

## **ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**

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

<b>1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b>	<b>2</b>
<b>2. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΜΕΛΕΤΗΣ</b>	<b>4</b>
<b>3. ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΓΠΧΣΑΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ</b>	<b>6</b>
<b>4. ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΠΠΧΣΑΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ</b>	<b>9</b>
<b>5. ΙΣΧΥΟΝ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ</b>	<b>14</b>
<b>6. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</b>	<b>19</b>
6.1 ΣΕΝΑΡΙΟ 0: ΜΗΔΕΝΙΚΟ ΣΕΝΑΡΙΟ – ΜΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	19
6.2 ΣΕΝΑΡΙΟ 1: ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΤΗΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ	19
6.3 ΣΕΝΑΡΙΟ 2: ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΩΝ ΔΑΣΙΚΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ 21	
6.4 ΣΕΝΑΡΙΟ 3: ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ 10% ΤΩΝ ΔΑΣΙΚΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ	24
6.5 ΑΛΛΕΣ ΜΗ ΕΠΙΛΕΞΙΜΕΣ ΛΥΣΕΙΣ	25
6.6 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ	27
6.7 ΕΠΙΛΟΓΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ – ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ/ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΠΙΛΕΓΕΙΣΑΣ ΛΥΣΗΣ	33
6.8 ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ ΑΚΤΗΣ	36
<b>7. ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</b>	<b>38</b>
7.1 ΠΡΟΤΑΣΗ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ	38
7.1.1. Τεκμηρίωση της δόμησης	39
7.1.2. Χρήσεις γης	42
7.2 ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΟΡΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ	47
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ</b>	<b>51</b>

## 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το παρόν τεύχος συντάχθηκε στο πλαίσιο της εφαρμογής του Ν. 3894/2010, στις διατάξεις του οποίου είναι ήδη ενταγμένο το επενδυτικό σχέδιο «Δημιουργία σύνθετης τουριστικής επένδυσης τύπου Resort, στο Δήμο Καρύστου του Ν. Ευβοίας» της εταιρείας «ΑΡ ΕΣ ΑΡ ΗΓΚΛ ΡΙΖΟΡΤ ΕΥΒΟΙΑ, Μ.Ε.Π.Ε.», δυνάμει της υπ' αριθμ. 30/13-07-2016 απόφασης της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.) (ΦΕΚ 3294/Β'/2012), όπως τροποποιήθηκε από την υπ' αριθμ. 23/13-112013 (ΦΕΚ 2931/Β'/20-11-2013) και του Ν. 3986/2011 (ΦΕΚ 152/Α'/2011), όπως αυτός έχει τροποποιηθεί και ισχύει και της κείμενης νομοθεσίας.

Ο νόμος 3894/2010 (ΦΕΚ 204Α) περί «Επιτάχυνσης και διαφάνειας υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, έχει ως στόχο την ενθάρρυνση και διευκόλυνση των παραγωγικών εκείνων επενδύσεων που επιφέρουν ποσοτικά και ποιοτικά αποτελέσματα σημαντικής εντάσεως στη συνολική εθνική οικονομία και προάγουν την έξοδο της χώρας από την οικονομική κρίση. Αφορούν ιδίως στην κατασκευή, ανακατασκευή, επέκταση ή στον εκσυγχρονισμό υποδομών και δικτύων α) στη βιομηχανία, β) στην ενέργεια, γ) στον τουρισμό, δ) στις μεταφορές και επικοινωνίες, ε) στην παροχή υπηρεσιών υγείας, στ) στη διαχείριση απορριμμάτων και ζ) σε έργα υψηλής τεχνολογίας και καινοτομίας. Αυτό επιτυγχάνεται μέσω ενός συνόλου κατάλληλων διαδικασιών και κανόνων. Οι επενδύσεις πραγματοποιούνται είτε από το Δημόσιο, είτε από ιδιώτες, είτε με συμπράξεις δημοσίου και ιδιωτικού τομέα, είτε με συμπράξεις μικτής μορφής. Οι προϋποθέσεις για την ένταξη μιας επένδυσης στις διατάξεις περί Στρατηγικών Επενδύσεων καθορίζονται με το Ν. 3894/2010 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα.

Για την πραγματοποίηση Στρατηγικών Επενδύσεων επί ιδιωτικών ακινήτων, δύναται, μετά από απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.), να καταρτίζονται, από την Αρχή Σχεδιασμού, δηλαδή τη Γενική Γραμματεία Στρατηγικών και Ιδιωτικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας, Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) κατ' αναλογική εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 11, 12, 13, 13Α παρ.2, 14 και 14Α του Ν.3986/2011(ΦΕΚ 152/Α/1.7.2011) περί «Επειγόντων Μέτρων Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015».

Με τις διατάξεις του Νόμου ρυθμίζεται η διαδικασία ωρίμανσης ακινήτων αποδίδοντας σε αυτά συγκεκριμένη βιώσιμη επενδυτική ταυτότητα με σκοπό την αξιοποίησή τους που συνιστά λόγο εντόνου δημοσίου συμφέροντος. Η αξιοποίηση των ακινήτων που υπάγονται στις εν λόγω διατάξεις διενεργείται εντός του πλαισίου που διαγράφει η εθνική δημοσιονομική, αναπτυξιακή και χωροταξική πολιτική. Στα ακίνητα αυτά αποδίδεται συγκεκριμένη επενδυτική ταυτότητα μέσω της υπαγωγής του ακινήτου σε μία από τις

ευρύτερες κατηγορίες χρήσεων γης και όρων δόμησης και μέσω της θέσπισης ειδικότερων χρήσεων γης και τυχόν πρόσθετων περιορισμών που αποσκοπούν τον έλεγχο της έντασης της κάθε χρήσης. Η απόδοση επενδυτικής ταυτότητας σε περίπτωση που ακολουθηθεί η διαδικασία των ΕΣΧΑΣΕ κατά τα ανωτέρω γίνεται με Προεδρικό Διάταγμα. Το ίδιο Διάταγμα καθορίζει και εγκρίνει ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης, ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου και τους περιβαλλοντικούς όρους του σχεδίου.

Με τα 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 ιδιωτικών ακινήτων, ιδίως στις περιπτώσεις που οι υφιστάμενες ρυθμίσεις και κατευθύνσεις είναι ασαφείς ή απορρέουν από ανεπίκαιρα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια. Κατά το νόμο ως ανεπίκαιρα νοούνται ιδίως τα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια που δεν έχουν υπαχθεί σε διαδικασία αξιολόγησης ή/και τροποποίησης ή αναθεώρησης μετά την πάροδο πέντε και πλέον ετών από την έγκριση ή την τελευταία αναθεώρηση ή τροποποίηση τους.

## 2. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΜΕΛΕΤΗΣ

Το αντικείμενο της μελέτης αφορά σε Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ), το οποίο εκπονείται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3894/2010 (ΦΕΚ 204Α) «Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων», όπως ισχύει σήμερα.

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.

Συνοπτικά, η παρούσα μελέτη παρουσιάζει και αξιοποιεί 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 **«Δημιουργία σύνθετης τουριστικής επένδυσης τύπου Resort, στο Δήμο Καρύστου του Ν. Ευβοίας»** 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. Η δημιουργία μεγάλης έκτασης κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου.
4. Ο περιορισμός των προτεινόμενων παρεμβάσεων σε χαμηλά επίπεδα που να μην αλλοιώνουν σημαντικά το τοπίο της περιοχής επέμβασης.
5. 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.
6. Η ανάπτυξη της γαλάζιας οικονομίας και του yachting
7. Η δημιουργία υποδομών αναψυχής για τους χρήστες του έργου αλλά και τους κατοίκους της ευρύτερης περιοχής.
8. 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.
9. Η αξιοποίηση σύγχρονων μεθόδων της κυκλικής οικονομίας
10. Εξασφάλιση ενεργειακής αυτονομίας μέσω καινοτόμων και φιλικών προς το περιβάλλον μεθόδων.

### 3. ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΓΠΧΣΑΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ – ΦΕΚ 128/Α/2008) στοχεύει στη διαμόρφωση ενός χωρικού προτύπου ανάπτυξης, στο πλαίσιο των αρχών της αειφορίας, που θα είναι αποτέλεσμα μιας συνθετικής, ισόρροπης, θεώρησης στο χώρο παραμέτρων που προωθούν την προστασία και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος της χώρας και ενισχύουν την κοινωνική και οικονομική συνοχή και την ανταγωνιστικότητα. Ιδιαίτερη έμφαση δίδεται στη διατήρηση της βιοποικιλότητας.

Μεταξύ άλλων επιδιώκεται:

Η διαφύλαξη - προστασία του περιβάλλοντος και, κατά περίπτωση, η αποκατάσταση και / ή ανάδειξη των ευαίσθητων στοιχείων της φύσης, της πολιτιστικής κληρονομιάς και του τοπίου. Ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται:

- στον περιορισμό παραγόντων υποβάθμισης του χώρου, όπως η υπέρμετρη αστική εξάπλωση και η διάσπαρτη δόμηση,
- στη διατήρηση της βιοποικιλότητας, στην πρόληψη της ρύπανσης καθώς και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής.

Αναφορικά με τον τουρισμό, οι βασικοί στόχοι -επιδιώξεις του Γενικού Πλαισίου συμπυκνώνονται στα εξής:

- 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. Πρώθηση 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.

Βάσει των ανωτέρω στόχων – επιδιώξεων, δίδονται οι ακόλουθες κατευθύνσεις, οι οποίες εξειδικεύονται στο Ειδικό Χωροταξικό 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.
- Περιορισμό της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων σε ευαίσθητες περιοχές (Natura, ορεινός χώρος, μικρά νησιά με χαμηλό επίπεδο ανάπτυξης).
- 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.

Σύμφωνα με το άρθρο 9 για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη του ορεινού, παράκτιου, νησιωτικού και αγροτικού χώρου, καθώς και των παραμεθόριων περιοχών δίδεται η γενική κατεύθυνση της διαφύλαξης της πλούσιας βιοποικιλότητας και των τοπίων που αποτελούν βασικά στοιχεία έλξης και, επομένως, συγκριτικά πλεονεκτήματα των περιοχών αυτών,

καθώς και της αρμονίας του ανθρωπογενούς με το φυσικό περιβάλλον, που αποτελεί προϋπόθεση ποιότητας ζωής.

Περαιτέρω κατευθύνσεις για τον Τουρισμό θα δοθούν από το υπό εκπόνηση Ειδικό Πλαίσιο Τουρισμού και από το Περιφερειακό Πλαίσιο Στερεάς Ελλάδας το οποίο αναφέρεται στη συνέχεια.

**Σχέση με την εξεταζόμενη επένδυση:** Το Σχέδιο σχετίζεται με την ανάγκη προστασίας και ανάδειξης του φυσικού περιβάλλοντος ως βασικό στοιχείο έλξης και επομένως συγκριτικό τουριστικό πλεονέκτημα της περιοχής, τον περιορισμό της διάσπαρτης δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων σε ευαίσθητες περιοχές, την ανάγκη σεβασμού της κλίμακας του χώρου και της φέρουσας ικανότητας των οικοσυστημάτων. Επίσης σχετίζεται με την ανάγκη ιδιαίτερης προσοχής για τους υδάτινους πόρους, την ολοκληρωμένη διαχείριση των αποβλήτων, την ανάγκη για υιοθέτηση αρχών ολοκληρωμένης διαχείρισης των παράκτιων περιοχών, λαμβάνοντας υπόψη τις καλές πρακτικές. Παράλληλα ενθαρρύνεται η αναβάθμιση, χωρική και χρονική διεύρυνση και ο εμπλουτισμός της τουριστικής δραστηριότητας, καθώς και η εξαρχής ανάπτυξη επιλεγμένων ειδικών μορφών τουρισμού, καθώς και η διαμόρφωση πρόσφορων συνθηκών για την προσέλκυση σημαντικών για την εθνική οικονομία τουριστικών επενδύσεων.



#### **4. ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΠΠΧΣΑΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ**

Το αναθεωρημένο Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΠΠΧΣΑΑ) Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας εγκρίθηκε πρόσφατα με την Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΧΩΡΣ/76104/1176 ΦΕΚ 299/ΑΑΠ/2018. Ελλείπει θεσμοθετημένου Ειδικού Πλαισίου για τον Τουρισμό, η τουριστική δραστηριότητα στην περιοχή μελέτης αναπτύσσεται σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του ΠΠΧΣΑΑ Στερεάς Ελλάδας. Σύμφωνα με αυτό:

Η περιοχή μελέτης περιλαμβάνεται στην χωρική ενότητα «Χ.Ε.7: Νότια Εύβοια», η οποία παρουσιάζει έντονη οικιστική διάχυση α' και β' κατοικίας, στον άξονα Κύμη - Αλιβέρι αλλά και την Κάρυστο, τουριστική δραστηριότητα και αγροτοδιατροφική παραγωγή και λειτουργεί ως ενεργειακός πόλος. Περιλαμβάνει τους Δήμους Κύμης-Αλιβερίου, Ερέτριας, Καρύστου και τη νησιωτική τουριστική Σκύρο, με πληθυσμιακή δυναμική > 50.000 κατοίκων. Κέντρο της Χωρικής Ενότητας ορίζεται το δίκτυο Κύμη-Αλιβέρι.

Οι γενικές κατευθύνσεις για τον τουρισμό που δίνει το ΠΠΧΣΑΑ Στερεάς Ελλάδας είναι οι ακόλουθες:

- Ιδιαίτερη διασύνδεση του σχεδιασμού με την ποιότητα ζωής και την πολιτιστική αναψυχή των επισκεπτών και των κατοίκων μέσω διασύνδεσης τουριστικών υπηρεσιών και αναβάθμισης του οικιστικού δικτύου.
- Ο σχεδιασμός πρέπει να ενσωματώνει την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής και των φυσικών κινδύνων.
- Διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος με κατεύθυνση προς τον εισερχόμενο τουρισμό, μέσω επιλεγμένων πόρων-προορισμών διεθνούς ελκτικότητας και τον τουρισμό προς ειδικές κατηγορίες πόρων.
- Διαφοροποίηση του συστήματος μεταφορών υπέρ των θαλάσσιων διασυνδέσεων και του σιδηροδρόμου για μείωση της πίεσης των τουριστικών οδικών μεταφορών στο ενεργειακό αποτύπωμα.
- Στις εκτός ευρείας τουριστικής ζώνης παράκτιες περιοχές αναπτύσσονται κατά προτεραιότητα οι χρήσεις σύμφωνα με τον αναπτυξιακό χαρακτήρα της Χωρικής Ενότητας στην οποία ανήκουν. Οι τουριστικές χρήσεις αναπτύσσονται κατά προτεραιότητα με πυρήνες τους αξιόλογους πολυπληθείς οικισμούς της Περιφέρειας ή οργανωμένους υποδοχείς, λαμβανομένης όψιν απαιτητικώς της φέρουσας ικανότητας ανά περίπτωση και σε συμβατότητα με άλλες χρήσεις.
- Διαχείριση κατ' οικονομία των νέων τουριστικών αναπτύξεων, στις ανεπτυγμένες και αναπτυσσόμενες τουριστικές περιοχές με προτεραιότητα στην προώθηση της ανακύκλωσης/εκσυγχρονισμού/απόσυρσης εγκαταστάσεων και επανάχρησης της γης με νέα χρήση την τουριστική ή της αξιοποίησης σχολάζοντος οικιστικού

αποθέματος ιδίως σε αξιόλογους, από άποψη αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ή θέσης, οικισμούς.

