλαμαύκας	617	521	462	27,119	22,75	19,21	17,04
1.7	Τοπική Κοινότητα Κάτω Χωρίου	1364	1181	942	35,252	38,69	33,50	26,72
1.8	Τοπική Κοινότητα Μακρυλιάς	184	120	118	8,16	22,55	14,71	14,46
1.9	Τοπική Κοινότητα Μαλών	599	504	302	26,878	22,29	18,75	11,24
1.10	Τοπική Κοινότητα Μεσελέρων	187	157	134	11,588	16,14	13,55	11,56
1.11	Τοπική Κοινότητα Μεταξοχωρίου	79	55	12	21,384	3,69	2,57	0,56
1.12	Τοπική Κοινότητα Μουρνιών	156	88	136	11,895	13,11	7,40	11,43
1.13	Τοπική Κοινότητα Μύθων	364	327	375	19,109	19,05	17,11	19,62
1.14	Τοπική Κοινότητα Μύρτου	596	628	653	9,188	64,87	68,35	71,07
1.15	Τοπική Κοινότητα Παχείας Άμμου	793	853	836	20,53	38,63	41,55	40,72
1.16	Τοπική Κοινότητα Ρίζης	111	77	69	5,627	19,73	13,68	12,26
1.17	Τοπική Κοινότητα Χριστού	251	165	101	25,186	9,97	6,55	4,01
2	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΑΚΡΥ ΓΙΑΛΟΥ	4009	4204	3881	159,408	25,15	26,37	24,35
2,1	Τοπική Κοινότητα Σταυροχωρίου	976	1016	957	23,34	41,82	43,53	41,00
2,2	Τοπική Κοινότητα Αγίου Στεφάνου	723	800	876	15,91	45,44	50,28	55,06
2,3	Τοπική Κοινότητα Λιθινών	481	410	350	25,905	18,57	15,83	13,51
2,4	Τοπική Κοινότητα Ορεινού	417	439	221	21,992	18,96	19,96	10,05
2,5	Τοπική Κοινότητα Περιβολακίων	131	93	104	22,106	5,93	4,21	4,70
2,6	Τοπική Κοινότητα Πεύκων	603	764	763	17,441	34,57	43,80	43,75
2,7	Τοπική Κοινότητα Σχινοκαψάλων	499	503	423	13,982	35,69	35,97	30,25
2,8	Τοπική Κοινότητα Χρυσοπηγής	179	179	187	18,732	9,56	9,56	9,98
	ΔΗΜΟΣ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ	25034	27911	27450	554,843	45,12	50,30	49,47

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφές 1991-2001-2011 - ίδια επεξεργασία

Πίνακας 2-5 Ηλικιακή Σύνθεση του πληθυσμού (% συμμετοχής στο σύνολο)

Ηλικία	Δήμος Ιεράπετρας		Νομός Λασιθίου		Περιφέρεια Κρήτης		Σύνολο Χώρας	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
0-14	16,71	20,27	16,00	14,82	17,08	16,66	15,19	19,62
15-24	12,98	12,03	12,22	10,02	14,82	11,79	14,28	12,49
25-39	23,65	15,53	21,71	13,72	23,38	14,93	22,87	15,12
40-64	29,25	36,36	29,36	39,25	28,35	38,98	30,94	37,97
65 & άνω	17,41	15,80	20,71	22,19	16,36	17,64	16,71	14,80
Σύνολο	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφές πληθυσμού 2001-2011

2.5 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ ΑΝΑ ΤΟΜΕΑ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

Σύμφωνα με το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα 2014-2019, το αναπτυξιακό μοντέλο του δήμου στηρίζεται στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του τόπου, όπως είναι οι ευνοϊκές κλιματολογικές συνθήκες, ο φυσικός της πλούτος, καθώς και οι άνθρωποι του. Το γεγονός επίσης, ότι η πόλη της Ιεράπετρας αποτελεί το μεγαλύτερο αστικό κέντρο της νότιας Κρήτης και τη νοτιότερη πόλη της Ευρώπης, αποτελεί συγκριτικό πλεονέκτημα για την περιοχή. Παράλληλα, ο ιδιαίτερα ανεπτυγμένος γεωργικός τομέας, και κυρίως οι θερμοκηπιακές καλλιέργειες, και η αναπτυσσόμενη τουριστική δραστηριότητα, από τον τριτογενή τομέα, έχουν πρωταρχικό ρόλο στην ανάπτυξη του τόπου.

Όπως ήδη αναφέρθηκε η οικονομία του Δήμου Ιεράπετρας, στηρίζεται στον πρωτογενή και στον τριτογενή τομέα παραγωγικών δραστηριοτήτων. Στον πρωτογενή τομέα, η γεωργία αποτελεί πολύ σημαντική πηγή εισοδήματος, είτε ως κύρια είτε ως δευτερεύουσα απασχόληση. Αφορά κυρίως στις θερμοκηπιακές καλλιέργειες κηπευτικών, στην ελαιοκαλλιέργεια αλλά και σε άλλους τομείς, όπως η αμπελοκαλλιέργεια, η κτηνοτροφία, η μελισσοκομία και η αλιεία.

Από τα στατιστικά στοιχεία του Ο.Π.Ε.Κ.Ε.Π.Ε. (Οργανισμός Πληρωμών και Ελέγχου Κοινοτικών Ενισχύσεων Προσανατολισμού και Εγγυήσεων) για το έτος 2017 που συλλέχθηκαν για τις καλλιέργειες υπό κάλυψη, προκύπτει ότι στο Δήμο υπάρχουν 17.885 στρέμματα θερμοκηπίων. Από αυτά, τα 17.686 στρ. είναι κηπευτικά προϊόντα, τα 175 στρ. είναι ανθοκομίας και τα 25 στρ. καλλιέργειας μπανάνας. Ιδιαίτερα τα κηπευτικά καλλιεργούνται κατά τους χειμερινούς μήνες. Όσον αφορά στις θερμοκηπιακές εγκαταστάσεις αυτές αναπτύσσονται στα νότια παράλια του δήμου, περίπου σε βάθος 10 χλμ. Τα παραγόμενα κηπευτικά πωλούνται τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό, σε διάφορες χώρες, όπως Αυστρία, Γερμανία, Τσεχία, Ουγγαρία, Πολωνία, Ιταλία, στις βαλκανικές χώρες κ.ά. Ιδιαίτερα για τις εξαγωγές απαιτείται έρευνα για αγορές και συνεργασίες μεταξύ των φορέων για την ενίσχυση τους, ενώ τα προϊόντα δε διαθέτουν κάποια ταυτότητα γεγονός που δυσχεραίνει τις πωλήσεις. Κρίνεται απαραίτητο τα προϊόντα να αποκτήσουν σήμα ποιότητας και να προωθούνται τυποποιημένα στην αγορά.

Επίσης, πολύ σημαντική είναι και η ελαιοκαλλιέργεια, με τις εκτάσεις των ελαιώνων να καλύπτουν περίπου 93.000 στρέμματα, ενώ καλλιεργούνται και αμπέλια για διάφορες χρήσεις (οινάμπελα, για παραγωγή σταφίδας και για επιτραπέζια χρήση) τα οποία καταλαμβάνουν εκτάσεις περίπου 1.700 στρεμμάτων.

Όσον αφορά στο δευτερογενή τομέα, δεν παρουσιάζει σημαντική ανάπτυξη στο Δήμο Ιεράπετρας, σχετίζεται άμεσα με τον πρωτογενή τομέα και τη γεωργία και πρόκειται κυρίως για μεταποιητικές μονάδες του κλάδου της βιομηχανίας τροφίμων.

Ιδιαίτερα ανεπτυγμένος είναι, αντιθέτως, ο τριτογενής τομέας, με τον τουρισμό να αποτελεί τη σημαντικότερη πηγή εισοδήματος στο δήμο. Διαθέτει πολύ σημαντικά συγκριτικά πλεονεκτήματα που αφορούν στην πολιτιστική του κληρονομιά, σημαντικά ιστορικά μνημεία που βρίσκονται τόσο στην Παλιά Πόλη της Ιεράπετρας, όσο και στη νεότερη αλλά και στο υπόλοιπο του Δήμου. Η φυσική πολιτιστική κληρονομιά είναι εξαιρετικής ομορφιάς, διαθέτει φαράγγια ιδιαίτερης σημασίας, παραλίες κ.ά. Επίσης, ο πρωτογενής τομέας και η ποικιλία

των παραγόμενων προϊόντων, όπως το λάδι, το κρασί, το μέλι, τα βότανα κ.ά. μπορούν να υποστηρίξουν και να ενισχύσουν το τουριστικό προϊόν. Ωστόσο, η προώθηση και η ανάπτυξη του τουρισμού δε βασίζεται σε συγκεκριμένο σχέδιο στρατηγικής ανάπτυξης, αλλά στηρίζεται αποκλειστικά στα ενδογενή χαρακτηριστικά της. Στα πλαίσια αυτού του είδους της τουριστικής ανάπτυξης έχει ιδρυθεί η Επιτροπή Τουρισμού του Δήμου, η οποία ασχολείται με τα ζητήματα του τουρισμού, της προβολής και προώθησης του τόπου.

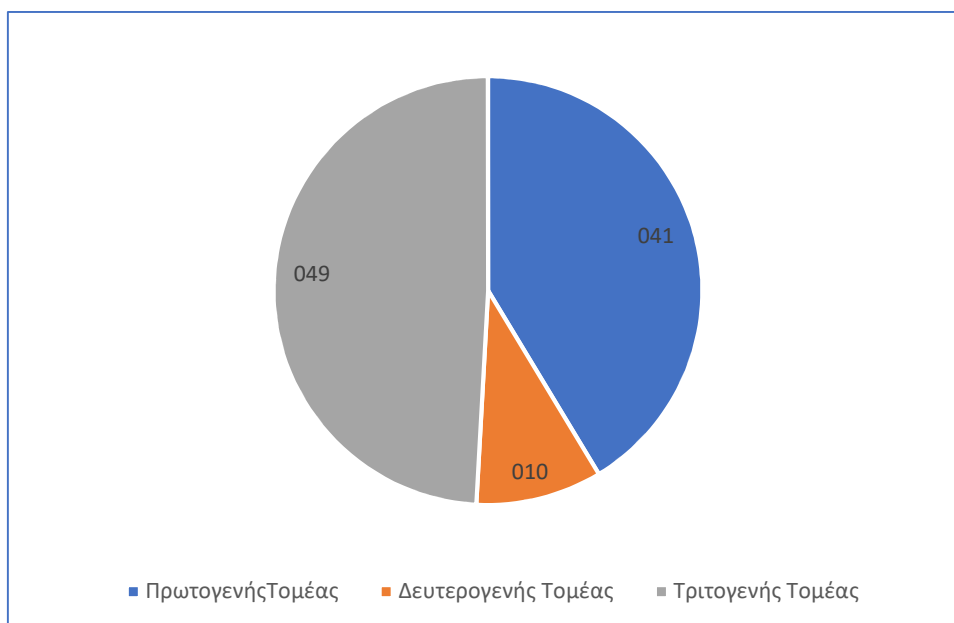
Αναφορικά με την κατανομή των απασχολούμενων σε κάθε τομέα παραγωγής του Δήμου Ιεράπετρας, για το έτος 2011, παρατηρείται ότι στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, ο τριτογενής τομέας απασχολεί 5.621 απασχολούμενους, καταλαμβάνοντας το 49,12%, ο πρωτογενής 4.731 απασχολούμενους, με ποσοστό 41,34% και ο δευτερογενής μόλις 1.092 απασχολούμενους, σε ποσοστό 9,54% επί του συνολικού αριθμού των τοπικών απασχολούμενων. Οι άνεργοι καταλαμβάνουν το 12,17% του οικονομικά ενεργού πληθυσμού, ποσοστό λίγο μικρότερο από αυτό της Περιφερειακής Ενότητας Λασιθίου (13,37%) και πολύ μικρότερο από αυτό της Περιφέρειας Κρήτης (16,36%) και της Χώρας (18,73%).

Πίνακας 2-6 Οικονομικά ενεργός και μη ενεργός πληθυσμός, απασχολούμενοι κατά τομέα οικονομικής δραστηριότητας, άνεργοι (2011)

Περιγραφή	Σύνολο	Οικονομικά ενεργοί											Οικονομικά μη ενεργοί- %		
		Σύνολο οικονομικών ενεργών- %		Απασχολούμενοι						Άνεργοι- %					
				Σύνολο απασχολούμενων- %		Πρωτογενής Τομέας - %		Δευτερογενής Τομέας- %							Τριτογενής Τομέας- %
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	10,816,286	4,586,636	42.40	3,727,633	81.27	372,209	9.99	654,377	17.55	2,701,047	72.46	859,003	18.73	6,229,650	57.60
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ	623,065	269,873	43.31	225,718	83.64	33,258	14.73	32,740	14.50	159,720	70.76	44,155	16.36	353,192	56.69
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	75,381	33,005	43.78	28,593	86.63	7,015	24.53	3,355	11.73	18,223	63.73	4,412	13.37	42,376	56.22
ΔΗΜΟΣ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ	27,074	12,074	44.60	10,413	86.24	541	5.20	1,376	13.21	8,496	81.59	1,661	13.76	15,000	55.40
ΔΗΜΟΣ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ	27,602	13,030	47.21	11,444	87.83	4,731	41.34	1,092	9.54	5,621	49.12	1,586	12.17	14,572	52.79
ΔΗΜΟΣ ΟΡΟΠΕΔΙΟΥ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	2,387	808	33.85	744	92.08	356	47.85	62	8.33	326	43.82	64	7.92	1,579	66.15
ΔΗΜΟΣ ΣΗΤΕΙΑΣ	18,318	7,093	38.72	5,992	84.48	1,387	23.15	825	13.77	3,780	63.08	1,101	15.52	11,225	61.28

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα 2-4 Ποσοστιαία κατανομή απασχολουμένων ανά τομέα παραγωγής Δ. Ιεράπετρας (2011)



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

Ο οικονομικός κλάδος με την υψηλότερη συμμετοχή επί της συνολικής απασχόλησης, σύμφωνα με την πιο πρόσφατη απογραφή της ΕΛ.ΣΤΑΤ. (2011), εντοπίζεται, με αρκετή διαφορά από τους υπόλοιπους, στην γεωργία, δασοκομία και αλιεία (41,34%).

Με εξίσου σημαντική συμμετοχή επί του συνόλου, ακολουθούν οι δραστηριότητες χονδρικού και λιανικού εμπορίου/ επισκευής μηχανοκίνητων και οι κατασκευές (12,78%), και ακολούθως οι λοιποί κλάδοι (11,67%), οι δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης (10,28%). Οι κλάδοι με την χαμηλότερη παρουσία στο Δ. Ιεράπετρας είναι οι κλάδοι μεταφορά και αποθήκευση, διοικητικές και υποστηρικτικές δραστηριότητες και δραστηριότητες σχετικές με την ανθρώπινη υγεία και την κοινωνική μέριμνα.

Η κατανομή των απασχολουμένων στο Δήμο Ιεράπετρας δεν ακολουθεί αυτή της Περιφερειακής Ενότητας Λασιθίου και της Περιφέρειας Κρήτης. Στην Π.Ε. Λασιθίου το μεγαλύτερο ποσοστό απασχολουμένων συγκεντρώνεται στη γεωργία, δασοκομία και αλιεία (24,53%), στις δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης (17,94%) και χονδρικό και λιανικό εμπόριο (13,43%). Όσον αφορά την Περιφέρεια Κρήτης η συγκέντρωση των απασχολουμένων κατανέμεται περισσότερο στους λοιπούς κλάδους (18,28%), χονδρικό και λιανικό εμπόριο (15,98%), δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης (15,13%) και μετά η γεωργία, δασοκομία και αλιεία (14,73%).

Πίνακας 2-7 Απασχολούμενοι κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας (2011)

Περιγραφή τόπου μόνιμης διαμονής	Σύνολο	Κλάδοι οικονομικής δραστηριότητας									
		Α. ΓΕΩΡΓΙΑ, ΔΑΣΟΚΟΜΙΑ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑ	ΣΤ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ	Ζ. ΧΟΝΔΡΙΚΟ ΚΑΙ ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ - ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΜΗΧΑΝΟΚΙΗ ΤΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΜΟΤΟΣΥΚΛΕΤΩΝ	Η. ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗ	Θ. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	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	ΛΟΙΠΟΙ ΚΛΑΔΟΙ
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	3,727,633	372,209	254,081	651,739	192,871	291,589	102,192	359,779	294,359	236,831	971,983
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΡΗΤΗΣ	225,718	33,258	16,774	36,071	8,838	34,147	6,467	17,282	17,911	13,679	41,291
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ	225,718	33,258	16,774	36,071	8,838	34,147	6,467	17,282	17,911	13,679	41,291
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	109,627	14,660	8,024	18,667	4,925	14,531	3,629	7,316	8,800	7,197	21,878
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	28,593	7,015	1,887	3,839	770	5,130	667	1,977	1,917	1,473	3,918
ΔΗΜΟΣ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ	10,413	541	861	1,473	335	3,155	287	795	778	697	1,491
ΔΗΜΟΣ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ	11,444	4,731	596	1,463	236	1,176	288	530	692	397	1,335
ΔΗΜΟΣ ΟΡΟΠΕΔΙΟΥ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	744	356	33	58	18	75	4	62	26	38	74
ΔΗΜΟΣ ΣΗΤΕΙΑΣ	5,992	1,387	397	845	181	724	88	590	421	341	1,018
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΡΕΘΥΜΝΟΥ	30,499	5,139	2,369	4,426	812	6,101	613	2,013	2,463	1,477	5,086
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΧΑΝΙΩΝ	56,999	6,444	4,494	9,139	2,331	8,385	1,558	5,976	4,731	3,532	10,409

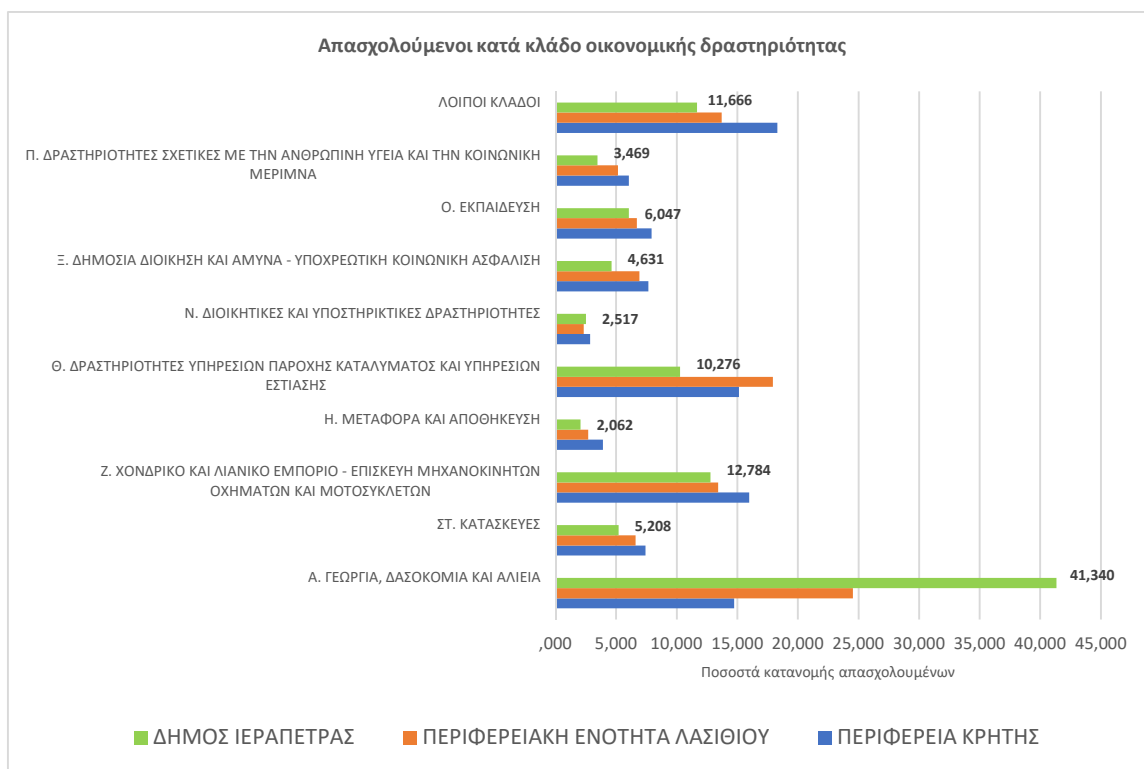
ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

Πίνακας 2-8 Ποσοστά Απασχολομένων κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας (2011)

Περιγραφή τόπου μόνιμης διαμονής	Σύνολο	Κλάδοι οικονομικής δραστηριότητας									
		Α. ΓΕΩΡΓΙΑ, ΔΑΣΟΚΟΜΙΑ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑ	ΣΤ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ	Ζ. ΧΟΝΔΡΙΚΟ ΚΑΙ ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ - ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΤΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΜΟΤΟΣΥΚΛΕΤΩΝ	Α. ΓΕΩΡΓΙΑ, ΔΑΣΟΚΟΜΙΑ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑ	Θ. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	Ν. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	Α. ΓΕΩΡΓΙΑ, ΔΑΣΟΚΟΜΙΑ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑ	Ο. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	Π. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΘΡΩΠΙΝΗ ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ	Α. ΓΕΩΡΓΙΑ, ΔΑΣΟΚΟΜΙΑ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑ
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	100.00	9.99	6.82	17.48	5.17	7.82	2.74	9.65	7.90	6.35	26.08
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΡΗΤΗΣ	100.00	14.73	7.43	15.98	3.92	15.13	2.87	7.66	7.94	6.06	18.29
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ	100.00	14.73	7.43	15.98	3.92	15.13	2.87	7.66	7.94	6.06	18.29
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	100.00	13.37	7.32	17.03	4.49	13.25	3.31	6.67	8.03	6.56	19.96
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	100.00	24.53	6.60	13.43	2.69	17.94	2.33	6.91	6.70	5.15	13.70
ΔΗΜΟΣ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ	100.00	5.20	8.27	14.15	3.22	30.30	2.76	7.63	7.47	6.69	14.32
ΔΗΜΟΣ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ	100.00	41.34	5.21	12.78	2.06	10.28	2.52	4.63	6.05	3.47	11.67
ΔΗΜΟΣ ΟΡΟΠΕΔΙΟΥ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	100.00	47.85	4.44	7.80	2.42	10.08	0.54	8.33	3.49	5.11	9.95
ΔΗΜΟΣ ΣΗΤΕΙΑΣ	100.00	23.15	6.63	14.10	3.02	12.08	1.47	9.85	7.03	5.69	16.99
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΡΕΘΥΜΝΟΥ	100.00	16.85	7.77	14.51	2.66	20.00	2.01	6.60	8.08	4.84	16.68
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΧΑΝΙΩΝ	100.00	11.31	7.88	16.03	4.09	14.71	2.73	10.48	8.30	6.20	18.26

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα 2-5 Ποσοστιαία κατανομή απασχολούμενων ανά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας Δ. Ιεράπετρας, Περιφερειακής Ενότητας Λασιθίου, Περιφέρεια Κρήτης (2011)



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

2.6 ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ – ΒΙΟΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

2.6.1 Επίπεδο εκπαίδευσης

Στο παρόν υποκεφάλαιο παρατίθενται στοιχεία σχετικά με το επίπεδο εκπαίδευσης των κατοίκων, σε συνδυασμό με την επαγγελματική διάρθρωση της κοινωνίας, προκειμένου να γίνει αντιληπτή η κοινωνική σύνθεση του πληθυσμού του Δ. Ιεράπετρας.

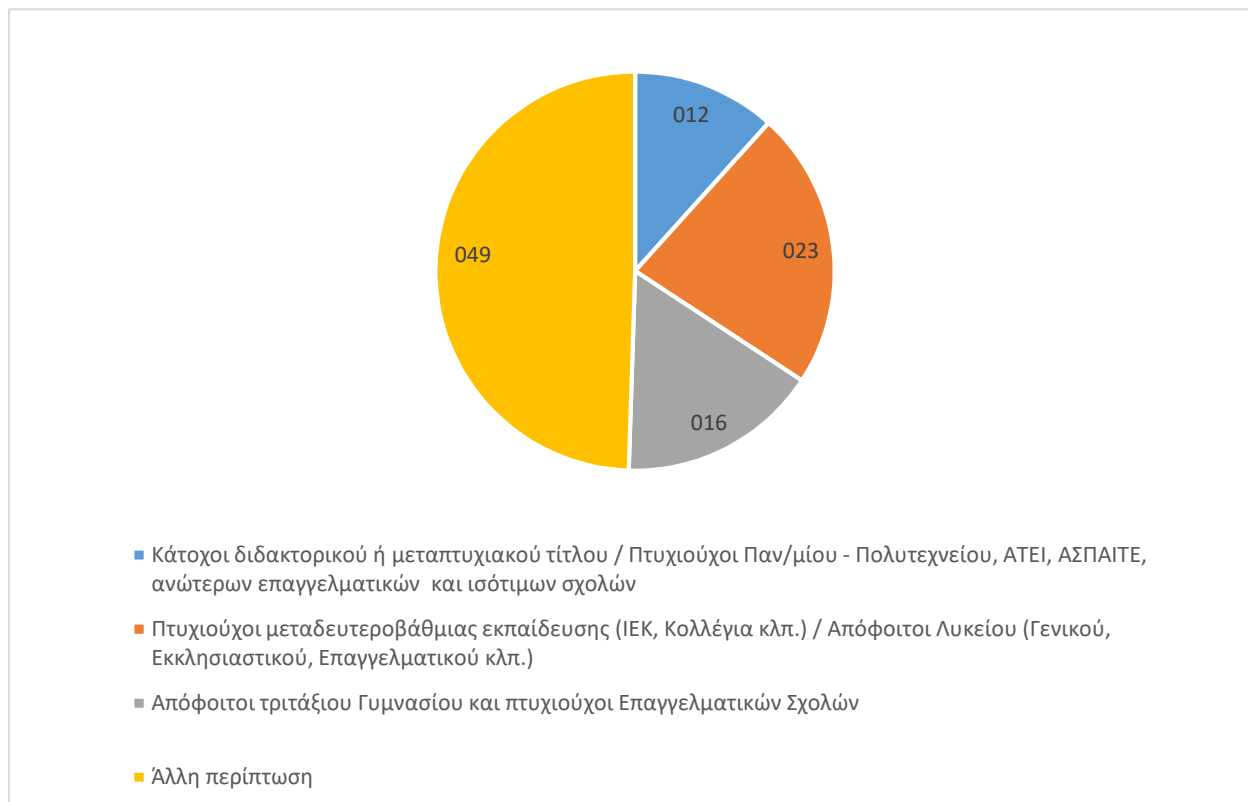
Το επίπεδο εκπαίδευσης του συνολικού μόνιμου πληθυσμού που χαρακτηρίζει το Δ. Ιεράπετρας σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής της ΕΛ.ΣΤΑΤ. για το 2011, παρουσιάζεται στον Πίνακα και στο Διάγραμμα που ακολουθούν.

Πίνακας 2-7 Επίπεδο εκπαίδευσης μόνιμου πληθυσμού Χώρας, Π. Κρήτης και Δ. Ιεράπετρας (2011)

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΠΟΥ ΜΟΝΙΜΗΣ ΔΙΑΜΟΝΗΣ	ΕΠΙΠΕΔΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ				
	Σύνολο	ΚΑΤΟΧΟΙ ΔΙΔΑΚΤΟΡΙΚΟΥ Η ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ / ΠΤΥΧΙΟΥΧΟΙ ΠΑΝ/ΜΙΟΥ - ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ, Α.Τ.Ε.Ι., Α.Σ.ΠΑΙ.Τ.Ε., ΑΝΩΤΕΡΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΙΣΟΤΙΜΩΝ ΣΧΟΛΩΝ	ΠΤΥΧΙΟΥΧΟΙ ΜΕΤΑΔΕΥΤΕΡΟΒΑΘΜΙΑΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ (ΙΕΚ, ΚΟΛΕΓΙΑ ΚΛΠ.) / ΑΠΟΦΟΙΤΟΙ ΛΥΚΕΙΟΥ (ΓΕΝΙΚΟΥ, ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΟΥ, ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΥ ΚΛΠ.)	ΑΠΟΦΟΙΤΟΙ ΤΡΙΤΑΞΙΟΥ ΓΥΜΝΑΣΙΟΥ ΚΑΙ ΠΤΥΧΙΟΥΧΟΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΣΧΟΛΩΝ	ΑΛΛΟΙ
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	10.816.286	1.809.087	3.034.475	1.428.490	4.544.234
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ	623.065	90.940	161.316	87.754	283.055
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	75.381	9.808	18.486	11.293	35.794
ΔΗΜΟΣ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ	27.074	4.120	7.363	3.940	11.651
ΔΗΜΟΣ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ	27.602	3.222	6.227	4.493	13.660
ΔΗΜΟΣ ΟΡΟΠΕΔΙΟΥ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	2.387	154	396	291	1.546
ΔΗΜΟΣ ΣΗΤΕΙΑΣ	18.318	2.312	4.500	2.569	8.937

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα 2-6 Επίπεδο εκπαίδευσης μόνιμου πληθυσμού Δ. Ιεράπετρας (2011)



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

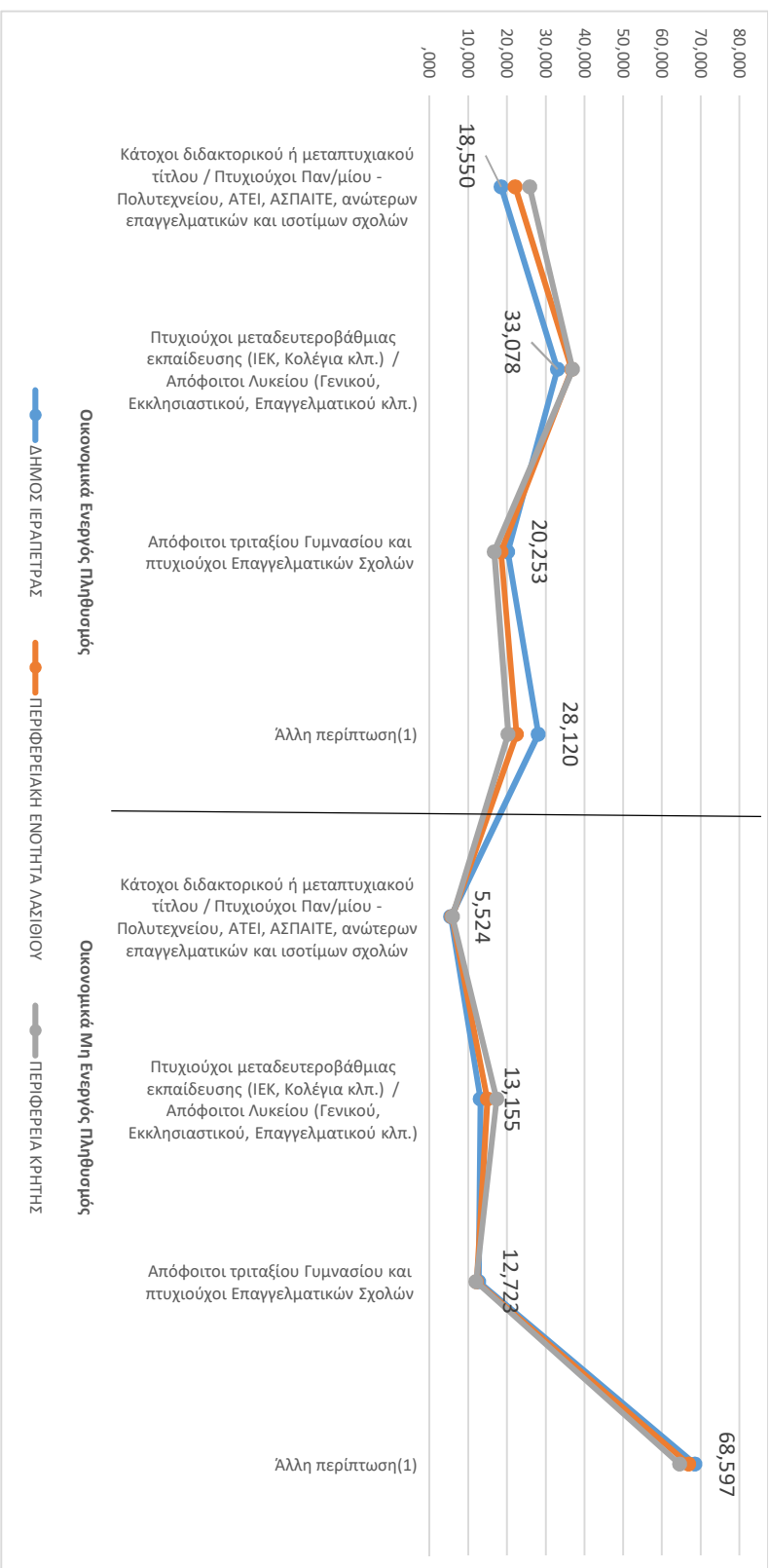
Πίνακας 2-8 Οικονομικά ενεργός και μη ενεργός πληθυσμός κατά επίπεδο εκπαίδευσης Χώρας, Π. Κρήτης, Δ. Ιεράπετρας (2011)

Περιγραφή τύπου μόνιμης διαμονής	Σύνολο μόνιμου πληθυσμού	Οικονομικά ενεργός πληθυσμός					Οικονομικά μη ενεργός πληθυσμός				
		Σύνολο	Κάτοχοι διδακτορικού ή μεταπτυχιακού τίτλου / Πτυχιούχοι Παν/μίου - Πολυτεχνείου, ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΙΤΕ, ανώτερων επαγγελματικών και ισοτίμων σχολών	Πτυχιούχοι μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολέγια κλπ.) / Απόφοιτοι Λυκείου (Γενικού, Εκκλησιαστικού, Επαγγελματικού κλπ.)	Απόφοιτοι τριταξίου Γυμνασίου και πτυχιούχοι Επαγγελματικών Σχολών	Άλλη περίπτωση ⁽¹⁾	Σύνολο	Κάτοχοι διδακτορικού ή μεταπτυχιακού τίτλου / Πτυχιούχοι Παν/μίου - Πολυτεχνείου, ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΙΤΕ, ανώτερων επαγγελματικών και ισοτίμων σχολών	Πτυχιούχοι μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολέγια κλπ.) / Απόφοιτοι Λυκείου (Γενικού, Εκκλησιαστικού, Επαγγελματικού κλπ.)	Απόφοιτοι τριταξίου Γυμνασίου και πτυχιούχοι Επαγγελματικών Σχολών	Άλλη περίπτωση ⁽¹⁾
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	10.816.286	4.586.636	1.368.667	1.822.704	673.547	721.718	6.229.650	440.420	1.211.771	754.943	3.822.516
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ	623.065	269.873	69.921	99.837	45.247	54.868	353.192	21.019	61.479	42.507	228.187
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	75.381	33.005	7.323	12.144	6.116	7.422	42.376	2.485	6.342	5.177	28.372
ΔΗΜΟΣ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ	27.074	12.074	3.115	4.864	2.038	2.057	15.000	1.005	2.499	1.902	9.594
ΔΗΜΟΣ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ	27.602	13.030	2.417	4.310	2.639	3.664	14.572	805	1.917	1.854	9.996
ΔΗΜΟΣ ΟΡΟΠΕΔΙΟΥ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	2.387	808	107	267	146	288	1.579	47	129	145	1.258
ΔΗΜΟΣ ΣΗΤΕΙΑΣ	18.318	7.093	1.684	2.703	1.293	1.413	11.225	628	1.797	1.276	7.524

(1) Περιλαμβάνεται ο πληθυσμός που: α) Αποφοίτησε από το Δημοτικό β) εγκατέλειψε το Δημοτικό αλλά γνωρίζει γραφή και ανάγνωση, γ) ολοκλήρωσε την προσχολική αγωγή, δ) δεν γνωρίζει γραφή και ανάγνωση ε) γεννήθηκε μετά την 1/1/2005

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα 2-7 Ποσοστιαία κατανομή οικονομικά ενεργού και μη ενεργού πληθυσμού κατά επίπεδο εκπαίδευσης Χώρας, Π. Κρήτης, Δ. Ιερήπετρας (2011)



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

Από τα δεδομένα (απόλυτες τιμές και ποσοστά) προκύπτει ότι και στις τρεις χωρικές κλίμακες εξέτασης του επιπέδου εκπαίδευσης του πληθυσμού, η κατηγορία με την ιδιότητα «άλλη περίπτωση» συγκεντρώνει το μεγαλύτερο πλήθος ατόμων, ενώ την αμέσως επόμενη θέση, κατέχει η κατηγορία των πτυχιούχων μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης με αρκετή διαφορά από τις εναπομένουσες.

Στη συνέχεια, κρίνεται σκόπιμο να διερευνηθεί η συσχέτιση μεταξύ του οικονομικά ενεργού και μη ενεργού πληθυσμού με το επίπεδο εκπαίδευσης, χρησιμοποιώντας τα στοιχεία της απογραφής για το 2011 (βλ. Πίνακα 2-8 και Διάγραμμα 2-7).

Όσον αφορά στον οικονομικά ενεργό πληθυσμό, ο Δ. Ιεράπετρας συγκεντρώνει μειωμένα ποσοστά σε σχέση με το επίπεδο εκπαίδευσης, ακολουθώντας την ίδια εικόνα με την Π. Κρήτης, όσο και το σύνολο της χώρας. Πιο συγκεκριμένα, το ποσοστό των πτυχιούχων μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης είναι στα ίδια επίπεδα (33,08%) σε σχέση με αυτό της Π. Ενότητας Λασιθίου (36,79%) και της Περιφέρειας Κρήτης (36,99%). Από τα παραπάνω, συμπεραίνεται ότι, γενικά το επίπεδο εκπαίδευσης των κατοίκων του Δήμου είναι αρκετά χαμηλό.

Εμβαθύνοντας περισσότερο στην πληθυσμιακή ομάδα των οικονομικά ενεργών, παρατίθενται τα στοιχεία που αφορούν στο εκπαιδευτικό επίπεδο του πληθυσμού των απασχολούμενων και των ανέργων (βλ. Πίνακες 2.6.1.3 και Διαγράμματα 2.6.1.3 & 4).

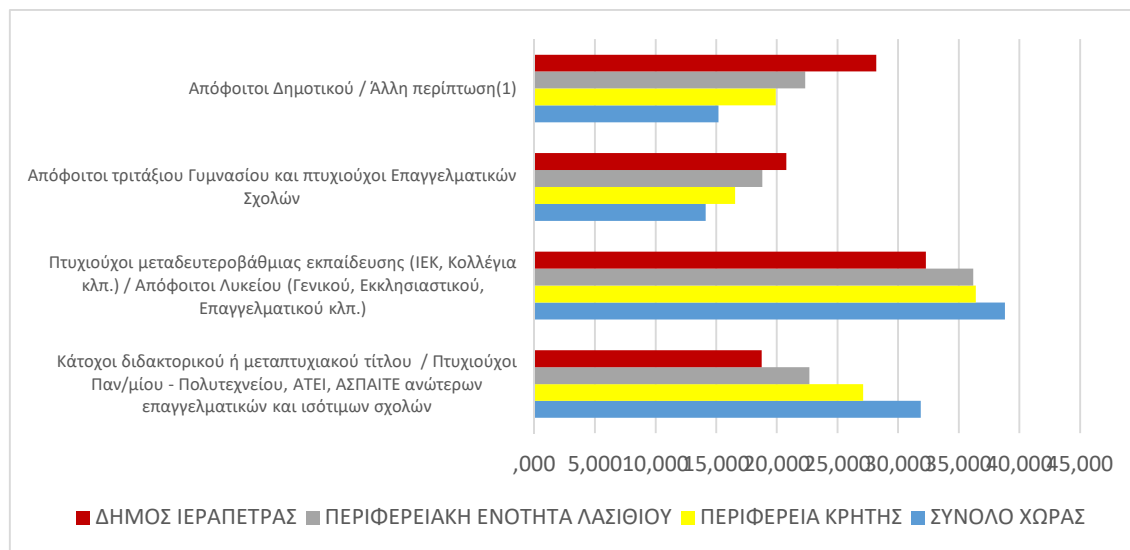
Πίνακας 2-9 Απασχολούμενοι κατά επίπεδο εκπαίδευσης Χώρας, Π. Κρήτης, Δ. Ιεράπετρας (2011)

Περιγραφή τόπου μόνιμης διαμονής	Σύνολο	Κάτοχοι διδακτορικού ή μεταπτυχιακού τίτλου / Πτυχιούχοι Παν/μίου - Πολυτεχνείου, ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΙΤΕ ανώτερων επαγγελματικών και ισότιμων σχολών	Πτυχιούχοι μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολλέγια κλπ.) / Απόφοιτοι Λυκείου (Γενικού, Εκκλησιαστικού, Επαγγελματικού κλπ.)	Απόφοιτοι τριτάξιου Γυμνασίου και πτυχιούχοι Επαγγελματικών Σχολών	Απόφοιτοι Δημοτικού / Άλλη περίπτωση ¹⁾
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	3.727.633	1.188.077	1.446.956	526.807	565.793
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ	225.718	61.220	82.204	37.368	44.926
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	28.593	6.483	10.348	5.374	6.388
ΔΗΜΟΣ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ	10.413	2.777	4.177	1.768	1.691
ΔΗΜΟΣ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ	11.444	2.144	3.696	2.377	3.227
ΔΗΜΟΣ ΟΡΟΠΕΔΙΟΥ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	744	92	239	136	277
ΔΗΜΟΣ ΣΗΤΕΙΑΣ	5.992	1.470	2.236	1.093	1.193

(1) Περιλαμβάνονται και οι απασχολούμενοι που : α) εγκατέλειψαν το Δημοτικό αλλά γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση, β) ολοκλήρωσαν την προσχολική αγωγή γ) δεν γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα 2-8 Επίπεδο εκπαίδευσης απασχολούμενων Χώρας, Π. Κρήτης, Π.Ε. Λασιθίου, Δ. Ιεράπετρας (2011)



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

Σχετικά με τους απασχολούμενους του Δ. Ιεράπετρας, το μεγαλύτερο ποσοστό (32,30%) είναι πτυχιούχοι μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, μικρότερο όμως ποσοστό από το αντίστοιχο σε επίπεδο Π. Ε. Λασιθίου (36,19%), Π. Κρήτης (36,42%) και χώρας (38,82%). Επιπλέον, το ποσοστό των απασχολούμενων του Δ. Ιεράπετρας με διδακτορικό, μεταπτυχιακό τίτλο, πτυχίο Πανεπιστημίου – Πολυτεχνείου, Α.Τ.Ε.Ι., Α.Σ.ΠΑΙ.Τ.Ε. ανώτερων επαγγελματικών και ισότιμων σχολών, είναι σαφώς χαμηλότερο (18,73%) έναντι του αντίστοιχου ποσοστού της χώρας (31,87%), του ποσοστού της Π. Κρήτης (27,12%) και της Π.Ε. Λασιθίου (22,67%). Αρκετά αυξημένο είναι το ποσοστό (28,20%) των αποφοίτων Δημοτικού.

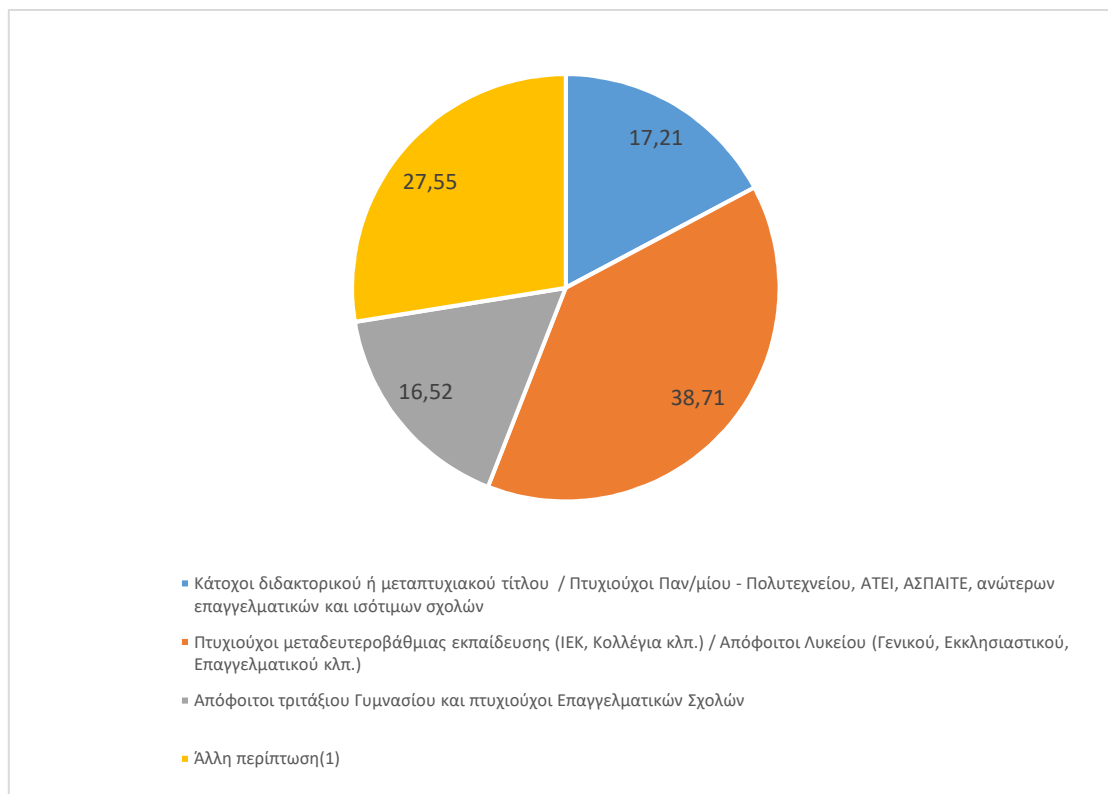
Πίνακας 2-10 Άνεργοι κατά επίπεδο εκπαίδευσης Χώρας, Π. Κρήτης, Δ. Ιεράπετρας (2011)

Περιγραφή τύπου μόνιμης διαμονής	Σύνολο	Κάτοχοι διδακτορικού ή μεταπτυχιακού τίτλου / Πτυχιούχοι Παν/μίου - Πολυτεχνείου, ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΙΤΕ, ανώτερων επαγγελματικών και ισότιμων σχολών	%	Πτυχιούχοι μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολλέγια κλπ.) / Απόφοιτοι Λυκείου (Γενικού, Εκκλησιαστικού, Επαγγελματικού κλπ.)	%	Απόφοιτοι τριτάξιου Γυμνασίου και πτυχιούχοι Επαγγελματικών Σχολών	%	Άλλη περίπτωση ⁽¹⁾	%
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	859.003	180.590	21,02	375.748	43,74	146.740	17,08	155.925	18,15
Π. ΚΡΗΤΗΣ	44.155	8.701	19,71	17.633	39,93	7.879	17,84	9.942	22,52
Π.Ε. ΛΑΣΙΘΙΟΥ	4.412	840	19,04	1.796	40,71	742	16,82	1.034	23,44
Δ. ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ	1.661	338	20,35	687	41,36	270	16,26	366	22,03
Δ. ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ	1.586	273	17,21	614	38,71	262	16,52	437	27,55
Δ. ΟΡΟΠΕΔΙΟΥ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	64	15	23,44	28	43,75	10	15,63	11	17,19
Δ. ΣΗΤΕΙΑΣ	1.101	214	19,44	467	42,42	200	18,17	220	19,98

(1) Περιλαμβάνεται ο πληθυσμός που: α) Αποφοίτησε από το Δημοτικό β) εγκατέλειψε το Δημοτικό αλλά γνωρίζει γραφή και ανάγνωση, γ) ολοκλήρωσε την προσχολική αγωγή, δ) δεν γνωρίζει γραφή και ανάγνωση ε) γεννήθηκε μετά την 1/1/2005

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα 2-9 Ποσοστιαία κατανομή ανέργων ανά επίπεδο εκπαίδευσης Δ. Ιεράπετρας (2011)



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

Σύμφωνα με τα παραπάνω στοιχεία, το ποσοστό των ανέργων του Δ. Ιεράπετρας με διδακτορικό, μεταπτυχιακό τίτλο, πτυχίο Πανεπιστημίου – Πολυτεχνείου, Α.Τ.Ε.Ι., Α.Σ.ΠΑΙ.Τ.Ε. ανώτερων επαγγελματικών και ισότιμων σχολών, είναι σαφώς χαμηλότερο (17,21%) έναντι του αντίστοιχου ποσοστού της χώρας (21,02%), ενώ βρίσκεται κοντά στο ποσοστό της Π. Κρήτης (19,71%) και Π.Ε. Λασιθίου (19,04%). Επιπλέον, το ποσοστό των πτυχιούχων μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης και αποφοίτων Λυκείου ανέρχεται στο 38,71%, και βρίσκεται κοντά με τα αντίστοιχα ποσοστά περιφερειακού επιπέδου (39,93%).

Συμπερασματικά, το επίπεδο εκπαίδευσης του Δ. Ιεράπετρας σχετικά με τον οικονομικά ενεργό πληθυσμό μπορεί να θεωρηθεί αρκετά υψηλό με τους απασχολούμενους πτυχιούχους μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης και τις άλλες περιπτώσεις (χωρίς εκπαίδευση – 27,55%) να είναι περισσότεροι από τους αντίστοιχους άνεργους.

➤ ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΜΕ ΤΟ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ:

Οι θέσεις εργασίας που θα δημιουργήσει η επένδυση δύνανται να καλυφθούν από τον οικονομικά ενεργό πληθυσμό του Δ. Ιεράπετρας.

2.6.2 Τουρισμός

2.6.2.1 Τουριστική ανάπτυξη ευρύτερης περιοχής

Η Κρήτη είναι ένας από τους κορυφαίους προορισμούς της Μεσογείου για τουρισμό 365 ημέρες τον χρόνο. Ιδιαίτερα από το 2014 και έπειτα έχει γίνει ένα τουριστικό άλμα της Κρήτης με την κατακόρυφη άνοδο κατά 28% της διεθνούς τουριστικής κίνησης πράγμα που έχει κινητοποιήσει μεγάλο επενδυτικό ενδιαφέρον. Συνολικά, έχουν καταγραφεί επιπλέον την τετραετία 2015-2018 στο ξενοδοχειακό δυναμικό της Κρήτης 92 νέες μονάδες 4 και 5 αστέρων, και σχεδόν 20.000 επιπλέον κλίνες υψηλών κατηγοριών, εκ των οποίων οι 8.641 κλίνες είναι σε μονάδες άνω των 300 κλινών και σύνθετα τουριστικά καταλύματα που αδειοδοτήθηκαν με fast-track διαδικασίες από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Τουρισμού, ΕΥΠΑΤΕ.

Σε αυτή την αύξηση έχει παίξει σημαντικό ρόλο η στρατηγική ενίσχυσης της συνδεσιμότητας των ελληνικών προορισμών, που οδήγησε στην αύξηση της επιβατικής κίνησης κατά 10% στα δύο μεγαλύτερα αεροδρόμια της Κρήτης το τρίμηνο Ιανουαρίου-Μαρτίου 2019 και το 2020 στη δρομολόγηση νέων απευθείας αεροπορικών συνδέσεων από αεροδρόμια του εξωτερικού προς Χανιά και Ηράκλειο, κατόπιν κεντρικών συμφωνιών με ταξιδιωτικούς ομίλους και αεροπορικές εταιρείες.

Επιπλέον, πραγματοποιούνται στο νησί προγράμματα κατάρτισης και μετεκπαίδευσης εργαζομένων και πρόσκαιρα ανέργων εμπειροτεχνών στον τουριστικό τομέα, στα Χανιά, τον Άγιο Νικόλαο και το Ηράκλειο, ικανοποιώντας ένα αίτημα του Σωματίου Ξενοδοχοϋπαλλήλων του Ηρακλείου και βασική ανάγκη των εργαζομένων του κλάδου.

Επίσης, υπάρχει μια κατακόρυφη ανάπτυξη της κρουαζιέρας ειδικά στο Ηράκλειο, το οποίο έχει αναδειχθεί ως ο 2ος σημαντικότερος ελληνικός προορισμός home-port κρουαζιέρας μετά τον Πειραιά. Η μεγάλη άνοδος του home-porting στο Ηράκλειο οδήγησε το 2018 σε κατακόρυφη αύξηση των επιβατών κρουαζιέρας στο Ηράκλειο κατά 39% σε σχέση με το 2017.

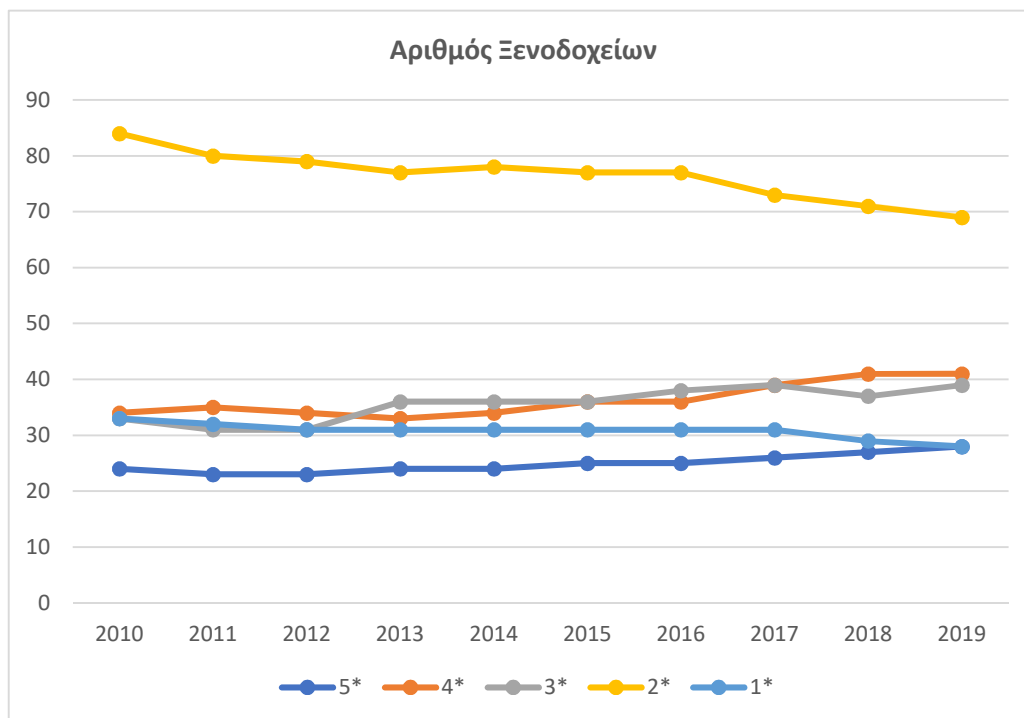
Αναλυτικότερα στοιχεία για την τουριστική προσφορά της Π.Ε. Λασιθίου παρουσιάζονται παρακάτω σε Πίνακα και Διαγράμματα:

Πίνακας 2-11 Στοιχεία προσφοράς τουριστικού κλάδου στην Π.Ε. Λασιθίου

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Αριθμός Ξενοδοχείων										
5*	24	23	23	24	24	25	25	26	27	28
4*	34	35	34	33	34	36	36	39	41	41
3*	33	31	31	36	36	36	38	39	37	39
2*	84	80	79	77	78	77	77	73	71	69
1*	33	32	31	31	31	31	31	31	29	28
	208	201	198	201	203	205	207	208	205	205
Δυναμικότητα σε δωμάτια										
5*	4383	4336	4344	4579	4609	4676	4693	4869	5146	5326
4*	3194	3289	3279	3054	3162	3328	3477	3686	3990	3912
3*	1586	1631	1631	1858	1884	1758	1803	1720	1642	1782
2*	2706	2544	2518	2461	2485	2415	2436	2276	2074	1935
1*	484	466	457	471	470	470	480	480	442	424
	12353	12266	12229	12423	12610	12647	12889	13031	13294	13379
Δυναμικότητα σε Κλίνες										
5*	8730	8631	8859	9394	9540	9646	9677	10003	10551	10974
4*	6127	6307	6287	5852	6066	6383	6701	7153	7868	7728
3*	3024	3172	3172	3559	3615	3377	3453	3231	3082	3342
2*	4939	4595	4548	4443	4488	4356	4381	4092	3743	3493
1*	907	871	853	885	884	884	900	900	832	808
	23727	23576	23719	24133	24593	24646	25112	25379	26076	26345

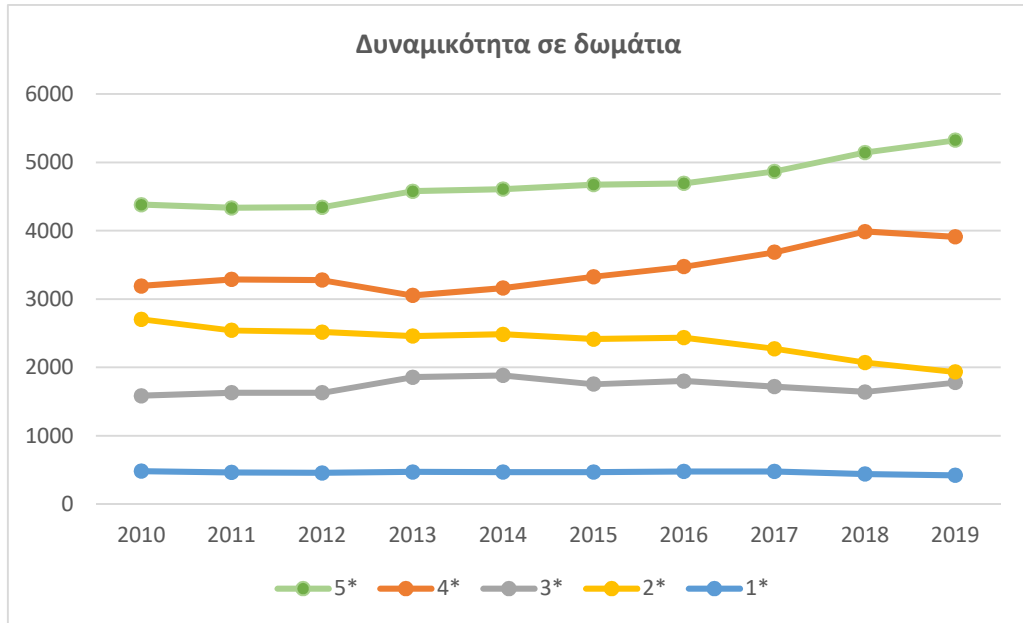
ΠΗΓΗ: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας – Ιδία Επεξεργασία

Διάγραμμα 2-10 Στοιχεία προσφοράς τουριστικού κλάδου Π.Ε. Λασιθίου – Αριθμός Ξενοδοχείων ανά κατηγορία αστέρων



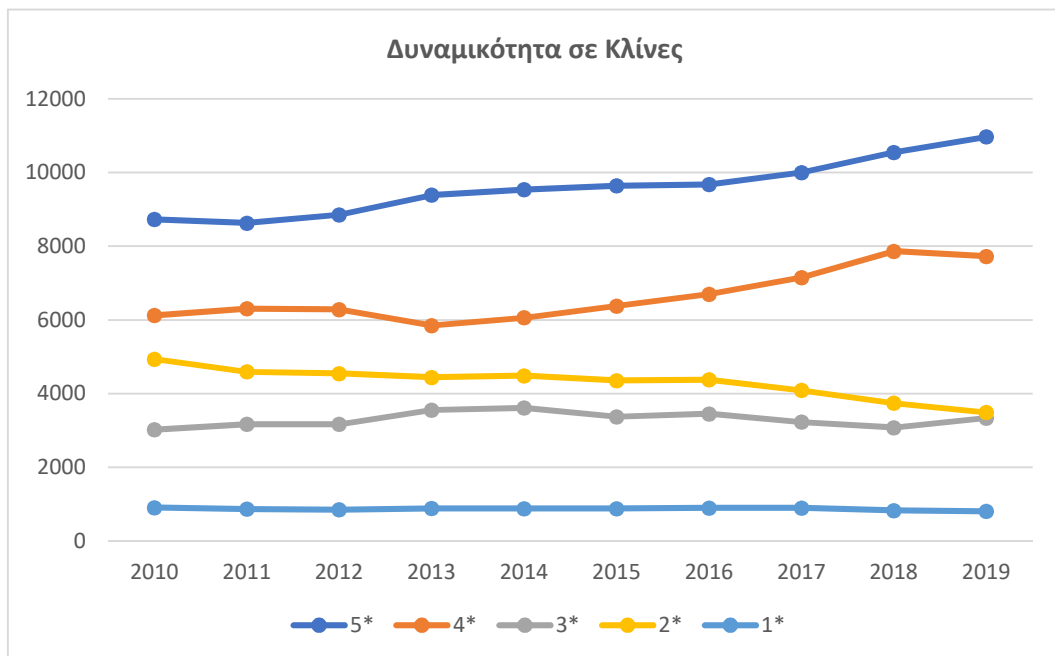
ΠΗΓΗ: Ξ.Ε.Ε. (2010-2019) - Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα 2-11 Στοιχεία προσφοράς τουριστικού κλάδου Π.Ε. Λασιθίου – Δυναμικότητα σε δωμάτια ανά κατηγορία αστέρων



ΠΗΓΗ: Ξ.Ε.Ε. (2010-2019) - Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα 2-12 Στοιχεία προσφοράς τουριστικού κλάδου Π.Ε. Λασιθίου – Δυναμικότητα σε Κλίνες ανά κατηγορία αστέρων



ΠΗΓΗ: Ξ.Ε.Ε. (2010-2019) - Ιδία επεξεργασία

Αναλύοντας τα ανωτέρω στοιχεία, είναι πρόδηλο ότι κατά την περίοδο 2010-2019, κυριάρχησε κυρίως η τάση δημιουργίας ξενοδοχειακών μονάδων 4* ή 5* στη Π.Ε. Λασιθίου, λαμβάνοντας υπόψη ότι, ενώ το 2010 οι ξενοδοχειακές μονάδες 4* & 5* αποτελούσαν το 27,88% του συνόλου των μονάδων που βρίσκονταν στη Π.Ε. Λασιθίου, το 2019 το συγκεκριμένο ποσοστό ανήλθε σε 33,66%. Γενικά όμως στο σύνολο της περιοχής κυριαρχούν τα ξενοδοχεία 1* & 2*, τα οποία όμως παρουσιάζουν μια μικρή πτώση, λαμβάνοντας υπόψη ότι το 2010, αποτελούσαν το 56,25% του συνόλου των μονάδων ενώ το 2019 το 47,32% του συνόλου των μονάδων.

Χαρακτηριστικό είναι επίσης το γεγονός ότι η μέση δυναμικότητα μονάδων κατηγορίας 5* το 2019 ανέρχεται σε 190 δωμάτια / μονάδα, γεγονός που πρόκειται για πολύ μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες, ενώ πολύ μικρότερη εμφανίζεται στις υπόλοιπες κατηγορίες 4* που ανέρχεται σε 95 και 3* σε 46 δωμάτια, όπως καταγράφεται στα στοιχεία του παρακάτω Πίνακα.

Πίνακας 2-12 Διαχρονική εξέλιξη δυναμικότητας ξενοδοχείων στη Π.Ε. Λασιθίου

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ποσοστό συμμετοχής ανά κατηγορία στον συνολικό αριθμό ξενοδοχειακών μονάδων										
5*	11.54%	11.44%	11.62%	11.94%	11.82%	12.20%	12.08%	12.50%	13.17%	13.66%
4*	16.35%	17.41%	17.17%	16.42%	16.75%	17.56%	17.39%	18.75%	20.00%	20.00%
3*	15.87%	15.42%	15.66%	17.91%	17.73%	17.56%	18.36%	18.75%	18.05%	19.02%
Λοιπά	56.25%	55.72%	55.56%	53.73%	53.69%	52.68%	52.17%	50.00%	48.78%	47.32%
Μέση Δυναμικότητα ανά κατηγορία ξενοδοχειακής μονάδας										
5*	183	189	189	191	192	187	188	187	191	190
4*	94	94	96	93	93	92	97	95	97	95
3*	48	53	53	52	52	49	47	44	44	46
Λοιπά	27	27	27	27	27	27	27	27	25	24

ΠΗΓΗ: Ξ.Ε.Ε. (2010-2019) - Ιδία επεξεργασία

Με γνώμονα τα στοιχεία της εξεταζόμενης μονάδας 5*, με την ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου, αυτό θα προσφέρει στην τουριστική αγορά της Π.Ε. Λασιθίου επιπλέον 320 δωμάτια (184 δίκλινα δωμάτια από το ξενοδοχείο και 20 διαμερίσματα και 116 βίλλες), αυξάνοντας έτσι κατά 5,67% τη δυναμικότητα των ξενοδοχειακών μονάδων 5* που βρίσκονται στην Π.Ε. Λασιθίου (5.326 κλίνες το 2019).

Συγκεντρωτικά, με δεδομένο το εύρος της τουριστικής περιόδου στη Π.Ε. Λασιθίου (περίπου 365 ημέρες), οι συνολικές διαθέσιμες κλίνες ανέρχονται σε 10.974 με τις αντίστοιχες κλίνες των ξενοδοχειακών μονάδων 5* να ανέρχονται σε 5.326.

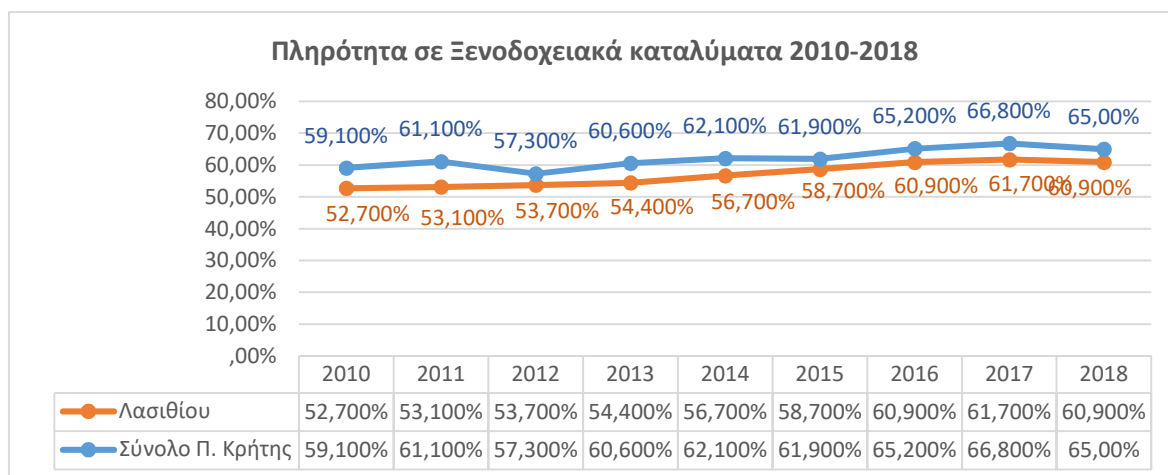
Η πληρότητα στα Ξενοδοχειακά καταλύματα τα τελευταία χρόνια έχει μια ανοδική τάση στο σύνολο της Π.Ε. Λασιθίου, ιδιαίτερα μετά το 2013 ακολουθώντας αυτή που είναι και σε όλη της Περιφέρεια Κρήτης. Κάτι που επίσης παρατηρείται είναι οι αφίξεις των αλλοδαπών από το 2010 έχουν διπλασιαστεί φτάνοντας από 319.300 αφίξεις το 2010 σε 691.415 αφίξεις το 2018, μια αύξηση 116%. Το αντίθετο φαινόμενο παρατηρείται στις αφίξεις των ημεδαπών που έχουν μειωθεί στο διάστημα 2010-2018 από 69.760 το 2010 σε 39.945 το 2018, μια μείωση 74,64%. Το ίδιο ακριβώς συμβαίνει και με τις διανυκτερεύσεις, όπου οι διανυκτερεύσεις αλλοδαπών έχουν μια αύξηση 65,87% ενώ οι διανυκτερεύσεις ημεδαπών μια μείωση 103%.

Πίνακας 2-13 Στοιχεία αφίξεων, διανυκτερεύσεων και πληρότητας σε ξενοδοχειακά καταλύματα στη Π.Ε. Λασιθίου, 2010-2018

Π.Ε. Λασιθίου	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Αφίξεις αλλοδαπών	319,300	386,452	390,138	430,591	477,682	476,938	573,188	599,271	691,416
Αφίξεις ημεδαπών	69,760	68,312	45,555	40,283	39,785	41,511	41,873	41,567	39,945
Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών	2,048,262	2,455,526	2,463,175	2,861,960	2,924,998	3,061,610	3,237,561	3,302,770	3,397,405
Διανυκτερεύσεις ημεδαπών	218,824	200,479	134,151	114,600	112,714	113,942	122,180	116,738	108,033
Πληρότητα	52.7%	53.1%	53.7%	54.4%	56.7%	58.7%	60.9%	61.7%	60.9%

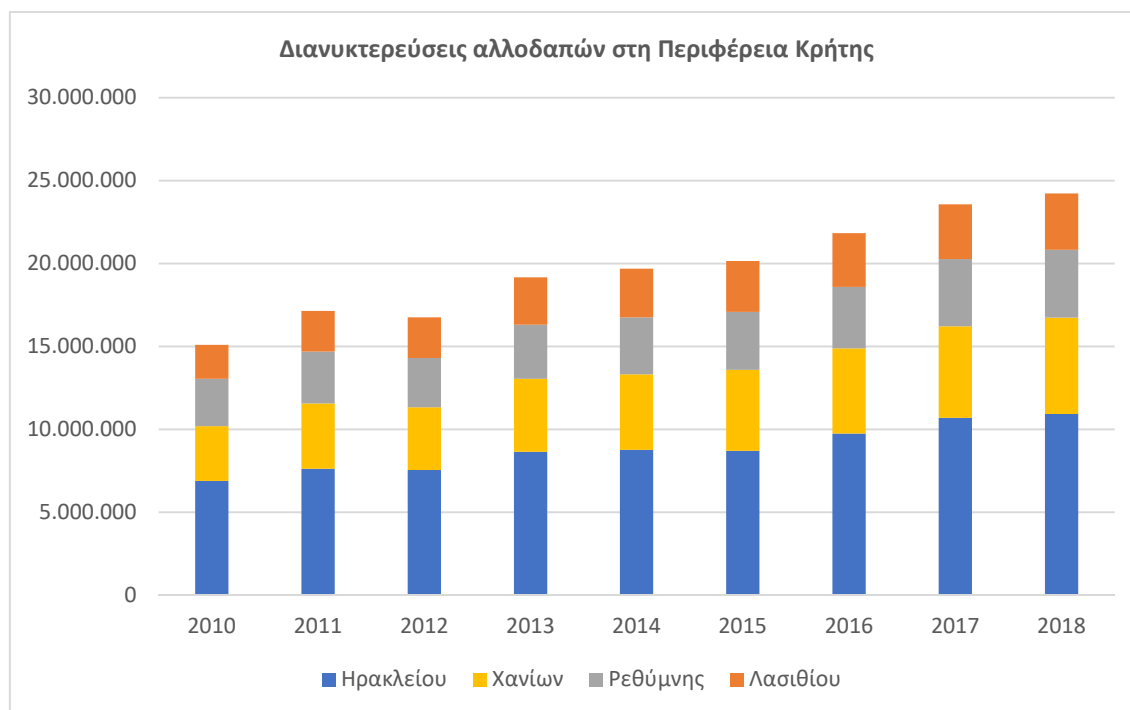
ΠΗΓΗ: ΕΛΣΤΑΤ (2010-2018) - Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα 2-13 Πληρότητα σε Ξενοδοχειακά Καταλύματα στη Π.Ε. Λασιθίου και στην Περιφέρεια Κρήτης 2010 – 2018



ΠΗΓΗ: ΕΛΣΤΑΤ (2010-2018) - Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα 2-14 Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών στην Περιφέρεια Κρήτης 2010 – 2018



ΠΗΓΗ: ΕΛΣΤΑΤ (2010-2018) - Ιδία επεξεργασία

Έχοντας αναλύσει τη θέση της επιδιωκόμενης επένδυσης στην αγορά λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των στοιχείων ανταγωνισμού που θα κληθεί να αντιμετωπίσει βάσει του τόπου εγκατάστασης, ακολουθώντας παρατίθενται τα συγκεντρωτικά στοιχεία που αφορούν στη ζήτηση ξενοδοχειακών υπηρεσιών στη Π.Ε. Λασιθίου.

Πίνακας 2-14 Αφίξεις αεροδρομίων στη Κρήτη το 2019

Διεθνείς αεροπορικές αφίξεις				Αεροπορικές αφίξεις εσωτερικού					
	Ηράκλειο	Χανιά	Σητεία	Σύνολο		Ηράκλειο	Χανιά	Σητεία	Σύνολο
2019	3,302,223	1,141,434	12,153	4,455,810	2019	648,996	331,079	11,536	991,611
Ιανουάριος	1,738	1,465	0	3,203	Ιανουάριος	46,819	23,632	566	71,017
Φεβρουάριος	6,587	1,498	0	8,085	Φεβρουάριος	45,702	21,994	551	68,247
Μάρτιος	10,228	2,017	0	12,245	Μάρτιος	52,949	25,260	532	78,741
Απρίλιος	185,666	71,079	0	256,745	Απρίλιος	55,090	26,137	1,013	82,240
Μάιος	402,172	152,538	1,142	555,852	Μάιος	54,770	27,607	915	83,292
Ιούνιος	543,179	203,092	2,800	749,071	Ιούνιος	55,432	30,853	1,055	87,340
Ιούλιος	646,822	223,940	2,878	873,640	Ιούλιος	62,524	35,678	1,979	100,181
Αύγουστος	651,055	205,323	2,420	858,798	Αύγουστος	63,270	35,461	1,901	100,632
Σεπτέμβριος	536,058	181,111	2,264	719,433	Σεπτέμβριος	59,790	29,495	1,071	90,356
Οκτώβριος	299,069	95,557	649	395,275	Οκτώβριος	55,209	25,946	736	81,891
Νοέμβριος	16,178	2,378	0	18,556	Νοέμβριος	49,052	24,113	660	73,825
Δεκέμβριος	3,471	1,436	0	4,907	Δεκέμβριος	48,389	24,903	557	73,849

ΠΗΓΗ: ΥΠΑ, Επεξεργασία INSETE Intelligence - Ιδία επεξεργασία

Πίνακας 2-15 Ποσοστά αφίξεων στα αεροδρόμια Ηρακλείου και Σητείας το 2019

	Διεθνείς αεροπορικές αφίξεις		Αεροπορικές αφίξεις εσωτερικού	
	Ηράκλειο	Σητεία	Ηράκλειο	Σητεία
2019	74.11%	0.27%	65.45%	1.16%
Ιανουάριος	81.47%	0.00%	65.93%	0.80%
Φεβρουάριος	83.53%	0.00%	66.97%	0.81%
Μάρτιος	72.32%	0.00%	67.24%	0.68%
Απρίλιος	72.35%	0.21%	66.99%	1.23%
Μάιος	72.51%	0.37%	65.76%	1.10%
Ιούνιος	74.04%	0.33%	63.47%	1.21%
Ιούλιος	75.81%	0.28%	62.41%	1.98%
Αύγουστος	74.51%	0.31%	62.87%	1.89%
Σεπτέμβριος	75.66%	0.16%	66.17%	1.19%
Οκτώβριος	87.18%	0.00%	67.42%	0.90%
Νοέμβριος	70.74%	0.00%	66.44%	0.89%
Δεκέμβριος	74.02%	0.42%	65.52%	0.75%

ΠΗΓΗ: ΥΠΑ, Επεξεργασία INSETE Intelligence - - Ιδία επεξεργασία

Με βάση τα παραπάνω προκύπτει ότι το Αεροδρόμιο της Σητείας λειτουργεί με πτήσεις εξωτερικού από Απρίλιο μέχρι Σεπτέμβριο (6 μήνες) και Δεκέμβριο, ενώ με πτήσεις εσωτερικού όλο το χρόνο. Τα ποσοστά των ατόμων που προσγειώνονται σε όλη την διάρκεια του έτους καταλαμβάνουν το 0,27% από διεθνείς αφίξεις και το 1,16% από αφίξεις εσωτερικού. Αυτό υποδηλώνει και την εποχικότητα του τουριστικού προϊόντος που προσφέρεται από τις υφιστάμενες τουριστικές επενδύσεις και επιτρέπει την διεύρυνση της προτεινόμενης επένδυσης στην τουριστική αγορά μέσω της διαφοροποίησης στο πλαίσιο επιμήκυνσης της τουριστικής περιόδου. Στο Αεροδρόμιο του Ηρακλείου από το οποίο εξυπηρετείται η ευρύτερη περιοχή του έργου, υπάρχουν οι περισσότερες πτήσεις στο σύνολο της Περιφέρειας Κρήτης καταλαμβάνοντας το 74,11% από διεθνείς αφίξεις και το 65,45% από αφίξεις εσωτερικού.

Ως προς τα άτομα που διακινούνται στο λιμάνι της Σητείας παρατηρείται μια μικρή και διαφορετική διακύμανση (αύξηση ή μείωση) των επιβατών κάθε χρόνο, αλλά πάνω κάτω βρίσκονται στα ίδια επίπεδα, δείχνοντας με αυτόν τον τρόπο ότι ως τουριστικός προορισμός η Π.Ε. Λασιθίου, δεν έχει προσφέρει κάτι το διαφορετικό έτσι ώστε να αυξηθεί η ζήτηση ως προς τον εσωτερικό τουρισμό για το διάστημα 2013-2018.

Πίνακας 2-16 Διακινήθοντες εσωτερικού 2013- 2018 στην Π.Ε. Λασιθίου

ΔΙΑΚΙΝΗΘΕΝΤΕΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ 2013-2018						
ΕΠΙΒΑΤΕΣ ΜΕ Ε/Γ - Ο/Γ	2013	2014	2015	2016	2017	2018
ΔΙΑΚΙΝΗΘΕΝΤΕΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΠΟΒΙΒΑΣΗ (ΚΑΤΑΠΛΟΙ)	5091	4779	6244	4440	5283	5127
ΔΙΑΚΙΝΗΘΕΝΤΕΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΠΙΒΙΒΑΣΗ (ΑΠΟΠΛΟΙ)	5700	4492	5691	4393	5217	5923
ΣΥΝΟΛΑ ΔΙΑΚΙΝΗΘΕΝΤΩΝ	10791	9271	11935	8833	10500	11050

ΠΗΓΗ: ΕΛΣΤΑΤ (2013-2018) - Ιδία επεξεργασία

Ωστόσο, η απασχόληση στον τουριστικό τομέα, στη Π.Ε. Λασιθίου και στην ευρύτερη περιοχή του προτεινόμενου έργου, ενέχει το μειονέκτημα της εποχικότητας, της «γκρίζας», επισφαλούς και χαμηλά αμειβόμενης εργασίας με τις δυνατότητες για στέγαση των εργαζομένων να είναι πολύ περιορισμένες και τις διαθέσιμες εγκαταστάσεις οριακά επαρκείς.

Εν κατακλείδι, ο σταθερά αυξητικός ρυθμός ανάπτυξης του τουριστικού κλάδου και της ζήτησης σχετικών υπηρεσιών, σε συνδυασμό με την αντίστοιχη ανοδική πορεία τη ζήτησης για επενδύσεις στον τουριστικό τομέα, παρέχει στον επενδυτή τα απαραίτητα εχέγγυα για την επιτυχή διείσδυση της νέας μονάδας στην εγχώρια αγορά, αξιοποιώντας και ενισχύοντας τις οικονομίες κλίμακας και αυξάνοντας δυνητικά τις ευκαιρίες διασύνδεσης του τουριστικού κλάδου με τον πρωτογενή τομέα παραγωγής.

ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΜΕ ΤΟ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ:

Το προτεινόμενο σχέδιο περιλαμβάνει Ξενοδοχείο 5* που ενισχύει περαιτέρω την τρέχουσα τάση ποιοτικής αναβάθμισης του τουριστικού κλάδου της Περιφέρειας Κρήτης (ανοδική πορεία ξενοδοχείων 4* & 5*) και κατ' επέκταση την ανταγωνιστικότητα του τοπικού τουριστικού προϊόντος.

Παράλληλα, δύναται να αποτελέσει σημαντική ευκαιρία για την κρίσιμη για τους εθνικούς στόχους που τίθενται με το Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Περιφέρειας Κρήτης επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου 365 ημέρες το χρόνο, μέσω του εμπλουτισμού με ειδικές μορφές θεματικού τουρισμού (π.χ. τουρισμός υγείας-ευεξίας, συνεδριακός, πολιτιστικός, φυσιολατρικός κ.ά).

2.6.2.2 Τουριστική ανάπτυξη του Δ. Ιεράπετρας

Η Τουριστική ανάπτυξη του Δήμου Ιεράπετρας βασίσθηκε κυρίως σε ενδογενή χαρακτηριστικά του και όχι σε ένα αναπτυξιακό μοντέλο. Σύμφωνα με τα στοιχεία του Ε.Π. Δήμου Ιεράπετρας 2014-2019 ο Δήμος Ιεράπετρας διαθέτει:

Πίνακας 2-17 Τουριστικά Καταλύματα στο Δήμο Ιεράπετρας

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ	ΜΟΝΑΔΕΣ	ΚΛΙΝΕΣ
Ξενοδοχεία 5*****	2	891
Ξενοδοχεία 4****	7	1.728
Ξενοδοχεία 3***	9	1.102
Ξενοδοχεία 2**	12	902
Ξενοδοχεία 1*	5	97
Επιπλωμένα Διαμερίσματα	17	1.027
Παραδοσιακά	3	55
ΣΥΝΟΛΟ	55	5.802

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ	ΜΟΝΑΔΕΣ	ΔΩΜΑΤΙΑ	ΚΛΙΝΕΣ
Ενοικιαζόμενα Δωμάτια	179	179	406
Ενοικιαζόμενα Διαμερίσματα	717	793	1.547
ΣΥΝΟΛΟ	896	972	1.953
CAMPING	ΜΟΝΑΔΕΣ	ΔΩΜΑΤΙΑ	ΚΛΙΝΕΣ
Τουριστικά Κάμπινγκ	1	-	198
ΣΥΝΟΛΟ	1	-	198

ΠΗΓΗ: Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου 2014-2019 (ο Πίνακας βασίζεται σε στοιχεία του Ε.Ο.Τ. 31/12/2013)

Σε επίπεδο Νομού Λασιθίου έχουμε τα εξής στοιχεία:

Πίνακας 2-18 Τουριστικά καταλύματα Λασιθίου έτους 2019

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ	ΜΟΝΑΔΕΣ	ΔΩΜΑΤΙΑ	ΚΛΙΝΕΣ
Ξενοδοχεία 5*****	28	5.326	10.974
Ξενοδοχεία 4****	41	3.912	7.728
Ξενοδοχεία 3***	39	1.782	3.342
Ξενοδοχεία 2**	69	1.935	3.493
Ξενοδοχεία 1*	28	424	808
ΣΥΝΟΛΟ	205	13.379	26.345

ΠΗΓΗ: ΕΛΣΤΑΤ 2019 – Ιδία Επεξεργασία

Όπως προκύπτει από τους παραπάνω πίνακες η Ιεράπετρα διαθέτει 6.020² κλίνες (Ξενοδοχεία 1*-5*) έναντι συνόλου Περιφερειακής Ενότητας Λασιθίου 26.345 κλινών δηλαδή ποσοστό 22,85%.

² Στο σύνολο των κλινών (και για Ιεράπετρα και για Π.Ε. Λασιθίου) έχουν συμπεριληφθεί και 1.300 κλίνες που θα προστεθούν σύντομα από την λειτουργία 2 νέων ξενοδοχειακών μονάδων που βρίσκονται ανατολικά της πόλης της Ιεράπετρας, οι οποίες βρίσκονται στο τελικό στάδιο κατασκευής τους.

Τα πιο πρόσφατα χρόνια έχουν προστεθεί και άλλα τουριστικά καταλύματα φτάνοντας πλέον να υπάρχουν στο Δήμο 54 ξενοδοχεία (1*-5*) αντί των 35 που υπήρχαν το 2013. Σε σχέση με τα ξενοδοχεία 5* λειτουργούν πλέον 5 στους οικισμούς Ιεράπετρας, Κουτσουνάρι, Μακρύ Γυαλός και Άγιος Ιωάννης. Η μεγαλύτερη συγκέντρωση των ξενοδοχείων είναι στο νότιο παραλιακό τμήμα του οικισμού με τα περισσότερα ξενοδοχεία να συγκεντρώνονται στους οικισμούς Ιεράπετρας και Κουτσουνάρι. Τα τελευταία χρόνια υπάρχει μια εξάπλωση των άτυπων τουριστικών καταλυμάτων δυτικά της προτεινόμενης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. νότια και δυτικά της παραλίας Θόλου.

Σε σχέση με τις αφίξεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ) παρατηρείται ότι στο Δήμο Ιεράπετρας το ποσοστό των αφίξεων ημεδαπών είναι ψηλότερο 11,10% από αυτό της Π.Ε. Λασιθίου (7,86%) και Περιφέρειας Κρήτης (9,14%) και χαμηλότερο από αυτό της χώρας (27,23%). Γενικά παρατηρείται ότι οι περισσότεροι τουρίστες και στο Δήμο Ιεράπετρας προέρχονται από το εξωτερικό, καταλαμβάνοντας το 88,90% όλων των αφίξεων στο Δήμο. Οι αφίξεις στο Δήμο Ιεράπετρας, είτε πρόκειται για ημεδαπούς είτε αλλοδαπούς είναι της τάξης 21,14%, ερχόμενος 2^{ος} μετά από τις αφίξεις στο Δήμο Αγίου Νικολάου και Οροπεδίου Λασιθίου με 73,17% των αφίξεων στην Π.Ε. Λασιθίου.

Πίνακας 2-19 Αφίξεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ) για το έτος 2019, στη Περιφέρεια Κρήτης, Περιφερειακή Ενότητα Λασιθίου και Δήμο Ιεράπετρας

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ / ΔΗΜΟΣ	Αφίξεις ημεδαπών		Αφίξεις αλλοδαπών		Αφίξεις Σύνολο
		Αριθμός	%	Αριθμός	%	Αριθμός
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΛΛΑΔΑΣ		7,369,417	27.23	19,694,349	72.77	27,063,766
ΚΡΗΤΗΣ	ΣΥΝΟΛΟ	460,130	9.14	4,573,656	90.86	5,033,786
	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	58,798	7.86	689,073	92.14	747,871
	ΔΗΜΟΙ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΚΑΙ ΟΡΟΠΕΔΙΟΥ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	30,456	5.54	519,758	94.46	550,214
	ΔΗΜΟΣ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ	17,541	11.10	140,548	88.90	158,089
	ΔΗΜΟΣ ΣΗΤΕΙΑΣ	10,801	27.30	28,767	72.70	39,568

ΠΗΓΗ: ΕΛΣΤΑΤ 2019 – Ιδία Επεξεργασία

Στα ίδια πλαίσια κυμαίνονται και οι διανυκτερεύσεις, απλά λίγο πιο ανεβασμένα τα ποσοστά διανυκτερεύσεων αλλοδαπών 95,53%, όπως συμβαίνει στην Π.Ε. Λασιθίου και στην Περιφέρεια Κρήτης γενικά.

Πίνακας 2-20 Διανυκτερεύσεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ) για το έτος 2019, στη Περιφέρεια Κρήτης, Περιφερειακή Ενότητα Λασιθίου και Δήμο Ιεράπετρας

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ / ΔΗΜΟΣ	Διανυκτερεύσεις ημεδαπών		Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών		Διανυκτερεύσεις Σύνολο
	Αριθμός	%	Αριθμός	%	Αριθμός
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΛΛΑΔΑΣ	16,801,660	15.39	92,405,320	84.61	109,206,980
ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΚΡΗΤΗΣ	1,202,326	4.30	26,760,215	95.70	27,962,541
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	145,197	3.92	3,556,430	96.08	3,701,627
ΔΗΜΟΙ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΚΑΙ ΟΡΟΠΕΔΙΟΥ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	78,919	3.09	2,477,546	96.91	2,556,465
ΔΗΜΟΣ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ	42,533	4.47	909,658	95.53	952,191
ΔΗΜΟΣ ΣΗΤΕΙΑΣ	23,745	12.30	169,226	87.70	192,971

ΠΗΓΗ: ΕΛΣΤΑΤ 2019 – Ιδία Επεξεργασία

Όπως φαίνεται παρακάτω, το ποσοστό πληρότητας των κλινών του Δήμου Ιεράπετρας είναι 57,4% και κυμαίνεται στα ίδια επίπεδα με αυτό της Π.Ε. Λασιθίου (57,2%). Αυτό δείχνει και την ανάγκη για μια μεγαλύτερη προσφορά σε ποιοτικό και διαφορετικό τύπου τουρισμού, έτσι ώστε να προσελκύσει άλλες ομάδες τουριστών.

Πίνακας 2-21 Πληρότητα κλινών στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ), κατά το έτος 2019

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ / ΔΗΜΟΣ	Ποσοστό (%) πληρότητας κλινών
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΛΛΑΔΑΣ	48.7
ΣΥΝΟΛΟ	57.2
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	55.1
ΔΗΜΟΙ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΚΑΙ ΟΡΟΠΕΔΙΟΥ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	56.6
ΔΗΜΟΣ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ	57.4
ΔΗΜΟΣ ΣΗΤΕΙΑΣ	35.7

ΠΗΓΗ: ΕΛΣΤΑΤ 2019 – Ιδία Επεξεργασία

Το νέο όραμα του Ελληνικού τουρισμού (Ελλάδα κλασσικός – ανθρωποκεντρικός – παραδοσιακός – αυθεντικός – ιστορικός προορισμός για όλες τις εποχές του χρόνου) σύμφωνα με την Στρατηγική Προώθησης και Προβολής ΕΟΤ 2014 – 2015 – 2016 απαιτεί: τη δόμηση ισχυρής στρατηγικής επικοινωνίας ικανής να προβάλλει αποτελεσματικά το διαφοροποιημένο Ελληνικό ποιοτικό τουριστικό προϊόν, να ανταποκριθεί στη ρευστότητα της διεθνούς τουριστικής ζήτησης, της κατάστασης των τουριστικών επιχειρήσεων και του εντεινόμενου ανταγωνισμού και να προσελκύσει τους καταναλωτές τουρίστες / έμπειρους ταξιδιώτες οι οποίοι πλέον είναι πολύ ευαίσθητοι στην ποιότητα και ιδιαίτερος απαιτητικοί.

Κρίσιμα θετικά στοιχεία που αξίζει να αναφερθούν ως προς την ανάπτυξη του τουρισμού στην Ιεράπετρα και ιδιαίτερα στην περιοχή του προτεινόμενου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. είναι:

- Πολύ σημαντικοί ιστορικοί και πολιτιστικοί πόροι
- Αφθονία και ποικιλομορφία φυσικών πόρων
- Ευρύτατη παραγωγή προϊόντων πρωτογενούς και δευτερογενούς τομέα (κυρίως καλλιέργειες κηπευτικών και παραγωγή εξαιρετικής ποιότητας ελαιόλαδου, μελιού, κρασιού, τσικουδιάς, βοτάνων, κ.α.).

2.6.3 Οικοδομική δραστηριότητα Δ. Ιεράπετρας

Στο Δήμο Ιεράπετρας η οικοδομική δραστηριότητα βρίσκεται σε χαμηλά επίπεδα αλλά σταδιακά ανοδική. Την περίοδο 2009-2010 ήταν σε καλά επίπεδα, μετά το 2010 – 2011 (περίοδος όπου ήδη είχε ξεκινήσει η κρίση) οι περισσότερες άδειες ήταν για μικρές οικοδομές, μονοκατοικίες, υδατοδεξαμενές, αποθήκες κλπ και ο αριθμός ανερχόταν μόλις στις 25. Από τότε μέχρι και σήμερα χρόνο με το χρόνο ο αριθμός των νέων οικοδομών ανέβαινε με μικρό ρυθμό φτάνοντας τις 48 το 2017 και πλέον, το 2019 μέχρι και σήμερα οι νέες άδειες να έχουν ξεπεράσει τις 60 ετησίως. Πρόκειται κυρίως για κατοικίες που κατασκευάζονται είτε από έλληνες είτε και από ξένους που δείχνουν ενδιαφέρον για αγορές κυρίως σε τοπικές κοινότητες του Δήμου. Αντίθετα με το παρελθόν πλέον νέες ανεγέρσεις αφορούν ισόγειες και διώροφες κατοικίες.

Ένα ενδιαφέρον στοιχείο είναι η αυξημένη ζήτηση από ξένους επενδυτές, μεμονωμένους από Γαλλία, Γερμανία, Ρωσία και από αλλού που είτε αγοράζουν παλιά σπίτια και τα ανακαινίζουν για να μείνουν οι ίδιοι ή να τα ενοικιάσουν είτε αγοράζουν οικόπεδα για να οικοδομήσουν. Επιλέγουν περιοχές όπως Άγιο Ιωάννη, Μακρύ Γιαλό, μέχρι Ανατολή, Μύρτο, Γδόχια, Μύθους και άλλες. Επίσης ένα στοιχείο που έχει αλλάξει σε σχέση με το παρελθόν είναι ότι οι αιτήσεις γίνονται πλέον ηλεκτρονικά και η ΥΔΟΜ Ιεράπετρας κάνει σχετικούς ελέγχους. Η άνοδος των οικοδομικών αδειών είναι πιθανό να ενισχυθεί τόσο λόγω της τουριστικής ανάπτυξης που παρατηρείται αλλά και με την ολοκλήρωση των τοπικών οικοδομικών σχεδίων που είναι σε εξέλιξη για τις περιοχές του Κουτσουρά, Ανάληψης, Μακρύ Γυαλού, Παχειάς Άμμου, Κεντριού κάτι που αναμένεται να διευκολύνει πολύ τις νέες ανεγέρσεις κατοικιών.

Σύμφωνα με στοιχεία του ΤΕΕ για το διάστημα 2019-2020 οι άδειες που βγήκαν στο Δήμο Ιεράπετρας είναι:

Πίνακας 2-22 Αριθμός Αδειών στο Δήμο Ιεράπετρας 2019 - 2020

Τύπος Πράξης	2019	Τοποθεσία
Ο.Α. Κατηγορία 1	4	ΙΕΡΑΠΕΤΡΑ
	2	ΚΑΒΟΥΣΙ
	1	ΜΑΚΡΥ ΓΙΑΛΟΥ
	1	ΠΕΡΙΣΤΕΡΑ
	1	ΜΥΘΟΙ
	1	ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ
	1	ΚΟΥΠΑ
	1	ΓΡΑ ΛΥΓΙΑ
	1	ΒΙΓΛΕΣ
	1	ΑΓ. ΦΩΤΙΑ
ΣΥΝΟΛΟ:	14	
Ο.Α. Κατηγορία 2	2	ΙΕΡΑΠΕΤΡΑ
	1	ΜΑΚΡΥΣ ΓΥΑΛΟΣ
	1	ΦΡΑΜΜΕΝΟ
ΣΥΝΟΛΟ:	4	
Ο.Α. Κατηγορία 3	9	ΙΕΡΑΠΕΤΡΑ
	1	ΠΑΧΕΙΑ ΑΜΜΟΣ
	1	ΚΑΒΟΥΣΙ
	1	ΜΥΡΤΟΥΣ
	1	ΓΔΟΧΙΑ
ΣΥΝΟΛΟ:	13	
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΔΕΙΕΣ:	31	
ΕΕΔΜΚ	28	ΙΕΡΑΠΕΤΡΑ
	8	ΚΑΒΟΥΣΙ
	4	ΜΥΡΤΟΣ
	1	ΚΟΥΤΣΟΥΝΑΡΙ
	2	ΚΑΤΩ ΜΕΡΑ
	1	ΘΟΛΟΣ
	1	ΞΕΡΟΚΑΜΑΡΑ
	1	ΑΜΜΟΥΔΑΡΕΣ
	1	ΓΡΑ ΛΥΓΙΑ
	1	ΕΠΑΝΩ ΜΕΡΑ
	1	ΚΑΤΩ ΧΩΡΙΟ
	1	ΠΑΧΕΙΑΣ ΑΜΜΟΥ
	ΣΥΝΟΛΟ:	50
Άδεια Κατεδάφισης	2	ΙΕΡΑΠΕΤΡΑ
	1	ΑΓΙΑ ΦΩΤΙΑ
ΣΥΝΟΛΟ:	3	
Ενημέρωση Οικοδομικής Άδειας	5	ΙΕΡΑΠΕΤΡΑ
	1	ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
	1	ΠΑΧΙΑΣ ΑΜΜΟΥ
	1	ΛΟΥΤΡΑ
	1	ΑΧΛΙΑ
	1	ΚΟΥΤΣΟΥΝΑΡΙ
	1	ΓΡΑ ΛΥΓΙΑ
ΣΥΝΟΛΟ:	11	
Λοιπές Άδειες (Αναθεώρηση Οικοδομικής Άδειας + Έγκριση εργασιών αποπεράτωσης σε αυθαίρετες κατασκευές)	3	ΙΕΡΑΠΕΤΡΑ
	3	ΜΑΚΡΥΣ ΓΥΑΛΟΣ
	3	ΠΕΡΙΣΤΕΡΑ
	2	ΚΑΜΠΟΣ
	1	ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
	1	ΚΑΤΩ ΧΩΡΙΟ
ΣΥΝΟΛΟ:	13	
ΣΥΝΟΛΟ ΑΔΕΙΩΝ 2019:	108	

Τύπος Πράξης	2020	Τοποθεσία
Ο.Α. Κατηγορία 1	3	ΙΕΡΑΠΕΤΡΑ
	1	ΚΑΤΩ ΧΩΡΙΟ
	1	ΚΟΥΤΣΟΥΡΑΣ
	1	ΡΙΖΑΣ
	1	ΜΑΥΡΟΣ ΚΟΛΥΜΠΟΣ
ΣΥΝΟΛΟ:	7	
Ο.Α. Κατηγορία 2	1	ΙΕΡΑΠΕΤΡΑ
	1	ΛΟΥΒΙΑΝΟΧΩΡΙ
ΣΥΝΟΛΟ:	2	
Ο.Α. Κατηγορία 3	4	ΙΕΡΑΠΕΤΡΑ
	2	ΚΕΝΤΡΙ
	1	ΜΟΥΡΝΙΕΣ
	1	ΜΑΛΟΝΙΑΝΑ
	1	ΜΕΣΣΕΛΕΡΟΙ
	1	ΓΑΛΗΝΗ
	1	ΓΔΟΧΙΑ
	1	ΓΡΑ ΛΥΓΙΑ
	2	ΚΑΒΟΥΣΙ
	2	ΚΟΥΤΣΟΥΡΑΣ
	1	ΚΟΥΤΣΟΥΝΑΡΙ
	1	ΕΛΕΟΥΣΑ
ΣΥΝΟΛΟ:	18	
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΔΕΙΕΣ:	27	
ΕΕΔΜΚ	39	ΙΕΡΑΠΕΤΡΑ
	1	ΚΑΜΑΡΑ
	1	ΑΓΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
	1	ΑΛΥΚΗ
	2	ΣΧΙΝΟΚΑΨΑΛΑ
	2	ΒΑΙΝΙΑ
	4	ΚΟΥΤΣΟΥΡΑΣ
	2	ΚΑΒΟΥΣΙ
	1	ΚΕΝΤΡΙ
	1	ΚΑΚΙΑ ΣΚΑΛΑ
	1	ΚΑΤΩ ΧΩΡΙΟ
	4	ΜΑΚΡΥ ΓΙΑΛΟΣ
	1	ΠΕΡΙΣΤΕΡΑΣ
	1	ΣΤΟΜΙΟ
	1	ΚΑΠΙΣΤΡΙ
	1	ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
	4	ΑΝΑΤΟΛΗ
1	ΠΑΧΕΙΑ ΑΜΜΟΣ	
ΣΥΝΟΛΟ:	68	
Άδεια Κατεδάφισης	2	ΙΕΡΑΠΕΤΡΑ
	1	ΠΑΧΕΙΑ ΑΜΜΟΣ
	1	ΒΑΙΝΙΑ
ΣΥΝΟΛΟ:	4	
Ενημέρωση Οικοδομικής Άδειας	5	ΙΕΡΑΠΕΤΡΑ
	1	ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
	1	ΚΑΠΙΣΤΡΙ
	1	ΚΟΥΤΣΟΥΡΑΣ
	1	ΚΑΒΟΥΣΙ
	1	ΕΛΕΟΥΣΑ
ΣΥΝΟΛΟ:	10	
Λοιπές Άδειες (Αναθεώρηση Οικοδομικής Άδειας + Έγκριση εργασιών αποπεράτωσης σε αυθαίρετες κατασκευές)	10	ΙΕΡΑΠΕΤΡΑ
	3	ΚΑΒΟΥΣΙ
	3	ΜΑΚΡΥ ΓΙΑΛΟΣ
	2	ΒΑΙΝΙΑ
	2	ΑΝΑΤΟΛΗ
	2	ΓΡΑ ΛΥΓΙΑ

	2	ΜΑΥΡΟΣ ΚΟΛΥΜΠΟΣ
	1	ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
	1	ΚΑΠΙΣΤΡΙ
	1	ΛΟΥΒΙΑΝΟΧΩΡΙ
	1	ΜΕΣΣΕΛΕΡΟΙ
	1	ΚΑΤΩ ΧΩΡΙΟ
	1	ΚΟΥΤΣΟΥΡΑ
	1	ΛΟΥΒΙΑΝΟΧΩΡΙ
	1	ΠΕΡΙΣΤΕΡΑΣ
ΣΥΝΟΛΟ:	32	
ΣΥΝΟΛΟ ΑΔΕΙΩΝ 2020:	151	

ΠΗΓΗ: <https://eadeies.yren.gr/> - Ιανουάριος 2021 – Ιδία Επεξεργασία

Με τα παραπάνω στοιχεία διαπιστώνεται ότι ενώ φαίνεται να υπάρχει μια αύξηση του συνολικού αριθμού των αδειών στο Δήμο Ιεράπετρας από 108 το 2019 σε 151 το 2020, ωστόσο οι νέες οικοδομικές άδειες έχουν μειωθεί από 31 το 2019 σε 27 το 2020. Αυτό πολύ πιθανό να οφείλεται στις νέες συνθήκες που δημιουργήθηκαν με το ξεκίνημα της πανδημίας. Η πανδημία πολύ πιθανόν να προκάλεσε και την αύξηση των αδειών Εργασιών Μικρής Κλίμακας (ΕΕΔΜΚ) που αυξήθηκαν από 50 το 2019 σε 68 το 2020.

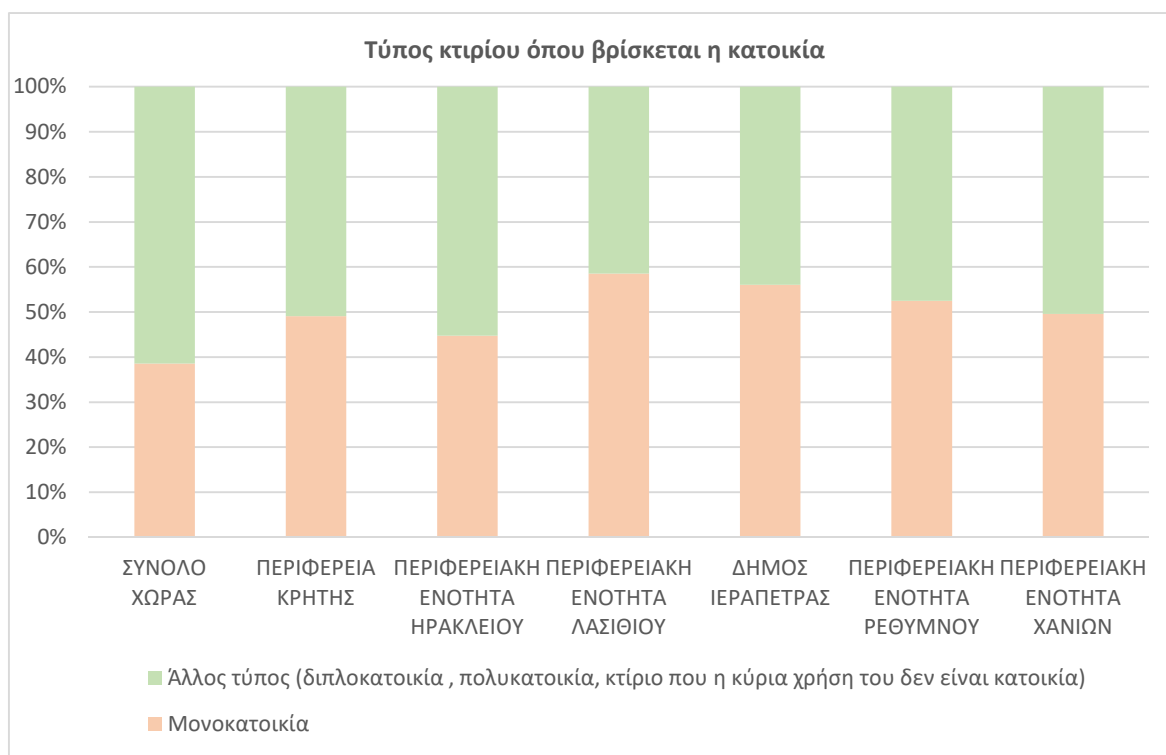
Σύμφωνα με τα στοιχεία για τον τύπο των κατοικιών παρατηρείται ότι οι περισσότερες κατοικίες στην Περιφερειακή Ενότητα Λασιθίου και στο Δήμο Ιεράπετρας είναι μονοκατοικίες παρά άλλου τύπου (διπλοκατοικία ή πολυκατοικία) με ποσοστά 58,53% και 56,05% αντίστοιχα. Τα ποσοστά αυτά είναι μεγαλύτερα από αυτά που εμφανίζονται για την Περιφέρεια Κρήτης (49,08%) και πολύ περισσότερο από το σύνολο της χώρας (38,57%). Ο Δήμος Ιεράπετρας έρχεται δεύτερος σε αριθμό κατοικιών έχοντας το 33,67% των κατοικιών της Π.Ε. Λασιθίου, μετά τον Δήμο Αγίου Νικολάου (37,21%), και μετά ακολουθεί ο Δήμος Σητείας (25,24%) και ο Δήμος Οροπεδίου Λασιθίου (3,88%).

Πίνακας 2-23 Κανονικές κατοικίες κατά τύπο κτιρίου 2011

	Σύνολο	Τύπος κτιρίου όπου βρίσκεται η κατοικία			
		Μονοκατοικία	Άλλος τύπος (διπλοκατοικία , πολυκατοικία , κτίριο που η κύρια χρήση του δεν είναι κατοικία)		
				%	
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	6,371,901	2,457,437	38.57%	3,914,464	61.43%
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ	381,243	187,126	49.08%	194,117	50.92%
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	176,068	78,816	44.76%	97,252	55.24%
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	56,035	32,797	58.53%	23,238	41.47%
ΔΗΜΟΣ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ	20,851	11,944	57.28%	8,907	42.72%
ΔΗΜΟΣ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ	18,865	10,573	56.05%	8,292	43.95%
ΔΗΜΟΣ ΟΡΟΠΕΔΙΟΥ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	2,174	2,061	94.80%	113	5.20%
ΔΗΜΟΣ ΣΗΤΕΙΑΣ	14,145	8,219	58.11%	5,926	41.89%
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΡΕΘΥΜΝΟΥ	53,724	28,184	52.46%	25,540	47.54%
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΧΑΝΙΩΝ	95,416	47,329	49.60%	48,087	50.40%

ΠΗΓΗ: ΕΛΣΤΑΤ 2011 - Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα 2-15 Τύπος Κτιρίου όπου βρίσκεται η κατοικία ανά Π.Ε. στην Περιφέρεια Κρήτης



ΠΗΓΗ: ΕΛΣΤΑΤ 2011 - Ιδία επεξεργασία

Πίνακας 2-24 Κτίρια αποκλειστικής και μικτής χρήσης 2011 (αριθμούς – ποσοστιαία κατανομή)

Περιγραφή διοικητικής διαίρεσης	Σύνολο κτιρίων	Κτίρια αποκλειστικής χρήσης										Κτίρια μικτής χρήσης									
		Σύνολο κτιρίων αποκλειστικής χρήσης	Αποκλειστική χρήση κτιρίων									Σύνολο κτιρίων μικτής χρήσης	Κύρια χρήση κτιρίων μικτής χρήσης								
			Κατοικία	Εκκλησία - Μοναστήρι	Ξενοδοχείο	Εργοστάσιο - Εργαστήριο	Σχολικό κτίριο	Κατάστημα - Γραφείο	Σταθμός αυτοκινήτων (πάρκινγκ)	Νοσοκομείο, κλινική κλπ.	Άλλη χρήση		Κατοικία	Εκκλησία - Μοναστήρι	Ξενοδοχείο	Εργοστάσιο - Εργαστήριο	Σχολικό κτίριο	Κατάστημα - Γραφείο	Σταθμός αυτοκινήτων (πάρκινγκ)	Νοσοκομείο, κλινική κλπ.	Άλλη χρήση
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	4,105,637	3,775,848	2,990,324	47,872	34,736	30,731	19,474	153,510	16,952	1,749	480,500	329,789	255,684	515	8,780	3,031	2,379	52,744	515	224	5,917
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ	297,914	274,908	218,277	5,559	5,210	2,063	1,516	12,945	443	114	28,781	23,006	16,553	53	992	247	239	4,422	19	12	469
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	52,450	49,174	37,228	927	625	248	193	1,897	55	11	7,990	3,276	2,208	6	131	31	27	776	2	3	92
ΔΗΜΟΣ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ	18,704	17,390	13,009	374	283	77	60	752	32	5	2,798	1,314	851	6	40	6	12	356	2	2	39
ΔΗΜΟΣ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ	17,371	16,435	12,663	271	236	94	65	634	7	1	2,464	936	498	0	37	20	9	332	0	1	39
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ	12,984	12,191	9,526	203	133	86	52	519	5	1	1,666	793	443	0	19	19	7	272	0	0	33
Δημοτική Κοινότητα Ιεραπέτρας	5,631	5,014	4,195	46	33	42	25	349	2	1	321	617	395	0	4	6	5	190	0	0	17
Τοπική Κοινότητα Αγίου Ιωάννου	907	889	592	13	70	3	3	32	0	0	176	18	2	0	5	1	0	10	0	0	0
Τοπική Κοινότητα Ανατολής	871	833	656	12	0	6	1	35	1	0	122	38	14	0	0	7	0	14	0	0	3
Τοπική Κοινότητα Γδοχίων	123	123	104	4	0	0	1	2	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Τοπική Κοινότητα Καβουσίου	890	874	645	22	0	6	2	8	1	0	190	16	1	0	2	4	0	8	0	0	1
Τοπική Κοινότητα Καλαμαύκας	804	803	522	19	1	6	1	10	0	0	244	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Τοπική Κοινότητα Κάτω Χωρίου	979	969	836	15	0	9	2	17	0	0	90	10	3	0	0	0	0	6	0	0	1
Τοπική Κοινότητα Μακρυλιάς	147	147	106	6	0	1	1	2	0	0	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Τοπική Κοινότητα Μαλών	340	320	265	9	1	1	1	9	0	0	34	20	4	0	0	0	0	6	0	0	10
Τοπική Κοινότητα Μεσελέρων	315	315	219	8	0	2	1	7	0	0	78	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Τοπική Κοινότητα Μεταξοχωρίου	22	22	17	4	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Τοπική Κοινότητα Μουρνιών	191	188	153	7	0	1	1	2	0	0	24	3	1	0	0	0	1	1	0	0	0
Τοπική Κοινότητα Μύθων	275	271	221	6	0	1	3	2	0	0	38	4	0	0	0	0	0	3	0	0	1
Τοπική Κοινότητα Μύρτου	479	440	298	6	25	2	2	13	0	0	94	39	12	0	5	0	1	21	0	0	0
Τοπική Κοινότητα Παχείας Άμμου	735	708	473	15	2	6	4	28	1	0	179	27	10	0	3	1	0	13	0	0	0
Τοπική Κοινότητα Ρίζης	115	115	83	4	0	0	2	1	0	0	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Τοπική Κοινότητα Χριστού	160	160	141	7	1	0	1	2	0	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΑΚΡΥ ΓΙΑΛΟΥ	4,387	4,244	3,137	68	103	8	13	115	2	0	798	143	55	0	18	1	2	60	0	1	6
ΔΗΜΟΣ ΟΡΟΠΕΔΙΟΥ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	2,853	2,488	1,931	43	7	8	14	94	4	2	385	365	351	0	1	0	1	9	0	0	3
ΔΗΜΟΣ ΣΗΤΕΙΑΣ	13,522	12,861	9,625	239	99	69	54	417	12	3	2,343	661	508	0	53	5	5	79	0	0	11

ΠΗΓΗ: ΕΛΣΤΑΤ 2011 - Ιδία επεξεργασία

Περιγραφή διοικητικής διαίρεσης	Σύνολο κτιρίων	Κτίρια αποκλειστικής χρήσης (%)										Κτίρια μικτής χρήσης (%)									
		Σύνολο κτιρίων αποκλειστικής χρήσης	Αποκλειστική χρήση κτιρίων (%)									Σύνολο κτιρίων μικτής χρήσης	Κύρια χρήση κτιρίων μικτής χρήσης (%)								
			Κατοικία	Εκκλησία - Μοναστήρι	Ξενοδοχείο	Εργοστάσιο - Εργαστήριο	Σχολικό κτίριο	Κατάστημα - Γραφείο	Σταθμός αυτοκινήτων (πάρκινγκ)	Νοσοκομείο, κλινική κλπ.	Άλλη χρήση		Κατοικία	Εκκλησία - Μοναστήρι	Ξενοδοχείο	Εργοστάσιο - Εργαστήριο	Σχολικό κτίριο	Κατάστημα - Γραφείο	Σταθμός αυτοκινήτων (πάρκινγκ)	Νοσοκομείο, κλινική κλπ.	Άλλη χρήση
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	100.00	91.97	79.20	1.27	0.92	0.81	0.52	4.07	0.45	0.05	12.73	8.03	77.53	0.16	2.66	0.92	0.72	15.99	0.16	0.07	1.79
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ	100.00	92.28	79.40	2.02	1.90	0.75	0.55	4.71	0.16	0.04	10.47	7.72	71.95	0.23	4.31	1.07	1.04	19.22	0.08	0.05	2.04
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	100.00	93.75	75.71	1.89	1.27	0.50	0.39	3.86	0.11	0.02	16.25	6.25	67.40	0.18	4.00	0.95	0.82	23.69	0.06	0.09	2.81
ΔΗΜΟΣ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ	100.00	92.97	74.81	2.15	1.63	0.44	0.35	4.32	0.18	0.03	16.09	7.03	64.76	0.46	3.04	0.46	0.91	27.09	0.15	0.15	2.97
ΔΗΜΟΣ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ	100.00	94.61	77.05	1.65	1.44	0.57	0.40	3.86	0.04	0.01	14.99	5.39	53.21	0.00	3.95	2.14	0.96	35.47	0.00	0.11	4.17
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ	100.00	93.89	78.14	1.67	1.09	0.71	0.43	4.26	0.04	0.01	13.67	6.11	55.86	0.00	2.40	2.40	0.88	34.30	0.00	0.00	4.16
Δημοτική Κοινότητα Ιεραπέτρας	100.00	89.04	83.67	0.92	0.66	0.84	0.50	6.96	0.04	0.02	6.40	10.96	64.02	0.00	0.65	0.97	0.81	30.79	0.00	0.00	2.76
Τοπική Κοινότητα Αγίου Ιωάννου	100.00	98.02	66.59	1.46	7.87	0.34	0.34	3.60	0.00	0.00	19.80	1.98	11.11	0.00	27.78	5.56	0.00	55.56	0.00	0.00	0.00
Τοπική Κοινότητα Ανατολής	100.00	95.64	78.75	1.44	0.00	0.72	0.12	4.20	0.12	0.00	14.65	4.36	36.84	0.00	0.00	18.42	0.00	36.84	0.00	0.00	7.89
Τοπική Κοινότητα Γδοχιών	100.00	100.00	84.55	3.25	0.00	0.00	0.81	1.63	0.00	0.00	9.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Τοπική Κοινότητα Καβουσίου	100.00	98.20	73.80	2.52	0.00	0.69	0.23	0.92	0.11	0.00	21.74	1.80	6.25	0.00	12.50	25.00	0.00	50.00	0.00	0.00	6.25
Τοπική Κοινότητα Καλαμαύκας	100.00	99.88	65.01	2.37	0.12	0.75	0.12	1.25	0.00	0.00	30.39	0.12	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Τοπική Κοινότητα Κάτω Χωρίου	100.00	98.98	86.27	1.55	0.00	0.93	0.21	1.75	0.00	0.00	9.29	1.02	30.00	0.00	0.00	0.00	0.00	60.00	0.00	0.00	10.00
Τοπική Κοινότητα Μακρυλιάς	100.00	100.00	72.11	4.08	0.00	0.68	0.68	1.36	0.00	0.00	21.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Τοπική Κοινότητα Μαλών	100.00	94.12	82.81	2.81	0.31	0.31	0.31	2.81	0.00	0.00	10.63	5.88	20.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30.00	0.00	0.00	50.00
Τοπική Κοινότητα Μεσελέρων	100.00	100.00	69.52	2.54	0.00	0.63	0.32	2.22	0.00	0.00	24.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Τοπική Κοινότητα Μεταξοχωρίου	100.00	100.00	77.27	18.18	0.00	0.00	4.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Τοπική Κοινότητα Μουρνιών	100.00	98.43	81.38	3.72	0.00	0.53	0.53	1.06	0.00	0.00	12.77	1.57	33.33	0.00	0.00	0.00	33.33	33.33	0.00	0.00	0.00
Τοπική Κοινότητα Μύθων	100.00	98.55	81.55	2.21	0.00	0.37	1.11	0.74	0.00	0.00	14.02	1.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	75.00	0.00	0.00	25.00
Τοπική Κοινότητα Μύρτου	100.00	91.86	67.73	1.36	5.68	0.45	0.45	2.95	0.00	0.00	21.36	8.14	30.77	0.00	12.82	0.00	2.56	53.85	0.00	0.00	0.00
Τοπική Κοινότητα Παχείας Άμμου	100.00	96.33	66.81	2.12	0.28	0.85	0.56	3.95	0.14	0.00	25.28	3.67	37.04	0.00	11.11	3.70	0.00	48.15	0.00	0.00	0.00
Τοπική Κοινότητα Ριζής	100.00	100.00	72.17	3.48	0.00	0.00	1.74	0.87	0.00	0.00	21.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Τοπική Κοινότητα Χριστού	100.00	100.00	88.13	4.38	0.63	0.00	0.63	1.25	0.00	0.00	5.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΑΚΡΥ ΓΙΑΛΟΥ	100.00	96.74	73.92	1.60	2.43	0.19	0.31	2.71	0.05	0.00	18.80	3.26	38.46	0.00	12.59	0.70	1.40	41.96	0.00	0.70	4.20
ΔΗΜΟΣ ΟΡΟΠΕΔΙΟΥ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	100.00	87.21	77.61	1.73	0.28	0.32	0.56	3.78	0.16	0.08	15.47	12.79	96.16	0.00	0.27	0.00	0.27	2.47	0.00	0.00	0.82
ΔΗΜΟΣ ΣΗΤΕΙΑΣ	100.00	95.11	74.84	1.86	0.77	0.54	0.42	3.24	0.09	0.02	18.22	4.89	76.85	0.00	8.02	0.76	0.76	11.95	0.00	0.00	1.66

ΠΗΓΗ: ΕΛΣΤΑΤ 2011 - Ιδία επεξεργασία

Σε σχέση με την χρήση των κτιρίων παρατηρείται ότι στο Δήμο Ιεράπετρας το 93,89% έχουν αποκλειστική χρήση με 78,14% χρήση κατοικίας και τα ξενοδοχεία να καταλαμβάνουν το 1,09%. Στα κτίρια μικτής χρήσης του Δήμου, ανήκουν στο 5,39% των συνολικών κτιρίων με το μεγαλύτερο ποσοστό ως κυρία χρήση να το έχουν οι κατοικίες και τα γραφεία – καταστήματα.

Στην Τοπική Κοινότητα Καβουσίου το 98,2% των κτιρίων έχουν αποκλειστική χρήση με το 73,80% να είναι κατοικίες, ενώ δεν υπάρχει ούτε ένα κτίριο που να λειτουργεί ως ξενοδοχείο. Στα κτίρια μικτής χρήσης υπάρχουν μόνο 2 κτίρια με κυρία χρήση ξενοδοχείου.

Από το σύνολο των κατοικιών παρατηρείται ότι το 43,42% είναι κενές, ενώ μόνο το 56,58% είναι κατοικούμενες. Από τις κενές κατοικίες το 23,56% είναι για ενοικίαση, το 30,20% είναι εξοχικές κατοικίες και το 32,59% χρησιμοποιούνται ως δευτερεύουσες κατοικίες. Τα ποσοστά που εμφανίζονται για τις Κενές κατοικίες στο Δήμο Ιεράπετρας κυμαίνονται στα ίδια με αυτά του Δήμου Αγίου Νικολάου και της Π.Ε. Λασιθίου.

Πίνακας 2-25 Κανονικές κατοικίες κατά κατάσταση κατοικίας 2011

Περιγραφή	Σύνολο κανονικών κατοικιών	Κανονικές κατοικίες					
		Κατοικούμενες	Κενές				
			Σύνολο κενών κατοικιών	για ενοικίαση ή πώληση	εξοχικές	δευτερεύουσες	για άλλο λόγο
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	6,371,901	4,122,088	2,249,813	542,897	729,964	621,881	355,071
Π. ΚΡΗΤΗΣ	381,243	241,144	140,099	37,208	37,470	44,186	21,235
Π. Ε. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	176,068	116,990	59,078	17,347	13,115	18,771	9,845
Π. Ε. ΛΑΣΙΘΙΟΥ	56,035	30,130	25,905	5,834	8,038	8,882	3,151
Δ. ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΥ	20,851	10,719	10,132	2,296	3,016	3,551	1,269
Δ. ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ	18,865	10,673	8,192	1,930	2,474	2,670	1,118
Δ. ΟΡΟΠΕΔΙΟΥ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	2,174	1,035	1,139	37	613	397	92
Δ. ΣΗΤΕΙΑΣ	14,145	7,703	6,442	1,571	1,935	2,264	672
Π. Ε. ΡΕΘΥΜΝΟΥ	53,724	32,865	20,859	5,461	6,278	6,756	2,364
Π. Ε. ΧΑΝΙΩΝ	95,416	61,159	34,257	8,566	10,039	9,777	5,875

ΠΗΓΗ: ΕΛΣΤΑΤ 2011 - Ιδία επεξεργασία

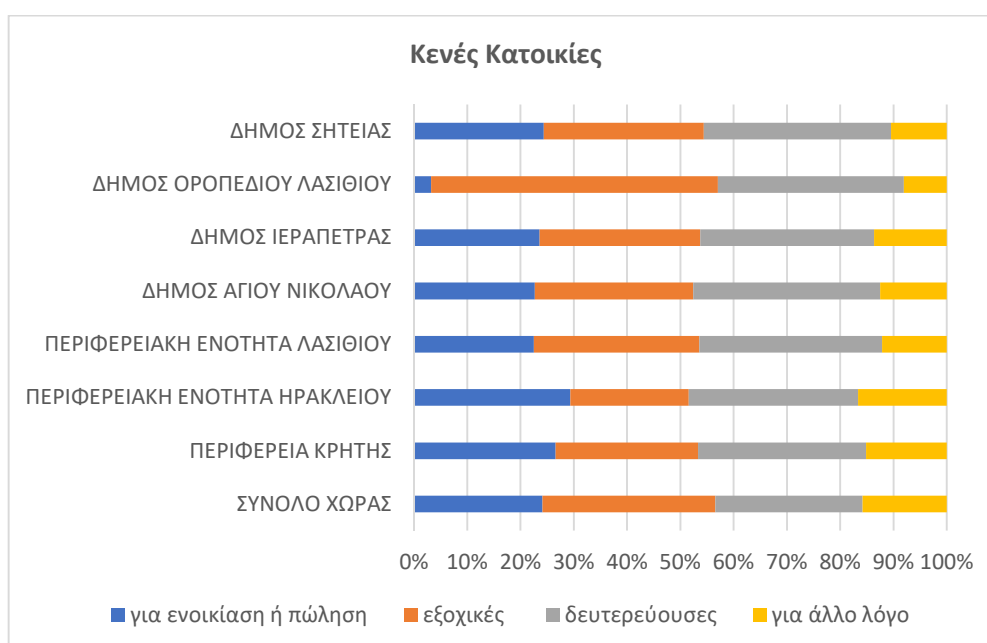
Πίνακας 2-26 Κανονικές κατοικίες κατά κατάσταση κατοικίας 2011

Περιγραφή	Σύνολο κανονικών κατοικιών (%)	Κανονικές κατοικίες (%)					
		Κατοικούμενες (%)	Κενές (%)				
			Σύνολο κενών κατοικιών (%)	για ενοικίαση ή πώληση (%)	Εξοχικές (%)	Δευτερεύουσες (%)	για άλλο λόγο (%)
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	100.00%	64.69%	35.31%	24.13%	32.45%	27.64%	15.78%
Π. ΚΡΗΤΗΣ	100.00%	63.25%	36.75%	26.56%	26.75%	31.54%	15.16%
Π. Ε. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	100.00%	66.45%	33.55%	29.36%	22.20%	31.77%	16.66%
Π. Ε. ΛΑΣΙΘΙΟΥ	100.00%	53.77%	46.23%	22.52%	31.03%	34.29%	12.16%
Δ. ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΥ	100.00%	51.41%	48.59%	22.66%	29.77%	35.05%	12.52%
Δ. ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ	100.00%	56.58%	43.42%	23.56%	30.20%	32.59%	13.65%

Περιγραφή	Σύνολο κανονικών κατοικιών (%)	Κανονικές κατοικίες (%)					
		Κατοικούμενες (%)	Κενές (%)				
			Σύνολο κενών κατοικιών (%)	για ενοικίαση ή πώληση (%)	Εξοχικές (%)	Δευτερεύουσες (%)	για άλλο λόγο (%)
Δ. ΟΡΟΠΕΔΙΟΥ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	100.00%	47.61%	52.39%	3.25%	53.82%	34.86%	8.08%
Δ. ΣΗΤΕΙΑΣ	100.00%	54.46%	45.54%	24.39%	30.04%	35.14%	10.43%
Π. Ε. ΡΕΘΥΜΝΟΥ	100.00%	61.17%	38.83%	26.18%	30.10%	32.39%	11.33%
Π. Ε. ΧΑΝΙΩΝ	100.00%	64.10%	35.90%	25.01%	29.30%	28.54%	17.15%

ΠΗΓΗ: ΕΛΣΤΑΤ 2011 - Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα 2-16 Κενές Κατοικίες στην Π.Ε. Λασιθίου, Δήμο Ιεράπετρας και Περιφέρεια Κρήτης



ΠΗΓΗ: ΕΛΣΤΑΤ 2011 - Ιδία επεξεργασία

➤ ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΜΕ ΤΟ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ:

Η επιδιωκόμενη επένδυση θα ενισχύσει την οικοδομική δραστηριότητα της Δημοτικής Κοινότητας Καβουσιού και εν γένει του Δήμου Ιεράπετρας, καθώς θεωρείται ότι θα είναι αρκετή μεγάλη σε σχέση με την μείωση που παρατηρήθηκε ως προς τις νέες οικοδομές το διάστημα 2019-2020.

2.7 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

2.7.1 Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους

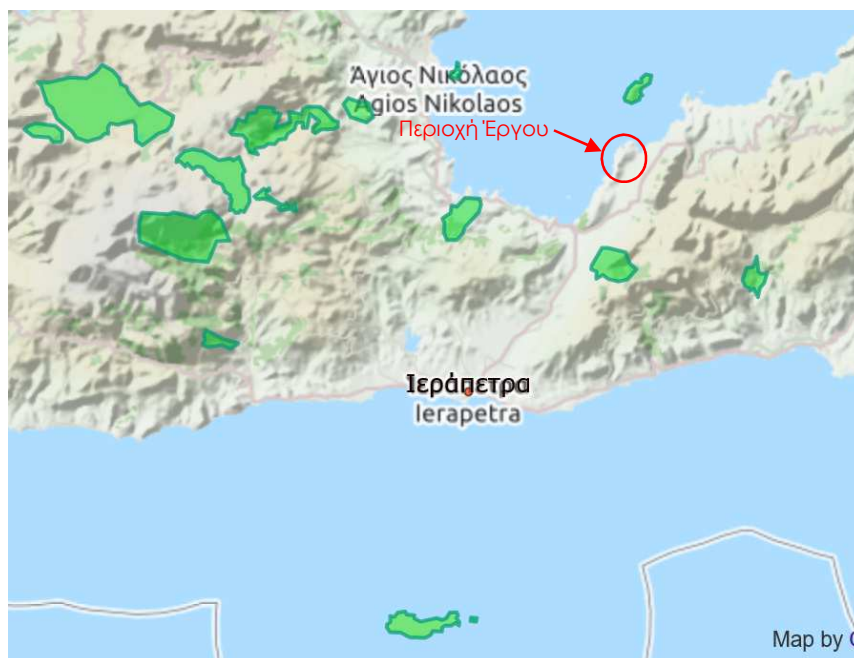
Η έννοια του Τοπίου Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ) ως καθεστώς προστασίας της φύσης και του τοπίου εισήχθη για πρώτη φορά στην ελληνική νομοθεσία με το Ν.1469/1950. Η κύρωση από τη χώρα μας σχετικών διεθνών και ευρωπαϊκών συμβάσεων καθώς και η νέα, για την εποχή εκείνη, προσέγγιση του Ν.1650/86 όσον αφορά στην προστασία του περιβάλλοντος, συνέβαλε στη μετεξέλιξη τόσο της έννοιας των ΤΙΦΚ όσο και του τρόπου διαχείρισής τους στη σημερινή τους μορφή. Βάσει των στοιχείων της τράπεζας δεδομένων ΦΙΛΟΤΗΣ του ΕΜΠ στο Δήμο Ιεράπετρας υπάρχουν 6 Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους από τα 25 ΤΙΦΚ που υπάρχουν στο Νομό Λασιθίου όπως παρουσιάζονται στον παρακάτω ΠΙΝΑΚΑ που ακολουθεί.

Πίνακας 2-27 Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (Τ.Ι.Φ.Κ.) Δ. Ιεράπετρας ως φυσικά τοπία (μη θεσμοθετημένα)

Κωδικός	Όνομα	Χαρακτήρας
ΑΤ6011021	Βρόκαστρο	Φυσικό τοπίο
ΑΤ6011012	Νήσος Χρυσή ή Γαϊδουρονήσι	Βιότοπος, Φυσικό τοπίο
ΑΤ6010012	Νησάκι Ψείρα	Φυσικό τοπίο
ΑΤ6011011	Σταυροχώρι	Δομημένο τοπίο
ΑΤ6011024	Φαράγγι Χα	Βιότοπος, Φυσικό τοπίο
ΑΤ6011022	Φαράγγι Μύθων	Φυσικό τοπίο

ΠΗΓΗ: <https://filotis.itia.ntua.gr> - Ιδία επεξεργασία

Εικόνα 2-3 Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (Τ.Ι.Φ.Κ.) Δ. Ιεράπετρας ως φυσικά τοπία (μη θεσμοθετημένα)



ΠΗΓΗ: <https://filotis.itia.ntua.gr> - Ιδία επεξεργασία

Θα πρέπει να αναφερθεί ότι ως θεσμοθετημένες περιοχές ΤΙΦΚ περιλαμβάνονται και άλλοι είδους «προστατεύεα» αντικείμενα όπως κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι, παραδοσιακοί οικισμοί ή χώροι ειδικής προστασίας. Από τα θεσμοθετημένα στην ευρύτερη περιοχή μελέτης

καταγράφονται συνολικά 4 ΤΙΦΚ, 3 εκ των οποίων υπάγονται στην Τ.Κ. Παχειάς Άμμου, ενώ το τέταρτο βρίσκεται στο νησάκι Ψείρα και είναι το πλησιέστερο στο υπόψιν ακίνητο, σε απόσταση 2,4 km από τα όριά του.

