

ΕΡΓΟΔΟΤΗΣ:

WHITE MULBERRY DEVELOPMENT I.K.E.

ΕΡΓΟ:

ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.)

ΘΕΣΗ ΕΡΓΟΥ:

Καλαφάτης, Δ.Κ. Άνω Μεράς, Δ. Μυκόνου, Π.Ε. Μυκόνου, Π. Ν. Αιγαίου

ΜΕΛΕΤΗ:

ΜΕΛΕΤΗ ΓΙΑ ΤΟ ΕΙΔΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ ΜΥΚΟΝΟΣ RESORT

ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΟΥ:

Πολεοδομική Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

GIMISIS + ASSOCIATES PLANNING CONSULTANTS

Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.)

ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε.

Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας

ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε.

Μελέτη Προσωρινής Οριοθέτησης Υδατορέματος

ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε.

Νομική Υποστήριξη

ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ Σ. ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ

Μελέτη Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας

GIMISIS + ASSOCIATES PLANNING CONSULTANTS

Μελέτη Τοπίου

LIVINGSCAPES MATHIOUDAKIS + ASSOCIATES

Μελέτη Ενδεικτικού Σχεδίου Γενικής Διάταξης (Masterplan)

GIMISIS + ASSOCIATES PLANNING CONSULTANTS

Μελέτη Ογκομέτρησης Αποθέσεων (εντός ακινήτου)

ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε.

Τοπογραφικές Εργασίες

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ (AKSM)

Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων

Σ. ΕΥΣΤΑΘΙΑΔΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ

ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΑΚΕΣ ΛΥΣΕΙΣ

Αρχική Μελέτη Masterplan

DESIGN TM

ΚΛΕΙΔΑ:



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ:

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ:

Gimisis + Associates

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ:

Απρίλιος 2023

ΕΚΔΟΣΗ:

ΕΚΔΟΣΗ 2.0

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

I.	ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ.....	8
II.	ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ.....	11
III.	ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΡΩΜΑΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΩΝ ΒΑΣΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΝΑΦΟΡΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	16
IV.	ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ.....	17
V.	ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ.....	21
	ΕΠΙΤΕΛΙΚΗ ΣΥΝΟΨΗ.....	24
1.	ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	26
1.1.	Επενδυτικό σχέδιο.....	26
1.2.	Αίτημα φορέα επένδυσης και απόφαση Δ.Ε.Σ.Ε.....	27
1.3.	Όραμα Επενδυτή.....	30
1.4.	Ταυτότητα επενδυτικού φορέα.....	31
1.5.	Αντικείμενο Μελέτης.....	32
1.6.	Ομάδα Μελέτης.....	32
1.7.	Θεσμικό πλαίσιο εκπόνησης της Μελέτης.....	37
1.8.	Συμπεράσματα Κεφαλαίου.....	39
2.	ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ Δ. ΜΥΚΟΝΟΥ	39
2.1.	Ορισμός Ευρύτερης Περιοχής Μελέτης.....	39
2.2.	Θέση και ρόλος της Ευρύτερης Περιοχής Μελέτης.....	41
2.3.	Διοικητική δομή.....	45
2.4.	Δημογραφικά χαρακτηριστικά.....	47
2.4.1.	Πληθυσμός (2011).....	47
2.4.2.	Πληθυσμός (2021).....	56
2.4.3.	Κατανομή πληθυσμού κατά τόπο γέννησης, φύλο και ηλικία.....	58
2.5.	Οικονομικά χαρακτηριστικά και αναπτυξιακή φυσιογνωμία ανά τομέα παραγωγικής δραστηριότητας.....	62
2.5.1.	Απασχόληση, ανεργία, τομεακή και κλαδική διάρθρωση οικονομίας.....	62
2.5.2.	Χαρακτηριστικά του Τουρισμού.....	71
2.5.3.	Οικοδομική δραστηριότητα Δ. Μυκόνου.....	107
2.6.	Κοινωνικά χαρακτηριστικά – Βιοτικό επίπεδο.....	109
2.6.1.	Επίπεδο εκπαίδευσης και στοιχεία απασχόλησης.....	109
2.6.2.	Κοινωνικές υποδομές.....	117
2.7.	Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά.....	121

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

2.7.1.	Φυσικό τοπίο, οικοσυστήματα και περιοχές προστασίας	121
2.7.2.	Κλιματολογικά στοιχεία	130
2.7.3.	Πε.Σ.Π.Κ.Α. Νοτίου Αιγαίου	134
2.7.4.	Σχέδιο Διαχείρισης Λεκάνης Απορροής Υ.Δ. Νήσων Αιγαίου (ΕΛ14)	137
2.7.5.	Σχέδιο Διαχείρισης Κινδύνου Πλημμύρας Υ.Δ. Νήσων Αιγαίου (ΕΛ14).....	139
2.7.6.	Υπόγεια ύδατα – Επάρκεια υδατικών πόρων	139
2.7.7.	Εκτίμηση υφιστάμενης κατάστασης ρύπανσης.....	141
2.7.8.	Παραλίες.....	143
2.8.	Πολιτιστικά χαρακτηριστικά	145
2.8.1.	Αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, μνημεία και παραδοσιακοί οικισμοί	145
2.8.2.	Πολιτιστικές υποδομές.....	151
2.9.	Μεταφορικά δίκτυα – Ενεργειακά και βασικά δίκτυα τεχνικής υποδομής.....	152
2.9.1.	Οδικές μεταφορές	152
2.9.2.	Αεροπορικές μεταφορές.....	158
2.9.3.	Λοιπές μεταφορικές υποδομές	159
2.9.4.	Διαχείριση στερεών απορριμμάτων	162
2.9.5.	Υδρευση & άρδευση	164
2.9.6.	Αποχέτευση	165
2.9.7.	Ενέργεια.....	167
2.9.8.	Τηλεπικοινωνίες	170
2.10.	Συμπεράσματα Κεφαλαίου – Προοπτικές και συγκριτικά πλεονεκτήματα της περιοχής	170
3.	ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΥΠΕΡΚΕΙΜΕΝΩΝ ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ	172
3.1.	Κατευθύνσεις χωρικού σχεδιασμού	172
3.1.1.	Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.)..	172
3.1.2.	Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α.) .	179
3.1.3.	Ισχύον Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Π.Π.Χ.Σ.Α.Α.) Ν. Αιγαίου & Φάση Β – Στάδια Β1 και Β2 του υπό αναθεώρηση Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Ν. Αιγαίου.....	187
3.1.4.	Ρυθμιστικό Πλαίσιο	197
3.1.5.	Συγκεντρωτική καταγραφή των κατευθύνσεων του χωρικού σχεδιασμού ανά θεσμοθετημένο Πλαίσιο / Σχέδιο	201
3.2.	Ευρωπαϊκές στρατηγικές και Αναπτυξιακός Σχεδιασμός	210
3.2.1.	Ατζέντα 2030 των Ηνωμένων Εθνών – 17 Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης (ΣΒΑ / SDGs).....	210

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

3.2.2.	Στρατηγική «Ευρώπη 2020»	212
3.2.3.	Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής: «Η Ευρώπη, ο πρώτος τουριστικός προορισμός στον κόσμο – ένα νέο πλαίσιο πολιτικής για τον ευρωπαϊκό τουρισμό» COM (2010) 352.....	215
3.2.4.	Ευρωπαϊκή Σύμβαση του Τοπίου ή Σύμβαση της Φλωρεντίας ν. 3827/2010 (Α' 30/25.02.10).....	216
3.2.5.	Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης (Σ.Ε.Σ.).....	217
3.2.6.	Στρατηγική Έξυπνης Εξειδίκευσης Περιφέρειας Ν. Αιγαίου	222
3.2.7.	Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Νοτίου Αιγαίου (Π.Ε.Π.) 2021 - 2027.....	223
3.2.8.	Σ.Β.Α.Κ. Μυκόνου.....	226
3.3.	Μελέτη «Greece 10 Years Ahead: Defining the new growth model and strategy for Greece».....	228
3.4.	Συμπεράσματα Κεφαλαίου	230
4.	ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ, ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΥΣΑ ΠΕΡΙΟΧΗ – ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΓΙΑ Σ.Τ.Κ.....	231
4.1.	Ορισμός Περιβάλλουσας Περιοχής με σχετική τεκμηρίωση για την επιλογή	232
4.2.	Θεσμοθετημένες χρήσεις γης - Όροι και Περιορισμοί δόμησης στο σύνολο της Περιβάλλουσας Περιοχής.....	235
4.2.1.	Θεσμοθετημένες χρήσεις γης.....	235
4.2.2.	Όροι και περιορισμοί δόμησης.....	240
4.3.	Υφιστάμενες χρήσεις γης και καλύψεις.....	260
4.4.	Υφιστάμενη οικιστική ανάπτυξη και παραγωγικές δραστηριότητες, τυχόν υπάρχουσες πιέσεις - συγκρούσεις.....	268
4.5.	Λειτουργική δομή	274
4.5.1.	Μεταφορική υποδομή.....	274
4.5.2.	Ενεργειακή υποδομή & βασικά δίκτυα τεχνικής υποδομής.....	276
4.6.	Καταγραφή και χωρικές επιπτώσεις υφιστάμενων και προγραμματιζόμενων έργων, προγραμμάτων και επενδύσεων	276
4.6.1.	Προγραμματιζόμενα έργα και προγράμματα και επιπτώσεις	277
4.6.2.	Σημαντικές επενδύσεις τουριστικών εγκαταστάσεων και συνεργιστικές επιπτώσεις.....	282
4.7.	Ιδιοκτησιακό καθεστώς Περιβάλλουσας Περιοχής	286
4.7.1.	Γενικά χαρακτηριστικά.....	286
4.7.2.	Εκτάσεις Ι.Μ. Παναγίας Τουρλιανής.....	287
4.8.	Δεσμεύσεις Περιβάλλουσας Περιοχής	287
4.8.1.	Δασικές εκτάσεις	287
4.8.2.	Αιγιαλός – Παραλία	290

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

4.9.	Δομημένο περιβάλλον – Ανάλυση κατάστασης οικιστικού αποθέματος περιοχής μελέτης.....	293
4.10.	Συμπεράσματα Κεφαλαίου.....	298
5.	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ.....	301
5.1.	Αυτοψία Έκτασης.....	301
5.2.	Αναγνώριση Έκτασης.....	302
5.3.	Ιδιοκτησιακό καθεστώς	306
5.4.	Θεσμοθετημένες χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης	309
5.5.	Δομημένο περιβάλλον.....	318
5.6.	Δεσμεύσεις.....	318
5.6.1.	Δασική νομοθεσία	318
5.6.2.	Αιγιαλός – Παραλία	321
5.6.3.	Αρχαιολογία.....	323
5.6.4.	Ρέματα	325
5.6.5.	Γεωργική γη	325
5.6.6.	Περιβαλλοντικά	326
5.6.7.	Γεωμορφολογικά και Γεωλογικά χαρακτηριστικά	326
5.7.	Συμπεράσματα Κεφαλαίου.....	338
6.	ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥ	338
6.1.	S.W.O.T. Ανάλυση	338
6.2.	Τεκμηρίωση επενδυτικής ταυτότητας, χρήσεων γης και χωρικού προορισμού.....	349
6.3.	Σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης Έκτασης.....	351
6.3.1.	Μη επιλέξιμα σενάρια ανάπτυξης.....	351
6.3.2.	Εναλλακτικά σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης Έκτασης	355
6.3.3.	Συγκριτική αξιολόγηση εναλλακτικών σεναρίων	368
6.4.	Εκτίμηση και αξιολόγηση επιπτώσεων επιλεχθέντος.....	378
6.5.	Διατύπωση βασικών αρχών προτεινόμενης λύσης	379
6.6.	Εκτίμηση φέρουσας ικανότητας για την προβλεπόμενη ανάπτυξη	388
6.7.	Μελέτη Τοπίου	392
6.8.	Συμπεράσματα Κεφαλαίου.....	395
7.	ΠΡΟΤΑΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ	396
7.1.	Πρόταση χωρικού προορισμού περιοχής επέμβασης.....	396
7.2.	Οργάνωση της περιοχής ανάπτυξης.....	401
7.2.1.	Καθορισμός χρήσεων γης.....	401
7.2.2.	Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης	406

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

7.3.	Τεκμηρίωση χρήσεων, όρων και περιορισμών δόμησης.....	408
7.4.	Κατευθύνσεις και μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος.....	417
7.5.	Κατευθύνσεις για το δομημένο περιβάλλον	424
7.5.1.	Αρχές σχεδιασμού	424
7.5.2.	Ενδεικτικό Masterplan.....	427
7.5.3.	Αναλυτική περιγραφή κτιριολογικού προγράμματος.....	428
7.5.4.	Κατάσταση ελεύθερων χώρων	433
7.5.5.	Καθορισμός εσωτερικού δικτύου πεζοδρόμων.....	435
7.6.	Συνοδά έργα Επένδυσης.....	438
7.6.1.	Προσδιορισμός συνοδών έργων.....	438
7.6.2.	Βοηθητικό ακίνητο για την Επένδυση	438
7.6.3.	Παραχώρηση δικαιώματος απλής χρήσης παραλίας	439
7.7.	Ενδεικτική οργάνωση δικτύων υποδομών	443
7.7.1.	Συγκοινωνιακές ρυθμίσεις, καθορισμός βασικού οδικού δικτύου και κυκλοφοριακές συνδέσεις με περιοχή.....	443
7.7.2.	Καθορισμός δικτύων κοινής ωφέλειας.....	448
7.8.	Γεωμορφολογία και μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας, σύμφωνα με τις σχετικές προδιαγραφές	453
7.9.	Προσωρινή Οριοθέτηση Υδατορέματος.....	455
7.10.	Αντισταθμιστικά Οφέλη Επένδυσης	457
7.11.	Συμπεράσματα Κεφαλαίου.....	460
8.	ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.....	461
8.1.	Φορέας εφαρμογής του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.....	461
8.2.	Απαιτούμενα έργα, μελέτες, θεσμικές παρεμβάσεις/Αναπλάσεις.....	461
8.3.	Εμπλεκόμενοι φορείς – Χρονοδιαγράμματα	465
8.4.	Προϋπολογισμός	466
9.	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	468
10.	ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ.....	480
10.1.	Βιβλιογραφία	480
10.2.	Θεσμικό πλαίσιο	480
10.3.	Μελέτες	489
10.4.	Ιστοσελίδες.....	489
11.	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ.....	491
11.1.	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: Βασικά στοιχεία επένδυσης.....	491
11.2.	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: Έγγραφα αρμόδιων υπηρεσιών	492

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

11.3.	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ: Χαρτογραφική τεκμηρίωση.....	494
11.4.	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙV: Φωτογραφική τεκμηρίωση.....	495
11.5.	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ V: Βασικό θεσμικό πλαίσιο επένδυσης.....	496
11.6.	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ VI: Υποστηρικτικές εκθέσεις και γνωμοδοτήσεις.....	500
11.7.	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ VII: Υποστηρικτικές μελέτες Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	500

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

I. ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

EIKONA 2.1: Διοικητική διαίρεση σε Π.Ε. της Π. Νοτίου Αιγαίου.....	42
EIKONA 2.2: Ομάδες νησιών Π. Νοτίου Αιγαίου	43
EIKONA 2.3: Διοικητική διαίρεση σε Δ.Κ. του Δ. Μυκόνου	46
EIKONA 2.4: Χάρτης Ποσοστιαίας μεταβολής μόνιμου πληθυσμού στην Π. Ν. Αιγαίου	54
EIKONA 2.5: Χάρτης Μόνιμου πληθυσμού 2011 και πληθυσμιακή πυκνότητα (κατ./τ.χλμ.) Π. Ν. Αιγαίου.....	56
EIKONA 2.6: Ποσοστό ανεργίας και απασχολούμενοι ανά τομέα οικονομικής δραστηριότητας στον ενεργό πληθυσμό (2011) στην Π. Ν. Αιγαίου	68
EIKONA 2.7: Υποδομές και υπηρεσίες ειδικών μορφών τουρισμού Δ. Μυκόνου	80
EIKONA 2.8: Κοινωνικές Υποδομές στο Δ. Μυκόνου	120
EIKONA 2.9: Χαρτογράφηση λιβαδιών φανερόγαμων (συμπεριλαμβανομένων λιβαδιών Ποσειδωνίας) στην ευρύτερη περιοχή του όρμου Καλαφάτη	127
EIKONA 2.10: Περιβαλλοντικά Χαρακτηριστικά Ευρύτερης Περιοχής Μελέτης	130
EIKONA 2.11: Απόσπασμα Βιοκλιματικού Χάρτη της Ελλάδος, του Υπουργείου Γεωργίας, 1978, με την περιοχή ενδιαφέροντος σημειωμένη με μαύρο κύκλο.....	131
EIKONA 2.12: Μεταβολές της μέσης θερμοκρασίας αέρα μεταξύ των περιόδων 2021-2050 και 1961-1990 (αριστερά), 2071-2100 και 1961-1990 (δεξιά) για το σενάριο RCP4.5.	136
EIKONA 2.13: Μεταβολές της μέσης θερμοκρασίας αέρα μεταξύ των περιόδων 2021-2050 και 1961-1990 (αριστερά), 2071-2100 και 1961-1990 (δεξιά) για το σενάριο RCP8.5.	136
EIKONA 2.14: Εκατοστιαίες μεταβολές της μέσης ετήσιας κατακρήμνισης μεταξύ των περιόδων 2021-2050 και 1961-1990 (αριστερά), 2071-2100 και 1961-1990 (δεξιά) για το σενάριο RCP4.5.....	136
EIKONA 2.15: Εκατοστιαίες μεταβολές της μέσης ετήσιας κατακρήμνισης μεταξύ των περιόδων 2021-2050 και 1961-1990 (αριστερά), 2071-2100 και 1961-1990 (δεξιά) για το σενάριο RCP8.5.....	137
EIKONA 2.16: Λεκάνες Απορροής Ποταμών του Υ.Δ. Νήσων Αιγαίου	138
EIKONA 2.17: Σημεία ύδατος περιμετρικά της εξεταζόμενης έκτασης	141
EIKONA 2.18: Δίκτυο σταθμών δειγματοληψίας -ελέγχου ποιότητας των παράκτιων υδάτων, για τη ν. Μύκονο	143
EIKONA 2.19: Παραλίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης	145
EIKONA 2.20: Απεικόνιση Αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων και μνημείων	151
EIKONA 2.21: Ιεράρχηση επαρχιακού οδικού δικτύου Μυκόνου	153
EIKONA 2.22: Οδικό δίκτυο Δ. Μυκόνου	155
EIKONA 2.23: Χάρτης κάλυψης δρομολογίων Κ.Τ.Ε.Λ. Μυκόνου	157
EIKONA 2.24: Μεταφορικές Υποδομές στο Δ. Μυκόνου	162
EIKONA 2.25: Περιβαλλοντικές Υποδομές Δ. Μυκόνου	167

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 2.26: Θέση αδειοδοτημένων αιολικών πάρκων και φωτοβολταϊκών σταθμών με απόφαση εξαίρεσης νήσου Μυκόνου	170
ΕΙΚΟΝΑ 3.1: Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου	198
ΕΙΚΟΝΑ 4.1: Περιβάλλουσα Περιοχή στον Δήμο Μυκόνου	232
ΕΙΚΟΝΑ 4.2: Στοιχεία που περιέχονται στην Περιβάλλουσα Περιοχή	234
ΕΙΚΟΝΑ 4.3: Οι περιοχές της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής	237
ΕΙΚΟΝΑ 4.4: Επεκτάσεις καλύψεων τεχνητών επιφανειών στη νήσο Μυκόνου για τα έτη 1990, 2000, 2006, 2012, 2018	261
ΕΙΚΟΝΑ 4.5: Καλύψεις εδάφους για το έτος 1990	262
ΕΙΚΟΝΑ 4.6: Καλύψεις εδάφους για το έτος 2000	262
ΕΙΚΟΝΑ 4.7: Καλύψεις εδάφους για το έτος 2006	262
ΕΙΚΟΝΑ 4.8: Καλύψεις εδάφους για το έτος 2012	263
ΕΙΚΟΝΑ 4.9: Καλύψεις εδάφους για το έτος 2018	263
ΕΙΚΟΝΑ 4.10: Καλύψεις εδάφους στην Περιβάλλουσα Περιοχή για το έτος 2018	267
ΕΙΚΟΝΑ 4.11: Πυκνότητα καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (Airbnb)	270
ΕΙΚΟΝΑ 4.12: Ξενοδοχειακές μονάδες εντός Περιβάλλουσας Περιοχής	271
ΕΙΚΟΝΑ 4.13: Διαδρομές και χρόνο-αποστάσεις οδικώς από την Έκταση προς Αεροδρόμιο, Παλιό Λιμένα και Λιμένα στον Τούρλο	274
ΕΙΚΟΝΑ 4.14: Διαδρομές και χρόνο-αποστάσεις της Έκτασης από τις παραλίες Καλό Λιβάδι, Λούλος, Αγία Άννα, και Καλαφάτη	275
ΕΙΚΟΝΑ 4.15: Χωρική αποτύπωση σχετικών προγραμματιζόμενων έργων	284
ΕΙΚΟΝΑ 4.16: Προτεινόμενο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., λουπές επενδύσεις και οδικό δίκτυο	286
ΕΙΚΟΝΑ 4.17: Ανάρτηση Δασικού χάρτη εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής	288
ΕΙΚΟΝΑ 4.18: Καθορισμοί αιγιαλού και παραλίας εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής	293
ΕΙΚΟΝΑ 4.19: Αποτύπωση κάτοψης του κτίσματος «στενομέτωπο δίχωρο μακρινάρι»	294
ΕΙΚΟΝΑ 4.20: Αποτύπωση κάτοψης του κτίσματος «πλατυμέτωπο ισόγειο μακρινάρι»	295
ΕΙΚΟΝΑ 4.21: Αποτύπωση κάτοψης του κτίσματος «με σάλα και δίδυμα δωμάτια»	295
ΕΙΚΟΝΑ 4.22: Το δομημένο περιβάλλον εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής το έτος 2018. 296	
ΕΙΚΟΝΑ 4.23: Δορυφορική εικόνα της Περιβάλλουσας Περιοχής για το έτος 2003 (αριστερά) και 2010 (δεξιά)	297
ΕΙΚΟΝΑ 4.24: Δορυφορική εικόνα της Περιβάλλουσας Περιοχής για το έτος 2022	297
ΕΙΚΟΝΑ 6.1: Σενάριο I – Δύο διαφορετικά Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής, 150 κλινών έκαστο ή 300 κλινών συνολικά, σ.δ. 0,15 και ποσοστό κάλυψης 20%	360
ΕΙΚΟΝΑ 6.2: Σενάριο II – Ενιαίο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής και ανάπτυξη Σ.Τ.Κ. εντός αυτού, με χωρητικότητα 196 κλίνες, σ.δ. 0,10 και ποσοστό κάλυψης 15%	363
ΕΙΚΟΝΑ 6.3: Σενάριο III – Δύο διαφορετικά Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής, 150 κλινών έκαστο ή 300 κλινών συνολικά, σ.δ. 0,20 και ποσοστό κάλυψης 20%	367

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 6.4: Προτεινόμενη Πεζοπορική Διαδρομή	383
ΕΙΚΟΝΑ 6.5: Ρύμες εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής	384
ΕΙΚΟΝΑ 7.1: Πρόταση ανάπτυξης, με αναφορά στον χωρικό προορισμό, τους όρους και τους περιορισμούς δόμησης	402
ΕΙΚΟΝΑ 7.2: Ενδεικτικό Σχέδιο Γενικής Διάταξης	428
ΕΙΚΟΝΑ 7.3: Ενδεικτική κατανομή λειτουργιών στο ακίνητο (αεροφωτογραφία)	429
ΕΙΚΟΝΑ 7.4: Τυπολογία ξενώνων και Τ.Ε.Κ.	432
ΕΙΚΟΝΑ 7.5: Ενδεικτική τρισδιάστατη απεικόνιση της παραρεμάτιας ζώνης	434
ΕΙΚΟΝΑ 7.6: Κατανομή ελεύθερων χώρων	435
ΕΙΚΟΝΑ 7.7: Εσωτερικό δίκτυο κίνησης πεζών και οχημάτων	437
ΕΙΚΟΝΑ 7.8: Βοηθητικό ακίνητο επένδυσης	439
ΕΙΚΟΝΑ 7.9: Υφιστάμενες παραχωρήσεις απλής χρήσης παραλίας συσχετιζόμενες με την αιτουμένη από την επένδυση καθώς και πρόβλεψη για παραχώρηση Ακινήτου «Καλαφάτης».....	443
ΕΙΚΟΝΑ 7.10: Διαδρομές προσέλευσης – αποχώρησης από και προς την ιδιοκτησία.....	444
ΕΙΚΟΝΑ 7.11: Χάρτης γεωλογικής καταλληλότητας της Έκτασης.....	455
ΕΙΚΟΝΑ 7.12: Απόσπασμα Οριζοντιογραφίας Ο.2 (Γραμμή Πλημμύρας)	457

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

II. ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ

Α.Α.Π.	Τεύχος Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων και Πολεοδομικών Θεμάτων
Α.Δ.Μ.Η.Ε.	Ανεξάρτητος Διαχειριστής Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας
Α.Ε.	Ανώνυμη Εταιρεία
Α.Ε.Π.	Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν
Α.Π.Ε.	Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας
άρ.	Άρθρο
αρ. πρωτ.	Αριθμός Πρωτοκόλλου
Α.μεΑ.	Άτομα με Αναπηρία
Α.Σ.Α.	Αστικά Στερεά Απόβλητα
Α.Σ.ΠΑΙ.Τ.Ε.	Ανώτατη Σχολή Παιδαγωγικής και Τεχνολογικής Εκπαίδευσης
Α.Τ.Ε.Ι.	Ανώτατο Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα
β.δ.	βασιλικό διάταγμα
Γ.Γ.	Γενικός Γραμματέας
Γ.Γ.Σ.Ι.Ε.	Γενική Γραμματεία Στρατηγικών και Ιδιωτικών Επενδύσεων
Γ.Δ.Σ.Ε.	Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων
Γ.Ε.ΜΗ.	Γενικό Εμπορικό Μητρώο
Γ.Μ.	Γραμμές Μεταφοράς
Γ.Π.Σ.	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
Γ.Γ.Χ.Σ.Α.Π.	Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού & Αστικού Περιβάλλοντος
Γ.Ο.Κ.	Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.	Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης
Γ.Υ.Σ.	Γεωγραφική Υπηρεσία Στρατού
Δ.	Δήμος
Δ.Δ.	Δημοτικό Διαμέρισμα
Δ.Ε.Δ.Δ.Η.Ε.	Διαχειριστής Ελληνικού Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας
Δ.Ε.Η.	Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού
Δ.Ε.Σ.Ε.	Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων
Δ.Ε.Σ.Κ.Π.Χ.Σ.	Διυπουργική Επιτροπή Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον Τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης
Δ.Ε.Υ.Α.Μ.	Δημοτική Επιχείρηση Ύδρευσης και Αποχέτευσης Μυκόνου

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Δ.Λ.Τ.Μ.	Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο Μυκόνου
Δ.Κ.	Δημοτική Κοινότητα
Δ/νση	Διεύθυνση
Δ.Χ.	Δημόσιας Χρήσεως
Ε.Ε.	Ευρωπαϊκή Ένωση
Ε.Ε.Δ.Δ.	Ενοικιαζόμενα Επιπλωμένα Δωμάτια – Διαμερίσματα
Ε.Ε.Λ.	Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων
Ε.Ε.Υ.	Εθνική Επιτροπή Υδάτων
Ε.Κ.	Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο
Ε.Κ.ΧΑ.	Εθνικό Κτηματολόγιο και Χαρτογράφηση
ΕΛ.ΣΤΑΤ.	Ελληνική Στατιστική Αρχή
Ε.Μ.Σ.Υ.	Εθνικό Μητρώο Σημείων Υδροληψίας
Ε.Ο.	Επαρχιακή Οδός
Ε.Ο.Τ.	Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού
Ε.Π.Α.Ε.	Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου
Ε.Π.Σ.	Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο
Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α.	Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης
Ε.Ρ.Σ.	Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο
Ε.Σ.Μ.Η.Ε.	Εθνικό Σύστημα Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας
Ε.Σ.Π.Α.	Εταιρικό Σύμφωνο για το Πλαίσιο Ανάπτυξης
Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.	Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημόσιου Ακινήτου
Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης
Ε.Τ.Υ.	Ειδική Τουριστική Υποδομή
Ε.Υ.Δ.	Ειδική Υπηρεσία Διαχείρισης
Ε.Υ.Π.Α.Τ.Ε.	Ειδική Υπηρεσία Προώθησης και Αδειοδότησης Τουριστικών Επενδύσεων
Ε.Χ.Σ.	Ειδικό Χωρικό Σχέδιο
Ζ.Ε.Π.	Ζώνη Ειδικής Προστασίας
Ζ.Ο.Ε.	Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου
Θ.Σ.	Θεματικοί Στόχοι
Ι.Μ.	Ιερά Μονή

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Ι.Τ.Υ.Σ.	Ιδιαίτερος Τροποποιημένα Υδατικά Συστήματα
Ι.Χ.	Ιδιωτικής Χρήσεως
Κ.Α.Ζ.	Καταφύγια Άγριας Ζωής
Κ.Δ.Α.Υ.	Κέντρο Διαλογής Ανακυκλώσιμων Υλικών
Κ.Δ.Ε.Π.Α.Μ.	Κοινοφελής Δημοτική Επιχείρηση Πολιτιστικής Ανάπτυξης Μυκόνου
κ.κ.	κατά κεφαλήν
κ.υ.α.	κοινή υπουργική απόφαση
Λ.Α.Π.	Λεκάνη Απορροής Ποταμών
Μ.Ε.Α.	Μονάδες Επιβατικών Αυτοκινήτων
ν.	νόμος
ν.δ.	νομοθετικό διάταγμα
Ν.Ο.Κ.	Νέος Οικοδομικός Κανονισμός
Ν.Π.Δ.Δ.	Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου
Ν.Σ.Κ.	Νομικό Συμβούλιο του Κράτους
Ξ.Ε.Ε.	Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος
Ο.Δ.Ε.Π.	Οργανισμός Διοίκησης Εκκλησιαστικής Περιουσίας
Ο.Τ.Α.	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
Π.	Περιφέρεια
παρ.	παράγραφος
Π.Α.Υ.	Περιοχές Ανάπτυξης Υδατοκαλλιεργειών
π.δ.	προεδρικό διάταγμα
Π.Ε.	Περιφερειακή Ενότητα
π.ε.	πρακτικό επεξεργασίας
περ.	περίπτωση
Π.Ε.Π.	Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα
Πε.Σ.Π.Κ.Α.	Περιφερειακό Σχέδιο Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή
Π.Ε. Σ.τ.Ε.	Πρακτικό Επεξεργασίας Συμβουλίου της Επικρατείας
π.κ.	Ποσοστό Κάλυψης
Π.Ο.Α.	Προκαταρκτική Οριογραμμή Αιγιαλού
Π.Ο.Α.Π.Δ.	Περιοχή Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων
Π.Ο.Τ.Α.	Περιοχή Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Π.Π.Χ.Σ.Α.Α.	Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης
Π.Χ.Π.	Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο
Ρ.Α.Ε.	Ρυθμιστική Αρχή Ενέργειας
σ.δ.	συντελεστής δόμησης
Σ.Δ.Λ.Α.Π.	Σχέδιο Διαχείρισης Λεκανών Απορροής Ποταμών
Σ.Δ.Κ.Π.	Σχέδιο Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας
Σ.Ε.	Στρατηγική Επένδυση
σ.ε.	συμβολαιογραφικό έγγραφο
Σ.Ε.Σ.	Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης
Σ.Μ.Π.Ε.	Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
Σ.Π.Π.	Σημαντική περιοχή για τα πουλιά
Σ.τ.Ε.	Συμβούλιο της Επικρατείας
Σ.Τ.Κ.	Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα
Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.	Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης
Τ.Δ.	Τοπογραφικό Διάγραμμα
Τ.Ε.Ε.	Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος
Τ.Ε.Κ.	Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες
Τ.Ι.Φ.Κ.	Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους
Τ.Π.Ε.	Τεχνολογίες Πληροφορικής και Επικοινωνιών
Τ.Φ.Ι.	Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα
Υ.Α.	Υδατικές Ανάγκες
υ.α.	υπουργική απόφαση
Υ.Δ.	Υδατικό Διαμέρισμα
Υ.ΔΟΜ.	Υπηρεσία Δόμησης
Υπ.	Υπουργείο/Υπουργός
Υ.Π.Α.	Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας
ΥΠ.ΑΝ.ΕΠ.	Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων
Υ.Π.ΕΝ.	Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας
Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.	Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
Υ.Υ.Σ.	Υπόγειο Υδατικό Σύστημα
Φ.Ε.Κ.	Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Φ.Ι.	Φέρουσα Ικανότητα
Χ.Υ.Τ.Α.	Χώρος Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων
ΙΝ.Σ.Ε.Τ.Ε.	Ινστιτούτο του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων
Ι.Ρ.Κ.Κ.	Intergovernmental Panel on Climate Change (Διακυβερνητική Επιτροπή για την Κλιματική Αλλαγή)
S.W.O.T.	Strengths Weaknesses Opportunities Threats

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

III. ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΡΩΜΑΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΩΝ ΒΑΣΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΝΑΦΟΡΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Με στόχο την διευκόλυνση της ενιαίας αντιμετώπισης, απεικόνισης και ευχερούς αναγνώρισης των βασικών επιμέρους στοιχείων αναφοράς που επαναλαμβάνονται σε διαφορετικές ενότητες στην παρούσα μελέτη, διαμορφώθηκε ο ακόλουθος κατάλογος χρωματικών επισημάνσεων:

<u>ΣΤΟΙΧΕΙΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ</u>	<u>ΧΡΩΜΑΤΙΚΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΗ</u>
<u>Στοιχεία προτεινόμενου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε</u>	
Επενδυτικό Σχέδιο: «ΜΥΚΟΝΟΣ RESORT»	
Περιβάλλουσα Περιοχή	
<u>Χωρικά επίπεδα αναφοράς</u>	
Ελλάδα	
Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου	
Περιφερειακή Ενότητα Μυκόνου	
Δήμος Μυκόνου & Υ.ΔΟΜ. Μυκόνου	
Δημοτική Κοινότητα Μυκόνου	
Δημοτική Κοινότητα Άνω Μεράς	
Οικισμός Άνω Μεράς	
<u>Εναλλακτικά Σενάρια</u>	
Εναλλακτικό Σενάριο I	
Εναλλακτικό Σενάριο II	
Εναλλακτικό Σενάριο III	

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

IV. ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

ΠΙΝΑΚΑΣ 1.1: Στοιχεία αναδόχου σύνταξης Μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.....	33
ΠΙΝΑΚΑΣ 1.2: Στοιχεία Ομάδας Μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	33
ΠΙΝΑΚΑΣ 1.3: Στοιχεία Συντακτών Λοιπών Μελετών (Βασικών και υποστηρικτικών)	35
ΠΙΝΑΚΑΣ 1.4: Στοιχεία Εκπροσώπου Φορέα του Έργου	37
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.1: Διοικητική διαίρεση Δ. Μυκόνου.....	46
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.2: Πληθυσμιακή κατανομή Δ. Μυκόνου (2011)	47
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.3: Ποσοστιαία μεταβολή μόνιμου πληθυσμού χώρας, Π. Ν. Αιγαίου, Δ. Μυκόνου, Δ.Κ. Μυκονίων-Άνω Μεράς και Οικισμών (1991-2001-2011).....	51
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.4: Διαχρονική εξέλιξη πληθυσμιακής πυκνότητας Δ. Μυκόνου, Δ.Κ. Μυκονίων - Άνω Μεράς (1991-2011).....	54
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.5: Πληθυσμιακή κατανομή Π. Νοτίου Αιγαίου (2021)	57
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.6: Διαχρονική εξέλιξη πληθυσμού Π. Ν. Αιγαίου, Π.Ε. και Δ. Μυκόνου, Δ.Κ. Μυκονίων-Άνω Μεράς (1991-2021).....	58
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.7: Μόνιμος πληθυσμός κατά τόπο γέννησης (Δήμος, χώρα εξωτερικού) (2011) ..	59
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.8: Δείκτες Γήρανσης Δ. Μυκόνου (2011)	60
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.9 : Μεταβολή κ.κ. Α.Ε.Π. χώρας, Π. Ν. Αιγαίου, téως νομού Κυκλάδων (2000 – 2020).....	63
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.10: Οικονομικά ενεργός και μη, μόνιμος πληθυσμός χώρας, Π. Ν. Αιγαίου, Π.Ε. Μυκόνου, Δ. Μυκόνου σε απόλυτα μεγέθη και ποσοστά (2011).....	65
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.11: Απασχολούμενοι κατά τομέα οικονομικής δραστηριότητας χώρας, Π. Ν. Αιγαίου, Δ. Μυκόνου (2011).....	67
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.12: Διαχρονική εξέλιξη τομεακής διάρθρωσης απασχόλησης και ανεργίας Δ. Μυκόνου (1991-2011).....	69
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.13: Επισκέψεις στην Π. Νοτίου Αιγαίου για τα έτη 2016 - 2021	71
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.14: Βασικά Μεγέθη Εισερχόμενου Τουρισμού της Π. Νοτίου Αιγαίου 2019	73
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.15: Επισκέπτες σε αρχαιολογικούς χώρους του Δ. Μυκόνου για τα έτη 2014 – 2021.....	79
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.16: Αριθμός επισκεπτών σε μουσεία του Δ. Μυκόνου	79
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.17: Αριθμός πτήσεων προς τον αερολιμένα Μυκόνου για τα έτη 2019, 2020, 2021, 2022.....	83
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.18: Αφίξεις και αναχωρήσεις επιβατών στον αερολιμένα Μυκόνου για τα έτη 2019, 2020, 2021, 2022	84
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.19: Πτήσεις προς τον αερολιμένα Μυκόνου ανά μήνα για το έτος 2019	86
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.20: Πτήσεις προς τον αερολιμένα Μυκόνου ανά μήνα για το έτος 2021	87
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.21: Πτήσεις προς τον αερολιμένα Μυκόνου ανά μήνα για το έτος 2022	88

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.22: Αφίξεις και αναχωρήσεις επιβατών στον αερολιμένα Μυκόνου ανά μήνα για το έτος 2019.....	91
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.23: Αφίξεις και αναχωρήσεις επιβατών στον αερολιμένα Μυκόνου ανά μήνα για το έτος 2021.....	93
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.24: Αφίξεις και αναχωρήσεις επιβατών στον αερολιμένα Μυκόνου ανά μήνα για το έτος 2022.....	94
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.25: Στοιχεία προσφοράς τουριστικού κλάδου στο Δ. Μυκόνου.....	99
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.26: Διαχρονική εξέλιξη δυναμικότητας ξενοδοχείων στο Δ. Μυκόνου.....	101
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.27: Μεγέθη μίσθωσης μέσω Airbnb και HomeAway ανά περιοχή.....	106
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.28: Ποσοστιαία κατανομή μόνιμου πληθυσμού ανά επίπεδο εκπαίδευσης (2011).....	109
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.29: Κατανομή Οικονομικά ενεργού και μη πληθυσμού ανά επίπεδο εκπαίδευσης 2011.....	111
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.30: Κατανομή απασχολούμενων ανά επίπεδο εκπαίδευσης 2011.....	114
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.31: Κατανομή ανέργων ανά επίπεδο εκπαίδευσης 2011.....	115
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.32: Υποδομές εκπαίδευσης του ανά Δ.Δ.....	117
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.33: Υποδομές πρόνοιας Δήμου Μυκόνου.....	118
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.34: Υποδομές Υγείας Δ. Μυκόνου.....	119
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.35: Αθλητικές υποδομές Δήμου Μυκόνου.....	120
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.36: Προστατευόμενοι μικροί νησιωτικοί υγρότοποι ν. Μυκόνου.....	129
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.37: Συνολική παρουσίαση κλιματολογικών δεδομένων σταθμού Μυκόνου (EMY) για την περίοδο 1989-2016.....	132
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.38: Καταγραφή Αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων και μνημείων.....	146
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.39: Κατάλογος πολιτιστικών υποδομών Δ. Μυκόνου.....	152
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.40: Ιεράρχηση επαρχιακού οδικού δικτύου Νήσου Μυκόνου.....	152
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.41: Καταγραφή του οδικού δικτύου του Δ. Μυκόνου.....	153
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.42: Ενδεικτικές αποστάσεις σε χλμ. από συγκεκριμένους προορισμούς του Δήμου.....	154
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.43: Χιλιομετρικές αποστάσεις από το Αεροδρόμιο προς βασικούς προορισμούς.....	159
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.44: Ενδεικτικές αποστάσεις και χρόνος μεταβίβασης από τα λιμάνια της Αθήνας προς τη Μύκονο.....	160
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.45: Κατάλογος μελετών για την βελτίωση των θαλάσσιων υποδομών του Δ. Μυκόνου.....	160
ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1: Συγκεντρωτικός πίνακας κατευθύνσεων του υπερκείμενου χωρικού σχεδιασμού και αξιολόγηση της συμβατότητας της προτεινόμενης επένδυσης με αυτές.....	202
ΠΙΝΑΚΑΣ 3.2: Οι ευρωπαϊκοί και εθνικοί στόχοι βάσει της στρατηγικής «Ευρώπη 2020» ...	213

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3: Κύρια Στόχευση και Προγραμματική Στρατηγική (Αρχιτεκτονική του Προγράμματος).....	224
ΠΙΝΑΚΑΣ 3.4: Κατευθύνσεις Σ.Β.Α.Κ. Μυκόνου.....	226
ΠΙΝΑΚΑΣ 3.5: Κατευθύνσεις για τον τομέα του τουρισμού Μελέτης McKinsey & Company «Greece 10 Years Ahead [...]»	228
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.1: Βασικές χρονοαποστάσεις από την Έκταση.....	235
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.2: Ποσοστά εκτάσεων επιμέρους περιοχών της Περιβάλλουσας Περιοχής.....	235
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.3: Εμβαδόν των περιοχών της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου εντός Περιβάλλουσας Περιοχής.....	237
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.4: Επιτρεπόμενες χρήσεις γης στις περιοχές της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου που περιλαμβάνονται στην Περιβάλλουσα Περιοχή	239
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.5: Ισχύοντες όροι δόμησης στις ζώνες της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου που περιλαμβάνονται στην Περιβάλλουσα Περιοχή	246
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.6: Καλύψεις εδάφους στον Δ. Μυκόνου και ποσοστά των εκτάσεων για τα έτη 1990,2000, 2006,2012 και 2018	265
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.7: Τα ποσοστά των καλύψεων εδάφους της Περιβάλλουσας Περιοχής για το έτος 2018.....	267
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.8: Ξενοδοχειακές μονάδες εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής.....	271
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.9: Αριθμός καταλυμάτων ανά τύπο	272
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.10: Έργα του Τεχνικού Προγράμματος Δ. Μυκόνου για το έτος 2021.....	280
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.11: Έργα του Τεχνικού Προγράμματος Δ. Μυκόνου για το έτος 2022.....	282
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.12: Αποφάσεις καθορισμού αιγιαλού και παραλίας εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής.....	291
ΠΙΝΑΚΑΣ 5.1: Ακίνητα Έκτασης	307
ΠΙΝΑΚΑΣ 5.2: Επιτρεπόμενες θεσμοθετημένες χρήσεις γης της ζώνης (2.1.α.1.)5 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου.....	310
ΠΙΝΑΚΑΣ 5.3: Γενικοί και ειδικοί όροι περιορισμοί δόμησης για τις τουριστικές εγκαταστάσεις στις εκτός σχεδίου περιοχές	311
ΠΙΝΑΚΑΣ 5.4: Πράξεις Χαρακτηρισμού για τα επιμέρους ακίνητα της Έκτασης	319
ΠΙΝΑΚΑΣ 5.5: Ποσοστιαίος καταμερισμός μορφολογικών ζωνών της Έκτασης.....	326
ΠΙΝΑΚΑΣ 5.6: Ποσοστιαίος καταμερισμός μορφολογικών ζωνών της Έκτασης.....	327
ΠΙΝΑΚΑΣ 5.7: Συσχετισμός των γεωλογικών σχηματισμών με γεωλογικούς κινδύνους.....	335
ΠΙΝΑΚΑΣ 5.8: Χαρακτηριστικά υφιστάμενων υδρογεωτρήσεων εντός της έκτασης.....	337
ΠΙΝΑΚΑΣ 6.1: S.W.O.T. Analysis.....	339
ΠΙΝΑΚΑΣ 6.2: Βασικά πολεοδομικά μεγέθη μη επιλέξιμου σεναρίου I.....	352
ΠΙΝΑΚΑΣ 6.3: Βασικά πολεοδομικά μεγέθη μη επιλέξιμου σεναρίου II	353
ΠΙΝΑΚΑΣ 6.4: Διαμοιρασμός του οικοπέδου σε δύο διακριτές, ενιαίες εκτάσεις	356

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.5: Προτεινόμενες χρήσεις του Σεναρίου Ι συγκριτικά με τις επιτρεπόμενες βάσει Ζ.Ο.Ε.....	357
ΠΙΝΑΚΑΣ 6.6: Βασικά χαρακτηριστικά και πολεοδομικά μεγέθη σεναρίου Ι.....	358
ΠΙΝΑΚΑΣ 6.7: Βασικά χαρακτηριστικά και πολεοδομικά μεγέθη σεναρίου ΙΙ.....	362
ΠΙΝΑΚΑΣ 6.8: Βασικά χαρακτηριστικά και πολεοδομικά μεγέθη σεναρίου ΙΙΙ.....	365
ΠΙΝΑΚΑΣ 6.9: Σύνοψη εναλλακτικών σεναρίων	367
ΠΙΝΑΚΑΣ 6.10: Συγκριτική αξιολόγηση εναλλακτικών λύσεων με βαθμονόμηση των περιβαλλοντικών κριτηρίων βάσει του δείκτη Ιε	370
ΠΙΝΑΚΑΣ 6.11: Επιτρεπόμενα μεγέθη των βασικών στοιχείων δόμησης βάσει των Εναλλακτικών Σεναρίων Ι, ΙΙ και ΙΙΙ.....	376
ΠΙΝΑΚΑΣ 6.12: Κριτήρια αξιολόγησης επιπτώσεων	378
ΠΙΝΑΚΑΣ 6.13: Συνολική αποτίμηση επιπτώσεων ανά κύριο περιβαλλοντικό τομέα	379
ΠΙΝΑΚΑΣ 7.1: Προτεινόμενες χρήσεις γης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και συσχέτιση με Ζ.Ο.Ε.	403
ΠΙΝΑΚΑΣ 7.2: Πίνακας κτιριολογικού προγράμματος.....	430
ΠΙΝΑΚΑΣ 7.3: Τυπική Σύθεση Στερεών Αποβλήτων για παρόμοιες τουριστικές δραστηριότητες.....	452
ΠΙΝΑΚΑΣ 8.1: Διαδικασία αδειοδότησης της επένδυσης	462
ΠΙΝΑΚΑΣ 8.2: Ενδεικτικό χρονοδιάγραμμα “Μυκονος Resort”	465
ΠΙΝΑΚΑΣ 8.3: Ενδεικτικός προϋπολογισμός επενδυτικού σχεδίου	466
ΠΙΝΑΚΑΣ 9.1: Χαρακτηριστικά του έργου και βασικά πολεοδομικά μεγέθη	474

V. ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.1: Ποσοστιαία κατανομή του μόνιμου πληθυσμού ανά Δ.Κ. του Δ. Μυκόνου (2011).....	48
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.2: Ποσοστιαία κατανομή του μόνιμου πληθυσμού ανά οικισμό του Δ. Μυκόνου (2011).....	49
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.3: Πληθυσμιακή εξέλιξη Δ. Μυκόνου - Δ.Κ. Μυκονίων-Άνω Μεράς (1991-2011).....	50
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.4: Ποσοστιαία μεταβολή πληθυσμού Χώρας, Π. Ν. Αιγαίου, Δ. Μυκόνου, Δ.Κ. Μυκονίων, Δ.Κ. Άνω Μεράς, Μυκόνου (οικισμού), Άνω Μεράς (οικισμού), μεταξύ 1991-2001 και 2001-2011.....	50
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.5: Ποσοστιαία μεταβολή πληθυσμού Δ. Μυκόνου & Δ.Κ. Μυκονίων – Άνω Μεράς (1991-2011).....	53
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.6: Πληθυσμιακή Πυραμίδα Δ. Μυκόνου (2011)	61
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.7: Διαχρονική εξέλιξη κ.κ. Α.Ε.Π. Χώρας, Π. Ν. Αιγαίου, τ έως νομού Κυκλάδων.....	63
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.8: Ποσοστιαία κατανομή οικονομικά ενεργού και μη, μόνιμου πληθυσμού χώρας, Π. Νοτίου Αιγαίου, Π.Ε. & Δ. Μυκόνου (2011).....	66
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.9: Ποσοστιαία κατανομή απασχολουμένων ανά τομέα παραγωγής Δ. Μυκόνου (2011).....	67
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.10: Διαχρονική εξέλιξη ποσοστιαίας κατανομής απασχόλησης ανά τομέα παραγωγής Δ. Μυκόνου (1991-2011)	69
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.11: Κατανομή απασχόλησης ανά κλάδο Δ. Μυκόνου (2011)	70
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.12: Στοιχεία κίνησης επιβατών ανά χώρα προέλευσης (2019).....	75
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.13: Στοιχεία κίνησης επιβατών ανά χώρα προέλευσης (2020).....	76
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.14: Στοιχεία κίνησης επιβατών ανά χώρα προέλευσης (2021).....	76
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.15: Αριθμός αφίξεων επιβατών κρουαζιέρας.....	82
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.16: Συνολική διακύμανση αριθμού πτήσεων ανά μήνα για τα έτη 2019-2022.....	86
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.17: Εποχική διακύμανση αφίξεων αεροδρομίου Μυκόνου (2019)	87
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.18: Εποχική διακύμανση αφίξεων αεροδρομίου Μυκόνου (2021)	88
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.19: Διαγραμματική απεικόνιση των συνολικών αφίξεων στο αεροδρόμιο Μυκόνου για τα έτη 2019 - 2022	90
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.20: Διαγραμματική απεικόνιση των συνολικών αναχωρήσεων στο αεροδρόμιο Μυκόνου για τα έτη 2019 - 2022	91
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.21: Αφίξεις επιβατών εξωτερικού, εσωτερικού και σύνολο (2019)	92
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.22: Αναχωρήσεις επιβατών εξωτερικού, εσωτερικού και σύνολο (2019).....	92
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.23: Αφίξεις επιβατών εξωτερικού, εσωτερικού και σύνολο (2021)	93
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.24: Αναχωρήσεις επιβατών εξωτερικού, εσωτερικού και σύνολο (2021).....	94

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.25: Αφίξεις επιβατών εξωτερικού, εσωτερικού και σύνολο (2022).....	95
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.26: Αναχωρήσεις επιβατών εξωτερικού, εσωτερικού και σύνολο (2022).....	95
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.27: Αριθμός Αποβιβασθέντων επιβατών στο Λιμάνι της Μυκόνου.....	96
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.28: Αριθμός Επιβιβασθέντων επιβατών στο Λιμάνι της Μυκόνου.....	96
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.29: Διακίνηση πλοίων και αφίξεων κρουαζιερόπλοιων Λιμένα Μυκόνου.....	97
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.30: Στοιχεία προσφοράς τουριστικού κλάδου Μυκόνου – Αριθμός ξενοδοχείων ανά κατηγορία αστέρων.....	100
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.31: Στοιχεία προσφοράς τουριστικού κλάδου Δ. Μυκόνου – Δυναμικότητα σε δωμάτια ανά κατηγορία αστέρων.....	100
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.32: Στοιχεία προσφοράς τουριστικού κλάδου Δ. Μυκόνου – Δυναμικότητα σε κλίνες ανά κατηγορία αστέρων.....	101
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.33: Στοιχεία προσφοράς τουριστικού κλάδου Δ. Μυκόνου – Αφίξεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ): Ημεδαποί – Αλλοδαποί.....	102
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.34: Στοιχεία προσφοράς τουριστικού κλάδου Δ. Μυκόνου – Διανυκτερεύσεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ): Ημεδαποί - Αλλοδαποί.....	103
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.35: Στοιχεία προσφοράς τουριστικού κλάδου Δ. Μυκόνου – Αφίξεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ): Ημεδαποί - Αλλοδαποί.....	103
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.36: Στοιχεία προσφοράς τουριστικού κλάδου Δ. Μυκόνου – Διανυκτερεύσεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ): Ημεδαποί - Αλλοδαποί.....	103
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.37: Στοιχεία προσφοράς τουριστικού κλάδου Δ. Μυκόνου – Αφίξεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ): Ημεδαποί - Αλλοδαποί.....	104
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.38: Στοιχεία προσφοράς τουριστικού κλάδου Δ. Μυκόνου – Διανυκτερεύσεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ): Ημεδαποί - Αλλοδαποί.....	104
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.39: Αριθμός νέων οικοδομών Δ. Μυκόνου, Δ.Κ. Μυκονίων, Δ.Κ. Άνω Μεράς.....	108
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.40: Ποσοστιαία κατανομή μόνιμου πληθυσμού ανά επίπεδο εκπαίδευσης (2011).....	110
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.41: Ποσοστιαία κατανομή Οικονομικά ενεργού πληθυσμού ανά επίπεδο εκπαίδευσης (2011).....	112
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.42: Ποσοστιαία κατανομή οικονομικά μη ενεργού πληθυσμού ανά επίπεδο εκπαίδευσης (2011).....	113
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.43: Ποσοστιαία κατανομή απασχολούμενων ανά επίπεδο εκπαίδευσης 2011.....	115
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.44: Ποσοστιαία κατανομή ανέργων στο Δήμο Μυκόνου 2011.....	116
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.45: Ομβροθερμικό διάγραμμα Gausse-Bagnouls, βασισμένο στα στοιχεία του σταθμού «Μύκονος» (Ε.Μ.Υ.).....	133
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.46: Ενδεικτικό ανεμολογικό διάγραμμα Μυκόνου βάσει μοντέλου προσομοίωσης κλιματικών δεδομένων.....	133
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.1: Υψογραφική καμπύλη (αθροιστική κατανομή απολ. υψομέτρου) εντός της Έκτασης.....	328

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 6.1: Σύγκριση Εναλλακτικών Σεναρίων βάσει των κύριων πολεοδομικών μεγεθών τους..... 377

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 7.1: Εκτίμηση απαιτούμενης επιφάνειας προς άρδευση (~22 στρ.) προκειμένου να διατίθεται το σύνολο των ποσοτήτων της επεξεργασμένης εκροής της Ε.Ε.Λ..... 451

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΠΙΤΕΛΙΚΗ ΣΥΝΟΨΗ

Το προτεινόμενο έργο με την επωνυμία «Mykonos Resort» αναπτύσσεται σε έκταση πλησίον της παραλίας Καλαφάτη, με εμβαδό επιφανείας $E_E = 218.971,96$ τ.μ. στη Δ.Κ. Άνω Μεράς, του Δ. Μυκονίων, της Π.Ε. Μυκόνου, της Π. Νοτίου Αιγαίου. Ειδικότερα, η προτεινόμενη επένδυση αφορά σε Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. του ν. 3984/2010 με χωρικό προορισμό «Τουρισμό – Αναψυχή» με στόχο την ανάπτυξη του πρώτου και μοναδικού σχεδιαζόμενου έως και σήμερα Σ.Τ.Κ. στο νησί, που θα περιλαμβάνει ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις 5* δυναμικότητας 112 κλινών, 14 Τ.Ε.Κ. δυναμικότητας 84 κλινών, συνεδριακό κέντρο ως Ε.Τ.Υ. και συνοδές εγκαταστάσεις, με εφαρμοζόμενο σ.δ. = 0,10, π.κ. = 15%, και 0,90 κλίνες/στρέμμα. Ο συνολικός προϋπολογισμός του έργου ανέρχεται σε 103,932 εκατομμύρια € και αναμένεται να δημιουργηθεί σημαντικός αριθμός θέσεων εργασίας.

Το όραμα του επενδυτή περιλαμβάνει την αρμονική συνύπαρξη νέου και παλαιού μοντέλου τουρισμού, καθώς και το σεβασμό για την προστασία του περιβάλλοντος σύμφωνα με τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης. Άλλωστε, αναγνωρίζοντας τις αντίθετες φυσιογνωμίες του νησιού (κοσμοπολιτισμός - ιδιαίτερα τοπικά χαρακτηριστικά), αλλά και τις παγκόσμιες τάσεις στον τουρισμό, αναδεικνύεται η ανάγκη για εμπλουτισμό της τουριστικής ταυτότητας της Μυκόνου, με άξονα την σύνδεση με τον τόπο και τους κατοίκους του. Έτσι, η λειτουργία του Σ.Τ.Κ. καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, δύναται να συμβάλει στη μακρά και επαναλαμβανόμενη διαμονή των επισκεπτών στο νησί, ενώ οι ποικίλες παροχές του Σ.Τ.Κ. (πολυλειτουργικό συνεδριακό κέντρο, spa κ.λπ.) αναμένεται ότι θα συμβάλουν στη δημιουργία ενός νέου λειτουργικού κύτταρου που θα αναπτύξει δεσμούς με την τοπική κοινωνία και θα τονώσει οικονομικά το λιγότερο αναπτυγμένο ανατολικό κομμάτι της νήσου.

Ο Δ. Μυκόνου, χαρακτηρίζεται από έντονη τουριστική ανάπτυξη, επιδεικνύοντας όμως μια αξιοσημείωτη προσαρμοστικότητα και ανθεκτικότητα στην εκρηκτική αύξηση των τελευταίων δεκαετιών, χωρίς στοιχεία υποβάθμισης. Σε αυτά τα πλαίσια, η προτεινόμενη επένδυση είναι πλήρως συμβατή με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωρικού και αναπτυξιακού σχεδιασμού, καθόσον η Μύκονος αποτελεί ένα διεθνή πόλο τουρισμού για τον οποίο προωθούνται πολιτικές μετεξέλιξης του τουριστικού μοντέλου μέσω της αναβάθμισης και του εμπλουτισμού αυτού στο πλαίσιο της αειφόρου ανάπτυξης.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, η προτεινόμενη επένδυση προσδοκά να συστήσει ένα νέο τουριστικό προϊόν στη νήσο:

- I. Αφενός πληρώνοντας και ενδεχομένως ξεπερνώντας τις υψηλές προδιαγραφές που έχουν τεθεί στη νήσο, με την ανέγερση υπερπολυτελών και ευμεγεθών χώρων φιλοξενίας συνοδευόμενων από πολυχώρο υποδοχής συνεδρίων και συνοδές εγκαταστάσεις ευεξίας, αθλητισμού, εστίασης που απευθύνονται σε όλα τα μέλη μιας οικογένειας και λοιπών χρηστών.
- II. Αφετέρου πραγματοποιώντας το ως άνω όραμα με πρότυπες περιβαλλοντικά εγκαταστάσεις, κτιριακές υποδομές και αρχιτεκτονική ήπιων τόνων προσαρμοσμένη στο τοπίο και ιδίως ευρείς χώρους πρασίνου και ελεύθερους χώρους στάσης και περιπάτου.

Η Έκταση συνολικού εμβαδού $E_E = 218.971,96$ τ.μ. αποτελείται από 9 όμορα ακίνητα. Στο πλαίσιο του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. τα ακίνητα αποτελούν ενιαία έκταση, εύκολα προσπελάσιμη μέσω υφιστάμενης οδού με ικανό μήκος και πλάτος προς τον οικισμό Άνω Μεράς. Στην περιοχή δεν παρατηρούνται συγκρούσεις με άλλες χρήσεις γης, περιβαλλοντικές δεσμεύσεις και προβλήματα. Επίσης, στην Έκταση συμπεριλαμβάνεται μικρό υδατόρεμα, το οποίο έχει οριοθετηθεί προσωρινά, παρόλο που χαρακτηρίζεται ως μικρό βάσει των διατάξεων του ν. 4258/2014.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Βάσει της ανάλυσης των χαρακτηριστικών του ακινήτου αλλά και του νησιού εν γένει, τα δυνατά σημεία και οι ευκαιρίες της επένδυσης φαίνεται να υπερτερούν σημαντικά των αντίστοιχων αδυναμιών και διαφαινόμενων απειλών σε όλους τους επιμέρους τομείς που εξετάστηκαν, γεγονός που συνάδει με την προσανατολισμένη στον τουρισμό ανάπτυξη του νησιού, την αυξανόμενη ζήτηση και τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος. Μάλιστα, μέσω της εκπόνησης μελέτης Τ.Φ.Ι. προκύπτει ότι η προτεινόμενη επένδυση σε καμία περίπτωση δεν συντελεί στην υπέρβαση της Φ.Ι. του τόπου. Επίσης, στο πλαίσιο εκπόνησης της, επίσης, μη υποχρεωτικής Μελέτης Τοπίου, προσδιορίζονται συγκεκριμένα μέτρα για την ορθή ένταξη του έργου στο ιδιαίτερο τοπίο της Μυκόνου.

Σύμφωνα με την πρόταση του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., η ανάπτυξη του Σ.Τ.Κ. συνολικής δυναμικότητας 196 κλινών, πραγματοποιείται με ιδιαίτερα ήπιους όρους και περιορισμούς δόμησης, χωρίς να εξαντλούνται τα επιτρεπόμενα μεγέθη. Ειδικότερα ορίζεται σ.δ. = 0,10 και π.κ. = 15%, ενώ η πυκνότητα κλινών / στρέμμα υπολογίζεται στο 0,90, συμβάλλοντας, έτσι, στον περιορισμό της διάσπαρτης και σημειακής δόμησης που παρατηρείται στο νησί και αφορά κυρίως σε, άτυπες ή μη, τουριστικές εγκαταστάσεις. Όπως φαίνεται και στο ενδεικτικό, μη δεσμευτικό masterplan και στην αντίστοιχη μελέτη που το συνοδεύει, βασική σχεδιαστική κατεύθυνση αποτελεί η εναρμόνιση με το ιδιαίτερο φυσικό τοπίο της Άνω Μεράς. Περαιτέρω, στο πλαίσιο έγκρισης του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. γίνεται ολοκληρωμένη εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων της επιδιωκόμενης ανάπτυξης, αφού αυτή έχει μελετηθεί πλήρως ως προς τις ανάγκες και συνέπειές της, καθώς και ως προς τα απαιτούμενα δίκτυα υποδομών.