- Η προώθηση των Οργανωμένων Υποδοχέων Τουριστικών Δραστηριοτήτων (ΟΥΤΔ) σύμφωνα με την τουριστική νομοθεσία προτείνεται για: α) τις ανεπτυγμένες και αναπτυσσόμενες περιοχές για αναβάθμιση συγκεντρώσεων τουριστικών χρήσεων, τουριστικών καταλυμάτων και ενοικιαζόμενων δωματίων σε περιοχές που οριστικοποιούνται από τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ/ΤΧΣ, και β) τις περιμέτρους των οικισμών έως απόσταση που δεν τα αποκόπτει από τη λειτουργική διασύνδεση με τους οικισμούς.
- Αποτρέπεται η ανάπτυξη τουριστικών καταλυμάτων στις απειλούμενες από διάβρωση παράκτιες δυναμικές ζώνες και στις απειλούμενες από φυσικές καταστροφές.
- Απαγορεύεται η ανάπτυξη τουριστικών δραστηριοτήτων εντός της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας πλην τουρισμού υπαίθρου συνδεδεμένου με την αγροτική δραστηριότητα του συγκεκριμένου χώρου.
- Απαγορεύονται οι αναπτύξεις σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων εντός των δασών.
- Ανάδειξη και προστασία κυρίαρχων τουριστικών πόρων της Περιφέρειας που αφορούν τη φυσική και πολιτιστική κληρονομιά και τα τοπία με ιεράρχηση ως προς τη διεθνή τους εμβέλεια ως κόμβων αγκύρωσης της τουριστικής δραστηριότητας και δημιουργία ταυτότητας.
- Βελτίωση προσβασιμότητας τουριστικών πόλων έλξης με το βασικό μεταφορικό δίκτυο ή/και τους μεταφορικούς κόμβους επεκτεινόμενο στο θαλάσσιο δίκτυο και το σιδηροδρομικό.
- Δικτύωση των τουριστικών πόρων (φυσικών και πολιτιστικών) τόσο ενδο-περιφερειακά όσο και διαπεριφερειακά και ιδίως των πόρων διεθνούς εμβέλειας με τους λοιπούς αντίστοιχου επιπέδου στη χώρα.
- Αναβάθμιση των τουριστικών υποδομών και αύξηση προσφοράς υποδομών πολυτελείας.
- Προωθούνται κυρίως μικρομεσαία μεγέθη καταλυμάτων υψηλής βαθμίδας για μεγαλύτερη διάχυση και προστασία του περιβάλλοντος. Εξαιρούνται ειδικές επενδύσεις συνδεδεμένες με ειδικές μορφές και πόρους (ιαματικά, χιονοδρομικά κ.λ.π) και με την αξιοποίηση της δημόσιας τουριστικής περιουσίας.
- Σε ό,τι αφορά στους όρους της σημειακής χωροθέτησης τουριστικών καταλυμάτων σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, δίδονται οι εξής κατευθύνσεις:  
α) Αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές: αύξηση της ελάχιστης απαιτούμενης επιφάνειας γηπέδου σε είκοσι (20) στρέμματα και θέσπιση μέγιστης πυκνότητας 8 και 9 κλινών/στρέμμα για ξενοδοχεία 5 και 4 αστέρων, αντιστοίχως. Υιοθέτηση της

κατεύθυνσης αυτής και στην περίπτωση επέκτασης υφιστάμενου καταλύματος, πλην της περίπτωσης τυχόν συμπλήρωσης αυτού με ειδικές τουριστικές υποδομές εκτός αν αυτό αποκλείεται από ειδικές διατάξεις.

β) Αναπτυσσόμενες (μαζικός τουρισμός): αύξηση της ελάχιστης απαιτούμενης επιφάνειας γηπέδου σε δέκα (10) στρέμματα και θέσπιση μέγιστης πυκνότητας 8, 9 και 10 κλινών/στρέμμα για ξενοδοχεία 5, 4 και 3 αστέρων, αντιστοίχως. Υιοθέτηση της κατεύθυνσης αυτής και στην περίπτωση επέκτασης υφιστάμενου καταλύματος, πλην της περίπτωσης τυχόν συμπλήρωσης αυτού με ειδικές τουριστικές υποδομές εκτός αν αυτό αποκλείεται από ειδικές διατάξεις.

γ) Αναπτυσσόμενες (εναλλακτικός τουρισμός): αύξηση της ελάχιστης απαιτούμενης επιφάνειας γηπέδου σε δεκαπέντε (15) στρέμματα και θέσπιση μέγιστης πυκνότητας 8, 9 και 10 κλινών/στρέμμα για ξενοδοχεία 5, 4 και 3 αστέρων, αντιστοίχως. Υιοθέτηση της κατεύθυνσης αυτής και στην περίπτωση επέκτασης υφιστάμενου καταλύματος, πλην της περίπτωσης τυχόν συμπλήρωσης αυτού με ειδικές τουριστικές υποδομές εκτός αν αυτό αποκλείεται από ειδικές διατάξεις.

Από τις ειδικότερες κατευθύνσεις κατά μορφή τουρισμού, ενδιαφέρον για την προτεινόμενη επένδυση έχουν οι ακόλουθες:

#### **Γαστρονομικός Τουρισμός**

Πρώθηση της προστασίας των παραδοσιακών αγροτικών δραστηριοτήτων και της παραγωγής βιολογικών και παραδοσιακών αγροτικών προϊόντων (ΠΟΠ κ.λπ.)  
Παραθαλάσσιος Τουρισμός (Ηλιος - Θάλασσα)

Προβλέπεται:

- η αναβάθμιση του θαλάσσιου μετώπου των οικισμών, με ταυτόχρονη εξασφάλιση της απρόσκοπτης επαφής τους ανθρώπου με το υδάτινο στοιχείο
- ο αναλυτικός υποκείμενος σχεδιασμός με βάση τις κατευθύνσεις για τον παράκτιο χώρο.

#### **Οικο-τουρισμός -Τουρισμός υπαίθρου**

Ο οικοτουρισμός, ως εναλλακτική μορφή τουρισμού, επιλέγεται να αναπτυχθεί στις προστατευόμενες περιοχές της Περιφέρειας καθώς και στον ορεινό χώρο συμπληρωματικά με δραστηριότητες ορεινού και αθλητικού τουρισμού και υποστηριζόμενος από τα γειτνιάζοντα οικιστικά κέντρα.

Όσον αφορά στις κατευθύνσεις για τον παράκτιο χώρο και τις δεσμεύσεις που θέτει το νέο ΠΠΧΣΑΑ Στερεάς Ελλάδας, ενδιαφέρον για την προτεινόμενη επένδυση έχουν οι ακόλουθες:

Στον κρίσιμο παράκτιο χώρο (από τη γραμμή αιγιαλού έως τα 100μ), πρέπει να αποφεύγεται η συνεχής και γραμμική δόμηση, τόσο για την προστασία των ακτών, όσο και για τυχόν επιπτώσεις από το φαινόμενο της κλιματικής αλλαγής.

Στην Κρίσιμη Ζώνη, και ειδικότερα μεταξύ 0 και 50 μέτρων, δεν επιτρέπεται καμιά νέα κατασκευή πλην:

- ελαφρών εγκαταστάσεων καθώς και ήπιων τεχνικών έργων προστασίας των ακτών (π.χ. από διάβρωση ή από φυσικές καταστροφές περιλαμβανομένων των πλημμύρων),
- λιμένων, εγκαταστάσεων μεταφόρτωσης, λιμενικών ζωνών και ναυπηγικών εγκαταστάσεων, που χωροθετούνται μαζί με τα συνοδό τους έργα σε διακριτές ζώνες συμβατών χρήσεων,
- ελαφρές/προσωρινές εγκαταστάσεις εστίασης/αναψυχής/συνοδών έργων υδατοκαλλιέργειών
- χωροθετικά εξαρτημένες βιομηχανικές εγκαταστάσεις σύμφωνα με τον εκάστοτε χωρικό σχεδιασμό,
- ελαφρές κατασκευές που προβλέπονται από τα οικεία Διαχειριστικά Σχέδια των περιοχών προστασίας της φύσης και του τοπίου (ν. 1650/1986), καθώς και έργων πρόσβασης, προστασίας και ανάδειξης αρχαιολογικών χώρων και ιστορικών τόπων σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις,
- γεωργικές καλλιέργειες με απαγόρευση εντατικής άρδευσης και εντατικής χρήσης λιπασμάτων και φυτοφαρμάκων.

Στη Δυναμική Ζώνη κύρια χρήση ορίζεται η κατοικία και ο τουρισμός. Στη ζώνη αυτή επιτρέπεται η επέκταση εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών με την προϋπόθεση ότι οι επεκτάσεις αυτές δεν γίνονται παράλληλα προς την ακτογραμμή αλλά προς το βάθος της ζώνης. Επιτρέπεται επίσης η δόμηση τουριστικών καταλυμάτων σύμφωνα με τον εκάστοτε χωρικό σχεδιασμό. Απαγορεύεται η κατασκευή νέων εγκαταστάσεων βιομηχανίας/βιοτεχνίας κλπ. έως την ολοκλήρωση του σχεδιασμού σε τοπικό επίπεδο (ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ/ΤΧΣ).

Για τη Μεταβατική Ζώνη ισχύουν οι έως σήμερα επιτρεπόμενες χρήσεις και απαγορεύεται η εγκατάσταση εντατικών μεγάλων κτηνοτροφικών μονάδων έως και τα 2 χλμ από την ακτογραμμή.

**Σχέση με την εξεταζόμενη επένδυση:** Το ισχύον ΠΠΧΣΑΑ Στερεάς Ελλάδας με τις ανωτέρω κατευθύνσεις θέτει ένα γενικό πλαίσιο ανάπτυξης της τουριστικής δραστηριότητας στην περιφέρεια με έμφαση στους οργανωμένους τουριστικούς υποδοχείς (όπως είναι το

εξεταζόμενο σχέδιο), στη λήψη μέτρων για την προστασία του τοπίου και την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής, στην ενσωμάτωση των αρχών του βιοκλιματικού σχεδιασμού, στην αναβάθμιση των παρεχόμενων τουριστικών υπηρεσιών με καταλύματα 4 και 5 αστέρων, στην οικονομία του χώρου και των φυσικών πόρων. Επίσης θέτει όρια στην πυκνότητα τουριστικών κλινών ανά στρέμμα, και καθορίζει το πλαίσιο δόμηση στον παράκτιο χώρο. Όλες αυτές οι κατευθύνσεις έχουν ληφθεί υπόψη από την σχεδιαζόμενη επένδυση, τηρείται η απόσταση δόμησης των 50 μ. από τον αιγιαλό, στην κρίσιμη παραθαλάσσια ζώνη χωροθετούνται μόνον ελαφρές κατασκευές για την εξυπηρέτηση των λουομένων καθώς και ευρείες ζώνες ελευθέρων χώρων και χώρων πρασίνου.

## 5. ΙΣΧΥΟΝ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ

Στην περιοχή του προς αξιοποίηση ακινήτου δεν υπάρχει θεσμοθετημένη ΖΟΕ του Ν. 1337/1983 ή ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ του Ν. 2508/1997 ή Τοπικό Χωρικό Σχέδιο του Ν. 4447/2016. Επίσης η περιοχή δεν εμπίπτει σε προστατευόμενη περιοχή του Ν. 3937/2011. Ως εκ τούτου στην περιοχή του ακινήτου εφαρμόζονται οι ισχύουσες διατάξεις της εκτός σχεδίου Δόμησης (**Π.Δ. από 6.10.1978 ΦΕΚ 538 Δ και από 24.5.1985 ΦΕΚ 270 Δ, όπως ισχύουν**), οι οποίες περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

- *«Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των γηπέδων ορίζεται σε δέκα τοις εκατό (10%) της επιφανείας τους.*
- *Το ανεγερθησόμενο εντός του γηπέδου κτίριο πρέπει να είναι ενιαίο. Επιτρέπεται η διάσπαση αυτού σε περισσότερα κτίρια μόνο μετά από γνώμη της αρμόδιας ΕΠΑΕ*
- *Οι αποστάσεις του κτιρίου ορίζονται ως εξής:*
  - *Από τα όρια του γηπέδου δέκα πέντε (15) μέτρα τουλάχιστον με παρεκκλίσεις*
  - *Οι αποστάσεις του κτιρίου ορίζονται εκ του ορίου της ζώνης της απαλλοτριώσεως για τη σιδηροδρομική γραμμή 15μ τουλάχιστον, από την όχθη τυχόν ρέματος 10μ. τουλάχιστον και 10μ. τουλάχιστον από τα όρια δασικής έκτασης. Οι αποστάσεις αυτές υπερισχύουν των αποστάσεων της προηγούμενης περίπτωσης.*
- *Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης των γηπέδων ορίζεται σε 0,2.*
- *Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δυο (2) και το μέγιστο ύψος αυτών μετρούμενα από το γύρω έδαφος αυτών (φυσικό ή διαμορφωμένο κατά την επόμενη παράγραφο 10) σε επτά και μισό (7,50) μέτρα. Υπεράνω του ως άνω καθοριζόμενου μέγιστου ύψους επιτρέπεται η κατασκευή μόνο στηθαίου τυχόν φωταγωγών ύψους μέχρι 0,30 μ. και καπνοδόχων, απαγορευομένων των λοιπών κατασκευών που αναφέρονται στο άρθρο 87 του ν.δ. 8/1973 περί Γ.Ο.Κ. Σε περιπτώσεις κατασκευής κεκλιμένης στέγης το κατά τα ανωτέρω μέγιστον ύψος προσαυξάνεται κατά 1,20 μ.*
- *Σε γήπεδα που βρίσκονται σε κορυφογραμμές (υδατοκρίτες) το ανώτατο υψόμετρο των κτισμάτων απαγορεύεται να υπερβαίνει την κορυφογραμμή. Απαγορεύεται η ανέγερση κτισμάτων σε υποστυλώματα (PILOTIS).»*
- *Επιτρέπεται η κατασκευή κτίσματος ανεξάρτητα από την κλίση του εδάφους. Αν η κλίση υπερβαίνει το 35% στη θέση που τοποθετείται το κτίσμα, το εμβαδόν των υπόγειων βοηθητικών χώρων που δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης δεν μπορεί να υπερβεί το 20% της επιτρεπόμενης δόμησης.*
- *Επίσης στην περίπτωση κεκλιμένου εδάφους επιτρέπεται η διαμόρφωση του γηπέδου με αναλημματικούς τοίχους ή πρηνή μεγίστου ύψους ένα και μισό (1,50) μ. και επίπεδα ελαχίστου πλάτους πέντε (5) μέτρα. Όταν οι κλίσεις του εδάφους απαιτούν την κατασκευή τοίχων υψηλότερων του ένα και μισό (1,50) μ., ή επιπέδων πλάτους*

μικρότερου των πέντε (5) μ. απαιτείται η γνώμη της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

- Ο χώρος του υπογείου δεν επιτρέπεται να εξέχει το περίγραμμα του ισογείου του κτιρίου. Η δε στάθμη της οροφής του υπογείου δεν επιτρέπεται να είναι υψηλότερη των 0,80 μέτρων από το διαμορφωμένο γύρω έδαφος.
- Όταν τα γήπεδα περιλαμβάνονται στη ζώνη που ορίζεται στο άρθρο 14 του ν.δ. της 17-7/16.8.1923 δεν επιτρέπεται τα αναγενησόμενα κτίρια να τοποθετούνται εντός του πλάτους των ιδεατών επεκτάσεων των εγκεκριμένων οδών του οικισμού.
- Επιτρέπεται η περίφραξη των αρτίων γηπέδων με μόνιμη κατασκευή. Το ύψος του περιφράγματος δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα δύο και μισό (2,50) μ. μετρούμενο από το έδαφος. Κατ' εξαίρεση το ύψος του περιφράγματος μπορεί να υπερβαίνει το ανωτέρω καθοριζόμενο ύψος όταν λόγοι ασφαλείας το επιβάλλουν σε περιπτώσεις ειδικών κτιρίων. οι λόγοι αυτοί πιστοποιούνται από το αρμόδιο εκάστοτε φορέα απαιτείται δε και η γνώμη της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου. Επιτρέπεται η περίφραξη μη αρτίων γηπέδων με πρόχειρο κατασκευή (συρματόπλεγμα κλπ)»

**Όσον αφορά στις ειδικότερες διατάξεις για τη δόμηση τουριστικών καταλυμάτων ισχύουν τα αναφερόμενα στο άρθρο 8 του Π.Δ. 17-10-1978 ΦΕΚ 538 Δ' και το άρθρο 1 του ΠΔ 20/28-1-88 ΦΕΚ 61 Δ', ήτοι:**

- Σ.Δ. 0,2 για το σύνολο της έκτασης (Ν. 3105/2003 άρθρο 41 παρ. 7), για ξενοδοχεία 4 ή 5 αστέρων.
- Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων σε γήπεδα άνω των πενήντα (50) στρεμμάτων μπορεί να είναι μέχρι δεκατρισήμισι (13,50) μέτρα, χωρίς αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφάνειας κτιρίων ύψους μεγαλύτερου των δεκάμισι (10,50) μέτρων δεν θα υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της πραγματοποιούμενης κάλυψης του κτιρίου και ότι οι αποστάσεις αυτών από τα όρια του γηπέδου θα είναι τουλάχιστον:
  - για κτίρια, ύψους άνω των επτάμισι (7,5) μέτρων και μέχρι δεκάμισι (10,50) μέτρα σε δεκαπέντε (15) μέτρα,
  - για κτίρια, ύψους άνω των δεκάμισι (10,50) μέτρων και μέχρι δεκατρισήμισι (13,50) μέτρα σε είκοσι (20) μέτρα.

Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω:

- μέσα στη ζώνη των διακοσίων (200) μέτρων από τη γραμμή του αιγιαλού , το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε επτάμισι (7,5) μέτρα.

- Μέσα στη ζώνη πέραν των διακοσίων (200) μέτρων και μέχρι τα πεντακόσια (500) μέτρα από τον αιγιαλό η αύξηση του ύψους των κτιρίων άνω των δεκάμισι (10,50) μέτρων και μέχρι δεκατριήμισι (13,50) μέτρα επιτρέπεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ύστερα από γνώμη του Κεντρικού ΣΧΟΠ. Για την έκδοση της απόφασης αυτής συνεκτιμώνται τα στοιχεία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος όπως το φυσικό τοπίο, η παρεμπόδιση ή μη της θέας, η φυσιογνωμία και ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας της περιοχής, η μορφολογία του εδάφους.
- Οι ανωτέρω ρυθμίσεις (αύξηση μεγίστου ύψους) δεν ισχύουν στις προστατευόμενες βάσει ειδικών διαταγμάτων περιοχές και οικισμούς της χώρας.
  - Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επιτρέπεται η κατασκευή στέγης με ύψος το πολύ δύο (2) μέτρα.
  - Μεγαλύτερο ύψος μπορεί να πραγματοποιηθεί ύστερα από έγκριση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.), για λόγους προσαρμογής προς το περιβάλλον (κλιματολογικές συνθήκες ή αρχιτεκτονικός χαρακτήρας των κτισμάτων της περιοχής).
  - Στα γήπεδα που παρουσιάζουν κλίσεις εδάφους άνω του 15 % επιβάλλεται η κλιμάκωση του κτιρίου για την προσαρμογή του στη φυσική μορφή του εδάφους σύμφωνα και με την παρ. 1 του άρθρου 17 του ν. 1577/1985.
  - Τα ελάχιστα ελεύθερα ύψη των χώρων των ξενοδοχειακών καταλυμάτων ορίζονται ως εξής:
    - Υπνοδωμάτια: 2,40 μέτρα ή 2.50 μέτρα για μονάδες Α και ΑΑ τάξης.
    - Λουτρά: 2,20 μέτρα.
    - Χώροι Υποδοχής: 2,70 μέτρα ή 3,00 μέτρα για μονάδες Α και ΑΑ τάξης.
    - Μαγειρεία και λοιποί χώροι εργασίας: 2,70 μέτρα.
  - Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης του γηπέδου ορίζεται σε είκοσι τοις εκατό (20%) της επιφάνειάς του.»

### **Ειδικές διατάξεις και περιορισμοί**

- «Επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων από ένα κτισμάτων μέσα στο γήπεδο με τήρηση των διατάξεων του άρθρου αυτού για τους όρους δόμησης.
- Σε περίπτωση που ο κτιριακός όγκος υπερβαίνει τις τέσσερις χιλιάδες (4000) κμ απαιτείται διάσπασή του, σε μικρότερους όγκους.



- Η αρχιτεκτονική μελέτη ελέγχεται από τις κατά τόπους ΕΠΑΕ για την μορφολογική προσαρμογή της με το φυσικό και δομημένο περιβάλλον.
- Για γήπεδα τουριστικών εγκαταστάσεων μέχρι δέκα πέντε (15) στρέμματα, απαιτείται εκτός των άλλων σχέδιο γενικής διάταξης, σχέδιο της σχέσης και οργάνωσης των ελεύθερων χώρων και μέθοδος διατήρησης θέας, καθώς και προσπέλασης προς την παραλία εφόσον το γήπεδο είναι παραλιακό. Για τα μεγαλύτερα των δέκα πέντε (15) στρεμμάτων απαιτείται επιπλέον και μελέτη σύνδεσης με τα δίκτυα υποδομής της ευρύτερης περιοχής. Ως παραλιακό γήπεδο θεωρείται το πρώτο γήπεδο μετά την γραμμή αιγιαλού.
- Επίσης εάν το γήπεδο ή τμήμα αυτού έχει κλίση πάνω από τριάντα τοις εκατό (30%), απαιτείται η υποβολή αρχιτεκτονικής προμελέτης και σχεδίου διαμόρφωσης του περιβάλλοντα χώρου στο στάδιο της έγκρισης καταλληλότητας από τον ΕΟΤ, με την προϋπόθεση ότι το συγκεκριμένο τμήμα οικοδομείται.
- Ανώτατο όριο εκμετάλλευσης ορίζονται τα τέσσερις χιλιάδες (4000) τμ είναι δυνατή η υπέρβαση του ορίου εκμετάλλευσης των τεσσάρων χιλιάδων (4000) τμ με την προϋπόθεση, πριν την έκδοση της οικοδομικής άδειας, να παραχωρηθεί με συμβολαιογραφική πράξη και χωρίς αποζημίωση στο δήμο ή κοινότητα, στα όρια του οποίου ανήκει το γήπεδο, έκταση ανάλογη με την επιπλέον των τεσσάρων χιλιάδων (4000) τμ εκμετάλλευση, με τον ακόλουθο τρόπο:
  - Για εκμετάλλευση μεγαλύτερη των τεσσάρων χιλιάδων (4000) τμ και μέχρι δέκα χιλιάδες (10000) τμ παραχωρείται έκταση ίση με την επιπλέον του ανώτατου ορίου εκμετάλλευσης.
  - Για εκμετάλλευση μεγαλύτερη των δέκα χιλιάδων (10000) τμ και μέχρι δέκα επτά χιλιάδες πεντακόσια (17500) τμ για τα πρώτα δέκα χιλιάδες (10000) τμ παραχωρείται έκταση ίση με την καθοριζόμενη στην προηγούμενη περίπτωση και για τα επιπλέον τμ έκταση ίση με την επιπλέον των δέκα χιλιάδων (10000) τμ εκμετάλλευση προσαυξημένη κατά το μισό της επιπλέον αυτής εκμετάλλευσης, δηλ των δέκα χιλιάδων (10000) τμ.
  - Για εκμετάλλευση μεγαλύτερη των δέκα επτά χιλιάδων πεντακοσίων (17500) τμ για τα πρώτα δέκα επτά χιλιάδες πεντακόσια (17500) τμ παραχωρείται έκταση ίση με την καθοριζόμενη στην προηγούμενη περίπτωση και για τα επιπλέον τμ έκταση ίση με το διπλάσιο της επιπλέον των δέκα επτά χιλιάδων πεντακοσίων (17500) τμ εκμετάλλευση προσαυξημένη κατά το μισό της επιπλέον αυτής εκμετάλλευσης, δηλ των δέκα επτά χιλιάδων πεντακοσίων (17500) τμ.
- Η αρτιότητα και τα ποσοστά εκμετάλλευσης του γηπέδου υπολογίζονται σε ολόκληρο το γήπεδο, πριν από την προβλεπόμενη παραχώρηση. Το τμήμα του γηπέδου, που παραχωρείται καθορίζεται στο σχέδιο της γενικής διάταξης. Πάντως,

το τμήμα αυτό πρέπει να είναι σε θέση εύκολα προσπελάσιμη από κοινόχρηστο χώρο.

- Μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου, η υποχρέωση παραχώρησης τμήματος του γηπέδου είναι δυνατόν να μετατραπεί σε υποχρέωση καταβολής προς τον οικείο δήμο χρηματικού ποσού. Η τιμή μονάδας στην περίπτωση αυτή ορίζεται σύμφωνα με τις περί απαλλοτριώσεως διατάξεις.»

## 6. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Προκειμένου να διερευνηθεί το βέλτιστο σενάριο αξιοποίησης της περιοχής, εξετάστηκαν και παρουσιάζονται τρεις εναλλακτικές λύσεις. Και οι τρεις εναλλακτικές λύσεις βασίζονται στις ισχύουσες διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση στην περιοχή. Οι εναλλακτικές λύσεις 2 και 3 βασίζονται στις διατάξεις για τα ΕΣΧΑΣΕ του Ν.3894/2010 και αναλογικά στις διατάξεις του Ν.3986/2011 για τα ΕΣΧΑΔΑ, όπως ισχύουν σήμερα. Επίσης εξετάζεται και το σενάριο των τάσεων ή μηδενική λύση.

Συγκεκριμένα πρόκειται για τα εξής:

### 6.1 ΣΕΝΑΡΙΟ 0: ΜΗΔΕΝΙΚΟ ΣΕΝΑΡΙΟ – ΜΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το μηδενικό σενάριο αφορά στη διατήρηση των σημερινών χαρακτηριστικών του ακινήτου και της υπάρχουσας κατάστασης χωρίς καμία παρέμβαση αξιοποίησης. Συγκεκριμένα, η περιοχή μελέτης θα παραμείνει πλήρως αδιαμόρφωτη, χωρίς καμία δόμηση και αξιοποίηση και διατηρείται ως χέρσα αδόμητη έκταση.

### 6.2 ΣΕΝΑΡΙΟ 1: ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΤΗΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ

Το σενάριο 1 αφορά την αξιοποίηση των ακινήτων με βάση τη νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση και για χρήσεις τουριστικών εγκαταστάσεων 5 αστέρων. Με βάση τη νομοθεσία, ισχύουν τα εξής:

**Συνολικό εμβαδόν ακινήτου : 1667,20 στρ.**

Αφαιρείται το εμβαδόν της υφιστάμενης κοινοτικής οδού: **104,00 στρ.** η οποία διατρέχει το ακίνητο με κατεύθυνση Α-Δ διαχωρίζοντάς το σε δύο γεωτεμάχια

- Το γεωτεμάχιο 1 βόρεια της κοινοτικής οδού εμβαδού **1.423,77**
- Το γεωτεμάχιο 2 νότια της κοινοτικής οδού εμβαδού **139,43 στρ.**

Από το **γεωτεμάχιο 1**, αφαιρούνται οι εκτάσεις που δεν είναι αξιοποιήσιμες λόγω ειδικού καθεστώτος και συγκεκριμένα :

- Το τμήμα της ζώνης δουλείας ΔΕΗ εμβαδού 13,60 στρ
- Χαρακτηρισμένες δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις εμβαδού 516,91 στρ.

ήτοι, σύνολο αφαιρουμένων εκτάσεων : 530,51 στρ.

Από το **γεωτεμάχιο 2** αφαιρούνται οι ακόλουθες εκτάσεις που δεν μπορούν να αξιοποιηθούν διότι εμπίπτουν σε ίδιο καθεστώς, ήτοι:

- η ζώνη αιγιαλού - παραλίας συνολικού εμβαδού 76,72 στρ.
- τμήμα της ζώνης δουλείας ΔΕΗ εμβαδού 1,71 στρ

ήτοι, σύνολο αφαιρουμένων εκτάσεων : 78,43 στρ.

Επιπλέον αφαιρούνται και από τα δύο γεωτεμάχια 185,90 στρ. που αφορούν στις παραρεμάτιες περιοχές πλάτους 30 μ. εκατέρωθεν της κοίτης (20 μ. από τις γραμμές πλημμύρας όταν αυτές καθοριστούν).

Λόγω της ζώνης αιγιαλού – παραλίας και της ελάχιστης απόστασης δόμησης που πρέπει να τηρείται από τον αιγιαλό (50 μ.), το γεωτεμάχιο 2 δεν είναι αξιοποιήσιμο για δόμηση. Μπορεί μόνον να διαμορφωθεί με κατάλληλες αρχιτεκτονικές παρεμβάσεις ως ελεύθερος χώρος για φυτεύσεις (πράσινο), χώρους στάθμευσης, λυόμενες κατασκευές για τους λουόμενους, διαδρομές περιπάτου, πεζόδρομους, ποδηλατοδρόμους, κτλ.

Συνεπώς απομένει αξιοποιήσιμο τμήμα μόνον στο γεωτεμάχιο 1 εμβαδού:

$1667,20 - (104 - 530,51 - 78,43 - 185,90) = 707.36$  στρ.

Ο μέγιστος σδ για τουριστικές εγκαταστάσεις 4 ή 5 αστέρων εκτός σχεδίου με βάση την ισχύουσα νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση (ΠΔ/6.10.78 (ΦΕΚ 538Δ), ΠΔ 24/31.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ) και ΠΔ 20/28.1.88 (ΦΕΚ 61Δ όπως ισχύουν σήμερα) είναι 0,2, άρα η μέγιστη εκμετάλλευση θα είναι

$E_t = 60,00 \times 0,2 = 141.472,00$  τ.μ.

Στο συγκεκριμένο σενάριο το σύνολο των 141.472,00 τ.μ. δόμησης θα αφορά σε ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις 5 αστέρων που θα δομηθούν αποκλειστικά στο γεωτεμάχιο 1 βόρεια της υφιστάμενης κοινοτικής οδού, με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που προβλέπουν κατά τα λοιπά οι εκτός σχεδίου διατάξεις. Η απόσταση δόμησης από το όριο της Κοινοτικής οδού είναι 3 μ. σύμφωνα με το Π.Δ. 209/1998 και από τα όρια της ιδιοκτησίας είναι 15 μ. Επίσης, όπως ήδη αναφέρθηκε, τα κτίσματα τοποθετούνται σε απόσταση 50 μ. από την γραμμή αιγιαλού.

Η μέγιστη εκμετάλλευση (δομημένη επιφάνεια) για δημιουργία τουριστικών εγκαταστάσεων χωρίς υποχρέωση εισφοράς σε γη ή σε χρήμα σύμφωνα με τη νομοθεσία είναι 4.000 τ.μ. Για εκμετάλλευση άνω των 4.000 τ.μ. πρέπει να αποδοθεί στον οικείο Δήμο ανάλογη έκταση, η οποία είναι:

- Για δόμηση από 4.000 έως 10.000: 6.000 τ.μ.

- Για δόμηση από 10.000 έως 17.500:  $7.500 + 7.500/2 = 11.250$  τ.μ.
- Για δόμηση από 17.500 έως 178.652:  $2 * 161.152 + 161.152/2 = 402.880$  τ.μ.

Άρα συνολικά προκύπτει παραχωρούμενη έκταση  $6.000 + 11.250 + 402.880 = 420.130$  τ.μ. η οποία αντιστοιχεί σε ποσοστό 25% της συνολικής έκτασης του ακινήτου.

Από αυτά τμήμα της παραχωρούμενης έκτασης θα καλυφθεί από το γεωτεμάχιο 2 έκτασης 94.320 τ.μ. που αναφέρθηκε προηγούμενα. Τα υπόλοιπα 325.810 τ.μ. θα καλυφθούν από τμήματα του γεωτεμαχίου 1 που δεν προσφέρονται για πολεοδόμηση όπως οι βραχώδεις εξάρσεις και οι εκτάσεις με πολύ μεγάλες κλίσεις, των οποίων η δόμηση θα αλλοίωνε σημαντικά το τοπίο της περιοχής.

Εναλλακτικά, η παραχωρούμενη έκταση μπορεί να μετατραπεί σε χρηματική εισφορά σύμφωνα με τις διατάξεις περί απαλλοτριώσεων.