Πίνακας 2-28 Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (Τ.Ι.Φ.Κ.) Δ. Ιεράπετρας (θεαμοθετημένα)

Αριθμός Υπουργικής Απόφασης / ΦΕΚ	Τίτλος ΦΕΚ	Παρατηρήσεις
ΥΑ 9597/12-9-1970 (ΦΕΚ 666/Β/23-9-1970)	Περί χαρακτηρισμού τόπων ως ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.	Χαρακτηρίζονται οι περιοχές «Γουρνιά – Παχυάμμος», «Βασιλική», «Μύρτως (δυτικώς Ιεράπετρας)», «Χρυσέα νήσος (Γαϊδουρονήσι)» ως ΤΙΦΚ
ΥΑ ΥΠΠΕ/Α1/Φ24/83607/2 735/28-12-1981 (ΦΕΚ 50/Β/10-2-1982)	Κήρυξη Χρυσής νήσου (Γαϊδουρονήσι) Ιεράπετρας ως τοπίου ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.	Συμπληρώνεται η απόφαση (ΥΑ 9597/12-9-1970, ΦΕΚ 666/Β/23-9-1970) και κηρύσσεται η Χρυσή Νήσο (Γαϊδουρονήσι) Ιεράπετρας, ως τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.
ΥΑ ΥΠΠΕ/Α1/Φ24/5683/21 6/29-1-1982 (ΦΕΚ 155/Β/8-4-1982)	Κήρυξη περιοχής Μύρτου Ιεράπετρας ως τοπίου ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.	Συμπληρώνεται η απόφαση (ΥΑ 9597/12-9-1970, ΦΕΚ 666/Β/23-9-1970) και κηρύσσονται οι αρχαιολογικοί χώροι Μύρτου εις Φούρνου Κορφή και Πύργος ως τοπίο ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, με ζώνη προστασίας πεντακοσίων μέτρων γύρω απ' αυτή καθώς και την μεταξύ τους παραλία μέχρι την εθνική οδό.
ΥΑ ΥΠΠΕ/Α1/Φ24/5685/21 8/28-1-1982 (ΦΕΚ 178/Β/21-4-1982)	Κήρυξη Βασιλικής Ιεράπετρας ως τοπίου ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.	Συμπληρώνεται η απόφαση (ΥΑ 9597/12-9-1970, ΦΕΚ 666/Β/23-9-1970) και κηρύσσεται σαν τοπίο ιδιαίτερου φυσικού κάλλους η περιοχή αρχαιολογικού χώρου Βασιλικής Ιεράπετρας με ζώνη εξακοσίων μέτρων από την περίμετρό της.
ΥΑ ΥΠΠΕ/ΑΡΧΑΙΟΤ/Α1/Φ24 /5559/214/29-1-1982 (ΦΕΚ 176/Β/21-4-1982)	Κήρυξη Γουρνιών-Παχυάμμου Νομού Λασιθίου ως τοπίου φυσικού κάλλους.	Συμπληρώνεται η απόφαση 9597/12-9-1970 (ΦΕΚ 666/Β/23-9-1970) με την οποία κηρύσσονται τα Γουρνιά Παχυάμμου Νομού Λασιθίου ως τοπίο ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, ως εξής: Κηρύσσεται ως τοπίο ιδιαίτερου φυσικού κάλλους η παράλια περιοχή της Κοινότητας Παχυάμμου (Παχειάς Άμμου) Ιεράπετρας με οριοθέτηση την εθνική οδό Αγ. Νικολάου - Σητείας προς Ν. Προς Δ η περιοχή αυτή αρχίζει από τα όρια της Κοινότητας Καλού Χωριού Μιραμπέλλου και προς Α περιλαμβάνει το παράλιο λατομείο Μαρκάκη (που βρίσκεται στην ανατολική παραλιακή ζώνη του όρμου Παχυάμμου αλλά σε περιοχή που ανήκει στην Κοινότητα Καβουσίου Ιεράπετρας) με ζώνη τριακοσίων μέτρων γύρω από αυτό αλλά που ορίζονται από την Εθνική οδό προς Ν. Τέλος, κηρύσσεται σαν τοπίο ιδιαίτερου φυσικού κάλλους η περιοχή αρχαιολογικού χώρου Γουρνιών με ζώνη χιλίων μέτρων από την περίμετρό της.

ΠΗΓΗ: Διαρκής Κατάλογος Κηρυγμένων Αρχαιολογικών χώρων και μνημείων της Ελλάδος (2020) – Ιδία επεξεργασία

Εντός του ορίου του υπό μελέτη ακινήτου δεν καταγράφεται κανένα ΤΙΦΚ.

2.7.2 Περιοχές Δικτύου Natura 2000

Τμήμα της περιοχής ιδιοκτησίας, περίπου 80% της συνολικής της έκτασης, εμπίπτει στην χαρακτηρισμένη περιοχή ως Ειδική Ζώνη Διατήρησης (ΕΖΔ) του Δικτύου προστατευόμενων Περιοχών Natura 2000 με κωδικό GR4320005 και ονομασία «Όρη Θρυπτής και γύρω περιοχή». Πρόκειται για μία λοφώδη έκταση που οριοθετείται από τον κάμπο του Καβουσιού-Θόλου και τμήμα της Βόρειας ακτής του Δήμου Ιεράπετρας.

Τα βασικά στοιχεία της εν λόγω περιοχής Natura 2000 παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί:

Πίνακας 2-29 Συνοπτική περιγραφή της περιοχής NATURA 2000, GR4320005 – ΕΖΔ

Κωδικός περιοχής	GR4320005 - ΕΖΔ
Γεωγραφικό μήκος	25,88833333
Γεωγραφικό πλάτος	35,0758333
Διοικητική περιφέρεια	Κρήτης
Περιφερειακή Ενότητα	Λασιθίου
Έκταση	8.532,35 ha

ΠΗΓΗ: *Ιδία επεξεργασία*

Σύμφωνα με το Τυποποιημένο Έντυπο Δεδομένων (ΤΕΔ) της εν λόγω ΕΖΔ, η περιοχή βρίσκεται ανάμεσα στις πόλεις της Ιεράπετρας και της Σητείας στην ανατολική πλευρά της Κρήτης. Περιλαμβάνει την παράκτια περιοχή του Θόλου και την κορυφογραμμή της Θρυπτής με τις κορυφές Αφέντης (1476 μ), που είναι η ψηλότερη κορυφή και τις γύρω κορυφές Καψά (997 μ.), Δυτική Παπούρα (1010 μ.), Κουφωτό (912 μ.), Καταλύματα (802 μ) και ανατολική Παπούρα (1187 μ). Τα κύρια χαρακτηριστικά της περιοχής είναι τα εξής: 1) εσωτερικοί γκρεμοί, χάσματα, σάρες και φαράγγια. Το φαράγγι του Χα είναι ένα από τα πιο εντυπωσιακά φαράγγια της Κρήτης. Οι δολίνες της περιοχής είναι ιδιαίτερου ενδιαφέροντος. Οι υγρές δολίνες χαρακτηρίζονται από αραιή βλάστηση ετήσιων φυτών τα οποία είναι κοινά σε άλλα μέρη αλλά σπάνια στην Κρήτη ενώ οι στεγνές δολίνες χαρακτηρίζονται από πυκνή βλάστηση και στον Αφέντη Καβούσι, από την παρουσία του είδους *Polygonum idaeum*, το οποίο ειδικεύεται σε αυτό τον τύπο βιοτόπου και περιορίζεται στον Ψηλορείτη και στην Δίκτη, 2) δολομίτες κοντά στην κορυφή του Αφέντη και ασβεστόλιθοι στην υπόλοιπη περιοχή, 3) φρύγανα τα οποία έχουν επηρεαστεί από την βόσκηση, 4) δάσος Τραχείας Πεύκης με δέντρα πολύ μεγάλης ηλικίας (το μεγαλύτερο είναι περίπου 250 ετών). Το μεγαλύτερο μέρος αυτού του δάσους κάηκε πριν από 12 χρόνια, 5) μικρές κοιλάδες και οροπέδια σχηματίζονται μεταξύ των πλαγιών και καλλιεργούνται με αμπέλια, 6) μικρές κοιλάδες με πηγές και ποτάμια μόνιμης ροής με υδροχαρή βλάστηση στο νοτιότερο τμήμα της περιοχής.

Η ποιότητα και η σημαντικότητα της περιοχής καθορίζεται από τα παρακάτω στοιχεία: 1) Υψηλή αισθητική αξία ιδιαίτερα στις νότιες πλαγιές του όρους Θρυπτή, 2) η χλωρίδα είναι πλούσια από κοινά και ενδημικά είδη τα οποία είναι μεγάλης σημασίας καθώς είναι ενδημικά της Κρήτης ή ακόμα και την περιοχής, 3) το είδος φυτού *Helichrysum doerfleri* είναι τοπικό ενδημικό του όρους Θρυπτή ενώ το *Eryngium amorginum* που είναι ενδημικό της Αμοργού και της Κρήτης στην τελευταία βρίσκεται μόνο στο όρος Θρυπτή, 4) οι πληθυσμοί των θηλαστικών βρίσκονται σε εξαιρετική κατάσταση εξαιτίας τόσο της γεωμορφολογίας της

περιοχής όσο και της περιορισμένης ανθρώπινης παρουσίας και επίδρασης, 5) υπάρχει μεγάλη ποικιλία καλά διατηρημένων βιοτόπων σε μια σχετικά μικρή περιοχή η οποία δεν είναι εύκολα προσβάσιμη στο μεγαλύτερο μέρος της περιοχής, 6) το πευκοδάσος είναι ένα από τα ελάχιστα της Κρήτης. Παραταύτα κήκε δύο φορές πριν από 12 χρόνια χωρίς να έχει την ευκαιρία να αναγεννηθεί από τότε.

Τα όρια της εν λόγω περιοχής Ε.Ζ.Δ. παρουσιάζονται στην εικόνα που ακολουθεί.

Εικόνα 2-4 Περιοχές Ε.Ζ.Δ.



ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

Αναφέρεται ότι για την περιοχή δεν έχει θεσμοθετηθεί το νομικό πλαίσιο και τα μέτρα προστασίας, δεν έχει ορισθεί και συσταθεί φορέας διαχείρισης.

2.7.3 Καταφύγια Άγριας Ζωής

Τα Καταφύγια Άγριας Ζωής (Κ.Α.Ζ.) που υπάρχουν στο Δήμο Ιεράπετρας είναι 6 (Βλ. Εικόνα παρακάτω), ενώ εντοπίζεται ένα ακόμα Κ.Α.Ζ. στο Δήμο Σητείας που είναι και το πιο κοντινό σε σχέση με την περιοχή Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. όπως αυτά παρουσιάζονται στον Πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 2-30 Καταφύγια Άγριας Ζωής (Κ.Α.Ζ.) Δ. Ιεράπετρας και ευρύτερης περιοχής

Κωδικός Κ.Α.Ζ.	Όνομασία Κ.Α.Ζ.	Φ.Ε.Κ.	Δήμος	Απόσταση από Έκταση (χλμ.)
K873	Τσιγγούνη Φαράγγι	809/Β/27-6-2001	Σητείας	4,30
K875	Θρυππή	787/Β/22-6-2001	Ιεράπετρας	5,70
K585	Αγ. Σαράντα (Αγ. Ιωάννου Ιεράπετρας)	744/Β/5-8-1977	Ιεράπετρας	10,55
K878	Βίγλα (πρώην Δ. Μακρύ Γαλού)	800/Β/26-6-2001	Ιεράπετρας	14,10
K864	Μπραμιανά	787/Β/22-6-2001	Ιεράπετρας	15,15
K893	Γιαννά Κορυφή	809/Β/27-6-2001	Ιεράπετρας – Αγίου Νικολάου	15,20
K874	Σελάκανο	787/Β/22-6-2001	Ιεράπετρας	25,50
K588	Νησί Χρυσή ή Γαϊδουρονήσι	562/Β/27-9-1983	Ιεράπετρας	30,20

ΠΗΓΗ: www.oikoskorpio.gr - Ιδία επεξεργασία

Εικόνα 2-5 Καταφύγια Άγριας Ζωής (Κ.Α.Ζ.) Δ. Ιεράπετρας και ευρύτερης περιοχής



ΠΗΓΗ: www.oikoskorpio.gr - Ιδία επεξεργασία

Στην άμεση περιοχή μελέτης δεν καταγράφονται περιοχές χαρακτηρισμένες ως καταφύγια άγριας ζωής (σχετικό έγγραφο 1249/25-04-2017 της Δ/νσης Δασών Λασιθίου). Το πιο κοντινό

ΚΑΖ είναι σε απόσταση 4,3 χλμ. το ΤΣΙΓΓΟΥΡΙ ΦΑΡΑΓΓΙ του Δ. Σητείας, ενώ το ΚΑΖ "Θρύπη" του Δ. Ιεράπετρας (Απόφαση 950/10-5-2001, Γ.Γ. Περ. Κρήτης ΦΕΚ 787/Β/22-6-2001) βρίσκεται σε απόσταση 5,7 χλμ. από την περιοχή μελέτης.

2.7.4 Υγρότοποι

Σύμφωνα με το άρθρο 3 της Σύμβασης Ραμσάρ, ως υγρότοποι εννοούνται έλη, τέλματα, περιοχές τύρφης και υδάτων φυσικής ή τεχνητής προέλευσης, μόνιμων ή πρόσκαιρων, όπου το νερό γλυκό ή υφάλμυρο ή αλμυρό, ρέει ή είναι στατικό, συμπεριλαμβανομένων και εκτάσεων που καλύπτονται από θαλάσσιο νερό, βάθους όχι μεγαλύτερο των έξι (6) μέτρων στην άμπωτη. Σύμφωνα επίσης με το άρθρο 2, παρ. 1 της Σύμβασης Ραμσάρ, στους υγροτόπους μπορεί να περιλαμβάνονται παρόχθιες και παράκτιες ζώνες, παρακείμενες των υγροτόπων και νησιά ή θαλάσσιες εκτάσεις βαθύτερες των έξι (6) μέτρων στην άμπωτη, που βρίσκονται στα όρια του υγροτόπου, ειδικά αν αυτές έχουν σπουδαιότητα ως οικότοποι υδροβίων πτηνών.

Η Περιοχή Μελέτης του προτεινόμενου έργου, δεν υπάγεται σε περιοχή Ramsar ενώ δεν εντοπίζεται νησιωτικός υγρότοπος που να εντάσσεται στον κατάλογο μικρών νησιωτικών υγροτόπων και προστατεύονται με τις διατάξεις του Π.Δ. «Έγκριση καταλόγου μικρών νησιωτικών υγροτόπων και καθορισμός όρων και περιορισμών για την προστασία και ανάδειξη των μικρών παράκτιων υγροτόπων που περιλαμβάνονται σε αυτόν» (ΦΕΚ 229ΑΑΠ/19.06.2012).

2.7.5 Λοιπές προστατευόμενες περιοχές (Εθνικοί Δρυμοί, Εθνικά Πάρκα, Περιοχές προστασίας της φύσης κ.ά.)

Δεν υφίσταται κάποιο θεσμοθετημένο Εθνικό Πάρκο ή κάποιος Εθνικός Δρυμός εντός της περιοχής μελέτης του προτεινόμενου έργου.

Σημαντικές Περιοχές για την Ορνιθοπανίδα (Important Bird Areas - IBA)

Στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησης του υπό μελέτη έργου απαντάται μία Σημαντική Περιοχή για την Ορνιθοπανίδα (IBA), η οποία είναι η εξής:

«Όρη Θρυπής και Όρνον» (GR191), με έκταση 150,000 στρέμματα και υψόμετρο που κυμαίνεται μεταξύ 400-1470 μέτρων. Δύο βουνά που καλύπτονται από θαμνώνες με μικρές εκτάσεις δάσους Pinus, που περιορίστηκαν πρόσφατα από πυρκαγιά. Οι ανθρώπινες δραστηριότητες περιλαμβάνουν την κτηνοτροφία και το κυνήγι. Τα ενδιαιτήματα περιλαμβάνουν βραχώδεις περιοχές (30%: Εσωτερικοί απόκρημνοι βράχοι, Σάρες (Λιθώνες) και ογκόλιθοι), Δάση και δασικές εκτάσεις (10%: Αυτοφυή κωνοφόρα δάση), Θαμνώνες (60%: Σκληρόφυλλοι θάμνοι, γκαρίγκ και μακί). Η χρήση γης περιλαμβάνει αγροτικές χρήσεις (80%), δε χρησιμοποιείται (20%). Όσον αφορά το καθεστώς προστασίας τμήμα της Σημαντικής Περιοχής για τα Πουλιά αποτελεί Καταφύγιο Άγριας Ζωής (Μοναστηράκι/Παχιάς Άμμου-Κάτω Χωρίου, 7.000 στρ.) 16,000 στρ. της περιοχής καλύπτονται από τη Ζώνη Ειδικής Προστασίας "Νοτιοδυτική Θρυπή, Κουφωτό" - GR4320014. Για την ορνιθοπανίδα η περιοχή αποτελεί σημαντική περιοχή για επιδημητικά αρπακτικά και είδη των ορεινών λοχμών (π.χ Gyraetus barbatus).

2.7.6 Επιφανειακά και υπόγεια ύδατα Ιεράπετρας

Το Υδατικό Διαμέρισμα Κρήτης αποτελείται από τρεις (3) Λεκάνες Απορροής Ποταμών (ΛΑΠ) αυτές των Ρεμάτων Βορείου Τμήματος Χανίων – Ρεθύμνου - Ηρακλείου (EL39), των Ρεμάτων Νοτίου Τμήματος Χανίων – Ρεθύμνου - Ηρακλείου (EL40) και των Ρεμάτων Ανατολικής Κρήτης (EL41).

- Η έκταση της ΛΑΠ Ρεμάτων Βορείου Τμήματος Χανίων – Ρεθύμνου - Ηρακλείου είναι 3676 km². Η εν λόγω ΛΑΠ καταλαμβάνει το μεγαλύτερο μέρος του βόρειου τμήματος του νησιού. Περιλαμβάνει εκτάσεις των νομών Χανίων, Ρεθύμνου, Ηρακλείου και Λασιθίου. Οριοθετείται κατά τον άξονα Δύση-Ανατολή από τις κορυφογραμμές των Λευκών Όρεων και του Ψηλορείτη ενώ περιλαμβάνει και το οροπέδιο Λασιθίου στο ανατολικότερο της τμήμα.
- Η έκταση της ΛΑΠ Ρεμάτων Νοτίου Τμήματος Χανίων – Ρεθύμνου - Ηρακλείου είναι 2798 km². Η εν λόγω ΛΑΠ καταλαμβάνει το μεγαλύτερο μέρος του νότιου τμήματος του νησιού. Περιλαμβάνει εκτάσεις των Περιφερειακών Ενοτήτων Χανίων, Ρεθύμνου, Ηρακλείου και μικρό τμήμα της Περιφερειακής Ενότητας Λασιθίου. Οριοθετείται από τις κορυφογραμμές των Λευκών Όρεων, του Ψηλορείτη και της Δίκτης. Οι δυτικές ακτές της περιοχής προς τον νότο είναι απόκρημνες με μεγάλες κλίσεις και φαράγγια. Στα ανατολικά περιλαμβάνεται η πεδιάδα της Μεσσαράς Ηρακλείου. Επίσης περιλαμβάνεται το οροπέδιο Ομαλού Χανίων.
- Η έκταση της ΛΑΠ του ποταμού Ευρώτα είναι 1870 km². Η εν λόγω ΛΑΠ καταλαμβάνει το ανατολικό τμήμα του νησιού. Περιλαμβάνει το μεγαλύτερο ποσοστό της Π.Ε. Λασιθίου. Οριοθετείται από τις κορυφογραμμές του όρους Δίκη.

2.7.7 Παραλίες

Γενικά οι παραλίες του Δήμου Ιεράπετρας βρίσκονται στην νότια ακτή, είναι αμμώδεις ή με μικρό βότσαλο και καταπράσινα καθαρά νερά. Στην βόρεια ακτή βρίσκεται μόνο η παραλία Θόλου, η οποία είναι και η μοναδική κοντινή παραλία και εντός της έκτασης του ακινήτου. Στον ακόλουθο Πίνακα συνοψίζονται οι βασικότερες παραλίες του Δ. Ιεράπετρας και ορισμένες πληροφορίες για αυτές.

Πίνακας 2-31 Παραλίες του Δ. Ιεράπετρας

A/A	ΟΝΟΜΑΣΙΑ	ΠΡΟΣΑΝΑΤΟΛΙΣΜΟΣ	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ
1	Θόλος	Βόρειες ακτές της Ιεράπετρας, στις ακτές του ακινήτου. Βορειοδυτικά της βρίσκεται και η παραλία Λεγάμενης.	Βοτσαλωτή παραλία με αμέτρητα αλμυρικά δίπλα στο κύμα. Αποτελεί ευκαιρία εξόρμησης στις βόρειες ακτές της Ιεράπετρας.
2	Μακρύ Γυαλός	Στις νότιες ακτές του Δήμου. Δυτικά της βρίσκονται η παραλία Κουτσουρέλη και Καλαμοκανιάς ενώ ανατολικά της η παραλία Λαγούφα, Διασκάρι, Λαγκάδα, Ψαλίδι, Μικρό Αμούδι, και Αμμουδιές του Δράκου.	Αβαθής παραλία οργανωμένη με χρυσή αμμουδιά και καταγάλανα νερά.
3	Μύρτος	Στις νότιες ακτές του Δήμου, δυτικά της πόλης Ιεράπετρας. Ανατολικά της βρίσκονται και η παραλία Νέος Μύρτος και Αμμουδάρων.	Οργανωμένη παραλία που ανήκει στο χωριό «Μύρτος» και απέχει 19 χλμ. από την Ιεράπετρα.
4	Αγία Γαλήνη	Στις νότιες ακτές του Δήμου. Ανατολικά της βρίσκονται και οι παραλία Αχλιάς Λασιθίου, της Γριάς το πήδημα, Μαύρος Κόλυμπος, Μαχερίδι και Απηγανιάς.	Οργανωμένη παραλία κοντά στον οικισμό Φέρμων.
5	Μεγάλη Παραλία - Κουτσουνάρι	Στις νότιες ακτές του Δήμου.	Οργανωμένη παραλία με πλούσια αμμουδιά από γκριζωπό βοτσαλάκι, κάτω από το λόφο του οικισμού Κουτσουνάρι - 5 χλμ. ανατολικά της πόλης της Ιεράπετρας.
6	Αγία Φωτιά	Παραλίες στις νότιες ακτές του Δήμου. Μερικές κοντινές στα δυτικά της είναι η παραλία Λιβάδι, Φέρμα, Γιωργάκη.	17 χλμ. δυτικά από την Ιεράπετρα. Στη συγκεκριμένη παραλία γίνονται και καταδύσεις.
7	Νήσος Χρυσή	Παραλίες στον νησί Χρυσή. Μερικές από αυτές είναι η Παραλία Χατζηβόλακας, Μπελεγκρίνα, Απολιθωμένα Κοχύλια, Καταπρόσωπο, Βάγκες, Βουγιού Μάτι, Βλυχάδια, Κέντρα.	Παραλίες με διάφανα πρασινογάλαζα νερά, μικρούς αμμόλοφους από άσπρη άμμο σπαρμένους με συστάδες αφρικανικών κέδρων.
8	Παραλίες πόλης Ιεράπετρας	Στις νότιες ακτές βορειοανατολικά του Ενετικού Φρουρίου Καλές, στον οικισμό Ιεράπετρας.	Η πόλη της Ιεράπετρας φημίζεται για τις παραλίες της. Η Αποβάθρα είναι η πιο διάσημη παραλία μέσα στην Ιεράπετρα, απλωμένη μπροστά στο ιστορικό φρούριο. Τα νερά της είναι πεντακάθαρα και η αμμουδιά της στρωμένη με ψιλό βοτσαλάκι και άμμο.

ΠΗΓΗ: <https://www.ierapetra.gr> – *Ιδία Επεξεργασία*

Εικόνα 2-6 Παραλίες Δ. Ιεράπετρας



ΠΗΓΗ: <https://www.ierapetra.gr> – Ιδία Επεξεργασία

Στο Νομό Λασιθίου έχουν βραβευτεί 41 παραλίες με γαλάζια σημαία για το 2018, εκ των οποίων στο Δ. Ιεράπετρας είναι ο Μακρύγιαλος - Λαγκούφα / Sunwing Makrighalos Beach, Αγία Φωτιά, Ιεράπετρα 1-Δημοτική, Κουτσουνάρι 2 / Kakkos Bay, Κουτσουνάρι - Αγ.Ιωάννης / Sunshine Kreta & Sunshine Crete Village, Μύρτος. Κυρίως πρόκειται για τις παραλίες που βρίσκονται στις νότιες ακτές του Δήμου.

2.7.8 Κλιματολογικά στοιχεία

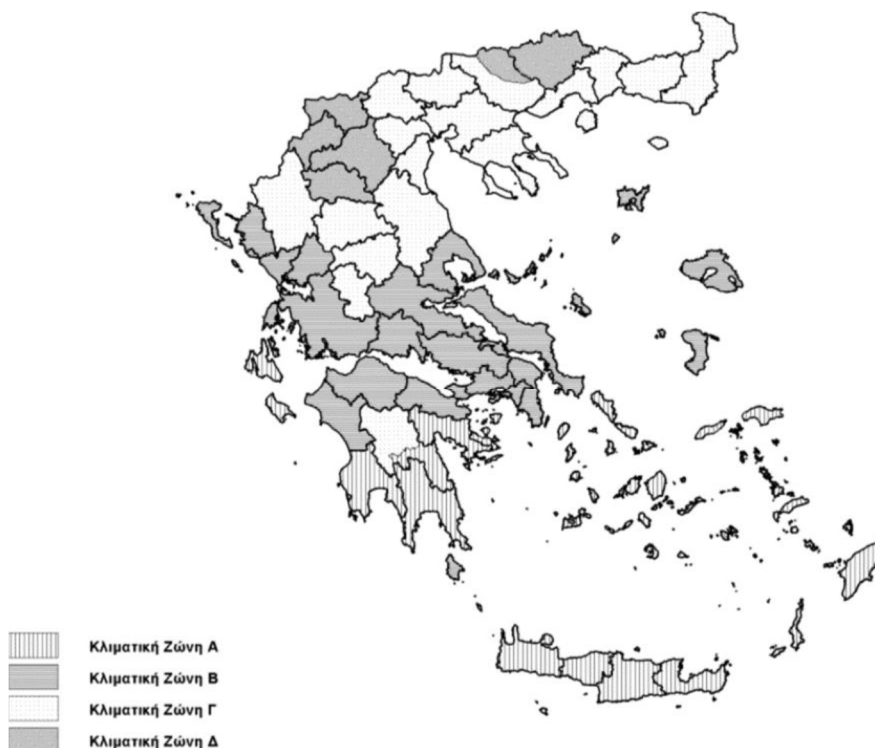
Η περιοχή του προτεινόμενου έργου ανήκει στη μεσογειακή κλιματολογική ζώνη, με εύκρατο κλιματικό χαρακτήρα, όπως και ολόκληρη η Κρήτη.

Το ζεστό καλοκαίρι, οι ισχυροί βόρειοι άνεμοι, και η μακρά περίοδος βροχοπτώσεων που διαρκεί από το Φθινόπωρο ως τον Μάρτιο αποτελούν τα χαρακτηριστικά γνωρίσματα του κλίματος της περιοχής.

2.7.8.1 Κλιματολογική Ζώνη – Μ.Σ. Σητείας

Σύμφωνα με τον «Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων - Κ.Ε.Ν.Α.Κ.» (έγκριση: Β' 2367/12.7.2017), η ελληνική επικράτεια διαιρείται σε τέσσερις (4) κλιματικές ζώνες με βάση τις βαθμομέρες θέρμανσης, με την Κρήτη να υπάγεται στην Α' κλιματική ζώνη (βλ. Εικόνα που ακολουθεί).

Εικόνα 2-7 Σχηματική απεικόνιση κλιματικών ζωνών ελληνικής επικράτειας



ΠΗΓΗ: Κ.Ε.Ν.Α.Κ. (2017)

Για την ανάλυση των μετεωρολογικών χαρακτηριστικών και την περιγραφή του κλίματος της περιοχής του έργου, χρησιμοποιήθηκαν τα μετεωρολογικά και κλιματολογικά στοιχεία του Μετεωρολογικού Σταθμού (Μ.Σ.) Σητείας, του οποίου φορέας λειτουργίας είναι η Εθνική Μετεωρολογική Υπηρεσία (Ε.Μ.Υ.).

Πίνακας 2-32 Μετεωρολογικά στοιχεία Μ.Σ. Σητείας (Μ.Ο. 1960-2020)

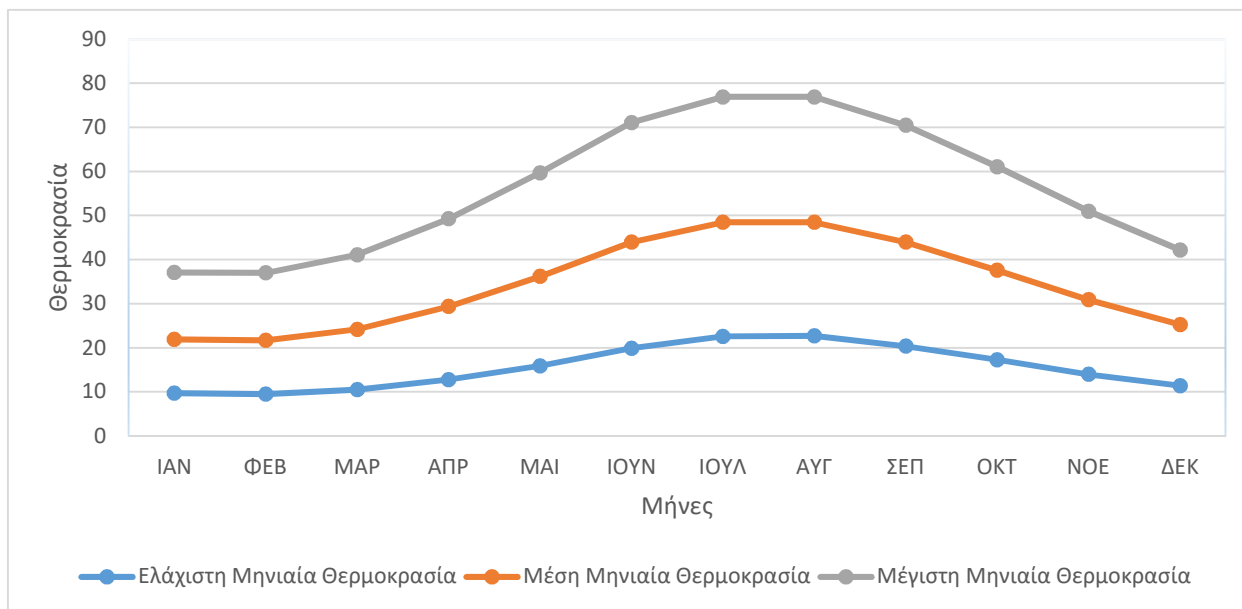
ΜΗΝΕΣ	Μέση Θερμοκρασία °C			Υγρασία (%)	Άνεμος		Υετός	
	Μηνιαία	Μέγιστη	Ελάχιστη		Δ/νση	Ένταση (Κt)	Ύψος (mm)	Ημέρες
ΙΑΝ.	12.2	15.2	9.7	71.6	ΒΔ	8.9	92.6	13.1
ΦΕΒ.	12.2	15.3	9.5	70.0	ΒΔ	9.7	71.0	11.3
ΜΑΡΤ.	13.7	16.9	10.5	68.3	ΒΔ	9.2	49.0	8.8
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	16.6	19.9	12.8	64.1	ΒΔ	8.3	23.3	5.0
ΜΑΪΟΣ	20.3	23.5	15.9	62.3	ΒΔ	7.3	12.1	3.0
ΙΟΥΝΙΟΣ	24.1	27.1	19.9	60.4	ΒΔ	8.8	2.2	0.8
ΙΟΥΛΙΟΣ	25.9	28.4	22.6	61.5	ΒΔ	11.7	0.2	0.1
ΑΥΓ.	25.8	28.4	22.7	63.5	ΒΔ	11.0	0.8	0.3
ΣΕΠΤ.	23.6	26.5	20.4	65.9	ΒΔ	9.0	16.2	1.7
ΟΚΤ.	20.3	23.5	17.3	69.4	ΒΔ	8.0	50.2	5.7
ΝΟΕΜΒ.	16.9	20.1	14.0	70.9	ΒΔ	7.7	59.5	8.2
ΔΕΚ.	13.9	16.9	11.4	71.8	ΒΔ	8.7	91.8	12.4
Μ.Ο. Έτους	18,79	21,81	15,56	66,64	ΒΔ	9,03	468,90	70,4

ΠΗΓΗ: Ε.Μ.Υ. (1960-2020)

2.7.8.2 Θερμοκρασία

Η ετήσια διακύμανση των μέσων θερμοκρασιών στην περιοχή είναι 13,6°C. Ο Ιανουάριος είναι ο πιο κρύος μήνας με μέση θερμοκρασία 12,27°C, ο πιο ζεστός μήνας είναι ο Ιούλιος με 25,87°C, ενώ η μέση ετήσια θερμοκρασία ανέρχεται στους 18,83°C.

Διάγραμμα 2-17 Μηνιαίες διακυμάνσεις μέσης, μέσης μέγιστης και μέσης ελάχιστης θερμοκρασίας Μ.Σ. Σητείας (Μ.Ο. 1960-2020)



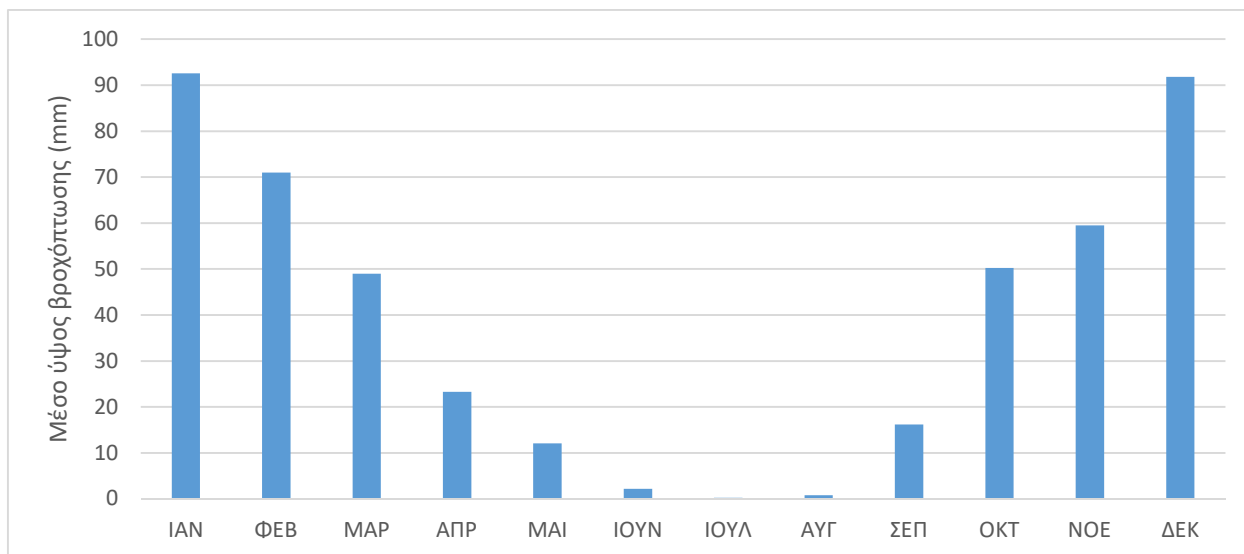
ΠΗΓΗ: Ε.Μ.Υ. (1960-2020)

2.7.8.3 Βροχόπτωση

Η μέση ετήσια βροχόπτωση στην Σητεία (1960-2020) είναι 468,90 mm.

Η μέση ετήσια υγρασία στην ευρύτερη περιοχή (Μ.Σ. Σητείας) φθάνει το 66,64% με μέγιστο το 71,80%, κατά το μήνα Δεκέμβριο και ελάχιστο το 60,40% κατά το μήνα Ιούνιο, που συμπίπτει με την ελάχιστη βροχόπτωση που παρατηρείται κατά το μήνα αυτό.

Διάγραμμα 2-18 Μέσο μηνιαίο ύψος βροχόπτωσης Μ.Σ. Σητείας (Μ.Ο. 1960-2020)



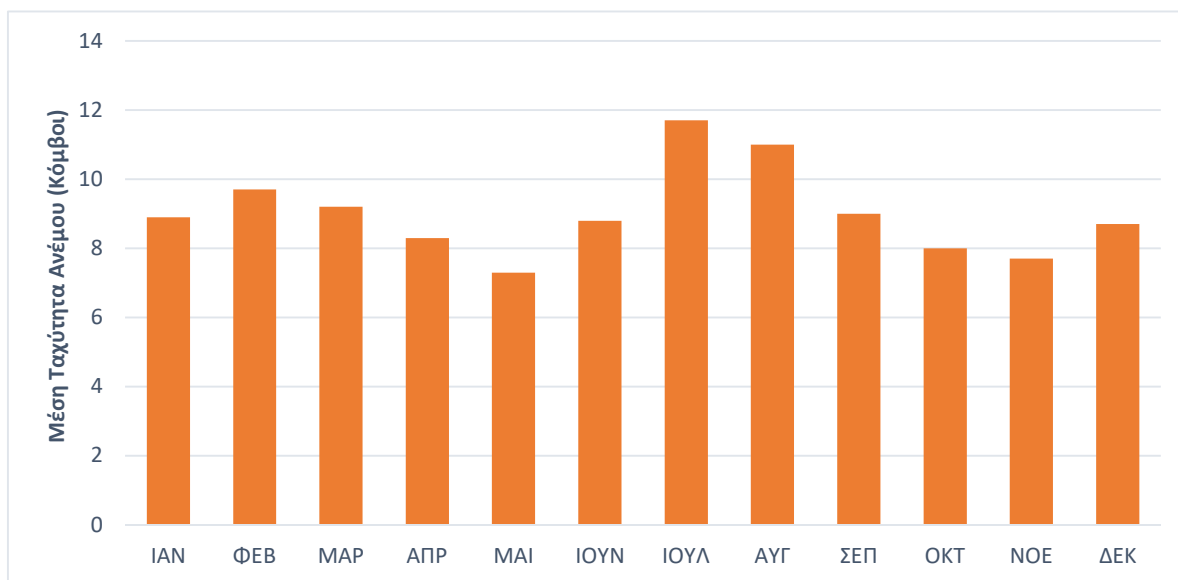
ΠΗΓΗ: Ε.Μ.Υ. (1960-2020)

2.7.8.4 Άνεμοι

Οι πιο συχνοί άνεμοι της περιοχής είναι οι βορειοδυτικοί (συνολική συχνότητα 17.59%), ιδιαίτερα οι ασθενείς έως μέτριοι με ένταση 2-4 Beaufort (συχνότητα 11.38%), Νηνεμία επικρατεί στο 34.60% του χρόνου.

Ο βιοκλιματικός όροφος της περιοχής είναι ημίξηρος με χειμώνα θερμό.

Διάγραμμα 2-19 Μέση μηνιαία ταχύτητα ανέμου Μ.Σ. Σητείας (Μ.Ο. 1956-2020)



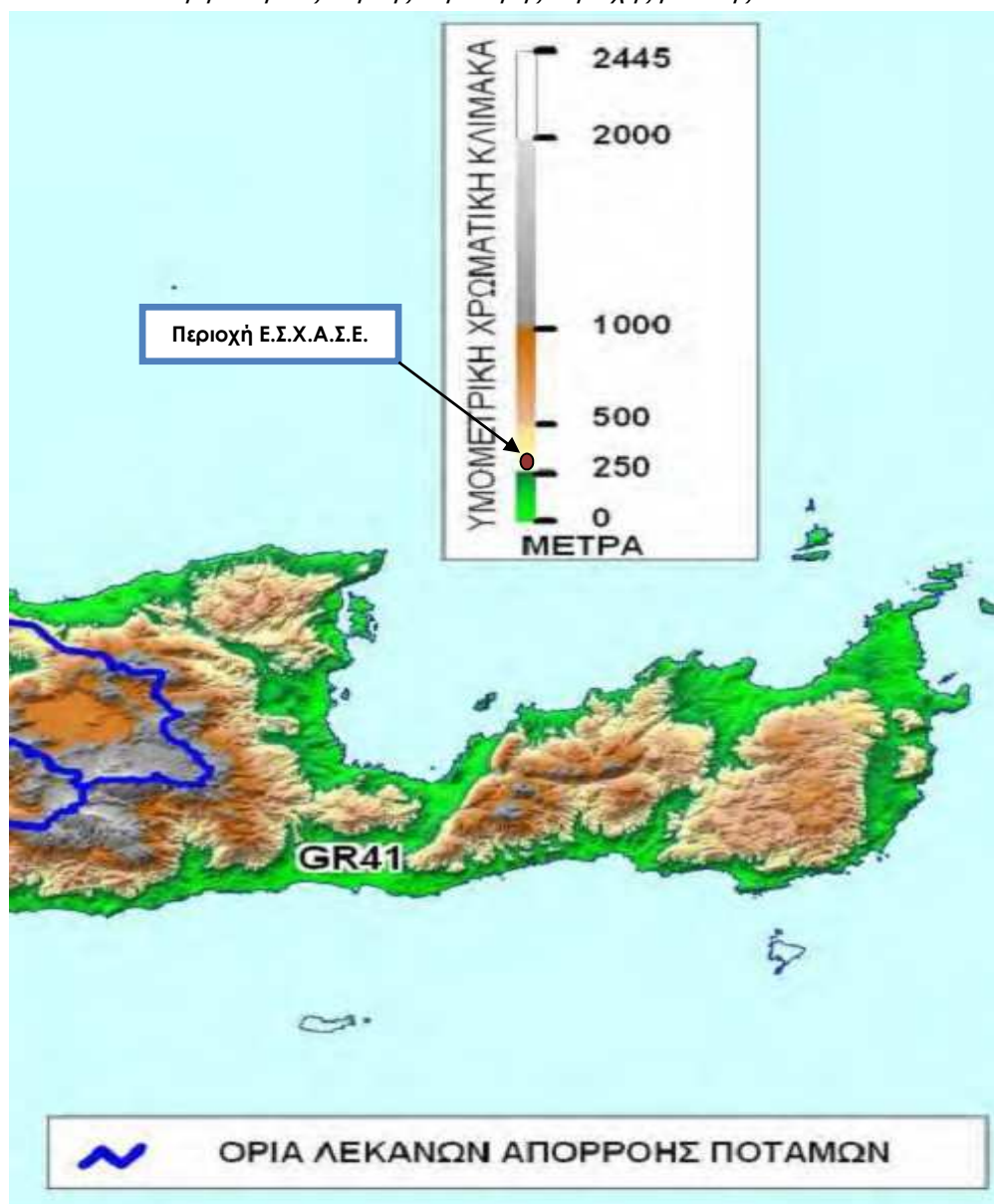
ΠΗΓΗ: Μ.Σ. Σητείας, 1956-2020

2.7.9 Μορφολογικά χαρακτηριστικά

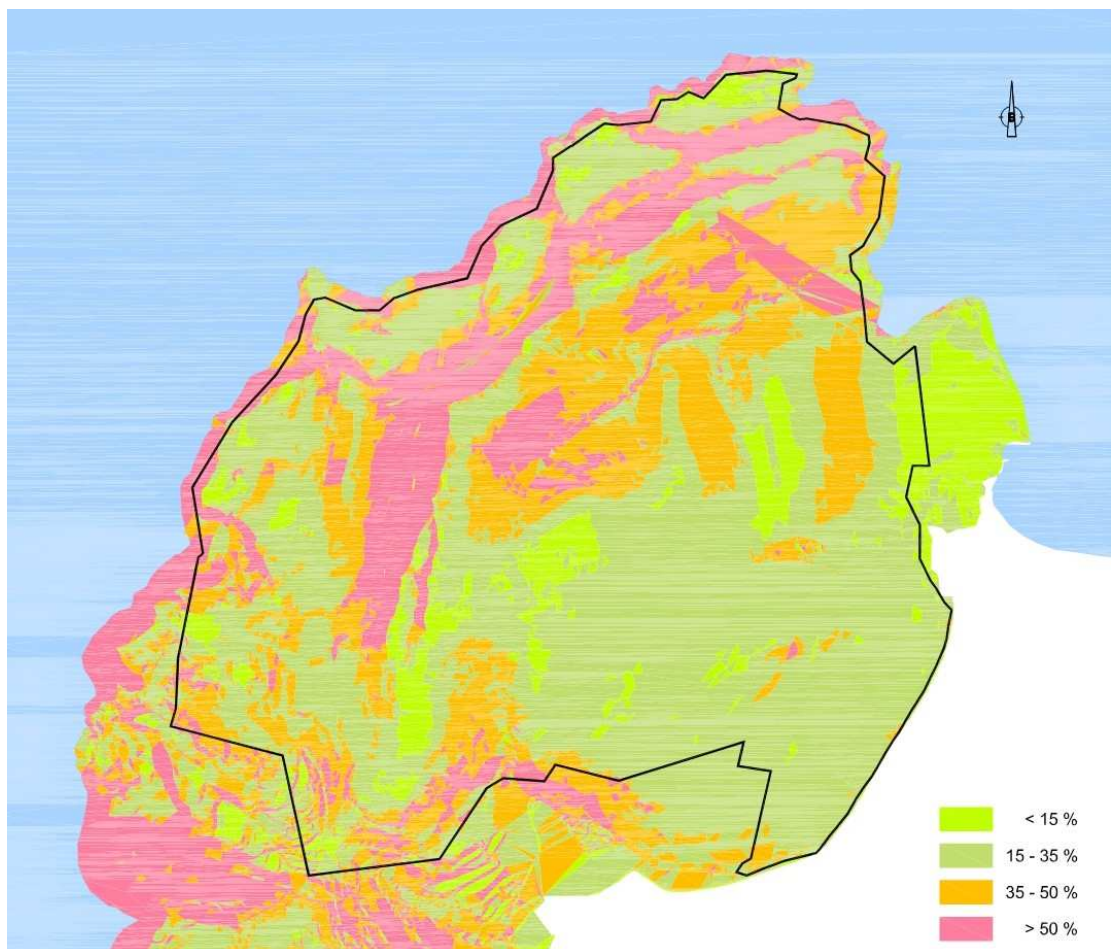
Το μέγιστο υψόμετρο της υπό μελέτη περιοχής είναι 171m, ενώ το μέσο υψόμετρό της είναι 35,32m.

Εντός των ορίων της περιοχής διακρίνονται τρεις (3) γεωμορφολογικές ζώνες: η παράκτια ζώνη, η βόρεια μορφολογική ζώνη και η νότια μορφολογική ζώνη. Η παράκτια ζώνη χαρακτηρίζεται ως επί το πλείστον από κρημνώδεις ακτές που σε ύψος κατά θέσεις ξεπερνούν τα 10m και παρουσιάζουν πολύ υψηλές τιμές μορφολογικών κλίσεων. Οι κρημνοί έχουν προκύψει από τη διαβρωτική δράση των κυμάτων, ενώ οι υψηλές μορφολογικές κλίσεις των γεωλογικών σχηματισμών μαρτυρούν βραχώμαζες με μεγάλη γωνία εσωτερικής τριβής.

Εικόνα 2-8 Μορφολογικός Χάρτης ευρύτερης περιοχής μελέτης



Εικόνα 2-9 Χάρτης μορφολογικών κλίσεων της περιοχής μελέτης



Πηγή: Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, Σ. Σκοβολάς κ.α.

Παρατηρείται ότι η παράκτια και η βόρεια μορφολογική ζώνη παρουσιάζουν ως επί το πλείστον φυσικά πρηνή με ΒΔ και Β κλίση, ενώ η νότια μορφολογική ζώνη χαρακτηρίζεται από ποικιλία κλίσεων, διαμορφώνοντας μία χαρακτηριστική κοιλάδα ΒΑ-ΝΔ διεύθυνσης.

2.7.10 Γεωλογικά χαρακτηριστικά

2.7.10.1 Γεωλογία

Η περιοχή μελέτης αποτελεί τμήμα του τεκτονοστρωματογραφικού πεδίου Η1 και αντιπροσωπεύεται στην ευρύτερη περιοχή από τρεις βασικές γεωτεκτονικές ενότητες: α) την αυτόχθονη ενότητα των πλακωδών ασβεστολίθων (Platennkalk), β) την ενότητα των φυλλιτών - χαλαζιτών και γ) την υπερκείμενη ενότητα της Τρίπολης. Η ενότητα Platennkalk εντοπίζεται Ν και ΝΔ της στενής περιοχής μελέτης και αντιπροσωπεύεται από πλακώδεις ασβεστόλιθους. Τεκτονικά υπερκείμενη αυτής είναι η ενότητα των φυλλιτών - χαλαζιτών που αντιπροσωπεύεται, άλλοτε από έναν ιδιόμορφο σχηματισμό ραουβακών και δολομιτών, άλλοτε από σχιστόλιθους και χαλαζίτες και άλλοτε από τεκτονικές σφήνες μεταμορφωμένων πετρωμάτων βαρίσκειας ηλικίας, ενώ η ανώτερη ενότητα της Τρίπολης αντιπροσωπεύεται από δύο μέλη: στη βάση από τα στρώματα Τυρού, που περιέχουν ανδεσιπικής σύστασης μεταφαισειακά πετρώματα, χαμηλού βαθμού μεταμόρφωσης σχιστόλιθους και ασβεστόλιθους και της ασβεστολιθικής πλατφόρμας, που περιέχει δολομίτες και ασβεστόλιθους. Οι αλπικοί σχηματισμοί των γεωτεκτονικών ενότητων της περιοχής καλύπτονται ασύμφωνα από πλευρικά κορήματα και κώνους κορημάτων αλλά και σύγχρονες προσχώσεις.

Στη στενή περιοχή μελέτης αναπτύσσονται αλπικοί και μεταλπικοί σχηματισμοί. Οι αλπικοί, αντιπροσωπεύονται από δολομίτες της ενότητας της Τρίπολης, ενώ οι μεταλπικοί από διάφορες γενεές κορημάτων.

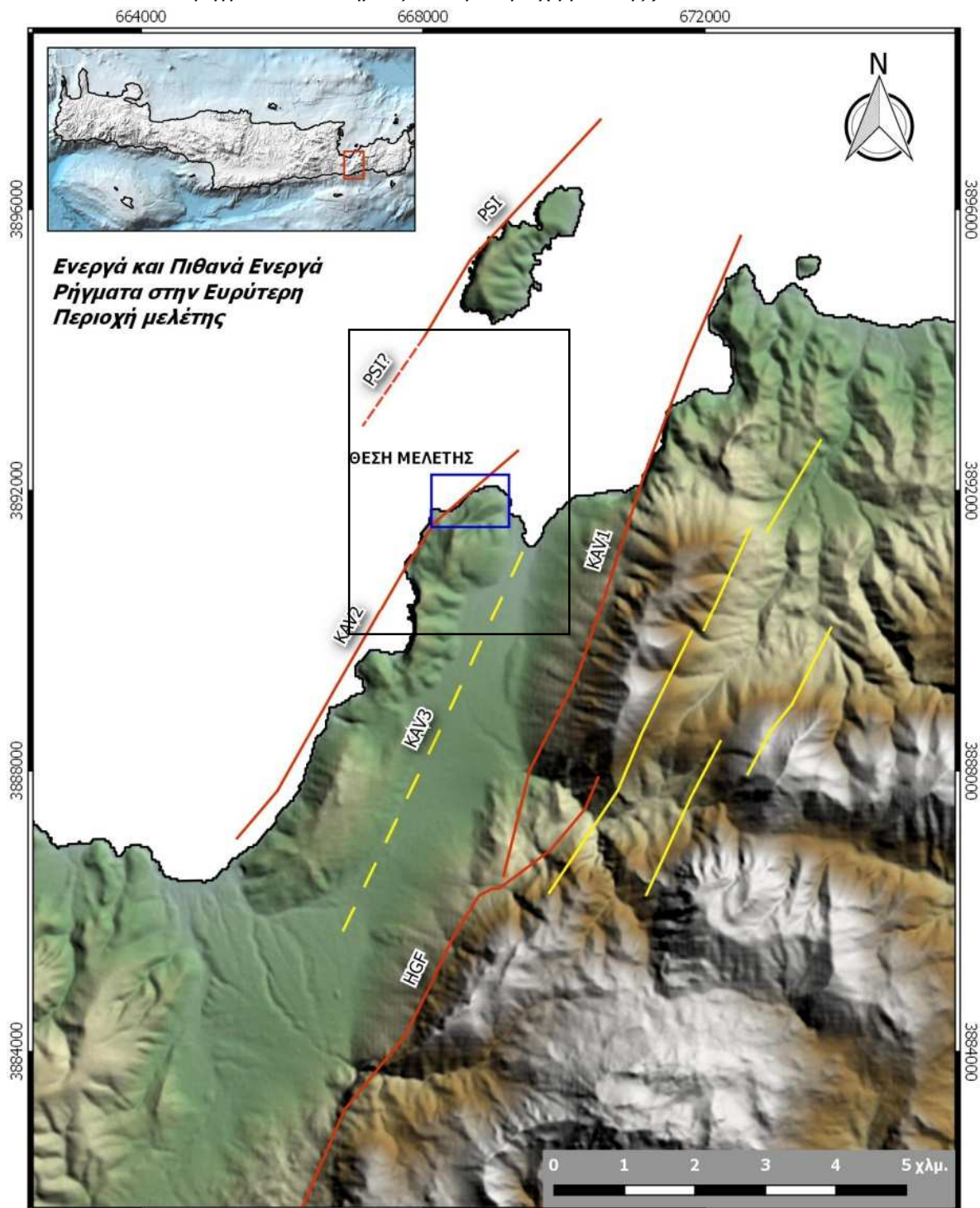
2.7.10.2 Τεκτονική

Η περιοχή μελέτης ανήκει στην κύρια Ρηξιγενή Ζώνη Ιεράπετρας - ΡΖΙ, με τον κωδικό GRCS745 στο GreDaSS. Η Ρηξιγενής Ζώνη Ιεράπετρας αποτελείται από μια ομάδα παράλληλων κανονικών ρηγμάτων, διεύθυνσης ΒΒΔ-ΝΝΑ, όπως το ρήγμα Ιεράπετρας στα νότια, το ρήγμα Χα (Ha Gorge Fault - HGF), το ρήγμα του Καβουσίου (KAV1), το ρήγμα Λάστρου και Σφάκας στα ανατολικά, το ρήγμα Ψείρας (PSI) και το ρήγμα κατά μήκος του ανατολικού κόλπου Μιραμπέλου (KAV2). Πρόκειται για κανονικά ρήγματα, κλίσης κυρίως προς δυτικά (HGF,KAV1,KAV2), που εμφανίζουν εφελκυσμό σε διεύθυνση ΔΒΔ-ΑΝΑ, σε συμφωνία με το εφελκυστικό πεδίο τάσεων της ευρύτερης περιοχής.

Στο δυτικό περιθώριο της λεκάνης του Καβουσίου, σε κάποιες σημειώνεται η ύπαρξη ενός πιθανού ρήγματος (KAV3). Εκτιμάται ότι η ύπαρξη αυτού του ρήγματος αμφισβητείται και το ρήγμα αυτό δεν αποτελεί κύρια τεκτονική δομή, πιθανώς να υπάρχουν κάποια ρήγματα αντιθετικά στα ρήγματα Καβουσίου και Χα τα οποία όμως δεν αποτελούν σεισμογόνο πηγή.

Τα ρήγματα που σχετίζονται με την θέση μελέτης είναι το ρήγμα Ψείρας (PSI), το ρήγμα Καβουσίου (KAV1), το ρήγμα Χα (HGF) και το ρήγμα του ανατολικού κόλπου Μιραμπέλου (KAV2), το οποίο διέρχεται από την περιοχή μελέτης. Το ρήγμα της Ψείρας, με μήκος που εκτιμάται σε τουλάχιστον 6 km, τοποθετείται στη δυτική πλευρά της Ν.Ψείρας και κατά μήκος της μορφολογίας του πυθμένα, η οποία σχηματίζει ένα σημαντικό υποθαλάσσιο πρανές διεύθυνσης ΒΔ-ΝΑ έως ΒΒΔ-ΝΝΑ. Το συνολικό μορφολογικό άλμα εκτιμάται σε >400 μέτρα, παρατήρηση που ίσως δείχνει ένα μεγαλύτερο μήκος του ρήγματος.

Εικόνα 2-10 Κύρια και πιθανά ενεργά ρήγματα της περιοχής μελέτης (Με κόκκινη γραμμή τα ρήγματα που επηρεάζουν την περιοχή μελέτης.)

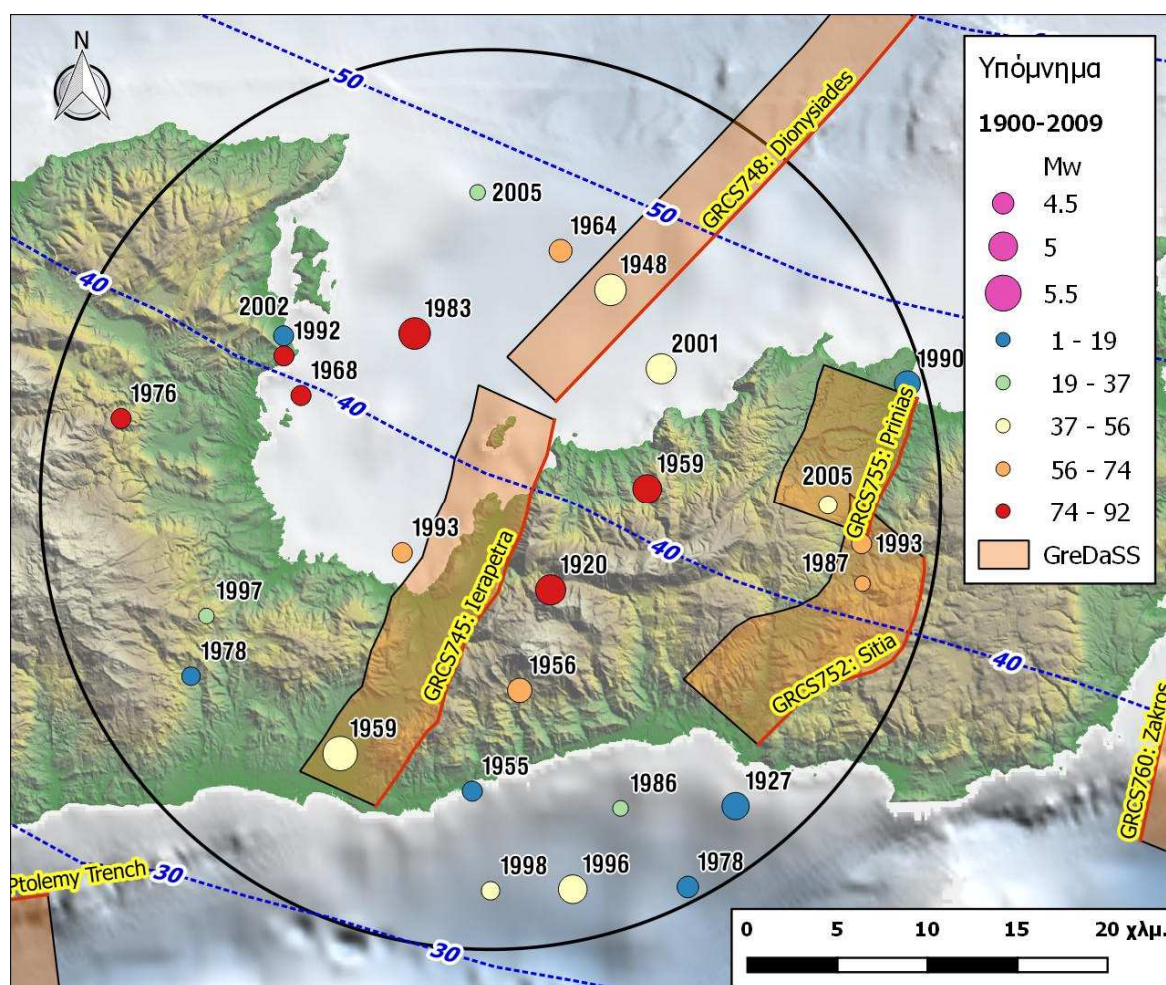


Πηγή: Μελέτη Ενεργών Ρηγμάτων, Σπ. Παυλίδης και Σ. Βαλκανιώτης, 2017

2.7.10.3 Σεισμικότητα

Στην ευρύτερη περιοχή ενδιαφέροντος, παρατηρείται σημαντική δραστηριότητα με σεισμούς ενδιάμεσου βάθους (30-90km). Οι σεισμοί αυτοί σχετίζονται άμεσα με την καταβυθιζόμενη Αφρικανική Πλάκα και συνήθως πρόκειται για σεισμούς με συμπιεστικούς μηχανισμούς γένεσης. Στην περιοχή μελέτης, σε μια ακτίνα 25 km, εντοπίζονται οι παρακάτω ενόργανοι σεισμοί για την περίοδο 1900 – 2011 (Μακροπουλος et al. 2012), με μεγέθη M_w 4 έως 5.5, που αποτυπώνονται στην εικόνα που ακολουθεί. Η πλειοψηφία αυτών έχει ενδιάμεσο βάθος.

Εικόνα 2-11 Ενόργανη σεισμικότητα στην περιοχή μελέτης για $M_w > 4$, για την περίοδο 1900-2011



Πηγή: Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, Σ. Σκοβολάς, 2017

Στην εικόνα επίσης απεικονίζονται οι σεισμογόνες πηγές από τη βάση GreDaSS (Caruto & Panlides 2013) και οι ισοβαθείς καμπύλες της ζώνης υποβύθισης του Αιγαίου από την βάση SHARE (Basili et al. 2013).

2.8 ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

2.8.1 Αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, μνημεία - Παραδοσιακοί οικισμοί

Για το προτεινόμενο σχέδιο, απαιτείται, η έκδοση των σχετικών βεβαιώσεων για την ανοικοδόμηση της Έκτασης από τις οικείες Εφορείες Αρχαιοτήτων. Οι βασικότεροι κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι που υφίστανται στο νησί είναι οι εξής, όπως καταγράφονται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 2-33 Αρχαιολογικοί χώροι Δημοτικής Ενότητας Ιεράπετρας

Αριθμός Υπουργικής Απόφασης / ΦΕΚ	Τίτλος ΦΕΚ	Παρατηρήσεις
ΥΑ Φ31/13932/1269/10-8-1974 (ΦΕΚ 815/Β/17-8-1974)	Περί χαρακτηρισμού της παρά τα Φέρμα Ιεραπέτρας Κρήτης ιχθυοδεξαμενής ρωμαϊκών χρόνων ως αρχαιολογικού χώρου.	Χαρακτηρίζεται ως αρχαιολογική ζώνη προστασίας 150 μ. γύρω από την ιχθυοδεξαμενή.
ΥΑ ΥΠΠΕ/ΑΡΧ/Α/Φ31/2445 6/1834 π.ε./5-5-1976 (ΦΕΚ 699/Β/26-5-1976)	Περί χαρακτηρισμού περιοχών της Ανατολικής Κρήτης ως Αρχαιολογικών Χώρων.	Χαρακτηρίζονται ως αρχαιολογικοί χώροι οι παρακάτω περιοχές στην παλιά επαρχία Ιεραπέτρας 1) Τον μινωϊκόν οικισμό «Γουρνιά» και το μινωϊκόν νεκροταφείον εις θέσιν «Σφουγγαράς» με ζώνην προστασίας χιλίων μέτρων. 2) Το μινωϊκόν νεκροταφείον κατά την αμμώδη αιγιάειον ζώνην «Παχυάμμου» και το ελληνορωμαϊκόν οικοδόμημα εις θέσιν «Ελληνικά». 3) <u>Παρά το «Καβούσι» τον υστερομινωϊκόν οικισμόν εις θέσιν «Άγιος Αντώνιος» τας αρχαίας οικίας και νεκροταφεία, ένθα και οκτώ θολωτοί τάφοι εις θέσιν «Βρόντο» ή «Βρουτά» παρά το «Κάστρον», «Αξογυριά», «Μαυρί», «Σκουριασμένος», το ιερόν εις θέσιν «Μάκελλον», την αρχαίαν ακρόπολιν εις θέσιν «Αύγον» και τα ρωμαϊκά οικοδομήματα εις θέσιν «Κεφαλόλιμνος».</u> 4) Τας μινωϊκας οικίας εις «Βασιλικήν» με ζώνην προστασίας εξακοσίων μέτρων και θολωτόν τάφον εις θέσιν «Άγιοι Θεόδωροι». 5) Την αρχαίαν πόλιν «Μάλλα» μετά της ακροπόλεως αυτής, μεταξύ των κοινοτήτων «Μάλλες» και «Χριστός». 6) Τον μινωϊκόν οικισμόν εις θέσιν «Κάστελλος παρά την «Καλαμαύκαν», ως και τα αυτόθι ερείπια της αρχαίας πόλεως «Λάρισα». 7) Την αρχαίαν πόλιν «Ιεράπυτνα» κειμένην περίπου κατά το δυτικόν τμήμα του δήμου Ιεραπέτρας «Βιγλιά», ως και το αυτόθι ενετικόν φρούριον παρά τον λιμένα και το μουσουλμανικόν τέμενος της πόλεως. 8) Την αρχαίαν πόλιν Όλερος εις κοινότητα Μεσελέρων. 9) Τους πρωτομινωϊκούς οικισμούς επί των λόφων Πύργους και Φούρνου Κορυφή παρά τον «Μύρτον» μετά ζώνης προστασίας εξακοσίων μέτρων, ως και την παραθαλασσίαν ρωμαϊκήν πόλιν επί της θέσεως του συγχρόνου οικισμού και πέριξ αυτού. 10) Το νεολιθικόν σπήλαιον «Κλεισίδι» παρά το «Μεταξοχώρι». 11) Το ιερόν σπήλαιον «Ψαθί» ή «Ψαθοχάμπασσος» ή «Αγία Παρασκευή» προς Ν της «Καλαμαύκας». 12) Την ακρόπολιν επί του υψώματος «Κάστελλος» προς ΒΔ του χωρίου «Μύθοι» ως και τον μινωϊκόν οικισμόν εις θέσιν «Λενικό». 13) Το νεολιθικόν σπήλαιον «Στα Φέρμα» παρά τον οικισμόν Φέρμα της Κοινότητος «Αγίου Ιωάννου», ως και

Αριθμός Υπουργικής Απόφασης / ΦΕΚ	Τίτλος ΦΕΚ	Παρατηρήσεις
		λείψανα μινωικών οικημάτων και τάφων και τας ρωμαϊκάς ιχθυοδεξαμενάς παρά την Αγία Φωτιάν. 14) Την νησίδα «Χρυσέα» ή «Γαϊδουρονήσι» έναντι της Ιεράπετρας.
ΥΑ ΥΠΠΕ/ΑΡΧΑΙΟΤ/Α1/Φ24 /3666/134/11-8-1979 (ΦΕΚ 1068/Β/21-11- 1979)	Περί κηρύξεως αρχαιολογικών χώρων στην Ανατολική Κρήτη.	Χαρακτηρίζεται μεταξύ άλλων ως αρχαιολογικός χώρος: «(8) Μινωικό οικισμό στη θέση Σταύλος στην περιοχή της κοινότητας Γδοχιών Ιεράπετρας μεταξύ Βάτου και Κάτω Γδοχιών.»
ΥΑ ΥΠΠΕ/ΑΡΧ/Α1/Φ24/626 11/2014/29-9-1981 (ΦΕΚ 780/Β/29-12-1981)	Οριοθέτηση αρχαιολογικού χώρου Γουρνιών.	Συμπληρώνεται η ΥΑ Φ31/24456/1834π.ε./5-5-1976 ΦΕΚ 699/Β/26-5-1976.
ΥΑ ΥΠΠΕ/Α1/Φ24/15236/6 28/24-3-1982 (ΦΕΚ 384/Β/16-6-1982)	Οριοθέτηση αρχαιολογικού χώρου Βιγλίων Ιεράπετρας Κρήτης.	
ΥΑ ΥΠΠΕ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1420/22 337/11-6-1985 (ΦΕΚ 409/Β/4-7-1985)	Χαρακτηρισμός ως έργου τέχνης της γέφυρας Κρυσποτάμου στα βόρεια της Κοινότητας Μύρτου (προς Μουρνιές) Ιεράπετρας Νομού Λασιθίου.	
ΥΑ ΥΠΠΕ/Φ23/50314/1901/ 16-10-1985 (ΦΕΚ 682/Β/13-11-1985)	Κήρυξη αρχ/κού χώρου στην τοποθεσία "Θόλοι" της περιοχής Καβουσίου Ιεράπετρας Κρήτης.	Κηρύσσεται ως Αρχ/κός Χώρος το τμήμα της τοποθεσίας γνωστής με το όνομα "Θόλοι" στην περιοχή Καβουσίου Ιεράπετρας που περιλαμβάνει τα ερείπια αρχαίου οικοδομήματος μήκους 52.50, πλάτους 5.25 και ύψους 3.00 μ. και ζώνη προστασίας.
ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/105/15 79/7-2-1989 (ΦΕΚ 183/Β/10-3-1989)		Χαρακτηρίζουμε ως έργο τέχνης και ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο το Οθωμανικό Σχολείο Ιεράπετρας Ν. Λασιθίου.
ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/3186/4 8740/8-11-1989 (ΦΕΚ 869/Β/21-11-1989)	Χαρακτηρισμός ως ιστορικού διατηρητέου μνημείου και ως έργου τέχνης του κτιρίου ιδ. Άννας Στεφανίδου στην οδό Οπλαρχηγού Φωνιαδάκη 8 στην Ιεράπετρα Κρήτης.	Το κτίριο στην οδό Οπλαρχηγού Φωνιαδάκη 8 είναι αξιόλογο κτίριο της Κρητικής λαϊκής αρχιτεκτονικής του περασμένου αιώνα.
ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/3406/5 1867/12-12-1989 (ΦΕΚ 907/Β/20-12-1989)	Χαρακτηρισμός ως ιστορικού διατηρητέου μνημείου και ως έργου τέχνης κτιρίου ιδιοκτησίας Δήμου Ιεράπετρας στην οδό Οπλαρχηγού Φωνιαδάκη 12 στην Ιεράπετρα Κρήτης.	Το κτίριο στην οδό Οπλαρχηγού Ν. Φωνιαδάκη 12 στην Ιεράπετρα είναι αξιόλογο κτίριο της Κρητικής λαϊκής αρχιτεκτονικής του περασμένου αιώνα.
ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ24/38 153/1596/27-12-1990 (ΦΕΚ 83/Β/21-2-1991)	Συμπλήρωση κήρυξης αρχ/κού χώρου Βασιλικής Ιεράπετρας Ν. Λασιθίου και προσδιορισμός των ορίων του.	Οριοθετείται επακριβώς το όριο του αρχαιολογικού χώρου.
ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Φ24/38152/ 1597π.ε./27-2-1991(ΦΕΚ 157/Β/21-3-1991)	Συμπλήρωση του ΦΕΚ 699/Β/26.5.79 (ΥΑ 24456/1834 π.ε./5.5.76)	Συμπληρώνεται η κήρυξη ΦΕΚ 699/Β/26.5.79 (ΥΑ 24456/1834 π.ε./5.5.76) των αρχαιολογικών χώρων Ν. Μύρτου, Μύρτου και Πύργου Μύρτου Ιεράπετρας (Πύργος, Φούρνου Κορυφή και ρωμαϊκός οικισμός) και προσδιορίζονται επακριβώς τα όριά τους.
ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ24/47 660/2488/22-10-1991 (ΦΕΚ 997/Β/9-12-1991)	Περιοχή Αρχαιολογικού Χώρου Γουρνιών (περιφέρεια Κοινότητας Παχειάς Άμμου Νομού Λασιθίου Κρήτης): Καθορισμός Ζωνών προστασίας Α και Β -	Για την αποτελεσματικότερη προστασία και ανάδειξη του σημαντικότερου κηρυγμένου Αρχαιολογικού Χώρου Γουρνιών καθορίζονται στο σύνολο της ελεγχόμενης από πλευράς αρχαιολογικού νόμου περιοχής (όπου

Αριθμός Υπουργικής Απόφασης / ΦΕΚ	Τίτλος ΦΕΚ	Παρατηρήσεις
	Καθορισμός χρήσεων γης στη Ζώνη Α.	δεσπόζει ο περίφημος μινωικός οικισμός) ζώνες προστασίας Α και Β.
ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/44 767/2254/22-12-1992 (ΦΕΚ 33/Β/1-2-1993)	Χαρακτηρισμός ως αρχαιολογικού χώρου της περιοχής Εβραϊκή Καβουσίου Ιεράπετρας	Χαρακτηρίζεται ως αρχαιολογικός χώρος η περιοχή Εβραϊκής Καβουσίου Ιεράπετρας, η οποία περιλαμβάνει παλαισανακτορικά ταφικά σπήλαια, ερείπια μινωικού και ρωμαϊκού οικισμού και το ρωμαϊκό κτίριο στη θέση Παλαικλησιά.
ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ24/21 904/1184/5-7-1994 (ΦΕΚ 574/Β/26-7-1994)	Καθορισμός ζώνης Α προστασίας αρχαιολογικού χώρου Βασιλικής Ιεράπετρας Ν. Λασιθίου και καθορισμός χρήσεως γης.	Καθορίζεται ως αδόμητη ζώνη Α απόλυτης προστασίας του αρχαιολογικού χώρου της Βασιλικής. Απαγορεύονται οποιαδήποτε αλλοίωση του εδάφους, η δόμηση καθώς και οποιαδήποτε κατασκευή (π.χ. αποθήκες, θερμοκήπια κλπ.) για την οποία απαιτείται ή δεν απαιτείται άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής.
ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ24/21 904/1184/5-7-1994 (ΦΕΚ 723/Β/26-9-1994)	Διορθώσεις Σφαλμάτων στην ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ24/21904/1184/5-7-1994 απόφαση Υπουργού Πολιτισμού.	
ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/51 01/250/1-2-1995 (ΦΕΚ 89/Β/10-2-1995)	Συμπληρωματική κήρυξη του αρχαιολογικού χώρου Βασιλικής Ιεράπετρας Ν. Λασιθίου.	
ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/984/26 565/29-3-1995 (ΦΕΚ 558/Β/28-6-1995)	Χαρακτηρισμός ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο το κτίριο ιδιοκτησίας Μιλτιάδη Τρουλινού και Ευαγ. Μαρικάκη στο Κεντρί Λασιθίου Κρήτης	Το κτίριο αποτελεί χαρακτηριστικό δείγμα Λαϊκής Αρχιτεκτονικής της κατοικίας στην Κρήτη, σημαντικό για την μελέτη της ιστορίας της Αρχιτεκτονικής. Ορίζεται επίσης ως ζώνη προστασίας ο περιβάλλοντας χώρος του στα όρια της ιδιοκτησίας του.
ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Β1/Φ38/249 8/600/29-6-1995 (ΦΕΚ 613/Β/12-7-1995)	Χαρακτηρισμός Ι. Μητροπολιτικού Ναού Αγίου Γεωργίου Ιεράπετρας ως κτηρίου χρήζοντος ειδικής κρατικής προστασίας.	Ο εν λόγω ναός είναι τρίκλιτη βασιλική με οκταγωνικό τύμπανο και ημισφαιρικό τρούλλο, χωρίς υπερύψωση του κεντρικού κλίτους. Χτίστηκε το 1856 από τον Κρήτα αρχιτέκτονα Χατζημανώλη σύμφωνα με επιγραφή που σώζεται στο υπέρθυρο της νότιας εισόδου του ναού.
ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Β1/Φ38/147 69/464/19-4-1996 (ΦΕΚ 374/Β/24-5-1996)	Κήρυξη ως διατηρητέων μνημείων : 1. Ι. Ναού Αγ. Κωνσταντίνου & Ελένης, 2. Αωνύμου ναού, Νοτιοδυτικά του προηγούμενου, 3. Ι. Ναού Αγ. Στεφάνου, 4. Οχυρωματικού περιβόλου στο Μοναστηράκι Παχειάς Άμμου, επαρχίας Ιεράπετρας, Νομού Λασιθίου.	
ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ41/51 742/3188/8-11-1999 (ΦΕΚ 2114/Β/6-12-1999)	Αποδέσμευση θαλάσσιων περιοχών για υποβρύχια δραστηριότητα με αναπνευστικές συσκευές (Ν. Λασιθίου)	
ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/94 72/478 π.ε./27-3-2000 (ΦΕΚ 517/Β/11-4-2000)	Κήρυξη αρχαιολογικού χώρου Ισθμού Ιεράπετρας.	Στην περιοχή αυτή περιλαμβάνονται οι αρχαιολογικές θέσεις: 1. Πρωτομινωϊκός Οικισμός στο Κεφάλι Βασιλικής. 2. Οικισμός και Ιερό Σκοτεινών Αιώνων στην Κεφάλα Βασιλικής. 3. Υστερομινωϊκός θολωτός Τάφος στο Καμαράκι Βασιλικής. 4. Οικισμός Σκοτεινών Αιώνων στον Χαλασμένο και τα Καταλύματα Μοναστηρακίου. 5. Μινωϊκό φυλάκειο στην Λασιίδα Επισκοπής. 6. Παλαιοχριστιανική εγκατάσταση στην Κάτω Μερτιά Επισκοπής. 7. Μινωϊκός οικισμός στα Μασχάλια Επισκοπής. 8. Νεολιθική εγκατάσταση Μπολιού το Κεφάλι Επισκοπής 9. Μινωϊκή εγκατάσταση στον Κουδουμά Επισκοπής

Αριθμός Υπουργικής Απόφασης / ΦΕΚ	Τίτλος ΦΕΚ	Παρατηρήσεις
		10. Φρούριο στην Καζάρμα Επισκοπής, ενώ υπάρχουν επιφανειακές ενδείξεις και για άλλα μνημεία.
ΥΑ ΥΠΠΟ/ΓΔΑ/ΑΡΧ/Α1/Φ4 3/54175/3259/17-10- 2001 (ΦΕΚ 1462/Β/22-10- 2001)	Κήρυξη αρχαιολογικών χώρων Μύρτου Ιεράπετρας Ν. Λασιθίου.	
ΥΑ ΥΠΠΟ/ΓΔΑ/ΑΡΧ/Α1/Φ4 3/54175/3259/17-10- 2001 (ΦΕΚ 205/Β/21-2- 2002)	Διόρθωση Σφάλματος στην απόφαση κήρυξης αρχαιολογικών χώρων Μύρτου Ιεράπετρας, Ν. Λασιθίου.	
ΥΑ ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/ Φ41/42813/2830/2-9- 2003 (ΦΕΚ 1498/Β/10- 10-2003)	Ορισμός όρων άσκησης υποβρύχιων δραστηριοτήτων με αναπνευστικές συσκευές, βαθυσκάφη ή άλλα μέσα επισκόπησης του βυθού, κατ' εφαρμογή του άρθρου 15, παρ.3, του Ν. 3028/2002 για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς.	
ΥΑ ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/ Φ43/3007/262/17-12- 2004 (ΦΕΚ 328/Β/11-2- 2004)	Κήρυξη του όρου της Παχειάς Άμμου Ιεράπετρας νομού Λασιθίου, ως αρχαιολογικού χώρου.	Κηρύσσεται ως αρχαιολογικός χώρος, τμήμα του όρου της Παχειάς Άμμου για λόγους προστασίας των πρωτομινωικών καταλοίπων και λοιπών αρχαιοτήτων που έχουν εντοπιστεί στην περιοχή. Το σύνολο των εργασιών εντός των ορίων του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου του όρου της Παχειάς Άμμου, υπόκεινται στον κατά Νόμο έλεγχο της Εφορείας Εναλίων Αρχαιοτήτων.
ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/62831/16 27/22-7-2005 (ΦΕΚ 1165/Β/23-8-2005)	Χαρακτηρισμός ως μνημείου της Δημοτικής Κρήνης «Κάτω Βρύση» που βρίσκεται στο χωριό Ανατολή του Δήμου Ιεράπετρας στο Νομό Λασιθίου Κρήτης.	Χαρακτηρίζουμε ως μνημείο, η Δημοτική Κρήνη «Κάτω Βρύση» μαζί με την κλίμακα πρόσβασης στις περιβάλλουσες γούρνες και τα πλακόστρωτα που την ορίζουν, διότι αποτελεί χαρακτηριστικό και αξιόλογο δείγμα της προβιομηχανικής περιόδου στον τομέα της ύδρευσης. Η Δημοτική Κρήνη αποτελεί σημείο αναφοράς για τους κατοίκους του χωριού Ανατολή και είναι συνδεδεμένη με την ιστορική μνήμη και την κοινωνική ζωή.
ΥΑ ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1 /Φ24/105064/5194 π.ε./8-4-2010 (ΦΕΚ 139/ΑΑΠ/21-4-2010)	Ανακαθορισμός των ορίων των Ζωνών Α' και Β' Προστασίας του Αρχαιολογικού Χώρου Γουρνιών Νομού Λασιθίου Κρήτης.	Ανακαθορίζονται τα όρια των Ζωνών Α' και Β' Προστασίας του αρχαιολογικού χώρου Γουρνιών Νομού Λασιθίου, βάσει των νεώτερων δεσμομένων της αρχαιολογικής έρευνας πεδίου στην περιοχή.
ΥΑ ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1 /Φ43/105950/5245/30- 4-2010 (ΦΕΚ 183/ΑΑΠ/12-5-2010)	Προσωρινή οριοθέτηση αρχαιολογικών χώρων Δήμου Ιεράπετρας, στο πλαίσιο του Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Α.Π.) Δήμου Ιεράπετρας.	Οριοθετείται προσωρινά ο Αρχαιολογικός χώρος Θόλου & Αγίου Αντωνίου, στο Καβούσι - βάσει της παρ. 2 του άρθρου 12 του Ν. 3028/2002 (Φ.Ε.Κ. 153/Α' /28-06-2002) - στο πλαίσιο του προωθούμενου Σ.Χ.Ο.Α.Π. Δήμου Ιεράπετρας για την αποτελεσματικότερη προστασία των εντοπισμένων σε αυτές σημαντικών αρχαιοτήτων που χρονολογούνται από την Τελική Νεολιθική περίοδο έως και τους Βυζαντινούς χρόνους. Στον ως άνω αρχαιολογικό χώρο έχουν εντοπισθεί οικιστικά αρχιτεκτονικά κατάλοιπα της Μεσομινωική και Υστερομινωικής περιόδου, καθώς και τάφοι.

ΠΗΓΗ: Διαρκής Κατάλογος Κηρυγμένων Αρχαιολογικών χώρων και μνημείων της Ελλάδος (2020) – Ιδία επεξεργασία

Παρακάτω δίνονται ενδεικτικά στοιχεία για τους κυριότερους αρχαιολογικούς χώρους και τα μνημεία Ιεράπετρας:

Βασιλική Ιεράπετρας: Ο οικισμός της Βασιλικής, ένας από τους πρώτους μινωικούς οικισμούς με πολεοδομική οργάνωση, καταλαμβάνει τις πλαγιές και την κορυφή χαμηλού λόφου που βρίσκεται κοντά στο χωριό Βασιλική, πολύ κοντά στον μινωικό οικισμό των Γουρνιών. Ξεκινά την ύπαρξή του στην Πρωτομινωική ΙΙ εποχή (2600-2300 π.Χ.) και οφείλει την ακμή του όχι μόνο στη σημαντική του θέση, απ' όπου γίνεται η διέλευση του Ισθμού της Ιεράπετρας, αλλά και στην εύφορη πεδιάδα της περιοχής. Το κεντρικό κτήριο του οικισμού καταστράφηκε από φωτιά γύρω στο 2300 π.Χ. Υπήρξε όμως μεταγενέστερα ανακατάληψη του λόφου, έχουν μάλιστα αποκαλυφθεί ένα Μεσομινωικό κτήριο (2200-1900π.Χ.) καθώς και ίχνη κατοίκησης κατά τους Ρωμαϊκούς χρόνους.

Μάλια: Η παρουσία του ανθρώπου στα Μάλια κατά την Νεολιθική εποχή (6000-3000 π.Χ.) μαρτυρείται μόνο από όστρακα (τμήματα πήλινων αγγείων). Η κατοίκηση στην περιοχή υπήρξε συνεχής από τα μέσα της 3ης χιλιετίας ως το τέλος της προϊστορίας. Εντοπίσθηκαν σπίτια προανακτορικού οικισμού (2500-2000 π.Χ) κάτω από το ανάκτορο και ταφές της ίδιας εποχής κοντά στη θάλασσα. Γύρω στα 2000-1900 π.Χ. πρωτοκτίζεται το ανάκτορο. Ο ήδη ισχυρός οικισμός, από τον οποίο σώζονται συνοικίες γύρω από το ανάκτορο, μετατρέπεται σε ανακτορικό κέντρο-πόλη.

Γουρνιά: Τα Γουρνιά (με άγνωστη την αρχαία ονομασία) είναι το χαρακτηριστικότερο ανασκαμμένο παράδειγμα ενός μεσαιού μεγέθους οικισμού της εποχής της μινωικής ακμής (Υστερομινωική Ι περίοδος: 1550-1450 π.Χ.) και διατηρείται καλά, γι' αυτό τον ονόμασαν "Πομπηία της μινωικής Κρήτης". Είναι κτισμένος σε χαμηλό λόφο, πολύ κοντά στη θάλασσα, στον Ισθμό της Ιεράπετρας.

Οι Παραδοσιακοί οικισμοί, είναι οικισμοί με ιδιαίτερη «ιστορική, πολεοδομική, αρχιτεκτονική, λαογραφική, κοινωνική και αισθητική» φυσιογνωμία διατηρώντας αναλλοίωτη την εικόνα που είχαν στον παρελθόν καθώς και τον τοπικό τους χαρακτήρα. Με ευθύνη του ΥΠΕΚΑ (Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας), στην Περιφέρεια Κρήτης έχουν χαρακτηριστεί 99 παραδοσιακοί οικισμοί εκ των οποίων οι 15 βρίσκονται στο Νομό Λασιθίου. Οι παραδοσιακοί οικισμοί του Δήμου Ιεράπετρας είναι η Ανατολή (ΦΕΚ 63/Δ/1999) ο οποίος βρίσκεται μακριά από την περιοχή του Προτεινόμενου Σχεδίου.

Επίσης το ΓΠΣ Ιεράπετρας προτείνει τον οικισμό Καβουσίου / Τ.Κ. Καβουσίου, τον οικισμό Χριστός /Τ.Κ. Μαλών και οικισμό Μύθοι /Τ.Κ. Μύθων, να χαρακτηριστούν ως παραδοσιακοί με τον καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης.

2.8.2 Πολιτιστικές υποδομές

Ιδιαίτερα έντονη είναι η πολιτιστική δραστηριότητα στο Δήμο Ιεράπετρας γενικότερα και στην πόλη της Ιεράπετρας ειδικότερα. Είναι πολλοί οι φορείς που υποστηρίζουν τον πολιτισμό, με βασικότερο φορέα το Ν.Π.Δ.Δ. «ΚΟΙΝΩ.ΠΟΛΙΤΙ.Α», δηλαδή «Κοινωνία, Πολιτισμός, Αλληλεγγύη» Ιεράπετρας. Βασικοί σκοποί του είναι η παροχή υπηρεσιών, η οργάνωση λειτουργιών και δραστηριοτήτων που αφορούν στους τομείς της κοινωνίας, της αλληλεγγύης και του πολιτισμού. Αποτελεί ουσιαστικά τον υπεύθυνο φορέα για την υλοποίηση των κοινωνικών και πολιτιστικών προγραμμάτων του Δήμου. Στις αρμοδιότητες του εμπίπτουν θέματα κοινωνικής προστασίας και αλληλεγγύης, όπως η παιδική αγωγή, η υποστήριξη της τρίτης ηλικίας και γενικότερα η κοινωνική υποστήριξη, αλλά και η υποστήριξη άλλων σχετικών φορέων και δράσεων. Εμπίπτουν επίσης, σε θέματα παιδείας και πολιτισμού, όπως η Δια Βίου Μάθηση, οι πολιτιστικές και καλλιτεχνικές δραστηριότητες, η υλική και άυλη πολιτιστική κληρονομιά.

Πολλές είναι οι δομές που λειτουργούν στο Δήμο κυρίως υπό την εποπτεία του Ν.Π.Δ.Δ. ΚΟΙΝΩ.ΠΟΛΙΤΙ.Α. Αυτές είναι:

- το Εικαστικό Εργαστήριο Ιεράπετρας,
- η Μουσική Σχολή του Δήμου καθώς και η φιλαρμονική,
- τα Μουσικά Σχήματα του Δήμου Ιεράπετρας (Λαϊκή Ορχήστρα, Χορωδία του Δήμου και Παιδική χορωδία),
- η Βιβλιοθήκη σε συνεργασία με τη Μορφωτική Στέγη Ιεράπετρας και οι θεατρικές ομάδες της πόλης.

Από την ΚΟΙΝΩ.ΠΟΛΙΤΙ.Α διοργανώνονται επίσης δύο πολύ σημαντικές πολιτιστικές εκδηλώσεις, το φεστιβάλ των «Κυρβείων» και το Πανελλήνιο φεστιβάλ Ερασιτεχνικού Θεάτρου.

Παράλληλα, η δράση άλλων πολιτιστικών φορέων και τοπικών Συλλόγων είναι αξιοσημείωτη, με τη διοργάνωση διαφόρων δραστηριοτήτων, προγραμμάτων και εορτασμών αλλά και την τήρηση των παραδόσεων μέσω των καθιερωμένων εορτασμών και πανηγυριών, τα οποία συνδυάζουν τον πολιτισμό με τη θρησκεία και την τοπική γαστρονομία. Ορισμένοι πολύ σημαντικοί φορείς είναι η Μορφωτική Στέγη της Ιεράπετρας, ο νέος Πολιτιστικός Σύλλογος Ιεράπετρας και ο Σύλλογος Μικρασιατών. Στα γύρω χωριά και στις υπόλοιπες περιοχές του Δήμου, επίσης, δραστηριοποιούνται πλήθος φορέων και Πολιτιστικών Συλλόγων με σημαντική δράση.

2.9 ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ

2.9.1 Εκπαίδευση

Στο Δήμο Ιεράπετρας λειτουργούν 44 σχολικές δομές πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, με το μεγαλύτερο ποσοστό των μαθητών να έχουν καλές συνθήκες καθώς οι κτιριακές εγκαταστάσεις βρίσκονται σε καλή ή μέτρια κατάσταση. Οι υποδομές εκπαίδευσης στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, αποτυπώνονται στους παρακάτω Πίνακες.

Πίνακας 2-34 Κατάλογος σχολικών μονάδων και κατάσταση κτιρίων στο Δήμο Ιεράπετρας

ΔΗΜΟΣ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ	ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ				ΕΚ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ ΜΕ ΠΡΟΚΑΤ ΑΙΘΟΥΣΕΣ
			ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΧΟΛΕΙΩΝ	ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ	ΚΑΛΗ	
ΠΡΩΤΟΒΑΘΜΙΑ	33	4	0	8	26	0	0
ΔΕΥΤΕΡΟΒΑΘΜΙΑ	11	0	0	0	10	0	0
ΣΥΝΟΛΟ	44	4	0	8	36	0	0
		9%	0%	18%	82%	0%	0%

ΠΗΓΗ: Χαρτογράφηση των Υποδομών Εκπαίδευσης στην Περιφέρεια Κρήτης, Φεβ. 2015 – Ιδία Επεξεργασία

Πίνακας 2-35 Σχολικές Μονάδες Πρωτοβάθμιας και Δευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης στο Δήμο Ιεράπετρας

Όνομα	Δ/νση Εκπαίδευσης Λασιθίου	Τοποθεσία	Τύπος Μονάδας	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ
ΕΙΔΙΚΟ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ	2/ΒΑΘΜΙΑ	Ιεράπετρα	ΕΙΔΙΚΟ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΟ	Ε
1ο ΗΜΕΡΗΣΙΟ ΓΕΝΙΚΟ ΛΥΚΕΙΟ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ	2/ΒΑΘΜΙΑ	Ιεράπετρα	ΓΕΝΙΚΟ ΛΥΚΕΙΟ	Ε
2ο ΗΜΕΡΗΣΙΟ ΓΕΝΙΚΟ ΛΥΚΕΙΟ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ	2/ΒΑΘΜΙΑ	Ιεράπετρα	ΓΕΝΙΚΟ ΛΥΚΕΙΟ	Ε
1ο ΗΜΕΡΗΣΙΟ ΓΥΜΝΑΣΙΟ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ	2/ΒΑΘΜΙΑ	Ιεράπετρα	ΓΥΜΝΑΣΙΟ	Ε
2ο ΗΜΕΡΗΣΙΟ ΓΥΜΝΑΣΙΟ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ	2/ΒΑΘΜΙΑ	Ιεράπετρα	ΓΥΜΝΑΣΙΟ	Ε
3ο ΗΜΕΡΗΣΙΟ ΓΥΜΝΑΣΙΟ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ	2/ΒΑΘΜΙΑ	Ιεράπετρα	ΓΥΜΝΑΣΙΟ	Ε
1ο ΗΜΕΡΗΣΙΟ ΕΠΑΛ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ	2/ΒΑΘΜΙΑ	Ιεράπετρα	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΛΥΚΕΙΟ	Ε
ΕΣΠΕΡΙΝΟ ΕΠΑ.Λ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ	2/ΒΑΘΜΙΑ	Ιεράπετρα	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΛΥΚΕΙΟ	Ε
ΜΟΥΣΙΚΟ ΓΥΜΝΑΣΙΟ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	2/ΒΑΘΜΙΑ	Καθούσι	ΓΥΜΝΑΣΙΟ	Ε
ΓΕΝΙΚΟ ΛΥΚΕΙΟ ΜΑΚΡΥ ΓΙΑΛΟΥ	2/ΒΑΘΜΙΑ	Μακρύς Γυαλός	ΓΕΝΙΚΟ ΛΥΚΕΙΟ	Η
ΓΥΜΝΑΣΙΟ ΚΟΥΤΣΟΥΡΑ	2/ΒΑΘΜΙΑ	Κουτσουράς	ΓΥΜΝΑΣΙΟ	Η
1ο ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ 12/Θ	1/ΒΑΘΜΙΑ	Ιεράπετρα	ΔΗΜΟΤΙΚΟ	Α
2ο ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ 12/Θ	1/ΒΑΘΜΙΑ	Ιεράπετρα	ΔΗΜΟΤΙΚΟ	Α
3ο ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ 12/Θ	1/ΒΑΘΜΙΑ	Ιεράπετρα	ΔΗΜΟΤΙΚΟ	Α
4ο ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ 12/Θ	1/ΒΑΘΜΙΑ	Ιεράπετρα	ΔΗΜΟΤΙΚΟ	Α
5ο ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ 7/Θ	1/ΒΑΘΜΙΑ	Ιεράπετρα	ΔΗΜΟΤΙΚΟ	Α
ΚΕΝΤΡΙΟΥ 6/Θ	1/ΒΑΘΜΙΑ	Ιεράπετρα	ΔΗΜΟΤΙΚΟ	Β
ΝΕΑΣ ΑΝΑΤΟΛΗΣ 6/Θ	1/ΒΑΘΜΙΑ	Ανατολή	ΔΗΜΟΤΙΚΟ	Δ
ΦΕΡΜΩΝ 6/Θ	1/ΒΑΘΜΙΑ	Φέρμα	ΔΗΜΟΤΙΚΟ	Δ
ΚΑΤΩ ΧΩΡΙΟΥ 4/Θ	1/ΒΑΘΜΙΑ	Κάτω Χωριό	ΔΗΜΟΤΙΚΟ	Γ
ΠΑΧΕΙΑΣ ΑΜΜΟΥ 4/Θ	1/ΒΑΘΜΙΑ	Παχειά Άμμου	ΔΗΜΟΤΙΚΟ	Γ
ΜΥΡΤΟΥ 4/Θ	1/ΒΑΘΜΙΑ	Μύρτος	ΔΗΜΟΤΙΚΟ	Ε
ΚΑΛΑΜΑΥΚΑΣ 2/Θ	1/ΒΑΘΜΙΑ	Καλαμαύκα	ΔΗΜΟΤΙΚΟ	Ζ
ΚΟΥΤΣΟΥΡΑ 6/Θ	1/ΒΑΘΜΙΑ	Κουτσουράς	ΔΗΜΟΤΙΚΟ	Ε
ΜΑΚΡΥ ΓΙΑΛΟΥ 7/Θ	1/ΒΑΘΜΙΑ	Μακρύ Γυαλός	ΔΗΜΟΤΙΚΟ	Ε
ΜΑΛΩΝ 2/Θ	1/ΒΑΘΜΙΑ	Μάλαι	ΔΗΜΟΤΙΚΟ	Η
ΕΙΔΙΚΟ Δ.Σ. ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ 2/Θ	1/ΒΑΘΜΙΑ	Ιεράπετρα	ΔΗΜΟΤΙΚΟ	Α
1ο ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ 2/Θ	1/ΒΑΘΜΙΑ	Ιεράπετρα	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ	Α
2ο ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ 2/Θ	1/ΒΑΘΜΙΑ	Ιεράπετρα	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ	Α
3ο ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ 2/Θ	1/ΒΑΘΜΙΑ	Ιεράπετρα	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ	Α
4ο ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ 2/Θ	1/ΒΑΘΜΙΑ	Ιεράπετρα	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ	Α

Όνομα	Δ/ση Εκπαίδευσης Λασιθίου	Τοποθεσία	Τύπος Μονάδας	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ
5ο ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ 2/Θ	1/ΒΑΘΜΙΑ	Ιεράπετρα	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ	Α
6ο ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ 2/Θ	1/ΒΑΘΜΙΑ	Ιεράπετρα	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ	Α
7ο ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ 2/Θ	1/ΒΑΘΜΙΑ	Ιεράπετρα	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ	Α
ΚΕΝΤΡΙΟΥ 2/Θ	1/ΒΑΘΜΙΑ	Κεντρί	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ	Β
ΝΕΑΣ ΑΝΑΤΟΛΗΣ 2/Θ	1/ΒΑΘΜΙΑ	Νέα Ανατολή	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ	Δ
ΦΕΡΜΩΝ 2/Θ	1/ΒΑΘΜΙΑ	Φερμών	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ	Δ
ΚΑΤΩ ΧΩΡΙΟΥ 1/Θ	1/ΒΑΘΜΙΑ	Κάτω Χωριό	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ	Γ
ΜΥΡΤΟΥ 1/Θ	1/ΒΑΘΜΙΑ	Μύρτος	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ	Ε
ΠΑΧΕΙΑΣ ΆΜΜΟΥ 1/Θ	1/ΒΑΘΜΙΑ	Παχειά Άμμου	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ	Γ
ΜΑΛΩΝ 1/Θ	1/ΒΑΘΜΙΑ	Μάλαι	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ	Η
ΜΑΚΡΥ ΓΙΑΛΟΥ 2/Θ	1/ΒΑΘΜΙΑ	Μακρύς Γιαλός	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ	Ε
ΚΟΥΤΣΟΥΡΑ 2/Θ	1/ΒΑΘΜΙΑ	Κουτσοουράς	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ	Ε

ΠΗΓΗ: <https://dide.las.sch.gr/>– Ιδία Επεξεργασία

2.9.2 Πρόνοια

Όσον αφορά στις υποδομές πρόνοιας στο Δ. Ιεράπετρας, λειτουργούν:

- 1 Κέντρο Κοινότητας το οποίο είναι μια κοινωνική δομή που λειτουργεί στα πλαίσια του Αυτοτελούς Τμήματος Κοινωνικής Προστασίας, Παιδείας και Πολιτισμού του Δήμου. Η λειτουργία του Κέντρου εστιάζει στην υποδοχή και στην ενημέρωση των πολιτών, ειδικότερα όσων ανήκουν σε ευάλωτες κοινωνικές ομάδες και στην υποστήριξή τους με σκοπό τη βελτίωση του βιοτικού τους επιπέδου παράλληλα με τη συνεργασία που αναπτύσσει με τις λοιπές κοινωνικές δομές και υπηρεσίες του. Ωφελούμενοι είναι κατά προτεραιότητα οι ωφελούμενοι του Προγράμματος «Κοινωνικό Εισόδημα Αλληλεγγύης», καθώς και άτομα και οικογένειες που διαβιώνουν σε συνθήκες φτώχειας και κοινωνικού αποκλεισμού, άνεργοι/ες, παιδιά και άτομα που βιώνουν καταστάσεις αποκλεισμού και γενικότερα ευάλωτες ομάδες πληθυσμού.
- 1 Κοινωνικό Παντοπωλείο.
- 4 (τέσσερεις) Ιδιωτικοί Βρεφονηπιακοί Σταθμοί, 1 (ένας) Δημοτικός Βρεφονηπιακός Σταθμός.
- 1 (ένας) Ιδιωτικός Παιδικός Σταθμός, 3 (τρεις) Δημοτικοί Παιδικοί Σταθμοί
- 2 Οίκοι Ευγηρίας

Τα τελευταία χρόνια, ωστόσο, βρίσκεται σε εφαρμογή το Πρόγραμμα «Βοήθεια στο Σπίτι», στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων του Ν.Π.Δ.Δ. ΚΟΙΝΩ.ΠΟΛΙΤΙ.Α Δήμου Ιεράπετρας. Στο πεδίο της κοινωνικής αλληλεγγύης, στο Δήμο λειτουργούν 11 σύλλογοι όπως ο Κινηγητικός Σύλλογος Ιεράπετρας, Μορφωτικός Στέγη Ιεράπετρας (Σύλλογος Κέντρου), Σύλλογος Ανάπτυξης Αγίου Ιωάννη, Σύλλογος Πολυτέκνων Ιεράπετρας, Ένωση Αγροτών Συνεταιρισμού Ιεράπετρας, Σύλλογος Ατόμων με αναπηρίες γονέων και φίλων Ιεράπετρας, κ.λπ.

2.9.3 Υγεία

Στο Δήμο Ιεράπετρας λειτουργεί το Γενικό Νοσοκομείο-Κέντρο Υγείας Ιεράπετρας μέσα στην πόλη Ιεράπετρας, το οποίο προσφέρει υπηρεσίες πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας φροντίδας υγείας και άρχισε να λειτουργεί στις 31/12/1955. Στο Γενικό Νοσοκομείο-Κέντρο Υγείας Ιεράπετρας υπάγονται τα Περιφερειακά Ιατρεία: Π.Ι. Πρίνας – Π.Ι. Κάτω Χωριού – Π.Ι. Μαλλών – Π.Ι. Μύρτους – Π.Ι. Σχινοκαψάλων – Π.Ι. Γρα Λυγιάς.

Παράλληλα, στο Δ. Ιεράπετρας λειτουργούν 47 ιδιωτικά ιατρεία, που καλύπτουν 14 ιατρικές ειδικότητες (1 Νευρολόγος, 4 Μικροβιολογικά Εργαστήρια, 3 Παθολόγοι, 2 Γυναικολόγοι, 2 Ψυχίατροι, 2 Ουρολόγοι, 4 Ωτορινολαρυγγολόγοι, 5 Παιδίατροι, 14 Οδοντίατροι, 3 Οφθαλμίατροι, 3 Καρδιολόγοι, 2 Δερματολόγοι, 1 Ορθοπαιδικός, 1 Ενδοκρινολόγος).

2.9.4 Αθλητισμός

Στο Δ. Ιεράπετρας δραστηριοποιούνται:

- Ο Όμιλος Φιλάθλων Ιεράπετρας (Ο.Φ.Ι.) – Ο Ο.Φ.Ι προέκυψε ύστερα από τη συγχώνευση των δύο παλαιότερων ομάδων της πόλης: της Ελλάδας Θύελλας Ιεράπετρας (1926) και Διαγόρα Ιεράπετρας και είναι ποδοσφαιρικός σύλλογος που εδρεύει στην Ιεράπετρα.
- Ο Αθλητικός Όμιλος (Α.Ο.) Ιεράπετρας
- Ο Γυμναστικός Σύλλογος (ΓΣ) Λιβυκός – Σύλλογος Αθλητισμού Ιεράπετρας – που δραστηριοποιείται στο χώρο του στίβου, έχοντας στο ενεργητικό του πολλές διακρίσεις πρωταθλητών.
- Ο Ιστιοπλοϊκός Όμιλος της Ιεράπετρας, παρέχοντας θεωρητική και πρακτική εξάσκηση στο εν λόγω άθλημα.

Στην πόλη Ιεράπετρας είναι ενεργοί πολλοί σύλλογοι σε διάφορα αθλήματα, όπως ο στίβος, το ποδόσφαιρο, η καλαθοσφαίριση, η πετοσφαίριση, η αντισφαίριση και η ιστιοπλοΐα. Η άθληση γίνεται σε ένα μεγάλο κλειστό γυμναστήριο, στο Εθνικό Στάδιο, το Μισεδάκειο Αθλητικό Κέντρο και σε ιδιωτικά γυμναστήρια. Εκτός από τα προαναφερόμενα αθλήματα, στην Ιεράπετρα είναι ενεργοί ο Ορειβατικός Σύλλογος ("Ο Σταυραετός"), ο οποίος διοργανώνει αναβάσεις και πορείες, ο νεοσύστατος Ναυτικός Όμιλος (που διοργανώνει εκδηλώσεις με θέμα την ασφάλεια στη θάλασσα) και ο Κυνηγετικός Σύλλογος.

Επίσης ΣΤΟ Δήμο δραστηριοποιούνται και οι «Φίλοι Ποδηλάτου Ιεράπετρας» οι οποίοι συμμετέχουν σε πορείες, με στόχο την προώθηση της οδικής ασφάλειας και την υποστήριξη της μετακίνησης με το ποδήλατο και τα μέσα μαζικής μεταφοράς.

2.10 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΖΟΜΕΝΑ ΒΑΣΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

2.10.1 Οδικές μεταφορές

Το βασικό οδικό δίκτυο της Περιφερειακής Ενότητας (Π.Ε.) Λασιθίου περιλαμβάνει την Εθνική Οδό Ηρακλείου – Αγ. Νικολάου – Σητείας, που αποτελεί τμήμα του Βόρειου Οδικού Άξονα Κρήτης (Β.Ο.Α.Κ.), τις Επαρχιακές Οδούς Άνω Βιάννου – Ιεράπετρας και Ιεράπετρας – Σητείας, που αποτελούν τμήμα του Νότιου Οδικού Άξονα Κρήτης (Ν.Ο.Α.Κ.), καθώς και την Επαρχιακή Οδό Παχειάς Άμμου – Ιεράπετρας.

Ο ρόλος των αξόνων αυτών είναι κυρίαρχος, καθώς ο Β.Ο.Α.Κ. και ο Ν.Ο.Α.Κ. αποτελούν το βασικό δίκτυο σύνδεσης των Νομών της Κρήτης μεταξύ τους, ενώ ο οδικός άξονας Παχειάς Άμμου – Ιεράπετρας συνδέει το βόρειο με το νότιο τμήμα της Π.Ε. Λασιθίου.

Η πρόσβαση στο Δήμο Αγίου Νικολάου και στους λοιπούς μεγάλους οικισμούς πραγματοποιείται μέσω του κύριου οδικού δικτύου, ενώ οι υπόλοιποι ορεινοί οικισμοί εξυπηρετούνται από το δευτερεύον οδικό δίκτυο.

Ο βαθμός οδικής σύνδεσης και εξυπηρέτησης μεταξύ των οικισμών του Δήμου, κρίνεται αρκετά ικανοποιητικός δεδομένου ότι το δίκτυο των υφιστάμενων δρόμων και κόμβων διευκολύνει σημαντικά την πρόσβαση σε αυτούς, καθώς και σε σημεία αυξημένου ενδιαφέροντος.

Όσον αφορά στην ποιότητα του οδικού δικτύου, προβλήματα καταγράφονται τόσο στο εθνικό (σε μικρό βαθμό), όσο και στο επαρχιακό οδικό δίκτυο. Η γενική κατάσταση όμως του οδικού δικτύου εμφανίζεται καλή.

Η Π.Ε. Λασιθίου συνδέεται οδικά με την Π.Ε. Ηρακλείου μέσω των δρομολογίων που πραγματοποιεί καθημερινά και σε ικανοποιητική συχνότητα το ΚΤΕΛ Ηρακλείου-Λασιθίου.

Ο Δήμος Αγίου Νικολάου διαθέτει σχετικά τακτή αστική συγκοινωνία (ανά μια ώρα) προς τους δημοφιλέστερους προορισμούς (π.χ. ΤΕΙ - ΚΤΕΛ - κέντρο πόλης) όπου η εξυπηρέτηση κρίνεται ικανοποιητική.

Η κατάσταση όμως διαφοροποιείται σημαντικά για τους οικισμούς της ενδοχώρας. Έτσι οι μόνιμοι κάτοικοι για τις μετακινήσεις τους έχουν ως εναλλακτική λύση τη χρήση ιδιωτικού αυτοκινήτου ή τη μίσθωση ταξί.

Σχετικά με την υλοποίηση της αναβάθμισης του ΒΟΑΚ αναφέρεται ότι στο τμήμα πλησίον της υπόψιν έκτασης, που δεν έχει ακόμα αναβαθμιστεί, έχουν εγκριθεί οι περιβαλλοντικοί όροι για το τμήμα από Καλό Χωριό έως Αυχήν Αγκαθιά.

Εικόνα 2-12 Θέση της επένδυσης στην ευρύτερη περιοχή και οδικές αποστάσεις από σημεία ενδιαφέροντος (Κλ.1:300.000)



ΠΗΓΗ: Ιδία Επεξεργασία

2.10.2 Αεροπορικές – Θαλάσσιες Μεταφορές

Η υπόψη επένδυση βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από μεγάλες πόλεις, αεροδρόμια και λιμάνια όπως φαίνεται στο Σχέδιο 1.

Πιο αναλυτικά, η θέση της επένδυσης βρίσκεται σε απόσταση 88 χλμ. από το διεθνές αεροδρόμιο του Ηρακλείου «Νίκος Καζαντζάκης» και 92 χλμ. από το διεθνές λιμάνι του Ηρακλείου το οποίο βρίσκεται στο κέντρο του Ηρακλείου. Η επένδυση θα απέχει 80 χλμ. από το νέο διεθνές αεροδρόμιο Ηρακλείου που θα κατασκευαστεί στο Καστέλι Πεδιάδος.

Η πόλη του Αγ. Νικολάου, που βρίσκεται στην βόρεια ακτογραμμή της Κρήτης, στην δυτική πλευρά του κόλπου Μιραμπέλου, και είναι πρωτεύουσα του νομού Λασιθίου, απέχει 32 χλμ. από το επενδυτικό σχέδιο και έχει περιφερειακό λιμάνι και μαρίνα ακτοπλοϊκών σκαφών.

Η πόλη της Ιεράπετρας, που είναι η μεγαλύτερη σε πληθυσμό πόλη του Νομού Λασιθίου, τέταρτη μεγαλύτερη πόλη της Κρήτης και η νοτιότερη της Κρήτης, βρίσκεται σε απόσταση 22 χλμ. από την επένδυση.

Η Σητεία, κωμόπολη που βρίσκεται στο βορειοανατολικό τμήμα της Κρήτης ανατολικά του Αγ. Νικολάου, έχει περιφερειακό αεροδρόμιο και λιμάνι και απέχει 45 km από τη θέση της επένδυσης.

Τέλος, αναφέρεται ότι στο πρόγραμμα των υδατοδρομιών που προωθείται, προβλέπονται επτά (7) υδατοδρόμια στην Κρήτη: Ρεθύμνου ακολουθούν τα υδατοδρόμια: Σητείας, Ηρακλείου, Ιεράπετρας, Χανίων, Μαλεβιζίου και Αγίας Γαλήνης.

2.10.3 Αποχέτευση

Στο Υ.Δ. Κρήτης δεν έχουν θεσμοθετηθεί ευαίσθητοι αποδέκτες. Οι περισσότερες ΕΕΛ διαθέτουν τα επεξεργασμένα λύματα σε επιφανειακούς αποδέκτες, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις, τα επεξεργασμένα λύματα χρησιμοποιούνται για την άρδευση. Στις διατάξεις της Οδηγίας 91/271/ΕΟΚ εμπίπτουν 30 οικισμοί του Υ.Δ. Κρήτης, από τους οποίους οι 8 είναι οικισμοί Β προτεραιότητας και οι 22 είναι οικισμοί Γ προτεραιότητας. Μέσα στους οικισμούς Β προτεραιότητας βρίσκεται και η Ιεράπετρα με δυναμικότητα 25.700. Η Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων Ιεράπετρας έχει κατασκευαστεί στην περιοχή «Βιγλιά» επί της παλαιάς οδού Ιεράπετρας - Γρα Λυγιάς και σε απόσταση 350 μέτρων από τα όρια του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως Ιεράπετρας. Το γήπεδο της εγκατάστασης είναι παραθαλάσσιο, έκτασης 15.154,53 τ.μ. Στην Ε.Ε.Λ. οδηγούνται για επεξεργασία τα λύματα της πόλης της Ιεράπετρας και της ευρύτερης περιοχής της. Συγκεκριμένα, η Ε.Ε.Λ. Ιεράπετρας δέχεται τα λύματα της παραλιακής περιοχής δυτικά της Ιεράπετρας μέχρι και τον οικισμό του Στομίου (οικισμοί Γρα Λυγιά, Στόμιο, Νέα Ανατολή), του οικισμού Καλόγερων που βρίσκεται στα βορειοδυτικά και των οικισμών Αγιασμένου, Κεντριού και Βαϊνιάς που βρίσκονται στα βορειοανατολικά. Η Ε.Ε.Λ. Ιεράπετρας προβλέπεται επίσης να δέχεται τα λύματα της τουριστικής περιοχής ανατολικά της Ιεράπετρας (περιοχή Αγ. Ανδρέα – Περιστερά).

Όνομασία ΕΕΛ	Δυναμικότητα (ΙΚ)	Αποδέκτης	Παροχή (m ³ /ημέρα)	Πληθυσμός Αιχμής
ΙΕΡΑΠΕΤΡΑ	25.700	Θάλασσα	1.600	20.250

Πέραν της Ιεράπετρας στις πρόνοιες της οδηγίας εμπίπτουν και η ΕΕΛ Μοιρών του οποίου η κατασκευή έχει ολοκληρωθεί και βρίσκεται σε αρχικό στάδιο λειτουργίας. Επίσης έχουν αξιολογηθεί ως προς τις πιέσεις που δύνανται να προξενήσουν στα Υδατικά Συστήματα και 18 ΕΕΛ που εξυπηρετούν μικρότερους οικισμούς, του Δήμου Ιεράπετρας.

Πίνακας 2-36 Υφιστάμενες εγκαταστάσεις επεξεργασίας λυμάτων μικρών οικισμών (ΕΛ1341)

ΟΝΟΜΑΣΙΑ	ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ (ΙΚ)
ΠΑΧΕΙΑ ΑΜΜΟΣ -ΒΑΣΙΛΙΚΗ	600
ΖΑΚΡΟΥ	1550
ΑΡΜΕΝΩΝ	1500
ΧΑΜΕΖΙΟΥ	300
ΠΑΛΑΙΚΑΣΤΡΟΥ	3500
ΕΞΩ ΜΟΥΛΙΑΝΩΝ	500
ΛΙΜΝΩΝ	1300
ΚΡΟΥΣΤΑ	650
ΠΡΙΝΑΣ	200
ΜΥΡΤΟΥ	1700
ΚΑΤΩ ΧΩΡΙΟ	2000
ΚΑΛΑΜΑΥΚΑΣ	2000
ΑΓΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗ	250
ΑΝΑΤΟΛΗΣ	290
ΜΕΣΕΛΕΡΩΝ	250
ΑΓΙΟΥ ΣΤΕΦΑΝΟΥ	250
ΣΧΙΝΟΚΑΨΑΛΑ	200
ΜΑΚΡΥΛΙΑΣ	100
ΚΑΒΟΥΣΙΟΥ	963

ΠΗΓΗ: Ε.Γ.Υ. 2018 – Ιδία επεξεργασία

Στη ΛΑΠ Ρεμάτων Ανατολικής Κρήτης υπάρχουν έξι μονάδες που εξυπηρετούν οικισμούς Β και Γ προτεραιότητας. Πρόκειται για τις ΕΕΛ Αγ. Νικολάου, Ελούντας, Ιεράπετρας, Μαλίων, Σητείας και Χερσονήσου με μεγαλύτερη μονάδα την ΕΕΛ Χερσονήσου με δυναμικότητα 40.000 ΙΚ. Στην ΕΕΛ Ιεράπετρας γίνεται δευτεροβάθμια επεξεργασία με απονιτροποίηση (2N). Η ΕΕΛ Ιεράπετρας δεν δέχεται βιομηχανικά απόβλητα και αποδέκτης των επεξεργασμένων λυμάτων είναι η θάλασσα. Επιπλέον υπάρχουν 19 μικρές μονάδες επεξεργασίας λυμάτων που εξυπηρετούν οικισμούς κάτω των 2.000 ατόμων. Για την επεξεργασία των λυμάτων στις μικρές ΕΕΛ ακολουθείται συνήθως η μέθοδος της βιολογικής επεξεργασίας προσκολλημένης βιομάζας σε compact μονάδες, που αποτελείται από πλήρως κλειστές δεξαμενές, μικρού μεγέθους.

Στον οικισμό των Μοιρών υπάρχει δίκτυο αποχέτευσης ακαθάρτων, το οποίο καλύπτει το 25% του πληθυσμού, ενώ με την απουσία πλήρους δικτύου αποχέτευσης και εγκατάστασης επεξεργασίας λυμάτων συντηρείται το πρόβλημα της επιβάρυνσης στους υπόγειους υδροφορείς της περιοχής με ανεπεξέργαστα αστικά λύματα. Τμήμα των έργων συλλογής, επεξεργασίας και διάθεσης των λυμάτων του οικισμού κατασκευάστηκε στο πλαίσιο του ΕΣΠΑ 2007-2013 μέσω της πράξης με MIS 277236.

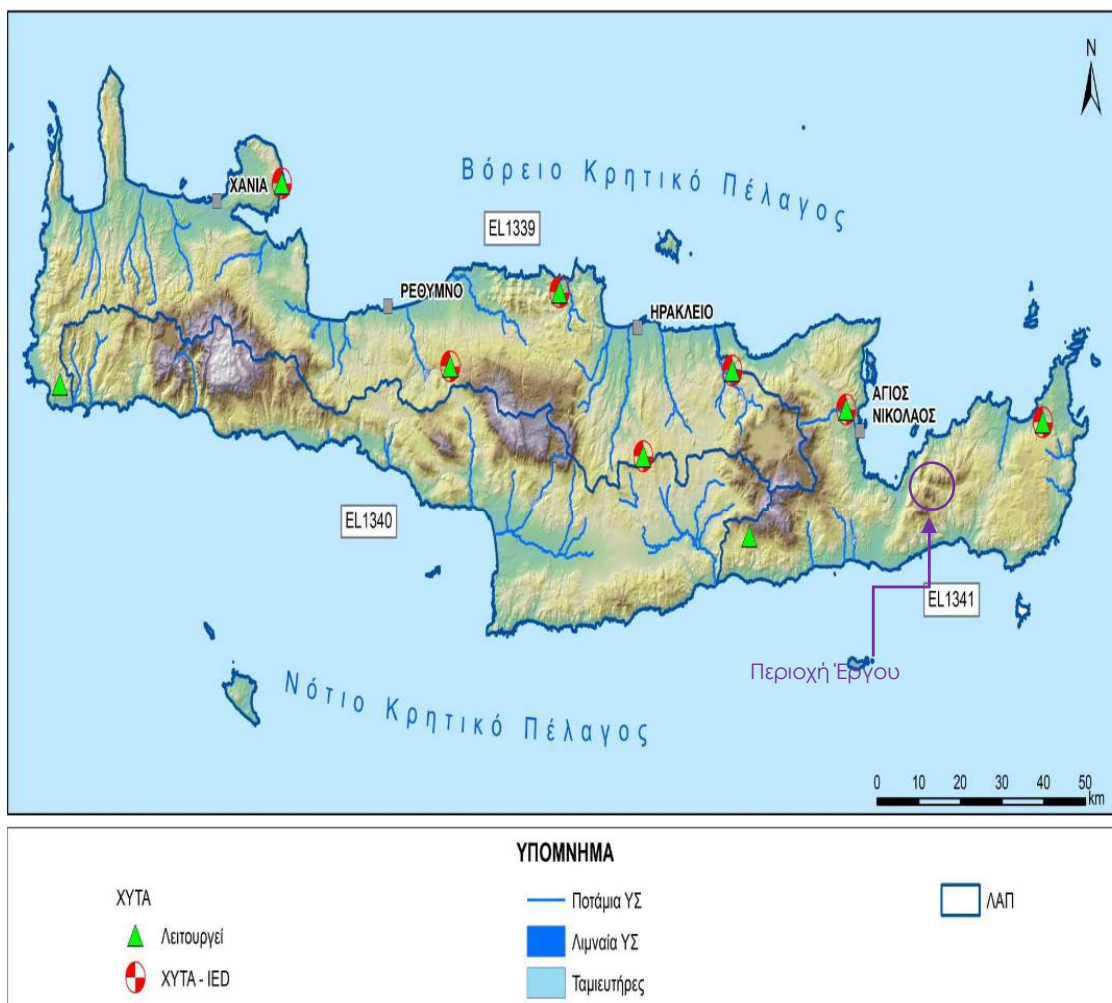
2.10.4 Στερεά απόβλητα - απορρίμματα

ΧΑΔΑ: Στο Δ. Ιεράπετρας λειτουργεί ένας Χώρος Ανεξέλεγκτης Διάθεσης Απορριμμάτων (ΧΑΔΑ) έκτασης 71 στρ. που αποκαταστάθηκε το 2015. Από τότε για την παρακολούθηση της ποιότητας του υπογείου νερού καθώς και της στάθμης του υδροφόρου ορίζοντα προβλέπονται τρία σημεία παρακολούθησης εκτός του χώρου των απορριμμάτων. Η παρακολούθηση των επιφανειακών υδάτων γίνεται με δειγματοληψίες σε δυο σημεία, ένα ανάντη του ΧΑΔΑ και ένα κατάντη.

ΧΥΤΑ: Σε όλη την Κρήτη εντοπίζονται 9 Χώροι Υγειονομικής Ταφής απορριμμάτων (ΧΥΤΑ), οι οποίοι βρίσκονται σε λειτουργία εκ των οποίων οι 3 εντοπίζονται εντός «ΛΑΠ Ρεμάτων Ανατολικής Κρήτης». Η περιοχή του έργου βρίσκεται κοντά στους ΧΥΤΑ Αγίου Νικολάου και Σητείας.

- Ο ΧΥΤΑ Αγίου Νικολάου (ΛΑΠ EL1341 - συνολικής χωρητικότητας 420.000 m³) βρίσκεται στη θέση Κερατίδια του Δήμου Αγίου Νικολάου και λειτουργεί από το 2.000. Με βάση τον ΠΕΣΔΑ εξυπηρετεί πληθυσμό 54.676 ατόμων. Δέχεται μη επικίνδυνα οργανικά απόβλητα, μη επικίνδυνα ανόργανα απόβλητα χαμηλού ΒΑΑ όσο και μη επικίνδυνα ανάμεικτα αστικά στερεά απόβλητα με υψηλό ΒΑΑ, με την ποσότητα των αποβλήτων να ανέρχεται σε 19.530 τόνους. Τα απόβλητα υφίστανται συμπίεση και καθημερινή κάλυψη με εδαφικό υλικό, πάχους 20cm. Φορέας λειτουργίας είναι ο Δήμος Αγ. Νικολάου, Δ/νση Τεχνικών Υπηρεσιών. Ο ΧΥΤΑ διαθέτει δίκτυο και δεξαμενή συλλογής στραγγισμάτων, στα οποία γίνονται ποιοτικές αναλύσεις έξι φορές το χρόνο από ιδιωτικό εργαστήριο. Ανάντι και κατάντι του ΧΥΤΑ έχουν κατασκευαστεί γεωτρήσεις-φρεάτια ελέγχου υπόγειων υδάτων (ένα και δύο στον αριθμό αντιστοίχως), ενώ έλεγχος των υπόγειων υδάτων πραγματοποιείται τρεις φορές το χρόνο.
- Ο ΧΥΤΑ Σητείας (ΛΑΠ EL1341 - συνολικής χωρητικότητας 170.000 m³) βρίσκεται στη θέση Παναγιά του Δήμου Σητείας και λειτουργεί από το 2000. Ο ΧΥΤΑ εξυπηρετεί τον ομώνυμο Δήμο και πληθυσμό 18.318 ατόμων. Δέχεται μη επικίνδυνα ανάμεικτα αστικά στερεά απόβλητα με υψηλό ΒΑΑ, με την ποσότητα των αποβλήτων να ανέρχεται σε 9.448 τόνους. Τα απόβλητα υφίστανται συμπίεση και καθημερινή κάλυψη με εδαφικό υλικό, πάχους 20cm. Φορέας λειτουργίας είναι ο ΕΣΔΑΚ. Ο ΧΥΤΑ διαθέτει δίκτυο και δεξαμενή συλλογής στραγγισμάτων, τα οποία υπόκεινται σε διαχείριση, ενώ ποιοτικές αναλύσεις των στραγγισμάτων γίνονται σε μηνιαία βάση από τον ιδιωτικό πάροχο της υπηρεσίας λειτουργίας του ΧΥΤΑ. Ανάντι και κατάντι του ΧΥΤΑ έχουν κατασκευαστεί γεωτρήσεις-φρεάτια ελέγχου υπόγειων υδάτων (ένα και δύο στον αριθμό αντιστοίχως), ενώ ο έλεγχος των υπόγειων υδάτων γίνεται σε τριμηνιαία βάση.

Εικόνα 2-13 ΧΥΤΑ Υ.Δ. Κρήτης



Και οι δύο ΧΥΤΑ Αγίου Νικολάου και Σητείας εμπίπτουν στις πρόνοιες της Οδηγίας ΙΕΔ (Χώροι ταφής που δέχονται άνω των δέκα τόνων ημερησίως ή ολικής χωρητικότητας άνω των 25.000 τόνων).

Ο Δήμος Ιεράπετρας σε εφαρμογή του ΠΕΣΔΑ Κρήτης, συλλέγει με ειδικά οχήματα απορρίμματα, τα αποθηκεύει σε κιβωτάμαξες (containers) και στη συνέχεια μεταφέρονται και εναποτίθενται στον αδειοδοτούμενο ΧΥΤΑ Αγίου Νικολάου.

Η μεταφόρτωση γίνεται στον ΣΜΑ Ιεράπετρας στη θέση «Πλατεία Όψη» Μακρυλιάς, ο οποίος στερείται αδειοδότησης. Ο Δήμος διαθέτει 3 containers τα οποία είναι ικανά να μεταφέρουν όλα τα απορρίμματα του Δήμου σε αδειοδοτημένους ΧΥΤΑ.

Ο μέσος όρος παραγομένων απορριμμάτων ημερησίως ανέρχεται στους 60-62 τόνους, από τους οποίους 11-13 τόνους περίπου παράγονται από την Δημοτική Ενότητα Μακρύ Γιαλού.

2.10.5 Ύδρευση και άρδευση

Στην Π.Ε. Λασιθίου υπάρχει πλήθος αρδευτικών έργων. Τα πιο σημαντικά είναι αυτά της Ιεράπετρας και του Λιμένος Σητείας, ενώ ακόμα υπάρχουν τα αρδευτικά δίκτυα των Λιμνών, του Αγίου Κωνσταντίνου –Δράσι, των Μέσα και Έξω Λακωνιών, της Κρίτσας, του Καλού Χωριού, της Καλαμαύκας, του Καβουσίου –Παχειάς Άμμου, της Μαλάβρας, του Αγ. Ιωάννη, των Σχινοκαψάλων, του Κουτσουρά, των Παπαγιαννάσων, του Αζαλίου, του Ζήρου και του Ζάρκου. Επίσης, υπάρχει ένα πλήθος ακόμα από αρδευτικά έργα, τα οποία βρίσκονται υπό μελέτη και δύνανται να συμβάλλουν στην περαιτέρω ανάπτυξη της περιοχής και στην αξιοποίηση άγονων προς το παρόν εκτάσεων.

Ο Δήμος Ιεράπετρας καλύπτει τις υδρευτικές του ανάγκες κάνοντας χρήση αρκετών υδρογεωτρήσεων, που βρίσκονται εντός των διοικητικών ορίων του, κυρίως από τη περιοχή των Μύθων, και από το αρδευτικό φράγμα των Μπραμιανών και το υποθαλάσσιο – υφάλμυρο νερό των πηγών της Μαλαύρας Καβουσίου.

Εξαιτίας όμως της ενασχόλησης σε μεγάλο βαθμό των μόνιμων κατοίκων με τη γεωργία, υπάρχουν πολύ μεγάλες ανάγκες για αρδευτικό νερό. Το είδος της γεωργίας που παρατηρείται στην περιοχή είναι κυρίως η καλλιέργεια ελαιόδεντρων και η ανάπτυξη σύνθετων συστημάτων καλλιέργειας με θερμοκήπια. Μάλιστα οι ανάγκες για αρδευτικό νερό συνεχώς αυξάνουν, ενώ αντίθετα εξαντλούνται οι διαθέσιμοι υπόγειοι και επιφανειακοί υδατικοί πόροι.

Η λίμνη του φράγματος των Μπραμιανών βρίσκεται στα βορειοδυτικά της Ιεράπετρας και η κατασκευή ολοκληρώθηκε το 1986 προκειμένου να αρδεύσει τον κάμπο της πόλης. Το φράγμα Μπραμιανών παρουσιάζει πλέον πολύ χαμηλές ποσότητες νερού δημιουργώντας ιδιαίτερους προβληματισμούς στον αγροτικό κόσμο του Δήμου ιδιαίτερα κατά την διάρκεια της καλλιεργητικής περιόδου όπου υπάρχουν αυξημένες ανάγκες άρδευσης. Πλέον ο Δήμος εξετάζει την υλοποίηση συμπληρωματικών έργων του φράγματος όπως για παράδειγμα την υλοποίηση της προσαγωγού από τους Μύθους προς το Φράγμα, έργο που θα δώσει μεγαλύτερες και καλύτερες ποσότητες νερού των χιλιάδων στρεμμάτων θερμοκηπιακών καλλιεργειών της Ιεράπετρας.

Το διάστημα 2015-2018 η Ιεράπετρα κατείχε το μεγαλύτερο πρόβλημα σε όλη την Κρήτη, κυρίως για την καλλιεργητική περίοδο 2018, εξαιτίας της έλλειψης υδατικών πόρων. Το φράγμα Μπραμιανών διέθετε μόλις 1,2 εκατ. κ.μ. νερού όταν ο κάμπος απαιτούσε 12 εκατ. για την άρδευση 45.000 στρεμμάτων (Θερμοκήπια 15.000 στρ., Ελαιόδεντρα 450.000, Εσπεριδοειδή και διάφορα δένδρα 150.000). Επιπλέον, μεγάλο πρόβλημα ήταν και η ποιότητα του νερού, στο οποίο η αγωγιμότητα υπερέβαινε τα 2000 $\mu\text{S}/\text{cm}$.