Τέλος, σημειώνεται ότι στο πλαίσιο της προτεινόμενης επένδυσης έχουν προβλεφθεί αντισταθμιστικά οφέλη, τα οποία ανέρχονται σε 350.000 ευρώ ετησίως, ή 33.250.000 ευρώ για τα πρώτα 95 χρόνια λειτουργίας του Σ.Τ.Κ., λαμβάνοντας υπόψη τις τοπικές ανάγκες αλλά και το χωρικό αποτύπωμα των προτεινόμενων δράσεων.

Εν κατακλείδι, η σκοπιμότητα και εφαρμοσιμότητα της προτεινόμενης επένδυσης τεκμηριώνεται πλήρως, καθόσον είναι προσανατολισμένη στην προώθηση του τουρισμού εμπειρίας, στην διαφοροποίηση, στον εμπλουτισμό και στην προσφορά του τουριστικού προϊόντος καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, και στην προσφορά εργασίας σε ετήσια βάση. Ως εκ τούτου, η προτεινόμενη επένδυση δύναται να αποτελέσει υπόδειγμα ολοκληρωμένης βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης για μελλοντικά, παρεμφερή έργα στη Μύκονο αλλά και εν γένει στην Π. Νοτίου Αιγαίου.

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1. Επενδυτικό σχέδιο

Η προτεινόμενη χωρική ανάπτυξη αφορά σε Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) με την ονομασία «ΜΥΚΟΝΟΣ RESORT», του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «White Mulberry Development ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.» και διακριτικό τίτλο «White Mulberry Development I.K.E.».

Το παρόν επενδυτικό σχέδιο αναπτύσσεται σε έκταση $E_E = 218.971,96$ τ.μ. (εφεξής: Έκταση). Η περιοχή επέμβασης στην οποία εντάσσεται η σχεδιαζόμενη επένδυση, προκύπτει από ένωση εννιά (9) διαφορετικών όμορων ακινήτων, των οποίων η συνολική επιφάνεια συμπίπτει με την Έκταση.

Η Έκταση βρίσκεται στη Δημοτική Κοινότητα (Δ.Κ.) Άνω Μεράς, του Δήμου (Δ.) Μυκόνου, Περιφερειακής Ενότητας (Π.Ε.) Μυκόνου, Περιφέρειας (Π.) Νοτίου Αιγαίου. Ειδικότερα, η Έκταση χωροθετείται στη θέση «Καλαφάτης», σε περιοχή εκτός Εγκεκριμένων Ρυμοτομικών Σχεδίων (Ε.Ρ.Σ.) και ορίων οικισμών προϋφιστάμενων της ισχύος του ν.δ. 17.7.1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων και εντός Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, όπως η Έκταση της φαίνεται στο σχετικό Χάρτη «[X1-Π: Πρόταση](#)» κλίμακας 1:2.000 που συνοδεύει την παρούσα Μελέτη (εφεξής: Παρούσα) (βλ. Παράρτημα ΙΙΙ).

Ως βασικός χωρικός προορισμός της ως άνω ανάπτυξης καθορίζεται η χρήση «Τουρισμός – Αναψυχή», στα πλαίσια της οποίας προβλέπεται να αναπτυχθεί Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα (Σ.Τ.Κ.) το οποίο θα περιλαμβάνει ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις 5*, Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες (Τ.Ε.Κ.), συνεδριακό κέντρο ως Ειδική Τουριστική Υποδομή (Ε.Τ.Υ.), εγκαταστάσεις εστίασης, αθλητικές εγκαταστάσεις, εμπορικές εγκαταστάσεις, πεδίο προσγείωσης και συνοδά έργα υποδομής (εγκαταστάσεις ύδρευσης, άρδευσης - αποχέτευσης, εσωτερικής οδοποιίας κ.λπ.) στην ως άνω εκτός σχεδίου έκταση. Στο πλαίσιο του προτεινόμενου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. ο φορέας της επένδυσης αιτείται την απευθείας παραχώρηση δικαιώματος απλής χρήσης παραλίας σύμφωνα με το αρ. 14 του ν. 3986/2011 (βλ. [§7.9.2.](#)).

Η επένδυση αφορά σε ολοκληρωμένο σχεδιασμό οργανωμένου υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων, υψηλών προδιαγραφών ποιότητας, αισθητικής και περιβαλλοντικής συμπεριφοράς, με στόχο τη δημιουργία ενός ανταγωνιστικού προορισμού - πρότυπο για την ευρύτερη περιοχή. Επιπλέον, η επένδυση σχεδιάστηκε λαμβάνοντας υπόψη τα ειδικότερα οικολογικά, πολιτιστικά,

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

γεωμορφολογικά, τοπολογικά και κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής σε εναρμόνιση με το χωροταξικό-πολεοδομικό-αναπτυξιακό πλαίσιο και σε συνεργασία με την τοπική κοινωνία. Η επένδυση θα λειτουργεί ως Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα (Σ.Τ.Κ.) διάρκειας 12 μηνών, συμβάλλοντας στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας τόσο κατά την κατασκευή, ιδίως όμως κατά την περίοδο λειτουργίας του καταλύματος. Ο συνολικός προϋπολογισμός ανέρχεται σε 103,932 εκατομμύρια €.

ΕΙΚΟΝΑ 1.1.: Θέση Επενδυτικού Σχεδίου



ΠΗΓΗ: World Imagery - Ιδία επεξεργασία

1.2. Αίτημα φορέα επένδυσης και απόφαση Δ.Ε.Σ.Ε.

Η White Mulberry Development I.K.E. με την με αρ. πρωτ. 4600/29.3.2019 αίτησή της προς την «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» - Enterprise Greece (E.G.) ζήτησε την ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «RAFFLES -

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

FAIRMONT¹» - πλέον «ΜΥΚΟΝΟΣ RESORT» - που αφορά στην ως άνω Έκταση στη θέση «Καλαφάτη», της Δ.Κ. Άνω Μεράς, του Δ. Μυκόνου ως Στρατηγικής Επένδυσης (Σ.Ε.) στις διατάξεις του ν. 3894/2010 (Β' 204/2.12.2010). Η ως άνω αίτηση περιλάμβανε τα εξής:

«1. Να υπαχθεί το σύνολο της επένδυσης, που αφορά στις διατάξεις του ν. 3894/2010 όπως ισχύουν, και αυτή να χαρακτηριστεί ως Στρατηγική Επένδυση του εν λόγω νόμου σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1.

2. Να καταρτιστεί για την επένδυση Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.), σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην διάταξη του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 όπως ισχύει, και να αποδοθεί στο σύνολο των ακινήτων της έκτασης όπως αυτά απεικονίζονται στο Masterplan που την συνοδεύει, ο χωρικός προορισμός «Τουρισμός-Αναψυχή», σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 11 του ν. 3986/2011 όπως τροποποιήθηκε με την διάταξη του άρθρου 3 παρ. 4 του ν. 4092/2012 και έκτοτε ισχύει, για την ανάπτυξη Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος (Σ.Τ.Κ.) με μέγιστο σ.δ.=0,10 βάσει και των διατάξεων του Κεφαλαίου Γ' του ν. 4002/2011.

3. Να αδειοδοτηθεί το σύνολο της επένδυσης και των έργων υποδομής αυτής, μέσω των διατάξεων του ν. 3894/2010 όπως ισχύουν, υπό τον όρο της ανάληψης του κόστους αυτών από τον Επενδυτή, συμπεριλαμβάνοντας αυτά στο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και, καταρχήν, την διαμόρφωση των οδών πρόσβασης προς το ακίνητο, την δίοδο και την σύνδεση με την παραλία του Καλαφάτη, τα ελικοδρόμια αυτής, το σύστημα αφαλάτωσης και τον αγωγό απόρριψης αλμολοίπου, τον βιολογικό καθαρισμό, και, το σύστημα ήπιας γεωθερμίας εφόσον η ανάπτυξη του είναι τεχνικώς εφικτή, καθώς και όποια άλλη εσωτερική ή εξωτερική υποδομή απαιτηθεί για την εύρυθμη λειτουργία της επένδυσης.

4. Να εγκριθεί η ανάπτυξη τουριστικών καταλυμάτων στην επένδυση με μέγιστη πυκνότητα 7 κλινών ανά στρέμμα, βάσει και των διατάξεων του άρθρου 3 παρ. Α. του π.δ. 7.3.2005 για την Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, στο σύνολο αυτής, χωρίς άλλους περιορισμούς.

5. Να εγκριθεί η μη προσμέτρηση στον συντελεστή δόμησης που υλοποιείται στην επένδυση, υπόγειων ορόφων κατ' επέκταση του περιγράμματος της ανωδομής αυτών για βοηθητικές χρήσεις τουρισμού-αναψυχής, μόνον εφόσον αφορούν διαδρόμους σύνδεσης όμορων κτιρίων.

6. Να εγκριθεί η μη προσμέτρηση στον συντελεστή δόμησης της επένδυσης ποσοστού 50% υπόσκαφων κτιρίων, που δύνανται να ανεγερθούν σε μέγιστο ποσοστό 6% της

¹ Έγινε αλλαγή ονομασίας του επενδυτικού σχεδίου σε «ΜΥΚΟΝΟΣ RESORT» χωρίς να επιφέρονται αλλαγές στα λοιπά υποβληθέντα και εγκριθέντα από τη Δ.Ε.Σ.Ε. στοιχεία πλην της ονομασίας (βλ. Παράρτημα Ι).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

συνολικής δομήσιμης επιφάνειας, για χρήσεις τουρισμού-αναψυχής.

7. Να μετατραπεί η υποχρέωση παραχώρησης έκτασης της επένδυσης προς τον Δ. Μυκόνου βάσει των διατάξεων του άρθρου 8 παρ. 8 π.δ. 6.10.1978, σε χρηματικό ποσό που θα καθοριστεί με Έκθεση Ορκωτού Εκτιμητή βάσει των διατάξεων της παρ. 8 του αυτού άρθρου, συμπεριλαμβάνοντας την εν λόγω μετατροπή στο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε..

8. Σε περίπτωση που καταστεί αναγκαίο, να ενεργοποιηθεί το άρθρο 5 παρ. 2 του ν. 3894/2010, περί καθορισμού με προεδρικό διάταγμα ειδικών όρων ανάδειξης και προστασίας αρχαιοτήτων και άλλων μνημείων αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, τα οποία τυχόν εντοπιστούν κατά την διάρκεια υλοποίησης του έργου.

9. Σε περίπτωση τροποποίησης της υφιστάμενης νομοθεσίας κατά την αδειοδοτική διαδικασία της επένδυσης, να δύναται ο Επενδυτής να κάνει χρήση των ευνοϊκότερων διατάξεων χωρίς να αυξήσει τα μεγέθη των βασικών στοιχείων δόμησης (δόμηση, κάλυψη, όγκος, ύψος κ.λπ.)».

Επισημαίνεται ότι, τελικώς, δεν θα ζητηθούν οι εγκριθείσες από την Δ.Ε.Σ.Ε. παρεκκλίσεις για μη προσμέτρηση στον σ.δ. της επέκτασης υπογείων ορόφων κατ' επέκταση του περιγράμματος της ανωδομής αυτών για βοηθητικές χρήσεις τουρισμού-αναψυχής που αφορούν σε διαδρόμους σύνδεσης όμορων κτιρίων και η μη προσμέτρηση στον σ.δ. της επένδυσης ποσοστού 50% υπόσκαφων κτιρίων, που δύνανται να ανεγερθούν σε μέγιστο ποσοστό 6% της συνολικής δομήσιμης επιφάνειας, για χρήσεις τουρισμού-αναψυχής.

Με την με αριθμό 54/15.07.2020 (Β' 2952/17.07.2020) Απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.) αποφασίστηκε η:

«[....] ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «RAFFLES - FAIRMONT²» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «WHITE MULBERRY DEVELOPMENT ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «WHITE MULBERRY DEVELOPMENT ΙΚΕ» στις διαδικασίες των «Στρατηγικών Επενδύσεων» του ν. 3894/2010, όπως ισχύει, σύμφωνα με τις παραδοχές και υπό τους όρους και προϋποθέσεις που αναφέρονται στην από Ιουνίου 2020 γνωμοδότηση της «Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» προς την Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων, όπως αυτή ενεκρίθη από το Διοικητικό Συμβούλιο της 30.06.2020 (ΑΠΣ: 353)» (Β' 2952/17.07.2020).

Ως εκ τούτου, με την εν λόγω απόφαση έγινε αποδεκτή η με αριθμό πρακτικού συνεδριάσεως 353/30.6.2020 ομόφωνη Εισηγήση του Διοικητικού Συμβουλίου της Ε.Γ. προς τη Δ.Ε.Σ.Ε. «...για την υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.3894/2010, του

² Βλ. υποσημείωση 1

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

επενδυτικού σχεδίου «RAFFLES – FAIRMONT³» της εταιρείας WHITE MULBERRY DEVELOPMENT I.K.E. στη Μύκονο.».

Σε συνέχεια των παραπάνω, ο φορέας επένδυσης γνωστοποίησε επιπλέον στην Γενική Γραμματεία Ιδιωτικών Επενδύσεων και Σ.Δ.Ι.Τ., με επιστολή με αριθμό πρωτοκόλλου ΥΠΑΝΕΠ-32602/29-3-2022, την πρόθεσή του για μη ουσιώδη μεταβολή του αρχικού επενδυτικού σχεδίου που αφορά σε μείωση του αριθμού κλινών. Επ’ αυτής γνωμοδότησε η “Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.” - Enterprise Greece (E.G.), η οποία έκρινε τη μεταβολή μη ουσιώδη (ΥΠΑΝΕΠ-57623/03.06.2022). Τελικώς, η Γενική Γραμματεία Ιδιωτικών Επενδύσεων και Σ.Δ.Ι.Τ., με απόφαση με αριθμό πρωτοκόλλου ΥΠΑΝΕΠ-58817/07.06.2022, έκρινε επίσης τη μεταβολή μη ουσιώδη και αποφάνθηκε ότι δεν απαιτείται έκδοση νέας απόφασης Δ.Ε.Σ.Ε. σύμφωνα με την παρ.2, άρ. 15, ν. 4864/2021 (βλ. Παράρτημα II).

1.3. Όραμα Επενδυτή

Μέσα από μια ολιστική προσέγγιση και αναγνωρίζοντας την ανάγκη για συνεχή ανανέωση του επιχειρησιακού περιβάλλοντος της Ελλάδας αλλά και της Μυκόνου ειδικότερα, το όραμα βασίζεται στις εξής αρχές: το νέο πρέπει να συνυπάρχει ομαλά και αδιάρρηκτα με το παλιό και ταυτόχρονα να σέβεται και να προστατεύει το περιβάλλον λειτουργώντας σύμφωνα με τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης. Σε αυτό το πλαίσιο, κρίνεται ότι υπάρχει ανάγκη εμπλουτισμού της τουριστικής ταυτότητας της χώρας, αλλά και ειδικά της Μυκόνου, ως κορωνίδας του τουρισμού υπερπολυτελείας, μεταβαίνοντας πλέον σε ένα μοντέλο τουρισμού εμπειρίας και βαθύτερων σχέσεων με το νησί.

Αναγνωρίζοντας τις παγκόσμιες τάσεις, επιλέχθηκε η ανάπτυξη ενός Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος, το οποίο εν γένει διαφοροποιείται από το συμβατικό μοντέλο ανάπτυξης τουριστικών δραστηριοτήτων στο εξωαστικό τοπίο της Μυκόνου. Μέσω των 3 διακριτών ενοτήτων αυτού, δηλαδή, του Ξενοδοχείου, των Τ.Ε.Κ. και της Ειδικής Τουριστικής Υποδομής για ανάπτυξη συνεδριακού τουρισμού, αλλά και την προώθηση άλλων ειδικών μορφών τουρισμού, όπως πολιτιστικού, αθλητικού, γαστρονομικού, καθώς και τουρισμού ευεξίας αλλά και επιχειρηματικότητας, δημιουργούνται συνθήκες κατάλληλες για επιμήκυνση της διαμονής, η οποία από βραχυχρόνια και πρόσκαιρη να εξελιχθεί σε μακράς διάρκειας και επαναλαμβανόμενη. Ειδικότερα, στόχος είναι ο επισκέπτης να

³ Βλ. υποσημείωση 1

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

μπορεί να προσεγγίσει το επίπεδο οικειότητας με τον τόπο που έχει ο κάτοικος του νησιού, αναπτύσσοντας ισχυρότερους δεσμούς με την τοπική κοινωνία.

Μέσα από τους δεσμούς αυτούς επιχειρείται να δημιουργηθεί ένα νέο κύτταρο στο νησί της Μυκόνου, όπου ο πολλαπλασιαστικός θετικός αντίκτυπος σε όλους τους τομείς (πολιτιστικός, οικονομικός, περιβαλλοντικός, κοινωνικός) μπορεί να είναι ανεκτίμητος. Εντός των ορίων της επιδιωκόμενης επένδυσης λαμβάνεται κάθε δυνατό μέτρο για ορθή διαχείριση των πόρων, μείωση περιβαλλοντικού και πολεοδομικού αποτυπώματος (χαμηλός συντελεστής δόμησης, ποσοστό κάλυψης, πυκνότητα κλινών κ.λπ.), προσαρμογή στο τοπίο και εφαρμογή των αρχών της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής. Παράλληλα, έχοντας ως στόχο την τόνωση του τουρισμού εμπειρίας, γίνονται δράσεις ανάδειξης του φυσικού και πολιτιστικού πλούτου της ευρύτερης περιοχής (προτάσεις για αντισταθμιστικά μέτρα σε δίκτυα, κάλυψη ελλείψεων σε υποδομές, σημειακές παρεμβάσεις κ.λπ.). Δημιουργείται, έτσι, μία πρότυπη τουριστική μονάδα που φιλοδοξεί να αποτελέσει υπόδειγμα για την επόμενη ημέρα του ελληνικού τουρισμού, ώστε να επιτρέψει την καθιέρωση της χώρας άλλα και ειδικότερα της Μυκόνου στις πρώτες θέσεις του Παγκόσμιου Τουρισμού.

1.4. Ταυτότητα επενδυτικού φορέα

Ο φορέας του επενδυτικού σχεδίου είναι η εταιρεία με την επωνυμία «WHITE MULBERRY DEVELOPMENT ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», και διακριτικό τίτλο «WHITE MULBERRY DEVELOPMENT I.K.E.», με ημερομηνία σύστασης την 24.02.2016, όπως αυτή προκύπτει από το σχετικό Γενικό Πιστοποιητικό του Γ.Ε.ΜΗ., και έδρα τον Δ. Καλλιθέας Αττικής.

Σκοπός της, όπως αναγράφεται στο ισχύον καταστατικό⁴, είναι:

- i. Η αγοραπωλησία ακινήτων.
- ii. Η εκμετάλλευση και η διαχείριση ακινήτων, ιδιόκτητων και μισθωμένων.
- iii. Η παροχή υπηρεσιών ενοικίασης και χρονομεριστικής μίσθωσης ακινήτων που προορίζονται για κατοίκηση, καθώς και ακινήτων που δεν προορίζονται για κατοικία.
- iv. Η παροχή υπηρεσιών μεσιτείας.
- v. Η παροχή υπηρεσιών ανάπτυξης βάσεων δεδομένων, ιστοφιλοξενίας (webhosting), υπηρεσιών εφαρμογών πληροφορικής, υπηρεσιών πρόσβασης του κοινού στο διαδίκτυο (σε χώρους όπου δεν παρέχονται τρόφιμα ή ποτά) και άλλων

⁴ Κωδικός Αριθμό Καταχώρισης: 2419021 και ημερομηνία: 15.12.2020

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

υπηρεσιών φιλοξενίας (καταχώρισης) και υποδομής τεχνολογιών της πληροφορίας (IT).

vi. Η διάθεση διαφημιστικού χώρου ή χρόνου στο διαδίκτυο.

vii. Η παροχή υπηρεσιών οικονομικών και εμπορικών πληροφοριών, εκτός συμπεριφοράς καταναλωτών, οικονομοτεχνικών μελετών, επιστημονικών και τεχνικών συμβουλών.

1.5. Αντικείμενο Μελέτης

Αντικείμενο της παρούσας μελέτης (Εφεξής: Παρούσα) αποτελεί η τεκμηρίωση του χωρικού προορισμού της Έκτασης, που συνιστά και την επενδυτική της ταυτότητα, μέσω της αξιολόγησης της υφιστάμενης κατάστασης και των τάσεων της ευρύτερης περιοχής, υπό το πρίσμα αναπτυξιακών δυνατοτήτων και προοπτικών, χωροταξικών – πολεοδομικών κατευθύνσεων και ρυθμίσεων, καθώς και οικονομικών, πολιτιστικών και περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών του έργου.

Η παρούσα Μελέτη υποβάλλεται αρμοδίως στη Γενική Γραμματεία Στρατηγικών και Ιδιωτικών Επενδύσεων (Γ.Γ.Σ.Ι.Ε.) του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, στα πλαίσια της διαδικασίας έκδοσης του προεδρικού διατάγματος (π.δ.) για το Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. «ΜΥΚΟΝΟΣ RESORT».

1.6. Ομάδα Μελέτης

Η παρούσα μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. συντάχθηκε από την Π ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. – ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΙ-ΧΩΡΟΤΑΚΤΕΣ, όπως τα στοιχεία της καταγράφονται στους Πίνακες 1.1 και 1.2. Στον Πίνακα 1.3. παρατίθενται τα στοιχεία των συντακτών των λοιπών μελετών.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1.1: Στοιχεία αναδόχου σύνταξης Μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Π. ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΙ-ΧΩΡΟΤΑΚΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ www.pgimisis.gr	
ΕΔΡΑ:	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ:
Ρήγα Νικολαΐδου 18 , 11145, Αθήνα	Λ. Αφιδναίου 26 , 19014, Αφίδνες Αττικής
Τηλ: 210 8316398 / Fax: 210 8320525	Τηλ: 22950 22247 / Fax: 22950 29011
email: info@pgimisis.gr	email: afidnai@pgimisis.gr

ΠΙΝΑΚΑΣ 1.2: Στοιχεία Ομάδας Μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

α/α	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ	ΠΤΥΧΙΑ ΓΕΜ (Κατηγορία-Τάξη)
1.	Παναγιώτης Γκομίσης	Πολιτικός Μηχανικός	01Γ 02Γ
2.	Βασίλειος Π. Γκομίσης	Αρχιτέκτων - Πολεοδόμος (MSc)	01Α 02Β
3.	Αθανασία Θεοδωροπούλου	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός (MSc)	-
4.	Αυγή Τηλκερίδου	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός (MSc)	-
5.	Σοφία Κούκουρα	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός (MSc)	-
6.	Μεντίνα Καντίεβα	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός	-
7.	Δάφνη – Ευφροσύνη Δελφάκη	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός (MSc)	-
8.	Χριστιάνα Τζάμου	Αρχιτέκτων - Πολεοδόμος (Msc), Υπ. PhD	-

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

α/α	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ	ΠΤΥΧΙΑ ΓΕΜ (Κατηγορία-Τάξη)
9.	Αλεξία Δούκα	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός	-
10.	Δανάη – Ιωάννα Μελιτά	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός	-
11.	Δήμητρα – Ασημίνα Δέλλα	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός	-
12.	Ελένη – Χριστίνα Ντόγου	Αρχιτέκτων	-
13.	Βασιλική Γαβρά	Αρχιτέκτων - Πολεοδόμος (MSc)	-
14.	Άννα Μάνιου	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός	-
15.	Αθανάσιος Σεντελής	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός (MSc)	-
16.	Μαρία Λατινοπούλου	Αρχιτέκτων - Πολεοδόμος (MSc)	-
Χαρτογραφική Υποστήριξη:			
20.	Δρ. Παναγιώτης Μανέτος (Εξωτερικός συνεργάτης)	Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός (PhD) – Ε.Δι.Π. Π.Θ. (Εξωτ. Συνεργάτης)	-
	Σοφία Κούκουρα	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός (MSc)	-
	Αλεξία Δούκα	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός	-
	Αθανάσιος Σεντελής	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός (MSc)	-
Σύμβουλος			
21.	Δρ. Χάρης Κοκκώσης (Εξωτερικός συνεργάτης)	Αρχιτέκτων – Πολεοδόμος (MSc- PhD), Ομ. Καθηγητής Π.Θ.	-

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1.3: Στοιχεία Συντακτών Λοιπών Μελετών (Βασικών και υποστηρικτικών)

α/α	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ (Σ.Μ.Π.Ε.):		
ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε.		
1.	Ιωάννης Λιαλιάρης	Γεωλόγος (MSc), Μελετητής Περιβάλλοντος (Συντονιστής εργασιών)
2.	Γαρυφαλλιά – Ναυσικά Σεφερλή	Πολιτικός Μηχανικός
3.	Γεώργιος Δούκας	Γεωλόγος
4.	Ματθαίος Καραμολέγκος	Τοπογράφος Μηχανικός, Μελετητής υδραυλικών έργων
5.	Ειρήνη Φωτεινοπούλου	Χημικός Μηχανικός, Μελετητής Περιβάλλοντος
ΥΔΡΟΛΟΓΙΚΗ – ΥΔΡΑΥΛΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΣΩΡΙΝΗΣ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΡΕΜΑΤΟΣ ΚΑΛΑΦΑΤΗ ΜΥΚΟΝΟΥ		
ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε.		
	Ιωάννης Λιαλιάρης	Γεωλόγος (MSc)
6.	Ματθαίος Καραμολέγκος	Αγρονόμος – Τοπογράφος Μηχανικός
ΝΟΜΙΚΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗ:		
ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
7.	Νικόλαος Γεωργιάδης	Δικηγόρος Δ.Ν.
8.	Αναστασία Μαγείρου	Δικηγόρος
9.	Ειρήνη Στάππα	Δικηγόρος
ΓΕΩΛΟΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ:		
ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε.		
	Ιωάννης Λιαλιάρης	Γεωλόγος (MSc)
10.	Χρυσούλα Ζουγανέλη	Γεωλόγος
ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ:		
ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΙΚΕ (AKSM)		

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

α/α	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ
11.	Καρδισιάς Αλέξανδρος	Τοπογράφος Μηχανικός
12.	Λαγγούση Ιουλία	Τοπογράφος Μηχανικός
ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ:		
Π ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.		
	Βασίλειος Π. Γκοιμίσης	Αρχιτέκτων - Πολεοδόμος (MSc)
	Χριστιάνα Τζάμου	Αρχιτέκτων - Πολεοδόμος (Msc), Υπ. PhD
	Δήμητρα – Ασημίνα Δέλλα	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός
	Σοφία Κούκουρα	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός (MSc)
	Αλεξία Δούκα	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός
	Μεντίνα Καντίεβα	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός
	Δρ. Χάρης Κοκκώσης (Εξωτερικός συνεργάτης)	Αρχιτέκτων – Πολεοδόμος (MSc-PhD), Ομ. Καθηγητής Π.Θ.
ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΠΙΟΥ:		
LIVINGSCAPES Mathioudakis + Associates		
13.	Γεώργιος Μαθιουδάκης	Αρχιτέκτονας Τοπίου και Αστικού Περιβάλλοντος BA MA LMLI LMUDG
14.	Δήμητρα Χρυσούλα	Αρχιτέκτονας Μηχανικός ΠΠ MSc EMΠ MSc
15.	Μαρία Ρεβισίου	Αρχιτέκτονας Μηχανικός EMΠ MSc
ΜΕΛΕΤΗ ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΥ MASTERPLAN:		
Π ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.		
	Βασίλειος Π. Γκοιμίσης	Αρχιτέκτων - Πολεοδόμος (MSc)
	Ελένη – Χριστίνα Ντόγου	Αρχιτέκτων - Πολεοδόμος
	Χριστιάνα Τζάμου	Αρχιτέκτων - Πολεοδόμος (Msc), Υπ. PhD
	Βασιλική Γαβρά	Αρχιτέκτων - Πολεοδόμος (MSc)
	Σοφία Κούκουρα	Πολεοδόμος - Χωροτάκτης Μηχανικός (MSc)
ΜΕΛΕΤΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ:		

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

α/α	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ
Σ. ΕΥΣΤΑΘΙΑΔΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε. (ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΑΚΕΣ ΛΥΣΕΙΣ)		
16.	Στέλιος Ευσταθιάδης	Πολιτικός Μηχανικός - Συγκοινωνιολόγος
17.	Παντελής Καραγεώργος	Πολιτικός Μηχανικός - Συγκοινωνιολόγος

ΠΙΝΑΚΑΣ 1.4: Στοιχεία Εκπροσώπου Φορέα του Έργου

α/α	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ / ΘΕΣΗ
1.	Χρήστος Χατζηγιακουμής	WHITE MULBERRY DEVELOPMENT I.K.E.

1.7. Θεσμικό πλαίσιο εκπόνησης της Μελέτης

Με βάση τα στοιχεία που παρατέθηκαν στην [§1.2.](#), το προτεινόμενο επενδυτικό σχέδιο εγκρίθηκε ως στρατηγική επένδυση με τη με αριθμό 54/15.07.2020 (Β' 2952/17.07.2020) απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.).

Σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του ν. 4864/2021, ο οποίος τροποποιεί το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τις στρατηγικές επενδύσεις, και συγκεκριμένα βάσει της παρ. 1 του άρθ. 29 αυτού, τα άρθρα 15, 16, 17, 18 (πλην της παρ. 4), 19, 20, 21 και 22 του ίδιου **εφαρμόζονται και στα έργα που έχουν ενταχθεί στις στρατηγικές επενδύσεις βάσει του ν. 3894/2010**. Παράλληλα, βάσει της παρ. 7 του ίδιου άρθρου «[γ]ια την υλοποίηση των επενδυτικών σχεδίων, που έχουν χαρακτηριστεί ως Στρατηγικές Επενδύσεις με απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.) και έχει εγκριθεί η δυνατότητα κατάρτισης ΕΣΧΑΣΕ του ν. 3894/2010 (Α'204) ή η παροχή των κινήτρων του ν. 4608/2019 (Α'66), **εξακολουθούν να εφαρμόζονται οι διατάξεις του ν. 3894/2010 και του ν. 4608/2019**». Με βάση τα άνωθι, δεν προκαλείται καμία ουσιαστική αλλαγή στην διαδικασία έκδοσης του π.δ. Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και το σχέδιο εμπίπτει επί της ουσίας, στις διατάξεις του θεσμικού πλαισίου που ίσχυε για τις στρατηγικές επενδύσεις πριν την έναρξη ισχύος του ν. 4864/2021, πλην όμως με την επιπλέον εφαρμογή των άρθρων του που παρατίθενται παραπάνω.

Βάσει των διατάξεων του άρθ. 12 του ν. 3986/2011, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του με το άρθ. 24 του ν. 4864/2021, το περιεχόμενο της εν λόγω μελέτης, προσδιορίζεται ως εξής: «Μελέτη στην οποία παρουσιάζεται και

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

αξιολογείται το υφιστάμενο ρυθμιστικό καθεστώς του προς αξιοποίηση ακινήτου (χωροταξικό, πολεοδομικό, αναπτυξιακό κλπ.) ιδίως από απόψεως επικαιρότητας, συνέργειας, συμπληρωματικότητας και βιωσιμότητας των σχετικών ρυθμίσεων και τεκμηριώνεται, με βάση κριτήρια χωροταξικά, περιβαλλοντικά, χρηματοοικονομικά και εμπορικά, ο βέλτιστος χωρικός προορισμός του (χρήσεις γης, όροι δόμησης κλπ.), ο οποίος συνιστά και τη βασική επενδυτική του ταυτότητα για κάθε μεταγενέστερη πράξη αξιοποίησης, καθώς και οι γενικές κατευθύνσεις για την ενσωμάτωση της σχεδιαζόμενης επένδυσης στην περιβάλλουσα το δημόσιο ακίνητο περιοχή και τη συμβολή της στην εθνική, περιφερειακή και τοπική ανάπτυξη. Ως περιοχή μελέτης, ευρύτερη του γεωγραφικού πεδίου εφαρμογής του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., προσδιορίζεται τουλάχιστον η οικεία δημοτική ενότητα ή και οι δημοτικές ενότητες κατά την έννοια της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 3852/2010 οι οποίες τυχόν βρίσκονται σε λειτουργική εξάρτηση με αυτήν.». Σημειώνεται ότι οι παραπάνω διατάξεις οποίες αφορούν στα Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. έχουν εφαρμογή και στα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. σύμφωνα με τις παρ. 1 και 2 του άρ. 24 του ν. 3894/2010, που συνεχίζει να έχει εφαρμογή στην συγκεκριμένη περίπτωση, όπως εξηγήθηκε παραπάνω.

Περαιτέρω, σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθ. 8 του ν. 4447/2016 (Α' 241/23.12.2016), όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του από τον ν. 4819/2021, τα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. αποτελούν και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (Ε.Π.Σ.). Συνεπώς, καθόσον οι ως άνω προδιαγραφές Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 δεν περιλαμβάνουν ειδικότερες μεθοδολογικές κατευθύνσεις, για την σύνταξη της παρούσας έχουν ληφθεί υπ' όψιν, και οι «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ)» που εγκρίθηκαν με την με αριθμό ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/6015/136 (Β' 510/09.02.2022) υπουργική απόφαση (υ.α.), καθώς και οι προϊσχύουσες όμοιες της με αριθμό 27022/6.6.2017 (Β' 1976/7.6.2017) υ.α..

Σημειώνεται ότι μαζί με την παρούσα μελέτη συνυποβάλλονται στη Γ.Γ.Σ.Ι.Ε. για την έγκριση του π.δ. Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και τα εξής:

- i. Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.),
- ii. Γεωλογική Μελέτη Καταλληλότητας
- iii. Υδρολογική Υδραυλική Μελέτη Προσωρινής Οριοθέτησης Τμήματος Καλαφάτη Μυκόνου

και λοιπές ειδικότερες υποστηρικτικές μελέτες. Συγκεκριμένα, την παρούσα υποστηρίζουν οι κάτωθι:

- i. Μελέτη Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας,
- ii. Μελέτη Ενδεικτικού Σχεδίου Γενικής Διάταξης (masterplan)
- iii. Μελέτη Τοπίου, και,
- iv. Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

1.8. Συμπεράσματα Κεφαλαίου

Η προτεινόμενη τουριστική ανάπτυξη με την επωνυμία «ΜΥΚΟΝΟΣ RESORT» αναπτύσσεται από την «WHITE MULBERRY DEVELOPMENT I.K.E.», σε έκταση 218.971,96 τ.μ., στη Δ.Κ. Άνω Μεράς, Δ. Μυκόνου, της Π.Ε. Μυκόνου της Π. Ν. Αιγαίου.

Ειδικότερα, αυτή αφορά σε Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. του άρ. 24 του ν. 3894/2010⁵ με χωρικό προορισμό «Τουρισμός-Αναψυχή», για την ανάπτυξη Σ.Τ.Κ. 196 κλινών, το οποίο θα περιλαμβάνει ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις 5*, Τ.Ε.Κ. και συνεδριακό κέντρο ως Ειδική Τουριστική Υποδομή (Ε.Τ.Υ.), καθώς και λοιπές εγκαταστάσεις, δημιουργώντας παράλληλα θέσεις εργασίας, και λειτουργώντας για 12 μήνες το έτος, με συνολικό προϋπολογισμό 103.932.000€. Η εν λόγω επένδυση εγκρίθηκε από τη Δ.Ε.Σ.Ε. ως Στρατηγική με την με αριθμό 54/15.07.2020 απόφαση (Β' 2952/17.07.2020), βάσει και της από 353/30.6.2020 γνωμοδότησης της Enterprise Greece, μετά την υποβολή της με αριθμό 4600/29.03.2019 αίτησης της «WHITE MULBERRY DEVELOPMENT I.K.E.». Το προτεινόμενο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. μελετάται λαμβάνοντας υπόψη τις κατευθύνσεις του άρ. 12 του ν. 3986/2011 καθώς και τις Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Π.Σ.) της υ.α. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/6015/136 (Β' 510/09.02.2022), συντονισμένα και συνολικά από ομάδα μελετητικών γραφείων και συμβούλων με αξιόλογη εμπειρία σε σχετικά έργα. Οι προτεινόμενες τουριστικές εγκαταστάσεις θα λειτουργήσουν υπό εταιρεία διαχείρισης (operator) αναγνωρισμένης φήμης με διεθνή εμπειρία στον τομέα του τουρισμού.

2. ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ Δ. ΜΥΚΟΝΟΥ

2.1. Ορισμός Ευρύτερης Περιοχής Μελέτης

Η περιοχή επέμβασης στην οποία εντάσσεται η σχεδιαζόμενη επένδυση, προκύπτει από ένωση εννιά (9) διαφορετικών όμορων ακινήτων με συνολική επιφάνεια 218.971,96 τ.μ.. Η συνολική έκταση εμπίπτει των συμφερόντων της «WHITE MULBERRY DEVELOPMENT I.K.E.» (εφεξής «φορέας Επένδυσης»), που

⁵ Όπως περιγράφεται στο §1.7., παρόλο που το συγκεκριμένο άρθρο έχει καταργηθεί από την παρ. 1ζ, άρ. 30, ν. 4864/2021, με την παρ. 7, άρ. 29 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι οι διατάξεις του ν. 3894/2011 συνεχίζουν να έχουν ισχύ για την υλοποίηση σχεδίων που έχουν λάβει ήδη απόφαση Δ.Ε.Σ.Ε. όπως ισχύει στην περίπτωση αυτή.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

βρίσκεται στην εκτός Εγκεκριμένων Ρυμοτομικών Σχεδίων (Ε.Ρ.Σ.) και ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων ή προϋφιστάμενων του ν.δ. 17.7.1923 (Α' 228/16.8.1923), αλλά εντός της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) Μυκόνου, στην περιοχή «Καλαφάτη» του νότιου τμήματος της νήσου Μυκόνου, ανήκοντας στη Δημοτική Κοινότητα (Δ.Κ.) Άνω Μεράς του Δήμου (Δ.) Μυκόνου, της Περιφερειακής Ενότητας (Π.Ε.) Μυκόνου της Περιφέρειας (Π.) Νοτίου Αιγαίου.

Έχοντας υπ' όψιν το π.δ. 07.03.2005 *«Καθορισμός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), κατώτατου ορίου κατάτμησης και λοιπών όρων και περιορισμό δόμησης στην εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923 περιοχής του Δήμου Μυκωνίων, Νήσου Μυκόνου (Ν. Κυκλάδων) και των νησίδων Αγ. Γεώργιο (Μπάου), Καβουρονήσι, Μαρμαρονήσι, Μόλες, Τραγονήσι, Χταπόδια, Πρασονήσια, Βαεβούλακας, Καλαφακιάνα και Λαζαρονήσι»* (Δ' 243/2005), διαπιστώνεται πως ως περιοχή ισχύος της εν λόγω Ζώνης καθορίζεται το σύνολο της νήσου Μυκόνου -καθώς βέβαια και οι όμορες νησίδες- η οποία αντιμετωπίζεται συνεπώς ως ενιαία χωρική οντότητα. Επιπλέον και στην προγενέστερη Ειδική Χωροταξική Μελέτη (Ε.Χ.Μ.) Άνδρου, Τήνου, Μυκόνου (1993) στην οποία ως περιοχή Ζ.Ο.Ε. ορίζεται ολόκληρο το νησί, αναφέρεται επίσης ότι *«λόγω του μικρού μεγέθους του νησιού και του αναλογικά υπέρογκου αριθμού επισκεπτών μπορεί να θεωρηθεί και σαν ενιαίος τουριστικός τόπος»*.

Επιπλέον, σύμφωνα με το άρθ. 12 του ν. 3986/2011 *«[...] Ως περιοχή μελέτης, ευρύτερη του γεωγραφικού πεδίου εφαρμογής του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., προσδιορίζεται τουλάχιστον η οικεία δημοτική ενότητα ή και οι δημοτικές ενότητες κατά την έννοια της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 3852/2010 οι οποίες τυχόν βρίσκονται σε λειτουργική εξάρτηση με αυτήν»*.

Αξιολογώντας τις παραπάνω διατάξεις καθώς και τον νησιωτικό χαρακτήρα της περιοχής, ως ευρύτερη περιοχή μελέτης επιλέγεται ο Καλλικράτειος Δ. Μυκόνου, δηλαδή και οι δύο (2) Δημοτικές Κοινότητες που τον απαρτίζουν, καθώς το σύνολο της νήσου αναμένεται να επηρεαστεί άμεσα ή/και έμμεσα από την επιδιωκόμενη ανάπτυξη και σκόπιμο είναι να αντιμετωπιστεί ως ενιαίος και ομοιογενής χώρος.

Περαιτέρω, στην εν λόγω μελέτη πραγματοποιούνται συσχετίσεις του Δ. Μυκόνου με το σύνολο της χώρας, την Π. Νοτίου Αιγαίου, την Π.Ε. Μυκόνου, και με τις διοικητικές υποδιαιρέσεις αυτού, ήτοι την Δ.Κ. Άνω Μεράς και την Δ.Κ. Μυκονίων. Ακόμη, σκιαγραφείται η ταυτότητα της ευρύτερης περιοχής αναλύοντας τα δημογραφικά χαρακτηριστικά, τις οικονομικές δραστηριότητες και την απασχόληση, τις ενδογενείς αναπτυξιακές δυνατότητες και τα τυχόν συγκριτικά πλεονεκτήματα της περιοχής σε σχέση και με το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον,

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ενώ λαμβάνονται υπόψη το βιοτικό επίπεδο και η ποιότητα ζωής με τις υποστηρικτικές τους υποδομές (τεχνική και κοινωνική υποδομή κ.λπ.). Τέλος, παρουσιάζονται τα πολιτιστικά - ιστορικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά του Δ. Μυκόνου, ενώ γίνεται αναφορά σε όλα τα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος, με επισήμανση των αξιόλογων οικοσυστημάτων, φυσικών τοπίων και λοιπών προστατευόμενων περιοχών ή/και περιοχών που χρήζουν προστασίας.

2.2. Θέση και ρόλος της Ευρύτερης Περιοχής Μελέτης

Ο Δ. Μυκόνου συμπίπτει διοικητικά με την Π.Ε. Μυκόνου και εντάσσεται στην Π. Ν. Αιγαίου. Ο ρόλος της εν λόγω νησιωτικής Περιφέρειας είναι σημαντικός, καθώς αποτελεί εξωτερικό σύνορο της χώρας και της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

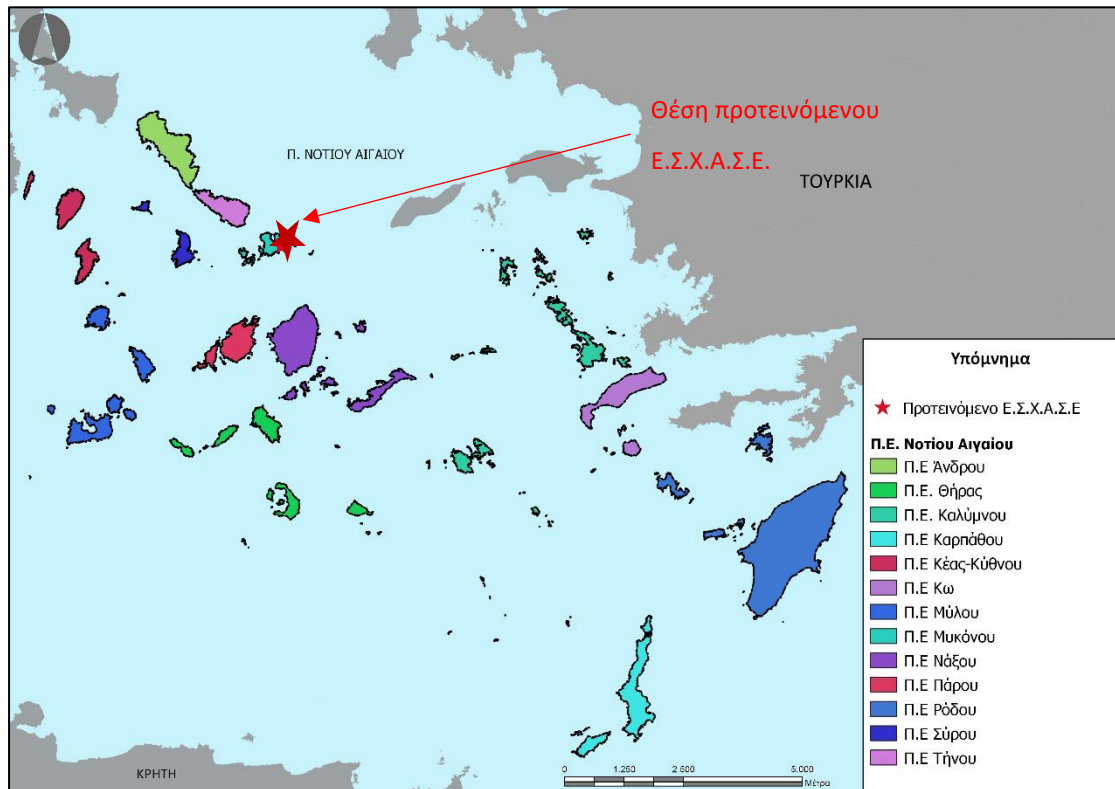
Ειδικότερα, η Π. Νοτίου (Ν.) Αιγαίου αποτελείται από τα νησιωτικά συμπλέγματα των Κυκλάδων και της Δωδεκανήσου με έδρα την Ερμούπολη της νήσου Σύρου. Κύρια γεωγραφικά χαρακτηριστικά της Π. Νοτίου Αιγαίου είναι η πολυδιάσπαση του χώρου, καθώς αποτελείται από 79 νησιά εκ των οποίων 55 κατοικημένα και πλήθος νησίδων και βραχονησίδων), και το ιδιαίτερα μεγάλο μήκος ακτογραμμής. Η Π. Ν. Αιγαίου είναι η τρίτη μικρότερη σε έκταση Περιφέρεια της χώρας (μεγαλύτερη μόνο από το Βόρειο Αιγαίο, την Αττική και τα Ιόνια Νησιά) με 5.286 τ.χλμ., καταλαμβάνοντας το 4,01% της συνολικής έκτασης της χώρας.

Πολλά από τα νησιά της περιφέρειας αντιμετωπίζουν γεωγραφική απομόνωση από την ηπειρωτική Ελλάδα λόγω πολύ αραιών δρομολογίων ναυσιπλοΐας και αεροπλοΐας, ειδικά κατά τους χειμερινούς μήνες. Σημαντική παράμετρο αποτελεί η γεωπολιτική θέση της Π. Ν. Αιγαίου, λόγω των άμεσων επιρροών που συνεπάγεται η μεθοριακή της θέση (εθνική και ευρωπαϊκή) και η διοικητική απομόνωση που αυτή συνεπάγεται⁶.

⁶ Μελέτη αξιολόγησης, αναθεώρησης και εξειδίκευσης του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου - Στάδιο Α2, §Α.1.1.β.1.1, σελ. 451-452.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 2.1: Διοικητική διαίρεση σε Π.Ε. της Π. Νοτίου Αιγαίου

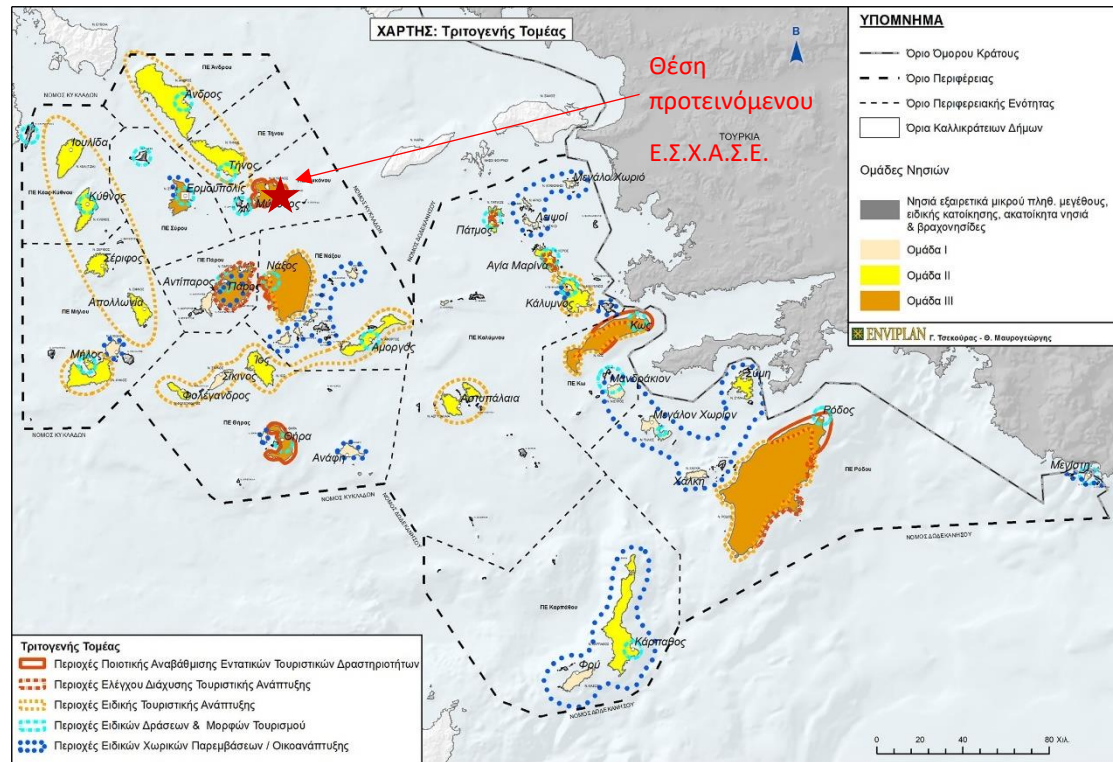


ΠΗΓΗ: Μελέτη Αξιολόγησης, Αναθεώρησης και Εξειδίκευσης του Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Π. Νοτίου Αιγαίου - Στάδιο Β2 - Ιδία Επεξεργασία

Σύμφωνα με το ισχύον Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Νοτίου Αιγαίου αλλά και τη μελέτη αξιολόγησης, αναθεώρησης και εξειδίκευσης του Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Νοτίου Αιγαίου, η Μύκονος κατατάσσεται στην ομάδα III: νησιά με σημαντική τουριστική δραστηριότητα σε Περιφερειακό, Εθνικό και Ευρωπαϊκό επίπεδο, με αυξανόμενες περιβαλλοντικές πιέσεις, πληθυσμιακή αύξηση και συγκέντρωση, με άμεση ανάγκη ελέγχου του είδους της ανάπτυξης τους (αναλυτικά, βλ. και §3.1.3). Σε ενδοπεριφερειακό επίπεδο η Μύκονος εντάσσεται στη Ζώνη Ποιοτικής Αναβάθμισης Εντατικών Τουριστικών Δραστηριοτήτων της Περιφέρειας Ν. Αιγαίου. Θεωρείται περιοχή με αναγνωρίσιμη τουριστική ταυτότητα στο εξωτερικό και στο εσωτερικό, με υψηλό βαθμό εξάρτησης της περιφερειακής και τοπικής οικονομίας από τον τουρισμό.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 2.2: Ομάδες νησιών Π. Νοτίου Αιγαίου



ΠΗΓΗ: Μελέτη Αξιολόγησης, Αναθεώρησης και Εξειδίκευσης του Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Π. Νοτίου Αιγαίου – Στάδιο Β2 - Ιδία επεξεργασία

Η έκταση της Π.Ε. Μυκόνου ανέρχεται σε 105,2 τ. χλμ., πρόκειται, δηλαδή, για την μικρότερη, μετά την Π.Ε. Σύρου, από τις δεκατρείς (13) Π.Ε. της Π. Νοτίου Αιγαίου καταλαμβάνοντας το 4,09% της συνολικής έκτασης του τέως (τ.) Νομού Κυκλάδων.

Η θέση και ο ρόλος της Π.Ε. και του Δ. Μυκόνου στο ευρύτερο χωροταξικό πλαίσιο διαμορφώνεται καθοριστικά από δυο βασικές παραμέτρους: αφενός μεν, τη **νησιωτικότητα**, αφετέρου δε, τη μαζική και διαρκώς διογκούμενη **τουριστική δραστηριότητα**. Η νήσος της Μυκόνου αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους τουριστικούς πόλους έλξης επισκεπτών όχι μόνο εθνικής αλλά και παγκόσμιας εμβέλειας και προβολής. Η νήσος έχει καταστεί διεθνώς καταξιωμένη ήδη από την δεκαετία του 1980, και ειδικά από την δεκαετία του 2000 αποκτώντας τουριστική ταυτότητα (brand), χάρη:

- i. στη σχετική (γεωγραφική) εγγύτητα (150 χλμ. σε ευθεία απόσταση από το πολεοδομικό κέντρο της Αθήνας)
- ii. στην πολύ καλή ακτοπλοϊκή και εναέρια διασύνδεση του νησιού με τον μητροπολιτικό πόλο της Αθήνας, και εν γένει το πολεοδομικό συγκρότημα της Αττικής,

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

iii. στο ιδιαίτερα αξιόλογο φυσικό περιβάλλον - ιδίως οι παραλίες και το φυσικό κυκλαδίτικο τοπίο – καθώς και πολιτιστικό / ανθρωπογενές περιβάλλον – ως προς τα πολεοδομικά-μορφολογικά χαρακτηριστικά των οικισμών.

iv. στην παροχή υψηλής ποιότητας ολοκληρωμένων τουριστικών υπηρεσιών, αεροπορική και ακτοπλοϊκή εξυπηρέτηση, ξενοδοχειακά καταλύματα, επιχειρήσεις εστίασης κ.λπ.

Περαιτέρω, παρουσιάζει διαχρονικά, στοιχεία ανθεκτικότητας στην οικονομική κρίση και την κρίση στην αγορά ακινήτων, και τις τελευταίες δεκαετίες διαδραματίζει έναν κομβικό ρόλο στη ζήτηση διεθνών επενδυτών, στην προσέλκυση των “big spenders” της παγκόσμιας τουριστικής αγοράς (κατασκευαστικές εταιρείες, εταιρείες ανάπτυξης και διαχείρισης ξενοδοχειακών μονάδων κ.λπ.) αλλά και διεθνών “brands” πολυτελών ξενοδοχειακών αλυσίδων. Αποτελεί πλέον κορυφαίο επενδυτικό προορισμό για την αγορά ξενοδοχειακών ακινήτων και την ανάπτυξη σύγχρονων τουριστικών καταλυμάτων, με ελκυστικές αποδόσεις και άκρως ενθαρρυντική προοπτική.

Θεωρείται **«premium» προορισμός** παρέχοντας υψηλού επιπέδου ολοκληρωμένες τουριστικές υπηρεσίες, όπως ξενοδοχεία 4* και 5*, υποδομές εστίασης και ψυχαγωγίας με υψηλά ποσοστά ικανοποίησης επισκεπτών σε σχέση με ανταγωνιστικούς προορισμούς του εξωτερικού και υψηλά επίπεδα αναγνώρισης και ασφάλειας. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με στοιχεία του ΙΝ.Σ.Ε.Τ.Ε. (Αύγουστος 2022) για τον γενικό δείκτη ικανοποίησης ποιότητας ξενοδοχείων της Μύκονου, της Σαντορίνης και των ανταγωνιστικών προορισμών, η Μύκονος σημείωσε τον υψηλότερο δείκτη ικανοποίησης (90,3%) έναντι της Σαντορίνης (89,2%), του Σαιν Τροπέ (85,2%), της Σαρδηνίας (85,0%) και της Ίμπιζα (83,6%) στο πρώτο εξάμηνο του 2022. Ταυτόχρονα, η καθιέρωση της Μυκόνου ως παγκοσμίως δημοφιλούς προορισμού ενισχύεται και από την απευθείας εναέρια σύνδεσή της με πτήσεις εσωτερικού και εξωτερικού (τακτικές και charter), αλλά και συχνές ακτοπλοϊκές συνδέσεις. Το νησί διαθέτει σύγχρονες μεταφορικές υποδομές που διευκολύνουν την πρόσβαση και την κίνηση των επισκεπτών, αποτελώντας βασική παράμετρο για την περαιτέρω τουριστική ανάπτυξη του νησιού. Επομένως, οι υποδομές που διαθέτει το νησί καθώς και τα υπόλοιπα χαρακτηριστικά του καθιστούν την Μύκονο θελκτικό προορισμό, όπως επιβεβαιώνεται και από την μελέτη του ΙΝ.Σ.Ε.Τ.Ε. (Αύγουστος 2022) με βάση τον γενικό δείκτη ικανοποίησης ποιότητας ξενοδοχείων. Μάλιστα, όπως παρατηρείται, η τουριστική περίοδος στο νησί είναι διευρυμένη, αφού σημειώνονται αφίξεις επισκεπτών από τον Απρίλιο έως και τον Οκτώβρη (βλ. [§2.5.2.1](#)).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

2.3. Διοικητική δομή

Ο Δ. Μυκόνου και η Π.Ε. Μυκόνου υπάγονται διοικητικά στην Π. Ν. Αιγαίου, που έχει έδρα την Ερμούπολη της νήσου Σύρου, καθώς και στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αιγαίου.

Πριν την εφαρμογή του προγράμματος συγκρότησης της Τοπικής Αυτοδιοίκησης «Ιωάννης Καποδίστριας» με το ν. 2539/1997 (Α' 244/04.12.1997), η νήσος της Μυκόνου υπάγονταν στην επαρχία Σύρου τέως νομού Κυκλάδων και διαιρούνταν διοικητικά στο Δ. Μυκονίων και στην Κοινότητα Άνω Μεράς. Μετά την εφαρμογή του Προγράμματος «Καποδίστριας» η Μύκονος υπήχθη απευθείας στον τέως νομό Κυκλάδων, αποτελούμενη πλέον στο σύνολο της από ένα Δήμο (Δ. Μυκόνου) με δυο Δημοτικά Διαμερίσματα (Δ.Δ. Μυκονίων και Δ.Δ. Άνω Μεράς). Έδρα του Δήμου ορίστηκε ο οικισμός της Χώρας Μυκόνου.

Από την έναρξη ισχύος του ν. 3852/2010 (Α' 87/07.06.2010) για τη «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης» ουδεμία ουσιαστική μεταβολή επήλθε στο Δ. Μυκόνου (παρ. 2.29.Γ., άρ. 1) ο οποίος συνεχίζει να διακρίνεται στις επιμέρους ενότητες – πλέον Δ.Κ. - Μυκονίων και Δ.Κ. Άνω Μεράς (βλ. Εικόνα 2.3.), με έδρες τους ομώνυμους οικισμούς αντίστοιχα. Όπως φαίνεται και στον Πίνακα 2.1, στο Δ. Μυκόνου εντάσσονται και οι νησίδες Κταπόδια και Τραγονήσι (στην Δ.Κ. Άνω Μεράς) και οι μικρότερες νησίδες και νησιά γύρω από τη Μύκονο: Ρήνεια και Δήλος, Άγιος Γεώργιος, Κάβουρας, Κρομμύδι, Μαρμαρονήσι, Σφοντήλι. Τονίζεται ότι ο τέως νομός Κυκλάδων ως διοικητική διαίρεση καταργήθηκε και τα διοικητικά όρια του Δ. Μυκόνου ταυτίζονται με αυτά της Π.Ε. Μυκόνου.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 2.3: Διοικητική διαίρεση σε Δ.Κ. του Δ. Μυκόνου



ΠΗΓΗ: World Imagery - Ιδία επεξεργασία

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.1: Διοικητική διαίρεση Δ. Μυκόνου

Δ.	Δ.Κ.	ΤΟΠΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ/ ΟΙΚΙΣΜΟΣ
Μυκόνου	Άνω Μεράς	Άνω Μερά
		Καλαφάτη
		Κταπόδια (νησί)
		Τραγονήσι (νησί)
	Μυκονίων	Μύκονος
		Άγιος Ιωάννης Διακόφτης
		Άγιος Στέφανος
		Δήλος (νησί)
		Κάβουρας (νησί)
		Κλουβάς
		Κρομμύδι (νησί)
		Μαρμαρονήσι (νησί)
		Μπάος (Επί της νήσου Αγίου Γεωργίου)
		Ορνός
		Πλατύς Γιαλός
		Πλιντρί
Ρήνεια (νησί)		
Σφοντήλι (νησί)		

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Δ.	Δ.Κ.	ΤΟΠΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ/ ΟΙΚΙΣΜΟΣ
		Τούρλος
		Φάρος Αρμενιστής
		Ψαρρού

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. - Ιδία επεξεργασία

2.4. Δημογραφικά χαρακτηριστικά

2.4.1. Πληθυσμός (2011)

Σύμφωνα με την απογραφή Πληθυσμού – Κατοικιών που διεξήχθη το 2011⁷ από την Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛ.ΣΤΑΤ.), ο μόνιμος πληθυσμός της Π.Ε. Μυκόνου είναι 10.134 κάτοικοι, που αντιστοιχεί στο 3,28% του συνολικού μόνιμου πληθυσμού της Π. Ν. Αιγαίου, ενώ κατατάσσεται στην όγδοη κατά σειρά θέση στο σύνολο των δεκατριών Π.Ε. που απαρτίζουν την Π. Ν. Αιγαίου. Στο σύνολο της χώρας η ποσοστιαία συμμετοχή του πληθυσμού της Π.Ε. περιορίζεται στο χαμηλό 0,09 % (βλ. Πίνακα 2.2.).