### 6.3 ΣΕΝΑΡΙΟ 2: ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΩΝ ΔΑΣΙΚΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ

Οι γενικές κατηγορίες χρήσεων γης στο πλαίσιο της οποίας προτείνεται να αναπτυχθεί η επένδυση είναι, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3986/2011:

- η χρήση του Παραθεριστικού – Τουριστικού Χωριού (άρθρο 11 παρ. Β.4Α) – **Ζώνη Α.**
- η χρήση Τουρισμού – Αναψυχής (άρθρο 11 παρ. Β.1) – **Ζώνη Β.**
- επίσης ορίζεται και μια τρίτη ζώνη για την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού τοπίου (αποθέματος) – **Ζώνη Γ.**

Το τμήμα του ακινήτου που προορίζεται για χρήση Τουρισμού - Αναψυχής θα δομηθεί με τις εκτός σχεδίου διατάξεις, ενώ το τμήμα που προορίζεται για παραθεριστικές – τουριστικές κατοικίες προτείνεται να πολεοδομηθεί (Ν3986/11, άρθρο 12, παρ.7).

Σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις οι ξενοδοχειακές ζώνες δομούνται με Σ.Δ. 0,2 για το σύνολο της έκτασης, ενώ η προς πολεοδόμηση έκταση για παραθεριστικές κατοικίες δομείται με Σ.Δ. 0,4 στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων.

Ειδικότερα, οι οικοδομήσιμοι χώροι στις προς πολεοδόμηση περιοχές ανέρχονται στο 50% της έκτασης, ενώ το υπόλοιπο 50% είναι οι υποχρεωτικοί ελεύθεροι και κοινόχρηστοι χώροι που δεν προσμετρώνται στη δόμηση (άρθρο 12 παρ. 7α Ν. 3986/2011).

Για τη ζώνη τουρισμού – αναψυχής, επισημαίνεται ότι δεν υφίσταται υποχρέωση βάσει του Ν.3986/2011 σε παραχώρηση εκτάσεων.

Σε κάθε περίπτωση η μέγιστη κάλυψη (άρθρο 11 παρ. Γ.2 Ν. 3986/2011) δεν μπορεί να υπερβαίνει το 50% του ακινήτου, ήτοι:  $1667,20 \text{ στρ.} \times 0,5 = \mathbf{833.600 \text{ τ.μ.}}$  Επίσης για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, η έκταση του ακινήτου νοείται ως ενιαίο σύνολο (άρθρο 11 παρ. Γ.4 Ν. 3986/2011). Συνεπώς η μέγιστη δυνατή υλοποιήσιμη δόμηση ανέρχεται σε:

$1667,20 \text{ στρ} \times 0,2 = \mathbf{333.440 \text{ τ.μ.}}$

Ωστόσο, στο προς αξιοποίηση οικόπεδο υπάρχουν υφιστάμενες δεσμεύσεις που αφορούν σε χαρακτηρισμένες δασικές και αναδασωτές εκτάσεις, σε ζώνη δουλείας της ΔΕΗ, ζώνη αιγιαλού και σε ζώνες προστασίας υδατορεμάτων και για να αποφευχθούν τυχόν εμπλοκές με τις αρμόδιες υπηρεσίες αλλά και για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος, επιλέχθηκε οι ζώνες αυτές να παραμείνουν αδόμητες, ενώ δεν θα προσμετρηθούν στις παραχωρούμενες εκτάσεις. Επειδή οι εκτάσεις αυτές περιλαμβάνονται στην ενιαία έκταση του προς αξιοποίηση ακινήτου θα προστατευθούν και θα αναδειχθούν με κατάλληλες ήπιες παρεμβάσεις που θα έχουν την έγκριση των αρμόδιων υπηρεσιών.

Εκτός του ορίου του ΕΣΧΑΣΕ τίθενται η έκταση της κοινοτικής οδού (104 στρ.), καθώς και η ζώνη του αιγιαλού και της παραλίας συνολικού εμβαδού 76,72 στρ. (έγγραφο ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/122353/2804/23-12-2019).

Με βάση τα ανωτέρω προκύπτουν οι παρακάτω υπολογισμοί:

**Συνολικό εμβαδόν ακινήτου : 1667,20 στρ.**

Μη προσμετρούμενες επιφάνειες:

- α. 15,31 στρ (Ζώνη Δουλείας ΔΕΗ)
- β. 76,72 στρ (Ζώνη αιγιαλού και παραλίας)
- γ. 516,91 στρ. (Δασικές και αναδασωτές εκτάσεις)
- δ. 185,90 στρ. (Παραρεμάτιες περιοχές 30 μ. εκατέρωθεν της κοίτης)
- ε. 104,00 στρ. (Κοινοτική οδός)

**Σύνολο εκτάσεων που δεν προσμετρώνται στη δόμηση 898,84 στρ**

Επομένως η **καθαρή προς αξιοποίηση έκταση** που απομένει ανέρχεται σε :  
 $1667,20 \text{ στρ.} - 898,84 \text{ στρ} = \mathbf{768,36 \text{ στρ.}}$

οι οποίες, βάσει του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ, επιμερίζονται ως εξής:

- **550,46 στρ.** για δόμηση τουριστικών – παραθεριστικών κατοικιών (προς πολεοδόμηση περιοχή) – Ζώνη Α: Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωριό
- **217,90 στρ.** για δόμηση ξενοδοχειακών καταλυμάτων και ειδικών τουριστικών εγκαταστάσεων (η έκταση αυτή δεν πολεοδομείται) – Ζώνη Β: Τουρισμός – Αναψυχή.

#### **ΖΩΝΗ Α: ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟ – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΧΩΡΙΟ**

Από την συνολική προς πολεοδόμηση έκταση αφαιρείται ποσοστό 50% που θα χρησιμοποιηθεί για δημιουργία ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων (**παραχωρούμενες εκτάσεις**), ήτοι:  $550.460,00 \times 50\% = 275.230,00$  τ.μ.

Επομένως **απομένουν οικοδομήσιμοι χώροι εμβαδού 275,23 στρ.** με Σ.Δ. = 0,4, άρα προκύπτει διαθέσιμη δόμηση:

$275.230,00$  τ.μ.  $\times 0,4 =$  **110.092,00 τ.μ.**

#### **ΖΩΝΗ Β: ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ - ΑΝΑΨΥΧΗ**

Η δόμηση ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων 5 αστέρων υπολογίζεται με Σ.Δ. = 0,2, ήτοι:

$217.900,00$  τ.μ.  $\times 0,2 =$  **43.580,00 τ.μ.** και με μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη 50%.

Για τη ζώνη αυτή επισημαίνεται ότι δεν υφίσταται υποχρέωση βάσει του ν.3986/2011 σε παραχώρηση εκτάσεων.

#### **ΖΩΝΗ Γ: ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΦΥΣΙΚΟΥ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΥ ΤΟΠΙΟΥ**

Η συγκεκριμένη ζώνη αν και περιλαμβάνεται στο όριο του ΕΣΧΑΣΕ θα παραμείνει αδόμητη καθώς εμπίπτει σε περιοχές με ίδιο καθεστώς (δασικές – αναδασωτέες εκτάσεις, παραρεμάτιες περιοχές, ζώνη δουλείας ΔΕΗ). Προτείνονται παρεμβάσεις που να συμβάλλουν στην ανάδειξή τους.

#### **ΜΕΓΙΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΧΩΡΟΥΜΕΝΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ**

Από τα προηγούμενα προκύπτει μέγιστη προτεινόμενη προς υλοποίηση δόμηση:

- $110.092,00$  τ.μ. για ανάπτυξη τουριστικών – παραθεριστικών κατοικιών
- $43.580,00$  τ.μ., για ανάπτυξη ξενοδοχειακών καταλυμάτων και ειδικών τουριστικών εγκαταστάσεων

Δηλαδή **μέγιστη υλοποιήσιμη δόμηση: 153.672,00 τ.μ.**, η οποία αντιστοιχεί σε έναν **μέσο Σ.Δ. 0,09** επί του συνόλου του ακινήτου.

Οι προτεινόμενες προς παραχώρηση εκτάσεις ανέρχονται στο 50% της προς πολεοδόμηση περιοχής του τουριστικού – παραθεριστικού χωριού. Συγκεκριμένα παραχωρούνται για

χρήση κοινόχρηστων χώρων (στάθμευση, πράσινο, χώροι κυκλοφορίας, παιδότοποι, πλατείες, κτλ.), εκτάσεις **εμβαδού 275.230,00 τ.μ. που θα προκύψουν από την πολεοδόμηση του παραθεριστικού – τουριστικού χωριού που αντιστοιχούν στο 17% της συνολικής έκτασης του ακινήτου.**

#### **6.4 ΣΕΝΑΡΙΟ 3: ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ 10% ΤΩΝ ΔΑΣΙΚΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ**

Στο σενάριο αυτό, που αποτελεί παραλλαγή του προηγούμενου δεύτερου σεναρίου, **προτείνεται επιπλέον η αξιοποίηση του 10% των δασικών εκτάσεων (άρθρο 49 του Ν. 998/1979) που υπάρχουν στο ακίνητο.**

Συνεπώς, επιπλέον της δόμησης που αναφέρθηκε στο σενάριο 2 (153.672 τ.μ.), με το παρόν σενάριο 3 προτείνεται η αξιοποίηση του 10% των δασικών εκτάσεων που βρίσκονται εντός του ακινήτου για τουριστική χρήση σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 του Ν. 998/1979, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Συγκεκριμένα προτείνεται η χωροθέτηση πολυτελών τουριστικών – παραθεριστικών κατοικιών σε χώρο που αντιστοιχεί στο 10% των 516.910 τ.μ. που είναι οι δασικές εκτάσεις εντός του ακινήτου, ήτοι:

516.910,00 τ.μ. X 10% = **51.691,00 τ.μ.**

Η έκταση των 51.691,00 τ.μ. δύναται να δομηθεί με Σ.Δ. 0,5 (άρθρο 49 Ν. 998/1979), οπότε προκύπτει επιπλέον δόμηση: 51.691,00 τ.μ. X 0,5 = **25.845,50 τ.μ.**

Άρα στη δόμηση των 153.672,00 τ.μ. του προηγούμενου σεναρίου 2 προστίθενται επιπλέον 25.845,50 τ.μ., και προκύπτει συνολική δόμηση: 153.672,00 + 25.845,50 = **179.517,50 τ.μ.**

Η δόμηση αυτή αντιστοιχεί σε έναν **υλοποιημένο Σ.Δ. 0,11.**

Συνεπώς ακόμα και σε αυτό το σενάριο με αξιοποίηση των δασικών εκτάσεων προκύπτει ένας μέσος Σ.Δ. που είναι σημαντικά μικρότερος από τον μέγιστο επιτρεπτό (=0,2) και επομένως δεν εξαντλεί την μέγιστη δυνατότητα δόμησης που δίνει η νομοθεσία.

Επομένως στο παρόν σενάριο διαφοροποιούνται τα εμβαδά των ακόλουθων ζωνών χρήσεων γης / λειτουργιών:

- 540,46 στρ. + 51,69 στρ. (επέμβαση στις δασικές εκτάσεις) = **602,15 στρ.** για τη δόμηση παραθεριστικών - τουριστικών κατοικιών (πολεοδομούμενη έκταση)



- **217,90 στρ.** για δόμηση ξενοδοχειακών καταλυμάτων και ειδικών τουριστικών εγκαταστάσεων (η έκταση αυτή δεν πολεοδομείται) και

Αντίστοιχα οι προτεινόμενες προς παραχώρηση εκτάσεις που αφορούν μόνον τη ζώνη τουριστικού – παραθεριστικού χωριού που πολεοδομείται, περιλαμβάνουν:

- **301.075,00 τ.μ.** που θα προκύψουν από την πολεοδόμηση του παραθεριστικού – τουριστικού χωριού

**Η ανωτέρω έκταση προς παραχώρηση αντιστοιχεί στο 18% της συνολικής έκτασης του ακινήτου.**

## 6.5 ΑΛΛΕΣ ΜΗ ΕΠΙΛΕΞΙΜΕΣ ΛΥΣΕΙΣ

Στα πλαίσια της διερεύνησης για την αξιοποίηση της περιοχής μελέτης εξετάστηκαν και κάποιες επιπλέον εναλλακτικές λύσεις με βάση τα εργαλεία που προσφέρει η υφιστάμενη νομοθεσία, οι οποίες ωστόσο για διάφορους λόγους δεν μπορούν να επιλεγθούν και δεν αναλύεται καθόλου τυχόν εφαρμογή τους στην περιοχή μελέτης.

### α) Σύνθετα τουριστικά καταλύματα

Το σενάριο αυτό βασίζεται στην έννοια του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, όπως αναπτύσσεται στο Ν. 4002/11, Μέρος Β, Κεφάλαιο Γ, άρθρο 8 και όπως ισχύει σήμερα.

Ως σύνθετα τουριστικά καταλύματα χαρακτηρίζονται τα ξενοδοχειακά καταλύματα των περιπτώσεων α', γ', δ' της παραγράφου 1 Α του άρθρου 2, Ν. 2160/1993 σε συνδυασμό:

α) με τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες της περίπτωσης α' της παραγράφου 1Β και β) με εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής της παραγράφου 3.

Οι περιπτώσεις α', γ' και δ' είναι:

α') Ξενοδοχεία κλασσικού τύπου

γ') Ξενοδοχεία τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων.

δ') Ξενοδοχεία κλασσικού τύπου και επιπλωμένων διαμερισμάτων

Με αυτήν την μορφή ανάπτυξης επιτρέπεται η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, οριζοντίων ή καθέτων κατά τις κείμενες διατάξεις και η σύσταση ή μεταβίβαση σε τρίτους ενοχικών και εμπράγματων δικαιωμάτων επ' αυτών. Τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα υπόκεινται στους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων σύμφωνα με το ΠΔ 6/17.10.1978 (ΦΕΚ 538Δ) όπως ισχύει σήμερα.

Σύμφωνα με τη νομοθεσία, τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα αναπτύσσονται σε γήπεδα έκτασης μεγαλύτερης ή ίσης με 150 στρέμματα.

β) Ιδιωτική πολεοδόμηση

Σύμφωνα με το Ν. 4280/2014 (ΦΕΚ 159Α) «Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση – Βιώσιμη ανάπτυξη οικισμών Ρυθμίσεις δασικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις», εδαφική έκταση που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως, εκτός οικισμών προ του 1923, καθώς και εκτός οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων μπορεί να καθορίζεται ως περιοχή Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΙΠ) και να πολεοδομείται με τις διατάξεις του νόμου αυτού, με τις εξής προϋποθέσεις:

α) Να προβλέπεται αα) ως περιοχή κατάλληλη για την εφαρμογή του μηχανισμού των ΠΠΑΙΠ ή ΠΕΡΠΟ, στα όρια εγκεκριμένων ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ κατά τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν.2508/1097 ή εντός περιοχών ΠΕΡΠΟ, σύμφωνα με τις γενικές κατευθύνσεις της παρ. 3 του άρθρου 24 του Ν.2508/1097 ή ββ) ως περιοχή κατάλληλη για την εφαρμογή του μηχανισμού των ΠΠΑΙΠ, στα όρια εγκεκριμένων Τοπικών Χωρικών Σχεδίων (ΤΧΣ), σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4447/2016 ή γγ) ως περιοχή-πολεοδομική ενότητα επέκτασης στα όρια εγκεκριμένων ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ ή ΤΧΣ, μη συμπεριλαμβανομένων των περιοχών επέκτασης οικισμών χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο.

β) Να μην εμπίπτει σε περιοχή ειδικού νομικού καθεστώτος ή σε περιοχές προστασίας στις οποίες απαγορεύεται η δόμηση.

γ) Η προς πολεοδόμηση έκταση πρέπει να είναι ενιαία και να έχει ελάχιστη επιφάνεια 50 στρέμματα.

Η λύση αυτή δεν μπορεί να επιλεγεί, καθώς η εξεταζόμενη περιοχή δεν προβλέπεται μέχρι στιγμής σε καμία από τις περιοχές της παραγράφου α).

**6.6 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ**

Με βάση την ανάλυση των τριών σεναρίων, προκύπτουν οι ακόλουθοι πίνακες στους οποίους γίνεται σύγκριση και αξιολόγηση των 3 εναλλακτικών λύσεων με βάση πολεοδομικά, περιβαλλοντικά, οικονομικά και κοινωνικά κριτήρια.