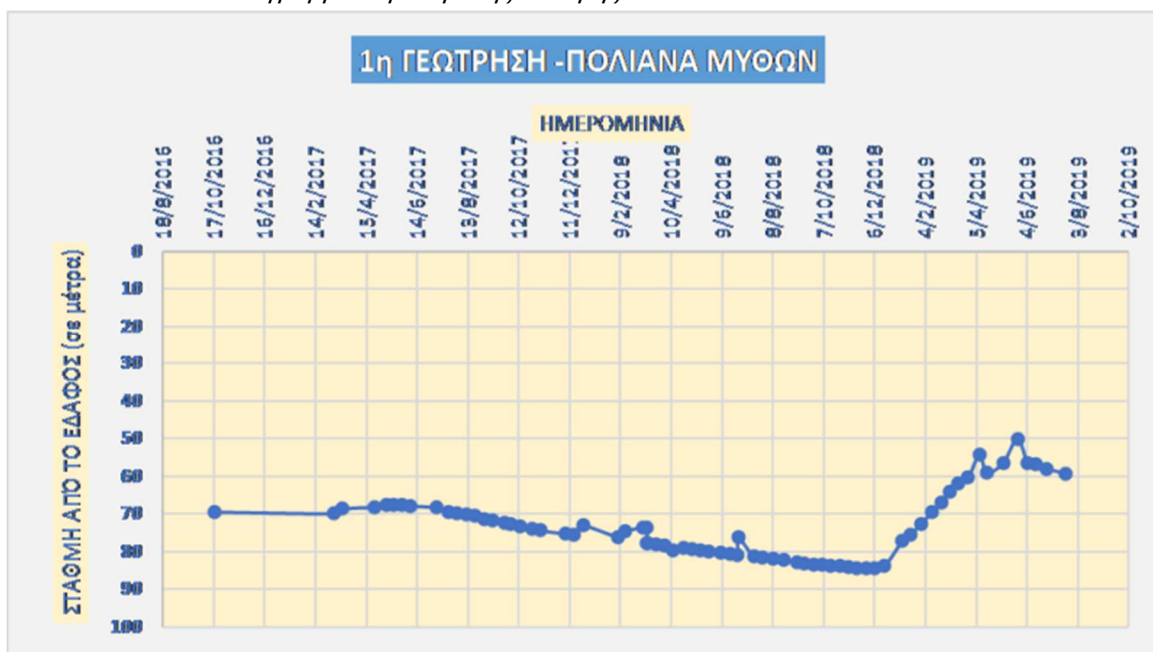
Οι ποσότητες νερού που έλλειπαν από τη περιοχή για την καλλιεργητική περίοδο 2018 ήταν της τάξης των έξι (6) εκατ. κ.μ., δηλαδή, δεν έπρεπε να φυτευτεί περίπου το 50% των υφιστάμενων καλλιεργειών ενώ οι υπόλοιπες καλλιέργειες έπρεπε να αρδευτούν με νερό υποβαθμισμένο, λόγω της αυξημένης αγωγιμότητας από την πηγή της Μαλαύρας (η πηγή Μαλαύρας εμπλουτίζει με περίπου 5 εκατ. κ.μ. το φράγμα).

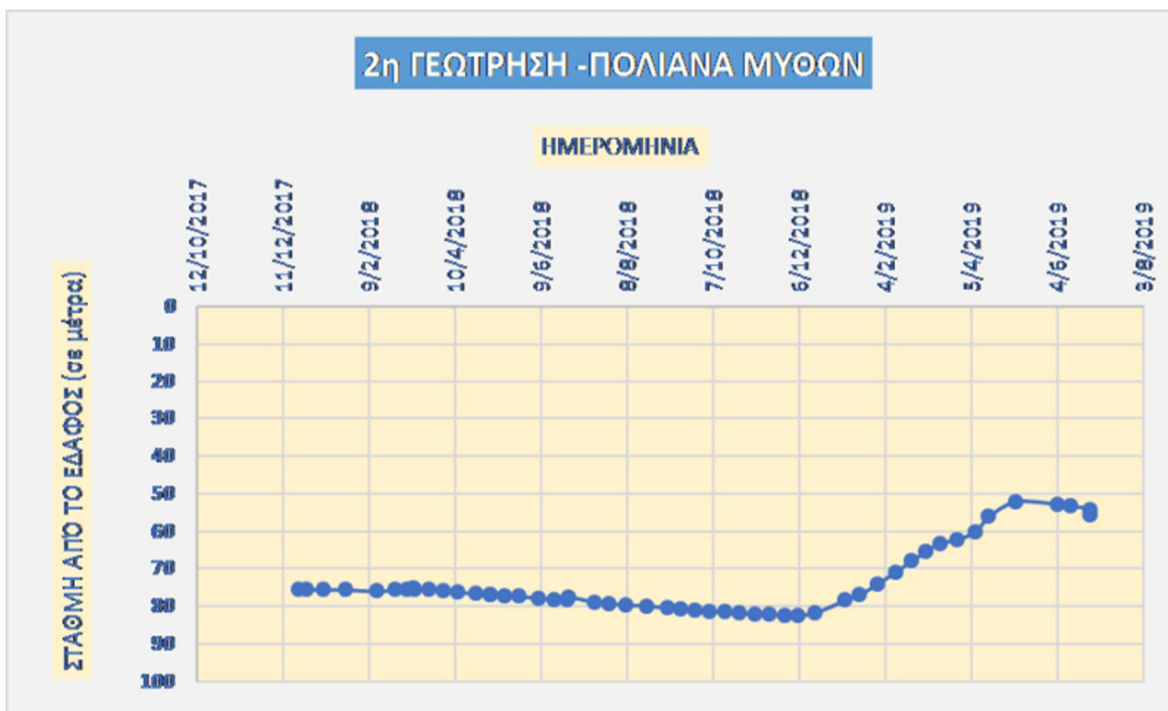
Την ευθύνη υδροδότησης όλων των καλλιεργειών την έχει ο ΤΟΕΒ Ιεράπετρας, ο οποίος σε συνεργασία με Δήμο και Δ/νση Υδάτων θεώρησαν ως λύση την άντληση από τον καρστικό υδροφορέα της περιοχής Πολιανά – Μύθων. Με βάση τα δεδομένα της Διεύθυνσης Υδάτων, ο υδροφορέας των Μύθων μπορούσε να προμηθεύσει την ποσότητα αυτή, χωρίς καμιά διακινδύνευση για υφαλμύρινσή του, καθώς επίσης φιλοξενούσε «ανανεώσιμα αποθέματα» μη εκμεταλλεύσιμα. Ανανεώσιμα αποθέματα είναι το νερό του υδροφορέα που ανανεώνεται σε υπερετήσια βάση με τις βροχοπτώσεις και που, αν δεν χρησιμοποιηθεί, θα καταλήξει με την

πάροδο του χρόνου, υπογειώσ στη θάλασσα. Τα αποθέματα αυτά είχαν κατ' αρχή δεσμευτεί με κανονιστική απόφαση, λόγω της ποιότητάς των, για την ύδρευση της ευρύτερης περιοχής της Ιεράπετρας. Το Δημοτικό Συμβούλιο και η Δ/ση υδάτων συμφώνησαν, υπό όρους, να δοθούν για άρδευση στον ΤΟΕΒ μέχρι τη λειτουργία του δικτύου μεταφοράς νερού στην πόλη της Ιεράπετρας, οπότε θα επανεξετασθούν οι όροι. Ο ΤΟΕΒ έδωσε τη δυνατότητα να χρηματοδοτήσει την κατασκευή δύο γεωτρήσεων στην περιοχή Πολιανά, υπό την επίβλεψη της Διεύθυνσης Υδάτων και να αντληθούν το έτος 2018 επτακόσια (700) κ.μ./ώρα από τον υδροφορέα των Μύθων, δηλαδή περισσότερα από τα έξι (6) εκατ. κ.μ. για το 2018.

Ο υδροφορέας ο οποίος παρακολουθείται συνεχώς από τη Διεύθυνση Υδάτων και από τον ΤΟΕΒ και από τα διαγράμματα μεταβολής στάθμης που εμφανίζονται παρακάτω δείχνουν ότι, με την άντληση των 6 εκατ. κ.μ., το 2018, υπήρχε πτώση στάθμης εννέα (9) μέτρα, και τη χειμερινή περίοδο 2018-2019 τα αποθέματα αυτά (υπερ) επαναπληρώθηκαν και μάλιστα εμφάνισαν άνοδο στάθμης τριάντα δύο (32) μέτρα, γεγονός που οφείλεται στο «υγρό έτος» 2018-2019.

Εικόνα 2-14 Διαγράμματα μεταβολής στάθμης



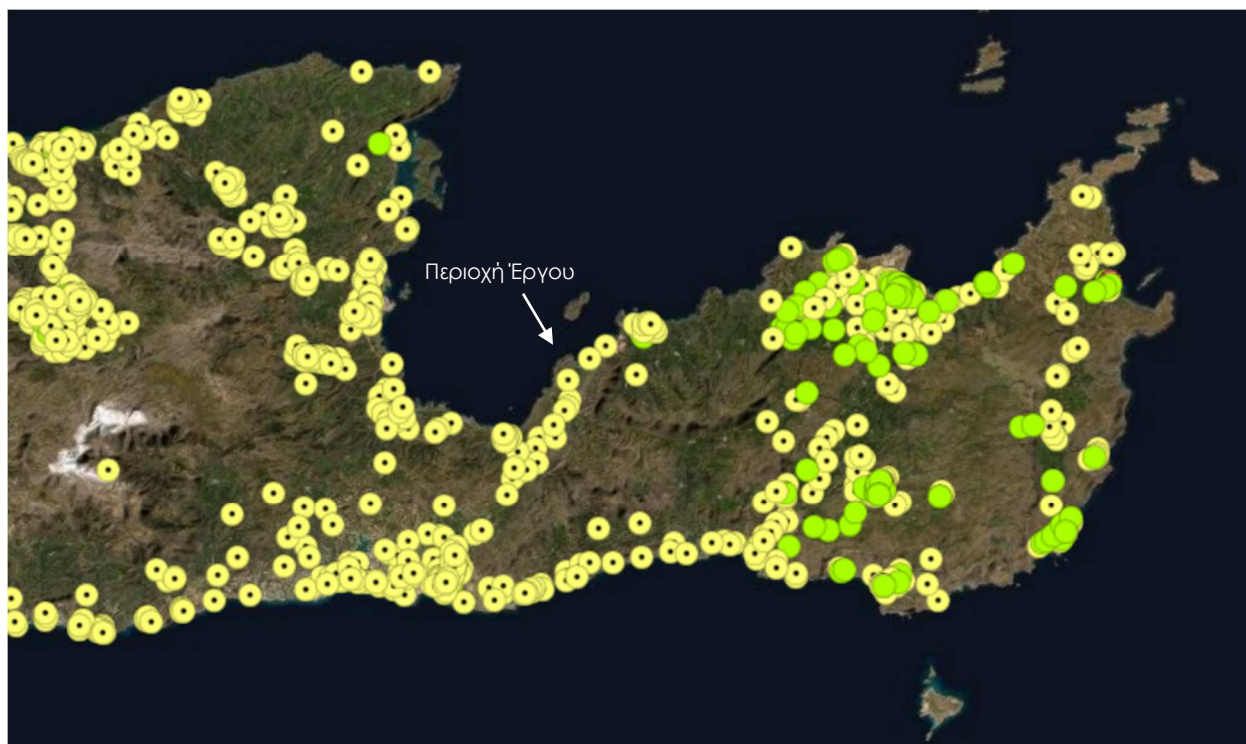


Πηγή: Διεύθυνση Υδάτων και ΤΟΕΒ Ιεράπετρας 2016-2019

Συνοψίζοντας, η περιοχή της Ιεράπετρας δέχεται τις λιγότερες βροχοπτώσεις, όταν η οικονομία της στηρίζεται στους υδατικούς πόρους, λόγω των θερμοκηπιακών καλλιεργειών και των κλιματικών συνθηκών. Ωστόσο, οι αναγκαίοι υδατικοί πόροι μπορεί να εξασφαλιστούν με τη συνδυασμένη χρήση επιφανειακών (φράγμα Μπραμιανών και προσαγωγός Μύρτου) και υπόγειων νερών (καρστικός υδροφορέας Μύθων και πηγή Μαλαύρας). Η διαχείριση της ζήτησης από τον ΤΟΕΒ Ιεράπετρας θα πρέπει να συνεχιστεί ώστε να υπάρχει όσο το δυνατόν ορθολογική χρήση και περιορισμός των απωλειών ενός αγαθού του νερού.

Στην παρακάτω Εικόνα σημειώνονται τα σημεία υδροληψίας στην ευρύτερη περιοχή του έργου, όπως αυτά έχουν καταγραφεί στο Εθνικό Μητρώο Σημείων Υδροληψίας της Ειδικής Γραμματείας Υδάτων του Υ.Π.ΕΝ.

Εικόνα 2-15 Σημεία Υδροληψίας Ευρύτερης Περιοχής



ΠΗΓΗ: Υ.Π.ΕΝ.-ΕΓΥ (2020) – Ιδία επεξεργασία

Τα ιδιωτικά πηγάδια και γεωτρήσεις που εντοπίζονται στην ευρύτερη περιοχή του προτεινόμενου έργου, καταγράφονται παρακάτω στον Πίνακα 2.10.6.1 και απεικονίζονται στην παρακάτω Εικόνα 2.10.6.2. Η πλησιέστερη γεώτρηση βρίσκεται σε απόσταση 450 μ. ανατολικά της Έκτασης (στην παραλία Θόλου), ενώ το πλησιέστερο ενεργό πηγάδι βρίσκεται σε απόσταση 250 μ. ανατολικά της έκτασης του έργου.

Πίνακας 2-37 Σημεία υδροληψίας

ΚΩΔΙΚΟΣ ΕΜΣΥ	ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΗ Χ	ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΗ Υ	ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΧΡΗΣΗΣ	ΕΙΔΟΣ Σ.Υ.
1300011278780	669345	3891047	Ενεργό	Πηγάδι
1300006892684	669465.798	3890996.673	Ενεργό	Γεώτρηση
1300006996766	669441.201	3891033.81	Ανενεργό	Πηγάδι
1300010312648	668682.673	3890363.331	Ανενεργό	Πηγάδι
1300000249859	668872	3890124	Ενεργό	Γεώτρηση
1300000221585	668995	3888760	Ενεργό	Γεώτρηση
1300000221593	668959	3888282	Ενεργό	Γεώτρηση
1300000221601	668666	3888113	Ενεργό	Γεώτρηση
1300000244983	670406	3891755	Ενεργό	Γεώτρηση
1300003632695	670810	3891921	Ενεργό	Πηγάδι

ΠΗΓΗ: Υ.Π.ΕΝ.-ΕΓΥ (2020) – Ιδία επεξεργασία

Εικόνα 2-16 Ιδιωτικά πηγάδια - γεωτρήσεις στην περιοχή του έργου
ΠΗΓΗ: Υ.Π.ΕΝ.-ΕΓΥ (2020) – Ιδία επεξεργασία



2.10.6 Ενέργεια

Σύμφωνα με τον Ν.4001/2011 (άρθρο 2) το ΕΔΔΗΕ είναι το Δίκτυο Διανομής ηλεκτρικής ενέργειας της Δημόσιας Επιχείρησης Ηλεκτρισμού (ΔΕΗ ΑΕ), που είναι εγκατεστημένο στην Ελληνική επικράτεια, το οποίο αποτελείται από γραμμές μέσης (ΜΤ) και χαμηλής τάσης (ΧΤ) και εγκαταστάσεις διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, καθώς και από γραμμές και εγκαταστάσεις υψηλής τάσης (ΥΤ) που έχουν ενταχθεί στο Δίκτυο αυτό. Οι γραμμές ΥΤ, που ανήκουν στο Δίκτυο, είναι οι υπόγειες καλωδιακές γραμμές 150 kV της Αττικής, καθώς και οι γραμμές μεταφοράς και τα υπόγεια καλώδια στα Μη Διασυνδεδεμένα Νησιά (ΜΔΝ) ανεξαρτήτως επιπέδου τάσης. Η Κρήτη εξυπηρετείται από εναέριες γραμμές ΥΤ των 150 Kv και 66 Kv. Στη Κρήτη σημαντικό τμήμα του δικτύου ΜΤ λειτουργεί στα 20 kV (νομός Ρεθύμνου, Λασιθίου, εκτός της Σητείας, και μεγάλα τμήματα των νομών Ηρακλείου και Χανίων), ενώ στα 15 kV λειτουργούν τα δίκτυα της πόλης των Χανίων και το μεγαλύτερο τμήμα της πόλης Ηρακλείου. Οι ΔΠΝ στο νησί βρίσκονται: Αγιά Χανίων, Βρύσες, Καστέλι, Χανιά, Ηράκλειο Ι, Ηράκλειο ΙΙ, Ηράκλειο ΙΙΙ, Λινοπεράματα, Μοίρες, Πραιτώρια, Σταλίδα, Αγ. Βαρβάρα, Αγ. Νικόλαος, Αθρινόλακκος ΘΗΣ, **Ιεράπετρα**, **Σητεία**, Ρέθυμνο, Σπήλι, Ευλυγιά.

Τα υποβρύχια καλώδια ΜΤ είναι εγκατεστημένα σε διάφορα σημεία ως εξής:

- για τη διασύνδεση νησιών με την ηπειρωτική χώρα,

- για τη διασύνδεση νησιών με άλλα νησιά που είναι διασυνδεδεμένα με την ηπειρωτική χώρα,
- μεταξύ μη διασυνδεδεμένων νησιών σε νησιωτικά συμπλέγματα,
- σε σημεία όπου μεσολαβούν κόλποι ή λιμνοθάλασσες, τόσο στην ηπειρωτική χώρα όσο και σε νησιά.

Οι υφιστάμενες υποβρύχιες διασυνδέσεις αποτελούνται είτε από τέσσερα μονοπολικά καλώδια από τα οποία το ένα είναι εφεδρικό είτε από ένα τριπολικό καλώδιο. Μεταξύ δύο σημείων διασύνδεσης ο συνολικός αριθμός υποβρυχίων διασυνδέσεων καλύπτει το κριτήριο (N-1), δηλ. την τροφοδότηση των καταναλωτών σε περίπτωση απώλειας ενός καλωδίου.

Επίσης ο ΑΔΜΗΕ έχει θέσει σε δοκιμαστική λειτουργία το πρώτο υποβρύχιο καλώδιο που διασυνδέει την Κρήτη με το ηπειρωτικό σύστημα, το οποίο αποτελεί τη μεγαλύτερη υποθαλάσσια διασύνδεση εναλλασσόμενου ρεύματος παγκοσμίως (βλ. §4.8).

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Διαχειριστή Ελληνικού Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας (Δ.Ε.Δ.Δ.Η.Ε.) Α.Ε., στη Κρήτη λειτουργούν 35 Αιολικά Πάρκα 200,310 MW, 1047 ΦΒ Σταθμοί 78,29 MW και 1920 ΦΒ Στέγης 17,19 MW. Επίσης λειτουργούν τρεις (3) Θερμικοί Σταθμοί, με 27 Συμβατικές Μονάδες, συνολικής εγκατεστημένης ισχύος 820,02 MW και αποδιδόμενη καθαρής ισχύος θέρους 695,86 MW καθώς και 23 Υποσταθμοί Συστήματος Μεταφοράς. Οι Γραμμές Μεταφοράς ΥΤ, έχουν συνολικό μήκος περίπου 600 Km, οι Γραμμές Διανομής μήκος 6.601Km ΜΤ και 7.360 Km ΧΤ, ενώ οι Υποσταθμοί Διανομής ΜΤ/ΧΤ, συνολικά 10.725, προς ηλεκτροδότηση 445.275 παροχών καταναλωτών (444.596 ΧΤ και 679 ΜΤ).

Ο Ενεργειακός Σχεδιασμός των ΜΔΝ (Συνολικά 32 ΗΣ ΜΔΝ), μεταξύ αυτών και του Ηλεκτρικού Συστήματος (ΗΣ) της Κρήτης, είναι κύρια αρμοδιότητα και υποχρέωση του ΔΕΔΔΗΕ, ως Διαχειριστή ΜΔΝ, σύμφωνα με το Ν. 4001/2011 και τον Κώδικα ΜΔΝ.

Παρακάτω παρουσιάζεται η πυκνότητα των αιολικών εγκαταστάσεων στην Περιφέρεια Λασιθίου σύμφωνα με τα επίσημα διαθέσιμα στοιχεία της Ρ.Α.Ε.

Πίνακας 2-38 Πυκνότητα αιολικών εγκαταστάσεων στην Περιφέρεια Λασιθίου με στοιχεία ΡΑΕ - 2.12.2020

ΔΗΜΟΣ	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΕΚΤΑΣΗ (ΣΤΡ.)	ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ (ΤΥΠ. ΑΓ/1000 ΣΤΡ.)	ΜΕΓΙΣΤΟΣ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟΣ ΑΡ. ΤΥΠΙΚΩΝ Α/Γ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΙΣΟΔΥΝΑΜΩΝ ΤΥΠΙΚΩΝ Α/Γ ΜΕ ΑΔ. ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΙΣΟΔΥΝΑΜΩΝ ΤΥΠΙΚΩΝ Α/Γ ΜΕ ΕΠΟ ΣΕ ΠΑΠ ΠΕΡΙΟΧΗ	% ΚΑΛΥΨΗ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ
ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ	Δ. ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ	318.232,79	0,53	168,66	37,80	0,00	22,41
	Δ. ΝΕΑΠΟΛΗΣ	130.460,18	0,53	69,14	15,87	0,00	22,95
	Κ.ΒΡΑΧΑΣΙΟΥ	0	0	0	0	0	0
ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ	Δ. ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ	395.392,01	0,53	209,56	39,47	0,00	18,84
	Δ. ΜΑΚΡΥ ΓΙΑΛΟΥ	75.215,44	0,53	39,86	8,47	0,00	21,25
ΟΡΟΠΕΔΙΟΥ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	Δ. ΟΡΟΠΕΔΙΟΥ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	129.792,16	0,53	68,79	35,60	0,00	51,75
ΣΗΤΕΙΑΣ	Δ. ΑΝΑΛΗΨΗΣ	84.198,99	0,53	44,63	33,65	0,00	75,40
	Δ. ΙΤΑΝΟΥ	199.055,99	0,53	105,50	68,91	0,00	65,31
	Δ. ΛΕΥΚΗΣ	154.158,77	0,53	81,70	69,28	0,00	84,80
	Δ. ΣΗΤΕΙΑΣ	277.640,70	0,53	147,15	81,64	0,00	55,48

Πηγή: <http://www.rae.gr/geo> - Ιδία Επεξεργασία

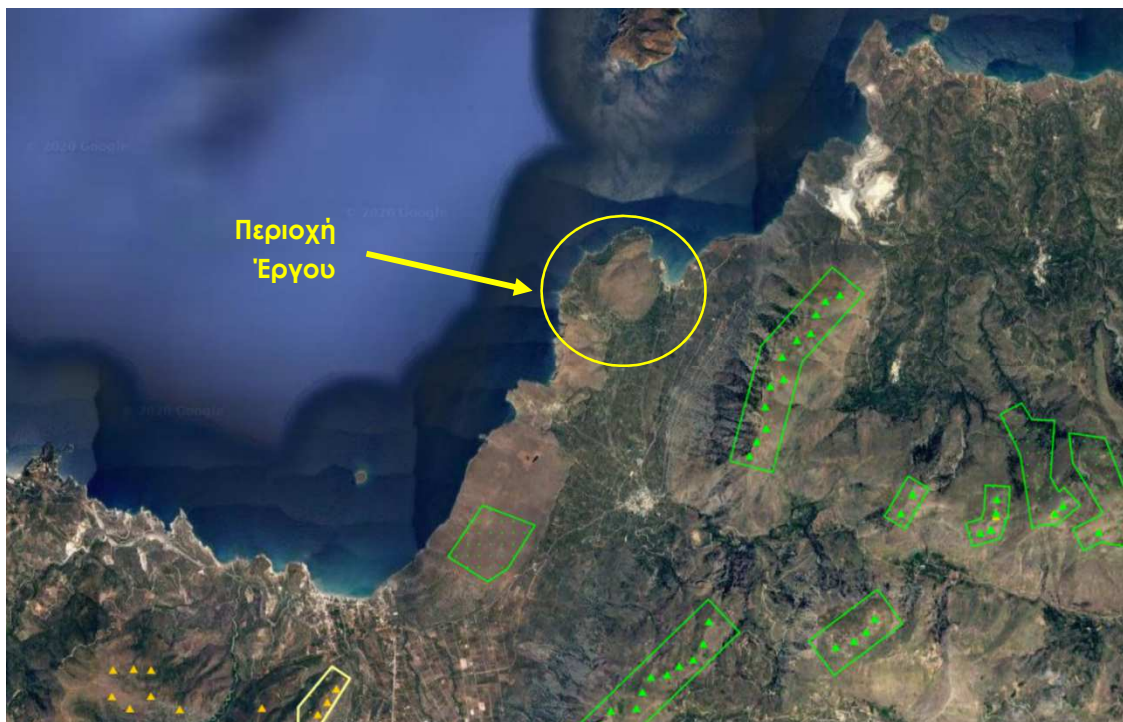
Σύμφωνα με στοιχεία της ΡΑΕ στην άμεση περιοχή του ακινήτου δεν υπάρχουν περιοχές με άδειες παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ΑΠΕ (βλ. εικόνα). Οι πιο κοντινές εκτάσεις με άδεια παραγωγής είναι:

1. Υβριδ. Σταθμός παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, βάσει της υπ' αριθμ. ειδ. πρωτ. ΡΑΕ ΑΔ-04194 άδειας παραγωγής όπως ισχύει την 04/12/2020 της Εταιρείας ΑΚΤΙΝΑ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε
2. Α /Γ Αιολ. και Υβριδ. Σταθμός παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, βάσει της υπ' αριθμ. ειδ. πρωτ. ΡΑΕ ΑΔ-02437 άδειας παραγωγής όπως ισχύει την 04/12/2020 της Εταιρείας ΤΕΡΝΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Β.Ε.Τ.Ε.

Οι θέσεις αδειοδοτημένων εγκαταστάσεων αιολικών σταθμών (Α/Σ) και φωτοβολταϊκών σταθμών (Φ/Σ) με απόφαση εξαίρεσης από άδεια παραγωγής παρουσιάζονται παρακάτω στην Εικόνα.

Τέλος, επισημαίνεται ότι στη Κρήτη δεν υπάρχει δίκτυο φυσικού αερίου.

Εικόνα 2-17 Απεικόνιση αποσπάσματος γεωπληροφοριακού χάρτη της ΡΑΕ



Πηγή: <http://www.rae.gr/geo> - Ιδία Επεξεργασία

2.11 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Ο Δήμος Ιεράπετρας έχει τη δεύτερη μεγαλύτερη συμμετοχή στο σύνολο της επιχειρηματικότητας της Περιφερειακής Ενότητας Λασιθίου, με τον κλάδο του εμπορίου να συγκεντρώνει τις περισσότερες επιχειρήσεις του Δήμου, έχοντας με αυτόν τον τρόπο σημαντική συμμετοχή στη συνολική επιχειρηματικότητα της περιοχής. Η σύνθεση της εμπορικής επιχειρηματικότητας στο Δήμο χαρακτηρίζεται από την σημαντικά υψηλή παρουσία του λιανικού εμπορίου.

Η οικοδομική δραστηριότητα στην Τοπική Κοινότητα Καβουσίου είναι πολύ χαμηλή καθώς παρατηρούνται μόνο 3 νέες Οικοδομικές Άδειες για κτίρια το 2019 από τις 31 του Δήμου Ιεράπετρας και 2 νέες Οικοδομικές Άδειες το 2020 από τις 27 νέες Οικοδομικές Άδειες του Δήμου Ιεράπετρας.

Η περιοχή του έργου έχει μεσογειακό κλίμα όπως και το υπόλοιπο νησί της Κρήτης με μέση ετήσια θερμοκρασία 18,79 °C καθώς και εύκρατο κλιματικό χαρακτήρα.

Η Ιεράπετρα έχει μερικές από τις ομορφότερες και πιο καθαρές παραλίες στην Κρήτη. Γι' αυτό το λόγο έχει βραβευτεί από την Ένωση Θαλασσιών και Παρακτίων Περιοχών (EUCC), που εδρεύει στο Λέιντεν της Ολλανδίας, με το Διεθνές Βραβείο Υψηλής Ποιότητας παραλιών. Αυτό σημαίνει, ότι η Ιεράπετρα συμπεριλαμβάνεται στον κατάλογο με τις 50 πιο ελκυστικές περιοχές της Νότιας Ευρώπης. Η παραλία Θόλου που είναι η πιο κοντινή του προτεινόμενου έργου είναι μια ήσυχη παραλία με πράσινα νερά και βότσαλα και βρίσκεται 29 χλμ ανατολικά του Αγίου Νικολάου, 19 χλμ βορειοανατολικά της Ιεράπετρας και περίπου 4 χλμ βόρεια του χωριού Καβούσι.

Στην άμεση περιοχή μελέτης δεν καταγράφονται περιοχές χαρακτηρισμένες ως καταφύγια άγριας ζωής, δεν καταγράφεται κανένα ΤΠΚ, δεν υπάγεται σε περιοχή Ramsar ενώ δεν εντοπίζεται νησιωτικός υγρότοπος που να εντάσσεται στον κατάλογο μικρών νησιωτικών υγροτόπων, δεν υφίσταται κάποιο θεσμοθετημένο Εθνικό Πάρκο ή κάποιος Εθνικός Δρυμός. Τμήμα της περιοχής ιδιοκτησίας, περίπου το 80% της συνολικής της έκτασης, εμπίπτει στην χαρακτηρισμένη περιοχή ως Ειδική Ζώνη Διατήρησης (ΕΖΔ) του Δικτύου προστατευόμενων Περιοχών Natura 2000 με κωδικό GR4320005 και ονομασία «Όρη Θρυπτής και γύρω περιοχή». Αναφέρεται ότι για την περιοχή δεν έχει θεσμοθετηθεί το νομικό πλαίσιο και τα μέτρα προστασίας, και δεν έχει ορισθεί και συσταθεί φορέας διαχείρισης.

Σε σχέση με την εξασφάλιση των αναγκαίων υδατικών πόρων και την συνεχόμενη ζήτηση στο σύνολο του Δήμου, ο ρόλος του ΤΟΕΒ Ιεράπετρας μαζί με την Δ/ση Υδάτων θα συνεχιστεί να είναι καθοριστικός έτσι ώστε να υπάρχει όσο το δυνατόν ορθολογική χρήση και περιορισμός των απωλειών του νερού.

Στην άμεση περιοχή του ακινήτου δεν υπάρχουν περιοχές με άδειες παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ΑΠΕ, όπως επίσης ότι η Κρήτη δεν εξυπηρετείται από δίκτυο φυσικού αερίου. Το υποβρύχιο καλώδιο που αποτελεί τη μεγαλύτερη υποθαλάσσια διασύνδεση εναλλασσόμενου ρεύματος παγκοσμίως και θα τεθεί σε λειτουργία μελλοντικά συνδέοντας την Κρήτη με το ηπειρωτικό σύστημα, θα εξυπηρετήσει και την ηλεκτροδότηση του προτεινόμενου έργου.

Η επιδιωκόμενη επένδυση αναμένεται να διευρύνει την τουριστική περίοδο μέσω ειδικών μορφών θεματικού τουρισμού και να ενισχύσει την απασχόληση και την οικονομική ανάπτυξη, σεβόμενη την τοπική κοινωνία και το περιβάλλον. Επιπλέον, επιδιώκεται η σύνδεση του τριτογενούς τομέα παραγωγής με τον πρωτογενή και δευτερογενή.

3 ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΥΠΕΡΚΕΙΜΕΝΩΝ ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΓΙΑ ΤΗ ΝΗΣΟ ΚΡΗΤΗ

3.1 ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Στο παρόν Κεφάλαιο καταγράφονται οι κατευθύνσεις που αφορούν, άμεσα ή έμμεσα την περιοχή μελέτης και την ευρύτερη περιοχή, των εγκεκριμένων υπερκείμενων πλαισίων χωρικού σχεδιασμού.

Το σύστημα χωρικού σχεδιασμού με τα χωροταξικά, πολεοδομικά πλαίσια και σχέδια (Εθνική Χωρική Στρατηγική, Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια, Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, Ειδικά και Τοπικά Χωρικά Σχέδια) καθορίζεται πλέον στην Ελλάδα με τον Ν.4447/2016 (ΦΕΚ 241 Α/23.12.2016). Το άρθρο 12 του ίδιου Νόμου αναφέρεται στην εναρμόνιση χωροταξικών και πολεοδομικών διατάξεων προς το νέο σύστημα χωρικού σχεδιασμού.

Ο χωροταξικός σχεδιασμός στην Ελλάδα προέκυψε ως αποτέλεσμα εφαρμογής των διατάξεων του Ν.2742/1999 (ΦΕΚ 207/Α/7.10.1999) και σε εθνικό επίπεδο μέχρι στιγμής υπάρχουν ως θεσμοθετημένα το Γενικό Πλαίσιο, τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης που εξειδικεύουν και συμπληρώνουν τις κατευθύνσεις που ορίζει το Γενικό Πλαίσιο και έχουν συνταχθεί για τους τομείς του τουρισμού, των υδατοκαλλιεργειών, της βιομηχανίας, των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και των καταστημάτων κράτησης.

Σε Περιφερειακό Επίπεδο για όλες τις Περιφέρειες της χώρας πλην της Αττικής έχουν θεσπιστεί τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια τα οποία εγκρίθηκαν αρχικά το 2003 με τις περισσότερες πλέον να έχουν αναθεωρηθεί και για ορισμένες Περιφέρειες να βρίσκονται σε διαδικασία αξιολόγησης και αναθεώρησης (σε στάδιο διαβούλευσης).

3.1.1 Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.)

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Απόφαση 6876/4871/08, ΦΕΚ 128/Α/3.7.08) αναφέρεται σε γενικές κατευθύνσεις για το χωροταξικό σχεδιασμό της χώρας στο πλαίσιο της ένταξης στο διεθνές περιβάλλον και καθορίζει τους άξονες ανάπτυξης της χώρας, τη διάρθρωση του οικιστικού δικτύου, τις υποδομές μεταφορών και ενέργειας, τη χωρική διάρθρωση των παραγωγικών τομέων και την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι θεσμοθετεί την τυπολογική διάκριση του χώρου σε ορεινό, νησιωτικό, αγροτικό και παραμεθόριο. Τέλος, προτείνει γενικές κατευθύνσεις για την προσαρμογή του θεσμικού πλαισίου ξεκινώντας από τα Περιφερειακά Πλαίσια και εμβαθύνοντας στην υποκείμενη χωροταξική και πολεοδομική νομοθεσία η οποία και θα πρέπει να εναρμονιστεί με τις γενικές επιταγές και κατευθύνσεις.

Με την παρ. 3 του άρθρου 12 του Ν. 4447/2016, ΦΕΚ 241 Α/23.12.2016, ορίζεται ότι: «3. Το ισχύον ΓΠΧΣΑΑ που εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 6876/4871/2008 απόφαση της Βουλής (Α'128) επέχει εφεξής θέση Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής και μπορεί να τροποποιηθεί και να συμπληρώνεται με τη διαδικασία του άρθρου 3. Μετά την έγκριση της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής, το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης ενσωματώνεται σε αυτήν και παύει να ισχύει».

Ειδικότερα σε ό,τι αφορά την ενίσχυση της περιφερειακής ανάπτυξης και της χωρικής συνοχής, με το Γενικό Πλαίσιο επιδιώκεται μεταξύ των άλλων η ενίσχυση της ισόρροπης –

πολυκεντρικής ανάπτυξης της Χώρας, ιδίως με τον περιορισμό των ανισοτήτων ανάπτυξης μεταξύ διαφόρων περιοχών και την αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων μιας εκάστης με σεβασμό στο περιβάλλον και την πολιτιστική κληρονομιά. Στο πλαίσιο αυτό επιδιώκεται η επιτάχυνση του μετασχηματισμού του αστικού συστήματος της Χώρας σε περισσότερο ισόρροπο και πολυκεντρικό και η ενθάρρυνση της ενδογενούς ανάπτυξης ιδιαίτερα των μειονεκτικών περιοχών του ορεινού και νησιωτικού χώρου.

Οι διαπιστώσεις του **Γενικού Πλαισίου που σχετίζονται με την Περιφέρεια Κρήτης** είναι οι ακόλουθες:

Στο άρθρο 5 προτείνει την ανάδειξη του διπόλου Ηράκλειο – Χανιά σε κέντρο ανάπτυξης μιας ευρύτερης δυναμικής περιοχής στην οποία περιλαμβάνονται και οι νομοί Ρεθύμνου και Λασιθίου, ιδίως στους τομείς: α) του τουρισμού, σε συνδυασμό με την ανάδειξη των σημαντικών, τοπικών, φυσικών και πολιτιστικών πόρων. Στο ίδιο άρθρο προβλέπεται η ολοκλήρωση των κύριων αξόνων ανάπτυξης μεταξύ των οποίων και ο «*Άξονας Κρήτης: Αναπτύσσεται κατά μήκος του βόρειου οδικού άξονα του νησιού, από τη Σητεία έως το Καστέλι Κισάμου, και σε αυτόν συναρθρώνεται ολόκληρη η αναπτυξιακή ενότητα της Κρήτης και των πλησίον αυτής νησιών. Συνδέεται λειτουργικά με άξονες ανάπτυξης της ηπειρωτικής χώρας (Δυτικός και χερσαίος Ανατολικός), με το αναπτυξιακό νησιωτικό σύμπλεγμα Βορείου και Νοτίου Αιγαίου και με διεθνείς θαλάσσιους άξονες*» (βλ. παρακάτω Εικόνα 3.1.1.1. για Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α).

Εικόνα 3-1 Πύλες - Πόλοι και Άξονες Ανάπτυξης του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.



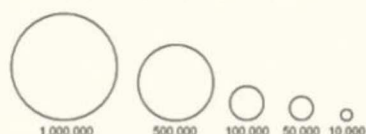
Χάρτης 5: Πύλες - Πόλοι και Άξονες Ανάπτυξης

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΠΟΛΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

- Μητροπόλεις
- Πρωτεύουσες εθνικοί πόλοι
- Δευτερεύουσες εθνικοί πόλοι
- Λοιποί εθνικοί πόλοι

**ΙΕΡΑΡΧΙΣΗ ΑΣΤΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ
ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΥΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥΣ 2001**



ΑΞΟΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

- Κύριοι χερσαίοι άξονες ανάπτυξης
- Θαλάσσιοι άξονες σύνδεσης

**ΠΟΛΥΠΟΛΙΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ
ΝΗΣΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΠΛΕΓΜΑ
ΒΟΡΕΙΟΥ ΚΑΙ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ**

- Περιοχή νησιωτικού πολυπολικού συμπλέγματος
- Κύριες αναπτυξιακές ενότητες
- Εξωτ.: κύριες λειτουργικές συνδέσεις με ηπειρωτική χώρα & Κρήτη.

*Πηγή: ΕΣΥΕ - Απογραφή 2001

ΠΗΓΗ: Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. – Ιδία επεξεργασία

Στο Άρθρο 6 παρ. Α21 - Οδικές υποδομές και Υπηρεσίες το Γενικό Πλαίσιο αναφέρει: την «Ολοκλήρωση και αναβάθμιση των υποδομών και υπηρεσιών των σημαντικών για την

πύκνωση του βασικού οδικού συστήματος της χώρας (έργα που συμβάλλουν στην άρση των ασυνεχειών του οδικού δικτύου) οδικών αξόνων» στην οποία περιλαμβάνει τον Βόρειο Οδικό Άξονα της Κρήτης (από Σητεία έως Καστέλλι Κισσάμου). Στο ίδιο εδάφιο αναφέρει την «Πύκνωση του ως άνω οδικού δικτύου, σε πρώτη φάση, με τους εξής αναβαθμισμένους, σε υποδομές και υπηρεσίες, οδικούς άξονες: ... 8. Νότιο – ανατολικός Άξονας της Κρήτης (και η σύνδεσή του με τον Βόρειο)».

Για τον Τουρισμό, τίθενται οι εξής βασικοί στόχοι και επιδιώξεις:

«- Ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη του τομέα του 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).

- Βελτίωση της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας του τομέα με την προσαρμογή και τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος και του σχεδιασμού στα νέα δεδομένα και τάσεις της τουριστικής αγοράς. Προώθηση νέων μορφών τουρισμού που αναμένεται να συμβάλουν και στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου.

- Διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας και των αποτελεσμάτων της σε νέες περιοχές και προώθηση της ισόρροπης και αειφόρου ανάπτυξης σύμφωνα με τις φυσικές, πολιτιστικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής.

- Περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος.

- Εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των πόρων» (άρθρο 7 παρ. Γ).

Περαιτέρω, περιλαμβάνει τις ακόλουθες κατευθύνσεις, οι οποίες εξειδικεύονται στο Ειδικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό:

«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.

Οι ενέργειες και δράσεις αυτές αφορούν κυρίως στα εξής:

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

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

- Διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας με ένταξη των αναξιοποίητων τουριστικά πόρων της ενδοχώρας στο προσφερόμενο προϊόν και με παράλληλη προστασία και διαφύλαξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους. Ειδικότερα, ενίσχυση της σχέσης ανεπτυγμένων τουριστικών κέντρων και υπαίθρου ή ανεπτυγμένων παράκτιων περιοχών και ενδοχώρας, ώστε να εμπλουτιστεί η υφιστάμενη τουριστική προσφορά με νέα τουριστικά προϊόντα και να καταστούν βιώσιμες οι νέες μορφές τουρισμού που θα αναπτυχθούν σε ορεινές ή μη ανεπτυγμένες περιοχές.

- Περιορισμό της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων σε ευαίσθητες περιοχές (Natura, ορεινός χώρος, μικρά νησιά με χαμηλό επίπεδο ανάπτυξης).

- Εμπλουτισμό και αναβάθμιση των κοινωνικών, τεχνικών και ειδικών υποδομών (υγεία, μεταφορές, πληροφόρηση κ.ά.) στην κατεύθυνση της διεύρυνσης των τουριστικών προορισμών

αλλά και της καλύτερης εξυπηρέτησης, θωράκισης και ενίσχυσης της ανταγωνιστικότητας του συνόλου των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος.

- Βελτίωση των υφιστάμενων υποδομών και των παρεχόμενων υπηρεσιών.

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

- Επιτάχυνση του ρυθμού ανανέωσης της τουριστικής προσφοράς στην κατεύθυνση της αναβάθμισης, της χωρικής και χρονικής διεύρυνσης και του εμπλουτισμού της τουριστικής δραστηριότητας, καθώς και της εξαρχής ανάπτυξης επιλεγμένων ειδικών μορφών τουρισμού με ηπιότερα κατά κύριο λόγο χαρακτηριστικά τόσο λόγω του βαθμού ωρίμανσης του τουριστικού προϊόντος στη χώρα όσο και του διεθνούς ανταγωνισμού.

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

- Δημιουργία σταθερού πλαισίου κανόνων για τη χωροθέτηση επιχειρήσεων που σχετίζονται με τον τουρισμό και τη διαμόρφωση πρόσφορων συνθηκών για την προσέλκυση σημαντικών, για την εθνική οικονομία, τουριστικών επενδύσεων.

- Διαρκής παρακολούθηση, εξειδίκευση και αναπροσαρμογή, όπου είναι απαραίτητο, των στόχων, κατευθύνσεων και προτεραιοτήτων της αναπτυξιακής νομοθεσίας και των αντίστοιχων κινήτρων για την καλύτερη εξυπηρέτηση του τομέα.» (άρθρο 7 παρ. Γ)

Για το θέμα της εκτός σχεδίου δόμησης το Γενικό Πλαίσιο στο άρθρο 12 Προϋποθέσεις – Μηχανισμοί Υλοποίησης καθορίζει και το ρόλο των ΓΠΣ γενικά, ώστε να αναλαμβάνουν με το σχεδιασμό των προτάσεων «τη βαθμιαία υποκατάστασή της κατά προτεραιότητα στις κρίσιμες περιοχές του εξωαστικού χώρου, όπου ασκούνται και οι μεγαλύτερες πιέσεις (ευρύτερες αστικές, νησιωτικές, παράκτιες, τουριστικές περιοχές)».

➤ ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΟ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ:

Από τις παραπάνω διατάξεις, προκύπτει ότι το προτεινόμενο σχέδιο είναι συμβατό με τις κατευθύνσεις που παρέχει το Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α., τόσο για την νήσο Κρήτη, όσο και για τον κλάδο του τουρισμού.

Ειδικότερα, το Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. προωθεί την ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη του τουρισμού, η οποία επιτυγχάνεται μέσα από το προτεινόμενο σχέδιο, καθώς με αυτό αποφεύγεται η διάσπαρτη εκτός σχεδίου δόμηση και ο κατακερματισμός της γης. Μάλιστα, το προτεινόμενο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., συνιστώντας οργανωμένο υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων του άρθρου 1 του ν. 4179/2013 (Α' 175/8.8.2013), είναι σε απόλυτη συμφωνία με την κατεύθυνση του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. για ανάπτυξη των παραγωγικών μονάδων εντός οργανωμένων υποδοχέων.

Ακόμη, η συγκεκριμένη ανάπτυξη δύναται να συνεισφέρει στην πραγματοποίηση της κατεύθυνσης του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. για βελτίωση της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας του κλάδου, καθώς περιλαμβάνει υψηλής ποιότητας τουριστική εγκατάσταση (Ξενοδοχειακή μονάδα 5*) που σχεδιάζεται να βρίσκεται υπό την συν-διαχείριση ενός operator διεθνούς φήμης. Το δε υψηλών προδιαγραφών sra που διαθέτει, συμβάλει στον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος με τον «τουρισμό ευεξίας», που αποτελεί τάση της τουριστικής αγοράς.

Το προτεινόμενο σχέδιο εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. που αφορούν στην προστασία και ανάδειξη του περιβάλλοντος, καθότι εντάσσεται αρμονικά στο τοπίο, διατηρώντας ταυτόχρονα τα προστατευτέα και αξιόλογα στοιχεία του φυσικού και

πολιτιστικού περιβάλλοντος (π.χ. ξερολιθιές, βραχώδεις σχηματισμοί, μονοπάτια κ.λπ.). Παράλληλα, μεριμνά για την εξασφάλιση της βιωσιμότητας των πόρων εφαρμόζοντας βέλτιστες περιβαλλοντικές πρακτικές.

Επισημαίνεται, τέλος, ότι σε κάθε περίπτωση σύμφωνα με την με αρ. 39/8-5-2019 (ΦΕΚ 1624/ Β/10-5-2019) και αρ. 44/16-12-2019 (ΦΕΚ 4669/ Β/19-12- 2019) απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε., η εν λόγω ανάπτυξη χαρακτηρίστηκε ως Στρατηγική Επένδυση του άρθρου 14 του Ν. 3894/2010, και, συνεπώς εξ ορισμού συμβάλει στην υλοποίηση των κατευθύνσεων του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. για προσέλκυση σημαντικών για την εθνική οικονομία, τουριστικών επενδύσεων.

3.1.2 Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Με την παρ. 7.α. του άρθρου 5 του Ν. 4269/14, ΦΕΚ 142Α/28.6.2014 διευκρινίζεται το εξής: «7.α. Όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρονται τα «Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» (ΕΠΧΣΑΑ) αποτελούν εφεξής τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια του παρόντος άρθρου». Έχουν θεσμοθετηθεί και ισχύουν τα παρακάτω, εκ των οποίων τα περισσότερα βρίσκονται πλέον σε φάση εκπόνησης και αναθεώρησης:

- Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (ΦΕΚ 1138/Β/11.6.2009) όπως έχει πλήρως αντικατασταθεί με την Κ.Υ.Α. 67659/9.12.2013 (ΦΕΚ 3155/Β/2013) (υπό αναθεώρηση). Έχει ολοκληρωθεί το Α' Στάδιο και βρίσκεται στο Β' Στάδιο),
- Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις υδατοκαλλιέργειες (ΦΕΚ 2505/Β/4.11.2011) (υπό αναθεώρηση),
- Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία (ΦΕΚ 151/ΑΑΠ/13.4.2009) (υπό αναθεώρηση),
- Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ) (ΦΕΚ 2464/Β/3.12.2008) (υπό αναθεώρηση),
- Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης των Καταστημάτων Κράτησης (ΦΕΚ 1575/Β/28.11.2001).

Σύμφωνα με μια σειρά αποφάσεων του ΣΤΕ οι πράξεις έγκρισης των Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού του Ν. 2742/99 έχουν εκτελεστό χαρακτήρα και υπόκεινται σε αίτηση ακύρωσης, ως επαγόμενες ευθέως έννομες συνέπειες (1421/2013, 1422/2013, 4190/2014 για το Ειδικό / Εθνικό χωροταξικό των Α.Π.Ε., 3632/2015, 519/2017 για το Ειδικό / Εθνικό χωροταξικό του Τουρισμού, 4982/2014, 4986/2014, 4984/2014, 4983/2014, 4985/2014 για το Ειδικό / Εθνικό Χωροταξικό για τις Υδατοκαλλιέργειες, 4013/2013, 4784/2013, 4785/2013 για το Ειδικό / Εθνικό Χωροταξικό για τη Βιομηχανία).

Παρόλες τις παραπάνω αποφάσεις του ΣΤΕ μέχρι στιγμής από την διοίκηση ακολουθούνται οι κατευθύνσεις που δίνουν όλα τα εγκεκριμένα Ειδικά Πλαίσια εκτός από το Ειδικό Πλαίσιο Τουρισμού.

3.1.2.1 Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α.) για τον Τουρισμό

Στη δεδομένη χρονική στιγμή, δεν υφίσταται εγκεκριμένο Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τον Τουρισμό.

Ειδικότερα, με την με αριθμό 3632/2015 Απόφαση της ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας (Σ.τ.Ε.) ακυρώθηκε η με αριθμό 67659/9.12.2013 απόφαση της Δ.Ε.Σ.Κ.Π.Χ.Σ. (Β' 3155/12.12.2013) με τίτλο «Έγκριση τροποποίησης Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού

και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού».

Περαιτέρω, με την με αρ. 519/2017 απόφαση του Σ.τ.Ε., η οποία εκδόθηκε στο πλαίσιο αίτησης για την ακύρωση του Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τον Τουρισμό του 2009, έγινε δεκτό ότι μετά την ακύρωση του όμοιου μεταγενέστερου, του έτους 2013, δεν αναβίωσε η ισχύς του πρώτου.

Συγκεκριμένα έγιναν δεκτά τα εξής:

«5. Επειδή, η ακύρωση της ως άνω νεώτερης αποφάσεως και του εγκριθέντος με αυτήν νέου Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό με την απόφαση της Ολομέλειας του Δικαστηρίου δεν έχει ως συνέπεια την αναβίωση της προσβαλλομένης με την κρινόμενη αίτηση πράξεως και του εγκριθέντος με αυτήν Πλαισίου. Η Διοίκηση, δηλαδή, με την έκδοση, υπό τις προεκτεθείσες συνθήκες, της νεώτερης πράξεως, εξεδήλωσε την βούλησή της, ενόψει και της διαπιστωθείσας από αυτήν ουσιώδους μεταβολής των πραγματικών συνθηκών, να ρυθμίζεται, πλέον, το εν λόγω ζήτημα κατά τρόπο διαφορετικό από αυτόν που είχε προβλεφθεί με την προσβαλλόμενη πράξη, της οποίας δεν ανέχεται, συνεπώς, την αναβίωση, ακόμη και σε περίπτωση ακυρώσεως, για οποιοδήποτε λόγο, της νεώτερης πράξεως. Το γεγονός δε ότι η ακύρωση της νεώτερης αποφάσεως δεν έχει ως συνέπεια την αναβίωση, ούτε προσωρινώς, της ήδη προσβαλλομένης αποφάσεως και του εγκριθέντος με αυτήν Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό, αλλά την υποχρέωση της Διοικήσεως να προβεί σε έγκριση νέου Ειδικού Πλαισίου μετά από τήρηση της νόμιμης διαδικασίας, συνάγεται και από το ότι με την προαναφερθείσα ακυρωτική απόφαση της Ολομέλειας (σκέψη 16) η υπόθεση αναπέμφθηκε στην Διοίκηση, προκειμένου να τηρηθεί κατά νόμιμο τρόπο ο παραλειφθείς τύπος...6. Επειδή, εφόσον, κατά τα προεκτεθέντα, η προσβαλλομένη απόφαση έχει πλήρως αντικατασταθεί με απόφαση που εκδόθηκε μετά την άσκηση της κρινόμενης αιτήσεως και δεν αναβίωσε μετά την ακύρωση της αποφάσεως που την αντικατέστησε, έχει παύσει να ισχύει και να επιφέρει έννομες συνέπειες. Διάφορο δε είναι το ζήτημα ότι και μετά την ακύρωση του νεώτερου Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και μέχρι την έγκριση νέου, που, πάντως, πρέπει να χωρίσει σε σύντομο χρονικό διάστημα (ενόψει της συνταγματικής επιταγής για χωροταξικό σχεδιασμό), εξακολουθεί να είναι δυνατή η ανάπτυξη τουριστικής δραστηριότητας στη χώρα, με βάση τις προβλέψεις που τυχόν υπάρχουν σε υφιστάμενα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια (πρβλ. Σ.τ.Ε. 3043/2011), καθώς και στα κατωτέρου ιεραρχικώς επιπέδου σχεδιασμού, σε σχέση με τα περιφερειακά, χωρικά σχέδια».

Όπως δε αναφέρεται στο με αριθμό πρωτ. οικ 28089/13.6.2017 έγγραφο της Γενικής Γραμματείας Χωρικού Σχεδιασμού & Αστικού Περιβάλλοντος (Γ.Γ. Χ.Σ.Α.Π.):

«...με την υπ' αριθμ. 519/2017 απόφαση του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας κρίθηκε ότι η Κοινή Υπουργική Απόφαση (Κ.Υ.Α.) 24208/2009 (Β'1138) που αφορά την έγκριση του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό έχει πλήρως αντικατασταθεί με την με την Κ.Υ.Α. 67659/9.12.2013 (ΦΕΚ Β'3155) και δεν αναβίωσε μετά την ακύρωση της αποφάσεως (με την ΣτΕ 3632/2015) που την αντικατέστησε, έχει δε, παύσει να ισχύει και να επιφέρει έννομες συνέπειες. Μετά την ακύρωση του νεώτερου Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και μέχρι την έγκριση νέου, (για το οποίο οι διαδικασίες έχουν ήδη δρομολογηθεί) εξακολουθεί να είναι δυνατή η ανάπτυξη τουριστικής δραστηριότητας στη χώρα, με βάση τις προβλέψεις που τυχόν υπάρχουν σε υφιστάμενα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια (πρβλ. ΣτΕ 3043/2011), καθώς και στα κατωτέρου ιεραρχικώς επιπέδου σχεδιασμού, σε σχέση με τα περιφερειακά, χωρικά σχέδια αλλά και βάσει της ισχύουσας τουριστικής νομοθεσίας και επιμέρους νομοθετημάτων που ενδεχομένως υπάρχουν για κάθε περιοχή».

Σύμφωνα με τα παραπάνω στα πλαίσια της συγκεκριμένης μελέτης θεωρείται ότι δεν είναι αναγκαίο να αναφερθούν τυχόν κατευθύνσεις που προβλεπόταν από το Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. Τουρισμού.

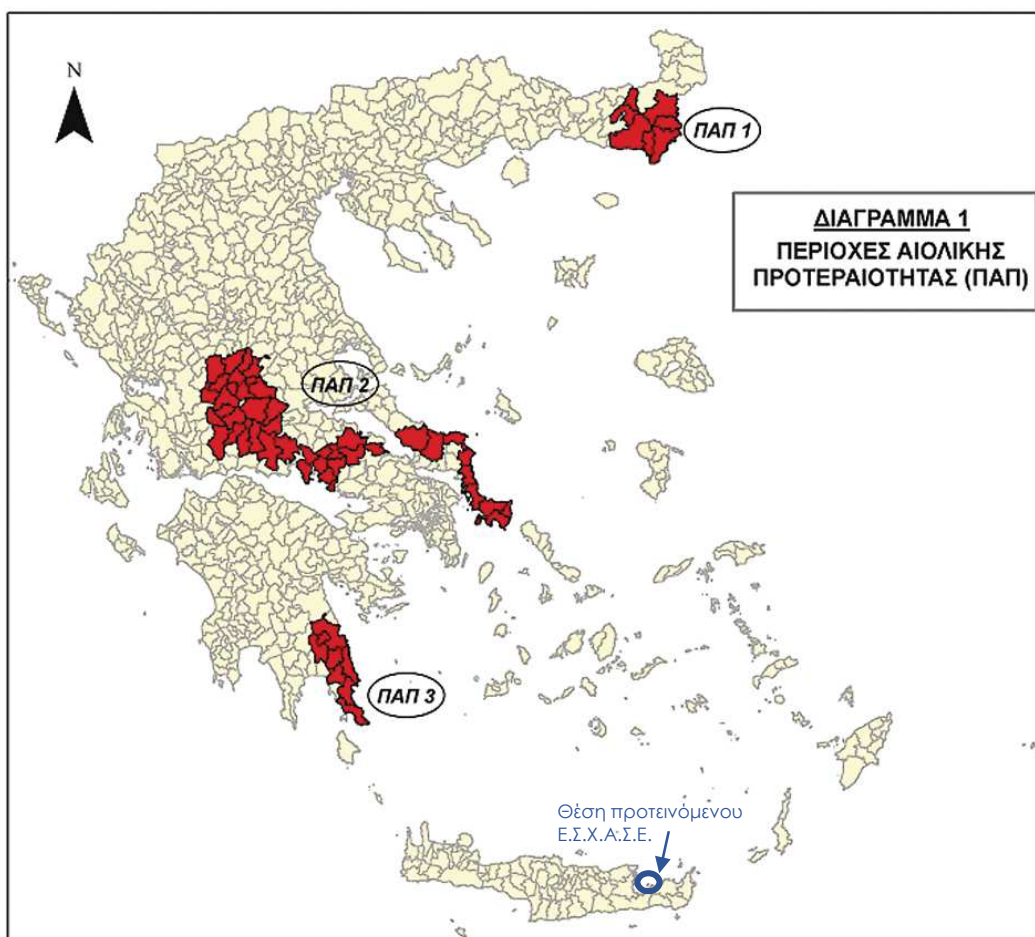
3.1.2.2 Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (Α.Π.Ε.)

Το Ειδικό Πλαίσιο (Ε.Π.) για τις Α.Π.Ε. (Υπουργική Απόφαση αρ. 49828/2008, ΦΕΚ 2464/Β/3.12.2008) αφορά τις γενικές κατευθύνσεις και κανόνες χωροθέτησης εγκαταστάσεων παραγωγής Αιολικής Ενέργειας.

Το ΕΠΑΠΕ στο εισαγωγικό του κείμενο αναφέρεται σε μια σειρά εκτιμήσεων για την ανάπτυξη των Α.Π.Ε. ως προτεραιότητα της Ε.Ε. και υποχρέωση της χώρας να τις αναπτύξει στο επίπεδο του 29% της συνολικής κατανάλωσης μέχρι το 2020. Οι εγκαταστάσεις Α.Π.Ε. «μέχρι σήμερα έχουν αντιμετωπιστεί αποκλειστικά στο πλαίσιο της περιβαλλοντικής αδειοδότησης» αναδεικνύοντας την ανάγκη μια ευρύτερης χωροταξικής θεώρησης στον εθνικό χώρο.

Το Ε.Π. των Α.Π.Ε. αναφέρεται εκτενώς στις αιολικές εγκαταστάσεις. Μετά τα πρώτα κεφάλαια που αφορούν ορισμούς και στόχους το Ε.Π. επιχειρεί τη διάκριση του εθνικού χώρου σε σχέση με το ειδικό θέμα σε Περιοχές Αιολικής Προτεραιότητας (Π.Α.Π.) και Περιοχές Αιολικής Καταλληλότητας (Π.Α.Κ.). Η περιοχή του Δήμου Ιεράπετρας και γενικά η Κρήτη που ανήκουν στην κατηγορία των κατοικημένων νησιών (Άρθρο 5, παρ.γ) δεν χαρακτηρίζεται ως «Περιοχή Αιολικής Προτεραιότητας» (Π.Α.Π.).

Εικόνα 3-2 Διάκριση του εθνικού χώρου σε κατηγορίες σύμφωνα με την Αιολική προτεραιότητα



Πηγή: Απόσπασμα από το Ε.Π. των ΑΠΕ (ΦΕΚ 2464/Β/2008)

Στις Π.Α.Κ. συμπεριλαμβάνονται και οι ζώνες καταλληλότητας που θα προσδιοριστούν με βάση τα κριτήρια του Ειδικού Πλαισίου από τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ. Η περιοχή της Κρήτης ανήκει

στις Π.Α.Κ. που δεν περιλαμβάνονται στις Π.Α.Π. των οποίων περιοχές ή και μεμονωμένες θέσεις κρίνονται από την Ρυθμιστική Αρχή Ενέργειας κατά το άρθρο 3 παρ. 1.δ του Ν. 3468/2006, ως ενεργειακά αποδοτικές.

Περαιτέρω, στο άρθρο 6 του Ειδικού Πλαισίου των Α.Π.Ε., αναφέρεται ότι, αποκλείεται η χωροθέτηση αιολικών εγκαταστάσεων εντός, μεταξύ άλλων, Περιοχή Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.), Περιοχή Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (Π.Ο.Α.Π.Δ.) τριτογενούς τομέα, ατύπως διαμορφωμένων, στο πλαίσιο της εκτός σχεδίου δόμησης, τουριστικών και οικιστικών περιοχών³, και, τουριστικών λιμένων, ενώ στο Παράρτημα ΙΙ αυτού, καθορίζονται ελάχιστες αποστάσεις από τις ως άνω περιοχές καθώς και από άλλες χρήσεις γης, δραστηριότητες και δίκτυα τεχνικής υποδομής.

Στο Άρθρο 8 του Ε.Π. για τις ΑΠΕ αναφέρονται τα Ειδικά κριτήρια χωροθέτησης αιολικών μονάδων στο νησιωτικό χώρο ως εξής και αφορούν και την περιοχή μελέτης:

Για τη χωροθέτηση αιολικών εγκαταστάσεων στα κατοικημένα νησιά του Αιγαίου και Ιονίου Πελάγους και στην Κρήτη πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τα εξής ειδικά κριτήρια:

«1. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης εδαφών σε επίπεδο πρωτοβάθμιου Ο.Τ.Α. δεν μπορεί να υπερβαίνει το 4% ανά ΟΤΑ δηλαδή 0,53 τυπικές ανεμογεννήτριες / 1000 στρέμματα. Ειδικά στα μη διασυνδεδεμένα με το σύστημα και το δίκτυο διανομής ηλεκτρικής ενέργειας της ηπειρωτικής χώρας νησιά και μέχρι τη διασύνδεσή τους η συνολική ισχύς των αιολικών σταθμών ανά νησί δεν πρέπει να ξεπερνά το διπλάσιο του επιπέδου αιχμής της ζήτησης που αυτό εμφανίζει σε μεσο-μακροπρόθεσμο ορίζοντα (δεκαετία). Εξαιρέση από το όριο αυτό, δηλαδή από το διπλάσιο του επιπέδου αιχμής της ζήτησης κάθε νησιού, αποτελούν οι προτάσεις εγκατάστασης αιολικών πάρκων που περιλαμβάνουν την κατασκευή επαρκούς διασύνδεσης με το σύστημα και το δίκτυο διανομής ηλεκτρικής ενέργειας της ηπειρωτικής χώρας καθώς και τα αιολικά πάρκα που αποτελούν μέρος πρότασης υβριδικών σταθμών.

2. Κριτήρια ένταξης των αιολικών εγκαταστάσεων στο τοπίο: Οι κανόνες και τα κριτήρια ένταξης των αιολικών εγκαταστάσεων στο τοπίο ορίζονται στο Παράρτημα ΙV του Ε.Π.»

Σε ό,τι αφορά τα μικρά υδροηλεκτρικά έργα, σημειώνεται ότι το Υδατικό Διαμέρισμα (Υ.Δ.) της Κρήτης στο οποίο ανήκει ο Δήμος Ιεράπετρας, δεν εντάσσεται σε εκείνα που διαθέτουν μεγάλη πυκνότητα εκμεταλλεύσιμου δυναμικού (βλ. άρθρο 13).

Αναφορικά με τις εγκαταστάσεις εκμετάλλευσης της ενέργειας από βιομάζα ή βιοαέριο, σημειώνεται ότι αποκλείεται η χωροθέτηση τους εντός των αντίστοιχων περιοχών που προβλέπονται και για τις αιολικές εγκαταστάσεις, ενώ στο Παράρτημα VI, καθορίζονται ελάχιστες αποστάσεις από τις εν λόγω περιοχές.

Τέλος, σε ό,τι αφορά τη γεωθερμική ενέργεια, ως περιοχές προτεραιότητας ορίζονται οι περιοχές της χώρας που διαθέτουν εκμεταλλεύσιμο γεωθερμικό δυναμικό, όπως ιδίως η Πολυχνίτος της Λέσβου, η Μήλος και η Νίσυρος, ενώ οι περιοχές αποκλεισμού ταυτίζονται με αυτές που προβλέπονται για τις αιολικές εγκαταστάσεις, προβλέποντας ζώνη απόστασης πλάτους 500 μ. από τα όρια περιοχών εντός σχεδίων πόλεων και ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων, Π.Ο.Τ.Α., Π.Ο.Α.Π.Δ. του τριτογενούς τομέα και των ατύπως

³ Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την παρ. η του άρθρου 5 του Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τις Α.Π.Ε.:

«Ως ατύπως διαμορφωμένες τουριστικές και οικιστικές περιοχές για την εφαρμογή του παρόντος νοούνται οι περιοχές που περιλαμβάνουν 5 τουλάχιστον δομημένες ιδιοκτησίες με χρήση τουριστική ή κατοικία, οι οποίες ανά δύο βρίσκονται σε απόσταση μικρότερη των 100 μέτρων, και συνολική δυναμικότητα 150 κλίνες τουλάχιστον. Για τον υπολογισμό της δυναμικότητας κάθε δομημένη ιδιοκτησία με χρήση κατοικίας θεωρείται ισοδύναμη με 4 κλίνες ανεξαρτήτως εμβαδού. Οι ανωτέρω περιοχές θα αναγνωρίζονται στο πλαίσιο οικείας Π.Π.Ε.Α.»

διαμορφωμένων, στο πλαίσιο της εκτός σχεδίου δόμησης, τουριστικών και οικιστικών, όπως αυτές ορίζονται στο εν λόγω πλαίσιο, θεματικών πάρκων και τουριστικών λιμένων⁴.

- Συμβατότητα με το προτεινόμενο σχέδιο:

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι το Ειδικό πλαίσιο για τις ΑΠΕ δεν καθορίζει στην περιοχή του Επενδυτικού Σχεδίου δεσμεύσεις ή προτεραιότητα δραστηριοτήτων ΑΠΕ και δεν περιλαμβάνει την Κρήτη στις περιοχές αιολικής προτεραιότητας. Περαιτέρω, όπως προκύπτει και από την §2.10.5.1 της παρούσας μελέτης, δεν υφίστανται μονάδες Α.Π.Ε. σε κοντινή απόσταση από την περιοχή παρέμβασης.

3.1.2.3 Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τη Βιομηχανία

Το Ειδικό Πλαίσιο (Ε.Π.) για τη Βιομηχανία (Υπουργική Απόφαση αρ. 11508/09 (ΦΕΚ 151 ΑΑΠ/13.4.2009) έχει ως στόχο τον μετασχηματισμό της χωρικής διάρθρωσης εθνικής σημασίας στον τομέα της βιομηχανίας προς την κατεύθυνση της βιώσιμης ανάπτυξης, η οποία περιλαμβάνει τρεις διαστάσεις: την προστασία του περιβάλλοντος, την κοινωνική ισότητα και συνοχή και την οικονομική ευημερία.

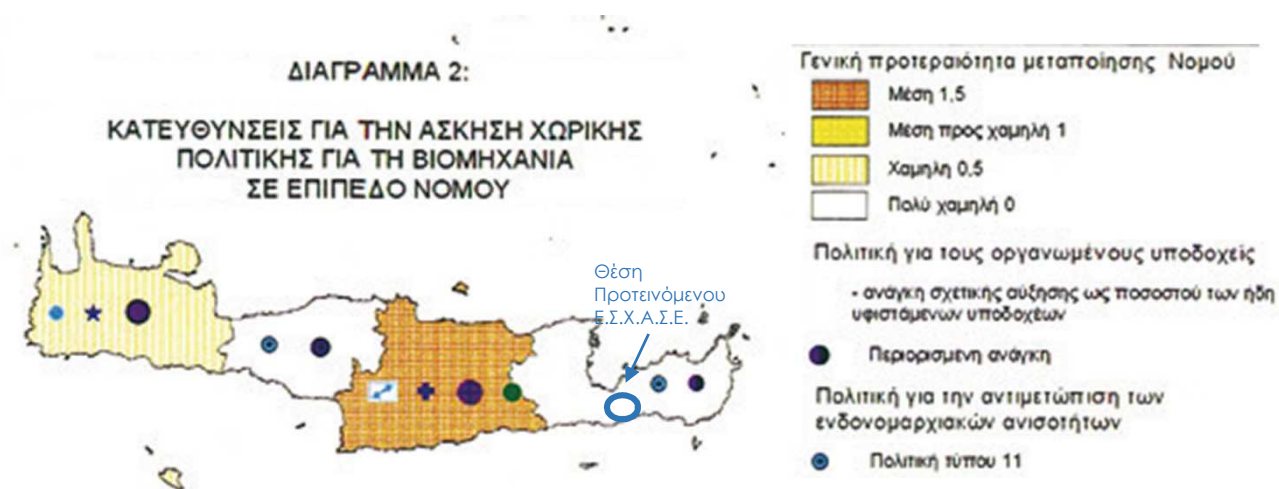
Στο Άρθρο 2 παρουσιάζεται μια σειρά ορισμών όπου ο ορεινός χώρος ορίζεται υψομετρικά άνω των 600 μέτρων και η κρίσιμη παραθαλάσσια ζώνη στα 350 μέτρα από τη γραμμή του αιγιαλού ή, ελλείψει αυτού, της ακτογραμμής.

Σε σχέση με την Περιφέρεια Κρήτης το Ε.Π. για την Βιομηχανία αναφέρει ότι η δυναμική της οικονομίας στηρίζεται κυρίως στον τουρισμό και τη γεωργία, με αποτέλεσμα οι προοπτικές της βιομηχανίας να είναι σχετικά περιορισμένες αλλά υπαρκτές, βασισμένες στην τοπική αγορά, στα αγροτικά προϊόντα, και στην Έρευνας Τεχνολογίας και Ανάπτυξης (ΕΤΑ).

Το Χωροταξικό πρότυπο της βιομηχανίας για την Περιφέρεια Κρήτης αναφέρεται ως εξής: «Από χωρική άποψη, οι κύριες ζώνες ανάπτυξης της μεταποίησης θα είναι οι ευρύτερες περιοχές Ηρακλείου (άξονας Γουβιές-Καστέλι) (περιοχή εντατικοποίησης) και Χανίων (περιοχή επέκτασης) και, **με σαφώς μικρότερα μεγέθη, Ρεθύμνου και Αγίου Νικολάου**. Η μεταποίηση αγροτικών προϊόντων με μονάδες μικρότερης κλίμακας μπορεί να έχει πιο πολυκεντρικό χαρακτήρα, εστιασμένη σε διάφορα τοπικά κέντρα».

⁴ Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 19 του εν λόγω πλαισίου: «Ως περιπτώσεις όμως που έχει ήδη εξακριβωθεί η ύπαρξη γεωθερμικού δυναμικού και λόγω της μοναδικής και σημειακής δυνατότητας χωροθέτησης εγκαταστάσεων εκμετάλλευσης της γεωθερμικής ενέργειας, δεν είναι εκ των προτέρων δυνατός ο καθορισμός άλλων κατηγοριών ζωνών αποκλεισμού (εκτός των πόλεων, οικισμών και κατοικημένων περιοχών). Στις περιπτώσεις αυτές, οι ειδικότερες προϋποθέσεις χωροθέτησης των ανωτέρω εγκαταστάσεων πρέπει να εξετάζονται στο πλαίσιο της περιβαλλοντικής αδειοδότησης του έργου, ώστε, με βάση και τις διαθέσιμες τεχνολογίες και τεχνικές, να αντιμετωπίζονται κατά περίπτωση οι ενδεχόμενες επιπτώσεις στο ανθρωπογενές και φυσικό περιβάλλον που προέρχονται από τις σχετικές εκμεταλλεύσεις.»

Εικόνα 3-3 Απόσπασμα από το ΕΠ Βιομηχανίας σε σχέση με τις κατευθύνσεις για την άσκηση Χωρικής Πολιτικής για τη Βιομηχανία σε επίπεδο Νομού



ΠΗΓΗ: Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. Βιομηχανίας – Ιδία επεξεργασία

Τα μέτρα πολιτικής για τις χρήσεις γης και τη διάσπαρτη χωροθέτηση της βιομηχανίας στην Περιφέρεια Κρήτης είναι τα εξής: «(α) Αποτροπή της παρόδιας ανάπτυξης μονάδων μεταποίησης στο βασικό οδικό δίκτυο των ισχυρών στοιχείων της χωρικής οργάνωσης της βιομηχανίας. (β) Η χωροθέτηση νέων μονάδων με βάση τις γενικές διατάξεις της νομοθεσίας περί εκτός σχεδίου δόμησης είναι μη αποδεκτή στις περιαστικές ζώνες των μεγαλύτερων κέντρων, στις αναπτυσσόμενες ή υπό ανάπτυξη παράκτιες ζώνες τουριστικού χαρακτήρα, και στις ζώνες εντατικής ή ποιοτικής γεωργίας».

Οι Κατευθύνσεις του Ε.Π. για τη Βιομηχανία για το Νομό Λασιθίου είναι τα εξής:

- Γενική προτεραιότητα άσκησης χωρικής πολιτικής για τη μεταποίηση: Πολύ χαμηλή (0,5)
- Κλαδικές προτεραιότητες: Από κλαδική άποψη, μεγαλύτερα περιθώρια βιωσιμότητας έχουν οι κλάδοι που αφορούν τη μεταποίηση αγροτικών προϊόντων, και οι χωρικές πολιτικές πρέπει να τους στηρίζουν.
- Χωροταξικό πρότυπο της βιομηχανίας: Η χωρική διάρθρωση της πολύ περιορισμένης μεταποίησης χαρακτηρίζεται από μεμονωμένες εστίες που δεν συγκροτούν κάποια ευρύτερη ζώνη. Δεν υπάρχουν εντοπισμένα συγκριτικά πλεονεκτήματα που θα επέτρεπαν κάποια συγκεκριμένη στρατηγική για τη χωρική κατανομή της βιομηχανίας.
- Χρήσεις γης και σχέση με άλλες δραστηριότητες: Ο τουρισμός, και σε ορισμένες περιοχές ο ποιοτικός, αποτελούν την προτεραιότητα ανάπτυξης του Νομού, με δυνατότητες περαιτέρω ανάπτυξης στο βόρειο τμήμα του και επιτάχυνσης της ανάπτυξης στο δυτικό και νότιο τμήμα. Η βιομηχανία δεν προκαλεί, με βάση τα μεγέθη και το χαρακτήρα της, ιδιαίτερες συγκρούσεις χρήσεων γης, αλλά στο σύνολο σχεδόν του παράκτιου χώρου επιβάλλεται λεπτομερής σχεδιασμός χρήσεων γης.
- Πολιτική για τις περιοχές με ιδιαίτερα χαμηλή παρουσία βιομηχανίας (ενδονομαρχιακές ανισότητες): Πολιτική τύπου 11.

- Συμβατότητα με το προτεινόμενο σχέδιο:

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι το προτεινόμενο σχέδιο είναι συμβατό με το Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τη Βιομηχανία, καθώς για την Κρήτη το Ε.Π. Βιομηχανίας παραχωρεί την προτεραιότητα στην τουριστική ανάπτυξη και την γεωργία και δίνει τη δυνατότητα στην διαδικασία των ΓΠΣ των Δήμων να καθορίσουν την πολιτική τους, χωρίς να υπεισέρχεται άμεσα σε θέματα εφαρμογής τοπικού χαρακτήρα.

3.1.2.4 Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τις Υδατοκαλλιέργειες

Το Ειδικό Πλαίσιο (Ε.Π.) για τις Υδατοκαλλιέργειες (Υπουργική Απόφαση αρ. 31722/4.11.2011/11 (ΦΕΚ 2505 Β/4.11.2011) έχει ως στόχο την προώθηση ενός χωρικού προτύπου ανάπτυξης που θα διασφαλίζει την ενίσχυση του τομέα των υδατοκαλλιεργειών και την αξιοποίηση του συγκριτικού πλεονεκτήματος των Ελληνικών θαλασσών και των άλλων ευνοϊκών χαρακτηριστικών του Ελλαδικού χώρου, δημιουργώντας πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα σε τοπικό, περιφερειακό και εθνικό επίπεδο.

Σε αυτό το πλαίσιο, καθορίζει τις Περιοχές Ανάπτυξης Υδατοκαλλιεργειών (Π.Α.Υ.), εντάσσοντας την Κρήτη στην Κατηγορία Ε: «Περιοχές με κατάλληλα χαρακτηριστικά, τα οποία ευνοούν την ανάπτυξη υδατοκαλλιεργειών, αλλά με ιδιαιτερότητες, που δεν επιτρέπουν τη δημιουργία συγκεντρώσεων και οργανωμένων ζωνών»⁵ (άρθρο 5 παρ. Ι περ. Ε). Στις εν λόγω περιοχές επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός και η επέκταση των υφιστάμενων μονάδων, καθώς και η εγκατάσταση νέων ή η μετεγκατάσταση μονάδων από άλλη Π.Α.Υ. Ειδικότερα, στις Π.Α.Υ. της Κατηγορίας Ε, η ελάχιστη απόσταση μεταξύ νέων μονάδων πρέπει να είναι μεγαλύτερη των 5 χιλιομέτρων⁶ και η μέγιστη μισθωμένη έκταση να μην υπερβαίνει τα 40 στρ (βλ. άρθρο 5 παρ. ΙV περ. β).

Περαιτέρω, τίθεται γενικός περιορισμός ως προς την ελάχιστη απόσταση μονάδων από τουριστικές εγκαταστάσεις, ως εξής:

«Τα όρια της μισθωμένης θαλάσσιας έκτασης εγκατάστασης των μονάδων, είτε πρόκειται για τις μονάδες των Περιοχών Οργανωμένης Ανάπτυξης Υδατοκαλλιεργειών (Π.Ο.Α.Υ.) και των Άτυπων Συγκεντρώσεων Μονάδων (Π.Α.Σ.Μ.), είτε για μεμονωμένες μονάδες είναι σκόπιμο να απέχουν:

Χίλια (1.000) μέτρα τουλάχιστον από λειτουργούσα τουριστική μονάδα ή εγκατάσταση και από υφιστάμενες οικιστικές αναπτύξεις και / ή προγραμματιζόμενες με βάση εγκεκριμένα ή υπό εκπόνηση (Β.1 σταδίου της σχετικής μελέτης) Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και πεντακόσια (500) μέτρα, εφόσον δεν υπάρχει οπτική επαφή.

Υπό προϋποθέσεις είναι δυνατή και επιθυμητή η συνδυασμένη χωροθέτηση τουριστικών καταλυμάτων και μονάδων υδατοκαλλιεργείας, με απαραίτητο όρο τη διατήρηση υψηλής ποιότητας περιβάλλοντος σύμφωνα και με ανάλογη κατεύθυνση και του Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τον Τουρισμό, κυρίως για την παροχή αγροτουριστικών υπηρεσιών.» (άρθρο 7 παρ. 1 Α. περ. ι)

Ενώ διευκρινίζεται ότι:

«Οι ανωτέρω περιορισμοί θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη και αμφίδρομα κατά την εγκατάσταση των προαναφερόμενων δραστηριοτήτων εγγύς μονάδων υδατοκαλλιεργείας.» (άρθρο 7 παρ. 1 Α. περ. ι)

⁵ Βλ. και Πίνακα 1 του Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τις Υδατοκαλλιέργειες, σύμφωνα με τον οποίο καθορίζεται ως κύρια υδατοκαλλιεργητή δραστηριότητα για τις Περιοχές Ανάπτυξης Υδατοκαλλιεργειών Κατηγορίας Ε, η ιχθυοκαλλιέργεια.

⁶ Η απόσταση μετράται σε ευθεία.

Σε κάθε περίπτωση, επισημαίνεται ότι το Ειδικό Πλαίσιο για τις υδατοκαλλιέργειες αποθαρρύνει την εγκατάσταση νέων μονάδων θαλάσσιας υδατοκαλλιέργειας σε ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές:

«Η χωροθέτηση νέων μονάδων θαλάσσιας υδατοκαλλιέργειας πρέπει να αποφεύγεται στις περιοχές που χαρακτηρίζονται ως ανεπτυγμένες τουριστικά ή παρουσιάζουν μεγάλο ενδιαφέρον για την ανάπτυξη θαλάσσιου τουρισμού.» (άρθρο 7 παρ. 1 Α. περ. ι).

Εικόνα 3-4 Απόσπασμα ΕΠΧΣΑΑ για τις Υδατοκαλλιέργειες



Η περιοχή του ακινήτου και γενικά η ευρύτερη περιοχή βρίσκονται στις περιοχές Natura 2000 και δεν ανήκουν σε καμία από τις περιοχές ανάπτυξης υδατοκαλλιεργειών που προτείνει το Ε.Π.

- Συμβατότητα με το προτεινόμενο σχέδιο:

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω, και κυρίως, το γεγονός ότι δεν υφίστανται μονάδες υδατοκαλλιέργειας σε απόσταση 1 χλμ. από την περιοχή παρέμβασης, καθώς και ότι το Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τις Υδατοκαλλιέργειες αποθαρρύνει την εγκατάσταση νέων μονάδων θαλάσσιας υδατοκαλλιέργειας σε ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές όπως η Κρήτη, εξάγεται το συμπέρασμα ότι το προτεινόμενο σχέδιο είναι συμβατό με το εν λόγω πλαίσιο.

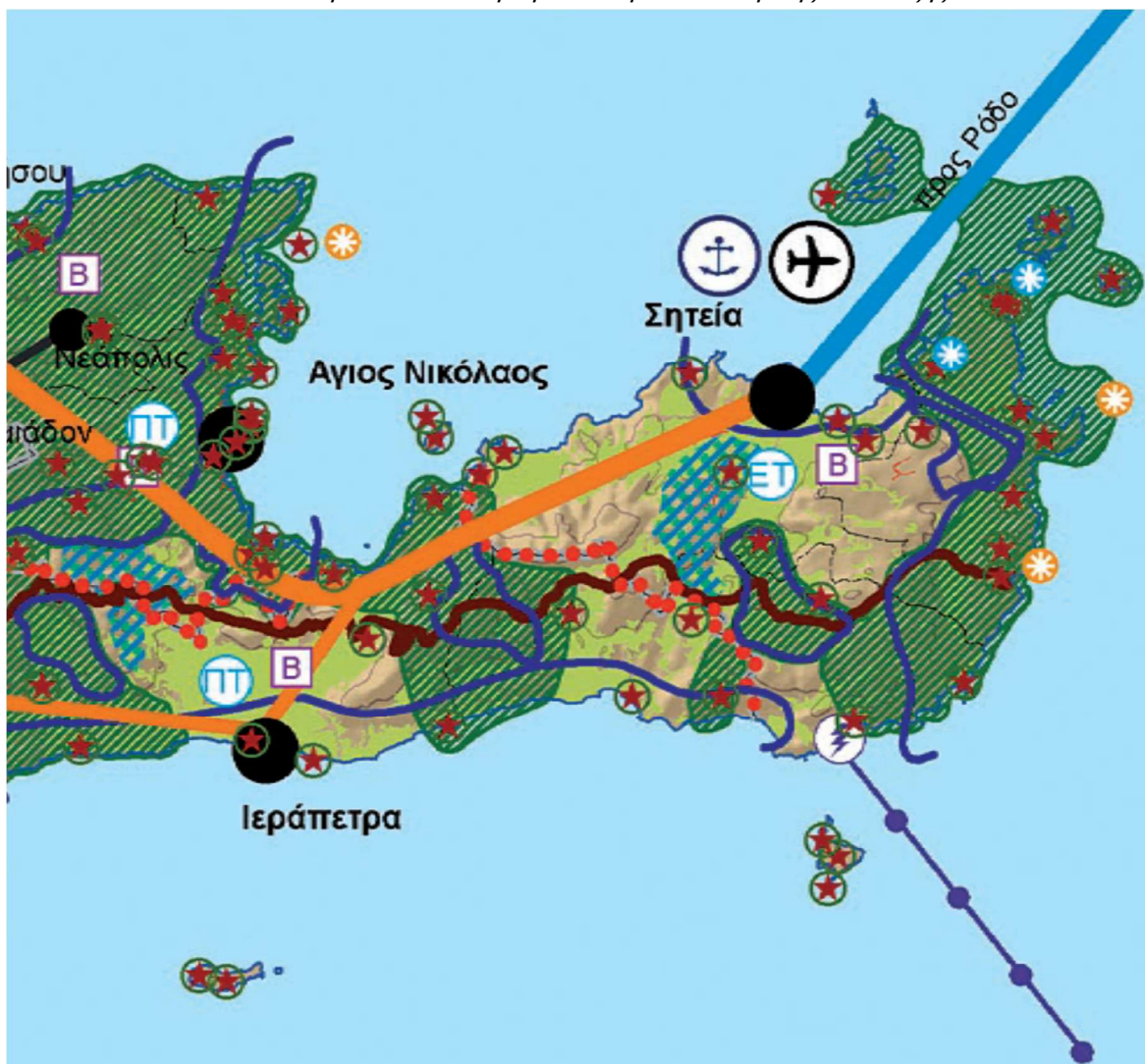
3.1.3 Ισχύον Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Π.Π.Χ.Σ.Α.Α.) Κρήτης

Το ισχύον θεσμικό πλαίσιο για την περιοχή διέπεται από τις προβλέψεις, περιορισμούς και κατευθύνσεις του πρόσφατου Αναθεωρημένου Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου (Π.Χ.Π.) Περιφέρειας Κρήτης («Έγκριση αναθεώρησης του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Περιφέρειας Κρήτης και έγκριση της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού») - ΑΠ 42284/13.10.2017/17 (ΦΕΚ 260 ΑΑΠ/08.11.2017) ή όπως γενικώς αναφέρεται το Χωροταξικό της Περιφέρειας. Το νέο αυτό Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο (Π.Χ.Π.) της Περιφέρειας Κρήτης αναθεωρεί και αντικαθιστά το προγενέστερο Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της ίδιας περιφέρειας (ΑΠ 25291/2003 ΦΕΚ 1486/Β/10.10.2003).



Στο Άρθρο 1 αναφέρεται ότι «Το ΠΧΠ στοχεύει σε: ι. προώθηση πολιτικών εξωστρέφειας και ΙΙΙ. προώθηση καινοτομικών πρωτοβουλιών στον τομέα του τουρισμού, μέσω πιλοτικών εγχειρημάτων, για τη μετάβαση προς έναν ποιοτικό, διαφοροποιημένο, οργανωμένο και πολυθεματικό τουρισμό, οικονομικά αποδοτικό». Το προτεινόμενο έργο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. έχει αυτά

τα χαρακτηριστικά, όπως φαίνεται από τα υπόλοιπα στοιχεία της μελέτης, και θα συμβάλει θετικά σε αυτή την κατεύθυνση.


Εικόνα 3-5 Απόσπασμα από τον Χάρτη Π.1 - Πρότυπο Χωρικής Ανάπτυξης








Σταθμοί και δίκτυα διεθνούς, εθνικής και περιφερειακής σημασίας

-  Ενεργειακοί κόμβοι
-  Ενεργειακά δίκτυα διεθνούς, εθνικής και περιφερειακής σημασίας (ενδεικτική χωροθέτηση)

Αναπτυξιακές ενότητες

-  Βιώσιμες αναπτυξιακές ενότητες

Ευρείες ζώνες και σημαντικές μονάδες ανάπτυξης δραστηριοτήτων

-  Ευρείες ζώνες ανάπτυξης αστικών δραστηριοτήτων
-  Ευρείες ζώνες ανάπτυξης γεωργίας
-  Ευρείες ζώνες αναζήτησης για ανάπτυξη δραστηριοτήτων ΑΠΕ
-  Σημαντικές μεμονωμένες μονάδες ανάπτυξης κτηνοτροφίας
-  Σημαντικές μεμονωμένες μονάδες ανάπτυξης δευτερογενούς τομέα

-  Πανεπιστημιακά και ερευνητικά ιδρύματα διεθνούς, ευρωπαϊκής και διαπεριφερειακής ακτινοβολίας
-  Πανεπιστημιακά και ερευνητικά ιδρύματα ευρωπαϊκής και διαπεριφερειακής ακτινοβολίας
-  Πανεπιστημιακά Τμήματα εθνικής ακτινοβολίας
-  Ερευνητικά Τμήματα εθνικής ακτινοβολίας
-  Δίκτυα Φυσικού και Πολιτιστικού Περιβάλλοντος διεθνούς, εθνικής, περιφερειακής σημασίας
-  Σημαντικά μεμονωμένα στοιχεία φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς και τοπίου
-  Τοπόσημα διεθνούς ενδιαφέροντος
-  Τοπόσημα εθνικού ενδιαφέροντος
-  Κέντρα Ενιαίας Περιβαλλοντικής Πληροφόρησης - Ευαισθητοποίηση

ΠΗΓΗ: Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Κρήτης (2017) – Ιδία επεξεργασία

Σε σχέση με τις νέες προσπάθειες της Περιφέρειας για την ολοκληρωμένη ένταξη της στο σύνολο των χωρικών συστημάτων που την περιβάλλουν, επιδιώκεται όπως αναφέρεται στο Άρθρο 2 παρ. 8: «η ανάπτυξη των δύο συνεργαζόμενων τομέων του τουρισμού και της γεωργίας, με κατάλληλα μέτρα χωροταξικής και περιβαλλοντικής πολιτικής, ανεξάρτητα από τις εξελίξεις στον ευρύτερο ευρωπαϊκό και διεθνή χώρο και τις ρυθμίσεις στον τομέα των πολιτικών ανταγωνισμού και με την στήριξη της Αγροτοδιατροφικής Σύμπραξης Κρήτης. Δημιουργούνται πλέγματα και ανάπτυξη διασυνδέσεων μεταξύ επιλεγμένων κλάδων (αγροτοδιατροφικό, πολιτιστικό - τουριστικό, περιβαλλοντικό και σύμπλεγμα της γνώσης) και οργανώνονται διακρατικές επιχειρηματικές δράσεις για τη σύνδεση της παραγωγής, της τυποποίησης και της μεταποίησης γεωργο - περιβαλλοντικών προϊόντων υψηλής διατροφικής αξίας, του ποιοτικού τουρισμού και των αξιών του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος».

Αξίζει να αναφερθεί ότι ο Επενδυτής έχει ήδη εμπειρία καθώς έχει υιοθετήσει και προωθήσει τα τοπικά προϊόντα και την Κρητική Διατροφή προσφέροντας ποιοτικό τουρισμό, κάτι το οποίο σκοπεύει να το συνεχίσει και στο παρόν προτεινόμενο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Στους βασικούς άξονες και πόλους ανάπτυξης στον εσωτερικό χώρο της Κρήτης επιδιώκεται η διάχυση και η δημιουργία νέου άξονα ανάπτυξης διαπεριφερειακής εμβέλειας, από Ρέθυμνο - Τυμπάκι - Μοίρες - Αγ. Δέκα και από Ηράκλειο - Μοίρες - Αγ. Δέκα προς Ιεράπετρα- Παχιά Άμμο. Το πλέγμα αυτό υποστηρίζεται από τα στρατηγικά δίκτυα οδικών μεταφορών και υποδομών και διασυνδέεται με τις διεθνείς και διαπεριφερειακές λιμενικές και αερολιμενικές πύλες της Κρήτης. Συγκεκριμένα σε αυτούς τους άξονες και σε σχέση με την Θέση του προτεινόμενου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., συγκροτείται από τον επιδιωκόμενο να αναπτυχθεί χερσαίο άξονα διαπεριφερειακής εμβέλειας (Ηράκλειο - Άγιοι Δέκα - Ιεράπετρα - Παχιά Άμμος), που οδεύει παράλληλα με το νότιο τμήμα του θεσμοθετημένου διευρωπαϊκού δικτύου χερσαίων μεταφορών. Η Σητεία εντάσσεται στις αερολιμενικές πύλες διαπεριφερειακής σημασίας και στις προτεινόμενες με μεταβατική διάταξη διαπεριφερειακής εμβέλειας λιμενικές πύλες.

Σύμφωνα με το Άρθρο 4 του Π.Χ.Π. προσαρμόζεται το σύστημα των πόλων ανάπτυξης της Κρήτης όπου η Ιεράπετρα μαζί με τον Άγιο Νικόλαο και την Σητεία, εντάσσεται στο δευτερεύον εθνικό πόλο, τρίπολο με υψηλή συμπληρωματικότητα δραστηριοτήτων και υποδομών ως κέντρο ενδοπεριφερειακών αναπτυξιακών ενοτήτων και αστικό κέντρο >10.000 κατοίκων, ως οικιστικό κέντρο 4ου επιπέδου.

Στις Χωρικές ενότητες αστικής/ οικιστικής/ τουριστικής ανάπτυξης και παραθεριστικής κατοικίας του Άρθρου 6 αναφέρεται ότι:




«Επιλέγονται ως πρότυπο εξέλιξης της τουριστικής δραστηριότητας οι ήπιες μορφές πολυθεματικού τουρισμού, εναλλακτικού και ποιοτικά αναβαθμισμένου τύπου στα ορεινά και ημιορεινά σύνολα ή μορφές τουρισμού ενταγμένες σε οργανωμένους υποδοχείς. Στην υπερ-αναπτυγμένη βόρεια ακτή επιδιώκεται η ανάληψη δράσεων αποφόρτισης των υψηλών πιέσεων και αναβάθμισης του δομημένου χώρου και αποφεύγεται στο μέτρο του δυνατού η έγκριση νέων αιτημάτων για ανάπτυξη μορφών μονοθεματικού μαζικού τουρισμού».

Η θέση του προτεινόμενου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., αν και βρίσκεται στην βόρεια ακτή, δεν περιλαμβάνεται στην υπερ-αναπτυγμένη ζώνη της. Το Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. ακολουθεί τα πρότυπα ήπιων μορφών εναλλακτικού και ποιοτικά αναβαθμισμένου τύπου τουρισμού σε οργανωμένο υποδοχέα.




Εικόνα 3-6 Απόσπασμα από τον Χάρτη Π.2α – Χωροταξική Οργάνωση της Περιφέρειας Κρήτης



Ευρείες ζώνες ανάπτυξης δραστηριοτήτων

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
|  | Ευρείες ζώνες ανάπτυξης αστικών δραστηριοτήτων |  | Ζώνη 0 - 400 |
|  | Ευρείες ζώνες ανάπτυξης πρωτογενούς τομέα |  | Ζώνη 400 - 800 |
|  | Ευρείες ζώνες όπου εντοπίζονται μεταλλεύματα (ΙΓΜΕ) |  | Ζώνη άνω των 800μ. |
|  | Ευρείες ζώνες αναζήτησης για ανάπτυξη δραστηριοτήτων ΑΠΕ |  | Ισούψης 600μ. |
|  | Παράκτιες ζώνες αστικής/τουριστικής ανάπτυξης και ποιοτικής / περιβαλλοντικής αναβάθμισης |  | Κύριοι ποταμοί |
|  | Παράκτιες ζώνες ελέγχου τουριστικής / οικιστικής ανάπτυξης και ποιοτικής / περιβαλλοντικής αναβάθμισης |  | Λίμνες |
|  | Παράκτιες περιοχές ήπιας τουριστικής / οικιστικής ανάπτυξης και ποιοτικής / περιβαλλοντικής αναβάθμισης | | |
|  | Περιοχές ήπιας τουριστικής ανάπτυξης και πολυδραστηριοτήτων σε ορεινούς και ημιορεινούς όγκους | | |

Οδικό δίκτυο

-  Διευρωπαϊκό/διαπεριφερειακό οδικό δίκτυο
-  Πρωτεύον δίκτυο ενδοπεριφερειακής σημασίας
-  Δευτερεύον δίκτυο ενδοπεριφερειακής σημασίας

ΠΗΓΗ: Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Κρήτης (2017) – Ιδία επεξεργασία

Στο Άρθρο 7 στην παράγραφο 3 που έχει τίτλο «Δυνατότητες υποδοχής μεγάλων επενδύσεων» αναφέρεται ότι: «Περιορίζεται κατά το δυνατό η εγκατάσταση στην Κρήτη μεγάλων επενδύσεων μονοθεματικού τουρισμού, σύμφωνα με το πρότυπο χωρικής ανάπτυξης, οι οποίες εφόσον εμπίπτουν εντός των περιοχών με φέρουσα ικανότητα φυσικού

και πολιτιστικού κεφαλαίου ή και σε ζώνες τοπίου διεθνούς, εθνικής ή περιφερειακής σημασίας θα είναι ήπιου ή πρότυπου χαρακτήρα. Επιδιώκεται σταθερά η βελτίωση της απόδοσης του κλάδου και της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος ...».

Το Προτεινόμενο Σχέδιο περιλαμβάνεται σε περιοχή «με φέρουσα ικανότητα φυσικού και πολιτιστικού κεφαλαίου». Ο χαρακτήρας του απέχει από τον μονοθεματικό τουρισμό καθώς πρόκειται για σύνθετο τουριστικό κατάλυμα, έχει βελτιωμένη απόδοση και ανταγωνιστικότητα και θα είναι ήπιου – πρότυπου χαρακτήρα.

Στο Άρθρο 9 αναφέρεται ότι «οι προσπάθειες για την περαιτέρω ανάπτυξη της Περιφέρειας στρέφονται με έμφαση προς την σύνδεση και την άσκηση συνδυασμένων πολιτικών στον ενιαίο χώρο «Φυσικό και Πολιτιστικό Περιβάλλον». Οι οριστικά πλέον οριοθετημένες και εκτεταμένες περιοχές του δικτύου «Φύση 2000» της Κρήτης συνδυάζονται με τις περιοχές με φέρουσα ικανότητα «πολιτιστικού κεφαλαίου» και συγκροτούν τις ευρείες περιοχές με «φέρουσα ικανότητα φυσικού και πολιτιστικού κεφαλαίου» εντός των οποίων αναλαμβάνονται στοχευμένες χωρικές δράσεις για την προστασία και ανάδειξη των στοιχείων τους, από τις οποίες αναδεικνύεται η άρρηκτη σχέση της φυσικής και πολιτισμικής προσωπικότητας καθέκαστα χώρου, καθώς και το διαχρονικό ιστορικό βάθος του και συνδέονται συστηματικά με προσπάθειες τόνωσης της παραγωγικής φυσιογνωμίας και αναπτυξιακής ανασυγκρότησης των ορεινών όγκων και των πολυπληθών παραδοσιακών οικισμών».

Τα μεμονωμένα στοιχεία που περιλαμβάνονται εντός των περιοχών με «φέρουσα ικανότητα φυσικού και πολιτιστικού κεφαλαίου» κατατάσσονται σε διεθνούς σημασίας, εθνικής σημασίας και περιφερειακής σημασίας. Τα μεμονωμένα στοιχεία της περιοχής του έργου κατατάσσονται στα πολυπληθή λοιπά περιφερειακής σημασίας.

Ο προσδιορισμός των περιοχών με «φέρουσα ικανότητα φυσικού και πολιτιστικού κεφαλαίου» οι οποίες ενοποιούν τις περιλαμβανόμενες στο δίκτυο «Φύση 2000» εκτεταμένες περιοχές και τις ζώνες και μεμονωμένα στοιχεία πολιτιστικού ενδιαφέροντος και οι οποίες συγκροτούν ενιαίο δίκτυο, γίνεται στο Άρθρο 11.

Η περιοχή του προτεινόμενου έργου εντάσσεται σε μια από αυτές τις περιοχές και συγκεκριμένα στην 2. Π.Ε. Λασιθίου «(β) εκτεταμένη ζώνη, από νότο προς βορρά, αρχίζοντας από τον Κουτσουρά, προς την Παχιά Άμμο, τον Άγιο Νικόλα ως τη Μίλατο και προς τα δυτικά, στην περιοχή του Κριτσά έως τον ορεινό όγκο της Δίκτης. Περιλαμβάνονται και οι νήσοι Χρυσή, και Κουφονήσι, στο Λιβυκό πέλαγος και οι νήσοι Ψείρα, Άγιοι Πάντες στον κόλπο του Μεράμπελου».

Σύμφωνα με το ίδιο Άρθρο 11 αναφέρεται ότι «προτεραιότητα για την προστασία, διατήρηση και ανάδειξη της ενιαίας φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, αποτελεί η συγκρότηση και η εφαρμογή προγράμματος στοχευμένων χωρικών δράσεων από τους εν λειτουργία θεσμούς, περιφερειακούς και δημοτικούς, από τις οποίες αναδεικνύεται η άρρηκτη σχέση της φυσικής και πολιτισμικής προσωπικότητας του καθέκαστα χώρου, καθώς και το διαχρονικό ιστορικό βάθος του». Επίσης στο ίδιο Άρθρο αναφέρεται ότι «σε εφαρμογή των απαιτήσεων της Σύμβασης για το Τοπίο, εντοπίζονται ... εννέα χωρικές ενότητες «τοπία ιδιαίτερης σημασίας» εντός του ενιαίου δικτύου των «περιοχών με φέρουσα ικανότητα φυσικού και πολιτιστικού

κεφαλαίου». Η περιοχή του προτεινόμενου έργου δεν περιλαμβάνεται σε αυτές τις χωρικές ενότητες.

Εικόνα 3-7 Απόσπασμα από τον Χάρτη Π.2δ - Περιβάλλον, Πολιτιστική Κληρονομιά και Τοπίο της Περιφέρειας Κρήτης



Φυσική - πολιτιστική κληρονομιά

- Φυσική κληρονομιά
- Δάσος κωνοφόρων, πλατυφύλλων και μικτό
- ★ Κέντρο Ενιαίας Περιβαλλοντικής Πληροφόρησης-Ενημέρωσης
- Οριοθετημένοι Αρχαιολογικοί Χώροι
- ★ Μνημεία και Αρχαιολογικοί Χώροι
- Παραδοσιακοί οικισμοί
- Περιοχές δικτύου πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς
- Το ευρωπαϊκό περιπατητικό μονοπάτι (Μονοπάτι Ε4)

Προτεινόμενες Ζώνες Τοπίου

- Ζώνες Τοπίου Διεθνούς, Εθνικής και Περιφερειακής αξίας
- Χωρικές ενότητες ιδιαίτερως υποβαθμισμένων τοπίων

ΠΗΓΗ: Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Κρήτης (2017) – Ιδία επεξεργασία

Ιδιαίτερη μνεία γίνεται στο Άρθρο 12 για τις περιοχές ΠΕΡΠΟ και συγκεκριμένα: «Προτείνεται περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης για παραθεριστική κατοικία, με διοχέτευσή της κατά το δυνατόν στο δίκτυο των οικισμών και των θεσμοθετημένων ΠΕΡΠΟ. Αναγνωρίζονται από το παρόν Πλαίσιο οι περιοχές αναζήτησης ΠΕΡΠΟ που απεικονίζονται στον χάρτη Π.2α, όπως και αυτές που έχουν θεσμοθετηθεί από τον υποκείμενο ρυθμιστικό σχεδιασμό (ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ) και απεικονίζονται στους οικείους χάρτες».

Στο Άρθρο 18 - Πρόγραμμα Δράσης του χωροταξικού σχεδίου 2014-2031 αναφέρεται ότι με «το Πρόγραμμα Δράσης ... επιδιώκεται: 1. η ενίσχυση της επιχειρηματικότητας μέσω της δημιουργίας βιώσιμων θέσεων εργασίας σε κλάδους που παρουσιάζουν συγκριτικά πλεονεκτήματα, ... 3. η αντιμετώπιση της κρίσης, η καταπολέμηση της φτώχειας και η

δημιουργία νέων θέσεων εργασίας ...». Το υπόψιν Επενδυτικό Σχέδιο θα συμβάλλει θετικά σε αυτή την κατεύθυνση διότι προβλέπει δραστηριότητα που δεν είναι σήμερα αναπτυγμένη, με βιώσιμες θέσεις εργασίας και διευρυμένη τουριστική περίοδο.

- Συμβατότητα με το προτεινόμενο σχέδιο:

Το προτεινόμενο σχέδιο είναι συμβατό με το εγκεκριμένο Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Κρήτης, καθότι ενισχύει, κατ' αρχήν, το ρόλο της εν λόγω Περιφέρειας ως προς την προώθηση καινοτομικών πρωτοβουλιών στον τομέα του τουρισμού, μέσω πιλοτικών εγχειρημάτων, για τη μετάβαση προς έναν ποιοτικό, διαφοροποιημένο, οργανωμένο και πολυθεματικό τουρισμό, οικονομικά αποδοτικό.

Περαιτέρω, συντελεί στην εκπλήρωση των στρατηγικών επιλογών του εν λόγω πλαισίου, δημιουργώντας νέες θέσεις εργασίας και συμβάλλοντας στον περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης, δεδομένου ότι συνιστά, σύμφωνα με το άρθρο 1 του Ν. 4179/2013, οργανωμένο υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων.

Ακόμη, περιλαμβάνοντας Ξενοδοχειακή εγκατάσταση 5* της οποίας η διαχείριση θα γίνει πιθανότατα σε συνεργασία με έναν διεθνούς φήμης hotel operator, και διαθέτοντας ένα spa υψηλών προδιαγραφών, όπως έχει εκτεθεί αναλυτικά και παραπάνω συντείνει στην πραγματοποίηση των κατευθύνσεων που αφορούν στη βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών και στην ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού (τουρισμός ευεξίας).

Άρα συμπερασματικά, το Περιφερειακό Πλαίσιο Κρήτης δεν αποκλείει από την περιοχή μελέτης την χρήση του προτεινόμενου σχεδίου ούτε προτείνει για την συγκεκριμένη περιοχή την προτεραιότητα κάποιας άλλης χρήσης (χάρτης Π2α). Η θέση του προτεινόμενου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. εντάσσεται σε ευρύτερη «περιοχή δικτύου πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς» (χάρτης Π2δ) για τις οποίες αναφέρει ότι θα δέχονται μεγάλες επενδύσεις μόνον ήπιου ή πρότυπου χαρακτήρα, στις οποίες περιλαμβάνεται το υπόψιν προτεινόμενο σχέδιο. Τέλος, αναγνωρίζει την περιοχή ΠΕΡΠΟ που καθορίστηκε με το υποκείμενό του Γ.Π.Σ. Ιεράπετρας.

3.1.4 Ρυθμιστικό πλαίσιο (Υφιστάμενα Γ.Π.Σ./ Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., Ζ.Ο.Ε. κ.λπ.)

Το ακίνητο στη θέση Χυλοφτές Σχοινιάς – Θόλος Καβουσίου εμπίπτει εντός των ορίων του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου – ΓΠΣ (πρώην ΣΧΟΟΑΠ) Δήμου Ιεράπετρας Νομού Λασιθίου όπως αυτό εγκρίθηκε με την υπ. αριθ. 4852/30.9.2009 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 530/ΑΑΠ/19.10.2009).

Σύμφωνα με το Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης του Δήμου (Χάρτης Π.1 – Γ.Π.Σ. Ιεράπετρας) ο οικισμός Ιεράπετρας είναι οικιστικό κέντρο 3^{ου} επιπέδου ενισχυμένου ενώ οι οικισμοί Παχειάς Άμμου – Καβουσίου (ως δίπολο) είναι οικιστικά κέντρα 5^{ου} επιπέδου ενισχυμένου.

Από τις βασικές αρχές του Γ.Π.Σ. Ιεράπετρας αξίζει να αναφερθούν αυτές που αφορούν:

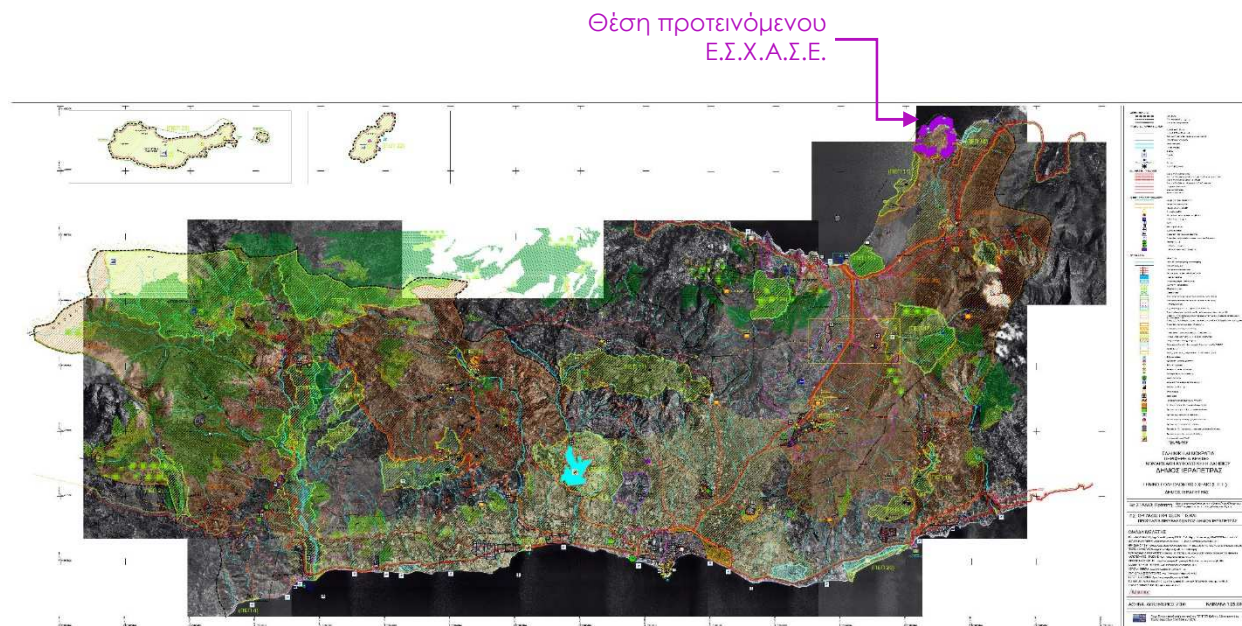
- Στον καθορισμό ζωνών τουριστικής δραστηριότητας κατά μήκος των θαλάσσιων μετώπων με δυναμική ανάπτυξης, για την αντιμετώπιση των προβλημάτων σύγκρουσης χρήσεων που έχουν δημιουργηθεί αλλά και την διαφύλαξη της αιφόρου ανάπτυξης του τομέα.
- Στον καθορισμό περιοχών κατάλληλων για χωροθέτηση τουριστικών υποδομών (έργων ανάδειξης αρχαιολογικών χώρων, αξιόλογων φυσικών τοπίων, αξιόλογων εκκλησιών, προβολής ιστορικότητας περιοχών, κλπ), αλλά και στην αναζήτηση διαδρομών (αρχαιολογικές, εκκλησιαστικές, φυσιολατρικές), ή/και μονοπατιών τουριστικού ενδιαφέροντος (Ευρωπαϊκό μονοπάτι μεγάλων διαδρομών E4, κ.ά.), επιπλέον από τις ήδη τουριστικά ανεπτυγμένες περιοχές του Δήμου.
- Στον καθορισμό Περιοχών Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) και Ζωνών Περιορισμού και Ελέγχου της Δόμησης (ΖΠΕΔ), λόγω της πολυπολιτισμικής υπόστασης του Δήμου και του μεγάλου αριθμού αξιόλογων φυσικών τοπίων, αρχαιολογικών χώρων και μνημείων, δασωμένων και αναδασωτέων περιοχών, παραλιών, σπηλαίων, φαραγγιών κ.λπ.
- Στην προώθηση διαδικασιών οριοθέτησης και προστασίας φυσικών στοιχείων (ποτάμια, ρέματα, αιγιαλός, κ.λπ.).
- Στην δημιουργία / βελτίωση / επέκταση τεχνικών υποδομών.
- Στον καθορισμό χρήσεων εκατέρωθεν των διαπεριφερειακών οδικών αξόνων ΒΟΑΚ και ΝΟΑΚ και του ιδιαίτερης σημασίας άξονα Ιεράπετρας – Παχειάς Άμμου. Προϋπόθεση γι' αυτό αποτελεί καταρχήν ο έλεγχος της υφιστάμενης ανάπτυξης οικιστικής χρήσης, με παρόδια δόμηση κατά μήκος των αξόνων αυτών και η οριστικοποίηση της χάραξης του ΝΟΑΚ.
- Στην προώθηση σχετικών μελετών (σκοπιμότητας, οικονομικοτεχνικές, χωροθέτησης, περιβαλλοντικών επιπτώσεων, κλπ), ώστε να διαπιστωθεί η δυνατότητα και σκοπιμότητα δημιουργίας λιμανιού και να προγραμματιστούν τα έργα για την κατασκευή του.
- Στην προώθηση διαδικασιών για χρήσεις ΑΠΕ, επειδή η περιοχή του Δήμου διαθέτει ένα ιδιαίτερα ευνοημένο φυσικό περιβάλλον, πλούσιο σε ανανεώσιμες πηγές ενέργειας (ΑΠΕ).

Η οργάνωση των χρήσεων γης και τα μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος στην έκταση του Δήμου Ιεράπετρας απεικονίζονται στον Χάρτη Π.2 «Οργάνωση Χρήσεων Γης και Προστασία Περιβάλλοντος Δ. Ιεράπετρας», κλ. 1:25.000. Οι προτεινόμενες περιοχές ρυθμίσεων του Γ.Π.Σ. στον εξω-αστικό χώρο καθώς και οι ρυθμίσεις γενικού χαρακτήρα

αναφορικά με τις υφιστάμενες και τις (νέες) προς πολεοδόμηση περιοχές, διαρθρώνονται με βάση έξι (κύριες) θεματικές κατηγορίες ρυθμίσεων:

- A. Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης,
- B. Ζώνες Περιορισμού και Ελέγχου της Δόμησης (ΖΠΕΔ),
- Γ. Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ),
- Δ. Περιοχές Οργανωμένων Δραστηριοτήτων του Δευτερογενή Τομέα,
- Ε. Ζώνες Γεωργικής Γης Προτεραιότητας (ΖΓΓΠ),
- ΣΤ. Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Δραστηριοτήτων Τουρισμού / Παραθερισμού, ή / και Περιοχές κατάλληλες μέσω του μηχανισμού των ΠΕΡΠΟ
- Ζ. Περιοχές Ιδιαίτερων Χρήσεων (Π.Ι.Χ.).

Εικόνα 3-8 Απόσπασμα Χάρτη Π.2. «Οργάνωση Χρήσεων Γης και Προστασία Περιβάλλοντος Δ. Ιεράπετρας» του ΓΠΣ Δήμου Ιεράπετρας



ΠΗΓΗ: Γ.Π.Σ. Ιεράπετρας (ΦΕΚ 530/ΑΑΠ/2009) – Ιδία επεξεργασία

Στο Δήμο Ιεράπετρας, υπάρχουν 60 καταγεγραμμένοι από την ΕΣΥΕ οικισμοί από τους οποίους οι 8 (Αγιασμένος, Ποτάμοι, Σελάκανο, Γαβριλής, Κοπάνες Ξηρόκαμπος, Ορνιάς, Συκιά) είναι μη οριοθετημένοι, δύο αφορούν μοναστηριακές μονάδες εγκαταλελειμμένες καθώς και ο οικισμός της νήσου Χρυσής η οποία διέπεται από καθεστώς προστασίας με συγκεκριμένους περιορισμούς και απαγορεύσεις για τη δόμησή της. Η προτεινόμενη οικιστική οργάνωση του Δ.Δ. Καβουσίου (εκτάσεις σε στρ.) φαίνεται παρακάτω:

Πίνακας 3-1 Προτεινόμενη οικιστική οργάνωση του Δ.Δ. Καβουσίου (εκτάσεις σε στρ.)

ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	Εκτιμώμενος Πληθυσμός 2020	Εκτιμώμενος Πληθυσμός αιχμής 2020	Έκταση οριοθετημένης ή πολεοδομημένης ή υπό πολεοδόμηση περιοχής	Έκταση Προτεινόμενης επέκτασης	Έκταση νέων Οικιστικών υποδοχέων	Σύνολο έκτασης
Δ.Δ. Καβουσίου	695		291	48	420	759
Καβούσιον	650	1.150	187	48		235
Δρακαλεύριον	15	15	17			17
Μέλισσαι	15	15	31			31
Παναγία	15	15	42			42
Τσαμάντης	0	0	14			14
Θόλος		70				95
Τουριστική Ζώνη Θόλου Ι		155				109
Τουριστική Ζώνη Θόλου Ι		306				216

ΠΗΓΗ: Γ.Π.Σ. Ιεράπετρας (ΦΕΚ 530/ΑΑΠ/2009) – Ιδία επεξεργασία

➤ ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΟ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ:

Όπως αναλύεται και στην §4.2 της παρούσας μελέτης, το μεγαλύτερο μέρος της Έκτασης, εμπίπτει στην περιοχή Ζ.Π.Ε.Δ. 3β – ζώνη τουρισμού - αναψυχής, όπου επιτρέπονται οι «τουριστικές μονάδες 5 αστέρων», ενώ, ένα τμήμα αυτής εμπίπτει στην περιοχή Π.Ο.Α.Π.Δ./Π.Ε.Ρ.Π.Ο. όπου επιτρέπεται η χρήση «Τουρισμού – Αναψυχής» και πολύ μικρό τμήμα εμπίπτει εντός της περιοχής Ζ.Γ.Γ.Π. όπου και πάλι δεν απαγορεύεται η χρήση τουρισμού. Επίσης τμήμα της έκτασης βρίσκεται μέσα σε θεσμοθετημένη αρχαιολογική περιοχή, όπου απαγορεύεται η δόμηση.

Συνεπώς, η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι συμβατή με τις χρήσεις γης, τα βασικά μεγέθη και τους λοιπούς περιορισμούς δόμησης που καθορίζονται από το Γ.Π.Σ για τις περιοχές αυτές. Τέλος, σημειώνεται ότι οι ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης που θέτει το Γ.Π.Σ. για την περιοχή παρέμβασης αναφέρονται αναλυτικά στην §4.2.

3.1.5 Συγκεντρωτική καταγραφή των κατευθύνσεων του χωρικού σχεδιασμού ανά θεσμοθετημένο Πλαίσιο / Σχέδιο

Στον παρακάτω Πίνακα 3.1.5.1 παρουσιάζονται συνοπτικά οι κατευθύνσεις του χωρικού σχεδιασμού ανά θεσμοθετημένο Πλαίσιο / Σχέδιο, καθώς και η συμβατότητα ή μη της προτεινόμενης επένδυσης βάσει των εξής κριτηρίων συμβατότητας:

- i. (+) Συμβατή
- ii. / Δεν τίθεται ζήτημα συμβατότητας – δεν επηρεάζει/-εται
- iii. (-) Μη Συμβατή

Πίνακας 3-2 Κατευθύνσεις χωρικού σχεδιασμού ανά θεσμοθετημένο Πλαίσιο/Σχέδιο και συμβατότητα της προτεινόμενης επένδυσης με αυτές

ΠΛΑΙΣΙΟ	ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ	ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.	Το δίπολο Ηράκλειο – Χανιά αναδεικνύεται σε κέντρο ανάπτυξης μιας ευρύτερης δυναμικής περιοχής στην οποία περιλαμβάνονται και οι νομοί Ρεθύμνου και Λασιθίου, ιδίως στους τομείς: α) του τουρισμού, σε συνδυασμό με την ανάδειξη των σημαντικών, τοπικών, φυσικών και πολιτιστικών πόρων.	(+)
	Ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη του τομέα του τουρισμού	(+)
	Βελτίωση της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας του τομέα με την προσαρμογή και τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος και του σχεδιασμού στα νέα δεδομένα και τάσεις της τουριστικής αγοράς	/
	Διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας σε νέες περιοχές	(+)
	Περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος	(+)
	Εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των πόρων	(+)
	Αναβάθμιση της εικόνας των τουριστικών προορισμών	(+)
	Προστασία, ανάδειξη και αποκατάσταση του περιβάλλοντος και του τοπίου. Η προστασία και ανάδειξη του φυσικού δομημένου και πολιτιστικού περιβάλλοντος των νησιών είναι το κυριότερο συγκριτικό τους πλεονέκτημα.	(+)
	Διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας με ένταξη των αναξιποίητων τουριστικά πόρων της ενδοχώρας στο προσφερόμενο προϊόν	(+)
	Περιορισμός της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων σε ευαίσθητες περιοχές	(+)
	Εμπλουτισμός και αναβάθμιση των κοινωνικών, τεχνικών και ειδικών υποδομών (υγεία, μεταφορές, πληροφόρηση κ.ά.)	(+)
	Βελτίωση των υφιστάμενων υποδομών και των παρεχόμενων υπηρεσιών	(+)
	Απόσυρση καταλυμάτων και οχλούντων κτιρίων ή/ και προώθηση προγραμμάτων ανάπλασης	(+)
	Επιτάχυνση του ρυθμού ανανέωσης της τουριστικής προσφοράς στην κατεύθυνση της αναβάθμισης, της χωρικής και χρονικής διεύρυνσης και του εμπλουτισμού της τουριστικής δραστηριότητας	(+)
	Διασύνδεση και διάχυση των αποτελεσμάτων του τουρισμού στους λοιπούς τομείς της οικονομίας και κυρίως στον πρωτογενή	(+)
	Δημιουργία σταθερού πλαισίου κανόνων για τη χωροθέτηση επιχειρήσεων που σχετίζονται με τον τουρισμό και τη διαμόρφωση πρόσφορων συνθηκών για την προσέλκυση σημαντικών, για την εθνική οικονομία, τουριστικών επενδύσεων	(+)
	Περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης και ενίσχυση της συγκέντρωσης νέων παραγωγικών μονάδων σε οργανωμένους υποδοχείς	(+)
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ: Το προτεινόμενο σχέδιο είναι συμβατό με τις κατευθύνσεις που παρέχει το Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α., καταρχήν καθώς χωροθετείται στην Κρήτη, η οποία εντάσσεται σ' ένα αναπτυξιακό σύμπλεγμα με κύριο προσανατολισμό τον τουρισμό και την γεωργία. Περαιτέρω, το προτεινόμενο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. συνεισφέρει στην ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη του κλάδου στην περιοχή, βελτιώνοντας ταυτόχρονα την		

ΠΛΑΙΣΙΟ	ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ	ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
	εικόνα της και εμπλουτίζοντας το τουριστικό προϊόν με τον αγροτικό τουρισμό που αποτελεί τήση της αγοράς. Ταυτόχρονα, μεριμνά για την προστασία του περιβάλλοντος και τη βιωσιμότητα των πόρων.	
Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τον Τουρισμό	Επί του παρόντος, δεν υφίσταται εγκεκριμένο Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τον Τουρισμό (βλ. αποφάσεις Σ.Τ.Ε. 3632/2015 και 519/2017 - §3.1.2 της παρούσας).	
Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τις Α.Π.Ε.	<u>Αιολικές εγκαταστάσεις:</u> Προσδιορίζονται ειδικά κριτήρια χωροθέτησης αιολικών μονάδων (μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης εδαφών σε επίπεδο πρωτοβάθμιου Ο.Τ.Α. και κριτήρια ένταξης στο τοπίο) στα «κατοικημένα νησιά του Ιονίου και του Αιγαίου Πελάγους συμπεριλαμβανομένης της Κρήτης». Αποκλείεται η χωροθέτηση αιολικών εγκαταστάσεων εντός, μεταξύ άλλων, Π.Ο.Τ.Α., Π.Ο.Α.Π.Δ. τριτογενούς τομέα, ατύπως διαμορφωμένων, στο πλαίσιο της εκτός σχεδίου δόμησης, τουριστικών και οικιστικών περιοχών, και, τουριστικών λιμένων, ενώ, καθορίζονται ελάχιστες αποστάσεις από τις ως άνω περιοχές καθώς και από άλλες χρήσεις γης, δραστηριότητες και δίκτυα τεχνικής υποδομής.	(+)
	<u>Μικρά υδροηλεκτρικά έργα:</u> Το Υ.Δ. της Κρήτης στο οποίο ανήκει η Ιεράπετρα, δεν εντάσσεται σε εκείνα που διαθέτουν μεγάλη πυκνότητα εκμεταλλεύσιμου δυναμικού.	(+)
	<u>Εγκαταστάσεις εκμετάλλευσης της ηλιακής ενέργειας:</u> Καθορίζονται ως περιοχές προτεραιότητας άγονες περιοχές / μη υψηλής παραγωγικότητας, αθέατες από πολυσύχναστους χώρους, και με δυνατότητες διασύνδεσης με το Δίκτυο ή το Σύστημα, ενώ για τα νησιά πλην Κρήτης και Εύβοιας προωθεί την χωροθέτηση μικρών εγκαταστάσεων. Για την εγκατάσταση Φωτοβολταϊκών Σταθμών σε πολυσύχναστους χώρους θα πρέπει να λαμβάνονται μέτρα για να μην υπάρχει οπτική όχληση.	/
	<u>Εγκαταστάσεις εκμετάλλευσης της ενέργειας από βιομάζα ή βιοαέριο:</u> Αποκλείεται η χωροθέτησή τους εντός των αντίστοιχων περιοχών που προβλέπονται και για τις αιολικές εγκαταστάσεις, ενώ καθορίζονται ελάχιστες αποστάσεις από τις εν λόγω περιοχές	(+)
	<u>Γεωθερμική ενέργεια:</u> Ως περιοχές προτεραιότητας ορίζονται οι περιοχές της χώρας που διαθέτουν εκμεταλλεύσιμο γεωθερμικό δυναμικό, ενώ οι περιοχές αποκλεισμού ταυτίζονται με αυτές που προβλέπονται για τις αιολικές εγκαταστάσεις, προβλέποντας ζώνη απόστασης πλάτους 500 μ. από τα όρια περιοχών εντός σχεδίων πόλεων και ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων, Π.Ο.Τ.Α., Π.Ο.Α.Π.Δ. του τριτογενούς τομέα και των ατύπως διαμορφωμένων, στο πλαίσιο της εκτός σχεδίου δόμησης, τουριστικών και οικιστικών, όπως αυτές ορίζονται στο εν λόγω πλαίσιο, θεματικών πάρκων και τουριστικών λιμένων	(+)
	<u>ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ:</u> Το προτεινόμενο σχέδιο είναι συμβατό με το Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τις Α.Π.Ε., καθώς η Κρήτη δεν περιλαμβάνεται στις περιοχές αιολικής προτεραιότητας, καθώς επίσης δεν υφίστανται μονάδες Α.Π.Ε. σε κοντινή απόσταση από την περιοχή παρέμβασης.	
Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τη Βιομηχανία	Η δυναμική της οικονομίας της Περιφέρειας Κρήτης στηρίζεται κυρίως στον τουρισμό και τη γεωργία, με αποτέλεσμα οι προοπτικές της βιομηχανίας να είναι σχετικά περιορισμένες αλλά υπαρκτές, βασισμένες στην τοπική αγορά, στα αγροτικά προϊόντα, και στην Έρευνας Τεχνολογίας και Ανάπτυξης (ΕΤΑ).	/
	Από χωρική άποψη, οι κύριες ζώνες ανάπτυξης της μεταποίησης θα είναι οι ευρύτερες περιοχές Ηρακλείου (άξονας Γουβιές-Καστέλι) (περιοχή εντατικοποίησης) και Χανίων (περιοχή επέκτασης) και, με σαφώς μικρότερα μεγέθη, Ρεθύμνου και Αγίου Νικολάου. Η μεταποίηση αγροτικών προϊόντων με μονάδες μικρότερης κλίμακας μπορεί να έχει πιο πολυκεντρικό χαρακτήρα, εστιασμένη σε διάφορα τοπικά κέντρα.	(+)
	Ο τ. νομός Λασιθίου παρουσιάζει πολύ χαμηλή (0,5) γενική προτεραιότητα άσκησης χωρικής πολιτικής για τη μεταποίηση. Η χωρική διάρθρωση της πολύ περιορισμένης μεταποίησης χαρακτηρίζεται από μεμονωμένες εστίες που δεν συγκροτούν κάποια ευρύτερη ζώνη.	(+)
	<u>ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ:</u> Το προτεινόμενο σχέδιο είναι συμβατό με το Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τη Βιομηχανία, καθώς για τις Κυκλάδες έχει δοθεί σαφής προτεραιότητα στον τομέα του τουρισμού.	
Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τις	Η Κρήτη εντάσσεται στις Π.Α.Υ. Κατηγορίας Ε: «Περιοχές με κατάλληλα χαρακτηριστικά, τα οποία ευνοούν την ανάπτυξη υδατοκαλλιεργειών, αλλά με ιδιαιτερότητες, που δεν επιτρέπουν τη δημιουργία συγκεντρώσεων και οργανωμένων ζωνών», στις οποίες επιτρέπεται ο εκουγχρονισμός και η επέκταση	/

ΠΛΑΙΣΙΟ	ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ	ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
Υδατοκαλλιέργειες	των υφιστάμενων μονάδων, καθώς και η εγκατάσταση νέων ή η μετεγκατάσταση μονάδων από άλλη Π.Α.Υ.	
	Τίθεται γενικός περιορισμός ως προς την ελάχιστη απόσταση μονάδων υδατοκαλλιέργειας από τουριστικές εγκαταστάσεις: 1.000 μέτρα τουλάχιστον από λειτουργούσα τουριστική μονάδα ή εγκατάσταση και 500 μέτρα, εφόσον δεν υπάρχει οπτική επαφή. Οι ανωτέρω περιορισμοί θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη και αμφίδρομα κατά την εγκατάσταση των προαναφερόμενων δραστηριοτήτων εγγύς μονάδων υδατοκαλλιέργειας.	(+)
	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ: Το προτεινόμενο σχέδιο είναι συμβατό με το εν λόγω πλαίσιο, καθότι, αφενός μεν, δεν υφίστανται μονάδες υδατοκαλλιέργειας σε απόσταση 1 χλμ. από την περιοχή παρέμβασης, αφετέρου δε, το πλαίσιο αποθαρρύνει την εγκατάσταση νέων μονάδων θαλάσσιας υδατοκαλλιέργειας σε ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές όπως η Κρήτη.	
Π.Χ.Π. Κρήτης (2017)	Η Περιφέρεια Κρήτης στοχεύει σε: «Ι. προώθηση πολιτικών εξωστρέφειας και ΙΙΙ. προώθηση καινοτομικών πρωτοβουλιών στον τομέα του τουρισμού, μέσω πιλοτικών εγχειρημάτων, για τη μετάβαση προς έναν ποιοτικό, διαφοροποιημένο, οργανωμένο και πολυθεματικό τουρισμό, οικονομικά αποδοτικό».	(+)
	Επιδιώκεται η ανάπτυξη των δύο συνεργαζομένων τομέων του τουρισμού και της γεωργίας, με κατάλληλα μέτρα χωροταξικής και περιβαλλοντικής πολιτικής, ανεξάρτητα από τις εξελίξεις στον ευρύτερο ευρωπαϊκό και διεθνή χώρο και τις ρυθμίσεις στον τομέα των πολιτικών ανταγωνισμού και με την στήριξη της Αγροτοδιατροφικής Σύμπραξης Κρήτης. Δημιουργούνται πλέγματα και ανάπτυξη διασυνδέσεων μεταξύ επιλεγμένων κλάδων (αγροτοδιατροφικό, πολιτιστικό - τουριστικό, περιβαλλοντικό και σύμπλεγμα της γνώσης) και οργανώνονται διακρατικές επιχειρηματικές δράσεις για τη σύνδεση της παραγωγής, της τυποποίησης και της μεταποίησης γεωργο - περιβαλλοντικών προϊόντων υψηλής διατροφικής αξίας, του ποιοτικού τουρισμού και των αξιών του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.	(+)
	Χωρικές ενότητες αστικής/ οικιστικής/ τουριστικής ανάπτυξης και παραθεριστικής κατοικίας Επιλέγονται ως πρότυπο εξέλιξης της τουριστικής δραστηριότητας οι ήπιες μορφές πολυθεματικού τουρισμού, εναλλακτικού και ποιοτικά αναβαθμισμένου τύπου στα ορεινά και ημιορεινά σύνολα ή μορφές τουρισμού ενταγμένες σε οργανωμένους υποδοχείς. Στην υπερ-αναπτυγμένη βόρεια ακτή επιδιώκεται η ανάληψη δράσεων αποφόρτισης των υψηλών πιέσεων και αναβάθμισης του δομημένου χώρου και αποφεύγεται στο μέτρο του δυνατού η έγκριση νέων αιτημάτων για ανάπτυξη μορφών μονοθεματικού μαζικού τουρισμού	(+)
	Δυνατότητες υποδοχής μεγάλων επενδύσεων Περιορίζεται κατά το δυνατό η εγκατάσταση στην Κρήτη μεγάλων επενδύσεων μονοθεματικού τουρισμού, σύμφωνα με το πρότυπο χωρικής ανάπτυξης, οι οποίες εφόσον εμπίπτουν εντός των περιοχών με φέρουσα ικανότητα φυσικού και πολιτιστικού κεφαλαίου ή και σε ζώνες τοπίου διεθνούς, εθνικής ή περιφερειακής σημασίας θα είναι ήπιου ή πρότυπου χαρακτήρα. Επιδιώκεται σταθερά η βελτίωση της απόδοσης του κλάδου και της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος	(+)
	Προτεραιότητα για την προστασία, διατήρηση και ανάδειξη της ενιαίας φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, αποτελεί η συγκρότηση και η εφαρμογή προγράμματος στοχευμένων χωρικών δράσεων από τους εν λειτουργία θεσμούς, περιφερειακούς και δημοτικούς, από τις οποίες αναδεικνύεται η άρρηκτη σχέση της φυσικής και πολιτισμικής προσωπικότητας του καθέκαστα χώρου, καθώς και το διαχρονικό ιστορικό βάθος του». Σε εφαρμογή των απαιτήσεων της Σύμβασης για το Τοπίο, εντοπίζονται εννέα χωρικές ενότητες «(τοπία ιδιαίτερης σημασίας)» εντός του ενιαίου δικτύου των «περιοχών με φέρουσα ικανότητα φυσικού και πολιτιστικού κεφαλαίου». Η περιοχή του προτεινόμενου έργου δεν περιλαμβάνεται σε αυτές τις χωρικές ενότητες.	/
	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ: Το προτεινόμενο σχέδιο είναι συμβατό με το εγκεκριμένο Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Κρήτης, καθότι ενισχύει, κατ' αρχήν, το ρόλο της εν λόγω Περιφέρειας ως προς την προώθηση καινοτομικών πρωτοβουλιών στον τομέα του τουρισμού, μέσω πιλοτικών εγχειρημάτων, για τη μετάβαση προς έναν ποιοτικό, διαφοροποιημένο, οργανωμένο και πολυθεματικό τουρισμό, οικονομικά αποδοτικό. Η θέση του προτεινόμενου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. εντάσσεται σε ευρύτερη «περιοχή δικτύου πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς» για τις οποίες αναφέρει ότι θα δέχονται μεγάλες επενδύσεις μόνον ήπιου ή πρότυπου χαρακτήρα, στις οποίες περιλαμβάνεται το προτεινόμενο σχέδιο. Τέλος, αναγνωρίζει την περιοχή ΠΕΡΠΙΟ που καθορίστηκε με το υποκείμενο του ΓΠΣ Ιεράπετρας.	