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.2: Πληθυσμιακή κατανομή Δ. Μυκόνου (2011)

ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	2011	% ΕΠΙ ΤΗΣ Π.	% ΕΠΙ ΤΗΣ Π.Ε.
ΕΛΛΑΔΑ	10.816.286	-	-
Π. ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	309.015	100,00	-
Π.Ε. ΜΥΚΟΝΟΥ	10.134	3,28	100,00
Δ. ΜΥΚΟΝΟΥ	<u>10.134</u>	<u>3,28</u>	<u>100,00</u>
Δημοτική Κοινότητα Μυκονίων	8.397	2,72	82,86
Μύκονος, η	3.783	1,22	37,33
Άγιος Ιωάννης Διακόφτης, ο	259	0,08	2,56
Άγιος Στέφανος, ο	178	0,06	1,76
Δήλος, η (νησίς)	24	0,01	0,24
Κάβουρας, ο (νησίς)	0	0,00	0,00
Κλουβάς, ο	953	0,31	9,40
Κρομμύδι, το (νησίς)	0	0,00	0,00
Μαρμαρονήσιο, το (νησίς)	0	0,00	0,00
Μπάος, ο (επί της νήσου Αγίου Γεωργίου)	0	0,00	0,00

⁷ Η πιο πρόσφατη επίσημη απογραφή πληθυσμού που διεξήχθη από την Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛ.ΣΤΑΤ.) ολοκληρώθηκε τον Δεκέμβριο του 2021. Ωστόσο τα μόνιμα αποτελέσματα αυτής, κατά τη συγγραφή της Παρούσας δεν ήταν διαθέσιμα, όπως γνωστοποιήθηκε στην ομάδα μελέτης την 15η Φεβρουαρίου 2023 στο πλαίσιο του με αριθμό ID 41493/10-02-2023 αιτήματος προς την ΕΛ.ΣΤΑΤ. (Παράρτημα II). Τον Μάρτιο 2023 αναρτήθηκαν στον ιστότοπο της ΕΛ.ΣΤΑΤ. τα αποτελέσματα του μόνιμου πληθυσμού σε επίπεδο Δήμου, τα οποία παρουσιάζονται συνοπτικά στην επόμενη υποενότητα (§2.4.2.). **Στην παρούσα υποενότητα θα γίνει εκτενής δημογραφική ανάλυση με στοιχεία από την απογραφή του 2011.**

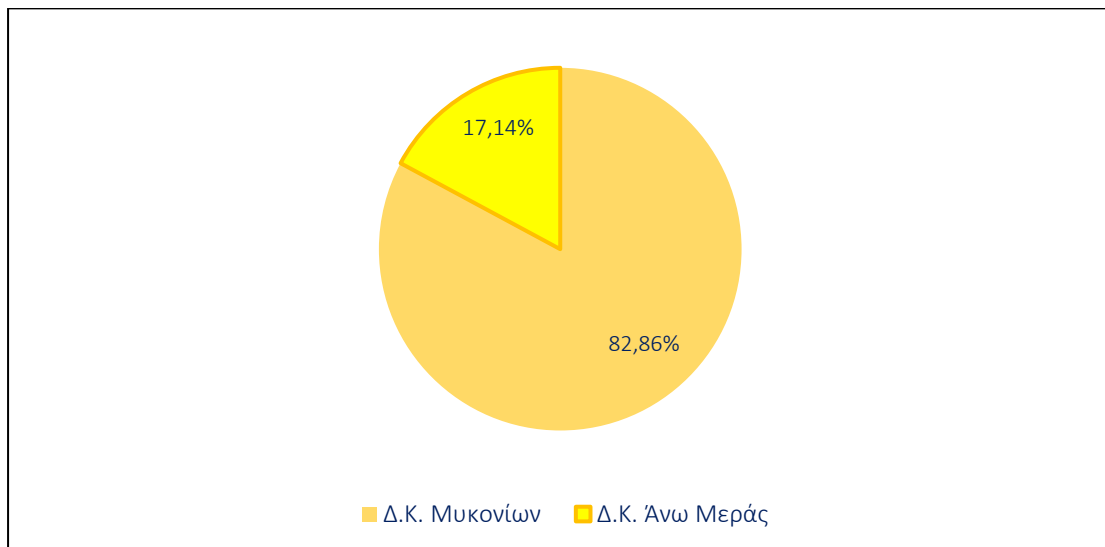
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	2011	% ΕΠΙ ΤΗΣ Π.	% ΕΠΙ ΤΗΣ Π.Ε.
Ορνός, ο	1.025	0,33	10,11
Πλατύς Γιαλός, ο	833	0,27	8,22
Πλιντρί, το	544	0,18	5,37
Ρήνεια, η (νησίς)	0	0,00	0,00
Σφοντήλι, το (νησίς)	0	0,00	0,00
Τούρλος, ο	669	0,22	6,60
Φάρος Αρμενιστής, ο	109	0,04	1,08
Ψαρρού, η	20	0,01	0,20
Δημοτική Κοινότητα Άνω Μεράς	1.737	0,56	17,14
Άνω Μερά, η	1.459	0,47	14,40
Καλαφάτη, η	278	0,09	2,74
Κταπόδια, τα (νησίς)	0	0,00	0,00
Τραγονήσιο, το (νησίς)	0	0,00	0,00

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

Σε επίπεδο Δ.Κ. του Δ. Μυκόνου, το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού εντοπίζεται στη Δ.Κ. Μυκονίων, η οποία συγκεντρώνει 8.397 κατοίκους που αντιστοιχούν στο 82,86% του πληθυσμού του Δ. Μυκόνου, ενώ η Δ.Κ. Άνω Μεράς συγκεντρώνει 1.737 κάτοικους που αντιστοιχούν στο 17,14% (βλ. Διάγραμμα 2.1.).

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.1: Ποσοστιαία κατανομή του μόνιμου πληθυσμού ανά Δ.Κ. του Δ. Μυκόνου (2011)



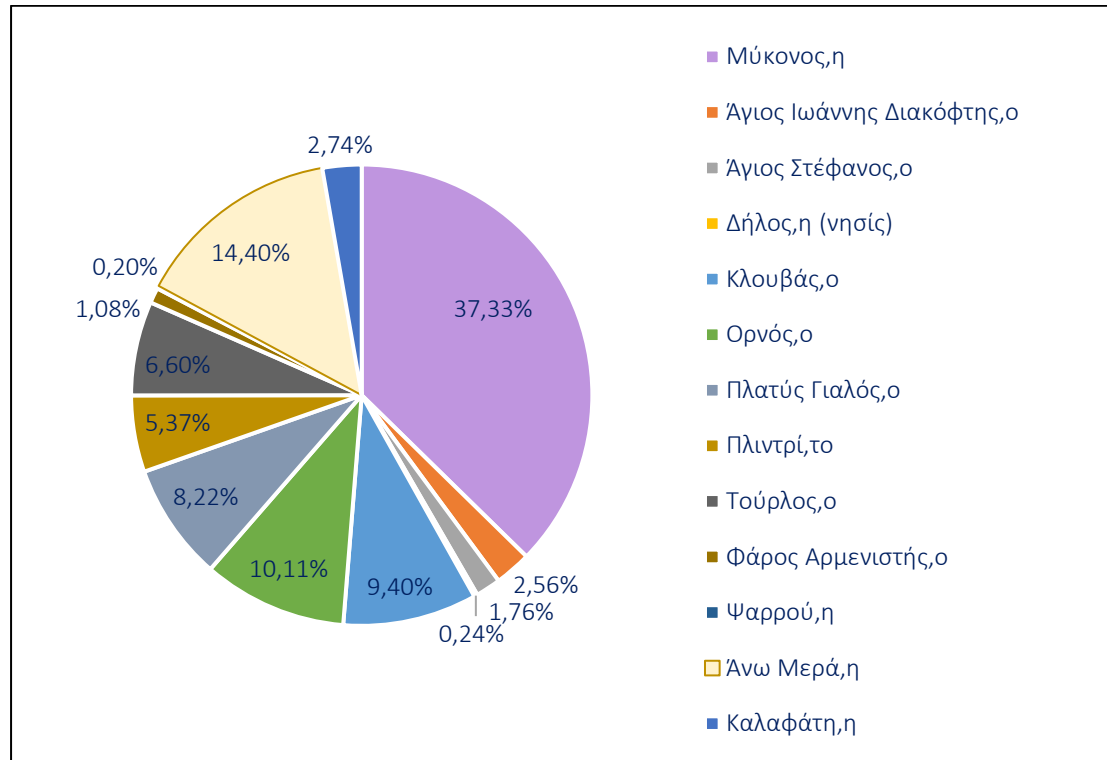
ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

Αντιστοίχως, σε επίπεδο οικισμών, ο οικισμός της Μυκόνου είναι ο μεγαλύτερος πληθυσμιακά οικισμός με 3.783 κατοίκους (37,33% του συνολικού πληθυσμού του Δ.), και ακολουθούν οι οικισμοί της Άνω Μεράς με 1.459 κατοίκους, του Ορνού με

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

1.025 κατοίκους και του Πλατύ Γιαλού με 833 κατοίκους με ποσοστά 14,40%, 10,11% και 8,22%, αντιστοίχως, επί του πληθυσμού του Δ. (βλ. παρακάτω Διάγραμμα 2.2).

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.2: Ποσοστιαία κατανομή του μόνιμου πληθυσμού ανά οικισμό του Δ. Μυκόνου (2011)

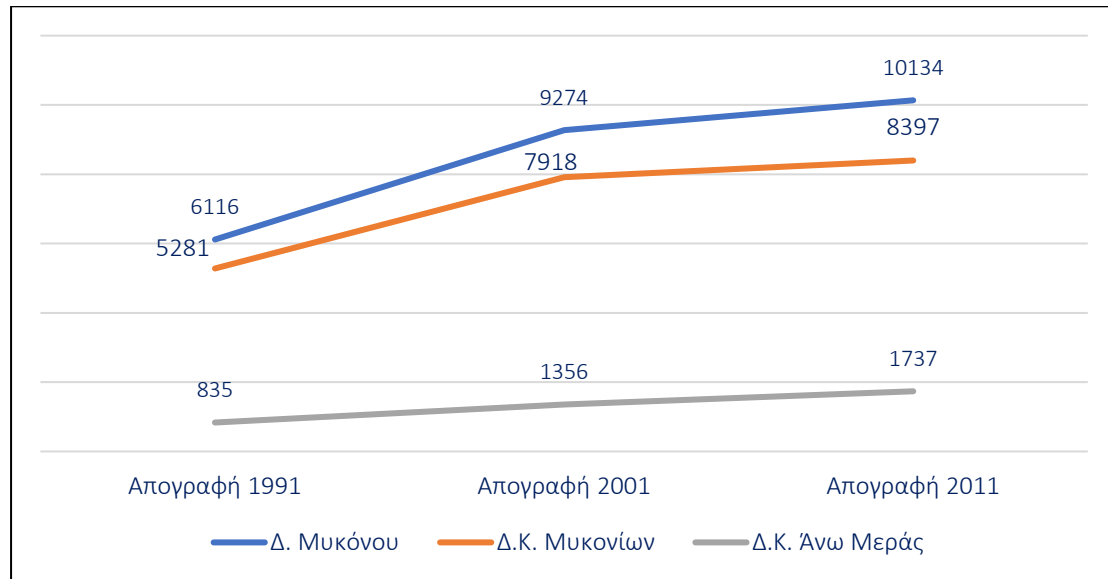


ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

Όσον αφορά στη διαχρονική εξέλιξη του πληθυσμού του Δ. Μυκόνου, στο Διάγραμμα 2.3. παρατίθενται τα στοιχεία των τελευταίων 3 απογραφών πληθυσμού (1991, 2001, 2011) και στο Διάγραμμα 2.4. απεικονίζονται οι μεταξύ τους ποσοστιαίες μεταβολές. Οι παραπάνω πληροφορίες παρουσιάζονται συνδυαστικά και στον Πίνακα 2.3..

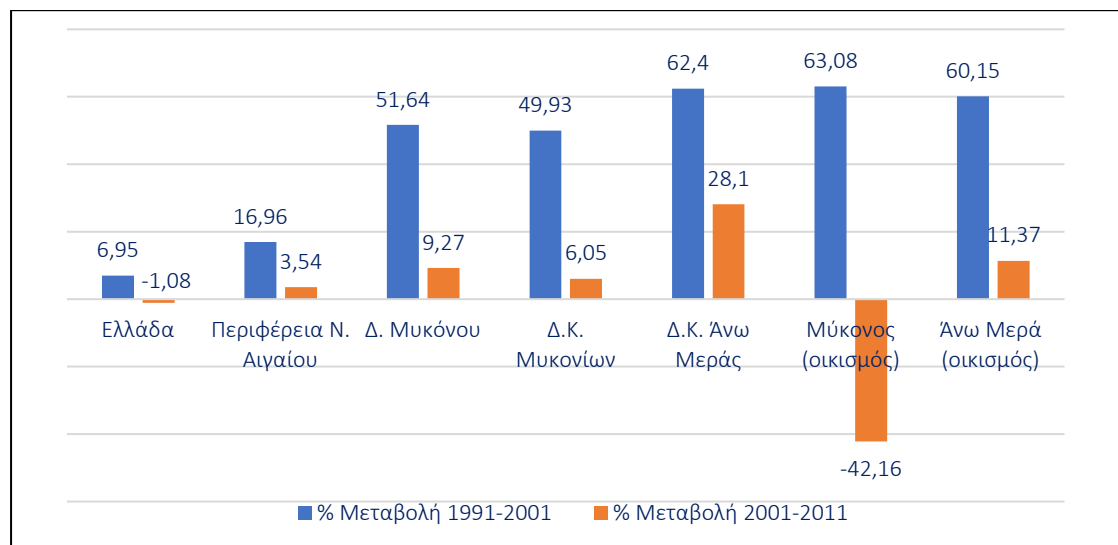
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.3: Πληθυσμιακή εξέλιξη Δ. Μυκόνου - Δ.Κ. Μυκονίων-Άνω Μεράς (1991-2011)



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

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.4: Ποσοστιαία μεταβολή πληθυσμού Χώρας, Π. Ν. Αιγαίου, Δ. Μυκόνου, Δ.Κ. Μυκονίων, Δ.Κ. Άνω Μεράς, Μυκόνου (οικισμός), Άνω Μεράς (οικισμός), μεταξύ 1991-2001 και 2001-2011



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

Σύμφωνα με τα παραπάνω στοιχεία, τη μεγαλύτερη ποσοστιαία αύξηση μεταξύ των Δ.Κ του Δ. Μυκόνου, κατά την εξεταζόμενη περίοδο (1991 – 2011), την έχει η Δ.Κ Άνω Μεράς, της οποίας ο πληθυσμός αυξήθηκε κατά 108,02% (1991: 835 κάτοικοι, 2011: 1.737 κάτοικοι), ενώ και ο πληθυσμός του Δ. αυξήθηκε κατά 65,69% στη διάρκεια της εικοσαετίας (βλ. Διάγραμμα 2.5.).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.3: Ποσοστιαία μεταβολή μόνιμου πληθυσμού χώρας, Π. Ν. Αιγαίου, Δ. Μυκόνου, Δ.Κ. Μυκονίων-Άνω Μεράς και Οικισμών (1991-2001-2011)

ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	1991	2001	2011	% ΜΕΤΑΒΟΛΗ 1991-2001	% ΜΕΤΑΒΟΛΗ 2001-2011	% ΜΕΤΑΒΟΛΗ 1991-2011
ΕΛΛΑΔΑ	10.223.392	10.934.097	10.816.286	6,95	-1,08	5,80
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ (Έδρα: Ερμούπολις, η)	255.192	298.462	309.015	16,96	3,54	21,09
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΥΚΟΝΟΥ	6.116	9.274	10.134	51,64	9,27	65,70
Δ. ΜΥΚΟΝΟΥ (Έδρα: Μύκονος, η)	6.116	9.274	10.134	51,64	9,27	65,70
Δημοτική Κοινότητα Μυκονίων	5.281	7.918	8.397	49,93	6,05	59,00
Μύκονος, η	4.011	6.541	3.783	63,08	-42,16	-5,68
Άγιος Ιωάννης Διακόφτης, ο	57	236	259	314,04	9,75	354,39
Άγιος Στέφανος, ο	63	185	178	193,65	-3,78	182,54
Δήλος, η (νησίς)	9	14	24	55,56	71,43	166,67
Κάβουρας, ο (νησίς)		0	0			
Κλουβάς, ο	103	176	953	70,87	441,48	825,24
Κρομμύδι, το (νησίς)		0	0			
Μαρμαρονήσιο, το (νησίς)		0	0			
Μπάος, ο (επί της νήσου Αγίου Γεωργίου)		0	0			
Ορνός, ο	240	232	1.025	-3,33	341,81	327,08
Πλατύς Γιαλός, ο	238	199	833	-16,39	318,59	250,00
Πλιντρί, το	277	27	544	-90,25	1914,81	96,39
Ρήνεια, η (νησίς)		0	0			
Σφοντήλι, το (νησίς)		0	0			
Τούρλος, ο	87	116	669	33,33	476,72	668,97
Φάρος Αρμενιστής, ο	84	96	109	14,29	13,54	29,76

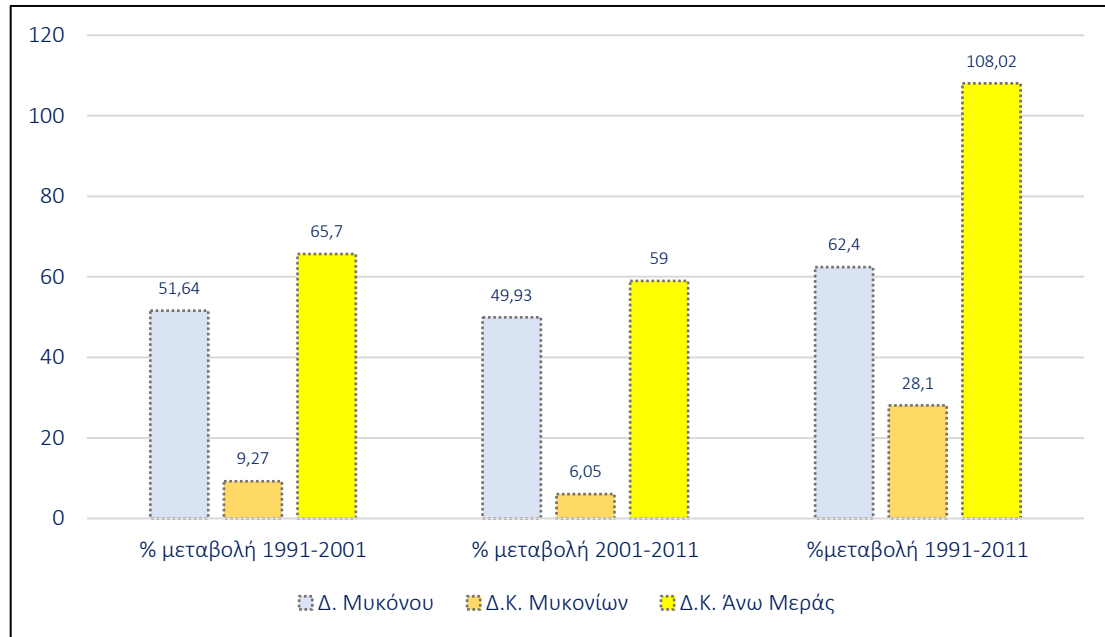
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	1991	2001	2011	% ΜΕΤΑΒΟΛΗ 1991-2001	% ΜΕΤΑΒΟΛΗ 2001-2011	% ΜΕΤΑΒΟΛΗ 1991-2011
Ψαρρού, η	112	96	20	-14,29	-79,17	-82,14
Δημοτική Κοινότητα Άνω Μεράς	835	1.356	1.737	62,40	28,10	108,02
Άνω Μερά,η	818	1.310	1.459	60,15	11,37	78,36
Καλαφάτη, η	17	46	278	170,59	504,35	1535,29
Κταπόδια, τα (νησίς)		0	0			
Τραγονήσιο, το (νησίς)		0	0			

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

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.5: Ποσοστιαία μεταβολή πληθυσμού Δ. Μυκόνου & Δ.Κ. Μυκονίων - Άνω Μεράς (1991-2011)

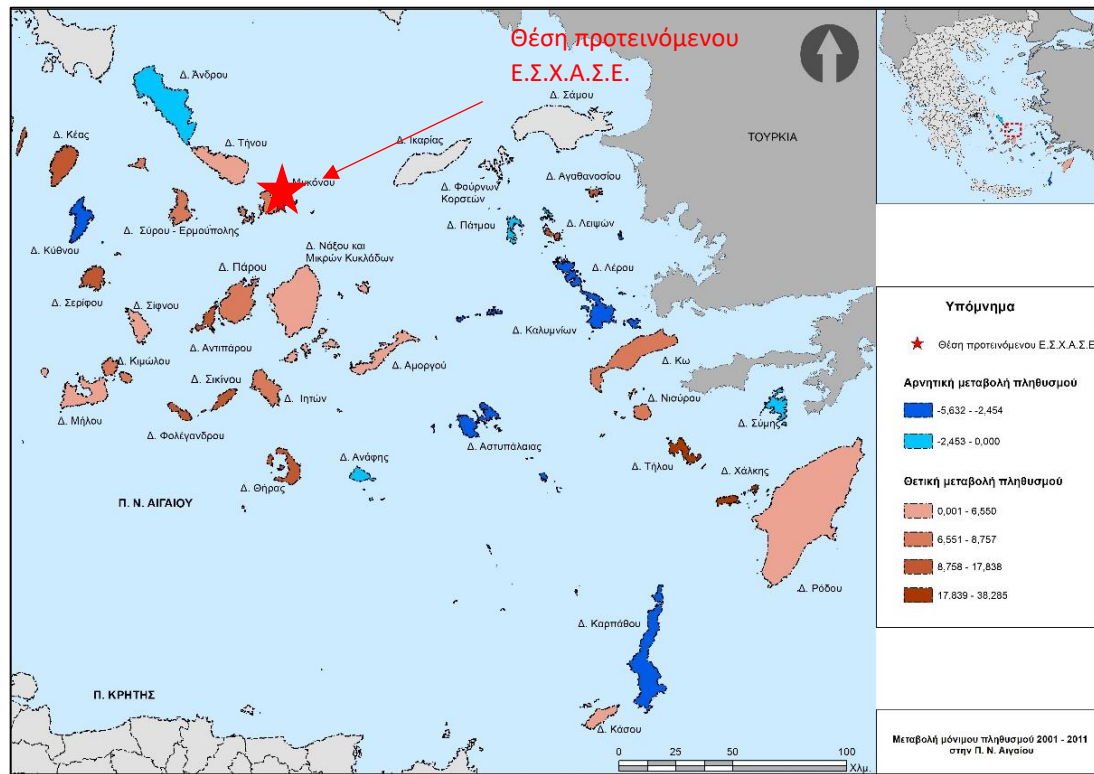


ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφές 1991-2001-2011 - Ιδία επεξεργασία

Επιπλέον, σύμφωνα με το Διάγραμμα 2.5, προκύπτει ότι ο πληθυσμός του Δ. Μυκόνου αυξήθηκε κατά 51,64% κατά την απογραφική δεκαετία 1991-2001. Μάλιστα και κατά την επόμενη απογραφική δεκαετία (2001-2011), ο Δ. Μυκόνου κατάφερε να αυξήσει τον πληθυσμό του κατά 9,27%, κατατασσόμενος στην δωδέκατη θέση θετικής πληθυσμιακής μεταβολής εντός της Π.Ε. (βλ. Εικόνα 2.4), παρά την αρνητική μεταβολή που παρουσιάστηκε στον συνολικό πληθυσμό της χώρας (-1,08%) και την περιορισμένη αύξηση της Π. Νοτίου Αιγαίου (3,54%).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 2.4: Χάρτης Ποσοστιαίας μεταβολής μόνιμου πληθυσμού στην Π. Ν. Αιγαίου



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

Αντιστοίχως, η διαχρονική εξέλιξη της πληθυσμιακής πυκνότητας των Δ.Κ. του Δ. Μυκόνου αποτυπώνεται στον παρακάτω πίνακα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.4: Διαχρονική εξέλιξη πληθυσμιακής πυκνότητας Δ. Μυκόνου, Δ.Κ. Μυκονίων - Άνω Μεράς (1991-2011)

ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ (κατ.)			ΕΚΤΑΣΗ (τ. χλμ.)	ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΗ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ (κατ./τ.χλμ.)		
	1991	2001	2011		1991	2001	2011
ΕΛΛΑΔΑ	10.223.392	10.934.097	10.816.286	131.957	77,48	82,86	81,97
Π. Νοτίου Αιγαίου	255.192	298.462	309.015	5.286	48,3	56,46	58,46
Π.Ε. Μυκόνου	6.116	9.274	10.134	105,79	58,1	87,66	95,79
Δ. Μυκόνου	6.116	9.274	10.134	105,79	58,1	87,66	95,79
Δ.Κ. Μυκονίων	5.281	7.918	8.397	63,7	82,9	124,30	131,82
Δ.Κ. Άνω Μεράς	835	1.356	1.737	41,5	20,1	32,67	41,86

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

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

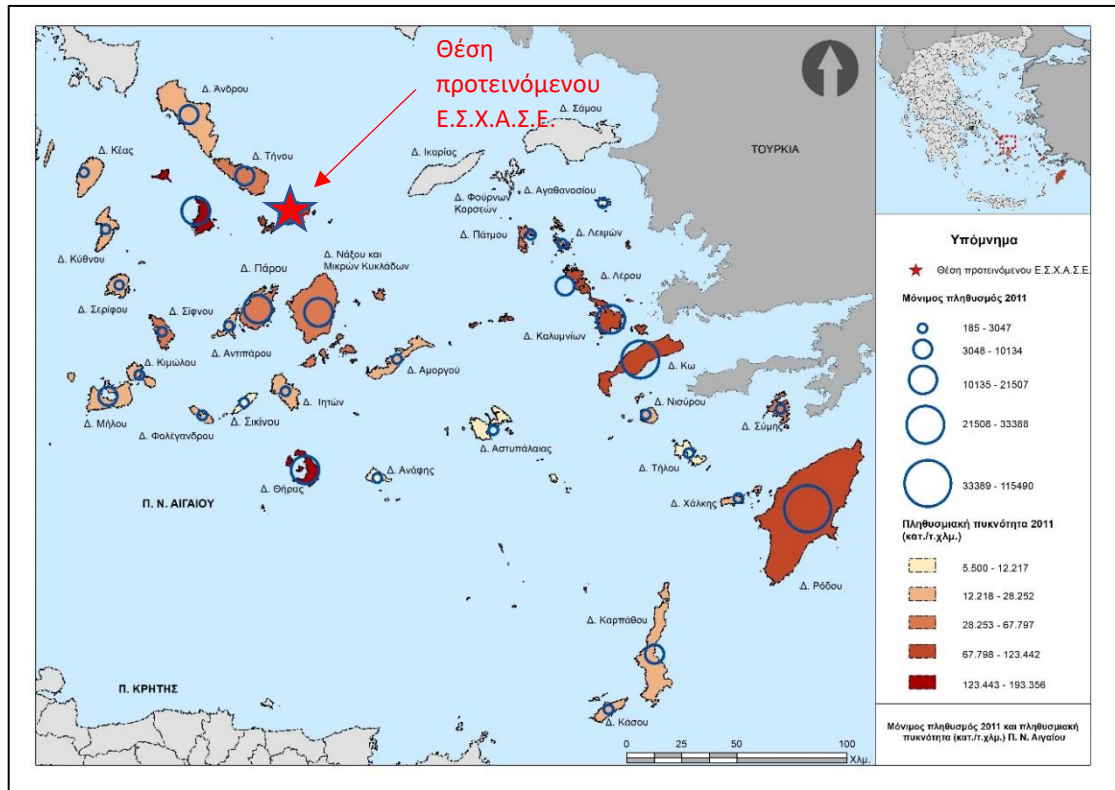
Η πληθυσμιακή πυκνότητα της Δ.Κ. Άνω Μεράς το 2011 διαμορφώνεται σε 41,86 κατ./τ. χλμ., εμφανώς ενισχυμένη σε σχέση με το 2001 που ήταν 32,67 κατ./τ. χλμ., ενώ παραμένει αρκετά χαμηλή σε σχέση με τα αντίστοιχα μεγέθη της Π. Ν. Αιγαίου (58,46 κατ./τ. χλμ.) και της χώρας (81,97 κατ./τ. χλμ.).

Επιπλέον, βάσει του Πίνακα 2.3. για την ποσοστιαία μεταβολή μόνιμου πληθυσμού και του Πίνακα 2.4. για τη διαχρονική εξέλιξη πληθυσμιακής πυκνότητας μεταξύ των δεκαετιών 1991-2001 και 2001-2011 διαπιστώνονται τα εξής:

- i. Ελλάδα: την πρώτη δεκαετία παρατηρείται μια αύξηση της τάξης του 6,95% και 5,38 κατ./τ.χλμ., ενώ την επόμενη δεκαετία παρατηρείται πτώση κατά 1,08% σχεδόν 1 κατ./τ.χλμ., παραμένοντας ωστόσο σε υψηλότερα επίπεδα από την αντίστοιχη πυκνότητα του 1991.
- ii. Π. Νοτίου Αιγαίου: την πρώτη δεκαετία παρατηρείται αύξηση της τάξης του 16,96% και 8,16% κατ./τ.χλμ., την επόμενη δεκαετία παρατηρείται μικρή αύξηση πληθυσμού κατά 3,54% και μόλις 2 κατ./τ.χλμ.
- iii. Δ. Μυκόνου: την δεκαετία 1991 – 2001 παρατηρείται αλματώδης αύξηση του πληθυσμού κατά 51,64% και 30,06 κατ./τ. χλμ. Την δεκαετία 2001 – 2011 η αύξηση του πληθυσμού είναι μικρή, μόλις 9,27% και 8,17 κατ./τ.χλμ. Ως προς την πληθυσμιακή πυκνότητα κατά το έτος 2011, κατατάσσεται στην έκτη θέση στην Π.Ε., ενώ πιο πυκνοκατοικημένος δήμος είναι ο Δ. Σύρου – Ερμούπολης (βλ. Εικόνα 2.5.).
- iv. Δ.Κ. Μυκονίων: και τις δυο δεκαετίες παρατηρείται αύξηση του πληθυσμού, εκ των οποίων στην πρώτη είναι της τάξεως 49,93% και στη δεύτερη μόλις 6,05%.
- v. Δ.Κ. Άνω Μεράς: Η αύξηση του πληθυσμού κατά τη δεκαετία 1991 – 2001 είναι η μεγαλύτερη που παρατηρείται και είναι της τάξεως 62,40%. Στη συνέχεια η μεταβολή της δεκαετίας 2001 – 2011 είναι σαφώς μικρότερη και είναι 28,10%.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 2.5: Χάρτης Μόνιμου πληθυσμού 2011 και πληθυσμιακή πυκνότητα (κατ./τ.χλμ.) Π. Ν. Αιγαίου



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

2.4.2. Πληθυσμός (2021)

Τον Μάρτιο του 2023 δημοσιεύθηκαν στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ., στο πλαίσιο της επίσημης απογραφής της εν λόγω Αρχής για το έτος 2021, τα οποία αφορούν στον μόνιμο πληθυσμό ανά διοικητικό επίπεδο, έως το επίπεδο του Δήμου. Επισημαίνεται ότι δεν δημοσιεύθηκαν στοιχεία που αφορούν στο επίπεδο της Δημοτικής Ενότητας, συνεπώς με τα εν λόγω δεδομένα η ανάλυση φτάνει έως την κλίμακα της νήσου. Σύμφωνα με τα στοιχεία που σημειώνονται στην ανωτέρω έκθεση⁸:

- i. Ο πληθυσμός της Π.Ε. Μυκόνου για το έτος 2021 είναι 10.704 κάτοικοι, σημειώνοντας αύξηση κατά 5,6% σε σύγκριση με τον απογεγραμμένο πληθυσμό του 2011.

⁸ Ελληνική Στατιστική Αρχή (2023) [ΕΛ.ΣΤΑΤ. (2023)], Αποτελέσματα απογραφής πληθυσμού κατοικιών ΕΛΣΤΑΤ 2021, ΕΛ.ΣΤΑΤ.: 17.03.2023, Διαθέσιμο στο : <https://www.statistics.gr/2021-census-res-pop-results> [Τελευταία Πρόσβαση: 04.04.2023].

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ii. Με το ως άνω δεδομένο, ο πληθυσμός της Π.Ε. Μυκόνου εκπροσωπεί το 3,27% της Περιφέρειας, έναντι του αντίστοιχου 3,28% για το 2011.

iii. Η εν λόγω αύξηση του πληθυσμού είναι αντιστρόφως αντίστοιχης της μείωσης σε εθνικό επίπεδο, συμπορεύεται ωστόσο με την αύξηση πληθυσμού σε επίπεδο Περιφέρειας, όπου για την Π. Ν. Αιγαίου σημειώνεται σημαντική αύξηση, τόσο λόγω της αύξησης πληθυσμού στη Μύκονο αλλά και στις αρκετές άλλες Π.Ε., όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.5: Πληθυσμιακή κατανομή Π. Νοτίου Αιγαίου (2021)

ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	2011	% ΕΠΙ ΤΗΣ Π.	2021	% ΕΠΙ ΤΗΣ Π.	ΜΕΤΑΒΟΛΗ
ΕΛΛΑΔΑ	10.816.286	-	10.482.487	-	-3,1 %
Π. ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	309.015	100,00	327.820	100,00	+6,1 %
Π.Ε. ΜΥΚΟΝΟΥ	10.134	3,28	10.704	3,27	+5,6 %
<u>Δ. ΜΥΚΟΝΟΥ</u>	<u>10.134</u>	<u>3,28</u>	<u>10.704</u>	<u>3,27</u>	<u>+5,6 %</u>
Π.Ε. ΣΥΡΟΥ	21.507	6,96	21.124	6,44	-1,8%
Π.Ε. ΑΝΔΡΟΥ	9.221	2,98	8.826	2,69	-4,3%
Π.Ε. ΘΗΡΑΣ	18.883	6,11	19.044	5,81	+0,9%
Π.Ε. ΚΑΛΥΜΝΟΥ	29.452	9,53	31.383	9,57	+6,6%
Π.Ε. ΚΑΡΠΑΘΟΥ - ΗΡΩΙΚΗΣ ΝΗΣΟΥ ΚΑΣΟΥ	7.310	2,37	7.790	2,38	+6,6%
Π.Ε. ΚΕΑΣ - ΚΥΘΝΟΥ	3.911	1,27	3.903	1,19	-0,2%
Π.Ε. ΚΩ	34.396	11,13	38.137	11,63	+10,9%
Π.Ε. ΜΗΛΟΥ	9.932	3,21	10.130	3,09	+2,0%
Π.Ε. ΝΑΞΟΥ	20.877	6,76	22.539	6,88	+8,0%
Π.Ε. ΠΑΡΟΥ	14.926	4,83	15.785	4,82	+5,8%
Π.Ε. ΡΟΔΟΥ	119.830	38,78	129.521	39,51	+8,1%
Π.Ε. ΤΗΝΟΥ	8.636	2,79	8.934	2,73	+3,5%

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2023: Απογραφή 2021 - Ιδία επεξεργασία

iv. Σε διαχρονικό επίπεδο (Πίνακας 2.6), ο πληθυσμός του Δ. Μυκόνου φαίνεται να αυξάνεται σημαντικά κατά την εικοσαετία 1991-2011, ενώ την δεκαετία 2011-2021 υφίσταται μικρή μείωση, διατηρώντας εντούτοις αριθμό κατοίκων μεγαλύτερο από τα επίπεδα του 2001.

Τέλος, επισημαίνεται ότι τα ως άνω δεδομένα θα είναι δυνατό να ερμηνευθούν μετά την επεξεργασία και δημοσίευση των συνολικών δεδομένων της ΕΛ.ΣΤΑΤ. για το έτος 2021.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.6: Διαχρονική εξέλιξη πληθυσμού Π. Ν. Αιγαίου, Π.Ε. και Δ. Μυκόνου, Δ.Κ. Μυκονίων-Άνω Μεράς (1991-2021).

ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ (κάτ.)			
	1991	2001	2011	2021
Π. Νοτίου Αιγαίου	255.192	298.462	309.015	327.820
Π.Ε. Μυκόνου	6.116	9.274	10.134	10.704
Δ. Μυκόνου	6.116	9.274	10.134	10.704
Δ.Κ. Μυκονίων	5.281	7.918	8.397	8.884* ⁹
	86%	85%	83%	<u>παραδοχή</u> : 83%
Δ.Κ. Άνω Μεράς	835	1.356	1.737	1.819*
	14%	15%	17%	<u>παραδοχή</u> : 17%

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφές 1991-2001-2011-2021 - Ιδία επεξεργασία

2.4.3. Κατανομή πληθυσμού κατά τόπο γέννησης, φύλο και ηλικία

Αναλύοντας περαιτέρω τη δημογραφική φυσιογνωμία του Δ. Μυκόνου καταγράφονται, αντιστοίχως, η κατανομή του πληθυσμού κατά τόπο γέννησης, ανά φύλο και βασικές ηλικιακές ομάδες, και ο δείκτης γήρανσης (δηλαδή, η αναλογία των ηλικιακών ομάδων 70+ και 0-9), σύμφωνα με την απογραφή πληθυσμού της ΕΛ.ΣΤΑΤ. (2011).

⁹ (*) Στην έκθεση της ΕΛ.ΣΤΑΤ. (2023) δεν περιλαμβάνονται στοιχεία για το επίπεδο των Δ.Ε. και Δ.Κ.. Βλ. και υποσημείωση 7.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.7: Μόνιμος πληθυσμός κατά τόπο γέννησης (Δήμος, χώρα εξωτερικού) (2011)

ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΣΥΝΟΛΟ	ΤΟΠΟΣ ΓΕΝΝΗΣΗΣ							
		ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΤΗΣ ΜΟΝΙΜΗΣ ΔΙΑΜΟΝΗΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)	ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΜΟΝΙΜΗΣ ΔΙΑΜΟΝΗΣ ΑΛΛΑ ΣΕ ΑΛΛΟ ΔΗΜΟ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)	ΣΕ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΗ ΑΠΟ ΤΗ ΜΟΝΙΜΗ ΔΙΑΜΟΝΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)	ΧΩΡΑ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΕΛΛΑΔΑ	10.816.286	6.064.120	56,06	758.388	7,01	2.707.711	25,03	1.286.067	11,89
Π. ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	309.015	208.069	67,33	3.282	1,06	54.243	17,55	43.421	14,05
Π.Ε. ΜΥΚΟΝΟΥ	10.134	4.834	47,70	0	0,00	2.709	26,73	2.591	25,57
Δ. ΜΥΚΟΝΟΥ	10.134	4.834	47,70	0	0,00	2.709	26,73	2.591	25,57

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Σχετικά με τον τόπο γέννησης, το 56,6 % του πληθυσμού της χώρας γεννήθηκε στον Δ. της μόνιμης κατοικίας του, το 7,01% σε άλλο Δ. της ίδιας Π.Ε. από τον τόπο διαμονής, το 25,57% γεννήθηκε σε διαφορετική Π.Ε. από αυτή της μόνιμης διαμονής και το 11,89% σε χώρα εξωτερικού. Στην Π. Ν. Αιγαίου το 67,3% του πληθυσμού κατοικεί στον ίδιο Δ. που γεννήθηκε, το 1,06% σε άλλο Δ. της ίδια Π.Ε. από τον τόπο διαμονής, το 17,55% σε διαφορετική Π.Ε. από αυτή του τόπου διαμονής και το 14,05% είναι αλλοδαποί. Τέλος, το 47,7% του πληθυσμού της Π.Ε. Μυκόνου, και κατ' επέκταση του Δ. Μυκονίων, γεννήθηκε και κατοικεί στη νήσο, το 26,73% γεννήθηκε σε διαφορετική Π.Ε. από τον τόπο κατοικίας και τέλος το 25, 57% έχει καταγωγή από άλλη χώρα. Αξίζει να τονιστεί πως ο πληθυσμός της Π.Ε. Μυκόνου έχει το μεγαλύτερο ποσοστό αλλοδαπού πληθυσμού στην Π. Ν. Αιγαίου, το οποίο σχετίζεται με την εδραίωση του νησιού ως παγκόσμιου τουριστικού προορισμού και της προσέλκυσης αλλοδαπών κατοίκων.

Ο δείκτης γήρανσης στο Δ. Μυκόνου (ο λόγος των 70+ ετών προς τους 0-9 ετών κατοίκους) ανέρχεται σε 0,63 (ήτοι, αντιστοιχούν 63 ηλικιωμένα άτομα 70+ ετών σε 100 νέους ηλικίας 0-9 ετών), κάτι που υποδεικνύει ότι η σαφής τάση γήρανσης που παρατηρείται σε επίπεδο χώρας και Π. Νοτίου Αιγαίου δεν υφίσταται στην περίπτωση της Μυκόνου (βλ. Πίνακα 2.8). Ο εν λόγω δείκτης είναι ιδιαίτερα σημαντικός δεδομένου ότι συνιστά σαφή ένδειξη τόσο για τον σημερινό χαρακτήρα (νεανικός ή γερασμένος) του πληθυσμού, όσο και για τη δυναμική αυτού.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.8: Δείκτες Γήρανσης Δ. Μυκόνου (2011)

ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΣΥΝΟΛΟ	ΔΕΙΚΤΗΣ ΓΗΡΑΝΣΗΣ
ΕΛΛΑΔΑ	10.816.286	
0-9	1.049.839	1,52
70+	1.600.576	
Π. ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	309.015	
0-9	33.615	1,07
70+	35.835	
Π.Ε. ΜΥΚΟΝΟΥ	10.134	
0-9	1.239	0,63
70+	783	

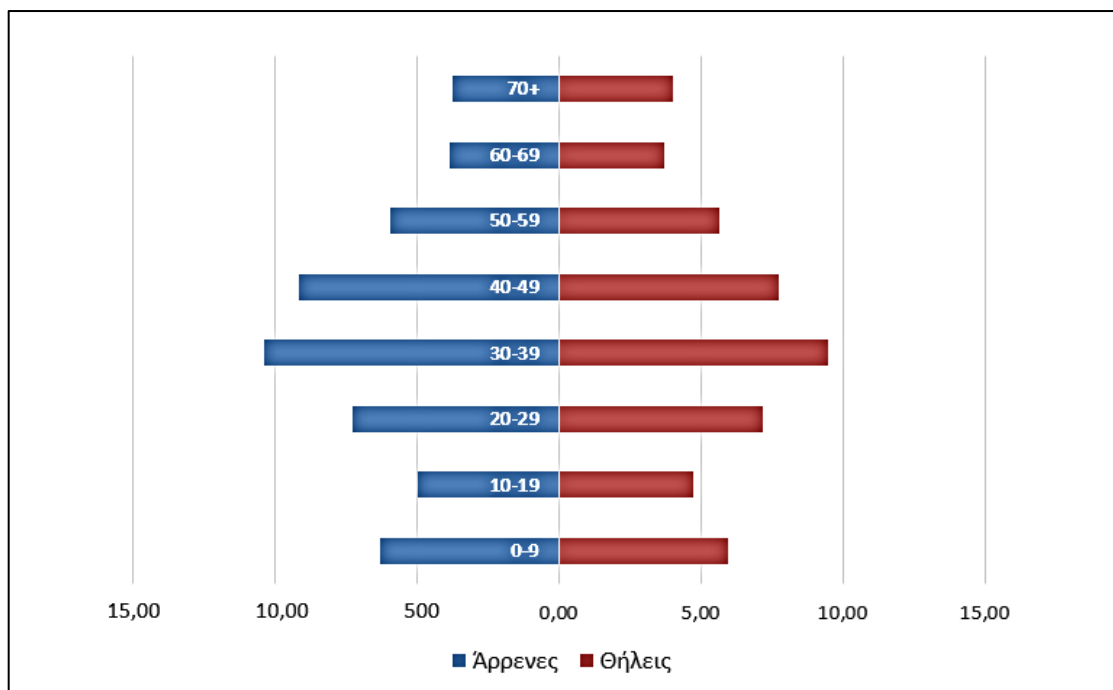
ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

Όπως διακρίνεται στην πληθυσμιακή πυραμίδα του Δ. Μυκόνου (βλ. Διάγραμμα 2.6), η βάση της (δηλαδή, η ηλικιακή ομάδα 0-9) υπερτερεί αισθητά της κορυφής

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

(δηλαδή , της ηλικιακής ομάδας 70+) και στα δυο φύλα, γεγονός που υποδηλώνει την ανοδική δυναμική του πληθυσμού της ευρύτερης περιοχής μελέτης. Άλλωστε, η εν λόγω δυναμική αναδεικνύει το γεγονός ότι ο πληθυσμός της περιοχής μελέτης είναι προδήλως νεανικός εμφανίζοντας σαφή συγκέντρωση στον παραγωγικό πληθυσμό 20-59 και ιδιαίτερα στην ηλικιακή ομάδα 30 - 39, χαρακτηριστικό που φαίνεται να διατηρείται στο άμεσο μέλλον δεδομένου του εύρους των μικρότερων ηλικιακών ομάδων (0-9 και 10-19) συγκριτικά με τις ανώτερες - στην κλίμακα της πυραμίδας - ηλικιακές ομάδες (60-69 και 70+).

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.6: Πληθυσμιακή Πυραμίδα Δ. Μυκόνου (2011)



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

Ο δείκτης αντικατάστασης δηλώνει τον ρυθμό αντικατάστασης των ατόμων του πληθυσμού που βγαίνουν στην σύνταξη από αυτά που εισέρχονται στην αγορά εργασίας και για τις ανάγκες της παρούσας υπολογίζεται ως εξής: $P(70+)/P(20-29)$. Σε επίπεδο Περιφέρειας ο εν λόγω δείκτης ανέρχεται σε **0,861**, ενώ σε επίπεδο Π.Ε. και Δ. σε **0,534**. Ο χαμηλότερος ρυθμός ανανέωσης του εργατικού δυναμικού στην περίπτωση της Π.Ε. και του Δ. Μυκόνου υποδεικνύει νεανικότερο πληθυσμό σε σχέση με την Π., καθώς τα νέα άτομα που ξεκινάνε να εργάζονται είναι περισσότερα σε σχέση με τα άτομα που συνταξιοδοτούνται.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Εν κατακλείδι, η Μύκονος εμφανίζει θετική πληθυσμιακή μεταβολή που, μάλιστα, υπερβαίνει τα αντίστοιχα μεγέθη σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο. Ο χαμηλός δείκτης γήρανσης και ο υψηλός δείκτης αντικατάστασης (σε σχέση με τους αντίστοιχους της χώρας και της Π.) καταδεικνύουν μια ακμάζουσα και δυναμική πληθυσμιακή περιοχή, όπου η ηλικιακή ομάδα 30 – 39 συγκεντρώνει το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού του νησιού.

➤ ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ

Το προτεινόμενο έργο θα προσφέρει δυνατότητα απορρόφησης σημαντικού μέρους του οικονομικά ενεργού πληθυσμού, καθώς ο πληθυσμός της Μύκονου χαρακτηρίζεται ως νεανικός, με την ηλικιακή ομάδα 30 – 39 να συγκεντρώνει το μεγαλύτερο ποσοστό του πληθυσμού.

2.5. Οικονομικά χαρακτηριστικά και αναπτυξιακή φυσιογνωμία ανά τομέα παραγωγικής δραστηριότητας

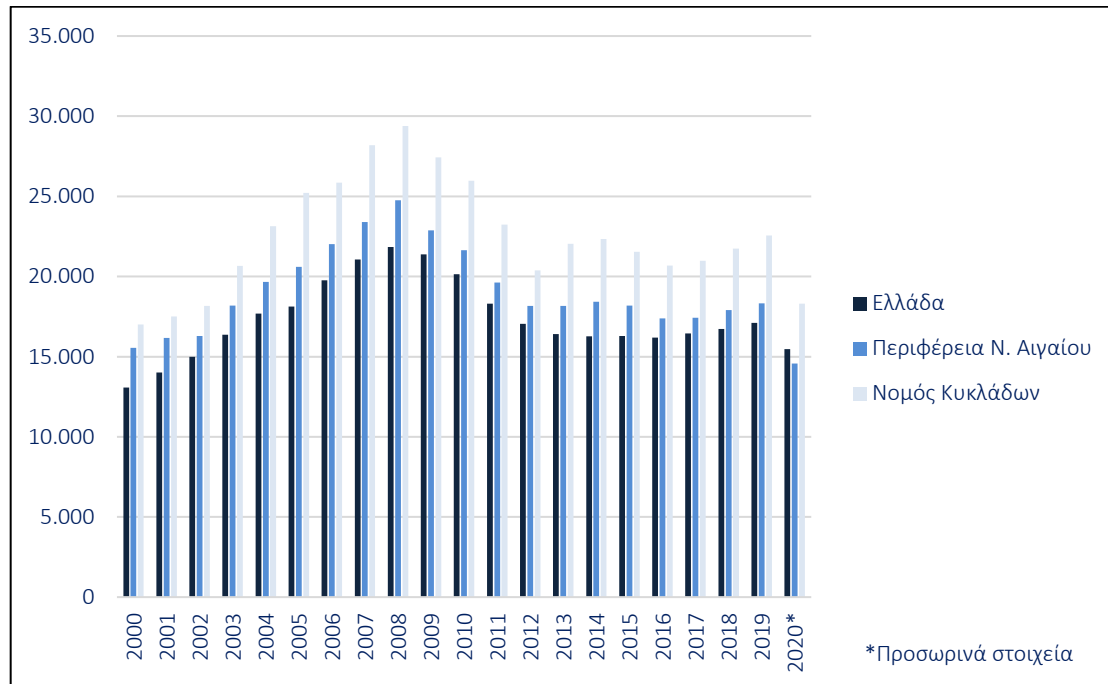
2.5.1. Απασχόληση, ανεργία, τομεακή και κλαδική διάρθρωση οικονομίας

Στο παρόν υποκεφάλαιο αναλύεται η δομή της τοπικής οικονομίας του Δ. Μυκόνου και πραγματοποιείται σύγκριση με την αντίστοιχη δομή της Π. Ν. Αιγαίου και της χώρας. Αναλυτικότερα, παρουσιάζονται τα πλέον πρόσφατα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ. (2020) για την οικονομική διάρθρωση του Δ. Μυκόνου με όρους κ.κ. Α.Ε.Π. και απασχόλησης, ενώ παρουσιάζεται και η διαχρονική εξέλιξη της οικονομικής του διάρθρωσης για τους τρεις τομείς της παραγωγής. Όσον αφορά στο Α.Ε.Π., σημειώνεται ότι δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία σε επίπεδο χαμηλότερο του τέως νομού και συνεπώς δεν είναι δυνατό να αναλυθεί το μέγεθος αυτό σε επίπεδο περιοχής μελέτης.

Σύμφωνα με τα στοιχεία για το κ.κ. Α.Ε.Π. που παρουσιάζονται στο διάγραμμα που ακολουθεί, από το 2000 μέχρι και το 2008 οι διοικητικές ενότητες που αφορούν στο σύνολο της Ελλάδας, στην Περιφέρεια Ν. Αιγαίου αλλά και στον τέως νομό Κυκλάδων εμφανίζουν μία αυξητική πορεία με τον νομό να εμφανίζει πάντα μεγαλύτερο κ.κ. Α.Ε.Π. από τις υπόλοιπες διοικητικές ενότητες. Από το 2008 έως και το 2012 η πορεία είναι φθίνουσα με τον τέως νομό να εμφανίζει συγκριτικά υψηλότερο κ.κ. Α.Ε.Π., ενώ τη χρονική περίοδο από το 2013 έως και το 2019 η πορεία παραμένει σχετικά σταθερή με τις Κυκλάδες να διατηρούν και πάλι υψηλότερο κ.κ. Α.Ε.Π. σε απόλυτα μεγέθη. Τέλος, για το 2020 φαίνεται η μείωση στο κ.κ. Α.Ε.Π. να είναι εμφανής και για τις τρεις χωρικές ενότητες.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.7: Διαχρονική εξέλιξη κ.κ. Α.Ε.Π. Χώρας, Π. Ν. Αιγαίου, τέως νομού Κυκλάδων¹⁰



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2000-2020 - Ιδία επεξεργασία

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.9 : Μεταβολή κ.κ. Α.Ε.Π. χώρας, Π. Ν. Αιγαίου, τέως νομού Κυκλάδων (2000 – 2020)

ΕΤΗ	ΕΛΛΑΔΑ	Π. ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	τέως ΝΟΜΟΣ ΚΥΚΛΑΔΩΝ
2000 – 2001	7.19	3.96	2.91
2001 – 2002	7.01	0.74	3.72
2002 – 2003	9.19	11.61	13.80
2003 – 2004	8.01	8.15	11.89
2004 – 2005	2.55	4.79	9.00
2005 – 2006	9.02	6.81	2.57
2006 – 2007	6.54	6.26	8.99
2007 – 2008	3.72	5.80	4.27
2008 – 2009	-2.10	-7.57	-6.67
2009 – 2010	-5.77	-5.41	-5.32
2010 – 2011	-9.15	-9.26	-10.55
2011 – 2012	-6.84	-7.47	-12.25
2012 – 2013	-3.82	0.01	8.09
2013 – 2014	-0.81	1.48	1.39
2014 – 2015	0.17	-1.37	-3.58
2015 – 2006	-0.65	-4.33	-3.96
2016 – 2017	1.58	0.21	1.44
2017 – 2018	1.71	2.76	3.56
2018 – 2019	2.22	2.35	3.84
2019 – 2020*	-9.59	-20.51	-18.87

¹⁰ Στον τέως νομό Κυκλάδων περιλαμβάνονται τα νησιά Άνδρος, Θήρα, Κέα, Μήλος, Μύκονος, Νάξος, Πάρος, Σύρος και Τήνος.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΤΗ	ΕΛΛΑΔΑ	Π. ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	τέως ΝΟΜΟΣ ΚΥΚΛΑΔΩΝ
<i>*Προσωρινά στοιχεία</i>			

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2000-2020 - Ιδία επεξεργασία

Σχετικά με τα στοιχεία απασχόλησης (2011), ο αριθμός των οικονομικά ενεργών μόνιμων κατοίκων ανέρχεται για το 2011 σε 5.555 κατοίκους (54,8% του μόνιμου πληθυσμού), με 4.943 απασχολούμενους, (88,98%) και 612 ανέργους (11,02%), όπως καταδεικνύουν και τα στοιχεία του Πίνακα 2.10.

Επιπλέον, ο αριθμός των οικονομικά μη ενεργών μόνιμων κατοίκων ανέρχεται για το 2011 σε 4.579 κατοίκους, εκ των οποίων οι 1.108 (24,20%) είναι συνταξιούχοι, και οι 3.471 (75,80%) κάτοικοι ανήκουν στην κατηγορία «Λοιποί».

Περαιτέρω, το ποσοστό (%) του οικονομικά ενεργού πληθυσμού του Δ. Μυκόνου, (54,82%) συγκρινόμενο με τα αντίστοιχα ποσοστά για την Π. Ν. Αιγαίου (45,31%) και τη χώρα (42,40%) είναι σαφώς υψηλότερο. Αυτό, αιτιολογείται λόγω της ηλικιακής σύνθεσης του πληθυσμού και του υψηλού ρυθμού αντικατάστασης των ατόμων του πληθυσμού που βγαίνουν στην σύνταξη από αυτά που εισέρχονται στην αγορά εργασίας (χαμηλός Δείκτης Γήρανσης, υψηλά ποσοστά γεννήσεων κ.λπ.).

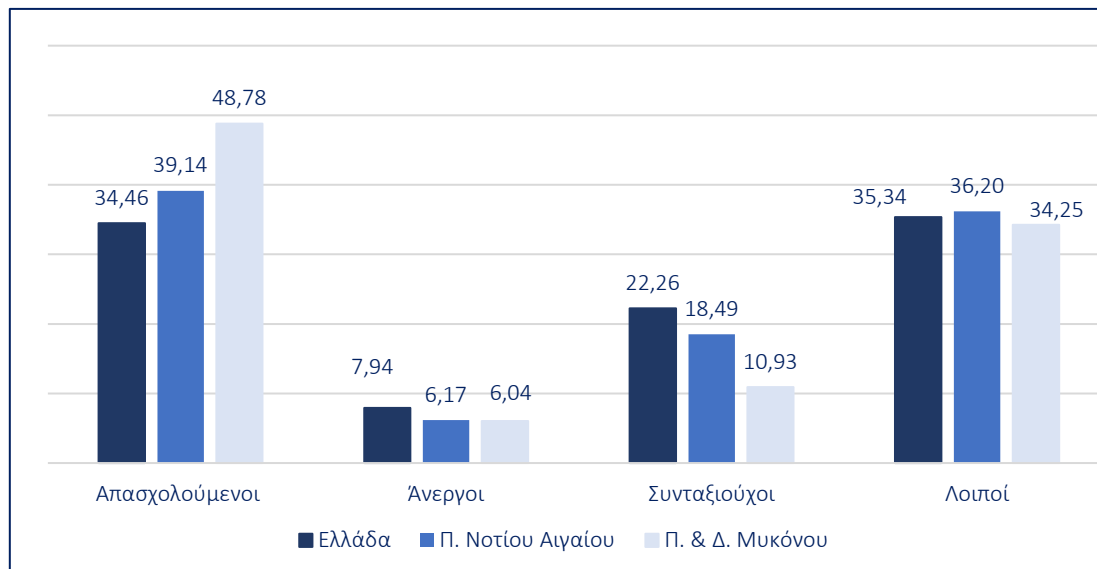
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.10: Οικονομικά ενεργός και μη, μόνιμος πληθυσμός χώρας, Π. Ν. Αιγαίου, Π.Ε. Μυκόνου, Δ. Μυκόνου σε απόλυτα μεγέθη και ποσοστά (2011)

ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΣΥΝΟΛΟ	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΟΙ						ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΗ ΕΝΕΡΓΟΙ					
		ΣΥΝΟΛΟ	%	ΑΠΑΣΧ/ΜΕΝΟΙ	%	ΑΝΕΡΓΟΙ	%	ΣΥΝΟΛΟ	%	ΣΥΝΤΑΞΙΟΥΧΟΙ	%	ΛΟΙΠΟΙ	%
ΕΛΛΑΔΑ	<u>10.816.286</u>	<u>4.586.636</u>	<u>42,40</u>	3.727.633	81,27	859.003	18,73	<u>6.229.650</u>	<u>57,60</u>	2.407.222	38,64	3.822.428	61,36
Π. ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	<u>309.015</u>	<u>140.016</u>	<u>45,31</u>	120.950	86,38	19.066	13,62	<u>168.999</u>	<u>54,69</u>	57.148	33,82	111.851	66,18
Π.Ε. ΜΥΚΟΝΟΥ	<u>10.134</u>	<u>5.555</u>	<u>54,82</u>	4.943	88,98	612	11,02	<u>4.579</u>	<u>45,18</u>	1.108	24,20	3.471	75,80
Δ. ΜΥΚΟΝΟΥ	<u>10.134</u>	<u>5.555</u>	<u>54,82</u>	4.943	88,98	612	11,02	<u>4.579</u>	<u>45,18</u>	1.108	24,20	3.471	75,80
0-14	<u>1.776</u>	<u>0</u>	<u>0,00</u>	0	0,00	0	0,00	<u>1.776</u>	<u>100,00</u>	0	0,00	1.776	100,00
15-34	<u>2.907</u>	<u>2.143</u>	<u>73,72</u>	1.865	87,03	278	12,97	<u>764</u>	<u>26,28</u>	0	0,00	764	100,00
35-54	<u>3.372</u>	<u>2.811</u>	<u>83,36</u>	2.542	90,43	269	9,57	<u>561</u>	<u>16,64</u>	70	12,48	491	87,52
55+	<u>2.079</u>	<u>601</u>	<u>28,91</u>	536	89,18	65	10,82	<u>1.478</u>	<u>71,09</u>	1.038	70,23	440	29,77

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.8: Ποσοστιαία κατανομή οικονομικά ενεργού και μη, μόνιμου πληθυσμού χώρας, Π. Νοτίου Αιγαίου, Π.Ε. & Δ. Μυκόνου (2011)

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011 - Ιδία επεξεργασία

Επιπλέον, το ποσοστό ανεργίας για το έτος 2011, σύμφωνα με τα στοιχεία του Πίνακα 2.10, ανέρχεται στο Δ. Μυκόνου σε 11,02%, σημαντικά χαμηλότερο από αυτό της Π. Ν. Αιγαίου (13,62%) και κατά 7,71 % χαμηλότερο σε σύγκριση με αυτό της χώρας. Πολύ σημαντική παράμετρος στη διάρθρωση της ανεργίας για τη Μύκονο και την Π. Ν. Αιγαίου είναι η εποχική απασχόληση, λόγω της μεγάλης ανάπτυξης του τουριστικού κλάδου, που παγίως δημιουργεί θέσεις απασχόλησης τους θερινούς μήνες.

Αναφορικά με την κατανομή των απασχολούμενων ανά τομέα παραγωγής του Δ. Μυκόνου, για το έτος 2011, παρατηρείται ότι στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, το 76,92% του πληθυσμού απασχολείται στον τριτογενή τομέα (3.802 κάτοικοι), το 20,35% στο δευτερογενή τομέα (1.006 κάτοικοι), και στο πρωτογενή τομέα μόλις το 2,73% (135 κάτοικοι) (βλ. Πίνακα 2.11 και Διάγραμμα 2.9).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

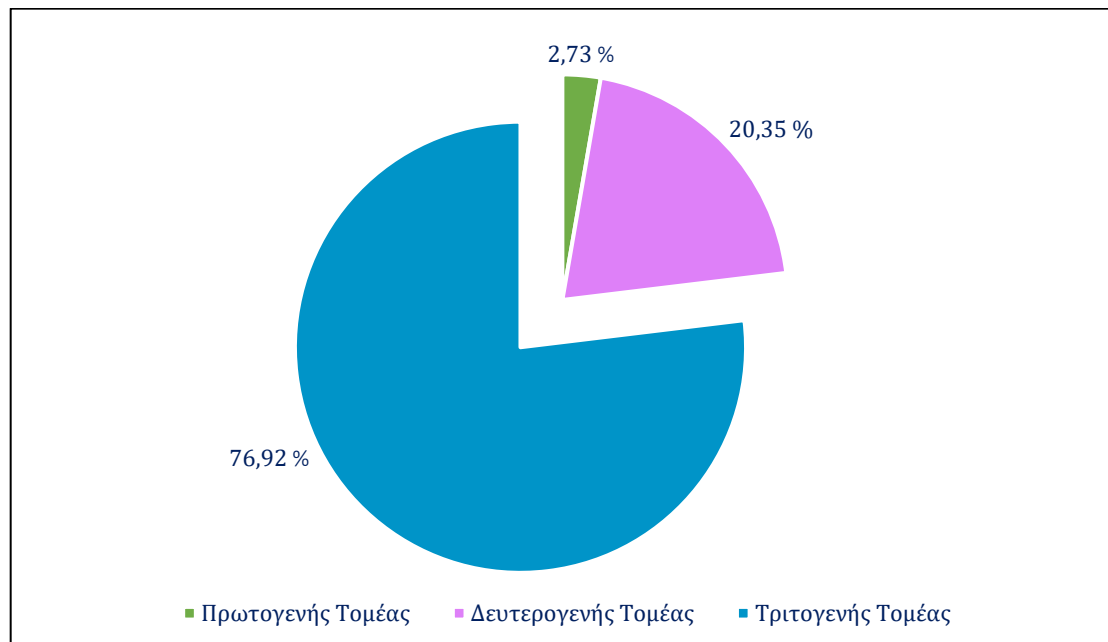
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.11: Απασχολούμενοι κατά τομέα οικονομικής δραστηριότητας χώρας, Π. Ν. Αιγαίου, Δ. Μυκόνου (2011)

ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ						
	ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ	Α' ΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ	%	Β' ΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ	%	Γ' ΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ	%
ΕΛΛΑΔΑ	3.727.633	372.209	9,99	654.377	17,55	2.701.047	72,46
Π. ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	120.950	6.245	5,16	20.600	17,03	94.105	77,80
Π.Ε. ΜΥΚΟΝΟΥ	4.943	135	2,73	1.006	20,35	3.802	76,92
Δ. ΜΥΚΟΝΟΥ	4.943	135	2,73	1.006	20,35	3.802	76,92

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

Στην Εικόνα 2.6 παρουσιάζονται η τομεακή διάρθρωση των απασχολούμενων αλλά και τα επίπεδα ανεργίας ανά Δ. στην Π. Ν. Αιγαίου για το έτος 2011.