**Πολεοδομικά κριτήρια**

Κριτήρια	Σενάριο 2	Σενάριο 3
<b>Έκταση οικοπέδου και ζώνης παραλίας</b>	Λόγω τήρησης της απόστασης δόμησης των 50 μ. από τη γραμμή αιγιαλού το τμήμα του οικοπέδου νότια της κοινοτικής οδού δεν αξιοποιείται για δόμηση και περιλαμβάνεται στις παραχωρούμενες εκτάσεις.	
<b>Χρήση γης Θεσμικό πλαίσιο</b>	<b>Χρήση Παραθεριστικού – Τουριστικού Χωριού και Τουρισμού - Αναψυχής</b> Εφαρμόζεται η νομοθεσία για τις στρατηγικές επενδύσεις: Ν.3894/2010, Ν. 3986/2011	<b>Χρήση Παραθεριστικού – Τουριστικού Χωριού και Τουρισμού - Αναψυχής</b> Εφαρμόζεται η νομοθεσία για τις στρατηγικές επενδύσεις: Ν.3894/2010, Ν. 3986/2011 Επιπλέον εφαρμόζεται η νομοθεσία για την αξιοποίηση των δασικών εκτάσεων άρθρο 49 του Ν. 998/1979, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
<b>Κυρίαρχες χρήσεις και εγκαταστάσεις</b>	Ξενοδοχείο 5 αστέρων Τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες Τουριστικός λιμένας Κοινόχρηστοι χώροι Τεχνικές υποδομές Ελικοδρόμιο Τελεφερίκ	
<b>Μέγιστος επιτρεπόμενος ΣΔ</b>	0,20 για τις ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις  0,40 για την πολεοδόμηση του τουριστικού χωριού	0,20 για τις ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις 0,40 για την πολεοδόμηση του τουριστικού χωριού 0,50 για το 10% των δασικών εκτάσεων
<b>Υλοποιούμενος Μέσος Σ.Δ. στο σύνολο του ακινήτου</b>	0,09	0,11
<b>Ποσοστό παραχωρούμενων εκτάσεων</b>	275.230,00 τ.μ. ήτοι ποσοστό 17% της συνολικής έκτασης του ακινήτου	301.075,00 τ.μ. ήτοι ποσοστό 18% της συνολικής έκτασης του ακινήτου

<b>Αξιολόγηση</b>	<p>Υλοποιείται ο μικρότερος Σ.Δ., άρα μικρότερες περιβαλλοντικές επιπτώσεις. Εφαρμόζεται η νομοθεσία που προβλέπει fast track διαδικασίες ελέγχου και εγκρίσεων. Συνδυασμός ξενοδοχείου 5 αστέρων με πολυτελείς τουριστικές κατοικίες (άρα και μικρότεροι όγκοι κτιρίων με συνεπακόλουθη ηπιότερη οπτική όχληση) και τουριστικό λιμένα που καθιστούν πολύ ελκυστική την επένδυση.</p>	<p>Κύριο μειονέκτημα σε σχέση με το σενάριο 2 είναι η αξιοποίηση του 10% των δασικών εκτάσεων με υψηλό Σ.Δ. 0,50. Προκαλείται αλλαγή χρήσης και του τοπίου από προστατευόμενη περιοχή (δασική έκταση) σε οικοδομήσιμη περιοχή. Επιπρόσθετη αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος σε σχέση με την εναλλακτική 2.</p>
-------------------	---	--

## Περιβαλλοντικά κριτήρια

Κριτήρια	Σενάριο 2	Σενάριο 3	Βέλτιστη λύση
<b>Ύδατα</b>	Μικρότερος υλοποιημένος Σ.Δ. => συγκριτικά μικρότερος αριθμός κλινών => μικρότερες απαιτήσεις σε νερό και μικρότερη παραγόμενη ποσότητα υγρών αποβλήτων προς επεξεργασία	Σε σχέση με το σενάριο 2 → ελαφρώς αυξημένες τιμές	Σενάριο 2
<b>Ενέργεια</b>	Εξετάζεται η χρήση ΑΠΕ για την κάλυψη όσο το δυνατόν μεγαλύτερων ενεργειακών αναγκών. Ο σχεδιασμός της επένδυσης στοχεύει στην εξοικονόμηση ενέργειας με χρήση κατάλληλων υλικών και εξοπλισμού και εφαρμογή μεθόδων βιοκλιματικού σχεδιασμού	Ομοίως με σενάριο 2 αλλά λόγω των περισσότερων κλινών θα προκύπτει ελαφρώς μεγαλύτερη κατανάλωση ενέργειας από το σενάριο 2	Σενάριο 2
<b>Έδαφος</b>	Λόγω του μικρότερου υλοποιημένου Σ.Δ. επιτυγχάνεται η μικρότερη κάλυψη εδάφους. Ταυτόχρονα η οριοθέτηση και προστασία ευαίσθητων περιοχών και η βελτίωσή τους με στοχευμένες παρεμβάσεις ελαχιστοποιεί τις αρνητικές επιπτώσεις της επένδυσης στο έδαφος	Ομοίως με σενάριο 2. Ωστόσο η εκμετάλλευση του 10% των δασικών εκτάσεων θα αλλοιώσει ελαφρώς παραπάνω τη φυσιγνωμία του εδάφους στην περιοχή	Σενάριο 2

Κριτήρια	Σενάριο 2	Σενάριο 3	Βέλτιστη λύση
<b>Ατμόσφαιρα – Κλίμα</b>	Η προωθούμενη χρήση ΑΠΕ και η εφαρμογή μεθόδων εξοικονόμησης ενέργειας περιορίζει τις επιπτώσεις στην ατμόσφαιρα και το κλίμα		Σενάρια 2 και 3
<b>Ακουστικό περιβάλλον</b>	Αυξημένη επίπτωση στο ακουστικό περιβάλλον λόγω της χωροθέτησης τουριστικού λιμένα από την κίνηση των σκαφών καθώς και από το ελικοδρόμιο	Όμοια με το σενάριο 2 αλλά ελαφρώς αυξημένες οχλήσεις σε ένταση και διάρκεια λόγω του αυξημένου εξυπηρετούμενου πληθυσμού	Σενάριο 2
<b>Τοπίο – Αιγιαλός – Παραλία</b>	Προστασία κρίσιμης παράκτιας ζώνης με τήρηση της απόστασης δόμησης των 50 μ. από τον αιγιαλό. Διαμόρφωση του παραλιακού μετώπου με κοινόχρηστους χώρους πρασίνου και ελαφριές κατασκευές για την εξυπηρέτηση των λουομένων.		Σενάρια 2 και 3
<b>Βιοποικιλότητα – Χλωρίδα – Πανίδα</b>	Λόγω της μικρότερης υλοποιημένης κάλυψης και της προστασίας των δασικών εκτάσεων και των παραρεμάτων περιοχών επιτυγχάνεται η μικρότερη δυνατή επίπτωση στη χλωρίδα – πανίδα	Ομοίως με το σενάριο 2 με τη διαφορά ότι γίνεται αποχαρκτηρισμός του 10% των δασικών εκτάσεων που έχει σημαντική επίπτωση στην χλωρίδα αλλά και την πανίδα.	Σενάριο 2

<b>Κριτήρια</b>	<b>Σενάριο 2</b>	<b>Σενάριο 3</b>	<b>Βέλτιστη λύση</b>
<b>Πληθυσμός</b>	Θετικές επιπτώσεις, θα δημιουργηθούν νέες θέσεις εργασίας και θα τονώσουν πληθυσμιακά την ευρύτερη περιοχή	Θετικές επιπτώσεις, θα δημιουργηθούν νέες θέσεις εργασίας και θα τονώσουν πληθυσμιακά την ευρύτερη περιοχή	Σενάρια 2 και 3
<b>Ανθρώπινη Υγεία</b>	Ουδέτερες επιπτώσεις, συνέχιση της υφιστάμενης κατάστασης		

**Κοινωνικά-οικονομικά κριτήρια**

<b>Κριτήρια</b>	<b>Σενάριο 2</b>	<b>Σενάριο 3</b>
<b>Ελεύθερη πρόσβαση στην παραλία</b>	Διατήρηση της ελεύθερης πρόσβασης στην παραλία και απόδοση του παράκτιου μετώπου σε κοινή χρήση με κατάλληλες αρχιτεκτονικές και φυτοτεχνικές διαμορφώσεις.	
<b>Οικονομικά οφέλη</b>	Οικονομικά και κοινωνικά οφέλη για τον Δήμο και τους πολίτες από την παραχώρηση εκτάσεων σε κοινή χρήση. Προμήθειες τοπικών αγροτικών προϊόντων, χρήση τοπικών κατασκευαστικών υλικών. Συγκράτηση μέρους του τοπικού πληθυσμού. Οικονομικά οφέλη από την είσπραξη τελών.	
<b>Κοινωνικά οφέλη</b>	Οι παραθεριστές αποκτούν δεσμούς με την τοπική κοινωνία, συνεισφέρουν στην τοπική οικονομία, διαμένουν για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα. Αναβάθμιση της ευρύτερης περιοχής και προσέλκυση και άλλων επισκεπτών που δεν θα διαμένουν στα σχεδιαζόμενα καταλύματα αλλά στα κοντινότερα σε αυτό. Διάχυση των ωφελειών στην ευρύτερη περιοχή	
<b>Παραχωρούμενες εκτάσεις</b>	Ελαφρώς μικρότερη παραχωρούμενη έκταση (17% της έκτασης του οικοπέδου)	παραχωρούμενη έκταση 18% της έκτασης του οικοπέδου, αλλά απομείωση δασικών εκτάσεων κατά 10%
<b>Εργασιακά</b>	Λιγότερες θέσεις εργασίας λόγω μικρότερης δόμησης άρα και εξυπηρετούμενων επισκεπτών	Ελαφρώς περισσότερες θέσεις εργασίας σε σχέση με το σενάριο 2 λόγω αυξημένης δόμησης άρα και εξυπηρετούμενων επισκεπτών
<b>Κόστος κατασκευής</b>	Οι απαιτήσεις σε λιμενικές εγκαταστάσεις αυξάνουν το κόστος κατασκευής και πιθανόν τον απαιτούμενο όγκο των επιχωματώσεων – Απαιτούμενες επεμβάσεις στο θαλάσσιο χώρο, ο οποίος βρίσκεται εντός περιοχών NATURA	



### **6.7 ΕΠΙΛΟΓΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ – ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ/ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΠΙΛΕΓΕΙΣΑΣ ΛΥΣΗΣ**

Ο σχεδιασμός του Επενδυτικού αυτού Σχεδίου ξεκινά με βασικό σκεπτικό ότι οι επιπτώσεις θα πρέπει να είναι οι ελάχιστες δυνατές στη φυσιογνωμία του τοπίου και της περιοχής επένδυσης. Από τα παραπάνω σενάρια χωρικής ανάπτυξης **προκρίνεται για περαιτέρω επεξεργασία το Σενάριο 2** ως η εναλλακτική λύση ήπιας έντασης χρήσεων Τουρισμού και ως η βέλτιστη σχέση μεταξύ χωροταξικής, πολεοδομικής και περιβαλλοντικής προοπτικής του χώρου και της ευρύτερης περιοχής.

**Το επιλεχθέν σενάριο εναρμονίζεται πλήρως με τις αναπτυξιακές επιλογές για την ευρύτερη περιοχή μελέτης.** Είναι πλήρως συμβατό με τους στόχους του αναθεωρημένου ΠΠΧΣΑΑ Στερεάς Ελλάδας για την κατηγορία στην οποία εντάσσεται η περιοχή μελέτης. Το σενάριο αυτό μπορεί να προσδώσει στο ακίνητο μια βιώσιμη προοπτική, ενισχύοντάς το με νέες χρήσεις, κατά κύριο λόγο τουρισμού και αναψυχής αλλά και πλαισιώνοντάς το με ζώνες πρασίνου και κοινοχρήστων χώρων. Οι προτεινόμενες αυτές χρήσεις είναι επιθυμητό να συνδεθούν λειτουργικά με την ευρύτερη περιοχή του ακινήτου.

**Χαρακτηρίζεται ως μια παρέμβαση μεσαίας κλίμακας,** καθώς επιφέρει αλλαγές στην περιοχή κυρίως με την αστικοποίηση του εν λόγω χώρου, αλλά παράλληλα λαμβάνονται μέτρα για την προστασία και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος και την εξισορρόπηση των συνεπειών, εξασφαλίζονται μικρά ποσοστά δόμησης, αλλά και μεγάλα ποσοστά σε κοινόχρηστους χώρους και χώρους πρασίνου για την ευρύτερη περιοχή ανάπτυξης του έργου. Προσομοιάζει σε ήπιο τουριστικό υποδοχέα (σ.δ. 0,09) ο οποίος βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας έχει μέγιστο Σ.Δ. 0,05 που κατά κανόνα επιλέγεται σε ορεινές ή νησιωτικές περιοχές.

**Περιβαλλοντικά, το σενάριο 2 αποτελεί τη βέλτιστη επιλογή** διότι έχει το μικρότερο υλοποιημένο Σ.Δ. και τη μικρότερη κάλυψη, ενώ η όποια παρέμβαση στο θαλάσσιο περιβάλλον και στην ακτογραμμή θα γίνει με προϋπόθεση την μικρότερη κλίμακα λιμενικών έργων. Το συγκεκριμένο σενάριο θέτει ως προϋπόθεση την προστασία και την ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος και του παράκτιου τοπίου της περιοχής, συνεκτιμώντας ιδιαίτερα ότι γειτνιάζει άμεσα με ζώνη Natura 2000. Τα έργα υποδομής που θα γίνουν για την εξυπηρέτηση της επένδυσης, σε συνδυασμό με την εκπόνηση και υλοποίηση του προβλεπόμενου ΕΣΧΑΣΕ, καθώς και η ύπαρξη ζωής στην περιοχή γενικά, θα βοηθήσουν και στην ανάδειξη του φυσικού πλούτου, αλλά και στην προστασία του. Η συγκεκριμένη ανάπτυξη εξάλλου, παρουσιάζοντας τη μικρότερη πυκνότητα παραθεριστών/κλινών λόγω μικρότερης υλοποιημένης δόμησης επιβαρύνει λιγότερο το

«Δημιουργία σύνθετης τουριστικής επένδυσης τύπου Resort, στο Δήμο Καρύστου του Ν. Ευβοίας»

---

περιβάλλον και παρουσιάζει μικρότερες ανάγκες σε ενέργεια, νερό κλπ. Η σύνδεση της προτεινόμενης ανάπτυξης με την υποστήριξη της βιωσιμότητας, της προστασίας και ανάδειξης της περιοχής, μπορεί να αποτελέσει τελικά ένα σενάριο που θα εξασφαλίσει την οικονομική βιωσιμότητα του προτεινόμενου έργου, την αποδοχή της τοπικής κοινωνίας αλλά και τη διατήρηση των σημαντικότερων στοιχείων του τοπικού φυσικού περιβάλλοντος και τοπίου.

Ακολουθεί η ανάλυση των **πλεονεκτημάτων του επιλεγέντος σεναρίου 2** με περιβαλλοντικά, πολιτιστικά, κοινωνικά και επενδυτικά κριτήρια.

### **Χωροταξικά – αναπτυξιακά κριτήρια**

Το σενάριο 2, ήπιας παρέμβασης, προωθεί την τουριστική αξιοποίηση με τη δημιουργία οργανωμένου υποδοχέα τουριστικών υποδομών που έχει τα εξής πλεονεκτήματα, συγκριτικά με την διάσπαρτη χωροθέτηση του έντονα παρεμβατικού σεναρίου:

- Επιμήκυνση τουριστικής περιόδου
- Η δυνατότητα πολεοδόμησης παραθεριστικού χωριού επιτρέπει την ορθότερη χωροθέτηση κτιρίων/εγκαταστάσεων σε συνδυασμό με την εξασφάλιση κοινόχρηστων/κοινωφελών χώρων και τον περιορισμό των διασποράς κτιριακών όγκων
- Η δημιουργία αυτοτελών οικοπέδων και πολυτελών κατοικιών που μπορούν να πωληθούν/μεταβιβαστούν χωρίς περιορισμούς εξασφαλίζει μεγαλύτερη βιωσιμότητα της επένδυσης. Επιπλέον έχουμε ουσιαστικά επέκταση της παραθεριστικής περιόδου, ενώ δημιουργείται σχέση μονιμότητας και ανάπτυξης δεσμών των παραθεριστών με την περιοχή (ουσιαστικά γίνονται κάτοικοι, διαμένουν περισσότερο, συμμετέχουν στην κοινωνική ζωή και δαπανούν περισσότερο τονώνοντας την τοπική οικονομία).