ΠΛΑΙΣΙΟ	ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ	ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
Γ.Π.Σ. Ιεράπετρας 2009	Περιοχή Ζ.Π.Ε.Δ. 3β Κατά παρέκκλιση αντιμετωπίζεται σαν ζώνη τουρισμού – αναψυχής όπου επιτρέπονται τουριστικές μονάδες 5 αστέρων με δυναμικότητα σε κλίνες το 80% της επιτρεπόμενης από τις ισχύουσες διατάξεις.	(+)
	Περιοχές Π.Ε.ΡΠ.Ο / Π.Ο.Α.Π.Δ. Στις περιοχές αυτές αναφέρεται ότι έως ότου εφαρμοστούν οι Π.Ε.Ρ.Π.Ο. ισχύουν οι διατάξεις τις εκτός σχεδίου δόμησης με χρήση Τουρισμού – Αναψυχής, σύμφωνα με το άρθρο 8 του Π.Δ. /23.2.1987 (ΦΕΚ 166/Δ/6.3.1987).	(+)
	Ζώνες Γεωργικής Γης Προτεραιότητας Στις περιοχές αυτές δεν επιτρέπονται μεταξύ των άλλων «Τουριστικές και ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις δυτικά της επαρχιακής οδού Ιεράπετρας – Παχιιάς Άμμου και μέχρι τη διασταύρωση προς Νέο Μύρτος. Κατά παρέκκλιση στην περιοχή αυτή επιτρέπονται μόνο αγροτουριστικές εγκαταστάσεις έως 50 κλίνες». Το τμήμα της Ζ.Γ.Γ.Π. εντός της περιοχής του προτεινόμενου σχεδίου βρίσκεται ανατολικά της επαρχιακής οδού Ιεράπετρας – Παχιιάς Άμμου, με αποτέλεσμα να μην υπάρχει απαγόρευση σε σχέση με τις τουριστικές και ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις.	(+)
	Θεσμοθετημένες και Προτεινόμενες Αρχαιολογικές Περιοχές Στην ανατολική πλευρά της έκτασης του Προτεινόμενου Σχεδίου υπάρχει ένας αρχαιολογικός χώρος όπου το μεγαλύτερο του τμήμα περιλαμβάνονται στην έκταση του προτεινόμενου έργου. Μέσα στην ζώνη αυτή απαγορεύεται η δόμηση.	(+)
	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ: Η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι συμβατή με τις χρήσεις γης και τους βασικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που καθορίζονται από το Γ.Π.Σ. για τις περιοχές στις οποίες εμπίπτει η επένδυση.	

ΠΗΓΗ: Ισχύοντα Χωροταξικά Πλαίσια και Σχέδια - Ιδία επεξεργασία

3.2 ΕΥΡΩΠΑΪΚΕΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

3.2.1 Στρατηγική «Ευρώπη 2020»

Η στρατηγική «Ευρώπη 2020» - ως διάδοχος της στρατηγικής «Λισσαβόνα 2000 – 2010» - θέτει ως στόχο τη διασφάλιση της υποστήριξης της οικονομικής ανάκαμψης της Ε.Ε. μετά τη χρηματοπιστωτική κρίση, προκειμένου να τεθούν ισχυρά θεμέλια για την ανάπτυξη και τη δημιουργία θέσεων εργασίας μέχρι το 2020. Παράλληλα με την αντιμετώπιση των δομικών αδυναμιών της οικονομίας της Ε.Ε., καθώς και των οικονομικών και κοινωνικών ζητημάτων, η στρατηγική λαμβάνει επίσης υπόψη τις μακροπρόθεσμες προκλήσεις της παγκοσμιοποίησης, της εξάντλησης των φυσικών πόρων και της γήρανσης του πληθυσμού.

Περαιτέρω, η στρατηγική «Ευρώπη 2020» στοχεύει στο τρίπτυχο μιας ανάπτυξης:

1. Έξυπνης, μέσω της προώθησης της γνώσης και της καινοτομίας,
2. Βιώσιμης, βασισμένη στην προώθηση μιας οικονομίας πιο πράσινης, πιο ανταγωνιστικής και στην οποία οι πόροι χρησιμοποιούνται πιο αποδοτικά, και,
3. Χωρίς αποκλεισμούς, με στόχο την αύξηση της απασχόλησης και την ενίσχυση της κοινωνικής και εδαφικής συνοχής, καθόσον, οι παραπάνω αλληλοσυμπληρούμενες προτεραιότητες εκτιμάται ότι θα βοηθήσουν την Ε.Ε. και τα κράτη-μέλη της να επιτύχουν υψηλά επίπεδα απασχόλησης, παραγωγικότητας και κοινωνικής συνοχής.

Πιο συγκεκριμένα, η Ε.Ε. έθεσε πέντε φιλόδοξους στόχους – για την Απασχόληση, την Έρευνα & Ανάπτυξη, την Κλιματική Αλλαγή & Ενεργειακή Βιωσιμότητα, την Εκπαίδευση και την Καταπολέμηση της Φτώχειας & του Κοινωνικού Αποκλεισμού – προς επίτευξη μέχρι το 2020.

Επιπλέον, κάθε κράτος - μέλος έχει κληθεί να υιοθετήσει τους στόχους της στρατηγικής «Ευρώπη 2020» σε εθνικό επίπεδο. Ειδικότερα, τον Απρίλιο κάθε έτους τα μέλη οφείλουν να δημοσιεύουν τα εθνικά μεταρρυθμιστικά τους προγράμματα, στο πλαίσιο των οποίων θα πρέπει να καθορίζουν δράσεις για την επίτευξη των εν λόγω εθνικών στόχων.

Οι πέντε στόχοι της στρατηγικής «Ευρώπη 2020» της Ε.Ε. για το 2020, καθώς και οι αντίστοιχοι εθνικοί, καταγράφονται παρακάτω:

- αύξηση του ποσοστού απασχόλησης του πληθυσμού ηλικίας 20 έως 64 ετών τουλάχιστον στο 75%.
- επενδύσεις της τάξης του 3% του ακαθάριστου εγχώριου προϊόντος στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης.
- μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου τουλάχιστον κατά 20%, αύξηση του ποσοστού των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας κατά 20% και αύξηση κατά 20% της ενεργειακής απόδοσης.
- μείωση του ποσοστού των ατόμων που εγκαταλείπουν πρόωρα τη σχολική εκπαίδευση σε λιγότερο από 10% και αύξηση του ποσοστού των πτυχιούχων της τριτοβάθμιας εκπαίδευσης τουλάχιστον κατά 40%.
- μείωση του αριθμού των ανθρώπων που απειλούνται από τη φτώχεια ή τον κοινωνικό αποκλεισμό κατά 20 εκατομμύρια.

Οι στόχοι της στρατηγικής «Ευρώπη 2020» υποστηρίζονται επίσης από (7) εμβληματικές πρωτοβουλίες που θα υλοποιηθούν τόσο σε ευρωπαϊκό επίπεδο όσο και στις χώρες της ΕΕ:

1. την Ένωση καινοτομίας

2. τη Νεολαία σε κίνηση
3. το Ψηφιακό θεματολόγιο για την Ευρώπη
4. την πρωτοβουλία «Μια Ευρώπη που χρησιμοποιεί αποτελεσματικά τους πόρους»
5. την πρωτοβουλία «Μια βιομηχανική πολιτική για την εποχή της παγκοσμιοποίησης»
6. την Ατζέντα για νέες δεξιότητες και θέσεις εργασίας και
7. την Ευρωπαϊκή πλατφόρμα για την καταπολέμηση της φτώχειας.

Σε ευρωπαϊκό επίπεδο, η ενιαία αγορά, ο προϋπολογισμός της ΕΕ και η ευρωπαϊκή εξωτερική πολιτική αποτελούν επιπλέον μέσα για την επίτευξη των στόχων της στρατηγικής «Ευρώπη 2020».

➤ ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΟ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ:

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω, και κυρίως, το γεγονός ότι η επιδιωκόμενη επένδυση αφενός αποτελεί μια σύγχρονη, βιώσιμη, ανταγωνιστική ανάπτυξη στον κλάδο του τουρισμού, στην οποία οι πόροι χρησιμοποιούνται πιο αποδοτικά, και αφετέρου συμβάλλει στην αύξηση της απασχόλησης και την ενίσχυση της κοινωνικής και εδαφικής συνοχής, χωρίς αποκλεισμούς, καθώς χωροθετείται σε μια νησιωτική περιφέρεια της χώρας, εξάγεται το συμπέρασμα ότι η επιδιωκόμενη επένδυση συμβαδίζει με τις προτεραιότητες και τους στόχους της στρατηγικής «Ευρώπη 2020».

**3.2.2 Ευρωπαϊκή Σύμβαση του Τοπίου ή Σύμβαση της Φλωρεντίας
(N. 3827/2010 - Α' 30/25.02.2010 - Κύρωση της Ευρωπαϊκής Σύμβασης του
Τοπίου)**

Τα Κράτη μέλη του Συμβουλίου της Ευρώπης αναγνωρίζοντας ότι το τοπίο διαδραματίζει σημαντικό ρόλο δημόσιου ενδιαφέροντος στο πολιτισμικό, οικολογικό, περιβαλλοντικό και κοινωνικό πεδίο, ότι συνιστά πόρο που ευνοεί την ανάπτυξη οικονομικής δραστηριότητας, καθώς και ότι η προστασία, η διαχείριση και ο σχεδιασμός του μπορούν να συμβάλουν στη δημιουργία θέσεων εργασίας, οραματίστηκαν την παροχή ενός νέου θεσμικού εργαλείου αφιερωμένου αποκλειστικά στην προστασία, διαχείριση και σχεδιασμό όλων των τοπίων στην Ευρώπη.

Ιστορική τομή σ' αυτήν τη διαδικασία αναγνώρισης του τοπίου ως θέματος κομβικής σημασίας για την ιστορική και πολιτική διαδικασία αποτέλεσε η υπογραφή της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για το Τοπίο ή Σύμβασης της Φλωρεντίας το 2000. Η Ευρωπαϊκή Σύμβαση για το Τοπίο είναι η σημαντικότερη σύμβαση του διεθνούς δικαίου για το τοπίο, καθώς είναι εξ' ολοκλήρου αφιερωμένη σ' αυτό και την προστασία του.

Σκοπός της εν λόγω Σύμβασης είναι η προαγωγή της προστασίας, της διαχείρισης και του σχεδιασμού του τοπίου, καθώς και η οργάνωση της ευρωπαϊκής συνεργασίας σε συναφή θέματα.

Η Ελλάδα ενώ υπέγραψε τη Σύμβαση το 2000, την ενσωμάτωσε στο εθνικό δίκαιο μόλις το 2010, με την ψήφιση του Ν. 3827/2010 (Α' 30/25.2.2010) – Κύρωση της Ευρωπαϊκής Σύμβασης του Τοπίου. Τα συγκεκριμένα μέτρα που δεσμεύεται η Ελλάδα να εφαρμόσει σε εθνικό και τοπικό επίπεδο αναφέρονται στο Άρθρο 6 ως εξής:

Α. Αύξηση ευαισθητοποίησης: Κάθε Μέρος αναλαμβάνει να αυξήσει την ευαισθητοποίηση μεταξύ της κοινωνίας των πολιτών, των ιδιωτικών οργανισμών, και των δημοσίων αρχών σχετικά με την αξία των τοπίων, το ρόλο τους και τις μεταβολές σε αυτά.

Β. Κατάρτιση και Εκπαίδευση. Κάθε μέρος αναλαμβάνει να προάγει: α. την εκπαίδευση ειδικών στην εκτίμηση και στις λειτουργίες των τοπίων, β. τα πολυτομεακά εκπαιδευτικά προγράμματα στην πολιτική των τοπίων, στην προστασία, στη διαχείριση και στο σχεδιασμό, για επαγγελματίες στον ιδιωτικό και δημόσιο τομέα και για ενδιαφερόμενους οργανισμούς, γ. τους σχολικούς και πανεπιστημιακούς κύκλους μαθημάτων, οι οποίοι, στις σχετικές θεματικές ενότητες, ασχολούνται με τις αξίες που προσδίδονται στα τοπία και στα θέματα τα οποία εγείρονται από την προστασία τους, τη διαχείριση και το σχεδιασμό τους.

Γ. Αναγνώριση και εκτίμηση. Κάθε μέρος αναλαμβάνει να αναγνωρίζει τα δικά του τοπία σε ολόκληρη την επικράτειά του, να αναλύει τα χαρακτηριστικά τους και τις δυνάμεις και τις πιέσεις που τα μετασχηματίζουν, να σημειώνει τις μεταβολές, να εκτιμά τα τοπία που έχουν αναγνωριστεί κατ' αυτόν τον τρόπο, λαμβάνοντας υπόψη τις συγκεκριμένες αξίες που τους έχουν αποδοθεί από τις ενδιαφερόμενες πλευρές και τον πληθυσμό που αφορούν. Αυτές οι διαδικασίες αναγνώρισης και εκτίμησης καθοδηγούνται από ανταλλαγές εμπειριών και μεθοδολογίας, που οργανώνονται μεταξύ των Μερών σε Ευρωπαϊκό επίπεδο.

Δ. Στόχοι ποιότητας τοπίων. Κάθε Μέρος αναλαμβάνει να ορίσει τους στόχους ποιότητας τοπίων για τα τοπία που έχουν αναγνωριστεί και εκτιμηθεί, έπειτα από δημόσια διαβούλευση.

Ε. Εφαρμογή. Για να τεθούν σε εφαρμογή οι πολιτικές τοπίων, κάθε Μέρος αναλαμβάνει να εισαγάγει τα μέσα που αποσκοπούν στην προστασία, στη διαχείριση και /ή στο σχεδιασμό του τοπίου».

3.2.3 Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής «Ευρώπη, πρώτος τουριστικός προορισμός στον κόσμο – ένα νέο πλαίσιο πολιτικής για τον ευρωπαϊκό τουρισμό»

Η ολοένα αυξανόμενη απαίτηση των τουριστών για εξατομίκευση των τουριστικών προϊόντων οδήγησε στην αύξηση της ζήτησης για ορισμένες ειδικές μορφές τουρισμού. Μεταξύ των μορφών τουρισμού που, σύμφωνα με τις ανακοινώσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, διαχρονικά παρουσιάζουν σημαντική άνοδο στη ζήτηση από το 1995 και την «Πράσινη Βίβλο για τον τουρισμό» μέχρι το πρόσφατο κείμενο πολιτικής «Η Ευρώπη, ο πρώτος τουριστικός προορισμός στον κόσμο – ένα νέο πλαίσιο πολιτικής για τον ευρωπαϊκό τουρισμό» (COM 2010) είναι ο πολιτιστικός τουρισμός.

Οι στόχοι που θέτει η Ευρωπαϊκή Ένωση για τον τομέα του τουρισμού, και όλα τα κράτη μέλη συνηγορούν σε αυτούς, είναι ο τουριστικός τομέας να είναι ανταγωνιστικός, βιώσιμος, σύγχρονος και κοινωνικά υπεύθυνος. Για την επίτευξη αυτών των στόχων, οι δράσεις υπέρ του τουρισμού επικεντρώνονται σε τέσσερις άξονες, οι οποίοι αντιμετωπίζονται με έμφαση στις κατευθύνσεις που δίνουν για την ενίσχυση του πολιτιστικού τουρισμού και της τουριστικής εικόνας εν γένει.

1. ενθάρρυνση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού τομέα στην Ευρώπη

Στο πλαίσιο του άξονα αυτού προωθείται η διαφοροποίηση της προσφοράς τουριστικών υπηρεσιών μέσω της αξιοποίησης θεματικών τουριστικών προϊόντων σε ευρωπαϊκή κλίμακα, συμπεριλαμβανομένου το σύνολο του πολιτιστικού πλούτου σε όλη την ποικιλομορφία του: πολιτιστική κληρονομιά (συμπεριλαμβανομένων των πολιτιστικών διαδρομών), σύγχρονη πολιτιστική κληρονομιά, μορφές τουρισμού που βασίζονται στον πολιτισμό όπως εκπαιδευτικός τουρισμός, ιστορικός, θρησκευτικός τουρισμός, ή ακόμη ο τουρισμός που

αξιοποιεί τη θάλασσα και υποβρύχια πολιτιστική κληρονομιά, καθώς και τη βιομηχανική κληρονομιά κ.λπ. Για τον σκοπό αυτόν, η Επιτροπή έχει ήδη ξεκινήσει συνεργασία με το Συμβούλιο της Ευρώπης στον τομέα του πολιτιστικού τουρισμού για να βελτιώσει την αξιολόγηση του αντικτύπου και την εξασφάλιση καλύτερης προβολής. Κατά τα τελευταία χρόνια, αναπτύχθηκαν και άλλες διασυνοριακές πρωτοβουλίες, όπως ευρωπαϊκές ποδηλατικές διαδρομές ή πορείες προσκυνήματος, π.χ. η «Vía Francigena» και η πορεία προσκυνήματος στο Σαντιάγο ντε Κομποστέλα. Η Επιτροπή πιστεύει ότι πολλές από τις πρωτοβουλίες αυτές πρέπει να αναγνωριστούν και να τύχουν ευρωπαϊκής νομιμότητας που θα εξασφαλίζει τον διεθνικό τους χαρακτήρα. Η αναγνώριση της ευρωπαϊκής τους διάστασης μπορεί να δημιουργήσει αντίστοιχη δυναμική με την επιτυχημένη εμπειρία των «πολιτιστικών πρωτεύουσών της Ευρώπης» οι οποίες δρουν σαν καταλύτης για την τοπική ανάπτυξη και τον τουρισμό θέτοντας σε εφαρμογή κάθε χρόνο ένα φιλόδοξο και ελκυστικό πολιτιστικό πρόγραμμα σε ευρωπαϊκή κλίμακα (την περίοδο 1995-2004, ο αριθμός των διανυκτερεύσεων στις πόλεις που κατέχουν τον τίτλο για ένα δεδομένο έτος αυξήθηκε κατά μέσο όρο κατά 12% σε σχέση με το προηγούμενο έτος.).

2. προώθηση της ανάπτυξης βιώσιμου, υπεύθυνου και ποιοτικού τουρισμού

Η ανταγωνιστικότητα του τουρισμού συνδέεται στενά με τη βιωσιμότητά του, δεδομένου ότι η ποιότητα των τουριστικών προορισμών εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον τους. Ορισμένες από τις προβλεπόμενες δράσεις είναι με βάση τα δίκτυα NECSTour και d'EDEN3η ανάπτυξη συστήματος δεικτών για τη βιώσιμη διαχείριση των προορισμών. Με βάση το σύστημα αυτό, η Επιτροπή θα αναπτύξει ένα σήμα για την προώθηση των τουριστικών προορισμών. Άλλη δράση αφορά στην πρόταση χάρτη βιώσιμου και υπεύθυνου τουρισμού και στη θέσπιση ευρωπαϊκού βραβείου για τις τουριστικές επιχειρήσεις και τους τουριστικούς προορισμούς που σέβονται τις αξίες που ορίζονται στον χάρτη.

3. εδραίωση της εικόνας και της προβολής της Ευρώπης ως συνόλου βιώσιμων και ποιοτικών προορισμών

Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, η εικόνα και η αντίληψη της Ευρώπης ως συνόλου τουριστικών προορισμών είναι πτωχές στενά συνδεδεμένες με την ανταγωνιστικότητα του τουρισμού. Η εικόνα αυτή μάλιστα και ο τρόπος με τον οποίο γίνεται αντιληπτή ως συνόλου βιώσιμων τουριστικών προορισμών υψηλής ποιότητας πρέπει να βελτιωθεί. Η ενίσχυση της ελκυστικότητας των ευρωπαϊκών προορισμών και η βελτίωση της προβολής τους πρέπει να οδηγήσει σε σημαντικά οικονομικά αποτελέσματα με την προώθηση των αφίξεων μη ευρωπαίων τουριστών, αλλά και με την αύξηση του ενδιαφέροντος ευρωπαίων πολιτών να ταξιδεύουν στη δική τους ήπειρο. Για τον σκοπό αυτό, κρίνεται ότι αξίζει να διερευνηθούν αρκετοί τρόποι, ώστε να αξιοποιηθούν και να προβληθούν διάφορα θεματικά προϊόντα ευρωπαϊκής ή πολυεθνικής διάστασης, κυρίως στις εκθέσεις μεγάλης κλίμακας με αντικείμενο τον τουρισμό, και μάλιστα να ενθαρρυνθεί περισσότερο η αξιοποίηση των μεγάλων πολιτιστικών και αθλητικών γεγονότων, όπως οι πολιτιστικές πρωτεύουσες της Ευρώπης, οι ευρωπαϊκές ημέρες πολιτιστικής κληρονομιάς, οι ολυμπιακοί αγώνες ή οι διεθνείς εκθέσεις, οι οποίες προσφέρουν το δυναμικό για την ανάπτυξη του τουρισμού στην Ευρώπη.

4. μεγιστοποίηση του δυναμικού των πολιτικών και των χρηματοδοτικών μέσων της ΕΕ για την ανάπτυξη του τουρισμού

Η Επιτροπή είναι αποφασισμένη αφενός να εξασφαλίσει τη βελτίωση της ενσωμάτωσης του τουρισμού στις διάφορες πολιτικές της, μεταξύ των οποίων και στην πολιτική για τον πολιτισμό, και να μεριμνήσει ώστε η ορθή εφαρμογή της ισχύουσας νομοθεσίας να ελευθερώσει όλο το ανταγωνιστικό δυναμικό του τομέα. Αφετέρου, η Επιτροπή εμφανίζεται πρόθυμη να συνεχίσει να προωθεί και να κινητοποιεί τα μέσα και τα προγράμματα κοινοτικής στήριξης προς όφελος του τουρισμού, όπως είναι τα διάφορα ευρωπαϊκά διαρθρωτικά ταμεία, το πρόγραμμα-πλαίσιο έρευνας και ανάπτυξης, το πρόγραμμα-πλαίσιο για την καινοτομία και την ανταγωνιστικότητα.

➤ ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΟ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ:

Η επιδιωκόμενη επένδυση, ως πρότυπο βιώσιμης και υπεύθυνης τουριστικής ανάπτυξης, είναι πλήρως εναρμονισμένη με τις προαναφερθείσες προτεραιότητες της εν λόγω Ανακοίνωσης, ιδίως ως προς την αντιμετώπιση της εποχικότητας, την προώθηση της διαφοροποίησης του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος, και την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας των υπηρεσιών συγκριτικά με άλλους αναδυόμενους τουριστικούς προορισμούς.

3.2.4 Ε.Σ.Π.Α ή Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης (Σ.Ε.Σ.) 2014 – 2020 – Νέο Ε.Σ.Π.Α. 2021 - 2027

Βασικό στόχο για την αξιοποίηση των αναπτυξιακών πόρων των Ευρωπαϊκών Διαρθρωτικών και Επενδυτικών Ταμείων για την προγραμματική περίοδο 2014 – 2020, αποτελεί, σύμφωνα με το Σ.Ε.Σ. 2014-2020, **η ανταγωνιστικότητα, η καινοτομία και η εξωστρέφεια των επιχειρήσεων** της χώρας, ενώ «η πρώτη επιδίωξη γι' αυτό είναι να υπάρξει συμφιλίωση με την **ιδέα του επιχειρηματικού κέρδους ως κινήτρου για την επενδυτική πρωτοβουλία**, εξοστρακίζοντας από τις επιλογές μας την κρατικοδίαιτη επιχειρηματικότητα και τη λογική του εύκολου και βραχυπρόθεσμου οφέλους. **Χρειάζεται μετάβαση στην ποιοτική επιχειρηματικότητα**, με αιχμή την καινοτομία και αύξηση της εγχώριας προστιθέμενης αξίας.».

Ειδικότερα, στις επιδιώξεις του Σ.Ε.Σ. 2014 – 2020 εντάσσονται η **αύξηση των παραγωγικών επενδύσεων και της απασχόλησης**, η μείωση της ανεργίας, η επαναφορά του κατά κεφαλήν εισοδήματος στα προ της κρίσης επίπεδα, η αύξηση της ολικής παραγωγικότητας, η μείωση της εξάρτησης της οικονομίας από την εσωτερική κατανάλωση, η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας και του ισοζυγίου εμπορικών συναλλαγών, η προστασία/ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος, η βελτίωση της ποιότητας ζωής στο δομημένο περιβάλλον, η μείωση των οικονομικών, κοινωνικών και χωρικών ανισοτήτων, και, ο άμεσος και ορατός εκσυγχρονισμός του κράτους, με τους Θεματικούς Στόχους (Θ.Σ.) για την περίοδο 2014 – 2020 να αρθρώνονται ως εξής:

1. Ενίσχυση της Έρευνας, της Τεχνολογικής Ανάπτυξης και της Καινοτομίας,
2. Βελτίωση της πρόσβασης σε Τεχνολογίες Πληροφορικής και Επικοινωνιών (Τ.Π.Ε.), της χρήσης και της ποιότητάς τους,
3. Βελτίωση της ανταγωνιστικότητας των μικρομεσαίων επιχειρήσεων συμπεριλαμβανομένων και αυτών του γεωργικού τομέα (για το Ευρωπαϊκό Γεωργικό Ταμείο Αγροτικής Ανάπτυξης) και του τομέα της αλιείας και της υδατοκαλλιέργειας (για το Ευρωπαϊκό Ταμείο Θάλασσας και Αλιείας),

4. Υποστήριξη της μετάβασης σε μια οικονομία χαμηλών εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα σε όλους τους τομείς,
5. Προώθηση της προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή και της πρόληψης των κινδύνων,
6. Διατήρηση και προστασία του περιβάλλοντος και προώθηση της αποδοτικής χρήσης των πόρων,
7. Προώθηση των βιώσιμων μεταφορών και άρση των εμποδίων σε βασικές υποδομές δικτύων,
8. Προώθηση της βιώσιμης και ποιοτικής απασχόλησης και υποστήριξη της κινητικότητας των εργαζομένων,
9. Προώθηση της κοινωνικής ένταξης και της καταπολέμησης της φτώχειας και κάθε διάκρισης,
10. Επένδυση στην εκπαίδευση και κατάρτιση για την απόκτηση δεξιοτήτων και στη δια βίου μάθηση,
11. Ενίσχυση της θεσμικής ικανότητας των δημόσιων υπηρεσιών και των φορέων, καθώς και της αποτελεσματικής δημόσιας διοίκησης.

Για την πραγματοποίηση του νέου αναπτυξιακού μοντέλου που επιδιώκεται, κεντρικό ρόλο και σημαντικό μερίδιο στην κατανομή των πόρων αποκτούν, σύμφωνα με το Σ.Ε.Σ., παραγωγικοί ανταγωνιστικοί και εν δυνάμει εξωστρεφείς κλάδοι, όπως, μεταξύ άλλων, ο τουρισμός, ενώ στόχος είναι: «η αύξηση της κλίμακας/μεγέθους των μονάδων παραγωγής, η εισαγωγή καινοτομιών και νέων προϊόντων/υπηρεσιών που αξιοποιούν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και ενισχύουν ή και δημιουργούν νέα ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα στη χώρα και στις επιμέρους περιφέρειες και ενσωματώνουν γνώση, παράγοντας προϊόντα και υπηρεσίες υψηλότερης προστιθέμενης αξίας και ανταγωνιστικά σε παγκόσμιο επίπεδο. Στην εισαγωγή καινοτομιών συμπεριλαμβάνεται και η οικοκαινοτομία ώστε να διαφυλαχθεί το φυσικό περιβάλλον της χώρας.».

Περαιτέρω, ο κλάδος του τουρισμού αναφέρεται ότι κατέχει «εξέχουσα θέση ως μοχλός ανάπτυξης της οικονομίας» κινητοποιώντας μια σειρά δραστηριοτήτων (ξενοδοχεία, εστίαση, μεταφορές, λιανικό εμπόριο), ενώ προβλέπεται ότι θα έχει καθοριστική συμβολή στην ανάκαμψη της Ελληνικής Οικονομίας, και πολλαπλασιαστικές επιδόσεις σε περιφερειακή κλίμακα, κυρίως στην απασχόληση, συνιστώντας, τελικά, «τη δραστηριότητα από την οποία είναι δυνατό να προέλθει η μεγαλύτερη αύξηση της ακαθάριστης προστιθέμενης αξίας». Μάλιστα, ο τουρισμός μαζί με την ενέργεια και το αγρο-διατροφικό σύστημα, συνιστούν τους κλάδους στους οποίους θα δοθεί προτεραιότητα και αναμένεται να έχουν την μεγαλύτερη οικονομική μεγέθυνση κατά την προγραμματική περίοδο 2014 – 2020.

Τέλος, ειδικά, στο πλαίσιο του ως άνω Θ.Σ. 3 επιδιώκεται η αντιμετώπιση ορισμένων προβλημάτων του τουρισμού που συνίστανται:

- i. στο τυποποιημένο χαμηλής προστιθέμενης αξίας εποχικό τουριστικό προϊόν,
- ii. στην έλλειψη ποιοτικά ολοκληρωμένων τουριστικών υπηρεσιών,

iii. στον κατακερματισμό της προσφοράς, και

iv. στη δύσκολη αντιμετώπιση της διαπραγματευτικής δύναμης των διεθνών οργανωτών ταξιδιών (tour operators),

μέσω της αναβάθμισης και της διαφοροποίησης του τουριστικού προϊόντος με τελικό στόχο την «επέκταση σε νέες αγορές (νέες χώρες προέλευσης επισκεπτών και νέες ομάδες κοινού), την επέκταση της τουριστικής περιόδου και την αύξηση της δαπάνης ανά επισκέπτη».

Πιο συγκεκριμένα, για τον κλάδο του τουρισμού το Σ.Ε.Σ. 2014 – 2020 επιδιώκει:

«επαναπροσδιορισμό της εθνικής στρατηγικής με κυριότερες συνιστώσες τη μετάβαση σε σύνθετο μίγμα προϊόντος με υψηλή εγχώρια προστιθέμενη αξία, τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας των επιχειρήσεων με έμφαση στην ποιοτική αναβάθμιση και στην προώθηση ειδικών μορφών τουρισμού (όπως φυσιολατρικός, γαστρονομικός, θρησκευτικός, συνεδριακός, τουρισμός – υγείας), την ανάπτυξη έργων υποδομής στρατηγικής σημασίας (που θα χρηματοδοτηθούν από άλλους Θ.Σ.), κρίσιμα για την εύρυθμη και ασφαλή λειτουργία της τουριστικής αγοράς (προσβάσεις, πράσινες υποδομές), την ανάπτυξη του ενδογενούς δυναμικού μέσω μικρότερου μεγέθους επενδύσεων σε εξοπλισμούς και υποδομές προς όφελος των Μ.Μ.Ε. (που δύναται να χρηματοδοτηθεί και από τον παρόντα Θ.Σ.), την ανάπτυξη του έμψυχου δυναμικού, την ανάπτυξη συνεργιών μεταξύ των τομέων του τουρισμού, του πολιτισμού, του περιβάλλοντος, της επιχειρηματικότητας και της εκπαίδευσης/ κατάρτισης».

Στο πλαίσιο του εθνικού αναπτυξιακού σχεδιασμού για την περίοδο 2021 – 2027, έχει καταρτιστεί η 1η Εγκύκλιος από την Ειδική Υπηρεσία Στρατηγικής, Σχεδιασμού & Αξιολόγησης (ΕΥΣΣΑ) του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων. Η Εγκύκλιος αυτή αποτελεί την εκκίνηση του επίσημου διαλόγου για τον σχεδιασμό της προγραμματικής περιόδου 2021–2027, στο πλαίσιο του νέου Εταιρικού Συμφώνου για το Πλαίσιο Ανάπτυξης – ΕΣΠΑ 2021-2027 και των Προγραμμάτων του.

Ουσιαστική διαφορά σε σχέση με την τρέχουσα περίοδο αποτελεί το γεγονός ότι η χωρική ανάπτυξη μετατρέπεται σε έναν διακριτό Στόχο Πολιτικής «Μια Ευρώπη πιο κοντά στους πολίτες». Στο πλαίσιο αυτό, η πολιτική συνοχής στηρίζει διακριτά τις αναπτυξιακές στρατηγικές που καταρτίζονται σε τοπικό επίπεδο και ενισχύει τον ρόλο των τοπικών αρχών.

➤ ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΟ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ:

Το προτεινόμενο σχέδιο εναρμονίζεται με τις Εθνικές επιδιώξεις για την προγραμματική περίοδο 2014 – 2020, καθόσον, αφορά καταρχάς σε έναν από τους πλέον ανταγωνιστικούς και εξωστρεφείς κλάδους της χώρας, αυτόν του τουρισμού, στον οποίο δίνεται προτεραιότητα από το Σ.Ε.Σ. ακριβώς επειδή η συμβολή του στην ανάκαμψη της Ελληνικής Οικονομίας θεωρείται καθοριστικής σημασίας.

Πέραν όμως αυτού, το προτεινόμενο σχέδιο συνεισφέρει στην επίτευξη των στόχων του Σ.Ε.Σ. 2014 – 2020 επειδή πρόκειται για ένα υψηλής ποιότητας τουριστικό προϊόν (ξενοδοχειακή μονάδα 5*) με σχεδιασμό που σέβεται και αναδεικνύει το φυσικό περιβάλλον, θα δημιουργήσει νέες θέσεις εργασίας και θα ενισχύσει τους υφιστάμενους επαγγελματίες και αγρότες. Περαιτέρω, η επιδιωκόμενη συν-διαχείριση του Ξενοδοχείου από μια εταιρεία διεθνούς εμβέλειας και υπό ένα «top-flag» brand, θα προσφέρει εμπειρία υψηλής ποιότητας

στους επισκέπτες και δύναται να συνεισφέρει στην επέκταση της λειτουργίας της σχεδιαζόμενης μονάδας, και συνεπώς, της τουριστικής περιόδου.

3.2.5 Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (Π.Ε.Π.) Κρήτης 2014 – 2020

Στο Π.Ε.Π. Κρήτης περιγράφεται ότι το αναπτυξιακό όραμα για την εν λόγω Περιφέρεια στοχεύει στο: «Δυναμική και Βιώσιμη Κρήτη».

- «Δυναμική» με την έννοια της ύπαρξης μιας ολοκληρωμένης στρατηγικής εξόδου από την κρίση, με επενδύσεις και ενίσχυση των διασυνδέσεων και του εξαγωγικού χαρακτήρα των «Δυναμικών Τομέων: αγροδιατροφικός, πολιτισμό,-τουρισμός, περιβάλλον, οικονομία της γνώσης».
- «Βιώσιμη» σε όρους, οικονομικούς, περιβαλλοντικούς και κοινωνικούς. «Βιώσιμη σε όρους οικονομικούς»: επιδιώκεται διατηρήσιμη ανάπτυξη που στηρίζεται σε χαρακτηριστικά της περιφέρειας, σταθερής διαχρονικής αξίας «πολιτισμός – Κρητική διατροφή» όπου υπάρχει ισχυρό υπόβαθρο για την ενίσχυση της εξωστρέφειας και της αυξημένης ανταγωνιστικότητας. «Βιώσιμη σε όρους περιβαλλοντικούς»: προστασία και ανάδειξη των φυσικών και πολιτιστικών πόρων. «Βιώσιμη σε όρους κοινωνικούς»: ανάπτυξη χωρίς αποκλεισμούς με παράλληλη αντιμετώπιση των φαινομένων φτώχειας και ενίσχυση των ασθενέστερων κοινωνικών ομάδων.

Για την πραγματοποίηση του ως άνω οράματος, επιδιώκεται η ενδυνάμωση των προαναφερόμενων συμπλεγμάτων και η παράλληλη ενίσχυση των διασυνδέσεων μεταξύ τους, με βασικές αναπτυξιακές προτεραιότητες:

1. Ανασυγκρότηση του αγροδιατροφικού συμπλέγματος με προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή, ανάδειξη της αξίας της Κρητικής διατροφής και ενδυνάμωση των εξαγωγικών κλάδων
2. Ανάδειξη του πολιτιστικό-τουριστικού συμπλέγματος ως ηγετικό σε παγκόσμια κλίμακα
3. Ανάπτυξη νέων δραστηριοτήτων του μέλλοντος στο εκπαιδευτικό - ερευνητικό σύμπλεγμα (με υπηρεσίες που θα απευθύνονται και στις τοπικές επιχειρήσεις, καινοτόμες εκπαιδευτικές υπηρεσίες, ανάδειξη νέων επενδυτικών δυνατοτήτων) και στο περιβαλλοντικό σύμπλεγμα (εξοικονόμηση ενέργειας, έξυπνη διαχείριση υδάτων, ΑΠΕ, θάλασσα κλπ)
4. Ενίσχυση τεχνολογικών δραστηριοτήτων και εφαρμογών σε επιχειρήσεις των επιλεγμένων συμπλεγμάτων

Εξετάζοντας τις ενδοπεριφερειακές διαφοροποιήσεις με βάση τα γεωγραφικά, κοινωνικοοικονομικά, περιβαλλοντικά, πολιτιστικά χαρακτηριστικά αλλά και το βαθμό ανάπτυξης, το ΠΕΠ Κρήτης εντοπίζει διαφοροποιημένες επιμέρους περιοχές για την εφαρμογή Ολοκληρωμένων Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης που στοχεύουν στην ενίσχυση της απασχόλησης της κοινωνικής συνοχής και της διατήρησης των πόρων.

Η Ολοκληρωμένη Χωρική Ανάπτυξη θα εφαρμοστεί:

- (α) στα αστικά κέντρα της Κρήτης που εκπληρώνουν τις προϋποθέσεις που θέτει το ΣΕΣ για εφαρμογή προγραμμάτων Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης και ταυτόχρονα

εντάσσονται στην βόρεια παράκτια ζώνη όπου αποτελεί προτεραιότητα η προστασία του περιβάλλοντος και η αντιμετώπιση των επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής.

(β)σε περιοχές που εξασφαλίζουν τις απαραίτητες προϋποθέσεις για την παραγωγική ανασυγκρότηση με στοιχεία έξυπνης εξειδίκευσης και τη δημιουργία νέων θέσεων απασχόλησης.

Ενδεικτικά αναφέρονται οι περιοχές :

- στις οποίες χωροθετούνται σημαντικοί πόλοι έλξης επισκεπτών με ιδιαίτερη πολιτιστική ή/και τοπιογραφική ταυτότητα διαχρονικής αξίας, όπως μνημεία αρχαιολογικοί χώροι, παραδοσιακοί οικισμοί, ζώνες NATURA 2000, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, παράλιες ζώνες, κλπ.
- με αυξημένες ανάγκες προστασίας του περιβάλλοντος και αντιμετώπισης των επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής, οργάνωσης του χώρου και των χρήσεων γης. πχ θύλακες ανεπτυγμένους τουριστικά που δέχονται ισχυρές πιέσεις με εμφανή τα σημεία υποβάθμισης, οι οποίοι θα πρέπει να επιχειρήσουν την ανασυγκρότησή τους με όρους αειφορίας.
- με σημαντικά περιθώρια ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων σε τομείς που συνάδουν με τις προτεραιότητες που θέτει η στρατηγική έξυπνης εξειδίκευσης (εναλλακτικές μορφές τουρισμού, επενδύσεις που προάγουν την Κρητική Διατροφή κλπ).
- σε χωρική ή/ και λειτουργική γεινίαση με μεγάλα έργα υποδομών που διαμορφώνουν νέες αναπτυξιακές προοπτικές προς την κατεύθυνση της ισόρροπης περιφερειακής ανάπτυξης, αλλά παράλληλα απαιτούν διαχείριση.

Ως εργαλείο εφαρμογής της χωρικής ανάπτυξης επιλέγεται η Ολοκληρωμένη Χωρική Επένδυση (ΟΧΕ).

Στο πλαίσιο των ολοκληρωμένων χωρικών παρεμβάσεων θα επιδιωχθεί η αξιοποίηση επενδυτικών προτεραιοτήτων που παρουσιάζουν καινοτόμο χαρακτήρα σε συνδυασμό με τις τοπικές ανάγκες και τις κατευθύνσεις της RISCrete. Οι επιλεγμένες δράσεις μπορούν να εστιαστούν ενδεικτικά, στην ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και των ψηφιακών εφαρμογών, στη στήριξη της ενεργειακής απόδοσης και των βιώσιμων μεταφορών, καθώς και στην υλοποίηση επενδύσεων ανάδειξης του πολιτιστικού αποθέματος, αναβάθμισης του περιβάλλοντος και προώθησης της βιώσιμης και περιφερειακής κινητικότητας.

➤ ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΟ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ:

Το προτεινόμενο σχέδιο εκτιμάται ότι θα συνεισφέρει στην πραγματοποίηση των επιδιώξεων του Π.Ε.Π. Κρήτης, ενισχύοντας την ανταγωνιστικότητα και την ελκυστικότητα της Περιφέρειας, μέσω της παροχής υψηλής ποιότητας εμπειρίας στους επισκέπτες, της χρήσης Τ.Π.Ε. και καθαρών τεχνολογιών και της διαχείρισης των φυσικών πόρων με όρους αειφορίας.

3.3 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

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

- i. Συνάδει με τον βασικό αναπτυξιακό προσανατολισμό του νησιού στον τομέα του τουρισμού, όπως αυτός αναφέρεται στο Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.,
- ii. Εμπλουτίζει το παρεχόμενο τουριστικό προϊόν και ενισχύει την ανταγωνιστικότητα αυτού, μέσω των (5*) τουριστικών εγκαταστάσεων, επιδίωξη που διακρίνεται μέσω του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α., του ισχύοντος Π.Χ.Π. Κρήτης (προώθηση καινοτομικών πρωτοβουλιών προς έναν ποιοτικό, διαφοροποιημένο, οργανωμένο και πολυθεματικό τουρισμό, οικονομικά αποδοτικό), του Σ.Ε.Σ. 2014-2020, του Π.Ε.Π. Κρήτης, και του κειμένου της Ευρωπαϊκής Επιτροπής με τίτλο «Η Ευρώπη, ο πρώτος τουριστικός προορισμός στον κόσμο – ένα νέο πλαίσιο πολιτικής για τον ευρωπαϊκό τουρισμό»,
- iii. Συντελεί στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας, εναρμονιζόμενη με το ισχύον Π.Χ.Π. Κρήτης, το Σ.Ε.Σ. 2014-2020 και την στρατηγική «Ευρώπη 2020»,
- iv. Συνεισφέρει στην προσέλκυση τουριστικών επενδύσεων με βιώσιμο τρόπο και στην εισροή κεφαλαίων στην εθνική οικονομία, που αποτελεί στόχο του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. και του Σ.Ε.Σ. 2014-2020,
- v. Πραγματοποιείται με τρόπο οργανωμένο, ώστε να αποφευχθεί η διάσπαρτη εκτός σχεδίου δόμηση και ο κατακερματισμός της γης, στοιχείο που εντοπίζεται στο Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. και στο ισχύον Π.Χ.Π. Κρήτης,
- vi. Αναπτύσσεται με τρόπο συμβατό με τις προβλεπόμενες χρήσεις γης και τους βασικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που τίθενται για την περιοχή από το ΓΠΣ Ιεράπετρας,
- vii. Εντάσσεται αρμονικά στο τοπίο και υιοθετεί κατευθύνσεις του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. για την ανάδειξη και προστασία του περιβάλλοντος, θέμα το οποίο τίθεται και από την Ευρωπαϊκή Σύμβαση του Τοπίου,
- viii. Χωροθετείται σε περιοχή όπου δεν τίθεται ζήτημα σύγκρουσης χρήσεων γης με υφιστάμενα ή και τυχόν μελλοντικά έργα που αφορούν σε Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας, βιομηχανικές εγκαταστάσεις ή υδατοκαλλιέργειες,
- ix. Ενισχύει την κοινωνική και εδαφική συνοχή, δεδομένου ότι πραγματοποιείται σε νησιωτική περιφέρεια της χώρας, το οποίο συνάδει με την στρατηγική «Ευρώπη 2020», και,
- x. Συνάδει με την Ευρωπαϊκή Σύμβαση του Τοπίου όσον αφορά στη διατήρηση και ενίσχυση της τοπικής φυσιογνωμίας και του οικιστικού πρότυπου ανάπτυξης.

4 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ, ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΗ ΖΩΝΗ ΑΜΕΣΗΣ ΕΠΙΡΡΟΗΣ (Ζ.Α.Ε.)

4.1 ΟΡΙΣΜΟΣ ΖΩΝΗΣ ΑΜΕΣΗΣ ΕΠΙΡΡΟΗΣ (Ζ.Α.Ε.) ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ, ΜΕ ΣΧΕΤΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΛΟΓΗΣ

Ως Ζώνη Άμεσης Επιρροής (Ζ.Α.Ε.) της Έκτασης νοείται η περιοχή, όπως αυτή παρουσιάζεται στην παρακάτω Εικόνα Εικόνα 4-1 και περιλαμβάνει:

1. Ζώνη Περιορισμού και Ελέγχου της Δόμησης (Ζ.Π.Ε.Δ.). Πρόκειται για περιοχές ελεγχόμενης ανάπτυξης που περιλαμβάνουν σχετικά μεγάλες εκτάσεις ιδιαίτερου φυσικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος και οι οποίες προστατεύονται με ήπιο τρόπο χωρίς έντονες απαγορεύσεις. Μέσα στην έκταση Ζ.Α.Ε. περιλαμβάνεται συγκεκριμένα η ΖΠΕΔ 3β: Περιοχή που βρίσκεται μεταξύ της βόρειας παραλίας του Δ. Δ. Καβουσίου και του ΒΟΑΚ.
2. Περιοχές Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π.). Πρόκειται για περιοχές ιδιαίτερης φυσικής ή/και πολιτιστικής αξίας οι οποίες πρέπει να προστατευθούν αυστηρά και να αναδειχθούν ως επισκέψιμες περιοχές αναψυχής. Μέσα στην έκταση Ζ.Α.Ε. περιλαμβάνεται η ΠΕΠ 14: «Περιοχή Λάκκος Αμπελιού – Φαράγγι Αγριόμαντρας – Χαράκι και παράκτια ζώνη στη περιοχή Χωματάς που περιλαμβάνει τις θέσεις Θεριό – Αρχαιολογικός χώρος – Χρυσοκάμινο – Θεριόσπηλιος έκτασης περίπου 808 στρ.» και η ΠΕΠ 16: «Παραλία Θόλου έκτασης περίπου 45στρ.».
3. Οικιστικές Περιοχές. Μέσα στην έκταση Ζ.Α.Ε. περιλαμβάνεται ο οικισμός Καβούσι (οικιστικός πόλος), κυρίως το συνεκτικό τμήμα του οικισμού και η επέκταση του προς τα βορειοδυτικά και ο οριοθετημένος οικισμός Θόλου, περιοχή με Β' κατοικία και οικιστική ανάπτυξη, σε τμήμα παράλληλα στο δρόμο που ενώνει το Καβούσι με την περιοχή και σε μικρή απόσταση από την αρχαιολογική ζώνη, καθώς και την περιοχή ΠΕΠ 16 του ΓΠΣ.

Εικόνα 4-1 Θέση Ζώνης Άμεσης Επιρροής (Ζ.Α.Ε.) στο Δ. Ιεράπετρας και σε σχέση με την περιοχή προτεινόμενου έργου



ΠΗΓΗ: Google Earth - Ιδία επεξεργασία

Η Ζ.Α.Ε. της περιοχής παρέμβασης αποτελεί την περιοχή που ουσιαστικά καθορίζει σε μεγάλο βαθμό τη δυνατότητα καθημερινών μετακινήσεων των χρηστών της περιοχής παρέμβασης, αφού εκτείνεται σε ακτίνα 200 – 2.500 μ. γύρω από αυτή. Ειδικότερα, η θέση της περιοχής παρέμβασης εντός της Ζ.Α.Ε. χωροθετείται έτσι ώστε και οι τουρίστες – επισκέπτες που θα διαμένουν σε αυτή θα μπορούν να μετακινούνται ως πεζοί ή με κάποιο όχημα άμεσα, είτε προς την παράκτια ζώνη στην περιοχή Θόλου ή Χωματάς για την θαλάσσια αναψυχή τους είτε προς τον οικισμό Θόλου ή Καβουσίου για την εξυπηρέτησή σε σχέση με τις καθημερινές ανάγκες τους - δραστηριότητες εμπορικές και εστίασης-αναψυχής. Στην υπόλοιπη ελεύθερη και αδόμητη περιοχή θα μπορούν να μετακινούνται – αθλούνται κατά μήκος των υφιστάμενων οδών και μονοπατιών για λόγους σωματικής ευεξίας και χαλάρωσης.

Η παραλία Θόλος ή Καβούσι, γεινιάζει με το προτεινόμενο έργο, ενώ βρίσκεται 26 χλμ Ανατολικά από τον Άγιο Νικόλαο, 3,5χλμ βόρεια από τον κύριο οδικό άξονα που οδηγεί από τον Άγιο Νικόλαο στην Σητεία (χωριό Καβούσι) μετά την Παχιά Άμμο. Μέσα στον οικισμό του Καβουσίου υπάρχει δρόμος 3,5 χλμ. που οδηγεί μέσα από ελαιώνες στην παραλία. Είναι παραλία με βότσαλο, σχετικά εκτεθειμένη στα δυνατά μελέμια και έχει αρκετά αλμυρίκια κοντά στο κύμα που προσφέρουν σκιά τις μεσημεριανές ώρες. Στην αριστερή (δυτική) πλευρά της παραλίας υπάρχει περισσότερη άμμος και είναι πιο προστατευμένη από τους ανέμους που είναι αρκετά δυνατοί το καλοκαίρι και ιδιαίτερα τον Ιούλιο. Η θάλασσα είναι συνήθως λίγο ταραγμένη λόγω του ανοίγματος της περιοχής προς τον κόλπο Μιραμπέλλου, αν και η ένταση του κύματος μετριάζεται κάπως από τη νήσο Ψείρα που βρίσκεται 3 χλμ βόρεια, στα ανοιχτά του κόλπου. Τα τελευταία χρόνια έχει σημειωθεί μια ήπια τουριστική ανάπτυξη στην περιοχή όπου έχουν χτισθεί μερικά καταλύματα και παραθεριστικές βίλες που δεν αλλοιώνουν την ησυχία και τον τοπικό χαρακτήρα της παραλίας, μιας και χρησιμοποιείται πολύ περισσότερο από τους κατοίκους του Καβουσίου καθώς είναι αρκετά άγνωστη στους διερχόμενους Έλληνες ή ξένους επισκέπτες. Πολύ κοντά στην παραλία λειτουργούν δύο ταβέρνες.

Λίγο βόρεια από την κεντρική παραλία Θόλου, συναντάει κανείς τις δύο μικρές βοτσαλιές της Λεγάμενης (από το ομώνυμο ακρωτήριο). Και εδώ, τα υδροχαρή φυτά (βούρλα) ξεπετάγονται ανάμεσα από τις πέτρες και προδίδουν την ύπαρξη γλυκού νερού. Οι παραλίες κοιτούν ανατολικά κι έχουν θεά στους πολύ εντυπωσιακούς γκρεμούς της Μαλάβρας.

Το Καβούσι βρίσκεται σε μια από τις πιο ενδιαφέρουσες, τόσο από αρχαιολογική όσο και φυσιολατρική άποψη, περιοχές της Κρήτης. Η περιοχή είναι διάσπαρτη με αρχαιολογικούς χώρους, παλιές εκκλησίες, φυσικά μνημεία και μικρούς γραφικούς παραδοσιακούς οικισμούς. Το συνεκτικό τμήμα του οικισμού, έχει χαρακτηριστεί ως παραδοσιακό, καθώς είναι κτισμένο κοντά στην έξοδο του όμορφου φαραγγιού του Μέσονα. Στην κεντρική πλατεία υπάρχει η εκκλησία του Αγίου Γεωργίου, με Βυζαντινή αρχιτεκτονική, ενώ λίγο παρακάτω ο τοιχογραφημένος ναός των Δώδεκα Αποστόλων.

4.2 ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΗΣ Ζ.Α.Ε. (Τ.Χ.Σ., Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., Ζ.Ο.Ε. Κ.Α.)

Εντός της Ζ.Α.Ε. όπως αυτή καθορίστηκε στην παραπάνω §4.1, εμπίπτει το σύνολο της οριοθετημένης περιοχής των οικισμών Θόλου και Καβουσίου, καθώς και εκτός σχεδίου, αλλά εντός Γ.Π.Σ Ιεράπετρας εκτάσεις.

Συνεπώς στη Ζ.Α.Ε. έχουν εφαρμογή οι παρακάτω πολεοδομικές ρυθμίσεις:

1. Υπουργική Απόφαση 4852/30-09-2009 (ΦΕΚ 530/ΑΑΠ/19-10-2009) «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου – Γ.Π.Σ. (πρώην ΣΧΟΟΑΠ) Δήμου Ιεράπετρας Νόμου Λασιθίου»
2. Γενικές και ειδικές για τα τουριστικά καταλύματα διατάξεις εκτός σχεδίου δόμησης. Οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης: Π.Δ. 6.10.1978 (Δ' 538/17.10.1978), Π.Δ. 24.5.1985 (Δ' 270/31.5.1985), Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020) όπως ισχύουν, και,
3. Οι διατάξεις για τους γενικούς και τυχόν ειδικούς όρους δόμησης που ρυθμίζονται με τον Ν. 4067/2012 για τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (Ν.Ο.Κ./2012)

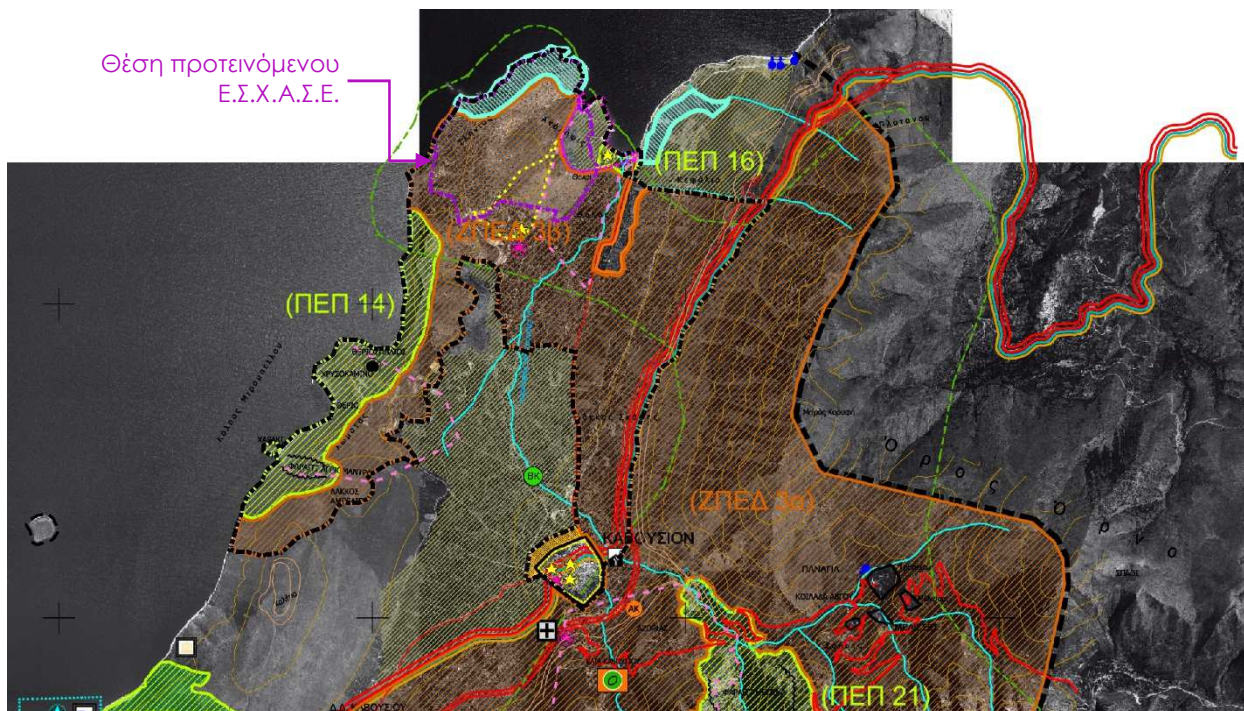
Ειδικότερα, οι παραπάνω πολεοδομικές ρυθμίσεις αναλύονται ως εξής:

4.2.1 Υ.Α. 4852/2009 – Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Ιεράπετρας

4.2.1.1 Διατάξεις επιμέρους Ζωνών

Η Έκταση του ακινήτου εμπίπτει σε τρεις ζώνες/ περιοχές του Γ.Π.Σ. τη ζώνη με στοιχείο Ζ.Π.Ε.Δ. 3β (κατά παρέκκλιση ως ζώνη τουρισμού – αναψυχής) εντός της οποίας εμπίπτει το μεγαλύτερο μέρος (εμβαδόν 910στρ.) της περιοχής παρέμβασης, την περιοχή Π.Ε.Ρ.Π.Ο. που εμπίπτει ολόκληρη η έκταση ενός εκ των 4 ΠΕΡΠΟ του Δήμου (εμβαδόν 216στρ.), και η περιοχή εντός αρχαιολογικού χώρου Θόλου (εμβαδόν 98στρ.). Εκτός από αυτές τις περιοχές εντός της Ζ.Α.Ε. υπάρχουν και οι εκτάσεις των περιοχών ΠΕΠ 14, ΠΕΠ 16 και οι οικισμοί Καβουσίου και Θόλου.

Εικόνα 4-2 Περιοχή Ζ.Α.Ε., έκταση προτεινόμενου έργου και ζώνες Γ.Π.Σ. Ιεράπετρας



ΠΗΓΗ: Γ.Π.Σ. Ιεράπετρας (ΦΕΚ 530/ΑΑΠ/2009) – Ιδία επεξεργασία

Οι επιμέρους κατηγορίες ζωνών / περιοχών εντός της Ζ.Α.Ε. όπως καθορίζονται από το Γ.Π.Σ. παρουσιάζονται παρακάτω μαζί με τις κανονιστικές τους ρυθμίσεις σε σχέση με τους όρους και περιορισμούς δόμησης:

Περιοχές εντός της έκτασης του προτεινόμενου έργου

1. Περιοχή Ζ.Π.Ε.Δ. 3β

Η έκταση του ακινήτου εντάσσεται στο μεγαλύτερο τμήμα της στην περιοχή Ζ.Π.Ε.Δ. 3 και συγκεκριμένα στην περιοχή Ζ.Π.Ε.Δ. 3β που περικλείεται μεταξύ της βόρειας παραλίας του Δ.Δ. Καβουσιού και του ΒΟΑΚ. Στην Ζ.Π.Ε.Δ. 3β εντάσσονται περίπου τα 910στρ. εντός της έκτασης του προτεινόμενου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. ενώ το υπόλοιπο τμήμα ανήκει στην Ζ.Α.Ε. περιλαμβάνοντας το κεντρικό, ανατολικό και δυτικό τμήμα του.

Κανονιστικές ρυθμίσεις της περιοχής Ζ.Π.Ε.Δ. 3β:

Οι παρακάτω κανονιστικές ρυθμίσεις θα ισχύουν μέχρι την ολοκλήρωση των Ειδικών Περιβαλλοντικών Μελετών (Ε.Π.Μ.) οι οποίες είναι απαραίτητο να εκπονηθούν για τις υπό ένταξη περιοχές στο δίκτυο Natura 2000, στις οποίες περιλαμβάνεται και η Ζ.Π.Ε.Δ. 3β. Οι Ε.Π.Μ. μπορούν να καθορίσουν και άλλες ζώνες ειδικής προστασίας πλέον των Περιοχών Ειδικής Προστασίας που καθορίζει το Γ.Π.Σ.

Η ΖΠΕΔ 3β κατά παρέκκλιση αντιμετωπίζεται σαν ζώνη τουρισμού – αναψυχής. Ισχύουν τα κάτωθι:

- Κατάτμηση και αρτιότητα κατά τις ισχύουσες διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης, χωρίς περιορισμούς.

- Επιτρέπονται τουριστικές μονάδες 5 αστέρων με δυναμικότητα σε κλίνες το 80% της επιτρεπόμενης από τις ισχύουσες διατάξεις.
- Κατά τα λοιπά ισχύουν οι γενικότεροι όροι και περιορισμοί των Ζ.Π.Ε.Δ. δηλαδή:

Αρτιότητα – κατάτμηση: Η ισχύουσα στις εκτός σχεδίου περιοχές

Δόμηση: Επιτρέπεται κατοικία επιφάνειας μέχρι 120 τ.μ.

Ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος είναι τα 4,5 μ. για όλες τις κτιριακές εγκαταστάσεις, πλην μικρών υπαίθριων θεάτρων, τα οποία δεν είναι δυνατό στο υψηλότερο σημείο τους να υπερβαίνουν τα 7 μ.

2. Περιοχή Οργανωμένης Ανάπτυξης Δραστηριοτήτων Τουρισμού / Παραθερισμού Π.Ο.Α.Π.Δ. κατάλληλη να δομηθεί με τους μηχανισμούς των Π.Ε.Ρ.Π.Ο..

Το Γ.Π.Σ. έχει ορίσει 4 περιοχές Π.Ε.Ρ.Π.Ο. ή Π.Ο.Α.Π.Δ. όπου είναι δυνατόν να πραγματοποιηθεί, στο σύνολο των προτεινόμενων εκτάσεων ή σε τμήμα αυτών, ανάπτυξη νέων οικιστικών υποδοχέων. Μια από αυτές τις περιοχές που προτείνονται ως Π.Ο.Α.Π.Δ. / Π.Ε.Ρ.Π.Ο. έκτασης 216στρ. περιλαμβάνεται ολόκληρη στο προτεινόμενο Σχέδιο, στο βόρειο τμήμα του και ονομάζεται Περιοχή Θόλου τμήμα 1.

Κανονιστικές ρυθμίσεις περιοχών Π.Ο.Α.Π.Δ.:

- Επιτρεπόμενες χρήσεις / δραστηριότητες: Χρήση Τουρισμού – Αναψυχής, σύμφωνα με το άρθρο 8 του Π.Δ. /23.2.1987 (ΦΕΚ 166/Δ/6.3.1987).

Δόμηση: Μέσος ΣΔ: 0,4 για την τουριστική ζώνη Θόλου (1 και 2)

Στις περιοχές αυτές αναφέρεται ότι έως ότου εφαρμοστούν οι Π.Ε.Ρ.Π.Ο. ισχύουν οι διατάξεις τις εκτός σχεδίου δόμησης με χρήση Τουρισμού – Αναψυχής, σύμφωνα με το άρθρο 8 του Π.Δ. /23.2.1987 (ΦΕΚ 166/Δ/6.3.1987).

3. Ζώνες Γεωργικής Γης Προτεραιότητας – Ζ.Γ.Γ.Π.

Το Γ.Π.Σ. ορίζει Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (Π.Ο.Α.Π.Δ.) μέσα στις οποίες ανήκουν και οι Ζώνες Γεωργικής Γης Προτεραιότητας (Ζ.Γ.Γ.Π.). Ως Ζ.Γ.Γ.Π. καθορίζονται οι εκτάσεις που αρδεύονται με συλλογικά δίκτυα άρδευσης (Τ.Ο.Ε.Β.). Σαν κύρια χρήση προτείνεται η γεωργία, ώστε να διαφυλαχθεί η γεωργική γη, ως βασικός αναπτυξιακός πόρος του Δήμου και να αποφευχθεί η σύγκρουσή του, με την υπό ανάπτυξη τουριστική / παραθεριστική / οικιστική χρήση.

Κανονιστικές ρυθμίσεις των περιοχών Ζ.Γ.Γ.Π.:

Στις εκτάσεις που δεν εμπίπτουν στις διατάξεις του Νόμου περί προστασίας των δασών ή περί προστασίας των αρχαιοτήτων και προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς, επιτρέπονται όλες οι δραστηριότητες / χρήσεις όπως ισχύουν στις διατάξεις της εκτός σχεδίου (Π.Δ.. 24/31.5.1985/ΦΕΚ 270/Α) όπως ισχύει, εκτός από:

- Βιομηχανικές – βιοτεχνικές εγκαταστάσεις υψηλής όχλησης.
- Βιομηχανικές – βιοτεχνικές εγκαταστάσεις μέσης όχλησης. Κατά παρέκκλιση επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις μέσης όχλησης που έχουν χαρακτηριστεί ως γεωργικές σύμφωνα με το Π.Δ. 227/1987 (ΦΕΚ 100/ Α/23.6.1987).
- Τουριστικές και ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις δυτικά της επαρχιακής οδού Ιεράπετρας – Παχειάς Άμμου και μέχρι τη διασταύρωση προς Νέο Μύρτος. Κατά παρέκκλιση στην περιοχή αυτή επιτρέπονται μόνο αγροτουριστικές εγκαταστάσεις έως 50 κλίνες.

Αρτιότητα – κατάτμηση: Η ισχύουσα βάσει της κείμενης νομοθεσίας στις εκτός σχεδίου περιοχές

Δόμηση: Η ισχύουσα βάση της κείμενης νομοθεσίας για τις εκτός σχεδίου περιοχές.

Ένα τμήμα Ζ.Γ.Γ.Π. έκτασης περίπου 81 στρ. το οποίο βρίσκεται νοτιο-ανατολικά της παραλίας Λεγάμενης και βορειοδυτικά του Π.Ε.Π. 16 περιλαμβάνεται (στο μεγαλύτερο τμήμα του) εντός της περιοχής του προτεινόμενου σχεδίου. Η περιοχή αυτή βρίσκεται ανατολικά της επαρχιακής οδού Ιεράπετρας – Παχειάς Άμμου, με αποτέλεσμα να μην υπάρχει απαγόρευση σε σχέση με τις τουριστικές και ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις.

Πρέπει να σημειωθεί ότι η συγκεκριμένη έκταση δεν εκπληρώνει το βασικό κριτήριο υπαγωγής της στις Ζ.Γ.Γ.Π. διότι δεν αρδεύεται με συλλογικά δίκτυα άρδευσης, όπως προκύπτει από τα σχετικά έγγραφα του Τ.Ο.Ε.Β. Παχειάς Άμμου - Καβουσίου και της Γενικής Δ/νσης Αγροτικής Οικονομίας και Κτηνιατρικής. Το περιεχόμενο των εγγράφων αναφέρεται στο υπο-κεφάλαιο 5.6.

4. Θεσμοθετημένες και Προτεινόμενες Αρχαιολογικές Περιοχές

Στην ανατολική πλευρά του ακινήτου του Επενδυτικού Σχεδίου υπάρχει ένας αρχαιολογικός χώρος θεσμοθετημένος με το ΦΕΚ 682/Β/1985. Ο αρχαιολογικός χώρος έχει σχήμα ημικυκλικό, περιλαμβάνει τις παραλίες του Θόλου και της Λεγάμενης και τον μεταξύ τους χώρο, φθάνοντας σε απόσταση περίπου 350μ. από την ακτογραμμή προς το εσωτερικό. Η επιφάνειά του είναι περίπου 195στρ. από τα οποία περίπου τα 114στρ. περιλαμβάνονται στην υπόψιν έκταση.

Στο Γ.Π.Σ. στο Χάρτη Π.2 «Οργάνωση Χρήσεων Γης και Προστασία Περιβάλλοντος Δ. Ιεράπετρας» απεικονίζονται και οι προτεινόμενες προς κήρυξη αρχαιολογικές ζώνες (προσωρινή οριοθέτηση αρχαιολογικών χώρων) από τη ΚΔ' Εφορεία Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων και τη 13η Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων. Οι περιοχές αφορούν προτάσεις οριοθέτησης αρχαιολογικών χώρων και προστίθενται συμπληρωματικά ως προτεινόμενες (μη θεσμοθετημένες) αρχαιολογικές ζώνες από τις εφορείες αρχαιοτήτων, ώστε να λαμβάνονται υπόψη για κάθε επέμβαση στις περιοχές αυτές. Οι περιοχές που προτείνονται από την ΚΔ' ΕΠΚΑ περιλήφθηκαν την επόμενη χρονιά στο ΦΕΚ 183/ΑΑΠ/2010 με το οποίο έγινε και η προσωρινή οριοθέτησή τους. Στην περιοχή του ακινήτου του προτεινόμενου σχεδίου, οι περιοχές επέκτασης εισέρχονται στην ανατολική πλευρά του. Πιο συγκεκριμένα η περιοχή επέκτασης της ΚΔ' ΕΠΚΑ είναι περίπου 475στρ. από τα οποία τα 165στρ. είναι εντός του ακινήτου και η περιοχή επέκτασης της 13ης ΕΦΑ είναι περίπου 210στρ. από τα οποία τα 160στρ. είναι εντός του ακινήτου.

Περιοχές εκτός της έκτασης του προτεινόμενου έργου αλλά μέσα στην Ζ.Α.Ε.

Το μεγαλύτερο μέρος της έκτασης εντός Ζ.Α.Ε. ανήκει στη Ζ.Π.Ε.Δ. 3β. οι ρυθμίσεις της οποίας περιγράφηκαν παραπάνω καθώς τμήμα της ανήκει εντός περιοχής προτεινόμενου έργου. Εκτός από αυτή τη ζώνη υπάρχουν και οι παρακάτω περιοχές:

1. Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)

- ο ΠΕΠ 14: Περιοχή Λάκκος Αμπελιού – Φαράγγι Αγριόμαντρας – Χαράκι και παράκτια ζώνη στη περιοχή Χωματάς που περιλαμβάνει τις θέσεις Θεριό – Αρχαιολογικός χώρος –Χρυσοκάμινο – Θεριόσπηλιος έκτασης περίπου 808 στρ.
- ο ΠΕΠ 16: Παραλία Θόλου έκτασης περίπου 45 στρ.

Κανονιστικές ρυθμίσεις των περιοχών Π.Ε.Π.

Στις εκτάσεις των Περιοχών Ειδικής Προστασίας που δεν εμπίπτουν στις διατάξεις του Νόμου περί προστασίας των δασών ή περί προστασίας των αρχαιοτήτων και προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς, επιτρέπονται μόνο:

- Παραδοσιακές μη εντατικές γεωργικές καλλιέργειες (π.χ. ελιά), ενώ επισημαίνεται ότι απαγορεύεται η θερμοκηπιακή καλλιέργεια.
- Πολιτιστικές υπαίθριες εγκαταστάσεις, οι οποίες να συνάδουν με το χαρακτήρα της περιοχής. Ενδείκνυται η αποκατάσταση και επανάχρηση παλαιών παραδοσιακών κελυφών και κατασκευών, που πιθανόν να υπάρχουν στις περιοχές αυτές, για πολιτιστικές χρήσεις, χωρίς δυνατότητα επέκτασης.
- Διαμόρφωση χώρων καθιστικών, και μικρής έκτασης λιθόστρωτα με κατάλληλο εξοπλισμό (μικρά ξύλινα κιόσκια για ενημέρωση των επισκεπτών, πεζούλια πέτρινα, παγκάκια, πράσινο, πάνινες ή χόρτινες σκιάδες, βρύση κλπ, όπου τα υλικά επιβάλλεται να είναι ξύλο, πέτρα και στράντζα, ενώ απαγορεύεται η χρήση αλουμινίου).
- Σε παραλιακές περιοχές, εξυπηρετήσεις για λουόμενους (1–2 κτίσματα – καμπίνες αμιγούς ξύλινης κατασκευής, ξαπλώστρες και ομπρέλες περιορισμένου αριθμού κατασκευασμένα με τα υλικά που προαναφέρθηκαν).
- Κτίρια αναψυχής – εστίασης / τουριστικά περίπτερα (1 – 2 κτίσματα μέχρι 120 m² σύνολο επιφάνειας κτιρίων ανά περιοχή ΠΕΠ).
- Αθλητικές εγκαταστάσεις μικρής κλίμακας.
- Γήπεδα στάθμευσης περιορισμένου αριθμού αυτοκινήτων, ανάλογα με το μέγεθος των περιοχών και των δυνατοτήτων που υπάρχουν.
- Πλακόστρωση υπαρχόντων μονοπατιών με μικρό πλάτος (1,20–1,40 μ.) με πλατώματα στάσης (εμβαδού 20–30 m², με πέτρινα καθιστικά και βρύση).
- Έργα αναδάσωσης, εμπλουτισμού της βλάστησης, κ.λπ., που συνάδουν με την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.

Απαγορεύεται κάθε ενέργεια αλλοίωσης του χαρακτήρα του τοπίου και των φυσικών χαρακτηριστικών του χώρου (εξόρυξη, αμμοληψία, εκβραχισμοί, μπαζώματα, κοπή αυτοφυούς βλάστησης, κ.λπ.)

Επισημαίνεται ότι, οποιαδήποτε δραστηριότητα θα πρέπει να έχει ως πρώτη προτεραιότητα την προστασία και την διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος και όχι την οικονομική εκμετάλλευση. Οποιαδήποτε κατασκευή πρέπει να εγκρίνεται από την ΕΠΑΕ.

Οι περιοχές που εμπίπτουν στις διατάξεις περί προστασίας αρχαιοτήτων και προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς, δασών και δασικών εκτάσεων εξακολουθούν να διέπονται από αυτό, επιπλέον των ρυθμίσεων που καθορίζονται από το Γ.Π.Σ. Ιεράπετρας.

ί. Οικιστικοί Πόλοι

Καβούσι: Προτεινόμενος Μέσος Σ.Δ. =0,5. Επιπλέον απαιτείται:

- Καθορισμός του συνεκτικού τμήματος του οικισμού και χαρακτηρισμός του ως παραδοσιακού, με ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης και ανάπλαση του αρχιτεκτονικού συνόλου του Ενετικού οικισμού του 14^{ου} αιώνα.
- Επέκταση του οικισμού, προς τα βορειοδυτικά, ώστε ο οικισμός να οργανωθεί καλύτερα και να εξασφαλιστούν οι απαραίτητοι ελεύθεροι χώροι, πλατείες, πράσινο κ.λπ. Η πολεοδομική μελέτη προτείνεται να συμπεριλάβει εκτός από το τμήμα της προτεινόμενης επέκτασης και το μη συνεκτικό τμήμα του ήδη υπάρχοντος οικισμού.
- Αποπεράτωση και εφαρμογή του προβλεπόμενου οδικού τμήματος του ΒΟΑΚ. Με τον τρόπο αυτό και αφού ο υφιστάμενος άξονας αποκτήσει τοπική σημασία, θα αποκατασταθεί η συνοχή των δύο τμημάτων του οικισμού, ενώ προτείνεται η ανάπλαση του, μέσω διαμόρφωσης του, (λιθόστρωτα, καθιστικά, πράσινο, βελτίωση όψεων, κ.λπ.)
- Κατασκευή τεχνικού έργου στον Πέρα ποταμό, θέση Πετροτηγάκι, με επίχωση, ώστε να εξασφαλιστεί χώρος στάθμευσης (2 περίπου στρεμμάτων) που είναι απαραίτητος για τον οικισμό, αφού υπάρχει έλλειψη τέτοιων χώρων.
- Αποκατάσταση των περιοχών απόθεσης κασιγάρου των παλιών ελαιοτριβείων.
- Διευθέτηση του ξηροποτάμου Λιγαράς, ώστε να πάψει να λειτουργεί ως σκουπιδότοπος.
- Δημιουργία περιπτερού ενημέρωσης επισκεπτών – τουριστών.

Οι περιοχές επέκτασης του οικισμού Καβουσιού σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις, μέχρι να πολεοδομηθεί θα οικοδομείται με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης και τους περιορισμούς που καθορίζονται ανά χρήση από το Γ.Π.Σ.

Θόλος: Προτεινόμενος Μέσος Σ.Δ. =0,3. Στην περιοχή του Θόλου, υπάρχει ζήτηση για Β' κατοικία και ήδη έχει αρχίσει να διαφαίνεται οικιστική ανάπτυξη. Για να περιοριστούν οι αυθαιρεσίες και να προστατευτεί, το ιδιαίτερα αξιόλογο τοπίο της ευρύτερης περιοχής, από την άναρχη οικιστική εξάπλωση και τα αρνητικά επακόλουθα της, οριοθετείται οικισμός, μέσω πολεοδόμησης, σε τμήμα παράλληλα στο δρόμο που ενώνει το Καβούσι με την περιοχή και σε μικρή απόσταση από την υφιστάμενη αρχαιολογική ζώνη, την προτεινόμενη από την αρχαιολογία ζώνη προστασίας καθώς και από την προτεινόμενη από την παρούσα μελέτη Περιοχή Ειδικής Προστασίας.

Απαιτείται: Κτηματογράφηση της περιοχής, πολεοδομική μελέτη και πράξη εφαρμογής. Οι περιοχές εντός των υφιστάμενων ορίων των οικισμών, έως ότου πολεοδομηθούν θα οικοδομούνται με τις διατάξεις που αναφέρονται στους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων του Π.Δ. 24.4.1985 (ΦΕΚ 181/Δ/3.5.1985) και τους περιορισμούς που καθορίζονται ανά χρήση από το Γ.Π.Σ.

4.2.1.2 Γενικοί όροι και περιορισμοί του Γ.Π.Σ.

Επιπλέον των περιορισμών που τίθενται στις επιμέρους περιοχές / ζώνες που καθορίζονται σε όλη την έκταση του Δήμου, καθορίζονται τα ακόλουθα:

- Γενικά διατηρούνται οι διατάξεις της νομοθεσίας όπως εκάστοτε ισχύουν, εκτός αν οι διατάξεις της παρούσας είναι περισσότερο περιοριστικές.
- Στα γήπεδα που απέχουν μέχρι 100μ. από την ακτογραμμή, η δόμηση επιτρέπεται μόνον αφού καθοριστεί η γραμμή αιγιαλού και παραλίας.
- Σε γήπεδα που εμπίπτουν σε περισσότερες από μία ζώνες της παρούσας, η επιτρεπόμενη δόμηση υπολογίζεται στο σύνολο του γηπέδου και το κτίριο τοποθετείται στο τμήμα του στο οποίο η χρήση του επιτρέπεται.
- Απαγορεύεται η δημιουργία χώρων στάθμευσης (οργανωμένης ή παρόδιας) σε απόσταση μικρότερη των 50μ. από τον αιγιαλό, εκτός αν από τις λοιπές διατάξεις της παρούσας, ορίζεται μεγαλύτερη απόσταση.
- Στα γήπεδα που έχουν πρόσωπο σε ποταμούς, χείμαρρους και υδατορέματα, οποιαδήποτε επέμβαση επιτρέπεται μόνο μετά την οριοθέτησή τους.
- Απαγορεύεται η ρίψη μπάζων, σκουπιδιών, και κάθε είδους αποβλήτων σε ποτάμια, χείμαρρους και κύρια υδατορέματα.
- Απαγορεύεται η αμμοληψία από ποτάμια και ρέματα.
- Απαγορεύεται η μετατροπή των ρεμάτων σε οδούς εξυπηρέτησης τροχοφόρων.
- Απαγορεύεται η μετατροπή των παραδοσιακών μονοπατιών (καλντεριμιών) σε οδούς εξυπηρέτησης τροχοφόρων.
- Απαγορεύεται η επιφανειακή εξόρυξη
- Η ελάχιστη απόσταση κτιρίων από την κοίτη ποταμών, χείμαρρων και κύριων υδατορεμάτων είναι η καθοριζόμενη από την κείμενη Νομοθεσία.
- Η ελάχιστη απόσταση κτιρίων, από τους άξονες των οδών ή τα όριά τους, σε όσες περιπτώσεις προβλέπεται από την ισχύουσα νομοθεσία, καθορίζονται ανάλογα με την οριζόμενη από την παρούσα ιεράρχηση / χαρακτηρισμό του οδικού δικτύου.
- Απαγορεύονται μέσης και υψηλής όχλησης χρήσεις για βιοτεχνικές, βιομηχανικές δραστηριότητες και επαγγελματικά εργαστήρια, σε ζώνη 100 μ. από τον άξονα του προγραμματισμένου Διευρωπαϊκού, Εθνικού, Πρωτεύοντος και Δευτερεύοντος Επαρχιακού δικτύου.
- Απαγορεύεται η *riolitis*.
- Επιτρέπεται κατά παρέκκλιση, εφόσον υφίστανται κατά τη δημοσίευση του ΓΠΣ, η επισκευή, συντήρηση και αποκατάσταση παλαιών κτισμάτων ακόμη και ημι-ερειπωμένων, που είναι αντιπροσωπευτικά των κτισμάτων της περιοχής, έστω και αν οι απαιτούμενες εργασίες αντίκεινται στις διατάξεις της παρούσας. Η οικοδομική άδεια εκδίδεται μετά από έγκριση της Αρχιτεκτονικής επιτροπής και κατόπιν έγκρισης του αρμόδιου φορέα (π.χ. Αρχαιολογία), στην δικαιοδοσία του οποίου υπάγεται η περιοχή που περιέχει το γήπεδο ανέγερσης του κτίσματος, μετά από προσκόμιση υλικού τεκμηρίωσης, π.χ. βεβαίωση χρονολογίας του Δήμου για τον χρόνο ανέγερσης, εγκεκριμένα σχέδια, επιτόπια ίχνη, γραπτά κείμενα, που αποδεικνύουν την αρχική μορφή του κτίσματος κλπ.
- Απαγορεύεται η αλλοίωση του φυσικού ανάγλυφου με εκσκαφές και επιχωματώσεις, μεγαλύτερες των απαιτούμενων για την ανέγερση οικοδομής. Σε περίπτωση κεκλιμένου εδάφους άνω των 35%, επιβάλλεται κλιμακωτή ανέγερση του κτιρίου, μέσω πρσανούς αντιστήριξης, μέγιστου ύψους 1,5 μ. και ελάχιστου πλάτους οριζόντιας επιφάνειας 5 μ.
- Σε γήπεδα που εμπίπτουν σε περισσότερες από μία ζώνες της παρούσας, η επιτρεπόμενη δόμηση υπολογίζεται στο σύνολο του γηπέδου και το κτίριο τοποθετείται στο τμήμα του

στο οποίο η χρήση του επιτρέπεται. Στην περίπτωση που δεν είναι δυνατή η οικοδόμηση οι ελάχιστες αποστάσεις των οικοδομών από τα όρια ιδιοκτησίας μειώνονται στα 5μ.

- Απαγορεύεται η εγκατάσταση ιδιωτικών λυόμενων οικίσκων, τροχοβιλών και τροχόσπιτων σε κοινόχρηστους χώρους.

4.2.2 Γενικές και ειδικές διατάξεις για τα εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικά καταλύματα

Πλην των επιτρεπόμενων χρήσεων γης και των αρτιοτήτων που καθορίζονται κατά ζώνη από το Γ.Π.Σ. Ιεράπετρας οι λοιποί όροι δόμησης στην εκτός των ορίων οικισμών Καβουσίου και Θόλου περιοχή της Ζ.Α.Ε. ορίζονται από τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης, ήτοι τα Π.Δ. 6.10.1978 (Δ' 538/17.10.1978) και 24.5.1985 (Δ' 270/31.5.1985), όπως ισχύει με το Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020).

Αναφέρονται οι κυριότεροι από τους όρους δόμησης για την δημιουργία στην συγκεκριμένη περιοχή Τουριστικών Εγκαταστάσεων και συγκεκριμένα για ξενοδοχεία 5 αστέρων όπως προκύπτουν από το Άρθρο 8 του ΠΔ-6/17.10.1978 (ΦΕΚ 538/Δ/17.10.1978), Αρθ.1 ΠΔ 20/28.01.1988 (ΦΕΚ 61/Δ/28.01.1988), και ΦΕΚ 270/Δ/24.05.1985 και όπως συμπληρώθηκαν με το ΦΕΚ 29/Α/10.02.2003 άρ. 41 παρ. 7.), όπως ισχύει.

Άρθρο 34, Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020) – «Όροι δόμησης σε τουριστικές εγκαταστάσεις σε περιοχές εκτός σχεδίου»

1. Αρτιότητα : 8 στρέμματα. Οι διατάξεις αυτές (παρ. 1 Άρθρ. 34 του Ν.4759/2020) δεν εφαρμόζονται σε Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α' 152) ή Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α' 204).

2. Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης του γηπέδου ορίζεται σε 20%. Ο Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβαίνει τα παρακάτω:

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

β) για γήπεδα εμβαδού μέχρι εκατό (100) στρέμματα, για μεν τα πρώτα πενήντα (50) στρέμματα όπως στην υποπερ. α' και για την έκταση επιπλέον των πενήντα (50) και μέχρι τα εκατό (100) στρέμματα το 0,15,

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

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

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

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

3. Η μέγιστη επιφάνεια που δύναται να δομηθεί σύμφωνα με την παρ. 2 ορίζεται σε οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ. Μπορεί να δομηθεί επιφάνεια που υπερβαίνει τα οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ., μόνο υπό την προϋπόθεση ότι, πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας και εν όψει αυτής, θα έχει παραχωρηθεί μέρος του γηπέδου στον οικείο Δήμο με συμβολαιογραφική πράξη και χωρίς αντάλλαγμα, ως εξής:

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

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

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

Αντί του πιο πάνω τμήματος, επιτρέπεται η παραχώρηση ενιαίας έκτασης σε άλλο γήπεδο, όμορο ή μη προς την έκταση όπου θα ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση, το οποίο βρίσκεται πάντως εντός των διοικητικών ορίων της ίδιας δημοτικής ενότητας, μετά από σύμφωνη γνώμη του Δήμου στην περίπτωση, που η προς παραχώρηση έκταση βρίσκεται σε απόσταση μεγαλύτερη του ενός χιλιομέτρου από το γήπεδο, όπου θα ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση. Η προς παραχώρηση ενιαία έκταση πρέπει να έχει την αυτή ή μεγαλύτερη αντικειμενική αξία με το γήπεδο στο οποίο πρόκειται να ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση και πολεοδομική καταλληλότητα για την ανάπτυξη των χρήσεων που προβλέπονται στην παρούσα παράγραφο.

Ως χρήσεις γης της παραχωρούμενης έκτασης ορίζονται μόνο οι συναφείς με τη συλλογική αναψυχή, όπως τουριστικά περίπτερα, αθλοπαιδιές, λουτρικές εγκαταστάσεις και άλλες μη οχλούσες την τουριστική εγκατάσταση χρήσεις

κοινωνικού εξοπλισμού και κοινωνικής - τεχνικής υποδομής και αποκλείονται κάθε λειτουργικής μορφής ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις και χώροι οργανωμένης κατασκήνωσης (κάμπινγκ).

Μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου προς την οικεία Αποκεντρωμένη Διοίκηση, η κατά την προηγούμενη υποπαράγραφο υποχρέωση παραχώρησης τμήματος του γηπέδου είναι δυνατόν να μετατραπεί σε υποχρέωση καταβολής προς τον οικείο δήμο χρηματικού ποσού.

Το χρηματικό ποσό στην περίπτωση αυτή ορίζεται ίσο με την αξία της προς παραχώρηση έκτασης, όπως αυτή προσδιορίζεται κατά το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων. Σε περίπτωση που η περιοχή της προς παραχώρηση έκτασης δεν καλύπτεται από το σύστημα αντικειμενικών αξιών, το τίμημα καθορίζεται με βάση συγκριτικά στοιχεία από τον Προϊστάμενο της αρμόδιας ΔΟΥ και στην περίπτωση αυτή η τιμή μονάδας δεν μπορεί να είναι μικρότερη από το πενήντα τοις εκατό (50%) της προκύπτουσας από την μέση τιμή ανά m² της εγγεγραμμένης αξίας γηπέδου στα βιβλία της εταιρείας στον τελευταίο δημοσιευμένο ισολογισμό.

Η μετατροπή αυτή πραγματοποιείται με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης ύστερα: α) από γνωμοδότηση του οικείου δήμου και β) από εισήγηση των αρμόδιων υπηρεσιών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Η γνωμοδότηση του οικείου δήμου εκδίδεται εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών, αφότου ζητηθεί τούτο από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση, στην περίπτωση δε που η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη η συναίνεση του δήμου θεωρείται δεδομένη. Η απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης εκδίδεται εντός συνολικής προθεσμίας τεσσάρων (4) μηνών από την υποβολή της σχετικής αίτησης του ενδιαφερομένου. Σε περίπτωση που η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη το αίτημα της μετατροπής θεωρείται ότι γίνεται αποδεκτό.

Η κατά τα ανωτέρω γνώμη των υπηρεσιών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας βασίζεται στον πολεοδομικό σχεδιασμό πρώτου επιπέδου που έχει πραγματοποιηθεί στην ίδια ή, ελλείψει αυτής, σε αντίστοιχες περιοχές, αλλά και γενικά στην εκτίμηση αναγκών, κοινωνικής και τεχνικής υποδομής ή σε περιβαλλοντικά δεδομένα.

Τα περιεχόμενα στον δήμο χρηματικά ποσά κατατίθενται σε ειδικό λογαριασμό και διατίθενται υποχρεωτικά για τις ανάγκες καθαριότητας, φωτισμού, για τη δημιουργία έργων κοινωνικής - τεχνικής υποδομής ή κοινωνικού εξοπλισμού, καθώς και για έργα τουριστικής ανάπτυξης της περιοχής.

Στην ανωτέρω απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης ορίζονται, μετά και από σχετική αίτηση του ενδιαφερομένου οι δόσεις στις οποίες κατανέμεται το οφειλόμενο χρηματικό ποσό, με τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται η αποπληρωμή του συνόλου του χρηματικού ποσού μέσα στα πρώτα τρία (3) χρόνια από την έκδοση της προσωρινής ή οριστικής άδειας λειτουργίας της μονάδας.

Η αναστροφή της παραχώρησης της έκτασης και η μετατροπή της αντίστοιχης υποχρέωσης σε χρηματική είναι δυνατή οποτεδήποτε, ακόμα και μετά την αποπεράτωση της τουριστικής εγκατάστασης, εφόσον συντρέχουν οι ίδιες προϋποθέσεις μετά από σχετική αίτηση του ενδιαφερομένου και έκδοση απόφασης του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης μετά από τήρηση της παραπάνω αναφερομένης διαδικασίας. Στην περίπτωση αυτή η τιμή μονάδας υπολογίζεται ως ανωτέρω αλλά με βάση την αξία της έκτασης κατά τον χρόνο της αναστροφής.

4. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτισμάτων απαγορεύεται να υπερβαίνει τον υδροκρίτη. Εξαιρούνται οι κεραιές ραδιοεπικοινωνίας και κινητής τηλεφωνίας με τις απαραίτητες κτιριακές υποδομές για τη λειτουργία τους, οι εγκαταστάσεις και υποδομές σταθμών ηλεκτροπαραγωγής ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, καθώς και οι εγκαταστάσεις και υποδομές αστεροσκοπίων ιδιοκτησίας Δημόσιων φορέων ή φορέων του ευρύτερου Δημόσιου τομέα που εξυπηρετούν τη λειτουργία τους. Ως υδροκρίτης ορίζεται η νοητή γραμμή που συνδέει τα υψηλότερα σημεία της επιφάνειας και διαχωρίζει δυο υδρολογικές λεκάνες απορροής, όπως αναλυτικότερα καθορίζεται στο Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών για την εφαρμογή του ν. 4067/2012 (ΝΟΚ, Α' 79) που εγκρίθηκε με την υπό στοιχεία 63234/19.12.2012 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΑΔΑ: Β4ΜΕ0-Θ25).

5. Οι οικοδομικές άδειες επιβαρύνονται με τέλος πέντε τοις εκατό (5%) επί του κόστους της οικοδομικής άδειας, το οποίο αποδίδεται στο Πράσινο Ταμείο, για τη χρηματοδότηση δράσεων στις εκτός σχεδίου περιοχές που αντισταθμίζουν την επιβάρυνση του περιβάλλοντος από το γεγονός ότι δομούνται περιοχές που κατ' αρχήν δεν προορίζονται για δόμηση.

6. Επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτισμάτων μέσα στο γήπεδο, τηρουμένων, ως προς τους όρους δόμησης των διατάξεων του ΠΔ 6/17.10.1978.

7. Σε περίπτωση που ο κτιριακός όγκος υπερβαίνει τις 4.000κ.μ απαιτείται διάσπασή του σε μικρότερους όγκους.

8. Για τουριστικές μονάδες άνω των 300 κλινών - θέσεων απαιτείται η υποβολή πλήρους περιβαλλοντικής μελέτης.

Επιπλέον, για τα Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα ισχύουν οι παρακάτω βασικοί όροι, όπως προκύπτουν από τον Ν.4002/2011 Μέρος Β' / Κεφάλαιο Γ', Άρθρα 8-10, την Υπουργική Απόφαση 177 (ΦΕΚ 319/Β'/2012) "Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων", τον Ν.4179/2013 άρθρο 2, και τον Ν.4276/2014, αρ. 1 και 17, το Άρθρο 35, 36 του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020).

Ορισμός: Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα είναι τα ξενοδοχειακά καταλύματα της υποπερ. αα' της περ. α' της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 που ανεγείρονται σε συνδυασμό:

α) με τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες της υποπερ. ββ' της περ. β' της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 και

β) με εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής. Για την ίδρυση και λειτουργία των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 8 και 9

του ν. 4002/2011 (Α' 180). Για την εφαρμογή του νόμου αυτού ως εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής νοούνται συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, κέντρα θαλασσοθεραπείας, τουριστικοί λιμένες, χιονοδρομικά κέντρα, θεματικά πάρκα, Κέντρα Προπονητικού Αθλητικού Τουρισμού, υδροθεραπευτήρια, καθώς και οι εξής εγκαταστάσεις ειδικών μορφών τουρισμού: μονάδες ιαματικής θεραπείας, κέντρα ιαματικού τουρισμού - θερμαλισμού, κέντρα αναζωογόνησης, κέντρα ευεξίας και αισθητικής και κέντρα καταδυτικού τουρισμού. Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού δύνανται να προσδιορίζονται και άλλα είδη τουριστικών επιχειρήσεων ή εγκαταστάσεων ως εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, που αποτελούν τμήμα των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων.

α. Τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα υπόκεινται στους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων του από 20.1.1988 Προεδρικού Διατάγματος (Δ' 61). Ο συντελεστής δόμησης είναι ενιαίος για το σύνολο του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,2 και ειδικώς για τα κατοικημένα νησιά, πλην των νήσων Κρήτης, Κέρκυρας, Εύβοιας και Ρόδου, το 0,12. Για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, η έκταση στην οποία αναπτύσσεται το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα νοείται ως ενιαίο σύνολο.

β. Εφόσον ο υλοποιούμενος συντελεστής δόμησης δεν υπερβαίνει το 0,12, το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο άρθρο 8, καθορίζεται σε σαράντα τοις εκατό (40%) της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος. Το ποσοστό αυτό προσαυξάνεται σε εξήντα τοις εκατό (60%) όταν ο υλοποιούμενος συντελεστής δόμησης είναι ίσος ή μικρότερος του 0,07. Ειδικά, εφόσον στα σύνθετα τουριστικά καταλύματα περιλαμβάνεται γήπεδο γκολφ δεκαοκτώ (18) τουλάχιστον οπών, το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών προσαυξάνεται σε:

αα) πενήντα πέντε τοις εκατό (55%) της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, εφόσον ο συντελεστής δόμησης που πραγματοποιείται δεν υπερβαίνει το 0,12,

ββ) εβδομήντα τοις εκατό (70%) της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, εφόσον ο συντελεστής δόμησης δεν υπερβαίνει το 0,07. Σε περίπτωση που διαπιστωθεί με πράξη του Προϊσταμένου της Ειδικής Υπηρεσίας Προώθησης και Αδειοδότησης Τουριστικών Επενδύσεων του άρθρου 12 η παύση λειτουργίας του γηπέδου γκολφ, με στόχο τη μόνιμη διακοπή λειτουργίας του, ανακαλείται το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και επιστρέφεται εντόκως από της έκδοσης της σχετικής διαπιστωτικής πράξης τυχόν επιδότηση για την κατασκευή του ξενοδοχειακού καταλύματος και του γηπέδου γκολφ.

γ. Η υπαγωγή σε μία εκ των περ. α' ή β' είναι δεσμευτική και για κάθε μεταγενέστερη αναθεώρηση ή τροποποίηση της οικοδομικής αδείας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος.

δ. Ειδικότερες διατάξεις με τις οποίες έχουν καθορισθεί μικρότεροι συντελεστές δόμησης ή και αυστηρότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης για την τουριστική αξιοποίηση συγκεκριμένων γηπέδων, διατηρούνται σε ισχύ.

ε. Το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών ορίζεται σε εβδομήντα (70) τ.μ. ανά αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία. Για τις κατασκευές τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών ισχύουν οι όροι δόμησης του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού του ν. 4067/2012 (Α' 79). Οι όροι αυτοί δεν εφαρμόζονται για υφιστάμενα διαμερίσματα - δωμάτια, που μετατρέπονται σε τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες, σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 8 του παρόντος, για τις οποίες ισχύουν οι υφιστάμενες κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής αδείας διατάξεις.

στ. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Τουρισμού καθορίζονται ειδικές ενεργειακές προδιαγραφές για τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα και τα Μικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας, ιδίως όσον αφορά την εξοικονόμηση νερού, τη διαχείριση των αποβλήτων και την εν γένει ενεργειακή απόδοση των κτιρίων και εγκαταστάσεων που περιλαμβάνονται σε αυτά.

- Θέση γηπέδου: Η θέση του γηπέδου, όπου πρόκειται να δημιουργηθεί το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα, πρέπει να είναι εύκολα προσπελάσιμη και να μην επιβαρύνεται από οχλούσες εγκαταστάσεις και πηγές ηχητικής και περιβαλλοντικής ρύπανσης. Επιπλέον, η δημιουργία του συγκροτήματος θα πρέπει να προσαρμόζεται στο δομημένο και φυσικό τοπίο στο οποίο εντάσσεται και δεν θα πρέπει να προκαλεί πρόβλημα στις νομίμως υφιστάμενες στην περιοχή χρήσεις.
- Ενιαία έκταση: Η έκταση του γηπέδου ή των γηπέδων στα οποία πρόκειται να δημιουργηθεί το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα πρέπει να είναι ενιαία και να ανήκει σε ένα ή περισσότερους ιδιοκτήτες (φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή ΟΤΑ) εξ αδιαιρέτου, επιπλέον δε το σύνολο των ποσοστών ιδιοκτησίας να καλύπτει το 100% της έκτασης. Όλες οι εγκρίσεις (δημιουργίας σύνθετου τουριστικού καταλύματος, αρχιτεκτονικών μελετών, άδεια δόμησης, σήμα λειτουργίας) εκδίδονται στο όνομα του ιδιοκτήτη ή των εξ αδιαιρέτου ιδιοκτητών. Δεν χορηγείται έγκριση δημιουργίας σύνθετου τουριστικού καταλύματος σε μεμονωμένο ιδιοκτήτη τμήματος εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας. Στην περίπτωση γηπέδων, στα οποία έχουν ήδη συσταθεί οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες η έγκριση δημιουργίας σύνθετου τουριστικού καταλύματος χορηγείται, εφόσον ζητείται από συνιδιοκτήτες που καλύπτουν τουλάχιστον το 95% των ποσοστών συνιδιοκτησίας του συνόλου του γηπέδου. Όπου υπάρχει κτηματολόγιο, προσκομίζεται θεωρημένο απόσπασμα κτηματολογίου. Εφόσον μέρος του γηπέδου αποτελείται από μακροχρονίως μισθωμένο τμήμα δεν επιτρέπεται η δημιουργία επ' αυτού τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών προς μεταβίβαση σε τρίτους. Τα ποσοστά συνιδιοκτησίας στην περίπτωση αυτή υπολογίζονται μόνο επί του ιδιόκτητου και όχι του μισθωμένου τμήματος.
- Εμβαδόν γηπέδου: Για τη δημιουργία σύνθετου τουριστικού καταλύματος το γήπεδο πρέπει να έχει εμβαδόν ίσο ή μεγαλύτερο των 150.000 τετραγωνικών μέτρων.
- Δάση και δασικές εκτάσεις: Για τη δημιουργία σύνθετου τουριστικού καταλύματος σε έκταση που έχει χαρακτηριστεί, εν όλω ή εν μέρει, ως δάσος ή δασική έκταση

ακολουθούνται οι διαδικασίες των άρθρων 45 και 51 του ν. 998/79, όπως ισχύουν, και του άρθρου 12 του ν. 4014/2011.

- Παραλία, αιγιαλός, όχθες και παρόχθιες ζώνες: Σε περίπτωση που το γήπεδο έχει πρόσωπο σε αιγιαλό και παραλία ή σε περίπτωση που εντός του γηπέδου υφίσταται λίμνη ή μεγάλη λίμνη, θα πρέπει για την έγκριση της δημιουργίας σύνθετου τουριστικού καταλύματος και την εκτέλεση οποιωνδήποτε εργασιών στο γήπεδο να έχει προηγηθεί ο καθορισμός της οριογραμμής του αιγιαλού, της παραλίας, της όχθης ή της παρόχθιας ζώνης αντιστοίχως κατά τη διαδικασία του άρθρου 5 του ν. 2971/2001.
- Δουλείες διόδου: Σε περίπτωση που το γήπεδο βαρύνεται με δουλεία διόδου πρέπει η θέση της διόδου να έχει καθορισθεί με συμβολαιογραφική πράξη στο άκρο του γηπέδου και να απομονωθεί με περίφραξη.
- Πυκνότητα κλινών ανά στρέμμα: Η επιτρεπόμενη μέγιστη πυκνότητα κλινών στα εκτός σχεδίου γήπεδα για τη δημιουργία σύνθετου τουριστικού καταλύματος ορίζεται σε 8 κλίνες ανά στρέμμα. Ως πραγματοποιούμενη δυναμικότητα θεωρείται η κατά ΕΟΤ δυναμικότητα του ξενοδοχειακού καταλύματος προσαυξανόμενη κατά 2 κλίνες ανά 100μ² κατασκευαζόμενων τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών. Εφόσον στο σύνθετο τουριστικό κατάλυμα περιλαμβάνεται γήπεδο γκολφ ή θεματικό πάρκο για τον υπολογισμό της μέγιστης επιτρεπόμενης δυναμικότητας η συνολική επιφάνεια του γηπέδου μειώνεται κατά την έκταση η οποία βάσει των προδιαγραφών του ΕΟΤ είναι απαραίτητη για την εγκατάσταση του γκολφ ή του θεματικού πάρκου. Οι ως άνω πυκνότητες δεν έχουν εφαρμογή, εάν το γήπεδο ευρίσκεται σε περιοχή, όπου ισχύουν ειδικοί όροι και περιορισμοί σύμφωνα με το εκάστοτε Εγκεκριμένο Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό ή άλλες ειδικότερες διατάξεις.
- Έγκριση κυκλοφοριακής σύνδεσης: Αν το γήπεδο έχει προσπέλαση από Εθνικό, Επαρχιακό δίκτυο ή δημοτική οδό θα πρέπει να έχει το απαιτούμενο «πρόσωπο» επ' αυτού, ώστε να μπορεί να κατασκευαστεί ο κόμβος κυκλοφοριακής σύνδεσης σύμφωνα με το από 5.11.84 Π.Δ. (ΦΕΚ Α' 181). Η κατασκευή της κυκλοφοριακής σύνδεσης αποτελεί προϋπόθεση για την έκδοση της αδειας λειτουργίας του συγκροτήματος. Κατά το στάδιο των εγκρίσεων θα πρέπει να έχει εξασφαλιστεί προέγκριση από την αρμόδια Υπηρεσία σχετικά με τη δυνατότητα κατασκευής της κυκλοφοριακής σύνδεσης.
- Προσπέλαση: Η προσπέλαση στο σύνθετο τουριστικό κατάλυμα πρέπει να γίνεται από κοινόχρηστο δρόμο καλής βατότητας υπό όλες τις καιρικές συνθήκες. Το πλάτος του δρόμου ορίζεται σε 5,50 μ. τουλάχιστον, τελικού οδοστρώματος με αμμοχάλικο ή από σκυροσύντριμμα σε όλο του το μήκος μέχρι την συμβολή του με την κύρια ασφαλτοστρωμένη οδική αρτηρία. Ιδιωτικοί δρόμοι δεν γίνονται δεκτοί ως προσπέλαση τουριστικών εγκαταστάσεων, ούτε δουλείες διόδου, έστω και αν έχουν συσταθεί με συμβολαιογραφικές πράξεις και μεταγραφεί. Αν ο δρόμος προσπέλασης έχει σε ορισμένα σημεία του πλάτους μικρότερο από 5,50 μ. θα πρέπει να προσκομίζεται οδοιπορικό σκαρίφημα με πλήρη αποτύπωση του δρόμου από το

γήπεδο μέχρι την οδική αρτηρία και το θέμα θα εξετάζεται κατά περίπτωση. Το οδοιπορικό θα συνοδεύεται από φωτογραφίες και άλλα τυχόν αναγκαία στοιχεία. Σε περίπτωση που δεν επιτρέπεται η κυκλοφορία αυτοκινήτων στην περιοχή και αυτό αποδεικνύεται με βεβαίωση του οικείου ΟΤΑ ή του οικείου πολεοδομικού γραφείου, τότε το πλάτος του κοινοχρήστου δρόμου προσπέλασης μπορεί να είναι μικρότερο από 5,50 μ. (γίνεται δεκτό ως έχει το υφιστάμενο πλάτος του δρόμου). Στην τεχνική έκθεση πρέπει να διευκρινίζεται πώς θα γίνεται η προσπέλαση και πώς θα επιλύεται το θέμα της μεταφοράς προς το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα. Σε περίπτωση, που η προσπέλαση στο γήπεδο γίνεται μόνο από τη θάλασσα (δεν υφίσταται χερσαία προσπέλαση), η αίτηση εξετάζεται μόνο, εφόσον αποδειχθεί, ότι επιτρέπεται να κατασκευαστεί το απαραίτητο λιμενικό έργο, που προτείνεται από τον αιτούντα για τη θαλάσσια προσπέλαση, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, ώστε να εξασφαλίζεται ιδίως η ικανοποιητική μεταφορά προς το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα, η τροφοδοσία του και η αποκομιδή των απορριμμάτων.

- Υδρευση: Για τη λειτουργία του ξενοδοχειακού καταλύματος και των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών απαιτείται δυνατότητα παροχής νερού για όλο το εικοσιτετράωρο 450 λίτρων ανά κλίνη, για ολόκληρη τη δυναμικότητα του καταλύματος όπως αυτή καθορίζεται πιο πάνω. Για τους κήπους του σύνθετου τουριστικού καταλύματος οι ανάγκες σε νερό ορίζονται επιπλέον:
 - ο για χλοοτάπητα 4 lit/τ.μ. αρδευόμενου κήπου
 - ο για λουλούδια 1,53 lit/τ.μ. αρδευόμενου κήπου

Για τα έργα ειδικής τουριστικής υποδομής οι απαιτήσεις σε νερό υπολογίζονται σύμφωνα με τις ισχύουσες για το κάθε είδος προδιαγραφές. Η ύδρευση της εγκατάστασης, με τις απαιτούμενες από τις παρούσες προδιαγραφές ποσότητες πόσιμου νερού, γίνεται από τον οικείο Δήμο. Εφόσον παρατηρείται στην περιοχή έλλειμμα υδατικών πόρων, γίνονται αποδεκτές διάφορες μέθοδοι εξασφάλισης του απαιτούμενου σε ποσότητα νερού για την υδροδότηση της μονάδας, όπως δημιουργία ταμιευτήρων, χρήση ανακυκλωμένου νερού, αφαλάτωση και υδρομάστευση, χρήση νερού γεώτρησης, μέθοδος μεταφοράς νερού από άλλη περιοχή κλπ.

- Δυνατότητα ηλεκτρικής, τηλεφωνικής και διαδικτυακής σύνδεσης: Απαιτείται να υπάρχει δυνατότητα άμεσης σύνδεσης με τα υφιστάμενα δίκτυα της περιοχής. Σε αντίθετη περίπτωση θα αναλύεται στην τεχνική έκθεση από τον μελετητή πώς θα αντιμετωπιστεί το θέμα και θα εξετάζεται κατά περίπτωση. Οι απαιτήσεις για ηλεκτροδότηση σε KW ημερήσια/άτομο έχουν ως ακολούθως:

ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ

Έως 50	51-100	101-200	201-300	301-400	401-500	501 & άνω κλίκες
2,8	2,5	2	1,75	1,5	1,4	1,25

Επίσης απαιτείται η παροχή τηλεφωνικής και διαδικτυακής σύνδεσης.

- **Αποχέτευση:** Τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα υποχρεούνται να κατασκευάσουν εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού λυμάτων σύμφωνα με το από Π.Δ 20.1.88 (ΦΕΚ 61/Δ'/28.1.88), εκτός εάν υφίσταται αποχετευτικό δίκτυο στην περιοχή και υπάρχει δυνατότητα σύνδεσης με αυτό. Η δυνατότητα σύνδεσης αποδεικνύεται με την προσκόμιση βεβαίωσης από τον αρμόδιο κατά περίπτωση φορέα.

Με το Άρθρο 38 του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020) καθορίστηκαν πολεοδομικά κίνητρα για την ποιότητα και ανταγωνιστικότητα των τουριστικών εγκαταστάσεων ως εξής:

α. Η ύπαρξη χώρου στάθμευσης εντός του γηπέδου με ελάχιστο αριθμό θέσεων ίσο με τον αριθμό των δωματίων/διαμερισμάτων του καταλύματος.

β. Η ύπαρξη στεγασμένου χώρου στάθμευσης εντός του τουριστικού καταλύματος με ελάχιστο αριθμό θέσεων ίσο με τα τρία τέταρτα (3/4) του αριθμού των δωματίων/διαμερισμάτων του καταλύματος.

γ. Η διαθεσιμότητα μπαλκονιού ή βεράντας για το πενήντα τοις εκατό (50%) των δωματίων ή διαμερισμάτων.

δ. Η ύπαρξη ελάχιστου εμβαδού υποδοχής 0,8 τ.μ. ανά κλίνη.

ε. Η ύπαρξη αίθουσας πολλαπλών χρήσεων εμβαδού τουλάχιστον εκατό (100) τ.μ.

στ. Η ύπαρξη τουλάχιστον μιας (1) κοινόχρηστης τουαλέτας για επισκέπτες ανά είκοσι πέντε (25) κλίνες.

ζ. Ελάχιστο εμβαδόν είκοσι πέντε (25) τ.μ. για μονόκλινα δωμάτια, τριάντα (30) τ.μ. για δίκλινα και τριάντα έξι (36) τ.μ. για τρίκλινα ή σαράντα δύο (42) τ.μ. για διαμερίσματα ενός χώρου, πενήντα πέντε (55) τ.μ. για διαμερίσματα δύο χώρων, εβδομήντα πέντε (75) τ.μ. για διαμερίσματα τριών (3) χώρων και είκοσι πέντε (25) τ.μ. επιπλέον για κάθε χώρο διαμερίσματος για διαμερίσματα τεσσάρων χώρων και άνω.

η. Η ύπαρξη τουλάχιστον δύο (2) σουιτών».

4.2.3 Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (Ν.Ο.Κ./2012 – ν. 4067/2012)

Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 2 του Ν. 4067/2012 (Α' 167/9.4.2012) για τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (Ν.Ο.Κ./2012), οι διατάξεις που έχουν εφαρμογή σε περιοχές εκτός Ε.Π.Σ., όπως η περιοχή παρέμβασης, είναι οι παρακάτω:

- i. Άρθρο 2, εξαιρουμένων των παραγράφων που αναφέρονται στην εντός σχεδίου δόμηση, το οποίο αφορά σε ορισμούς εννοιών που χρησιμοποιούνται στα επόμενα άρθρα
- ii. Παράγραφοι 4 και 5 του άρθρου 1,
- iii. Άρθρο 5, που αναφέρεται στη χρήση των κτιρίων
- iv. Άρθρο 6, περί προστασίας αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς
- v. Παράγραφος 3 του άρθρου 8,
- vi. Άρθρο 11 εκτός από την παράγραφο 2 και τις παραγράφους 6)ι)γ, 6)ι)ζ, 6)ι)στ για το άρθρο 19 όπως αναφέρεται σε αυτήν, περί του Συντελεστή Δόμησης

- vii. Παράγραφοι 3 και 4 του άρθρου 12, περί του ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου
- viii. Άρθρο 13, περί Συντελεστή Όγκου
- ix. Άρθρο 16, εκτός των παραγράφων 5)γ, 6, περί των λειτουργικών, ενεργειακών και διακοσμητικών στοιχείων στις όψεις του κτιρίου
- x. Άρθρο 17 εκτός από την παράγραφο 2)α, 2)β, 2)στ, 3)β, 6)β και 8, περί κατασκευών και φυτεύσεων στους ακάλυπτους χώρους και τις περιφράξεις
- xi. Άρθρο 21, περί προσωρινών κατασκευών
- xii. Άρθρο 25, περί κινήτρων για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης
- xiii. Άρθρο 26, περί ειδικών ρυθμίσεων για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων
- xiv. Άρθρο 28, εξουσιοδοτικές διατάξεις
- xv. Άρθρα 29 έως 37 που αφορούν γενικές πολεοδομικές διατάξεις.

- Συσχέτιση με το προτεινόμενο σχέδιο:

Από τις ανωτέρω διατάξεις, ιδιαίτερη σημασία για την προτεινόμενη παρέμβαση, έχουν οι διατάξεις:

1. Για την προστασία της αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς, λόγω ότι η περιοχή βρίσκεται εντός Natura, άρα οι όποιες παρεμβάσεις θα πρέπει να προσαρμόζονται στην κλίμακα και τις ιδιαίτερες διατάξεις για τις περιοχές προστασίας της φύσης,
2. Για τον Συντελεστή Δόμησης, το Ποσοστό Κάλυψης και τον Συντελεστή Όγκου, όπου περιγράφονται αναλυτικά ο τρόπος υπολογισμού τους και οι κατασκευές που μετράνε ή δεν μετράνε στους συντελεστές αυτούς,
3. Για τα λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις των κτιρίων, αφού με αυτές τις διατάξεις θα καθοριστεί η τελική μορφολογική εικόνα των όψεων των κτιρίων της προτεινόμενης παρέμβασης σε συνδυασμό φυσικά με τους λοιπούς ισχύοντες μορφολογικούς κανόνες και όρους δόμησης,
4. Για τις κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους και τις περιφράξεις, που έχουν εφαρμογή στους αντίστοιχους χώρους τις περιοχής παρέμβασης,
5. Για την παροχή κινήτρων για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης, καθώς προς αυτή την κατεύθυνση προσανατολίζεται η οικοδόμηση στην περιοχή παρέμβασης, προκειμένου να επιτευχθεί κατά το δυνατόν μικρότερο ενεργειακό αποτύπωμα της προτεινόμενης επένδυσης, και,
6. Για τις ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων, καθώς η προτεινόμενη επένδυση θα πρέπει να είναι φιλική προς τη συγκεκριμένη κατηγορία ευαίσθητων χρηστών.

4.3 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ/ΚΑΛΥΨΕΙΣ

Σύμφωνα με τα στοιχεία παρακολούθησης των χρήσεων γης /καλύψεων εδάφους για τα καταγράφοντα έτη 2000, 2006, 2012, και 2018 (Corine Land Cover – Copernicus land monitoring services) στη Ζ.Α.Ε. σύμφωνα με τον Πίνακα 4.3.1. διακρίνονται:

Πίνακας 4-1 Καλύψεις εδάφους Corine-Copernicus στη Ζ.Α.Ε.

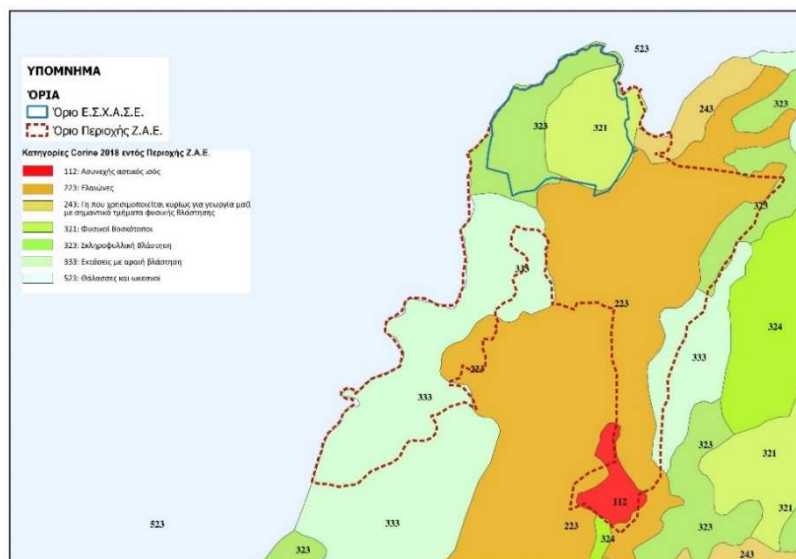
ΚΩΔ.	ΧΡΩΜΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ
112		Ασυνεχής αστικός ιστός
223		Ελαιώνες
243		Γη που χρησιμοποιείται κυρίως για γεωργία μαζί με σημαντικά τμήματα φυσικής βλάστησης
321		Φυσικοί Βοσκότοποι
323		Σκληροφυλλική βλάστηση
333		Εκτάσεις με αραιή βλάστηση

ΠΗΓΗ: Corine Land Cover – Copernicus land monitoring services – Ιδία επεξεργασία

Στην διάρκεια όλου αυτού του διαστήματος δεν παρατηρείται καμία αλλαγή στις χρήσεις γης, όσων αφορά την περιοχή Ζ.Α.Ε.

Εντός της περιοχής του προτεινόμενου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. όπως φαίνεται και στην παρακάτω εικόνα διακρίνονται μόνο δύο χρήσεις: Περιοχές 321: Φυσικοί Βοσκότοποι και Περιοχές 323: Σκληροφυλλική βλάστηση.

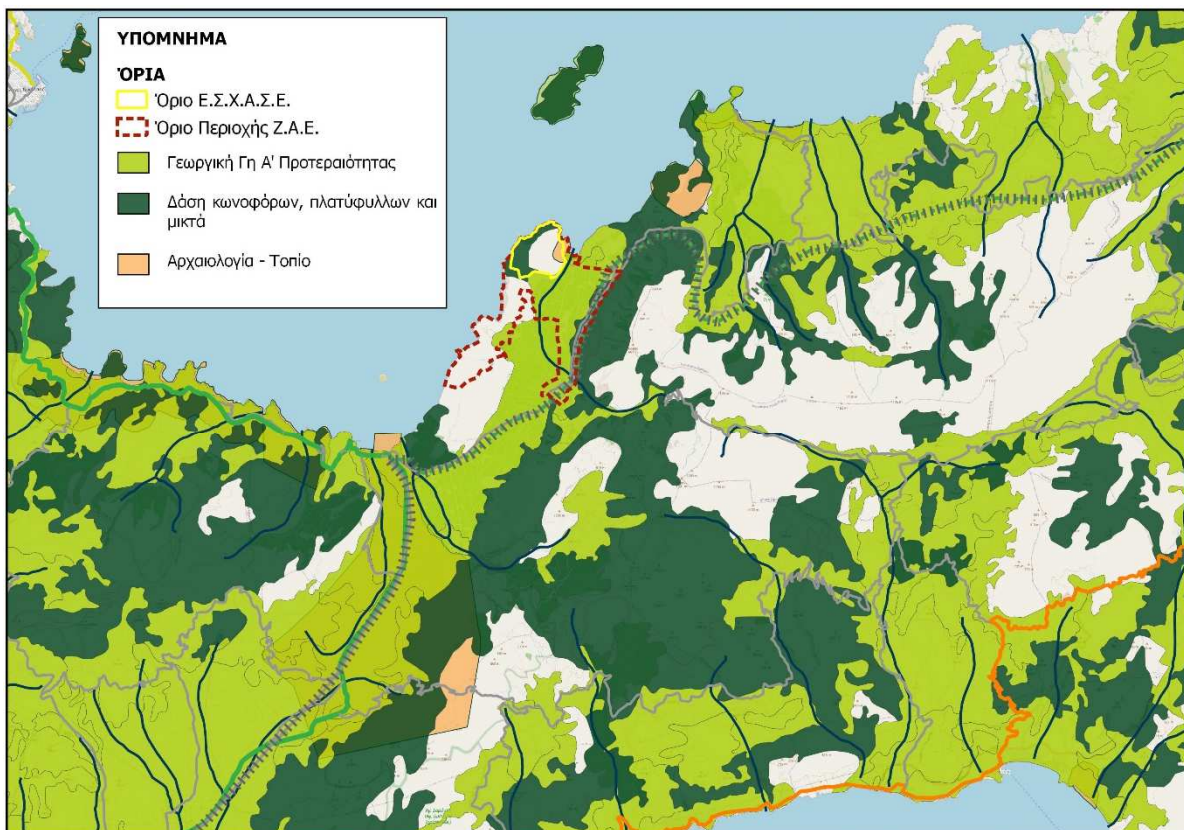
Πίνακας 4-2 Χάρτης Κάλυψης εδάφους Corine Land Cover 2018



ΠΗΓΗ: Corine Land Cover – Copernicus land monitoring services – Ιδία επεξεργασία

Σύμφωνα με στοιχεία της Μελέτης του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού Περιφέρειας Κρήτης στην περιοχή Ζ.Α.Ε. υπάρχουν οι χρήσεις Γεωργική Γη Πρώτης Προτεραιότητας ανατολικά της έκτασης του προτεινόμενου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Στην άμεση περιοχή του έργου το δυτικό τμήμα, έχει ως χρήση «Δάση κωνοφόρων, πλατύφυλλων και μικτά» περιοχή που σχεδόν ταυτίζεται με τις περιοχές Corine με Κωδικό 323: Σκληροφυλλική βλάστηση. Επίσης υπάρχει βορειοδυτικά και η χρήση Αρχαιολογία – Τοπίο που ταυτίζεται με την περιοχή του θεσμοθετημένου Αρχαιολογικού Χώρου.

Εικόνα 4-3 Χάρτης Χρήσεων Γης από το Π.Χ.Π. Περιφέρειας Κρήτης



ΠΗΓΗ: ΥΠΕΝ, <http://mapsportal.ypen.gr/> - Ιδία Επεξεργασία

4.4 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΔΟΜΗ

4.4.1 Μεταφορική υποδομή

Σε επίπεδο μεταφορικής υποδομής στη Ζ.Α.Ε. της περιοχής παρέμβασης περιλαμβάνεται τμήμα του ΒΟΑΚ, που συνδέει το Ηράκλειο με τον Άγιο Νικόλαο και την Σητεία, καθώς συναντάει και τμήμα του ΝΟΑΚ, που συνδέει την Ιεράπετρα με την Σητεία. Όλο του νότιο τμήμα της ευρύτερης περιοχή συνδέεται μέσω επαρχιακών δρόμων που ενώνουν τα χωριά και τις πόλεις μεταξύ τους.

Το πιο κοντινό λιμάνι από την περιοχή της Ζ.Α.Ε. είναι το περιφερειακό λιμάνι του Αγίου Νικολάου, όπου πραγματοποιούνται δρομολόγια προς όλα τα χωριουδάκια του Δήμου ενώ παρέχει και δυνατότητα φιλοξενίας κρουαζιερόπλοιων καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου. Επίσης και το λιμάνι της Σητείας βρίσκεται σε απόσταση 45 χλμ. και πραγματοποιούνται δρομολόγια προς Κυκλάδες, Δωδεκάνησα και Πειραιά. Επίσης, το λιμάνι της Σητείας έχει την δυνατότητα υποδοχής κρουαζιερόπλοιων.

Αναφορικά με τις αεροπορικές υποδομές το πιο κοντινό είναι ο Διεθνής Αερολιμένας Σητείας «Βιτσέντζος Κορνάρος», σε απόσταση 45 χλμ. Το αεροδρόμιο της Σητείας βρίσκεται 1 χιλ. βόρειο-βορειοδυτικά του κέντρου της πόλης της Σητείας. Το αεροδρόμιο έχει την δυνατότητα να φιλοξενήσει αεροπλάνα μικρού και μεσαίου μεγέθους και αποτελεί το σημαντικότερο έργο της Ενότητας Λασιθίου για την ανάπτυξη ολόκληρης της Ανατολικής Κρήτης. Το μήκος του διαδρόμου προσγείωσης είναι 2.700 m * 60m ενώ η επιφάνεια των κτηριακών εγκαταστάσεων φτάνει τα 7.500τ.μ.

Παρακάτω φαίνονται οι χιλιομετρικές αποστάσεις των κοντινότερων παραλιών από την περιοχή ΖΑΕ:

- Παραλία Βούλισμα: 13,4 χλμ. – 15 λεπτά
- Παραλία Χαρταλάμι Κολύμπου – 13,6 χλμ. – 16 λεπτά
- Παραλία Ίστρου – 13,4 χλμ. – 16 λεπτά
- Παραλία Βρυονησίου – 12 χλμ. – 14 λεπτά
- Παραλία Φρουζή – 11,5 χλμ. – 14 λεπτά
- Παραλία Καμίνι – 8,9 χλμ. – 12 λεπτά
- Παραλία Παχιά Άμμος – 5,9 χλμ. – 7 λεπτά
- Παραλία Θόλου – 3,7 χλμ. – 6 λεπτά (από τον οικισμό Καβουσίου)
- Παραλία Αλτσι – 9,9 χλμ. – 15 λεπτά

Εναλλακτικά, η εξυπηρέτηση των μετακινήσεων εντός της Π.Ε. Λασιθίου μπορεί να γίνει με τα λεωφορεία του Κ.Τ.Ε.Λ. Ηρακλείου - Λασιθίου που εξυπηρετούν μεγάλο μέρος της Περιφερειακής Ενότητας και καλύπτουν με δρομολόγια τους οικισμούς, τα λιμάνια και το αεροδρόμιο αλλά και τις περισσότερες παραλίες. Τα δρομολόγια είναι πιο πυκνά κατά την τουριστική περίοδο. Επίσης για τις μετακινήσεις μπορούν να χρησιμοποιηθούν και ταξί-ραδιοταξί που δραστηριοποιούνται εντός της Περιφερειακής Ενότητας.

Η θέση της επένδυσης απέχει: 88 χλμ. από το διεθνές αεροδρόμιο του Ηρακλείου «Νίκος Καζαντζάκης», 80 χλμ. από το νέο διεθνές αεροδρόμιο Ηρακλείου που κατασκευάζεται και σύντομα θα λειτουργήσει στο Καστέλι Πεδιάδος και 92 χλμ. από το διεθνές λιμάνι του Ηρακλείου το οποίο βρίσκεται στο κέντρο της πόλης του Ηρακλείου. Επίσης απέχει: 32 χλμ. από τον Αγ. Νικόλαο, που είναι η πρωτεύουσα της ΠΕ Λασιθίου, 22 χλμ. από την Ιεράπετρα

που είναι η έδρα του Δήμου στον οποίο υπάγεται η υπόψιν έκταση και τέλος 45 χλμ. από την Σητεία, που έχει περιφερειακό αεροδρόμιο και λιμάνι.

Το βασικό οδικό δίκτυο της Περιφερειακής Ενότητας (Π.Ε.) Λασιθίου περιλαμβάνει την Εθνική Οδό Ηρακλείου – Αγ. Νικολάου – Σητείας, που αποτελεί τμήμα του Βόρειου Οδικού Άξονα Κρήτης (Β.Ο.Α.Κ.), τις Επαρχιακές Οδούς Άνω Βιάννου – Ιεράπετρας και Ιεράπετρας – Σητείας, που αποτελούν τμήμα του Νότιου Οδικού Άξονα Κρήτης (Ν.Ο.Α.Κ.), καθώς και την Επαρχιακή Οδό Παχειάς Άμμου – Ιεράπετρας. Ο ρόλος των αξόνων αυτών είναι σημαντικός, καθώς ο Β.Ο.Α.Κ. και ο Ν.Ο.Α.Κ. αποτελούν το βασικό δίκτυο σύνδεσης των Π.Ε. της Κρήτης μεταξύ τους, ενώ ο οδικός άξονας Παχειάς Άμμου – Ιεράπετρας συνδέει το βόρειο με το νότιο τμήμα της Π.Ε. Λασιθίου.

Η πρόσβαση στους μεγάλους οικισμούς πραγματοποιείται μέσω του κύριου οδικού δικτύου, ενώ οι υπόλοιποι ορεινοί οικισμοί εξυπηρετούνται από το δευτερεύον οδικό δίκτυο. Ο βαθμός οδικής σύνδεσης και εξυπηρέτησης μεταξύ των οικισμών του Δήμου, κρίνεται αρκετά ικανοποιητικός δεδομένου ότι το δίκτυο των υφιστάμενων δρόμων και κόμβων διευκολύνει σημαντικά την πρόσβαση σε αυτούς, καθώς και σε σημεία αυξημένου ενδιαφέροντος. Όσον αφορά στην ποιότητα του οδικού δικτύου, προβλήματα καταγράφονται τόσο στο εθνικό (σε μικρό βαθμό), όσο και στο επαρχιακό οδικό δίκτυο. Η γενική κατάσταση όμως του οδικού δικτύου εμφανίζεται καλή.

Σχετικά με τα εκτελούμενα, μελετώμενα και προγραμματιζόμενα έργα μεταφορών αναφέρεται ότι στην ευρύτερη περιοχή του έργου, ολοκληρώνεται η κατασκευή της οδού Αυχένας Αγκαθιάς – Σητεία και η παράκαμψη Κουτσουράς – Μακρύ Γιαλός – Ανάληψη. Επιπρόσθετα, έχει ολοκληρωθεί η μελέτη των οδικών αξόνων Παχειά Άμμος – Ιεράπετρα και Ιεράπετρα – Φέρμα ενώ είναι υπό μελέτη από το υπουργείο ΥΠΟ.ΜΕ. και τον Ο.Α.Κ. Α.Ε. οι παρακάτω νέες χαράξεις - βελτιώσεις υφιστάμενων οδών:

- Καλό Χωριό – Γέφυρα Φρουζή (παράκαμψη Ίστρου)
- Γέφυρα Φρουζή – Παχειά Άμμος
- Παχειά Άμμος – Αυχένας Αγκαθιάς
- Ιεράπετρα - Βιάννος

Οι μελέτες που προγραμματίζονται στην ευρύτερη περιοχή του έργου από την Περιφέρεια Κρήτης είναι οι οδικοί άξονες Φέρμα – Κουτσουράς και Πιλαλήματα – Σητεία των οποίων έχουν ολοκληρωθεί τα πρώτα στάδια μελετών. Τέλος, έχει δημοπρατηθεί το έργο του νέου διεθνούς αεροδρομίου Ηρακλείου στο Καστέλι Πεδιάδος και αναμένεται να αποπερατωθεί το 2024.