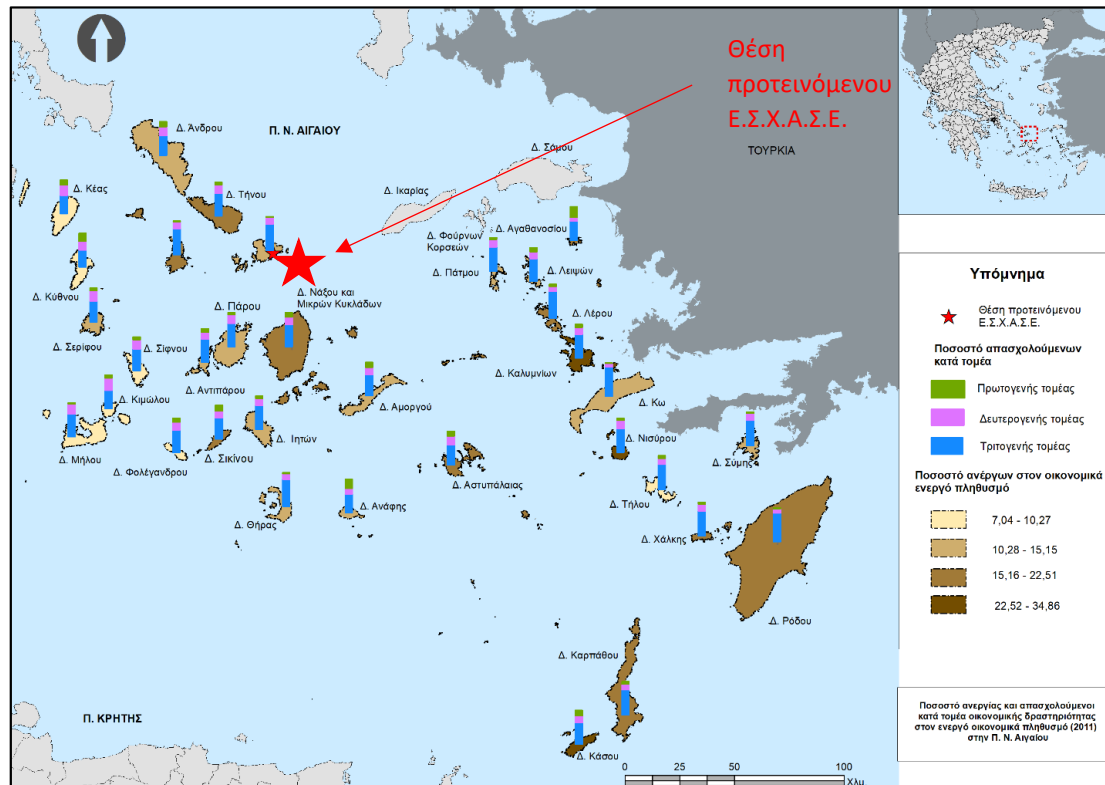
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.9: Ποσοστιαία κατανομή απασχολούμενων ανά τομέα παραγωγής Δ. Μυκόνου (2011)



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 2.6: Ποσοστό ανεργίας και απασχολούμενοι ανά τομέα οικονομικής δραστηριότητας στον ενεργό πληθυσμό (2011) στην Π. Ν. Αιγαίου



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

Περαιτέρω, ως προς τη διαχρονική τομεακή διάρθρωση της απασχόλησης επεξεργάσθηκαν στοιχεία των τριών τελευταίων απογραφών πληθυσμού ΕΛ.ΣΤΑΤ. 1991, 2001 και 2011, βάσει των οποίων, στην περίοδο 1991-2011, αναδεικνύεται με σαφήνεια, αφενός μεν, η συντριπτική υπεροχή του τριτογενούς τομέα (ιδίως σε κλάδους τουρισμού και των συμπληρωματικών σε αυτό δραστηριοτήτων και υπηρεσιών όπως εστίαση), αφετέρου δε, παρατηρείται συνεχόμενη συρρίκνωση του πρωτογενούς τομέα και η σταθερότητα της συμμετοχής του δευτερογενούς τομέα στη συνολική απασχόληση της Μυκόνου (βλ. Πίνακα 2.12. και Διάγραμμα 2.10.). Πιο συγκεκριμένα, κατά την απογραφή 1991 και 2011 υπήρχε αύξηση της απασχόλησης στον τριτογενή τομέα κατά 15,26 %, ενώ στο πρωτογενή τομέα υπάρχει μείωση κατά 6,94%.

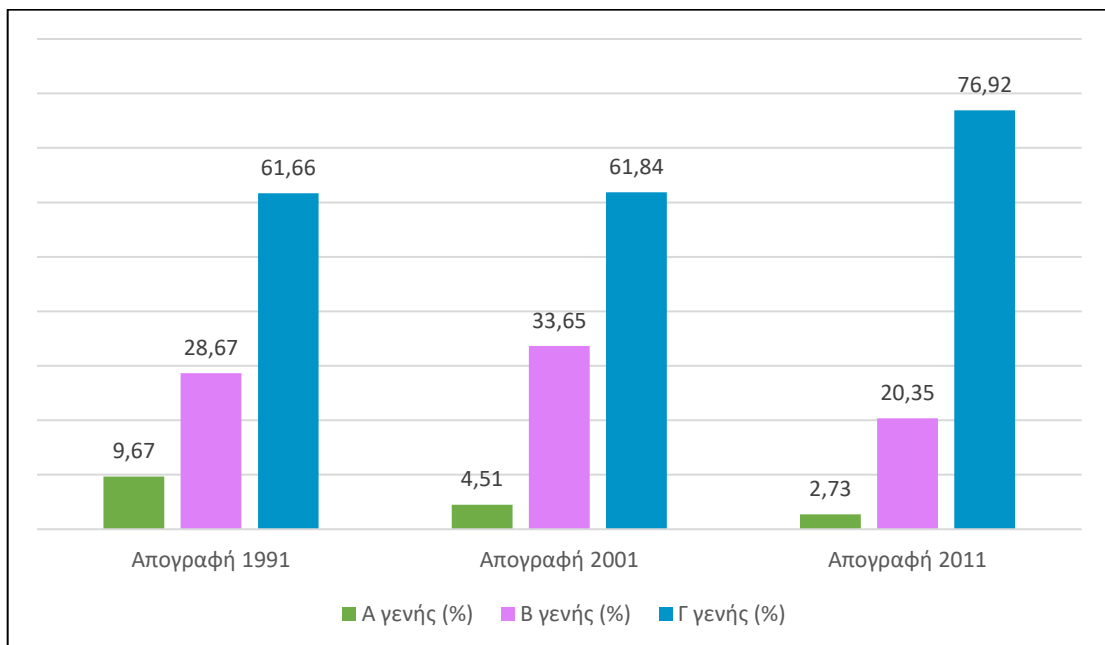
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.12: Διαχρονική εξέλιξη τομεακής διάρθρωσης απασχόλησης και ανεργίας Δ. Μυκόνου (1991-2011)

ΑΠΟΓΡΑΦΗ (ΑΤΟΜΑ)	Α΄ ΓΕΝΗΣ (ΑΤΟΜΑ)	Β΄ ΓΕΝΗΣ (ΑΤΟΜΑ)	Γ΄ ΓΕΝΗΣ (ΑΤΟΜΑ)	ΔΕΝ ΔΗΛΩΣΑΝ (ΑΤΟΜΑ)	ΣΥΝΟΛΟ (ΑΤΟΜΑ)	ΑΝΕΡΓΟΙ (%)
1991	209	620	1333	299	2.461	4,02
2001	184	1.373	2.523	158	4.238	7,41
2011	135	1006	3.802	-	4.943	11,02

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

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.10: Διαχρονική εξέλιξη ποσοστιαίας κατανομής απασχόλησης ανά τομέα παραγωγής Δ. Μυκόνου (1991-2011)



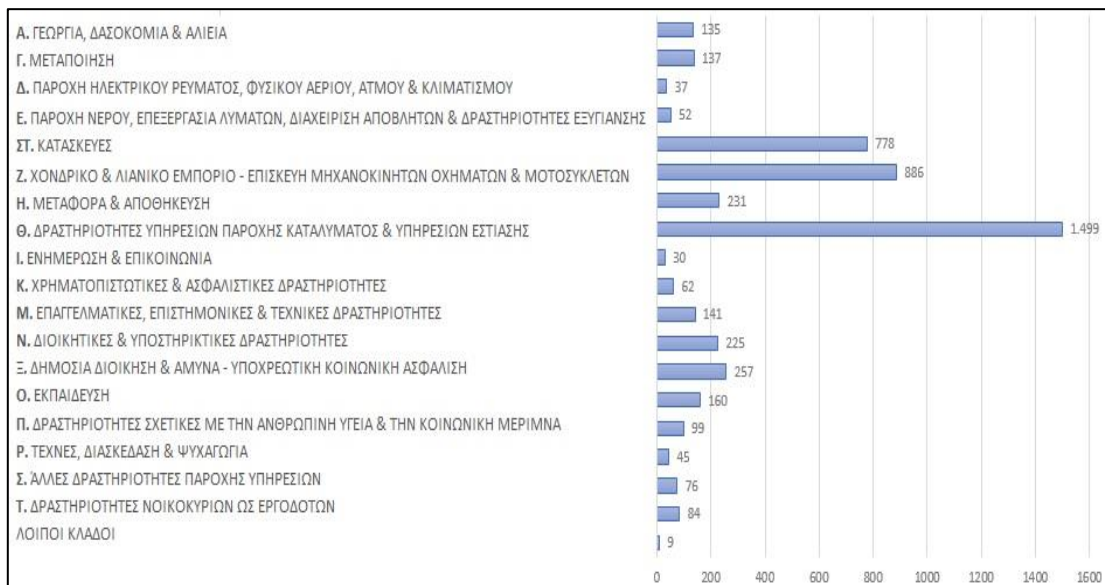
ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφές 1991-2001-2011 - Ιδία επεξεργασία

Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα διαθέσιμα στοιχεία από απογραφή της ΕΛ.ΣΤΑΤ. (2011), ο κλάδος με το υψηλότερο ποσοστό συμμετοχής στον τριτογενή τομέα είναι οι υπηρεσίες παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης, καθώς σε αυτόν απασχολείται το 30,32% των εργαζομένων. Όσον αφορά στον δευτερογενή τομέα, οι κλάδοι με τη μεγαλύτερη συμμετοχή είναι αυτοί του χονδρικού και λιανικού εμπορίου/ επισκευής μηχανοκίνητων, σε ποσοστό 17,92%, και των κατασκευών, σε ποσοστό 15,74%. Η δραστηριότητα των περισσότερων μεταποιητικών και βιοτεχνικών επιχειρήσεων εντοπίζεται στα προϊόντα που σχετίζονται με την τοπική παράδοση και τον πρωτογενή τομέα, αφορούν σε μια μικρή και περιορισμένη

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

αγορά και αποτελούν κυρίως βιοτεχνικές μονάδες μικρού μεγέθους. Τέλος, στον πρωτογενή τομέα ο κλάδος της γεωργίας, δασοκομίας και αλιείας απασχολεί μόλις το 2,73%. Αναλυτικότερα, η κτηνοτροφία, η γεωργία και η αλιεία αποτελούν παραδοσιακούς κλάδους οικονομικής δραστηριότητας του πρωτογενούς τομέα για την ευρύτερη περιοχή, με μικρή παραγωγή εξαιρετικής ποιότητας προϊόντων (βλ. Διάγραμμα 2.11).

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.11: Κατανομή απασχόλησης ανά κλάδο Δ. Μυκόνου (2011)



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011 - Ιδία επεξεργασία

➤ **ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ**

Γενικά, ο αναπτυξιακά δυναμικός χαρακτήρας των Κυκλάδων, η υψηλή συμμετοχή τους στο κ.κ. Α.Ε.Π. της χώρας διαχρονικά, το υψηλό ποσοστό απασχολούμενων σε συνδυασμό με την ιδιαίτερη ανάπτυξη του κλάδου υπηρεσιών παροχής καταλύματος και εστίασης καθιστά την περιοχή μελέτης κατάλληλη για την περαιτέρω ανάπτυξη του τουριστικού κλάδου.

Ειδικότερα, η προτεινόμενη επένδυση θα ενισχύσει τους ήδη αναπτυγμένους κλάδους του τριτογενούς τομέα παραγωγής του Δ., καθώς πρόκειται για Σ.Τ.Κ. (δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος & υπηρεσιών εστίασης), και των εξαρτώμενων κλάδων του (χονδρικό και λιανικό εμπόριο), καθώς αποτελεί έναν διαφορετικό τουριστικό προϊόν 12μηνης λειτουργίας, το οποίο παρέχει πληθώρα εναλλακτικών υπηρεσιών στον επισκέπτη, προσφέροντας του ένα ολοκληρωμένο σύνολο εμπειριών (βλ. § 6.5). Επιπλέον, στο πλαίσιο της επένδυσης

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

είναι δυνατή η διασύνδεση του κλάδου του τουρισμού με τον πρωτογενή τομέα και ιδιαίτερα της παραγωγής τοπικών προϊόντων λόγω της χρήσης τους (π.χ. την αύξηση της απασχόλησης στον τομέα των κατασκευών και την χρήση των τοπικών προϊόντων) (βλ. § 6.5). Επιπλέον, ο οικονομικά ενεργός πληθυσμός δύναται να ενταχθεί στον τριτογενή τομέα και ειδικότερα στον κλάδο του τουρισμού, όπου εντάσσεται και η επένδυση η οποία θα έχει 12μηνη λειτουργία και θα προσφέρει θέσεις εργασίας.

2.5.2. Χαρακτηριστικά του Τουρισμού

2.5.2.1. Βασικά χαρακτηριστικά εισερχόμενου τουρισμού

Η Π. Ν. Αιγαίου λόγω του νησιωτικού της χαρακτήρα αποτελεί έναν από τους πιο δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς. Η πολιτιστική και η αρχιτεκτονική κληρονομιά, το αξιολογικό φυσικό περιβάλλον σε συνδυασμό με την εκτεταμένη ακτογραμμή, έχουν καταστήσει την Περιφέρεια πόλο έλξης διεθνούς εμβέλειας με εκατομμύρια επισκέπτες κάθε χρόνο. Με βάση τη «Μελέτη εξειδίκευσης των τουριστικών προϊόντων και υπηρεσιών ανά κατηγορία προορισμού - Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου, 2015» του ΙΝ.Σ.Ε.Τ.Ε., ο τουριστικό πρότυπο «Ήλιος και Θάλασσα» αποτελεί το κυρίαρχο τουριστικό προϊόν της Περιφέρειας. Το συγκριτικό πλεονέκτημα της Μυκόνου σε σχέση τόσο με την Π. Ν. Αιγαίου όσο και το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον της χώρας αποτελεί διαχρονική, υψηλού επιπέδου τουριστική ανάπτυξη.

Η Π. Νοτίου Αιγαίου σημείωσε το 2019 την υψηλότερη διεθνή επισκεψιμότητα στο σύνολο των 13 Περιφερειών της χώρας. Οι κυριότερες αγορές με βάση τον αριθμό των επισκέψεων είναι η Γερμανία, το Ην. Βασίλειο, η Γαλλία, η Ιταλία, οι ΗΠΑ, η Ολλανδία, η Πολωνία και η Ρωσία (βλ. Πίνακα 2.13.).

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.13: Επισκέψεις στην Π. Νοτίου Αιγαίου για τα έτη 2016 - 2021

ΧΩΡΕΣ ΠΡΟΕΛΕΥΣΗΣ	ΕΠΙΣΚΕΨΕΙΣ (ΣΕ ΧΙΛ.)						% ΜΕΤΑΒΟΛΗ 2016 – 2021
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Γερμανία	799	911	1106	1176	441	870	8.9%
Ην. Βασίλειο	672	706	666	862	313	414	-38.4%
Γαλλία	488	486	431	427	154	399	-18.2%
Ιταλία	422	474	538	504	95	234	-44.5%
ΗΠΑ	357	398	555	627	22	200	-44.0%
Ολλανδία	221	309	318	220	68	171	-22.6%
Πολωνία	213	195	320	212	90	192	-9.9%
Ρωσία	176	177	189	175	-	34	-80.7%

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Λοιπές	1878	2184	2506	2691	389	112	-94.0%
ΣΥΝΟΛΟ	5226	5840	6629	6894	1572	2626	-49.8%

ΠΗΓΗ: ΙΝ.Σ.Ε.Τ.Ε., 2019, 2021 και 2022 - Ιδία επεξεργασία

Με βάση τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα διαπιστώνεται πως η προσέλευση της αγοράς της Γερμανίας αυξάνεται συνεχώς τα έτη 2016 – 2019, ωστόσο για το 2020 παρατηρείται ραγδαία πτώση στις επισκέψεις, οδηγώντας τελικά σε αρνητική μεταβολή της ποσοστιαίας μεταβολής της επισκεψιμότητας, η οποία όμως δεν διατηρείται για το 2021, καθιστώντας την έτσι τη μόνη χώρα προέλευσης με αύξηση στις επισκέψεις. Η μετάπτωση της ποσοστιαίας μεταβολής για το διάστημα 2016-2021 παρατηρείται σχεδόν για το σύνολο των χωρών του πίνακα (με εξαίρεση τη Γερμανία), η οποία μπορεί να εξηγηθεί λόγω των ειδικών συνθηκών που επικράτησαν τη χρονιά του 2020, λόγω του COVID-19.

Παράλληλα, για κάποιες χώρες του πίνακα εμφανίζεται μία σχετική σταθερότητα των επισκέψεων έως το 2019 με μικρές αποκλίσεις (π.χ. Γαλλία, Ολλανδία, Πολωνία), ενώ άλλες χώρες εμφανίζουν αύξηση (π.χ. Γερμανία, Ην. Βασίλειο, Η.Π.Α.). Βέβαια, η χώρα με την πιο έντονη μεταβολή διαχρονικά είναι η Ρωσία, για την οποία καταγράφονται μηδενικές επισκέψεις το 2020, ενώ το 2021 οι επισκέψεις ήταν κατά πολύ λιγότερες από τα προηγούμενα έτη.

Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός πως για τα έτη 2017 – 2019 η Π. Ν. Αιγαίου εμφανίζει το υψηλότερο ποσό δαπάνης ανά διανυκτέρευση, στο σύνολο των 13 Περιφερειών, χωρίς να παρατηρείται ουσιαστική διαφοροποίηση για το 2021. Στον παρακάτω πίνακα, παρουσιάζονται αναλυτικά τα βασικά μεγέθη του εισερχόμενου τουρισμού της Π. Ν. Αιγαίου για το 2019 και 2020.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.14: Βασικά Μεγέθη Εισερχόμενου Τουρισμού της Π. Νοτίου Αιγαίου 2019

ΧΩΡΕΣ ΠΡΟΕΛΕΥΣΗΣ	ΕΠΙΣΚΕΨΕΙΣ (ΣΕ ΧΙΛ.)	ΕΙΣΠΡΑΞΕΙΣ (ΣΕ ΕΚ. €)	ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ (ΣΕ ΧΙΛ.)	ΔΑΠΑΝΗ/ ΕΠΙΣΚΕΨΗ (ΣΕ €)	ΔΑΠΑΝΗ/ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΗ (ΣΕ €)	ΜΕΣΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΠΑΡΑΜΟΝΗΣ
2019						
Γερμανία	1.176,3	994,0	10.295,0	845,0	96,6	8,8
Ην. Βασίλειο	861,6	667,0	7.015,2	774,2	95,1	8,1
Γαλλία	426,5	332,3	3.369,8	779,2	98,6	7,9
Ιταλία	504,0	383,5	3.960,3	760,8	96,8	7,9
ΗΠΑ	627,5	501,7	3.954,9	799,5	126,8	6,3
Ολλανδία	220,5	140,9	1.795,0	639,3	78,5	8,1
Πολωνία	211,5	128,5	1.568,3	607,4	81,9	7,4
Ρωσία	174,8	134,4	1.600,1	769,1	84,0	9,2
Λοιπές	2.690,7	1.892,4	19.610,0	703,3	96,5	7,3
ΣΥΝΟΛΟ	6.893,4	5.174,8	53.168,7	750,7	97,3	7,7
2020						
Γερμανία	441	385	3.987	872	97	9
Ην. Βασίλειο	313	258	2.648	869	98	8,5
Γαλλία	154	133	1.357	824	98	8,8
Ιταλία	95	72	804	759	90	8,4
ΗΠΑ	22	18	185	804	96	8,4
Ολλανδία	68	51	655	745	77	9,7
Πολωνία	90	51	660	563	77	7,3
Λοιπές	389	289	3.333	742	87	8,6
ΣΥΝΟΛΟ	1.572	1.257	13.629	6.178	90	8,6
2021						
Γερμανία	870	750	7.415	862	101	8,5

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Ην. Βασίλειο	414	406	3.416	980	119	8,2
Γαλλία	399	351	3.298	880	106	8,3
Ιταλία	234	172	1.895	737	91	8,1
ΗΠΑ	200	259	1.834	1299	141	9,2
Ολλανδία	170	131	1.468	772	89	8,7
Πολωνία	192	135	1.411	705	96	7,4
Ρωσία	34	30	324	880	92	9,5
Λοιπές	1.112	887	8.852	798	100	8
ΣΥΝΟΛΟ	3.625	3.121	29.913	7.913	935	75,9

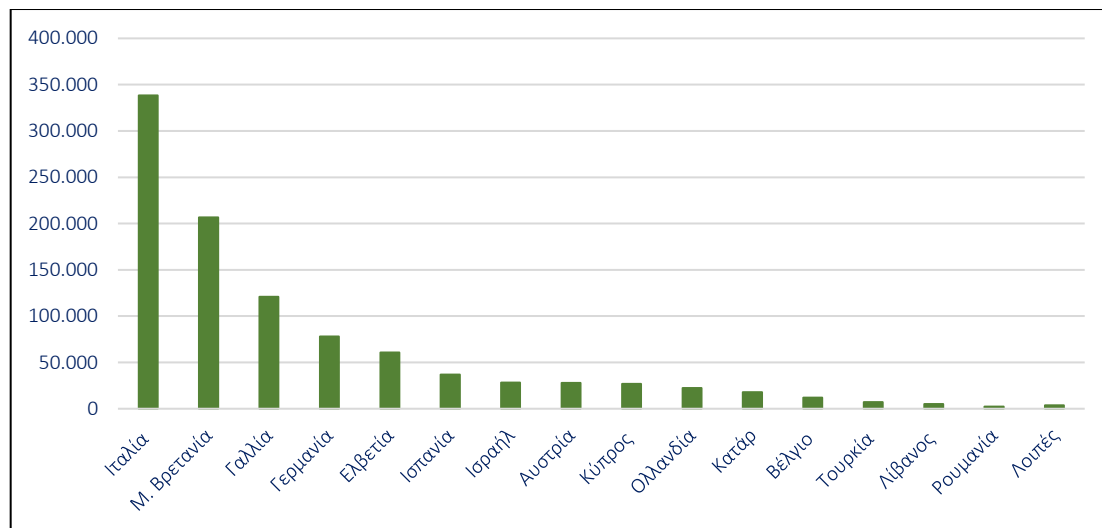
ΠΗΓΗ: ΙΝ.Σ.Ε.Τ.Ε., 2020 - 2021 - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Ο μέσος όρος δαπάνης επίσκεψης στην Περιφέρεια είναι 772,25,7 €, της δαπάνης διανυκτέρευσης 90€ ενώ της μέσης διάρκειας παραμονής, 858 ημέρες. Ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι ΗΠΑ, για τις οποίες παρατηρείται, μικρή αύξηση του κόστους επίσκεψης, αλλά σημαντική μείωση στη δαπάνη ανά διανυκτέρευση για το 2020 (από 126,8 € το 2019 σε 96,0 € το 2020) η οποία όμως αυξάνεται τελικά αρκετά το 2021 σε 141,0 € , ενώ για τη Ρωσία δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία το 2020 αλλά το 2021 η δαπάνη ανά διανυκτέρευση είναι υψηλότερη από προ-πανδημίας εποχή.

Όσον αφορά, συγκεκριμένα, στον Δ. Μυκόνου, θα χρησιμοποιηθούν τα παρεχόμενα προσωρινά στοιχεία της FRAPORT GREECE για το έτος 2019 για το σύνολο των αφίξεων των επιβατών στον αερολιμένα της Μυκόνου ανά χώρα προέλευσης (βλ. Διάγραμμα 2.12). Τα αντίστοιχα στοιχεία του έτους 2020 δεν παρέχουν μια ρεαλιστική εικόνα για τη διακίνηση μέσω του αερολιμένα λόγω των ειδικών συνθηκών που χαρακτήρισαν το έτος 2020 (Covid-19), ωστόσο για λόγους πληρότητας παρουσιάζονται στο Διάγραμμα 2.13. Ακόμη, παρουσιάζονται τα στοιχεία της FRAPORT GREECE για τα έτη 2021 και 2022, ώστε να λειτουργήσουν συγκριτικά με τα αντίστοιχα των δύο άλλων ετών και να προσφέρουν μια πρώτη εικόνα της κίνησης των επιβατών στην μετά-COVID 19 εποχή.

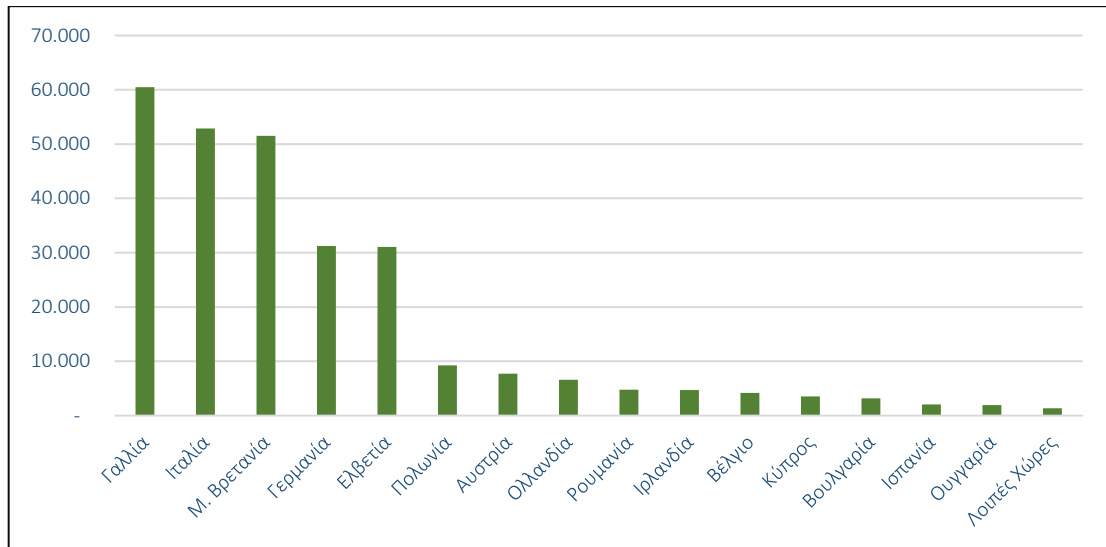
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.12: Στοιχεία κίνησης επιβατών ανά χώρα προέλευσης (2019)



ΠΗΓΗ: FRAPORT GREECE (2019) - Ιδία επεξεργασία

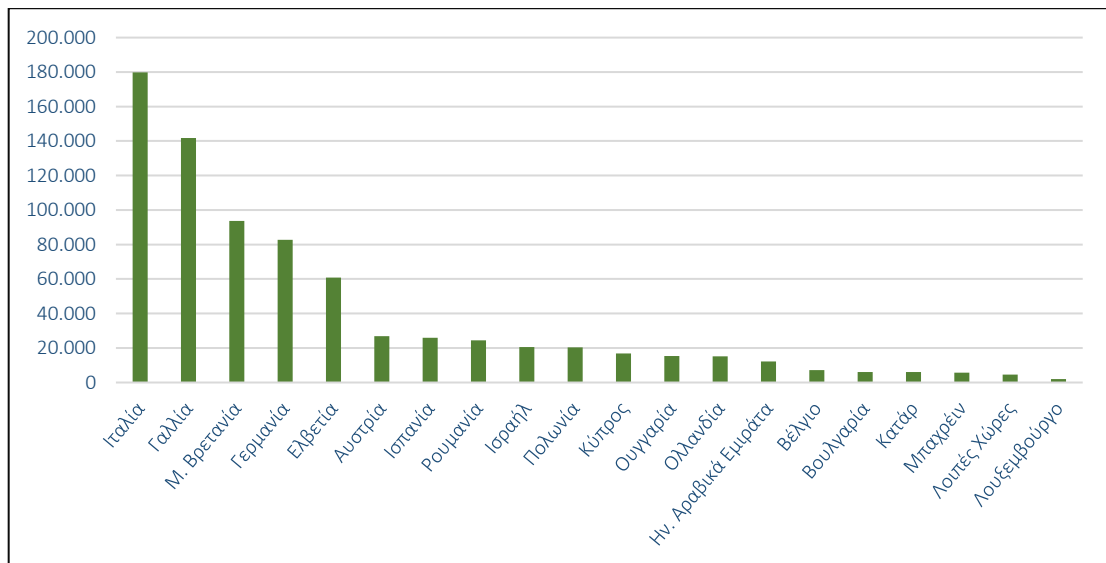
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.13: Στοιχεία κίνησης επιβατών ανά χώρα προέλευσης (2020)



ΠΗΓΗ: FRAPORT GREECE (2020) - Ιδία επεξεργασία

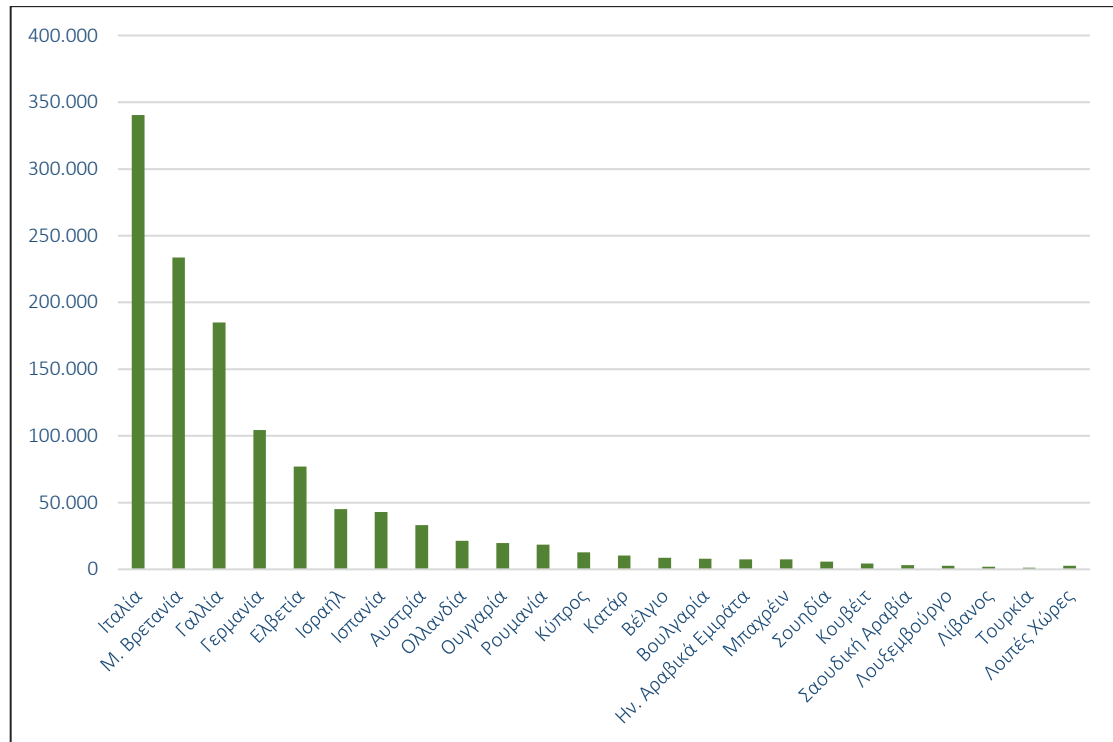
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.14: Στοιχεία κίνησης επιβατών ανά χώρα προέλευσης (2021)



ΠΗΓΗ: FRAPORT GREECE (2021) - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.15 Στοιχεία κίνησης επιβατών ανά χώρα προέλευσης (2022)



ΠΗΓΗ: FRAPORT GREECE (2022) - Ιδία επεξεργασία

Βάσει του Διαγράμματος 2.12 (2019) οι περισσότεροι επιβάτες που αφίχθηκαν στον αερολιμένα Μυκόνου προήλθαν από την Ιταλία, σε ποσοστό 34,01% (338.500 επιβάτες). Ακολουθούν η Μ. Βρετανία με ποσοστό 20,755% (206.525 επιβάτες), η Γαλλία με ποσοστό 12,16% (121.021 επιβάτες), η Γερμανία με ποσοστό 7,84% (78.049 επιβάτες), η Ελβετία με ποσοστό 6,1% (60.703 επιβάτες).

Βάσει του Διαγράμματος 2.13 (2020) μπορεί κανείς να παρατηρήσει τη μείωση στο σύνολο των επιβατών που κινήθηκαν στον αερολιμένα Μυκόνου. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι οι επιβάτες που προήλθαν από την Ιταλία μειώθηκαν από 338.500 το 2019 σε 52.906 το 2020. Παρόμοια μείωση παρατηρείται και για τις υπόλοιπες χώρες (Γαλλία, Μ. Βρετανία, Ελβετία). Ωστόσο, παρατηρείται αύξηση της κίνησης των επιβατών για τις παραπάνω χώρες, οι οποίες και για τα τέσσερα (4) έτη συναποτελούν την πλειονότητα των επιβατών που κινήθηκαν μέσω του αερολιμένα Μυκόνου.

Με βάση το Διάγραμμα 2.15 για το 2022, ωστόσο, διαπιστώνεται μία γενική αύξηση στο σύνολο των επιβατών που κινήθηκαν στον αερολιμένα Μυκόνου, με τους περισσότερους εξακολουθούν να προέρχονται από την Ιταλία από το 2021 και έπειτα (αύξηση 90%). Ταυτόχρονα, στο μείγμα των χωρών προέλευσης των

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

επιβατών προστέθηκαν και χώρες που δεν συμπεριλαμβάνονταν σαν στοιχεία μέχρι το 2021 (π.χ. Σουηδία, Κουβέιτ, Σαουδική Αραβία, κ.α.).

Συνεπώς, γίνεται αντιληπτό ότι η ομάδα στόχος για το τουριστικό προϊόν της Π. Ν. Αιγαίου αποτελείται από επισκέπτες που προέρχονται κυρίως από τις Η.Π.Α., τη Ρωσία και ευρωπαϊκές χώρες όπως η Μ. Βρετανία, η Ιταλία, η Γαλλία και η Γερμανία. Ιδιαίτερα για την Μύκονο, λόγω της εδραίωσής της ως κοσμοπολίτικου προορισμού, η ομάδα στόχος του τουριστικού κοινού είναι πιο διευρυμένη, καθώς περιλαμβάνει και επισκέπτες από χώρες της Μέσης Ανατολής όπως είναι το Ισραήλ, το Κατάρ, η Τουρκία και ο Λίβανος. Στο πλαίσιο της προτεινόμενης επένδυσης, τα παραπάνω στοιχεία έχουν ληφθεί υπόψη για τη διαμόρφωση της πρότασης χωρικού προορισμού με στόχο την προσέλκυση της συγκεκριμένης ομάδας στόχου.

2.5.2.2. Πρότυπο Τουριστικής Ανάπτυξης

Ο Δ. Μυκόνου αποτελεί παγκόσμιου φήμης προορισμό λόγω της κοσμοπολίτικης ατμόσφαιρας, των οργανωμένων παραλιών με υψηλό επίπεδο υπηρεσιών, των καταλυμάτων με εξεζητημένες παροχές και εξειδικευμένες υπηρεσίες φιλοξενίας και διαμονής καθώς και την ποικιλομορφία και ένταση που χαρακτηρίζει την νυχτερινή της ζωή.

Όσον αφορά στις ειδικές μορφές τουρισμού, ο Δ. Μυκόνου διαθέτει πλούσιο φυσικό και πολιτιστικό απόθεμα και ενδείκνυται για ανάπτυξη πολιτιστικού, υπαίθριου (περιηγητικός-πεζοπορία), αθλητικού, θαλάσσιου και συνεδριακού τουρισμού καθώς και τουρισμού γαστρονομίας, ευεξίας, οινοτουρισμού και αγροτουρισμού.

Ο πολιτιστικός πλούτος του Δ. Μυκόνου προσφέρεται για ανάπτυξη πολιτιστικού τουρισμού. Βασικό σημείο αναφοράς αποτελεί το νησί της Δήλου το οποίο έχει χαρακτηριστεί από την UNESCO μνημείο παγκόσμιας κληρονομιάς. Πραγματοποιούνται εκδρομές με ή χωρίς ξεναγό στη Δήλο ενώ υπάρχουν καθημερινά δρομολόγια ημερήσιας σύνδεσης Μυκόνου – Δήλου τους μήνες Απρίλιο έως και Οκτώβριο. Άλλα σημαντικά μνημεία είναι ο Μυκηναϊκός Τάφος, ο Νεολιθικός Οικισμός της Φτελιάς και ο Λόφος Παλαιόκαστρο. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται ο αριθμός επισκεπτών σε αρχαιολογικούς χώρους του Δ. Μυκόνου, όπου διαπιστώνεται αύξηση της επισκεψιμότητας κατά 44,46% κατά την περίοδο 2014 – 2019 (Πίνακας 2.15).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.15: Επισκέπτες σε αρχαιολογικούς χώρους του Δ. Μυκόνου για τα έτη 2014 – 2021

ΕΤΟΣ	ΕΠΙΣΚΕΠΤΕΣ
2014	119.525
2015	134.401
2016	113.416
2017	135.392
2018	151.046
2019	172.665
2020	19.327
2021	78.808
% μεταβολή 2014-2019	44,46%
% μεταβολή 2014-2021	-34,1%

ΠΗΓΗ: ΙΝ.Σ.Ε.Τ.Ε., 2019 και 2021

Τα σημαντικότερα μουσεία του Δήμου είναι το Ναυτικό Μουσείο Αιγαίου, το Λαογραφικό Μουσείο καθώς και τα αρχαιολογικά μουσεία Μυκόνου και Δήλου. Στον ακόλουθο Πίνακα 2.16 παρουσιάζεται ο αριθμός επισκεπτών σε μουσεία του Δ. Μυκόνου για την περίοδο 2014 – 2021.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.16: Αριθμός επισκεπτών σε μουσεία του Δ. Μυκόνου

ΕΤΟΣ	ΕΠΙΣΚΕΠΤΕΣ
2014	8.116
2015	7.313
2016	6.314
2017	14.714
2018	11.787
2019	11.350
2020	2,181
2021	3543
% μεταβολή 2014-2019	39.8%
% μεταβολή 2014-2021	-56.3%

ΠΗΓΗ: ΙΝ.Σ.Ε.Τ.Ε., 2019 και 2021

Από τα παραπάνω στοιχεία διαπιστώνεται ανεπάρκεια προβολής και αξιοποίησης του πολιτιστικού αποθέματος του Δ. Η επισκεψιμότητα των αρχαιολογικών χώρων αυξάνεται, ενώ παράλληλα αυξάνεται και η επισκεψιμότητα των μουσείων κατά 39,8 % το διάστημα 2014 – 2019, με την επίπτωση των συνθηκών που επικράτησαν λόγω του COVID-19 να είναι ορατές εφόσον φανερώνεται σημαντική μείωση στους επισκέπτες έως το 2021. Επίσης, η σύγκριση των απόλυτων τιμών επισκέψεων σε

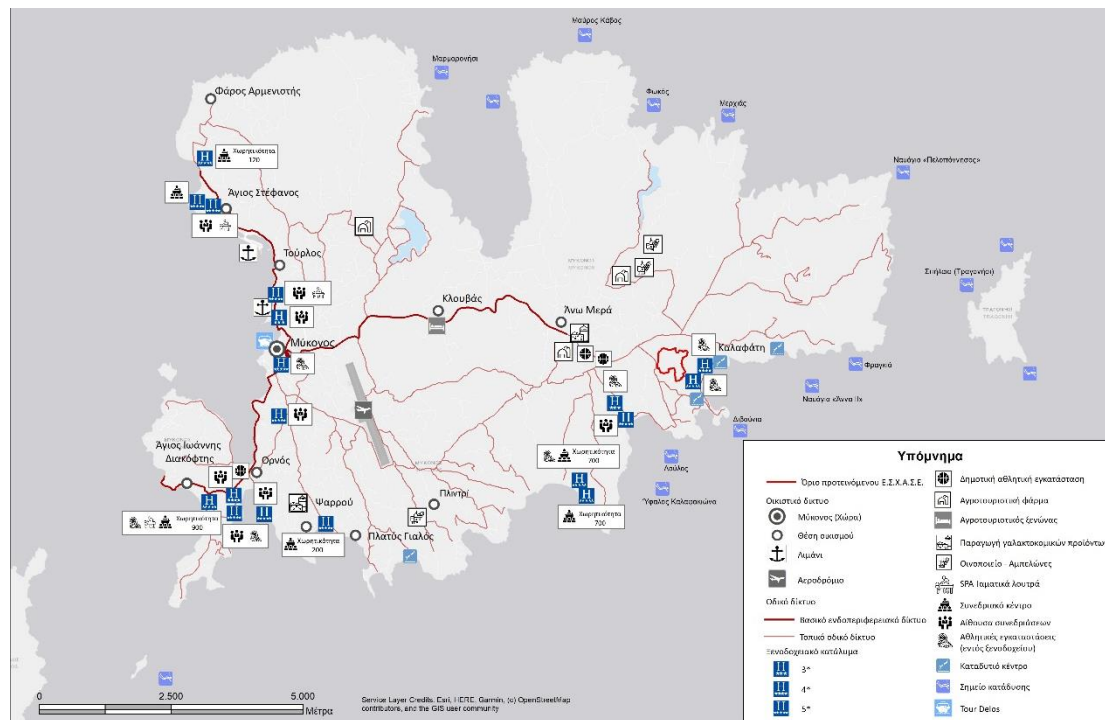
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

αρχαιολογικούς χώρους και τα μουσεία, τονίζει το μειωμένο ενδιαφέρον επίσκεψης των μουσείων και την ανάγκη περαιτέρω ενίσχυσης και προβολής τους.

Η εξερεύνηση του φυσικού τοπίου και των πολιτιστικών μνημείων και των χώρων εκκλησιαστικού ενδιαφέροντος, μέσω πεζοποριών και ποδηλασίας προσελκύουν το ενδιαφέρον των επισκεπτών¹¹, το οποίο όμως είναι περιορισμένο καθώς δεν έχει αξιοποιηθεί επαρκώς η δυνατότητα ανάπτυξης του υπαίθριου τουρισμού. Στη νήσο δεν υπάρχουν σηματοδοτημένα μονοπάτια πεζοπορίας ωστόσο διοργανώνονται πεζοπορίες από συλλόγους. Επίσης λειτουργούν ιδιωτικές επιχειρήσεις οι οποίες προμηθεύουν τους επισκέπτες με ποδήλατα και διοργανώνουν εκδρομές ποδηλασίας. Η μελέτη για τον καθορισμό ποδηλατικών διαδρομών που προγραμματίζεται από το Τεχνικό Πρόγραμμα του Δ. για το 2021 καθώς και οι ποδηλατικές και πεζοπορικές διαδρομές που προτείνονται από το Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας Μυκόνου (Σ.Β.Α.Κ.) επιβεβαιώνουν την τάση για ανάπτυξη υπαίθριου τουρισμού.

Όσον αφορά τις υποδομές και υπηρεσίες του αθλητικού, θαλάσσιου και συνεδριακού τουρισμού καθώς και τουρισμού γαστρονομίας, ευεξίας και οινoturισμού, εμφανίζονται ορισμένες από αυτές στην ακόλουθη Εικόνα.

ΕΙΚΟΝΑ 2.7: Υποδομές και υπηρεσίες ειδικών μορφών τουρισμού Δ. Μυκόνου



ΠΗΓΗ: Επιμελητήριο Κυκλάδων (<https://www.e-kyklades.gr/intro.jsp>) - Ιδία επεξεργασία

¹¹ Ιστοσελίδες discovergreece.com, eposfilis.gr, cyclades-tour.gr

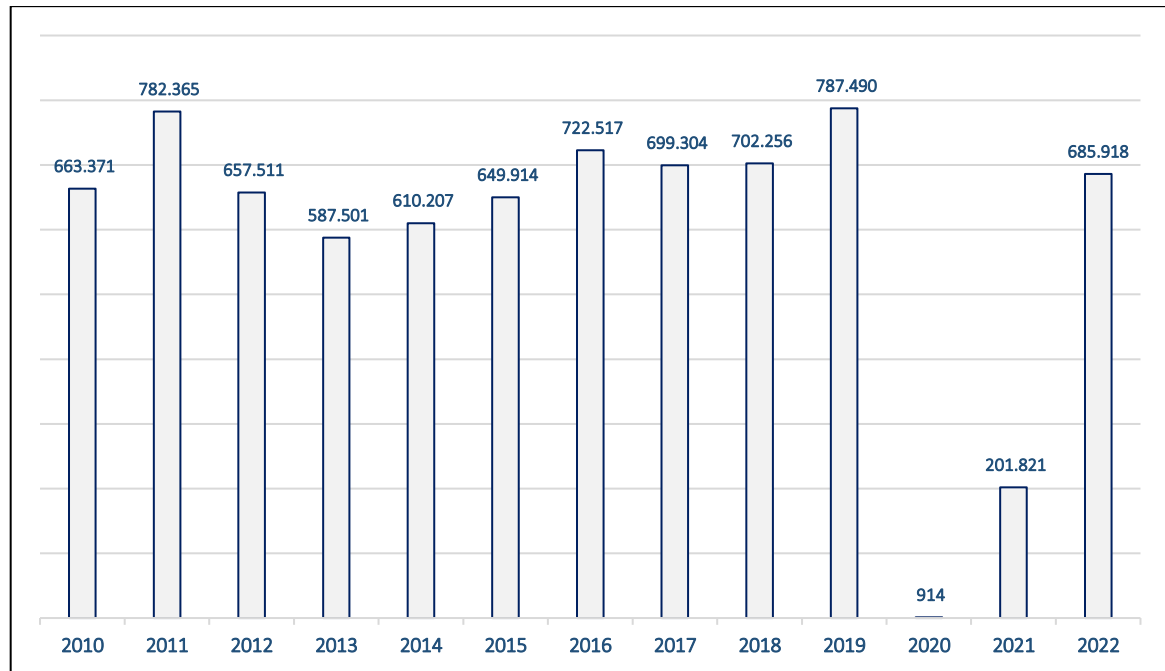
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Στον Δ. Μυκόνου αναπτύσσεται αθλητικός και θαλάσσιος τουρισμός. Συγκεκριμένα, υπάρχουν 4 καταδυτικά κέντρα στις παραλίες Paradise, Καλαφάτη και Λιά καθώς στην ευρύτερη περιοχή βρίσκεται το ναυάγιο «ANNA II», οι ύφαλοι της Καλαφακιάνας στο Καλό Λιβάδι και οι σπηλιές στο Τραγονήσι, και αρκετά άλλα σημεία κατάδυσης (βλ. Εικόνα 2.7). Επίσης, λειτουργούν αρκετά κέντρα θαλάσσιων σπορ στα οποία συμπεριλαμβάνεται ευρεία γκάμα θαλάσσιων δραστηριοτήτων (ιστιοπλοΐα, θαλάσσιο σκι, surfing, windsurfing, kitesurf, jet ski, wakeboard, kayak και ski bike). Επιπλέον, βάσει του Τεχνικού Προγράμματος του Δ. για το 2021 προγραμματίζεται η κατασκευή τριών γηπέδων τένις με στόχο τη διοργάνωση περιφερειακών και πανελληνίων αγώνων τένις, σε περιόδους άνοιξης ή φθινοπώρου. Επίσης υπάρχει ένα κλειστό γυμναστήριο και ένα δημοτικό γήπεδο στον Κόρφο καθώς και ένα δημοτικό γήπεδο κι ένα κλειστό γυμναστήριο στην Άνω Μερά, ενώ 7 τουριστικά καταλύματα της νήσου διαθέτουν γήπεδα μπάσκετ και βόλεϊ.

Περαιτέρω, ο Δ. Μυκόνου δέχεται πολλούς επισκέπτες στο πλαίσιο του τουρισμού κρουαζιέρας. Βασικό χαρακτηριστικό του τουρισμού κρουαζιέρας αποτελεί η σύντομη παραμονή των επισκεπτών στο νησί – πολλές φορές ολιγόωρη - με αποτέλεσμα να μην υπάρχει χρόνος για εξερεύνηση του νησιού, και επομένως οι μόνες δυνατές δραστηριότητες να είναι οι αγορές και η αναψυχή στην Χώρα της Μυκόνου (Marketing Plan Τουριστικού Προϊόντος Νοτίου Αιγαίου Οδικός Χάρτης 2015-2020, ΙΝ.Σ.Ε.Τ.Ε.). Με βάση τα στοιχεία του Διαγράμματος 2.15 για τις αφίξεις επιβατών κρουαζιέρας, διαπιστώνεται ότι υπάρχει αυξημένη δραστηριότητα.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.15: Αριθμός αφίξεων επιβατών κρουαζιέρας



ΠΗΓΗ: Ένωση Λιμένων Ελλάδος, 2011 – 2022

Οι αφίξεις επιβατών παρουσιάζουν διαχρονική διακύμανση με τον υψηλότερο αριθμό αφίξεων να εμφανίζεται το 2019 (787.490 επιβάτες). Για το έτος 2020 ο αριθμός αφίξεων επιβατών κρουαζιέρας είναι 914 λόγω των ειδικών συνθηκών επί της περιόδου της πανδημίας. Ωστόσο, αξίζει να αναφερθεί η κατακόρυφη αύξηση των αφίξεων επιβατών κρουαζιέρας το 2022 οι οποίοι ανήχθησαν σε 685,918 (Ένωση Λιμένων Ελλάδος, 2021), αυξανόμενοι σταδιακά από το 2021, σημάδι ανάρρωσης από την περίοδο της πανδημίας Covid-19.

Όσον αφορά στον συνεδριακό τουρισμό, η νήσος διαθέτει τουλάχιστον 15 αίθουσες συνεδρίων και συνεδριακά κέντρα¹² τα οποία αποτελούν υποδομές των ξενοδοχείων (βλ. Εικόνα 2.7). Τα υφιστάμενα συνεδριακά κέντρα δεν ξεπερνάνε το μεσαίο μέγεθος, το οποίο βάσει προδιαγραφών της υ.α. 23908/1991 (Β'208/09.04.1991) είναι χωρητικότητας έως 1.200 συνέδρων.

Τρία ξενοδοχεία της Μυκόνου διαθέτουν κέντρα ευεξίας – σπα¹³ ενώ στη νήσο εντοπίζονται και κάποιες επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον κλάδο της ευεξίας.

¹² (<https://www.grhotels.gr/>)

¹³ (<https://www.grhotels.gr/>),

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Ο Δ. Μυκόνου αλλά και γενικότερα η Π. Ν. Αιγαίου διαθέτουν μεγάλες δυνατότητες ενίσχυσης γαστρονομικού τουρισμού και οινοτουρισμού. Το Νότιο Αιγαίο συγκαταλέγεται μεταξύ των ευρωπαϊκών Περιφερειών με μεγάλη παράδοση στη γαστρονομία και αποτελεί την «Γαστρονομική Περιφέρεια της Ευρώπης 2019». Στην Π. Ν. Αιγαίου παράγεται πληθώρα προϊόντων Π.Ο.Π.. Όπως γίνεται εμφανές και στην Εικόνα 2.7 στη νήσο εντοπίζονται δύο επιχειρήσεις παραγωγής γαλακτοκομικών προϊόντων και τρεις αγροτουριστικές φάρμες, στις οποίες γίνονται ξεναγήσεις σε επισκέπτες. Η αμπελοκαλλιέργεια και η παραγωγή κρασιού είναι κοινός τόπος σε όλα τα νησιά της Π. Ν. Αιγαίου¹⁴. Στη Μύκονο εντοπίζονται τρεις αμπελώνες, δύο εκ των οποίων βρίσκονται στην Δ.Κ. Άνω Μεράς. Συγκεκριμένα στον οικολογικό αμπελώνα «Μύκονος Βίωμα» στη Μαού της Άνω Μεράς, διοργανώνονται δραστηριότητες οινογευσίας και ξεναγήσεις¹⁵. Εκτός του αμπελώνα εντοπίζονται κι άλλες επιχειρήσεις στη νήσο οι οποίες διοργανώνουν δραστηριότητες όπως μαθήματα μαγειρικής παραδοσιακών συνταγών Μυκόνου, οινογευσίας κ.α..

2.5.2.3. Υποδομές Τουρισμού

Η μεγάλη τουριστική ανάπτυξη του Δ. Μυκόνου αποδεικνύεται και από τα στοιχεία του υφιστάμενου τουριστικού προϊόντος της ευρύτερης περιοχής, όπως οι αφίξεις επισκεπτών, η φυσιογνωμία των τουριστών και τα χαρακτηριστικά των προσφερόμενων καταλυμάτων διαχρονικά.

Το νησί έχει δύο πύλες εισόδου, εναερίως και δια θαλάσσης. Το αεροδρόμιο της Μυκόνου (Mykonos Airport -Κωδικός IATA: JMK) απέχει σε ευθεία απόσταση 2,174 χλμ. από τη Χώρα της Μυκόνου και 4 χλμ. από το κέντρο της Άνω Μεράς.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.17: Αριθμός πτήσεων προς τον αερολιμένα Μυκόνου για τα έτη 2019, 2020, 2021, 2022

ΕΤΟΣ	ΠΤΗΣΕΙΣ		
	ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΣΥΝΟΛΟ
2019	5.709	7.639	13.348
2020	2.672	3.112	5.784
2021*	4.403	8.280	12.683

¹⁴ ΙΝΣΕΤΕ: Ετήσια έκθεση ανταγωνιστικότητας και διαρθρωτικής προσαρμογής στον τομέα του τουρισμού για το έτος 2019, 2020

¹⁵ Ιστοσελίδα mykonosvioma.com

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

2022 ¹⁶	6.009	10.232	16.241
--------------------	-------	--------	--------

ΠΗΓΗ: Υ.Π.Α. (2019-2022) (*) Τα δεδομένα του 2021 είναι τα προσωρινά - Ιδία επεξεργασία

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.18: Αφίξεις και αναχωρήσεις επιβατών στον αερολιμένα Μυκόνου για τα έτη 2019, 2020, 2021, 2022

ΕΤΟΣ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΒΑΤΩΝ					
	ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ		ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ		ΣΥΝΟΛΟ	
	ΑΦΙΞΕΙΣ	ΑΝΑΧ/ΣΕΙΣ	ΑΦΙΞΕΙΣ	ΑΝΑΧ/ΣΕΙΣ	ΑΦΙΞΕΙΣ	ΑΝΑΧΩΡΗΣΕΙΣ
2019	254.557	265.519	464.990	465.153	719.547	730.672
2020	63.737	67.450	132.807	132.072	131.187	264.879
2021*	137.823	142.863	362.452	368.106	500.275	510.969
2022 ¹⁷	239.895	248.673	576.364	581.340	816.259	830.013

ΠΗΓΗ: Υ.Π.Α. (2019-2022) (*) Τα δεδομένα του 2021 είναι τα προσωρινά - Ιδία επεξεργασία

Από τους παραπάνω πίνακες παρατηρείται ότι υπήρξε ραγδαία μείωση τόσο των πτήσεων όσο και των επισκεπτών στο νησί -όπως είναι αναμενόμενο- κατά το έτος 2020, η οποία αιτιολογείται λόγω των ειδικών συνθηκών στο πλαίσιο της πανδημίας (Covid-19). Ωστόσο, για το 2021 (προσωρινά στοιχεία), παρατηρείται μια σταδιακή αποκατάσταση του αριθμού πτήσεων και αφίξεων-αναχωρήσεων των επιβατών (Πίνακας 2.17 και 2.18), η οποία κορυφώνεται το έτος 2022, κατά το οποίο η αύξηση στον αριθμό των πτήσεων ξεπερνά τις πτήσεις που πραγματοποιήθηκαν πριν την πανδημία.

Για το λόγο αυτό επιλέγεται να παρουσιαστούν αναλυτικά τα στοιχεία του 2019 αλλά και των ετών 2021 και 2022, για τις πτήσεις και τις αφίξεις επισκεπτών εσωτερικού και εξωτερικού στον αερολιμένα Μυκόνου ανά μήνα, καθώς κρίνονται περισσότερο αντιπροσωπευτικά σε σχέση με τα αντίστοιχα στοιχεία για το 2020.

Για το έτος 2019, όπως φαίνεται και στον Πίνακα 2.19, ο μεγαλύτερος αριθμός πτήσεων εσωτερικού παρατηρείται κατά τον μήνα Ιούλιο (1.003 πτήσεις), ενώ αντίστοιχα για τις πτήσεις εξωτερικού κατά τον μήνα Αύγουστο (1.965 πτήσεις). Συνολικά, οι πτήσεις εξωτερικού κατά το έτος 2019 ανέρχονται σε 7.639 και είναι

¹⁶ Για το έτος 2022 η Υ.Π.Α. τροποποίησε τη δομή των δεδομένων. Για την ομοιογενή καταγραφή των στοιχείων στην Παρούσα έγινε η παραδοχή ότι τα στοιχεία των «Αποβιβάσεων» αντιστοιχούν στα στοιχεία «Αφίξεων» των προηγούμενων χρόνων, ενώ τα στοιχεία «Επιβιβάσεων» αντιστοιχούν στις «Αναχωρήσεις».

¹⁷ Ο.π..

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

κατά 25,26% περισσότερες σε σχέση με τις πτήσεις του εσωτερικού, οι οποίες ανέρχονται σε 5.709.

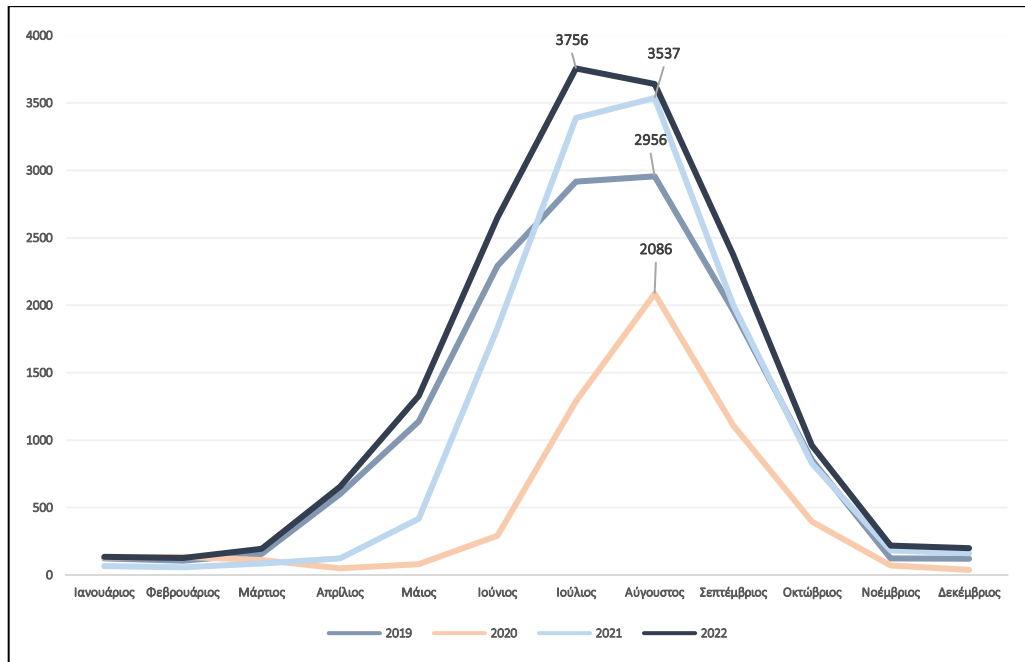
Περαιτέρω, πτήσεις εσωτερικού παρατηρούνται καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, με το 73,9% να συγκεντρώνεται κατά τη χρονική περίοδο Απρίλιος – Οκτώβριος, ενώ οι περισσότερες πτήσεις εξωτερικού πραγματοποιούνται κατά την τουριστική περίοδο (Ιούνιος – Σεπτέμβριος).