### **Περιβαλλοντικά κριτήρια**

- Προστασία/ανάδειξη ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής (δασικές εκτάσεις, βραχώδεις εξάρσεις, έντονες κλίσεις)
- Δημιουργία μεγάλων εκτάσεων πρασίνου μέσω εκτεταμένης φύτευσης.
- Ενεργειακή αυτάρκεια μέσω καινοτόμων και φιλικών προς το περιβάλλον μεθόδων
- Μικρή επιβάρυνση σε κτίρια και υποδομές, υλοποίηση μικρού συντελεστή δόμησης
- Εξασφάλιση μεγάλου ποσοστού κοινόχρηστων/κοινωφελών χώρων

«Δημιουργία σύνθετης τουριστικής επένδυσης τύπου Resort, στο Δήμο Καρύστου του Ν. Ευβοίας»

---

- Βιοκλιματικός σχεδιασμός κτιρίων, απόλυτη προσαρμογή τους στο περιβάλλον με χρησιμοποίηση υλικών της περιοχής
- Ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων στο θαλάσσιο περιβάλλον με τον περιορισμό του αριθμού των εξυπηρετούμενων σκαφών του τουριστικού λιμένα

#### **Πολιτιστικά - κοινωνικά κριτήρια**

- Εξασφάλιση σημαντικών υποδομών αναψυχής / πρασίνου που προσφέρεται για όλους τους κατοίκους της περιοχής
- Ο συνδυασμός ξενοδοχείου πέντε αστέρων με τουριστικά καταλύματα υψηλής ποιότητας (τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες) προσελκύει παραθεριστές υψηλού οικονομικού προφίλ περιορίζοντας το μαζικό τουρισμό και τις επιπτώσεις του. Έτσι επιτυγχάνεται μεγαλύτερη εισροή συναλλάγματος και τόνωση της τοπικής οικονομίας.
- Δημιουργία θέσεων εργασίας, μείωση ανεργίας
- Μικρή επιβάρυνση στην πληρότητα των υφιστάμενων τουριστικών καταλυμάτων της περιοχής.

#### **Επενδυτικά κριτήρια**

- Ανάδειξη της επένδυσης αλλά και της ευρύτερης περιοχής στο διεθνή τουριστικό χάρτη, και στον θαλάσσιο τουρισμό σκαφών αναψυχής μέσω της προσφοράς τουριστικού προϊόντος υψηλής ποιότητας
- Μικρότερη επιβάρυνση στον προϋπολογισμό του επενδυτικού σχεδίου, λόγω μικρότερης υλοποιημένης δόμησης.

**Εν κατακλείδι, για όλους τους ανωτέρω λόγους επιλέγεται η υλοποίηση του σεναρίου 2.**

**6.8 ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ ΑΚΤΗΣ**

Όπως προβλέπεται από τις τεχνικές προδιαγραφές και λόγω του παραθεριστικού χαρακτήρα της περιοχής μελέτης ακολουθεί ο έλεγχος της φέρουσας ικανότητας των ακτών όσον αφορά τον αριθμό λουόμενων που μπορούν να εξυπηρετήσουν. Ο έλεγχος αυτός γίνεται με βάση την απόφαση 6252/1342/10-03/01-04-99, ΦΕΚ 292B «Προδιαγραφές εκπόνησης Μελετών Γενικών Κατευθύνσεων Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης». Το σταθερότυπο που χρησιμοποιείται είναι «οι λουόμενοι ανά μέτρο μήκους ακτής» για τις διαφορετικές κατηγορίες ακτών, ανάλογα με τα φυσικά τους χαρακτηριστικά και το βαθμό χρήσης:

ΑΚΤΕΣ	Αμμώδεις	Ημιβραχώδεις	Βραχώδεις
Κορεσμένες	2,00	1,40	0,50
Μέτριας Χρήσης	1,00	0,70	0,25
Ελεύθερες	0,60	0,40	0,15

Διευκρινίζεται ότι:

- για τον υπολογισμό της χωρητικότητας των ζωνών Β' κατοικίας, οι τιμές διπλασιάζονται
- στις κορεσμένες ακτές περιλαμβάνονται οι ακτές που βρίσκονται κοντά σε αστικά κέντρα ή σε μεγάλες οικιστικές συγκεντρώσεις ή σε μεγάλα τουριστικά συγκροτήματα
- στις ακτές μέτριας χρήσης περιλαμβάνονται οι ακτές κοντά σε αραιοδομημένες περιοχές ή μικρούς οικισμούς
- στις ελεύθερες ακτές περιλαμβάνονται οι ακτές σε αδόμητες περιοχές ή περιοχές με φυσική δυσκολία προσπέλασης.

Η ακτή στην περιοχή του προς αξιοποίηση ακινήτου και εντός του ορίου της ιδιοκτησίας έχει συνολικό μήκος 3.400 μ. και δεν είναι χαρακτηρισμένη ως ακτή κολύμβησης από τη Γενική Γραμματεία Υδάτων του ΥΠΕΝ. Σχεδόν στο σύνολό της είναι βραχώδης και μόνον μια μικρή παραλία (Βαθύ Αυλάκι) είναι αμμώδης με χαλίκι.

Επομένως, θεωρώντας την περιοχή ως περιοχή παραθεριστικής κατοικίας και για κορεσμένες ακτές (με βάση την προτεινόμενη επένδυση του τουριστικού συγκροτήματος), ο αριθμός ατόμων που μπορούν να εξυπηρετηθούν ανά κύμα λουόμενων είναι:

$$3.400 \text{ μ.} \times 0,50 = 1.700 \text{ άτομα}$$

Θεωρώντας ότι στη διάρκεια της ημέρας θα υπάρχουν δύο κύματα λουόμενων, η **ημερήσια χωρητικότητα του συνόλου της ακτής** εκτιμάται σε **3.400 άτομα**.

«Δημιουργία σύνθετης τουριστικής επένδυσης τύπου Resort, στο Δήμο Καρύστου του Ν. Ευβοίας»

---

Ο συνολικός μέγιστος αριθμός των χρηστών της ακτής με βάση τη δυναμικότητα σε κλίνες της τουριστικής επένδυσης ανέρχεται σε 1.200 χρήστες των τουριστικών καταλυμάτων και 1.500 χρήστες των παραθεριστικών κατοικιών, ήτοι συνολικά 2.700 λουόμενοι. Εάν στον αριθμό αυτό προβλεφθεί μια προσαύξηση κατά 20% από λουόμενους που δεν θα διαμένουν στην περιοχή της επένδυσης αλλά θα προέρχονται από άλλες περιοχές της νότιας Εύβοιας, ο μέγιστος ημερήσιος αριθμός λουόμενων εκτιμάται σε 3.240.

Άρα η χωρητικότητα της ακτής (**3.400 άτομα**) υπερκαλύπτει την αναμενόμενη μέγιστη ζήτηση που θα υπάρχει μετά την υλοποίηση της προτεινόμενης επένδυσης.

## 7. ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η αξιοποίηση του ακινήτου γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου «Επιτάχυνση και Διαφάνεια Υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων», γνωστός και ως Fast Track (Ν.3894/2010).

Λόγω του στρατηγικού χαρακτήρα της προτεινόμενης επένδυσης, η αξιοποίηση του ακινήτου προωθείται με την εκπόνηση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) σύμφωνα με τον Ν. 4146/2013 και περιλαμβάνει την έκδοση προεδρικού διατάγματος για τον χωρικό προορισμό, την επενδυτική ταυτότητα του ακινήτου, τη χωροθέτηση και την Παραχώρηση Αιγιαλού και Παραλίας για τα οποία προβλέπεται αναλογική εφαρμογή των ΕΣΧΑΔΑ, του ν. 3986/2011, περί δημοσίων Ακινήτων.

### 7.1 ΠΡΟΤΑΣΗ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ

Η πρόταση αφορά την αξιοποίηση του ακινήτου ως μίας σύνθετης τουριστικής επένδυσης τύπου resort, η οποία θα περιλαμβάνει ξενοδοχειακά συγκροτήματα, τουριστικό λιμμένα, παραθεριστική κατοικία, αθλητικές εγκαταστάσεις, κέντρα ευεξίας, συνεδριακό κέντρο στη θέση “Σπηλιά – Μπούρος”, Δημοτικό Διαμέρισμα Αετού - Πλατανιστού στο Δήμο Καρύστου του Ν. Ευβοίας σε έκταση συνολικής επιφάνειας 1.667,20 στρεμμάτων.

Οι γενικές κατηγορίες χρήσεων γης στο πλαίσιο της οποίας προτείνεται να αναπτυχθεί η επένδυση είναι, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3986/2011:

- η χρήση του Παραθεριστικού – Τουριστικού Χωριού (άρθρο 11 παρ. Β.4Α) – **Ζώνη Α.**
- η χρήση Τουρισμού – Αναψυχής (άρθρο 11 παρ. Β.1) – **Ζώνη Β.**

Το τμήμα του ακινήτου που προορίζεται για χρήση Τουρισμού - Αναψυχής θα δομηθεί με τις εκτός σχεδίου διατάξεις, ενώ το τμήμα που προορίζεται για παραθεριστικές – τουριστικές κατοικίες προτείνεται να πολεοδομηθεί (Ν3986/11, άρθρο 12, παρ.7).

Επιπλέον των ανωτέρω δύο ζωνών για τις λοιπές εκτάσεις που εμπίπτουν σε ίδιο καθεστώς (δασικές - αναδασωτές, ζώνη δουλείας ΔΕΗ, ζώνες προστασίας ρεμάτων) προτείνεται και μια τρίτη ζώνη - η Ζώνη Γ για την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού τοπίου.

### 7.1.1. Τεκμηρίωση της δόμησης

Σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις οι ξενοδοχειακές ζώνες δομούνται με Σ.Δ. 0,2 για το σύνολο της έκτασης, ενώ η προς πολεοδόμηση έκταση για παραθεριστικές κατοικίες δομείται με Σ.Δ. 0,4 στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων.

Ειδικότερα οι οικοδομήσιμοι χώροι στις προς πολεοδόμηση περιοχές ανέρχονται στο 50% της έκτασης, ενώ το υπόλοιπο 50% είναι οι υποχρεωτικοί ελεύθεροι και κοινόχρηστοι χώροι που δεν προσμετρώνται στη δόμηση (άρθρο 12 παρ. 7α Ν. 3986/2011).

Για τη ζώνη τουρισμού – αναψυχής, επισημαίνεται ότι δεν υφίσταται υποχρέωση βάσει του ν.3986/2011 σε παραχώρηση εκτάσεων.

Σε κάθε περίπτωση η μέγιστη κάλυψη (άρθρο 11 παρ. Γ.2 Ν. 3986/2011) δεν μπορεί να υπερβαίνει το 50% του ακινήτου, ήτοι:  $1667,20 \text{ στρ.} \times 0,5 = 833.600 \text{ τ.μ.}$  Επίσης για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, η έκταση του ακινήτου νοείται ως ενιαίο σύνολο (άρθρο 11 παρ. Γ.4 Ν. 3986/2011). Συνεπώς η μέγιστη δυνατή υλοποιήσιμη δόμηση ανέρχεται σε:

$1.667.200 \text{ τ.μ.} \times 0,2 = 333.440 \text{ τ.μ.}$

Ωστόσο, στο προς αξιοποίηση οικόπεδο υπάρχουν υφιστάμενες δεσμεύσεις που αφορούν σε χαρακτηρισμένες δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις (εκ των αναρτημένων δασικών χαρτών), σε ζώνη δουλείας της ΔΕΗ, σε ζώνη αιγιαλού και σε ζώνες προστασίας υδατορεμάτων και για να αποφευχθούν τυχόν εμπλοκές με τις αρμόδιες υπηρεσίες αλλά και για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος, προτείνεται οι ζώνες αυτές να παραμείνουν αδόμητες, ενώ δεν θα προσμετρηθούν στις παραχωρούμενες εκτάσεις. Επειδή οι εκτάσεις αυτές περιλαμβάνονται στην ενιαία έκταση του προς αξιοποίηση ακινήτου, θα προστατευθούν και θα αναδειχθούν με κατάλληλες ήπιες παρεμβάσεις που θα έχουν την έγκριση των αρμόδιων υπηρεσιών.

Εκτός του ορίου του ΕΣΧΑΣΕ τίθενται η έκταση της κοινοτικής οδού (104 στρ.), καθώς και η ζώνη του αιγιαλού και της παραλίας συνολικού εμβαδού 76,72 στρ. (έγγραφο ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/122353/2804/23-12-2019).

Με βάση τα ανωτέρω προκύπτουν οι παρακάτω υπολογισμοί:

**Συνολικό εμβαδόν ακινήτου : 1667,20 στρ.**

- Μη προσμετρούμενες επιφάνειες:
- α. 15,31 στρ (Ζώνη Δουλείας ΔΕΗ)
  - β. 76,72 στρ (Ζώνη αιγιαλού και παραλίας)
  - γ. 516,91 στρ. (Δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις)
  - δ. 185,90 στρ. (ζώνες προστασίας ρεμάτων  
30 μ. εκατέρωθεν της κοίτης)
  - ε. 104,00 στρ. (Κοινοτική οδός)

**Σύνολο εκτάσεων που δεν προσμετρώνται στη δόμηση 898,84 στρ**

Λόγω της ζώνης αιγιαλού – παραλίας και της ελάχιστης απόστασης δόμησης που πρέπει να τηρείται (50 μ.), τα επιμέρους τμήματα νότια του κοινοτικού δρόμου δεν περιλαμβάνονται στις οικιστικές ζώνες για δόμηση, περιλαμβάνονται όμως στις παραχωρούμενες εκτάσεις έτσι ώστε να διευκολύνεται η ελεύθερη πρόσβαση στην παραλία.

Επίσης θα τηρηθεί η προβλεπόμενη από τη νομοθεσία απόσταση δόμησης από τα ρέματα που για τις εκτός σχεδίου περιοχές είναι 20 μ. από τις γραμμές πλημμύρας, ενώ για τις εντός σχεδίου περιοχές η αντίστοιχη απόσταση είναι 10 μ (άρθρο 9, παρ.4Α. Ν.4258/14). Μέχρι τον καθορισμό των γραμμών πλημμύρας, σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 5 του Ν.4258/14, οι οποίες είναι απαραίτητο να προσδιοριστούν σε μετέπειτα στάδιο της αδειοδότησης (κατά την έκδοση οικοδομικών αδειών), λήφθηκε ζώνη προστασίας 30 μ. εκατέρωθεν του άξονα της κοίτης των ρεμάτων (συνολικό πλάτος ζώνης 60 μ.). Η φυσική τους κοίτη δεν θα αλλοιωθεί προκειμένου να είναι δυνατή η ανεμπόδιστη απορροή των επιφανειακών υδάτων.

Επομένως η **καθαρή προς αξιοποίηση έκταση** που απομένει ανέρχεται σε :

1667,20 στρ. – 898,84 στρ = **768,36 στρ.**

οι οποίες, βάσει του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ, επιμερίζονται ως εξής:

- **550,46 στρ.** για δόμηση τουριστικών – παραθεριστικών κατοικιών (προς πολεοδόμηση περιοχή) – Ζώνη Α: Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωριό
- **217,90 στρ.** για δόμηση ξενοδοχειακών καταλυμάτων και ειδικών τουριστικών εγκαταστάσεων (η έκταση αυτή δεν πολεοδομείται) – Ζώνη Β: Τουρισμός – Αναψυχή.