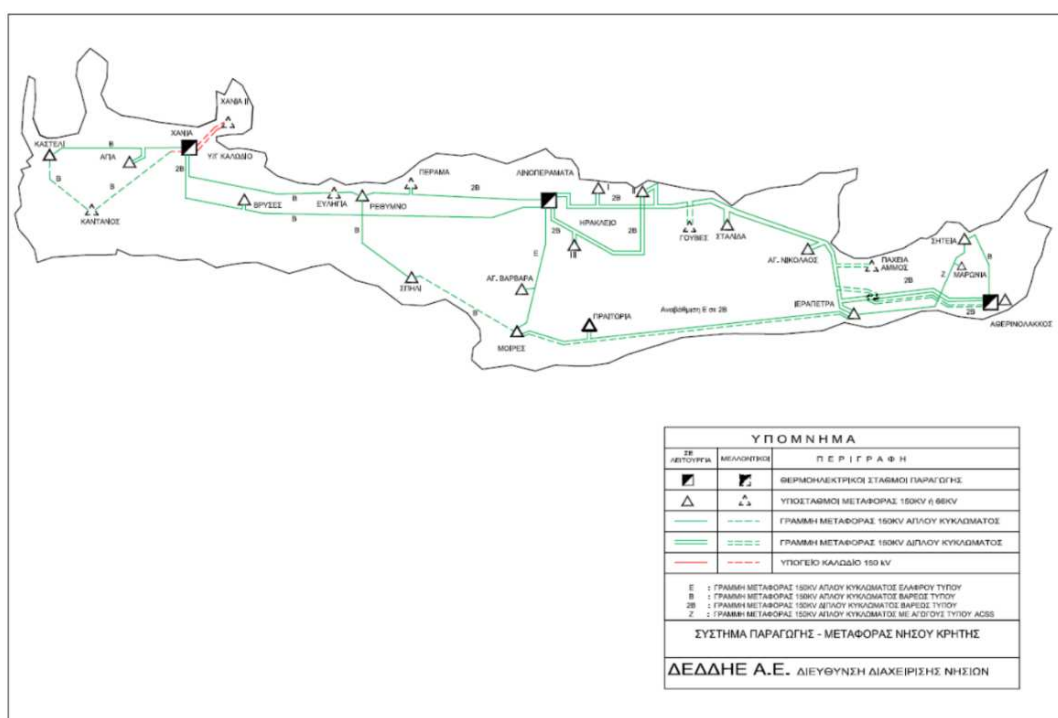
4.4.2 Ενεργειακή υποδομή

Όπως αναλυτικά, παρουσιάστηκε και στην §2.10.6 η Ζ.Α.Ε. της περιοχής παρέμβασης εξυπηρετείται ενεργειακά από το υφιστάμενο δίκτυο μέσης τάσης του Δ.Ε.Δ.Δ.Η.Ε./Α.Δ.Μ.Η.Ε. που λειτουργεί στα 20 kV, μαζί με το υπόλοιπο της Περιφερειακής Ενότητας Λασιθίου, Ρεθύμνου και μεγάλα τμήματα της Π.Ε. Ηρακλείου και Χανίων. Η Κρήτη εξυπηρετείται από εναέριες γραμμές ΥΤ των 150 Kv και 66 Kv. Πλησίον της προτεινόμενης επένδυσης εγκαταστάσεις δεν υπάρχουν αιολικοί ή φωτοβολταϊκοί σταθμοί.

Στα σημαντικά έργα ή μέτρα ενίσχυσης, ανάπτυξης ή μεταβολής βασικών χαρακτηριστικών του Δικτύου και αφορούν την ευρύτερη περιοχή του έργου προβλέπονται:

- Προσθήκες στον Υ/Σ Ιεράπετρας: Προσθήκη νέας πύλης ΥΤ για τη σύνδεση του δευτέρου κυκλώματος της ΓΜ Ιεράπετρα-Μοίρες, η οποία αναβαθμίζεται από μονού κυκλώματος ελαφρού τύπου (Ε) σε διπλού κυκλώματος βαρέως τύπου(2Β). Επιπλέον, για τη σύνδεση του νέου κυκλώματος της ΓΜ Ιεράπετρα-Μοίρες θα χρησιμοποιηθεί υπόγειο καλώδιο.
- Προσθήκες στον Υ/Σ Μοιρών: Προσθήκη νέας πύλης ΥΤ για τη σύνδεση του δευτέρου κυκλώματος της Γ.Μ Ιεράπετρα-Μοίρες, η οποία αναβαθμίζεται από μονού κυκλώματος ελαφρού τύπου (Ε) σε διπλού κυκλώματος βαρέως τύπου(2Β). Επιπλέον, για λόγους καλύτερης εκμετάλλευσης, προβλέπεται η αναβάθμιση δύο υφισταμένων πυλών ΓΜ 150kV, από απλοποιημένες σε πλήρεις πύλες ΥΤ (με Διακόπτη Ισχύος(Δ/Ι)).
- Αντικατάσταση Πινάκων ΜΤ στον Υ/Σ Αγίου Νικολάου Κρήτης: Στον Υ/Σ Αγίου Νικολάου είχε προγραμματιστεί η επαύξηση της εγκατεστημένης ισχύος με αντικατάσταση των δύο (2) Μ/Σ ισχύος 20/25 ΜVA με δύο (2) Μ/Σ ισχύος 40/50 ΜVA και η αντικατάσταση του εξοπλισμού ΜΤ. Η αντικατάσταση των Μ/Σ έχει ολοκληρωθεί, ενώ εκκρεμεί η αντικατάσταση του εξοπλισμού ΜΤ ώστε να είναι δυνατή η αξιοποίηση της πλήρους ισχύος των Μ/Σ.

Εικόνα 4-4 Ηλεκτρικό Σύστημα Κρήτης, και γεωγραφική αποτύπωση υποβρυχίων καλωδίων Μη Διασυνδεδεμένων Νησιών



ΠΗΓΗ: Σχέδιο Ανάπτυξης Δικτύου 2018-2022, ΔΕΔΔΗΕ 2017

Για τα συστήματα τηλεμέτρησης προβλέπεται η αντικατάσταση του αγωγού ηλεκτρικής προστασίας των ΓΜ με νέο αγωγό που θα εμπεριέχει οπτική ίνα, στις ακόλουθες γραμμές: α) ΓΜ 150 kV Λινοπεράματα–Μοίρες, β) ΓΜ 150 kV Λινοπεράματα–Ηράκλειο II και γ) ΓΜ 150 kV Ιεράπετρα–Αθρινόλακκος. Με τον τρόπο θα επιτευχθεί η επικοινωνία των νέων Τοπικών Κέντρων Ελέγχου Ενέργειας (ΚΕΕ) με τους Σταθμούς Παραγωγής και τα κύρια στοιχεία του Δικτύου (υποσταθμοί ΥΤ/ΜΤ). Το έργο εντάσσεται στο πλαίσιο του Σχεδίου Δράσης Υλοποίησης Υποδομών του ΔΕΔΔΗΕ στα ΜΔΝ (απόφαση ΡΑΕ υπ' αριθμ. 389/2015).

4.4.3 Περιβαλλοντικές υποδομές

4.4.3.1 Ύδρευση – Υγρά Απόβλητα – Απορρίμματα - Αποχέτευση

Η Ζ.Α.Ε. δύναται να εξυπηρετείται από το προαναφερθέν σύστημα υδροδότησης της Ιεράπετρας, όπως αναλύεται στην §2.10.6. της παρούσας Μελέτης, ενώ η περιοχή παρέμβασης δυνητικά μπορεί να συνδεθεί με το σύστημα αυτό σε συνεννόηση με την Δ.Ε.Υ.Α. Σητείας.

Ήδη στην περιοχή εκπονείται το έργο «Δίκτυα Αποχέτευσης και Εγκατάσταση επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων οικισμών Κουτσουρά, Μακρύ Γιαλού Δήμου Ιεράπετρας και Ανάληψης Δήμου Σητείας Π.Ε. Λασιθίου». Το έργο αφορά όλα τα στάδια διαχείρισης των αστικών λυμάτων της ευρύτερης περιοχής του Μακρύ Γιαλού (συλλογή, μεταφορά, επεξεργασία, διάθεση). Οι εξυπηρετούμενες περιοχές του έργου, είναι οι οικισμοί: Κουτσουρά (Τ.Κ. Σταυροχωρίου), Μακρύ Γιαλού (Τ.Κ. Αγίου Στεφάνου) Δ.Ε. Μακρύ Γιαλού και Ανάληψη (Τ.Κ. Πεύκων) Δ.Ε. Ανάληψης Π.Ε. Λασιθίου.

Από το δυτικό όριο του οικισμού Κουτσουράς (Δυτικός Κόμβος Ν.Ο.Α.Κ), ο δυτικός συλλεκτήρας ακαθάρτων προβλέπεται να κατασκευασθεί αρχικά στην επαρχιακή οδό (Ε.Ο.) Ιεράπετρας – Σητείας και στη συνέχεια στο δρόμο ήπιας κυκλοφορίας στην ακτογραμμή μέχρι την εκβολή του ρέματος όπου προβλέπεται η κατασκευή του Α/Σ 1 που θα καταθλίβει την απορροή προς την αμέσως ανατολικά υπερκείμενη καμπή της Ε.Ο. Από το φρεάτιο αποφόρτισης του Α/Σ 1, ο συλλεκτήρας ακολουθεί ελεύθερη ροή προς τα ανατολικά μέχρι την πλατεία που προβλέπεται στο Ρυμοτομικό Σχέδιο συλλέγοντας το κεντρικό τμήμα ακαθάρτων του οικισμού Κουτσουρά. Στην πλατεία αυτή προβλέπεται η κατασκευή του Α/Σ 2 στο οποίο καταλήγουν με φυσική ροή και τα ακάθαρτα του ανατολικού τμήματος του οικισμού Κουτσουρά. Ο καταθλιπτικός αγωγός του Α/Σ 2 έχει μήκος ~750m με αποφόρτιση σε φρεάτιο εκτός του οικισμού.

Μετά την αποφόρτιση της κατάθλιψης του Α/Σ 2, ο συλλεκτήρας απορρέει προς τα ανατολικά με φυσική ροή συγκεντρώνοντας και τα λύματα της δυτικής περιοχής του Μακρύ Γιαλού μέχρι το ρέμα που υπάρχει στο τμήμα αυτό, όπου προβλέπεται η κατασκευή του Α/Σ 3 που θα καταθλίβει τα λύματα. Τέλος, προτείνεται η κατασκευή αγωγού ελεύθερης ροής, στο πέρασ του καταθλιπτικού αγωγού, έως το Α/Σ 3.

➤ Εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων

Η χωροθέτηση της ΕΕΛ, προβλέπεται στη θέση "Χορδάκια", εντός γεωργικών καλλιεργειών (ελαιόδεντρα) και αραιών σκληροφυλλικών θαμνώνων και πλησίον της ανατολικής όχθης του ρέματος Άσπρος Ποταμός, στα βόρεια του οικισμού Μακρύγιαλος σε γήπεδο εκτάσεως 13020τ.μ. Οι εγκαταστάσεις της Ε.Ε.Λ. πρόκειται να κατασκευαστούν εντός τμήματος του γηπέδου το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως γεωργική έκταση σύμφωνα με την 2526/21-07-2014 Πράξη Χαρακτηρισμού. Επιπλέον σύμφωνα με το αρ. πρωτ. 833/17 – 03 - 2016 έγγραφο της Δ/νσης Δασών Λασιθίου, η περιοχή στην οποία αναπτύσσεται ο καταθλιπτικός αγωγός καλύπτει το ρέμα βορείως και δυτικώς του οποίου αναπτύσσονται ορεινά συγκροτήματα δασών και δασικών εκτάσεων, ενώ νοτίως και ανατολικώς αναπτύσσονται κυρίως γεωργικές εκτάσεις.

Οι μορφές αυτές διαχωρίζονται ήδη στην ευρύτερη περιοχή για την έκδοση αυτεπάγγελτης πράξης χαρακτηρισμού. Η περιοχή που καλύπτει τη γραμμή του ρέματος τόσο από τη φύση της λειτουργίας όσο και από τη δασική βλάστηση που καλύπτει το ρέμα είναι δασική. Η ΕΕΛ Μακρύ Γιαλού σχεδιάζεται για εξυπηρέτηση ισοδύναμου πληθυσμού (μόνιμου και εποχιακού) που ανέρχεται σε 13.735 κατοίκους (για περίοδο 40 ετών). Για το σύστημα επεξεργασίας των λυμάτων, έχει υιοθετηθεί η μέθοδος της δευτεροβάθμιας βιολογικής επεξεργασίας με βιολογική απομάκρυνση φωσφόρου και αζώτου, ακολουθούμενη από τριτοβάθμια επεξεργασία σε μονάδες φίλτρανσης και απολύμανση. Οι μονάδες από τις οποίες θα αποτελείται η ΕΕΛ του έργου είναι οι εξής:

- Μονάδα εισόδου και προεπεξεργασίας (φρεάτιο άφιξης, εσχάρωση -εξάμμωση - απολίπανση)
- Φρεάτιο μερισμού βιολογικής βαθμίδας
- Μονάδα βιολογικής βαθμίδας (αναερόβιες δεξαμενές αποφωσφόρωσης - οξειδωτικές τάφροι)
- Φρεάτιο μερισμού καθίζησης
- Μονάδα τελικής καθίζησης
- Δεξαμενή - αντλιοστάσιο τροφοδοσίας τριτοβάθμιας επεξεργασίας
- Μονάδα δοσομέτρησης κροκιδωτικών
- Φρεάτιο ταχείας ανάμιξης
- Δεξαμενή κροκίδωσης
- Μονάδα διύλισης
- Μονάδα απολύμανσης (χλωρίωση - αποχλωρίωση)
- Μεταερισμός
- Αντλιοστάσιο ανακυκλοφορίας και περίσσειας ιλύος
- Μονάδα επεξεργασίας ιλύος (δεξαμενή συγκέντρωσης ιλύος, αντλιοστάσιο τροφοδοσίας πάχυνσης - αφυδάτωσης, μονάδα πάχυνσης - αφυδάτωσης ιλύος)
- Έργα διάθεσης – Δεξαμενή Αναρρόθμισης και Αντλιοστάσιο Άρδευσης

Η εγκατάσταση θα συνοδεύεται από όλα τα απαιτούμενα έργα υποδομής (κτιριακά, δίκτυα ύδρευσης - πυρόσβεσης - βιομηχανικού νερού, οδοποιία κλπ).

➤ Διάθεση επεξεργασμένων λυμάτων

Η διάθεση των επεξεργασμένων λυμάτων της Ε.Ε.Λ. θα γίνεται για την απεριόριστη άρδευση αγροτικών περιοχών, ενώ εναλλακτικά η διάθεσή τους θα γίνεται στο παρακείμενο της ΕΕΛ ρέμα Ποταμός, που εκβάλει στον όρμο Μακρυγιαλού. Ο προτεινόμενος αποδέκτης των επεξεργασμένων λυμάτων της ΕΕΛ, έχει ορισθεί βάσει σχετικών εγκρίσεων της αρμόδιας επιτροπής.

➤ Διαχείριση Αποβλήτων (Κωδικοί ΕΚΑ) :

Τα παραγόμενα απόβλητα περιγράφονται και θα διαχειρίζονται ως εξής:

Αντλιοστάσια Μεταφοράς Λυμάτων: Εσχαρίσματα (19 08 01 `εσχαρίσματα`). Τα εσχαρίσματα θα απορρίπτονται σε κάδο συλλογής εσχαρισμάτων. Η απομάκρυνση των

εσχαρισμάτων θα γίνεται σε τακτά χρονικά διαστήματα και θα οδηγούνται προς απόρριψη σε νομίμως λειτουργούντα χώρο διάθεσης απορριμμάτων.

Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ): Από την ΕΕΛ θα προκύπτουν τα εξής στερεά απόβλητα: 1) Εσχαρίσματα (19 08 01 `εσχαρίσματα`), Τα εσχαρίσματα θα απορρίπτονται σε κάδο συλλογής εσχαρισμάτων. Η απομάκρυνση των εσχαρισμάτων θα γίνεται σε τακτά χρονικά διαστήματα και θα οδηγούνται προς απόρριψη σε νομίμως λειτουργούντα χώρο διάθεσης απορριμμάτων, 2) Σταθεροποιημένη λάσπη η οποία δεν αναμένεται να περιέχει τοξικές ή επικίνδυνες ουσίες επειδή προέρχεται από επεξεργασία αστικών κυρίως λυμάτων (19 08 05 «λάσπες από την επεξεργασία αστικών λυμάτων»).

Η απομάκρυνση της λάσπης της Ε.Ε.Λ., θα γίνεται κατά τακτά χρονικά διαστήματα και θα μεταφέρεται σταθεροποιημένη προς διάθεση στο ΧΥΤΑ Αγίου Νικολάου.

Η διάθεση της παραγόμενης ιλύος μπορεί να γίνει με τους εξής τρόπους:

- ως εδαφοβελτιωτικό υλικό σε αγροτικές καλλιέργειες
- για αποκατάσταση περιοχών απ' όπου έχουν εξορυχτεί υλικά ή μεταλλεύματα
- για αύξηση παραγωγικότητας δασών
- για σταθεροποίηση και αποκατάσταση βλάστησης δασικών εκτάσεων ερημωμένων από πυρκαγιές ή από άλλες αιτίες
- ως λίπασμα φυτών διαχωριστικών νησίδων δρόμων

1. Για τη διάθεση της ιλύος στην γεωργία θα πρέπει να εξασφαλίζονται τα ακόλουθα (σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία):

- περιορισμένη εισαγωγή βαρέων μετάλλων στην αγροτική γη
- χαμηλή συγκέντρωση συνθετικών οργανικών ενώσεων στην ιλύ
- ελάχιστη έως μηδενική έκθεση σε παθογόνους μικροοργανισμούς
- προστασία των υπογείων και επιφανειακών υδάτων από την διασπορά της ιλύος στην επιφάνεια
- η μη δημιουργία ενοχλητικών συνθηκών, όπως οσμές

Η εξακρίβωση και δυνατότητα των παραπάνω θα γίνει μέσω μίας εκτενούς ανάλυσης της ποιότητας του παραπροϊόντος της ΕΕΛ.

Επίσης αποθηκευμένες ποσότητες όπως:

- Τα χρησιμοποιημένα λάδια – έλαια - ορυκτέλαια που προκύπτουν από αντλίες, κινητήρες οχημάτων κ.λπ (ΕΚΑ 13 02 04*, 13 02 05*, 13 02 06*, 13 02 07*, 13 02 08* απόβλητα ελαίων και απόβλητα υγρών καυσίμων')
- Χρησιμοποιημένοι συσσωρευτές μολύβδου - οξέως (ΕΚΑ 16 06 01* 'μπαταρίες μολύβδου')
- Δοχεία χημικών ουσιών, βοηθητικών υλών κ.λπ. (15 01 02 `πλαστική συσκευασία` ή 15 01 10* ` συσκευασίες που περιέχουν κατάλοιπα επικινδύνων ουσιών ή έχουν μολυνθεί από αυτές) θα παραδίδονται στους νόμιμους συλλέκτες που θα υποδεικνύονται από το σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης του ΥΠΕΚΑ. Αστικά

απορρίμματα που προκύπτουν από το προσωπικό θα συλλέγονται από απορριματοφόρα οχήματα του οικείου Δήμου.

4.4.3.2 Τηλεπικοινωνίες / ευρυζωνικότητα / τηλεοπτικό σήμα

Ως προς τις τηλεπικοινωνίες, η Ζ.Α.Ε. εξυπηρετείται επαρκώς από τα δίκτυα σταθερής και κινητής τηλεφωνίας των ιδιωτικών παρόχων. Ως προς την υπάρχουσα υποδομή ευρυζωνικότητας, η Ζ.Α.Ε., όπως φαίνεται στην παρακάτω Εικόνα 4.2.2.2, η περιοχή δεν εξυπηρετείται επαρκώς από τα διαθέσιμα δίκτυα ευρυζωνικών υπηρεσιών.

Εικόνα 4-5 Απόσπασμα χάρτη ευρυζωνικότητας (2020)



ΠΗΓΗ: Εθνική Επιτροπή Τηλεπικοινωνιών και Ταχυδρομείων (2020) – Ιδία επεξεργασία

Ως προς την ψηφιακή τηλεοπτική κάλυψη, η Ζ.Α.Ε., σύμφωνα με τους χάρτες των κέντρων εκπομπής της DIGEA A.E. όπως φαίνεται στην παρακάτω Εικόνα 4.2.2.2.2, καλύπτεται επαρκώς από τα δύο διαθέσιμα κέντρα εκπομπής της ευρύτερης περιοχής: το Κέντρο Σταυρός Νεαπόλεως και το Κέντρο Φανερωμένης.

Εικόνα 4-6 Απόσπασμα χάρτη ψηφιακού τηλεοπτικού σήματος (2020)



ΠΗΓΗ: <https://www.digea.gr> (2020) – Ιδία επεξεργασία

4.5 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ - ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ – ΑΙΓΙΑΛΟΙ - ΠΑΡΑΛΙΕΣ

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Διαδικτυακής Πύλης Γεωχωρικών Πληροφοριών του Υ.Π.ΕΝ. που αναπτύσσεται και διαχειρίζεται από τη Διεύθυνση Γεωχωρικών Πληροφοριών του Υπουργείου, η εικόνα στην περιοχή Ζ.Α.Ε. σε σχέση με τους επικρατέστερους Τύπους Βλάστησης, παρατηρείται σχεδόν η μισή περιοχή Ζ.Α.Ε. να καλύπτεται από πλατύφυλλα κυρίως, ενώ μέσα στην περιοχή του προτεινόμενου έργου υπάρχουν μόνο στο δυτικό τμήμα και Πλατύφυλλα και Κωνοφόρα. Συνεπώς οι δασικές εκτάσεις αποτελούν υπολογίσιμη κατηγορία εδαφοκάλυψης στη Ζ.Α.Ε. και λαμβάνονται υπ' όψη κατά την επιλογή σεναρίου.

Εικόνα 4-7 Δάση – Επικρατέστερος Τύπος Βλάστησης στην περιοχή Ζ.Α.Ε.



ΠΗΓΗ: ΥΠΕΝ, <http://mapsportal.ypen.gr/> - Ιδία Επεξεργασία

Σύμφωνα με την ιστοσελίδα e-Ευρετήριο Αιγιαλών του Υπουργείου Οικονομικών, προκύπτει ότι στην παραλιακή περιοχή της Ζ.Α.Ε. (παραλία Θόλου) υπάρχει καθορισμένη γραμμή αιγιαλού και παραλίας (Φ.Ε.Κ.: Δ' 266/20.08.2015, Δ' 332/31.5.2012, Δ' 59/14.2.2008 και Δ' 315/7.4.1992) (Βλ. Εικόνα 4.5.2).

Σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του ν. 2971/2001 (Α' 285/19.12.2001), η ζώνη του αιγιαλού είναι η «...ζώνη ξηράς που βρέχεται από τη θάλασσα κατά τις μεγαλύτερες και συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων της...» και «...ουσιώδες στοιχείο του φυσικού περιβάλλοντος της Χώρας, που προστατεύεται από την Πολιτεία, η οποία το διαχειρίζεται, σύμφωνα με τη φύση του και τον κοινόχρηστο χαρακτήρα του.», ενώ η ζώνη της παραλίας είναι η «... ζώνη της ξηράς η οποία προστίθεται στον αιγιαλό... ...προς εξυπηρέτηση της επικοινωνίας της ξηράς με τη θάλασσα και αντίστροφα, καθώς και για τη διατήρηση και προστασία των ακτών από τη διάβρωση και γενικότερα την προστασία του αιγιαλού.» ενώ

«...είναι πράγματα κοινόχρηστα και ανήκουν κατά κυριότητα στο Δημόσιο, το οποίο έχει υποχρέωση να τα προστατεύει και να τα διαχειρίζεται, σύμφωνα με τις αρχές της αειφορίας και του χωροταξικού σχεδιασμού.» (άρθρα 1 και 2).

Εικόνα 4-8 Καθορισμένες οριογραμμές αιγιαλού-παράλιας Τ.Κ. Καβουσίου



ΠΗΓΗ: Υπουργείο Οικονομικών (2020), www.minfin.gr/e-eureterio-aigialon - Ιδία επεξεργασία

Ως προς τις δασικές εκτάσεις σε ολόκληρο τον Νομό Λασιθίου, και συνεπώς και στο σύνολο της Ζ.Α.Ε. πολύ πρόσφατα αναρτήθηκαν οι προσωρινοί δασικοί χάρτες, αλλά ακόμη βρίσκονται σε φάση αντιρρήσεων και δεν είναι κυρωμένοι ως δασικοί χάρτες. Η τελική εικόνα ως προς τους δασικούς χαρακτηρισμούς θα προκύψει μετά την οριστική τους υποβολή.

4.6 ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ, ΤΥΧΟΝ ΥΠΑΡΧΟΥΣΕΣ ΠΙΕΣΕΙΣ

Ο Δήμος Ιεράπετρας έχει 54 ξενοδοχεία από τα 209 που υπάρχουν σε όλη την Π.Ε. Λασιθίου, καταλαμβάνοντας έτσι το 25,84% του συνολικού ξενοδοχειακού δυναμικού και έρχεται δεύτερος μετά τον Άγιο Νικόλαο με 58,37% της Π.Ε. Τα 5* ξενοδοχεία στην Π.Ε. Λασιθίου έχουν περίπου ένα ποσοστό 14,83% από το σύνολο των ξενοδοχείων. Στο Δήμο Ιεράπετρας υπάρχουν μόνο 5 ξενοδοχεία 5* τα οποία βρίσκονται κυρίως στην νότια πλευρά του Δήμου, και αντιστοιχούν στο 16,13% των αντίστοιχων 5* ξενοδοχείων της Π.Ε. Λασιθίου ακολουθώντας τον Άγιο Νικόλαο που έχει το 77,42% των 5* ξενοδοχείων της Π.Ε. Σύμφωνα με στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδας στο Δήμο υπάρχει μόνο 1 οργανωμένο Κάμπινγκ στον οικισμό Κουτσουνάρι. Σύμφωνα με τα ίδια στοιχεία του Ξ.Ε.Ε. διαπιστώνεται ότι τα πιο κοντινά ξενοδοχεία από την περιοχή του έργου είναι ένα ξενοδοχείο 4* «ΚΡΗΣΣΑ ΓΕΙΤΟΝΙΑ» στην Τ.Κ. Σφάκας και 2 Ξενοδοχεία 1* και 2* στην Παχιά Άμμο.

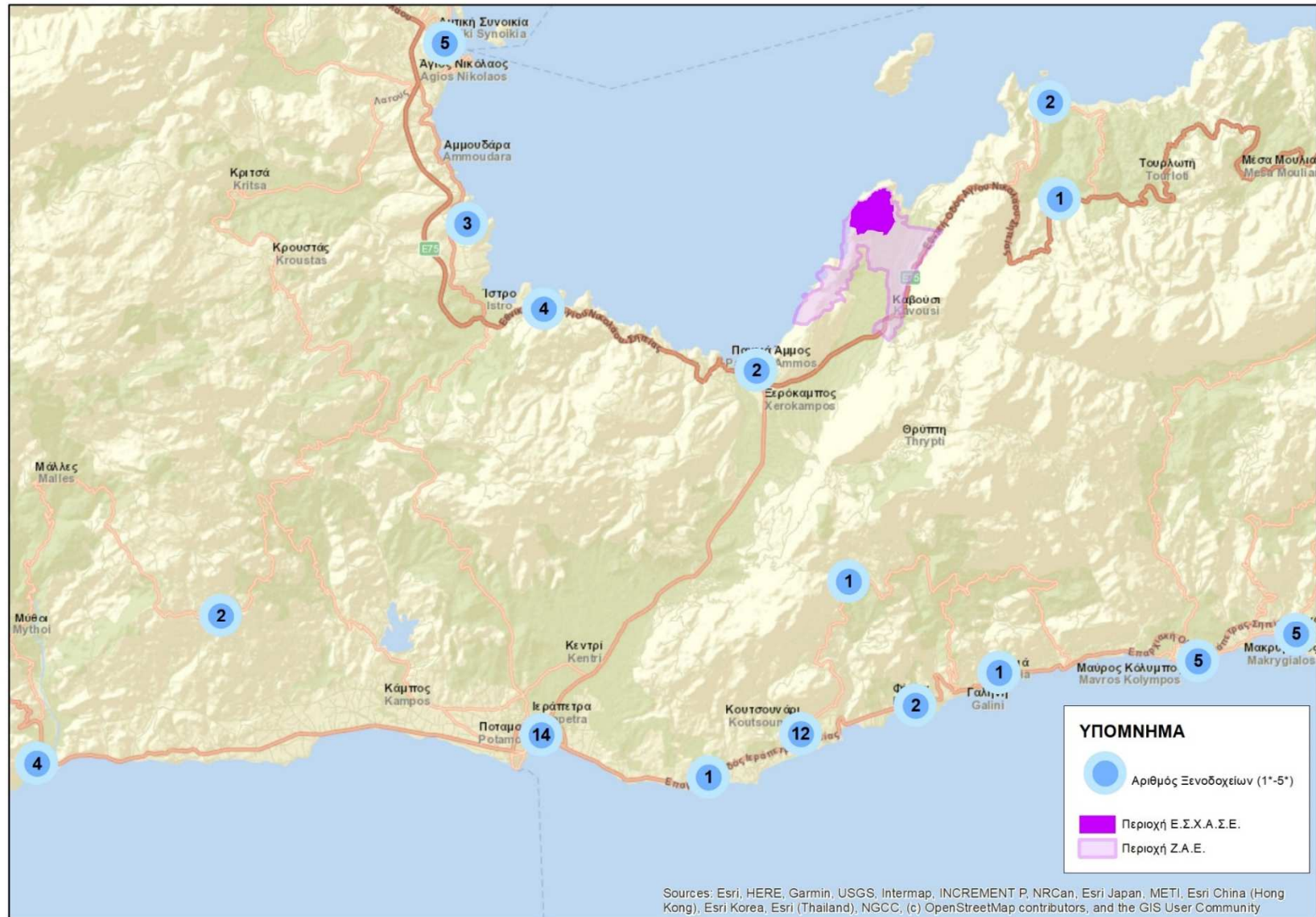
Το πιο κοντινό ξενοδοχείο 5* είναι το Ξενοδοχείο «Istron Bay» στην παραλία στο Καλό του Ίστρου.

Η εικόνα που υπάρχει ως προς το συνολικό Ξενοδοχειακό Δυναμικό (ξενοδοχεία 1*-5*) σύμφωνα με αυτά που περιγράφηκαν παραπάνω όχι μόνο για τον Δήμο Ιεράπετρας αλλά και στην ευρύτερη περιοχή είναι η παρακάτω:

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.6.1: Ξενοδοχειακό Δυναμικό Δήμου Ιεράπετρας 2020

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ	ΜΟΝΑΔΕΣ	ΟΙΚΙΣΜΟΣ
Ξενοδοχεία 5*****	1	Ιεράπετρα
	3	Κουτσουνάρι
	1	Μακρύ Γυαλός
	1	Άγιος Ιωάννης
ΣΥΝΟΛΟ	5	
Ξενοδοχεία 4****	5	Ιεράπετρα
	1	Ανατολή
	1	Άσπρος Ποταμός
	4	Κουτσουνάρι
	1	Φέρμα
	2	Μακρύ Γυαλός
ΣΥΝΟΛΟ	14	
Ξενοδοχεία 3***	3	Ιεράπετρα
	2	Ανατολή
	2	Ανάληψη
	3	Φέρμα
	3	Άγιος Ιωάννης
	1	Αγία Φωτιά
	2	Κουτσουνάρι
	1	Κουτσουράς
ΣΥΝΟΛΟ	17	
Ξενοδοχεία 2**	4	Ιεράπετρα
	1	Αχλιά
	4	Μύρτος
	2	Κουτσουνάρι
	1	Κουτσουράς
	1	Μακρύ Γυαλός
	1	Παχειά Άμμος
ΣΥΝΟΛΟ	14	
Ξενοδοχεία 1*	3	Ιεράπετρα
	1	Παχειά Άμμος
ΣΥΝΟΛΟ	4	
ΣΥΝΟΛΟ	54	

ΠΗΓΗ: Ξ.Ε.Ε. 2020 – Ιδία Επεξεργασία



Από τα στοιχεία της πλατφόρμας BOOKING προκύπτουν τα παρακάτω. Στην πλατφόρμα βρέθηκαν 62 συνολικά καταλύματα από τα οποία εμφανίζονται 12 ως Ξενοδοχεία, 38 ως Διαμερίσματα, 4 ως Βίλες και 8 ως Παραθεριστικές Κατοικίες. Ως προς τις κατηγορίες μόνο το 1 θεωρείται ως 5*, 6 ως 4*, 28 ως 3*, 1 ως 2* και τα υπόλοιπα 27 καταλύματα ως χωρίς αστέρια. Ως προς την περιοχή της Ζ.Α.Ε. εμφανίζονται πλέον ξενοδοχειακά καταλύματα κυρίως δυτικά του προτεινόμενου έργου, με μια διάσπαρτη χωρική κατανομή εκτός της έκτασης της Ζ.Α.Ε. δυτικά της παραλίας Θόλου.

Εικόνα 4-9 Ξενοδοχεία στην ευρύτερη περιοχή Ζ.Α.Ε. σύμφωνα με στοιχεία Booking



ΠΗΓΗ: <https://www.booking.com>

Εντός της Ζ.Α.Ε. υπάρχει:

- 1 Ξενοδοχείο - Το Tholos Rooms το οποίο περιέχει εστιατόριο, μπαρ, κοινόχρηστο lounge, κήπο, υπηρεσία δωματίου, παιδική λέσχη, WiFi, ιδιωτικό χώρο στάθμευσης και υπηρεσία ενοικίασης ποδηλάτων.
- 2 Βίλες –α) Το Villa Gusta ένας χώρος με ιδιωτική πισίνα, κουζίνα, 2 κρεβατοκάμαρες, κήπο, ιδιωτικό χώρο στάθμευσης, θέα. Η χωροτικότητα της Villa Gusta είναι 6 άτομα με ένα μέγεθος περίπου 125 τ.μ. β) Το Evexia Villa με ιδιωτική πισίνα, κουζίνα, 2 κρεβατοκάμαρες, κήπο, ιδιωτικό χώρο στάθμευσης, θέα. Η χωροτικότητα της Evexia Villa είναι 6 άτομα με ένα μέγεθος περίπου 165 τ.μ.
- 1 Διαμερίσματα - Το Luxus Tholos Bay προσφέρει μονάδες με πρόσβαση σε κήπο και μπαλκόνι με θέα στη θάλασσα. Κάθε μονάδα παρέχει βεράντα, εξοπλισμένη κουζίνα, καθιστικό και ιδιωτικό μπάνιο με ντους. Το κατάλυμα περιλαμβάνει κοινόχρηστη εξωτερική πισίνα.

Από την πλατφόρμα Airbnb βρέθηκαν και άλλα διαμερίσματα τα οποία είτε τα διαθέτουν ως ολόκληρες κατοικίες ή βίλες, είτε ως μεμονωμένα δωμάτια. Αυτά έχουν προκύψει ως άτυπα

τουριστικά καταλύματα, χωρίς αδειοδότηση για την συγκεκριμένη δραστηριότητα και χωρίς έλεγχο από τους αντίστοιχους φορείς.

Εκτός των τουριστικών δραστηριοτήτων στην Ζ.Α.Ε., στην υπόλοιπη εκτός οικισμού έκταση εντοπίζονται μόνο αδόμετες χέρσες εκτάσεις που δεν χρησιμοποιούνται.

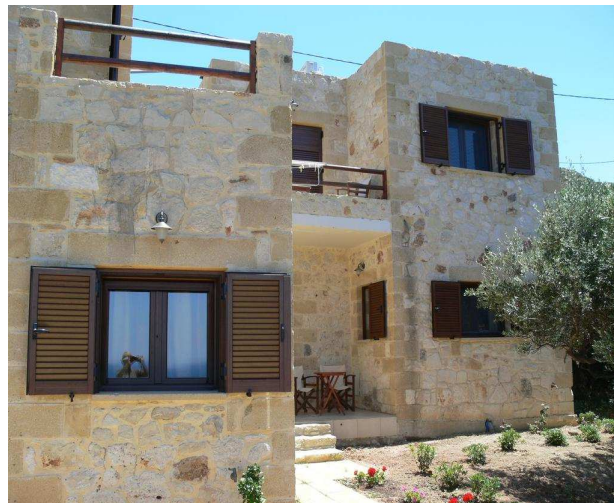
4.7 ΔΟΜΗΜΕΝΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ - ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΦΟΣΟΝ ΥΦΙΣΤΑΤΑΙ

Εντός της Ζ.Α.Ε., περιλαμβάνεται το σύνολο του οριοθετημένου οικισμού Καβουσίου και του Θόλου. Ο οικισμός Καβουσίου στο συνεκτικό του σημερινό τμήμα είχε οριοθετηθεί με την Απόφαση Νομάρχη 4841/30-10-1986 (1298/Δ/31-12-1986). Με την απόφαση αυτή καθορίστηκαν τα όρια του οικισμού και οι όροι και περιορισμοί δόμησης ως εξής:

- Κατατάσσεται ο οικισμός Καβούσι σαν μη περιαστικός, μη τουριστικός ή παραλιακός, αδιάφορος, στάσιμο, συνεκτικό και μικρό.
- Αρτιότητα: 300 τ.μ. και για τους υπόλοιπους όρους και περιορισμούς δόμησης ισχύουν οι όροι δόμησης του Π.Δ. 24-4-1985 (ΦΕΚ 181/Δ/3-5-1985) όπως ισχύουν.

Ως οικισμός είναι χτισμένος σε υψόμετρο 140 μέτρων με θέα τον κάμπο και την θάλασσα αποτελώντας ένα ιστορικό και ιδιαίτερα ζωντανό χωριό που προσφέρει πλήθος δραστηριοτήτων και αξιοθέατων. Στο κέντρο του χωριού βρίσκεται η κεντρική πλατεία με τις εκκλησίες Αγίου Γεωργίου και Δώδεκα Αποστόλων. Το παλιό τμήμα του οικισμού περιλαμβάνει ένα συνεκτικό τμήμα που περιλαμβάνει και το αρχιτεκτονικό σύνολο του Ενετικού οικισμού του 14^{ου} αιώνα, και ένα τμήμα πιο αραιοδομημένο – μη συνεκτικό.

Εικόνα 4-10 Παραδοσιακή κατοικία και τύπος ξενοδοχείου εντός του οικισμού Καβούσι



Με το Γ.Π.Σ. του Δήμου Ιεράπετρας ο οικισμός επεκτάθηκε προς τα βορειοδυτικά, έτσι ώστε να οργανωθεί καλύτερα και να εξασφαλιστούν οι απαραίτητοι ελεύθεροι χώροι, πλατείες, πράσινο κ.λπ. Η μελλοντική πολεοδομική μελέτη προτείνεται να συμπεριλάβει εκτός από το τμήμα της προτεινόμενης επέκτασης και το μη συνεκτικό τμήμα του ήδη υπάρχοντος οικισμού. Η περιοχή που εντάχθηκε ως επέκταση του οικισμού στο μεγαλύτερο μέρος της ήταν ήδη δομημένη.

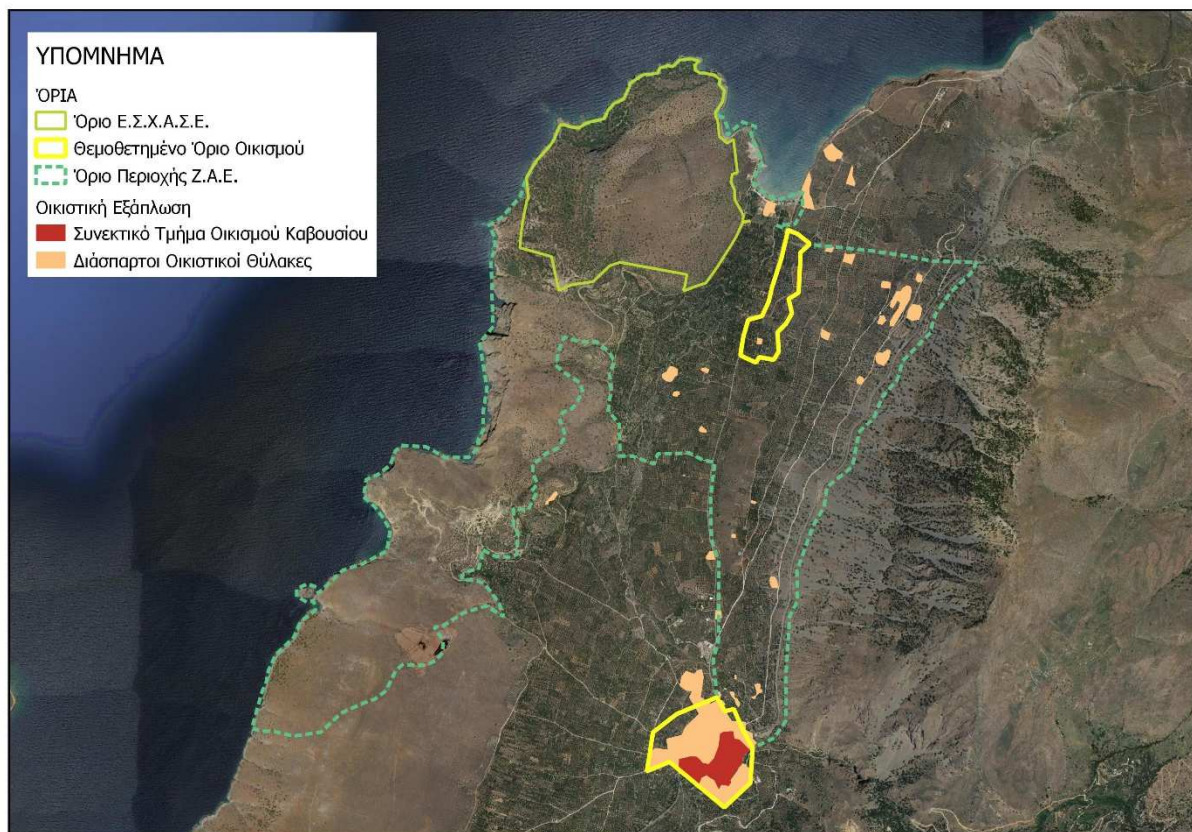
Ο αρχικός πυρήνας του αγροτικού σπιτιού ανήκει στον τύπο του δωματοσκέπαστου μονόχωρου, πλατυμέτωπης η στενομέτωπης διάταξης, ανάλογα με τη θέση της εισόδου και τη διάταξη-προσπέλαση του εσωτερικού χώρου. Είναι συνήθως ένα καθαρό, μακρόστενο ορθογώνιο που συγκεντρώνει στο εσωτερικό του όλες τις λειτουργίες των μελών της οικογένειας, μαγείρεμα, διημέρευση, ύπνος, αποθήκευση σοδειάς-αγαθών, φύλαξη κατοικίδιων ζώων. Οι κατασκευαστικές δυνατότητες των διαθέσιμων δομικών υλικών καθώς και γεωμορφολογικής φύσεως περιορισμοί καθορίζουν τις διαστάσεις του και ευθύνονται για το μακρόστενο ορθογώνιο του σχήμα. Τα κύρια δομικά υλικά κατασκευής των κτιρίων ακολουθούν αυτό της Κρητικής κατοικίας με υλικά όπως είναι η πέτρα, το ξύλο και το χώμα, υλικά που χρησιμοποιούνται στη φυσική τους σχεδόν κατάσταση ή κατόπιν υποτυπώδους επεξεργασίας.

Ιδιαίτερη μνεία θα πρέπει να γίνει στο τόξο, τη λεγόμενη καμάρα, κατασκευαστικό στοιχείο που αφ' ενός συμμετέχει στην ανάληψη των φορτίων του δώματος ως στοιχείο έδρασης των ξύλινων δοκών του, αφ' ετέρου διαμοιράζει οπτικά και λειτουργικά τον εσωτερικό χώρο του σπιτιού, διαχωρίζοντας την ορθογώνια σχήματος κάτοψη του καμαρόσπιτου σε τέσσερις χώρους με λειτουργική αυτονομία, ύπνος, μαγείρεμα, αποθήκευση, χωρίς να διασπά την ενότητα και τη συνέχεια του.

Έκτος από τον οικισμό Καβούσι, εντός της έκτασης Ζ.Α.Ε. και νοτιοδυτικά της προτεινόμενης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. υπάρχει ο νέος οριοθετημένος οικισμός Θόλου. Μέχρι σήμερα στην περιοχή δεν παρατηρείται άναρχη δόμηση και αυθαίρετη οικιστική εξάπλωση, απλά τα τελευταία χρόνια έχει αρχίσει να διαφαίνεται μια οικιστική ανάπτυξη και ζήτηση για Β' κατοικία, στην ευρύτερη περιοχή της παραλίας Θόλου. Για να περιοριστούν οι αυθαιρεσίες και να προστατευτεί, το ιδιαίτερα αξιόλογο τοπίο της ευρύτερης περιοχής, από την άναρχη οικιστική εξάπλωση και τα αρνητικά επακόλουθα της, οροθετήθηκε ως οικισμός, σε τμήμα παράλληλα στο δρόμο που ενώνει το Καβούσι με την περιοχή και σε μικρή απόσταση από την υφιστάμενη αρχαιολογική ζώνη Θόλου και την περιοχή ΠΕΠ 16 του Γ.Π.Σ. Ιεράπετρας.

Σε όλη την περιοχή της Ζ.Α.Ε. η πιο έντονη οικιστική πίεση ασκείται γύρω από την παραλία του Θόλου νότια και δυτικά, παρουσιάζοντας μια εικόνα αραιοδομημένη φυσικά σε σύγκριση με τον ανατολικό υπεραναπτυγμένο τουριστικό τμήμα του νησιού, και ως εκ τούτου αποτελεί διαθέσιμο υποδοχέα για ανάπτυξη επιπλέον τουριστικών δραστηριοτήτων και δραστηριοτήτων αναψυχής. Υπό το πρίσμα αυτό παρατηρείται μια εξάπλωση άτυπης παραθεριστικής κατοικίας, καθόσον οι ιδιοκτησίες οικοδομούνται ως κατοικίες (με χαμηλότερη αρτιότητα 4 στρεμμάτων) που στην συνέχεια μετατρέπονται μέσω των διαδικτυακών πλατφορμών βραχυχρόνιων μισθώσεων AIRBNB, BOOKING κ.λπ. σε άτυπα τουριστικά καταλύματα, χωρίς όμως να ικανοποιούνται τα ελάχιστα ποιοτικά και τεχνικά κριτήρια για τη συγκεκριμένη δραστηριότητα, αφού δεν αδειοδοτούνται, πόσο δε μάλλον να ελέγχονται, από τους αρμόδιους για τα τουριστικά καταλύματα φορείς (Ε.Ο.Τ., Υπουργείο Ανάπτυξης).

Εικόνα 4-11 Οικιστική Εξάπλωση εντός της περιοχής Ζ.Α.Ε.



ΠΗΓΗ: Ιδία Επεξεργασία

4.8 ΧΩΡΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ / ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΖΟΜΕΝΩΝ ΈΡΓΩΝ / ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Σε επίπεδο μεταφορικής υποδομής στη Ζ.Α.Ε. της περιοχής παρέμβασης, βρίσκεται υπό κατασκευή το τμήμα Γούρνες – Χερσόνησος του ΒΟΑΚ, με μετατροπή του σε αυτοκινητόδρομο. Επίσης ολοκληρώνεται η κατασκευή της οδού Αυχένas Αγκαθιάs – Σητεία και η παράκαμψη Κουτσουράs – Μακρύ Γιαλός – Ανάληψη.

Το οδικό τμήμα μήκους 20,8 km εντάσσεται στον Βόρειο Οδικό Άξονα της Κρήτης (ΒΟΑΚ), ο οποίος χαρακτηρίζεται ως εθνική οδός Ε-90 και πρόκειται να αντικαταστήσει την υφιστάμενη Εθνική Οδό (Π.Ε.Ο.) που έχει μήκος 31 km, κακή χάραξη και διέρχεται μέσα από τους οικισμούς Καβούσι, Σφάκα, Μυρσίνη, Μέσα Μουλιανά και Έξω Μουλιανά. Η οδός έχει τα χαρακτηριστικά οδού ταχείας κυκλοφορίας και βρίσκεται στο νομό Λασιθίου στη διαδρομή Άγιος Νικόλαος- Παχειά Άμμος-Καβούσι-Αυχένas Αγκαθιάs Σητεία. Τμήμα της υπό μελέτη οδού σε μήκος 749 m διέρχεται εντός της περιοχής Natura (Ειδικής Ζώνης Διατήρησης - ΕΖΔ) με κωδικό GR4320005 «Όρος Θρυπτής και γύρω περιοχή». Παρακάτω παρουσιάζεται η θέση του έργου.

Εικόνα 4-12 Χάραξη του έργου «Αναβάθμιση ΒΟΑΚ στο τμήμα Καβούσι – Αυχένas Αγκαθιάς»



ΠΗΓΗ: Google Earth – Ιδία Επεξεργασία

Το έργο παρακάμπτει τους οικισμούς (με εξαίρεση τη Σφάκα όπου διέρχεται με σήραγγα κάτω από τον οικισμό), περιλαμβάνει τέσσερις ανισόπεδους κόμβους (Καβουσίου, σύνδεσης με την Π.Ε.Ο. στην περιοχή Αγίου Παντελεήμονα, Σφάκας, Έξω Μουλιανών), 7 σήραγγες (συν 2 βοηθητικές) με συνολικό μήκος 6.765 m, 4 Cut & Cover συνολικού μήκους 266 m, 13 γέφυρες με συνολικό μήκος 1.583 m, μεγάλο αριθμό Άνω και Κάτω Διαβάσεων για αποκατάσταση της τοπική κυκλοφορίας εκατέρωθεν της νέας οδού, και τέλος αποκαταστάσεις του τοπικού δικτύου και της ΠΕΟ όπου αυτές οι οδοί θίγονται.

Στο τμήμα που το έργο περνάει από την περιοχή Ζ.Α.Ε. αναπτύσσεται ο Ανισόπεδος Κόμβος Καβουσί (αρχή 2+385 έως τέλος 3+144) στη θέση όπου τερματίζεται η βελτίωση της υφισταμένης Π.Ε.Ο. και η χάραξη της αρτηρίας στρέφει προς βορρά για να παρακάμψει το Καβούσι. Πρόκειται για ένα έργο που θα βελτιώσει τη σύνδεση της περιοχής του προτεινόμενου έργου με τα υπόλοιπα δίκτυα υποδομών.

Επιπρόσθετα, είναι υπό μελέτη από το υπουργείο ΥΠΟ.ΜΕ. και τον Ο.Α.Κ. Α.Ε. οι παρακάτω νέες χαράξεις - βελτιώσεις υφιστάμενων οδών:

- Καλό Χωριό – Γέφυρα Φρουζή (παρακάμψη Ίστρου)
- Γέφυρα Φρουζή – Παχειά Άμμος
- Παχειά Άμμος – Αυχένas Αγκαθιάς
- Ιεράπετρα - Βιάννος

Ακόμη, έχει ολοκληρωθεί η μελέτη των οδικών αξόνων Παχειά Άμμος – Ιεράπετρα και Ιεράπετρα – Φέρμα.

Οι μελέτες που προγραμματίζονται στην ευρύτερη περιοχή του έργου από την Περιφέρεια Κρήτης είναι οι οδικοί άξονες Φέρμα – Κουτσουράς και Πιλαλήματα – Σητεία των οποίων έχουν ολοκληρωθεί τα πρώτα στάδια μελετών. Τέλος, έχει δημοπρατηθεί το έργο του νέου διεθνούς αεροδρομίου Ηρακλείου στο Καστέλι Πεδιάδος και αναμένεται να αποπερατωθεί το 2024.

Όσον αφορά στα έργα που έχουν ενταχθεί στο Ε.Σ.Π.Α. 2014 – 2020, σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία από την ιστοσελίδα του Υπ. Ανάπτυξης και Επενδύσεων προκύπτει ότι τα σημαντικότερα από πλευράς χωρικών επιπτώσεων έργα που υλοποιούνται στην περιοχή του Δήμου Ιεράπετρας είναι:

Δίκτυα Αποχέτευσης και Εγκατάσταση επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων των παραλιακών οικισμών Κουτσουρά, Μακρύ Γιαλού Δήμου Ιεράπετρας και Ανάληψης Δήμου Σητείας Π.Ε. Λασιθίου με δικαιούχο τον Δήμο Ιεράπετρας. Ειδικότερα το προτεινόμενο έργο περιλαμβάνει: 1. Δίκτυο συλλογής και μεταφοράς λυμάτων, 2. Εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων (Ε.Ε.Λ), 3. Διάθεση επεξεργασμένων λυμάτων. ΟΠΣ 5047193.

Μελέτη Γενικού Σχεδίου Ύδρευσης (master plan) Δήμου Ιεράπετρας με δικαιούχο τον Δήμο Ιεράπετρας. Το φυσικό αντικείμενο της πράξης, αφορά την εκπόνηση της μελέτης του Γενικού Σχεδίου Ύδρευσης του Δήμου Ιεράπετρας βάσει του εγκεκριμένου Σχεδίου Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Κρήτης (GR 13). Περιλαμβάνει συνοπτικά τα ακόλουθα στάδια: α) Αποτύπωση – Ανάλυση – Αξιολόγηση Υφιστάμενης Κατάστασης, β) Προτάσεις διαχείρισης υδροδοτικού συστήματος Δήμου - προβλέψεις μελλοντικής χρήσης, γ) Προτάσεις και πρόγραμμα υλοποίησης έργων αναβάθμισης υδροδοτικού συστήματος, δ) Πρόταση διαχείρισης της ζήτησης και κοστολόγησης της παροχής υπηρεσιών νερού ύδρευσης, ε) Σχέδιο Ασφάλειας Νερού -οριστικοποίηση master-plan. Κατά τη σύνταξη του σχεδίου, θα εντοπίζονται οι υδατικοί πόροι που θα καλύψουν τις ανάγκες ύδρευσης του Δήμου Ιεράπετρας σε μεσοπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο χρονικό ορίζοντα, θα υιοθετούνται εγκαίρως τα κατάλληλα μέτρα προστασίας και θα σχεδιάζονται τα απαραίτητα εξωτερικά υδραγωγεία σε προκαταρκτικό επίπεδο. Η προτεινόμενη πράξη είναι συμβατή με το Σχέδιο Διαχείρισης Λεκανών Απορροής Υδατικού Διαμερίσματος Κρήτης σύμφωνα με το αριθμ. πρωτ. 877/10-05-2018 έγγραφο της Διεύθυνσης Υδάτων της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης. Κωδικός ΟΠΣ: 5037941

Προμήθεια εξοπλισμού για τη διαχείριση καταστροφών στον Δήμο Ιεράπετρας με δικαιούχο τον Δήμο Ιεράπετρας. Η πράξη αφορά στην βελτίωση – αναβάθμιση της ετοιμότητας και ικανότητας του Δήμου Ιεράπετρας να διαχειριστεί φυσικές καταστροφές και συμμορφώνεται με την Εθνική Στρατηγική για την κλιματική αλλαγή και με το Εθνικό Σχέδιο Πρόληψης και Διαχείρισης Κινδύνων. Στο πλαίσιο της πράξης προτείνονται: 1. Προμήθεια εκσκαφέα-φορτωτή, 2. Προμήθεια φορτηγού αυτοκινήτου με μηχανισμό ανύψωσης τύπου γάντζου, 3. Προμήθεια υδροφόρου οχήματος. Οι προτεινόμενες προμήθειες βελτιώνουν την επιχειρησιακή ετοιμότητα του Δήμου Ιεράπετρας στον συντονισμό και την επίβλεψη του έργου της πολιτικής προστασίας στα διοικητικά του όρια. Επίσης είναι συμβατή με το Μνημόνιο Ενεργειών για την Οργανωμένη Απομάκρυνση Πολιτών από εξελισσόμενη ή επικείμενη καταστροφή καθώς και με την Οργάνωση Δασοφυλάξης έτους 2019 του Τμήματος Περιβάλλοντος και Πολιτικής Προστασίας του Δήμου Ιεράπετρας. Η πράξη πρόσθετα στοχεύει στην μείωση των επιπτώσεων στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον κυρίως από φυσικές καταστροφές, υπακούοντας στον ειδικό στόχο της πρόσκλησης. Κωδικός ΟΠΣ: 5045617

Δράσεις για την ολοκληρωμένη Διαχείριση Αστικών Αποβλήτων Δήμου Ιεράπετρας με δικαιούχο τον Δήμο Ιεράπετρας. Η πράξη αφορά την ολοκληρωμένη διαχείριση των αστικών αποβλήτων του Δήμου Ιεράπετρας και συγκεκριμένα την Δημιουργία Μονάδας Διαχείρισης και Κομποστοποίησης Βιοαποβλήτων Ιεράπετρας στη θέση Πλατιά Όψη και την ανάπτυξη συστημάτων χωριστής συλλογής βιοαποβλήτων του Δήμου και προώθηση οικιακής κομποστοποίησης. Προβλέπεται η υλοποίηση της δράσης με τα κάτωθι Υποέργα: Υποέργο 1: Κατασκευή Μονάδας Διαχείρισης και Κομποστοποίησης Βιοαποβλήτων Ιεράπετρας στη θέση Πλατιά Όψη Δήμου Ιεράπετρας, Υποέργο 2: Προμήθεια εξοπλισμού για την προώθηση της οικιακής κομποστοποίησης και της χωριστής συλλογής προδιαλεγμένων οργανικών Δήμου Ιεράπετρας (προμήθεια κάδων οικιακής κομποστοποίησης για τη συλλογή βιοαποβλήτων από οικιακούς και παρόμοιους χρήστες και τη συλλογή πράσινων αποβλήτων κήπων και πάρκων), Υποέργο 3: Προμήθεια οχήματος μεταφοράς οργανικών βιοαποβλήτων. Υποέργο 4: Υπηρεσίες Συμβούλου Τεχνικής Υποστήριξης της Πράξης, για την Μονάδα Διαχείρισης και Κομποστοποίησης, Υποέργο 5: Υπηρεσίες δημοσιότητας και ευαισθητοποίησης των πολιτών του Σχεδίου-Πράξης: Δράσεις για την ολοκληρωμένη Διαχείριση Αστικών Αποβλήτων Δήμου Ιεράπετρας. Κωδικός ΟΠΣ: 5002322

Προμήθεια, εγκατάσταση και θέση σε λειτουργία συστήματος παρακολούθησης τηλε-ελέγχου, τηλε-χειρισμού και ανίχνευσης διαρροών του υπάρχοντος εξωτερικού και εσωτερικού δικτύου υδροδότησης της Ιεράπετρας με δικαιούχο τον Δήμο Ιεράπετρας. Με την προτεινόμενη πράξη προβλέπεται η προμήθεια – εγκατάσταση και θέση σε λειτουργία συστήματος παρακολούθησης, τηλεελέγχου και τηλε-χειρισμού για την ανίχνευση των διαρροών του υπάρχοντος εξωτερικού και εσωτερικού δικτύου υδροδότησης της Ιεράπετρας. Προβλέπεται η λειτουργία του συστήματος με 9 Τοπικούς Σταθμούς Ελέγχου (Τ.Σ.Ε.) σε επιλεγμένα σημεία του δικτύου (γεωτρήσεις δεξαμενές, αντλιοστάσια), 8 Σταθμούς Ελέγχου του Εσωτερικού Δικτύου (Ε.Σ.), 1 Σταθμό Ποιοτικού Ελέγχου (Σ.Π.Ε.) σε Γεώτρηση Παρακολούθησης και, τέλος, το σύστημα ολοκληρώνεται με την αναβάθμιση – επέκταση του υπάρχοντος Κεντρικού Τοπικού Σταθμού Ελέγχου ώστε να συμπεριλάβει όλα τα νέα σημεία ελέγχου σύμφωνα με την εγκεκριμένη μελέτη. Η εγκατάσταση του συστήματος στοχεύει στην επίλυση του προβλήματος διαρροών του υπάρχοντος εξωτερικού και εσωτερικού δικτύου υδροδότησης και συνακόλουθα στην ορθότερη και αποτελεσματικότερη παρέμβαση στο πρόβλημα διαρροών με πρόβλεψη επίλυσης άνω του 80%, σύμφωνα με την υδραυλική μελέτη της πράξης. Κωδικός ΟΠΣ: 5001593

Άλλα έργα που εκπονούνται είναι:

- Με την αριθμ. 139/20 (ΑΔΑ: ΨΞΗ ΖΩΡ8-Θ10) απόφαση της οικονομικής επιτροπής του Δήμου εγκρίθηκε σχέδιο Προγραμματικής Σύμβασης με το Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής προκειμένου να υλοποιηθεί το έργο «Επισκευή – Συντήρηση κτιρίου Λιμεναρχείου Ιεράπετρας το οποίο έχει ενταχθεί στο Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων -Π.Δ.Ε 2020(ΣΕ18900023). Ο συνολικός προϋπολογισμός για την εκτέλεση του Έργου ανέρχεται στο ποσό 90.000,00 ευρώ και θα χρηματοδοτηθεί από το Π.Δ.Ε 2020 του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής από πιστώσεις που έχουν εγγραφεί στο ΠΔΕ 2020 (2020ΣΕ18900023).
- "Κατασκευή Ερευνητικής Υδρευτικής Γεώτρησης Δήμου Ιεράπετρας Τ.Κ. Καβουσίου θέση ΝΕΡΑΪΔΕΣ"

- Βελτίωση Πρόσβασης στην περιοχή Αναδασμού Παχειάς Άμμου-Καβουσίου
- Ανάπλαση Μνημειακού Ελαιόδέντρου Καβουσίου Δ. Ιεράπετρας

Ενέργεια: Από Δεκέμβριο 2020 ο ΑΔΜΗΕ ολοκλήρωσε με επιτυχία την πρώτη 24ωρη δοκιμαστική ηλεκτρίση του πρώτου υποβρύχιου καλώδιου που διασυνδέει την Κρήτη με το ηπειρωτικό σύστημα, το οποίο αποτελεί τη μεγαλύτερη υποθαλάσσια διασύνδεση εναλλασσόμενου ρεύματος παγκοσμίως.

Το ανατολικό κύκλωμα της διασύνδεσης, απαρτίζεται από τα εξής επιμέρους έργα:

1. Υποβρύχιο καλώδιο 132 χλμ ανάμεσα σε Χανιά και Νεάπολη Λακωνίας (ανάδοχη εταιρεία PRYSMIAN).
2. Υπόγεια καλώδια 42 χλμ σε Κρήτη και Πελοπόννησο (ανάδοχες εταιρείες ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΛΩΔΙΑ Α.Ε. και FULGOR Α.Ε.).
3. Νέος υποσταθμός στην Ανατολική Πελοπόννησο και αναβάθμιση του υφιστάμενου υποσταθμού στα Χανιά (ΤΕΡΝΑ Α.Ε.).

Η διασύνδεση Κρήτης-Πελοποννήσου αποκαλείται η «διασύνδεση των ρεκόρ» καθώς πρόκειται:

- Για τη μεγαλύτερη σε μήκος καλωδιακή διασύνδεση εναλλασσόμενου ρεύματος παγκοσμίως (174 χλμ.)
- Για τη μεγαλύτερη σε μήκος υποβρύχια καλωδιακή διασύνδεση υψηλής τάσης με τριπολικό καλώδιο τεχνολογίας μόνωσης XLPE παγκοσμίως (132 χλμ).
- Για τη βαθύτερη υποβρύχια καλωδιακή διασύνδεση υψηλής τάσης με τριπολικό καλώδιο τεχνολογίας μόνωσης XLPE παγκοσμίως (βάθος 1.000 μέτρων).

Το έργο περιλαμβάνει, επίσης, σημαντικές διαχειριστικές προκλήσεις, καθώς η νέα διασύνδεση εκτείνεται από τη Μεγαλόπολη έως τα Χανιά και το Ηράκλειο Κρήτης, περιλαμβάνοντας οκτώ πόλεις στον σχεδιασμό του. Στο πλαίσιο αυτό, ο ΑΔΜΗΕ έχει έρθει σε διαβούλευση με τοπικούς φορείς και αρμόδιες αρχές, προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν τυχόν οχλήσεις και να αναζητηθούν οι βέλτιστες λύσεις, όπως υπογειοποιήσεις γραμμών μεταφοράς όπου αυτό κατέστη δυνατό.

Το έργο έχει συνολικό προϋπολογισμό 356 εκατ. ευρώ και υλοποιείται με τη συγχρηματοδότηση της Ελλάδας και της Ευρωπαϊκής Ένωσης και με δανεισμό από την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (EIB).

4.9 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Τα αντικείμενα του παρόντος κεφαλαίου είναι, αφενός μεν ο καθορισμός της Ζ.Α.Ε. της επένδυσης, οι ισχύοντες όροι και περιορισμοί δόμησης, η οικιστική ανάπτυξη που παρατηρείται στη ζώνη αυτή και γενικότερα στο Δήμο Ιεράπετρας και αφετέρου οι υφιστάμενες υποδομές και τα προγραμματιζόμενα έργα.

Ως Ζ.Α.Ε. του έργου δεν ορίστηκε κάποια περιοχή βασισμένη σε μια ακτίνα γύρω από την θέση της επένδυσης, αλλά βασίστηκε σε ζώνες καθορισμένες από το ισχύον Γ.Π.Σ. Ιεράπετρας, καθώς σε αυτήν πραγματοποιούνται καθημερινές μετακινήσεις και εξυπηρετήσεις όσων διαμένουν σε αυτήν αλλά και μοιράζονται κοινά περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά.

Στη ζώνη αυτή περιλαμβάνονται:

- Οικιστικές περιοχές αποτελούμενες από α) τον οικισμό Καβουσίου, με το παλιό συνεκτικό του τμήμα και την προτεινόμενη επέκταση βορειοδυτικά και β) τον νέο παραθεριστικό οικισμό Θόλου που αποτελείται κυρίως από β' Κατοικία.
- Η περιοχή ΖΠΕΔ 3β ως περιοχή ελεγχόμενης ανάπτυξης που βρίσκεται μεταξύ της βόρειας παραλίας του Δ. Δ. Καβουσίου και του ΒΟΑΚ.
- Περιοχές ιδιαίτερης φυσικής ή/και πολιτιστικής αξίας οι οποίες πρέπει να προστατευθούν αυστηρά και να αναδειχθούν ως επισκέψιμες περιοχές αναψυχής. Συγκεκριμένα πρόκειται για την περιοχή ΠΕΠ 14: «Περιοχή Λάκκος Αμπελιού – Φαράγγι Αγριόμαντρας – Χαράκι και παράκτια ζώνη στη περιοχή Χωματάς που περιλαμβάνει τις θέσεις Θεριό – Αρχαιολογικός χώρος –Χρυσοκάμινο – Θεριόσπηλιος» και ΠΕΠ 16: «Παραλία Θόλου».

Η ευρύτερη περιοχή του έργου, χαρακτηρίζεται από αραιή δόμηση και όχι μεγάλη παρουσία άναρχης δόμησης, καθώς προστατεύεται από διάφορα καθεστώτα και δεν περιλαμβάνεται στις επώνυμες περιοχές υψηλής ζήτησης. Τα τελευταία χρόνια διαμορφώθηκε ζήτηση για Β' κατοικία, στην ευρύτερη περιοχή της παραλίας Θόλου. Για την παραλία Θόλου υπάρχει καθορισμένη γραμμή αιγιαλού και παραλίας, ενώ οι εν λόγω ζώνες αποτελούν κοινόχρηστα πράγματα, ώστε να εξασφαλίζεται η ανεμπόδιση πρόσβαση του κοινού στην παραλία και η ακώλυτη επικοινωνία ξηράς-θάλασσας.

Σημαντικό στοιχείο αποτελεί το ιδιοκτησιακό καθεστώς στην ΖΑΕ, όπου παρατηρείται κατακερματισμός της γης σε πολλές μικρές ιδιοκτησίες. Αυτό θα είχε ως αποτέλεσμα την διάσπαρτη δόμηση τουριστικών εγκαταστάσεων σε περιοχές εκτός σχεδίων πόλεων και ορίων οικισμών. Η προτεινόμενη επένδυση δεν εντείνει το φαινόμενο αυτό, καθώς η έκταση θα ενοποιηθεί και η διαχείρισή της θα περιέλθει στην εταιρεία TEAB Α.Ε., η οποία μάλιστα διαθέτει και άλλες σημαντικές εκτάσεις στη ΖΑΕ. Μέσω της προτεινόμενης ανάπτυξης επιδιώκεται ένας οργανωμένος, ποιοτικός, διαφοροποιημένος και πολυθεματικός τουρισμός, οικονομικά αποδοτικότερος, που θα απευθύνεται σε κοινό με υψηλότερες απαιτήσεις, το οποίο δεν αρκείται στο καθιερωμένο τουριστικό πρότυπο «ήλιος -θάλασσα».

Το συνεκτικό τμήμα του οικισμού Καβούσι έχει προταθεί από το ΓΠΣ Ιεράπετρας να χαρακτηριστεί ως παραδοσιακό, με ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης και να γίνει ανάπτυξη του αρχιτεκτονικού συνόλου του Ενετικού οικισμού του 14ου αιώνα. Η περιοχή ΖΠΕΔ 3β αντιμετωπίζεται ως περιοχή με χρήση Τουρισμού – Αναψυχής, για τουριστικές εγκαταστάσεις 5 αστέρων με δυναμικότητα το 80% της επιτρεπόμενης.

Στις βασικές υποδομές της Ζ.Α.Ε. ή/και τις βασικές υποδομές που επηρεάζουν την μελλοντική επένδυση και βρίσκονται εκτός αυτής, ένα ιδιαίτερα σημαντικό έργο, που αφορά όλο το νησί και

κατ' επέκταση και την περιοχή χωροθέτησης της επένδυσης, αποτελεί η ηλεκτρική διασύνδεση της Κρήτης με το ηπειρωτικό σύστημα, μέσω του πρώτου υποβρυχίου καλωδίου, το οποίο αποτελεί τη μεγαλύτερη υποθαλάσσια διασύνδεση εναλλασσόμενου ρεύματος παγκοσμίως και με το οποίο εξασφαλίζονται μεγαλύτερα περιθώρια ενεργειακής επάρκειας. Όσον αφορά το βασικό οδικό δίκτυο στην περιοχή παρέμβασης, βρίσκεται υπό κατασκευή το τμήμα Γούρνες – Χερσόνησος του ΒΟΑΚ, με μετατροπή του σε αυτοκινητόδρομο, ενώ στο τμήμα του ΒΟΑΚ Παχειά Άμμος - Σητεία προβλέπεται ένας ανισόπεδος κόμβος στο Καβούσι καθώς και παράκαμψη του οικισμού.

Ένα από τα βασικότερα προβλήματα που αντιμετωπίζει ο Δήμος Ιεράπετρας είναι η κάλυψη της αυξημένης ζήτησης σε νερό εξαιτίας της ενασχόλησης σε μεγάλο βαθμό των μόνιμων κατοίκων με τη γεωργία, όπου προκύπτουν πολύ μεγάλες ανάγκες για αρδευτικό νερό, καθώς εξαντλούνται οι διαθέσιμοι υπόγειοι και επιφανειακοί υδατικοί πόροι. Σχετικό έργο που θα βοηθήσει στη λύση του προβλήματος είναι η Μελέτη Γενικού Σχεδίου Ύδρευσης (master plan) Δήμου Ιεράπετρας όπου κατά τη σύνταξη του σχεδίου, θα εντοπίζονται οι υδατικοί πόροι που θα καλύψουν τις ανάγκες ύδρευσης του Δήμου σε μεσοπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο χρονικό ορίζοντα, θα υιοθετούνται εγκαίρως τα κατάλληλα μέτρα προστασίας και θα σχεδιάζονται τα απαραίτητα εξωτερικά υδραγωγεία σε προκαταρκτικό επίπεδο.

5 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ

5.1 ΑΥΤΟΨΙΑ ΈΚΤΑΣΗΣ

Στην Έκταση έχει γίνει αυτοψία από το μεγαλύτερο μέρος της ομάδας μελέτης καθώς ο καθένας ανάλογα με την ειδικότητα του εξέταζε περαιτέρω τα εξής θέματα:

- Προσπέλαση-Οδικό δίκτυο,
- Γεωμορφολογία – κλίσεις,
- Κλίμα,
- Θέα και οπτικές φυγές,
- Τοπίο,
- Όμορες ιδιοκτησίες και περιοχή,
- Μονοπάτια-Δουλείες διόδου,
- Αξιοθέατα περιοχής και περιπατητικές διαδρομές,
- Προστατευόμενα στοιχεία Γ.Π.Σ.
- Χλωρίδα-πανίδα,
- Υδατορέματα,
- Υφιστάμενες κατασκευές,
- Τυχόν οχλούσες χρήσεις περιοχής,
- Ηλεκτροδότηση,
- Υδροδότηση,
- Απορρίμματα,
- Άλλες απαιτούμενες τεχνικές υποδομές,
- Σύνδεση με κολυμβητική παραλία «Θόλου» και «Λεγάμενης»
- Τρωτότητα σε έντονα φαινόμενα.

5.2 ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΈΚΤΑΣΗΣ

Η έκταση του Επενδυτικού Σχεδίου αποτελείται από ένα σύνολο ιδιόκτητων όμορων γηπέδων. Το συνολικό εμβαδόν των όμορων αυτών γηπέδων είναι περίπου 1.300 στρέμματα και από αυτά τα 1.223,75 στρέμματα αποτελούν την έκταση στην οποία πρόκειται να δημιουργηθεί το Επενδυτικό Σχέδιο.

Η υπόψιν έκταση καταλαμβάνει την επιφάνεια ακρωτηρίου με βορινό προσανατολισμό. Η θάλασσα αποτελεί το δυτικό, το βόρειο και κατά το ήμισυ το ανατολικό όριό του, ενώ στην υπόλοιπη ανατολική πλευρά και στην νότια έχει χερσαία όρια.

Το ανάγλυφο είναι επικλινές, με κλίσεις εδάφους από 20% έως 40% στο μεγαλύτερο τμήμα της έκτασης, ενώ υπάρχουν ζώνες με ακόμα μεγαλύτερες κλίσεις και περιορισμένες εκτάσεις με μικρότερες. Η κορυφογραμμή έχει διεύθυνση από βορειανατολικά προς νοτιοδυτικά και το μεγαλύτερο υψόμετρο των 185μ βρίσκεται σε κεντρικό σημείο της έκτασης στην κορυφή του λόφου Σχοινιά. Το υπόλοιπο τμήμα της κορυφογραμμής έχει υψόμετρο περίπου 110μ. Γύρω από την κορυφογραμμή σχηματίζονται πλαγιές με θέα προς τη θάλασσα. Στη νοτιοανατολική πλευρά της κορυφογραμμής διαμορφώνεται έκταση με ήπιο ανάγλυφο και χαμηλές κλίσεις με

Θέα προς τα ανατολικά, η οποία καταλήγει στα ανατολικά στη μοναδική επίπεδη έκταση η οποία εκτείνεται μεταξύ της παραλίας του Θόλου και της παραλίας της Λεγάμενης. Το μεγαλύτερο τμήμα της έκτασης του ακινήτου έχει θέα προς την θάλασσα και μόνον το νοτιο-ανατολικό έχει θέα στην ενδοχώρα.

Το εδαφικό ανάγλυφο καθορίζει δύο βασικά χαρακτηριστικά της υπόψιν έκτασης. Το πρώτο είναι ότι περίπου τα 2/3 του συνόλου έχουν θέα προς την θάλασσα, ενώ το 1/3 προς την ενδοχώρα, τον κάμπο και τα απέναντι βουνά. Το δεύτερο είναι ότι διαμορφώνονται τρεις ενότητες: η ανατολική, η δυτική και η βόρεια οι οποίες δεν έχουν οπτική επαφή μεταξύ τους.

Η ακτογραμμή είναι βραχώδης σε όλη την έκταση, σε αρκετά σημεία όμως είναι δυνατή η πρόσβαση στη θάλασσα. Στα ανατολικά, σε έναν μικρό κόλπο με βορειανατολικό προσανατολισμό, σχηματίζεται η μικρή παραλία της Λεγάμενης. Βορειότερα, σχηματίζεται ο μικρός κολπίσκος "Ελιάς Λακούδια". Οι γραμμές αιγιαλού και παραλίας έχουν καθοριστεί σε όλο το μήκος της ακτογραμμής της έκτασης με το ΦΕΚ 266/Δ/20-8-2015.

Εντός του ακινήτου υπάρχει ένα ρέμα, για το οποίο δεν απαιτείται οριοθέτηση σύμφωνα με το ΑΠ 2807/16-08-2016 της Δ/νσης Υδάτων Κρήτης. Έχει μήκος περίπου 700μ. και διασχίζει την έκταση παράλληλα με την κορυφογραμμή στη νότια πλευρά της, έχει δύο διακλαδώσεις προς τα νότια και εκβάλλει 60μ. βορειότερα από την παραλία της Λεγάμενης. Υπάρχει και τμήμα μίας μισγάγγειας μήκους περίπου 300μ. η οποία εκβάλλει προς τα δυτικά, σε δασική περιοχή εκτός ιδιοκτησίας.

Κοντά στο νότιο όριο υπάρχει μια ζώνη με πεζούλες που πλέον είναι χέρσα. Στο ανατολικό άκρο, κατά μήκος της ακτογραμμής, υπάρχει αγροτικός δρόμος προ του 1923 (ΦΕΚ 158ΑΑΠ/7-8-2015) που περνάει από την παραλία της Λεγάμενης και φθάνει μέχρι το προαναφερθέν ρέμα. Η έκταση διασχίζεται στη νότια πλευρά από έναν μη χαρακτηρισμένο δρόμο ο οποίος εντός του ακινήτου έχει μήκος περίπου 170μ. και οδηγεί σε ερειπωμένες κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις.

5.3 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Η έκταση της επένδυσης αποτελείται από 51 ανεξάρτητες ιδιοκτησίες, βασικός ιδιοκτήτης των οποίων είναι η εταιρεία TEAB Α.Ε. η οποία αποτελεί θυγατρική εταιρεία, της μητρικής ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΕΤΑΞΑ (βλ. παράρτημα 3 - συμβολαίων). Από την συνολική έκταση του προτεινόμενου έργου 17 γήπεδα ανήκουν κατά 100% στην TEAB ΑΕ ενώ τα υπόλοιπα 34 γήπεδα που αποτελούν το μεγαλύτερο τμήμα της έκτασης της επένδυσης ανήκουν κατά το 95% στην TEAB ΑΕ και στο υπόλοιπο 5% συνιδιοκτήτης είναι εκάστοτε ένα από τα φυσικά πρόσωπα που αποτελούν το ΔΣ της εταιρείας (Ανδρέας Μεταξάς, Μαρίνα Μεταξά, Ροδάνθη Μεταξά και Ιωάννης Μεταξάς). Και οι τέσσερις συνιδιοκτήτες (φυσικά πρόσωπα) έχουν εξουσιοδοτήσει, με υπεύθυνες δηλώσεις τους, την εταιρεία να προβεί στην προώθηση του Επενδυτικού Σχεδίου.

Σημειώνεται ότι στα συμβόλαια των γηπέδων αναφέρεται η εταιρεία Amberland η οποία ήταν επίσης θυγατρική εταιρεία της μητρικής ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΕΤΑΞΑ. Η Amberland συγχωνεύθηκε με την TEAB, οπότε όλα τα περιουσιακά στοιχεία της πέρασαν στην TEAB. Παρακάτω παρουσιάζονται αναλυτικά τα αρχικά ακίνητα εντός της έκτασης του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. βάσει Τίτλων Κτήσης.

Πίνακας 5-1 Αναλυτικός Πίνακας Αρχικών Ιδιοκτησιών βάσει Τίτλων Κτήσης

Αριθ. Τοπ/κού	Στοιχεία Ακινήτων / Έκταση (τ.μ.)	Αρχικοί Ιδιοκτήτες/ Ποσοστά	Τίτλοι Κτήσης / Στοιχεία Μεταγραφής
11	17.442,71	AMBERLAND AE 95% Ιωάννης Μεταξάς 5%	- 11380/2008 (Τόμος 1378 Α.Μ. 101877) - 11243/2008 (Τόμος 1371 Α.Μ. 101533)
11	τμήμα Ι 10.557,29	AMBERLAND AE 100%	- 11487/2008 (Τόμος 1383 Α.Μ. 102107)
15	16.112,83	AMBERLAND AE 95% Ανδρέας Μεταξάς 5%	- 11379/2008 (Τόμος 1378 Α.Μ. 101876) - 11242/2008 (Τόμος 1371 Α.Μ. 101532)
15	τμήμα Ι 11.887,18	AMBERLAND AE 95% Ροδάνθη Μεταξά 5%	- 11464/2008 (Τόμος 1382 Α.Μ. 102084) - 9228/2006 (Τόμος 1302 Α.Μ. 98099)
21	14.595,87	AMBERLAND AE 100%	- 11382/2008 (Τόμος 1378 Α.Μ. 101879)
31	9.404,13	AMBERLAND AE 95% Ιωάννης Μεταξάς 5%	- 11451/2008 (Τόμος 1382 Α.Μ. 102071) - 9223/2006 (Τόμος 1302 Α.Μ. 98098)
41	15.994	AMBERLAND AE 95% Ροδάνθη Μεταξά 5%	- 11381/2008 (Τόμος 1378 Α.Μ. 101878) - 11244/2008 (Τόμος 1371 Α.Μ. 101534)
41	τμήμα Ι 16.006	AMBERLAND AE 95% Ανδρέας Μεταξάς 5%	- 11481/2008 (Τόμος 1383 Α.Μ. 102101) - 9233/2006 (Τόμος 1302 Α.Μ. 98100), όπως διορθώθηκε με το υπ' αριθ. - 9633/2007 (Τόμος 1351 Α.Μ. 100545)
46	8.000	AMBERLAND AE 100%	- 11482/2008 (Τόμος 1383 Α.Μ. 102102)
47	15.369,12	AMBERLAND AE 95% Ιωάννης Μεταξάς 5%	- 11383/2008 (Τόμος 1378 Α.Μ. 101880) - 11246/2008 (Τόμος 1371 Α.Μ. 101536)
47	τμήμα Ι 4.630,88	AMBERLAND AE 95% Ροδάνθη Μεταξά 5%	- 11488/2008 (Τόμος 1383 Α.Μ. 102108) - 9241/2006 (Τόμος 1302 Α.Μ. 98086), όπως διορθώθηκε με το υπ' αριθ. - 9635/2007 (Τόμος 1351 Α.Μ. 100546)
51	13.727,52	AMBERLAND AE 100%	- 11385/2008 (Τόμος 1378 Α.Μ. 101882)
51	τμήμα Ι 14.272,48	AMBERLAND AE 95% Ανδρέας Μεταξάς 5%	- 11457/2008 (Τόμος 1382 Α.Μ. 102077) - 9228/2006 (Τόμος 1302 Α.Μ. 98099)
71	9.449,25	AMBERLAND AE 95% Ιωάννης Μεταξάς 5%	- 11453/2008 (Τόμος 1382 Α.Μ. 102073) - 9223/2006 (Τόμος 1302 Α.Μ. 98098)
75	4.724,63	AMBERLAND AE 95% Ανδρέας Μεταξάς 5%	- 11387/2008 (Τόμος 1378 Α.Μ. 101884) - 11250/2008 (Τόμος 1371 Α.Μ. 101540)
81	9.232,53	AMBERLAND AE 100%	- 11388/2008 (Τόμος 1378 Α.Μ. 101885)
81	τμήμα Ι 16.545,65	AMBERLAND AE 95% Ανδρέας Μεταξάς 5%	- 11473/2008 (Τόμος 1382 Α.Μ. 102093) - 9233/2006 (Τόμος 1302 Α.Μ. 98100), όπως διορθώθηκε με το υπ' αριθ. - 9633/2007 (Τόμος 1351 Α.Μ. 100545)
81	τμήμα ΙΙΙ 2.221,82	AMBERLAND AE 95% Ροδάνθη Μεταξά 5%	- 11474/2008 (Τόμος 1382 Α.Μ. 102094) - 9233/2006 (Τόμος 1302 Α.Μ. 98100), όπως διορθώθηκε με το υπ' αριθ. - 9633/2007 (Τόμος 1351 Α.Μ. 100545)
91	- τμήμα Ι : 23 τμ - τμήμα ΙΙΙ : 7.935,80	AMBERLAND AE 95% Ιωάννης Μεταξάς 5%	- 11389/2008 (Τόμος 1378 Α.Μ. 101886) - 11252/2008 (Τόμος 1371 Α.Μ. 101542)
91	τμήμα ΙΙ 17.042,63	AMBERLAND AE 95% Ροδάνθη Μεταξά 5%	- 11458/2008 (Τόμος 1382 Α.Μ. 102078) - 9228/2006 (Τόμος 1302 Α.Μ. 98099)
91	τμήμα ΙV 2.998,58	AMBERLAND AE 95% Ανδρέας Μεταξάς 5%	- 11459/2008 (Τόμος 1382 Α.Μ. 102079) - 9228/2006 (Τόμος 1302 Α.Μ. 98099)
101	- τμήμα Ι : 23 τμ - τμήμα ΙΙΙ : 7.935,80	AMBERLAND AE 95% Μαρίνα Μεταξά 5%	- 11390/2008 (Τόμος 1378 Α.Μ. 101887) - 11253/2008 (Τόμος 1371 Α.Μ. 101543)
101	- τμήμα ΙΙΙ : 17.509,24 - τμήμα V : 2.628,51	AMBERLAND AE 100%	- 11486/2008 (Τόμος 1383 Α.Μ. 102106)
111	τμήμα ΙΙΙ	AMBERLAND AE 95%	- 11391/2008 (Τόμος 1378 Α.Μ. 101888)

Αριθ. Τοπ/κού	Στοιχεία Ακινήτων / Έκταση (τ.μ.)	Αρχικοί Ιδιοκτήτες/ Ποσοστά	Τίτλοι Κτήσης /Στοιχεία Μεταγραφής
	7.643,71	Ιωάννης Μεταξάς 5%	- 11254/2008 (Τόμος 1371 Α.Μ. 101544)
111	τμήμα Ι 10.616,09	AMBERLAND AE 95% Ροδάνθη Μεταξά 5%	- 11392/2008 (Τόμος 1378 Α.Μ. 101889) - 11254/2008 (Τόμος 1371 Α.Μ. 101544)
111	- τμήμα ΙΙ: 9.731,64 - τμήμα ΙV : 8,55	AMBERLAND AE 95% Ανδρέας Μεταξάς 5%	- 11478/2008 (Τόμος 1382 Α.Μ. 102098) - 9233/2006 (Τόμος 1302 Α.Μ. 98100), όπως διορθώθηκε με το υπ' αριθ. - 9633/2007 (Τόμος 1351 Α.Μ. 100545)
121	Τμήμα ΙΙΙ 3.707,37	AMBERLAND AE 95% Ροδάνθη Μεταξά 5%	- 11393/2008 (Τόμος 1378 Α.Μ. 101890) - 11255/2008 (Τόμος 1371 Α.Μ. 101545)
121	Τμήμα Ι 18.434,06	AMBERLAND AE 95% Ιωάννης Μεταξάς 5%	- 11394/2008 (Τόμος 1378 Α.Μ. 101891) - 11255/2008 (Τόμος 1371 Α.Μ. 101545)
121	τμήμα ΙΙ 5.858,57	AMBERLAND AE 95% Μαρίνα Μεταξά 5%	- 11450/2008 (Τόμος 1382 Α.Μ. 102070) - 9223/2006 (Τόμος 1302 Α.Μ. 98098)
131	27.805,88	AMBERLAND AE 100%	- 11395/2008 (Τόμος 1378 Α.Μ. 101892)
131	τμήμα ΙΙ 194,12	AMBERLAND AE 95% Ανδρέας Μεταξάς 5%	- 11459/2008 (Τόμος 1382 Α.Μ. 102079) - 9228/2006 (Τόμος 1302 Α.Μ. 98099)
141	28.000	AMBERLAND AE 95% Ανδρέας Μεταξάς 5%	- 11396/2008 (Τόμος 1378 Α.Μ. 101893) - 11257/2008 (Τόμος 1371 Α.Μ. 101547)
151	28.000	AMBERLAND AE 95% Ροδάνθη Μεταξά 5%	- 11397/2008 (Τόμος 1378 Α.Μ. 101894) - 11258/2008 (Τόμος 1371 Α.Μ. 101548)
161	28.000	AMBERLAND AE 95% Ανδρέας Μεταξάς 5%	- 11398/2008 (Τόμος 1378 Α.Μ. 101895) - 11259/2008 (Τόμος 1371 Α.Μ. 101549)
171	11.356,48	AMBERLAND AE 95% Ροδάνθη Μεταξά 5%	- 11399/2008 (Τόμος 1378 Α.Μ. 101896) - 11260/2008 (Τόμος 1371 Α.Μ. 101550)
171	τμήμα ΙΙ 1.143,53	AMBERLAND AE 95% Ιωάννης Μεταξάς 5%	- 11460/2008 (Τόμος 1382 Α.Μ. 102080) - 9228/2006 (Τόμος 1302 Α.Μ. 98099)
181	10.276,89	AMBERLAND AE 100%	- 11400/2008 (Τόμος 1378 Α.Μ. 101897)
181	τμήμα Ι 2.223,11	AMBERLAND AE 95% Ανδρέας Μεταξάς 5%	- 11490/2008 (Τόμος 1383 Α.Μ. 102110) - 9241/2006 (Τόμος 1302 Α.Μ. 98086), όπως διορθώθηκε με το υπ' αριθ. - 9635/2007 (Τόμος 1351 Α.Μ. 100546)
191	12.500	AMBERLAND AE 95% Ανδρέας Μεταξάς 5%	- 11401/2008 (Τόμος 1378 Α.Μ. 101898) - 11262/2008 (Τόμος 1372 Α.Μ. 101552)
201	12.500	AMBERLAND AE 100%	- 11402/2008 (Τόμος 1378 Α.Μ. 101899)
211	12.500	AMBERLAND AE 95% Ανδρέας Μεταξάς 5%	- 11415/2008 (Τόμος 1379 Α.Μ. 101912) - 11276/2008 (Τόμος 1372 Α.Μ. 101566)
221	12.500	AMBERLAND AE 95% Ιωάννης Μεταξάς 5%	- 11416/2008 (Τόμος 1379 Α.Μ. 101913) - 11277/2008 (Τόμος 1372 Α.Μ. 101567)
231	- τμήμα Ι : 190,21 - τμήμα ΙΙΙ : 7.441,31	AMBERLAND AE 95% Ροδάνθη Μεταξά 5%	- 11417/2008 (Τόμος 1379 Α.Μ. 101914) - 11278/2008 (Τόμος 1372 Α.Μ. 101568)
231	τμήμα ΙΙΙ 4.868,47	AMBERLAND AE 95% Μαρίνα Μεταξά 5%	- 11477/2008 (Τόμος 1382 Α.Μ. 102097) - 9233/2006 (Τόμος 1302 Α.Μ. 98100), όπως διορθώθηκε με το υπ' αριθ. - 9633/2007 (Τόμος 1351 Α.Μ. 100545)
241	11.069,31	AMBERLAND AE 95% Ανδρέας Μεταξάς 5%	- 11418/2008 (Τόμος 1379 Α.Μ. 101915) - 11279/2008 (Τόμος 1372 Α.Μ. 101569)
241	τμήμα ΙΙ 1.430,69	AMBERLAND AE 100%	- 11452/2008 (Τόμος 1382 Α.Μ. 102072)
261	15.964,13	AMBERLAND AE 95% Μαρίνα Μεταξά 5%	- 11419/2008 (Τόμος 1379 Α.Μ. 101916) - 11280/2008 (Τόμος 1372 Α.Μ. 101570)
261	τμήμα Ι 9.035,87	AMBERLAND AE 95% Ιωάννης Μεταξάς 5%	- 11463/2008 (Τόμος 1382 Α.Μ. 102083) - 9228/2006 (Τόμος 1302 Α.Μ. 98099)
411	τμήμα ΙΙ 1.107,69	AMBERLAND AE 95% Ροδάνθη Μεταξά 5%	- 11433/2008 (Τόμος 1382 Α.Μ. 102053) - 11292/2008 (Τόμος 1372 Α.Μ. 101582)
411	τμήμα ΙΙΙ 137,18	AMBERLAND AE 95% Ιωάννης Μεταξάς 5%	- 11434/2008 (Τόμος 1382 Α.Μ. 102054) - 11292/2008 (Τόμος 1372 Α.Μ. 101582)
411	τμήμα ΙV	AMBERLAND AE 100%	- 11435/2008 (Τόμος 1382 Α.Μ. 102055)

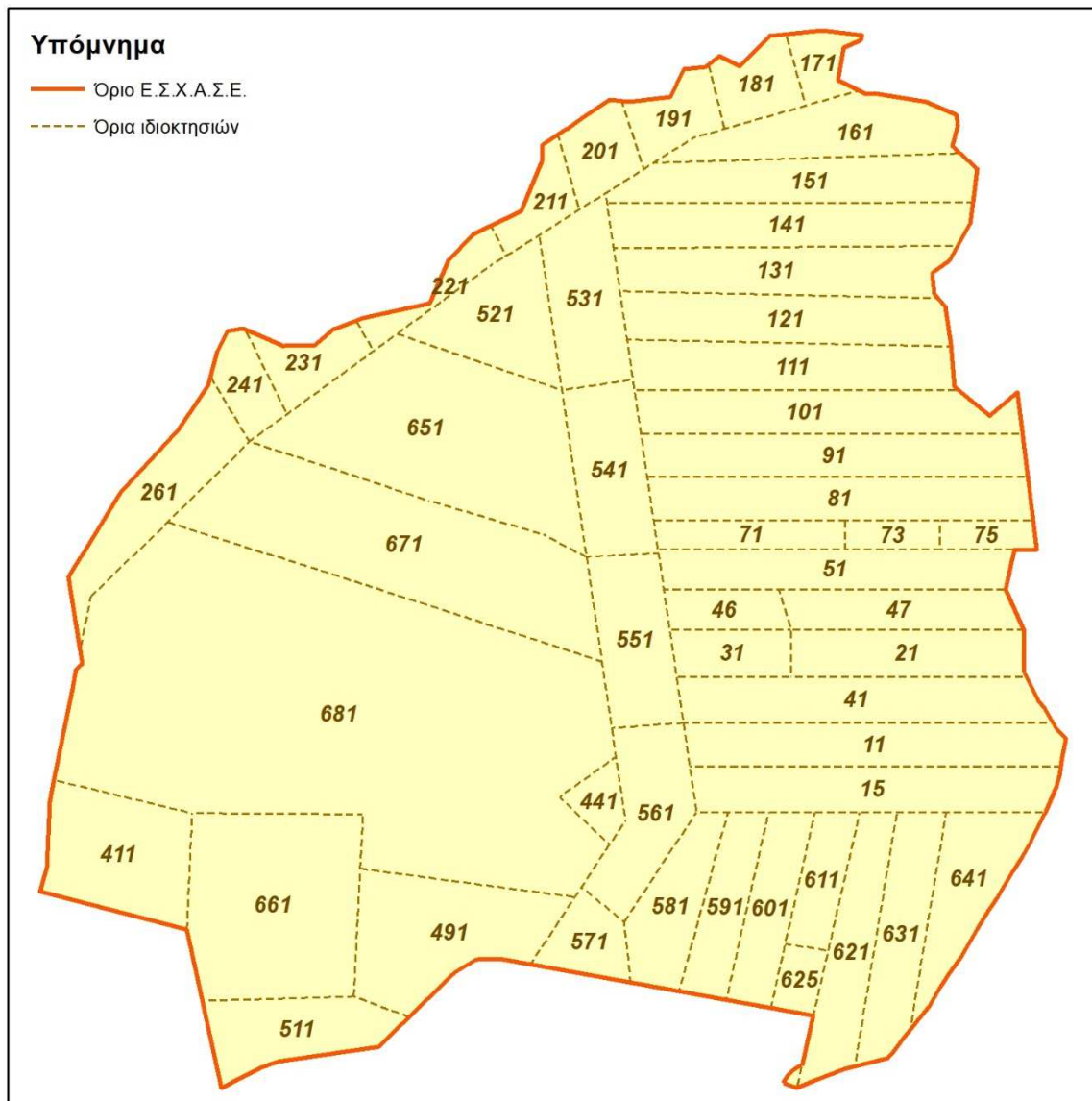
Αριθ. Τοπ/κού	Στοιχεία Ακινήτων / Έκταση (τ.μ.)	Αρχικοί Ιδιοκτήτες/ Ποσοστά	Τίτλοι Κτήσης /Στοιχεία Μεταγραφής
	1.297,19		
411	τμήμα I 25.443,60	AMBERLAND AE 95% Ανδρέας Μεταξάς 5%	- 11446/2008 (Τόμος 1382 Α.Μ. 102066) - 9222/2006 (Τόμος 1302 Α.Μ. 98075)
441	5.000	AMBERLAND AE 95% Ανδρέας Μεταξάς 5%	- 11455/2008 (Τόμος 1382 Α.Μ. 102075) - 9227/2006 (Τόμος 1302 Α.Μ. 98078)
491	27.063,17	AMBERLAND AE 95% Ανδρέας Μεταξάς 5%	- 11427/2008 (Τόμος 1379 Α.Μ. 101924) - 11286/2008 (Τόμος 1372 Α.Μ. 101576)
491	τμήμα II 10.888,40	AMBERLAND AE 95% Μαρίνα Μεταξά 5%	- 11447/2008 (Τόμος 1382 Α.Μ. 102067) - 9222/2006 (Τόμος 1302 Α.Μ. 98075)
511	- τμήμα II: 795,47 - τμήμα III: 1.528,83 - τμήμα IV: 7.077,41	AMBERLAND AE 100%	- 11428/2008 (Τόμος 1379 Α.Μ. 101925)
511	τμήμα I 63.897,41	AMBERLAND AE 95% Ιωάννης Μεταξάς 5%	- 11497/2008 (Τόμος 1383 Α.Μ. 102117) - 9242/2006 (Τόμος 1303 Α.Μ. 98102)
521	20.599,19	AMBERLAND AE 95% Ροδάνθη Μεταξά 5%	- 11420/2008 (Τόμος 1379 Α.Μ. 101917) - 11281/2008 (Τόμος 1372 Α.Μ. 101571)
521	τμήμα II 390,35	AMBERLAND AE 95% Ιωάννης Μεταξάς 5%	- 11456/2008 (Τόμος 1382 Α.Μ. 102076) - 9227/2006 (Τόμος 1302 Α.Μ. 98078)
531	21.000	AMBERLAND AE 95% Μαρίνα Μεταξά 5%	- 11403/2008 (Τόμος 1378 Α.Μ. 101900) - 11264/2008 (Τόμος 1372 Α.Μ. 101554)
541	- τμήμα II : 7.085,76 - τμήμα IV: 1.655,49	AMBERLAND AE 95% Ανδρέας Μεταξάς 5%	- 11404/2008 (Τόμος 1379 Α.Μ. 101901) - 11265/2008 (Τόμος 1372 Α.Μ. 101555)
541	τμήμα I 9.147,34	AMBERLAND AE 95% Μαρίνα Μεταξά 5%	- 11479/2008 (Τόμος 1382 Α.Μ. 102099) - 9233/2006 (Τόμος 1302 Α.Μ. 98100), όπως διορθώθηκε με το υπ' αριθ. - 9633/2007 (Τόμος 1351 Α.Μ. 100545)
541	τμήμα III 3.111,40	AMBERLAND AE 95% Ροδάνθη Μεταξά 5%	- 11480/2008 (Τόμος 1382 Α.Μ. 102100) - 9233/2006 (Τόμος 1302 Α.Μ. 98100), όπως διορθώθηκε με το υπ' αριθ. - 9633/2007 (Τόμος 1351 Α.Μ. 100545)
551	21.000	AMBERLAND AE 95% Ροδάνθη Μεταξά 5%	- 11491/2008 (Τόμος 1383 Α.Μ. 102111) - 9241/2006 (Τόμος 1302 Α.Μ. 98086), όπως διορθώθηκε με το υπ' αριθ. - 9635/2007 (Τόμος 1351 Α.Μ. 100546)
561	8.207,76	AMBERLAND AE 95% Ροδάνθη Μεταξά 5%	- 11405/2008 (Τόμος 1379 Α.Μ. 101902) - 11266/2008 (Τόμος 1372 Α.Μ. 101556)
561	τμήμα II 12.792,24	AMBERLAND AE 95% Μαρίνα Μεταξά 5%	- 11461/2008 (Τόμος 1382 Α.Μ. 102081) - 9228/2006 (Τόμος 1302 Α.Μ. 98099)
571	21.000	AMBERLAND AE 100%	- 11406/2008 (Τόμος 1379 Α.Μ. 101903)
581	20.271,86	AMBERLAND AE 95% Ανδρέας Μεταξάς 5%	- 11407/2008 (Τόμος 1379 Α.Μ. 101904) - 11268/2008 (Τόμος 1372 Α.Μ. 101558)
581	τμήμα I 728,13	AMBERLAND AE 100%	- 11492/2008 (Τόμος 1383 Α.Μ. 102112)
591	20.049,72	AMBERLAND AE 95% Ροδάνθη Μεταξά 5%	- 11408/2008 (Τόμος 1379 Α.Μ. 101905) - 11269/2008 (Τόμος 1372 Α.Μ. 101559)
591	τμήμα III 950,27	AMBERLAND AE 95% Ιωάννης Μεταξάς 5%	- 11451/2008 (Τόμος 1382 Α.Μ. 102071) - 9223/2006 (Τόμος 1302 Α.Μ. 98098)
601	19.514,68	AMBERLAND AE 100%	- 11409/2008 (Τόμος 1379 Α.Μ. 101906)
601	τμήμα III 1.485,33	AMBERLAND AE 95% Ανδρέας Μεταξάς 5%	- 11483/2008 (Τόμος 1383 Α.Μ. 102103) - 9233/2006 (Τόμος 1302 Α.Μ. 98100), όπως διορθώθηκε με το υπ' αριθ. - 9633/2007 (Τόμος 1351 Α.Μ. 100545)

Αριθ. Τοπ/κού	Στοιχεία Ακινήτων / Έκταση (τ.μ.)	Αρχικοί Ιδιοκτήτες/ Ποσοστά	Τίτλοι Κτήσης /Στοιχεία Μεταγραφής
611	8.268,89	AMBERLAND AE 95% Ροδάνθη Μεταξά 5%	- 11410/2008 (Τόμος 1379 Α.Μ. 101907) - 11271/2008 (Τόμος 1372 Α.Μ. 101561)
611	τμήμα I 1.981,11	AMBERLAND AE 95% Ιωάννης Μεταξάς 5%	- 11485/2008 (Τόμος 1383 Α.Μ. 102105) - 9237/2006 (Τόμος 1302 Α.Μ. 98083)
621	19.292,02	AMBERLAND AE 100%	- 11412/2008 (Τόμος 1379 Α.Μ. 101909)
621	τμήμα I 1.207,98	AMBERLAND AE 95% Μαρίνα Μεταξά 5%	- 11475/2008 (Τόμος 1382 Α.Μ. 102095) - 9233/2006 (Τόμος 1302 Α.Μ. 98100), όπως διορθώθηκε με το υπ' αριθ. - 9633/2007 (Τόμος 1351 Α.Μ. 100545)
625	10.250	AMBERLAND AE 95% Ανδρέας Μεταξάς 5%	- 11411/2008 (Τόμος 1379 Α.Μ. 101908) - 11272/2008 (Τόμος 1372 Α.Μ. 101562)
631	20.500	AMBERLAND AE 95% Ιωάννης Μεταξάς 5%	- 11413/2008 (Τόμος 1379 Α.Μ. 101910) - 11274/2008 (Τόμος 1372 Α.Μ. 101564)
641	20.500	AMBERLAND AE 95% Ροδάνθη Μεταξά 5%	- 11414/2008 (Τόμος 1379 Α.Μ. 101911) - 11275/2008 (Τόμος 1372 Α.Μ. 101565)
651	- τμήμα I και IV 55.786,69 - τμήμα II: 339,72	AMBERLAND AE 100%	- 11421/2008 (Τόμος 1379 Α.Μ. 101918)
651	τμήμα III 6.316,18	AMBERLAND AE 95% Ανδρέας Μεταξάς 5%	- 11493/2008 (Τόμος 1383 Α.Μ. 102113) - 9242/2006 (Τόμος 1303 Α.Μ. 98102)
651	- τμήμα V: 1.474,84 τμήμα VI: 1.938,21	AMBERLAND AE 95% Ιωάννης Μεταξάς 5%	- 11494/2008 (Τόμος 1383 Α.Μ. 102114) - 9242/2006 (Τόμος 1303 Α.Μ. 98102)
661	38.971,67	AMBERLAND AE 95% Ροδάνθη Μεταξά 5%	- 11424/2008 (Τόμος 1379 Α.Μ. 101921) - 11284/2008 (Τόμος 1372 Α.Μ. 101574)
661	τμήμα II 6.560,50	AMBERLAND AE 95% Ανδρέας Μεταξάς 5%	- 11495/2008 (Τόμος 1383 Α.Μ. 102115) - 9242/2006 (Τόμος 1303 Α.Μ. 98102)
661	- τμήμα III: 7.468,18 τμήμα IV: 124,23	AMBERLAND AE 95% Μαρίνα Μεταξά 5%	- 11496/2008 (Τόμος 1383 Α.Μ. 102116) - 9242/2006 (Τόμος 1303 Α.Μ. 98102)
671	τμήμα I 4.607,76	AMBERLAND AE 95% Ροδάνθη Μεταξά 5%	- 11422/2008 (Τόμος 1379 Α.Μ. 101919) - 11283/2008 (Τόμος 1372 Α.Μ. 101573)
671	τμήμα III και IV 33.180,20	AMBERLAND AE 95% Μαρίνα Μεταξά 5%	- 11423/2008 (Τόμος 1379 Α.Μ. 101920) - 11283/2008 (Τόμος 1372 Α.Μ. 101573)
671	τμήμα II 17.524,63	AMBERLAND AE 95% Ανδρέας Μεταξάς 5%	- 11467/2008 (Τόμος 1382 Α.Μ. 102087) - 9233/2006 (Τόμος 1302 Α.Μ. 98100), όπως διορθώθηκε με το υπ' αριθ. - 9633/2007 (Τόμος 1351 Α.Μ. 100545)
671	τμήμα V 14.312,79	AMBERLAND AE 95% Ανδρέας Μεταξάς 5%	- 11468/2008 (Τόμος 1382 Α.Μ. 102088) - 9233/2006 (Τόμος 1302 Α.Μ. 98100), όπως διορθώθηκε με το υπ' αριθ. - 9633/2007 (Τόμος 1351 Α.Μ. 100545)
681	τμήμα I 4.108,11	AMBERLAND AE 95% Μαρίνα Μεταξά 5%	- 11425/2008 (Τόμος 1379 Α.Μ. 101922) - 11285/2008 (Τόμος 1372 Α.Μ. 101575)
681	τμήμα III και IV 77.895,54	AMBERLAND AE 95% Ιωάννης Μεταξάς 5%	- 11426/2008 (Τόμος 1379 Α.Μ. 101923) - 11285/2008 (Τόμος 1372 Α.Μ. 101575)
681	τμήμα II 99.047,39	AMBERLAND AE 100%	- 11465/2008 (Τόμος 1382 Α.Μ. 102085)
681	τμήμα V 46.597,99	AMBERLAND AE 100%	- 11466/2008 (Τόμος 1382 Α.Μ. 102086)
	40.381,07	ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ - Τ.Ε.Α.Β. Α.Ε.	- 7120/2007 (Τόμος 1326 Α.Μ. 99284)

ΠΗΓΗ: Τίτλοι Κτήσης Εταιρείας – Ιδία Επεξεργασία

Παρακάτω φαίνονται οι ιδιοκτησίες με τα όρια τους όπως διαμορφώνονται σήμερα:

Εικόνα 5-1 Χάρτης Ιδιοκτησιών εντός έκτασης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.



ΠΗΓΗ: Ιδία Επεξεργασία

Σύμφωνα με τις Εκθέσεις νομικού ελέγχου των τίτλων κτήσεως της Εταιρείας κρίθηκαν νόμιμοι οι τίτλοι και έγκυρα τα σχετικά συμβόλαια των δικαιωμάτων επιφανείας.

5.4 ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ, ΌΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Η περιοχή όπου προτείνεται η συγκεκριμένη επένδυση όπως έχει ήδη αναφερθεί βρίσκεται εντός των ορίων του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου – ΓΠΣ (πρώην ΣΧΟΟΑΠ) Δήμου Ιεράπετρας Νομού Λασιθίου όπως αυτό εγκρίθηκε με την υπ. αριθ. 4852/30.9.2009 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 530/ΑΑΠ/19.10.2009).

Το γήπεδο είναι **άρτιο και οικοδομήσιμο** καθώς πληροί τους όρους και περιορισμούς που ισχύουν για την εκτός σχεδίου δόμηση (ΦΕΚ 270Δ/31.05.1985).

Στο σύνολο της υπόψιν έκτασης, για την ανέγερση ξενοδοχειακών καταλυμάτων, το ελάχιστο όριο αρτιότητας είναι 8.000τ.μ. με εξαίρεση, τα γήπεδα εμβαδού κάτω των οκτώ χιλιάδων (8.000) τ.μ. και ελάχιστου εμβαδού τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ., εφόσον πληρούν ενεργειακά, περιβαλλοντικά ή πολεοδομικά κριτήρια που ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Το ελάχιστο όριο κατάτμησης είναι 10στρ. σύμφωνα με την παρ. 2α του άρθρου 9 του Ν.3731/11.

Α. Όροι δόμησης που καθορίζονται από το ΓΠΣ (πρώην ΣΧΟΟΑΠ) Ιεράπετρας.

α) Γενικές διατάξεις για το σύνολο της έκτασης (όπως αναλυτικά έχουν αναφερθεί στο 4.2.1.2.)

1. Απαγορεύεται η δημιουργία χώρων στάθμευσης (οργανωμένης ή παρόδιας) σε απόσταση μικρότερη των 50μ. από τον αιγιαλό.
2. Απαγορεύεται η *pilotis*.
3. Απαγορεύεται η αλλοίωση του φυσικού ανάγλυφου με εκσκαφές και επιχωματώσεις, μεγαλύτερες των απαιτούμενων για την ανέγερση οικοδομής. Σε περίπτωση κεκλιμένου εδάφους άνω των 35%, επιβάλλεται κλιμακωτή ανέγερση του κτιρίου, μέσω πρανούς αντιστήριξης, μέγιστου ύψους 1,5 μ. και ελάχιστου πλάτους οριζόντιας επιφάνειας 5 μ.

β) Περιοχή εντός ΠΟΑΠΔ – ΠΕΡΠΟ έκτασης 216 στρ.

1. Επιτρεπόμενη χρήση: Τουρισμός – Αναψυχή σύμφωνα με το άρθρο 8 του Π.Δ. /23.2.1987 (ΦΕΚ 166/Δ/6.3.1987).
2. Δόμηση: Μέσος ΣΔ: 0,4

Έως την πολεοδόμηση οικοδομείται με τους όρους της εκτός σχεδίου δόμησης.

γ) Η περιοχή εντός ΖΠΕΔ 3β έκτασης ~910στρ.

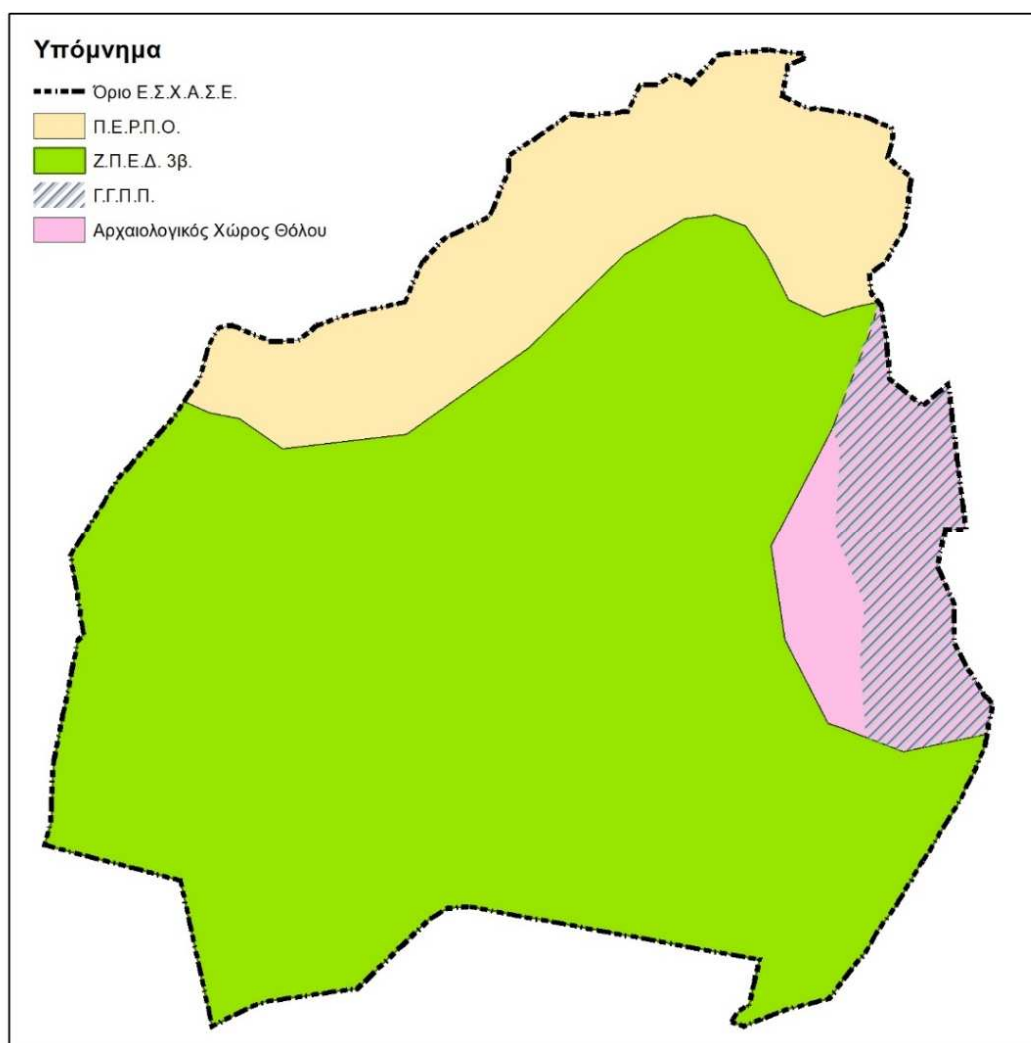
1. Η ΖΠΕΔ 3β αντιμετωπίζεται (από το ΓΠΣ) σαν ζώνη τουρισμού – αναψυχής. Επιτρεπόμενη χρήση: Τουρισμός - αναψυχή
2. Επιτρέπονται τουριστικές μονάδες 5 αστέρων με δυναμικότητα σε κλίνες το 80% της επιτρεπόμενης από τις ισχύουσες διατάξεις.
3. Κατοικία: Επιτρέπεται κατοικία επιφάνειας μέχρι 120 τ.μ.
4. Ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος είναι τα 4,5μ. για όλες τις κτιριακές εγκαταστάσεις, πλην μικρών υπαίθριων θεάτρων, τα οποία δεν είναι δυνατό στο υψηλότερο σημείο τους να υπερβαίνουν τα 7μ.

δ) Ζώνη Γεωργικής Γης Προτεραιότητας (Ζ.Γ.Γ.Π.) έκτασης ~81στρ

1. Επιτρέπονται όλες οι δραστηριότητες / χρήσεις όπως ισχύουν στις διατάξεις της εκτός σχεδίου (π.δ. 24/31.5.1985/ΦΕΚ 270Α), εκτός από: Βιομηχανικές – βιοτεχνικές εγκαταστάσεις υψηλής όχλησης και Βιομηχανικές – βιοτεχνικές εγκαταστάσεις μέσης όχλησης. Κατά παρέκκλιση επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις μέσης όχλησης που έχουν χαρακτηριστεί ως γεωργικές σύμφωνα με το π.δ. 227/1987 (ΦΕΚ 100/Α/23.6.1987).
2. Δόμηση: Η ισχύουσα βάση της κείμενης νομοθεσίας για τις εκτός σχεδίου περιοχές

ε) Η περιοχή εντός του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου Θόλου Καβουσιού έκτασης ~114στρ.

Εικόνα 5-2 Ζώνες Γ.Π.Σ. εντός της περιοχής Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.



ΠΗΓΗ: Ιδία Επεξεργασία

Οι περιοχές που εμπίπτουν στις διατάξεις περί προστασίας αρχαιοτήτων και προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς, εξακολουθούν να διέπονται από αυτό, επιπλέον των ρυθμίσεων που καθορίζονται με το ΓΠΣ. Η περιοχή αλληλεπικαλύπτεται με την προαναφερθείσα περιοχή Ζ.Γ.Γ.Π. περιλαμβάνοντας και επιπλέον περίπου 20στρ. για τα οποία δεν προβλέπονται από το Γ.Π.Σ. ειδικές διατάξεις.

B. Όροι δόμησης σε σχέση με τις Τουριστικές Εγκαταστάσεις

Αναφέρονται οι κυριότεροι από τους όρους δόμησης για την δημιουργία στην συγκεκριμένη περιοχή Τουριστικών Εγκαταστάσεων και συγκεκριμένα για ξενοδοχεία 5 αστέρων όπως προκύπτουν από το Άρθρο 8 του ΠΔ-6/17.10.1978 (ΦΕΚ 538/Δ/17.10.1978), Αρθ.1 ΠΔ 20/28.01.1988 (ΦΕΚ 61/Δ/28.01.1988), και ΦΕΚ 270/Δ/24.05.1985 και όπως συμπληρώθηκαν με το ΦΕΚ 29/Α/10.02.2003 άρ. 41 παρ. 7.), και το Άρθρο 34 του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020).

1. Αρτιότητα : 8 στρέμματα.
2. Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης του γηπέδου ορίζεται σε 20%.
3. Ο Σ.Δ.:

Για το τμήμα 0 - 50 στρ. = 0,18,

50 – 100 στρ. = 0,15,

> 100 στρ. = 0,10,

Για τουριστικά καταλύματα που διαθέτουν τουλάχιστον τέσσερα (4) από τα κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης του άρθρου 38 του Ν.4759/2020 ο Σ.Δ.=0,18 ενώ για τουριστικά καταλύματα που διαθέτουν τουλάχιστον έξι (6) από τα κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης ο Σ.Δ. = 0,2 για όλη την έκταση του γηπέδου,

Για εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής της παρ. 3 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014, ο Σ.Δ. προσαυξάνεται κατά 0,02 επί της συνολικής έκτασης του γηπέδου, ο πρόσθετος αυτός συντελεστής δόμησης όμως μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο για την κατασκευή των εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής,

4. Εκτός της ΖΠΕΔ 3β, που έχει ειδική πρόβλεψη για τον μέγιστο αριθμό ορόφων και το ύψος των κτηρίων, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος είναι 7,50μ. για κτήρια σε απόσταση μέχρι 200μ. από την γραμμή αιγιαλού και 10,50μ. για κτήρια σε απόσταση μεγαλύτερη των 200μ. από την γραμμή αιγιαλού, που αφορά όμως ένα ιδιαίτερα μικρό τμήμα.
5. Επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτισμάτων μέσα στο γήπεδο, τηρουμένων, ως προς τους όρους δόμησης των διατάξεων του ΠΔ 6/17.10.1978.
6. Σε περίπτωση που ο κτιριακός όγκος υπερβαίνει τις 4.000κ.μ απαιτείται διάσπασή του σε μικρότερους όγκους.

Ανώτατο όριο εκμετάλλευσης ορίζονται τα 8.000τμ. Είναι δυνατή η υπέρβαση του ορίου εκμετάλλευσης των 8.000τμ με την προϋπόθεση ότι, πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας και εν όψει αυτής, θα έχει παραχωρηθεί μέρος του γηπέδου στον οικείο Δήμο με συμβολαιογραφική πράξη και χωρίς αντάλλαγμα, ως εξής:

αα. Για εκμετάλλευση μεγαλύτερη των 8.000τμ και μέχρι 20.000τμ παραχωρείται στον Δήμο έκταση ίση με το ήμισυ της έκτασης που θα δομηθεί επιπλέον των οχτώ χιλιάδων (8.000) τ.μ.

ββ. Για εκμετάλλευση μεγαλύτερη των 20.000τμ παραχωρείται στον Δήμο έκταση έξι χιλιάδων (6.000) τ.μ. και, πλέον αυτής, έκταση ίση με αυτήν που θα δομηθεί πλέον των είκοσι χιλιάδων (20.000) τ.μ.

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

7. Για τουριστικές μονάδες άνω των 300 κλινών - θέσεων απαιτείται η υποβολή πλήρους περιβαλλοντικής μελέτης.

Επιπλέον, για τα Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα ισχύουν οι παρακάτω βασικοί όροι, όπως προκύπτουν από τον Ν.4002/2011 Μέρος Β' / Κεφάλαιο Γ', Άρθρα 8-10, την Υπουργική Απόφαση 177 (ΦΕΚ 319/Β'/2012) "Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων", τον Ν.4179/2013 άρθρο 2, και τον Ν.4276/2014, αρ. 1 και 17, το Άρθρο 35, 36 του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020).

1. Αρτιότητα : 150 στρέμματα.
2. Μέγιστος ΣΔ ορίζεται σε 0.12 για όλη την έκταση του γηπέδου. Οι κατοικίες δεν μπορούν να υπερβαίνουν το 40% της συνολικής δόμησης.

Εάν ο υλοποιούμενος ΣΔ \leq 0,07 το ποσοστό των κατοικιών γίνεται 60%

3. Μέγιστη πυκνότητα: 8 κλίνες / στρέμμα. Δυναμικότητα ξενοδοχείων κατά ΕΟΤ και δυναμικότητα κατοικιών 2 άτομα / 100τ.μ.

Γ. Απόφαση ΔΕΣΕ Νο 44 (ΦΕΚ4669/Β/19.12.2019)

Σύμφωνα με την Απόφαση 44 της ΔΕΣΕ τροποποιείται η απόφαση ένταξης του υπόψιν σχεδίου σύμφωνα με την από 20.11.2019 γνωμοδότηση της «Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» προς την ΔΕΣΕ. Η γνωμοδότησή προτείνει :

5. Να χορηγηθεί παρέκκλιση από το ΓΠΣ του Δήμου Ιεράπετρας εντός της ζώνης ΖΠΕΔ 3β για την κατασκευή κατοικιών ως εξής:

α) Να επιτρέπεται μέγιστο ύψος 7,50μ. σε διώροφα κτίσματα υπό την προϋπόθεση ότι αυτές τοποθετούνται το μέγιστο δυνατόν σε θέσεις φυσικής κλίσης διασφαλίζοντας την ελάχιστη δυνατή οπτική όχληση και υπό τον όρο της έγκρισής τους από την αρχιτεκτονική επιτροπή ελέγχου του έργου.

β) Να επιτρέπεται στο 40% της συνολικής δομούμενης επιφάνειας των κατοικιών του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος να έχουν επιφάνεια έως 200τ.μ υπό τον όρο της έγκρισής τους στο πλαίσιο της Ειδικής Οικολογικής Μελέτης καθώς και από την αρχιτεκτονική επιτροπή ελέγχου του έργου.

6. Για τα κεντρικά κτήρια των ξενοδοχείων του έργου να επιτρέπεται μέγιστο ύψος 7,50μ. και διώροφα κτίσματα διασφαλίζοντας την ελάχιστη δυνατή οπτική όχληση και υπό τον όρο της έγκρισής τους από την αρχιτεκτονική επιτροπή ελέγχου του έργου.

8. Να παραχωρηθεί η χρήση της ζώνης παραλίας στο βόρειο ανατολικό άκρο του ακινήτου για να εξυπηρετηθεί η δημιουργία του τουριστικού λιμένα. Επιπρόσθετα να είναι δυνατή η δημιουργία με προσχώσεις και λοιπά λιμενικά έργα της απαραίτητης επιφάνειας για την δημιουργία των υποδομών και του Λιμενοβραχίονα για την κατασκευή καταφυγίου μικρών σκαφών αναψυχής.

5.5 ΔΟΜΗΜΕΝΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Στην έκταση του Επενδυτικού Σχεδίου κτίσματα υπάρχουν μόνον σε μία θέση, κοντά στο νότιο όριο του ακινήτου, στον αυχένα. Πρόκειται (πιθανόν) για παλιές κατοικίες βοσκών, που σήμερα δεν χρησιμοποιούνται. Τα τρία από αυτά τα κτήρια, συνολικού εμβαδού 101,16τμ. σχηματίζουν ενότητα, προϋφίστανται του 1969 και έχουν τακτοποιηθεί με την υπ' αριθμόν 10079465 δήλωση του Ν.4495/2017.

Τα συγκεκριμένα κτίσματα δεν είναι παραδοσιακά και δεν αποτελούν διατηρητέα ή προστατευτέα αντικείμενα. Το προτεινόμενο σχέδιο δεν προβλέπει κάποια ειδική χρήση σε αυτά και ως εκ τούτου θα έχουν κάποια βοηθητική χρήση π.χ. αποθήκευση, χώρος προσωπικού, κ.λπ. Τα κτίσματα φαίνονται στην αεροφωτογραφία που ακολουθεί.

Εικόνα 5-3 Υφιστάμενα Κτίρια εντός της έκτασης του προτεινόμενου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.



ΠΗΓΗ: Google Map – Ίδια Επεξεργασία

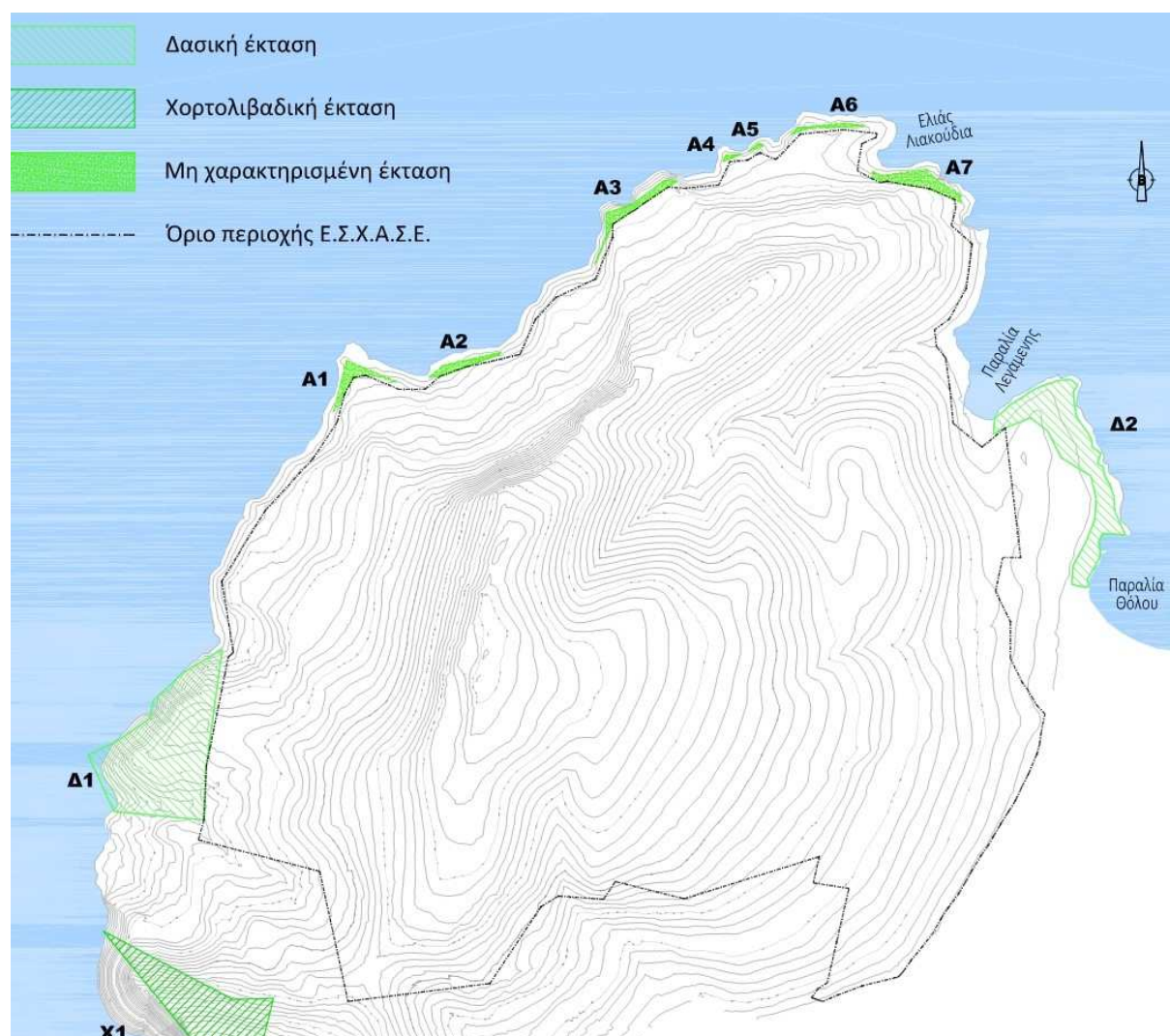
5.6 ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

5.6.1 Δασική νομοθεσία

Σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 3156/15-12-2017 βεβαίωση χαρακτήρα έκτασης της Διεύθυνσης Δασών Λασιθίου εντός της έκτασης του ΕΣΧΑΣΕ δεν υπάρχει καμία έκταση χαρακτηρισμένη και υπαγόμενη στις δασικές δεσμεύσεις (δασική ή χορτολιβαδική) όπως ορίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 14 του Ν.998/79.

Ολόκληρη η περιοχή που προτείνεται για ΕΣΧΑΣΕ αναφέρεται ως γεωργική γη ή ως μη υπαγόμενη στις δασικές διατάξεις σύμφωνα με τις πράξεις Χαρακτηρισμού από την Δ/νση Δασών Λασιθίου, που έχουν όλες τελεσιδικήσει. Πρόκειται για τις: Πράξη Τελεσιδικίας 2431/2006, Πράξη Τελεσιδικίας 3957/2006, Πράξη Τελεσιδικίας 12/2007 και Πράξη Τελεσιδικίας 54/2007.

Εικόνα 5-4 Δασικές εκτάσεις πλησίον του ΕΣΧΑΣΕ



ΠΗΓΗ: Πράξεις Τελεσιδικίας – Ιδία Επεξεργασία

Κοντά στην περιοχή του Επενδυτικού Σχεδίου και εκτός αυτού υπάρχουν δύο δασικές εκτάσεις και μία χορτολιβαδική έκταση. Η δασική έκταση Δ1 καθορίστηκε με την Απόφαση ΔΕΕΔΑ 54/2007, έχει επιφάνεια 31,02στρ. και εφάπτεται με το δυτικό όριο του ΕΣΧΑΣΕ. Η δασική έκταση Δ2

καθορίστηκε με την Απόφαση ΔΕΕΔΑ 44/2008, βρίσκεται ανατολικά του ΕΣΧΑΣΕ, έχει επιφάνεια 16,28στρ. και εφάπτεται σημειακά με αυτό, ενώ στο μεγαλύτερο τμήμα της απέχει από αυτό από 46μ. έως 129μ. Η χορτολιβαδική έκταση Χ1 καθορίστηκε με την Απόφαση ΔΕΕΔΑ 54/2007, βρίσκεται στα νοτιο-δυτικά του ΕΣΧΑΣΕ, έχει έκταση 108,58στρ. (στην Εικόνα 5-4 φαίνεται μόνον το βόρειο τμήμα της) και απέχει από το ΕΣΧΑΣΕ περισσότερα από 110μ.