Παρόμοια συμπεράσματα μπορούν να εξαχθούν και για τα έτη 2021, όπως φαίνεται από την παράθεση των σχετικών στοιχείων (Πίνακας 2.20, Διάγραμμα 2.18) με την πλειοψηφία των πτήσεων να συγκεντρώνεται στους θερινούς μήνες και ειδικότερα από Ιούνιο έως Αύγουστο. Η ίδια τάση παρατηρείται και για το έτος 2022 (Πίνακας 2.21, Διάγραμμα 2.19), ενώ για τα δύο τελευταία έτη οι πτήσεις του εξωτερικού είναι υψηλές μέχρι και τον Σεπτέμβριο. Τέλος, αξιοσημείωτη είναι η συνολική αύξηση του αριθμού των πτήσεων κατά το έτος 2022, οι οποίες ανέρχονται στις 16.241 έναντι των 13.348 πτήσεων το έτος 2019, πριν την πανδημία, προς τον αερολιμένα της Μυκόνου.

Στο διάγραμμα που ακολουθεί φαίνεται συνολικά η διακύμανση ανά μήνα για κάθε έτος του συνόλου των πτήσεων προς τον αερολιμένα της Μυκόνου (άθροισμα εσωτερικών και εξωτερικών), όπου για κάθε έτος σημειώνεται ο υψηλότερος αριθμός πτήσεων. Είναι φανερό πως **οι πτήσεις αυξήθηκαν μετά την πανδημία.**

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.16: Συνολική διακύμανση αριθμού πτήσεων ανά μήνα για τα έτη 2019-2022



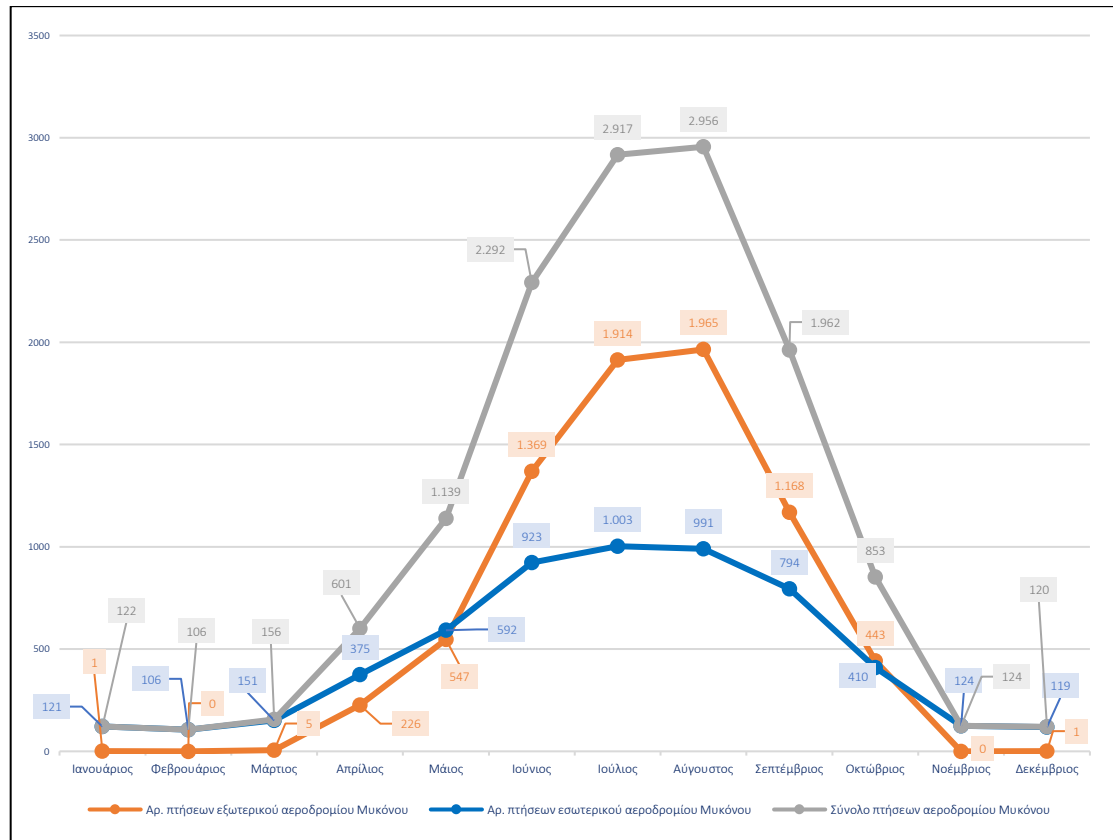
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.19: Πτήσεις προς τον αερολιμένα Μυκόνου ανά μήνα για το έτος 2019

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΤΗΣΩΝ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ ΜΥΚΟΝΟΥ			
ΜΗΝΑΣ	ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΣΥΝΟΛΑ
Ιανουάριος	1	121	122
Φεβρουάριος	0	106	106
Μάρτιος	5	151	156
Απρίλιος	226	375	601
Μάιος	547	592	1.139
Ιούνιος	1.369	923	2.292
Ιούλιος	1.914	1.003	2.917
Αύγουστος	1.965	991	2.956
Σεπτέμβριος	1.168	794	1.962
Οκτώβριος	443	410	853
Νοέμβριος	0	124	124
Δεκέμβριος	1	119	120
Σύνολο	7.639	5.709	13.348

ΠΗΓΗ: Υ.Π.Α.. (2019) - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.17: Εποχική διακύμανση αφίξεων αεροδρομίου Μυκόνου (2019)



ΠΗΓΗ: Υ.Π.Α. (2019) - Ιδία επεξεργασία

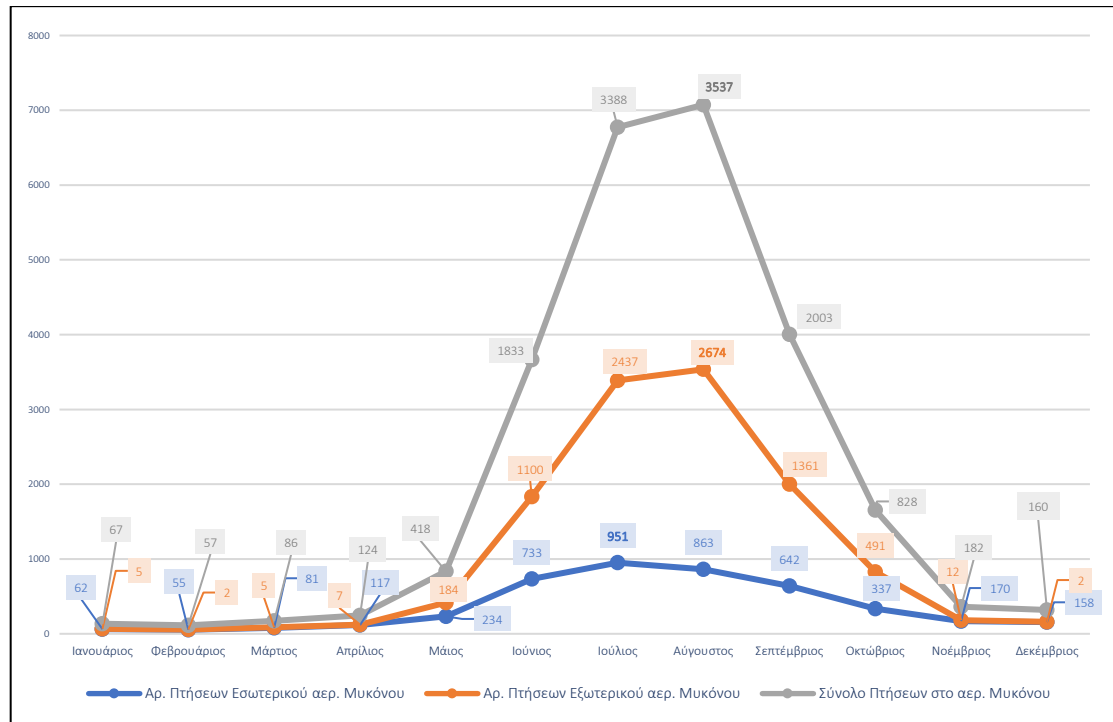
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.20: Πτήσεις προς τον αερολιμένα Μυκόνου ανά μήνα για το έτος 2021

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΤΗΣΩΝ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ ΜΥΚΟΝΟΥ			
ΜΗΝΑΣ	ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΣΥΝΟΛΑ
Ιανουάριος	62	5	67
Φεβρουάριος	55	2	57
Μάρτιος	81	5	86
Απρίλιος	117	7	124
Μάιος	234	184	418
Ιούνιος	733	1,100	1,833
Ιούλιος	951	2,437	3,388
Αύγουστος	863	2,674	3,537
Σεπτέμβριος	642	1,361	2,003
Οκτώβριος	337	491	828
Νοέμβριος	170	12	182
Δεκέμβριος	158	2	160
Σύνολο	4,403	8,280	12,683

ΠΗΓΗ: Υ.Π.Α. (2021) - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.18: Εποχική διακύμανση αφίξεων αεροδρομίου Μυκόνου (2021)



ΠΗΓΗ: Υ.Π.Α. (2021) - Ιδία επεξεργασία

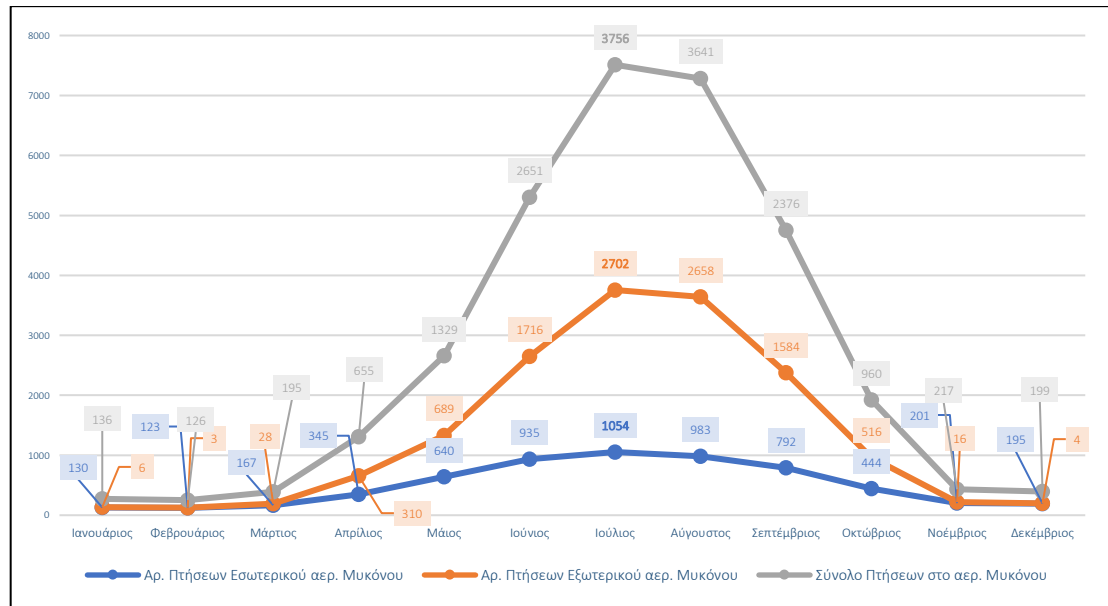
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.21: Πτήσεις προς τον αερολιμένα Μυκόνου ανά μήνα για το έτος 2022

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΤΗΣΩΝ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ ΜΥΚΟΝΟΥ			
ΜΗΝΑΣ	ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΣΥΝΟΛΑ
Ιανουάριος	130	6	136
Φεβρουάριος	123	3	126
Μάρτιος	167	28	195
Απρίλιος	345	310	655
Μάιος	640	689	1.329
Ιούνιος	935	1.716	2.651
Ιούλιος	1.054	2.702	3.756
Αύγουστος	983	2.658	3.641
Σεπτέμβριος	792	1.584	2.376
Οκτώβριος	444	516	960
Νοέμβριος	201	16	217
Δεκέμβριος	195	4	199
Σύνολο	6.009	10.232	16.241

ΠΗΓΗ: Υ.Π.Α. (2022) - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.18: Εποχική διακύμανση αφίξεων αεροδρομίου Μυκόνου (2022)



ΠΗΓΗ: Υ.Π.Α. (2022) - Ίδια επεξεργασία

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Πίνακα 2.19, για το 2019, οι αφίξεις επιβατών εξωτερικού και εσωτερικού αγγίζουν τη μέγιστη τιμή τους κατά το μήνα Ιούλιο (121.151 και 49.739 επισκέπτες εξωτερικού και εσωτερικού, αντίστοιχα), ενώ οι αναχωρήσεις επιβατών αγγίζουν την αντίστοιχη μέγιστη τιμή κατά τον Αύγουστο (128.073 και 50.397 επισκέπτες εξωτερικού και εσωτερικού, αντίστοιχα). Όπως παρατηρείται, καθ' όλη τη διάρκεια του έτους 2019 αποβιβάστηκαν 719.547 επισκέπτες και επιβιβάστηκαν 730.672 επισκέπτες στο αεροδρόμιο της Μυκόνου.

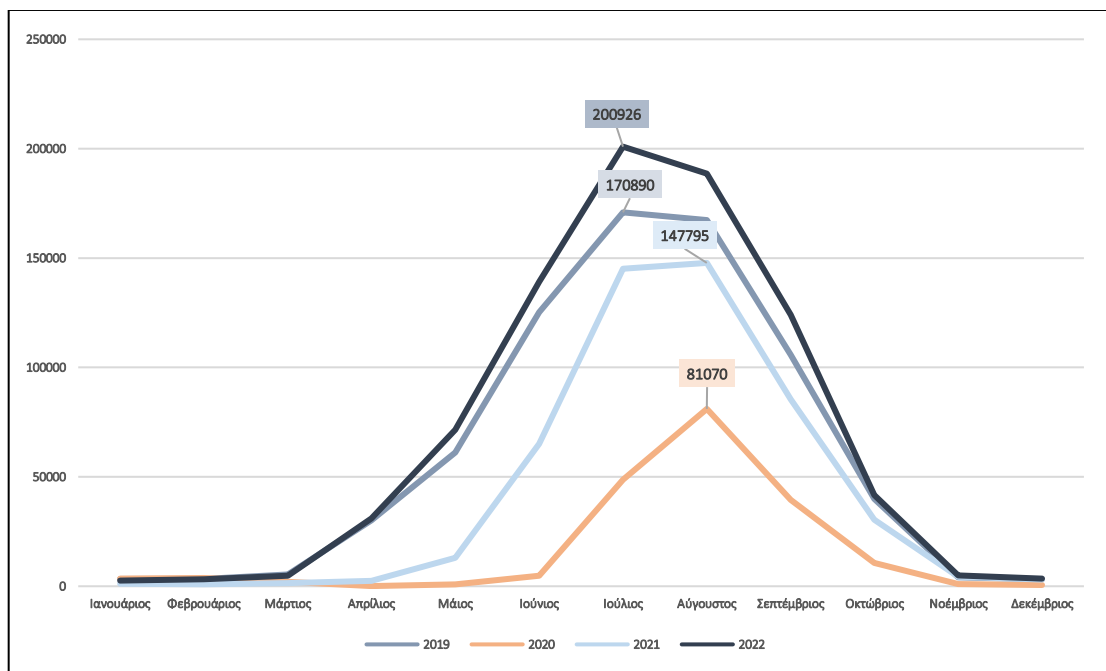
Σε ό,τι αφορά τα στοιχεία αφίξεων επιβατών εξωτερικού και εσωτερικού για το 2021, υπάρχουν σαφείς διαφοροποιήσεις ως προς τα ποσοτικά μεγέθη, συγκρινόμενα με τα αντίστοιχα του 2019, οι οποίες, εν μέρει, μπορούν να εξηγηθούν λόγω της ενδιάμεσης περιόδου, αυτής του έτους 2020 και των ιδιαίτερων συνθηκών που επικράτησαν παγκοσμίως στην κινητικότητα των πολιτών εξαιτίας της πανδημίας. Αξίζει να αναφερθεί ότι για το μήνα Αύγουστο η συνολική επιβατική κίνηση το 2021 ήταν 313,036 επιβάτες, ενώ συνολικά για το έτος η επιβατική κίνηση ανήχθη σε 1.011.244 επιβάτες (η αντίστοιχη κίνηση για το 2019 ήταν 1.450.219 επιβάτες). Με βάση τα στοιχεία για το 2022, η συνολική επιβατική κίνηση ανέρχεται στους 1.646.272 επιβάτες σημειώνοντας αύξηση 13.5% από το 2019.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Εντούτοις, από το Διάγραμμα 2.18 για το 2021, διαφαίνεται η ίδια τάση με αυτής του έτους 2019, δηλαδή κορύφωση της επιβατικής κίνησης κατά τη θερινή περίοδο Ιουνίου-Αύγουστου.

Τα διαγράμματα που ακολουθούν αποτυπώνουν τα σύνολα αφίξεων και αναχωρήσεων (εσωτερικού και εξωτερικού) ανά μήνα για κάθε έτος, δείχνοντας την συνολική τάση της τουριστικής κίνησης. Είναι φανερό πως με αποκορύφωμα το 2022, οι περισσότερες αφίξεις για τα έτη 2019 και 2022, δηλαδή πριν και μετά την πανδημία, τοποθετούνται χρονικά προς το διάστημα Ιούνιος-Ιούλιος, ενώ για την περίοδο της πανδημίας τοποθετούνται προς τον Αύγουστο (ενδεχομένως εξαρτάται από τα μέτρα προστασίας που ίσχυαν). Όσον αφορά τις αναχωρήσεις, φαίνεται πως και για τις τέσσερις (4) χρονιές, οι υψηλότερες τιμές τοποθετούνται χρονικά κατά τον Αύγουστο.

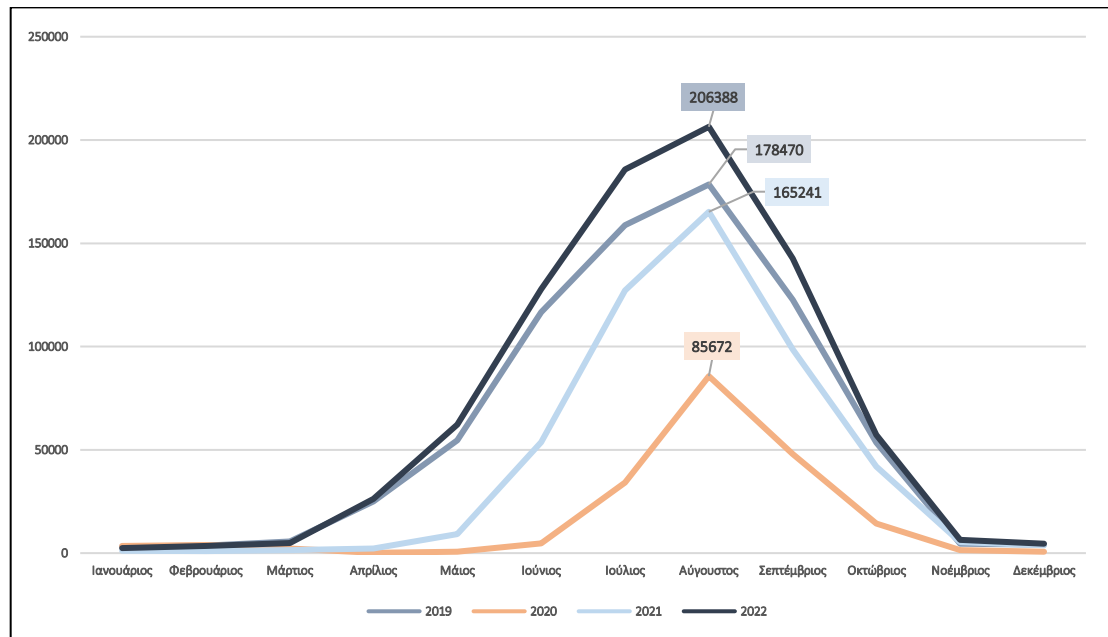
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.19: Διαγραμματική απεικόνιση των συνολικών αφίξεων στο αεροδρόμιο Μυκόνου για τα έτη 2019 - 2022



ΠΗΓΗ: Υ.Π.Α. - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.20: Διαγραμματική απεικόνιση των συνολικών αναχωρήσεων στο αεροδρόμιο Μυκόνου για τα έτη 2019 - 2022



ΠΗΓΗ: Υ.Π.Α. - Ιδία επεξεργασία

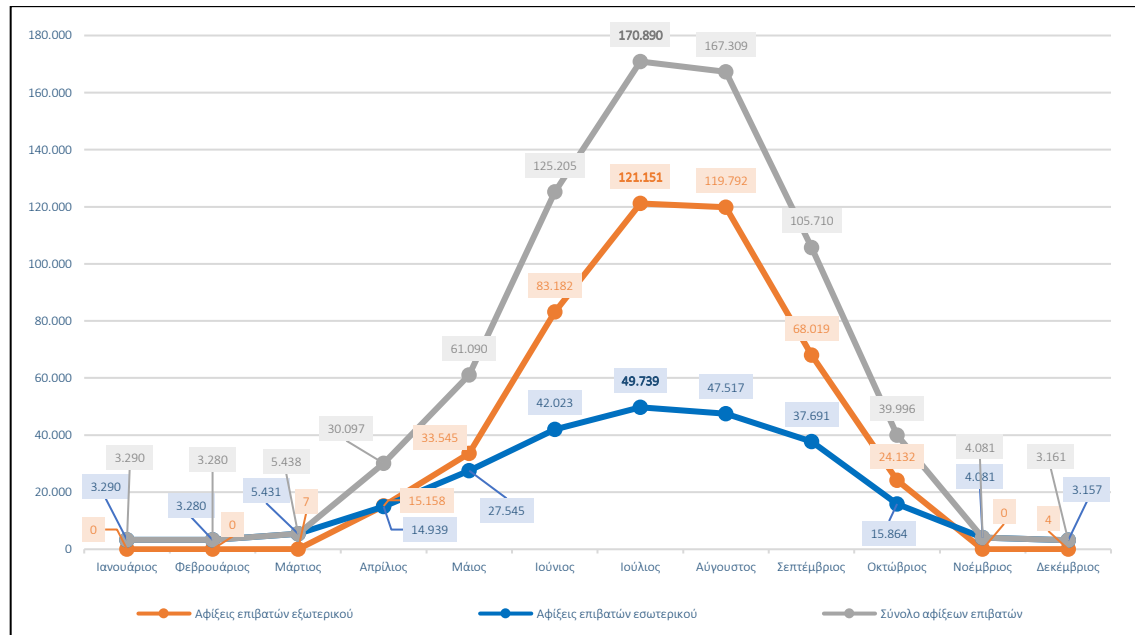
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.22: Αφίξεις και αναχωρήσεις επιβατών στον αερολιμένα Μυκόνου ανά μήνα για το έτος 2019

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΒΑΤΩΝ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ ΜΥΚΟΝΟΥ						
ΜΗΝΑΣ	ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ		ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ		ΣΥΝΟΛΑ	
	Αφίξεις	Αναχωρήσεις	Αφίξεις	Αναχωρήσεις	Αφίξεις	Αναχωρήσεις
Ιανουάριος	0	5	3.290	3.222	3.290	3.227
Φεβρουάριος	0	0	3.280	3.601	3.280	3.601
Μάρτιος	7	8	5.431	5.578	5.438	5.586
Απρίλιος	15.158	11.461	14.939	13.492	30.097	24.953
Μάιος	33.545	28.085	27.545	26.614	61.090	54.699
Ιούνιος	83.182	74.869	42.023	41.688	125.205	116.557
Ιούλιος	121.151	109.244	49.739	49.511	170.890	158.755
Αύγουστος	119.792	128.073	47.517	50.397	167.309	178.470
Σεπτέμβριος	68.019	80.025	37.691	42.637	105.710	122.662
Οκτώβριος	24.132	33.383	15.864	20.129	39.996	53.512
Νοέμβριος	0	0	4.081	4.612	4.081	4.612
Δεκέμβριος	4	0	3.157	4.038	3.161	4.038
Σύνολο	464.990	465.153	254.557	265.519	719.547	730.672

ΠΗΓΗ: Υ.Π.Α. (2019) - Ιδία επεξεργασία

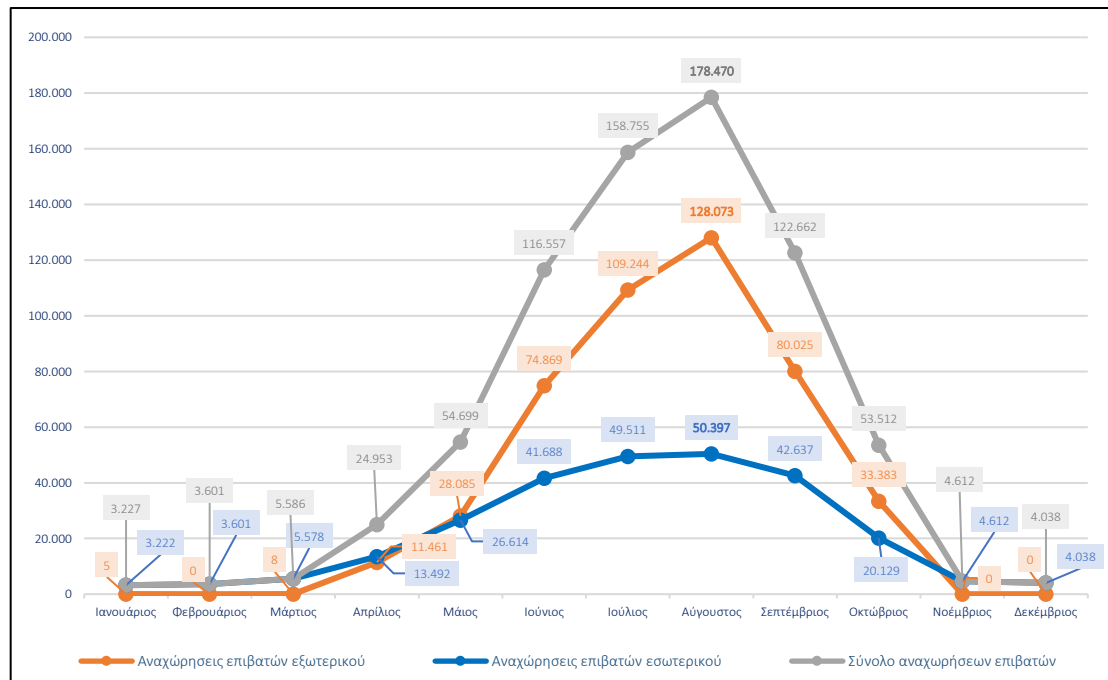
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.21: Αφίξεις επιβατών εξωτερικού, εσωτερικού και σύνολο (2019)



ΠΗΓΗ: Υ.Π.Α. (2019) - Ιδία επεξεργασία

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.22: Αναχωρήσεις επιβατών εξωτερικού, εσωτερικού και σύνολο (2019)



ΠΗΓΗ: Υ.Π.Α. (2019) - Ιδία επεξεργασία

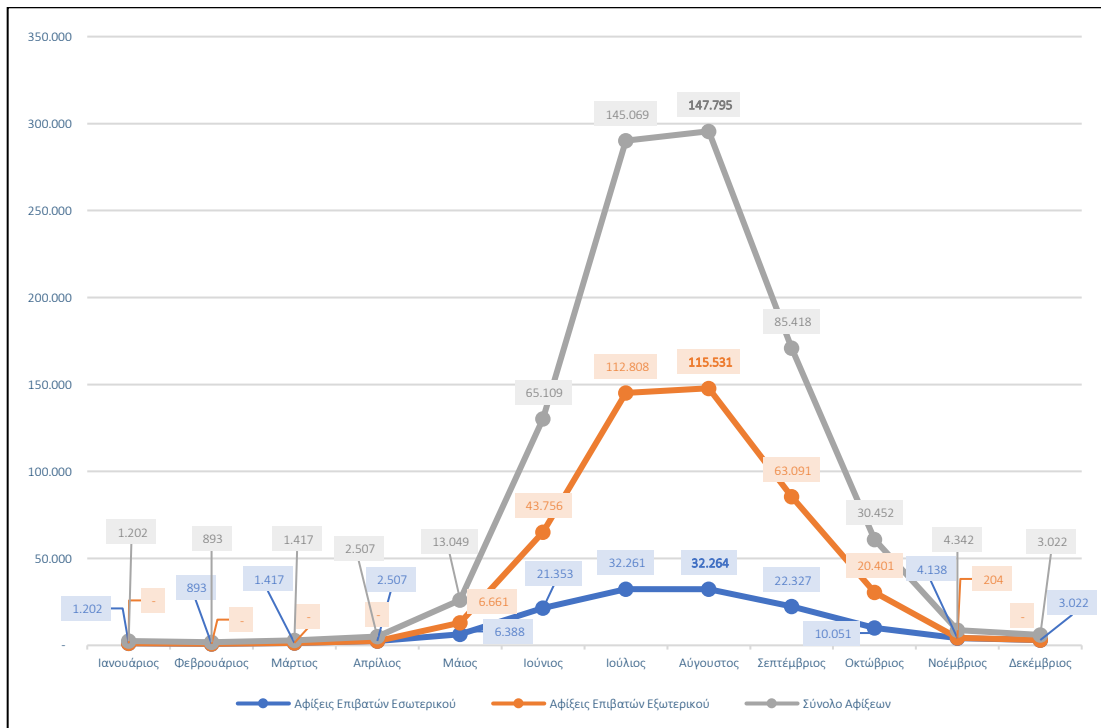
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.23: Αφίξεις και αναχωρήσεις επιβατών στον αερολιμένα Μυκόνου ανά μήνα για το έτος 2021

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΒΑΤΩΝ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ ΜΥΚΟΝΟΥ						
ΜΗΝΑΣ	ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ		ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ		ΣΥΝΟΛΑ	
	Αφίξεις	Αναχωρήσεις	Αφίξεις	Αναχωρήσεις	Αφίξεις	Αναχωρήσεις
Ιανουάριος	1,202	1,217	-	-	1,202	1,217
Φεβρουάριος	893	986	-	-	893	986
Μάρτιος	1,417	1,454	-	-	1,417	1,454
Απρίλιος	2,507	2,229	-	-	2,507	2,229
Μάιος	6,388	5,815	6,661	3,366	13,049	9,181
Ιούνιος	21,353	19,502	43,756	34,163	65,109	53,665
Ιούλιος	32,261	30,886	112,808	96,341	145,069	127,227
Αύγουστος	32,264	34,944	115,531	130,297	147,795	165,241
Σεπτέμβριος	22,327	24,408	63,091	74,266	85,418	98,674
Οκτώβριος	10,051	12,868	20,401	29,013	30,452	41,881
Νοέμβριος	4,138	4,693	204	660	4,342	5,353
Δεκέμβριος	3,022	3,861	-	-	3,022	3,861
Σύνολο	137,823	142,863	362,452	368,106	500,275	510,969

ΠΗΓΗ: Υ.Π.Α. (2021) - Ιδία επεξεργασία

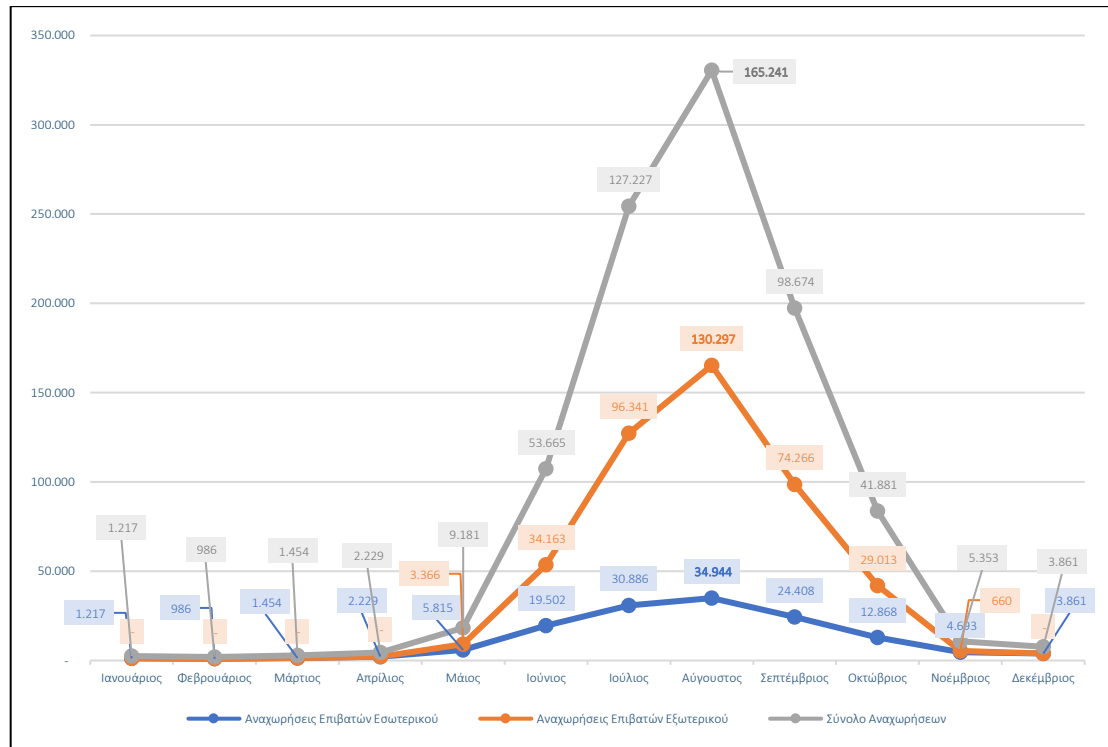
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.23: Αφίξεις επιβατών εξωτερικού, εσωτερικού και σύνολο (2021)



ΠΗΓΗ: Υ.Π.Α. (2021) - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.24: Αναχωρήσεις επιβατών εξωτερικού, εσωτερικού και σύνολο (2021)



ΠΗΓΗ: Υ.Π.Α. (2021) - Ιδία επεξεργασία

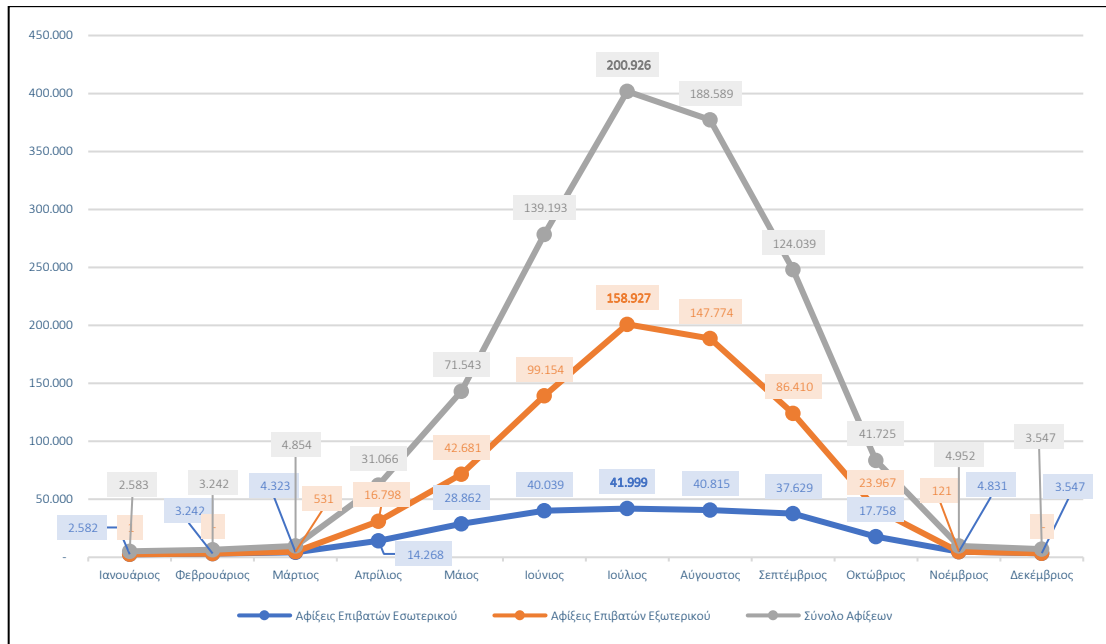
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.24: Αφίξεις και αναχωρήσεις επιβατών στον αερολιμένα Μυκόνου ανά μήνα για το έτος 2022

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΒΑΤΩΝ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ ΜΥΚΟΝΟΥ						
ΜΗΝΑΣ	ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ		ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ		ΣΥΝΟΛΑ	
	Αφίξεις	Αναχωρήσεις	Αφίξεις	Αναχωρήσεις	Αφίξεις	Αναχωρήσεις
Ιανουάριος	2.582	2.450	1	-	2.583	2.450
Φεβρουάριος	3.242	3.488	-	-	3.242	3.488
Μάρτιος	4.323	4.572	531	238	4.854	4.810
Απρίλιος	14.268	12.809	16.798	13.497	31.066	26.306
Μάιος	28.862	26.554	42.681	35.697	71.543	62.251
Ιούνιος	40.039	39.415	99.154	88.401	139.193	127.816
Ιούλιος	41.999	44.821	158.927	140.911	200.926	185.732
Αύγουστος	40.815	43.383	147.774	163.005	188.589	206.388
Σεπτέμβριος	37.629	39.405	86.410	103.210	124.039	142.615
Οκτώβριος	17.758	21.762	23.967	35.474	41.725	57.236
Νοέμβριος	4.831	5.475	121	907	4.952	6.382
Δεκέμβριος	3.547	4.539	-	-	3.547	4.539
Σύνολο	239.895	248.673	576.364	581.340	816.259	830.013

ΠΗΓΗ: Υ.Π.Α. (2022) - Ιδία επεξεργασία

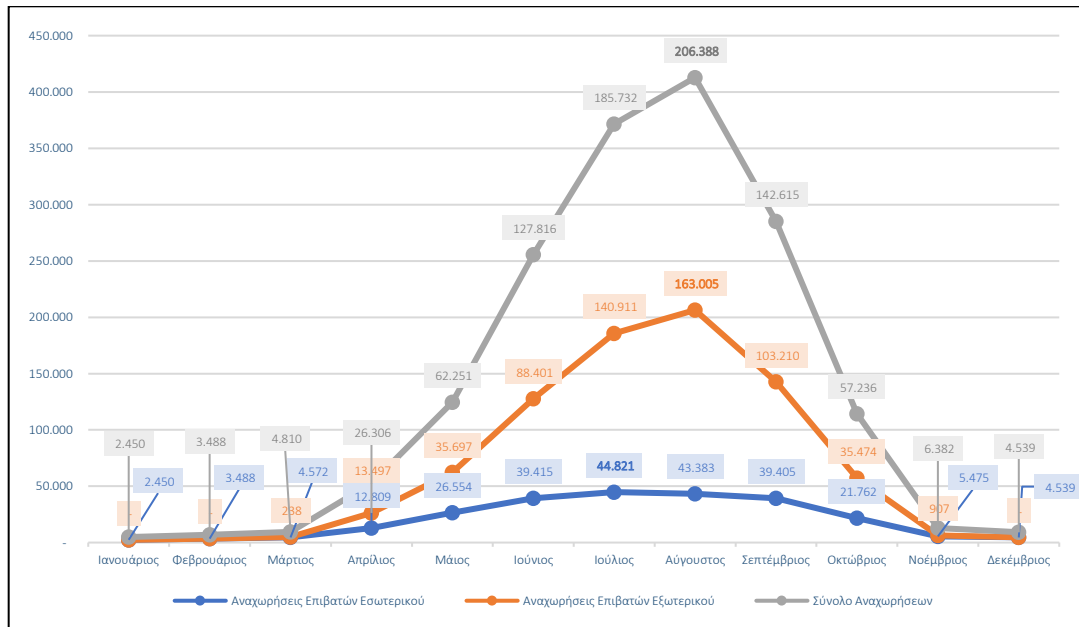
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.25: Αφίξεις επιβατών εξωτερικού, εσωτερικού και σύνολο (2022)



ΠΗΓΗ: Υ.Π.Α. (2022) - Ιδία επεξεργασία

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.26: Αναχωρήσεις επιβατών εξωτερικού, εσωτερικού και σύνολο (2022)



ΠΗΓΗ: Υ.Π.Α. (2022) - Ιδία επεξεργασία

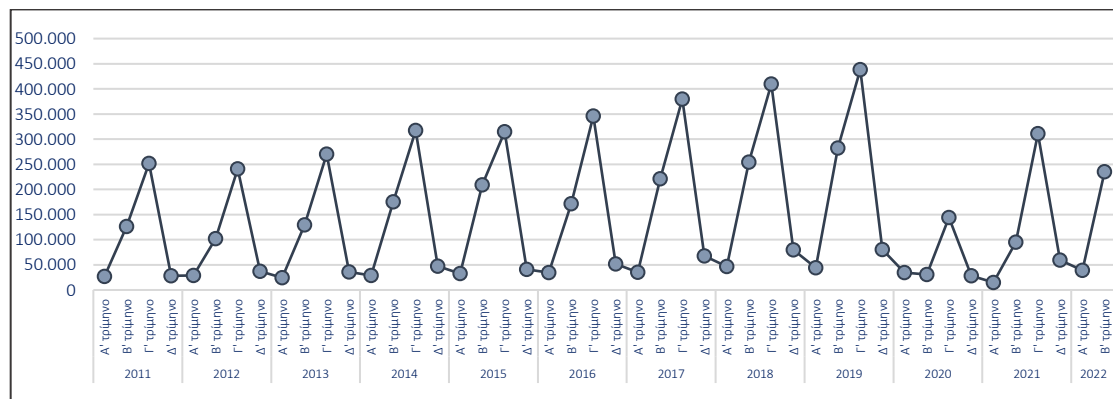
Η θαλάσσια πύλη της ευρύτερης περιοχής είναι το λιμάνι Μυκόνου. Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ. σχετικά με την διαχρονική διακύμανση του επιβατικού

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

κοινού ανά τρίμηνο κάθε έτους από το 2011, έως τα πιο πρόσφατα στοιχεία του δεύτερου τριμήνου του 2022, προκύπτει πως υπάρχει αύξηση των επιβατών από και προς τη Μύκονο έως και το 2019, ακολουθούμενη από μια δραματική μείωση καθ' όλη τη διάρκεια του 2020. Θετική διαφαίνεται πως είναι η κίνηση αποβιβασθέντων και επιβιβασθέντων στο λιμάνι της Μυκόνου κατά το πρώτο ενιάμηνο του 2021, σαφώς βελτιωμένη σε σχέση με το 2020, ενώ μέχρι το δεύτερο τρίμηνο του 2022, φαίνεται να διατηρείται παρόμοια τάση με το 2021.

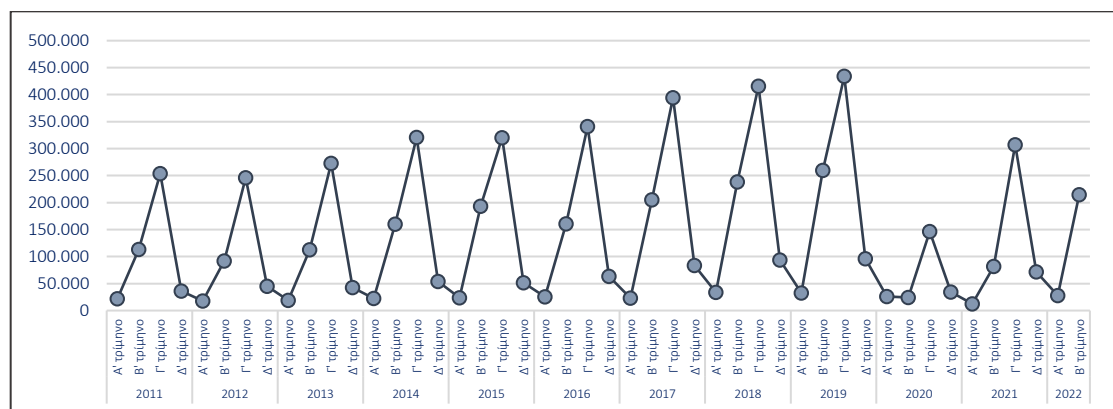
Γενικότερα, σημαντική αύξηση παρατηρείται κατά το έτος 2017 και 2019 σε αποβιβασθέντες και επιβιβασθέντες επιβάτες. Εποχιακά υπάρχει έξαρση των επιβατών κατά το τρίτο τρίμηνο κάθε έτους (Ιούλιος, Αύγουστος, Σεπτέμβριος). Αντιθέτως, όπως αναμένεται το πρώτο τρίμηνο κάθε έτους παρουσιάζει διαχρονικά τον μικρότερο αριθμό επιβατών κατά μέσο όρο.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.27: Αριθμός Αποβιβασθέντων επιβατών στο Λιμάνι της Μυκόνου



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2011 – 2022

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.28: Αριθμός Επιβιβασθέντων επιβατών στο Λιμάνι της Μυκόνου

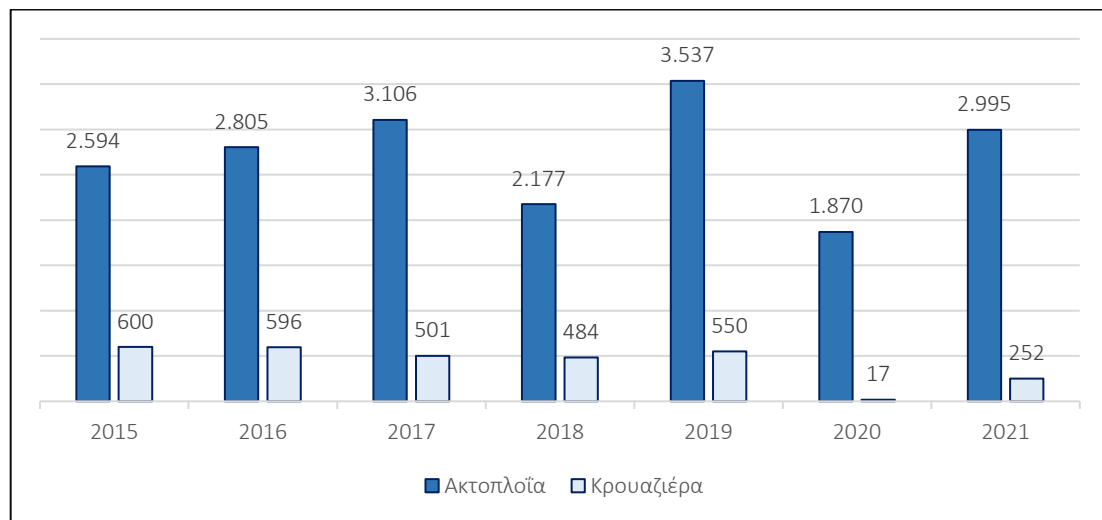


ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2011 – 2022

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία της Ένωσης Λιμένων¹⁸ κατά τα έτη 2015 έως 2019 παρατηρείται αυξητική τάση στον αριθμό διακίνησης των πλοίων πλην του έτους 2018, όπου υπάρχει μείωση κατά 42% σε σχέση με το προηγούμενο έτος (2017). Η μεγαλύτερη διακίνηση πλοίων υπήρχε κατά το έτος 2019, συγκεκριμένα 3.537 πλοία, το οποίο υποδηλώνει 26,66 % αύξηση σε σχέση με το 2015. Να τονιστεί πως στην στατιστική επεξεργασία η Ένωση Λιμένων στην ακτοπλοΐα υπολογίζει συνολικά τον αριθμό των πλοίων που προσδέθηκαν και αναχώρησαν από το λιμάνι.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.29: Διακίνηση πλοίων και αφίξεων κρουαζιερόπλοιων Λιμένα Μυκόνου



ΠΗΓΗ: Ένωση Λιμένων Ελλάδος, 2015 – 2021

Αναφορικά με την άφιξη κρουαζιερόπλοιων σύμφωνα με τα στοιχεία κατά την περίοδο 2011 – 2019, διακρίνεται διαχρονική διακύμανση. Συγκεκριμένα, το έτος κατά το οποίο προσδέθηκε ο μεγαλύτερος αριθμός κρουαζιερόπλοιων είναι το 2012 (684 πλοία), ενώ ο μικρότερος αριθμός κατά το 2014 (441). Βέβαια κατά τα έτη 2015 και 2016 παρατηρείται αύξηση κατά 26,5% σε σχέση με το 2014 και αντίστοιχα 26%. Το 2019 παρατηρείται αύξηση κρουαζιερόπλοιων στην Μύκονο (550 πλοία προσδέθηκαν) κατά 12% συγκριτικά με το 2018. Τα αντίστοιχα στοιχεία για το 2020 και 2021, όπως φαίνεται στο Διάγραμμα 2.29, αποτυπώνουν την επίδραση της πανδημίας στην ακτοπλοΐα και τον κλάδο της κρουαζιέρας. Ειδικότερα, το 2020 η κρουαζιέρα παρουσιάζει τη χαμηλότερη τιμή της για την περίοδο 2015-2021, ενώ για το 2021 παρατηρείται αύξηση της διακίνησης και για

¹⁸ <https://www.elime.gr/images/Docs/PinakesDiakinisis/DLT/Mykonos.pdf>

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

τις δύο εξεταζόμενες μεταβλητές, χωρίς ωστόσο η κρουαζιέρα να αγγίζει τα επίπεδα του 2019 (252 αφίξεις έναντι 550 το 2019) (Διάγραμμα 2.29).

Αναφορικά με την προσφορά του τουριστικού κλάδου, διαπιστώνεται από τους Πίνακες 2.25. και 2.26 ότι διαχρονικά οι ξενοδοχειακές μονάδες τεσσάρων αστέρων κυριαρχούν στο Δ. Μυκόνου. Αναλύοντας τα στοιχεία του Ξ.Ε.Ε. (2011-2022), είναι πρόδηλο ότι κατά την περίοδο 2011-2022 κυριάρχησε η τάση δημιουργίας σχεδόν εξ ολοκλήρου ξενοδοχειακών μονάδων 5* στη Μύκονο και ιδιαίτερα από το 2015 και έπειτα. Λαμβάνοντας υπόψη ότι, ενώ το 2011, οι ξενοδοχειακές μονάδες 5* αποτελούσαν το 7,32% του συνόλου των μονάδων που βρίσκονταν στον Δ. Μυκόνου, το 2022 το συγκεκριμένο ποσοστό ανήλθε στο 30,09%. **Ουσιαστικά σε διάστημα δέκα ετών ανεγέρθηκαν 53 νέες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις 5*, ενώ συνολικά αυξήθηκε ο αριθμός ξενοδοχειακών μονάδων κατά 31,71%.** Επίσης, σύμφωνα με τα Διαγράμματα 2.30. και 2.31. διαπιστώνεται η αυξητική πορεία της δυναμικότητας σε δωμάτια και κλίνες σε κατηγορίες 5* και 4* ξενοδοχείων, ενώ στάσιμη είναι για των 3* και πτωτική για κατηγορίες 2* και 1* (Λοιπά).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

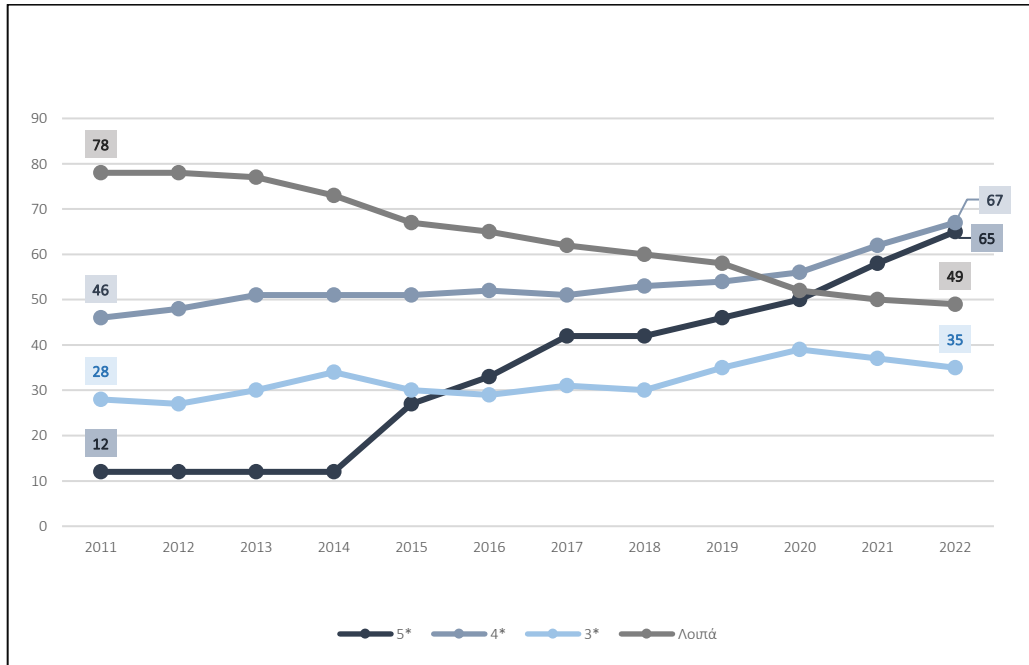
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.25: Στοιχεία προσφοράς τουριστικού κλάδου στο Δ. Μυκόνου

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
ΑΡΙΘΜΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ												
5*	12	12	12	12	27	33	42	42	46	50	58	65
4*	46	48	51	51	51	52	51	53	54	56	62	67
3*	28	27	30	34	30	29	31	30	35	39	37	35
Λοιπά	78	78	77	73	67	65	62	60	58	52	50	49
Σύνολο	164	165	170	170	175	179	186	185	193	197	207	216
ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ ΣΕ ΔΩΜΑΤΙΑ												
5*	973	996	1.023	1.023	1.701	2.009	2.290	2.289	2.463	2,784	3,016	3.262
4*	1.647	1.730	1.823	1.828	1.772	1.788	1.811	1.939	1.952	1,977	2,188	2.358
3*	1.088	1.054	1.166	1.260	1.150	1.008	1.045	1.019	1.139	1,311	1,247	1.148
Λοιπά	1.540	1.524	1.462	1.395	1.238	1.206	1.126	1.092	1,036	903	826	800
Σύνολο	5.248	5.304	5.474	5.506	5.861	6.011	6.272	6.339	6.590	6,975	7,277	7.568
ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ ΣΕ ΚΛΙΝΕΣ												
5*	1.959	2.013	2.070	2.070	3.440	4.046	4.667	4.641	5.041	5,839	6,732	6.973
4*	3.245	3.415	3.583	3.614	3.543	3.620	3.681	3.932	4.003	4,108	4,526	4.891
3*	2.128	2.055	2.295	2.503	2.281	2.019	2.087	2.046	2.292	2,653	2,538	2.331
Λοιπά	3.054	3.036	2.904	2.775	2.460	2.397	2.235	2.167	2058	1,773	1,615	1568
Σύνολο	10.386	10.519	10.852	10.962	11.724	12.082	12.670	12.786	13.394	14.373	15.411	15.763

ΠΗΓΗ: Ξ.Ε.Ε. (2011-2022) - Ιδία επεξεργασία

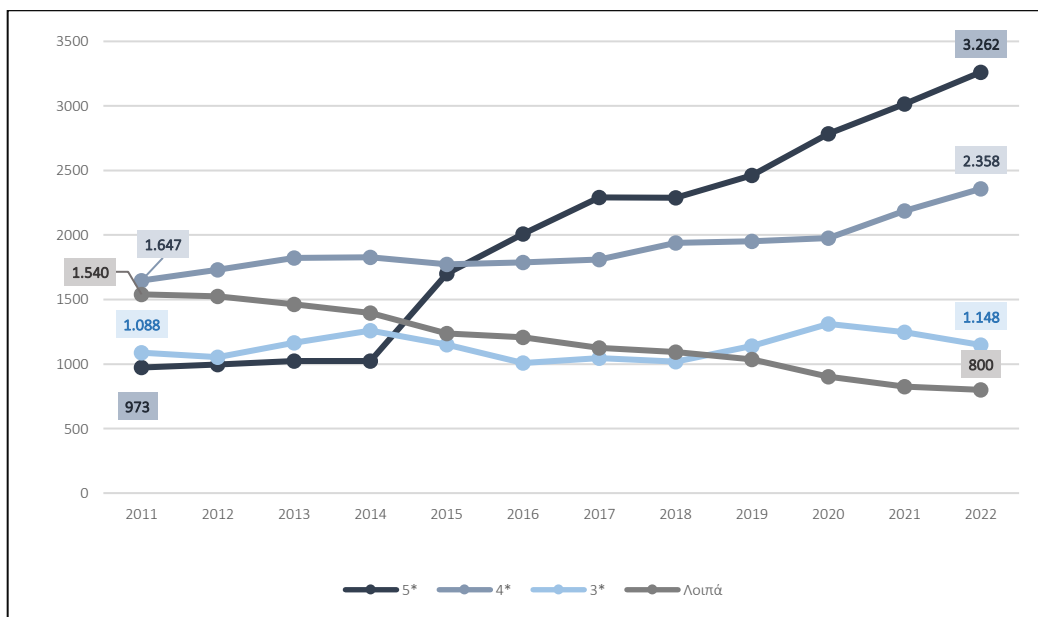
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.30: Στοιχεία προσφοράς τουριστικού κλάδου Μυκόνου – Αριθμός ξενοδοχείων ανά κατηγορία αστέρων



ΠΗΓΗ: Ξ.Ε.Ε. (2011-2022) - Ιδία επεξεργασία

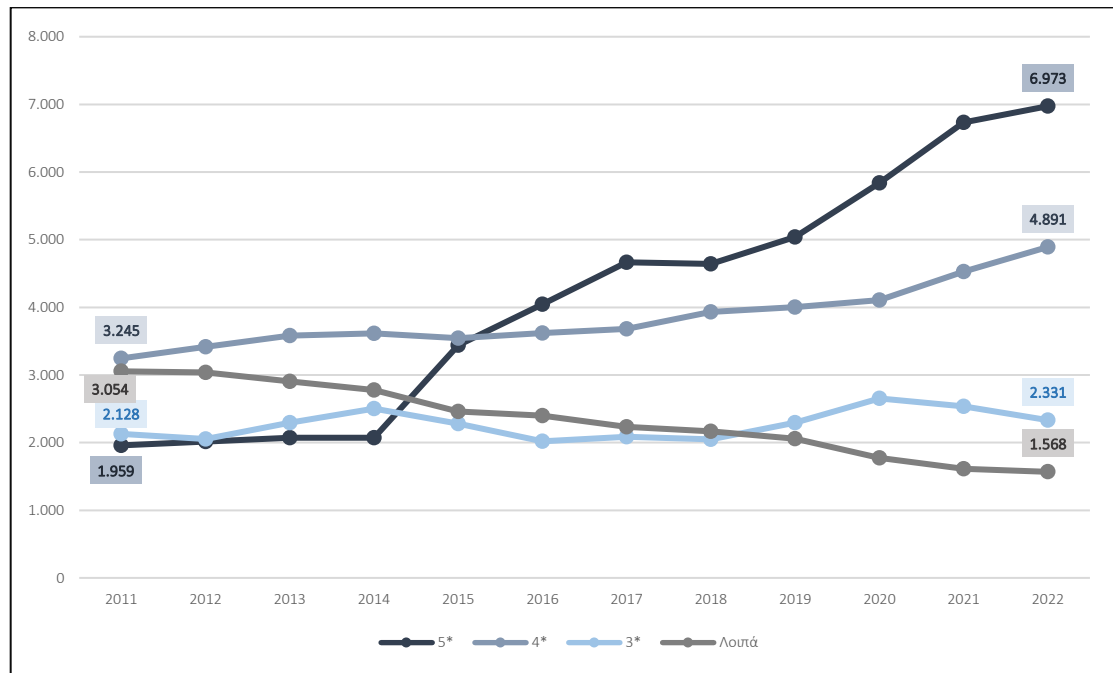
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.31: Στοιχεία προσφοράς τουριστικού κλάδου Δ. Μυκόνου – Δυναμικότητα σε δωμάτια ανά κατηγορία αστέρων



ΠΗΓΗ: Ξ.Ε.Ε. (2011-2022) - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.32: Στοιχεία προσφοράς τουριστικού κλάδου Δ. Μυκόνου – Δυναμικότητα σε κλίνες ανά κατηγορία αστερών



ΠΗΓΗ: Ξ.Ε.Ε. (2011-2022) - Ιδία επεξεργασία

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.26: Διαχρονική εξέλιξη δυναμικότητας ξενοδοχείων στο Δ. Μυκόνου

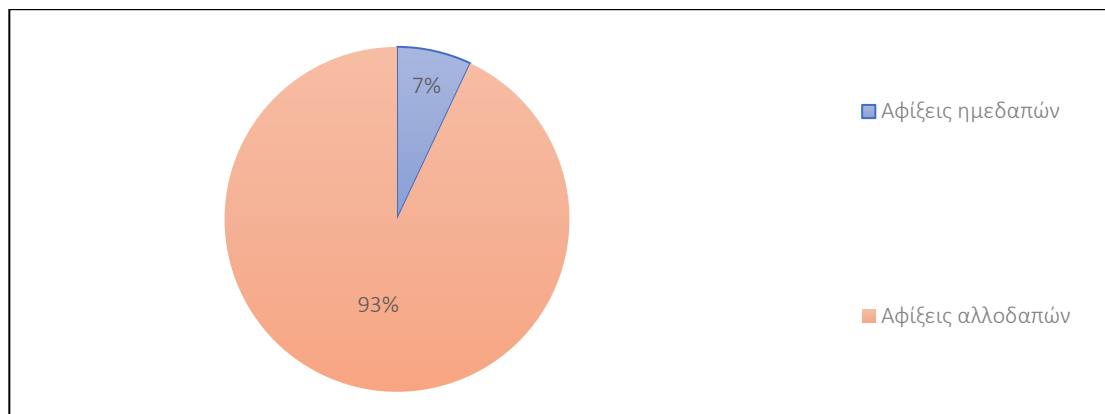
ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΣΤΟΝ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΑΡΙΘΜΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ		5*	4*	3*	Λουιά
	2011	7,32%	28,05%	17,07%	47,56%
	2012	7,27%	29,09%	16,36%	47,27%
	2013	7,06%	30,00%	17,65%	45,29%
	2014	7,06%	30,00%	20,00%	42,94%
	2015	15,43%	29,14%	17,14%	38,29%
	2016	18,44%	29,05%	16,20%	36,31%
	2017	22,58%	27,42%	16,67%	33,33%
	2018	22,70%	28,65%	16,22%	32,43%
	2019	23,83%	27,98%	18,13%	30,05%
	2020	25,38%	28,43%	19,80%	26,40%
	2021	28,02%	29,95%	17,87%	24,15%
	2022	30,09%	31,02%	16,20%	22,69%

ΠΗΓΗ: Ξ.Ε.Ε. (2011-2022) - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ.¹⁹ για το έτος 2019 οι αφίξεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ) είναι 616.267, εκ των οποίων οι 43.141 ήταν από ημεδαπούς επισκέπτες (7%), ενώ 573.126 είναι από αλλοδαπούς επισκέπτες (93%) (βλ. Διάγραμμα 2.33). Τα αντίστοιχα στοιχεία για το 2020 (Διάγραμμα 2.35) παρουσιάζουν αισθητή μείωση με τις αφίξεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ) να ανέρχονται για τους ημεδαπούς επισκέπτες σε 20.290 (18%), ενώ οι αλλοδαποί επισκέπτες ανήλθαν σε 89.797 (82%). Συνολικά οι διανυκτερεύσεις για το 2019 ήταν 2.071.512, εκ των οποίων 108.405 ήταν από ημεδαπούς (5%), ενώ 1.963.107 από αλλοδαπούς (95%). Οι διανυκτερεύσεις για το 2020 ήταν, συνολικά, 415.796, εκ των οποίων 61.403 πραγματοποιήθηκαν από ημεδαπούς (15%), ενώ οι 354.393 πραγματοποιήθηκαν από αλλοδαπούς (85%) (Διάγραμμα 2.36). Όσον αφορά τις διανυκτερεύσεις το 2021, το 75% πραγματοποιήθηκε από αλλοδαπούς εμφανίζοντας έτσι μείωση από το 2019, ενώ το 25% από ημεδαπούς, ποσοστό που δηλώνει αύξηση σε σύγκριση με τα προηγούμενα έτη. Από τα ποσοστά γίνεται αντιληπτό πως η Μύκονος είναι ένα νησί διεθνούς φήμης που προσελκύει κυρίως επισκέπτες από άλλες χώρες.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.33: Στοιχεία προσφοράς τουριστικού κλάδου Δ. Μυκόνου – Αφίξεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ): Ημεδαποί – Αλλοδαποί

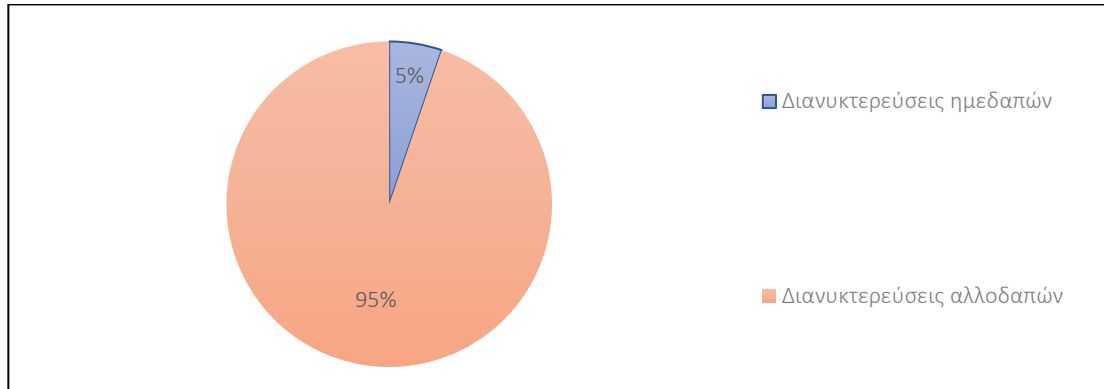


ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. (2019) - Ιδία επεξεργασία

¹⁹ Σημειώνεται ότι για το έτος 2022 υπάρχουν μόνο προσωρινά στοιχεία σε επίπεδο Περιφέρειας, τα οποία δεν έχουν ληφθεί υπόψη.