**ΖΩΝΗ Α: ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟ – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΧΩΡΙΟ**

Η προς πολεοδόμηση έκταση ανέρχεται σε 550,46 στρ.



«Δημιουργία σύνθετης τουριστικής επένδυσης τύπου Resort, στο Δήμο Καρύστου του Ν. Ευβοίας»

---

Από την συνολική προς πολεοδόμηση έκταση αφαιρείται ποσοστό 50% που θα χρησιμοποιηθεί για δημιουργία ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων (**παραχωρούμενες εκτάσεις**), ήτοι:  $550.460,00 \times 50\% = 275.230,00$  τ.μ.

Η θέση το μέγεθος και η χρήση των κοινόχρηστων χώρων θα προσδιοριστούν από την πολεοδομική μελέτη και σύμφωνα με τα πολεοδομικά σταθερότυπα θα περιλαμβάνουν τους χώρους κυκλοφορίας πεζών και οχημάτων (δρόμοι), τους χώρους στάθμευσης, τις πλατείες και τους λοιπούς ελεύθερους χώρους και τους χώρους πρασίνου. Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό θα ληφθούν υπόψη και οι περιορισμοί της μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας (ζώνες υπό προϋποθέσεις κατάλληλες για δόμηση). Για την αξιοποίηση της μέγιστης δυνατής δόμησης, στους κοινόχρηστους χώρους θα συμπεριληφθούν και εκτάσεις με κλίσεις άνω του 35%, καθώς και μέρος βραχωδών εξάρσεων οι οποίες σε κάποιο ποσοστό θα χρησιμοποιηθούν για αστικό πράσινο, νησίδες πρασίνου και πάρκο.

Επομένως απομένουν οικοδομήσιμοι χώροι εμβαδού 275,23 στρ. με Σ.Δ. = 0,4, άρα προκύπτει διαθέσιμη δόμηση:

$$275.230,00 \text{ τ.μ.} \times 0,4 = 110.092,00 \text{ τ.μ.}$$

#### **ΖΩΝΗ Β: ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ - ΑΝΑΨΥΧΗ**

Η έκταση που προορίζεται για τη δόμηση των ξενοδοχειακών καταλυμάτων και των λοιπών ειδικών τουριστικών εγκαταστάσεων ανέρχεται σε 217,90 στρ. Η δόμηση ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων 5 αστέρων υπολογίζεται με Σ.Δ. = 0,2, ήτοι:

$$217.900,00 \text{ τ.μ.} \times 0,2 = 43.580,00 \text{ τ.μ.}$$

Για τη ζώνη αυτή επισημαίνεται δεν υφίσταται υποχρέωση βάσει του ν.3986/2011 σε παραχώρηση εκτάσεων.

Η θέση το μέγεθος και η χρήση των κοινόχρηστων χώρων θα προσδιοριστούν από την μελέτη Γενικής Διάταξης των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων (Master Plan) και θα περιλαμβάνουν τους χώρους κυκλοφορίας πεζών και οχημάτων (δρόμοι), τους χώρους στάθμευσης, τις πλατείες και τους λοιπούς ελεύθερους χώρους και τους χώρους πρασίνου. Όπως και προηγούμενα, για να είναι δυνατή η επίτευξη της μέγιστης δόμησης, στους κοινόχρηστους χώρους θα συμπεριληφθούν και εκτάσεις με κλίσεις άνω του 35% οι οποίες θα χρησιμοποιηθούν για αστικό πράσινο, νησίδες πρασίνου και πάρκο.

#### **ΖΩΝΗ Γ: ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΦΥΣΙΚΟΥ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΥ ΤΟΠΙΟΥ**

Η συγκεκριμένη ζώνη αν και περιλαμβάνεται στο όριο του ΕΣΧΑΣΕ θα παραμείνει αδόμητη καθώς εμπίπτει σε περιοχές με ίδιο καθεστώς (δασικές – αναδασωτές

«Δημιουργία σύνθετης τουριστικής επένδυσης τύπου Resort, στο Δήμο Καρύστου του Ν. Ευβοίας»

---

εκτάσεις, παραρεμάτιες περιοχές και ζώνη δουλείας ΔΕΗ). Προτείνονται παρεμβάσεις που να συμβάλλουν στην ανάδειξή τους.

### **ΜΕΓΙΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΧΩΡΟΥΜΕΝΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ**

Από τα προηγούμενα προκύπτει μέγιστη προτεινόμενη προς υλοποίηση δόμηση:

- 110.092,00 τ.μ. για ανάπτυξη τουριστικών - παραθεριστικών κατοικιών
- 43.580,00 τ.μ., για ανάπτυξη ξενοδοχειακών καταλυμάτων και ειδικών τουριστικών εγκαταστάσεων

Δηλαδή μέγιστη υλοποιήσιμη δόμηση: 153.672,00 τ.μ, η οποία αντιστοιχεί σε έναν μέσο Σ.Δ. 0,09 ο οποίος είναι κατά πολύ μικρότερος από τον προβλεπόμενο μέγιστο μέσο Σ.Δ. για τουριστικούς υποδοχείς (Σ.Δ. 0,20) σύμφωνα με τον Ν. 3986/2011 άρθρο 11 παρ. Γ. και παραπέμπει σε ήπιο τουριστικό υποδοχέα (Σ.Δ. 0,05 Ν. 4179/2013 άρθρο 1 παρ. 4α.).

Οι προτεινόμενες προς παραχώρηση εκτάσεις ανέρχονται στο 50% της προς πολεοδόμηση περιοχής του παραθεριστικού - τουριστικού χωριού που περιλαμβάνουν τους κοινόχρηστους χώρους, όπως π.χ. χώρους στάθμευσης, πρασίνου, χώρους κυκλοφορίας, παιδότοποι, πλατείες, κτλ. **Το εμβαδόν των παραχωρούμενων εκτάσεων εν προκειμένω ανέρχεται σε 275.230,00 τ.μ. και αντιστοιχεί σε ποσοστό 17% επί της συνολικής έκτασης του ακινήτου.**

Με βάση τα ανωτέρω, η πρόταση αξιοποίησης του ακινήτου αφορά συνολικά σε έναν ήπιο τουριστικό υποδοχέα που δεν εξαντλεί την μέγιστη δυνατότητα δόμησης, δεν θίγει τις εκτάσεις με ίδιο καθεστώς (δασικές - αναδασωτέες εκτάσεις, ζώνη δουλείας ΔΕΗ, παραρεμάτιες περιοχές, κοινοτική οδός, αιγιαλός - παραλία), σέβεται και προστατεύει το φυσικό και πολιτιστικό τοπίο.

### **7.1.2. Χρήσεις γης**

Όπως ήδη προαναφέρθηκε προτείνονται 2 κύριες ζώνες γενικών κατηγοριών χρήσεων γης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3986/2011:

- **ΖΩΝΗ Α : Παραθεριστικό - Τουριστικό Χωριό (άρθρο 11 παρ. Β.4Α).** Η συγκεκριμένη ζώνη περιλαμβάνει τις υποζώνες Α1, Α2, Α3, Α4, Α5, Α6, Α7, Α8 (βλ. σχέδιο πρότασης).

Σύμφωνα με την παρ. Β.4Α του άρθρου 11 του Ν. 3986/2011 στα ακίνητα που έχουν ως γενικό προορισμό τη χρήση του Παραθεριστικού - Τουριστικού Χωριού προτείνεται να επιτρέπονται οι εξής χρήσεις:

«Δημιουργία σύνθετης τουριστικής επένδυσης τύπου Resort, στο Δήμο Καρύστου του Ν. Ευβοίας»

---

1. παραθεριστική κατοικία
2. τουριστικοί λιμένες - συγκεκριμένα προτείνεται καταφύγιο τουριστικών σκαφών (άρθρο 29 παρ. 1 του Ν. 2160/1993 ως ισχύει)
3. περίθαλψη
4. ξενοδοχεία
5. αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδα, γυμναστήρια κ.λ.π.)
6. κέντρα αναζωογόνησης (spa)
7. εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής
8. εμπορικά καταστήματα
9. χώροι συνάθροισης κοινού.

Οι υπό στοιχεία 3), 7), 8) και 9) χρήσεις επιτρέπονται μόνο για την εξυπηρέτηση της χρήσης παραθεριστικής κατοικίας και της επένδυσης.

Από τις χρήσεις που αναφέρονται στο άρθρο 11 παρ. Β.4Α του Ν. 3986/2011 απαγορεύονται οι εγκαταστάσεις golf διότι δεν συνάδουν με τον χαρακτήρα της προτεινόμενης επένδυσης

- **ΖΩΝΗ Β: Τουρισμός - Αναψυχή** (άρθρο 11 παρ. Β.1). Η συγκεκριμένη ζώνη περιλαμβάνει τις υποζώνες Β1, Β2, Β3, Β4, Β5 (βλ. σχέδιο πρότασης).

Σύμφωνα με την παρ. Β.1 του άρθρου 11 του Ν. 3986/2011 στα ακίνητα που έχουν ως γενικό προορισμό τη χρήση Τουρισμός - Αναψυχή προτείνεται να επιτρέπονται οι εξής χρήσεις:

1. Τουριστικές εγκαταστάσεις ΑΑ κατηγορίας (5 αστέρων)
2. Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, υδροθεραπευτήρια κ.λ.π.)
3. τουριστικοί λιμένες, συγκεκριμένα προτείνεται καταφύγιο τουριστικών σκαφών (άρθρο 29 παρ. 1 του Ν. 2160/1993 ως ισχύει)
4. Κατοικία
5. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών
6. Αθλητικές εγκαταστάσεις
7. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
8. Θρησκευτικοί χώροι
9. Χώροι συνάθροισης κοινού
10. Εστίαση
11. Αναψυκτήρια

12. Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
13. Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα). Επιτρέπονται μόνο τα γήπεδα στάθμευσης.
14. Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων
15. Ελικοδρόμιο

Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου. Ως συναφείς χρήσεις νοούνται οι απαραίτητες εγκαταστάσεις τεχνικής υποδομής για την εξυπηρέτηση του συνόλου της επένδυσης (όπως ιδίως, αφαλάτωση, γεώτρηση, αντλητικές εγκαταστάσεις, υδατοδεξαμενές, φρέατα, φωτοβολταϊκά, βιολογικός καθαρισμός λυμάτων, δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης, υποσταθμός για την ηλεκτροδότηση της επένδυσης, σύστημα ήπιας γεωθερμίας εφόσον είναι τεχνικά εφικτό, συντήρηση και επισκευή μηχανικών εγκαταστάσεων και μέσων κ.ά.).

Από τις χρήσεις που αναφέρονται στο άρθρο 11 παρ. Β.1 του Ν. 3986/2011 απαγορεύονται τα καζίνο, τα γήπεδα γκολφ, η κοινωνική πρόνοια και η περίθαλψη διότι δεν συνάδουν με τον χαρακτήρα της προτεινόμενης επένδυσης. Εξάλλου χώρος περίθαλψης θα προβλεφθεί από την πολεοδομική μελέτη στο παραθεριστικό - τουριστικό χωριό που θα εξυπηρετεί το σύνολο της επένδυσης.

Στο σύνολο της έκτασης της ζώνης τουριστικών εγκαταστάσεων δημιουργούνται τουριστικά καταλύματα 5 αστέρων, συνεδριακό κέντρο, κέντρο ευεξίας, αθλητικές εγκαταστάσεις, καθώς και λοιπές υποστηρικτικές εγκαταστάσεις συνολικής δόμησης 43.580 τ.μ. Η υπόλοιπη έκταση που δεν δομείται καταλαμβάνεται από τους χώρους κυκλοφορίας πεζών και οχημάτων, καθώς και από ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους.

- **ΖΩΝΗ Γ: Προστασία φυσικού και πολιτιστικού τοπίου**

Επιπλέον των ανωτέρω δύο ζωνών, επειδή η έκταση του ακινήτου είναι ενιαία και μεταξύ των υποζωνών Α1 - Α8 και Β1 - Β5 παρεμβάλλονται ζώνες με ίδιο καθεστώς (δασικές - αναδασωτές εκτάσεις, ζώνη δουλείας ΔΕΗ, παραρεμάτιες περιοχές), για λειτουργικούς λόγους αλλά και για λόγους προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού τοπίου προτείνεται μια επιπλέον τρίτη ζώνη - η Ζώνη Γ - για την προστασία και ανάδειξη των εκτάσεων αυτών<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Βλ. έγγραφο με Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/122353/2804/23-12-2019 της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ

Η συγκεκριμένη ζώνη περιλαμβάνει:

- **Τις δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις (υποζώνη Γ1)** οι οποίες δεν θίγονται από την προτεινόμενη επένδυση, αλλά θα διατηρηθούν και θα προστατευθεί / αναδειχθεί ο δασικός χαρακτήρας τους.
- **Τις παραρεμάτιες περιοχές (υποζώνη Γ2)**, που αφορούν σε ζώνη πλάτους 20 μ. από τις γραμμές πλημμύρας για τις εκτός σχεδίου περιοχές και 10 μ. αντίστοιχα για τις εντός σχεδίου περιοχές (ζώνη τουριστικού παραθεριστικού χωριού), σύμφωνα με τον Ν. 4258/2014 άρθρο 9. Μέχρι τον καθορισμό των γραμμών πλημμύρας (ο οποίος θα απαιτηθεί σε μεταγενέστερο στάδιο της αδειοδότησης κατά τη φάση έκδοσης των οικοδομικών αδειών), λαμβάνεται ζώνη 30 μ. εκατέρωθεν του άξονα της κοίτης των ρεμάτων (συνολικό πλάτος ζώνης 60 μ.).
- **Τη ζώνη δουλείας των γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας (υποζώνη Γ3)** συνολικής έκτασης 15,31 στρ.
- **Τις περιοχές αρχαιολογικού ενδιαφέροντος** μετά την ενδεικτική οριοθέτησή τους από την αρμόδια αρχαιολογική υπηρεσία (ενδεικτική απεικόνιση στο σχέδιο ΑΟ3α).

Για τις δασικές εκτάσεις:

Επιτρέπεται μόνον η υλοποίηση των ακόλουθων έργων και υποδομών, έπειτα από την έγκριση του οικείου δασαρχείου:

- Χάραξη, διαμόρφωση και σήμανση με κατάλληλα φυσικά υλικά (π.χ. πέτρα, ξύλο) και τοπικές πρακτικές περιπατητικών διαδρομών
- Χάραξη, διαμόρφωση και σήμανση με κατάλληλα φυσικά υλικά διαδρομών ποδηλασίας
- Τοποθέτηση κατά μήκος των διαδρομών αυτών καθιστικών, κάδων απορριμμάτων, τηλεφώνων έκτακτης ανάγκης, αθλητικών παιγνίων, κτλ.
- Τοποθέτηση σε επιλεγμένα σημεία των ανωτέρω διαδρομών "έξυπνων" περιπτέρων (κιόσκια) περιβαλλοντικής ενημέρωσης και ευαισθητοποίησης, που θα ενημερώνουν τους επισκέπτες μέσα από διαδραστικές εφαρμογές (multimedia info-kiosks) για την οικολογική αξία της συγκεκριμένης περιοχής, την διεξαγωγή παιγνίων με κεντρικό θέμα το φυσικό περιβάλλον της Νότιας Εύβοιας, κτλ.
- Τοποθέτηση σε επιλεγμένα σημεία παρατηρητηρίων της ορνιθοπανίδας
- Τοποθέτηση πυροφυλακίου σε κατάλληλο σημείο
- Φυτεύσεις με ενδημικά είδη της ευρύτερης περιοχής
- Υδατοδεξαμενή σε κατάλληλα επιλεγμένη θέση μόνον για τις ανάγκες του τουριστικού συγκροτήματος

Επιπλέον των ανωτέρω κατασκευών προτείνεται για λόγους ασφαλείας να επιτρέπονται τα ακόλουθα έργα και δράσεις:

- Η τοποθέτηση σε επιλεγμένα σημεία δεξαμενών υδροληψίας για πυροσβεστική χρήση.
- Κάθε άλλο έργο που συμβάλλει τεκμηριωμένα στην προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου, καθώς και στην ασφάλεια και στην καλύτερη εξυπηρέτηση της τουριστικής επένδυσης, έπειτα από την έγκριση του αρμόδιου δασαρχείου
- Δράσεις φυσιολατρικής αναψυχής (περιηγητικός, πεζοπορικός τουρισμός κλπ), αγροτικές δραστηριότητες φιλικές προς το περιβάλλον, δίκτυα μονοπατιών και παρατηρητήρια, εξασφαλίζονται διαδρομές και οργανωμένη προσβασιμότητα σε αρχαιολογικούς χώρους, προστατεύεται και αναδεικνύεται το φυσικό περιβάλλον.