Υπάρχουν επίσης επτά μικρές εκτάσεις μεταξύ της θεσμοθετημένης γραμμής αιγιαλού και των συντεταγμένων των περιοχών που χαρακτήρισε το Δασαρχείο. Πρόκειται για τις εκτάσεις Α1, Α2, Α3, ... Α7 στα βόρεια του ΕΣΧΑΣΕ οι οποίες βρίσκονται όλες εκτός του ΕΣΧΑΣΕ, εφάπτονται σε αυτό ή απέχουν από αυτό μέχρι 10μ. Οι επιφάνειές τους είναι από 70τ.μ. έως 2.44στρ. και το άθροισμά τους είναι 6,95στρ.

Πίνακας 5-2 *Εκτάσεις παρακείμενων δασικών, χορτολιβαδικών και μη χαρακτηρισμένων εκτάσεων.*

κατηγορία	σύμβολο	έκταση
Δασικές	Δ1	31.023
	Δ2	16.283
Χορτολιβαδικές	Χ1	108.581
Μη χαρακτηρισμένες	Α1	1.441
	Α2	970
	Α3	1.560
	Α4	102
	Α5	70
	Α6	369
	Α7	2.436
	σύνολο	6.948

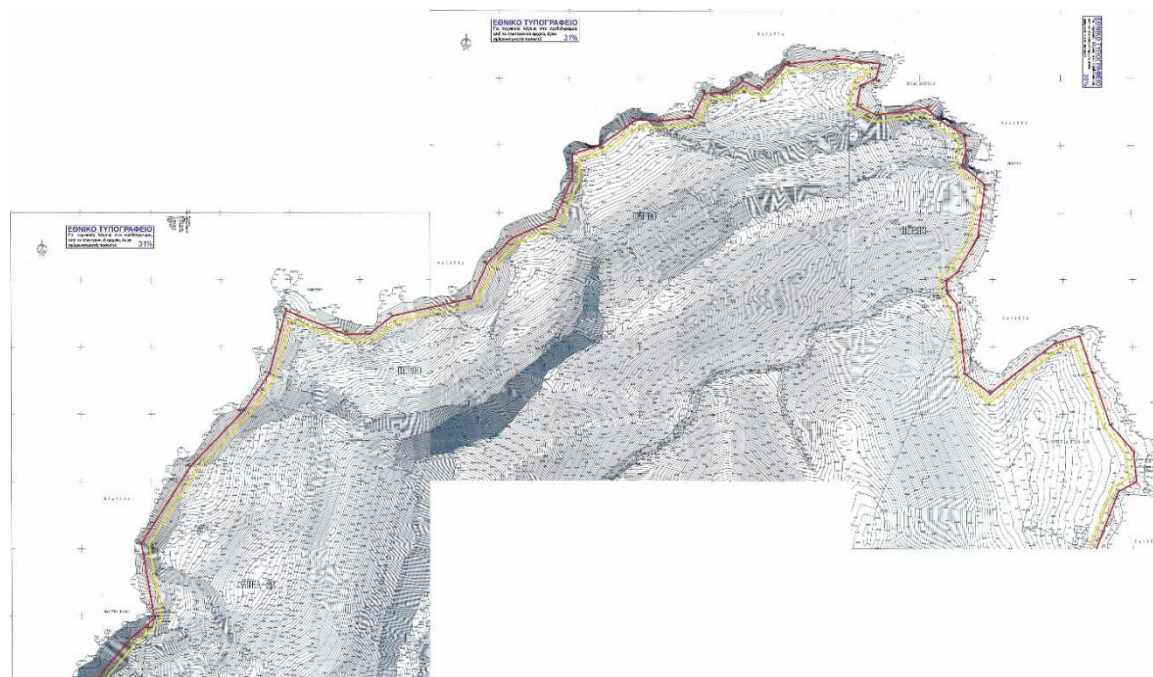
ΠΗΓΗ: Πράξεις Τελεσιδικίας – Ιδία Επεξεργασία

Από τις εκτάσεις δασικές εκτάσεις Δ1 και Δ2 η τοποθέτηση των κτισμάτων θα πρέπει να γίνει σε απόσταση μεγαλύτερη των 10μ. Ομοίως και οι μη χαρακτηρισμένες εκτάσεις Α1, Α2, Α3, ... Α7 θα αντιμετωπιστούν σαν να ήταν δασικές και η τοποθέτηση των κτισμάτων θα γίνει σε απόσταση μεγαλύτερη των 10μ. από τα όριά τους. Σημειώνεται ότι επειδή οι εκτάσεις αυτές βρίσκονται (σε συντριπτικό ποσοστό) μεταξύ των ζωνών αιγιαλού και παραλίας, η τοποθέτηση κτισμάτων θα γίνει σε απόσταση μεγαλύτερη από 20μ. από αυτές εξαιτίας των ελάχιστων αποστάσεων που ισχύουν για την τοποθέτηση κτισμάτων από την γραμμή αιγιαλού. Για το λόγο αυτό δεν υπήρξε και ενδιαφέρον από τον φορέα ανάπτυξης να χαρακτηριστούν οι συγκεκριμένες εκτάσεις.

5.6.2 *Αιγιαλός – Παραλία*

Στην μελετώμενη έκταση έχουν καθοριστεί οριογραμμές αιγιαλού και παραλίας με την από 25.6.2015 έκθεση της Επιτροπής για τον Καθορισμό-Επανακαθορισμό των Ορίων Αιγιαλού - Παραλίας και Παλαιού Αιγιαλού που επικυρώθηκε με την υπ' αριθ. 3478/30.07.2015 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης (ΦΕΚ Δ' 266/20.08.2015) με τίτλο «Καθορισμός οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας, στη θέση «Χυλόφτες-Σχοινιάς-Θόλος», του Δημοτικού Διαμερίσματος Καβουσίου, Δήμου Ιεράπετρας, Περιφερειακής Ενότητας Λασιθίου».

Εικόνα 5-5 Γραμμή Αιγιαλού – Παραλίας στην περιοχή Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.



ΠΗΓΗ: Απόσπασμα ΦΕΚ 266/Δ/2015 – Ιδία Επεξεργασία

Στην Εγκ-57161/13/2002 «Τήρηση αποστάσεων από τις γραμμές αιγιαλού και παραλίας» αναφέρεται ότι: «Μετά τη δημοσίευση του Ν-2971/01 "Αιγιαλός, παραλία και λοιπές διατάξεις" (ΦΕΚ-285/Α/01) και την κατάργηση του ΑΝ-2344/40 "Περί Αιγιαλού και παραλίας" (ΦΕΚ-154/Α/40), παραμένουν σε ισχύ οι ειδικές διατάξεις περί αιγιαλού, παραλίας, θάλασσας, λιμένων και αλιείας, σύμφωνα με την παρ.4γ του Αρθ-34 του νόμου αυτού. Κατά συνέπεια εξακολουθούν να ισχύουν οι ειδικές ρυθμίσεις που αφορούν την τήρηση των υποχρεωτικών αποστάσεων από την γραμμή αιγιαλού και παραλίας όπως καθορίζονται από το ΝΔ-439/70 "Περί συμπληρώσεως των διατάξεων περί αιγιαλού" (ΦΕΚ-36/Α/70), το ΠΔ/24.4.1985 "Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησής τους" (ΦΕΚ-181/Δ/85), τα διατάγματα περί ΖΟΕ, το Αρθ-18 του Ν-2971/01 κλπ».

Σύμφωνα με το παραπάνω η απόσταση κτιρίου κατοικίας ορίζεται στα 30μ από τη γραμμή αιγιαλού (Ν.Δ. 439/70 ΦΕΚ Α' 36), ενώ στην περίπτωση των ξενοδοχείων η απόσταση από την γραμμή αιγιαλού ορίζεται στα 50 μ. (ΠΔ/24.4.1985 (ΦΕΚ-181/Δ/85).

Αντίστοιχες αποστάσεις ισχύουν για τα Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα, όπως ορίζεται στο Άρθρο 5 παρ.3 του Ν. 4179/2013 (ΦΕΚ 175/Α/8.8.2013), όπου αναφέρεται ότι: οι κατοικίες ύψους μέχρι 7,50μ. καθώς και οι επιπλωμένες κατοικίες των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων τοποθετούνται σε απόσταση 30μ. από την γραμμή αιγιαλού ενώ οι αμιγώς τουριστικές εγκαταστάσεις σε απόσταση 50μ.

5.6.3 Αρχαιολογικά

Εντός της έκτασης του Επενδυτικού Σχεδίου βρίσκεται στα ανατολικά τμήμα του Κηρυγμένου Αρχαιολογικού Χώρου «Θόλος», στα νοτιο-ανατολικά τμήμα του προσωρινά οριοθετημένου αρχαιολογικού χώρου «Θόλου – Αγίου Αντωνίου» και στα νότια τμήμα από τον προτεινόμενο

από την 13η Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων (μη θεσμοθετημένο) οριοθετημένο αρχαιολογικό χώρο λόγω του μεσαιωνικού ναού του Αγίου Αντωνίου.

Ο αρχαιολογικός χώρος «Θόλοι» θεσμοθετήθηκε με το ΦΕΚ 682/Β/13.11.1985, όπου αναφέρεται: «Κηρύσσομαι Αρχ/κό Χώρο το τμήμα της τοποθεσίας γνωστής με το όνομα «Θόλοι» στην περιοχή Καβουσίου Ιεράπετρας, που περιλαμβάνει τα ερείπια αρχαίου οικοδομήματος μήκους 52,50μ., πλάτους 5,25μ., και ύψους 3,00μ. και ζώνη προστασίας όπως αυτή σημειώνεται στον συνημμένο χάρτη.» Η έκταση όπου βρίσκονται τα αναφερόμενα ρωμαϊκά ερείπια εφάπτεται σε μήκος περίπου 250μ. με τα όρια του ακινήτου του Επενδυτικού Σχεδίου. Το όριο σημειώνεται σε απόσπασμα χάρτη ΓΥΣ γραφικά, χωρίς να αναφέρονται συντεταγμένες. Δεν υπάρχουν ειδικοί όροι ή περιορισμοί δόμησης στην έκταση της ζώνης προστασίας.

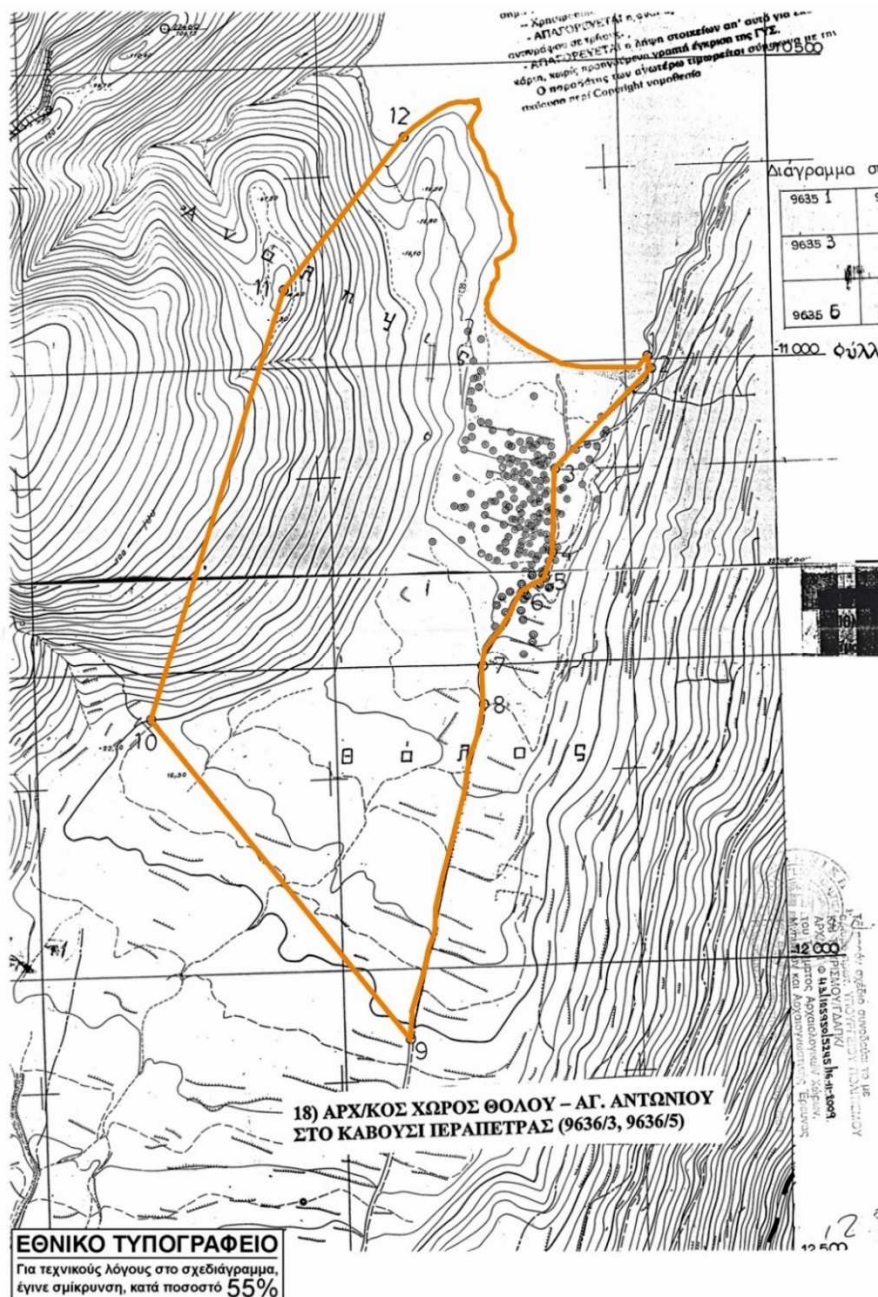
Εικόνα 5-6: Απόσπασμα διαγράμματος Αρχαιολογικού Χώρου «Θόλοι»



ΠΗΓΗ: Απόσπασμα ΦΕΚ 682/Β/13.11.1985 – Ιδία Επεξεργασία

Ο αρχαιολογικός χώρος «Θόλου – Αγίου Αντωνίου» θεσμοθετήθηκε, μετά από πρόταση της ΚΔ' ΕΠΚΑ, με την Υπουργική Απόφαση ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/105950/5245 (ΦΕΚ 183/ΑΑΠ/12.10.2010) με το οποίο έγινε «Προσωρινή οριοθέτηση αρχαιολογικών χώρων Δήμου Ιεράπετρας στο πλαίσιο του ΣΧΟΟΑΠ-ΓΠΣ». Ο υπόψιν χώρος αναφέρεται στο σημείο «18. Αρχαιολογικός χώρος Θόλου – Αγίου Αντωνίου στο Καβούσι ... Στον ως άνω αρχαιολογικό χώρο έχουν εντοπισθεί οικιστικά αρχιτεκτονικά κατάλοιπα της Μεσομινωικής και Υστερομινωικής περιόδου καθώς και τάφοι.» Ο χώρος οριοθετείται σε πινακίδες ΓΥΣ και υπάρχουν συντεταγμένες και στο σύστημα ΗΑΠΤ και στο σύστημα ΕΓΣΑ. Ο χώρος αυτός περιλαμβάνει ολόκληρο (με εξαίρεση μία μικρή τριγωνική περιοχή στο άκρο του) τον χώρο «Θόλοι» του ΦΕΚ 682/85, τον οποίο και επεκτείνει. Δεν αναφέρονται ειδικοί όροι ή περιορισμοί δόμησης ούτε στο κείμενο της συγκεκριμένης έκτασης ούτε στα γενικά του διατάγματος.

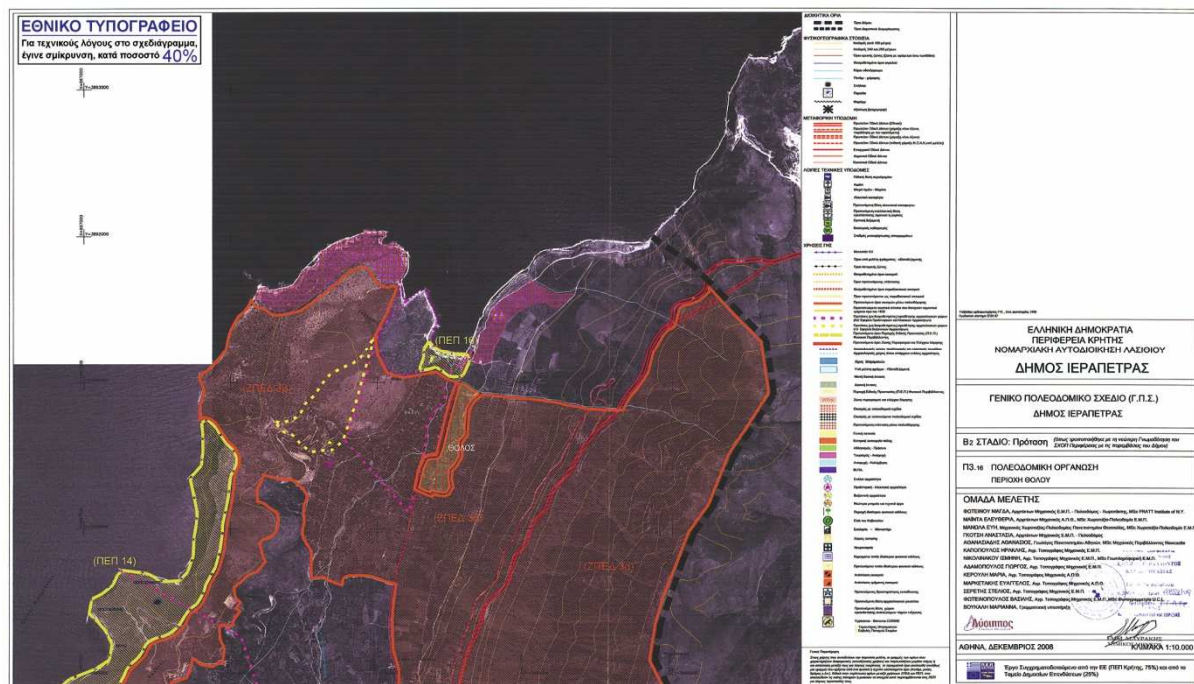
Εικόνα 5-7: Απόσπασμα διαγράμματος Αρχαιολογικού Χώρου «Θόλου – Αγίου Αντωνίου»



ΠΗΓΗ: Απόσπασμα ΦΕΚ 183/ΑΑΠ/12.10.2010 – Ιδία Επεξεργασία

Ο προτεινόμενος από την 13η Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων (μη θεσμοθετημένος) οριοθετημένος αρχαιολογικός χώρος λόγω του μεσαιωνικού ναού του Αγίου Αντωνίου, αποτελεί επέκταση προς τα νότιο-δυτικά του προαναφερθέντος χώρου Θόλου – Αγίου Αντωνίου της ΚΔ' ΕΠΚΑ (με κίτρινη διακεκομμένη γραμμή). Η έκτασή του σημειώνεται στο ΦΕΚ του ΓΠΣ. Ο Άγιος Αντώνιος είναι ένα εκκλησάκι, στο μέσον περίπου της νότιας πλευράς του Επενδυτικού Σχεδίου και σε πολύ μικρή απόσταση από τα όριά του (εκτός ακινήτου).

Εικόνα 5-8: Απόσπασμα Χάρτη Π.3 ΓΠΣ Δήμου Ιεράπετρας – Πολεοδομική Οργάνωση περιοχής Θόλου



της σχετικής γνωμοδότησης του Τοπικού Συμβουλίου Μνημείων Κρήτης. Πιο αναλυτικά αναφέρουν:

- «Δεν επιτρέπονται οι οποιεσδήποτε εργασίες στην ζώνη Νο 51 (εντοπισμένη αρχαιολογική θέση)
 - Για την ζώνη προστασίας που περιλαμβάνει το αρχαίο οικοδόμημα ρωμαϊκής περιόδου και τις οχυρές θέσεις του Β' Παγκοσμίου Πολέμου πριν τις οποιεσδήποτε εργασίες θα πραγματοποιηθούν δοκιμαστικές τομές. Σε περίπτωση ανεύρεσης αρχαιοτήτων θα διενεργηθεί ανασκαφική έρευνα από την εξέλιξη της οποίας θα εξαρτηθεί η εξέλιξη του έργου. Επίσης στη χωροθέτηση των κτιρίων **θα πρέπει να τηρηθούν ικανοποιητικές αποστάσεις από το αρχαίο οικοδόμημα**, προκειμένου **να αποφευχθεί ενδεχόμενη οπτική όχληση και προσβολή του μνημείου**.
 - Στην υπόλοιπη ζώνη οι εργασίες θα πραγματοποιηθούν με αρχαιολογική επίβλεψη. Σε περίπτωση ανεύρεσης αρχαιοτήτων το έργο θα διακοπεί και θα διενεργηθεί ανασκαφική έρευνα από την εξέλιξη της οποίας θα εξαρτηθεί η συνέχισή του.
 - Τόσο η επίβλεψη όσο και η τυχόν δοκιμαστική ή σωστική ανασκαφική έρευνα, θα επιβαρύνει του προϋπολογισμό του έργου».
- 3) Έγγραφο Εφορείας Αρχαιοτήτων Λασιθίου με αρ. πρωτ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΕΦΑΛΑΣ/369485/241661/3767/19.09.2017 αναφέρει ότι τμήμα της έκτασης βρίσκεται εντός κηρυγμένου και οριοθετημένου αρχαιολογικού χώρου (ΦΕΚ 682/Β/13.11.1985) όπου βρίσκονται αρχαίο αποθηκευτικό οικοδόμημα της ρωμαϊκής περιόδου, εντοπισμένη κατόπιν επιφανειακής έρευνας αρχαιολογική θέση και οχυρές θέσεις του Β' Παγκόσμιου Πολέμου. Εντός της Ζώνης ΠΕΡΠΟ κατά την διάρκεια της αυτοψίας εντοπίστηκε επιφανειακή κεραμική. Οι οικοδομικές εργασίες θα εγκριθούν κατόπιν απόφασης βάσει της σχετικής γνωμοδότησης του Τοπικού Συμβουλίου Μνημείων Κρήτης. Πιο αναλυτικά αναφέρουν:
- **«Δεν επιτρέπονται οι οποιεσδήποτε εργασίες στην εντοπισμένη κατά την επιφανειακή έρευνα αρχαιολογική θέση».**

Στις εναλλακτικές που εξετάστηκαν και στο ενδεικτικό Σχέδιο Γενικής Διάταξης που αναπτύσσεται παρακάτω, δεν προβλέπεται καμία εργασία στην περιοχή αυτή η οποία έχει έκταση περίπου 1,6στρ. καθώς και σε απόσταση 50μ. από αυτήν σε περιοχή συνολικής επιφάνειας 17,28στρ. Σημειώνεται δε ότι ο περιορισμός αυτός αλληλεπικαλύπτεται με τον περιορισμό του οικοτόπου 6220 και της buffer ζώνης του.

- Στην περιοχή που περιλαμβάνει το αρχαίο οικοδόμημα ρωμαϊκής περιόδου πριν τις οποιεσδήποτε εργασίες θα πραγματοποιηθούν δοκιμαστικές τομές. Στην χωροθέτηση των κτιρίων θα πρέπει να τηρηθούν ικανοποιητικές αποστάσεις από το αρχαίο οικοδόμημα, προκειμένου να αποφευχθεί ενδεχόμενη οπτική όχληση και προσβολή του. Η υπόψιν περιοχή έχει επιφάνεια 50,096στρ. Εντός του γηπέδου βρίσκονται 3,521στρ. που αντιστοιχούν στο 7% της ζώνης και στο 0,3% του γηπέδου.
 - Αναφορικά με τις ενδεχόμενες εργασίες πέριξ των οχυρών θέσεων του Β' Παγκόσμιου Πολέμου θα πρέπει να ενημερωθεί και η αρμόδια Υπηρεσία Νεώτερων Μνημείων Κρήτης.
 - Εντός της ζώνης ΠΕΡΠΟ θα πρέπει να πραγματοποιηθεί ενδελεχέστερη επιφανειακή έρευνα, όταν πραγματοποιηθούν οι πρώτες εργασίες υποδομής (π.χ. αποψίλωση)
 - Όλες οι υπόλοιπες εκσκαφικές εργασίες θα πραγματοποιηθούν με αρχαιολογική επίβλεψη. Σε περίπτωση ανεύρεσης αρχαιοτήτων το έργο θα διακοπεί και θα διενεργηθεί ανασκαφική έρευνα από την εξέλιξη της οποίας θα εξαρτηθεί η συνέχισή του.
 - Τόσο η επίβλεψη όσο και η τυχόν δοκιμαστική ή σωστική ανασκαφική έρευνα, θα επιβαρύνει τον προϋπολογισμό του έργου».
- 2) Έγγραφο Εφορείας Αρχαιοτήτων Λασιθίου Α.Π. 456614/322135/5044/20.09.2020 με το οποίο απαντά σε ενδεικτικό διάγραμμα κάλυψης που της υποβλήθηκε. Ζητά να μην υπάρχουν κτίσματα ή γήπεδα αθλοπαιδιών σε απόσταση 50μ. από τα όρια της ζώνης προστασίας του εγγράφου 03538/25.10.2016 και να απομακρυνθεί ο οδικός δακτύλιος σε απόσταση 50μ. από τον αύλειο χώρο της εκκλησίας του Αγ. Αντωνίου. Η ζώνη των 50μ. του υπόψιν

εγγράφου έχει επιφάνεια εντός του γηπέδου 21.905τ.μ. που αντιστοιχούν στο 1,8% του γηπέδου.

Εφορεία ενάλιων Αρχαιοτήτων

4) Έγγραφο Εφορείας Ενάλιων Αρχαιοτήτων με αρ. πρωτ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠ/ΕΕΑ/346781/207266/7314/20.10.2016 αναφέρει ότι μετά από αυτοψία ... στον μικρό όρμο βόρεια του όρμου Θόλου Καβουσίου χωρίς να εντοπίσει αντικείμενα ή δομές αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, ... ότι η περιοχή εμπίπτει στον κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο Θόλου ... (ΥΑ ΥΠΠΟΤ/ ΓΔΑΠΚ /ΑΡΧ/Α1 /Φ43/105950/5245/ 30.4.2010 ΦΕΚ 183/ΑΑΠ/12.5.2010), όπου εντοπίζονται ρωμαϊκά κτιριακά κατάλοιπα αποθηκών. Επίσης, ο όρμος αυτός βρίσκεται σε γεινίαση και οπτική επαφή με τη νησίδα Ψείρα, όπου επίσης εντοπίζονται μινωϊκά και ρωμαϊκά κατάλοιπα. Η Υπηρεσία μας: δεν θα είχε αντίρρηση για τον προγραμματισμό λιμενικού έργου βελτίωσης της παραλίας εφ' όσον αυτό είναι μικρής κλίμακας και ύφαλο ώστε να μην επιβαρύνεται οπτικά το αρχαιολογικό τοπίο. Στη συνέχεια η μελέτη θα πρέπει να προωθηθεί προς έγκριση σύμφωνα με τον Ν. 2971/10 και προς την Εφορεία Ενάλιων Αρχαιοτήτων.

Εφορεία Παλαιοανθρωπολογίας Σπηλαιολογίας

5) Έγγραφο Εφορείας Παλαιοανθρωπολογίας Σπηλαιολογίας με αρ. πρωτ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΕΠΣ/ΤΑΠΠ/436680/262566/6594/2698/29.12.2016 σε σχέση με την περιοχή ΠΕΡΠΟ έκτασης 216 στρ. αναφέρει ότι κατόπιν διενέργειας αυτοψίας στην περιοχή δεν προέκυψαν ενδείξεις για την ύπαρξη μνημείων αρμοδιότητας ΕΠΣ, κατά την έννοια του Ν.3028/2002, άρ.2. «Εντούτοις, επειδή κατά την αυτοψία στον χώρο εντοπίστηκε βαραθρόδες έγκοιλο (Ανώνυμο ή με πιθανή ονομασία «Λατίδα Λαγκός»), όπου δεν εντοπίστηκαν μεν επιφανειακές ενδείξεις αρχαιοτήτων ή παλαιοντολογικών κατάλοιπων, όμως διαπιστώθηκε έντονη αστάθεια των τοιχωμάτων και της οροφής του, αναφέρουν ότι θα συνιστούσαν να τοποθετηθεί προστατευτικό κιγκλίδωμα στην είσοδό του, προς αποτροπή της εισόδου περιηγητών και αποφυγή ατυχήματος».

Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων

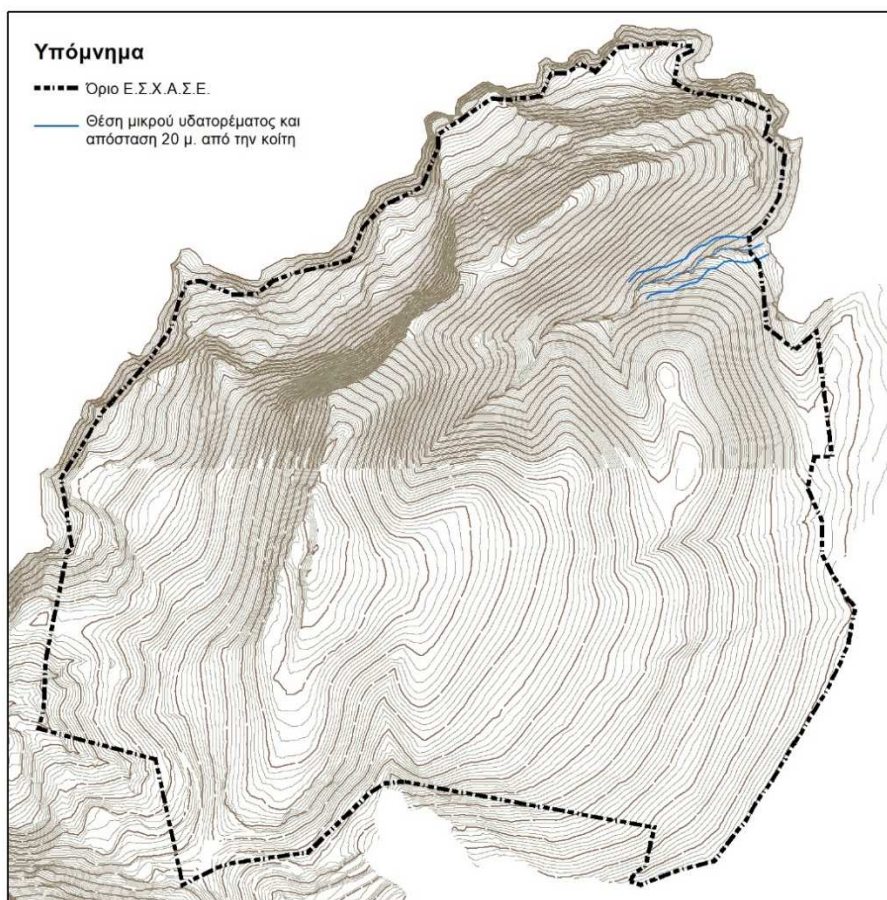
6) Έγγραφο Εφορείας Νεωτέρων Μνημείων με αρ. πρωτ. 1933/22.11.2016 σε σχέση με την περιοχή ΠΕΡΠΟ έκτασης 216 στρ. αναφέρει ότι κατόπιν ελέγχου του αρχείου και διενέργειας αυτοψίας στην περιοχή δεν εντοπίστηκαν Νεώτερα Μνημεία.

Έγγραφο Εφορείας Νεωτέρων Μνημείων με αρ. πρωτ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΜΤΕ/ΥΝΜΤΕΚΡ/417569/40904/2316/24.10.2017 αναφέρει ότι μετά από αυτοψία: «...εντοπίστηκαν διάσπαρτες οχυρωματικές κατασκευές της περιόδου του Β' Παγκοσμίου Πολέμου ... Η Υπηρεσία μας καταγράφει και αξιολογεί τις κατασκευές αυτές και συντάσσει φάκελο για την υποβολή πρότασης χαρακτηρισμού τους ή μη ως Νεώτερα Μνημεία. Κατόπιν αυτών δεν υπάρχει κατ' αρχήν αντίρρηση εκ μέρους μας, ωστόσο θα πρέπει απαραίτητως να υποβληθεί στην Υπηρεσία μας η οριστική πρόταση – μελέτη για έλεγχο».

5.6.4 Ρέματα

Εντός της έκτασης του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. υπάρχει στα βορειοανατολικά ένα υδατόρεμα, για το οποίο η Διεύθυνση Υδάτων με το Α.Π. 2807/26.09.2016 έγγραφό της γνωμοδότησε ότι: «δεν συντρέχουν ειδικοί λόγοι προστασίας του μικρού υδατορέματος και του μικρότερου κλάδου που συμβάλλει σε αυτό» και συνεπώς δεν απαιτείται η οριοθέτησή τους.

Εικόνα 5-9 Θέση μικρού υδατορέματος εντός του ορίου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.



ΠΗΓΗ: Ιδία Επεξεργασία

Συνεπώς, σύμφωνα με τον Ν. 4258/2014 (ΦΕΚ 94 Α') η τοποθέτηση κτηρίων επιτρέπεται σε απόσταση 20μ. από τις γραμμές πλημμύρας του υδατορέματος.

5.6.5 Γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας

Σε ολόκληρη την έκταση του Επενδυτικού Σχεδίου δεν υπάρχει αγροτική γη υψηλής παραγωγικότητας όπως προβλέπεται στη παρ. 1 και 2 του άρθρου 56 του Ν.2637/1989 (ΦΕΚ 200 Α') και όπως αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 37 του άρθρου 24 του Ν.2945/2001 (ΦΕΚ 223 Α').

Για την έκταση έχουν εκδοθεί διάφορα έγγραφα από τις αρμόδιες υπηρεσίες μετά από αίτηση του Επενδυτή και αναφέρουν πιο συγκεκριμένα τα εξής:

- Το έγγραφο υπ. Αριθμ. Πρωτ. 249354/13.12.2016 της Γενικής Δ/σης Αγροτικής Οικονομίας και Κτηνιατρικής αναφέρεται ότι: «Οι αρδευόμενες περιοχές του Δ.Δ. Καβουσιού Δήμου Ιεράπετρας καθορίζονται από τον ΤΟΕΒ Παχειάς Άμμου – Καβουσιού. Στην περιοχή της Τουριστικής Ζώνης Θόλου 2 (ΠΕΡΠΟ) δεν υπάρχουν παραχωρούμενες εκτάσεις με χρήση αγροτικής γης υψηλής παραγωγικότητας».
- Το έγγραφο υπ. Αριθμ. Πρωτ. 79/22.09.2017 του ΤΟΕΒ Παχειάς Άμμου - Καβουσιού αναφέρει ότι η περιοχή της AMBERLAND Α.Ε. έκτασης 1.439.208,089 τ.μ. δεν εμπίπτει σε αρδευόμενη περιοχή του ΤΟΕΒ Παχειάς Άμμου – Καβουσιού και βρίσκεται εκτός δικαιοδοσίας ΤΟΕΒ.

- Από το έγγραφο υπ. Αριθμ. Πρωτ. 694/29.09.2017 της ΥΔΟΜ Δήμου Ιεράπετρας προκύπτει ότι η ιδιοκτησία της Εταιρείας AMBERLAND Α.Ε. έκτασης 1.439.208,089 δεν βρίσκεται σε ζώνη υψηλής παραγωγικότητα ή γεωργικής γης προτεραιότητας.

Με βάση τα παραπάνω έγγραφα προκύπτει ότι εντός της περιοχής Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. δεν υπάρχει καμία δέσμευση που να προκύπτει από τις διατάξεις της αγροτικής νομοθεσίας στα πλαίσια της προστασίας και διαφύλαξης της αγροτικής γης υψηλής παραγωγικότητας, όπου απαγορεύεται η άσκηση οποιασδήποτε άλλης δραστηριότητας, εκτός από τη γεωργική εκμετάλλευση.

5.6.6 Περιβαλλοντικά – Βραχώδεις εξάρσεις - Αναβαθμίδες

Το γήπεδο βρίσκεται εντός της περιοχής ΕΖΔ Natura GR4320005. Περιλαμβάνει πέντε είδη οικοτόπων για τους οποίους από την ΜΕΟΑ προτείνονται διάφορα ποσοστά κατάληψης, όπως παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 5-3 Κατανομή των τύπων οικοτόπων για την Περιοχή Natura GR4320005

Κωδικός	Όνομα τύπου οικοτόπου	Συνολική έκταση του οικοτόπου στην ΕΖΔ GR4320005		Οικότοπος εντός του γηπέδου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	
		Επιφάνεια (στρ)	(%)	Επιφάνεια (στρ)	(%)
1068	Ελαιώνες αμιγείς	15.057	17,65%	14,133	1,15%
1240	Απόκρημνες βραχώδεις ακτές με βλάστηση στη Μεσόγειο με ενδημικά <i>Limonium</i> spp.	84	0,10%	10,032	0,82%
5420	Φρύγανα από <i>Sarcopoterium spinosum</i>	32.442	38,02%	283,768	23,19%
6220	Ψευδοστέπα με αγρωστώδη και μονοετή φυτά από <i>Thero-Brachypodietea</i>	60	0,07%	41,842	3,42%
9320	Δάση με <i>Olea</i> και <i>Ceratonia</i>	2.990	3,5%	873,979	71,42%
Σύνολο:				1.223,75	100,00%

ΠΗΓΗ: Μ.Ε.Ο.Α. – *Ιδία Επεξεργασία*

6220* - "Ψευδοστέπα με αγρωστώδη και μονοετή φυτά από *Thero-Brachypodietea*"

Ο οικότυπος 6220, περιλαμβάνει Μέσο - και Θέρμο - Μεσογειακοί ξηρόφιλοι, ως επί το πλείστον αραιοί (ανοικτοί) λειμώνες χαμηλών γράστων και ετήσιων φυτών πλούσιοι σε θερόφυτα. Πρόκειται για ποώδη βλάστηση με κυριαρχία ετήσιων φυτών (θερόφυτα) και αγρωστωδών και έχει ευρεία εξάπλωση στο Αιγαίο και μεγάλη ποικιλία κοινοτήτων, εν μέρει οφειλόμενα στις διαφορετικές οικολογικές θέσεις που καταλαμβάνει. Συνήθως η βλάστηση αυτού του τύπου έχει πυκνή κάλυψη και αναπτύσσεται σε μικρές επιφάνειες. Καλή έως και άριστη κατάσταση διατήρησης των εμφανίσεων του οικοτόπου στις περισσότερες περιοχές. Ο ανωτέρω οικότοπος 6220 είναι ιδιαίτερα σημαντικός, διότι η εμφάνισή του είναι σπάνια στην Ελλάδα. Περιλαμβάνεται στο Παράρτημα Ι της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ και αποτελεί οικότοπο προτεραιότητας, ως τύπος φυσικού οικοτόπου κοινοτικού ενδιαφέροντος του οποίου η διατήρηση απαιτεί το χαρακτηρισμό περιοχών ως ειδικών ζωνών διατήρησης.

Συμπερασματικά, ο οικοτόπος 6220 θεωρείται ως σημαντικό προστατευταίο αντικείμενο. Στο προτεινόμενο σχέδιο γενικής διάταξης δεν γίνεται καμμία παρέμβαση σε αυτόν και επιπλέον προβλέπεται μία ζώνη buffer σε απόσταση 40μ. από τα όριά του, στην οποία επίσης δεν θα γίνει καμία παρέμβαση και δεν θα υπάρξει καθόλου κατάληψη του εδάφους. Η επιφάνεια της ζώνης buffer είναι 49.255τ.μ. και συνεπώς η επιφάνεια μηδενικής κατάληψης του οικοτόπου 6220 και της ζώνης buffer διαμορφώνεται σε 91.097τ.μ. που αντιστοιχούν στο 7,53% της έκτασης του γηπέδου. Σημειώνεται ότι μια πολύ μικρή σε έκταση περιοχή οικοτόπου 6220 έχει καταγραφεί και στα ανατολικά της μικρής παραλίας, εκτός του υπόψιν γηπέδου. Η ζώνη buffer 40μ. της μικρής αυτής περιοχής βρίσκεται επίσης ολόκληρη εκτός του υπόψιν γηπέδου.

5420 - "Φρύγανα από *Sarcopoterium spinosum*"

Ο τύπος οικοτόπου **5420**, περιλαμβάνει χαμηλούς, ακανθώδεις σχηματισμούς από ημισφαιρικούς θάμνους της παράκτιας θερμο-μεσογειακής ζώνης, της ηπειρωτικής Ελλάδας και των νησιών του Αιγαίου και του Ιονίου, των παράκτιων περιοχών της Ανατολίας, περισσότερο διαδεδομένους και ποικίλους από ότι οι σχηματισμοί της Δ. Μεσογείου.

Ο τύπος οικοτόπου των φρυγάνων εμφανίζει μια μεγάλη ποικιλία ως προς τη χλωριδική σύνθεσή του καθώς και τα περιβάλλοντα που εποικίζει. Έτσι τα εδάφη ενώ συνήθως είναι ρηχά, ασβεστολιθικά, υπάρχουν και πολλές άλλες περιπτώσεις (π.χ. εδάφη προερχόμενα από φλύσχη, μάργες κλπ.). Οι κλίσεις και οι εκθέσεις ποικίλουν πολύ, ενώ τα υψόμετρα παρότι συνήθως είναι μικρά, μπορεί και να φτάσουν τα 1000 μέτρα. Το κύριο χαρακτηριστικό των φρυγανικών διαπλάσεων είναι η κυριαρχία χαμηλών (ύψους μέχρι 1,5 μέτρων), συχνά ακανθώδων, ημισφαιρικών κατά κανόνα θάμνων, οι οποίοι σε αντίθεση με τα αείφυλλα πλατύφυλλα είδη, εμφανίζουν εποχιακό διμορφισμό, αποβάλλοντας μέρος του φυλλώματος κατά τη θερινή περίοδο. Παρατηρείται μια μεγάλη διαφοροποίηση των διαφόρων τύπων φρυγάνων, με βάση τις ζώνες βλάστησης που διακρίνονται ως αποτέλεσμα της διαφοροποίησης των μικρο-οικολογικών συνθηκών στις παράκτιες ζώνες και τα νησιά (παραλιακή, υποπαραλιακή, εσωτερική), το κυρίαρχο και συγκυρίαρχο είδος και την αντίστοιχη χλωριδική ακολουθία. Η οικολογική σημασία της βλάστησης των φρυγάνων έγκειται στο ότι επιτελεί σημαντικές λειτουργίες όπως η πρωτογενής παραγωγή, η προσφορά ενδιαίτηματος και η συγκράτηση εδαφών σε πολύ αντίξοες φυσικές συνθήκες και ακόμα και μετά από έντονες ανθρωπογενείς επεμβάσεις. Η αντιδιαβρωτική τους ικανότητα είναι σημαντική ιδιαίτερα σε περιοχές με μεγάλες κλίσεις και σαθρά εδάφη. Σημαντικότερο όμως χαρακτηριστικό της είναι η υψηλή (εξαιρετική) βιοποικιλότητα, σε επίπεδο ειδών και κοινοτήτων. Στην περιοχή μελέτης απαντώνται οι εξής υποκατηγορίες φρυγάνων: Φρύγανα με *Sarcopoterium*, Ερικοειδή φρύγανα, Φρύγανα με θυμάρι, Φρύγανα με *Genista*, Φρύγανα με ακανθώδη ευφόρβια. Ο ανωτέρω οικοτόπος είναι σημαντικός, διότι η εμφάνισή του είναι σπάνια στην Ελλάδα. Περιλαμβάνεται στο Παράρτημα Ι της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ ως τύπος φυσικού οικοτόπου κοινοτικού ενδιαφέροντος του οποίου η διατήρηση απαιτεί το χαρακτηρισμό περιοχών ως ειδικών ζωνών διατήρησης.

Συμπερασματικά, ο οικοτόπος 5420 συναντάται σε μεγάλη έκταση στην περιοχή της ΕΖΔ Natura GR4320005 και ως εκ τούτου μπορεί να καταληφθεί ολόκληρη η έκτασή του εντός του γηπέδου. Διευκρινίζεται ότι επειδή η ζώνη buffer του 6220 βρίσκεται πρακτικά ολόκληρη στον 5420, ένα τμήμα του επιφάνειας 42στρ. θα παραμείνει ανέγγιχτο και η διαθέσιμη επιφάνειά του δεν είναι 273στρ. αλλά περίπου 231στρ.

9320 - "Δάση με *Olea* και *Ceratonia*"

Ο τύπος οικοτόπου **9320** περιλαμβάνει Θερμό - Μεσογειακά ή θερμό - Καναρία δάση κυριαρχούμενα από δενδρώδη είδη *Olea europaea ssp sylvestris*, *Ceratonia siliqua*, *Pistacia lentiscus*, *Myrtus communis* ή στις Κανάριους νήσους με *Olea europaea ssp cerasiformis* και *Pistacia atlantica*. Οι περισσότεροι σχηματισμοί καταγράφονται ως δενδρώδεις θαμνώνες αλλά μερικές συστάδες μπορεί να έχουν ικανοποιητικό ύψος και κλειστή συγκόμωση ώστε να εντάσσονται στον ως άνω τύπο.

Απαντά σχεδόν πάντα σε ασβεστολιθικής προέλευσης εδάφη, συχνά άγονα και σκελετικά. Το υψόμετρο στο οποίο απαντάται αυτός ο τύπος οικοτόπου ποικίλλει, ωστόσο σε καμία περίπτωση δεν ξεπερνά τα 500-600 μέτρα. Πρακτικά, ο τύπος οικοτόπου αφορά θερμομεσογειακούς θαμνώνες, στους οποίους κυριαρχεί ένα ή περισσότερα είδη από τα *Ceratonia siliqua*, *Pistacia lentiscus*, *Olea europaea*. Σπάνια οι συστάδες αυτές είναι αμιγείς και συνήθως κυριαρχούνται από δύο ή περισσότερα είδη.

Ο τύπος οικοτόπου περιλαμβάνει τους τυπικούς σκληρόφυλλους θαμνώνες της Θερμο-Μεσογειακής ζώνης, ευρέως εξαπλωμένους στις περιοχές μελέτης (Ν. Ελλάδα, Αιγαίο). Καθοριστικό φυσιογνωμικό ρόλο παίζουν το σχίνο (*Pistacia lentiscus*), η ελιά (*Olea europaea ssp. sylvestris*) και η χαρουπιτιά (*Ceratonia siliqua*) και θεωρείται ότι αποτελούν κλιματική βλάστηση σε αυτές τις περιοχές. Χαρακτηρίζονται από υψηλή προσαρμογή στις μεσογειακές περιβαλλοντικές συνθήκες και έχουν μεγάλο εύρος οικολογικών προτιμήσεων. Ο ανωτέρω οικότοπος είναι ιδιαίτερα σημαντικός, διότι η εμφάνισή του είναι σπάνια στην Ελλάδα. Περιλαμβάνεται στο Παράρτημα Ι της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ, ως τύπος φυσικού οικοτόπου κοινοτικού ενδιαφέροντος του οποίου η διατήρηση απαιτεί το χαρακτηρισμό περιοχών ως ειδικών ζωνών διατήρησης.

Συμπερασματικά, ο οικότοπος 9320 καταλαμβάνει την μεγαλύτερη έκταση του γηπέδου, περίπου 898στρ. ή το 72% της επιφάνειάς του. Όμως επειδή συναντάται πολύ λίγο στην υπόλοιπη έκταση της Natura κρίθηκε σκόπιμο η επιφάνεια κατάληψής του να είναι περιορισμένη. Στο προτεινόμενο Σχέδιο Γενικής Διάταξης καταλαμβάνεται λιγότερο από το ήμισυ της επιφάνειάς του.

1240 - "Απόκρημνες βραχώδεις ακτές με βλάστηση στη Μεσόγειο με ενδημικά *Limonium spp*".

Ο τύπος οικοτόπου 1240, περιλαμβάνει βράχους και βραχώδεις ακτές καλυμμένες με βλάστηση, των ακτών της Μεσογείου και της Μεσογειακής εύκρατης ζώνης ανατολικά του Ατλαντικού (νοτιοδυτική Ιβηρική Χερσόνησος) και της Μαύρης Θάλασσας. Το υψόμετρο όπου απαντάται ο οικότοπος είναι έως και 20 μ. Το γεωλογικό υπόστρωμα είναι, στις περισσότερες περιοχές, ασβεστόλιθος. Ο οικότοπος εμφανίζεται σε κλίσεις από 30 έως και πάνω από 100% και παρουσιάζεται ανεξάρτητος από εκθέσεις. Η ορειογραφική διαμόρφωση είναι κυρίως απλές πλαγιές μέχρι και ορθοπλαγιές.

Οι κοινότητες των παράκτιων απότομων βράχων αποτελούν έναν οικολογικά πολύ εξειδικευμένο τύπο οικοτόπου με μεγάλη ποικιλομορφία στο Αιγαίο όπου προσφέρεται ποικιλία οικολογικών συνθηκών και μεγάλος βαθμός απομόνωσης. Η χλωριδική τους σύνθεση είναι φτωχή σε αριθμό ειδών αλλά χαρακτηρίζονται από τη συμμετοχή σπάνιων ή ενδημικών ειδών και γενικά ειδών που είναι προσαρμοσμένα και περιορισμένα σε αυτή τη ζώνη. Το φαινόμενο αυτό είναι ακόμα πιο έντονο στις βραχονησίδες όπου συμμετέχουν είδη που εξειδικεύονται σε αυτές. Η οικολογική

σημασία του τύπου αυτού βλάστησης εντοπίζεται στην ικανότητά του να εμφανίζεται και να διατηρείται σε ακραίες περιβαλλοντικές συνθήκες και στη σημασία του για τη βιοποικιλότητα τόσο από άποψη κοινοτήτων όσο και από άποψη ειδών. Επιπρόσθετα, αποτελεί βιότοπο απειλούμενων και προστατευόμενων ειδών της ορνιθοπανίδας. Δύο από τα είδη του Παραρτήματος II της οδηγίας 92/43/ΕΟΚ αναπτύσσονται στον οικότοπο αυτό, αποκλειστικά σε νησίδες: η *Silene holzmannii* (αναπτύσσεται και στη γειτονική υποπαραλιακή ζώνη των νησίδων) και η *Anthemis glaberrima* (περιορίζεται στους παράκτιους βράχους). Ο ανωτέρω οικότοπος είναι σημαντικός, διότι η εμφάνισή του είναι σπάνια στην Ελλάδα. Περιλαμβάνεται στο Παράρτημα I της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ ως τύπος φυσικού οικοτόπου κοινοτικού ενδιαφέροντος του οποίου η διατήρηση απαιτεί το χαρακτηρισμό περιοχών ως ειδικών ζωνών διατήρησης.

Συμπερασματικά, ο οικότοπος 1240 αφορά ζώνες κατά μήκος της γραμμής παραλίας συνολικού εμβαδού 14,2στρ. Είναι ανεκτή μικρή μόνο κατάληψη της επιφάνειάς του. Λόγω του μικρού συνολικού μεγέθους και της θέσης, ο συγκεκριμένος οικότοπος εξαιρείται τελείως των καταλαμβανόμενων περιοχών από το προτεινόμενο Σχέδιο Γενικής Διάταξης.

1068 - "Ελαιώνες Αμιγείς"

Ο οικότοπος **1068** αφορά ένα μικρό τμήμα στα νοτιο-δυτικά του γηπέδου. Με βάση τα χαρακτηριστικά του δεν υπάρχει περιορισμός στην κατάληψή του η οποία στο προτεινόμενο Σχέδιο Γενικής Διάταξης είναι περιορισμένη σε 1,8στρ. και αφορά πολύ μικρό ποσοστό του γηπέδου 0,15% αλλά και μικρό σχετικά ποσοστό της επιφάνειάς του.

Το νοτιοδυτικό τμήμα της έκτασης εντάσσεται σε ευρύτερη περιοχή **χειρόπετρων**. Το τμήμα εντός του γηπέδου έχει επιφάνεια 27.796τ.μ. που αντιστοιχεί στο 2,3% της έκτασης του γηπέδου. Στο συγκεκριμένο τμήμα δεν προβλέπεται, σύμφωνα με το προτεινόμενο Σχέδιο Γενικής Διάταξης, η τοποθέτηση κτισμάτων, προβλέπεται μόνον η διέλευση του κεντρικού οδικού δακτυλίου σε μήκος περίπου 220μ. καθώς και ενός δευτερεύοντος δρόμου σε μήκος περίπου 65μ.

Στην έκταση του Επενδυτικού Σχεδίου δεν υπάρχουν περιοχές που να υπάγονται στα Διατηρητέα Μνημεία της Φύσης (Ν.Δ. 996/71), τους Εθνικούς Δρυμούς (Ν.Δ. 996/71), τα Καταφύγια Άγριας Ζωής (ΚΑΖ), τα Αισθητικά Δάση (Ν.Δ. 996/71) και τους Μικρούς νησιωτικούς υγρότοπους.

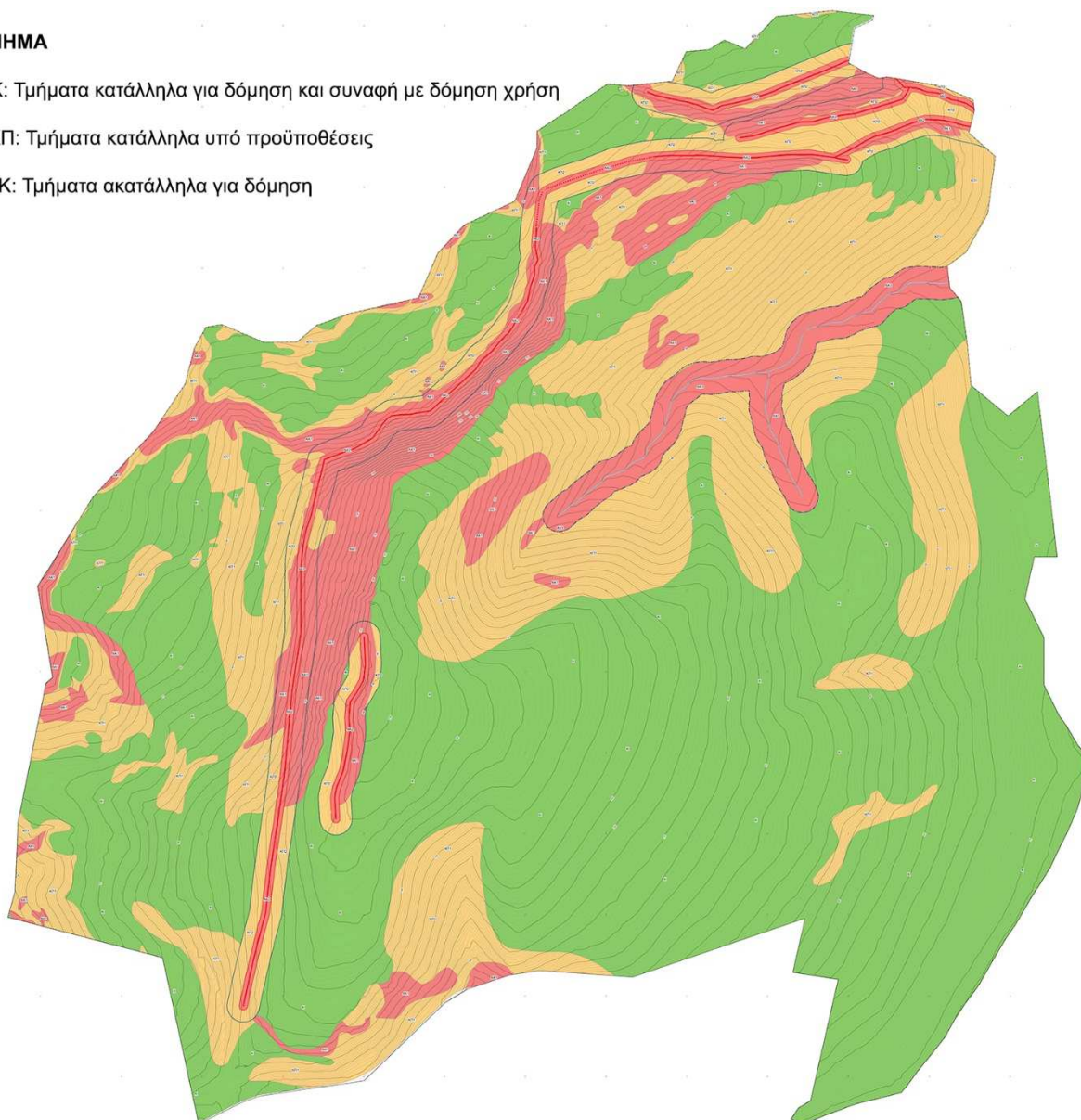
5.6.7 Γεωλογική Καταλληλότητα

Αρχικά για την έκταση εκπονήθηκε Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας για τμήμα επιφάνειας περίπου 216στρ. το οποίο αποτελεί την Τουριστική Ζώνη Θόλου 2 (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) του ΓΠΣ Ιεράπετρας (αρ.4852/09, ΦΕΚ 530/ΑΑΠ/19.10.09). Η μελέτη αυτή εγκρίθηκε με το υπ' αριθμ. 133681/30.06.2017 της Δ/σης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού. Κατόπιν εκπονήθηκε Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας για το σύνολο της έκτασης η οποία συνοψίζεται με το Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Εικόνα 5-10: Χάρτης Γεωλογικής Καταλληλότητας

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Κ: Τμήματα κατάλληλα για δόμηση και συναφή με δόμηση χρήση
- ΚΠ: Τμήματα κατάλληλα υπό προϋποθέσεις
- ΑΚ: Τμήματα ακατάλληλα για δόμηση



ΠΗΓΗ: Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας – Ιδία Επεξεργασία

Η κατηγοριοποίηση των περιοχών είναι κοινή στην εγκεκριμένη και υπό έγκριση μελέτη. Διακρίνονται οι εξής περιοχές για τις οποίες αναφέρονται οι δεσμεύσεις που τις συνοδεύουν:

A. Τμήματα Κατάλληλα (Κ)

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τα τμήματα στα οποία οι κλίσεις των φυσικών πρανών φτάνουν έως 20° και καλύπτονται από κορήματα και δολομίτες. Σε αυτά επιτρέπεται η δόμηση και η κατασκευή τεχνικών έργων και υποδομών χωρίς να αναμένονται προβλήματα από φυσικούς κινδύνους ή κινδύνους από την ανθρώπινη παρέμβαση (κατασκευές).

B. Τμήματα Κατάλληλα υπό προϋποθέσεις (ΚΠ)

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

ΚΠ1: Τμήματα κατάλληλα υπό προϋποθέσεις λόγω γεωλογικών σχηματισμών.

Χαρακτηρίζονται τα τμήματα στα οποία οι κλίσεις των φυσικών πρανών κυμαίνονται από 20° έως 30° και καλύπτονται από κορήματα και δολομίτες. Οι προϋποθέσεις αφορούν στην εκπόνηση γεωτεχνικής μελέτης για τις συνθήκες έδρασης και θεμελίωσης των σχεδιαζόμενων κατασκευών που σχετίζονται με δόμηση, καθώς και τη σχεδίαση μέτρων αντιστήριξης σε τεχνητά πρανή άνω των 4m ύψος.

Πριν από την κατασκευή κτηρίων σπουδαιότητας Σ3-Σ4 η γεωτεχνική μελέτη θα εκπονείται σύμφωνα με τον ισχύοντα αντισεισμικό κανονισμό. Για τα κτήρια Σ1-Σ2 δεν προκύπτει ανάγκη εκτέλεσης ερευνητικών εργασιών πριν την θεμελίωσή τους.

ΚΠ2: Τμήματα κατάλληλα υπό προϋποθέσεις λόγω ευρύτερης γεινίασης με ενεργά ρήγματα.

Χαρακτηρίζονται τα τμήματα που αποτελούν την ευρύτερη ζώνη γεινίασης (αμέσως μετά την άμεση ζώνη πλάτους 5 μέτρων) με ενεργά ρήγματα όπως αυτά καθορίζονται στην εγκεκριμένη μελέτη ενεργότητας ρηγμάτων που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας. Η ζώνη αυτή εκτείνεται από τα 5 έως 20 μέτρα από το ίχνος των ενεργών ρηγμάτων. Οι προϋποθέσεις αφορούν στην εκπόνηση γεωτεχνικής μελέτης αντιστήριξης τεχνητών πρανών για την εξασφάλιση της ευστάθειας των σχεδιαζόμενων τεχνικών έργων και υποδομών. Η εκπόνηση της γεωτεχνικής μελέτης προτείνεται να γίνει με σκοπό να προταθούν μέτρα προστασίας στις ακριβείς θέσεις των σχεδιαζόμενων έργων, εφόσον βέβαια αυτά απαιτούνται.

Γ. Τμήματα Ακατάλληλα (ΑΚ)

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

ΑΚ1: Τμήματα ακατάλληλα για δόμηση λόγω εδαφικών κλίσεων.

Χαρακτηρίζονται τα τμήματα στα οποία η κλίση των φυσικών πρανών υπερβαίνει τις 30°. Σε αυτά τα τμήματα προτείνεται η αποφυγή της δόμησης και γενικότερα της οικιστικής ανάπτυξης. Δεν προτείνεται να χωροθετηθούν οικοδομικά τετράγωνα. Στα τμήματα αυτά θα μπορούσαν να χωροθετηθούν κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου, υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις και να διέλθει οδοποιία, υπό την προϋπόθεση σχεδιασμού μέτρων προστασίας έναντι βραχοπτώσεων, που θα προταθούν από γεωτεχνική μελέτη.

Οι περιοχές ΑΚ1 έχουν επιφάνεια 115στρ. και αντιστοιχούν στο 9,3% του γηπέδου.

AK2: Τμήματα ακατάλληλα για δόμηση λόγω άμεσης γειννίας με ενεργά ρήγματα.

Αφορά τα τμήματα που αποτελούν την άμεση ζώνη γειννίας πλάτους 5 μέτρων με ενεργά ρήγματα όπως αυτά καθορίζονται στην εγκεκριμένη μελέτη ενεργότητας ρηγμάτων που αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας.

Σε αυτά τα τμήματα ομοίως προτείνεται η αποφυγή της δόμησης και γενικότερα της οικιστικής ανάπτυξης. Δεν προτείνεται να χωροθετηθούν οικοδομικά τετράγωνα όμως στα τμήματα αυτά θα μπορούσαν να περιληφθούν οι πρασιές τους. Κατά τα λοιπά ισχύει ότι και για τα τμήματα AK1.

Οι περιοχές AK2 έχουν επιφάνεια 25,4στρ. και αντιστοιχούν στο 2% του γηπέδου.

AK3: Περιοχή 20 μέτρων εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του ρέματος

Σημειώνεται ότι στα ρέματα των οποίων οι οριογραμμές δεν έχουν ακόμα καθοριστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν. 880/1979 (ΦΕΚ 58 Α'), όπως έχει αντικατασταθεί από το άρθρο 5 του Ν.3010/2002 (ΦΕΚ 91 Α') και το Ν. 4258/2014 (ΦΕΚ 94 Α, η δόμηση επιτρέπεται σε απόσταση από την οριογραμμή, που ορίζεται προσωρινά από την πολεοδομική υπηρεσία:

- Μεγαλύτερη των 20 μ. σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής, χωρίς άλλους πρόσθετους περιορισμούς.
- Μικρότερη των 20 μ. μόνον εφόσον προηγουμένως έχουν εκτελεστεί τα τεχνικά έργα, που τυχόν απαιτούνται κάθε φορά για την ελεύθερη ροή των νερών και την ασφάλεια του κτιρίου και των λοιπών δομικών έργων, που πρόκειται να ανεγερθούν. Τα έργα αυτά πρέπει να έχουν εκτελεστεί τουλάχιστον σε όλο το πρόσωπο που έχει προς το ρέμα το υπόψιν οικόπεδο.
- Τα παραπάνω απαιτούμενα τεχνικά έργα καθορίζονται από την αρμόδια κάθε φορά υπηρεσία και σε κάθε περίπτωση δεν πρέπει να παρεμποδίζουν τη μελλοντική εκτέλεση των έργων διευθέτησης του ρέματος που τυχόν προβλέπονται σε σχετικές εγκεκριμένες μελέτες.
- Η οικοδομική άδεια χορηγείται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, ύστερα από έγκριση των τεχνικών έργων από την αρμόδια υπηρεσία και με την προϋπόθεση ότι θα εκτελεστούν πριν ή παράλληλα με την ανέγερση του φέροντα οργανισμού του κτιρίου ή της εγκατάστασης που προβλέπεται στην άδεια αυτή.

Στην έγκριση της μελέτης των 216 στρεμμάτων προτείνεται η ανόρυξη δύο και όχι μίας (όπως αναφέρει η μελέτη) δειγματοληπτικών γεωτρήσεων σε κάθε κατηγορία γεωλογικού σχηματισμού (συνολικά έξι γεωτρήσεις) για ασφαλέστερα συμπεράσματα για τα μηχανικά χαρακτηριστικά του και με βάση τα αποτελέσματα να καθοριστούν κλίσεις τεχνητών πρανών οδοποιίας, εδαφικές παράμετροι θεμελίωσης, παραμετροποίηση μέτρων προστασίας έναντι αναμενόμενων βραχοπτώσεων (αντοχές διχτύων ή φρακτών ανάσχεσης κλπ).

Οι περιοχές AK3 έχουν επιφάνεια 31,4 στρ. και αντιστοιχούν στο 2,5% του γηπέδου.

Στις εναλλακτικές που εξετάστηκαν και στο ενδεικτικό προτεινόμενο Σχέδιο Γενικής Διάταξης που αναπτύσσεται παρακάτω, από τις περιοχές AK διέρχονται δρόμοι και δίκτυα. Στα τμήματα αυτά δεν τοποθετούνται κτίσματα και δεν αποτελούν τμήματα των «οικοπέδων» που θα αντιστοιχούν στις προς πώληση κατοικίες, παρά μόνον κατ' εξαίρεση (μία ή δύο περιπτώσεις) και εφ' όσον αυτό απαιτείται για λόγους πρόσβασης στο συγκεκριμένο «οικόπεδο».

5.6.8 Υδρογεωλογία

Στοιχεία σχετικά με την υδρογεωλογία στην περιοχή παρατίθενται στο Παράρτημα Β.

5.7 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Η προτεινόμενη επένδυση βρίσκεται στο ανατολικό τμήμα ης Κρήτης εντός της Τ.Κ. Καβουσίου, βόρεια του ομώνυμου οικισμού, απέναντι από το νησί Ψείρα. Αποτελείται από 51 ανεξάρτητες ιδιοκτησίες, όλες άρτιες και οικοδομήσιμες, από τις οποίες μια έκταση που αντιστοιχεί στο 35,63% ανήκουν εξ' ολοκλήρου στην TEAB ΑΕ ενώ η υπόλοιπη έκταση 64,37% των ιδιοκτησιών έχει δύο συνιδιοκτήτες (το 95% ανήκουν στην TEAB ΑΕ και το 5% ανήκει σε έναν από τα φυσικά πρόσωπα του ΔΣ της εταιρείας).

Η έκταση συνολικού εμβαδού επιφανείας 1.223,75 στρεμμάτων, βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή, εντός του ΓΠΣ Ιεράπετρας και συγκεκριμένα εντός ζώνης ΖΠΕΔ 3β, σε ποσοστό 73,41%, με επιτρεπόμενη χρήση «τουρισμός – αναψυχή» και ειδικότερα τουριστικές εγκαταστάσεις 5 αστέρων, εντός περιοχής ΠΕΡΠΟ σε ποσοστό 17,42%, με επιτρεπόμενη χρήση «τουρισμός – αναψυχή», και εντός ζώνης ΖΓΓΠ, ως εκτός σχεδίου περιοχή και εντός αρχαιολογικού χώρου Θόλου, σε ποσοστό 9,17%.

Εντός της περιοχής ΖΠΕΔ 3β η αρτιότητα ορίζεται στα 8στρ. και ο σ.δ. σε 0,18 που μειώνεται κλιμακωτά. Το ποσοστό κάλυψης ορίζεται στο 20%, η μέγιστη δόμηση για κατοικία σε 120 τ.μ., ενώ το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται στα 4,50 μ. Εντός της περιοχής ΠΕΡΠΟ η αρτιότητα και πάλι ορίζεται στα 8 στρ. και ο σ.δ. σε 0,40 και οικοδομείται με τους όρους της εκτός σχεδίου δόμησης.

Για την χρήση τουρισμού - αναψυχής, ανεξαρτήτως ζώνης, σύμφωνα με το άρθρο το Άρθρο 34 του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020) η μέγιστη κάλυψη ορίζεται σε 20% και για την έκταση που βρίσκεται εκτός της περιοχής ΖΠΕΔ 3β που αφορά όμως ένα σχετικά μικρό τμήμα το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος είναι 7,50μ. για κτήρια σε απόσταση μέχρι 200μ. από την γραμμή αιγιαλού και 10,50μ. για κτήρια σε απόσταση μεγαλύτερη των 200μ. από την γραμμή αιγιαλού.

Για τα Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα ισχύει αρτιότητα 150 στρέμματα σ.δ.=0.12 για όλη την έκταση του γηπέδου και οι κατοικίες δεν μπορούν να υπερβαίνουν το 40% της συνολικής δόμησης. Το ποσοστό των κατοικιών μπορεί να αυξηθεί μέχρι 60% εάν ο υλοποιούμενος ΣΔ≤0,07. Η μέγιστη πυκνότητα ορίζεται σε 8 κλίνες/στρέμμα, η δυναμικότητα των ξενοδοχείων κατά ΕΟΤ και η δυναμικότητα των κατοικιών 2 άτομα/100τ.μ.

Για την οικοδόμηση της Έκτασης απαιτείται έκδοση σχετικών βεβαιώσεων από την οικεία Εφορεία Αρχαιοτήτων Λασιθίου, την Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων, την Εφορεία ενάλιων Αρχαιοτήτων και την Εφορεία Παλαιοανθρωπολογίας Σπηλαιολογίας. Επίσης για την χωροθέτηση των κτιρίων της τελικής πρότασης θα κρατηθούν ικανοποιητικές αποστάσεις από το αρχαίο οικοδόμημα του Θόλου, προκειμένου να αποφευχθεί ενδεχόμενη οπτική όχληση και προσβολή του μνημείου ενώ θα υποβληθεί στις αρμόδιες υπηρεσίες η οριστική πρόταση – μελέτη για έλεγχο και οι εργασίες θα πραγματοποιηθούν με αρχαιολογική επίβλεψη.

Η γεωλογική μελέτη εντοπίζει περιοχές με τμήματα: κατάλληλα (Κ), κατάλληλα υπό προϋποθέσεις (ΚΠ) και ακατάλληλα (ΑΚ). Τα τμήματα που είναι κατάλληλα υπό προϋποθέσεις διακρίνονται σε ΚΠ1: κατάλληλα υπό προϋποθέσεις λόγω γεωλογικών σχηματισμών και ΚΠ2: κατάλληλα υπό προϋποθέσεις λόγω ευρύτερης γειτνίασης με ενεργά ρήγματα, ενώ καθορίζονται και οι προϋποθέσεις για την δημιουργία κατασκευών σε αυτά. Τα ακατάλληλα τμήματα διακρίνονται σε ΑΚ1: ακατάλληλα για δόμηση λόγω εδαφικών κλίσεων, ΑΚ2: ακατάλληλα για δόμηση λόγω

άμεσης γειννίας με ενεργά ρήγματα ΑΚ3: περιοχή 20 μέτρων εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του ρέματος.

Σχετικά με τις κατηγορίες των οικοτόπων, ο σημαντικότερος οικότοπος εντός της υπόψιν έκτασης είναι ο 6220 που θεωρείται ως σημαντικό προστατευταίο αντικείμενο. Στην επιφάνειά του δεν θα γίνει καμία παρέμβαση, ενώ προβλέπεται και μία ζώνη buffer σε απόσταση 40μ. από τα όριά του, στην οποία επίσης δεν θα γίνει καμία παρέμβαση και δεν θα υπάρξει καθόλου κατάληψη του εδάφους. Επιπλέον, στην περιοχή του οικοτόπου 9320, ο οποίος καταλαμβάνει την μεγαλύτερη έκταση του γηπέδου, κρίνεται σκόπιμο η επιφάνεια κατάληψής του να είναι περιορισμένη.

Εντός τις έκτασης δεν εντοπίζονται δομημένες επιφάνειες εκτός από 3 μικρά παλαιά ασκεπή κτίσματα, συνολικού εμβαδού 101,16τμ. στο νότιο τμήμα της έκτασης τα οποία και πρόκειται να κατεδαφιστούν. Επίσης, δεν περιλαμβάνονται εντός της περιοχής επέμβασης δάση ή δασικές εκτάσεις, ούτε καλλιεργήσιμες εκτάσεις ή εκτάσεις χαρακτηρισμένες ως «γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας», που θα έχρηζαν ειδικής μεταχείρισης.

Όσον αφορά την παραλιακή ζώνη έχει καθοριστεί γραμμή αιγιαλού – παραλίας και η απόσταση κτιρίου κατοικίας ορίζεται στα 30μ από τη γραμμή αιγιαλού (Ν.Δ. 439/70 ΦΕΚ Α' 36), ενώ στην περίπτωση των ξενοδοχείων η απόσταση από την γραμμή αιγιαλού ορίζεται στα 50 μ. (ΠΔ/24.4.1985 (ΦΕΚ-181/Δ/85). Επίσης το μικρό υδατόρεμμα που βρίσκεται στα ανατολικά της έκτασης δεν χρήζει την οριοθέτησή του.

6 ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥ

6.1 S.W.O.T. ΑΝΑΛΥΣΗ

Η αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης της περιοχής του έργου και της ευρύτερης περιοχής του Δήμου Ιεράπετρας πραγματοποιείται με τη μέθοδο ανάλυσης εσωτερικού και εξωτερικού περιβάλλοντος SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats). Η μέθοδος αυτή επιτρέπει τον εντοπισμό και την καταγραφή των δυνατών σημείων (strengths) καθώς και των αδυναμιών (weaknesses) του υπό εξέταση αντικειμένου - εσωτερικό περιβάλλον - και παράλληλα των ευκαιριών (opportunities) και των απειλών (threats), οι οποίες προκύπτουν από το εξωτερικό περιβάλλον.

Ο εντοπισμός των δυνατών σημείων και των αδυναμιών και ο συσχετισμός τους εν συνεχεία με τις ευκαιρίες και τις απειλές που έχουν καταγραφεί, δηλαδή η ανάλυση SWOT, αποτελεί βασικό εργαλείο για τη διαμόρφωση στρατηγικού σχεδιασμού ανάπτυξης. Η διαδικασία αυτή επιτρέπει, στα πλαίσια διαμόρφωσης μίας στρατηγικής ανάπτυξης, τον προσδιορισμό πιθανών στρατηγικών στόχων μέσα από την αξιοποίηση αφενός των δυνατών σημείων και των ευκαιριών για τη δημιουργία συγκριτικού πλεονεκτήματος και αφετέρου την αντιμετώπιση των καταγεγραμμένων αδυναμιών και των απειλών για την αποφυγή συγκριτικού μειονεκτήματος.

Στη συνέχεια, επιχειρείται η αξιολόγηση της περιοχής μελέτης ως προς την ανταγωνιστικότητα της, σε σχέση με άλλους τουριστικούς προορισμούς της Π.Ε. Λασιθίου και της Κρήτης γενικά. Χρησιμοποιείται το μεθοδολογικό εργαλείο μανάτζμεντ που ονομάζεται «House of Quality» (HoQ) και το οποίο βασίζεται στη γνώμη των πελατών ή των επισκεπτών στην παρούσα ιδιαίτερη περίπτωση. Αποτελεί βασικό εργαλείο του μοντέλου «Quality Functional Deployment» (QFD), ενός συστήματος διαχείρισης ποιότητας το οποίο βασίζεται στον πελάτη (στη «φωνή» του πελάτη) και χρησιμοποιείται για το σχεδιασμό προϊόντων ή υπηρεσιών (Six Sigma Study Guide, 2013). Στην περίπτωση της παρούσας μελέτης, πρόκειται για μία αρκετά εμπειρική προσέγγιση που στόχο έχει να δώσει μία εικόνα της υφιστάμενης κατάστασης της ανταγωνιστικότητας της περιοχής σε σχέση με άλλα σημαντικά τουριστικά θέρετρα της Κρήτης και κυρίως ως προς τον πολιτισμό και τον τουρισμό.

Η ανάλυση SWOT πραγματοποιήθηκε για διαφορετικές προκαθορισμένες θεματικές ενότητες, οι οποίες είναι οι εξής: (1) Γενικά Χαρακτηριστικά περιοχής του προτεινόμενου έργου - Ελκυστικότητα, (2) Αναπτυξιακή Φυσιονομία (δυνατότητες - προοπτικές), (3) Υλική Πολιτιστική Κληρονομιά - Φυσικό Περιβάλλον, (4) Υλική Πολιτιστική Κληρονομιά - Ιστορικά μνημεία και σημεία ενδιαφέροντος, (5) Άυλη Πολιτιστική Κληρονομιά - Εκδηλώσεις και Γαστρονομία, (6) Αξιολόγηση Χωροταξικών - Πολεοδομικών δεδομένων, (7) Τουρισμός. Ο διαχωρισμός αυτός γίνεται προκειμένου να δοθούν πιο σαφή αποτελέσματα και συμπεράσματα, για κάθε μία από τις ενότητες, και συνεπώς να καθοδηγεί στην τεκμηρίωση του προκρινόμενου χωρικού προορισμού επενδυτικής ταυτότητας της περιοχής επέμβασης.

Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι επτά πίνακες της αξιολόγησης με βάση την ανάλυση SWOT ανά θεματική ενότητα.

Πίνακας 6-1: S.W.O.T. ανάλυση της περιοχής μελέτης

1. Γενικά Χαρακτηριστικά περιοχής του προτεινόμενου έργου – Ελκυστικότητα	
<p>Δ:</p> <p>Νησιωτικός χαρακτήρας</p> <p>Η Ιεράπετρα αποτελεί το μεγαλύτερο αστικό κέντρο της Νότιας Κρήτης και τη νοτιότερη πόλη της Ευρώπης.</p> <p>Η Κρήτη αποτελεί έναν παγκοσμίου φήμης τουριστικό προορισμό και μία εν δυνάμει πηγή επισκεπτών για την περιοχή του έργου και το Δήμο της Ιεράπετρας.</p> <p>Ο Ισθμός Ιεράπετρας είναι το στενότερο σημείο Κρήτης (12χλμ.), γεγονός που επιτρέπει τη μετακίνηση μεταξύ καταγεγραμμένων και άλλων σημείων ενδιαφέροντος σε μικρό χρονικό διάστημα. Στο στενότερο σημείο του ισθμού, βρίσκονται βόρεια ο οικισμός της Παχείας Άμμου και νότια η πόλη της Ιεράπετρας.</p> <p>Ήπιο - θερμό κλίμα καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, με θερμοκρασίες που σπάνια πέφτουν κάτω των 15,56 °C.</p> <p>Βραδύτητα ρυθμών ζωής, που επιτρέπουν την «απόλαυση» και αντιστέκονται στην εποχή της ταχύτητας και της έντασης.</p> <p>Χαμηλή πληθυσμιακή πυκνότητα</p> <p>Πλήθος ιστορικών μνημείων - αρχαιολογικών χώρων, οικισμών, θρησκευτικών μνημείων - διαφορετικών χρονολογικών περιόδων, στην ευρύτερη περιοχή του έργου και σε επίπεδο Δήμου</p> <p>Πλούσια άυλη πολιτιστική κληρονομιά - λαϊκές παραδόσεις, εκδηλώσεις - παραδοσιακές γιορτές, «μυθικές» προσωπικότητες, μουσική.</p> <p>Φυσικός πλούτος σε επίπεδο Δήμου - ορεινές περιοχές, φαράγγια, δάση, παραλίες, νησίδες, αιωνόβια ελαιόδεντρα, βραχομορφές - εγγύς της περιοχής του προτεινόμενου έργου.</p> <p>Σημαντικά οικοσυστήματα της Ανατολικής Μεσογείου στο Δήμο (Χρυσή, Δάσος Σελακάνου, όρη Θρυπτής κ.α.)</p>	<p>ΑΔ:</p> <p>Μη ικανοποιητική ποιότητα οδικού δικτύου στο Δήμο που καθιστά ανεπαρκή την προσβασιμότητα (στενότητα δρόμων, έλλειψη συντήρησης, έλλειψη επαρκούς σήμανσης, φυσικές καταστροφές).</p> <p>Μη ικανοποιητικές συγκοινωνίες, ισχνή συχνότητα δρομολογίων και ανεπαρκείς διασυνδέσεις.</p> <p>Αδύναμο το Brand name της Ιεράπετρας, ως τουριστικός Προορισμός.</p> <p>Έλλειψη Συνολικού Σχεδιασμού Ανάπτυξης και ειδικότερα Τουριστική Ανάπτυξη που δε βασίζεται σε ένα σχεδιασμένο αναπτυξιακό μοντέλο</p> <p>Μικρό μήκος ακτών</p> <p>Μακριά οι καλές παραλίες στο νότιο τμήμα του Δήμου</p> <p>Μεμονωμένα έργα του Δήμου για την ανάδειξη των χώρων και σημείων ενδιαφέροντος κυρίως της πόλης Ιεράπετρας</p> <p>Αδυναμία στην ανάδειξη των ιστορικών μνημείων και άλλων σημείων ενδιαφέροντος, έλλειψη σήμανσης και προώθησης-προβολής</p> <p>Κακή εικόνα του κτιριακού αποθέματος - Όψεις Κτιρίων , κυρίως στην Παλιά Πόλη της Ιεράπετρας και ελλιπής φροντίδα της αισθητικής εικόνας της πόλης</p> <p>Έλλειψη αρχιτεκτονικής ταυτότητας στο πιο κοντινό αστικό κέντρο του Δήμου.</p> <p>Εποχική απασχόληση, λόγω της ανάπτυξης του πρωτογενή τομέα και του τουριστικού κλάδου. Θέσεις απασχόλησης κατά τους θερινούς μήνες.</p>

<p>Παραλίες βραβευμένες από τον ευρωπαϊκό οργανισμό Coastal & Marine Union EUCC (Qualitycoast.info, χ.η.)</p> <p>Πολύ κοντά στη νήσο Χρυσή, ισχυρό brand name</p> <p>Πολύ κοντά με ΒΟΑΚ επιτρέποντας πιο εύκολα την πρόσβαση σε άλλα αστικά κέντρα της Κρήτης.</p>	
<p>Ε:</p> <p>Ανάπτυξη και ποιοτική αναβάθμιση των γεωγραφικών και πολιτιστικών χαρακτηριστικών του Δήμου</p> <p>Αξιοποίηση της ελλιπούς ανάπτυξης και εξέλιξης του τόπου προς τη δημιουργία ενός αναπτυξιακού μοντέλου για τον τουρισμό που βασίζεται στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του</p> <p>Αμβλυνση της εποχικότητας και περαιτέρω διεύρυνση της τουριστικής περιόδου, φτάνοντας τον στόχο της Περιφέρειας 365 μέρες το χρόνο.</p> <p>Δημιουργία απαραίτητων υποδομών οδοποιίας και βελτίωση της προσβασιμότητας για τη σύνδεση με ΒΟΑΚ και τις υπόλοιπες περιοχές του Δήμου</p> <p>Ανάγκη για έργα περιβαλλοντικής και αισθητικής αναβάθμισης</p> <p>Αξιοποίηση της δυναμικής του τοπικού πληθυσμού.</p>	<p>ΑΠ:</p> <p>Ισχυροί ανταγωνιστές στον τουρισμό, σε επίπεδο νομού, περιφέρειας, επικράτειας</p> <p>Αδυναμία συντονισμού και οργάνωσης φορέων για τη δημιουργία μιας συνολικής στρατηγικής για την τουριστική ανάπτυξη και τη διαχείριση και ανάδειξη του πολιτιστικού αποθέματος της Ιεράπετρας και του Δήμου</p> <p>Ξηροθερμική περιοχή - Έλλειψη νερού - υποβάθμιση περιβάλλοντος</p> <p>Περιορισμένη παροχή βασικών υπηρεσιών δημοσίου συμφέροντος.</p>
2. Αναπτυξιακή Φυσιογνωμία	
<p>Δ:</p> <p>Ισχυρό προφίλ του Δήμου ως κέντρου οικονομικών και διοικητικών λειτουργιών της Ν.Α. Κρήτης.</p> <p>Ιδιαίτερα ανεπτυγμένος γεωργικός τομέας, και κυρίως οι θερμοκηπιακές καλλιέργειες.</p> <p>Αναπτυσσόμενος ο τριτογενής τομέας με έντονη την παρουσία της τουριστικής δραστηριότητας.</p> <p>Θεσμοθετημένο Γ.Π.Σ. Δήμου Ιεράπετρας, (πρώην ΣΧΟΟΑΠ), με εξειδικευμένους στόχους ανάπτυξης και προστασίας.</p>	<p>ΑΔ:</p> <p>Μη ικανοποιητική ποιότητα οδικού δικτύου στο Δήμο που καθιστά ανεπαρκή την προσβασιμότητα (στενότητα δρόμων, έλλειψη συντήρησης, έλλειψη επαρκούς σήμανσης, φυσικές καταστροφές).</p> <p>Μη ικανοποιητικές συγκοινωνίες, ισχνή συχνότητα δρομολογίων και ανεπαρκείς διασυνδέσεις.</p> <p>Αδύναμο το Brand name του Δήμου Ιεράπετρας, ως τουριστικός Προορισμός.</p>

<p>Αξιοποίηση χρηματοδοτικών εργαλείων για μία πολυεπίπεδη τοπική ανάπτυξη στην περιφέρεια Λασιθίου.</p> <p>Ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις υψηλών προδιαγραφών και μεσαίες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις</p> <p>Προσέλκυση διεθνούς τουρισμού.</p> <p>Έντονη ζήτηση για δεύτερη κατοικία.</p> <p>Διαχρονική αύξηση των αφίξεων.</p> <p>Παρουσία στο Δήμο παραλιών βραβευμένες από τον ευρωπαϊκό οργανισμό Coastal & Marine Union EUCC (Qualitycoast.info, χ.η.)</p> <p>Νήσος Χρυσή, ισχυρό brand name</p> <p>Εξαγωγές προϊόντων - σημαντικές σχέσεις με χώρες του εξωτερικού</p> <p>Διαχρονική αύξηση της δυναμικότητας των ξενοδοχειακών καταλυμάτων.</p> <p>Ποικιλία στην τουριστική προσφορά (πχ. όλες οι κατηγορίες καταλυμάτων).</p> <p>Ιδιαίτερα και εξαιρετικής ποιότητας τοπικά προϊόντα, όπως λάδι, κρασί, βότανα και παραδοσιακή κουζίνα.</p> <p>Κάλυψη διαφορετικών αναγκών και κινήτρων των επισκεπτών.</p> <p>Μικρές επιχειρήσεις και οικοτεχνίες με ποιοτικά προϊόντα σε επίπεδο Δήμου</p> <p>Εκδηλώσεις προώθησης της κρητικής κουζίνας και αναβίωσης της μινωικής κουζίνας</p>	<p>Έλλειψη Συνολικού Σχεδιασμού Ανάπτυξης και ειδικότερα Τουριστική Ανάπτυξη που δε βασίζεται σε ένα σχεδιασμένο αναπτυξιακό μοντέλο.</p> <p>Έλλειψη Σχεδιασμού Προώθησης, Προβολής και Διαφήμισης.</p> <p>Μη συμμετοχή του Δήμου σε Εγχώριες & Διεθνείς εκθέσεις.</p> <p>Μεμονωμένα έργα του Δήμου περιβαλλοντικής και αισθητικής αναβάθμισης.</p> <p>Ανάγκη υλοποίησης έργων υποδομής - οδικό δίκτυο - έργα ύδρευσης - έργα ποιοτικής περιβαλλοντικής και αισθητικής αναβάθμισης.</p> <p>Έλλειψη ειδικών τουριστικών υποδομών που επιτρέπουν και άλλες μορφές τουρισμού (π.χ. υδροθεραπευτήριο, συνεδριακό κέντρο, καταδυτικός τουρισμός κ.ά.)</p> <p>Έντονη τουριστική ανάπτυξη με συγκριτικά περιορισμένα τουριστικά καταλύματα ποιότητας (5*).</p> <p>Περιβαλλοντική υποβάθμιση των περιοχών και των παραλιών δυτικά της πόλης Ιεράπετρας - Γρα Λυγιά - Νέα Ανατολή - λόγω της ανεξέλεγκτης εξάπλωσης των θερμοκηπιακών καλλιέργειών.</p> <p>Τα παραγόμενα προϊόντα του Δήμου δεν διαθέτουν Ταυτότητα, με σήμα ποιότητας (π.χ. Cretacert).</p> <p>Εποχικότητα - Υψηλή ζήτηση την περίοδο αιχμής.</p> <p>Οικονομικές παραβάσεις επιχειρήσεων στον τουριστικό κλάδο (πχ. φοροδιαφυγή).</p>
<p>Ε:</p> <p>Δημιουργία μίας νέας, συνολικής Στρατηγικής Ανάπτυξης για το Δήμο Ιεράπετρας, βασισμένη στη διαχείριση και ανάδειξη του συνολικού πολιτιστικού αποθέματος της περιοχής και σε μία βιώσιμη Τουριστική ανάπτυξη.</p> <p>Ανάδειξη της ταυτότητας της πόλης της Ιεράπετρας και δημιουργία ενός ισχυρού brand name - αξιοποίηση εργαλείων place branding και marketing</p>	<p>ΑΠ:</p> <p>Mass Tourism - Package Tours - All Inclusive - Tour Operators</p> <p>Ισχυροί ανταγωνιστές στον τουρισμό, σε επίπεδο νομού, περιφέρειας, επικράτειας</p> <p>Αδυναμία συντονισμού και οργάνωσης φορέων για τη δημιουργία μιας συνολικής στρατηγικής για την τουριστική ανάπτυξη και τη διαχείριση και ανάδειξη του πολιτιστικού αποθέματος της πόλης και του Δήμου</p>

<p>Δημιουργία ισχυρής ταυτότητας ως τουριστικός προορισμός</p> <p>Πρωώθηση και ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού - Προσέλκυση περισσότερων και διαφορετικών ομάδων επισκεπτών, αναβάθμιση της ποιότητάς τους, καθώς και επιμήκυνση της εποχικότητας</p> <p>Δημιουργία απαραίτητων τουριστικών υποδομών και πρότυπων τουριστικών καταλυμάτων - χρήση υπάρχοντων κτιρίων εντός της πόλης, δημιουργία boutique hotels κ.α.</p> <p>Επανεξέταση των χρήσεων γης στην Παλιά Πόλη- δημιουργία περισσότερων τουριστικών καταλυμάτων και επιχειρήσεων (οικονομικά κίνητρα στους κατοίκους για την πραγματοποίηση αυτού)</p> <p>Προβολή και προώθηση του τουριστικού προϊόντος μέσω της χρήσης ψηφιακών μέσων και νέων τεχνολογιών, καθώς και μέσω συμμετοχής σε εκθέσεις στο εσωτερικό και στο εξωτερικό</p> <p>Αειφόρος ανάπτυξη μέσω της δημιουργίας ποιοτικών τουριστικών εμπειριών</p> <p>Σύνδεση του τουρισμού με τον αγροτικό τομέα, μέσω της προβολής και προώθησης των τοπικών προϊόντων και της τοπικής κουζίνας, της χρήσης και προώθησης των θερμοκηπιακών εγκαταστάσεων ως τουριστικό αξιοθέατο και γενικότερα τη δημιουργία τουριστικών εμπειριών που αφορούν στο γεωργικό τομέα</p> <p>Τυποποίηση και σήμα ποιότητας στα παραγόμενα προϊόντα για την ευκολότερη προώθηση και πώληση τους</p> <p>Συνολικός και ενιαίος σχεδιασμός έργων υποδομής και αναπλάσεων -προστασία, ανάδειξη, περιβαλλοντική και αισθητική αναβάθμιση της πόλης</p> <p>Δημιουργία απαραίτητων υποδομών οδοποιίας και βελτίωση της προσβασιμότητας στην πόλη και στις υπόλοιπες περιοχές του Δήμου</p>	<p>Κίνδυνος μη ελέγχου εφαρμογής Γ.Π.Σ. - έλλειψη οργανωμένου σχεδιασμού, ανεξέλεγκτη δόμηση εντός και εκτός αστικού ιστού και περιβαλλοντική υποβάθμιση</p> <p>Έλλειψη ανθρώπινου δυναμικού για την σωστή υποστήριξη και υλοποίηση ενός αποτελεσματικού στρατηγικού σχεδιασμού ανάπτυξης</p> <p>Επενδυτικές ευκαιρίες ανταγωνιστικών προορισμών - προσέλκυση επενδύσεων με ευνοϊκότερους όρους.</p> <p>Περιορισμένη συμμετοχή του ελληνικού εσωτερικού τουρισμού.</p> <p>Κίνδυνος ομοιογένειας με συναφείς τουριστικούς προορισμούς.</p> <p>Εκμετάλλευση τουριστών - Αισχροκέρδεια.</p>
--	--

3. Υλική Πολιτιστική Κληρονομιά - Φυσικό Περιβάλλον**Δ:**

Φυσικός πλούτος στην άμεση περιοχή και σε επίπεδο Δήμου - ορεινές περιοχές, φαράγγια, δάση, παραλίες, νησίδες, αιωνόβια ελαιόδεντρα, βραχομορφές

Σημαντικά οικοσυστήματα της Ανατολικής Μεσογείου (όρη Θρυππής, Χρυσή, Δάσος Σελακάνου, κ.α.) όπου αρκετές ανήκουν στο δίκτυο Natura 2000

Εντός του Δήμου Ιεράπετρας παραλίες βραβευμένες από τον ευρωπαϊκό οργανισμό Coastal & Marine Union EUCC (Qualitycoast.info, χ.η.)

Πλούσιο πολιτιστικό κεφάλαιο (σημαντικός αριθμός κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων σε επίπεδο Δήμου αλλά και στην άμεση περιοχή του έργου ο Αρχαιολογικός Χώρος «Θόλος» και άλλα πολιτιστικά μνημεία)

Δραστήριους πολιτιστικούς συλλόγους.

«Χαραγμένες» Φυσιολατρικές διαδρομές και μονοπάτια- Καταγεγραμμένες διαδρομές και προτεινόμενες δραστηριότητες

Το φυσικό τοπίο συνδυάζεται με πλήθος ιστορικών μνημείων που εντοπίζονται μέσα σε αυτό και πλήθος δραστηριοτήτων που σχετίζονται με την άυλη πολιτιστική κληρονομιά, όπως τοπικές παραδόσεις - εκδηλώσεις και γαστρονομία

Διοργάνωση πλήθους δραστηριοτήτων στο φυσικό περιβάλλον - ορειβασία, πεζοπορία, σαφάρι, ποδηλατοδρομίες κ.ά.

Έκδοση έντυπων οδηγών - βιβλίων για διαδρομές και δραστηριότητες - «Αγροτουριστικός Οδηγός Ν.Λασιθίου Κρήτη» / «Φυσιολατρικές & Πολιτιστικές διαδρομές του Ν. Λασιθίου» / Βιοτουριστικός χάρτης Ιεράπετρας / «Η Καλαμαύκα των Ωραίων Ορέων» του Μ. Πιτυκάκη «Ψηφιακό Μουσείο Ιεράπετρας» - ιστοσελίδα και εφαρμογή (application) για την ανάδειξη του φυσικού πλούτου και γενικότερα του πολιτιστικού αποθέματος του Δήμου (Ierapetra.gr, χ.η.)

ΑΔ:

Μη ικανοποιητική ποιότητα οδικού δικτύου στο Δήμο που καθιστά ανεπαρκή την προσβασιμότητα (στενότητα δρόμων, έλλειψη συντήρησης, έλλειψη επαρκούς σήμανσης, φυσικές καταστροφές)

Αδυναμία στην άμεση περιοχή των δικτύων τηλεπικοινωνίας και ευρυζωνικότητας.

Ανυπαρξία ενιαίου Σχεδίου Διαχείρισης και Ανάδειξης του Φυσικού πλούτου και γενικότερα του Πολιτιστικού αποθέματος του τόπου

Έλλειψη Συνολικού Σχεδιασμού Ανάπτυξης και ειδικότερα Τουριστική Ανάπτυξη που δε βασίζεται σε ένα σχεδιασμένο αναπτυξιακό μοντέλο

Κακή ή ανύπαρκτη η σήμανση των φυσικών σημείων ενδιαφέροντος - ανεπαρκής σχεδιασμός σημείων στάσης και θέασης

Περιβαλλοντική υποβάθμιση περιοχών και παραλιών δυτικά της πόλης Ιεράπετρας - Γρα Λυγιά - Νέα Ανατολή - λόγω της μέχρι πρότινος ανεξέλεγκτης εξάπλωσης των θερμοκηπιακών καλλιεργειών

<p>Ε:</p> <p>Προστασία και ανάδειξη του τοπίου.</p> <p>Δημιουργία μίας νέας, συνολικής Στρατηγικής Ανάπτυξης για την πόλη ή/και το Δήμο Ιεράπετρας, βασισμένη στη διαχείριση και ανάδειξη του συνολικού πολιτιστικού αποθέματος της περιοχής και σε μία βιώσιμη Τουριστική ανάπτυξη</p> <p>Προώθηση και ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού - Τουρισμός υπαίθρου, Πολιτιστικός τουρισμός κ.ά. - Προσέλκυση περισσότερων και διαφορετικών ομάδων επισκεπτών – Πράσινη ανάπτυξη</p> <p>Ανάπτυξη μέσω της δημιουργίας ποιοτικών φυσιολατρικών δραστηριοτήτων και εμπειριών</p> <p>Δημιουργία μίας ψηφιακής πλατφόρμας καταγραφής του συνολικού πολιτιστικού αποθέματος - υλικού και άυλου - και ελεύθερη πρόσβαση σε αυτό</p> <p>Προβολή και προώθηση του φυσικού πλούτου μέσω της χρήσης ψηφιακών μέσων και νέων τεχνολογιών / εξέλιξη της ιστοσελίδας και της εφαρμογής (application) «Ψηφιακό Μουσείο Δήμου Ιεράπετρας»</p> <p>Συνολικός και ενιαίος σχεδιασμός έργων υποδομής και αναπλάσεων, έργων για την προστασία, την ανάδειξη και την περιβαλλοντική αναβάθμιση</p> <p>Πραγματοποίηση βελτιωτικών έργων και επεμβάσεων στα μονοπάτια και κατασκευή βοηθητικών υποδομών όπως προβλέπει το Γ.Π.Σ. (σημεία στάσης, θέας, σήμανση και ενημερωτικές πινακίδες)</p>	<p>ΑΠ:</p> <p>Αδυναμία συντονισμού και οργάνωσης φορέων για τη δημιουργία μίας συνολικής στρατηγικής για την τουριστική ανάπτυξη και τη διαχείριση και ανάδειξη του πολιτιστικού αποθέματος της πόλης και του Δήμου</p> <p>Κίνδυνος μη ελέγχου εφαρμογής ΓΠΣ (πρώην ΣΧΟΟΑΠ) - έλλειψη οργανωμένου σχεδιασμού, ανεξέλεγκτη δόμηση εντός και εκτός αστικού ιστού και περιβαλλοντική υποβάθμιση</p> <p>Υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος από φυσικές καταστροφές, κλιματική αλλαγή και ανθρωπογενείς δραστηριότητες</p> <p>Κατασπατάληση των υδατικών αποθεμάτων τους καλοκαιρινούς μήνες.</p> <p>Αδυναμία εφαρμογής αυστηρών κριτηρίων βιωσιμότητας των νέων τουριστικών επιχειρήσεων και ελέγχου του τρόπου της δόμησης και του βαθμού ανάπτυξής τους (μέγεθος, κλίμακα, κατηγορία, ποιότητα).</p>
4. Υλική Πολιτιστική Κληρονομιά - Ιστορικά μνημεία και σημεία ενδιαφέροντος	
<p>Δ:</p> <p>Πλούσιο πολιτιστικό κεφάλαιο (σημαντικός αριθμός κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων διαφορετικών περιόδων, θρησκευτικών μνημείων διαφορετικών χρονολογικών περιόδων σε επίπεδο Δήμου αλλά και στην άμεση περιοχή του έργου ο</p>	<p>ΑΔ:</p> <p>Ανυπαρξία ενιαίου Σχεδίου Διαχείρισης και Ανάδειξης του Πολιτιστικού αποθέματος, ιστορικών και θρησκευτικών μνημείων, του Μουσείου κ.α.</p>

<p>Αρχαιολογικός Χώρος «Θόλος» και άλλα πολιτιστικά μνημεία)</p> <p>Δραστήριους πολιτιστικούς συλλόγους.</p> <p>Η Παλιά Πόλη Ιεράπετρας αποτελεί το σπουδαιότερο πυρήνα της ιστορίας του Δήμου και φορέα της μνήμης της. Επίσης το συνεκτικό τμήμα του οικισμού Καβουσίου έχει προταθεί από το ΓΠΣ να κηρυχθεί ως παραδοσιακός οικισμός.</p> <p>Έντονο το στοιχείο της πολυπολιτισμικότητας ιστορικά έως και σήμερα, μέσω της αρμονικής συμβίωσης διαφορετικών λαών στο Δήμο.</p> <p>Σημαντικές αρχαιολογικές ανασκαφές εν εξελίξει - ή προγραμματισμένες - από τους αρμόδιους φορείς και πανεπιστημιακά ιδρύματα / Ανάπτυξη διεθνών συνεργασιών.</p> <p>Ιδιαίτερο επιστημονικό ενδιαφέρον για την περιοχή του Δήμου Ιεράπετρας, σε διάφορα επιστημονικά πεδία (αρχαιολογία, ιστορία, γαστρονομία κ.ά.)</p> <p>Συνεχές επιστημονικό ενδιαφέρον για την ευρύτερη περιοχή της Ιεράπετρας σε διαφορετικά επιστημονικά πεδία</p> <p>Τοπίο θερμοκηπίων, χαρακτηριστικό στοιχείο της ταυτότητας / Ιστορία κατασκευής θερμοκηπίων - θερμοκήπιο τύπου Ιεράπετρας</p> <p>Ψηφιακό Μουσείο Ιεράπετρας - ιστοσελίδα και εφαρμογή (application) για την ανάδειξη του πολιτιστικού αποθέματος του Δήμου (Ierapetra.gr, χ.η.)</p> <p>Ιδιαίτερα σημαντικό το ενδιαφέρον των τοπικών φορέων και των κατοίκων για τη διάσωση και την ανάδειξη του ιστορικού αποθέματος - Συμμετοχικότητα</p>	<p>Έλλειψη γενικότερου σχεδιασμού προώθησης και προβολής του πολιτιστικού αποθέματος</p> <p>Κακή ή ανύπαρκτη η σήμανση των σημείων ενδιαφέροντος του Δήμου</p>
<p>Ε:</p> <p>Δημιουργία μίας νέας, συνολικής Στρατηγικής Ανάπτυξης για το Δήμο Ιεράπετρας, βασισμένη στη διαχείριση και ανάδειξη του συνολικού πολιτιστικού αποθέματος της περιοχής και σε μία βιώσιμη Τουριστική ανάπτυξη</p>	<p>ΑΠ:</p> <p>Ισχυροί ανταγωνιστές στον πολιτισμό και τον τουρισμό, σε επίπεδο περιφέρειας</p> <p>Αδυναμία συντονισμού και οργάνωσης φορέων για τη δημιουργία μίας συνολικής στρατηγικής για την τουριστική ανάπτυξη και τη διαχείριση και</p>

<p>Δημιουργία μίας ψηφιακής πλατφόρμας καταγραφής του συνολικού πολιτιστικού αποθέματος - υλικού και άυλου - και ελεύθερη πρόσβαση σε αυτό</p> <p>Ανάδειξη του υλικού πολιτιστικού αποθέματος της ευρύτερης περιοχής μέσω της δημιουργίας ενός «Ανοιχτού Μουσείου» - Πολυεπίπεδη Σήμανση</p> <p>Διοργάνωση πολιτιστικών δράσεων και δραστηριοτήτων σχετικών με τα μνημεία ή στα μνημεία και σημεία ενδιαφέροντος, καθώς και δημιουργία πολιτιστικών διαδρομών εντός και εκτός Δήμου</p> <p>Προσέλκυση ακαδημαϊκών και φοιτητών - συνεργασία με ερευνητικά κέντρα -δημιουργία Κέντρου Έρευνας Ανατολικής Μεσογείου, για τη μελέτη και την εκπόνηση εργασιών και σε διάφορους επιστημονικού κλάδους - ιστορία, αρχαιολογία, αρχιτεκτονική, γεωπονία κ.α.</p>	<p>ανάδειξη του πολιτιστικού αποθέματος της πόλης και του Δήμου</p> <p>Κίνδυνος μη ελέγχου εφαρμογής ΓΠΣ - ΣΧΟΟΑΠ - έλλειψη οργανωμένου σχεδιασμού, ανεξέλεγκτη δόμηση εντός και εκτός αστικού ιστού και περιβαλλοντική υποβάθμιση</p>
5. Άυλη Πολιτιστική Κληρονομιά - Εκδηλώσεις και Γαστρονομία	
<p>Δ:</p> <p>Θεσμοθετημένος φορέας για την Κοινωνική Προστασία, ο Αλληλεγγύη, για τον Πολιτισμό και την Παιδεία, ο Ν.Π.Δ.Δ ΚΟΙΝΩ.ΠΟΛΙΤΙ.Α</p> <p>Πλήθος κοινωνικών και πολιτιστικών φορέων - συλλόγων με έντονη δραστηριότητα σε επίπεδο Δήμου</p> <p>Πλούσια άυλη πολιτιστική κληρονομιά - λαϊκές παραδόσεις, εκδηλώσεις - παραδοσιακές γιορτές, «μυθικές» προσωπικότητες, μουσική</p> <p>Σημαντικές εκδηλώσεις - φεστιβάλ σε τοπικό, πανελλαδικό αλλά και διεθνές επίπεδο: «Κύρβεια», Πανελλήνιο Φεστιβάλ Ερασιτεχνικού Θεάτρου Ιεράπετρας, Διεθνές Φεστιβάλ Ντοκιμαντέρ Ιεράπετρας</p> <p>Πολύ σημαντική η κρητική γαστρονομική κουλτούρα - μεσογειακή διατροφή - ιδιαίτερες γεύσεις, συνταγές και τοπικά προϊόντα</p> <p>Ιδιαίτερα και εξαιρετικής ποιότητας τοπικά προϊόντα, όπως λάδι, κρασί, μέλι, βότανα και παραδοσιακή κουζίνα</p>	<p>ΑΔ:</p> <p>Αδυναμία ανάδειξης της άυλης πλευράς της ταυτότητας της πόλης της Ιεράπετρας από τους τοπικούς φορείς και τους συλλόγους / Αδυναμία εξιστόρησης της άυλης κληρονομιάς της.</p> <p>Κακή αξιοποίηση των δράσεων και των εκδηλώσεων που λαμβάνουν χώρα στο Δήμο, τόσο των παραδοσιακών εορτασμών όσο και των σύγχρονων φεστιβάλ, για την τουριστική ανάπτυξη και προβολή του τόπου.</p> <p>Έλλειψη ενιαίου συντονισμού δράσεων και εκδηλώσεων, φορέων και συλλόγων και μη ικανές συνεργασίες για μία αποτελεσματική τουριστική ανάπτυξη.</p> <p>Κακή εκμετάλλευση της δυναμικής των φεστιβάλ από τις ίδιες τις διαχειριστικές αρχές</p> <p>Ελλιπής επικοινωνία και διάχυση των πληροφοριών (ημερομηνίες διεξαγωγής, τοποθεσίες κ.ά.) που αφορούν στις τοπικές παραδόσεις, τα πανηγύρια και άλλες εκδηλώσεις</p>

<p>Ιδιαίτερη η σημασία των πρώιμων κηπευτικών και της ανθοκομίας, τόσο ως προϊόντα, όσο και ως προς την ιστορία της καθιέρωσης της καλλιέργειας τους που συνδέεται άμεσα με τη σύγχρονη ιστορία του τόπου και την έλευση και εγκατάσταση των Μικρασιατών προσφύγων, με την καθιέρωση της χρήσης των θερμοκηπιακών εγκαταστάσεων και την οικονομική ανάπτυξη του τόπου</p> <p>Εκδηλώσεις προώθησης της κρητικής κουζίνας και αναβίωσης της μινωικής κουζίνας</p> <p>Σύνδεση τοπικών παραδόσεων με τη θρησκεία, τη γαστρονομία και τον υλικό πολιτισμό - ιστορικά μνημεία - αλλά και τις παραγωγικές δραστηριότητες /διεξαγωγή εορτασμών πανηγυριών και άλλων εκδηλώσεων σε ιστορικά μνημεία, σε εκκλησίες και ξωκλήσια ιδιαίτερου ενδιαφέροντος, καζανέματα ρακής κ.ά.</p> <p>Έκδοση βιβλίων που αφορούν στην άυλη πολιτιστική κληρονομιά του τόπου (ποίηση, κρητικές μαντινάδες, προφορική ιστορία κ.ά.) - Έντονη η δραστηριότητα της Μορφωτικής Στέγης προς αυτήν την κατεύθυνση</p> <p>Υλοποίηση πλήθους εκπαιδευτικών προγραμμάτων είτε σε σχολεία είτε για ενηλίκους στα πλαίσια των φεστιβάλ της Ιεράπετρας ή ως δράσεις πολιτιστικών φορέων, όπως σκηνοθεσία, δημιουργική γραφή κ.ά.</p>	<p>Περιορισμένη η χρήση του διαδικτύου και νέων τεχνολογιών για την ανάδειξη της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς και τη διάχυση των διαφόρων εκδηλώσεων</p> <p>Περιορισμένες - αν και σημαντικές - οι δράσεις που αφορούν στην προώθηση των τοπικών προϊόντων και της τοπικής παραδοσιακής κουζίνας / Ανυπαρξία σχεδίου προώθησης της τοπικής γαστρονομίας</p> <p>Αδυναμία αξιοποίησης των θερμοκηπίων ως εγκαταστάσεων για την προώθηση των τοπικών προϊόντων και τη δημιουργία ποιοτικών γαστρονομικών εμπειριών</p>
<p>Ε:</p> <p>Δημιουργία μίας συνολικής Σημειακής Ανάπτυξης για την ευρύτερη περιοχή, βασισμένη στη διαχείριση του συνολικού πολιτιστικού αποθέματος της περιοχής και σε μία βιώσιμη Τουριστική ανάπτυξη</p> <p>Ανάδειξη της πολυεπίπεδης ταυτότητας της περιοχής και συνέχιση ενός ισχυρού brand name</p> <p>Δημιουργία και προώθηση ποιοτικών τουριστικών εμπειριών μέσω της σωστής αξιοποίησης των φεστιβαλικών θεσμών και των τοπικών παραδόσεων</p> <p>Προβολή και προώθηση των τοπικών παραδόσεων και των πολιτιστικών θεσμών μέσω</p>	<p>ΑΠ:</p> <p>Αδυναμία συντονισμού και οργάνωσης φορέων για τη δημιουργία μίας συνολικής στρατηγικής για την τουριστική ανάπτυξη και τη διαχείριση και ανάδειξη του πολιτιστικού αποθέματος της πόλης και του Δήμου</p> <p>Αναξιοποίηση κονδυλίων και χρηματοδοτικών εργαλείων για την οργάνωση δράσεων που σχετίζονται με τη διάσωση και προώθηση των τοπικών παραδόσεων, την ανάδειξη της γαστρονομίας και την εκμετάλλευση αυτών προς όφελος μίας βιώσιμης πολιτιστικής και τουριστικής ανάπτυξης</p> <p>Τοπικές παραδόσεις και εορτασμοί που κινδυνεύουν με αλλοίωση και αφανισμό λόγω</p>

<p>της χρήσης ψηφιακών μέσων και νέων τεχνολογιών</p> <p>Δημιουργία μίας ψηφιακής πλατφόρμας καταγραφής του συνολικού πολιτιστικού αποθέματος - υλικού και άυλου - και ελεύθερη πρόσβαση σε αυτό</p> <p>Ευκαιρία για τη δημιουργία ενός σχεδίου ανάδειξης της γαστρονομικής κληρονομιάς του τόπου / Σύνδεση με τα θερμοκήπια και την Ιστορία του τόπου</p> <p>Σύνδεση μεταξύ των διαφόρων στοιχείων - άυλων και υλικών - της πολιτιστικής κληρονομιάς της ευρύτερης περιοχής του Δήμου Ιεράπετρας - Δημιουργία δράσεων και εκδηλώσεων και προώθηση αυτών στα πλαίσια μίας βιώσιμης ανάπτυξης</p> <p>Διοργάνωση, καθιέρωση και προώθηση νέων και σύγχρονων πολιτιστικών εκδηλώσεων - εορτές, φεστιβάλ, δράσεις και άλλα προγράμματα - σε σημεία ιστορικού και φυσιολατρικού ενδιαφέροντος</p>	<p>έλλειψης ενδιαφέροντος αλλά και της μη καταγραφής αυτών</p>
6. Αξιολόγηση Χωροταξικών – Πολεοδομικών δεδομένων	
<p>Δ:</p> <p>Δυναμικά οικιστικά κέντρα, λόγω τουριστικής ανάπτυξης, εμπορίου, γεωργίας, αλιείας, δασοκομίας / Μη εγκατάληψη οικισμών.</p> <p>Το μεγαλύτερο μέρος της έκτασης της επιδιωκόμενης επένδυσης ανήκει στη ζώνη με στοιχείο Ζ.Π.Ε.Δ. 3β του ΓΠΣ, το οποίο αντιμετωπίζεται κατά παρέκκλιση ως ζώνη τουρισμού – αναψυχής και επιτρέπονται οι τουριστικές εγκαταστάσεις 5* και ένα τμήμα εντός της περιοχής Π.Ε.Ρ.Π.Ο., ζώνη τουρισμού – αναψυχής.</p> <p>Η επιδιωκόμενη τουριστική ανάπτυξη είναι συμβατή με τις χρήσεις γης και τους όρους και περιορισμούς δόμησης του ΓΠΣ, ενώ δεν ανατρέπεται η πολεοδομική και χωροταξική λειτουργία της ευρύτερης περιοχής.</p> <p>Δεν εντοπίζονται ουσιαστικές πολεοδομικές, περιβαλλοντικές, πολιτιστικές δεσμεύσεις (που να</p>	<p>ΑΔ:</p> <p>Γραμμική ανάπτυξη κατά μήκος των υφιστάμενων οδών, αλλά και γύρω από την παραλιακή ζώνη Θόλου, σχηματίζοντας οικιστικές άτυπες συγκεντρώσεις.</p> <p>Δεν προωθούνται από το ΓΠΣ οι οργανωμένες μορφές τουριστικής ανάπτυξης.</p> <p>Οι σταδιακές αυξανόμενες αφίξεις των τουριστών παρουσιάζουν σημαντικά προβλήματα.</p> <p>Η μετατροπή των κατοικιών, μέσω πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων (πχ. AIRBNB), σε άτυπα τουριστικά καταλύματα</p> <p>Ιδιοκτησίες με μεγάλο βαθμό κατάμησης / Κατακερματισμός της γης και πολυϊδιοκτησία / Έλλειψη μεγάλων εκτάσεων -κρίσιμος περιοριστικός παράγοντας για την ανάπτυξη ενός ανταγωνιστικού τουρισμού ποιότητας.</p>

<p>απαγορεύουν ή να κωλύουν την επένδυση) τόσο στην Έκταση όσο και εντός ή εκτός των ορίων του ΕΣΧΑΣΕ – αντίθετα οι οικότοποι, ο αρχαιολογικός χώρος και το μικρό υδατόρεμα θα προστατευθούν και αναδειχθούν σύμφωνα με τις ισχύουσες γενικές και ειδικές διατάξεις.</p>	
<p>Ε:</p> <p>Διατήρηση χαμηλής ανεργίας με τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας από την προσέλκυση επενδύσεων στον τουρισμό.</p>	<p>ΑΠ:</p> <p>Ανεξέλεγκτη εξάπλωση διάσπαρτης δόμησης που απειλεί το περιβάλλον.</p> <p>Ενίσχυση της εκτός σχεδίου δόμησης και της σημειακής χωροθέτησης.</p> <p>Κίνδυνος ερήμωσης και εγκατάλειψης ορισμένων οικισμών του Δήμου.</p>
<p>7. Τουρισμός</p>	
<p>Δ:</p> <p>Νήσος Χρυσή: Ισχυρό Brand Name</p> <p>Φυσιολατρικός Τουρισμός - Παρθένες φυσικές περιοχές – παραλίες, Ορεινές Τοποθεσίες, Οικότοποι, Φυσικές διαδρομές, Φαράγγια</p> <p>Θεματικές Δράσεις Ιστορικών χώρων, μνημείων, αρχαιολογικών χώρων κηρυγμένων και μη διαφορετικών χρονικών περιόδων</p> <p>Ιδιαίτερα τοπικά προϊόντα, γαστρονομία, παραδοσιακή κουζίνα</p> <p>Θερμό κλίμα που επιτρέπει την ύπαρξη τουρισμού όλο τον χρόνο – επιμήκυνση εποχικότητας</p> <p>Ενίσχυση της Τοπικής Οικονομίας και αύξηση του αριθμού των επισκεπτών στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου Ιεράπετρας</p> <p>Αύξηση της δαπάνης των επισκεπτών μέσω πολιτιστικών και άλλων μορφών δράσεων</p>	<p>ΑΔ:</p> <p>Mass Tourism – Package Tours – All Inclusive – Tour Operators</p> <p>Αδύναμο Brand Name η Ιεράπετρα ως τουριστικός προορισμός</p> <p>Σχεδιασμός Προώθησης, προβολής και διαφήμισης, προβολής σε Media & Social Media</p> <p>Μακριά από δημόσιες Υποδομές και Οδικούς Άξονες</p> <p>Δεν έχουν αναδειχτεί τα Ιστορικά και Αρχαιολογικά στοιχεία της περιοχής</p>
<p>Ε:</p> <p>Δημιουργία μιας νέας κατεύθυνσης στον τουρισμό</p>	<p>ΑΠ:</p> <p>Ξενοδοχειακές Εγκαταστάσεις Υψηλών προδιαγραφών</p>

<p>Αύξηση υπηρεσιών καλύτερης ποιότητας τουρισμού</p> <p>Εισαγωγή νέου Brand Name για την περιοχή</p> <p>Ισχυροποίηση ταυτότητας ορεινών γεωγραφικών περιοχών – Target Groups</p> <p>Αναβάθμιση ποιότητας επισκεπτών</p> <p>Η σύνδεση του τουρισμού με τον αγροτικό τομέα της περιοχής</p>	<p>Ισχυροί ανταγωνιστές σε επίπεδο νομού, περιφέρειας, επικράτειας.</p> <p>«Ανταγωνιστές» ίδιου τουριστικού μοντέλου ανάπτυξης</p> <p>Τουριστική στρατηγική προώθησης και προβολής του Δήμου</p> <p>Εσωτερικό περιβάλλον του Δήμου (Project & Responsibilities)</p>
--	---

ΠΗΓΗ: Ίδια ανάλυση και επεξεργασία

6.2 ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ (Τ.Φ.Ι.) ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

6.2.1 Μεθοδολογικό Πλαίσιο

Η τουριστική φέρουσα ικανότητα ορίζεται από το Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού ως «ο μέγιστος αριθμός ανθρώπων που μπορούν να επισκεφτούν έναν τουριστικό προορισμό ταυτόχρονα, χωρίς να προκαλούνται αρνητικές επιπτώσεις στο φυσικό, οικονομικό και κοινωνικό – πολιτιστικό περιβάλλον της τουριστικής περιοχής καθώς και χωρίς να μειώνεται η ικανοποίηση των τουριστών».

Λαμβάνοντας υπόψιν τους διάφορους ορισμούς που έχουν διατυπωθεί για την ΤΦΙ, μπορεί να θεωρηθεί ότι τα επίπεδα χωρητικότητας και τα όρια που ορίζονται κάθε φορά εξαρτώνται κυρίως από δύο ομάδες παραγόντων: τα χαρακτηριστικά των τουριστών και τα χαρακτηριστικά του τουριστικού προορισμού και του πληθυσμού του.

Τα χαρακτηριστικά των τουριστών που προκαλούν τις επιπτώσεις της ΤΦΙ περιλαμβάνουν:

- Κοινωνικό – οικονομικά και ψυχολογικά χαρακτηριστικά. Αυτά περιλαμβάνουν το φύλο, την ηλικία, το εισόδημα, την δύναμη της αγοράς, τα κίνητρα και τις προσδοκίες τους, την αντίληψη και την ποιότητα των τουριστικών αξιοθέατων, τη φυλετική και εθνική δομή, τον τρόπο συμπεριφοράς των τουριστών κλπ. Τα χαρακτηριστικά αυτά επηρεάζουν σημαντικά την επικοινωνία μεταξύ του τοπικού πληθυσμού και των τουριστών.
- Επίπεδο χρήσης. Ο αριθμός επισκεπτών και η διανομή τους στον χώρο και στον χρόνο είναι βασικοί παράμετροι για την εκτίμηση του επιπέδου χρήσης της τουριστικής περιοχής.
- Διάρκεια διαμονής και τουριστικής κίνησης κατά την εποχή.
- Τύπος τουριστικών δραστηριοτήτων
- Επίπεδο ικανοποίησης των τουριστών

Τα χαρακτηριστικά ενός προορισμού που μπορούν να επηρεάσουν την φέρουσα ικανότητα είναι:

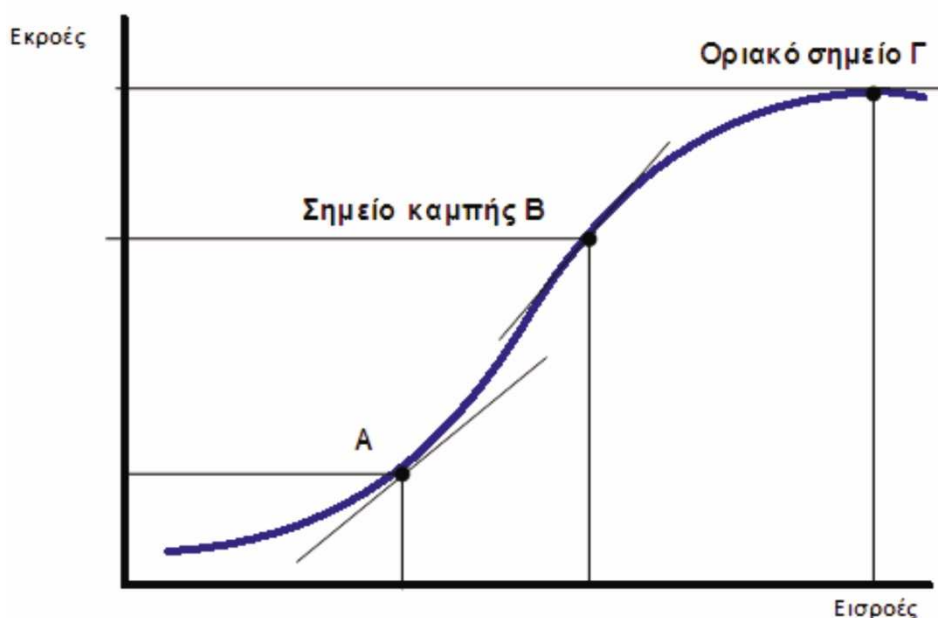
- Φυσικά και γεωγραφικά χαρακτηριστικά και διεργασίες: τοπογραφικές, γεωμορφολογικές, υδρογραφικές, πετρογραφικές, κλιματολογικές, βιογεωγραφικές κ.λπ.
- Οικονομική διάρθρωση και ανάπτυξη. Εδώ συμπεριλαμβάνεται το επίπεδο της οικονομικής ανάπτυξης, η ποικιλομορφία και η αμοιβαία εξάρτηση των στοιχείων της οικονομικής βάσης, χωροταξικά χαρακτηριστικά της ανάπτυξης, μορφές επένδυσης, αναλογία εισαγωγών – εξαγωγών, έξοδα προετοιμασίας και παράδοσης των τουριστικών υπηρεσιών.
- Κοινωνική δομή και οργάνωση. Αυτά περιλαμβάνουν: δημογραφικό προφίλ του ντόπιου πληθυσμού, την ανθεκτικότητα του τοπικού πολιτισμού, τη διαθεσιμότητα και την ποιότητα των δημόσιων υπηρεσιών και εγκαταστάσεων, μορφές κοινωνικής οργάνωσης, τον ρόλο των γυναικών, τις θρησκευτικές αντιλήψεις, ηθικές αξίες, επίπεδο της ιατρικής και της δημόσιας ασφάλειας, αντιλήψεις για τους τουρίστες, τη γλώσσα, την παράδοση και γαστρονομικές ιδιαιτερότητες.

Γνωρίζοντας την Φέρουσα Ικανότητα μιας περιοχής μπορούμε να επιλέξουμε το βέλτιστο πρότυπο τουριστικής ανάπτυξης και να παρέμβουμε με έργα υποδομής, ώστε να μεγαλώσουμε τα όριά της και να επιτύχουμε την μακροπρόθεσμη μεγιστοποίηση της ευημερίας που μπορεί να αποκομίσει ο τοπικός πληθυσμός από την ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας. Έτσι, η φέρουσα ικανότητα μπορεί να χρησιμοποιηθεί σε οποιοδήποτε στάδιο ανάπτυξης κι αν βρίσκεται μια περιοχή. Περιοχές που βρίσκονται σε αρχικό στάδιο τουριστικής ανάπτυξης

επιβάλλεται να σχεδιάσουν την ανάπτυξη αυτή με βάση τη φέρουσα ικανότητα του συστήματος, ώστε η αναγκαία υποδομή να σχεδιαστεί με βάση τις τοπικές περιβαλλοντικές και κοινωνικοοικονομικές ιδιαιτερότητες. Επίσης, κορεσμένες τουριστικά περιοχές, που αντιμετωπίζουν προβλήματα περιβαλλοντικής υποβάθμισης με αποτέλεσμα να περνούν περίοδο κάμψης, χρειάζεται να πάρουν μέτρα ώστε να μειώσουν τις πιέσεις στους τοπικούς, φυσικούς και ανθρωπογενείς, πόρους. Ο ρόλος, λοιπόν, της φέρουσας ικανότητας μπορεί να είναι κανονιστικός, περιοριστικός ή ελεγκτικός και με τον καθορισμό ορίων σε διάφορους τομείς λειτουργεί και ως κριτήριο στην επιλογή του κατάλληλου προτύπου τουριστικής ανάπτυξης.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, μπορούμε να διαμορφώσουμε ένα θεωρητικό μεθοδολογικό πλαίσιο που να στηρίζεται στη λογική και το περιεχόμενο της Φ.Ι.Τ.Α. (Εικόνα που ακολουθεί), όπου στον οριζόντιο άξονα της καμπύλης αποτυπώνονται οι εισροές και στον κάθετο οι εκροές στον τουρισμό.

Εικόνα 6-1: Θεωρητικό πλαίσιο Φ.Ι.Τ.Α.



Με τον όρο εισροές εννοούνται οι επισκέπτες, οι τουριστικές υποδομές και ανωδομές και το φυσικό περιβάλλον. Με τον όρο εκροές εννοούνται τα αποτελέσματα που δημιουργεί η τουριστική δραστηριότητα σε μια περιοχή. Αντικειμενικός σκοπός του μεθοδολογικού αυτού πλαισίου είναι να διακρίνουμε-διερευνήσουμε σε πιο αναπτυξιακό σημείο βρίσκεται μια τουριστική περιοχή, δηλ. αν μπορεί ή όχι να δεχτεί και άλλες εισροές, ή εάν θα πρέπει να τεθούν φραγμοί και σε ποιο σημείο. Το υπόψη διάγραμμα εισροών - εκροών αποτελείται από μια γραμμή μεταβλητής καμπυλότητας που μπορεί να χαρακτηριστεί ως το ένα κομμάτι του κύκλου ζωής του τουριστικού προϊόντος. Όπως μπορούμε να παρατηρήσουμε, η καμπύλη δεν ξεκινάει από το μηδέν, πράγμα που δείχνει ότι ακόμα και αν μια περιοχή δεν έχει καθόλου τουρισμό, μπορεί να διαθέτει ένα αξιόλογο φυσικό, πολιτισμικό περιβάλλον, κάποιες βασικές υποδομές και ανωδομές, μια ισχυρή τοπική ταυτότητα και παράδοση κ.λπ. Το πρώτο τμήμα της καμπύλης μέχρι το σημείο Α απεικονίζει τις περιοχές με ήπια χαρακτηριστικά και λανθάνουσα δυναμική τουριστικής ανάπτυξης. Προχωρώντας προς το σημείο Β, αυξάνονται οι εισροές, δηλαδή έχουμε προσέλευση επισκεπτών, υπάρχουν βελτιώσεις στις τεχνικές υποδομές και στην ανωδομή, η

παραγωγική δραστηριότητα της τοπικής κοινωνίας στηρίζεται στον τουρισμό και ακόμη γίνονται συστηματικές προσπάθειες προβολής του φυσικού και πολιτισμικού περιβάλλοντος. Σημειώνεται δηλαδή σταδιακή τουριστική ανάπτυξη με θετικά αποτελέσματα για την τοπική κοινωνία και συνεπώς υπάρχουν κίνητρα για περαιτέρω μεγέθυνση της τουριστικής προσφοράς. Το κρίσιμο σημείο είναι το σημείο Γ, όπου η αύξηση του οφέλους μηδενίζεται και οποιαδήποτε περαιτέρω ανάπτυξη θα έχει αρνητικά αποτελέσματα για την περιοχή.

Όσον αφορά τις εκτιμήσεις του «μέγιστου ανεκτού» και του «επιθυμητού» επιπέδου χρήσης, υπάρχουν δύο προσεγγίσεις.

- Η πρώτη προσέγγιση αποτελεί ένα θεωρητικό μέγιστο και μπορεί να εκτιμηθεί με βάση πολλαπλές θεωρήσεις συνήθως σύμφωνα με τον διαθέσιμο χώρο και τους κρίσιμους πόρους στην περιοχή.
- Η δεύτερη προσέγγιση βασίζεται στο θεσμικό πλαίσιο και επηρεάζεται από το «επιτρεπτό», όπως ορίζεται από το κανονιστικό πλαίσιο (π.χ. πολεοδομικοί κανόνες και ρυθμίσεις) εκφράζοντας τους επιθυμητούς στόχους ως προς τη χρήση των διαθέσιμων πόρων και γενικότερα την ανάπτυξη της περιοχής. Το «επιθυμητό» προφανώς εκφράζεται μέσω διαδικασιών συναίνεσης στο πλαίσιο του δημοκρατικού προγραμματισμού. Γι' αυτόν τον λόγο, η φέρουσα ικανότητα δεν είναι μόνο αντικείμενο επιστημονικής ανάλυσης, αλλά και προϊόν κοινωνικής συναίνεσης και σχεδιασμού. Η προσέγγιση αυτή βασίζεται στην εμπειρική εκτίμηση της οικονομικής και κοινωνικής βιωσιμότητας κάθε περιοχής. Η έννοια της φέρουσας ικανότητας δεν πρέπει να αντιμετωπίζεται ως απόλυτο μέγεθος, αλλά στο πλαίσιο κοινωνικών, πολιτιστικών και οικονομικών συνθηκών.