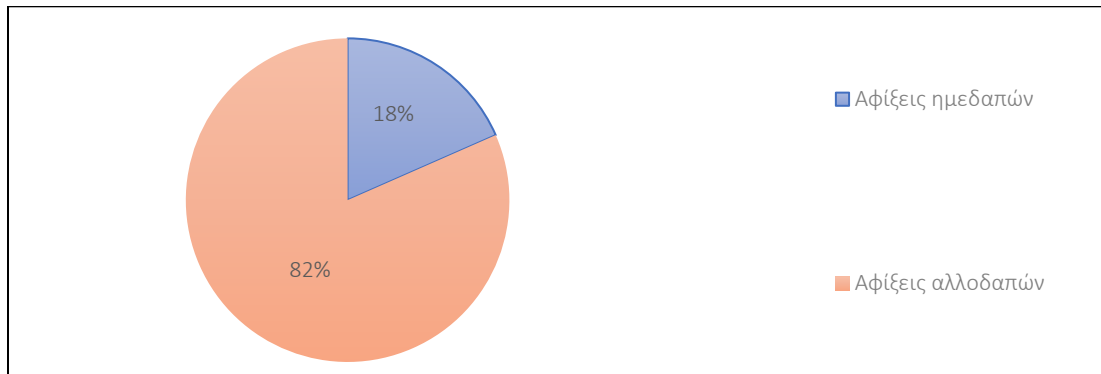
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.34: Στοιχεία προσφοράς τουριστικού κλάδου Δ. Μυκόνου – Διανυκτερεύσεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ): Ημεδαποί - Αλλοδαποί



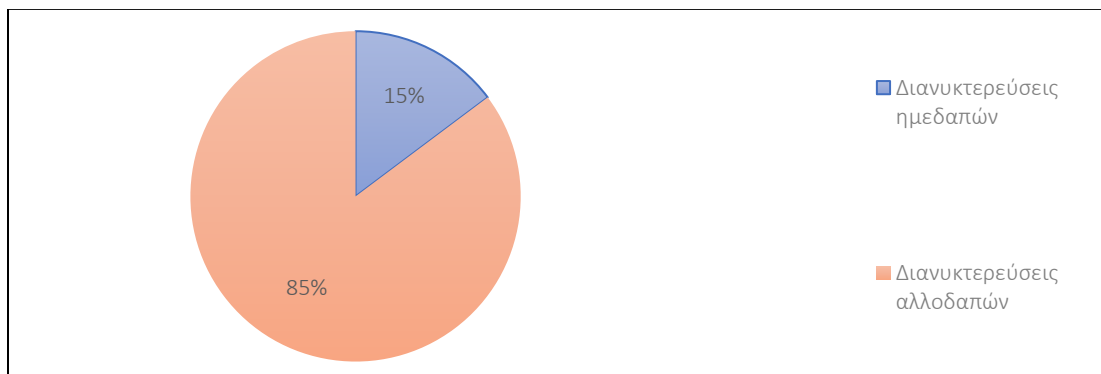
ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. (2019) - Ιδία επεξεργασία

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.35: Στοιχεία προσφοράς τουριστικού κλάδου Δ. Μυκόνου – Αφίξεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ): Ημεδαποί - Αλλοδαποί



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. (2020) - Ιδία επεξεργασία

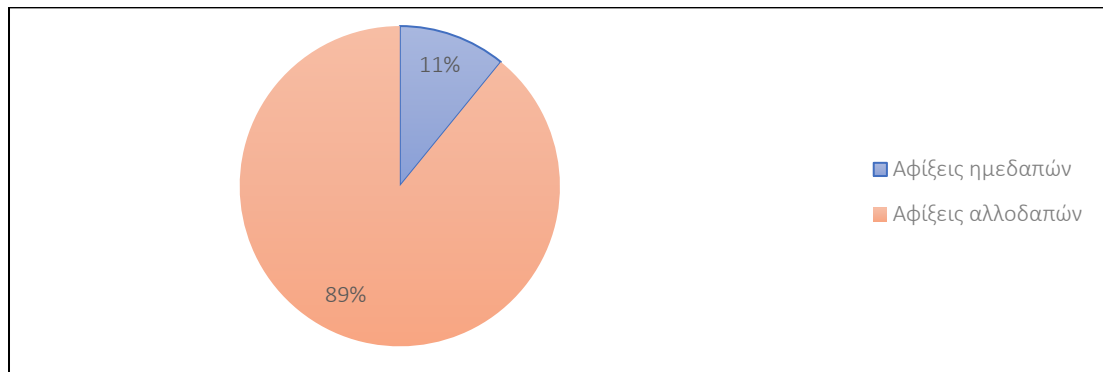
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.36: Στοιχεία προσφοράς τουριστικού κλάδου Δ. Μυκόνου – Διανυκτερεύσεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ): Ημεδαποί - Αλλοδαποί



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. (2020) - Ιδία επεξεργασία

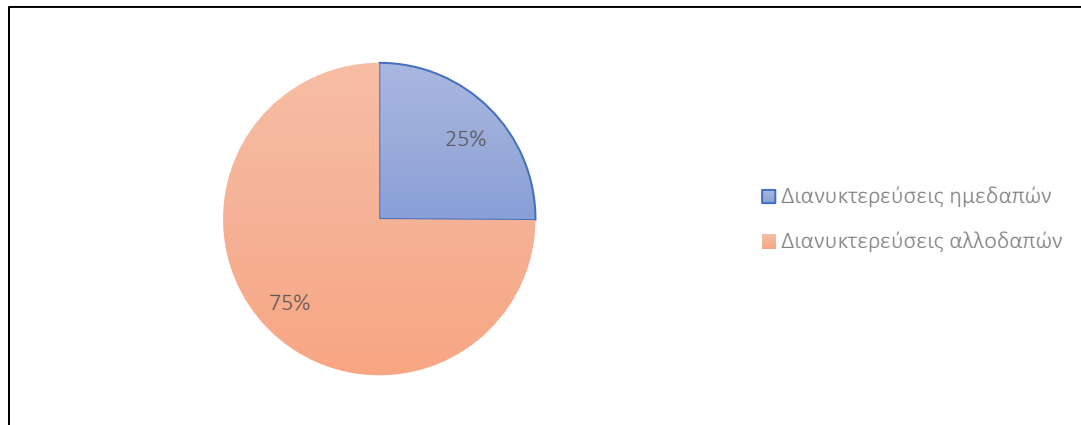
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.37: Στοιχεία προσφοράς τουριστικού κλάδου Δ. Μυκόνου – Αφίξεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ): Ημεδαποί - Αλλοδαποί



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. (2021) - Ιδία επεξεργασία

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.38: Στοιχεία προσφοράς τουριστικού κλάδου Δ. Μυκόνου – Διανουκτερεύσεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ): Ημεδαποί - Αλλοδαποί



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. (2021) - Ιδία επεξεργασία

Υπογραμμίζεται ότι η αύξηση της βραχυχρόνιας μίσθωσης καταλυμάτων μέσω πλατφορμών όπως Airbnb, HomeAway υπήρξε ραγδαία, συμβάλλοντας στις παρεχόμενες τουριστικές υπηρεσίες. Προκειμένου να προσεγγιστεί και αυτό το είδος υπηρεσιών αξιοποιήθηκαν στοιχεία με βάση τη μελέτη του ΙΝ.Σ.Ε.Τ.Ε. (2019) για τη χρονική περίοδο Ιούνιος 2018 – Μάιος 2019 για τα αυτόνομα καταλύματα που μισθώθηκαν τουλάχιστον μια φορά. Σύμφωνα με τα στοιχεία του Πίνακα 2.27. η Μύκονος κατέχει την έβδομη θέση στην χώρα όσον αφορά στα διαθέσιμα και τα ενεργά καταλύματα βραχυχρόνιων μισθώσεων, με 5.170 διαθέσιμα και 3.760 ενεργά, αντίστοιχα. Αναφορικά με την προσφορά και την ζήτηση στις διανυκτερεύσεις, το νησί βρίσκεται στη δέκατη θέση, σημειώνοντας 53% πληρότητα για την περίοδο αυτή. Αναφορικά με τα έσοδα από τις μισθώσεις, η

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Μύκονος κατέχει την δεύτερη θέση με 9,53% του συνόλου των εσόδων της χώρας. Η Μέση Τιμή Καταλύματος (Μ.Τ.Κ.) του Δ. Μυκόνου είναι 496 ευρώ, το υψηλότερο στη χώρα. Επίσης, ο Δ. Μύκονος κατατάσσεται στη δεύτερη θέση ως προς το ετήσιο έσοδο ανά κατάλυμα με 27.263 ευρώ, ακολουθώντας τη Σαντορίνη με 31.734 ευρώ. Εν γένει, τα αποτελέσματα της μελέτης ενισχύουν τον ρόλο του νησιού όσον αφορά στην τουριστική ανάπτυξη σε εθνικό επίπεδο.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.27: Μεγέθη μίσθωσης μέσω Airbnb και HomeAway ανά περιοχή

ΧΩΡΑ/ ΠΟΛΗ	ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ			ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ			ΈΣΟΔΑ	
	ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ	ΕΝΕΡΓΑ	% ΕΝΕΡΓΩΝ ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΕΝΕΡΓΩΝ	ΠΡΟΣΦΟΡΑ	ΖΗΤΗΣΗ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΈΣΟΔΑ (ΕΚ. EUR)	% ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΩΝ ΕΣΟΔΩΝ
Ελλάδα	151.082	121.287	100,00%	14.089.003	7.397.691	53%	1.081	100%
Αθήνα	14.348	12.703	10,47%	2.118.302	1.271.783	60%	84	7,77%
Χανιά	10.909	9.036	7,45%	1.095.101	591.727	54%	99	9,16%
Πολύγυρος	8.881	6.812	5,62%	595.419	308.303	52%	41	3,79%
Κέρκυρα	7.374	6.029	4,97%	641.781	360.098	56%	58	5,37%
Ηράκλειο	5.800	4.514	3,72%	534.712	265.706	50%	30	2,78%
Ρέθυμνο	5.480	4.523	3,73%	533.663	294.168	55%	50	4,63%
Μύκονος	5.170	3.760	3,10%	380.167	206.735	54%	103	9,53%
Σαντορίνη	4.754	3.523	2,90%	533.292	328.332	62%	112	10,36%
Ρόδος	4.494	3.451	2,85%	404.458	221.789	55%	40	3,70%
Κεφαλονιά	3.816	3.146	2,59%	312.350	183.855	59%	33	3,05%
Ζάκυνθος	3.664	2.748	2,27%	256.593	140.347	55%	31	2,87%
Πάρος	3.359	2.716	2,24%	264.705	140.741	53%	31	2,87%
Λασιθί	3.182	2.504	2,06%	287.085	138.911	48%	23	2,13%
Θεσσαλονίκη	3.018	2.757	2,27%	443.497	252.712	57%	11	1,02%
Νάξος	2.247	1.724	1,42%	177.477	93.599	53%	15	1,39%
Κως	648	423	0,35%	45.895	26.119	57%	3	0,28%
Υπόλοιπα	63.938	50.918	41,98%	5.464.506	2.572.766	47%	318	29,42%

ΠΗΓΗ: ΙΝ.Σ.Ε.Τ.Ε., 2019

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Εν κατακλείδι, ο Δ. Μυκόνου αποτελεί μία κύρια αγορά-στόχο μελλοντικών επενδύσεων στον τομέα του τουρισμού από διεθνείς και ελληνικούς φορείς καθώς αποτελεί διεθνή αποτελεί πόλο έλξης και παρουσιάζει σταθερά αυξανόμενο ρυθμό ανάπτυξης του τουριστικού κλάδου και της ζήτησης σχετικών υπηρεσιών. Το φαινόμενο της εποχικότητας είναι αρκετά έντονο όσον αφορά την τουριστική δραστηριότητα, παράλληλα όμως διαθέτει αρκετούς πόρους για ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού οι οποίοι με την κατάλληλη αξιοποίηση θα συμβάλλουν στην άμβλυνσή της.

➤ **ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ**

Παρά την κατάταξη της Μυκόνου στους 10 καλύτερους προορισμούς στον κόσμο, οι υποδομές τις υστερούν αρκετά σε σχέση με αυτές των άλλων προορισμών του εξωτερικού που ανταγωνίζεται (π.χ. ιδιωτικές πισίνες, μεγάλοι χώροι για διοργάνωση συνεδρίων και εκδηλώσεων, μεγάλοι ιδιωτικοί και δημόσιοι κήποι, κ.α.). Η προτεινόμενη επένδυση προσδοκά να καλύψει αυτές τις ανεπάρκειες καθώς ως Σ.Τ.Κ. είναι μια ιδιαίτερα σύγχρονη και διαφοροποιημένη μορφή τουρισμού, από τον κλασικό τύπο ξενοδοχείου καθώς περιλαμβάνει πολλαπλές χρήσεις και δραστηριότητες, σε συνδυασμό με ειδικές τουριστικές υποδομές (συνεδριακό κέντρο, υδροθεραπευτήριο, κ.λπ.). Η επένδυση στοχεύει στον εμπλουτισμό του παραδοσιακού τουριστικού μοντέλου «Ήλιος και Θάλασσα» αξιοποιώντας τους φυσικούς και πολιτιστικούς της πόρους με εναλλακτικές μορφές τουρισμού (π.χ. τουρισμός ευεξίας, συνεδριακός, αθλητικός, θαλάσσιος, γαστρονομίας κ.ά.). Ειδικότερα, η προτεινόμενη επένδυση θα αποτελέσει την πρώτη ανάπτυξη Σ.Τ.Κ. στην Μύκονο, αναβαθμίζοντας την ποιότητα του τουριστικού προϊόντος της νήσου και μεταβαίνοντας σε έναν ποιοτικό, διαφοροποιημένο και πολυθεματικό τουρισμό, οικονομικά αποδοτικότερα και ικανοποιώντας τις υψηλές απαιτήσεις των επισκεπτών. Παράλληλα, δύναται να συνεισφέρει στην άμβλυνση της εποχικότητας καθώς με τη 12μηνη λειτουργία της, θα ενισχύσει την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου της Μυκόνου.

2.5.3. Οικοδομική δραστηριότητα Δ. Μυκόνου

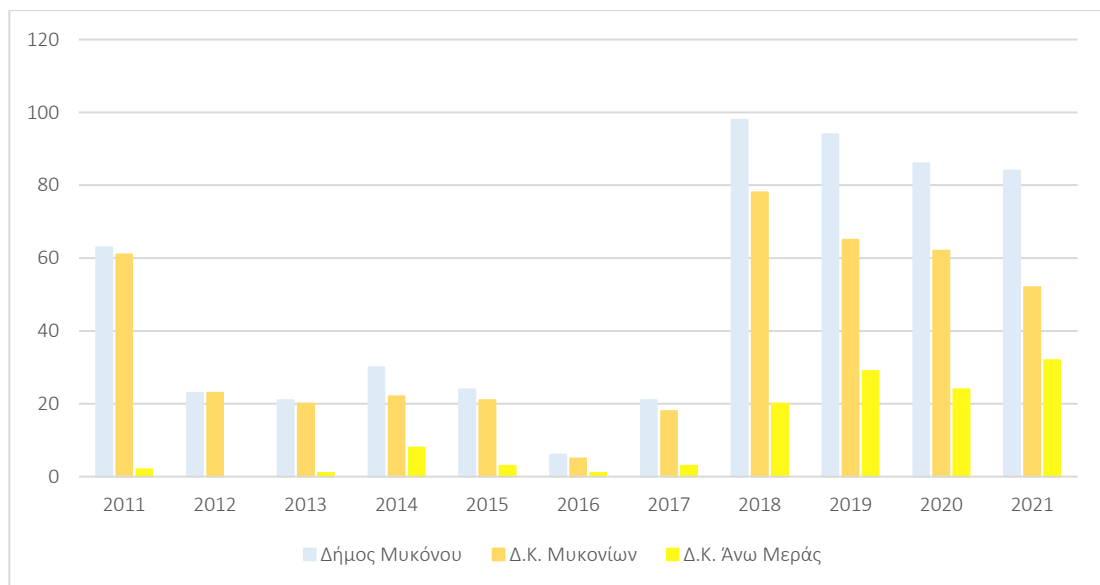
Η οικονομική ευμάρεια και ανάπτυξη μιας περιοχής είναι ανάλογες της οικοδομικής της δραστηριότητας, η οποία σχετίζεται και με την ποιότητα του αστικού ή εξωαστικού χώρου, και με την αύξηση της συνολικής πυκνότητας δόμησης. Η απεικόνιση της οικοδομικής δραστηριότητας για τον Δ. Μυκόνου

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

επιχειρείται μέσω των παρεχόμενων στοιχείων της ΕΛ.ΣΤΑΤ. για τα έτη 2011 έως το 2021. Παράλληλα αναλύονται δεδομένα για νέες οικοδομές ως προς τον αριθμό και την επιφάνεια τους επίπεδο Δ. και Δ.Κ..

Σχετικά με τον αριθμό νέων οικοδομών σε επίπεδο Δ. παρατηρείται ότι το 2011 ανεγέρθηκαν 63 νέες οικοδομές στο Δ., 61 από τις οποίες στη Δ.Κ. Μυκονίων. Κατά το διάστημα 2012 – 2017 σημειωνόταν συνεχόμενη πτωτική πορεία, και το 2016 σημειώθηκε ο χαμηλότερος αριθμός νέων οικοδομών (βλ. Διάγραμμα 2.39), γεγονός το οποίο σχετίζεται, ενδεχομένως, με την επιβολή των κεφαλαιακών ελέγχων (Capital Controls) τον Ιούλιο του 2015. Από το 2018, όπου και κορυφώνεται, έως το 2019 η αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας υπήρξε ραγδαία, ενώ για το 2020 παρατηρείται μια ελαφρά πτώση, ωστόσο ο αριθμός νέων οικοδομών παραμένει αισθητά ψηλότερος από το έτος εκκίνησης (2011). Παρόμοια αύξηση σημειώθηκε και στη Δ.Κ. Μυκονίων. Αντίθετα, η Δ.Κ. Άνω Μεράς παρουσιάζει διαχρονικά χαμηλότερη οικοδομική δραστηριότητα σε σχέση με τη Δ.Κ. Μυκονίων, αλλά την υψηλότερη το έτος 2021 με 32 νέες οικοδομές.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.39: Αριθμός νέων οικοδομών Δ. Μυκόνου, Δ.Κ. Μυκονίων, Δ.Κ. Άνω Μεράς



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011-2021 - Ιδία επεξεργασία

➤ **ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ**

Η οικοδομική δραστηριότητα στην Δ.Κ. Μυκονίων είναι πολύ εντονότερη από αυτήν της Δ.Κ. Άνω Μεράς. Η επιδιωκόμενη επένδυση θα συμβάλει θετικά στην

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ανάπτυξη της οικοδομικής δραστηριότητας του Δ. Μυκόνου καθώς θα χωροθετηθεί στην Δ.Κ. Άνω Μεράς ενισχύοντας την έναντι της κορεσμένης Δ.Κ. Μυκονίων λόγω της διαχρονικά ανισομερούς οικοδομικής δραστηριότητας.

2.6. Κοινωνικά χαρακτηριστικά – Βιοτικό επίπεδο

2.6.1. Επίπεδο εκπαίδευσης και στοιχεία απασχόλησης

Στο παρόν υποκεφάλαιο παρατίθενται στοιχεία σχετικά με το επίπεδο εκπαίδευσης των κατοίκων σε συνδυασμό με την επαγγελματική δραστηριότητα αυτών, προκειμένου να γίνει αντιληπτή η κοινωνική σύνθεση του πληθυσμού του Δ. Μυκόνου καθώς και το μορφωτικό του επίπεδο.

Στον παρακάτω πίνακα καταγράφεται το επίπεδο εκπαίδευσης του μόνιμου πληθυσμού στα τρία βασικά χωρικά επίπεδα αναφοράς (Ελλάδα, Π. Ν. Αιγαίου και Δ. Μυκόνου) βάσει της απογραφής του 2011.

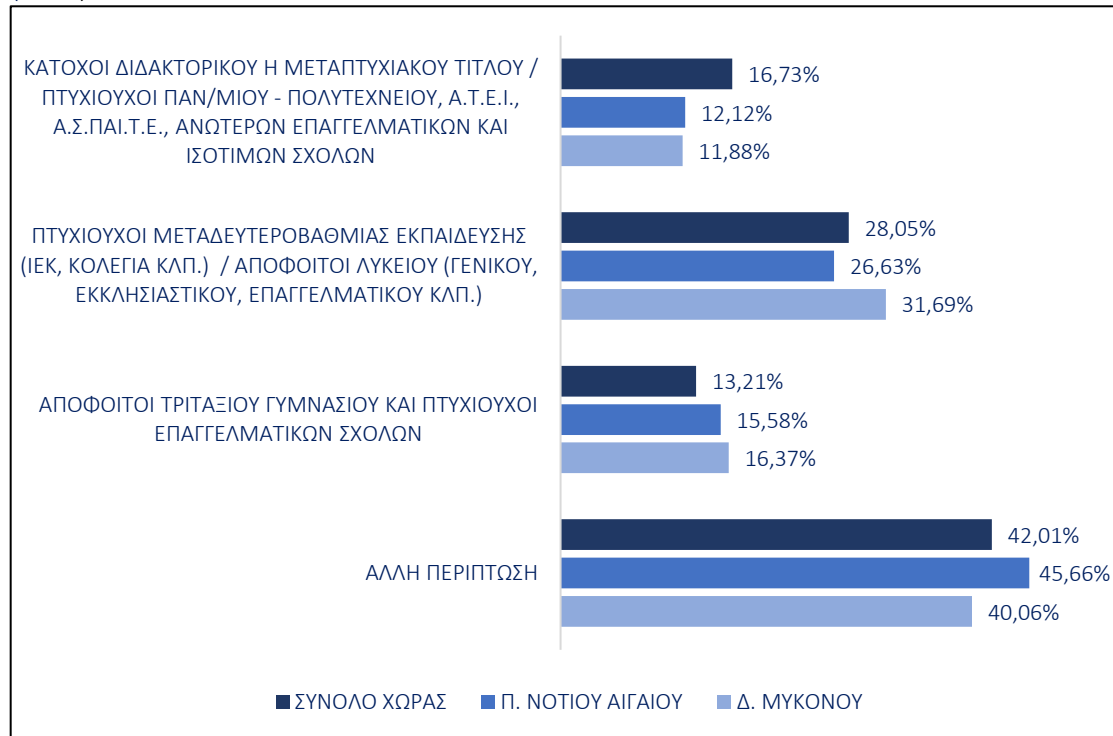
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.28: Ποσοστιαία κατανομή μόνιμου πληθυσμού ανά επίπεδο εκπαίδευσης (2011)

ΤΟΠΟΣ ΜΟΝΙΜΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΜΟΝΙΜΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ	ΕΠΙΠΕΔΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ			
		ΚΑΤΟΧΟΙ ΔΙΔΑΚΤΟΡΙΚΟΥ Η ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ / ΠΤΥΧΙΟΥΧΟΙ ΠΑΝ/ΜΙΟΥ - ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ, Α.Τ.Ε.Ι., Α.Σ.ΠΑΙ.Τ.Ε., ΑΝΩΤΕΡΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΙΣΟΤΙΜΩΝ ΣΧΟΛΩΝ	ΠΤΥΧΙΟΥΧΟΙ ΜΕΤΑΔΕΥΤΕΡΟΒΑΘΜΙΑΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ (ΙΕΚ, ΚΟΛΕΓΙΑ ΚΛΠ.) / ΑΠΟΦΟΙΤΟΙ ΛΥΚΕΙΟΥ (ΓΕΝΙΚΟΥ, ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΟΥ, ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΥ ΚΛΠ.)	ΑΠΟΦΟΙΤΟΙ ΤΡΙΤΑΞΙΟΥ ΓΥΜΝΑΣΙΟΥ ΚΑΙ ΠΤΥΧΙΟΥΧΟΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΣΧΟΛΩΝ	ΆΛΛΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ
ΕΛΛΑΔΑ	10.816.286	1.809.087	3.034.475	1.428.490	4.544.234
Π. ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	309.015	37.467	82.304	48.159	141.085
Δ. ΜΥΚΟΝΟΥ	10.134	1.204	3.211	1.659	4.060

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011 - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.40: Ποσοστιαία κατανομή μόνιμου πληθυσμού ανά επίπεδο εκπαίδευσης (2011)



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011 - Ιδία επεξεργασία

Στο παραπάνω διάγραμμα παρατηρείται πως η κατηγορία που συγκεντρώνει το υψηλότερο ποσοστό για το Δ. Μυκόνου είναι η «Άλλη περίπτωση», (40,06%). Στη δεύτερη θέση βρίσκεται η κατηγορία «Πτυχιούχοι Μεταδευτεροβάθμιας Εκπαίδευσής» (31,69%) , ενώ την τελευταία θέση καταλαμβάνει η κατηγορία «Κάτοχοι διδακτορικού ή μεταπτυχιακού τίτλου, απόφοιτοι Πανεπιστημίου κλπ.» (11,88%). Τα ποσοστά για το Δήμο προσεγγίζουν τα αντίστοιχα για την Π. Νοτίου Αιγαίου, ενώ φαίνεται να μην απέχουν πολύ από αυτά που αναφέρονται στο σύνολο της χώρας. Σύμφωνα με τα παραπάνω στοιχεία προκύπτει πως το μορφωτικό επίπεδο του Δ. Μυκόνου δεν είναι αρκετά υψηλό καθώς οι κατηγορίες «Άλλη περίπτωση- Απόφοιτοι Δημοτικού» και «Πτυχιούχοι Μεταδευτεροβάθμιας Εκπαίδευσής», αντιστοιχούν στο 71,75% του συνολικού πληθυσμού αυτού. Στη συνέχεια, στον παρακάτω Πίνακα 2.29 και στα Διαγράμματα 2.41 και 2.42 διερευνάται η συσχέτιση μεταξύ του οικονομικά ενεργού και μη ενεργού πληθυσμού, και του επιπέδου εκπαίδευσης, στα τρία διαφορετικά χωρικά επίπεδα αναφοράς (Δ., Περιφέρεια και χώρα).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

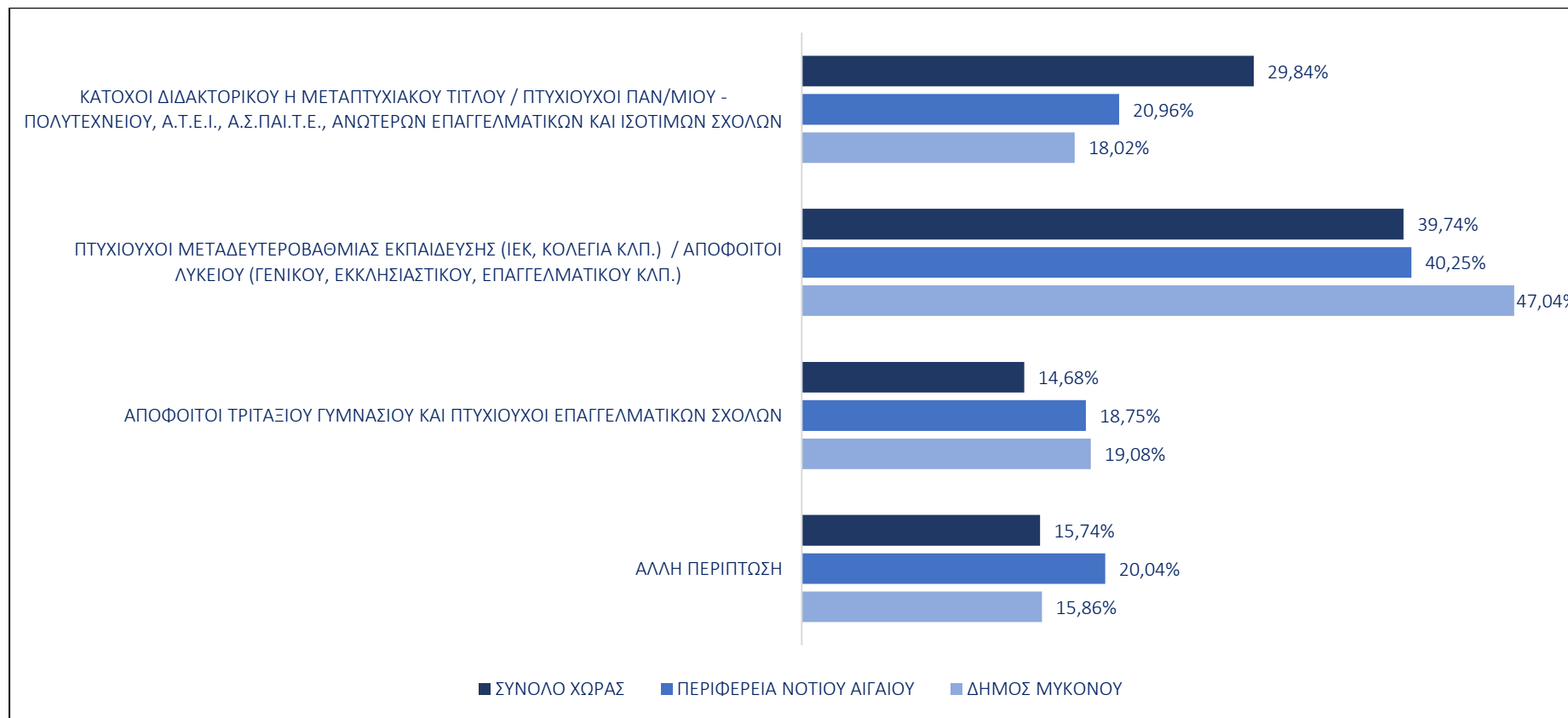
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.29: Κατανομή Οικονομικά ενεργού και μη πληθυσμού ανά επίπεδο εκπαίδευσης 2011

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΠΟΥ ΜΟΝΙΜΗΣ ΔΙΑΜΟΝΗΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΜΟΝΙΜΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ					ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΗ ΕΝΕΡΓΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ				
		ΣΥΝΟΛΟ	ΚΑΤΟΧΟΙ ΔΙΔΑΚΤΟΡΙΚΟΥ Η ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ / ΠΤΥΧΙΟΥΧΟΙ ΠΑΝ/ΜΙΟΥ - ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ, Α.Τ.Ε.Ι., Α.Σ.ΠΑΙ.Τ.Ε., ΑΝΩΤΕΡΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙ- ΚΩΝ ΚΑΙ ΙΣΟΤΙΜΩΝ ΣΧΟΛΩΝ	ΠΤΥΧΙΟΥΧΟΙ ΜΕΤΑΔΕΥΤΕΡΟ- ΒΑΘΜΙΑΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ (ΙΕΚ, ΚΟΛΕΓΙΑ ΚΛΠ.) / ΑΠΟΦΟΙΤΟΙ ΛΥΚΕΙΟΥ (ΓΕΝΙΚΟΥ, ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΟΥ, ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ Υ ΚΛΠ.)	ΑΠΟΦΟΙΤΟΙ ΤΡΙΤΑΞΙΟΥ ΓΥΜΝΑΣΙΟΥ ΚΑΙ ΠΤΥΧΙΟΥΧΟΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΣΧΟΛΩΝ	ΑΛΛΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ⁽¹⁾	ΣΥΝΟΛΟ	ΚΑΤΟΧΟΙ ΔΙΔΑΚΤΟΡΙΚΟΥ Η ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ / ΠΤΥΧΙΟΥΧΟΙ ΠΑΝ/ΜΙΟΥ - ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ, Α.Τ.Ε.Ι., Α.Σ.ΠΑΙ.Τ.Ε., ΑΝΩΤΕΡΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙ- ΚΩΝ ΚΑΙ ΙΣΟΤΙΜΩΝ ΣΧΟΛΩΝ	ΠΤΥΧΙΟΥΧΟΙ ΜΕΤΑΔΕΥΤΕΡΟ- ΒΑΘΜΙΑΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ (ΙΕΚ, ΚΟΛΕΓΙΑ ΚΛΠ.) / ΑΠΟΦΟΙΤΟΙ ΛΥΚΕΙΟΥ (ΓΕΝΙΚΟΥ, ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΟΥ, ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΥ ΚΛΠ.)	ΑΠΟΦΟΙΤΟΙ ΤΡΙΤΑΞΙΟΥ ΓΥΜΝΑΣΙΟΥ ΚΑΙ ΠΤΥΧΙΟΥΧΟΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΣΧΟΛΩΝ	ΑΛΛΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ⁽¹⁾
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	10.816.286	4.586.636	1.368.667	1.822.704	673.547	721.718	6.229.650	440.420	1.211.771	754.943	3.822.516
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	309.015	140.016	29.347	56.355	26.257	28.057	168.999	8.120	25.949	21.902	113.028
Δ. ΜΥΚΟΝΟΥ	10.134	5.555	1.001	2.613	1.060	881	4.579	203	598	599	3.179
⁽¹⁾ Περιλαμβάνονται και οι απασχολούμενοι που : α) εγκατέλειψαν το Δημοτικό αλλά γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση, β) ολοκλήρωσαν την προσχολική αγωγή γ) δεν γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση											

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

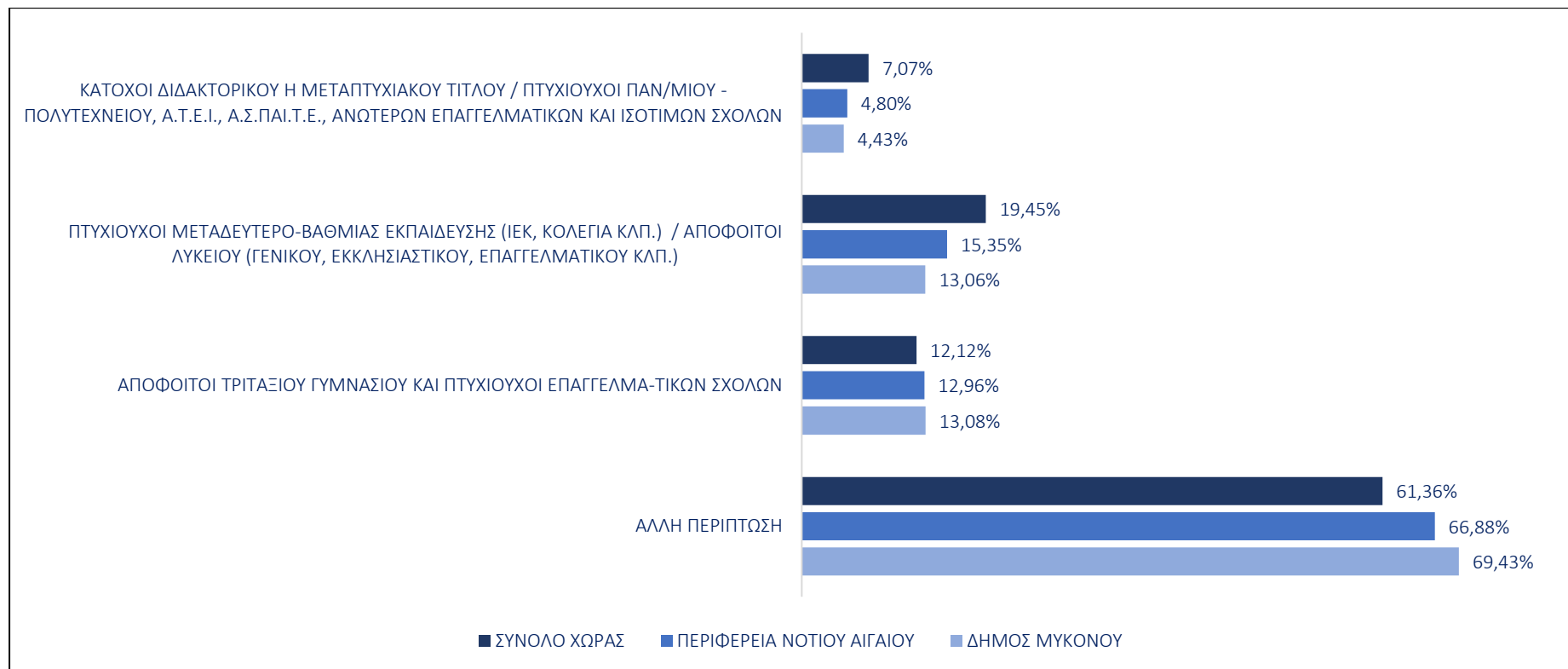
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.41: Ποσοστιαία κατανομή Οικονομικά ενεργού πληθυσμού ανά επίπεδο εκπαίδευσης (2011)



ΠΗΓΗ : ΕΛ.ΣΤΑΤ 2011 - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.42: Ποσοστιαία κατανομή οικονομικά μη ενεργού πληθυσμού ανά επίπεδο εκπαίδευσης (2011)



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011 - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Από τα παραπάνω στοιχεία φαίνεται ότι για τον οικονομικά ενεργό πληθυσμό του Δήμου, η κατηγορία με το υψηλότερο ποσοστό είναι οι «Πτυχιούχοι Μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης» (47,04%), το οποίο ξεπερνά και τα αντίστοιχα ποσοστά της Περιφέρειας (40,25%) και της χώρας (39,75%). Οι επόμενες κατά κατάταξη κατηγορίες είναι οι « κάτοχοι διδακτορικού, μεταπτυχιακού τίτλου και απόφοιτοι Πανεπιστημίου κλπ.» και οι « Απόφοιτοι Τριτάξιου Γυμνασίου» με ποσοστά 18,02% και 19,08% αντίστοιχα. Για την περίπτωση του οικονομικά μη ενεργού πληθυσμού, παρατηρείται ότι η κατηγορία πληθυσμού με το μεγαλύτερο ποσοστό είναι η «Άλλη περίπτωση- απόφοιτοι δημοτικού κλπ.» (69,43%), το οποίο είναι κοντά στα αντίστοιχα της Περιφέρειας (66,88%) και της χώρας (61,36%). Οι επόμενες στην κατάταξη κατηγορίες, των οποίων τα ποσοστά βρίσκονται πολύ κοντά είναι η « Απόφοιτοι Τριτάξιου Γυμνασίου κλπ.» (13,08%) και η «Πτυχιούχοι Μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης» (13,06%).

Ακόμη, στους παρακάτω Πίνακες 2.30, 2.31 και Διάγραμμα 2.43, εμβαθύνοντας περισσότερο στην πληθυσμιακή ομάδα των οικονομικά ενεργών κατοίκων, παρατίθενται τα στοιχεία που αφορούν στο εκπαιδευτικό επίπεδο του πληθυσμού των απασχολούμενων και των ανέργων.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.30: Κατανομή απασχολούμενων ανά επίπεδο εκπαίδευσης 2011

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΠΟΥ ΜΟΝΙΜΗΣ ΔΙΑΜΟΝΗΣ	ΣΥΝΟΛΟ	ΚΑΤΟΧΟΙ ΔΙΔΑΚΤΟΡΙΚΟΥ Η ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ / ΠΤΥΧΙΟΥΧΟΙ ΠΑΝ/ΜΙΟΥ - ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ, Α.Τ.Ε.Ι., Α.Σ.ΠΑΙ.Τ.Ε. ΑΝΩΤΕΡΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΙΣΟΤΙΜΩΝ ΣΧΟΛΩΝ	ΠΤΥΧΙΟΥΧΟΙ ΜΕΤΑΔΕΥΤΕΡΟΒΑΘΜΙΑΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ (ΙΕΚ, ΚΟΛΛΕΓΙΑ ΚΛΠ.) / ΑΠΟΦΟΙΤΟΙ ΛΥΚΕΙΟΥ (ΓΕΝΙΚΟΥ, ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΟΥ, ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΥ ΚΛΠ.)	ΑΠΟΦΟΙΤΟΙ ΤΡΙΤΑΞΙΟΥ ΓΥΜΝΑΣΙΟΥ ΚΑΙ ΠΤΥΧΙΟΥΧΟΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΣΧΟΛΩΝ	ΑΠΟΦΟΙΤΟΙ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ / ΑΛΛΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ (1)
ΕΛΛΑΔΑ	3.727.633	1.188.077	1.446.956	526.807	565.793
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	120.950	26.465	48.213	22.509	23.763
Δ. ΜΥΚΟΝΟΥ	4.943	912	2.353	918	760

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

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011 - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.43: Ποσοστιαία κατανομή απασχολούμενων ανά επίπεδο εκπαίδευσης 2011



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011 - Ιδία επεξεργασία

Σχετικά με τους απασχολούμενους του Δ. Μυκόνου, το μεγαλύτερο ποσοστό (47,60%) είναι πτυχιούχοι «Μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης», ξεπερνώντας κατά πολύ το αντίστοιχο ποσοστό της Π. Νοτίου Αιγαίου (39,86%) και της χώρας (38,83%). Επιπλέον, το ποσοστό των απασχολουμένων του Δ. Μυκόνου με «διδακτορικό, μεταπτυχιακό τίτλο, πτυχίο Πανεπιστημίου» (18,45%) είναι σημαντικά χαμηλότερο έναντι του αντίστοιχου ποσοστού της χώρας (31,87%), όμως είναι στα ίδια επίπεδα με αυτό της Π. Νοτίου Αιγαίου (21,88%). Τέλος, σχετικά μικρό και στα επίπεδα της χώρας (15,18%) είναι το ποσοστό του Δ. Μυκόνου (15,38%) σε απόφοιτους Δημοτικού.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.31: Κατανομή ανέργων ανά επίπεδο εκπαίδευσης 2011

ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΣΥΝΟΛΟ	ΚΑΤΟΧΟΙ ΔΙΔΑΚΤΟΡΙΚΟΥ Η ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ / ΠΤΥΧΙΟΥΧΟΙ ΠΑΝ/ΜΙΟΥ - ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ, Α.Τ.Ε.Ι., Α.Σ.ΠΑΙ.Τ.Ε., ΑΝΩΤΕΡΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΙΣΟΤΙΜΩΝ ΣΧΟΛΩΝ	ΠΤΥΧΙΟΥΧΟΙ ΜΕΤΑΔΕΥΤΕΡΟ-ΒΑΘΜΙΑΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ (ΙΕΚ, ΚΟΛΛΕΓΙΑ ΚΛΠ.) / ΑΠΟΦΟΙΤΟΙ ΛΥΚΕΙΟΥ (ΓΕΝΙΚΟΥ, ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΟ, ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ-ΟΥ ΚΛΠ.)	ΑΠΟΦΟΙΤΟΙ ΤΡΙΤΑΞΙΟΥ ΓΥΜΝΑΣΙΟΥ ΚΑΙ ΠΤΥΧΙΟΥΧΟΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΣΧΟΛΩΝ	ΆΛΛΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ (1)
ΕΛΛΑΔΑ	859.003	180.590	375.748	146.740	155.925

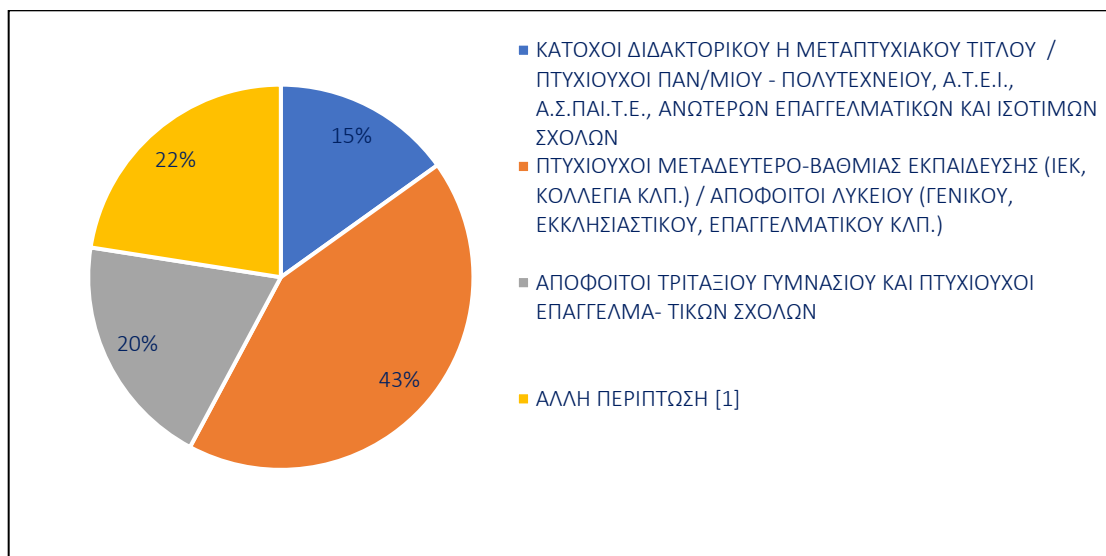
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Π. ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	19.066	2.882	8.142	3.748	4.294
Π.Ε. ΜΥΚΟΝΟΥ	612	89	260	142	121
Δ. ΜΥΚΟΝΟΥ	612	89	260	142	121

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

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011 - Ιδία επεξεργασία

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.44: Ποσοστιαία κατανομή ανέργων στο Δήμο Μυκόνου 2011



ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011 - Ιδία επεξεργασία

Σύμφωνα με τα παραπάνω στοιχεία (βλ. Διάγραμμα 2.44), το ποσοστό των ανέργων του Δ. Μυκόνου με διδακτορικό, μεταπτυχιακό τίτλο, πτυχίο Πανεπιστημίου – Πολυτεχνείου, Α.Τ.Ε.Ι., Α.Σ.ΠΑΙ.Τ.Ε. ανώτερων επαγγελματικών και ισότιμων σχολών, είναι σαφώς χαμηλότερο (14,54%) έναντι του αντίστοιχου ποσοστού της χώρας (21,02%), ενώ βρίσκεται πολύ κοντά στο ποσοστό της Π. Νοτίου Αιγαίου (15,12%). Επιπλέον, το ποσοστό των πτυχιούχων Μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης και αποφοίτων Λυκείου ανέρχεται στο 42,48%, και σχεδόν ταυτίζεται με τα αντίστοιχα ποσοστά της χώρας (43,74%) και της Περιφέρειας Ν. Αιγαίου (42,70%).

Συμπερασματικά , το επίπεδο εκπαίδευσης του Δήμο Μυκόνου σχετικά με τον οικονομικά ενεργό πληθυσμό μπορεί να θεωρηθεί υψηλό με τους απασχολούμενους πτυχιούχους Μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης και κατόχους

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

διδασκαλικού ή μεταπτυχιακού τίτλου να είναι περισσότεροι από τους αντίστοιχους άνεργους.

➤ **ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ**

Με τις θέσεις εργασίας που θα δημιουργηθούν με την υλοποίηση της επιδιωκόμενης επένδυσης αλλά και με την πρόθεση για 12μηνη λειτουργία της, είναι δυνατό να απορροφηθεί ένα μέρος των ανέργων που καταγράφηκαν στον Δ. Μυκόνου – οι οποίοι σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ. για το 2011, φτάνουν τους 612 συνολικά. Με αυτόν τον τρόπο πρόκειται να ενισχυθούν περισσότερα νοικοκυριά του Δήμου και κατά συνέπεια να βελτιωθεί ακόμη περισσότερο το βιοτικό επίπεδο στο νησί. Επιπλέον, θα προσφερθούν 10 νέες θέσεις πρακτικής άσκησης σπουδαστών τουριστικών επαγγελμάτων οι οποίοι εντάσσονται στην κατηγορία των πτυχιούχων μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, που σύμφωνα με τα στοιχεία του 2011, συμπεριλάμβανε τους περισσότερους κατοίκους του Δήμου.

2.6.2. Κοινωνικές υποδομές

Στο παρόν κεφάλαιο θα καταγραφούν όλες οι υποδομές κοινής ωφέλειας που βρίσκονται εντός του Δ. Μυκόνου. Αυτές σύμφωνα με το άρθρο 6 του Α' 159/8.08.2014, αναφέρονται σε όλα τα κτήρια, τα οποία παρέχουν υπηρεσίες για την εξυπηρέτηση της τοπικής κοινωνίας -δηλαδή θεωρούνται ότι περιέρχονται σε κοινή χρήση. Αναλυτικότερα, οι υποδομές αυτές αναφέρονται στις χρήσεις: εκπαίδευση, πρόνοια, υγεία και αθλητισμός.

2.6.2.1. Εκπαίδευση

Οι υποδομές εκπαίδευσης του Δ. Μυκόνου, ανά Δ.Δ και εκπαιδευτική βαθμίδα, παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.32: Υποδομές εκπαίδευσης του ανά Δ.Δ.

ΒΑΘΜΙΔΕΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ	ΔΗΜΟΤΙΚΟ	ΓΥΜΝΑΣΙΟ	ΛΥΚΕΙΟ	ΆΛΛΟ
Δ.Δ ΜΥΚΟΝΟΥ	3 - Τα δύο εκ των οποίων βρίσκονται στη τοποθεσία Λάκκα και το 3 ^ο στη θέση Μαράθι	1 - Το οποίο βρίσκεται στην τοποθεσία Τρία Πηγάδια – Λάκκα	1 - Το οποίο βρίσκεται στην τοποθεσία Δραφάκι	1- Ενιαίο Λύκειο το οποίο βρίσκεται στην τοποθεσία Πετεινάρος	1 - ΕΠΑ.Λ το οποίο βρίσκεται στην τοποθεσία Πετεινάρος

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Δ.Δ ΑΝΩ ΜΕΡΑΣ	1 – Το οποίο συστεγάζεται με τον παιδικό σταθμό Άνω Μεράς	1 – Το οποίο βρίσκεται στον οικισμό της Άνω Μεράς	-	-	-
----------------------	---	---	---	---	---

ΠΗΓΗ: Μελέτη Γ.Π.Σ. Μυκόνου φάση Α2 - ίδια επεξεργασία

Παρατηρείται ότι στο Δήμο υπάρχουν μονάδες εκπαίδευσης όλων των βαθμίδων εκτός από αυτές των Επαγγελματικών Σχολών (ΕΠΑ.Σ.), όπου η εξυπηρέτηση παρέχεται από τους κοντινούς νησιωτικούς Δήμους. Γενικότερα φαίνεται πως οι υποδομές εκπαίδευσης που διαθέτει ο Δ. Μυκόνου καλύπτουν όλα τα επίπεδα τα οποία λειτουργούν στη χώρα εκτός αυτού της Τριτοβάθμιας. Σε επίπεδο τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, το οποίο δεν αναφέρεται επίσης στον παραπάνω πίνακα, ο Δ. Μυκόνου δεν διαθέτει αντίστοιχες υποδομές, ωστόσο η ανάγκη αυτή καλύπτεται από τα 18 παραρτήματα του Πανεπιστημίου Αιγαίου. Αναφορικά με τον Δ., τα κοντινότερα παραρτήματα βρίσκονται στο Δ. Σύρου.

2.6.2.2. Πρόνοια

Οι υποδομές πρόνοιας οι οποίες λειτουργούν στο Δ. Μυκόνου καταγράφονται στον παρακάτω πίνακα:

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.33: Υποδομές πρόνοιας Δήμου Μυκόνου

Α/Α	ΥΠΟΔΟΜΗ ΠΡΟΝΟΙΑΣ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ
1α	Παιδικός σταθμός	Ομβροδέκτης (Χώρα Μυκόνου)
1β	Παιδικός σταθμός	Οικισμός Άνω Μεράς
2	Σύλλογος «Μυκονιάτικη Αλληλεγγύη»	Χώρα Μυκόνου
3	Σύλλογος Πολυτέκνων	Χώρα Μυκόνου

ΠΗΓΗ: Μελέτη ΓΠΣ Μυκόνου Φάση Α2 - ίδια επεξεργασία

Ο Δ. Μυκόνου δεν διαθέτει σήμερα άλλες βασικές υποδομές πρόνοιας, όπως Κ.Α.Π.Η και γηροκομεία (Γ.Π.Σ. Μυκόνου Φάση Α2.). Ωστόσο για την περίθαλψη των ηλικιωμένων, βρίσκεται σε εφαρμογή το πρόγραμμα «Βοήθεια στο σπίτι» το οποίο συμπεριλαμβάνεται στις δραστηριότητες του Πολυδύναμου Κέντρου του τέως Νομού και νυν Π.Ε. Κυκλάδων με έδρα την Ερμούπολη Σύρου. Ως γενικότερη

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

αποτίμηση, οι υποδομές πρόνοιας που βρίσκονται στη Μύκονο καλύπτουν αρκετές ανάγκες αναλογικά με το μέγεθος του πληθυσμού.

2.6.2.3. Υγεία

Ο Δ. Μυκόνου διαθέτει τόσο δημόσιες όσο και ιδιωτικές δομές υγείας, όπως αυτές καταγράφονται στον παρακάτω πίνακα:

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.34: Υποδομές Υγείας Δ. Μυκόνου

Α/Α	ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΥΓΕΙΑΣ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ
1	Κέντρο υγείας Μυκόνου	Άνω Μερά
2	Περιφερειακό Ιατρείο Μυκόνου (τέως αγροτικό)	Άνω Μερά
3	Ιδιωτική κλινική "SEA MEDICAL HEALTH CLINIC"	Αγγελικά Μυκόνου
4	ιδιωτικό Πολυιατρείο "Μυκονιάτικη Υγεία" Ε.Π.Ε	Δεξαμενές Μυκόνου
5	Ιδιωτικό Πολυιατρείο "Μυκονος Medical"	Αργύραινα Μυκόνου

ΠΗΓΗ: Μελέτη Γ.Π.Σ. Μυκόνου Φάση Α2 - Ιδία επεξεργασία

Πιο συγκεκριμένα, το Κέντρο υγείας Μυκόνου υπάγεται στο Βαρδάκειο Πρώιο Νοσοκομείου Σύρου. Ακόμη, στον Δήμο λειτουργεί το Κέντρο Πρόληψης «ΘΗΣΕΑΣ ΚΥΚΛΑΔΩΝ»²⁰ το οποίο αποτελεί μη κερδοσκοπική εταιρία στο πλαίσιο ανάπτυξης κέντρων πρόληψης σε όλη την επικράτεια από τον Οργανισμό κατά των Ναρκωτικών (Ο.ΚΑ.ΝΑ.) σε συνεργασία με την τοπική αυτοδιοίκηση και φορείς της τοπικής κοινότητας. Συνεπώς, τονίζεται πως ο Δ. Μυκόνου δεν διαθέτει Νοσοκομείο, ενώ η πλησιέστερη μονάδα είναι το Πρώιο Γενικό Νοσοκομείο Σύρου. Ο χρόνος διακομιδής υπολογίζεται στα 15 λεπτά με ελικόπτερο του Ε.Κ.Α.Β. Παράλληλα, στον Δ. Μυκόνου λειτουργούν 17 ιδιωτικά ιατρεία, που καλύπτουν 10 ιατρικές ειδικότητες (5 Οδοντίατροι, 3 Παθολόγοι, 2 Παιδίατροι, 1 Μικροβιολόγος, 1 Δερματολόγος, 1 Οφθαλμίατρος, 1 Καρδιολόγος, 1 Ακτινολόγος, 1 Ορθοπεδικός και 1 Κτηνίατρος) και 7 Φαρμακεία.

2.6.2.4. Αθλητισμός

Οι υποδομές που σχετίζονται με τον αθλητισμό του Δ. Μυκόνου παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

²⁰ Πηγή: www.mykonos.gr

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

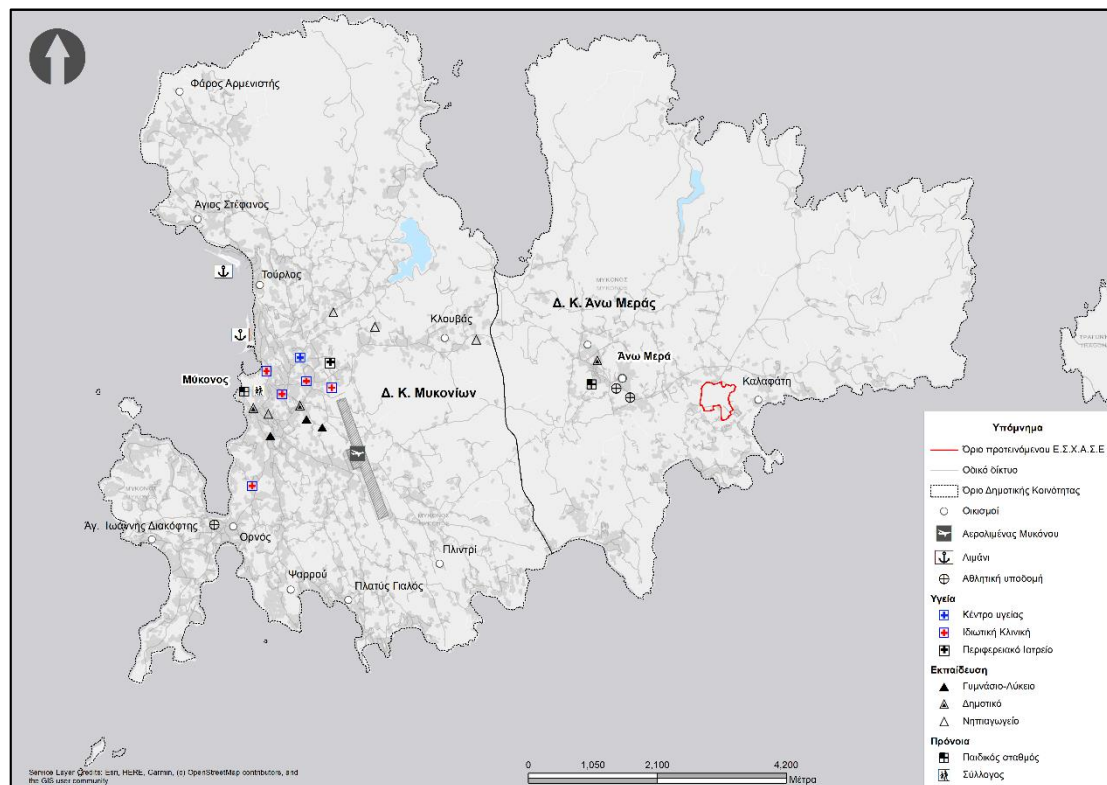
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.35: Αθλητικές υποδομές Δήμου Μυκόνου

Α/Α	ΥΠΟΔΟΜΗ	ΘΕΣΗ
1	Δημοτικό Γυμναστήριο - Γήπεδο Κόρφου	Ορνός
2	Γήπεδο Άνω Μεράς	Οικισμός Άνω Μεράς
3	Κλειστό Γυμναστήριο Άνω Μεράς	Οικισμός Άνω Μεράς

ΠΗΓΗ: Μελέτη Γ.Π.Σ. Μυκόνου Φάση Α2 - Ιδία επεξεργασία, Έγκριση Τ.Π.Σ. (υ.α. 20592/22.05.2003)

Τέλος, σημειώνεται ότι το Δημοτικό Γυμναστήριο Κόρφου χρησιμοποιείται για την διεξαγωγή αθλητικών δραστηριοτήτων από τον Αθλητικό Όμιλο Μυκόνου (Α.Ο. Μυκόνου) και τον Γυμναστικό Σύλλογο Μυκόνου. Ενώ το Γήπεδο Άνω Μεράς αξιοποιεί το Αθλητικό Σωματείο Άνω Μεράς. Στην παρακάτω Εικόνα 2.8. παρουσιάζονται οι κοινωνικές υποδομές στο Δ. Μυκόνου.