Για τη ζώνη δουλείας των γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας:

Εντός της ζώνης αυτής δεν επιτρέπεται η δόμηση και σε κάθε περίπτωση θα ληφθεί η μέριμνα ώστε να εξασφαλίζεται η ανεμπόδιση πρόσβαση των τεχνικών κλιμακίων για τη συντήρηση και τις απαραίτητες εργασίες επισκευής της γραμμής.

#### **ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΣ ΛΙΜΕΝΑΣ (Καταφύγιο τουριστικών σκαφών)**

Στην παραλιακή περιοχή του ακινήτου σε κατάλληλη θέση που θα προκύψει μετά από την εκπόνηση κατάλληλης λιμενικής και ακτομηχανικής μελέτης προτείνεται η δημιουργία τουριστικού λιμένα και συγκεκριμένα **τουριστικού καταφυγίου (άρθρο 29 παρ. 1 του Ν. 2160/1993 ως ισχύει)**. Η διαμόρφωση του λιμένα, καθώς και ο καθορισμός της απαραίτητης χερσαίας ζώνης θα γίνει από την λιμενική μελέτη.

Η χερσαία ζώνη που θα προκύψει θα διαμορφωθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του Ν.2160/1993 όπως τροποποιήθηκε με το Ν.4179/2013, όπου προβλέπεται για το σύνολο της χερσαίας ζώνης **μέγιστη δόμηση ειδικά για τα τουριστικά καταφύγια 300 τ.μ.** σύμφωνα με τον Ν. 4276/2014 (άρθρο 8) που αφορούν στα απαραίτητες υποδομές για τη λειτουργία του λιμένα **με ελάχιστες παροχές και εξυπηρετήσεις ύδατος, ρεύματος, τηλεφώνου, διαδικτύου, καυσίμων, περισυλλογής καταλοίπων και απορριμμάτων, πυρόσβεσης, ενδιαίτησης και υγιεινής.**

## 7.2 ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΟΡΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

Οι γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης που προτείνονται ανά ζώνη είναι οι ακόλουθοι:

**Ζώνη Α :** Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωριό (άρθρο 11 παρ. Β.4Α) συνολικής έκτασης 550.460,00 τ.μ. Η συγκεκριμένη ζώνη περιλαμβάνει τις υποζώνες Α1, Α2, Α3, Α4, Α5, Α6, Α7, Α8 (βλ. σχέδιο πρότασης).

Συντελεστής Δόμησης: 0,2 υπολογιζόμενος επί του συνόλου της ζώνης Α. Ειδικότερα προτείνεται η πολεοδόμηση της συγκεκριμένης έκτασης όπου ο Μέσος Σ.Δ. στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων θα είναι 0,4 (άρθρο 12 παρ. 7 του Ν. 3986/2011). Η μέγιστη συνολική δόμηση για την Ζώνη Α ανέρχεται σε  $0,20 \times 550.460,00 = 110.092,00$  τ.μ.

Ποσοστό Κάλυψης: 20%, υπολογιζόμενος επί του συνόλου της ζώνης Α. Κατά την πολεοδόμηση της ζώνης Α το μέγιστο ποσοστό κάλυψης στους οικοδομήσιμους χώρους δεν μπορεί να ξεπεράσει το 40%. Ο λόγος που επιλέγεται μέγιστο ποσοστό κάλυψης 40% είναι διότι σε συνδυασμό με τον μέγιστο επιτρεπόμενο Σ.Δ. 0,4 δίνει τη δυνατότητα εξάντλησης της επιτρεπόμενης δόμησης σε μονώροφα κτίσματα εντός των οικοπέδων μειώνοντας έτσι τα ύψη και σε συνδυασμό με τις μεγάλες κλίσεις του εδάφους θα προσφέρουν ανεμπόδιση θέα προς τη θάλασσα σε όλα τα οικόπεδα. Κατά το επόμενο στάδιο της εκπόνησης της πολεοδομικής μελέτης του Τουριστικού – Παραθεριστικού Χωριού είναι δυνατή η κατά περίπτωση διαφοροποίηση των όρων δόμησης χωρίς όμως να γίνεται υπέρβαση του μέγιστου Σ.Δ. και της μέγιστης κάλυψης των οικοπέδων.

Μέγιστο ύψος κτιρίων: 4,50 μ. για μονώροφα και 7,50 μ. για διώροφα κτίρια και επιπλέον 2,00 μ. για την κατασκευή στέγης. Κατ' εξαίρεση και ύστερα από σύνταξη ειδικής αρχιτεκτονικής μελέτης επιτρέπεται η ανέγερση μέχρι πέντε (5) κτιρίων - τοποσήμων στο σύνολο του ακινήτου, μέγιστου ύψους 18,00μ. χωρίς διάσπαση όγκου συνολικής επιφάνειας 800,00 τ.μ. έκαστο. Η σκοπιμότητα, η θέση και η χρήση των κτιρίων - τοποσήμων τα οποία δεν ξεπερνούν σε αριθμό τα πέντε (5) στο σύνολο του ακινήτου, θα αποτελέσουν αντικείμενο της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του ΕΣΧΑΣΕ, προκειμένου να γίνει εκτίμηση του περιβαλλοντικού τους αποτυπώματος (όπως ιδίως οπτική όχληση, μεγάλοι όγκοι).

Ελάχιστη αρτιότητα: 500,00 τ.μ. για τις παραθεριστικές – τουριστικές κατοικίες

Κατά την πολεοδόμηση να προβλεφθούν προκήπια ελάχιστου πλάτους 4,00 μ.

Οι οικοδομικές γραμμές τοποθετούνται σε απόσταση 10,00 μέτρων τουλάχιστον από το όριο των όμορων δασικών εκτάσεων και από εκάστη από τις γραμμές πλημμύρας των οριοθετημένων ρεμάτων.

---

## ΕΣΧΑΣΕ

---

«Δημιουργία σύνθετης τουριστικής επένδυσης τύπου Resort, στο Δήμο Καρύστου του Ν. Ευβοίας»

---

Οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι μετά την πολεοδόμηση ανέρχονται σε 50% τουλάχιστον της Ζώνης Α.

**Ζώνη Β:** Τουρισμός – Αναψυχή (άρθρο 11 παρ. Β.1) συνολικής έκτασης 217.900,00 τ.μ. Η συγκεκριμένη ζώνη περιλαμβάνει τις υποζώνες Β1, Β2, Β3, Β4, Β5 (βλ. σχέδιο πρότασης).

Συντελεστής Δόμησης: 0,2 υπολογιζόμενος επί του συνόλου της ζώνης Β. Η μέγιστη συνολική δόμηση για την Ζώνη Β ανέρχεται σε  $0,20 \times 217.900,00 = 43.580,00$  τ.μ.

Ποσοστό Κάλυψης: 20%, υπολογιζόμενος επί του συνόλου της ζώνης Β.

Μέγιστο ύψος κτιρίων: 11,50 μ. και επιπλέον 2,00 μ. για την κατασκευή στέγης. Κατ' εξαίρεση και ύστερα από σύνταξη ειδικής αρχιτεκτονικής μελέτης επιτρέπεται η ανέγερση μέχρι πέντε (5) κτιρίων - τοποσήμων στο σύνολο του ακινήτου, μέγιστου ύψους 18,00μ. χωρίς διάσπαση όγκου συνολικής επιφάνειας 800,00 τ.μ. έκαστο. Η σκοπιμότητα, η θέση και η χρήση των κτιρίων - τοποσήμων τα οποία δεν ξεπερνούν σε αριθμό τα πέντε (5) στο σύνολο του ακινήτου, θα αποτελέσουν αντικείμενο της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του ΕΣΧΑΣΕ, προκειμένου να γίνει εκτίμηση του περιβαλλοντικού τους αποτυπώματος (όπως ιδίως οπτική όχληση, μεγάλοι όγκοι).

Τα κτίρια τοποθετούνται σε απόσταση 10,00 μέτρων τουλάχιστον από το όριο των όμορων δασικών εκτάσεων, 20 μ. από εκάστη από τις γραμμές πλημμύρας των οριοθετημένων ρεμάτων.

Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι γενικές και ειδικές διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης και ειδικότερα οι διατάξεις, του π.δ. 6.10.1978 ΦΕΚ 538 Δ' με τις τροποποιήσεις του π.δ. 12.85.1984 ΦΕΚ 380 Δ', του π.δ. 16.2.1985 ΦΕΚ 58 Δ', του π.δ. 20.1.1988 ΦΕΚ 61 Δ'.

**Ζώνη Γ:** Προστασία φυσικού και πολιτιστικού τοπίου

Απαγορεύεται η δόμηση με εξαίρεση τις εγκαταστάσεις που αναφέρθηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο των χρήσεων γης.

Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται, οι γενικές και ειδικές διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης, και ειδικότερα οι διατάξεις, του π.δ. 6.10.1978 ΦΕΚ 538 Δ' με τις τροποποιήσεις του π.δ. 12.85.1984 ΦΕΚ 380 Δ', του π.δ. 16.2.1985 ΦΕΚ 58 Δ', του π.δ. 20.1.1988 ΦΕΚ 61 Δ'.

### Γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης στο σύνολο του ακινήτου

- Η τοποθέτηση των κτισμάτων θα γίνεται σε απόσταση 50 μ. από την γραμμή αιγιαλού (κρίσιμη ζώνη) σύμφωνα με το ισχύον ΠΠΧΣΑΑ Στερεάς Ελλάδας (ΦΕΚ



- 299/ΑΑΠ/2018) και σε απόσταση 15,00 μ. από τον άξονα της Κοινοτικής οδού σύμφωνα με το Π.Δ. 209/1998. Κατά τα λοιπά τηρούνται οι αποστάσεις του κτιρίου από τα πλάγια και πίσω όρια του οικοπέδου όπως προβλέπονται από τον ΝΟΚ.
- Στον κρίσιμο παράκτιο χώρο (από τη γραμμή αιγιαλού έως τα 100μ), πρέπει να αποφεύγεται η συνεχής και γραμμική δόμηση, τόσο για την προστασία των ακτών, όσο και για τυχόν επιπτώσεις από το φαινόμενο της κλιματικής αλλαγής, σύμφωνα με το ισχύον ΠΠΧΣΑΑ Στερεάς Ελλάδας (ΦΕΚ 299/ΑΑΠ/2018).
  - Απαγορεύεται η ανέγερση κτισμάτων σε υποστυλώματα (PILOTIS)
  - Επιτρέπεται η εκτέλεση των αναγκαίων συνοδών έργων υποδομής, ύστερα από την έκδοση της Κ.Υ.Α. έγκρισης της χωροθέτησής τους, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13 του Ν.3986/2011. Ως συνοδά έργα (έργα εξωτερικής υποδομής), νοούνται ιδίως τα δίκτυα ηλεκτροδότησης, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου και ύδρευσης, αποχέτευσης, εγκαταστάσεων επεξεργασίας λυμάτων, μονάδων αφαλάτωσης, καθώς και οι οδοί προσπέλασης και οι κόμβοι σύνδεσης με το οδικό δίκτυο. Οι εγκαταστάσεις υποδομών τοποθετούνται σε ελάχιστη απόσταση 10 μ. από τα όρια του γηπέδου.
  - Στο σύνολο των ζωνών επιτρέπεται η διέλευση υπόγειων δικτύων τεχνικής υποδομής.
  - Στο σύνολο των ζωνών επιτρέπεται η εγκατάσταση τηλεφερικών σε ελάχιστη απόσταση 10 μ. από τα όρια του γηπέδου, μετά από Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων .
  - Στο παραλιακό μέτωπο του ακινήτου προβλέπεται η δημιουργία καταφυγίου τουριστικών σκαφών σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.
  - Εντός των ζωνών Α και Β επιτρέπεται η δημιουργία ελικοδρομίου .
  - Επιτρέπεται η διαμόρφωση του εδάφους, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Ο.Κ.
  - Η διαμόρφωση των ακαλύπτων χώρων συντείνει στην προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και γεωανάγλυφου με την ελαχιστοποίηση των εκσκαφών και τη διατήρηση κατά το δυνατόν φυσικών στοιχείων (φυτικά είδη, βράχια, κ.λπ.).
  - Κατά το σχεδιασμό και χωροθέτηση των υποδομών, θα πρέπει να ληφθούν υπόψη οι περιορισμοί της μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας.
  - Όσον αφορά την εσωτερική οδοποιία, η χάραξη νέου οδικού δικτύου κατά τις κείμενες διατάξεις ακολουθεί το φυσικό ανάγλυφο του εδάφους κατά το δυνατόν επί υφιστάμενων χωμάτινων οδών. Είναι δυνατή η εκτροπή του οδικού δικτύου από το υφιστάμενο ίχνος του στη φάση του λεπτομερούς σχεδιασμού των έργων που χωροθετούνται εντός του ακινήτου, εφόσον αυτό απαιτηθεί από τον

- σχεδιασμό των τουριστικών εγκαταστάσεων ή τα τεχνικά χαρακτηριστικά χάραξής τους ή για λόγους περιβαλλοντικής προστασίας ή πρόσβασης στις ακτές.
- Για τα υδατορέματα της έκτασης (τα οποία στο σύνολό τους χαρακτηρίζονται «μικρά», σύμφωνα με την παρ.2, άρθρο 1 Ν. 4258/2014) τηρούνται υποχρεωτικά οι προβλεπόμενες αποστάσεις δόμησης από τις γραμμές πλημμύρας, όπως καθορίζονται στο άρθρο 9 παρ. 4 του Ν. 4258/2014). Σε κάθε περίπτωση, απαιτείται σχετική γνωμοδότηση της αρμόδιας Υπηρεσίας μετά από υποβολή σχετικού φακέλου.
  - Σε περίπτωση επέμβασης πλησίον των μη οριοθετημένων υδατορεμάτων, αυτά θα οριοθετηθούν προ της έγκρισης των περιβαλλοντικών όρων του έργου, εφόσον η οριοθέτηση απαιτείται κατά τις ισχύουσες διατάξεις.
  - Η αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού θα πρέπει να προβεί στην προσωρινή οριοθέτηση των θέσεων αρχαιολογικού ενδιαφέροντος σύμφωνα με το άρθρο 12 του Ν. 3028/2002 ως ισχύει.

## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

1. Απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.) (ΦΕΚ 3294/Β'/2012), όπως τροποποιήθηκε από την υπ' αριθμ. 23/13-112013 (ΦΕΚ 2931/Β'/20-11-2013)
2. Νόμος 3894/2010 (ΦΕΚ 204Α) περί «Επιτάχυνσης και διαφάνειας υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων»,
3. Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 128/Α/03.07.2008)
4. Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Στερεάς Ελλάδας (ΦΕΚ 299/ΑΑΠ/14.12.2018)
5. Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΦΕΚ 2464Β/03-12-2000)
6. Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Υδατοκαλλιέργειες (ΦΕΚ 2505/Β/2011)
7. Οδηγία 2014/89/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 23ης Ιουλίου 2014 , περί θεσπίσεως πλαισίου για τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό
8. Ν. 3983/2011 "Εθνική στρατηγική για την προστασία και διαχείριση του θαλάσσιου περιβάλλοντος - Εναρμόνιση με την Οδηγία 2008/56/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 17ης Ιουνίου 2008 και άλλες διατάξεις"
9. Ν. 3827/2010 "Κύρωση της Ευρωπαϊκής Σύμβασης του Τοπίου"
10. Ν. 3937/2011 "Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις"
11. Υ.Α. 6252/1342/10-03/01-04-99, ΦΕΚ 292Β «*Προδιαγραφές εκπόνησης Μελετών Γενικών Κατευθύνσεων Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης*».