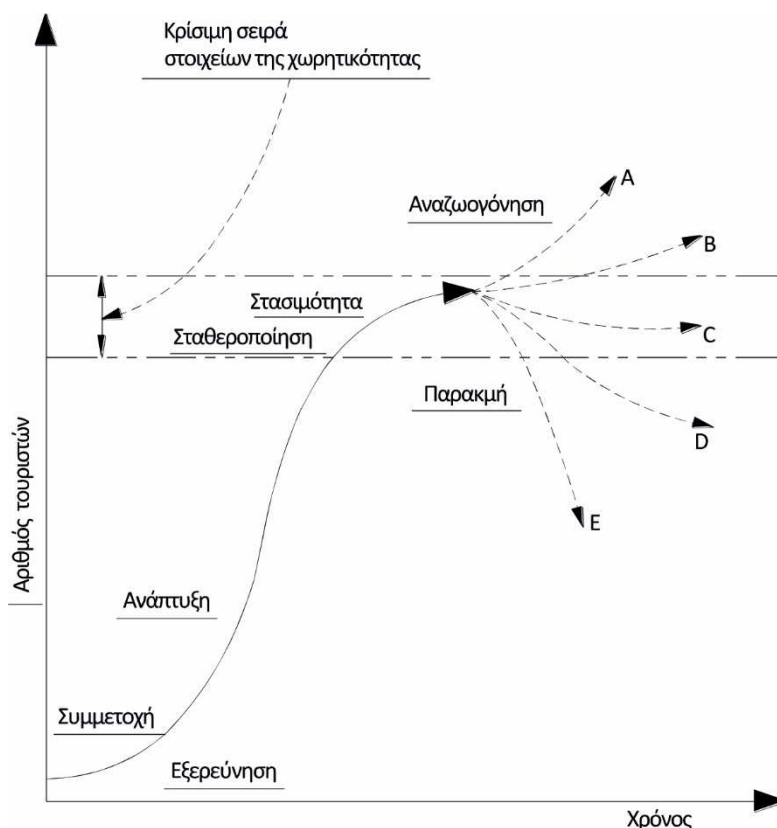
6.2.2 Κύκλος Ζωής Τουριστικού Προορισμού «προϊόντος» και αντιμετώπιση της Φ.Ι.Τ.

Ο κύκλος ζωής ενός τουριστικού προορισμού αντιστοιχεί με τον κύκλο ζωής ενός προϊόντος. Η έννοια του κύκλου ζωής μιας τουριστικής περιοχής συνδέεται άμεσα με τα στάδια ανάπτυξης της, δηλαδή με μια διαχρονική πορεία, η οποία ξεκινώντας από τη δημιουργία του τουριστικού προϊόντος αυτής της περιοχής, καταλήγει στην παρακμή ή στην ανανέωση. Ο όρος «στάδια» χρησιμοποιείται για να περιγράψει τις διαδοχικές φάσεις της τουριστικής ανάπτυξης μιας περιοχής, στην κάθε μία από τις οποίες διαμορφώνονται συγκεκριμένα χαρακτηριστικά σε ό,τι αφορά στην κοινωνικοοικονομική δομή και τον τύπο των τουριστικών υποδομών και υπηρεσιών. Πιο συγκεκριμένα, τα στάδια ανάπτυξης ενός τουριστικού προορισμού είναι έξι και είναι τα εξής: εξερεύνηση, εμπλοκή, ανάπτυξη, εδραίωση, μαρασμός και πτώση ή αναζωογόνηση. Τα στάδια αυτά προκύπτουν από τον τρόπο με τον οποίο διαμορφώνεται διαχρονικά ο αριθμός των τουριστών που επισκέπτονται έναν προορισμό.

Αυτή η άποψη στηρίζεται σε δύο βασικές αρχές, την έννοια του κύκλου ζωής ενός προϊόντος και τις καμπύλες αύξησης των ζωικών πληθυσμών. Σύμφωνα με την πρώτη, ένα προϊόν θα βιώσει μια αργή αύξηση, στη συνέχεια θα μεγαλώσει ραγδαία η ζήτησή του και τέλος θα καταλήξει στη φάση της σταθερότητας. Αν το προϊόν δεν βελτιωθεί, οι πωλήσεις θα αρχίσουν να πέφτουν, η πτώση θα γίνει πιο έντονη και στο τέλος θα αποσυρθεί. Στην περίπτωση του τουριστικού προορισμού το «προϊόν» όταν βγει από την αγορά θα μπορέσει να επανέλθει, εφόσον εφαρμοστούν οι κατάλληλες ενέργειες, ή αν αυτό δεν είναι εφικτό, θα μπορέσει να έχει άλλη χρήση. Λαμβάνοντας υπόψη τη δεύτερη αρχή η αύξηση του αριθμού ενός ζωικού είδους αρκεί ως πληθυσμός ή υπερβαίνει την χωρητικότητα του περιβάλλοντος. Αυτό μπορεί να οδηγήσει σε

δημιουργία της καμπύλης «δ» που είναι η λογιστική καμπύλη αύξησης, όπως φαίνεται στο παρακάτω διάγραμμα.

Εικόνα 6-2: Σχεδιάγραμμα του μοντέλου κύκλου ζωής ενός τουριστικού προορισμού του Butler



ΠΗΓΗ: Σ. Παπαπαύλου & Ιωακεμίδου 2003, σχεδιασμένο από Pearce (1989), Butler (1980) – Ιδία Επεξεργασία

Είναι κοινά αποδεκτό ότι οι έννοιες του τουρισμού και του περιβάλλοντος είναι αλληλοεξαρτώμενες καθώς είναι σαφές ότι οι δραστηριότητες που αφορούν τον τουρισμό αναπόφευκτα επιδρούν στο μετασχηματισμό του περιβάλλοντος αλλά και το περιβάλλον, επηρεάζει με τη σειρά του την προσέλκυση των τουριστών σε έναν τόπο. Εκείνο που έχει σημασία είναι η επίδραση αυτή να έχει τις λιγότερες αρνητικές συνέπειες, όχι μόνο στο παρόν αλλά και στο μέλλον.

Ανεξαρτήτως των θετικών και αρνητικών συνεπειών σε μια περιοχή, αυτή θα βιώσει το δικό της κύκλο ζωής ο οποίος ξεκινάει από το στάδιο της εξερεύνησης και αφού περάσει από τα στάδια της συμμετοχής, ανάπτυξης, σταθεροποίησης και στασιμότητας, φθάνει στη φάση της κρίσης όπου θα επέλθει η παρακμή ή η αναζωογόνηση. Οι παράγοντες εκείνοι που παίζουν καταλυτικό ρόλο στη διαμόρφωση των σταδίων ανάπτυξης είναι οι ντόπιοι κάτοικοι και επιχειρηματίες, οι Έλληνες και ξένοι επενδυτές, οι οργανωτές ταξιδιών, οι ίδιοι οι τουρίστες, καθώς επίσης και η πολιτεία με τα αναπτυξιακά και επενδυτικά προγράμματα. Επομένως, είναι σαφές ότι χωρίς αναπτυξιακούς στόχους, που θα ενσωματώνουν στην οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη την περιβαλλοντική διάσταση, θα δημιουργούνται προβλήματα, τα οποία όχι μόνο θα αναπαράγονται, αλλά θα οδηγούν συνεχώς σε νέα αδιέξοδα. Στην Ελλάδα, παρατηρείται ότι η τουριστική ανάπτυξη της χώρας διανύει το τελευταίο στάδιο του κύκλου ζωής του τουριστικού προϊόντος της καθώς το κλασικό ελληνικό τουριστικό πρότυπο, το οποίο εμπεριέχει τα στοιχεία

του ήλιου και της θάλασσας, έχει αρχίσει να πλήττεται σε πολλές περιοχές λόγω της μαζικής και άναρχης ανάπτυξης του αλλά και λόγω της εμφάνισης νέων ανταγωνιστικότερων προορισμών στη διεθνή αγορά. Συνεπώς, είναι αναγκαίο η τουριστική βιομηχανία να στραφεί στην ανάπτυξη νέων εναλλακτικών μορφών τουρισμού και στην αξιοποίηση νέων ανταγωνιστικότερων πόρων με απώτερο σκοπό την αναζωογόνηση του τόπου.

Τα έξι στάδια του κύκλου ζωής ενός προορισμού σύμφωνα με τον Butler είναι:

Εξερεύνηση: Στο στάδιο αυτό ένας μικρός αριθμός τουριστών ανακαλύπτει ένα νέο προορισμό, λόγω των μη ανεπτυγμένων υποδομών και των μέσων πρόσβασης. Όλη η έρευνα στηρίζεται σε ντόπιους ιδιοκτήτες.

Συμμετοχή: Ο αριθμός των τουριστών πλέον αυξάνεται και ο τουρισμός αρχίζει και παίζει κυρίαρχο ρόλο στην οικονομική ανάπτυξη της περιοχής. Οι ντόπιοι αρχίζουν να αναπτύσσουν καλύτερες υπηρεσίες τουριστικής προσφοράς, ενώ ασκούνται πιέσεις στις τοπικές αρχές για αύξηση των υποδομών και γίνεται μια σταδιακή προβολή και διαφήμιση της περιοχής.

Ανάπτυξη: Σε αυτό το στάδιο παρατηρούνται σημαντικές αλλαγές, οι υπόλοιπες οικονομικές δραστηριότητες αποδυναμώνονται και οι περισσότεροι κάτοικοι στρέφονται στον τουρισμό. Οι υποδομές αυξάνονται για να μπορεί να εξυπηρετείται μεγαλύτερος αριθμός επισκεπτών, οι οποίοι κατά τις περιόδους αιχμής ξεπερνούν τον αριθμό των ντόπιων.

Εδραίωση: Ο αριθμός των τουριστών εξακολουθεί να είναι μεγάλος, αλλά ο ρυθμός αύξησης έχει μειωθεί σημαντικά και γίνονται εμφανείς οι επιπτώσεις από τον τουρισμό. Η δυσαρέσκεια των ντοπίων γίνεται έντονη, καθώς διαπιστώνουν τις αρνητικές επιπτώσεις του τουρισμού στην οικονομία αλλά και κατ' επέκταση στο περιβάλλον.

Μαρασμός: Ο προορισμός δεν προσελκύει τόσο μεγάλο αριθμό επισκεπτών όσο πριν, δεν ανοίγουν καινούργιες επιχειρήσεις και οι ήδη υπάρχουσες φθίνουν και χάνουν την αξία τους. Στο τέλος του κύκλου υπάρχουν δύο περιπτώσεις, πτώση ή αναζωογόνηση.

- Πτώση: εκδηλώνεται στην περίπτωση που ο τουρισμός συνεχίζει να φθίνει και ο προορισμός δεν μπορεί να ανταγωνιστεί τους υπόλοιπους
- Αναζωογόνηση: υπάρχει μια αύξηση που οφείλεται σε κάποιες ενέργειες που αντιστάθμισαν τα αρχικά προβλήματα και αναζωογόνησαν τον αρχικό προορισμό με δημιουργία νέων εγκαταστάσεων και προσέλκυση διαφορετικών ομάδων τουριστών.

Ωστόσο, ένας τουριστικός προορισμός δεν είναι πάντα βέβαιο ότι θα διέλθει από όλα τα στάδια ενός κύκλου ζωής. Για την αποφυγή της κατάρρευσης και τη διατήρηση της διαρκούς και ποιοτικής διάστασης του κύκλου ζωής ενός τουριστικού προορισμού, το ζητούμενο είναι η επιδίωξη και η επίτευξη ενός εσωτερικού σχεδιασμού και μια ολοκληρωμένη διαχείριση, προκειμένου ο συγκεκριμένος προορισμός να ανταποκριθεί στις διαχρονικά εναλλασσόμενες προκλήσεις της τουριστικής αγοράς αλλά και στις εναλλαγές του τοπικού περιβάλλοντος, όπως αυτό καθορίζεται από τους περιορισμούς και τις ιδιαιτερότητές του. Απαραίτητη προϋπόθεση γι' αυτόν το σχεδιασμό είναι να ληφθεί υπόψη η φέρουσα ικανότητα του προορισμού, η οποία υποδηλώνει την αντοχή του σε υποδομές και περιβάλλον.

Η Ιεράπετρα θεωρείται πως βρίσκεται στο στάδιο της ανάπτυξης με τάσεις αναζωογόνησης (βελτίωση μεταφορικών υποδομών της περιοχής, οδικού δικτύου, υποδομών ύδρευσης – αποχέτευσης, υποδομών ενέργειας κ.λπ.).

6.2.3 Μέθοδοι Υπολογισμού και Δείκτες

Για τον υπολογισμό της Φέρουσας Ικανότητας δεν υπάρχει κάποια τυποποιημένη διαδικασία, καθώς πρόκειται περισσότερο για μια διαδικασία η οποία υλοποιείται με εμπειρικά κριτήρια μετά από αξιολόγηση και σύγκριση ανάλογων περιπτώσεων σε άλλες χώρες και τόπους, τα οποία αφορούν το χώρο και το χρόνο κατά τον οποίο εφαρμόζεται.

Η χρήση δεικτών αποτελεί ένα εργαλείο το οποίο συνιστάται σε αρκετές από τις μεθόδους που χρησιμοποιούνται για την εκτίμηση της φέρουσας ικανότητας. Οι πιο συνηθισμένοι δείκτες για τον υπολογισμό της φέρουσας ικανότητας είναι:

1. Φυσική Φέρουσα Ικανότητα (PCC)
2. Πραγματική Φέρουσα Ικανότητα (RCC)
3. Αποτελεσματική Φέρουσα ικανότητα (ECC)

Η PCC έχει σχέση με την έκταση της διαδρομής, το χρόνο που χρειάζεται για να τη διανύσει ένας επισκέπτης καθώς και πόσος χώρος του χρειάζεται. Η RCC ασχολείται με συντελεστές χαρακτηριστικών του χώρου, όπως η διαβρωσιμότητα του εδάφους και η δυσκολία στο περπάτημα. Τέλος, η ECC έχει σχέση με τη διαχείριση, τις εγκαταστάσεις, την κατάρτιση και την καταλληλότητα του προσωπικού κ.α. Οι δείκτες υπολογίζονται ο ένας μετά τον άλλον, σαν αλληλοεξαρτώμενα επίπεδα, διότι η εκτίμηση κάθε δείκτη εξαρτάται από τον προηγούμενο και πρέπει να ισχύουν οι εξής σχέσεις μεταξύ των δεικτών $PCC > RCC \geq ECC$.

- Υπολογισμός φυσικής φέρουσας ικανότητας (PCC)

Η φυσική φέρουσα ικανότητα αφορά το μέγιστο αριθμό επισκεπτών που μπορεί να δεχτεί ένας χώρος κατά τη διάρκεια της ημέρας, σε σχέση με το χώρο που είναι απαραίτητος για κάθε επισκέπτη και σε σχέση με τις ώρες λειτουργίας του.

Τύπος: $PCC = A \times U/a \times RF$

Όπου:

A= διαθέσιμη έκταση για χρήση επισκεπτών

U/a = έκταση που απαιτείται για κάθε επισκέπτη

RF = rotation factor (Περίοδος που είναι ανοικτή η περιοχή για επισκέψεις / (Μέσος χρόνος / επίσκεψη)

- Υπολογισμός της πραγματικής φέρουσας ικανότητας (RCC)

Αυτός ο δείκτης χρησιμοποιεί τη φυσική φέρουσα ικανότητα, αφαιρώντας τους διαρθρωτικούς παράγοντες σύμφωνα με τα χαρακτηριστικά της εκάστοτε περιοχής.

Τύπος: $RCC = PCC - Cf1 - Cf2 - \dots - Cfn$

Όπου: Cfn = ο διαρθρωτικός παράγοντας που εκφράζεται σε ποσοστό και υπολογίζεται από τον εξής τύπο: $Cfn = (M1/Mt) \times 100$. Συγκεκριμένα το M1 περιορίζει το μέγεθος της μεταβλητής, ενώ το Mt αποτελεί το συνολικό μέγεθος της μεταβλητής.

- Υπολογισμός αποτελεσματικής φέρουσας ικανότητας (ECC)

Η αποτελεσματική φέρουσα ικανότητα αφορά το μέγιστο αριθμό που μπορεί να αντέξει μια περιοχή σύμφωνα με την ικανότητα διαχείρισης που υφίσταται. Αρχικά η ικανότητα διαχείρισης (MC) υπολογίζεται ως εξής:

$$MC = \frac{\text{Infrastructure+Equipment+Personnel}}{3} \times 100$$

Η εξίσωση για τον υπολογισμό της αποτελεσματικής φέρουσας ικανότητας είναι η εξής:

$$ECC = RCC \times MC$$

Εκτός από τους προαναφερόμενους δείκτες οι οποίοι αποτελούν ένα σύνολο γενικών δεικτών για τη τουριστική φέρουσα ικανότητα, υπάρχουν και άλλοι ποσοτικοί και ποιοτικοί, που εκφέρουν τα ήθη και τα έθιμα των κατοίκων, τις ανάγκες του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς. Στη συνέχεια παρουσιάζονται κάποιοι βασικοί δείκτες, που εφαρμόζονται σχεδόν σε όλους τους τουριστικούς προορισμούς.

- Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας (ΔΤΛ) = $\frac{\text{Κλίνες}}{\text{Πληθυσμός}} \times 100$
- Δείκτης Τουριστικής Πυκνότητας (ΔΤΠ) = $\frac{\text{Διανυκτερεύσεις}}{\text{Έκταση}} \times \frac{100}{365}$
- Δείκτης Τουριστικής Έντασης (ΔΤΕ) = $\frac{\text{Αφίξεις}}{\text{Πληθυσμός}} \times 100$ ή $\frac{\text{Κλίνες}}{\text{Πληθυσμός}}$
- Δείκτης Οικονομικά ενεργός πληθυσμός ανά κλίνες = $\frac{\text{Οικονομικά Ενεργός Πληθυσμός}}{\text{Κλίνες}}$
- Δείκτης διανυκτερεύσεων = $\frac{\text{Σύνολο Διανυκτερεύσεων}}{\text{Πληθυσμός}}$
- Δείκτης ανεκτού τουριστικού πληθυσμού = $\frac{\text{Αριθμός τουριστών ανά ημέρα αιχμής}}{\text{Πληθυσμός}}$
- Δείκτης τουριστικής διείσδυσης (ΔΤΔ) = $\frac{(\text{Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών} \times 100)}{\text{Πληθυσμός} \times 360}$ ή $\frac{(\text{Διανυκτερεύσεις ημεδαπών} \times 100)}{\text{Πληθυσμός} \times 360}$
- Δείκτης προσελκυστικότητας = $\frac{\text{Αριθμός αλλοδαπών τουριστών}}{\text{Αριθμός ημεδαπών τουριστών}}$
- Δείκτης κλίνες ανά εκτάριο (Ha) = $\frac{\text{Κλίνες}}{\text{Ha}}$
- Δείκτης διανυκτερεύσεις ανά εκτάριο (Ha) = $\frac{\text{Σύνολο Διανυκτερεύσεων}}{\text{Ha}}$

Κάποιοι από τους δείκτες συνδέονται με τη χωρητικότητα και τις υποδομές. Η χωρητικότητα της γης επηρεάζεται από τα επιμέρους χαρακτηριστικά που παρουσιάζει η περιοχή όπως: προστατευόμενες περιοχές, δάση, υδάτινα στοιχεία, ανάγλυφο. Μέσα από αυτούς τους δείκτες παρατηρούνται οι πιέσεις που μπορεί να δέχεται το περιβάλλον και τα μέτρα που θα πρέπει να ληφθούν ανάλογα. Από την άλλη υπάρχουν δείκτες που συνδέονται με τις υποδομές. Δηλαδή, ειδικές τουριστικές υποδομές και τεχνικές υποδομές για ύδρευση, αποχέτευση και οδικό δίκτυο. Αντίστοιχοι δείκτες υπάρχουν και για τη χρηστικότητα των ακτών όπως: εκτίμηση της έκτασης των ακτών σε τ.μ., της θεωρητικής χωρητικότητας, της πραγματικής χωρητικότητας που είναι το 85% της θεωρητικής, του αριθμού των λουόμενων ανά ημέρα και ώρα αιχμής κ.α.

Οι τιμές με τις οποίες μπορούν να αξιολογηθούν οι παραπάνω δείκτες, για να εντοπιστεί αν η τουριστική ανάπτυξη είναι υπερβολική ή όχι, παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Πίνακας 6-2: Τιμές και ερμηνεία δεικτών για τη φέρουσα ικανότητα

ΔΕΙΚΤΕΣ	ΤΙΜΕΣ	ΕΡΜΗΝΕΙΑ
Τουριστικής Λειτουργίας	>500	Υπερβολική / εντατική τουριστική ανάπτυξη
	100-500	Μεγάλη / σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη
	40-100	Κύρια ανάπτυξη σε σχέση με άλλους τομείς / κλάδους της περιοχής
	10-40	Σημαντική αλλά όχι κύρια ανάπτυξη
	4-10	Μικρή ή πολύ μικρή τουριστική ανάπτυξη
Τουριστικής Έντασης	0-1	Χαμηλά επίπεδα τουριστικής εξυπηρέτησης (υπάρχουν σημαντικά περιθώρια ανάπτυξης)
	1-3	Ικανοποιητικό επίπεδο τουριστικών εξυπηρετήσεων, υπάρχουν ακόμη περιθώρια ανάπτυξης
	>3	Υψηλό επίπεδο τουριστικών εξυπηρετήσεων, παρατηρείται υπέρβαση της φέρουσας ικανότητας
Ανεκτού Τουριστικού Πληθυσμού	0-1	Χαμηλός αριθμός τουριστών, η περιοχή έχει τη δυνατότητα να δεχθεί μεγαλύτερο αριθμό τουριστών.
	=2	Ανεκτός αριθμός τουριστών, δημιουργείται η ανάγκη για ελεγχόμενη εισροή τουριστών.
	2	Κρίσιμο σημείο υπέρβασης φέρουσας ικανότητας, απαιτείται έλεγχος της τουριστικής κίνησης.
	>2	Υπέρβαση φέρουσας ικανότητας, επιβάλλεται έλεγχος της τουριστικής κίνησης.
Χωρητικότητα Γης	0	Ανυπαρξία προβλημάτων
	1	Ύπαρξη πιέσεων (αναγκαίο πλαίσιο σχεδιασμού)
	2	Ύπαρξη έντονων πιέσεων (περιοριστικά μέτρα)
Εκτίμηση της έκτασης των ακτών σε τ.μ.	1	Πολύ καλές παραλίες
	0,5	Καλές Παραλίες
	0,2	Κακές παραλίες

Πηγή: Λαγός και Διακομιχάλης, 2011, Pearce 1987, Ιδία Επεξεργασία

Αξίζει να αναφερθεί ότι κατά την ποσοτικοποίηση δεικτών ή παραμέτρων για την προσέγγιση της εκτίμησης της Φ.Ι. υπάρχουν σημαντικές δυσκολίες καθώς και κίνδυνος παραποίησης. Τα μεγέθη επηρεάζονται σημαντικά από την επιλογή του χωρικού επιπέδου αναφοράς. Είναι δυνατόν σε επίπεδο Δήμο να υπάρχουν ικανοποιητικά στατιστικά στοιχεία και στο υποκείμενο επίπεδο (Δημοτικής Κοινότητας) να εμφανίζονται σημαντικές ελλείψεις, με αποτέλεσμα να μην μπορεί να παρατηρηθεί μία σημαντική τοπική πύκνωση ή αρραίωση. Επίσης είναι πιθανό να μην

υπάρχουν συγκεκριμένα όρια αποδεκτών τιμών για τους δείκτες ή και για την Φ.Ι. συνολικά, ενώ δεν υπάρχει ένα σύστημα τεκμηρίωσης για αξιόπιστες ποσοτικές αναλύσεις στατιστικών στοιχείων που να παρακολουθούν διαχρονικά την τουριστική ανάπτυξη.

Στην πλειοψηφία άλλων μελετών ΕΣΧΑΣΕ / ΕΣΧΑΔΑ η εκτίμηση της Φ.Ι. πραγματοποιείται σύμφωνα με την απόφαση Υπ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. 10788/5.3.2004 (Δ' 285/5.3.2004) «Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης «ανοικτής πόλης» και των πολεοδομικών μελετών.». Εναλλακτικά σε άλλες περιπτώσεις, ο έλεγχος της Φ.Ι. γίνεται με βάση την απόφαση του Υπ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. 6252/1342/10.03.1999, (Β' 292/1.4.1999) «Προδιαγραφές εκπόνησης Μελετών Γενικών Κατευθύνσεων Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης». Το σταθερότυπο που χρησιμοποιείται είναι «οι λουόμενοι ανά μέτρο μήκους ακτής».

Η εκτίμηση της Τ.Φ.Ι. της περιοχής του προτεινόμενου έργου βασίσθηκε σε επιλεκτική ποσοτικοποίηση κάποιων παραμέτρων – δεικτών (όπου αυτό ήταν εφικτό), στον υπολογισμό των δεικτών για διαφορετικές γεωγραφικές περιοχές και την σύγκριση μεταξύ τους, στον υπολογισμό των δεικτών σε διαφορετικές χρονικές στιγμές καθώς και στην παράθεση κρίσιμων παραμέτρων των οποίων αναδεικνύεται η ποιοτική τους διάσταση.

6.2.4 Υπολογισμός Δεικτών για Ιεράπετρα

Για τον υπολογισμό των δεικτών απαιτούνται τα εξής δεδομένα ανά περιοχή:

- Ο αριθμός των κλινών
- Ο πληθυσμός
- Η επιφάνεια (έκταση σε τ.χλμ.)
- Σύνολο διανυκτερεύσεων
- Ο επιμερισμός των διανυκτερεύσεων σε διανυκτερεύσεις αλλοδαπών και ημεδαπών
- Αφίξεις τουριστών
- Μήκος ακτών

Ο πληθυσμός και ο αριθμός των κλινών και η κατανομή τους ανά Δήμο και Π.Ε. αναφέρονται σε προηγούμενα κεφάλαια. Δυστυχώς δεν υπάρχουν στοιχεία για Δημοτικές / Τοπικές κοινότητες.

Πίνακας 6-3 Δείκτες Ιεράπετρας

ΔΕΙΚΤΗΣ	ΠΕΡΙΧΟΜΕΝΟ – ΤΡΟΠΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	ΔΗΜΟΣ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ		Π.Ε. ΛΑΣΙΘΙΟΥ		ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ	
		ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
1. Δείκτης τουριστικής λειτουργίας (Δ.Τ.Λ.)	κλίνες/ πληθυσμός)*100	22,98	26,96	34,95	36,33	29,55	29,71
2. Δείκτης τουριστικής πυκνότητας (Δ.Τ.Π.)	(διανυκτερεύσεις*100) / (έκταση σε τ. χλμ. * 365	473,46	*7	555,09	*	919,02	*
3. (i & ii) Δείκτες τουριστικής συγκέντρωσης (Δ.Τ.Σ.)	(κλίνες / έκταση σε τ. χλμ.)	10,93	12,82	14,42	14,99	22,51	22,63
	(διανυκτερεύσεις/ έκταση σε τ. χλμ.)	1728,11	*	2026,07	*	3354,43	*
4. Δείκτης τουριστικής πίεσης (ΔΣΠ)	(τουρίστες/ έκταση σε τ. χλμ.)	286,91	**8	409,34	**	603,86	**
5. Δείκτης Οικονομικά ενεργός πληθυσμός / Κλίνες	(οικονομικά ενεργός πληθυσμός/ κλίνες)	2,16	1,84	1,25	1,21	1,44	1,43
6. Δείκτης προσελκυστικότητας	(αριθμός αλλοδαπών τουριστών/ αριθμός ημεδαπών τουριστών)	8,01	**	11,72	**	6,73	**
7. Δείκτης τουριστικής έντασης (Δ.Τ.Ε.)	(κλίνες / πληθυσμός)	0,23	0,27	0,35	0,36	0,30	0,30
8. Δείκτης ποιότητας καταλυμάτων	(κλίνες ξενοδοχείων 5 αστέρων / συνολικές κλίνες)	0,36	0,54	0,42	0,46	0,26	0,26
9. Δείκτης κτιριακής πυκνότητας (όλα τα κτίρια)	(κτίρια / έκταση σε τ. χλμ)	34,24	*	30,67	*	45,73	*
10. Δείκτης κτιριακής πυκνότητας ξενοδοχείων	(κτίρια ξενοδοχείων / έκταση σε τ. χλμ)	0,10	*	0,11	*	0,19	*
11. Δείκτης τουριστικής εξειδίκευσης δόμησης	(κτίρια ξενοδοχείων / κτίρια συνολικά) * 100	0,29	*	0,37	*	0,42	*

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

⁷ Για τον εν λόγω δείκτη μετά την υλοποίηση της επένδυσης, δεν μπορεί να προβλεφθεί η αλλαγή που θα επιφέρει (η επένδυση) στις διανυκτερεύσεις των τουριστών στην περιοχή.

⁸ Για τον εν λόγω δείκτη, μετά την υλοποίηση της επένδυσης, δεν μπορεί να προβλεφθεί η αλλαγή που θα επιφέρει (η επένδυση) στις αφίξεις των τουριστών στην περιοχή.

Ερμηνεία δεικτών:

- **Δείκτης τουριστικής λειτουργίας (ΔΤΛ) – T1**

Ο Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας (Δ.Τ.Λ.) για τον Δήμο Ιεράπετρας ισούται σήμερα με 22,98, ενώ μετά την υλοποίηση της επένδυσης διαμορφώνεται σε 26,96. Όταν ο Δ.Τ.Λ. βρίσκεται μεταξύ 10 - 40, όπως ερμηνεύεται από την σχετική επιστημονική βιβλιογραφία, ο τομέας του τουρισμού αποτελεί «σημαντική αλλά όχι κύρια ανάπτυξη». Στην ίδια κατηγορία βρίσκεται και η Π.Ε. Λασιθίου (36,33) και η Περιφέρεια Κρήτης (29,71).

- **Δείκτης τουριστικής πυκνότητας (ΔΤΠ) –T2**

Ο δείκτης τουριστικής πυκνότητας (ΔΤΠ) για τον Δήμο Ιεράπετρας είναι 473,46 πολύ χαμηλότερος από αυτόν που παρουσιάζεται στην Π.Ε. Λασιθίου 555,09 και στην Περιφέρεια Κρήτης 919,02. Οπότε θεωρείται ότι δεν θα αυξηθεί πάρα πολύ με την νέα επένδυση.

- **Δείκτες τουριστικής συγκέντρωσης (ΔΤΣ) –T3**

Οι δείκτες τουριστικής συγκέντρωσης (ΔΤΠ) για τον Δήμο Ιεράπετρας είναι χαμηλότερος από τους αντίστοιχους δείκτες στην Π.Ε. Λασιθίου και στην Περιφέρεια Κρήτης.

- **Δείκτης τουριστικής πίεσης (ΔΤΠ) –T4**

Η περιοχή όπου βρίσκεται η προτεινόμενη επένδυση παρουσιάζει χαμηλό ΔΤΠ.

- **Δείκτης οικονομικά ενεργού πληθυσμού (ΔΟΕΠ) –T5**

Ο ΔΟΕΠ αντανakλά την ένταση συμμετοχής του ανθρώπινου δυναμικού στον τουρισμό και όταν ο ΔΟΕΠ < 0,25 παρατηρείται υπέρβαση της φέρουσας ικανότητας. Ο ΔΟΕΠ για τον Δήμο Ιεράπετρας είναι 2,16 που δείχνει ότι ο ενεργός πληθυσμός δεν συμμετέχει ενεργά στον τουρισμό. Η εικόνα αυτή θα βελτιωθεί σε 1,81 με την νέα επένδυση αλλά πάλι η συμμετοχή στον τουρισμό θα είναι λιγότερη από αυτή που παρατηρείται και στην Π.Ε. Λασιθίου και στην Περιφέρεια Κρήτης.

- **Δείκτης προσελκυστικότητας (ΔΠ) –T6**

Παρατηρείται ότι οι αλλοδαποί μένουν περισσότερο στο Δήμο Ιεράπετρας από τους ημεδαπούς όπως συμβαίνει και στην Π.Ε. Λασιθίου και στην Περιφέρεια Κρήτης γενικά.

- **Δείκτης τουριστικής έντασης (ΔΤΕ) –T7**

Ο Δείκτης Τουριστικής Έντασης (Δ.Τ.Ε.) για τον Δήμο Ιεράπετρας ισούται σήμερα με 0,23, ενώ μετά την υλοποίηση της επένδυσης διαμορφώνεται σε 0,27, τιμές πολύ χαμηλότερες από την Π.Ε. Λασιθίου και Περιφέρεια Κρήτης. Όταν ο Δ.Τ.Ε. είναι < 1 (βαθμός 1), το επίπεδο τουριστικών εξυπηρετήσεων είναι χαμηλό, και ο προορισμός έχει σημαντικά περιθώρια ανάπτυξης. Αν και με ψηλότερες τιμές στον Δ.Τ.Ε. στην ίδια κατηγορία βρίσκεται και η Π.Ε. Λασιθίου (0,35) και η Περιφέρεια Κρήτης (0,30).

- **Δείκτης ποιότητας καταλυμάτων (ΔΠΚ) –T8**

Ο Δ.Π.Κ. για το Δήμο Ιεράπετρας με τιμή 0,36 σήμερα παρουσιάζεται πιο ψηλά από την Περιφέρεια Κρήτης και χαμηλότερα από την Περιφέρεια Λασιθίου. Αυτό δείχνει ότι η ποιότητα του τουρισμού στο Δήμο έχει αρκετά περιθώρια βελτίωσης αυτού του δείκτη. Με την υλοποίηση της

επιδιωκόμενης επένδυσης ο Δ.Π.Κ. φτάνει σε 0,54, ενισχύοντας την σαφή τάση ανάπτυξης ποιοτικών καταλυμάτων στην περιοχή και την προσπάθεια μετάβασης των επαγγελματιών του κλάδου σε έναν ποιοτικό και διαφοροποιημένο τουρισμό, οικονομικά αποδοτικότερο, που απευθύνεται σε κοινό με υψηλότερες απαιτήσεις, που δεν αρκείται στο καθιερωμένο τουριστικό πρότυπο «ήλιος -θάλασσα».

- **Δείκτης κτιριακής πυκνότητας (ΔΚΠ) – T9**

Ο Δ.Π.Κ. είναι πολύ χαμηλός στο Δήμο Ιεράπετρας (0,10) στα ίδια επίπεδα με την Π.Ε. Λασιθίου (0,11) και λίγο πιο κάτω από την Περιφέρεια Κρήτης (0,19).

- **Δείκτης τουριστικής εξειδίκευσης δόμησης (ΔΤΕΔ) – T10**

Τα κτίρια που προορίζονται για τουριστικές εγκαταστάσεις είναι πολύ λίγα καταλαμβάνοντας ποσοστά μικρότερα του 1% τόσο στο Δήμο Ιεράπετρας (0,29%), στην Π.Ε. Λασιθίου (0,39%) και στην Περιφέρεια Κρήτης (0,42%).

6.2.5 Εκτίμηση της Τ.Φ.Ι. της έκτασης

6.2.5.1 Πυκνότητα

Σύμφωνα με τις προδιαγραφές του ΕΟΤ (ΥΑ 177/01.02.12 - ΑΔΑ: ΒΟΖ8Γ-ΣΗ2 παρ.3.9) η μέγιστη πυκνότητα στα Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα είναι 8 κλίνες ανά στρέμμα.

Σύμφωνα με το ΠΧΣΠ Κρήτης η μέγιστη πυκνότητα είναι επίσης 8 κλίνες ανά στρέμμα.

Σύμφωνα με το Γ.Π.Σ. Ιεράπετρας η πυκνότητα στην περιοχή ΖΠΕΔ 3β πρέπει να είναι το 80% της επιτρεπόμενης, τούτέστιν $8 \times 80\% = 6,40$ κλίνες/στρέμμα.

Η μέγιστη επιτρεπόμενη δυναμικότητα στο σύνολο του σύνθετου είναι:
 $1.223,75 \text{ στρ.} \times 6,40 \text{ κλ/στρ.} = 7.832 \text{ κλίνες.}$

Η προγραμματιζόμενη δυναμικότητα είναι πολύ μικρότερη, 1.044 κλίνες. Αντιστοιχεί στο 13% της επιτρεπόμενης πυκνότητας. Η σύγκριση αυτή δείχνει την χαμηλή ένταση της προτεινόμενης ανάπτυξης.

6.2.5.2 Δόμηση

Ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης για την χρήση Τουρισμός – Αναψυχή, σύμφωνα με την παρ. Γ, σημείο 1 του άρθρου 11 Ν.3986/11, είναι $\Sigma\Delta=0,20$.

Ο μέγιστος επιτρεπόμενος $\Sigma\Delta$ για Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα είναι 0,2. Ειδικότερα όμως, όπως αναφέρεται στην παρ. 3β του άρθρο 9 του Ν.4002/11, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 35 του Ν. 4759/20, για να μπορεί η δόμηση των κατοικιών να ανέλθει στο 70% της συνολικής δόμησης του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος, ο Συντελεστή Δόμησης θα πρέπει να είναι μέχρι $\Sigma\Delta=0,07$.

Ο προτεινόμενος από το επενδυτικό σχέδιο συντελεστής δόμησης $\Sigma\Delta = 0,04$ είναι επιπλέον μειωμένος κατά 43%.

6.2.5.3 Καταλληλότητα εδάφους

Η μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας υποδεικνύει περιοχές κατάλληλες και κατάλληλες υπό προϋποθέσεις, καθώς και τις σχετικές προϋποθέσεις, οι οποίες είναι υπερ-επαρκείς για την χωροθέτηση των προτεινόμενων κτηρίων και εγκαταστάσεων. Πιο συγκεκριμένα από τα 1.224στρ. της συνολικής έκτασης του ΕΣΧΑΣΕ τα 115 χαρακτηρίζονται ακατάλληλα και τα 1.109 χαρακτηρίζονται κατάλληλα ή κατάλληλα υπό προϋποθέσεις.

6.2.5.4 Αισθητική αντοχή

Το τοπίο του Επενδυτικού Σχεδίου είναι τυπικό του ελλαδικού χώρου και της Κρήτης. Βασικό χαρακτηριστικό του είναι ο μικρός λόφος στις πλαγιές του οποίου θα γίνει η ανάπτυξη και το γεγονός ότι οι πλαγιές με δυτικό προσανατολισμό που κοιτούν στην θάλασσα δεν είναι ορατές από χερσαίες θέσεις της ευρύτερης περιοχής. Περισσότερο από 40% της δόμησης θα βρίσκεται στις πλαγιές αυτές.

Η προγραμματισμένη ανάπτυξη θα γίνει, όπως φαίνεται στο ενδεικτικό σχέδιο γενικής διάταξης, σε ενότητες οι οποίες απέχουν από την ακτογραμμή αλλά και από το περίγραμμα του τοπίου (skyline) έτσι ώστε αυτές να εντάσσονται στο φυσικό τοπίο.

Στην ένταξη στο φυσικό τοπίο βοηθά το χαμηλό ύψος των κατασκευών, που θα είναι δώροφα μέχρι 7,50μ. καθώς και ο πολύ μικρός συντελεστής δόμησης. Περισσότερο από το 60% της έκτασης θα παραμείνει στην φυσική του κατάσταση. Από τις καταλαμβανόμενες περιοχές σχεδόν το ήμισυ θα αποτελεί χώρους με φυτεύσεις και πράσινο. Τα κτήρια, οι πλακοστρωμένοι υπαίθριοι χώροι, οι δρόμοι και οι άλλες μορφές κάλυψης του εδάφους θα αποτελούν λιγότερο από το 1/5 της συνολικής έκτασης.

Στο φυσικό τοπίο θα λειτουργήσει θετικά η διακοπή του φαύλου κύκλου βόσκησης και πυρκαϊών που θα επιτρέψει την σταδιακή φυσική του αναγέννηση.

6.2.5.5 Κλιματική καταλληλότητα

Το κλίμα είναι ήπιο - θερμό καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, με θερμοκρασίες που σπάνια πέφτουν κάτω των 15,5 °C και με περιορισμένη διάρκεια βροχοπτώσεων. Είναι εξαιρετικό για παραθερισμό και όχι μόνον δίνει την δυνατότητα αλλά αποτελεί και κίνητρο για την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου σε όλη την διάρκεια του έτους

6.2.5.6 Υποδομές

Η προγραμματιζόμενη ανάπτυξη δεν πρόκειται να δημιουργήσει πρόβλημα στις υποδομές της περιοχής ή της Κρήτης.

Ηλεκτρική ενέργεια: Το πρόβλημα επάρκειας ηλεκτρικής ενέργειας που υπήρχε παλαιότερα στην Κρήτη για τις περιόδους υψηλής ζήτησης έχει αντιμετωπιστεί ενώ έχει ήδη δρομολογηθεί η διασύνδεσή της με το εθνικό δίκτυο που θα επιλύσει οριστικά οποιοδήποτε θέμα έχει παραμείνει και θα καταργήσει τον κίνδυνο μπλακ άουτ εξ αιτίας ατυχήματος σε κάποια μονάδα παραγωγής.

Τηλεφωνοδότηση: Το θέμα έχει αντιμετωπιστεί επιτυχώς με την εγκατάσταση των ψηφιακών κέντρων του ΟΤΕ η χωρητικότητα των οποίων ξεπερνά πολύ τις τρέχουσες ανάγκες.

Οδική πρόσβαση: Έχει ήδη κατασκευαστεί το τμήμα του ΒΟΑΚ μέχρι την Παχειά Άμμο που απέχει από το Καβούσι περί τα 5χλμ. ενώ έχει ξεκινήσει η κατασκευή του τμήματος Παχειά Άμμος – Σητεία. Η τοπική οδός μήκους περίπου 4,5χλμ. που συνδέει την υπόψιν έκταση με την επαρχιακή οδό χρειάζεται αναβάθμιση η οποία είναι τεχνικά ευχερής.

Υπερτοπικές συνδέσεις: Το αεροδρόμιο στο Καστέλι Ηρακλείου θα λειτουργήσει σύντομα, σαφώς πριν το υπόψιν έργο, και θα αποσυμφορηθεί το αεροδρόμιο του Ηρακλείου. Το λιμάνι Ηρακλείου δεν αντιμετωπίζει προβλήματα επάρκειας.

Νερό: Πρακτικά το σύνολο των αναγκών θα καλυφθεί εσωτερικά με την λειτουργία αφαλάτωσης, την συγκέντρωση των ομβρίων και την επαναχρησιμοποίηση των “γκρίζων” νερών.

6.2.6 Ερμηνεία συμπερασμάτων σχετικά με την Φ.Τ.Ι.

Όπως προκύπτει από τα παραπάνω το προγραμματιζόμενο έργο δεν πρόκειται να επιφέρει επιπτώσεις υπέρμετρες ή/και μη αντιστρέψιμες στο φυσικό περιβάλλον, το τοπίο, τους φυσικούς πόρους και τις τεχνικές υποδομές της περιοχής. Επιπτώσεις θα υπάρχουν αλλά θα είναι σαφώς μέσα στα όρια της φέρουσας ικανότητας του χώρου και των υποδομών.

Επιπλέον, ο Δ. Ιεράπετρας δεν παρουσιάζει υψηλό βαθμό τουριστικής εξειδίκευσης και συγκέντρωσης των τουριστικών εγκαταστάσεων, με την τουριστική του ανάπτυξη να χαρακτηρίζεται ως σημαντική αλλά όχι ως κύρια ανάπτυξη. Συνεπώς, με βάση τους επιλεχθέντες δείκτες της Τ.Φ.Ι., ο Δ. Ιεράπετρας έχει αρκετά περιθώρια τουριστικής ανάπτυξης, με βασική προϋπόθεση τη βελτίωση της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας του τομέα με την προσαρμογή και τον εμπλουτισμό του τοπικού τουριστικού προϊόντος και του σχεδιασμού στα νέα δεδομένα και τάσεις της τουριστικής αγοράς.

Τέλος, επισημαίνεται ότι η επιδιωκόμενη επένδυση επιφέρει ανεκτή αλλαγή στις συνθήκες που επικρατούν στο φυσικό περιβάλλον, εντός των ορίων της Φ.Ι. των περιβαλλοντικών πόρων και των υποδομών, χωρίς να προκαλούνται υπέρμετρες – μη αναστρέψιμες επιπτώσεις που να υποβαθμίζουν το φυσικό, ανθρωπογενές και κοινωνικο-πολιτιστικό περιβάλλον και την ποιότητα ικανοποίησης των επισκεπτών της περιοχής.

6.3 ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ, ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ/ ΧΩΡΙΚΟΥ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥ

Βασικός χωρικός προορισμός της υπόψιν έκτασης προτείνεται να οριστεί η χρήση “Τουρισμός – Αναψυχή” του άρθρου 11 παρ. 1B του Ν.3986/2011 ώστε η έκταση αυτή να λειτουργήσει ως υποδοχέας τουριστικής ανάπτυξης στρατηγικής σημασίας για την περιοχή του Καβουσίου αλλά και της Κρήτης γενικότερα.

Ο προτεινόμενος χωρικός προορισμός:

- Εναρμονίζεται πλήρως με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου θεσμοθετημένου πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού. Εφαρμόζει τις προβλεπόμενες χρήσεις και διακόπτει την σύγκρουση χρήσεων μεταξύ εκτατικής κτηνοτροφίας και παραθερισμού.
- Δεν ανατρέπει υφιστάμενες τάσεις ανάπτυξης άλλων κλάδων (π.χ. θερμοκήπια ή υδατοκαλλιέργειες). Συμβάλλει στο προβλεπόμενο πλάνο για την ανάπτυξη της οικονομίας και της απασχόλησης με την δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και την στήριξη υφιστάμενων επαγγελματιών και αγροτών.
- Με την χωροθέτηση σε περιοχή κατάλληλη για τον συγκεκριμένο σκοπό, εκτός όμως των ήδη ανεπτυγμένων ζωνών και σχετικά αραιοκατοικημένη, συμβάλλει στην διάχυση της τουριστικής ανάπτυξης και στην εξισορρόπηση της ανάπτυξης στην Κρήτη, καθώς και στην κοινωνική και εδαφική συνοχή.
- Είναι πλήρως συμβατός με τους ισχύοντες όρους εκμετάλλευσης όπως συντελεστής δόμησης, κάλυψη κ.λπ. Είναι ήπιας έντασης, σημαντικά χαμηλότερης από την επιτρεπόμενη σήμερα (συντελεστής δόμησης 0,04 έναντι επιτρεπόμενου 0,07). Σημειώνεται ότι η παρέκκλιση που εγκρίθηκε από την ΔΕΣΕ να μπορούν να κατασκευαστούν δώροφα στην ΖΠΕΔ 3β ζητήθηκε ώστε να περιοριστεί αντίστοιχα η επιφάνεια κατάληψης του έργου.
- Αξιοποιεί την διεθνή τάση για τουριστική ανάπτυξη με βιώσιμο τρόπο. Συμβαδίζει με τα σύγχρονα δεδομένα και τάσεις της τουριστικής ανάπτυξης προωθώντας ως καλό παράδειγμα μοντέλο παροχής ολοκληρωμένων τουριστικών υπηρεσιών υψηλού επιπέδου το οποίο θα αναβαθμίσει το τουριστικό προϊόν της Κρήτης και θα ενισχύσει το όνομά της ως τουριστικού προορισμού σε διεθνές επίπεδο.
- Θα συμβάλει στην διεύρυνση της τουριστικής περιόδου και το ξεπέραςμα του κλασσικού μοντέλου μαζικού τουρισμού ενώ θα ενισχύσει τις συνέργειες του τουριστικού κλάδου με τους άλλους κλάδους της παραγωγής. Αξιοποιούνται έτσι τα βασικά συγκριτικά πλεονεκτήματα της Κρήτης.
- Ενισχύει την ιδιωτική επιχειρηματικότητα στον τομέα του τουρισμού και συμβάλλει στην προσέλκυση κεφαλαίων στην εθνική οικονομία.
- Δεν υπερβαίνει τα όρια της φέρουσας ικανότητας του τοπίου και των υποδομών και δεν προκαλεί υπέρμετρες ή/και μη αναστρέψιμες επιπτώσεις στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον.

6.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ

6.4.1 Γενικά

Στο παρόν υποκεφάλαιο, περιγράφονται τα εναλλακτικά σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης της έκτασης συνολικού εμβαδού επιφανείας $E=1.223,75$ στρ., εκ των οποίων, όπως αναλυτικά εκτίθεται παραπάνω, το μείζον τμήμα (74,36%) επιφανείας $E(\text{ΖΠΕΔ } 3\beta)=910$ στρ. εντάσσεται στη ζώνη Ζ.Π.Ε.Δ. 3β (ζώνη τουρισμού – αναψυχής με περιορισμούς), ένα τμήμα (17,65%) επιφανείας $E(\text{ΠΕΡΠΟ})=216$ στρ. εντάσσεται σε ΠΟΑΠΔ/ΠΕΡΠΟ (ζώνη ανάπτυξης τουρισμού – παραθερισμού) και το έλασσον τμήμα (7,99%) $E(\text{Αρχαιολογικός Θόλου})=98$ στρ. του ΓΠΣ Ιεράπετρας (χωρίς ιδιαίτερους περιορισμούς).

Τα εναλλακτικά σενάρια που επιλέχθηκε να μελετηθούν αφορούν αποκλειστικά στην τουριστική αξιοποίηση της παραπάνω έκτασης, καθώς, όπως αναλύεται και στην §6.3., η χρήση του τουρισμού - αναψυχής τεκμηριώνεται, τόσο από την S.W.O.T. Ανάλυση της παρούσας μελέτης, όσο και από επιμέρους κριτήρια (εκτίμηση της Φ.Ι. της περιοχής, ενίσχυση της τοπικής οικονομίας κ.ά.). Περαιτέρω, τα εναλλακτικά σενάρια που μελετώνται είναι εύλογα και ρεαλιστικά, καθόσον έχουν καταρτιστεί στη βάση των τρεχουσών τάσεων δόμησης της ευρύτερης περιοχής (βλ. Μηδενικό Σενάριο) καθώς και των υφιστάμενων πολεοδομικών εργαλείων χωρικής ανάπτυξης, ενώ λαμβάνουν υπόψιν τόσο τους στόχους του επενδυτικού σχεδίου, όσο και τις περιβαλλοντικές και χωρικές επιπτώσεις αυτού στην ευρύτερη περιοχή.

Ειδικότερα, εξετάζονται τέσσερα (4) σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης τουριστικών εγκαταστάσεων, ως εξής:

1. ΣΕΝΑΡΙΟ I: Μηδενική λύση

Σταδιακή ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας με μικρές τουριστικές μονάδες (πιθανά στις μεγάλες ιδιοκτησίες) ξεχωριστά για κάθε ιδιοκτησία με τους σημερινούς όρους του ΓΠΣ Ιεράπετρας. Συγκεκριμένα, κατοικίες προβλέπεται να κατασκευαστούν συνολικά σε 48 από τις 51 ιδιοκτησίες. Στις 24 από αυτές η συνολική δόμηση θα είναι 2.880 τ.μ. με μέγιστο ύψος 4,50μ. και μέγιστη επιφάνεια ανά κατοικία 120τ.μ. Στις υπόλοιπες 24 η συνολική δόμηση θα είναι 7.458 τ.μ. για κτίρια με μέγιστο ύψος 7,50μ. με τους όρους δόμησης της εκτός σχεδίου όπως διαμορφώθηκαν με τον Ν.4759/20. Στις 3 μεγαλύτερες ιδιοκτησίες (μεγαλύτερες από 60στρ. η κάθε μια) προβλέπεται να δημιουργηθούν ξενοδοχειακές μονάδες με συνολική δόμηση 65.352τ.μ. Άρα προκύπτει για το σύνολο της έκτασης συνολική δομούμενη επιφάνεια 75.690τ.μ. Σημειώνεται ότι επειδή η ανάπτυξη θα γίνει σταδιακά, για μερικά χρόνια θα υπάρχει στην περιοχή και εκτατική κτηνοτροφία.

2. ΣΕΝΑΡΙΟ II: Έντονη Λύση

Δόμηση κατοικιών στην έκταση των 216στρ. του ΠΕΡΠΟ και ενός κύριου τουριστικού καταλύματος με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης στην υπόλοιπη έκταση. Συγκεκριμένα προβλέπεται ότι εντός της περιοχής ΠΕΡΠΟ θα δημιουργηθούν 200 οικόπεδα στα οποία θα κατασκευαστούν παραθεριστικές κατοικίες με μέγιστο ύψος 7,50μ. και θα προκύψει συνολική δόμηση 40.000τ.μ. και για την υπόλοιπη έκταση ένα τουριστικό κατάλυμα 5* με συνολική δόμηση 106.500τ.μ. χωρίς κανένα κριτήριο κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης, 180.000τ.μ. με τέσσερα κριτήρια και 200.000τ.μ. με έξι κριτήρια. Άρα προκύπτει αντίστοιχα για το σύνολο της έκτασης

συνολική δομούμενη επιφάνεια 146.500τ.μ. ή 220.000τ.μ. ή 240.000τ.μ. τιμές πάρα πολύ μεγάλες που καθιστούν την συγκεκριμένη μη πραγματική εναλλακτική.

3. ΣΕΝΑΡΙΟ III: Μέτρια Λύση

Σύνθετη Τουριστική Ανάπτυξη με ΣΔ έως 0,05 και καταφύγιο τουριστικών σκαφών. Συγκεκριμένα προβλέπεται η ανάπτυξη ενός παραθεριστικού χωριού με συνολική δόμηση 19.200 τ.μ., ενός Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος με δόμηση 30.800 τ.μ., δύο ξενοδοχείων 5* με δόμηση 13.700 τ.μ. και ένα καταφύγιο 33 τουριστικών σκαφών δόμησης 150 τ.μ. Άρα προκύπτει για όλη την έκταση δομούμενη επιφάνεια 63.850τ.μ. Βασικό συνθετικό χαρακτηριστικό είναι ότι οι κατοικίες και τα bungalows αναπτύσσονται αρκετά αραιά μεταξύ τους με έναν σημαντικό υπαίθριο χώρο για αποκλειστική χρήση και ιδιωτικότητα.

4. ΣΕΝΑΡΙΟ IV: Ήπια Λύση

Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα με ΣΔ έως 0,045 και καταφύγιο τουριστικών σκαφών. Συγκεκριμένα προβλέπεται ένα σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα 5* αποτελούμενο από 1.044 κλίνες με συνολική δόμηση 46.870 τ.μ. και ένα καταφύγιο τουριστικών σκαφών δυναμικότητας 33 σκαφών δόμησης 130 τ.μ. Η συνολική δόμηση θα είναι 47.000τ.μ. Η ανάπτυξη της δομημένης επιφάνειας θα γίνει σε σχετικά πυκνές ενότητες ώστε σημαντικό τμήμα της έκτασης να παραμείνει ανέπαφο και να προστατεύεται το περιβάλλον της έκτασης.

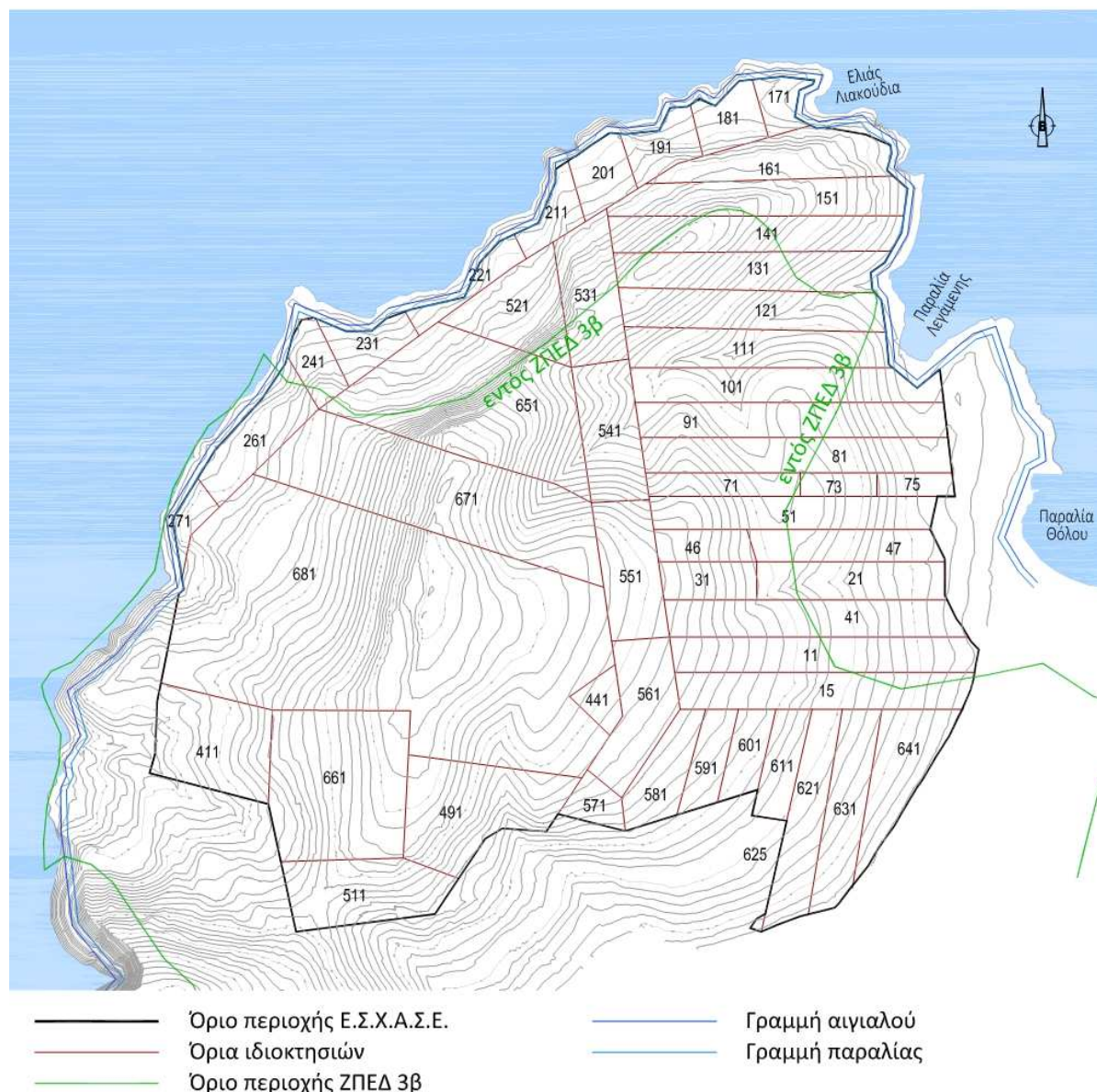
6.4.2 Σενάριο 1: Μηδενική λύση

Η μηδενική λύση στην συγκεκριμένη περίπτωση είναι να μην γίνει κανένα οργανωμένο έργο αλλά να παραμείνει η υπόψιν έκταση όπως είναι σήμερα και να εξελιχθεί σύμφωνα με την υφιστάμενη δυναμική, τις επικρατούσες και διαφαινόμενες τάσεις.

Επειδή το μεγαλύτερο τμήμα της έκτασης δεν είναι κατάλληλο για γεωργικές καλλιέργειες και το ΓΠΣ Ιεράπετρας απαγορεύει σε όλες τις περιοχές ΖΠΕΔ τις εντατικές καλλιέργειες (θερμοκήπια) και τις κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις, αναμένεται ότι θα επανέλθει η εκτατική κτηνοτροφία και θα συνεχιστεί ο φαύλος κύκλος βόσκησης και πυρκαϊών. Διευκρινίζεται ότι ο όρος του ΓΠΣ που λέει ότι στις ΖΠΕΔ δεν επιτρέπεται η ελεύθερη βόσκηση αλλά είναι υποχρεωτική η κτηνοτροφία σε οριοθετημένους χώρους δεν μπορεί να αναστείλει την εκτατική κτηνοτροφία διότι για αυτήν δεν προβλέπεται διαδικασία αδειοδότησης ή παρακολούθησης.

Με δεδομένα την εξαιρετική θέα προς την θάλασσα και την εγγύτητα στην παραλία της Θόλου, μπορεί να θεωρηθεί βέβαιο ότι σταδιακά θα γίνει οικοδόμηση με κύρια χρήση την παραθεριστική κατοικία, είτε με την μορφή ιδιόκτητης και ιδιόχρησης β' κατοικίας, κατοίκων αστικών κέντρων είτε με την μορφή ενοικιαζόμενων κατοικιών. Η ύπαρξη αρκετών οικοπέδων μεγαλύτερων από 10στρ. σημαίνει ότι υπάρχει σημαντική πιθανότητα να δημιουργηθούν και κάποιες μικρές μονάδες κύριων ή μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων. Ειδικότερα στις τρεις (3) ιδιοκτησίες που είναι μεγαλύτερες από 60στρ. η κάθε μια (και μάλιστα συνεχόμενες μεταξύ τους) θεωρείται δεδομένο ότι δεν πρόκειται να κατασκευαστεί μία κατοικία μόνον αλλά θα πωληθούν σε κάποιον που θα δημιουργήσει τουριστική μονάδα.

Εικόνα 6-3 Οι ιδιοκτησίες και η θέση τους ως προς την ΖΠΕΔ 3β



Πηγή: Τοπογραφικό Διάγραμμα Πολιτικού Μηχανικού Μιχ. Χωραφά, ίδια επεξεργασία

Στο σενάριο αυτό δεν θα υλοποιηθεί ο χωροταξικός σχεδιασμός που θεσμοθετήθηκε με το ΓΠΣ Ιεράπετρας διότι αυτό προβλέπει την ΖΠΕΔ 3β ως περιοχή οργανωμένης τουριστικής ανάπτυξης και την περιοχή ΠΟΑΠΔ/ΠΕΡΠΟ ως περιοχή οργανωμένης παραθεριστικής κατοικίας. Αντίθετα, η διάσπαρτη δόμηση αποτελεί για το ΓΠΣ αποφευκτέα εξέλιξη και για τον λόγο αυτό προβλέπει αντικίνητρα, όπως ο περιορισμός στην δόμηση των κατοικιών στα 120τ.μ. Επιπλέον, η παράλληλη ανάπτυξη βόσκησης και παραθεριστικής κατοικίας θα δημιουργήσει μια περιορισμένης έντασης σύγκρουση χρήσεων γης η οποία θα δυσχεραίνει και τις δύο δραστηριότητες και θα δημιουργήσει αντιπαλότητα ανάμεσα στους φορείς τους.

Επίσης, στην περίπτωση αυτή δεν θα υλοποιηθεί η αναπτυξιακή δυνατότητα της περιοχής και αυτό θα έχει αρνητικές συνέπειες στην απασχόληση και την τοπική οικονομία. Η κατασκευή

κατοικιών δεν δημιουργεί νέες θέσεις εργασίας και η συμβολή στην απασχόληση θα αφορά μόνον το στάδιο κατασκευής.

Η οικονομική απόδοση των μεμονωμένων κατοικιών ή μικρών μονάδων θα είναι πολύ περιορισμένη για αρκετά χρόνια, α) λόγω της προαναφερθείσας σύγκρουσης χρήσεων γης, β) επειδή η συγκεκριμένη περιοχή δεν έχει «όνομα» στην παραθεριστική - τουριστική αγορά και γ) διότι το αρχικό κόστος υποδομών που θα επωμιστούν θα είναι δυσανάλογα μεγάλο.

Σχετικά με την ποσότητα δόμησης που μπορεί να υλοποιηθεί στην μηδενική λύση αναφέρονται τα παρακάτω: Η έκταση του ΕΣΧΑΣΕ αποτελείται από 51 ανεξάρτητες ιδιοκτησίες οι οποίες είναι όλες άρτιες και οικοδομήσιμες ως οικόπεδα προϋφιστάμενα του 2004. Δεν μπορεί να γίνει εκτίμηση του ρυθμού με τον οποίο θα δομηθούν οι 51 ιδιοκτησίες συνεπώς δεν μπορούν να γίνουν προβολές σε ορίζοντα δεκαετίας ή εικοσαετίας για το ποσοστό υλοποίησης της δόμησης. Επίσης δεν μπορεί να προβλεφθεί το ποσοστό των ιδιοκτησιών όπου θα δημιουργηθούν μικρές τουριστικές μονάδες με $\Sigma\Delta=0,18$, εκτός βέβαια από τις τρεις μεγαλύτερες όπου αυτό φαίνεται πολύ πιθανό. Για αυτό τον λόγο έχει υπολογιστεί το συνολικό δικαίωμα δόμησης για παραθεριστική κατοικία στις 48 ιδιοκτησίες ενώ για τις 3 πολύ μεγάλες ιδιοκτησίες ($E>60στρ.$) ότι θα γίνουν ξενοδοχειακές μονάδες, σύντομα ή αργότερα, διότι για αυτές υπάρχει πολύ μεγαλύτερο κίνητρο (διαφορά δόμησης).

Η δόμηση των κατοικιών θα γίνει σύμφωνα με τους σχετικούς όρους που προβλέπονται στο ΓΠΣ και για τις περιοχές Natura και διαφοροποιείται εντός και εκτός της ΖΠΕΔ 3β.

Από τις 48 μικρότερες ιδιοκτησίες οι 24 υπάγονται πλήρως στην ΖΠΕΔ 3β (ή το εκτός ΖΠΕΔ 3β τμήμα τους είναι πολύ μικρό) συνεπώς σε αυτές μπορεί να κατασκευαστεί κατοικία με μέγιστο ύψος 4,50μ. και μέγιστη επιφάνεια 120τ.μ. Από τις υπόλοιπες 24 οι 9 ιδιοκτησίες βρίσκονται εξ ολοκλήρου εκτός της ΖΠΕΔ 3β και οι 15 ιδιοκτησίες μερικά εντός και μερικά εκτός. Για τις 15 αυτές ιδιοκτησίες το ΓΠΣ στο κεφάλαιο «2.9 Γενικοί όροι και περιορισμοί» και ειδικότερα στην σελίδα 6246 προβλέπει:

Σε γήπεδα που εμπίπτουν σε περισσότερες από μία ζώνες της παρούσας, η επιτρεπόμενη δόμηση υπολογίζεται στο σύνολο του γηπέδου και το κτίριο τοποθετείται στο τμήμα του στο οποίο η χρήση του επιτρέπεται. Στην περίπτωση που δεν είναι δυνατή η οικοδόμηση τότε οι ελάχιστες αποστάσεις των οικοδομών από τα όρια ιδιοκτησίας μειώνονται στα 5 μ.

Συνεπώς στις 15 ιδιοκτησίες που έχουν ένα σημαντικό σε εμβαδόν τμήμα εκτός της ΖΠΕΔ 3β υπάρχει η δυνατότητα δόμησης κατοικίας ίδιου εμβαδού με αυτό που θα έχτιζαν εάν ήταν εκτός. Το δικαίωμα δόμησης για κατοικία στις 9+15 αυτές ιδιοκτησίες μπορεί να υλοποιηθεί με κτήρια με μέγιστο ύψος 7,50μ. και δόμηση (όπως διαμορφώθηκε με τον Ν.4759/20) που ανά οικόπεδο παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 6-4 Δικαίωμα δόμησης για κατοικία στις υφιστάμενες ιδιοκτησίες

	α/α ιδιοκτησίας	Εμβαδόν ιδιοκτησίας	Δικαίωμα δόμησης για κατοικία (τ.μ.)
9 Ιδιοκτησίες εκτός της ΖΠΕΔ 3β	151	26.395	360
	161	22.445	360
	171	5.974	240
	181	9.636	273
	191	9.420	271
	201	9.584	272
	211	7.298	245
	221	6.658	234
	231	9.169	269
	Μερικό Σύνολο 1		
15 Ιδιοκτησίες που μερικά βρίσκονται στην ΖΠΕΔ 3β και ένα σημαντικό σε εμβαδόν τμήμα τους βρίσκεται εκτός αυτής	11	27.902	360
	21	18.596	353
	41	28.000	360
	47	15.552	326
	51	24.370	360
	73	4.724	199
	75	4.724	199
	81	28.000	360
	91	28.000	360
	101	26.712	360
	131	26.196	360
	141	26.857	360
	241	7.960	257
	521	20.990	360
531	21.000	360	
Μερικό Σύνολο 2			4.935
24 Ιδιοκτησίες εντός της ΖΠΕΔ 3β	24x120=	Μερικό Σύνολο 3	2.880
Σύνολο			10.338

Πηγή: Τοπογραφικό Διάγραμμα Πολιτικού Μηχανικού Μιχ. Χωραφά, ίδια επεξεργασία

Η συνολική επιτρεπόμενη σήμερα δόμηση για κατοικίες ή τουριστικές εγκαταστάσεις με όρους δόμησης κατοικίας είναι 10.338τ.μ.

Η αδειοδότηση των κατοικιών θα ελεγχθεί από την Εφορεία Αρχαιοτήτων Λασιθίου, συνεπώς θα υπάρξει μέριμνα για θέματα αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, δεν θα ελεγχθεί όμως για περιβαλλοντικά θέματα διότι δεν προβλέπεται έλεγχος από κεντρικούς φορείς και δεν υπάρχει υποχρέωση εκπόνησης ΜΕΟΑ για μία κατοικία 120τ.μ. Αυτό σημαίνει ότι οικοδομικές άδειες μπορούν σήμερα να εκδοθούν και για τα οικόπεδα που βρίσκονται στην περιοχή του οικοτόπου 6220 όπως και πάνω στις ζώνες των ρηγμάτων εφόσον δεν απαιτείται γεωλογική μελέτη για αυτές τις περιπτώσεις. Αντίστοιχα, οι μικρές μονάδες μέχρι 50 κλίνες γίνονται με ΠΠΔ και δεν απαιτείται ΜΕΟΑ.

Σχετικά με την επιτρεπόμενη δόμηση στις ξενοδοχειακές μονάδες με $\Sigma\Delta=0,18$ που θεωρούμε ότι θα υλοποιηθούν στις 3 μεγαλύτερες ιδιοκτησίες, αναφέρονται τα παρακάτω:

α) Σύμφωνα με το άρθρο 34 του Ν.4759/20 ο συντελεστής δόμησης είναι κλιμακωτός 0,18 για τα πρώτα 50στρ. 0,15 για τα επόμενα 50στρ. και 0,10 για τα υπόλοιπα ή σταθερός $\Sigma\Delta=0,18$ για όλη την έκταση εφόσον η μονάδα εκπληρώνει τέσσερα (4) κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής

αναβάθμισης του άρθρου 38 Ν.4759/20. Με δεδομένο ότι λόγω του ΓΠΣ η μονάδα θα είναι πέντε (5) αστέρων με μειωμένη πυκνότητα είναι σχεδόν σίγουρο ότι θα εκπληρώνει τέσσερα από τα κριτήρια του άρθρου 38 και συνεπώς ο συντελεστής θα είναι $\Sigma\Delta=0,18$.

β) Οι τρεις μεγαλύτερες ιδιοκτησίες (651, 671 και 681) δεν θεωρείται ότι δομούνται με τους όρους για κατοικία αλλά ως τουριστικές εγκαταστάσεις. Η ιδιοκτησία 651 μπορεί στην μισή περίπτωση έκτασή της να έχει κτίρια με μέγιστο ύψος 7,50μ. ενώ οι 671 και 681 ύψους 4,50 μ. σε όλη την έκτασή τους

γ) Εάν οι τρεις μεγαλύτερες από τις ιδιοκτησίες, που καλύπτουν περίπου το 30% της επιφάνειας του ΕΣΧΑΣΕ, δομηθούν με $\Sigma\Delta=0,18$ το συνολικό δικαίωμα δόμησης σε αυτές θα είναι 65.352τ.μ. δηλαδή 39% περισσότερο από το προγραμματιζόμενο με το ΕΣΧΑΣΕ, όπως φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 6-5 Δόμηση με $\Sigma\Delta=0,18$ στις τρεις μεγαλύτερες ιδιοκτησίες

α/α ιδιοκτησίας	εμβαδόν	$\Sigma\Delta$	δόμηση
651	65.855	0,18	11.854
671	69.625	0,18	12.533
681	227.589	0,18	40.966
Σύνολο τριών μεγάλων ιδιοκτησιών	363.069		65.352
Προγραμματιζόμενη με το ΕΣΧΑΣΕ	1.223.754		47.000
Ποσοστό ως προς το σύνολο του ΕΣΧΑΣΕ	30%		139%

Πηγή: Τοπογραφικό Διάγραμμα Πολιτικού Μηχανικού Μιχ. Χωραφά, ίδια επεξεργασία

Αν στο δικαίωμα για τουριστικές εγκαταστάσεις των τριών μεγαλύτερων ιδιοκτησιών προστεθεί και το δικαίωμα δόμησης σε κατοικίες των υπόλοιπων 48 ιδιοκτησιών, προκύπτει: 65.352 τ.μ. + 10.338 τ.μ. = 75.690 τ.μ. συνολική δόμηση, δηλαδή περίπου 61% περισσότερη από την προγραμματιζόμενη με το ΕΣΧΑΣΕ.

Σημειώνεται ότι ακόμα και στην λογικά μη πιθανή περίπτωση που οι μονάδες στις τρεις μεγάλες ιδιοκτησίες επιλεγεί να μην πληρούν τέσσερα (4) από τα κριτήρια του άρθρου 38 αλλά η δόμησή τους να είναι μικρότερη, με τον συντελεστή δόμησης να υπολογίζεται κλιμακωτά και πάλι η δόμησή τους ξεπερνά την προγραμματιζόμενη από το ΕΣΧΑΣΕ όπως φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 6-6 Δόμηση τριών μεγάλων ιδιοκτησιών χωρίς να πληρούν τέσσερα κριτήρια του άρθρου 38.

α/α ιδιοκτησίας	εμβαδόν	Δικαίωμα δόμησης			Σύνολο
		E<50 $\Sigma\Delta=0,18$	50<E<100 $\Sigma\Delta=0,15$	100<E $\Sigma\Delta=0,10$	
651	65.855	9.000	2.378		11.378
671	69.625	9.000	2.944		11.944
681	227.589	9.000	7.500	12.759	29.259
Σύνολο τριών μεγάλων ιδιοκτησιών	363.069				52.581
Προγραμματιζόμενη με το ΕΣΧΑΣΕ	1.223.754				47.000
Ποσοστό ως προς το σύνολο του ΕΣΧΑΣΕ	30%				112%

Πηγή: Τοπογραφικό Διάγραμμα Πολιτικού Μηχανικού Μιχ. Χωραφά, ίδια επεξεργασία

Στην περίπτωση αυτή, θα προέκυπτε συνολική δομούμενη επιφάνεια 52.581 τ.μ. + 10.338 τ.μ. = 62.919 τ.μ., δηλαδή περίπου 34% περισσότερη από την προγραμματιζόμενη με το ΕΣΧΑΣΕ.

6.4.3 Σενάριο 2: Δόμηση κύριου τουριστικού καταλύματος με την εκτός σχεδίου και ΠΕΡΠΟ

Το σενάριο αυτό περιλαμβάνει την πολεοδόμηση της περιοχής ΠΟΑΠΔ/ΠΕΡΠΟ έκτασης περίπου 216στρ. και την δημιουργία ενός κύριου τουριστικού καταλύματος στην υπόλοιπη έκταση των περίπου 1.000στρ.

Η έκταση των 216στρ. θα πολεοδομηθεί σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο Ν.4280/14 όπως ισχύει. Στα Οικοδομικά Τετράγωνα θα δημιουργηθούν οικόπεδα στα οποία στην συνέχεια θα κατασκευαστούν κατοικίες. Σύμφωνα με τον Ν.4280/14 και το ΓΠΣ Ιεράπετρας ο μέσος ΣΔ εφ' ολοκλήρου της έκτασης πρέπει να μην ξεπερνά το 0,20 και ο ΣΔ ανά Οικοδομικό Τετράγωνο να μην ξεπερνά το 0,40. Οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι πρέπει να καταλαμβάνουν τουλάχιστον το 50% της συνολικής έκτασης. Το μέγιστο ύψος των κτηρίων θα είναι 7,50μ. σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο Ν.4280/14 και στο Γ.Π.Σ. Η αρτιότητα θα είναι στα 500τ.μ. σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο Ν.4280/14. Η μέγιστη κάλυψη θα είναι 40% και οι λοιποί όροι δόμησης θα είναι σύμφωνα με τον ΝΟΚ. Με τα δεδομένα αυτά μπορούν να δημιουργηθούν 200 οικόπεδα και στο καθένα από αυτά να δημιουργηθεί παραθεριστική κατοικία 200τ.μ. Η συνολική εκμετάλλευση θα είναι περίπου 40.000τ.μ.

Το ξενοδοχείο θα είναι κατηγορίας πέντε (5) αστέρων λόγω της σχετικής απαίτησης του ΓΠΣ. Η μέγιστη δυναμικότητά του προσδιορίζεται από το ΠΧΠΠ Κρήτης σε 8 άτομα ανά στρέμμα και από το ΓΠΣ Ιεράπετρας για την περιοχή ΖΠΕΔ 3β το 80% του προβλεπόμενου, ήτοι συνδυαστικά 6,4 κλίνες ανά στρέμμα, συνεπώς : 1.000στρ. x 6,4κλίνες/στρ. = 6.400 κλίνες.

Όταν ξεκίνησε η διερεύνηση για την αξιοποίηση της έκτασης ο συντελεστής δόμησης θα ήταν ΣΔ=0,20 και η μέγιστη δόμηση θα ήταν: 1.000.000τ.μ. x 0,20 = 200.000τ.μ.

Μετά την θεσμοθέτηση του Ν.4579/20 η μέγιστη δόμηση θα είναι 106.500τ.μ. χωρίς κανένα κριτήριο κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης, 180.000τ.μ. με τέσσερα κριτήρια και 200.000τ.μ. με έξι κριτήρια.

Κατά την διερεύνηση των δυνατοτήτων ανάπτυξης στην υπόψιν έκταση, το σενάριο αυτό δεν θεωρήθηκε σε κανένα στάδιο μία πραγματική εναλλακτική διότι η δόμηση αυτή κρίθηκε εξ αρχής υπερβολική για τον συγκεκριμένο χώρο και από την αρχή επιδιώχθηκε μία πιο ήπια μορφή ανάπτυξης. Αναφέρεται όμως εδώ ως μέτρο σύγκρισης: η επιτρεπόμενη από το υφιστάμενο πλαίσιο εκμετάλλευση σε σχέση με την αιτούμενη.

Με δεδομένο ότι το σενάριο αυτό δεν θεωρήθηκε σε κανένα στάδιο ως μία πραγματική εναλλακτική, δεν εξετάστηκαν ο προϋπολογισμός τους και η συνεισφορά του με νέες θέσεις εργασίας.

6.4.4 Σενάριο 3: Σύνθετη Τουριστική Ανάπτυξη με ΣΔ έως 0,05 και τουριστική λιμενική εγκατάσταση

Το σενάριο αυτό είναι η πρόταση που είχε υποβληθεί στον φάκελο για την ένταξη στις Στρατηγικές Επενδύσεις. Περιλαμβάνει:

- α. Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωριό με 74 κατοικίες που χωροθετείται στο τμήμα της περιοχής που έχει χαρακτηριστεί από το Γ.Π.Σ. Ιεράπετρας ως ζώνη ΠΕΡΠΟ
- β. Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα κατηγορίας 5 αστέρων με 134 κατοικίες και 160 δωμάτια, δυναμικότητας αθροιστικά 726 κλινών.
- γ. Ξενοδοχείο 1, κατηγορίας 5 αστέρων, δυναμικότητας 370 κλινών.
- δ. Τεχνητή παραλία με εγκαταστάσεις αναψυχής.
- ε. Τουριστική λιμενική εγκατάσταση (άρθρου 14Α Ν.3986/2011) δυναμικότητας 33 σκαφών.
- στ. Ξενοδοχείο 2, κατηγορίας 5 αστέρων, δυναμικότητας 150 κλινών.
- η. Ελικοδρόμιο.
- θ. Εσωτερικές και εξωτερικές υποδομές.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η έκταση σε στρέμματα που θα καταλάβει κάθε χρήση και το ΕΣΧΑΣΕ συνολικά.

Πίνακας 6-7 Εκτίμηση έκτασης χρήσεων

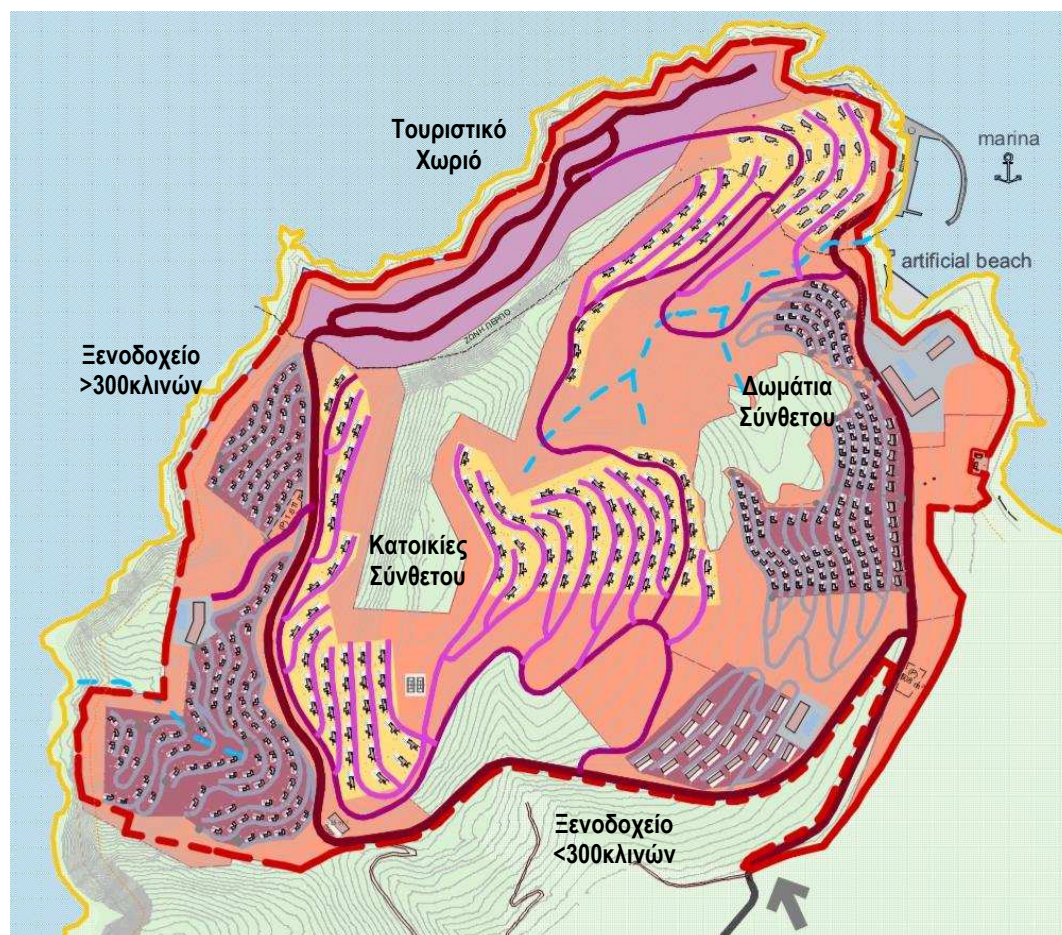
α/α	Χρήση - Δραστηριότητα	Έκταση (στρέμματα)
1.	Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωριό	150
	Ζώνη «Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωριό»	150
2.	Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα	700
3.	Ξενοδοχείο Κλασσικού Τύπου >300 κλινών	180
4	Ξενοδοχείο Κλασσικού Τύπου <300 κλινών	100
5	Δρόμος	40
6	Οικότοπος προτεραιότητας	45
7.	Εισφορά γης	85
	Ζώνη «Τουρισμός – Αναψυχή»	1.150
	Σύνολο	1.300

Πηγή: Φάκελος ένταξης στις Στρατηγικές Επενδύσεις του Επενδυτικού Σχεδίου «cape tholos – Σύνθετη Τουριστική Ανάπτυξη στο Καβούσι Λαιθίου»

Για την θέση της τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης δεν υπάρχουν εναλλακτικές διότι κατά μήκος της ακτογραμμής της υπόψιν έκτασης υπάρχουν μόνον δύο περιοχές που παρουσιάζουν φυσική καταλληλότητα, η επιλεγμένη και μία ακόμα στην οποία όμως το χερσαίο τμήμα έχει χαρακτηριστεί ως δασικό. (Η δεύτερη περιοχή βρίσκεται ανατολικά από την περιοχή Δ2 της «Εικόνα 5-4 Δασικές εκτάσεις πλησίον του ΕΣΧΑΣΕ» του κεφαλαίου 5.6.1 Δασική νομοθεσία).

Στο σενάριο αυτό, σε σχέση με το σενάριο 4, εκτός από την διαφορά στην συνολική εκμετάλλευση, υπάρχει διαφορά και στον τρόπο ανάπτυξης. Οι κατοικίες αναπτύσσονται πιο αραιά μεταξύ τους ώστε κάθε κατοικία και ο υπαίθριος χώρος που θα έχει για αποκλειστική της χρήση να περιβάλλονται από αρκετό φυσικό χώρο και από πυκνή φύτευση. Αντίστοιχα πιο αραιή είναι και η ανάπτυξη των bungalows του ξενοδοχείου.

Εικόνα 6-4 Σχέδιο γενικής διάταξης Σεναρίου 3



Πηγή: Φάκελος ένταξης στις Στρατηγικές Επενδύσεις του Επενδυτικού Σχεδίου «cape tholos – Σύνθετη Τουριστική Ανάπτυξη στο Καβούσι Λαιθίου»

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται ανά κύρια χρήση / δραστηριότητα η προβλεπόμενη δόμηση, μη συμπεριλαμβανομένων των βοηθητικών χώρων.

Πίνακας 6-8 Εκτίμηση Δόμησης

α/α	Χρήση - Δραστηριότητα	Δόμηση
1.	Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωριό	19.200 τ.μ.
2.	Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα	30.800 τ.μ.
3.	Ξενοδοχείο κατηγορίας 5 αστέρων > 300 κλινών	8.700 τ.μ.
4.	Ξενοδοχείο κατηγορίας 5 αστέρων < 300 κλινών	5.000 τ.μ.
5.	Καταφύγιο τουριστικών σκαφών	150 τ.μ.
	Σύνολο	63.850 τ.μ.

Πηγή: Φάκελος ένταξης στις Στρατηγικές Επενδύσεις του Επενδυτικού Σχεδίου «cape tholos – Σύνθετη Τουριστική Ανάπτυξη στο Καβούσι Λαιθίου»

Στο σενάριο αυτό ο προϋπολογισμός ανέρχεται σε 149εκ. ευρώ και κατά την λειτουργία του προβλέπεται η δημιουργία 100 μόνιμων θέσεων εργασίας πλήρους απασχόλησης και 116 εποχικών. Κατά την φάση υλοποίησης της επένδυσης αναμένεται να απασχοληθούν 300 εργαζόμενοι διαφόρων ειδικοτήτων.

6.4.5 Σενάριο 4: Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα με ΣΔ έως 0,045 και τουριστική λιμενική εγκατάσταση

Το ξενοδοχείο θα είναι κατηγορίας πέντε (5) αστέρων λόγω της σχετικής απαίτησης του ΓΠΣ. Η δυναμικότητά του θα είναι 1.044 κλίνες.

Ο συντελεστής δόμησης θα είναι $\Sigma\Delta=0,045$ εφαρμοζόμενος στην περιοχή της Ζώνης Ανάπτυξης και η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση θα είναι: $1.129,48 \times 0,045 = 50.825 \text{τ.μ.}$

Θα κατασκευαστεί ένα Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα και μία τουριστική λιμενική εγκατάσταση του άρθρου 14Α του Ν.3986/2011. Το Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα συντίθεται από: το κεντρικό κτήριο, δύο εστιατόρια, σπα, γυμναστήριο, κοινόχρηστες πισίνες, 189 δωμάτια ξενοδοχείου, 136 κατοικίες διαφόρων μεγεθών, ελικοδρόμιο και τελεφερίκ. Η τουριστική λιμενική εγκατάσταση θα έχει δυναμικότητα 33 σκαφών.

Εικόνα 6-5 Σχέδιο γενικής διάταξης Σεναρίου 4



Πηγή: Προκαταρκτική αρχιτεκτονική μελέτη

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται συνοπτικά τα εμβαδά των χώρων κύριας χρήσης, που προσμετρούνται στην δόμηση, ανά κατηγορία χρήσης.

Πίνακας 6-9 Εμβαδά χώρων κύριας χρήσης

Κατηγορία χώρων κύριας χρήσης	εμβαδόν
Κεντρικό Κτήριο υποδοχή, lobby, lounge bar, χώρος πρωινού, γραφεία, καταστήματα, συνεδριακό κέντρο, 5 δωμάτια Αμει	6.500
Λοιπά κοινόχρηστα κτήρια δύο εστιατόρια, σπα, gym, pool bar	3.310
184 δωμάτια ξενοδοχείου Δίκλινα, junior suites, premium suits, luxury suits	8.980
Κατοικίες 20 διαμερίσματα και 116 βίλλες	28.080
Κτήριο καταφυγίου τουριστικών σκαφών	130
Συνολική επιφάνεια κύριων χώρων	47.000

Πηγή: Προκαταρκτική αρχιτεκτονική μελέτη γενικής διάταξης, ίδια επεξεργασία

Επιπλέον των χώρων αυτών θα υπάρχουν υπόγεια με βοηθητικές χρήσεις που δεν θα προσμετρούνται στην δόμηση καθώς και ισόγειοι ή υπόγειοι οικίσκοι (που ενδεχόμενα θα προσμετρούνται στην δόμηση) μέσα στους οποίους θα βρίσκονται εγκαταστάσεις τεχνικής υποδομής (βιολογικός, αντλιοστάσια, μετασχηματιστές κ.λπ.) καθώς και άλλες βοηθητικές χρήσεις όπως αποθήκευση, χώροι προσωπικού κ.λπ.

Η ανάπτυξη θα γίνει σε σχετικά πυκνές ενότητες ώστε σημαντικό τμήμα της έκτασης να παραμείνει ανέπαφο.

Για την θέση της τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης ισχύουν όσα αναφέρθηκαν στο προηγούμενο σενάριο, δεν υπάρχει δηλαδή εναλλακτική θέση διότι κατά μήκος της ακτογραμμής της υπόψιν έκτασης υπάρχουν μόνον δύο περιοχές που παρουσιάζουν φυσική καταλληλότητα, η επιλεγμένη και μία ακόμα στην οποία όμως το χερσαίο τμήμα έχει χαρακτηριστεί ως δασικό.

Το σενάριο αυτό διαμορφώθηκε λαμβάνοντας υπόψιν ότι το έργο βρίσκεται μέσα σε περιοχή του δικτύου Natura 2000 κα μάλιστα έχοντας υπόψιν την ενδιάμεση έκθεση της Μελέτης Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης που περιλάμβανε τα συμπεράσματα από τις εργασίες πεδίου. Οι αλλαγές που έγιναν από το προηγούμενο Σενάριο 3 αποσκοπούν στην κάλυψη των απαιτήσεων και των προδιαγραφών που τέθηκαν με βάση τις εργασίες πεδίου. Οι αλλαγές περιλαμβάνουν την απλοποίηση του σχήματος, τον περιορισμό της συνολικής εκμετάλλευσης κατά 26% και τον σημαντικό περιορισμό της περιοχής κατάληψης.

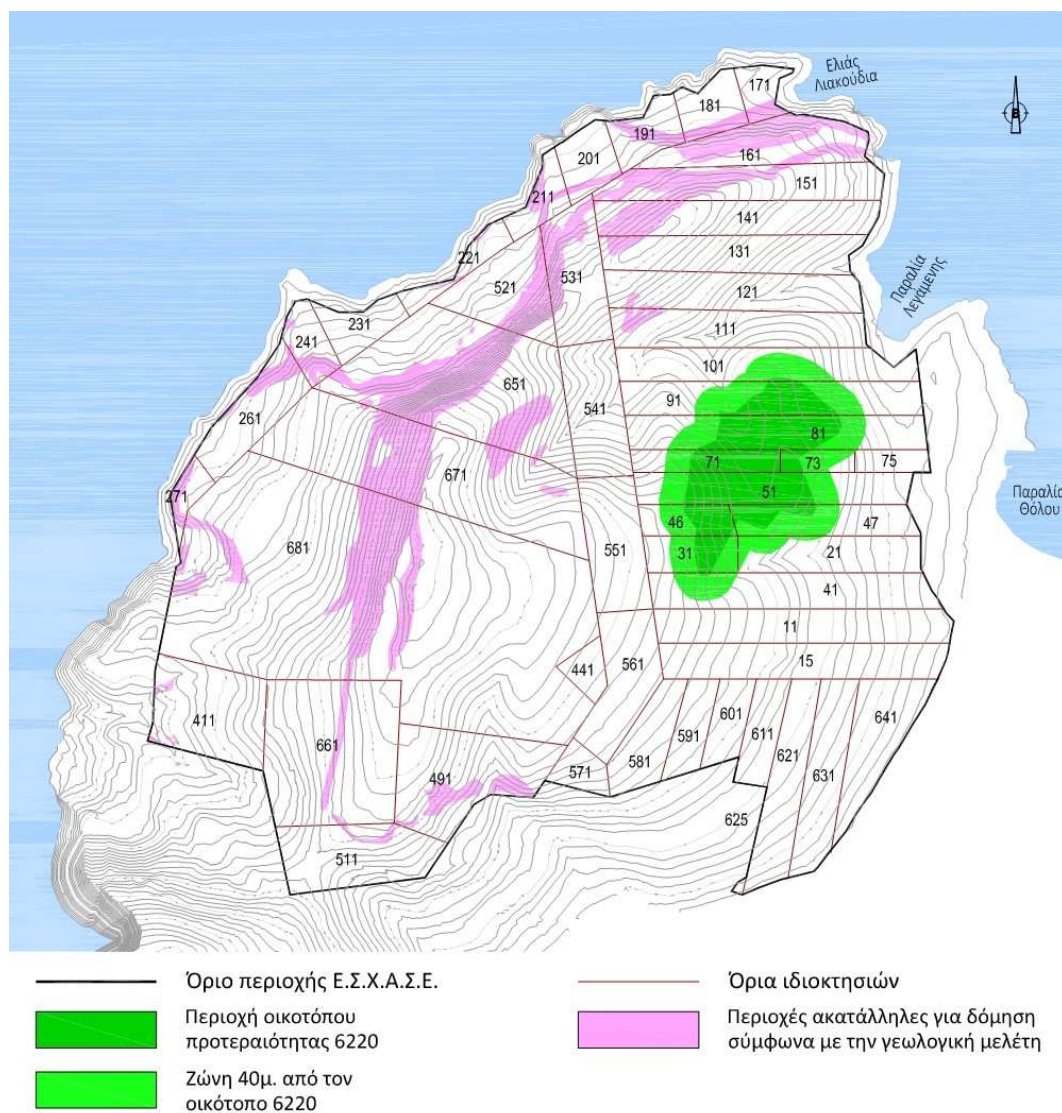
Στο σενάριο αυτό ο προϋπολογισμός ανέρχεται σε περίπου 126εκ. ευρώ και κατά την λειτουργία του προβλέπεται η δημιουργία 46 μόνιμων θέσεων εργασίας και 164 εποχικών. Κατά την φάση υλοποίησης της επένδυσης αναμένεται να απασχοληθούν περίπου 300 εργαζόμενοι διαφόρων ειδικοτήτων.

6.5 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ

6.5.1 Σύγκριση του ενιαίου σχεδιασμού με την ανά ιδιοκτησία διαχείριση

Από την ανάλυση των εναλλακτικών που προαναφέρθηκαν προκύπτει ότι ο ενιαίος σχεδιασμός του έργου υπερτερεί σαφώς από την ανά ιδιοκτησία διαχείριση της έκτασης. Η δόμηση ανά οικοπέδο συνεπάγεται μικρότερα μεγέθη κάθε φορά, δεν σημαίνει όμως ότι αυτός ο τρόπος είναι βιώσιμος ή περιβαλλοντικά φιλικότερος. Ο ενιαίος σχεδιασμός συνεπάγεται κεντρικό έλεγχο για την προστασία του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς, ενώ αντίθετα η ανά ιδιοκτησία διαχείριση ελέγχεται μεν ως προς την πολιτιστική κληρονομιά, δεν υπόκειται όμως σε αντίστοιχους ελέγχους στα περιβαλλοντικά και γεωλογικά θέματα. Στην εικόνα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι περιοχές στην υπόψιν έκταση που με κριτήρια περιβαλλοντικά και γεωλογικά κατά τον ενιαίο σχεδιασμό θα παραμείνουν αδόμητες ενώ κατά την αδειοδότηση για κατοικίες σε εκτός σχεδίου περιοχές μπορούν να δομηθούν διότι δεν προβλέπονται σχετικοί έλεγχοι.

Εικόνα 6-6 Περιοχές που με τον ενιαίο σχεδιασμό θα παραμείνουν αδόμητες ενώ δεν ελέγχονται κατά την δόμηση κατοικιών εκτός σχεδίου



Όπως φαίνεται και στην παραπάνω εικόνα, η περιοχή του οικότοπου προτεραιότητας περιλαμβάνεται σε ιδιοκτησίες που στην μηδενική λύση αναμένεται να δομηθούν με όρους δόμησης κατοικίας. Από τις ακαταλληλότητες που σημειώνονται στην παραπάνω εικόνα αναμένεται ότι θα εντοπιστούν μόνον οι γεωλογικές ακαταλληλότητες στις τρεις μεγάλες ιδιοκτησίες στο δυτικό τμήμα όπου αναμένεται να γίνουν τουριστικές μονάδες και συνεπώς θα εκπονηθεί γεωτεχνική μελέτη.

Ακόμα και αν η συνολική δόμηση των ατομικών αναπτύξεων είναι αθροιστικά λιγότερη από αυτήν του ενιαίου σχεδιασμού, οι επιπτώσεις της μπορεί να είναι χειρότερες διότι με το υφιστάμενο πλαίσιο μπορεί η περιοχή του οικότοπου 6220, που θεωρείται ο αξιολογότερος στην έκταση του ΕΣΧΑΣΕ, να καταστραφεί πολύ σύντομα με την οικοδόμηση κτισμάτων και την διαμόρφωση του υπαίθριου χώρου τους. Η έκταση των διαμορφώσεων δεν περιορίζεται από την κείμενη νομοθεσία και μπορεί να περιλαμβάνει πλακόστρωτα, πέργκολες, κολυμβητικές δεξαμενές, χώρους στάθμευσης, υπόγειες υδατοδεξαμενές και βόθρους, καθώς και εκτεταμένες φυτεύσεις οι οποίες ακόμα και εάν γίνουν με ενδημικά είδη μπορεί να αλλοιώσουν πλήρως τα χαρακτηριστικά του οικότοπου. Η επιλογή των οικοπέδων που θα δομηθούν δεν εξαρτάται από επιστημονικά και ορθολογικά κριτήρια αλλά από τα τυχαία στοιχεία της επιφάνειας και της ιδιοκτησίας τους. Με τον ενιαίο σχεδιασμό θα αξιολογηθούν οι περιοχές της συνολικής έκτασης του ΕΣΧΑΣΕ και η ανάπτυξη θα χωροθετηθεί στα καταλληλότερα για τον σκοπό αυτό τμήματα. Οι περιβαλλοντικές υποδομές (π.χ. επεξεργασία και διάθεση λυμάτων) έχουν το μέγιστο επίπεδο ελέγχου στις περιπτώσεις των οργανωμένων υποδοχέων που διαμορφώνονται με ενιαίο σχεδιασμό διότι σε αυτές τις περιπτώσεις ελέγχονται και πριν την κατασκευή τους αλλά και κατά την λειτουργία τους. Στις μικρές μονάδες το επίπεδο ελέγχου είναι χαμηλότερο, είτε διότι αντί για Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων υποβάλλονται Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις, είτε διότι δεν απαιτείται καθόλου έλεγχος, όπως στις κατοικίες, τις ενοικιαζόμενες κατοικίες κ.λπ. Επίσης, το πολύ μικρό μέγεθος δυσχεραίνει την εγκατάσταση ή την σωστή συντήρηση περιβαλλοντικών υποδομών όπως αφαλάτωσή ή βιολογικός καθαρισμός.

Τα προβλήματα που αναφέρονται είναι κοινά στον ελλαδικό χώρο και ιδιαίτερα στον παράκτιο και υπάρχουν σε πολλές περιοχές που αναπτύχθηκαν ως διάσπαρτες συγκεντρώσεις μικρότερων και μεγαλύτερων τουριστικών εγκαταστάσεων υλοποιημένων με την εκτός σχεδίου δόμηση.

Τα οφέλη που θα επιτευχθούν με τον ενιαίο σχεδιασμό και τις προβλεπόμενες διαδικασίες του είναι τα παρακάτω:

α) Θα διαφυλαχθεί καλύτερα το τοπίο και το φυσικό περιβάλλον διότι: α1) Οι αξιολογότερες περιοχές θα παραμείνουν ανέγγιχτες και η διαχείριση των υπαίθριων χώρων θα γίνει με βάση τις υποδείξεις της περιβαλλοντικής μελέτης. Οι οικότοποι θα βγουν από τον φαύλο κύκλο βόσκησης – πυρκαϊών και θα αναβαθμιστούν. α2) Η διαχείριση των λυμάτων θα γίνεται ελεγχόμενα και ολοκληρωμένα ενώ θα υπάρχει και σύστημα παρακολούθησης και ελέγχου.

β) Θα διαφυλαχθεί καλύτερα η ίδια η επένδυση διότι δεν θα κατασκευαστούν κτίσματα σε γεωλογικά ακατάλληλες θέσεις, όπως τα ρήγματα που εντόπισε η γεωλογική μελέτη. Σε περίπτωση που χρειάζεται να παρθούν κάποια μέτρα, όπως αυξημένος αντισεισμικός συντελεστής, αυτό θα έχει εντοπιστεί (από τα επόμενα στάδια γεωλογικής και γεωτεχνικής μελέτης) πριν την έκδοση των οικοδομικών αδειών.

γ) Θα επιτευχθούν οικονομίες κλίμακας που βελτιώνουν την απόδοση των επενδύσεων και βελτιώνουν τον λόγο παρέμβασης προς όφελος.

δ) Θα δημιουργηθούν υποδομές οι οποίες θα ελεγχθούν πριν την κατασκευή τους και θα εξακολουθήσουν να ελέγχονται κατά την λειτουργία τους.

ε) Θα αποφευχθεί η σύγκρουση χρήσεων γης η οποία άλλως θα δυσχεράνει αμφότερες τις χρήσεις και θα δημιουργήσει αντιπαλότητες μεταξύ των φορέων τους.

Από τα παραπάνω γίνεται φανερό ότι η μηδενική λύση δεν είναι λύση φιλική προς το περιβάλλον ούτε προς την τοπική κοινωνία και οικονομία.

Οι διαπιστώσεις αυτές, ότι δηλαδή είναι με περιβαλλοντικά κριτήρια προτιμητέες οι μεγαλύτερες οργανωμένες τουριστικές μονάδες έναντι των μικρών ή/και άτυπων, οδήγησαν στην θεσμοθέτηση του Ν.4179/13, την εισαγωγή της έννοιας των οργανωμένων τουριστικών υποδοχέων και την θέσπιση μέτρων για την προώθησή τους. Αυτό έχει κριθεί επανειλημμένα θετικά από την Ολομέλεια του ΣτΕ όπως προκύπτει από τα Πρακτικά Συνεδριάσεως και Γνωμοδότηση της Ολομέλειας του ΣτΕ 29/2015 για την έγκριση Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. στη θέση Χερσόνησος Σίδερο, Δ. Σητείας Κρήτης καθώς και 79/2019 για έγκριση Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. στην νήσο Σκορπιό, Δ. Μεγανησίου Λευκάδας. Ακολουθώντας παρατίθεται το σχετικό απόσπασμα από το ΠΕ 29/2015.

Κατά την εισηγητική έκθεση του νόμου, με το νέο πρότυπο τουριστικής ανάπτυξης δίνεται προτεραιότητα στη δημιουργία σύνθετων και οργανωμένων τουριστικών αναπτύξεων που υπόκεινται σε αυστηρό περιβαλλοντικό έλεγχο τόσο ως προς τη λειτουργία τους όσο και ως προς το σεβασμό στο τοπίο, σε αντιδιαστολή με την έως τώρα ακολουθούμενη πολιτική της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων, που είχε ως αποτέλεσμα τον κατακερματισμό και υποβάθμιση του τοπίου και την δημιουργία χιλιάδων, αυθαίρετων ή μη, τουριστικών καταλυμάτων, χαμηλής ποιότητας.

6.5.2 Σύγκριση των εναλλακτικών τρόπων οργανωμένης ανάπτυξης

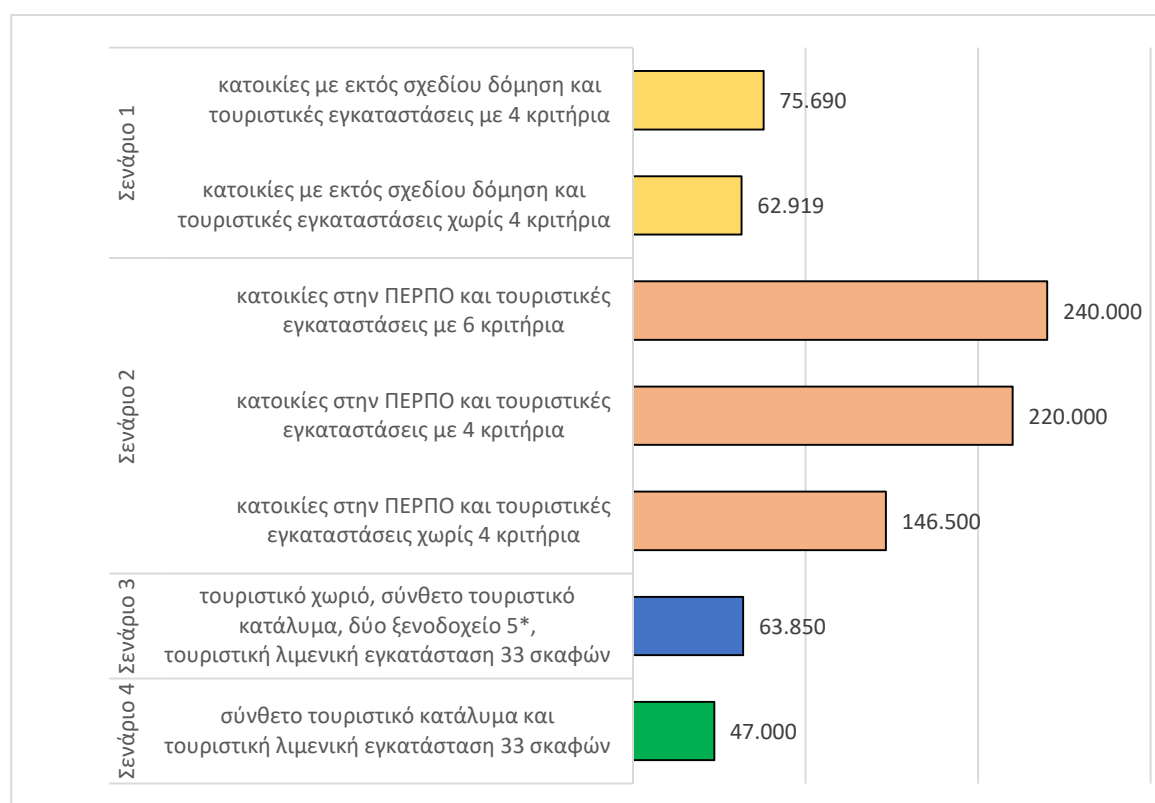
Όπως προαναφέρθηκε, το Σενάριο 2 που εξαντλεί την επιτρεπόμενη από το υφιστάμενο πλαίσιο εκμετάλλευση δεν αποτέλεσε ποτέ πραγματική εναλλακτική διότι η δόμηση αυτή κρίθηκε υπερβολική για την υπόψιν έκταση.

Συγκρίνοντας το «Σενάριο 3: Σύνθετη Τουριστική Ανάπτυξη με ΣΔ έως 0,05 και τουριστική λιμενική εγκατάσταση 33 σκαφών» με το «Σενάριο 4: Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα με ΣΔ έως 0,045 και (ίδια) τουριστική λιμενική εγκατάσταση 33 σκαφών», είναι σαφές ότι το Σενάριο 3 υπερέχει ως προς τα κριτήρια σχετικά με την οικονομία και την απασχόληση ενώ το Σενάριο 4 ως προς τα περιβαλλοντικά κριτήρια.

Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι, όπως προαναφέραμε, το Σενάριο 4 σχεδιάστηκε μετά το Σενάριο 3 έχοντας υπόψιν όλα τα νεώτερα στοιχεία που προέκυψαν από την έρευνα πεδίου της ΜΕΟΑ και στοχεύοντας στην ικανοποίηση των στόχων που προέκυψαν από την έρευνα αυτή. Η προσαρμογή στα νέα κριτήρια οδήγησε στον περιορισμό της συνολικής εκμετάλλευσης, τον περιορισμό της επιφάνειας κατάληψης αλλά και στην διαφοροποίηση της δομής της ανάπτυξης η οποία έγινε πιο απλή.

Είναι σαφές ότι το Σενάριο 4 είναι το καταλληλότερο διότι ικανοποιεί και τα περιβαλλοντικά κριτήρια και τα κριτήρια των Στρατηγικών Επενδύσεων σχετικά με την οικονομία και την απασχόληση.

Διάγραμμα 6-1 Συνολική δόμηση στα εναλλακτικά σενάρια



Πηγή: *Ιδία επεξεργασία*

6.6 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Σε μια γενική επισκόπηση της S.W.O.T. ανάλυσης τα δυνατά σημεία και οι ευκαιρίες υπερτερούν σημαντικά των αντίστοιχων αδυναμιών και διαφαινόμενων απειλών σε όλους τους επιμέρους τομείς που εξετάστηκαν γεγονός που συνάδει με την προσανατολισμένη στον τουρισμό ανάπτυξη της Κρήτης και την αυξανόμενη ζήτηση προς αυτή την κατεύθυνση και παράλληλα καταδεικνύει την ανάγκη οργανωμένης και ορθολογικής διαχείρισης των σχετικών αναπτύξεων. Η διαχείριση αυτή έγκειται στην προστασία και ανάδειξη των ιδιότυπων πόρων της περιοχής, χωρίς να καταστέλλεται η αναπτυξιακή διαδικασία.

Υπό το πρίσμα αυτό διερευνάται η Φέρουσα ικανότητα (Φ.Ι.) της περιοχής. Μεθοδολογικά σε ένα πρώτο στάδιο λαμβάνει χώρα η επισκόπηση της ελληνικής και ξένης σχετικής βιβλιογραφίας, με ιδιαίτερη έμφαση στην βέλτιστη μέτρηση και ποσοτικοποίηση της Φ.Ι. και σε επόμενο στάδιο γίνεται χρήση εξειδικευμένων δεικτών, ανάλυση των αποτελεσμάτων τους και σύγκριση αυτών με τη μεταβολή που θα επιφέρει η προτεινόμενη επένδυση, καθώς και με αντίστοιχα αποτελέσματα άλλων περιοχών μελέτης. Ειδικότερα ως προς τον τομέα του τουρισμού, η Τ.Φ.Ι. προσεγγίζεται έμμεσα με την χρήση ποσοτικοποιημένων δεικτών και παραμέτρων και μέσω του κύκλου ζωής της τουριστικής δραστηριότητας. Βάσει των δεικτών τουριστικής πυκνότητας και τουριστικής έντασης, η τουριστική ανάπτυξη τοποθετείται ως σημαντική αλλά όχι ως κύρια ανάπτυξη στα όρια της Φ.Ι., ενώ σε συνέχεια της ανάλυσης του κύκλου ζωής η τουριστική δραστηριότητα βρίσκεται στο σημείο που χρήζει ποιοτικής αναβάθμισης και διαφοροποίησης. Η προτεινόμενη επένδυση προορίζεται για χρήση «Τουρισμού – Αναψυχής» και με στόχο την

βέλτιστη ένταξή της στην περιοχή παρέμβασης διερευνώνται και αξιολογούνται τέσσερα εναλλακτικά Σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης της Έκτασης. Το σενάριο που προκρίνεται των υπολοίπων από άποψη περιβαλλοντική, κοινωνική και οικονομική, είναι το Σενάριο IV Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής, με σ.δ. 0,04 το οποίο συμβαδίζει με την Τουριστική Στρατηγική Ανάπτυξη του Δήμου Ιεράπετρας που στοχεύει σε :

- Αειφόρο Ανάπτυξη μέσω ποιοτικών τουριστικών εμπειριών
- Εναρμόνιση με τις εθνικές αναπτυξιακές επιδιώξεις και ενθάρρυνση του αναπτυξιακού χαρακτήρα της Ιεράπετρας
- Δημιουργία τουριστικής «ταυτότητας» ως προορισμός
- Ανάπτυξη και ποιοτική αναβάθμιση των γεωγραφικών και πολιτιστικών χαρακτηριστικών
- Η σύνδεση του τουριστικού με τον αγροτικό τομέα στο Δήμο Ιεράπετρας
- Ανάπτυξη των Ειδικών και Εναλλακτικών Μορφών Τουρισμού. Επιμήκυνση της εποχικότητας. Αναβάθμιση της ποιότητας των επισκεπτών.
- Δημιουργία πρότυπης μονάδας βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης, ως προς περιβάλλον, κοινωνία και οικονομία, ειδικά για το απαιτητικό φυσικό, πολιτιστικό περιβάλλον της περιοχής, με διασφάλιση της συνεργασίας με την τοπική κοινωνία
- Προώθηση, προβολή & διαφήμιση του τουριστικού προϊόντος ως προορισμός σε εκθέσεις στο εσωτερικό και εξωτερικό
- Ολοκληρωμένος σχεδιασμός οργανωμένου τουριστικού υποδοχέα υψηλών προδιαγραφών αισθητικής και περιβαλλοντικής συμπεριφοράς, ώστε να είναι προτιμότερος από την άναρχη εκτός σχεδίου δόμηση
- Ενίσχυση της τοπικής οικονομίας & επιχειρηματικότητας μέσω στοχευμένων δράσεων
- Αύξηση του αριθμού των επισκεπτών στην ευρύτερη περιοχή του Δήμο
- Αύξηση της δαπάνης των επισκεπτών μέσω πολιτιστικών και άλλων δράσεων.

Επισημαίνεται ότι η αναλογία οφέλους της οικονομίας και της απασχόλησης προς την κατανάλωση φυσικών πόρων και υποδομών θα είναι καλύτερη από αυτήν που προκύπτει σε πολλές περιπτώσεις σήμερα που υλοποιούνται με τυχαίες και διάσπαρτες αναπτύξεις και δεν θα θέτει σε κίνδυνο τη Φ.Ι. του οικοσυστήματος που το φιλοξενεί ούτε θα προκαλέσει εξάντληση των φυσικών και πολιτιστικών πόρων.

7 ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ

7.1 ΒΑΣΙΚΟΙ ΆΞΟΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ

Η προγραμματιζόμενη ανάπτυξη συντέθηκε και οργανώθηκε με βάση τους παρακάτω άξονες.

- Δημιουργία ενός ολοκληρωμένου τουριστικού προϊόντος υψηλού επιπέδου που θα περιλαμβάνει ειδικές μορφές (ευεξία, γαστρονομία) το οποίο θα λειτουργήσει με την συνεργασία διεθνώς επώνυμου διαχειριστή. Η μονάδα θα συμβάλλει να γίνει διεθνώς αναγνωρίσιμο το όνομα της περιοχής και θα βοηθήσει στην διάχυση της τουριστικής ανάπτυξης στην αναξιοποίητη αυτή περιοχή της Κρήτης.
- Αύξηση της τουριστικής περιόδου και προσέλκυση πελατών υψηλότερου εισοδήματος.
- Προώθηση προτύπου τουριστικής ανάπτυξης με έμφαση στα ποιοτικά χαρακτηριστικά και αποδέσμευση από το πρότυπο του μαζικού τουρισμού.
- Τήρηση των αρχών της βιώσιμης ανάπτυξης και της αειφορίας.
- Ολιστικός σχεδιασμός για την περιοχή του έργου. Οι μελέτες θα καλύψουν κάθε πτυχή του έργου ώστε να επιτευχθεί το βέλτιστο λειτουργικό και αισθητικό αποτέλεσμα με την μικρότερη κατανάλωση πόρων και τις λιγότερες αρνητικές επιπτώσεις στο περιβάλλον του.
- Αξιοποίηση των υφιστάμενων νομοθετικών εργαλείων που επιτρέπουν την θεσμοθέτηση του σχεδιασμού αυτού. Ειδικότερα επιλέγεται η ρύθμιση μέσω Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. διότι αφενός περιλαμβάνει πλήρεις ελέγχους από την κεντρική διοίκηση και αφετέρου εγγυάται ασφάλεια δικαίου.
- Τήρηση των κατευθύνσεων του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού. Η ήπια τουριστική ανάπτυξη είναι ο κοινός τόπος και η συνισταμένη των θεσμοθετημένων πολεοδομικών και χωροταξικών ρυθμίσεων.
- Τήρηση των κατευθύνσεων που δόθηκαν από την Εφορεία Αρχαιοτήτων Λασιθίου. Οι περιοχές που ζητήθηκε να παραμείνουν ως έχουν εντάσσονται σε ζώνες προστασίας και θα παραμείνουν ανέγγιχτες. Τηρούνται επίσης οι αποστάσεις που υποδείχθηκαν για την τοποθέτηση κτισμάτων και την χάραξη του κεντρικού οδικού δακτυλίου.
- Ένταξη των κατασκευών στο φυσικό τοπίο. Η δόμηση θα είναι περιορισμένη και οργανωμένη σε σχετικά πυκνές ενότητες. Μικρό ποσοστό της έκτασης θα καταληφθεί. Το περίγραμμα (skyline) δεν θα θιγεί. Χαρακτηριστικά στοιχεία, όπως βραχώδεις εξάρσεις, προστατεύονται και διατηρούνται.
- Προσαρμογή του οδικού δικτύου στο φυσικό έδαφος και επιλογή των ελάχιστων αναγκαίων διατομών. Το πρωτεύον δίκτυο σχηματίζει βρόγχο για λόγους ασφαλείας (να υπάρχει εναλλακτική διαδρομή).
- Ένταξη της ανάπτυξης στο φυσικό περιβάλλον της προστατευόμενης περιοχής του δικτύου Natura μέσα στην οποία χωροθετείται, με περιορισμό της κατάληψης τύπων φυσικών οικοτόπων και διατήρηση εκτός της περιοχής επέμβασης του συνόλου της έκτασης που καλύπτει ο τύπος φυσικού οικοτόπου προτεραιότητας.
- Μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος: εξοικονόμηση ενέργειας, επαναχρησιμοποίηση «γκρίζων» νερών, συγκέντρωση όμβριων, διαχωρισμός απορριμμάτων. Θα εξεταστεί η χρήση ήπιας γεωθερμίας και φωτοβολταϊκών συστημάτων ενσωματωμένων σε κτίρια (BIPV).
- Προμήθεια προϊόντων, στο βαθμό του εφικτού, από τοπικές επιχειρήσεις. Προμήθεια και προώθηση ποιοτικών τοπικών αγροτικών προϊόντων (βιολογικά, ονομασίας προέλευσης κ.λπ.)
- Ενίσχυση της απασχόλησης της τοπικής κοινωνίας άμεσα (προσλήψεις προσωπικού) και έμμεσα (προμηθευτές, συντηρητές, κ.λπ.).

7.2 ΧΩΡΙΚΟΣ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ

Προτείνεται να εγκριθεί το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) για την στρατηγική επένδυση «CAPE THOLOS, Σύνθετη Τουριστική Ανάπτυξη στο Λασιθί», με φορέα υλοποίησης την εταιρεία «Ανώνυμος Εταιρεία Τουριστικών Επιχειρήσεων - Τ.Ε.Α.Β. Α.Ε.» με διακριτικό τίτλο «Maris Hotels S.A.», στην περιοχή Σχοινιάς – Θόλος, Τ.Κ. Καβουσίου, Δ.Ε. Ιεράπετρας, Δήμου Ιεράπετρας, Π.Ε. Λασιθίου, Κρήτης, στην έκταση 1.223,75στρ. που περιγράφεται στο συνημμένο σχέδιο Π1 - Προτεινόμενες χρήσεις γης κλ. 1:5.000.

Προτείνεται να χαρακτηριστεί η προαναφερθείσα περιοχή ως οργανωμένος υποδοχέας τουριστικών δραστηριοτήτων του άρθρου 1 παρ. 1β περίπτωση εε του Ν.4179/2013.

Ως βασικός χωρικός προορισμός της προαναφερθείσας περιοχής προτείνεται να καθορισθεί η χρήση "Τουρισμός – Αναψυχή" του άρθρου 11 παρ. 1Β του Ν.3986/2011.

Ο χαρακτηρισμός της περιοχής ως οργανωμένου υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων και η ρύθμισή του με την θεσμοθέτηση ΕΣΧΑΣΕ τεκμηριώνονται από: α) Την απόφαση της ΔΕΣΕ να εντάξει το συγκεκριμένο επενδυτικό σχέδιο στις Στρατηγικές Επενδύσεις λόγω των πολύ σημαντικών ωφελειών που θα έχει στην τοπική και εθνική οικονομία και β) Την εναρμόνιση του επενδυτικού σχεδίου με τις κατευθύνσεις της χωροταξικής και αναπτυξιακής πολιτικής, τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και τους βασικούς όρους δόμησης του ΓΠΣ Ιεράπετρας.

7.3 ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΩΡΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ – ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΖΩΝΩΝ

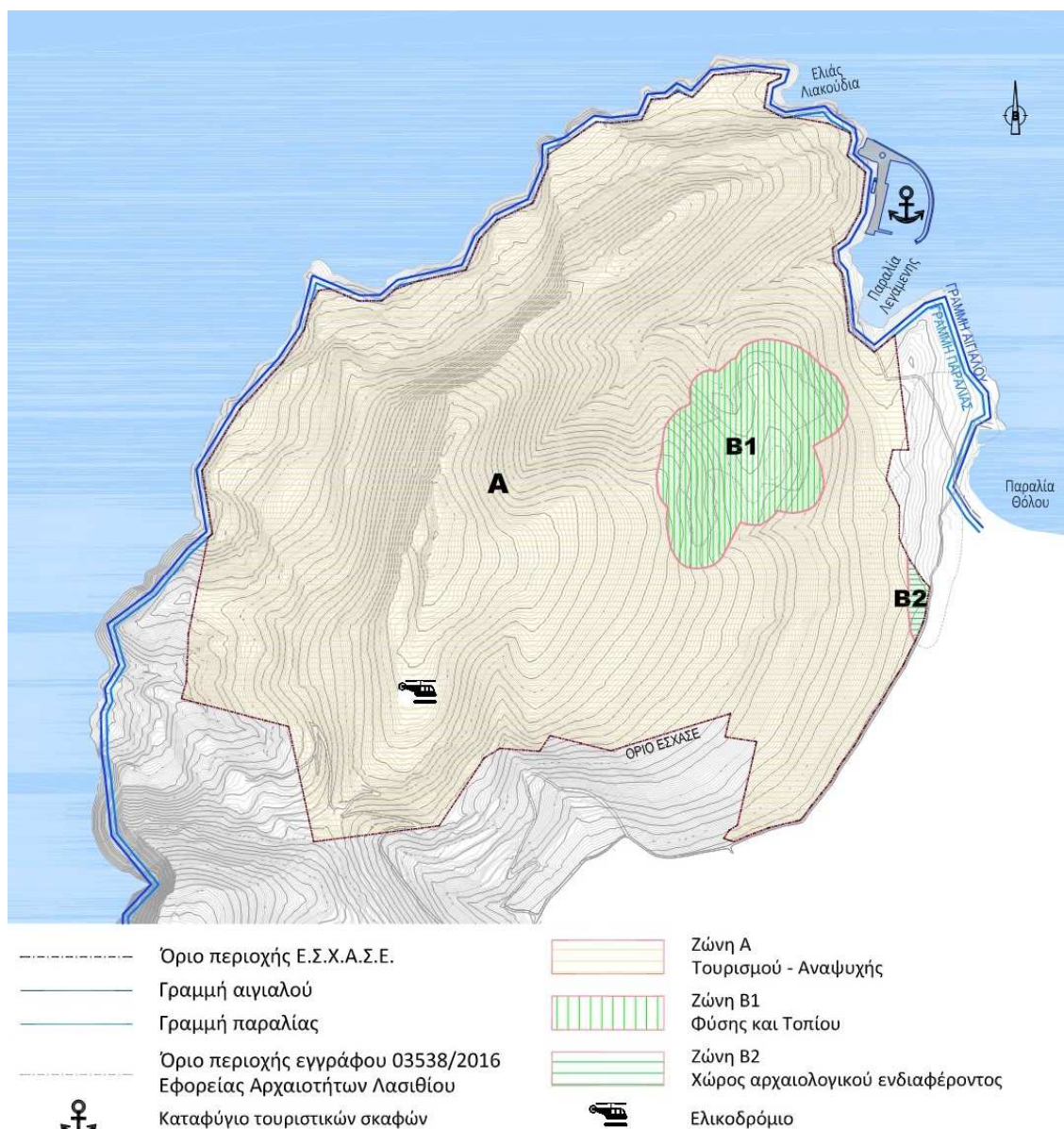
Οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης καθορίζονται σε ζώνες «Α –Τουρισμού - Αναψυχής» και «Β – προστασίας». Υπάρχουν δύο ζώνες Β - προστασίας:

- Ζώνη Β1 – Φύσης και Τοπίου: Η Ζώνη Β1 περιλαμβάνει τον οικότοπο 6220 και την περιοχή που τον περιβάλλει σε απόσταση 40μ.
- Ζώνη Β2 – Χώρος Αρχαιολογικού Ενδιαφέροντος: Η Ζώνη Β2 περιλαμβάνει την έκταση εντός των ορίων του ΕΣΧΑΣΕ από την περιοχή που καθόρισε στο Α.Π. 03538/25.10.2016 έγγραφό της η Εφορεία Αρχαιοτήτων Λασιθίου.

Σημειώνεται ότι στην Ζώνη Β1 περιλαμβάνεται και η «περιοχή 51» επιφάνειας περίπου 1,6στρ. για την οποία η Εφορεία Αρχαιοτήτων Λασιθίου, στο ίδιο έγγραφο (Α.Π. 03538/25.10.2016), είχε ζητήσει να μην γίνει καμία παρέμβαση.

Το καταφύγιο τουριστικών σκαφών χωροθετείται στην θέση με την μεγαλύτερη φυσική καταλληλότητα.

Εικόνα 7-1 Ζώνες χρήσεων γης



Πηγή: Προκαταρκτική Αρχιτεκτονική Μελέτη Γενικής Διάταξης – Ίδια επεξεργασία

Οι επιφάνειες των ζωνών αυτών αναφέρονται στον πίνακα που ακολουθεί

Πίνακας 7-1 Ζώνες και υποζώνες, επιφάνειες και ποσοστά.

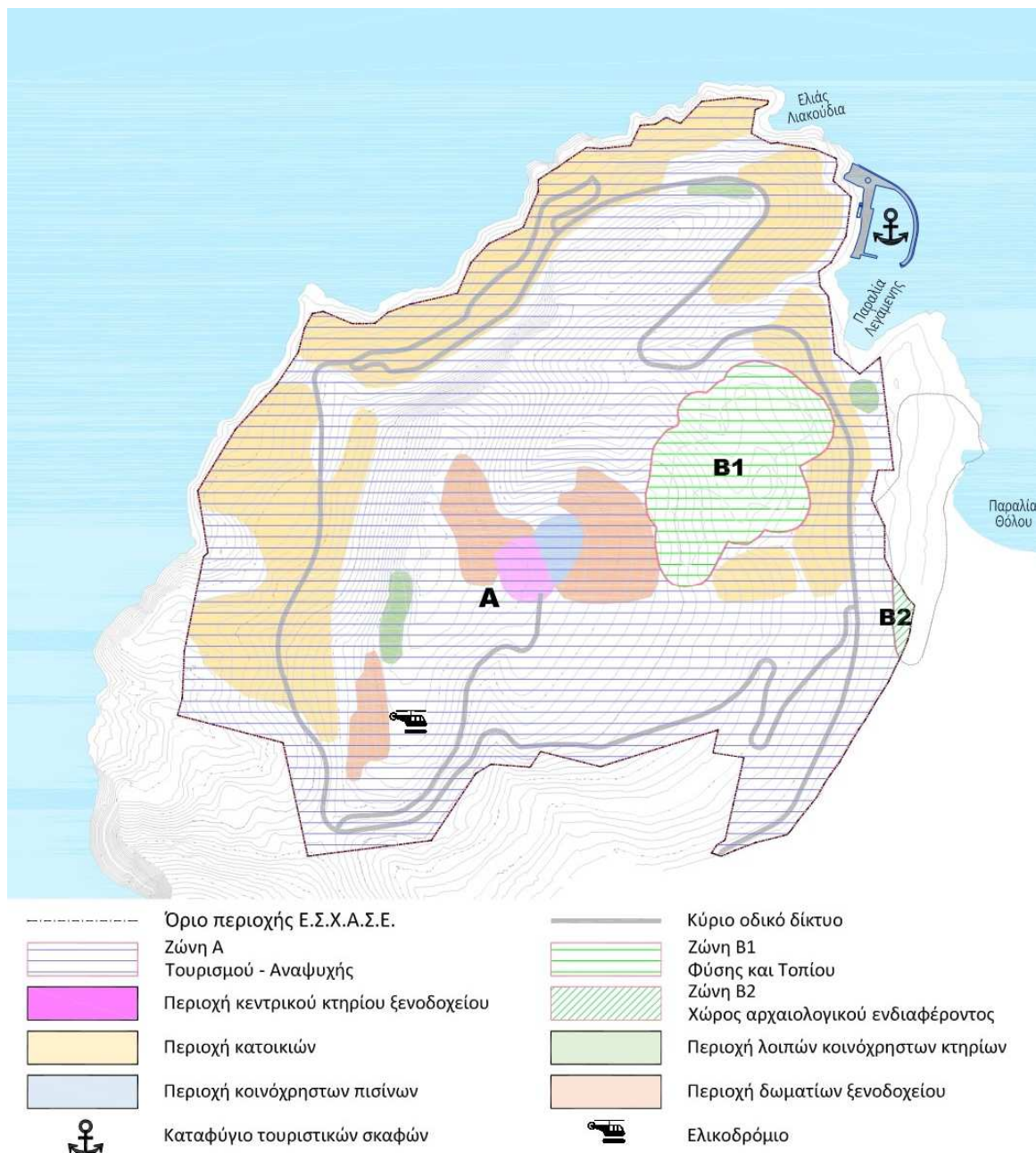
Ζώνες	Υποζώνες	επιφάνει α	ποσοστό	επιφάνεια	ποσοστό
Τουρισμός - Αναψυχή	A – Τουρισμού - Αναψυχής			1.129.482	92,3%
Περιοχές προστασίας	B1 - Φύσης και Τοπίου	90.751	7,42%	94.272	7,7%
	B2 - Χώρος Αρχαιολογικού Ενδιαφέροντος	3.521	0,29%		
σύνολο ΕΣΧΑΣΕ		1.223.754	100,00%	1.223.754	100,00%

Πηγή: Προκαταρκτική Αρχιτεκτονική Μελέτη Γενικής Διάταξης – Ίδια επεξεργασία

Πρέπει να σημειωθεί ότι η Ζώνη Α – Τουρισμού – Αναψυχής δεν αποτελεί στο σύνολό της επιφάνεια στην οποία θα γίνουν έργα ανωδομής, υποδομής ή άλλες παρεμβάσεις. Αποτελεί την

περιοχή όπου θα αναζητηθούν οι καταλληλότερες εκτάσεις για την χωροθέτηση των υποδομών και της ανωδομής. Στην Εικόνα 7-2 που ακολουθεί παρουσιάζονται οι επιφάνειες όπου χωροθετούνται κτήρια και εγκαταστάσεις εντός της ζώνης ανάπτυξης Α.

Εικόνα 7-2 Περιοχές χωροθέτησης ανωδομών στη ζώνη ανάπτυξης Α



Πηγή: Προκαταρκτική Αρχιτεκτονική Μελέτη Γενικής Διάταξης – Ίδια επεξεργασία

Πρέπει να διευκρινιστεί επίσης ότι και οι περιοχές της Εικόνας 7-2 δεν καταλαμβάνονται πλήρως από την ανωδομή, αλλά αποτελούν ευρύτερες ζώνες στις οποίες αναπτύσσεται η ανωδομή. Σε ποσοτικό επίπεδο, οι επιφάνειες των περιοχών κατάληψης αποτελούν συνολικά 276,4στρ. που αντιστοιχεί στο 24,5% της επιφάνειας της Ζώνης ανάπτυξης Α – Τουρισμού - Αναψυχής και 22,6% της συνολικής επιφάνειας του ΕΣΧΑΣΕ.