ΕΙΚΟΝΑ 2.8: Κοινωνικές Υποδομές στο Δ. Μυκόνου



ΠΗΓΗ: Μελέτη Γ.Π.Σ. Μυκόνου Φάση Α2 - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

➤ ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ

Η επένδυση θα συμβάλλει στον κλάδο της εκπαίδευσης καθώς, προκειμένου να στηρίξει έμπρακτα τους νέους, θα δημιουργήσει 10 θέσεις πρακτικής άσκησης για σπουδαστές τουριστικών σχολών και θα παρέχει κάθε χρόνο 3 υποτροφίες για μεταπτυχιακές σπουδές στο Πανεπιστήμιο Ν. Αιγαίου με στόχο την ανάπτυξη υψηλού επιπέδου στελεχών στον κλάδο του Τουρισμού. Επίσης, στα πλαίσια της ανταπόδοσης στην τοπική κοινωνία, θα διατεθεί το 10% της δυναμικότητας του ξενοδοχείου φιλοξενίας των εργαζομένων της επένδυσης - που θα κατασκευαστεί ειδικά για αυτό το σκοπό - στην Ιερά Μονή Θεοτόκου Τουρλιανής με σκοπό να συμβάλλει στο έργο της, και να εξυπηρετήσει τη διαμονή απαραίτητων ειδικοτήτων (γιατροί, εκπαιδευτικοί, ιερέων, δικαστών κ.α.). Τέλος, στα πλαίσια συμβολής στην σύμμετρη ανάπτυξη της Π. Ν. Αιγαίου, θα αναλάβει να καλύψει τα μεταφορικά έξοδα ενός εκπαιδευτικού και ενός γιατρού που θα τοποθετηθούν σε τρία ακριτικά νησιά καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Επιπλέον, στο πλαίσιο ενίσχυσης του βιοτικού επιπέδου της περιοχής θα συμμετέχει στην προώθηση προγραμμάτων που έχουν περιβαλλοντικό χαρακτήρα, όπως πρωτοβουλίες διαχείρισης αποβλήτων μέσω ελαχιστοποίησης παραγωγής, διαχωρισμού στην πηγή και επαναχρησιμοποίησης, κ.α..

2.7. Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά²¹

2.7.1. Φυσικό τοπίο, οικοσυστήματα και περιοχές προστασίας

2.7.1.1. Σημαντικές Περιοχές για τα Πουλιά (Σ.Π.Π.)

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Ορνιθολογικής Εταιρίας στην Μύκονο εντοπίζεται Σημαντική Περιοχή για τα Πουλιά (Σ.Π.Π.) με ονομασία «GR197 Νησίδες Ρήνεια, Χταπόδια και Τραγονήσι Μυκόνου». Τα όρια της εν λόγω Σ.Π.Π. προσομοιάζουν με τα όρια της περιοχής NATURA - «GR GR4220027» και βρίσκονται σε απόσταση άνω των 5 χλμ. από την προτεινόμενη επένδυση.

2.7.1.2. Βιοκλιματικές ζώνες – τύποι οικοσυστημάτων

Η βλάστηση της νήσου Μυκόνου κατατάσσεται στην κατηγορία της Μεσογειακής ζώνης βλάστησης. Πιο συγκεκριμένα και βάσει του Χάρτη Βλάστησης της Ελλάδας κλίμακας 1:1.000.000 του Υπουργείου Γεωργίας, στη νήσο Μύκονο εμφανίζονται οι Θερμομεσογειακές διαπλάσεις (Oleo – Ceratopion) Ανατολικής Μεσογείου ως

²¹ Τα στοιχεία του παρόντος υποκεφαλαίου 2.7 έχουν αντληθεί από την Σ.Μ.Π.Ε. για το παρόν έργο.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

αποτέλεσμα του κλίματος (βιοκλιματικές διαπλάσεις). Στην υποζώνη ελιάς-χαρουπιάς (Oleo – Ceratonion), τα φρύγανα και τα μακκί αποτελούν τον κύριο τύπο φυσικής βλάστησης. Η υποζώνη αυτή διακρίνεται σε δύο αυξητικούς χώρους ή φυτοκοινωνικές ενώσεις: στον κατώτερο θερμότερο αυξητικό χώρο της Oleo-ceratonietum, ο οποίος εκτείνεται στις πεδινές και παραλιακές περιοχές και στον σχετικά ψυχρότερο χώρο της Oleo lentiscetum, ο οποίος εκτείνεται στις υψηλότερες υπώρειες των πεδινών και ημιορεινών περιοχών του νησιού. Στον αυξητικό χώρο της Oleo-ceratonietum επικρατούν τα φρύγανα, τα οποία εξαπλώνονται σε ασβεστολιθικά εδάφη λοφοειδών, ημιορεινών και ορεινών περιοχών του νησιού, σε μη καλλιεργούμενες εκτάσεις, αλλά και σε παλιές, εγκαταλελειμμένες καλλιέργειες και έντονα βοσκημένες θέσεις.

Η φυσική βλάστηση στη νήσο Μύκονο έχει υποβαθμιστεί σημαντικά λόγω της έντονης και συνεχώς αναπτυσσόμενης τουριστικής δραστηριότητας.

2.7.1.3. Χλωρίδα

Όπως προαναφέρθηκε, τα φρύγανα και τα μακκί να αποτελούν τον κύριο τύπο φυσικής βλάστησης του νησιού. Οι άνω βλαστητικοί τύποι συναντώνται και εντός της εξεταζόμενης Έκτασης.

Αναλυτικότερα, και σε ότι αφορά τη νήσο Μύκονο, κυριαρχούν ημισφαιρικοί θάμνοι της θερμομεσογειακής ζώνης των νησιών του Αιγαίου (European Commission 2013) όπως, η αστοιβή (*Sarcopoterium spinosum*), η γαλαστοιβή ή γαλαστοιβίδα (*Euphorbia acanthothamnus*), το θυμάρι (*Thymbra capitata*), η ρίγανη (*Origanum omites*), το θρούμπι (*Satureja thymbra*), το αλογοθύμαρο (*Anthyllis hermanniae*) κ.ά.

Άλλα ιδιαίτερα κοινά είδη, ιδίως σε θέσεις με έντονη και μακρόχρονη επίδραση της βόσκησης είναι: η σκυλοκρέμμουδα (*Drimys numidica*), ο ασφόδελος (*Asphodelus ramosus*), η ασφάκα (*Phlomis fruticosa*), το αγρωστώδες *Hyparrhenia hirta* κ.ά. Τα φρύγανα μπορεί να είναι ιδιαίτερα πλούσια σε είδη χλωρίδας, ενώ συχνά φιλοξενούν ενδημικά και σπάνια φυτικά taxa.

Μικρότερη συχνότητα εμφάνισης έχει η μακκία βλάστηση, με κυρίαρχο είδος το σχίνο (*Pistacia lentiscus*) ενώ λιγότερο συχνά συναντώνται είδη όπως η κουμαριά (*Arbutus* sp.), η αριά (*Quercus ilex*) και τα ρείκια (*Erica arborea*, *Erica verbicillata*), που είναι και φρυγανικά είδη και το αγριοκυπάρισσο σε θαμνώδη ή σε δενδρώδη (κέδρα) μορφή (*Juniperus phoenicea*).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Η χλωρίδα της Μυκόνου περιλαμβάνει ενδημικά και σπάνια φυτικά taxa (26 είδη), όπως η ετήσια πόα *Hypocoum procumbens* subsp. *fragrantissimum*, υποείδος ενδημικό των νησιών Μύκονος και Ρήνεια (μικρή κίτρινη παπαρούνα). Το ενδιαίτημά του είναι εύκολα προσεγγίσιμο και πιθανότατα υφίσταται έντονες ανθρωπογενείς επιδράσεις, ιδιαίτερα στις αμμώδεις παραλίες της Μυκόνου και για το λόγο αυτό κρίνεται ότι απειλείται άμεσα (Γεωργίου και Δεληπέτρου 2000).

Άλλα ενδημικά φυτικά taxa της Μυκόνου είναι τα: *Dionthus fruticosus* subsp. *amarginus*, *Silene cythnia*, *Centaurea raphanifolia* subsp. *mixta*, *Campanula reiseri*, *Atriplex recurva*, *Beta vulgaris* L. ssp. *Adanensis*, *Campanula calaminthifolia* Lam, *Centaurea atropurpurea*, *Crocus cartwrightianus*, *Crocus laevigatus*, *Erysimum pusillum*, *Goniolimon sartorii* Boiss, *Hypocoum procumbens* L. ssp. *fragrantissimum*, *Mentha pulegium* L. ssp. *Erinoides*, *Nigella degenii* Vierh. ssp., *Onopordum caulescens* D"Urv. ssp. *Caulescens*, *Phleum exaratum* Hochst. ex Griseb. ssp. *aegaeum*, *Sedum delicum*, *Silene sartorii*, *Verbascum adeliae*, *Vicia cretica* Boiss. & Heldr. ssp. *aegaea* (Halacsy).

Στις παράκτιες ζώνες, στις αμμώδεις ακτές εντοπίζονται υπολείμματα κινούμενων θινών με είδη όπως η *Elytrigio juncea*, το αγκάθι της θάλασσας (*Eryngium maritimum*), η *Achillea maritima* κ.ά., η έκταση των οποίων έχει μειωθεί σημαντικά λόγω της τουριστικής ανάπτυξης των παραλιών. Στις βραχώδεις ακτές του νησιού εντοπίζονται οι χαρακτηριστικές κοινότητες των παράκτιων απότομων βράχων που χαρακτηρίζονται από λίγα είδη και συχνή παρουσία διαφόρων ειδών του γένους *Limonium* (Ντάφης και συν. 2001).

Παραρεμάτια βλάστηση αναπτύσσεται κατά μήκος των εποχικών ρεμάτων αλλά και στους μικρούς υγροτόπους του νησιού. Το άγριο καλάμι (*Phragmites australis*) και το ψαθί (*Typha* sp.) αποτελούν τα κύρια είδη των καλάμων, αν και σε αρκετά σημεία, ιδιαίτερα σε διαταραγμένα εδάφη κοντά σε καλλιέργειες και δομημένες εκτάσεις, έχουν αντικατασταθεί από το ανταγωνιστικό και περισσότερο ανθεκτικό *Arundo donax*. Το γιγάντιο καλάμι είναι ένα εγκατεστημένο ξενικό είδος (DAISIE 2016).

Ιθαγενές σε παραποτάμια οικοσυστήματα της ανατολικής Ασίας έχει εισαχθεί και εξαπλωθεί σε πάρα πολλές περιοχές, όπου συχνά έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στη διαθεσιμότητα και στην ποιότητα του νερού, ιδίως στις περιοχές με ξηρό κλίμα (Burgiel & Muir 2010). Κατά μήκος των εποχικών ρεμάτων του νησιού και σε γεινίαση με τους μικρούς υγροτόπους και άλλες μικρές υδατοσυλλογές αναπτύσσονται δάση στοάς με πικροδάφνες (*Nerium oleander*) και λυγαριές (*Vitex agnus-castus*).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Στις υγροτοπικές εκτάσεις του νησιού, η εμφανιζόμενη βλάστηση είναι κυρίως υφυδατική από φύκη, με κυρίαρχα τα *Chora globularis* και *Oedogonium capillare*. Εντοπίζονται, επίσης, σημαντικοί πληθυσμοί του υδρόβιου *Ranunculus*, ενώ γύρω από αυτούς συνήθως επικρατεί το είδος *Agundo donax* και άλλα ευκαιριακά είδη χλωρίδας.

Πέραν των ανωτέρω, στο νησί εντοπίζονται και αρκετά ξενικά και χωροκατακτητικά είδη όπως το καπνόδενδρο (*Nicotiana glauca*), η ακακία (*Acacia saligna*) και ο ευκάλυπτος (*Eucalyptus* sp.), τα οποία συνήθως χρησιμοποιούνται σε φυτεύσεις και δράσεις αποκατάστασης του τοπίου. Τα χωροκατακτητικά ξενικά είδη αποτελούν μία από τις σημαντικότερες πιέσεις για τη βιοποικιλότητα και ειδικά για ευαίσθητα οικοσυστήματα, όπως τα νησιά (ΕΕΑ 2012).

Στην εξεταζόμενη έκταση του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. εντοπίζονται οι εξής υποπεριοχές αναφορικά με την εμφανιζόμενη βλάστηση:

- i. Χέρσες εκτάσεις, καλυπτόμενες εποχιακά από ποώδη βλάστηση,
- ii. Αραιή φρυγανώδης βλάστηση από τυπικά είδη, όπως η αστοιβή, ο ασφόделος, η ασφάκα, το λούπινο κλπ.
- iii. Παραρεμάτια βλάστηση,
- iv. Μεμονωμένα άτομα σκληροφυλλικής βλάστησης όπως (Σχίνος (*Pistacia lentiscus*), Αγριελιά (*Olea europaea* subsp. *oleaster*), Μυρτιά (*Myrtus communis*) και Ασπάλαθος (*Calicotona* spp.).

2.7.1.4. Πανίδα

Η πανίδα της Μυκόνου είναι σχετικά φτωχή σε είδη, σε σύγκριση και με άλλα νησιά του Αιγαίου ή των Κυκλάδων. Αυτό οφείλεται, κυρίως, στο ότι η βλάστησή του είναι πολύ υποβαθμισμένη και, γενικά, τα ενδιαιτήματά τους παρουσιάζουν μικρή ποικιλία.

Στα χερσαία θηλαστικά του νησιού περιλαμβάνονται προστατευόμενα είδη όπως ο Σκαντζόχοιρος (*Epinaceus concolor*) που προστατεύεται βάσει της εθνικής νομοθεσίας (π.δ. 67/1981), το κουνάβι (*Martes foina*), ο μαυροποντικός (*Rattus rattus*), ο σταχτοποντικός (*Mus domesticus*), ο λαγός (*Lepus europaeus*) και το αγριοκούνελο (*Oryctolagus cuniculus*). Επίσης, είναι πολύ πιθανή η παρουσία και της Ετροuscoμυγαλίδας (*Suncus etruscus*) και της Χωραφομυγαλίδας (*Crocidura sylvaticus*).

Η ερπετοπανίδα της Μυκόνου είναι σχετικά πλούσια και περιλαμβάνει πλήθος προστατευόμενων ειδών. Σύμφωνα με τον Οδηγό Αναγνώρισης Αμφιβίων και

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Ερπετών της Ελλάδας (Παφίλης & Βαλάκος 2012) ένα αμφίβιο, μία χελώνα, πέντε σαύρες και επτά φίδια είναι παρόντα στο νησί.

Δώδεκα (12) από τα είδη ερπετών και αμφιβίων του νησιού προστατεύονται βάσει της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ, με τον Λαφιιάτη (*Elaphe quatuorlineata*), το σπιτόφιδο *Elaphe situla* (*Zamenis situlus*) και την ποταμοχελώνα (*Mauremys rivulata*) να περιλαμβάνονται στο Παράρτημα II της Οδηγίας. Τα λοιπά είδη της ερπετοπανιάδας που απαντώνται στο νησί είναι τα: Κροκοδειλάκι (*Agama stellio*), Κυρτοδάκτυλος (*Cyrtopodion kotschy saronicus*), Αβλέφαρος (*Ablepharus kitaibelii*), Τρανόσαυρα (*Lacerta trilineata citrovittata*), Αιγαιόσαυρα (*Podarcis erhardii mykonensis*), Νερόφιδο (*Natrix natrix*), Αγιόφιδο (*Telescopus fallax*) και Οχιά (*Vipera ammodytes*).

Στη Μύκονο απαντώνται και τα εξής τρία είδη αμφιβίων: Πρασινόφρυνος (*Bufo viridis*), Δενδροβάτραχος (*Hyla arborea*) και Λιμνοβάτραχος (*Rana balcanica*).

Διάφορα είδη ασπονδύλων απαντούν στη νήσο Μύκονο, με εξαιρετικό ενδιαφέρον να έχει η παρουσία ενδημικών ειδών. Σημειώνεται ωστόσο ότι δεν έχουν μελετηθεί στον ίδιο βαθμό όλες οι ταξινομικές ομάδες. Σύμφωνα με τον Fattorini (2002, 2006) που μελέτησε την οικογένεια Κολεοπτέρων (σκαθαριών) *Tenebrionidae*, η Μύκονος φιλοξενεί μεγάλο αριθμό ειδών όπως τα: *Dailognatha hellenica*, *Dendarus messenius*, *Micrositus orbicularis*, *Tentyria rotundata orbicollis* κ.ά.

Αναφορικά με την ορνιθοπανίδα, η νήσος Μύκονος δεν έχει ενταχθεί σε κάποιο καθεστώς προστασίας. Παρόλα αυτά, οι νησίδες που την περιβάλλουν, συγκεκριμένα η Ρήνεια, τα Χταπόδια και το Τραγονήσι έχουν χαρακτηριστεί ως Ζώνης Ειδικής Προστασίας (*Specially Protected Area*) καθώς και ως περιοχές Σημαντικές για Πουλιά – Σ.Π.Π. (όπως έχει προαναφερθεί) λόγω της μεγάλης ορνιθολογικής τους αξίας.

Είδη που προστατεύονται από τη Διεθνή Σύμβαση της Βέρνης και την Κοινοτική Οδηγία 92/43ΕΟΚ και έχουν καταγραφεί στην ευρύτερη περιοχή της Μυκόνου και των γύρω νησίδων είναι τα:

Θαλασσοκόρακας, (*Phalacrocorax aristotelis*), Σπιζαετός (*Hieraaetus fasciatus*), Αετοβαρβακίνα (*Buteo rufinus*), Μαυροπετρίτης (*Falco eleonora*), Αιγαιόγλαρος (*Larus audouinii*), Γαλαζοκότσυφας (*Monticola solitarius*), Αετοβαρβακίνα (*Buteo rufinus*), Βραχοκιρκίνεζο (*Falco tinnunculus*) και Κατσουλιέρης (*Galerida cristata*).

2.7.1.5. Στοιχεία θαλάσσιας χλωρίδας και πανίδας

Μολονότι η εξεταζόμενη Έκταση αποτελεί χερσαίο τμήμα που δεν γειτνιάζει με τη θάλασσα, εν τούτοις, ενδεχομένως να προκύψουν έμμεσες επιπτώσεις από

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

δραστηριότητες και λειτουργίες που σχετίζονται με την επένδυση, με σημαντικότερη αυτήν της διάθεσης αλμολοίπου στο θαλάσσιο χώρο του όρμου Καλαφάτη. Επομένως, κρίνεται σκόπιμη μία σύντομη αναφορά στη θαλάσσια χλωρίδα και πανίδα της περιοχής αυτής.

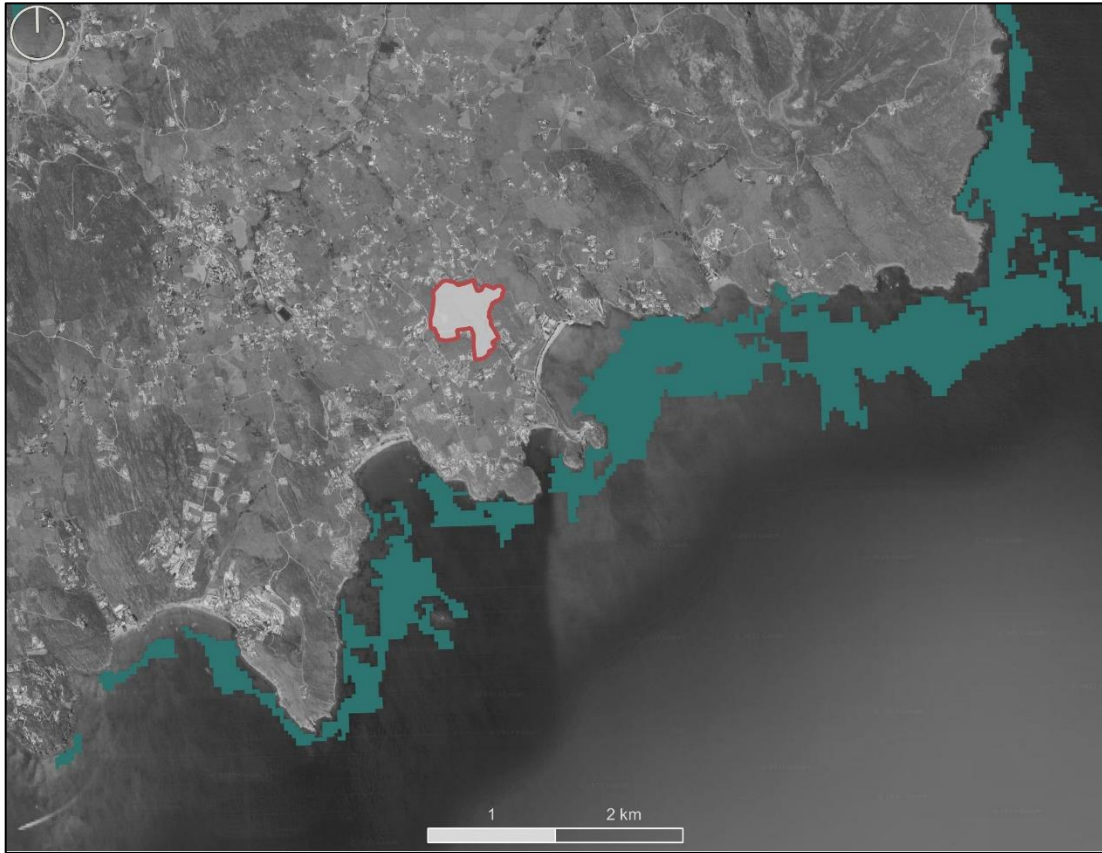
Το πλέον σημαντικό στοιχείο είναι η ύπαρξη του θαλάσσιου αγγειόσπερμου *Posidonia oceanica* (Ποσειδωνία) που αποτελεί φυσικό οικοτόπο προτεραιότητας με κωδικό 1120* και τίτλο “εκτάσεις θαλάσσιου βυθού με βλάστηση (Ποσειδωνίες)” σύμφωνα με το Παράρτημα Ι της Κοινοτικής Οδηγίας 92/43/ΕΕC «για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων, καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας» (κ.υ.α. 33318/3028/28.12.1998, Β’ 1289/28.12.1998).

Τα λιβάδια Ποσειδωνίας θεωρούνται δείκτης καλής οικολογικής ποιότητας, καλής ανανέωσης και οξυγόνωσης των υδάτων και σταθερών συνθηκών αλατότητας. Το εν λόγω αγγειόσπερμο συνήθως αναπτύσσεται σε βάθη από -5 μ. έως -40 μ. και εξαπλώνεται σε αμμώδεις βυθούς της υποπαράλιας ζώνης. Αποτελούν ενδιαίτημα υψηλής βιοποικιλότητας και είναι από τους πλέον σημαντικούς βιότοπους αναπαραγωγής, προστασίας (καταφύγιο), ανάπτυξης και διαβίωσης μεγάλου πλήθους θαλάσσιων οργανισμών. Ως ένα βαθμό, συμβάλλουν στη διατήρηση των ακτογραμμών, μέσω του εκτεταμένου ριζικού συστήματος.

Σε ότι αφορά την περιοχή ενδιαφέροντος, υφίστανται στοιχεία χαρτογράφησης των Λιβαδιών Ποσειδωνίας, τα οποία ανακτήθηκαν από την χαρτογράφηση των λιβαδιών φανερογάμων (seagrass meadows) σε όλο το μήκος της ακτογραμμής της Ελλάδας (Κ. Torouzelis et al, 2018). Η χαρτογράφηση βασίστηκε σε υψηλής ανάλυσης δορυφορικές εικόνες και στις υφιστάμενες αποτυπώσεις τύπων οικοτόπων για 62 περιοχές του δικτύου Natura 2000 για τις οποίες υπήρχαν διαθέσιμα στοιχεία. Ο ψηφιακός χάρτης που προέκυψε δείχνει την παρουσία ή όχι λιβαδιών σε κλίμακα με διαστάσεις κελιού 30 μ. x 30 μ., η οποία είναι άκρως ικανοποιητική. Τα λιβάδια φανερογάμων στην ευρύτερη περιοχή του όρμου Καλαφάτη, βάσει των παραπάνω στοιχείων, απεικονίζονται στην Εικόνα 2.9 που ακολουθεί.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 2.9: Χαρτογράφηση λιβαδιών φανερόγαμων (συμπεριλαμβανομένων λιβαδιών Ποσειδωνίας) στην ευρύτερη περιοχή του όρμου Καλαφάτη



ΠΗΓΗ: MARINE REMOTE SENSING GROUP (<https://mrsq.aegean.gr>) - Ιδία Επεξεργασία

2.7.1.6. Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους και προστατευόμενα τοπία

Το σύνολο του νησιού της Μυκόνου έχει χαρακτηριστεί ως Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού κάλλους (Τ.Ι.Φ.Κ.), σύμφωνα με την υ.α. 848/40/4.3.80 (Β' 392/31.3.80). Επιπρόσθετα και σύμφωνα με το π.δ. της Ζ.Ο.Ε Μυκόνου (Δ' 243/2005), έχουν καθοριστεί οι εξής τρεις (3) περιοχές προστασίας φυσικού τοπίου (βλ. Εικόνα 2.10):

- i. Η περιοχή Προφ. Ηλία Βουρνιώτη, έκτασης 2.500 στρ. (2.3α6.1),
- ii. Η περιοχή Μορόεργου, έκτασης 3.000 στρ. (2.3.α6.2) και
- iii. Η περιοχή Προφ. Ηλία Ανωμερίτη, έκτασης 3.200 στρ. (2.3.α6.3)

Στην ίδια νομοθετική διάταξη, αναφέρονται ως ζώνες προστασίας:

- i. Οι υγράτοποι του νησιού (6.3.1.3) και
- ii. Οι περιοχές που εκτείνονται σε απόσταση 200 μ. από την Α.Σ. υπερχείλισης των λιμνοδεξαμενών

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Το σύνολο των περιοχών αυτών βρίσκονται σε μεγάλη απόσταση από τη θέση του έργου και δεν επηρεάζονται από αυτό.

Τέλος, αναφέρονται οι υποπεριοχές με στοιχεία 2.3α.8, οι οποίες ορίζονται στο π.δ. της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου ως περιοχές προστασίας διακεκριμένων τμημάτων του φυσικού τοπίου. Στις περιοχές αυτές απαγορεύεται η καταστροφή – αλλοίωση των βραχωδών εξάρσεων και η καταστροφή – αλλοίωση ή μετατόπιση ογκολίθων. Η προτεινόμενη επένδυση γειτνιάζει με επιμέρους τμήματα των υποπεριοχών αυτών, χωρίς όμως να εμπίπτει εντός των ορίων τους.

2.7.1.7. Περιοχές Δικτύου Natura 2000

Σύμφωνα με την αναθεώρηση του εθνικού καταλόγου περιοχών του ευρωπαϊκού Οικολογικού Δικτύου Natura 2000 (κ.υ.α. 50743 - Β 4432/15.12.2017), η προτεινόμενη επένδυση δεν γειτνιάζει με περιοχές Natura.

Σε μεγάλη απόσταση εκατέρωθεν της Έκτασης αναπτύσσεται η Περιοχή Natura με κωδική ονομασία «GR4220027 “ΟΡΟΣ ΟΧΗ – ΝΗΣΙΔΕΣ ΜΥΚΟΝΟΥ» (ΡΗΝΕΙΑ, ΧΤΑΠΟΔΙΑ, ΤΡΑΓΟΝΗΣΙ), η οποία αποτελεί ζώνη ΖΕΠ και έχει έκταση 18508,59ha. Βρίσκεται σε ελάχιστη απόσταση περί τα 9,5 χλμ. δυτικά της έκτασης και 5 χλμ. ανατολικά αυτής.

Τα είδη χαρακτηρισμού της εν λόγω Ζ.Ε.Π. είναι ο Μαυροπετρίτης (Falco eleonorae) και ο Αιγαιόγλαρος (Larus audouinii). Εκτός αυτών, η περιοχή είναι σημαντική και για άλλα προστατευόμενα και απειλούμενα είδη Ορνιθοπανίδας όπως η βουνοσταχτάρα (Apus melba), ο αρτέμης (Calonectris diomedea), ο Θαλασσοκόρακας (Phalacrocorax aristotelis) και ο μύχος (Puffinus yelkouan).

2.7.1.8. Καταφύγια Άγριας Ζωής (Κ.Α.Ζ.)

Στην ευρύτερη περιοχή της Μυκόνου εντοπίζονται δύο συνολικά Κ.Α.Ζ. με τα εξής στοιχεία:

- i. Καταφύγιο άγριας ζωής «Κ.Α.Ζ.-462 – ΤΗΓΑΝΙ – ΠΡΟΦ. ΗΛΙΑΣ» (ΑΝΩ ΜΕΡΑΣ ΜΥΚΟΝΟΥ), εμβαδού 542 στρ. (Φ.Ε.Κ. 540/28-8-90). Βρίσκεται σε ελάχιστη απόσταση 1,8 χλμ. ΒΑ της Έκτασης.
- ii. Καταφύγιο άγριας ζωής ΚΑΖ-463 – ΜΑΡΑΘΙ ΜΥΚΟΝΟΥ, εμβαδού 284 στρ. (Φ.Ε.Κ. 687/4-8-95). Βρίσκεται σε ελάχιστη απόσταση 4.3 χλμ. ΒΔ της Έκτασης.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.**2.7.1.9. Υγρότοποι**

Στο νησί της Μυκόνου εντοπίζονται συνολικά τρεις (3) μικροί νησιωτικοί υγρότοποι, οι οποίοι είναι καταγεγραμμένοι ως προστατευόμενες περιοχές και περιλαμβάνονται στο π.δ. «Έγκριση καταλόγου μικρών νησιωτικών υγροτόπων και καθορισμός όρων και περιορισμών για την προστασία και ανάδειξη των μικρών παράκτιων υγροτόπων που περιλαμβάνονται σε αυτόν» (ΑΑΠ 229/19.06.2012). Τα χαρακτηριστικά τους συνοψίζονται ως εξής:

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.36: Προστατευόμενοι μικροί νησιωτικοί υγρότοποι ν. Μυκόνου

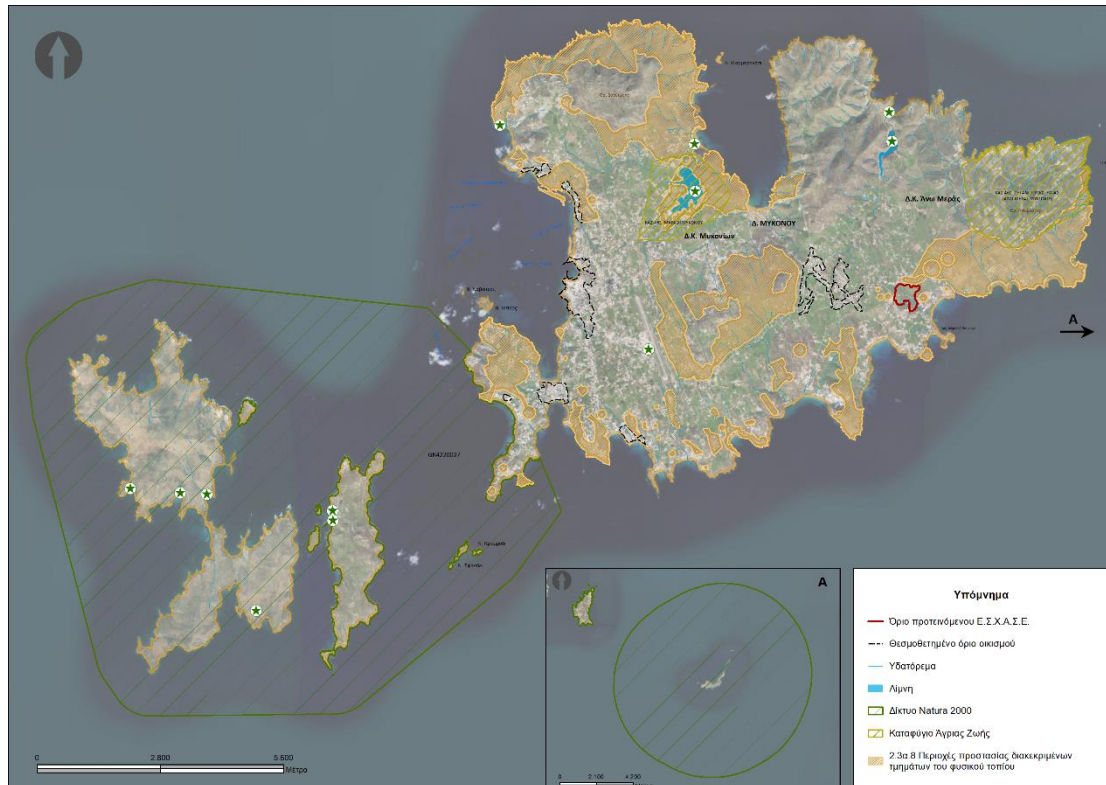
Α/Α	ΟΝΟΜΑΣΙΑ	ΚΩΔΙΚΟΣ	ΕΚΤΑΣΗ & ΤΥΠΟΣ	ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΕΚΤΑΣΗ
1	Ρέμα Μαού και Εκβολή Φωκό	Υ422ΜΥΚ004	6ha - παράκτιος	3,8 χλμ.
2	Εκβολή Ρύακα Πανόρμου	Υ422ΜΥΚ001	11ha - παράκτιος	5,6 χλμ.
3	Έλος Χουλάκια	Υ422ΜΥΚ005	9ha - εσωτερικός	9,7 χλμ.

ΠΗΓΗ: Σ.Μ.Π.Ε., ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε., 2023

Τέλος, σημειώνεται ότι στη νήσο Μύκονο έχουν καταγραφεί άλλοι τρεις μικροί νησιωτικοί υγρότοποι, στο πλαίσιο των απογραφών του WWF Ελλάς, βρίσκονται, όμως, και αυτοί σε μεγάλη απόσταση από την προτεινόμενη επένδυση.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 2.10: Περιβαλλοντικά Χαρακτηριστικά Ευρύτερης Περιοχής Μελέτης



ΠΗΓΗ: Σ.Μ.Π.Ε., ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε., 2023, Υ.Π.Ε.Ν. - Ιδία Επεξεργασία

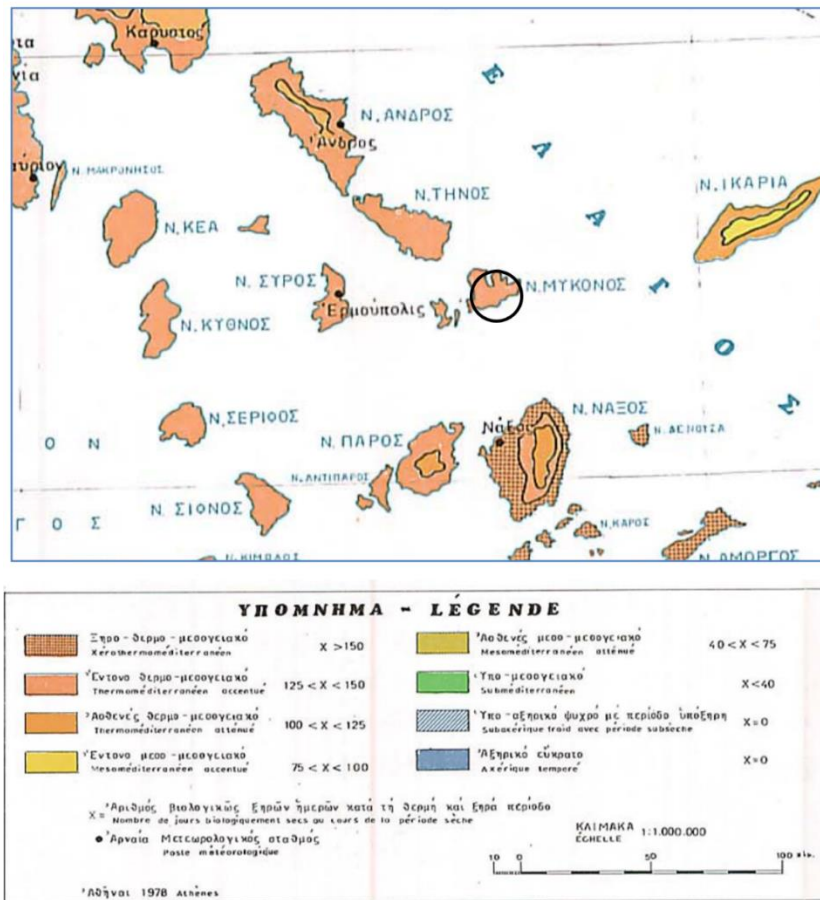
2.7.2. Κλιματολογικά στοιχεία

Το κλίμα της Μυκόνου χαρακτηρίζεται ως εύκρατο μεσογειακό και είναι παρόμοιο με το κλίμα που επικρατεί στα άλλα νησιά του νότιου Αιγαίου. Ο χειμώνας είναι κατά μέσον όρο ήπιος ενώ το χιόνι εμφανίζεται σπάνια (ανά 15ετία περίπου). Ομίχλη παρατηρείται επίσης πολύ σπάνια στην περιοχή. Ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι οι ισχυροί άνεμοι, τα γνωστά μελτέμια που πνέουν τους μήνες Ιούλιο και Αύγουστο και η ταχύτητά τους φτάνει τα 6-7 Beaufort και σπανιότερα τα 8-9 Beaufort.

Σύμφωνα με τον Βιοκλιματικό χάρτη Ελλάδας (Υπ. Γεωργίας, 1978), το κλίμα του νησιού χαρακτηρίζεται ως Έντονο – θερμό – μεσογειακό με αριθμό βιολογικά ξηρών ημερών κατά τη θερμή και ξηρά περίοδο που κυμαίνεται εντός του εύρους 125 – 150 (βλ. Εικόνα 2.11).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 2.11: Απόσπασμα Βιοκλιματικού Χάρτη της Ελλάδος, του Υπουργείου Γεωργίας, 1978, με την περιοχή ενδιαφέροντος σημειωμένη με μαύρο κύκλο



ΠΗΓΗ: Σ.Μ.Π.Ε., ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ I.K.E., 2023

Θερμοκρασία

Η μέση θερμοκρασία κυμαίνεται μεταξύ 10,6 °C τον Ιανουάριο και 25,44 °C τον Ιούλιο. Η μέση ετήσια θερμοκρασία είναι 17,59 °C (βλ. Πίνακα 2.37).

Σχετική Υγρασία

Ως υγρότεροι μήνες εμφανίζονται οι Νοέμβριος και ο Δεκέμβριος (σχετική υγρασία 75,54 και 75,69 αντίστοιχα %). Ξηρότερος μήνας εμφανίζεται ο Ιούνιος (σχετική υγρασία 59,43 %). Η μέση σχετική υγρασία του έτους ανέρχεται σε 69,23% (βλ. Πίνακα 2.37).

Βροχοπτώσεις

Σύμφωνα με τα δεδομένα το μέσο ετήσιο ύψος κατακρημνισμάτων είναι **411 χλστ.** Οι μήνες Ιούνιος, Ιούλιος και Αύγουστος είναι πρακτικά άνυδροι με μέσες τιμές βροχόπτωσης κάτω των 2 χλστ. ενώ ελάχιστες βροχοπτώσεις σημειώνονται τους

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

μήνες Μάιο και Σεπτέμβριο. Ο πλέον βροχερός μήνας της χειμερινής περιόδου είναι ο Δεκέμβριος (87,7 χλστ.) και ακολουθούν κατά σειρά οι Ιανουάριος και Φεβρουάριος (βλ. Πίνακα 2.37).

Άνεμοι

Οι επικρατούντες άνεμοι σε μηνιαία βάση καθόλη τη διάρκεια του έτους είναι οι βόρειοι. Το εύρος της μέσης μηνιαίας έντασής τους κυμαίνεται από 12,04 έως 16,48 κόμβους ενώ η μέση μηνιαία ένταση είναι 13,37 κόμβοι. Οι μήνες με τους ισχυρότερους ανέμους είναι οι Ιούλιος και Αύγουστος.

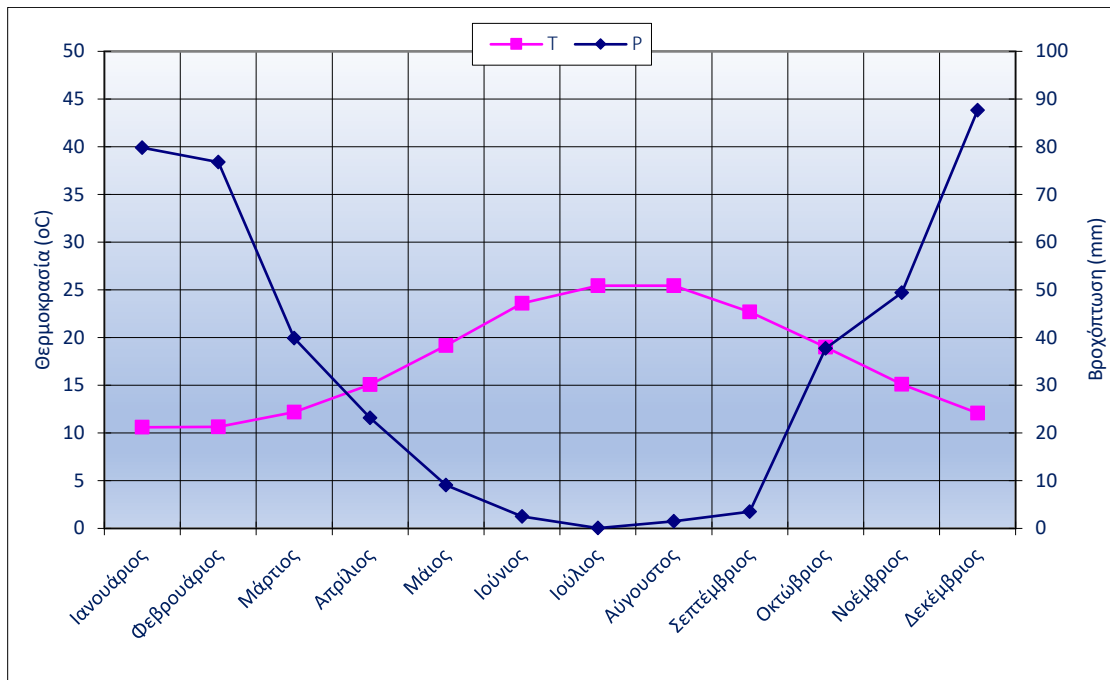
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.37: Συνολική παρουσίαση κλιματολογικών δεδομένων σταθμού Μυκόνου (ΕΜΥ) για την περίοδο 1989-2016

ΜΗΝΑΣ	ΜΕΣΗ ΕΛΑΧΙΣΤΗ ΘΕΡΜΟΚΡΑΣΙΑ	ΜΕΣΗ ΘΕΡΜΟΚΡΑΣΙΑ (°C)	ΜΕΣΗ ΜΕΓΙΣΤΗ ΘΕΡΜΟΚΡΑΣΙΑ	ΣΧΕΤΙΚΗ ΥΓΡΑΣΙΑ (%)	ΟΛΙΚΟ ΥΨΟΣ ΥΕΤΟΥ (mm)
Ιανουάριος	8,73	10,6	12,75	73,96	79,79
Φεβρουάριος	8,61	10,66	12,9	73,08	76,81
Μάρτιος	10,08	12,19	14,62	71,61	39,87
Απρίλιος	12,49	15,08	17,68	69,8	23,19
Μάιος	16,06	19,16	22,11	65,58	9,07
Ιούνιος	20,18	23,61	26,54	59,43	2,5
Ιούλιος	22,36	25,44	28,16	60,22	0,06
Αύγουστος	22,59	25,43	28,08	64,31	1,51
Σεπτέμβριος	20,18	22,69	25,42	67,45	3,49
Οκτώβριος	17,04	19,01	21,47	74,07	37,74
Νοέμβριος	13,35	15,12	17,39	75,54	49,43
Δεκέμβριος	10,22	12,08	14,14	75,69	87,66
ΣΥΝΟΛΟ					411,12

ΠΗΓΗ: Σ.Μ.Π.Ε., ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε., 2023

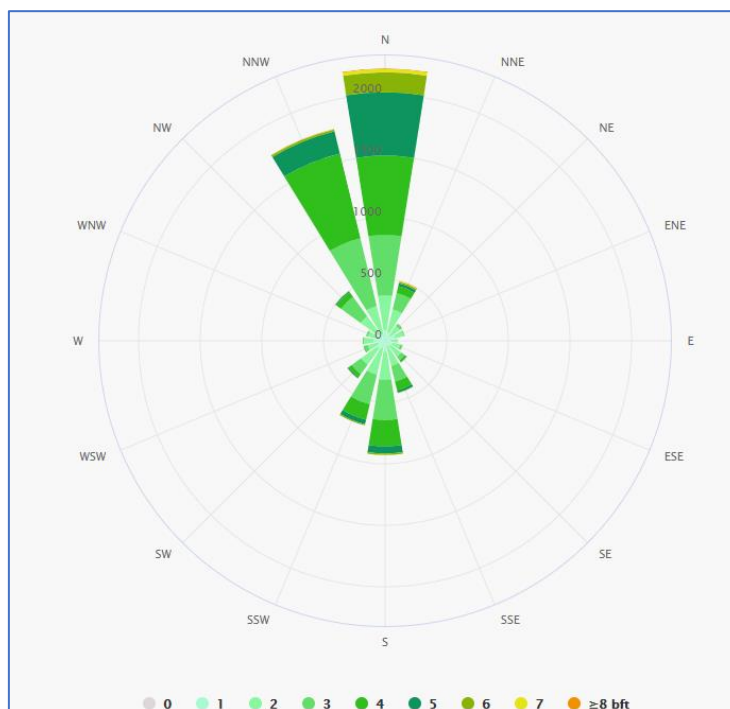
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.45: Ομβροθερμικό διάγραμμα Gausson-Bagnouls, βασισμένο στα στοιχεία του σταθμού «Μύκονος» (Ε.Μ.Υ.)



ΠΗΓΗ: Σ.Μ.Π.Ε., ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε., 2023

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.46: Ενδεικτικό ανεμολογικό διάγραμμα Μυκόνου βάσει μοντέλου προσομοίωσης κλιματικών δεδομένων



ΠΗΓΗ: Σ.Μ.Π.Ε., ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε., 2023

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

2.7.3. Πε.Σ.Π.Κ.Α. Νοτίου Αιγαίου

Στο πλαίσιο της εφαρμογής της Εθνικής Στρατηγικής για την Προσαρμογή στην Κλιματική Αλλαγή και των σχετικών κανονιστικών υποχρεώσεων (άρ. 43 του ν. 4414/2016 και υ.α. 11258/6.3.2017, Β' 873/2017), εκπονείται το «Περιφερειακό Σχέδιο Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή (Πε.Σ.Π.Κ.Α.)» της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Γενικός του στόχος είναι ενίσχυση της ανθεκτικότητας της περιφέρειας στην κλιματική αλλαγή σε όλες τις τομεακές πολιτικές.

Η γεωγραφική θέση της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου στην νοτιοανατολική λεκάνη της Μεσογείου την κατατάσσει σύμφωνα με την 4^η Έκθεση της Διακυβερνητικής Επιτροπής για την Κλιματική Αλλαγή (IPCC, 2007) σε εκείνες τις περιοχές που **χαρακτηρίζονται ως ευάλωτες** στην κλιματική αλλαγή. Σε ότι αφορά τον τομέα του τουρισμού, η χαρακτηρισμός αυτός αποκτά ιδιαίτερη σημασία δεδομένου ότι, σύμφωνα με την Eurostat (2017) η Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου είναι πρώτη σε εθνικό αλλά και πανευρωπαϊκό επίπεδο στον στατιστικό δείκτη «διανυκτερεύσεις σε ξενοδοχειακά καταλύματα σε σχέση με το μέγεθος του πληθυσμού (ανά 1000 κατοίκους)» προσεγγίζοντας τις 69.777.

Επιπλέον, μεγάλο τμήμα τόσο των Κυκλάδων όσο και των Δωδεκανήσων, έχει αναγνωρισθεί από την επιστημονική κοινότητα ως οικολογικά σημαντικό. Πρόκειται για ένα σύνολο 31 περιοχών που έχουν προταθεί για ένταξη στο δίκτυο «NATURA 2000», 39 συνολικά Βιότοπων Corine και ένα σημαντικό αριθμό υγροτόπων που έχουν καταγραφεί στη βάση ελληνικών υγροτόπων του Ελληνικού Κέντρου Βιοτόπων Υγροτόπων (Ε.Κ.Β.Υ.).

Στο πλαίσιο εκπόνησης του Πε.Σ.Π.Κ.Α., για την εκτίμηση των κλιματικών μεταβολών και την ανάλυση των επιπτώσεών τους, έγινε επεξεργασία κλιματικών δεδομένων του παρόντος κλίματος και προσομοίωση εξέλιξής τους στο μέλλον (μοντέλο RACMO2.2) για **δύο σενάρια** εξέλιξης των συγκεντρώσεων των Αερίων του φαινομένου του θερμοκηπίου ως εξής:

- i. RCP4.5 (σενάριο σταθεροποίησης), και
- ii. RCP8.5 (σενάριο αύξησης)

Από τις αναλύσεις των κλιματικών δεικτών ανά σενάριο προέκυψαν τα εξής:

Θερμοκρασία

Σύμφωνα με το Σενάριο RCP4.5 την περίοδο 2021-2050 η μέση ετήσια θερμοκρασία αναμένεται να αυξηθεί στην Περιφέρεια κατά 1,0-1,2 °C και κατά 1,9-2,2 °C την περίοδο 2071-2100 σε σχέση με το ιστορικό κλίμα της περιόδου 1961-1990.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Αντίστοιχα, με βάση το δυσμενές Σενάριο RCP8.5 η θερμοκρασία θα είναι μεγαλύτερη κατά 1,5 °C την περίοδο 2021-2050 και κατά 3,0-3,6 °C την περίοδο 2071-2100.

Και στα δύο σενάρια η άνοδος της θερμοκρασίας είναι μεγαλύτερη στα νησιά των Δωδεκανήσων, και ειδικά την Ρόδο, και στις Βόρειες Κυκλάδες και μικρότερη στα υπόλοιπα νησιά των Κυκλάδων (συμπεριλαμβανομένης της Μυκόνου).

Βροχοπτώσεις

Η μείωση των ετήσιων κατακρημνισμάτων αναμένεται ότι θα είναι ιδιαίτερα σημαντική στην περίπτωση του Σεναρίου RCP8.5 και ηπιότερη στην περίπτωση του Σεναρίου RCP4.5. Στην περίπτωση του ήπιου Σεναρίου RCP4.5 προβλέπεται σε σχέση με το ιστορικό κλίμα μείωση των κατακρημνισμάτων ως και 5% την περίοδο 2021-2050 και ως 10% την περίοδο 2071-2100 στο σύνολο της Περιφέρειας. Στην περίπτωση του δυσμενούς Σεναρίου RCP8.5 αναμένονται σημαντικές μειώσεις των ετήσιων κατακρημνισμάτων στο σύνολο σχεδόν της Περιφέρειας. Οι αναμενόμενες μειώσεις την περίοδο 2021-2050 προβλέπεται ότι θα ανέλθουν έως και 8% σε σχέση με την περίοδο 1961-1990, ενώ αναμένεται να είναι μεγαλύτερες κατά το τέλος του 21ου αιώνα, καθώς την περίοδο 2071-2100 θα υπερβούν το 20% στο σύνολο σχεδόν της έκτασης της Περιφέρειας.

Οι μεγαλύτερες ποσοστιαίες μειώσεις των ετήσιων κατακρημνισμάτων προβλέπονται και στα δύο Σενάρια στα νησιά των Δωδεκανήσων στα οποία ιστορικά καταγράφονται και υψηλότερες κατακρημνίσεις σε σχέση με τα νησιά των Κυκλάδων. Το νησί της Μυκόνου επηρεάζεται συγκριτικά λιγότερο σε σχέση με άλλα νησιά των Κυκλάδων.

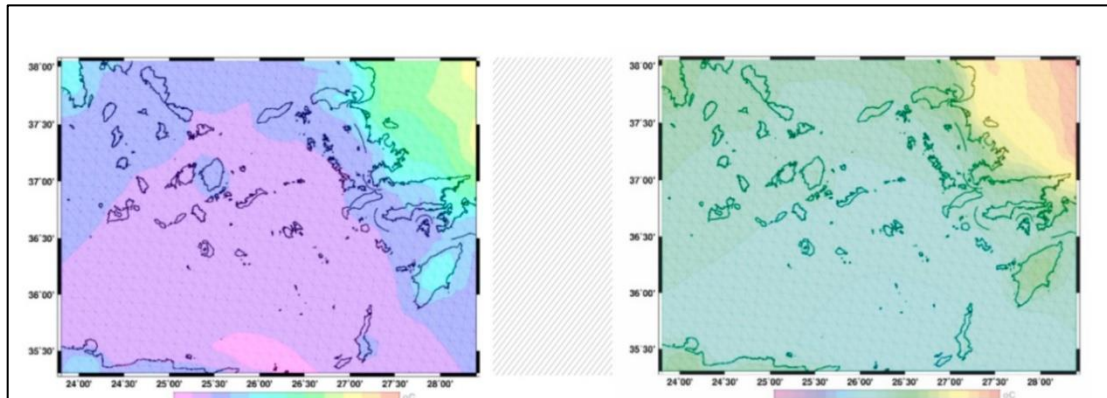
Στις εικόνες 2.12 – 2.15 απεικονίζονται τα παραπάνω υπό μορφή περιοχών ισομεταβολών σε χάρτη.

Εκτίμηση κλιματικής τρωτότητας

Στα πλαίσια του Πε.Σ.Π.Κ.Α., πραγματοποιήθηκε ανάλυση εκτίμησης της κλιματικής τρωτότητας και κινδύνου των διαφόρων τομέων και δραστηριοτήτων της Περιφέρειας για βραχυπρόθεσμο-μεσοπρόθεσμο (περίοδος 2021-2050) και μακροπρόθεσμο χρονικά ορίζοντα (περίοδος 2071-2100), διακριτά για τις γεωγραφικές ενότητες των Κυκλάδων και των Δωδεκανήσων.

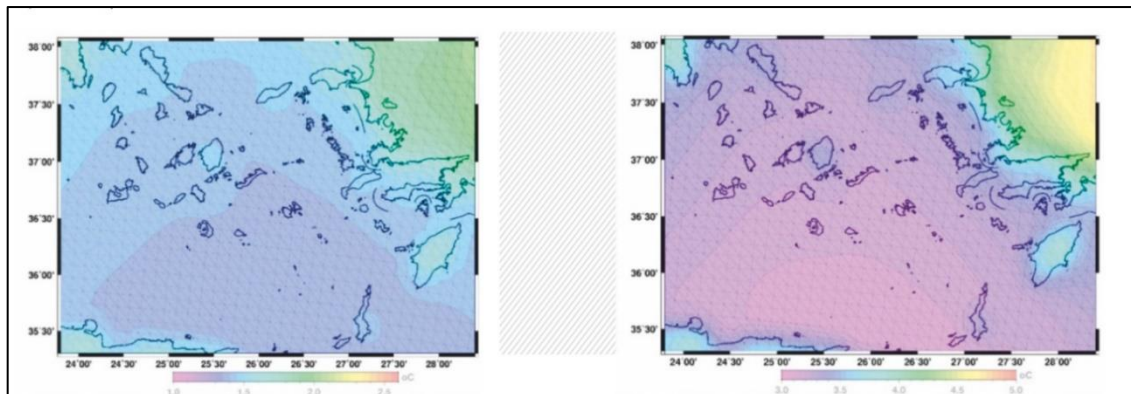
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 2.12: Μεταβολές της μέσης θερμοκρασίας αέρα μεταξύ των περιόδων 2021-2050 και 1961-1990 (αριστερά), 2071-2100 και 1961-1990 (δεξιά) για το σενάριο RCP4.5.



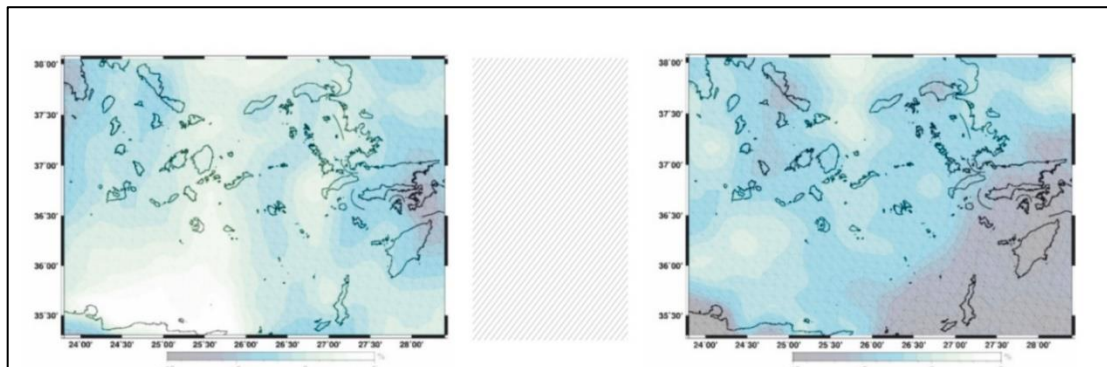
ΠΗΓΗ: Σ.Μ.Π.Ε., ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε., 2023

ΕΙΚΟΝΑ 2.13: Μεταβολές της μέσης θερμοκρασίας αέρα μεταξύ των περιόδων 2021-2050 και 1961-1990 (αριστερά), 2071-2100 και 1961-1990 (δεξιά) για το σενάριο RCP8.5.



ΠΗΓΗ: Σ.Μ.Π.Ε., ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε., 2023

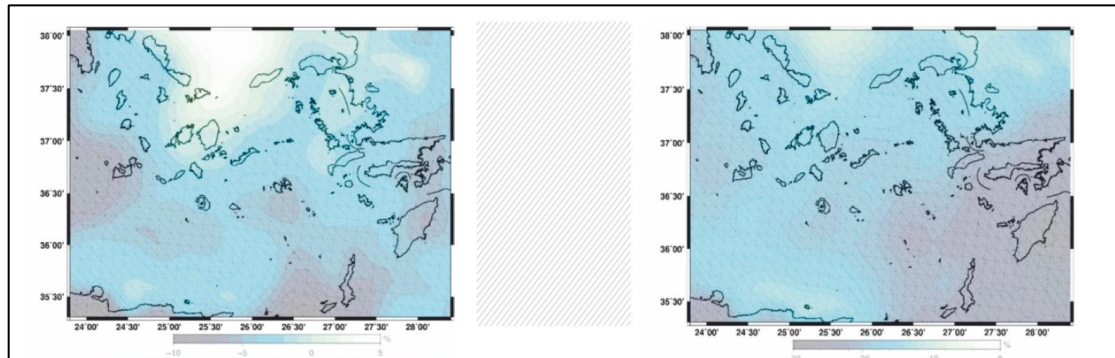
ΕΙΚΟΝΑ 2.14: Εκατοστιαίες μεταβολές της μέσης ετήσιας κατακρήμνισης μεταξύ των περιόδων 2021-2050 και 1961-1990 (αριστερά), 2071-2100 και 1961-1990 (δεξιά) για το σενάριο RCP4.5.



ΠΗΓΗ: Σ.Μ.Π.Ε., ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε., 2023

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 2.15: Εκατοστιαίες μεταβολές της μέσης ετήσιας κατακρήμνισης μεταξύ των περιόδων 2021-2050 και 1961-1990 (αριστερά), 2071-2100 και 1961-1990 (δεξιά) για το σενάριο RCP8.5



ΠΗΓΗ: Σ.Μ.Π.Ε., ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε., 2023

Σχηματική απεικόνιση κλιματικού κινδύνου ανά τομέα δραστηριότητας για την περιοχή των Κυκλάδων. Η κλίμακα βαθμονόμησης έχει ως εξής: 0: αμελητέα, 1: μικρή, 2: μέτρια, 3: μέτρια, 4: μεγάλη, 5: ακραία). Για τον τομέα του τουρισμού αποδίδονται τιμές κυμαινόμενες από 0,5 έως 0,95 αναλόγως με το σενάριο και τη χρονική περίοδο πρόβλεψης.