7.4 ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

7.4.1 Ζώνη Α : Τουρισμού – Αναψυχής

Στην Ζώνη Α προτείνεται να επιτρέπονται όλες οι προβλεπόμενες στην παρ.1Β του άρθρου 11 Ν.3986/11 χρήσεις εκτός από τις αναφερόμενες στις παρακάτω παραγράφους:

στ) Καζίνα

ζ) Κοινωνική πρόνοια

θ) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις

ια) Περίθαλψη

ιε) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής

ιζ) Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων

καθώς και εκτός από τμήματα παραγράφων και ειδικότερα οι χρήσεις:

- γήπεδα γκολφ, (από τις ειδικές τουριστικές υποδομές παρ. β)
- μαρίνες (από παρ. γ)
- κλειστοί χώροι συνάθροισης κοινού μη σχετικοί με την λειτουργία του ξενοδοχείου (από παρ. ιβ)
- κτήρια στάθμευσης (από παρ. ιστ)

Ήτοι, οι ειδικότερες χρήσεις που θα προβλέπονται προτείνεται να είναι οι εξής:

- α) Τουριστικά καταλύματα, κύρια και μη κύρια, και ειδικότερα σύνθετα τουριστικά καταλύματα
- β) Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις και ειδικότερα συνεδριακά κέντρα δυναμικότητας μέχρι 300 συνέδρων, υδροθεραπευτήρια, κέντρα αναζωογόνησης, ομορφιάς και ευεξίας κ.λπ.
- γ) Τουριστική λιμενική εγκατάσταση του άρθρου 14Α του Ν.3986/2011
- δ) Κατοικία
- ε) Καταστήματα: εμπορικά καθώς και κέντρα παροχής υπηρεσιών προσωπικής φροντίδας όπως γυμναστήριο, κομμωτήριο κ.λπ.
- η) Ανοικτές αθλητικές εγκαταστάσεις κατηγορίας Α1 (άρθρο 4 Ν.4479/17)
- ιβ) Χώροι συνάθροισης κοινού: υπαίθριοι χώροι συνάθροισης κοινού και ανοικτά θέατρα δυναμικότητας μέχρι 500ατόμων και από τους κλειστούς χώρους συνάθροισης κοινού μόνον οι σχετικοί με την λειτουργία του ξενοδοχείου.
- ιγ) Εστίαση
- ιδ) Αναψυκτήρια
- ιστ) Στάθμευση επιτρέπεται μόνον σε ανοικτούς χώρους, εντός του κεντρικού κτηρίου του ξενοδοχείου και εντός των κτηρίων των κατοικιών.
- ιη) Ελικοδρόμιο
- ιθ) Κάθε άλλη συναφής χρήση η οποία δεν μεταβάλλει τον γενικό προορισμό του ακινήτου.

7.4.2 Ζώνες προστασίας

Στις ζώνες προστασίας Β1 – Φύσης και Τοπίου και Ζώνη Β2 – Χώρος Αρχαιολογικού Ενδιαφέροντος, θα επιτρέπεται μόνον η πεζοπορία και η περιήγηση.

7.4.3 Τεκμηρίωση χρήσεων γης

Στο θεσμοθετημένο ΓΠΣ Ιεράπετρας η περιοχή του ΕΣΧΑΣΕ υπάγεται σε περιοχές όπου η χρήση του τουρισμού είναι συμβατή. Στην περιοχή του ΠΟΑΠΔ/ΠΕΡΠΟ που χαρακτηρίζεται ως περιοχή παραθεριστικής κατοικίας η καθορισμένη χρήση είναι Τουρισμός - Αναψυχή σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης όπως ορίζεται για τις εκτός σχεδίου περιοχές. Στην περιοχή ΖΠΕΔ 3β που χαρακτηρίζεται ως περιοχή τουριστικής ανάπτυξης επιτρέπεται η κατασκευή μονάδων πέντε αστέρων (5*). Στην περιοχή ΓΠΔ επίσης επιτρέπεται η δημιουργία ξενοδοχείων.

Στο Περιφερειακό Κρήτης «υιοθετείται» η θέση του ΠΟΑΠΔ/ΠΕΡΠΟ.

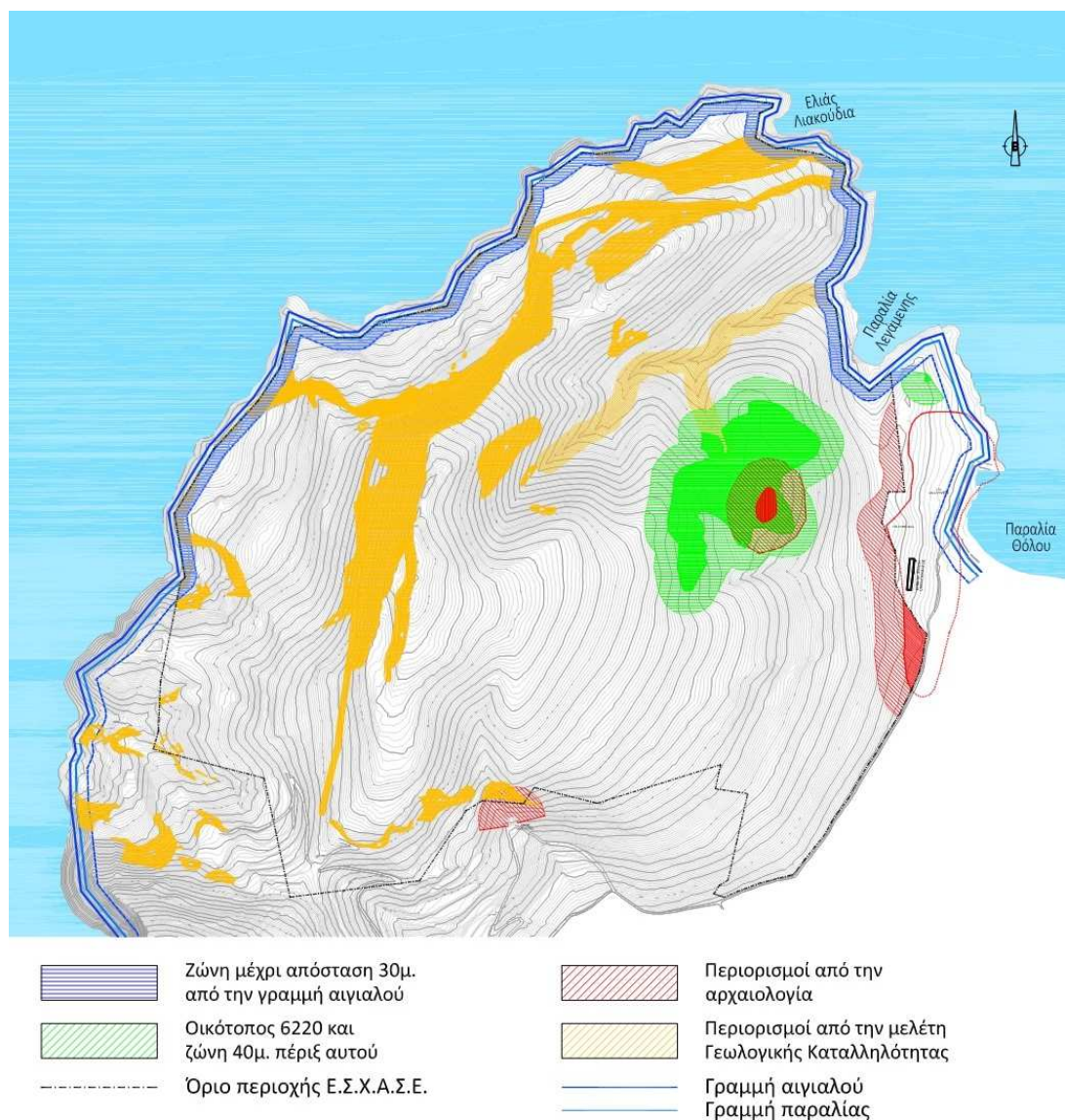
Συνεπώς, η χρήση Τουρισμός - Αναψυχή είναι η καταλληλότερη χρήση για τουριστική ανάπτυξη από τις χρήσεις του άρθρου 11 του Ν.3986/11. Η επιλογή Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος ταιριάζει ιδανικά διότι στην έκταση του ΠΕΡΠΟ χωροθετούνται τουριστικές κατοικίες.

7.5 ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΌΡΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

7.5.1 Ζώνη Α : Τουρισμού – Αναψυχής

- α. Συντελεστής Κάλυψης: 10% υπολογιζόμενος στο σύνολο της έκτασης της ζώνης Α.
- β. Συντελεστής Δόμησης: 0,045 υπολογιζόμενος στο σύνολο της έκτασης της ζώνης Α.
- γ. Ισχύουν οι γενικοί όροι της παραγράφου (ε) καθώς και όλοι οι όροι και περιορισμοί που θα αναφέρονται στην Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων.
- δ. Μέγιστο ύψος: 7,50μ. και υπεράνω αυτού (στέγες, φυτεμένα δώματα, στηθαία, κ.λπ.) κατά ΝΟΚ, όπως εκάστοτε ισχύει.
- ε. Ελάχιστες αποστάσεις κτηρίων:
- ε-α. 10μ. από τα όρια της ζώνης Α.
- ε-β. 30μ. από την γραμμή του αιγιαλού για τις κατοικίες του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος.
- ε-γ. 50μ. από την γραμμή του αιγιαλού για τα αμιγώς τουριστικά κτήρια του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος, ήτοι τα δωμάτια, το κεντρικό κτήριο και τα υπόλοιπα κοινόχρηστα κτήρια (εστιατόρια, σπα, γυμναστήριο, pool bar κ.λπ.).
- ε-δ. 50μ. από την έκταση που καθόρισε με το Α.Π. 03538/25.10.2016 έγγραφό της η Εφορεία Αρχαιοτήτων Λασιθίου.
- ε-ε. 20μ. από τις γραμμές πλημμύρας του μικρού υδατορέματος του οποίου δεν απαιτείται η οριοθέτηση, σύμφωνα με το 2807/26.09.16 έγγραφο της Δ/νσης Υδάτων.
- στ. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτηρίων στις περιοχές ΑΚ που εντοπίζονται από την Γεωλογική Μελέτη, ήτοι στις επιφάνειες με κλίση μεγαλύτερη από 30 μοίρες (30°) (περιοχές ΑΚ1) και σε απόσταση 5μ. από τα ρήγματα (περιοχές ΑΚ2).
- ζ. Στα τμήματα που έχουν κλίση πάνω από 30% επιτρέπεται ο τοίχος αντιστήριξης να έχει ύψος μέχρι 1,9μ. και το ελάχιστο πλάτος της οριζόντιας επιφάνειας να είναι 4μ.
- η. Κατά τα λοιπά εφαρμόζεται ο ΝΟΚ όπως εκάστοτε ισχύει.

Εικόνα 7-3 Περιοχές όπου δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση κτισμάτων



Πηγή: Κείμενη νομοθεσία, έγγραφα υπηρεσιών, ίδια επεξεργασία

7.5.2 Ζώνες προστασίας

Στην ζώνη προστασίας Β1 – Φύσης και Τοπίου δεν επιτρέπεται οποιαδήποτε δόμηση ή εκτέλεση τεχνικού έργου. Απαγορεύεται επίσης οποιαδήποτε αλλοίωση του φυσικού ανάγλυφου και της φυσικής βλάστησης.

Στην ζώνη προστασίας Β2 – Χώροι Αρχαιολογικού Ενδιαφέροντος επιτρέπονται μόνον οι εργασίες, εγκαταστάσεις και κατασκευές που θα υποδειχθούν από την Εφορεία Αρχαιοτήτων Λασιθίου.

7.5.3 Τεκμηρίωση επιμέρους όρων

A. Εφαρμογή των συντελεστών στην επιφάνεια της ζώνης Α τουρισμού - αναψυχής.

Αν και σύμφωνα με την παράγραφο Γ, σημείο 4, του άρθρου 11 του Ν.3986/2011 για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης η έκταση του ακινήτου νοείται ως ενιαίο σύνολο, κρίθηκε ορθότερο να εξαιρεθούν οι περιοχές προστασίας Β1 και Β2 που θα παραμείνουν πλήρως αδόμητες και ο υπολογισμός της μέγιστης εκμετάλλευσης (δόμηση, κάλυψη όγκος, ημιυπαίθριοι κ.λπ.) να γίνει με βάση την επιφάνεια της ζώνης Α τουρισμού - αναψυχής.

B. Κάλυψη

Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης σύμφωνα με την παρ. Γ, σημείο 2 του άρθρου 11 Ν.3986/2011 προσδιορίζεται σε 50%. Σύμφωνα με το άρθρο 34 του Ν.4759/20 η μέγιστη κάλυψη για κύρια τουριστικά καταλύματα είναι 0,20 και μπορεί να προσαυξηθεί σε 0,25 αποκλειστικά όμως για να δημιουργηθούν κοινόχρηστοι ημιυπαίθριοι χώροι επί της επιπλέον κάλυψης του γηπέδου. Ο προτεινόμενος συντελεστής 10% είναι σημαντικά μικρότερος.

Γ. Συντελεστής Δόμησης

Ο μέγιστος επιτρεπόμενος Σ.Δ. για την χρήση Τουρισμός – Αναψυχή, σύμφωνα με την παρ. Γ, σημείο 1 του άρθρου 11 Ν.3986/11, είναι 0,20.

Ο μέγιστος επιτρεπόμενος ΣΔ για Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα στην εκτός σχεδίου δόμηση είναι 0,20. Ειδικότερα όμως, όπως αναφέρεται στην παρ. 3β του άρθρο 9 του Ν.4002/11, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 35 του Ν.4759/20, για να μπορεί η δόμηση των κατοικιών να ανέλθει στο 60% της συνολικής δόμησης του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος, ο Συντελεστής Δόμησης θα πρέπει να είναι μέχρι ΣΔ=0,07.

Ο προτεινόμενος ΣΔ = 0,045 είναι σημαντικά μικρότερος από αυτούς και καλύπτει όλους τους υφιστάμενους περιορισμούς.

Δ. Μέγιστο ύψος

Το μέγιστο ύψος σύμφωνα με την παρ. Γ, σημείο 3 του άρθρου 11 Ν.3986/11, ορίζεται κατά ΝΟΚ. Σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 1 το μέγιστο ύψος ορίζεται: «α) για συντελεστή δόμησης έως και 0,4 ύψος 10,75 μ., β) για συντελεστή δόμησης έως και 0,8 ύψος 14,00 μ.» Το μέγιστο ύψος σύμφωνα με την εκτός σχεδίου δόμηση για κύρια τουριστικά καταλύματα ορίζεται σε 7,50μ και σε 10,5μ. υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Το μέγιστο ύψος 7,50μ. για όλα τα κτήρια καλύπτει όλα τα παραπάνω.

Σημειώνεται ότι σκόπιμα αποφεύγεται η αναφορά σε αριθμό ορόφων για τον παρακάτω λόγο: Λόγω των κλίσεων του εδάφους τα κτήρια θα αναπτυχθούν κλιμακωτά στο έδαφος. Για την κυκλοφορία των Αμεα χρειάζεται να κατασκευάζονται ανελκυστήρες. Σε κτήρια όπου συνολικά υπάρχουν τρεις στάθμες, οι οποίες θα κλιμακώνονται στο έδαφος σε ζεύγη, στις θέσεις κατακόρυφης κυκλοφορίας ενδέχεται να προκύπτουν τοπικά τρεις στάθμες, η χαμηλότερη από τις οποίες αν και θα είναι στο συγκεκριμένο τμήμα πλήρως υπόγεια θα εξακολουθεί να προσμετράται ως όροφος. Αυτό είναι σύνηθες στα κεντρικά κτήρια των ξενοδοχείων και συμβαίνει και στις κατοικίες.

7.6 ΑΠΟΚΛΙΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΟ ΓΠΣ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ

7.6.1 Αιτούμενες αποκλίσεις

Οι προβλεπόμενοι εντός ΕΣΧΑΣΕ όροι και περιορισμοί δόμησης αποκλίνουν εν μέρει από ορισμένους όρους και περιορισμούς δόμησης του ισχύοντος ΓΠΣ Ιεράπετρας (ΦΕΚ 530/ΑΑΠ/19.10.2009). Κατ' αρχάς εξηγείται η δυνατότητα να γίνουν αυτές οι αποκλίσεις και στην συνέχεια αναφέρονται οι όροι και περιορισμοί δόμησης που αποκλίνουν και αναλύεται η σκοπιμότητα και η αναγκαιότητα των αποκλίσεων.

7.6.1.1 Δυνατότητα τροποποίησης ΓΠΣ από ΕΣΧΑΣΕ

Όπως ορίζεται στο άρθρο 11 παρ. 1 του ν. 4608/2019 (Α' 66), το Υπουργείο Οικονομίας και Ανάπτυξης (νυν Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων) μπορεί, ύστερα από απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.), να καταρτίζει Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) ενώ για τη διαδικασία, το περιεχόμενο και εν γένει τις προϋποθέσεις έγκρισης των ΕΣΧΑΣΕ εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις για τα ΕΣΧΑΔΑ των άρθρων 11, 12, 13, 13Α παράγραφος 2, 14 και 14Α του ν. 3986/2011.

Περαιτέρω, όπως ορίζεται στο άρθρο 12 παρ. 4 του ν. 3986/2011 με τα προεδρικά διατάγματα που εγκρίνουν ΕΣΧΑΔΑ, επομένως και ΕΣΧΑΣΕ, 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 υπό αξιοποίηση ακινήτων, ιδίως στις περιπτώσεις που οι υφιστάμενες ρυθμίσεις και κατευθύνσεις είναι ασαφείς ή απορρέουν από ανεπίκαιρα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια. Ως ανεπίκαιρα δε 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.

Εν προκειμένω, το ΓΠΣ Ιεράπετρας εγκρίθηκε στις 19.10.2009, από την έγκριση δε αυτή έχει ήδη παρέλθει πενταετία ενώ, όπως αναλύεται στη συνέχεια, οι προτεινόμενες αποκλίσεις δεν ανατρέπουν τον χωρικό προορισμό και τον σχεδιασμό της περιοχής, όπως αυτός έχει καθοριστεί στο ΓΠΣ, είναι δε αναγκαίες για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη του ακινήτου.

7.6.1.2 Εναρμόνιση με υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό

Σύμφωνα με τον Ν. 4447/2016 - Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις, (βλ. και πρακτικό 87/2020 του ΣΤΕ,) τα ΤΧΣ εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των περιφερειακών χωροταξικών πλαισίων και περιέχουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους (άρθρο 7 παρ. 2), τα δε ΕΧΣ, στα οποία ανήκουν και τα ΕΣΧΑΣΕ, εντάσσονται ιεραρχικά στο ίδιο επίπεδο με τα ΤΧΣ (άρθρο 8 παρ. 3), Για τον λόγο αυτό, κατά την κατάρτιση του ΕΣΧΑΣΕ ελήφθησαν υπόψιν οι κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού (Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. και τομεακά) και ειδικά του εγκεκριμένου Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου Κρήτης, το οποίο είναι και το πλέον ενημερωμένο (11ος 2017). Εκτενής παρουσίαση του υπερκείμενου σχεδιασμού γίνεται στο Κεφάλαιο 3 – Κατευθύνσεις και Ρυθμίσεις Χωρικής Ανάπτυξης και Οργάνωσης Υπερκείμενων Επίπεδων Σχεδιασμού για τη νήσο Κρήτη ενώ σύνοψη και καταγραφή των ρυθμίσεων που ακολουθούνται γίνεται στο υπο-κεφάλαιο 3.3 – Συμπεράσματα Κεφαλαίου. Στην συνέχεια αναφέρονται ενδεικτικά:

- α. Συνάδει με τον βασικό αναπτυξιακό προσανατολισμό του νησιού στον τομέα του τουρισμού. Προωθούνται καινοτόμες πρωτοβουλίες στον τομέα του τουρισμού και βελτιώνονται οι παρεχόμενες υπηρεσίες. Συμβάλλει στην ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού και εμπλουτίζεται το παρεχόμενο τουριστικό προϊόν ώστε να ενισχυθεί η ανταγωνιστικότητά του,
- β. Ενισχύει την κοινωνική και εδαφική συνοχή, δεδομένου ότι πραγματοποιείται σε νησιωτική περιφέρεια της χώρας. Συντελεί στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και συνεισφέρει στην προσέλκυση τουριστικών επενδύσεων με βιώσιμο τρόπο καθώς και στην εισροή κεφαλαίων στην εθνική οικονομία.
- γ. Πραγματοποιείται με τρόπο οργανωμένο, ώστε να αποφευχθεί η διάσπαρτη εκτός σχεδίου δόμηση και ο κατακερματισμός της γης και εντάσσεται αρμονικά στο τοπίο.
- δ. Η θέση του εντάσσεται στην «περιοχή δικτύου πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς» του ΠΧΠ Κρήτης για τις οποίες υπάρχει η κατεύθυνση, ότι από τις μεγάλες επενδύσεις θα δέχονται μόνον αυτές που ακολουθούν τα πρότυπα ήπιων μορφών εναλλακτικού και ποιοτικά αναβαθμισμένου τύπου τουρισμού σε οργανωμένο υποδοχέα, όπως είναι και το προτεινόμενο σχέδιο.
- ε. Χωροθετείται σε περιοχή όπου δεν τίθεται ζήτημα σύγκρουσης χρήσεων γης με υφιστάμενα ή και τυχόν μελλοντικά έργα που αφορούν σε Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας, βιομηχανικές εγκαταστάσεις ή υδατοκαλλιέργειες,

7.6.1.3 Περιεχόμενο διαφοροποιήσεων

Οι διαφοροποιήσεις αφορούν:

- α) τον παρακάτω γενικό όρο του ΓΠΣ

Σε περίπτωση κεκλιμένου εδάφους άνω των 35%, επιβάλλεται κλιμακωτή ανέγερση του κτιρίου, μέσω πρανούς αντιστήριξης, μέγιστου ύψους 1,5 μ. και ελάχιστου πλάτους οριζόντιας επιφάνειας 5 μ.

- β) τον παρακάτω γενικό όρο των ΖΠΕΔ:

Ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος είναι τα 4,5 μ. για όλες τις κτιριακές εγκαταστάσεις, πλην μικρών υπαίθριων θεάτρων, τα οποία δεν είναι δυνατό στο υψηλότερο σημείο τους να υπερβαίνουν τα 7 μ.

Οι όροι δόμησης διαφοροποιούνται ως εξής:

- α) Στην Ζώνη Α στα τμήματα που έχουν κλίση πάνω από 30% επιτρέπεται ο τοίχος αντιστήριξης να έχει ύψος μέχρι 1,90μ. και το ελάχιστο πλάτος της οριζόντιας επιφάνειας να είναι 4μ.
- β) Στην Ζώνη Α (στην οποία εντάσσεται και τμήμα της περιοχής ΖΠΕΔ 3β) επιτρέπεται μέγιστο ύψος 7,50μ.

7.6.2 Τεκμηρίωση διαφοροποίησης γενικού όρου

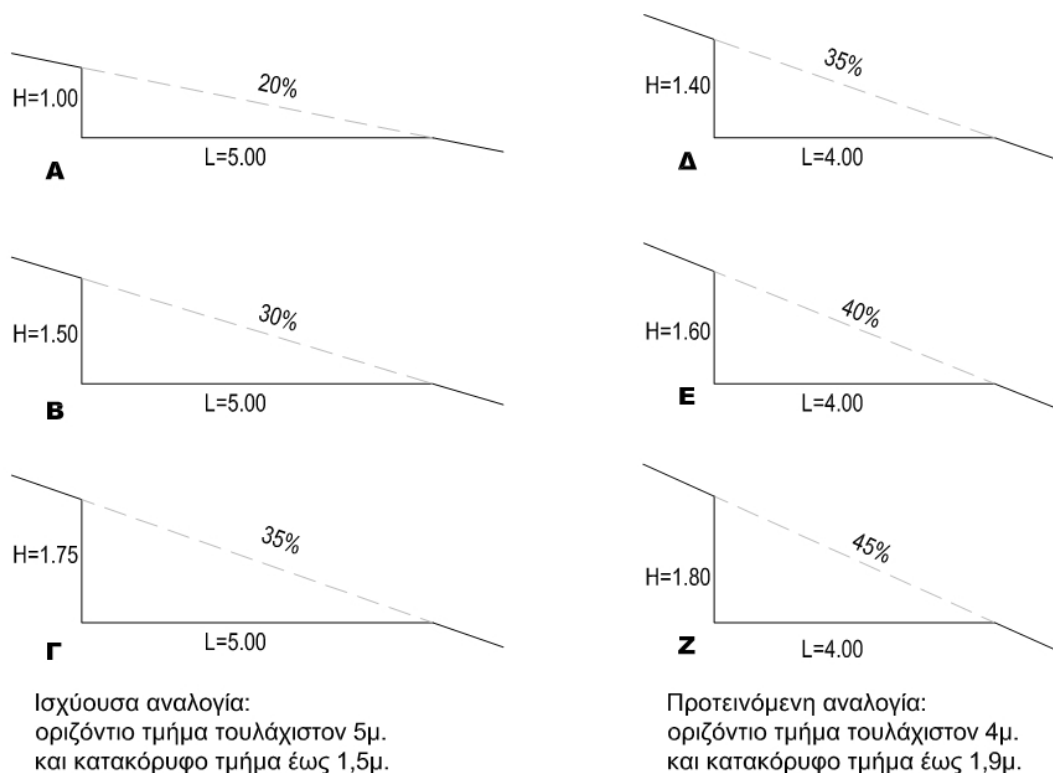
Η διαφοροποίηση του γενικού του ΓΠΣ για την κλιμακωτή διαμόρφωση του εδάφους σε περιοχές με κλίση >30% ζητείται διότι ο όρος αυτός περιέχει αντίφαση.

Σύμφωνα με τον υφιστάμενο όρο, όπως φαίνεται στις περιπτώσεις Α, Β και Γ στην Εικόνα 7-4 που ακολουθεί:

- στην περίπτωση Α, έδαφος με κλίση 20%, η αντιστήριξη έχει ύψος 1μ. (περίπτωση Α)
- στην περίπτωση Β, έδαφος με κλίση 30%, η αντιστήριξη έχει ύψος 1,50μ. (περίπτωση Β)
- στην περίπτωση Γ, έδαφος με κλίση 35%, η αντιστήριξη έχει ύψος 1,75μ. (περίπτωση Γ)

Είναι προφανές ότι εφόσον το μέγιστο ύψος αντιστήριξης ορίζεται σε 1,5μ. ο κανόνας αυτός δεν είναι εφαρμόσιμος στην περίπτωση Γ και γενικότερα σε έδαφος με κλίση >30%. Η εφαρμογή του όμως ορίζεται σε περιοχές με κλίση μεγαλύτερη από 35% που όπως εξηγείται δεν είναι εφικτή, συνεπώς ο όρος αυτός είναι μη εφαρμόσιμος.

Εικόνα 7-4 Εφαρμογή υφιστάμενου και προτεινόμενου κανόνα σε διάφορες περιπτώσεις κλίσεων



Ο προτεινόμενος όρος μπορεί να εφαρμοσθεί σε εδάφη με κλίση μεγαλύτερη από 35%, όπως φαίνεται στις περιπτώσεις Δ, Ε και Ζ της Εικόνα 7-4, όπου σε όλες τις περιπτώσεις η αντιστήριξη είναι μικρότερη από 1,90μ. που είναι η μέγιστη τιμή της.

Σημειώνεται ότι επειδή ο υφιστάμενος όρος μπορεί να «καλύψει» περιοχές με κλίση <30% προβλέπεται ο νέος όρος να εφαρμόζεται σε περιοχές με κλίση >30% και όχι μόνον για τις περιοχές με κλίση >35%, διότι σε αυτή την περίπτωση θα υπήρχε «κενό» πρόβλεψης για τις περιοχές με κλίση ανάμεσα στο 30% και το 35%.

7.6.3 Τεκμηρίωση διαφοροποίησης γενικού όρου για τις ΖΠΕΔ

7.6.3.1 Γενικά στοιχεία

Το προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ διατηρεί το "πνεύμα", την "ουσία", του ΓΠΣ για την συγκεκριμένη περιοχή και εντάσσεται με όρους αναπτυξιακούς, κοινωνικούς, περιβαλλοντικούς, πολιτιστικούς, οικονομικούς κ.λπ. στον ρόλο που το ΓΠΣ καθορίζει για αυτήν.

Το ΓΠΣ Ιεράπετρας θεσμοθετεί τις Ζώνες Περιορισμού και Ελέγχου της Δόμησης (ΖΠΕΔ) ως:

Περιοχές ελεγχόμενης ανάπτυξης που περιλαμβάνουν σχετικά μεγάλες εκτάσεις ιδιαίτερου φυσικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος και οι οποίες θα προστατεύονται με ήπιο τρόπο χωρίς έντονες απαγορεύσεις⁹.

Προβλέπονται τρεις (3) περιοχές ΖΠΕΔ, το άθροισμα των εκτάσεων των οποίων είναι 158,602στρ. Η ΖΠΕΔ 3 διακρίνεται σε δύο τμήματα, την ΖΠΕΔ 3α και την ΖΠΕΔ 3β. Η διάκριση γίνεται διότι η ΖΠΕΔ 3β, η οποία αφορά το υπόψιν έργο, λόγω των χαρακτηριστικών της διαφοροποιείται από όλες τις υπόλοιπες ΖΠΕΔ και αντιμετωπίζεται σαν ζώνη τουρισμού – αναψυχής.

Η ΖΠΕΔ 3β κατά παρέκκλιση αντιμετωπίζεται σαν ζώνη τουρισμού – αναψυχής.

Ισχύουν τα κάτωθι:

Κατάτμηση και αρτιότητα κατά τις ισχύουσες διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης, χωρίς περιορισμούς.

Επιτρέπονται τουριστικές μονάδες 5 αστέρων με δυναμικότητα σε κλίνες το 80% της επιτρεπόμενης από τις ισχύουσες διατάξεις.

Κατά τα λοιπά ισχύουν οι ανωτέρω όροι και περιορισμοί των ΖΠΕΔ.

Οι περιορισμοί στις τουριστικές μονάδες ως προς την κατηγορία (μόνον 5 αστέρων) και την δυναμικότητα (80% της επιτρεπόμενης από τις ισχύουσες διατάξεις) δηλώνουν την πρόθεση για ανάπτυξη μονάδων υψηλού επιπέδου διότι ο περιορισμός της δυναμικότητας (των κλινών) με παράλληλη διατήρηση του δικαιώματος δόμησης οδηγεί σε περισσότερα τετραγωνικά ανά κλίνη, δηλαδή σε μονάδες με μεγαλύτερα δωμάτια, περισσότερους κοινόχρηστους χώρους κ.λπ. άρα οδηγεί σε μονάδες υψηλότερης ποιότητας. Αυτό κρίνεται ότι είναι και το πνεύμα του ΓΠΣ στην θεσμοθέτηση της ΖΠΕΔ 3β. Η πρόθεση αυτή γίνεται απόλυτα σεβαστή. Η μονάδα θα είναι υψηλής ποιότητας, με όλους τους χώρους να είναι σαφώς μεγαλύτεροι από το ελάχιστο απαιτούμενο και η λειτουργία της θα γίνει σε συνεργασία με διεθνώς επώνυμο διαχειριστή. Τα δωμάτια θα είναι κατά μέσον όρο 49% μεγαλύτερα από το απαιτούμενο των προδιαγραφών του ΕΟΤ. Η δυναμικότητα της μονάδας διαμορφώνεται σε 0,84 κλίνες/στρέμμα έναντι 6,40 κλίνες/στρέμμα που ορίζει το ΓΠΣ, δηλαδή 7,5 φορές μικρότερη ή στο 13,3% της επιτρεπόμενης από το ΓΠΣ.

7.6.3.2 Μέγιστο ύψος 7,50μ.

Η δυνατότητα κατασκευής κτηρίων με μέγιστο ύψος 7,50μ. ισοδυναμεί με την δυνατότητα κατασκευής κτηρίων με διώροφα υπέργεια τμήματα. Αφορά το κεντρικό κτήριο του ξενοδοχείου, τα κοινόχρηστα κτήρια και τις κατοικίες. Τα bungalows του ξενοδοχείου θα είναι ισόγεια κτήρια.

⁹ Διευκρινίζεται ότι οι ΖΠΕΔ δεν αποτελούν τις περιοχές προστασίας του ΓΠΣ, αυτές είναι άλλη κατηγορία, καλούνται Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) και θεσπίζονται 32 από αυτές τις περιοχές.

Για λόγους συντομίας και από εδώ και μπρος χρησιμοποιούνται οι όροι “διώροφα κτήρια” ή “κτήρια με διώροφα τμήματα” και όχι “κτήρια με μέγιστο ύψος 7,50μ.”

- Επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον

Όταν συντάχθηκε ο φάκελος για την ένταξη του Επενδυτικού σχεδίου στις Στρατηγικές Επενδύσεις ελήφθη υπόψιν ότι η έκταση εντάσσεται σε περιοχή του δικτύου Natura 2000. Βασική πρόνοια για την ομαλή ένταξη ήταν η πολύ χαμηλή πυκνότητα (περίπου 1κλίνη/στρέμμα) και ο μικρός συντελεστής δόμησης (μικρότερος από 0,05). Μετά όμως τις εργασίες πεδίου που έγιναν στο πλαίσιο της Μελέτης Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης προέκυψαν νέα στοιχεία, η αξιολόγηση των οποίων υπέδειξε ότι για την καλύτερη ένταξη θα έπρεπε να υπάρξει περιορισμός των επιφανειών κατάληψης. Ο περιορισμός έγινε με κριτήρια ποσοτικά, δηλαδή ως συνολική επιφάνεια κατάληψης, αλλά και ποιοτικά, δηλαδή συγκεκριμένες περιοχές είτε παρέμειναν πλήρως ανέγγιχτες είτε μειώθηκε σημαντικά η επιφάνεια κατάληψης σε αυτές.

Στην επίτευξη αυτού του στόχου η χρήση των διώροφων κτηρίων ήταν καθοριστική. Παρόλο που στην Προκαταρκτική Αρχιτεκτονική Μελέτη Γενικής Διάταξης προβλέπονται πολλά ισόγεια κτήρια όπως και ότι πρακτικά όλα τα διώροφα κτήρια θα έχουν και ισόγεια τμήματα, η χρήση διώροφων τμημάτων επέτρεψε την διαμόρφωση πυκνότερων ενοτήτων. Πολύ σημαντικό στοιχείο για την επίτευξη της πυκνότερης χωροθέτησης αποτέλεσε η ύπαρξη κατάλληλων ζωνών, ζωνών δηλαδή όπου η φυσική κλίση του εδάφους εξασφαλίζει με τους όρους αυτούς (χρήση διώροφων και πυκνότερη χωροθέτηση) ανεμπόδιστη θέα προς την θάλασσα. Ο περιορισμός της συνολικής επιφάνειας κατάληψης από την ανωδομή έχει ως (πολλαπλασιαστική θετική) συνέπεια την μείωση της έκτασης κατάληψης από τα έργα υποδομής.

Είναι φανερό ότι η χρήση διώροφων κτηρίων και διώροφων τμημάτων κτηρίων όχι μόνον δεν επιβαρύνει το φυσικό περιβάλλον αλλά αντίθετα συμβάλλει σημαντικά στον περιορισμό των επιφανειών κατάληψης και την διαφύλαξη των οικοτόπων.

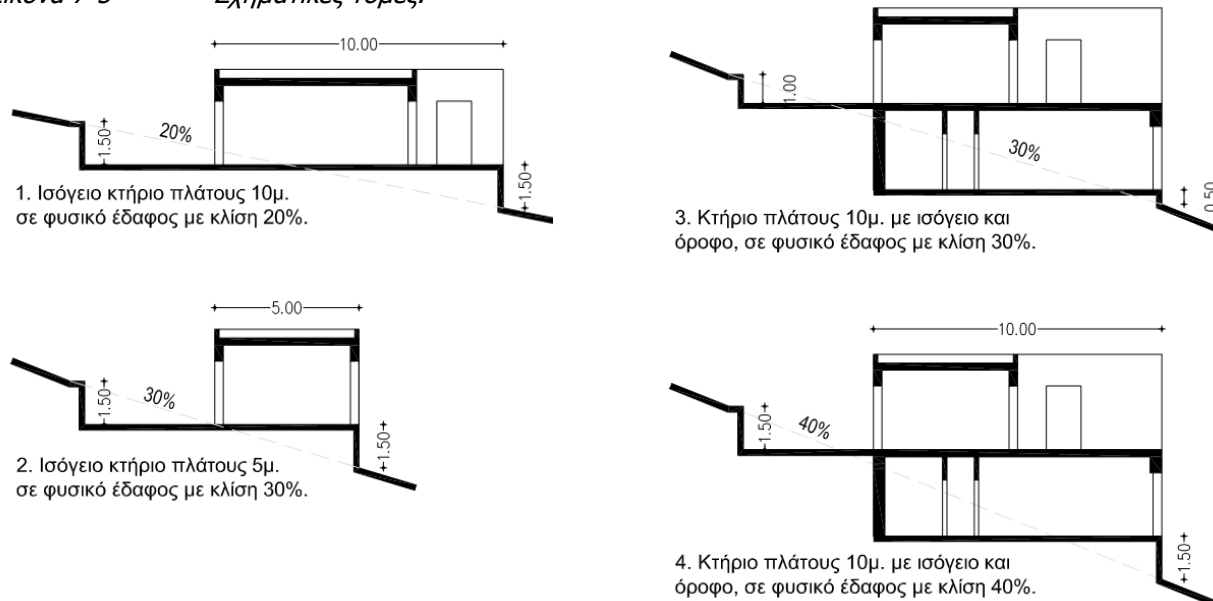
- Ένταξη στο φυσικό τοπίο

Η δυνατότητα να είναι διώροφο ένα τμήμα του κτηρίου, συμβάλλει θετικά στην προσαρμογή του στο φυσικό ανάγλυφο. Τα μικρά κτήρια είναι δυνατόν να ενταχθούν καλά στο φυσικό ανάγλυφο ως ισόγεια, όταν το πλάτος τους είναι μικρό και αντιστοιχεί σε μία “πεζούλα”. Στα μεγαλύτερα κτήρια όμως αυτό γίνεται δυσχερές και η διαμόρφωση διώροφων τμημάτων γίνεται απαραίτητη για την καλή προσαρμογή τους στο φυσικό ανάγλυφο. Για το λόγο αυτό στην Προκαταρκτική Αρχιτεκτονική Μελέτη Γενικής Διάταξης προβλέπεται τα μικρότερα κτήρια (δωμάτια ξενοδοχείου και μικρές κατοικίες) να είναι ισόγεια ενώ τα μεγαλύτερα να έχουν διώροφα τμήματα.

Στις σχηματικές τομές που ακολουθούν φαίνεται η προσαρμογή ισογείων και διώροφων κτηρίων (με ισόγειο και όροφο) σε κλίσεις εδάφους 20%, 30% και 40%

Εικόνα 7-5

Σχηματικές τομές.



Στην περίπτωση 1 φαίνεται ότι ένα ισόγειο κτήριο πλάτους 10μ. μπορεί να ενταχθεί σε φυσικό έδαφος με κλίση έως 20%, ενώ στην περίπτωση 2 φαίνεται ότι ένα στενότερο ισόγειο κτήριο πλάτους 5μ. μπορεί να ενταχθεί σε φυσικό έδαφος με κλίση έως 30%, σε μεγαλύτερη δηλαδή κλίση.

Στην περίπτωση 3 φαίνεται ότι ένα κτήριο με ισόγειο και όροφο (διώροφο) πλάτους 10μ. εντάσσεται πολύ καλά σε έδαφος με κλίση 30%, καλύτερα από ότι ένα ισόγειο ίσου πλάτους σε κλίση 20% ή από ότι ένα ισόγειο μισού πλάτους στην ίδια κλίση (30%). Συγκρίνοντας τις περιπτώσεις (1) και (3) παρατηρούμε ότι στην (1) απαιτούνται δύο αντιστηρίξεις ύψους 1,5μ. ενώ στην (3) απαιτούνται μία του 1μ. και μία του 0,5μ. αθροιστικά δηλαδή στην (3) απαιτείται το ήμισυ των αντιστηρίξεων της περίπτωσης (1) παρ' όλο που η κλίση στην (1) είναι μικρότερη, 20% αντί 30% στην (3). Αντίστοιχα, συγκρίνοντας τις περιπτώσεις (2) και (3) παρατηρούμε ότι και σε αυτή την σύγκριση αθροιστικά στην περίπτωση (3) απαιτείται το ήμισυ των αντιστηρίξεων της περίπτωσης (2) παρ' όλο που το ισόγειο κτήριο της περίπτωσης (2) έχει το μισό πλάτος από το διώροφο κτήριο της περίπτωσης (3).

Στην περίπτωση 4 φαίνεται ότι ένα κτήριο με ισόγειο και όροφο (διώροφο) πλάτους 10μ. εντάσσεται σε έδαφος με κλίση μέχρι 40%, με τον ίδιο τρόπο που εντάσσεται ένα ισόγειο ίδιου πλάτους σε κλίση 20%.

Πέρα από την ένταξη στο φυσικό ανάγλυφο, υπάρχουν σε σχέση με το τοπίο δύο ακόμα σημαντικά πλεονεκτήματα από την χρήση διωρόφων κτηρίων. Το πρώτο είναι ότι η ποικιλομορφία που προσφέρει η εναλλαγή ισόγειων και διωρόφων κτηρίων και τμημάτων κτηρίων επιδρά θετικά στην εικόνα του δομημένου περιβάλλοντος. Το δεύτερο είναι ότι η διαμόρφωση πυκνότερων ενοτήτων, που αναλύεται στο προηγούμενο υπο-κεφάλαιο, με την αντίστοιχη διατήρηση περισσότερων περιοχών στην φυσική τους κατάσταση που συνεπάγεται, συμβάλλει επίσης θετικά στην ένταξη των δομημένων ενοτήτων στο φυσικό τοπίο, διότι λειτουργεί θετικά και στα δύο κύρια κριτήρια ένταξης, την βελτίωση της αναλογίας φυσικού χώρου προς

δομημένο χώρο και την εξασφάλιση μεγαλύτερων αποστάσεων από τα όρια του φυσικού χώρου (skyline και ακτογραμμή).

Από τα παραπάνω είναι φανερό ότι η χρήση διώροφων κτηρίων και διώροφων τμημάτων κτηρίων όχι μόνον δεν δυσχεραίνει την ένταξη στο φυσικό περιβάλλον αλλά αντίθετα συμβάλλει θετικά τόσο στην εικόνα του δομημένου περιβάλλοντος όσο και στην ένταξή του στο φυσικό τοπίο.

- Λειτουργική αναγκαιότητα διωρόφων

Οι διώροφες κατασκευές και το ύψος των 7,50μ. είναι με λειτουργικούς όρους απαραίτητα στοιχεία για το κεντρικό κτήριο αλλά και τα κοινόχρηστα κτήρια ενός ξενοδοχείου. Όταν λοιπόν αναφέρεται σαφώς ότι η ΖΠΕΔ 3β “αντιμετωπίζεται σαν ζώνη τουρισμού – αναψυχής” ουσιαστικά υπάρχει αντίφαση με την εφαρμογή περιορισμού του ύψους στα 4,50μ.

Πρέπει να σημειωθεί ότι στις υπόλοιπες περιοχές ΖΠΕΔ « ... επιτρέπονται μόνο τουριστικές μονάδες εναλλακτικών μορφών τουρισμού έως 50 κλίνες ... » επιτρέπονται δηλαδή μόνον μονάδες ιδιαίτερα μικρού μεγέθους. Σε αυτές, λόγω ακριβώς του πολύ μικρού μεγέθους τους, τα κεντρικά κτήρια μπορούν να καλυφθούν λειτουργικά σε κτήρια μεγίστου ύψους 4,50μ. Επίσης το πολύ μικρό μέγεθος των μονάδων επιτρέπει το σύνολο των κατασκευών να είναι μικρού μεγέθους οπότε τα ισόγεια κτίσματα μπορούν να ενταχθούν καλά στο φυσικό ανάγλυφο, όπως προαναφέρθηκε.

- Έκταση εφαρμογής των διαφοροποιήσεων

Σχετικά με την έκταση στην οποία θα πραγματοποιηθούν οι διαφοροποιήσεις αυτές, στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η επιφάνεια των τεσσάρων ΖΠΕΔ καθώς και το ποσοστό έκτασης που αντιπροσωπεύει η κάθε μια.

Πίνακας 7-2 *Επιφάνειες και ποσοστά περιοχών ΖΠΕΔ*

	Επιφάνεια σε στρ.	Ποσοστό στο σύνολο των περιοχών ΖΠΕΔ
ΖΠΕΔ 1	50.759	32%
ΖΠΕΔ 2	39.226	25%
ΖΠΕΔ 3α	63.646	40%
ΖΠΕΔ 3β	4.971	3%
Σύνολο περιοχών ΖΠΕΔ	158.602	100%
Τμήμα της ΖΠΕΔ 3β εντός του ΕΣΧΑΣΕ	910	0,57%

Πηγή: ΓΠΣ Ιεράπετρας – ίδια επεξεργασία

Όπως φαίνεται στον παραπάνω πίνακα το τμήμα της ΖΠΕΔ 3β εντός του ΕΣΧΑΣΕ, στο οποίο θα εφαρμοσθούν οι αιτούμενες τροποποιήσεις, είναι 910στρ. και αντιστοιχεί στο 0,57% της συνολικής επιφάνειας των ΖΠΕΔ που είναι 158.602στρ.

7.6.4 **Συμπεράσματα υπο-κεφαλαίου**

Συμπερασματικά, οι αποκλίσεις του ΕΣΧΑΣΕ από ορισμένους όρους του ΓΠΣ Ιεράπετρας τεκμηριώνονται διότι:

- α) Ευρίσκουν κατ' αρχήν έρεισμα στο άρθρο 12 παρ. 4 του ν. 3986/2011.

- β) Συνάδουν προς τις κατευθύνσεις του χωροταξικού σχεδιασμού για την Περιφέρεια Κρήτης.
- γ) Οι προτεινόμενες διαφοροποιήσεις δεν αντιτίθεται στο πνεύμα και την ουσία των διατάξεων του ΓΠΣ
- δ) Δεν επιβαρύνεται το τοπίο, αλλά αντίθετα διευκολύνεται η ένταξη σε αυτό και βελτιώνεται η εικόνα του δομημένου περιβάλλοντος.
- ε) Δεν επιβαρύνεται το οικοσύστημα, αντίθετα περιορίζεται η συνολική κατάληψη, στοιχείο θετικό για τους οικοτόπους.
- στ) Αφορούν πολύ χαμηλή πυκνότητα.
- ζ) Είναι αναγκαίες για λειτουργικούς λόγους.
- η) Αφορούν πολύ μικρό ποσοστό (0,57%) της συνολικής έκτασης των ΖΠΕΔ.

7.6.5 Διευκρίνιση για το μέγεθος των κατοικιών

Διευκρινίζεται ότι η επιλογή οι τουριστικές κατοικίες που θα κατασκευαστούν στο Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα, οι οποίες προσμετρώνται στις κλίνες του Σύνθετου, να έχουν εμβαδόν από 80τ.μ. έως 520τ.μ. δεν προσκρούει στον όρο του Γ.Π.Σ. που αναφέρει ότι οι κατοικίες πρέπει να έχουν εμβαδόν μέχρι 120τ.μ. διότι το ΓΠΣ αναφέρεται σε απλές κατοικίες εκτός σχεδίου και όχι σε τουριστικές κατοικίες οι οποίες είναι εννοιολογικά διαφορετικό αντικείμενο, κατασκευάζονται με άλλους όρους δόμησης (με τους όρους δόμησης των Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων και όχι τους όρους δόμησης της κατοικίας), απαιτείται γεωτεχνική μελέτη (ενώ για τις απλές κατοικίες δεν απαιτείται) υπάγονται σε διαφορετική κατηγορία σπουδαιότητας κατά την στατική επίλυση, υπόκεινται σε περιβαλλοντική αδειοδότηση (οι απλές κατοικίες δεν υπόκεινται σε κανενός είδους περιβαλλοντική αδειοδότηση) έχουν διαφορετικές προδιαγραφές (ελέγχονται από τον ΕΟΤ, εκδίδεται για αυτές σήμα λειτουργίας), κ.λπ.

Άλλως τε κατά την θεσμοθέτηση του ΓΠΣ (19.10.2009) δεν είχε ακόμα εισαχθεί η έννοια του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος η οποία εισήχθη αργότερα με τον Ν.4002/2011.

Ο περιορισμός του μεγέθους των κατοικιών στα 120τ.μ. από το ΓΠΣ αφορά την αποθάρρυνση κατασκευής κατοικιών, πρώτης ή δεύτερης κατοικίας, που είναι η συνηθέστερη κατασκευή στην εκτός σχεδίου δόμηση. Ειδικά για την ΖΠΕΔ 3β ο ρόλος του περιορισμού είναι να αποθαρρυνθεί η διάσπαρτη δόμηση και να διαφυλαχθούν ενιαίες εκτάσεις στις οποίες θα μπορεί να υλοποιηθεί η δημιουργία τουριστικών μονάδων υψηλής ποιότητας που είναι ο στόχος του ΓΠΣ για την περιοχή ΖΠΕΔ 3β.

Αναφέρεται επιπλέον ότι η εφαρμογή στην συγκεκριμένη περιοχή σε ένα Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα περιορισμού στο μέγεθος των κατοικιών, θα αντιφάσκει με την σαφή επιδίωξη του ΓΠΣ για μείωση της πυκνότητας και την αυξημένη αναλογία τετραγωνικών μέτρων ανά κλίνη που οδηγούν στην δημιουργία μονάδων υψηλής ποιότητας, όπως αναλύεται στο προηγούμενο υπο-κεφάλαιο. Σημειώνεται επίσης ότι και για λόγους βιωσιμότητας της επιχείρησης οι κατοικίες δεν μπορεί να έχουν όλες το ίδιο μέγεθος ή τον ίδιο αριθμό υπνοδωματίων. Αντίθετα πρέπει να υπάρχει ένα εύρος προσφερόμενων κατοικιών ώστε να ικανοποιούνται οι ανάγκες και οι επιθυμίες μεγάλου εύρους πελατών. Τέλος, η διαφοροποίηση των μεγεθών των κατοικιών συμβάλλει στην αποφυγή μονοτονίας και την διασφάλιση ποικιλομορφίας λειτουργώντας θετικά στην εικόνα του δομημένου περιβάλλοντος και την ένταξή του στο τοπίο.

7.7 ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Στο γήπεδο θα κατασκευαστεί ένα Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα και ένα καταφύγιο τουριστικών σκαφών. Το Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα συντίθεται από: το κεντρικό κτήριο, δύο εστιατόρια, σπα, γυμναστήριο, κοινόχρηστες πισίνες, 189 δωμάτια ξενοδοχείου, 136 κατοικίες διαφόρων μεγεθών και ελικοδρόμιο. Το καταφύγιο τουριστικών σκαφών θα έχει δυναμικότητα 33 σκαφών.

Βασικό χαρακτηριστικό του έργου είναι η περιορισμένη δόμηση. Η συνολική έκταση του ΕΣΧΑΣΕ είναι 1.223,75στρ. και η συνολική έκταση της Ζώνης Α : Τουρισμού - Αναψυχής είναι 1.129,48στρ. Η συνολική εκμετάλλευση είναι 47.000τ.μ. (μη προσμετρουμένων των οικίσκων τεχνικής υποδομής και κάποιων άλλων βοηθητικών χρήσεων) που αντιστοιχεί σε συντελεστή δόμησης 0,0384 ως προς το σύνολο του ΕΣΧΑΣΕ και 0,0416 ως προς την Ζώνη Α : Τουρισμού - Αναψυχής).

Στην σύνταξη του Σχεδίου Γενικής Διάταξης αρχικά έγινε εντοπισμός των ακατάλληλων για ανάπτυξη περιοχών και κατόπιν αξιολόγηση της καταλληλότητας των υπόλοιπων περιοχών του γηπέδου. Οι ακαταλληλότητες και οι συγκριτικές καταλληλότητες έγιναν με κριτήρια:

- α) Γεωλογικά. Οι περιοχές που στην Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας αναφέρονται ως ακατάλληλες αποκλείστηκαν και εξετάστηκαν περαιτέρω οι περιοχές που χαρακτηρίζονται Κατάλληλες (Κ) και Κατάλληλες υπό Προϋποθέσεις (ΚΠ)
- β) Οικότοποι. Η μικρή περιοχή του οικότοπου 6220 καθώς και η περιοχή που τον περιβάλλει μέχρι απόσταση 40μ. από αυτόν, αποκλείστηκαν από την ανάπτυξη. Γίνεται ελεύθερη χρήση του οικότοπου 5420 και περιορισμένη χρήση του οικότοπου 9320.
- γ) Χώροι αρχαιολογικού ενδιαφέροντος. Τηρήθηκε η απόσταση των 50μ. από τα όρια των περιοχών που υπέδειξε η Εφορεία Αρχαιοτήτων Λασιθίου.
- δ) Θέα στην θάλασσα. Αποκλείστηκαν από την ανάπτυξη οι περιοχές που δεν έχουν θέα στην θάλασσα ως μη καλύπτουσες τις προδιαγραφές του επιχειρηματικού σχεδίου.
- ε) Τοπίο. Αποκλείστηκαν τμήματα με έντονο ανάγλυφο, βραχώδεις εξάρσεις ή ιδιαίτερα χαρακτηριστικά. Η ανάπτυξη θα γίνει σε σχετικά συμπαγείς ενότητες ώστε να παραμένουν μεγάλα τμήματα του τοπίου άθικτα και να μην επηρεαστεί το περίγραμμά του (skyline).

Με βάση τους περιορισμούς που αναφέρθηκαν προέκυψαν οι καταλληλότερες προς ανάπτυξη περιοχές οι οποίες χωρίζονται σε τρεις κατηγορίες:

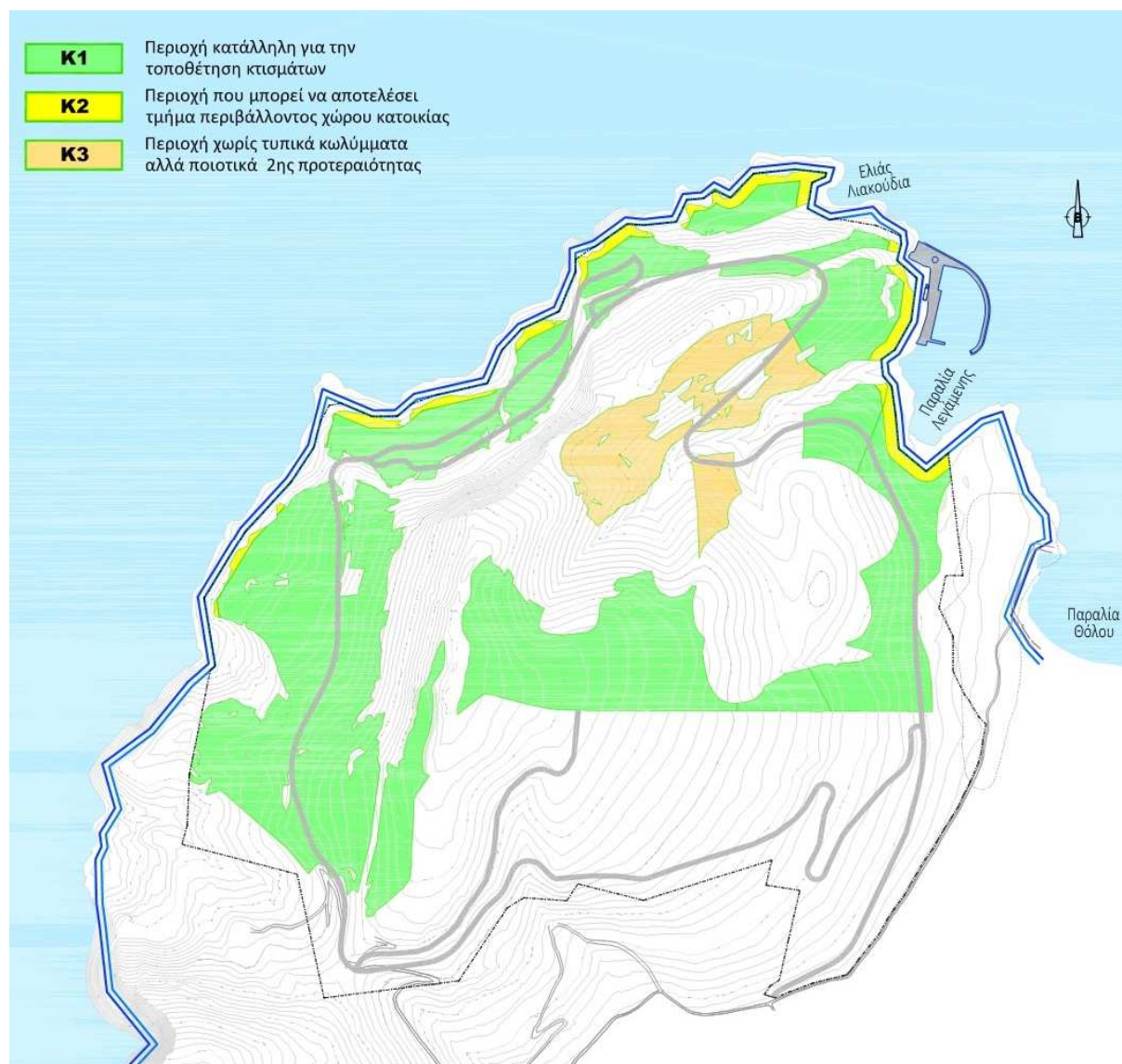
K1 : περιοχές όπου μπορούν να τοποθετηθούν κτίσματα

K2: περιοχές που μπορούν να αποτελέσουν τμήμα του περιβάλλοντα χώρου των κατοικιών

K3: περιοχές που αν και δεν υπάρχει για αυτές τυπικό κώλυμα κρίθηκαν ποιοτικά ως β' προτεραιότητας για την ανάπτυξη.

Οι προαναφερθείσες περιοχές παρουσιάζονται στην εικόνα που ακολουθεί.

Εικόνα 7-6 Κατάλληλες περιοχές

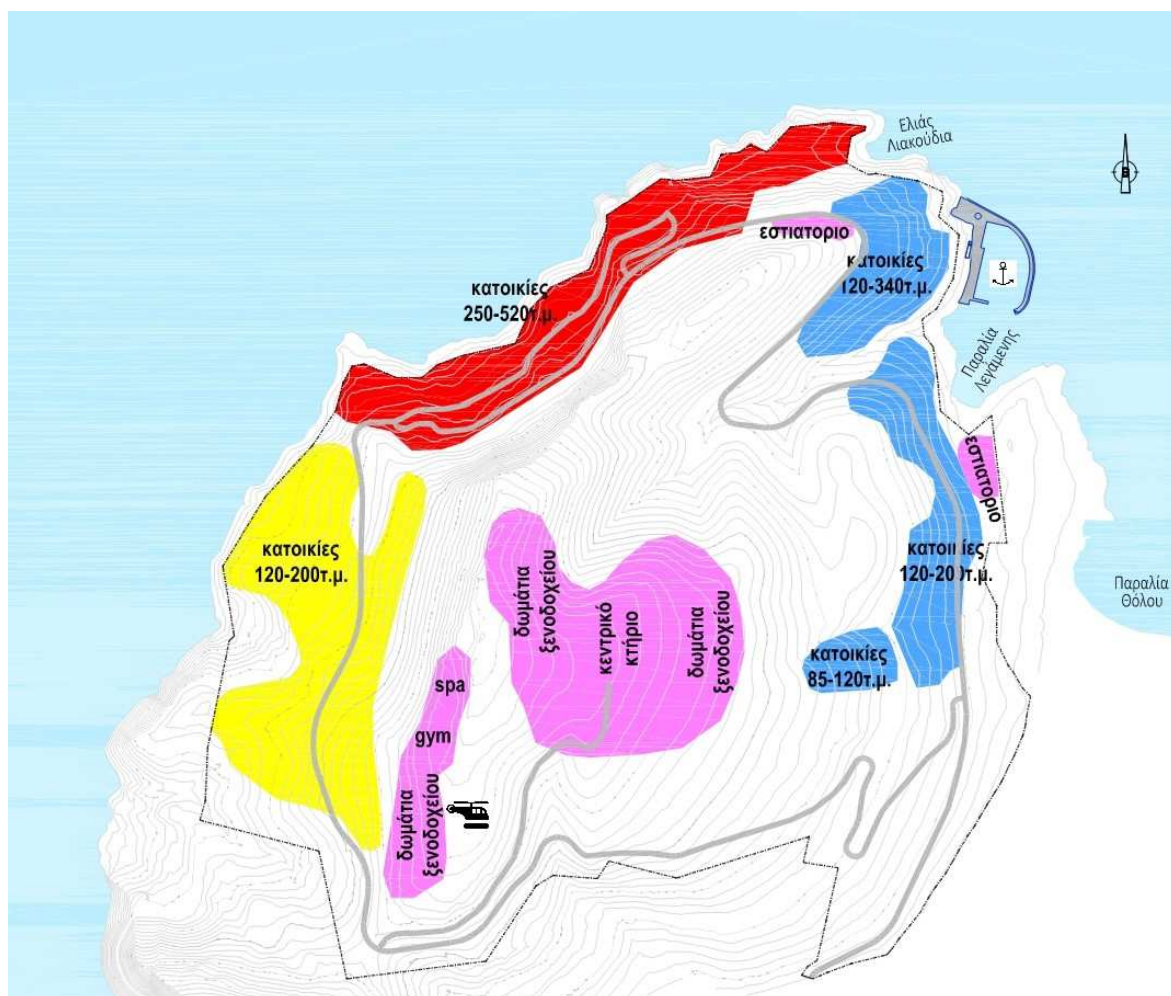


Πηγή: Προκαταρκτική Αρχιτεκτονική Μελέτη Γενικής Διάταξης, ίδια επεξεργασία

Στις παραπάνω κατάλληλες περιοχές (Κ1, Κ2, Κ3) αναπτύσσονται τέσσερις ενότητες:

- Η μωβ ενότητα περιλαμβάνει το κεντρικό κτήριο του ξενοδοχείου, τα 189 δωμάτια, τις κοινόχρηστες πισίνες, το σπά, το γυμναστήριο και τα δύο εστιατόρια.
- Η μπλε ενότητα περιλαμβάνει τα διαμερίσματα και μερικές κατοικίες που θα έχουν θέα στον κόλπο της Θόλου και το καταφύγιο τουριστικών σκαφών που θα δημιουργηθεί. Θα είναι η πιο «ζωντανή» από τις περιοχές με τις κατοικίες, όντας σε άμεση συσχέτιση με τις κοινόχρηστες εγκαταστάσεις του ξενοδοχείου.
- Η κόκκινη ενότητα περιλαμβάνει κατοικίες 250-520τ.μ. με θέα προς το πέλαγος. Είναι οπτικά απομονωμένη από το υπόλοιπο τοπίο και δεν είναι ορατή από χερσαία τμήματα, πέραν της απέναντι πλευράς του κόλπου Μιραμπέλλου που βρίσκεται σε απόσταση αρκετών χιλιομέτρων. Η απομόνωση αυτή εξασφαλίζει εξαιρετική ησυχία και ηρεμία. Τα κτήρια αναπτύσσονται σε μεγάλη απόσταση από τα όρια του τοπίου (ακτογραμμή και skyline), ανάμεσα στις ισοϋψείς 10 και 45 και περιτριγυρίζονται από την πλαγιά η οποία ανέρχεται για τουλάχιστον 40μ. ακόμα.
- Η κίτρινη ενότητα περιλαμβάνει κατοικίες 120-200τ.μ. και έχει χαρακτηριστικά ενδιάμεσα στην μπλε και κόκκινη ενότητα.

Εικόνα 7-7 Περιοχές οργάνωσης



Πηγή: Προκαταρκτική αρχιτεκτονική μελέτη γενικής διάταξης, ίδια επεξεργασία

Η τουριστική λιμενική εγκατάσταση (άρθρου 14Α Ν.3986/2011) χωροθετείται στην μοναδική θέση όπου υπάρχει φυσική καταλληλότητα. Αντίστοιχα, με κύριο κριτήριο την φυσική καταλληλότητα, χωροθετείται και το ελικοδρόμιο.

Στην μονάδα θα τοποθετηθεί και ένα μέσο σταθερής τροχιάς (τελεφερίκ) το οποίο θα συνδέει το κεντρικό κτήριο με την παραλία. Η χάραξή του θα γίνει σε επόμενο στάδιο.

7.8 ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟ MASTER PLAN ΣΥΝΘΕΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ

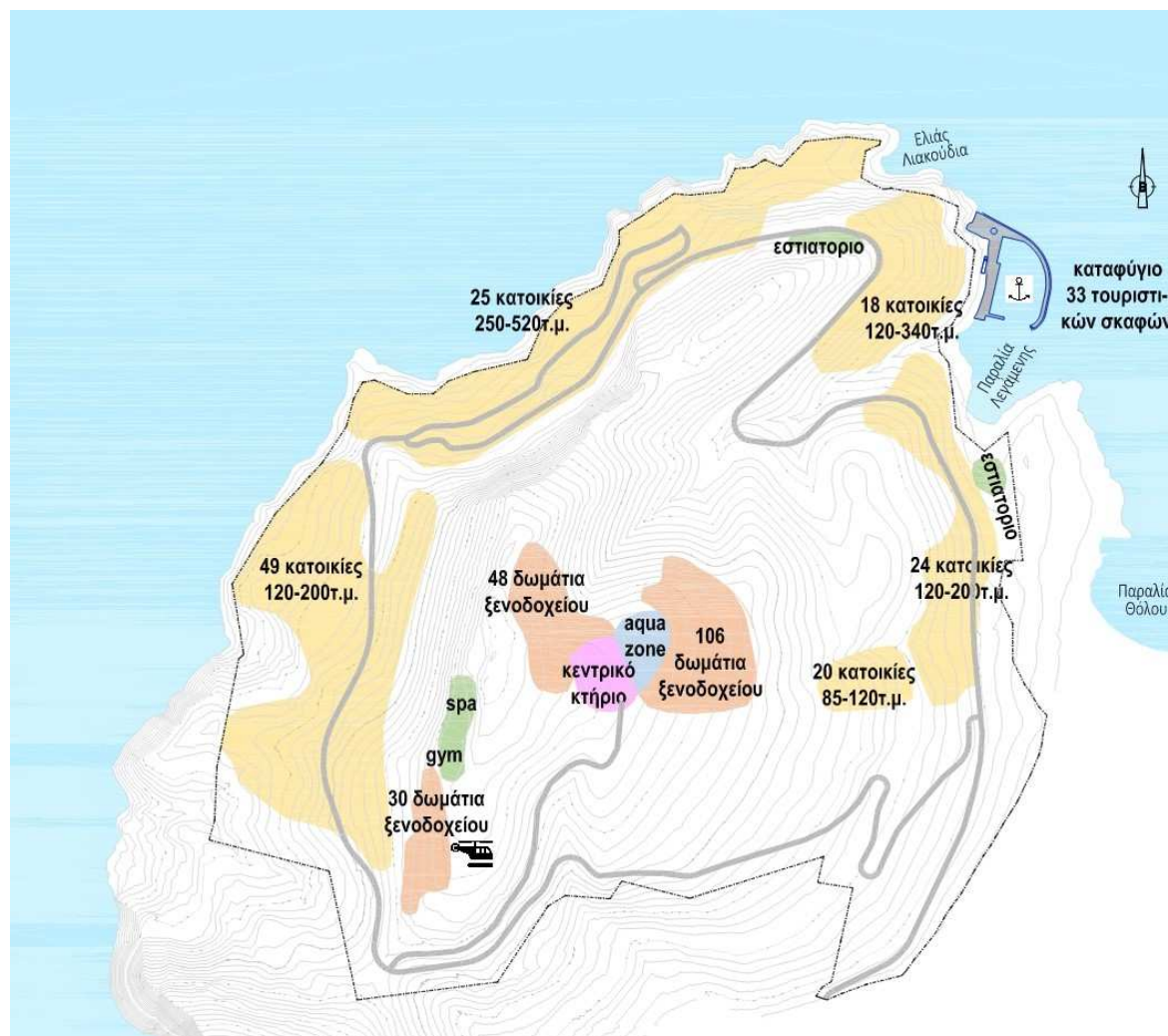
7.8.1 Ανάλυση ενδεικτικού κτιριολογικού προγράμματος

7.8.1.1 Γενικά Στοιχεία

Το Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα συντίθεται από το κεντρικό κτήριο, δύο εστιατόρια, σπα, γυμναστήριο, κοινόχρηστες πισίνες, 189 δωμάτια ξενοδοχείου και 136 κατοικίες διαφόρων μεγεθών, ενώ θα διαθέτει και ένα ελικοδρόμιο. Η ειδική τουριστική υποδομή θα είναι το spa που θα περιλαμβάνει sauna, χαμάμ, αίθουσες massage, φυσιοθεραπευτές, οστεοπαθητικούς καθώς και εσωτερική πισίνα αναζωογόνησης.

Η γενική οργάνωση, η χωροθέτηση των λειτουργιών και η κατανομή των κατοικιών και των δωματίων παρουσιάζονται στην εικόνα που ακολουθεί.

Εικόνα 7-8 Γενική οργάνωση χρήσεων - δραστηριοτήτων



Πηγή: Προκαταρκτική αρχιτεκτονική μελέτη γενικής διάταξης, ίδια επεξεργασία

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα εμβαδά των χώρων κύριας χρήσης, που προσμετρούνται στην δόμηση, ανά κατηγορία χρήσης.

Πίνακας 7-3 Εμβαδά χώρων κύριας χρήσης

Λειτουργίες	Εμβαδό (τ.μ.)
Κεντρικό Κτήριο υποδοχή, lobby, lounge bar, χώρος πρωινού, γραφεία, καταστήματα, συνεδριακό κέντρο, 5 δωμάτια Αμεα	6.500
Λοιπά κοινόχρηστα κτήρια δύο εστιατόρια, spa, gym, pool bar	3.310
184 δωμάτια ξενοδοχείου Δίκλινα, junior suites, premium suits, luxury suits	8.980
Κατοικίες 20 διαμερίσματα και 116 βίλλες	28.080
Συνολική επιφάνεια κύριων χώρων Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος	46.870
Κτίριο καταφυγίου τουριστικών σκαφών	130
Συνολική επιφάνεια κύριων χώρων	47.000

Πηγή: Προκαταρκτική αρχιτεκτονική μελέτη γενικής διάταξης, ίδια επεξεργασία

Επιπλέον των χώρων αυτών θα υπάρχουν υπόγεια με βοηθητικές χρήσεις που δεν θα προσμετρηθούν στην δόμηση καθώς και ισόγειοι ή υπόγειοι οικίσκοι μέσα στους οποίους θα βρίσκονται εγκαταστάσεις τεχνικής υποδομής (βιολογικός, αντλιοστάσια, μετασηματιστές κ.λπ.) καθώς και άλλες βοηθητικές χρήσεις όπως αποθήκευση, χώροι προσωπικού κ.λπ.

7.8.1.2 Κοινόχρηστα κτήρια

Το κεντρικό κτήριο θα περιλαμβάνει την υποδοχή, σαλόνι και μπαρ, τον χώρο πρωινού, ένα συνεδριακό κέντρο, τα πέντε δωμάτια Αμεα, τα γραφεία της μονάδας, μία μικρή ζώνη εμπορίου και υπηρεσιών με επτά καταστήματα, αποδυτήρια και εστιατόριο προσωπικού καθώς και βοηθητικούς χώρους (αποθηκευτικούς και ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων). Θα αναπτυχθεί κλιμακωτά στο έδαφος και θα περιλαμβάνει ισόγεια και δώροφα τμήματα με μέγιστο ύψος τα 7,50μ. Οι χώροι κύριας χρήσης θα είναι περίπου 6.500τμ. και τα υπόγεια περίπου 3.000τμ. Οι ημιυπαίθριοι χώροι (βεράντες) θα είναι περίπου 500τμ. ενώ περίπου 1.500τ.μ. από τα δώματα θα διαμορφωθούν επίσης ως βεράντες.

Πίνακας 7-4 Κτιριολογικό πρόγραμμα κεντρικού κτηρίου

Λειτουργίες	Εμβαδό (τ.μ.)
Κοινόχρηστοι χώροι υποδοχής, λόμπυ, σαλόνι & μπαρ, χώρος πρωινού	4.700
5 δωμάτια Αμεα	250
Γραφεία και βοηθητικοί χώροι υποδοχής	550
Ζώνη εμπορίου και υπηρεσιών με 7 καταστήματα	300
Συνεδριακό κέντρο	700
μερικό σύνολο: χώροι κύριας χρήσης στο κεντρικό κτήριο	6.500
Υπόγεια - βοηθητικοί χώροι	3.000

Πηγή: Προκαταρκτική αρχιτεκτονική μελέτη γενικής διάταξης, ίδια επεξεργασία

Μπροστά από το κεντρικό κτήριο θα διαμορφωθούν οι κοινόχρηστες πισίνες οι οποίες θα είναι αθροιστικά τέσσερις: μία αβαθής για τα μωρά επιφάνειας περίπου 30τ.μ. μία παιδική πισίνα με παιχνίδια επιφάνειας περίπου 300τ.μ. και δύο πισίνες ενηλίκων επιφάνειας περίπου 200τ.μ. η μία και 380.τμ. η άλλη οι οποίες θα συνοδεύονται και από ένα αναψυκτήριο – μπαρ που θα εξυπηρετεί τους εκεί λουόμενους.

Τα υπόλοιπα κοινόχρηστα κτήρια θα είναι τα δύο εστιατόρια, το σπα και το γυμναστήριο, τα βασικά μεγέθη των οποίων παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 7-5 Βασικά στοιχεία των λοιπών κοινόχρηστων κτηρίων

	Κάλυψη	Δόμηση	Η/Υ	Υπόγεια
εστιατόριο 1	450	550	80	0
εστιατόριο 2	520	450	70	0
spra	1.750	1.500	250	350
γυμναστήριο	750	750	0	0
pool bar	60	60	0	0
Σύνολο	3.530	3.310	400	350

Πηγή: Προκαταρκτική αρχιτεκτονική μελέτη γενικής διάταξης – ίδια επεξεργασία

7.8.1.3 Δωμάτια

Τα δωμάτια θα κατασκευαστούν με την μορφή οικίσκων (bungalows). Προβλέπονται πέντε τύποι δωματίων: το δίκλινο, η μικρή σουίτα, η μεγάλη σουίτα, η σουίτα πολυτελείας και τα δωμάτια Αμεα, τα οποία όμως, για λειτουργικούς λόγους, θα βρίσκονται όλα στο κεντρικό κτήριο. Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται το πλήθος δωματίων ανά τύπο που θα κατασκευαστεί και η δυναμικότητά τους.

Πίνακας 7-6 Πλήθος και βασικά χαρακτηριστικά δωματίων ανά τύπο

Τύπος δωματίου	Ιδιωτική πισίνα	Πλήθος μονάδων	Δυναμικότητα		Επιφάνεια	
			μονάδας	ομάδας	μονάδας	ομάδας
Δίκλινο Δωμάτιο	όχι	57	2	114	40	2.280
Μικρή Σουίτα 1	όχι	64	3	192	50	3.200
Μικρή Σουίτα 2	ναι	48	3	144	50	2.400
Μεγάλη Σουίτα	ναι	10	3	30	70	700
Σουίτα Πολυτελείας	ναι	5	4	20	80	400
Σύνολο δωματίων		184		500		8.980

Πηγή: Προκαταρκτική αρχιτεκτονική μελέτη γενικής διάταξης, ίδια επεξεργασία

Συνολικά, μαζί με τα δωμάτια των Αμεα, θα υπάρχουν **189** δωμάτια με δυναμικότητα **510** κλίνες.

Τα δίκλινα δωμάτια και οι μικρές σουίτες συντίθεται ανά δύο, τρεις ή τέσσερις μονάδες και δημιουργούν κτήρια που επαναλαμβάνονται. Οι μεγάλες σουίτες και οι σουίτες πολυτελείας αποτελούν αυτόνομες μονάδες. Όλα τα κτήρια των δωματίων είναι ισόγεια χωρίς υπόγεια.

7.8.1.4 Κατοικίες

Προβλέπεται η κατασκευή τριών τύπων «διαμερισμάτων» και οκτώ τύπων κατοικιών. Συνολικά θα κατασκευαστούν 20 διαμερίσματα και 116 κατοικίες συνολικής επιφάνειας 28.080τ.μ.

Τα επιλεγόμενα διαμερίσματα είναι κατοικίες που εφάπτονται ανά τρεις ή τέσσερις. Προβλέπονται τρεις τύποι εμβαδού 85, 100 και 120τ.μ. αντίστοιχα. Οι κατοικίες θα είναι όλες ανεξάρτητα κτήρια (βίλλες) με απόσταση από τα διπλανά τους και σε όλες θα αντιστοιχεί ένας περιβάλλον χώρος αποκλειστικής χρήσης («οικόπεδο»). Προβλέπονται οκτώ τύποι εμβαδού 120,

160, 200, 250, 340, 370, 420 και 520τ.μ. αντίστοιχα. Τα δύο μικρότερα (των 120 και 160τ.μ.) θα είναι ισόγεια ενώ τα μεγαλύτερα θα έχουν και όροφο.

Πίνακας 7-7 Βασικά στοιχεία κατοικιών και πλήθος ανά είδος

	Κωδικός	αριθμός υπνοδωματίων	πλήθος	Εσωτερική επιφάνεια (τ.μ.)	Μικτή επιφάνεια (τ.μ.)	Σύνολο μικτής επιφάνειας (τ.μ.)
Διαμερίσματα	A-85	1	2	70	85	170
	A-100	1	8	85	100	800
	A-120	2	10	104	120	1.200
	Μερικό Σύνολο 1		20			2.170
Κατοικίες (βίλλες)	V-120	2	43	104	120	5.160
	V-160	2	13	140	160	2.080
	V-200	3	22	181	200	4.400
	V-340	4	13	315	340	4.420
	V-250	3	4	227	250	1.000
	V-370	4	11	340	370	4.070
	V-420	5	7	425	460	3.220
	V-520	5	3	480	520	1.560
	Μερικό Σύνολο 2		116			25.910
	Σύνολο		136			28.080

Πηγή: Προκαταρκτική αρχιτεκτονική μελέτη γενικής διάταξης, ίδια επεξεργασία

7.8.1.5 Ανοιχτές αθλητικές εγκαταστάσεις

Προβλέπεται η κατασκευή δύο μονών γηπέδων tennis και ενός γηπέδου basket/volley. Τα γήπεδα θα έχουν υψηλή περιφραξη από συρματόπλεγμα και προβολείς ώστε να μπορούν να χρησιμοποιηθούν και κατά τις βραδινές ώρες.

7.8.1.6 Δυναμικότητα

Η δυναμικότητα του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος προσδιορίζεται με βάση τις προδιαγραφές του ΕΟΤ, όπως παρουσιάζεται στους πίνακες που ακολουθεί.

Πίνακας 7-8 Δυναμικότητα ξενοδοχειακών δωματίων

Τύπος δωματίου	πλήθος μονάδων	κλίνες μονάδας	κλίνες συνολικά
Δίκλινο	57	2	114
Μικρή σουίτα 1	64	3	192
Μικρή σουίτα 2	48	3	144
Μεγάλη σουίτα	10	3	30
Πολυτελής σουίτα	5	4	20
δωμάτια Αμεα	5	2	10
Μερικό σύνολο 1			510

Πηγή: Προκαταρκτική αρχιτεκτονική μελέτη γενικής διάταξης, ίδια επεξεργασία

Πίνακας 7-9 Δυναμικότητα κατοικιών

Τύπος Κατοικίας	Εμβαδόν	δυναμικότητα μονάδας	πλήθος μονάδων	κλίνες
A-85	85	2	2	4
A-100	100	2	8	16
A-120	120	2	10	20
V-120	120	2	43	86
V-160	160	3	13	39
V-200	200	4	22	88
V-340	340	7	13	91
V-250	250	5	4	20
V-370	370	7	11	77
V-460	460	9	7	63
V-520	520	10	3	30
Μερικό σύνολο 2			136	534

Πηγή: Προκαταρκτική αρχιτεκτονική μελέτη γενικής διάταξης, ίδια επεξεργασία

Πίνακας 7-10 Συνολική Δυναμικότητα

Ενότητα	κλίνες
Δυναμικότητα δωματίων	510
Δυναμικότητα κατοικιών	534
Δυναμικότητα Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος	1.044

Πηγή: Προκαταρκτική αρχιτεκτονική μελέτη γενικής διάταξης, ίδια επεξεργασία

7.8.2 Έλεγχος περιορισμών

i. Πυκνότητα

Σύμφωνα με τις προδιαγραφές του ΕΟΤ (ΥΑ 177/01.02.12 - ΑΔΑ: ΒΟΖ8Γ-ΣΗ2 παρ.3.9) η μέγιστη πυκνότητα στα Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα είναι 8 κλίνες ανά στρέμμα.

Σύμφωνα με το ΠΧΣΠ Κρήτης η μέγιστη πυκνότητα είναι επίσης 8 κλίνες ανά στρέμμα.

Σύμφωνα με το Γ.Π.Σ. Ιεράπετρας η πυκνότητα στην περιοχή ΖΠΕΔ 3β πρέπει να είναι το 80% της επιτρεπόμενης, τούτέστιν $8 \times 80\% = 6,40$ κλίνες/στρέμμα.

Η μέγιστη επιτρεπόμενη δυναμικότητα στο σύνολο του σύνθετου είναι:

$1.223,75 \text{στρ.} \times 6,40 \text{ κλ/στρ.} = 7.832$ κλίνες.

Η προγραμματιζόμενη δυναμικότητα είναι πολύ μικρότερη, 1.044 κλίνες.

Η υλοποιούμενη πυκνότητα είναι $1.044 \text{ κλίνες} : 1.223,75 \text{στρ.} = 0,85$ κλίνες/στρέμμα που αντιστοιχεί σε 13,3% της επιτρεπόμενης.

ii. Συντελεστής Δόμησης – Ποσοστό Κατοικιών

Όπως προβλέπεται στην παρ. 3β του άρθρο 9 του Ν.4002/11, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 35 του Ν.4759/20, εφόσον ο Συντελεστής Δόμησης είναι μέχρι $\Sigma\Delta=0,07$ οι κατοικίες που θα πωληθούν ή θα ενοικιαστούν μακροχρόνια μπορούν να είναι μέχρι 60% της συνολικής δόμησης του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος.

Στην προκειμένη περίπτωση ο Συντελεστής Δόμησης θα είναι μέχρι $\Sigma\Delta=0,04$ επομένως ισχύει το δικαίωμα για κατοικίες μέχρι το 60% της συνολικής δόμησης. Όπως φαίνεται και στον πίνακα που ακολουθεί, η συνολική δόμηση του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος θα είναι 46.870τ.μ. ενώ η δόμηση για κατοικίες που θα πωληθούν ή θα ενοικιαστούν μακροχρόνια θα είναι 28.080τ.μ. που αντιστοιχεί σε ποσοστό 59,91% της συνολικής δόμησης.

Πίνακας 7-11 Ποσοστό κατοικιών στην συνολική δόμηση του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος

Χρήση	Έκταση	Ποσοστό
κεντρικό κτήριο, εστιατόρια, spa, gym	9.810	20,93%
δωμάτια ξενοδοχείου	8.980	19,16%
κατοικίες	28.080	59,91%
Σύνολο	46.870	100,00%

Πηγή: Προκαταρκτική αρχιτεκτονική μελέτη γενικής διάταξης, ίδια επεξεργασία

iv. Σύγκριση δωματίων με προδιαγραφές ΕΟΤ

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται το προβλεπόμενο από τις προδιαγραφές του ΕΟΤ ελάχιστο εμβαδόν για τα δωμάτια σε ξενοδοχεία κατηγορίας πέντε (5) αστέρων. Οι προδιαγραφές του ΕΟΤ αναφέρονται σε καθαρή επιφάνεια, δηλαδή μη συμπεριλαμβανομένων των εξωτερικών τοίχων. Για τον υπολογισμό της μικτής επιφάνειας έγινε προσαύξηση κατά περίπου 20%.

Πίνακας 7-12 Σύγκριση δωματίων με προδιαγραφές ΕΟΤ

Τύπος δωματίου	πλήθος		Εμβαδόν κατά ΕΟΤ για την κατηγορία 5 αστέρων			Προβλεπόμενο μικτό εμβαδόν	Προσαύξηση		
			Καθαρό	μικτό	σύνολο		τ.μ.	(%)	Συνολικά
Δίκλινο	57	31%	20	24	1.368	40	16	67%	912
Μικρή σουίτα 1	64	34%	31	37	2.368	50	12	35%	768
Μικρή σουίτα 2	48	25%	31	37	1.776	50	12	35%	576
Μεγάλη σουίτα	10	5%	31	37	370	70	32	89%	320
Πολυτελής σουίτα	5	2,5%	31	37	185	80	42	116%	210
δωμάτια Αμεα	5	2,5%	20	24	120	50	26	108%	130
Σύνολο	189				6.187				2.916 +49,2%

Πηγή: Προκαταρκτική αρχιτεκτονική μελέτη γενικής διάταξης, ίδια επεξεργασία

Όλα τα δωμάτια θα είναι τουλάχιστον 35% μεγαλύτερα από το κατά ΕΟΤ απαιτούμενο, ενώ το 40% από αυτά θα είναι ακόμα μεγαλύτερα. Κατά μέσον όρο η προσαύξηση θα είναι 49,2%. Η προσαύξηση γίνεται για να επιτευχθεί υψηλότερης ποιότητας τουριστικό προϊόν.

7.8.3 Υπολογισμός εισφορά γης

Για την δημιουργία τουριστικής μονάδας μεγαλύτερης των 8.000τ.μ. απαιτείται η εισφορά στον οικείο Δήμο ανάλογης έκτασης, όπως αναφέρεται στο ΠΔ/6-10-78 - Εκτός Σχεδίου Δόμηση και ειδικότερα στο άρθρο 8 - Τουριστικές Εγκαταστάσεις όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 34 του Ν.4759/20. Η προγραμματιζόμενη δόμηση είναι 46.870 τ.μ

Συνεπώς η εισφορά που προκύπτει θα είναι:

0 - 20.000 : 6.000 τ.μ.

20.000 - 46.870 : 26.870 τ.μ.

Σύνολο : 32.870 τ.μ.

Η εκτιμώμενη εισφορά είναι 32,87στρ. Το ακριβές μέγεθος της έκτασης θα προσδιοριστεί σε επόμενο στάδιο, όταν οριστικοποιηθούν τα μεγέθη δόμησης.

Η θέση της συγκεκριμένης έκτασης που θα παραχωρηθεί θα συμφωνηθεί με τον Δήμο Ιεράπετρας. Η πρόταση του επενδυτή θα είναι στο ανατολικό τμήμα της έκτασης του ΕΣΧΑΣΕ πλησίον της εισόδου του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος και σε πολύ μικρή απόσταση από την υφιστάμενη αναγνωρισμένη προ του '23 αγροτική οδό.

7.8.4 Εσωτερικό οδικό δίκτυο

Η πρόσβαση στην υπόψιν έκταση γίνεται στην ανατολική πλευρά της σε σημείο που απέχει περίπου 300μ. από την θάλασσα.

Οι δρόμοι στο εσωτερικό της έκτασης ιεραρχούνται σε τρεις (3) κατηγορίες. Αυτές είναι:

- το πρωτεύον οδικό (κύριες οδοί),
- το δευτερεύον οδικό που να αφορά την πρόσβαση στις κατοικίες και
- το τριτεύον που αφορά την πρόσβαση στα bungalows.

Το πρωτεύον δίκτυο έχει συνολικό μήκος περίπου 6,45χλμ. Αποτελείται από τέσσερα (4) τμήματα. Το πρώτο αποτελεί έναν κεντρικό δακτύλιο ο οποίος κινείται περιμετρικά της ανάπτυξης και συνδέεται, είτε απευθείας με τις κατοικίες και τα bungalows, είτε με τις οδούς που οδηγούν σε αυτά. Το δεύτερο τμήμα βρίσκεται στο βόρειο τμήμα της επένδυσης και αποτελεί έναν επιπλέον δρόμο για την πρόσβαση στις κατοικίες δημιουργώντας έναν τοπικό μικρό δακτύλιο. Το τρίτο τμήμα θα συνδέει τον κεντρικό δακτύλιο με το κεντρικό κτήριο του ξενοδοχείου. Το τέταρτο τμήμα θα συνδέει τον κεντρικό δακτύλιο με την εξωτερική οδό πρόσβασης, στο σημείο που αυτή συναντάει το ανατολικό όριο της ιδιοκτησίας. Τα τμήματα αυτά θα έχουν πλάτος 9μ. περιλαμβάνοντας ασφαλτο 5,5μ. ρείθρα, κράσπεδα, πεζοδρόμιο πλάτους 2,2μ. στην μία πλευρά και 50εκ. στην άλλη. Ο τοπικός μικρός δακτύλιο μήκους 1,3χλμ. περίπου στα βόρεια, θα μπορούσε να μονοδρομηθεί ώστε να μειωθεί το πλάτος της ασφάλτου από τα 5,50μ. στα 3,50μ. (με ενδεχόμενη τοπική διαπλάτυνση στις κλειστές στροφές) και συνακόλουθα να μειωθεί το συνολικό πλάτος του δρόμου από τα 9μ. στα 7μ. Ο βασικός λόγος είναι για να περιοριστεί η επέμβαση στο φυσικό ανάγλυφο και να μειωθούν τα πρηνή που θα προκύψουν από την οδοποιία. Η ποσοτικοποίηση του οφέλους θα εκτιμηθεί σε επόμενο στάδιο κατά την εκπόνηση της μελέτης οδοποιίας.

Το δευτερεύον δίκτυο αφορά την πρόσβαση στις κατοικίες. Έχει συνολικό μήκος περίπου 6χλμ. Επειδή όλοι οι δρόμοι των κατοικιών είναι αδιέξοδα, το πλάτος τους θα είναι 5μ. και δεν θα υπάρχει υψομετρική διάκριση ανάμεσα στην ζώνη κυκλοφορίας των οχημάτων και των πεζών, ώστε να μπορούν να διασταυρωθούν δύο οχήματα όταν αυτό προκύπτει.

Το τριτεύον δίκτυο αφορά την πρόσβαση στα δωμάτια του ξενοδοχείου και στα γήπεδα των αθλοπαιδιών. Έχει συνολικό μήκος περίπου 5,3χλμ. Το πλάτος των δρομίσκων θα είναι 3,50μ. ώστε να μπορούν να προσεγγίζουν τα δωμάτια οχήματα ανάγκης και φορτηγά που θα χρειαστούν για συντήρηση, επισκευές και ανακαίνιση.

Στον πίνακα που ακολουθεί δίδονται συνοπτικά τα βασικά στοιχεία για το εσωτερικό οδικό δίκτυο.

Πίνακας 7-13 Μήκος, πλάτος και επιφάνεια εσωτερικών δρόμων ανά κατηγορία και αθροιστικά

Κατηγορία δρόμων	Μήκος	Πλάτος	Επιφάνεια
Πρωτεύον δίκτυο Κύριος οδικός δακτύλιος και κλάδος έως την υποδοχή του ξενοδοχείου	6.448	9,0	58.032
Δευτερεύον δίκτυο Κλάδοι για την πρόσβαση στις κατοικίες (βίλλες και διαμερίσματα)	5.972	5,0	29.860
Τριτεύον δίκτυο Κλάδοι για την πρόσβαση στα bungalows	5.285	3,5	18.498
Σύνολο	17.705		106.390

Πηγή: Προκαταρκτική αρχιτεκτονική μελέτη γενικής διάταξης, ίδια επεξεργασία

7.9 ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΛΙΜΕΝΙΚΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ (ΑΡΘΡΟΥ 14Α Ν.3986/2011)

7.9.1 Γενικά στοιχεία

Το Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα θα απευθύνεται κυρίως σε πελάτες υψηλού εισοδήματος. Ένα σημαντικό ποσοστό των πελατών των παραθεριστικών κατοικιών στα Ελληνικά νησιά διαθέτουν σκάφος αναψυχής ή νοικιάζουν σκάφος για ναυαθλητικές δραστηριότητες κατά την περίοδο των διακοπών τους. Για τον λόγο αυτό δίπλα στο Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα προβλέπεται η δημιουργία τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης του άρθρου 14Α του Ν.3986/2011 η οποία θα προσδώσει αξία στο σύνολο της επένδυσης.

Στην τουριστική λιμενική εγκατάσταση θα υπάρχει η δυνατότητα σε παραπλέοντα τουριστικά σκάφη να το προσεγγίζουν για ολιγόωρη στάθμευση, για ξεκούραση και αναψυχή στους κοινόχρηστους χώρους και τα καταστήματα της μονάδας.

Η προτεινόμενη τουριστική λιμενική εγκατάσταση θα έχει τις παρακάτω παροχές-εξυπηρετήσεις:

- i. Ασφαλής ελλιμενισμός σκαφών αναψυχής μήκους έως 22,00 μέτρων.
- ii. Δημιουργία μίας θέσεως παραβολής για ένα ημερόπλοιο-εκδρομικό σκάφος μήκους έως 30 μέτρων, με το οποίο θα γίνεται διασύνδεση της μονάδας με κοντινές παραλίες ή προορισμούς.
- iii. Μόνιμο αγκυροβόλιο.
- iv. Πλήρης εξοπλισμός κρηπιδωμάτων για την ασφαλή πρόσδεση των σκαφών.
- v. Καλή οδική σύνδεση λιμένα με το υπόλοιπο οδικό δίκτυο της υπό ανάπτυξη περιοχής.
- vi. Δίκτυο ηλεκτροφωτισμού.
- vii. Δίκτυα διανομής ύδατος και ηλεκτρισμού προς τα σκάφη με κατάλληλα pillar.
- viii. Δίκτυο πυρόσβεσης.
- ix. Δοχεία απορριμμάτων σε επιλεγμένες θέσεις.
- x. Συγκέντρωση καμένων ορυκτελαίων και πετρελαιοειδών καταλοίπων από τα σκάφη με κατάλληλο εξοπλισμό.
- xi. Αντιρρυπαντικός εξοπλισμός, μέσα και υλικά, τα οποία θα καθορισθούν από την Λιμενική Αρχή της περιοχής, αποθηκευμένα σε κατάλληλο στεγασμένο χώρο.
- xii. Κτίριο διοικήσεως του τουριστικού λιμένα 100-120 m², το οποίο θα περιλαμβάνει γραφείο υποδοχής, τουαλέτες, αποθήκη αντιρρυπαντικού εξοπλισμού και κυλικείο.

Ο μέγιστος αριθμός των τουριστικών σκαφών που επιτρέπεται να εξυπηρετούνται από τον Τουριστικό Λιμένα υπολογίζεται αναλογικά με τα μέγεθος της επένδυσης και στην συγκεκριμένη περίπτωση είναι : $\text{Κλίνες ξενοδοχείου} \times 5\% = 1.044 \times 5\% = 52$ θέσεις σκαφών.

Το σχεδιαζόμενο καταφύγιο θα εξυπηρετεί 33 σκάφη.

7.9.2 Τεχνική περιγραφή της τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης

Όλη η κατασκευή κατακερματίζεται, κατασκευάζεται και αποτελείται από τα παρακάτω τμήματα:

α) Τμήμα με αμφοτερόπλευρο κατακόρυφο μέτωπο

Ο προσήνεμος μόλος κατασκευάζεται με μικτή διατομή. Το κατακόρυφο μέτωπο κατασκευάζεται από Τεχνητούς ογκόλιθους (Τ.Ο.), από σκυρόδεμα με κατάλληλη δόμηση με σπονδύλους από ωπλισμένο σκυρόδεμα, ώστε το κατακόρυφο μέτωπο να καταστεί μονολιθικό.

Το πλάτος του είναι 8,00μ. και η έδρασή του γίνεται στην στάθμη -6,30μ. από Μέση Στάθμη Θάλασσας (Μ.Σ.Θ.) Επί του από Τ.Ο. κατασκευαζόμενου μώλου χυτεύεται επί τόπου το σκυρόδεμα ανωδομής σε όλο το πλάτος του και μέχρι την στάθμη +1,80μ. Το σκυρόδεμα αυτό θα λειτουργεί και ως δάπεδο λειτουργίας για τα παραβάλλοντα στην εσωτερική πλευρά του μώλου σκάφη αναψυχής.

Στην εξωτερική πλευρά του σκυροδέματος ανωδομής κατασκευάζεται προφυλακτήριος τοίχος, για να ανακόψει την υπερπήδηση του έργου από τους κυματισμούς. Η στέψη του προφυλακτηρίου τοίχου φθάνει στο +4,50μ. από την Μ.Σ.Θ. (1,50μ. x 3,00μ. κύματος=4,50μ.).

β) Τμήμα με εξωτερικό κατακόρυφο μέτωπο και επίχωση πίσω από αυτό.

Ένα τμήμα του προσήνεμου μώλου, μήκους περίπου 75μ. από την ρίζα του μώλου στην ακτογραμμή, έχει πίσω από αυτό επίχωση και δάπεδο λειτουργίας το δάπεδο του τουριστικού λιμένα. Το τμήμα αυτό θα μπορούσε να κατασκευασθεί με την ίδια διατομή με το υπόλοιπο μήκος του προσήνεμου μώλου. Η διατομή όμως αυτή έχει μεγαλύτερη δαπάνη από διατομή με κρηπιδότοιχο στην εξωτερική πλευρά και επίχωση πίσω από αυτόν. Για τον λόγο αυτόν ακολουθείται η κλασσική δόμηση κρηπιδοτοίχου, στην στέψη του οποίου κατασκευάζεται προφυλακτήριος τοίχος για να αποτρέπει την υπερπήδηση του έργου από τους κυματισμούς.

Ο κρηπιδότοιχος της εξωτερικής πλευράς του μώλου κατασκευάζεται από τρεις επάλληλους Τ.Ο. από σκυρόδεμα. Η έδραση του Τ.Ο. βάσεως γίνεται στην στάθμη -6,30μ. (όπως και ου υπολοίπου τμήματος του μώλου) επί πρίσματος από λιθορριπή. Ο πόδας του κρηπιδοτοίχου και η εξωτερική πλευρά του πρίσματος εδράσεως γίνεται ακριβώς με τον ίδιο τρόπο που γίνεται για το υπόλοιπο τμήμα του μώλου. Πάνω στον ανώτατο Τ.Ο. κατασκευάζεται χυτό επί τόπου σκυρόδεμα ανωδομής πλάτους 3,50μ. και πάχους 1,60μ. Επομένως η στάθμη της ανωδομής φθάνει στο +1,80μ. Πάνω στο σκυρόδεμα ανωδομής και στο εξωτερικό μέτωπο κατασκευάζεται προφυλακτήριος τοίχος από σκυρόδεμα με διατομή ίδια με αυτή του υπολοίπου τμήματος του μώλου.

Τέλος σημειώνεται ότι επάνω στα υλικά επιχώσεων και πίσω από του κρηπιδότοιχους διαστρώνεται θραυστό υλικό της Π.Τ.Π. Ο-155, σε πάχος 20 εκ., το οποίο θα αποτελέσει την βάση για να διαστρωθεί το σκυρόδεμα επιστρώσεως του δαπέδου λειτουργίας του τουριστικού λιμένα. Το δάπεδο του δημιουργούμενου χερσαίου χώρου θα έχει κλίση 1% προς την θάλασσα για την καλή απορροή των όμβριων.

Περίπου παράλληλα με την ακτή κατασκευάζονται τα κρηπιδώματα πρυμνοδετήσεως των σκαφών αναψυχής. Το μέτωπο των κρηπιδωμάτων τοποθετείται στις ισοβαθείς των -4,00μ. με -5,00μ. για να μειωθούν κατά το δυνατόν οι εκσκαφές. Το αποκτώμενο πλάτος του δαπέδου λειτουργίας είναι από 15 έως 19 μέτρα. Το συνολικό μήκος των είναι 131μ. Τα κρηπιδώματα κατασκευάζονται από στήλες τριών επάλληλων Τ.Ο από σκυρόδεμα, που εδράζονται σε πρίσμα από λιθορριπή εδράσεως. Η στάθμη εδράσεως των Τ.Ο. είναι στο -4,50μ. Όπου απαιτείται γίνεται εκσκαφή του βραχώδους πυθμένα μέχρι στάθμης -5,30μ. Η λιμενολεκάνη ολοκληρώνεται με κατασκευή κρηπιδώματος ίδιου με το παραλιακό προς την βόρεια πλευρά. Το κρηπιδώμα αυτό ενώνει το παραλιακό κρηπιδώμα με την εσωτερική πλευρά του προσήνεμου μώλου.

Ο υπήνεμος μώλος του τουριστικού λιμένα κατασκευάζεται στην νοτιοδυτική πλευρά του. Κατασκευάζεται κυρίως για να προστατεύσει την εκ περιθλάσεως γύρω από το ακρομόλιο του

προσήμεμου μόλου είσοδο των κυματισμών. Ο υπήνεμος μόλος κατασκευάζεται ως προβλήτας κάθετος στα παραλιακά κρηπιδώματα. Ο προβλήτας αυτός έχει πλάτος 4μ., μήκος στην εσωτερική πλευρά 25,00 μ. και στην εξωτερική 30μ. Κατασκευάζεται από επάλληλους συμπαγείς Τ.Ο. από σκυρόδεμα. Το ωφέλιμο βάθος του προβλήτα σε όλες του τις πλευρές είναι 4μ. Στην εξωτερική πλευρά μορφώνεται θέση πλαγιοπρυμνοδετήσεως ενός σκάφους 30μ. Το σκάφος αυτό μπορεί να είναι ένα σκάφος που θα εκτελεί ημερήσιους πλόες σε γειτονικές παραλίες ή θα διασυνδέει το Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα με γειτονικούς προορισμούς, ή μπορεί να είναι ένα σκάφος που επισκέπτεται τον τουριστικό λιμένα. Η ανώδομη του προβλήτα, κατασκευάζεται στο +1,20μ.

Για την ανανέωση των υδάτων της λιμενολεκάνης θα κατασκευασθούν δύο οχετοί ανανεώσεως στο τμήμα του προσήμεμου μόλου με αμφοτερόπλευρο κατακόρυφο μέτωπο. Κάθε οχετός θα έχει διατομή 1,0μ.Χ1,00μ. και θα βρίσκεται σε στάθμη κάτω από το -2,00μ..

Στο μέσον περίπου του χερσαίου χώρου κατασκευάζεται ένα ισόγειο κτίριο για την εξυπηρέτηση του λιμενίσκου των σκαφών αναψυχής με επιφάνεια περίπου 110,00 μ² και επιφάνεια υπαίθριου κλιμακοστασίου προς το δώμα του με τον συναρτημένο ημιυπαίθριο χώρο του 22μ². Το κτίριο αυτό περιλαμβάνει: γραφείο υποδοχής, αποθήκη αντιρρυπαντικών – εξοπλισμού, τουαλέτες (ανδρών-γυναικών-ΑΜΚ), κυλικείο με το παρασκευαστήριο του.

7.9.3 Δημιουργία ναυταθλητικών εγκαταστάσεων

Στην δυτική ακτή κατασκευάζεται μικρός προβλήτας με διαστάσεις 11,50μ.Χ9,10μ. και στάθμη ανωδομής στο +1,00μ. Το ωφέλιμο βάθος του μετώπου της θα είναι 2,00μ. Ο προβλήτας αυτός θα κατασκευασθεί από χυτό επί τόπου λιθόδεμα. Στις εκατέρωθεν του μετώπου πλευρές του προβλήτα θα τοποθετηθούν λίγοι φυσικοί ογκόλιθοι ατομικού βάρους λίθων 1,00-2,00 τόνων για να μειωθεί η ανάκλαση των κυματισμών.

7.9.4 Εξοπλισμοί Λιμένα

Προβλέπονται δίκτυα ηλεκτροφωτισμού, πυρόσβεσης και διανομής ηλεκτρικού ρεύματος και νερού.

Τοποθετούνται 33 δίδυμες χυτοχαλύβδινες δέστρες ανά 10 μέτρα και 97 βραχίονες προσδέσεως ανά 2,50 μέτρα.

Προβλέπεται η συγκέντρωση των ελαιωδών καταλοίπων και λυμάτων των σκαφών αναψυχής.

Τα απορρίμματα των σκαφών θα συγκεντρώνονται σε κάδους από το προσωπικό του φορέα διαχείρισης και θα μεταφέρονται σε θέσεις από όπου θα τα παραλαμβάνει ο Δήμος με τα απορριμματοφόρα του οχήματα.

Για την αντιμετώπιση πιθανού περιστατικού διαρροής πετρελαιοειδών ή καυσίμων στην θάλασσα θα υπάρχει ο κατάλληλος αντιρρυπαντικός εξοπλισμός.

7.10 ΟΔΙΚΗ ΠΡΟΣΒΑΣΗ

7.10.1 Πρόσβαση του ακινήτου διαμέσου του υφιστάμενου οδικού δικτύου

Η πρόσβαση στα ακίνητα θα γίνεται μέσω του ΒΟΑΚ, στη συνέχεια μέσω δημοτικής οδού εντός του οικισμού Καβουσίου και έπειτα μέσω της αναγνωρισμένης, ως προ του 1923, κοινόχρηστης οδού, σύμφωνα με την απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης (ΦΕΚ 158ΑΑΠ/7-8-2015). Η οδός αυτή, η οποία κατευθύνεται βορειοανατολικά προς την παραλία του Θόλου, θα χρησιμοποιείται μέχρι το νότιο όριο της ιδιοκτησίας (βλ. Παράρτημα ΙΙ, Αρ. Σχεδίου 3).

7.10.2 Κατάσταση του οδικού δικτύου πρόσβασης στο ακίνητο – Εξωτερική οδός πρόσβασης

Για την ασφαλή και ομαλή κυκλοφορία των οχημάτων από και προς την επένδυση θα πρέπει να αναβαθμιστούν οι υπάρχουσες οδοί, καθώς αυτές έχουν φτωχά γεωμετρικά χαρακτηριστικά (μικρές οριζόντιες καμπύλες, πλάτος το οποίο κυμαίνεται από 2.5 m – 5.0 m) και είναι στο μεγαλύτερο μήκος τους χωματόδρομοι. Η αναβάθμιση αυτή θα πραγματοποιηθεί με βελτίωση της χάραξης, διαπλάτυνση, ασφαλτόστρωση, σήμανση - ασφάλιση, οδοφωτισμό όπου απαιτείται και κατασκευή των απαιτούμενων τεχνικών έργων και θα έχει σκοπό την βελτίωση της βατότητας και την αύξηση της οδικής ασφάλειας.

Για την σύνδεση του χώρου της επένδυσης με το κύριο οδικό δίκτυο θα πρέπει να διαπλατυνθεί η οδός πρόσβασης έτσι ώστε να έχει παντού πλάτος οδοστρώματος 5,50μ. και να ασφαλτοστρωθεί. Η οδός πρόσβασης θα ακολουθεί την υφιστάμενη χάραξη της οδού, κατά κύριο λόγο, οριζοντιογραφικά και μηκοτομικά με βελτίωση ορισμένων καμπυλών. Ο δρόμος θα έχει ως επί τω πλείστον ήπιες κατά μήκος κλίσεις και δεν θα δημιουργηθούν μεγάλα πρηνή.

Επισημαίνεται ότι καλό θα ήταν η εξωτερική οδός πρόσβασης να αναβαθμιστεί μέχρι την διασταύρωσή της με την οδό που οδηγεί στην παραλία (βλ. σημείο Δ, Σχέδιο Π3).

Το μήκος της εξωτερικής οδού πρόσβασης μέχρι την ιδιοκτησία (βλ. σημείο Γ, Σχέδιο Π3) είναι περίπου 4,3 km, ενώ μέχρι την παραπάνω διασταύρωση (βλ. σημείο Δ, Σχέδιο Π3) είναι 5,1 km.

Όσον αφορά στις απαιτούμενες απαλλοτριώσεις, η έκταση η οποία θα πρέπει να απαλλοτριωθεί αφορά αγροτεμάχια με ελαιόδεντρα και εκτιμάται ότι θα είναι 4.300 m x 7 m = 30.100 m ήτοι περίπου 30 στρ.

7.10.3 Επιπτώσεις λειτουργίας της επένδυσης στο οδικό δίκτυο της ευρύτερης περιοχής - Κυκλοφοριακοί φόρτοι

Για να διερευνηθούν οι επιπτώσεις, λειτουργίας της επένδυσης, στο υπάρχον οδικό δίκτυο της ευρύτερης περιοχής, ελέγχθηκε η ικανότητα του οδικού δικτύου να εξυπηρετήσει το σύνολο της κυκλοφορίας. Επομένως οι νέοι κυκλοφοριακοί φόρτοι, που θα προκύψουν από τη λειτουργία της επένδυσης, λαμβάνονται ως επιπρόσθετοι επί της υφιστάμενης και μελλοντικής εξυπηρετούμενης κυκλοφορίας, κατά τις «δυσμενέστερες κυκλοφοριακά ώρες», άρα κατά τις ώρες αιχμής της «συνολικής» κυκλοφορίας κατά το 1ο έτος πλήρους λειτουργίας της επένδυσης, (2028) και 10 έτη μετά (2038).

Η βασική αρχή για τον υπολογισμό των πρόσθετων κυκλοφοριακών φόρτων που θα προκύψουν μετά την ολοκλήρωση της ανάπτυξης της παραπάνω περιοχής, στηρίζεται στη

χρήση του Trip Generation Manual του Institute of Transportation Engineers, το οποίο εκτιμά την γένεση μετακινήσεων με όχημα λόγω συγκεκριμένων χρήσεων, με βάση στατιστική ανάλυση πολλών σχετικών μετρήσεων που έχουν γίνει τα προηγούμενα χρόνια. Σημαντική παραδοχή της μεθοδολογίας που εφαρμόστηκε, είναι η θεώρηση των παραγόμενων μετακινήσεων με οχήματα σαν κυκλοφοριακός φόρτος οχημάτων τύπου ΙΧ που θα επιβαρύνει το οδικό δίκτυο πρόσβασης της περιοχής. Τα δεδομένα τα οποία χρησιμοποιούνται στην ανάλυση που ακολουθεί είναι τα εξής:

Ο συνολικός πληθυσμός της επένδυσης φαίνεται στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 7-14: Πληθυσμός επένδυσης

Είδος Κατοικίας	Πλήθος	Αριθμός Ατόμων
Δωμάτια	189	510
Διαμερίσματα -Βίλλες	136	534
Σύνολο:		1044

Πηγή: Προκαταρκτική αρχιτεκτονική μελέτη γενικής διάταξης, ίδια επεξεργασία

Για τον προσδιορισμό των μετακινήσεων επιλέχθηκαν οι πίνακες του Trip Generation Manual που αφορούν τη χρήση των οικισμών παραθεριστικών κατοικιών με τοπικές (εντός του οικισμού) παροχές και εξυπηρετήσεις. Οι παραθεριστικές αυτές κατοικίες χρησιμοποιούνται ως δευτερες κατοικίες από τους ιδιοκτήτες ή τους ενοικιαστές τους, σε περιοδική ή εποχιακή βάση (recreational homes).

Ο υπολογισμός των μετακινήσεων καθορίζεται μεταξύ άλλων, από το πλήθος των «οικιστικών μονάδων» (dwelling units) που απαρτίζουν τον οικισμό των παραθεριστικών κατοικιών. Ως «οικιστική μονάδα» θεωρείται η κάθε παραθεριστική κατοικία που μπορεί να φιλοξενήσει 4 άτομα, που καθορίζεται από το πλήθος των κλινών που η κάθε μία περιέχει (4 κλίνες). Σύμφωνα με τα παραπάνω η επένδυση θα έχει 262 «οικιστικές μονάδες» όπως προκύπτει από τον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 7-15: Μετατροπή πληθυσμού σε οικιστικές μονάδες

Είδος Κατοικίας	Πλήθος	Αριθμός Ατόμων	Αρ. Οικιστικών Μονάδων
Δωμάτια	189	510	128
Διαμερίσματα -Βίλλες	136	534	134
Σύνολο:			262

Πηγή: Προκαταρκτική αρχιτεκτονική μελέτη γενικής διάταξης, ίδια επεξεργασία

Κυκλοφοριακοί φόρτοι αιχμής

Για τον έλεγχο της κυκλοφοριακής ικανότητας, του επηρεαζόμενου οδικού δικτύου, μετά τη λειτουργία της επένδυσης, υπολογίστηκαν οι πρόσθετοι κυκλοφοριακοί φόρτοι, με τους οποίους θα επιβαρυνθεί το οδικό δίκτυο πρόσβασης κατά τις ώρες αιχμής.

Επισημαίνεται ότι για τον προσδιορισμό των πρόσθετων φόρτων δεν θα ληφθούν υπόψη αυτοί που προκύπτουν από τις μετακινήσεις των εργαζομένων στο χώρο αυτό, καθώς οι μετακινήσεις

αυτές επιφέρουν ελάχιστη επιφόρτιση του οδικού δικτύου και δεν πραγματοποιούνται τις ώρες αιχμής.

Με χρήση του διαγράμματος του Trip Generation Manual υπολογίστηκαν οι μετακινήσεις οχημάτων τύπου ΙΧ κατά την πρωινή και απογευματινή ώρα αιχμής που αντιστοιχούν στις 262 «οικιστικές μονάδες» της επένδυσης σύμφωνα με τον Πίνακα 7-15.

Για την πρωινή ώρα αιχμής έχουμε (με βάση τη συνάρτηση της καμπύλης του χρησιμοποιούμενου διαγράμματος) $(0.235 \times 2620.μ.) + 20.779 = 83$ μετακινήσεις οχημάτων τύπου ΙΧ από και προς την εξεταζόμενη έκταση.

Για την απογευματινή ώρα αιχμής έχουμε: $(0.261 \times 2620.μ.) + 14.874 = 84$ μετακινήσεις οχημάτων τύπου ΙΧ από και προς την εξεταζόμενη έκταση.

Επισημαίνεται ότι οι υφιστάμενοι κυκλοφοριακοί φόρτοι της αγροτικής οδού είναι πολύ μικροί και θεωρούνται αμελητέοι.

Όσον αφορά στον ΒΟΑΚ, λήφθηκαν υπόψη οι μετρήσεις που πραγματοποιήθηκαν στο τμήμα Ίστρον – Παχειά Άμμος για λογαριασμό του ΟΑΚ το 2018 για τους μήνες Ιούλιο, Σεπτέμβριο και Νοέμβριο, οι οποίες παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 7-16: Κυκλοφοριακοί φόρτοι ΒΟΑΚ στο τμήμα Ίστρον-Παχειά Άμμος

Θέση μέτρησης	Κυκλοφοριακοί Φόρτοι (οχ/ώρα)		
	Περίοδος Μέτρησης		
	Ιούλιος	Σεπτέμβριος	Νοέμβριος
Ίστρον -Παχειά Άμμος	7.248	6.627	3.088

Από τα παραπάνω στοιχεία υπολογίστηκε η Ετήσια Μέση Ημερήσια Κυκλοφορία (ΕΜΗΚ) και ο ωριαίος κυκλοφοριακός φόρτος αιχμής όπως φαίνεται παρακάτω.

ΕΜΗΚ= **5.655 οχ/ώρα**

Ωριαίος κυκλοφοριακός φόρτος αιχμής = $15\% \times 5.655 = 849$ οχ/ώρα

Οι φόρτοι το 2028 και 2038 υπολογίστηκαν με τους παρακάτω τύπους θεωρώντας ετήσια αύξηση 3%, εκτός από το 2020 όπου λήφθηκαν σταθεροί λόγω της πανδημίας.

$\Phi_{2028} = \Phi_{2018} \times 1,039 = 849 \times 1,30 = 1.104$ οχ/ώρα

$\Phi_{2038} = \Phi_{2028} \times 1,0310 = 1.104 \times 1,34 = 1.480$ οχ/ώρα

Για τον προσδιορισμό των συνολικών φόρτων αιχμής το 2028 και 2038 του ΒΟΑΚ, προστίθενται και οι φόρτοι αιχμής που δημιουργούνται από την λειτουργία της επένδυσης (λήφθηκε υπόψη ο φόρτος της απογευματινής ώρας αιχμής που είναι ο μέγιστος). Επομένως έχουμε:

Συνολικός $\Phi_{2028} = 1.104 + 84 = 1.188$ οχ/ώρα

Συνολικός $\Phi_{2038} = 1.480 + 84 = 1.564$ οχ/ώρα

Κυκλοφοριακή ικανότητα οδικού δικτύου

Η πρόσβαση στο ακίνητο, όπως έχει αναφερθεί, θα γίνεται μέσω του ΒΟΑΚ και της εξωτερικής οδού πρόσβασης (χωματόδρομος ο οποίος θα ασφαλτοστρωθεί).

Η κυκλοφοριακή ικανότητα οδού με ενιαίο οδόστρωμα για στάθμη εξυπηρέτησης E υπολογίζεται από την παρακάτω σχέση του πραγματικού φόρτου (πραγ F) σε συνάρτηση του φόρτου ιδανικών συνθηκών (2.800 οχ/ώρα) σύμφωνα με τις ΟΜΟΕ-Δ:

$$(\text{πραγ F}) = 2.800 \times (\Sigma\Gamma) \times (\Sigma\Delta) \times (\Sigma\text{ΚΦ}) \times (\Sigma\text{ΒΟ})$$

όπου 2.800 οχ/ώρα η κυκλοφοριακή ικανότητα για ιδανικές συνθήκες

$\Sigma\Gamma$ = συντελεστής μείωσης λόγω γεωμετρίας και στάθμης εξυπηρέτησης

$\Sigma\Delta$ = συντελεστής μείωσης λόγω τύπου διατομής

$\Sigma\text{ΚΦ}$ = συντελεστής μείωσης λόγω κατανομής φόρτου

$\Sigma\text{ΒΟ}$ = συντελεστής μείωσης λόγω παρουσίας βαρέων οχημάτων

Ο ΒΟΑΚ βρίσκεται γενικά επί πεδινού εδάφους (εγκάρσια κλίση $\leq 10\%$), έχει διατομή τύπου β2σ κατά ΟΜΟΕ-Δ και η κατανομή του φόρτου στις δύο κατευθύνσεις είναι της τάξεως του 60/40, ενώ το ποσοστό των βαρέων οχημάτων που κινούνται επί της οδού εκτιμάται της τάξεως του 12% του συνολικού φόρτου. Επομένως από τις ΟΜΟΕ-Δ προκύπτει $\Sigma\Gamma=1$, $\Sigma\Delta=1$, $\Sigma\text{ΚΦ}=0,96$ και $\Sigma\text{ΒΟ}=0,89$.

Επομένως η κυκλοφοριακή ικανότητα του ΒΟΑΚ είναι: $2.800 \times 1 \times 1 \times 0,96 \times 0,89 = \mathbf{2.393 \text{ οχ/ώρα}}$

Η οδός πρόσβασης βρίσκεται γενικά επί ορεινού εδάφους, με απαγόρευση προσπέρασης σε όλο το μήκος της. Η κατανομή του φόρτου στις δύο κατευθύνσεις είναι της τάξεως του 60/40, ενώ το ποσοστό των βαρέων οχημάτων που κινούνται επί της οδού εκτιμάται της τάξεως του 10% του συνολικού φόρτου. Επομένως προκύπτει $\Sigma\Gamma=0,78$, $\Sigma\Delta=0,73$, $\Sigma\text{ΚΦ}=0,96$ και $\Sigma\text{ΒΟ}=0,48$. Επισημαίνεται ότι ο $\Sigma\Delta$ δεν προσδιορίζεται στις ΟΜΟΕ-Δ για διατομή μικρότερη της ε2 και εκτιμήθηκε από τον μελετητή.

Επομένως η κυκλοφοριακή ικανότητα της οδού πρόσβασης ίση με:

$$2.800 \times 0,78 \times 0,73 \times 0,96 \times 0,48 = \mathbf{735 \text{ οχ/ώρα}}$$

Συμπεραίνουμε ότι ο συνολικός φόρτος αιχμής του ΒΟΑΚ το 2028 και το 2038 είναι μικρότερος από την κυκλοφοριακή του ικανότητα, επομένως μπορεί να υποστηρίξει τους μελλοντικούς φόρτους που θα δημιουργηθούν λόγω της λειτουργίας της επένδυσης.

Όσον αφορά στην οδό πρόσβασης, ο κυκλοφοριακός φόρτος αιχμής είναι μικρότερος από την κυκλοφοριακή της ικανότητα, άρα θα μπορέσει να ικανοποιήσει τους φόρτους που θα παραχθούν από την λειτουργία της επένδυσης.

8 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

8.1 ΦΟΡΕΑΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Φορέας Εφαρμογής του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. θα είναι η εταιρεία με την επωνυμία «Ανώνυμος Εταιρεία Τουριστικών Επιχειρήσεων - Τ.Ε.Α.Β. Α.Ε.» με διακριτικό τίτλο «Maris Hotels S.A.», η οποία αποτελεί θυγατρική εταιρεία, της μητρικής ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΕΤΑΞΑ.

8.2 ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΈΡΓΑ, ΜΕΛΕΤΕΣ, ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ/ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ

8.2.1 Απαιτούμενες μελέτες

8.2.1.1 Έγκριση ΕΣΧΑΣΕ

Μετά την υποβολή του ΕΣΧΑΣΕ, της ΣΜΠΕ και της μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας στην Γενική Γραμματεία Έργων Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Οικονομίας & Ανάπτυξης ακολουθούν:

- Η διαβίβαση της ΣΜΠΕ στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας και ο έλεγχός της από την αρμόδια Δ/νση (Δι.Π.Α.)
- Η γνωμοδότηση για την ΣΜΠΕ των προβλεπόμενων φορέων: Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού, Υπουργείο Τουρισμού, Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, Περιφερειακό Συμβούλιο, κ.λπ.
- Η δημοσιοποίηση της ΣΜΠΕ για δημόσια διαβούλευση σε δύο εφημερίδες ή στην ιστοσελίδα της Γενικής Γραμματείας Έργων Στρατηγικών Επενδύσεων.
- Η διαβίβαση της μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας στην Περιφέρεια Κρήτης και ο έλεγχός της από την αρμόδια Δ/νση
- Η γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης
- Η διατύπωση Προεδρικού Διατάγματος έγκρισης του ΕΣΧΑΣΕ από το Υπουργείο Οικονομίας & Ανάπτυξης και Υ.Π.Ε.ΚΑ.
- Η υποβολή της πρότασης Π.Δ. του ΕΣΧΑΣΕ στο ΣτΕ για κανονιστικό έλεγχο και γνωμοδότηση
- Η έκδοση και η δημοσίευσή του Π.Δ. του ΕΣΧΑΣΕ στο ΦΕΚ.

8.2.1.2 Έγκριση Χωροθέτησης

Κατόπιν ακολουθεί η διαδικασία του άρθρου 13 του Ν.3986/11 για την έγκριση χωροθέτησης του Επενδυτικού Σχεδίου και την έκδοση ΚΥΑ από τους Υπουργούς Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας ύστερα από αίτηση του κυρίου της επένδυσης. Με την απόφαση αυτή καθορίζονται:

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

- Η γενική διάταξη των κτηρίων και εγκαταστάσεων με αναφορά σε τοπογραφικό διάγραμμα.
- Οι περιβαλλοντικοί όροι του επενδυτικού σχεδίου και των έργων εξωτερικής υποδομής, όπου απαιτείται.

Για την έκδοση της ΚΥΑ εγκρίνονται όπου απαιτείται οι τυχόν απαιτούμενοι ειδικότεροι όροι και μέτρα για την προστασία και ανάδειξη των μνημείων, αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων και λοιπών πολιτιστικών στοιχείων και συνόλων που ενδέχεται να υπάρχουν στην έκταση του εγκεκριμένου ΕΣΧΑΣΕ, ύστερα από υποβολή των κατά περίπτωση απαιτούμενων μελετών και σύμφωνη γνώμη των αρμόδιων υπηρεσιών και οργάνων του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού. Τυχόν απαιτούμενες αποφάσεις, εγκρίσεις και άδειες των άρθρων 45 , 51 και 58 του Ν. 998/1979 (Α' 298), όπως ισχύουν, εκδίδονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Μετά τη γνωμοδότηση των φορέων περί της επενδυτικής πρότασης, συντάσσεται κοινή εισήγηση προς το Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης Στρατηγικών Επενδύσεων από τη Γενική Δ/ση Στρατηγικών Επενδύσεων για την έγκριση χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου. Οι εμπλεκόμενοι φορείς στην περίπτωση αυτή είναι η Δ/ση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης και η Δ/ση Χωροταξικού Σχεδιασμού του ΥΠ.ΕΝ. Η απόφαση αυτή για τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, επέχει θέση έγκρισης καταλληλότητας οικοπέδου ή γηπέδου από τον ΕΟΤ και αντιστοίχως θέση έγκρισης σκοπιμότητας η σκοπιμότητας – χωροθέτησης. Ακολούθως, υπογράφεται από τους αρμόδιους φορείς σχετική ΚΥΑ και δημοσιεύεται σε Φ.Ε.Κ.

8.2.1.3 Μελέτες κτηριακών και υποδομών - Οικοδομικές άδειες

Μετά την οριστικοποίηση της χωροθέτησης θα εκπονηθούν οι παρακάτω μελέτες:

- Γεωτεχνική μελέτη, όπως αναφέρεται στην έγκριση γεωλογικής καταλληλότητας.
- Προμελέτες για το σύνολο των κτηρίων και των εγκαταστάσεων: οδοποιίας, αρχιτεκτονικών, στατικών, ύδρευσης και αποχέτευσης, ηλεκτρο-μηχανολογικών εγκαταστάσεων καθώς και προμελέτη διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου.
- Οριστική μελέτη γενικής διάταξης και οριστικές μελέτες, οδοποιίας, αρχιτεκτονικών, στατικών, ύδρευσης και αποχέτευσης, ηλεκτρο-μηχανολογικών εγκαταστάσεων και διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου.
- Προκαταρκτική μελέτη κατασκευής και λειτουργίας εγκαταστάσεων επεξεργασίας λυμάτων και εν συνεχεία οριστική μελέτη κατασκευής και λειτουργίας εγκαταστάσεων επεξεργασίας λυμάτων,
- Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων ή Πρότυπων Περιβαλλοντικών Δεσμεύσεων για τα επιμέρους έργα.

Με βάση τις μελέτες αυτές θα εκδοθούν οι οικοδομικές άδειες.

8.2.2 Απαιτούμενα έργα

- Οδική πρόσβαση

Απαιτείται ή αναβάθμιση της εξωτερικής οδού πρόσβασης.

- Ηλεκτρική ενέργεια

Απαιτείται η επέκταση του δικτύου μέσης τάσης του ΔΕΔΔΗΕ ώστε να μπορεί να παρασχεθεί ηλεκτρική ενέργεια στο υπόψιν έργο.

8.3 ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ ΦΟΡΕΙΣ - ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

Με την προϋπόθεση ότι δεν θα προκύψουν απρόβλεπτες καθυστερήσεις στα επιμέρους στάδια:

1. Εκπόνησης και υποβολής των απαραίτητων μελετών,
2. Διαβούλευσης και έγκρισής των μελετών,
3. Έκδοσης του π.δ/τος,
4. Έγκρισης χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου, και,
5. Υλοποίησης των προβλεπόμενων έργων,

η τήρηση του χρονοδιαγράμματος θεωρείται εφικτή και η λειτουργία των τουριστικών εγκαταστάσεων θα ξεκινήσει τον Ιούνιο του 2023.

Όπως παρουσιάζεται και στο χρονοδιάγραμμα οι εμπλεκόμενοι στη διαδικασία φορείς, πέραν της TEAB ΑΕ, αφορούν είτε τις προβλεπόμενες από την κείμενη νομοθεσία δημόσιες αρχές, είτε τις συνεργαζόμενες τεχνικές και συμβουλευτικές ιδιωτικές εταιρείες στις οποίες ανατίθεται η διεκπεραίωση των επιμέρους απαραίτητων μελετών και έργων.

8.4 ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

Ο προϋπολογισμός του έργου ανασυντάσσεται και διαμορφώνεται αθροιστικά σε 126εκ. ευρώ όπως φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 8-2 Συνοπτικός προϋπολογισμός έργου

	Κατηγορία	Κόστος κατασκευής
1	Κεντρικό κτήριο	11.918.500
2	Λοιπά κοινόχρηστα κτήρια	5.793.700
3	Bungalows	21.399.400
4	Κατοικίες	59.423.100
5	Υποδομές	25.032.097
6	Διαχείριση	2.310.000
	Σύνολο	€125.876.797

Οι τιμές των κατηγοριών παρουσιάζονται αναλυτικότερα στους πίνακες που ακολουθούν όπου γίνεται υπολογισμός ανά ομάδα εργασιών.

Πίνακας 8-3 Προϋπολογισμός κεντρικού κτηρίου

Κεντρικό κτήριο	Εμβαδόν	Κόστος κατασκευής	
		ανά τ.μ.	συνολικά
κατηγορίες χώρων			
Κοινόχρηστοι χώροι υποδοχής, λόμπυ, σαλόνι & μπαρ, χώρος πρωϊνού	4.700	1.430	6.721.000
5 δωμάτια Αμεα	250	1.980	495.000
Γραφεία και βοηθητικοί χώροι υποδοχής	550	1.210	665.000
Ζώνη εμπορίου και υπηρεσιών με 7 καταστήματα	300	1.320	396.000
Συνεδριακό κέντρο	700	1.430	1.001.000
Υπόγεια - βοηθητικοί χώροι	3.000	880	2.640.000
Μερικό Σύνολο 1			€11.918.500

Πίνακας 8-4 Προϋπολογισμός λοιπών κοινοχρήστων κτηρίων

Λοιπά κοινόχρηστα κτήρια	Εμβαδόν	Κόστος κατασκευής	
		ανά τ.μ.	συνολικά
ονομασία κτηρίου			
Εστιατόριο 1	κτήριο	550	726.000
	βεράντες	500	110.000
Εστιατόριο 2	κτήριο	450	693.000
	βεράντες	400	88.000
Σπα	1.500	1.430	2.145.000
Γυμναστήριο	750	1.210	907.500
pool bar	κτήριο	60	79.200
	βεράντες	250	500.000
κοινόχρηστες πισίνες	910	κατ' αποκοπήν	495.000
Μερικό Σύνολο 2			€5.793.700

Πίνακας 8-5 Προϋπολογισμός δωματίων ξενοδοχείου

Bungalows	πλήθος	Μικτό εμβαδόν		Κόστος κατασκευής		
		μονάδας	συνολικά	ανά τ.μ.	ανά μονάδα	συνολικά
Τύπος δωματίου						
Δίκλινο	57	40	2.280	1.980	79.200	4.514.400
Μικρή σουίτα 1	64	50	3.200	2.200	110.000	7.040.000
Μικρή σουίτα 2	48	50	2.400	2.750	137.500	6.600.000
Μεγάλη σουίτα	10	70	700	2.750	192.500	1.925.000
Πολυτελής σουίτα	5	80	400	3.300	264.000	1.320.000
Μερικό σύνολο 3	184		8.980			€ 21.399.400

Πίνακας 8-6 Προϋπολογισμός κατοικιών

Κατοικίες	πλήθος	Μικτό εμβαδόν		Κόστος κατασκευής		
		μονάδας	συνολικά	ανά τ.μ.	ανά μονάδα	συνολικά
τύπος κατοικίας						
A-85	2	85	170	1.760	149.600	299.200
A-100	8	100	800	1.760	176.000	1.408.000
A-120	10	120	1.200	1.760	211.200	2.112.000
V-120	43	120	5.160	1.980	237.600	10.216.800
V-160	13	160	2.080	1.980	316.800	4.118.400
V-200	22	200	4.400	1.980	396.000	8.712.000
V-340	13	340	4.420	1.980	673.200	8.751.600
V-250	4	250	1.000	2.310	577.500	2.310.000
V-370	11	370	4.070	2.310	854.700	9.401.700
V-460	7	460	3.220	2.530	1.163.800	8.146.600
V-520	3	520	1.560	2.530	1.315.600	3.946.800
Μερικό σύνολο 4	136		28.080			€ 59.423.100

Πίνακας 8-7 Προϋπολογισμός υποδομών

Υποδομές			
Καταφύγιο 33 τουριστικών σκαφών		κατ' αποκοπή	6.332.097
Αφαλάτωση και Η/Μ υποδομής		κατ' αποκοπή	10.450.000
Ελικοδρόμιο		κατ' αποκοπή	330.000
Οδικό δίκτυο		κατ' αποκοπή	7.900.000
Μερικό Σύνολο 5			€ 25.032.097