2.7.4. Σχέδιο Διαχείρισης Λεκάνης Απορροής Υ.Δ. Νήσων Αιγαίου (ΕΛ14)

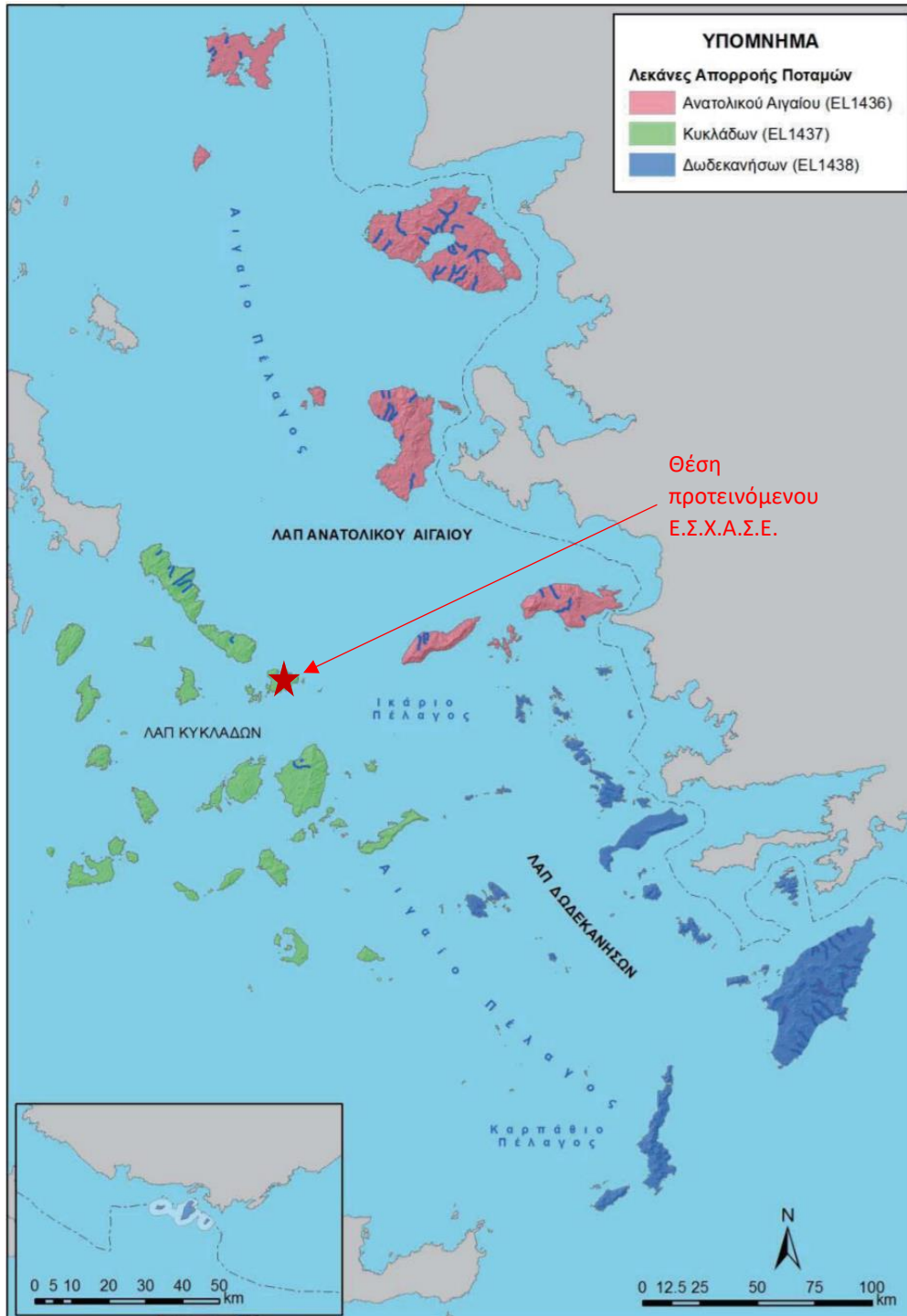
Με την απόφαση 706/16.07.2010 (Β' 1383/2.9.2010 και διόρθωση αυτής στο Β' 1572/2010), της Εθνικής Επιτροπής Υδάτων περί «καθορισμού των Λεκανών Απορροής Ποταμών της χώρας και ορισμού των αρμόδιων Περιφερειών για τη διαχείριση και προστασία τους» επικυρώθηκαν οι σαράντα πέντε (45) Λεκάνες Απορροής Ποταμών, οι οποίες υπάγονται στις δεκατέσσερις (14) Περιοχές Λεκανών Απορροής Ποταμών (που αντιστοιχούν στον όρο Υδατικά Διαμερίσματα του Άρθρου 3 του π.δ. 51/2007).

Το Υδατικό Διαμέρισμα Νήσων Αιγαίου (ΕΛ14), στο οποίο ανήκει η ευρύτερη περιοχή μελέτης, καλύπτει μια έκταση 9.104,68 τ.χλμ. και περιλαμβάνει τις Λεκάνες Απορροής Ποταμών Ανατολικού Αιγαίου (ΕΛ1436), Κυκλάδων (ΕΛ1437), Δωδεκανήσων (ΕΛ1438).

Η περιοχή μελέτης εντοπίζεται εντός της Λ.Α.Π. Κυκλάδων (ΕΛ1437), η οποία καταλαμβάνει έκταση 2.573,30 τ.χλμ., έχει μέσο υψόμετρο 190,33 μ. και μέγιστο υψόμετρο 1.044 μ..

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 2.16: Λεκάνες Απορροής Ποταμών του Υ.Δ. Νήσων Αιγαίου



ΠΗΓΗ: Β' 4677/29.12.2017

Το πρώτο Σχέδιο Διαχείρισης Λεκανών Απορροής Ποταμών (εφεξής Σ.Δ.Λ.Α.Π.) για το Υδατικό Διαμέρισμα (εφεξής Υ.Δ.) Νήσων Αιγαίου (ΕΛ14) εγκρίθηκε με την αριθμ. οικ. 412 (Β' 2019/17.09.2015) Απόφαση της Ε.Ε.Υ..

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Τον Δεκέμβριο του 2017 με την υπ' αριθμ. Ε.Γ. οικ. 895 Απόφαση (Β' 4677/29.12.2017) εγκρίθηκε η «1η Αναθεώρηση του Σ.Δ.Λ.Α.Π. του Υ.Δ. Νήσων Αιγαίου (ΕΛ14)».

Στόχος του Σχεδίου Διαχείρισης είναι η επίτευξη ή/και διατήρηση της καλής οικολογικής και χημικής κατάστασης των επιφανειακών υδατικών συστημάτων, καθώς και της καλής ποιοτικής (χημικής) και ποσοτικής κατάστασης των υπόγειων υδατικών συστημάτων του Υδατικού Διαμερίσματος.

Τα επιφανειακά και υπόγεια υδατικά συστήματα της περιοχής μελέτης και οι πιέσεις που αυτά δέχονται παρουσιάζονται αναλυτικά στις επόμενες ενότητες.

2.7.5. Σχέδιο Διαχείρισης Κινδύνου Πλημμύρας Υ.Δ. Νήσων Αιγαίου (ΕΛ14)

Τα Σχέδια Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας (Σ.Δ.Κ.Π.) για την Ελληνική επικράτεια εκπονήθηκαν βάσει της Οδηγίας 2007/60/ΕΚ σκοπός της οποίας είναι η θέσπιση πλαισίου για την αξιολόγηση και τη διαχείριση των κινδύνων πλημμύρας και η μείωση των αρνητικών συνεπειών στην ανθρώπινη υγεία, το περιβάλλον, την πολιτιστική κληρονομιά και τις οικονομικές δραστηριότητες. Η Οδηγία έχει ενσωματωθεί στο Εθνικό Δίκαιο με την υπ' αριθμ. ΗΠ 31822/1542/Ε103/2010 κ.υ.α. (Β' 1108/21.07.2010) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με την κ.υ.α. 177772/924 (Β' 2140/22.06.2017).

Για την ευρύτερη περιοχή, σύμφωνα με το Β' 2683/6.07.2018 έχει εγκριθεί το Σ.Δ.Κ.Π. Λεκανών Απορροής ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Νήσων Αιγαίου (Βορείου και Νοτίου Αιγαίου) (ΕΛ14) και η αντίστοιχη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

Σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο, δεν εντοπίζεται στη Νήσο Μύκονο καμία Ζώνη Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας.

2.7.6. Υπόγεια ύδατα – Επάρκεια υδατικών πόρων

Το σύνολο της Μυκόνου υπάγεται σε ένα και μόνον υπόγειο υδατικό σύστημα με την κωδική ονομασία ΕΛ1400680 – Αεροδρομίου – Άνω Μερά, Ν. Μύκονος. Το εν λόγω Υ.Υ.Σ. έχει έκταση 86,32 τ.χλμ.. Η μέση ετήσια τροφοδοσία του από τις βροχοπτώσεις είναι της τάξης των 3,44*106 κ.μ. και οι μέσες ετήσιες απολήψεις εκτιμώνται ίσες με 0,58*106 κ.μ., το σύνολο σχεδόν των οποίων προορίζεται για αρδευτικούς σκοπούς.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Το εν λόγω Υ.Υ.Σ. χαρακτηρίζεται από καλή ποσοτική κατάσταση και καλή χημική κατάσταση. Τοπικά χαρακτηρίζεται από αυξημένες τιμές Cl⁻ λόγω φυσικού υποβάθρου.

Ιδιαιτέρως Τροποποιημένα Υδατικά Συστήματα (Ι.Τ.Υ.Σ.)

Στη Μύκονο εντοπίζονται δύο Ι.Τ.Υ.Σ.:

- i. Ι.Τ.Υ.Σ. με κωδική ονομασία «EL1437RL00000011H - ΦΡΑΓΜΑ ΑΝΩ ΜΕΡΑΣ» το οποίο χαρακτηρίζεται από άγνωστη οικολογική κατάσταση, καλή χημική κατάσταση και άγνωστη συνολική κατάσταση. Έχει έκταση 0,11τ. χλμ. και προορίζεται για ύδρευση και κτηνοτροφία. Η ετήσια απολήψιμη ποσότητα είναι της τάξης των 0,19*106κ.μ. .
- ii. Ι.Τ.Υ.Σ. με κωδική ονομασία «EL1437RL00000007H - ΦΡΑΓΜΑ ΜΑΡΑΘΙΑΣ» το οποίο χαρακτηρίζεται από άγνωστη οικολογική κατάσταση, καλή χημική κατάσταση και άγνωστη συνολική κατάσταση. Έχει έκταση 0,30 τ.χλμ. και προορίζεται για ύδρευση και κτηνοτροφία. Η ετήσια απολήψιμη ποσότητα είναι της τάξης των 0,80*106 κ.μ..

Τα εν λόγω Ι.Τ.Υ.Σ. δε σχετίζονται με την εξεταζόμενη Έκταση.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι τα υδατικά συστήματα με τα οποία πρόκειται να αλληλοεπιδράσει το έργο βρίσκονται σε καλή κατάσταση. Κατά την παρούσα φάση δεν προκύπτουν μέτρα ή περιορισμοί που να απορρέουν από το οικείο Σχέδιο Διαχείρισης Λεκανών Απορροής Ποταμών (Σ.Δ.Λ.Α.Π.) και να σχετίζονται με την επένδυση.

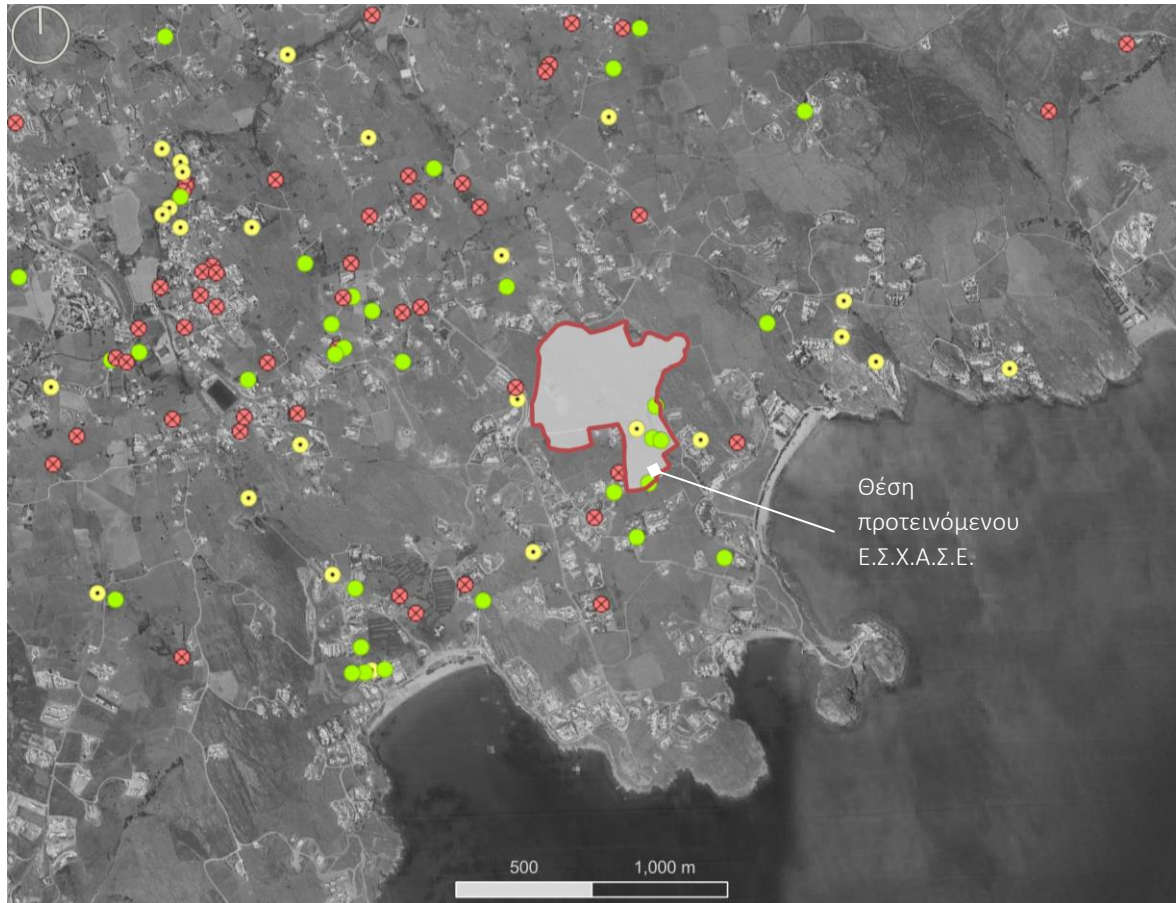
Σύμφωνα με τη σχετική βάση δεδομένων του ΥΠΕΝ (ΕΜΣΥ), στην ευρύτερη περιοχή της έκτασης εντοπίζονται σημεία υδροληψίας που αφορούν σε πηγάδια / γεωτρήσεις, τόσο ενεργά όσο και ανενεργά.

Το πλησιέστερο ενεργό σημείο υδροληψίας (γεώτρηση) βρίσκεται δυτικά της έκτασης και σε ευθεία απόσταση περί τα 50μ από το όριό της.

Τα πλησιέστερα σημεία υδροληψίας απεικονίζονται σε απόσπασμα χάρτη της σχετικής βάσης δεδομένων, στην εικόνα που ακολουθεί.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 2.17: Σημεία ύδατος περιμετρικά της εξεταζόμενης έκτασης



ΠΗΓΗ: Γενική Γραμματεία Υδάτων - Ιδία Επεξεργασία με σύστημα GIS, 2022

2.7.7. Εκτίμηση υφιστάμενης κατάστασης ρύπανσης

2.7.7.1. Ποιότητα/Ρύπανση αέρα

Στο νησί της Μυκόνου δεν υπάρχει εγκατεστημένος σταθμός μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, όποτε δεν υπάρχουν ακριβή δεδομένα για την περιοχή Επέμβασης.

Στοιχεία για την ποιότητα του αέρα προκύπτουν από μετρήσεις στο αεροδρόμιο της Μυκόνου, σύμφωνα με το πρόγραμμα παρακολούθησης του αερολιμένα. Συγκεκριμένα κατά το έτος 2018, έγιναν μετρήσεις κατά την περίοδο 02.10.2018 – 09.10.2018 σε δύο σημεία (JMK_Environmental Bulletin 2018).

- i. Σημείο 1: περίπου 1,6 χλμ. βόρεια του αεροδρομίου.
- ii. Σημείο 2: στο χώρο στάθμευσης του αεροδρομίου, σε απόσταση μικρότερη από τα 500 μ..

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Από τις μετρήσεις δεν προέκυψε υπέρβαση των επιτρεπόμενων ορίων αναφορικά με τους ρύπους που μετρήθηκαν (PM_{10} , $PM_{2,5}$, NO_2 , SO_2 , C_6H_6 , O_3).

Οι κύριες πηγές εκπομπών αερίων ρύπων στη Μύκονο περιλαμβάνουν την οικοδομική δραστηριότητα και τη λειτουργία των κτιριακών υποδομών καθώς και τις μεταφορές (οδικές, ακτοπλοϊκές, αεροπορικές). Σε γενικές γραμμές, η ανοικτή μορφολογία του νησιού, σε συνδυασμό με τους συχνούς δυνατούς βόρειους ανέμους διασφαλίζουν την καλή ποιότητα του ατμοσφαιρικού περιβάλλοντος. **Συμπερασματικά και σε συνδυασμό με την φυσιογνωμία της περιοχής επέμβασης, η ατμοσφαιρική κατάσταση μπορεί ασφαλώς να θεωρηθεί καλή.**

2.7.7.2. Ακουστικό περιβάλλον, δονήσεις, ακτινοβολίες

Για τη ν. Μύκονο δεν υπάρχουν συστηματικές καταγραφές ποιότητας ακουστικού περιβάλλοντος.

Διαθέσιμες μετρήσεις υφίστανται μόνο για την περιοχή του αεροδρομίου και έλαβαν χώρα από τον φορέα διαχείρισης κατά την περίοδο μεταξύ 27/7/2018 και 28/7/2018. Εκ των θέσεων αυτών, μικρές υπερβάσεις των δεικτών καταγράφηκαν στη βορειότερη θέση.

Γενικότερα, λόγω του αμιγώς μη αστικού χαρακτήρα της περιοχής, δεν υπάρχουν σημαντικές μόνιμες περιβαλλοντικές επιβαρύνσεις λόγω θορύβου. Τοπικά, αυξημένα επίπεδα θορύβου αναμένονται πλησίον περιοχών με έντονη οικοδομική δραστηριότητα ή πλησίον κάποιων δραστηριοτήτων του δευτερογενούς τομέα.

Αναφορικά με οχλήσεις σχετιζόμενες με δονήσεις ή ακτινοβολίες, δεν αναμένονται προβλήματα στο νησί της Μυκόνου.

Οι πηγές ηλεκτρομαγνητικής ακτινοβολίας περιλαμβάνουν κυρίως τους σταθμούς Βάσης κινητής τηλεφωνίας, οι οποίοι βρίσκονται σε ασφαλή απόσταση από περιοχές πρόσβασης κοινού, σύμφωνα με τα οριζόμενα στη σχετική νομοθεσία.

Η θέση της προτεινόμενης επένδυσης δε σχετίζεται επουδενί με περιοχές αυξημένου επιπέδου παραγόμενης ακτινοβολίας / θορύβου / δονήσεων.

2.7.7.3. Ποιότητα κολυμβητικών υδάτων

Στο νησί της Μυκόνου έχουν καθοριστεί δώδεκα (12) περιοχές ως «ύδατα κολύμβησης», εκ των οποίων η άμεσα γειτνιάζουσα με τη θέση της προτεινόμενης Επένδυσης είναι η περιοχή «GRBW149290172101 – Καλαφάτη» που αναφέρεται

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

στην ομώνυμη παραλία και χαρακτηρίζεται από **εξαιρετικής ποιότητας κατάσταση υδάτων**.

Σε ότι αφορά στα εσωτερικά ύδατα αναψυχής, δεν υπάρχουν θεσμοθετημένες δραστηριότητες αναψυχής τόσο στο νησί, όσο και στο σύνολο του ΥΔ Νήσων Αιγαίου (ΕΛ14).

Στην παρακάτω εικόνα απεικονίζεται η ποιότητα υδάτων κολύμβησης της Μυκόνου σύμφωνα με τα πλέον πρόσφατα δημοσιευμένα δεδομένα (2016) της Ειδικής Γραμματείας Υδάτων, η οποία είναι εξαιρετική για το σύνολο των σημείων δειγματοληψίας.

ΕΙΚΟΝΑ 2.18: Δίκτυο σταθμών δειγματοληψίας -ελέγχου ποιότητας των παράκτιων υδάτων, για τη ν. Μύκονο



ΠΗΓΗ: Σ.Μ.Π.Ε., ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε., 2023 - Ιδία επεξεργασία

2.7.8. Παραλίες

Οι παραλίες της Μυκόνου είναι ένας από τους σημαντικότερους πόλους έλξης του νησιού δεδομένου ότι είναι πολλές ως πλήθος και παράλληλα χαρακτηρίζονται από ιδιαίτερο φυσικό κάλλος.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Οι περισσότερες βρίσκονται στο νότιο τμήμα του νησιού, γεγονός που οφείλεται ως ένα βαθμό στη γεωμορφολογία της ακτογραμμής και στην επικράτηση των βόρειων ανέμων στην περιοχή που εμποδίζουν την ανάπτυξη εκτεταμένων αποθέσεων στη βόρεια ακτογραμμή.

Η γρανιτική – γρανοδιοριτική δομή του βραχώδους υποβάθρου του νησιού έχει ως αποτέλεσμα τη δημιουργία άμμου με χαρακτηριστική απόχρωση, η οποία σε συνδυασμό με τους καμπύλους ογκολίθους της παράκτιας ζώνης προσδίδει ιδιαίτερη τοπιολογική αξία στις παραλίες αυτές.

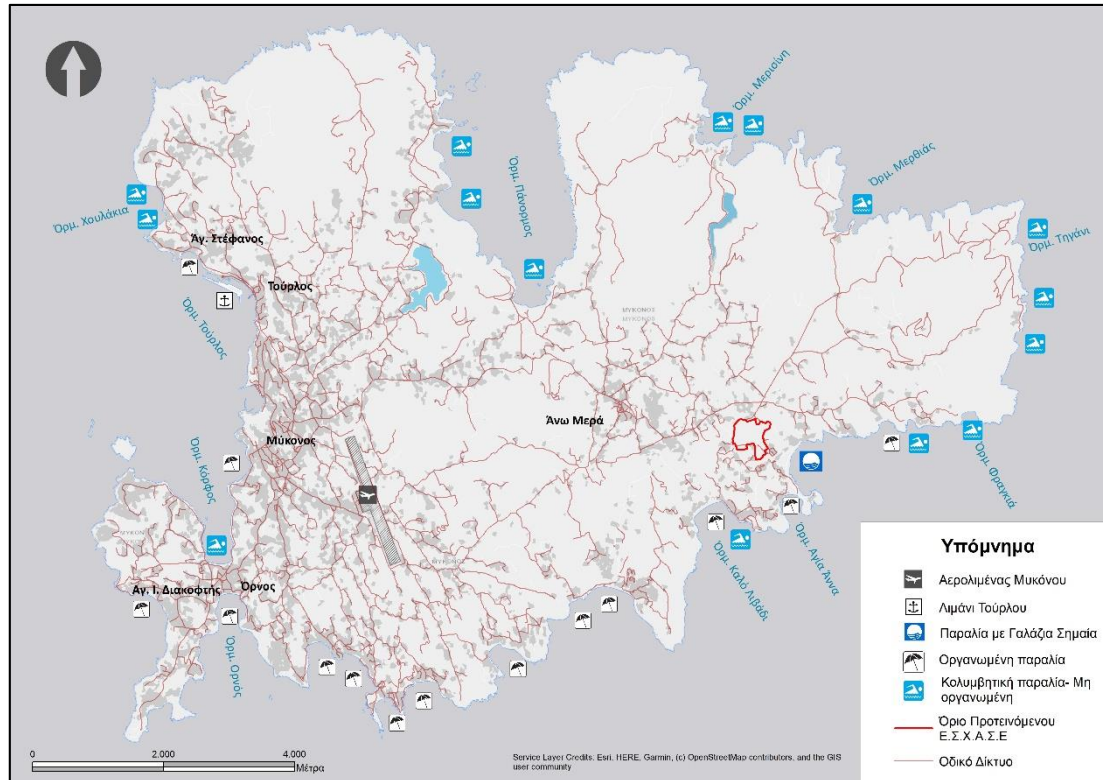
Στο νησί εντοπίζονται 58 συνολικά παραλίες, οι οποίες καταλαμβάνουν το 12% περίπου του μήκους της ακτογραμμής.

Οι κυριότερες παραλίες είναι οι εξής:

- i. Μεγάλη Άμμος,
- ii. Αγ. Στέφανος,
- iii. Κόρφος,
- iv. Αγ. Ιωάννης,
- v. Ορνός,
- vi. Ψαρού,
- vii. Παράγκα,
- viii. Πλατύς Γιαλός,
- ix. Paradise και Super Paradise,
- x. Ελιά,
- xi. Καλό Λιβάδι,
- xii. **Καλαφάτης** (η οποία σχετίζεται άμεσα με την προτεινόμενη επένδυση και είναι η μόνη που διαθέτει Γαλάζια σημαία),
- xiii. Αγ. Άννα,
- xiv. Φτελιά,
- xv. Πάνορμος,
- xvi. Αγ. Σώστης

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 2.19: Παραλίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης



ΠΗΓΗ: Δήμος Μυκόνου (www.mykonos.gr) – Γαλάζια Σημαία (<https://www.blueflag.gr/>) - Ιδία επεξεργασία

2.8. Πολιτιστικά χαρακτηριστικά

2.8.1. Αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, μνημεία και παραδοσιακοί οικισμοί

Η Δ.Κ. Μυκόνου²² έχει ανακηρυχθεί ως Οργανωμένος Αρχαιολογικός Χώρος σύμφωνα με τη Φ.20/33945/3402/10.09.1974 Απόφαση του Υπ. Πολιτισμού και Επιστημών (Β' 913/20.9.1974). Επιπλέον, στη Μύκονο υπάρχουν και δύο κηρυγμένοι παραδοσιακοί οικισμοί:

- ί. Η Χώρα της Μυκόνου με το π.δ. 10.11.1978 (Δ'594/13/11/1978) με το οποίο αναγνωρίστηκαν και τα όριά της.

²² Η απόφαση αναφέρεται στον τότε Δήμο Μυκονίων. Δεδομένου ότι η απόφαση εκδόθηκε το 1974, ο «Δήμος Μυκονίων» που αναφέρεται είναι ο προκαποδιστριακός δήμος. Σύμφωνα με το τότε διοικητικό σύστημα το νησί αποτελούνται από τον Δήμο Μυκόνου και την Κοινότητα Άνω Μεράς. Επομένως η απόφαση αναφέρεται στη σημερινή Δ.Κ. Μυκόνου και όχι σε ολόκληρο το νησί.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ii. Ο οικισμός Άνω Μεράς Μυκόνου που αναγνωρίστηκε με το π.δ. 17.6.1988 (Δ' 504/10.07.1988) ενώ τα όριά του καθορίστηκαν με την με αριθμό 2106/27.3.1986 απόφαση Νομ. Κυκλάδων.

Ειδικότερα, ο οικισμός της Άνω Μεράς αναγνωρίστηκε ως παραδοσιακός με το παραπάνω π.δ. 17.6.1988 στο σύνολο της εντός ορίου οικισμού έκτασής του, παρόλο που το 1986, δηλαδή μόλις δύο χρόνια νωρίτερα, η απόφαση οριοθέτησής του τον κατέταξε στους ενδιαφέροντες οικισμούς (δηλαδή, σύνολο περιορισμένου αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος). Με το εν λόγω π.δ. καθορίζονται γενικοί και ειδικοί όροι δόμησης για όλους τους παραδοσιακούς οικισμούς, ενώ ειδικά για την περίπτωση της Άνω Μεράς αναφέρεται ότι ισχύουν οι διατάξεις της παρ.1 και 2 του άρ. 2 αυτού (γενικοί όροι δόμησης) και κατά τα λοιπά (ως προς ειδικούς μορφολογικούς όρους δόμησης) εφαρμόζονται οι διατάξεις του π.δ.13.8.1976 (Δ' 336/23.10.1976) που καθορίζουν ειδικούς μορφολογικούς κανόνες δόμησης για τη νήσο Μύκονο.

Πιο αναλυτικά, οι αρχαιολογικοί χώροι, οι ιστορικοί τόποι και τα μνημεία – Παραδοσιακοί οικισμοί καταγράφονται ανά κατηγορία στον παρακάτω πίνακα:

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.38: Καταγραφή Αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων και μνημείων

A/A	ΟΝΟΜΑΣΙΑ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΙΔΟΣ ΜΝΗΜΕΙΟΥ	Φ.Ε.Κ.
1	Αρχαία κρήνη στα Χάλαρα Μυκόνου	Χάλαρα, κτήμα Α. Δακτυλίδη	Συστήματα Ύδρευσης, Κρήνες, Αρχαιολογικές Θέσεις	Β' 606/10.7.1995
2	Αρχαία κρήνη στα Χάλαρα Μυκόνου	Χάλαρα, κτήμα Εμμανουήλ Κοντιζά	Συστήματα Ύδρευσης, Κρήνες, Αρχαιολογικές Θέσεις	Β' 606/10.7.1995
3	Αρχαίο πηγάδι στα Χάλαρα Μυκόνου	Χάλαρα, κτήμα Γ. Δακτυλίδη	Συστήματα Ύδρευσης, Αρχαιολογικές Θέσεις	Β' 606/10.7.1995
4	Αρχαιολογικός χώρος ακρωτηρίου Διβούνια Μυκόνου. Καθορισμός Ζωνών προστασίας Α και Β	Ακρωτήριο Διβούνια μεταξύ όρμων Καλαφάτη και Αγ. Άννας	Αρχαιολογικές Θέσεις, Οικιστικά Σύνολα	Β' 576/25.7.1991 (Ζώνη Α'), Β'555/18.7.1994 (Ζώνη Β')
5	Αρχαιολογικός χώρος Δήμου Μυκονίων	Χώρα Μύκονος	Αρχαιολογικές Θέσεις	Β' 913/20.9.1974
6	Αρχαιολογικός χώρος νήσου Ρήνειας (οικοδομήματα, ιερά, νεκροταφεία κλπ)	Νήσος Ρήνεια	Νήσος Ρήνεια	Β' 83/10-2-1994
7	Αρχαιολογικός χώρος περιοχής Αγίας Άννας, Αγίας Παρασκευής και Διαφέντηδων Μυκόνου	Αγία Άννα, Αγία Παρασκευή, Διαφέντηδες	Συστήματα Ύδρευσης, Βιοτεχνία / Βιομηχανία, Αρχαιολογικές Θέσεις, Οικιστικά Σύνολα	Β' 1516/27-7-1999

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

A/A	ΟΝΟΜΑΣΙΑ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΙΔΟΣ ΜΝΗΜΕΙΟΥ	Φ.Ε.Κ.
8	Αρχαιολογικός χώρος στα Αγγελικά Μυκόνου (θολωτός μυκηναϊκός τάφος)	Αγγελικά	Νεκρικοί Χώροι και Μνημεία, Αρχαιολογικές Θέσεις	Β' 606/10.7.1995
9	Αρχαιολογικός χώρος στα Αγγελικά Μυκόνου (λείψανα κτιρίου ελληνιστικών χρόνων)	Αγγελικά	Αρχαιολογικές Θέσεις, Οικιστικά Σύνολα	Β' 606/10.7.1995
10	Αρχαιολογικός χώρος στα Μάλια Μυκόνου (λείψανα οχυρώσεως ελληνιστικών χρόνων)	Μάλια, κτήμα Κοντιζά, κοντά στον Ι. Ναό Αγίας Μαρίας	Αμυντικά Συγκροτήματα, Αρχαιολογικές Θέσεις	Β' 606/10.7.1995
11	Αρχαιολογικός χώρος στα Χάλαρα Μυκόνου (λείψανα οικισμού προϊστορικών χρόνων)	Χάλαρα, κτήμα Ι. Μπουγιούρη	Αρχαιολογικές Θέσεις, Οικιστικά Σύνολα	Β' 606/10.7.1995
12	Αρχαιολογικός χώρος στα Χάλαρα Μυκόνου (τετράγωνος ελληνιστικός πύργος και λιωτρίβι)	Χάλαρα, κτήμα Ε. Σαντοριναίου	Αμυντικά Συγκροτήματα, Βιοτεχνία / Βιομηχανία, Πύργοι, Αρχαιολογικές Θέσεις	Β' 606/10.7.1995
13	Αρχαιολογικός χώρος στη Δαυμονιόπετρα (εντοιχισμένο αρχαίο μονόλιθο λιωτρίβι και αρχαίο πηγάδι)	Δαυμονιόπετρα, Εκκλησία Αγίας Παρασκευής	Συστήματα Ύδρευσης, Βιοτεχνία / Βιομηχανία, Αρχαιολογικές Θέσεις	Β' 606/10.7.1995
14	Αρχαιολογικός χώρος στη θέση "Λινοπόταμος" Κοσομύτη Μυκόνου	Κοσομύτης, "Λινοπόταμος"	Αρχαιολογικές Θέσεις, Ιεροί Ναοί Χριστιανικοί, Θρησκευτικοί Χώροι	Β' 606/10.7.1995
15	Αρχαιολογικός χώρος στη Φτελιά Μυκόνου (λείψανα πρώιμης Πρωτοκυκλαδικής εγκατάστασης, ο τύμβος του Αϊάντος του Λοκρού, λατομείο Ελληνιστικών χρόνων)	Λοφίσκος στο κέντρο της παραλίας Φτελιάς	Νεκρικοί Χώροι και Μνημεία, Εγκαταστάσεις Εξόρυξης, Αρχαιολογικές Θέσεις, Εγκαταστάσεις Υποδομής / Παραγωγής, Οικιστικά Σύνολα	Β' 606/10.7.1995
16	Αρχαιολογικός χώρος στην Αργύραινα Μυκόνου (αρχαίο πηγάδι και τμήματα κτιρίου ελληνιστικών χρόνων)	Αργύραινα. Ι. Ναός Αγίων Πάντων	Συστήματα Ύδρευσης, Αρχαιολογικές Θέσεις	Β' 606/10.7.1995
17	Αρχαιολογικός χώρος στην Αργύραινα Μυκόνου (μονόλιθο λιωτρίβι από γρανίτη και περίβολοι της ύστερης αρχαιότητας)	Αργύραινα. Κτήμα Κ. Κουσαθανά, λοφίσκος Νικόκαστρα	Βιοτεχνία / Βιομηχανία, Αρχαιολογικές Θέσεις	Β' 606/10.7.1995
18	Αρχαιολογικός χώρος στην Καμαλαύκα Μυκόνου (εντοιχισμένα τμήματα κίωνων και κιονόκρανα, λείψανα	Καμαλαύκα, Αγία Μαρίνα	Αρχαιολογικές Θέσεις	Β' 606/10.7.1995

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

A/A	ΟΝΟΜΑΣΙΑ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΙΔΟΣ ΜΝΗΜΕΙΟΥ	Φ.Ε.Κ.
	κτιρίων ελληνιστικών χρόνων)			
19	Αρχαιολογικός χώρος στην Καμπαναριά Μυκόνου (λείψανα αρχαίου κτιρίου και ελληνιστικής εγκατάστασης)	Καμπαναριά, Εκκλησία της Αγίας Άννας των Μπαλτάδων	Αρχαιολογικές Θέσεις, Οικιστικά Σύνολα	Β' 606/10.7.1995
20	Αρχαιολογικός χώρος στην Καμπαναριά Μυκόνου (λείψανα προϊστορικής εγκατάστασης και οχυρωματικός περίβολος της ύστερης αρχαιότητας)	Καμπαναριά, Κάστρο στο Φανάρι του Αρμενιστή	Αμυντικά Συγκροτήματα, Αρχαιολογικές Θέσεις, Οικιστικά Σύνολα	Β' 606/10.7.1995
21	Αρχαιολογικός χώρος στην Κορακιά Μυκόνου (λείψανα εγκατάστασης ελληνιστικών χρόνων και μονόλιθο λιστρίβι)	Ύψωμα Κορακιά	Βιοτεχνία / Βιομηχανία, Αρχαιολογικές Θέσεις, Οικιστικά Σύνολα	Β' 606/10.7.1995
22	Αρχαιολογικός χώρος στην Μπούκα Μυκόνου (λείψανα εγκατάστασης ελληνιστικών χρόνων και μνημειώδες πηγάδι)	Μπούκα, εκκλησιάκι Αγίου Γεωργίου	Συστήματα Ύδρευσης, Βιοτεχνία / Βιομηχανία, Αρχαιολογικές Θέσεις	Β' 606/10.7.1995
23	Αρχαιολογικός χώρος στην περιοχή ανεμόμυλων στη Μύκονο (λείψανα αρχαίων τάφων)	Περιοχή ανεμόμυλων	Νεκρικοί Χώροι και Μνημεία, Αρχαιολογικές Θέσεις	Β' 606/10.7.1995
24	Αρχαιολογικός χώρος στις Πόρτες Μυκόνου (κυκλικός πύργος ελληνιστικών χρόνων με μνημειώδη είσοδο)	Πόρτες	Αμυντικά Συγκροτήματα, Πύργοι, Αρχαιολογικές Θέσεις	Β' 606/10.7.1995
25	Αρχαιολογικός χώρος στο Ακρωτηράκι Μυκόνου (κτίριο ελληνιστικών χρόνων και αρχαίος δρόμος)	Ακρωτηράκι	Αρχαιολογικές Θέσεις, Οικιστικά Σύνολα	Β' 606/10.7.1995
26	Αρχαιολογικός χώρος στο Δραφάκι Μυκόνου (λείψανα κτιρίου ελληνιστικών χρόνων και αρχιτεκτονικά μέλη αρχαίων κτιρίων)	Δραφάκι, κτήμα Δ. Κουκά	Αρχαιολογικές Θέσεις, Οικιστικά Σύνολα	Β' 606/10.7.1995
27	Αρχαιολογικός χώρος στο Ληνό Μυκόνου (λείψανα κυκλικού πύργου με οχυρωματικό περίβολο ελληνιστικών χρόνων)	Ληνό	Αμυντικά Συγκροτήματα, Πύργοι, Αρχαιολογικές Θέσεις	Β' 606/10.7.1995

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

A/A	ΟΝΟΜΑΣΙΑ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΙΔΟΣ ΜΝΗΜΕΙΟΥ	Φ.Ε.Κ.
28	Αρχαιολογικός χώρος στο Ληνό Πύργο Κοσομύτη Μυκόνου (λείψανα πύργου ελληνιστικών χρόνων)	Ληνός Πύργος Κοσομύτη	Αμυντικά Συγκροτήματα, Πύργοι, Αρχαιολογικές Θέσεις	B' 606/10.7.1995
29	Αρχαιολογικός χώρος στο Μαράθι Μυκόνου (λείψανα εγκατάστασης ελληνιστικών χρόνων)	Μαράθι. Λοφίσκος στα βορειανατολικά του Φράγματος	Αρχαιολογικές Θέσεις, Οικιστικά Σύνολα	B' 606/10.7.1995
30	Αρχαιολογικός χώρος στο Μαράθι Μυκόνου (λείψανα προϊστορικής εγκατάστασης)	Μαράθι, Μαυροσπηλιά	Αρχαιολογικές Θέσεις, Οικιστικά Σύνολα	B' 606/10.7.1995
31	Αρχαιολογικός χώρος στο Πασπάρι Μυκόνου (αρχαία αρχιτεκτονικά μέλη εντοιχισμένα σε ναούς)	Πασπάρι, Ι. Ναοί Αγίου Βασιλείου και Παναγίας	Αρχαιολογικές Θέσεις, Θρησκευτικοί Χώροι	B' 606/10.7.1995
32	Αρχαιολογικός χώρος στο Φανάρι Μυκόνου (πύργος ελληνιστικών χρόνων, τάφος και πηγάδι)	Φανάρι	Συστήματα Ύδρευσης, Αμυντικά Συγκροτήματα, Νεκρικοί Χώροι και Μνημεία, Πύργοι, Αρχαιολογικές Θέσεις	B' 606/10.7.1995
33	Αρχαιολογικός χώρος στον Άη Λάζαρο Μυκόνου (λείψανα κυκλικού πύργου ελληνιστικών χρόνων)	Άη Λάζαρος	Αμυντικά Συγκροτήματα, Πύργοι, Αρχαιολογικές Θέσεις	B' 606/10.7.1995
34	Αρχαιολογικός χώρος στον Άη Λιά Βορνιώτη Μυκόνου (τείχη της ύστερης αρχαιότητας και λείψανα εγκατάστασης ελληνιστικών χρόνων)	Άη Λιάς Βορνιώτης	Αμυντικά Συγκροτήματα, Αρχαιολογικές Θέσεις, Οικιστικά Σύνολα	B' 606/10.7.1995
35	Αρχαιολογικός χώρος στον Απάνω Διακόφτη Μυκόνου (δύο μυκηναϊκοί θολωτοί τάφοι)	Απάνω Διακόφτης	Νεκρικοί Χώροι και Μνημεία, Αρχαιολογικές Θέσεις	B' 606/10.7.1995
36	Αρχαιολογικός χώρος στον Βόθωνα Μυκόνου (λείψανα ελληνιστικής εγκατάστασης)	Βόθωνας, δυτικά Ι. Ναού Αγίου Τρύφωνα	Αρχαιολογικές Θέσεις, Οικιστικά Σύνολα	B' 606/10.7.1995
37	Αρχαιολογικός χώρος στον Γλάστρο ("του Σκλαβούνη το βουνί") Μυκόνου (πύργος ελληνιστικών χρόνων και τμήματα περιβόλου και αρχαίου δρόμου)	Γλάστρος, "Του Σκλαβούνη το βουνί"	Αμυντικά Συγκροτήματα, Πύργοι, Αρχαιολογικές Θέσεις, Οικιστικά Σύνολα	B' 606/10.7.1995

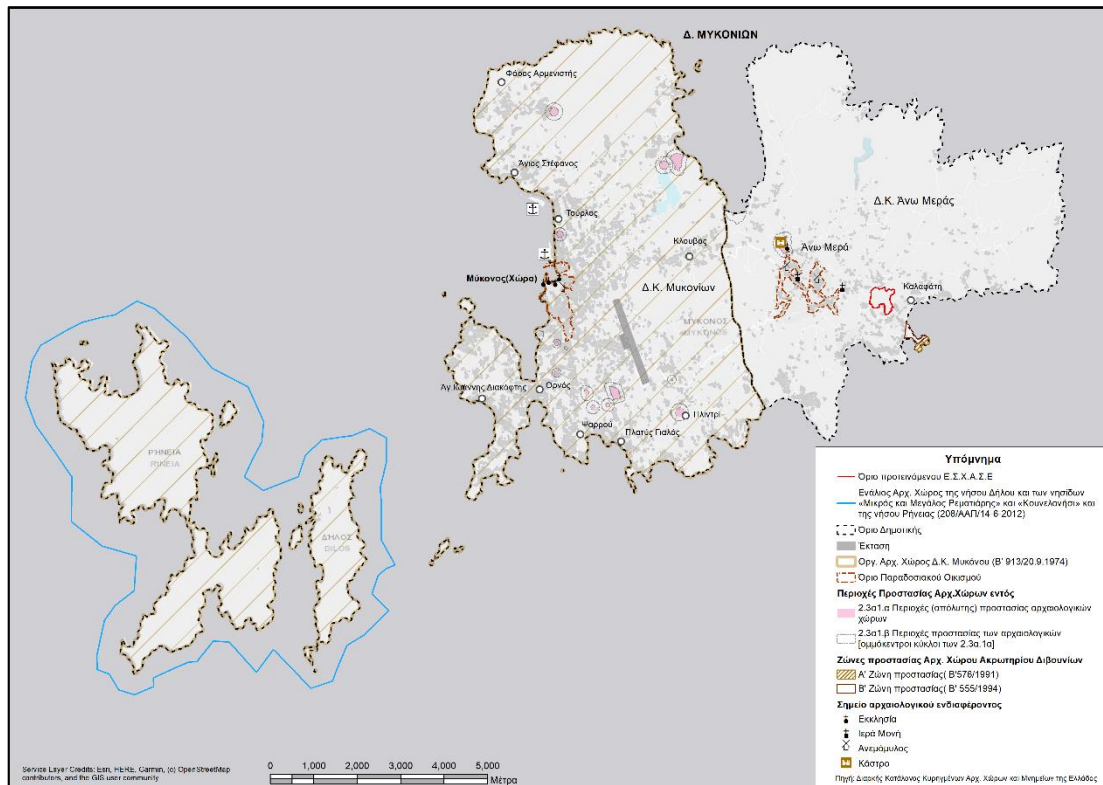
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

A/A	ΟΝΟΜΑΣΙΑ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΙΔΟΣ ΜΝΗΜΕΙΟΥ	Φ.Ε.Κ.
38	Αρχαιολογικός χώρος στον Γλάστρο Μυκόνου (λείψανα τετραγώνου ελληνιστικού πύργου)	Γλάστρος, ύψωμα Δύο Εκκλησιών	Αμυντικά Συγκροτήματα, Πύργοι, Αρχαιολογικές Θέσεις	Β' 606/10.7.1995
39	Αρχαιολογικός χώρος στον Γλάστρο Μυκόνου (τοιχος και λείψανα κτιρίου ελληνιστικών χρόνων)	Γλάστρος, κοντά στον Ι. Ναό Αγίου Ιωάννη του Πουάδα	Αρχαιολογικές Θέσεις, Οικιστικά Σύνολα	Β' 606/10.7.1995
40	Αρχαιολογικός χώρος στον Διακόφτη Μυκόνου (λείψανα εγκατάστασης προϊστορικών και ελληνιστικών χρόνων)	Διακόφτης, Σουρί	Αρχαιολογικές Θέσεις, Οικιστικά Σύνολα	Β' 606/10.7.1995
41	Αρχαιολογικός χώρος της νήσου Δήλου και των νησίδων «Μικρός και Μεγάλος Ρεματιάρης» και «Κουνελονήσι» και της θαλάσσιας περιοχής αυτών και της νήσου Ρήνειας ως ενάλιου αρχαιολογικού χώρου.	Νήσος Δήλος	Νεκρικοί Χώροι και Μνημεία, Αρχαία Ιερά	ΑΑΠ 208/14.6.2012
42	Αρχαιολογικός χώρος της νήσου Δήλου και των νησίδων «Μικρός και Μεγάλος Ρεματιάρης» και «Κουνελονήσι» ως χερσαίων αρχαιολογικών χώρων.	Νήσος Δήλος	Αρχαία Ιερά	ΑΑΠ 208/14.6.2012
43	Αρχαιολογικός χώρος υψώματος "Παλαιόκαστρο" στη Μύκονο (λείψανα αρχαίας πόλεως)		Αρχαιολογικές Θέσεις, Οικιστικά Σύνολα	Β' 550/11.5.1973
44	Επιγραφή σε βράχο στον Άνω Μερά Μυκόνου	Άνω Μερά	Αρχαιολογικές Θέσεις	Β' 606/10.7.2010
45	Λείψανα τετραγώνου πύργου ελληνιστικών χρόνων στον Άνω Μερά Μυκόνου	Άνω Μερά	Αμυντικά Συγκροτήματα, Πύργοι, Αρχαιολογικές Θέσεις	Β' 606/10.7.1995

ΠΗΓΗ: Διαρκής Κατάλογος κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων και μνημείων της Ελλάδος (2019) - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 2.20: Απεικόνιση Αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων και μνημείων



ΠΗΓΗ: Διαρκής Κατάλογος κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων και μνημείων της Ελλάδος (2019) - Ιδία επεξεργασία

Από τον παραπάνω Πίνακα 2.39 και την Εικόνα 2.20 γίνεται αντιληπτό πως η Μύκονος διαθέτει αρκετά μεγάλο πολιτιστικό απόθεμα σε ό,τι αφορά τους αρχαιολογικούς της χώρους και τα μνημεία αναλογικά με την έκταση της. Επισημαίνεται ότι σε απόσταση περίπου 2,8 χλμ. από την προτεινόμενη επένδυση υπάρχει ο αρχαιολογικός χώρος ακρωτηρίου Διβούνια Μυκόνου, όπου έχουν καθοριστεί ειδικές ζώνες Α και Β για την προστασία του.

2.8.2. Πολιτιστικές υποδομές

Ο Δ. Μυκόνου διαθέτει ικανό αριθμό πολιτιστικών υποδομών, όπως αυτές καταγράφονται στον παρακάτω πίνακα.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.39: Κατάλογος πολιτιστικών υποδομών Δ. Μυκόνου

A/A	ΟΝΟΜΑΣΙΑ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ
1	Ναυτικό Μουσείο Μυκόνου	Τρία Πηγάδια
2	Βιβλιοθήκη Παναγιώτη Κουσαθανά – Στέγη Μελέτης Πολιτισμού & Παράδοσης	Χώρα Μυκόνου
3	Αγροτομουσείο – Μύλος Μπόνη & Το Σπίτι της Λένας	Άνω Μύλοι
4	Αρχαιολογικό Μουσείο Δήλου	Νήσος Δήλος
5	Δημοτική Βιβλιοθήκη	Αγία Κυριακή
6	Δημοτική Πινακοθήκη	Χώρα Μυκόνου
7	Αρχαιολογικό Μουσείο Μυκόνου	Καμνάκι
8	Κοινοφελής Δημοτική Επιχείρηση Πολιτιστικής Ανάπτυξης Μυκόνου (Κ.Δ.Ε.Π.Α.Μ.)	Χώρα Μυκόνου
9	Λαογραφικό Μουσείο Μυκόνου	Κάστρο
10	Πολιτιστικός Οργανισμός «Γεώργιος Αξιώτης»	Χώρα Μυκόνου

ΠΗΓΗ: Μελέτη ΓΠΣ Μυκόνου Φάση Α2 - e-mykonos.gr - Ιδία επεξεργασία

2.9. Μεταφορικά δίκτυα – Ενεργειακά και βασικά δίκτυα τεχνικής υποδομής

2.9.1. Οδικές μεταφορές

Αναφορικά με την επίσημη ιεράρχηση των επαρχιακών οδών σύμφωνα με το π.δ. 6.2.1956 (Α' 47/8.2.1956), στη Μύκονο εντοπίζονται δύο επαρχιακές οδοί, οι οποίες αποτυπώνονται στον Πίνακα 2.40 και την Εικόνα 2.21.

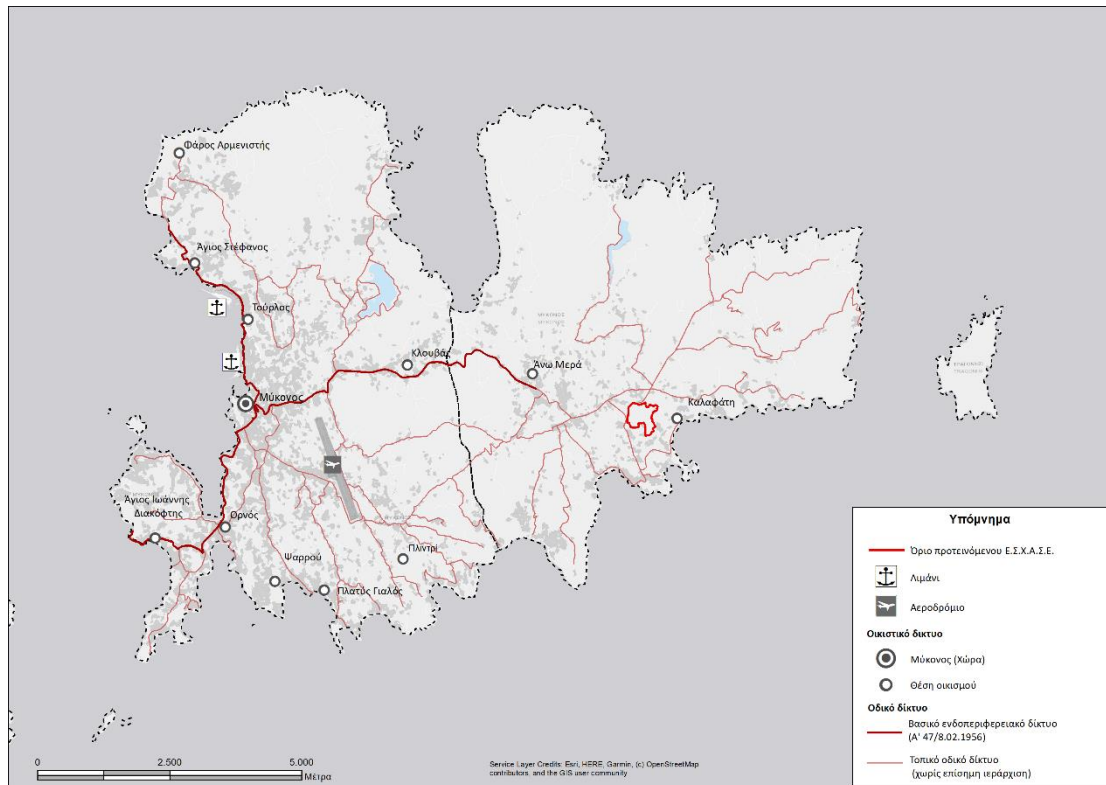
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.40: Ιεράρχηση επαρχιακού οδικού δικτύου Νήσου Μυκόνου

A/A	ΕΠΑΡΧΙΑΚΟ ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ΜΥΚΟΝΟΥ
1	Αγ. Ιωάννης-Μύκονος-Αγ. Στέφανος
2	Μύκονος- Άνω Μερά

ΠΗΓΗ: Α'47/8.2.1956

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 2.21: Ιεράρχηση επαρχιακού οδικού δικτύου Μυκόνου



ΠΗΓΗ: Α' 47/8.2.1956 - *Ιδία Επεξεργασία*

Περαιτέρω, στον πίνακα που ακολουθεί, καταγράφεται το οδικό δίκτυο της ευρύτερης περιοχής βάσει ενδεικτικής (ανεπίσημης) ιεράρχησης από τη Μελέτη του Γ.Π.Σ. Μυκόνου (Φάση Α2).

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.41: Καταγραφή του οδικού δικτύου του Δ. Μυκόνου

Α/Α	ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ΔΗΜΟΥ ΜΥΚΟΝΟΥ	ΙΕΡΑΡΧΗΣΗ ΒΑΣΕΙ Γ.Π.Σ. Δ. ΜΥΚΟΝΟΥ ΦΑΣΗ Α2
1	Επαρχιακή οδός Χώρα – Άνω Μερά	Βασική οδική αρτηρία
2	Οδός Άνω Μερά - Αεροδρόμιο – Χώρα	Βασική οδική αρτηρία
3	Επαρχιακή οδός Αγ. Στέφανος – Τούρλος – Νέα Περιφερειακή οδός Χώρας – Ορνός – Αγ. Ιωάννης	Βασική οδική αρτηρία
4	Ανώνυμες οδοί που συνδέουν το βασικό δίκτυο με τους παραθαλάσσιους οικισμούς κάθετα προς την ακτή.	Δευτερεύουσες οδικές αρτηρίες
5	Ανώνυμες οδοί που διέρχονται εντός των οικισμών	Τοπικό Οδικό δίκτυο

ΠΗΓΗ: Μελέτη Γ.Π.Σ. Δ. Μυκόνου Φάση Α2

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Το υφιστάμενο εξωαστικό οδικό δίκτυο φαίνεται να καθιστά προσπελάσιμα όλα τα σημεία του νησιού στα οποία εντοπίζεται δομημένο περιβάλλον. Η σημαντικότερη οδική αρτηρία είναι η νέα περιφερειακή οδός που συνδέει τη Χώρα με τον οικισμό της Άνω Μεράς. Παρακάτω, καταγράφονται οι αποστάσεις από και προς συγκεκριμένους προορισμούς του Δήμου σε χλμ., προκειμένου να αποδοθεί και η αίσθηση της εγγύτητας των επιμέρους προορισμών. Ενδεικτικά, ο οικισμός της Άνω Μεράς όπου χωροθετείται η επιδιωκόμενη επένδυση απέχει από την Χώρα της Μυκόνου απόσταση περίπου 8 χλμ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.42: Ενδεικτικές αποστάσεις σε χλμ. από συγκεκριμένους προορισμούς του Δήμου

Α/Α	ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΟΔΟΥ	ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΕΣ ΑΠΟΣΤΑΣΕΙΣ (χλμ.)
1	Μύκονος (Χώρα) – Άνω Μερά (Μοναστήρι)	8
2	Τούρλος – Κόρφος (Περιφερειακός)	6
3	Μύκονος (Χώρα) – Αγ. Στέφανος	3,4
4	Μύκονος (Χώρα) – Αγ. Ιωάννης	6
5	Μύκονος (Χώρα) – Ορνός	4
6	Μύκονος (Χώρα) – Πλατύ Γιαλός	4,5
7	Μύκονος (Χώρα) – Καλαμοπόδι	5
8	Μύκονος (Χώρα) – Παραντάϊς Πλιντρί	6,5
9	Μύκονος (Χώρα) – Αγ. Σώστης	7
10	Μύκονος (Χώρα) – Φτελιά	5,5
11	Μύκονος (Χώρα) – Αεροδρόμιο	4,2
12	Άνω Μερά – Καλαφάτης	3,5
13	Άνω Μερά – Ελιά	2
14	Άνω Μερά – Μεταλλεία	4,5
15	Μύκονος (Πάλ. Λιμάνι) – Φανάρι (από Χουλάκια)	6,2
16	Μύκονος (Πάλ. Λιμάνι) – Γεφυράκι Τούρλου	1,1
17	Μύκονος (Πάλ. Λιμάνι) – Τούρλος (Αγ. Γεώργιος)	1,8
18	Μύκονος (Πάλ. Λιμάνι) – Αγ. Στέφανος	2,6

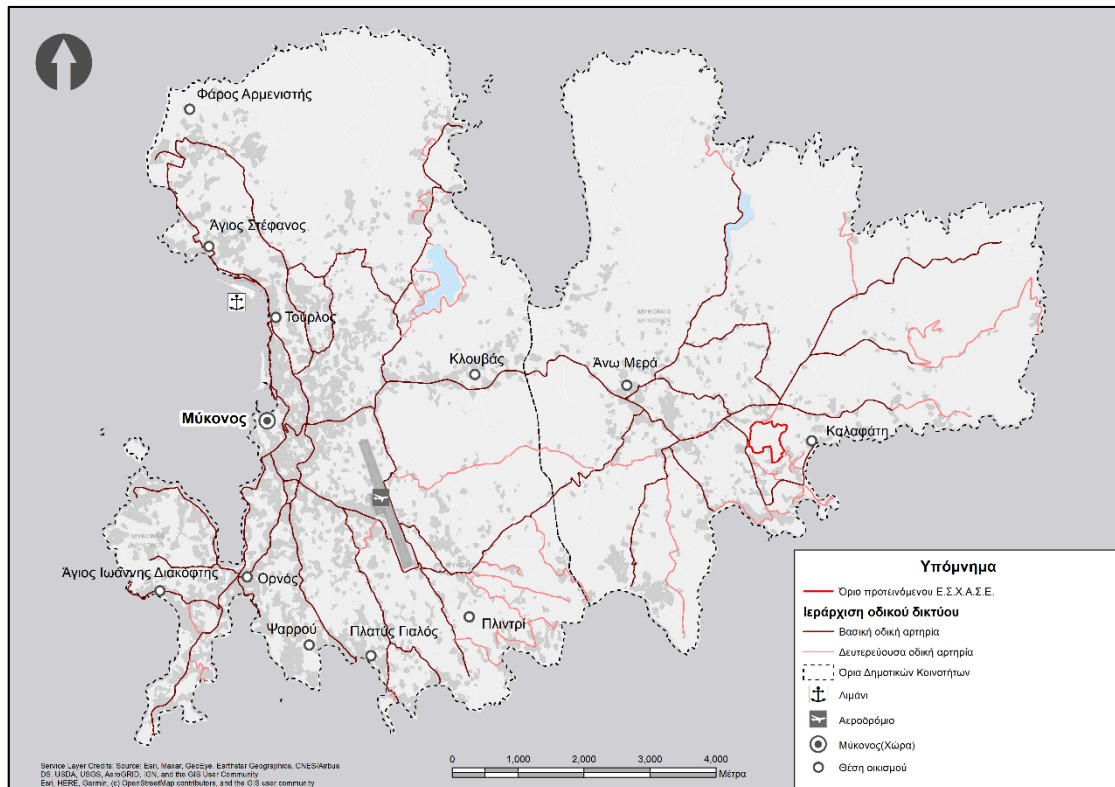
ΠΗΓΗ: Μελέτη Γ.Π.Σ. Μυκόνου Φάση Α2

Αναφορικά με την ποιότητα του οδικού δικτύου, με εξαίρεση την προαναφερθείσα περιφερειακή οδό, η κατάσταση των λοιπών οδικών αρτηριών αξιολογείται από μέτρια έως κακή. Το τελευταίο οφείλεται στο ότι οι δρόμοι συχνά είναι στενοί, με ημι-κατεστραμμένα και φθαρμένα οδοστρώματα. Επίσης, υπάρχουν αρκετοί χωματόδρομοι, οι οποίοι, μάλιστα, είναι συχνά δύσβατοι (βλ. Εικόνα 2.22). Εντός των οικισμών οι δρόμοι είναι στενοί με πολλές στροφές, τα πεζοδρόμια είναι στενά, ή και ανύπαρκτα, και η ορατότητα στις διασταυρώσεις χαρακτηρίζεται ως κακή, ενώ σημειώνεται και έλλειψη σε χώρους στάθμευσης. Επιπλέον, στον κόμβο της

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

περιφερειακής οδού από το παλιό ως το νέο λιμάνι παρουσιάζονται προβλήματα εξαιτίας της ανεπαρκούς ορατότητας και της ακατάλληλης διαμόρφωσης. Περαιτέρω, η σήμανση δεν βοηθά την κυκλοφορία των οχημάτων καθώς πολλές από τις πινακίδες φέρουν σημαντικές φθορές, ενώ πολλές από αυτές δεν είναι σχεδιασμένες σύμφωνα με τις υφιστάμενες προδιαγραφές του Υπουργείου Μεταφορών και Υποδομών²³.

ΕΙΚΟΝΑ 2.22: Οδικό δίκτυο Δ. Μυκόνου



ΠΗΓΗ: Μελέτη Γ.Π.Σ. Δ. Μυκόνου Φάση Α2 - Ιδία επεξεργασία

Τέλος, κύριο διακύβευμα για τη νήσο είναι το ότι, ιδίως τους καλοκαιρινούς μήνες που η νήσος υποδέχεται πολύ μεγάλο αριθμό επισκεπτών, η κυκλοφορία παρουσιάζει συνθήκες κορεσμού και ιδιαίτερης συμφόρησης. Το γεγονός ότι σήμερα είναι υπό εκπόνηση το Σ.Β.Α.Κ. Μυκόνου, είναι ιδιαίτερα ευνοϊκό αναφορικά με τη βελτίωση της κυκλοφορίας στο σύνολο της νήσου, την αναβάθμιση του δικτύου και την υιοθέτηση εναλλακτικών τρόπων μεταφοράς (βλ. αναλυτικά και §3.2.8).

²³ Μελέτη Γ.Π.Σ. Δ. Μυκόνου Φάση Α2

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Ενόψει των παραπάνω, κρίνεται αναγκαία η μέριμνα για χώρους στάθμευσης εντός των ακινήτων που ανεγείρονται προκειμένου να μην επιβαρύνεται ο δημόσιος χώρος από Ι.Χ. καθώς επίσης και η υιοθέτηση σύγχρονων τρόπων μετακινήσεων (π.χ. ηλεκτρικά πούλμαν για μαζικές μετακινήσεις των επισκεπτών) ιδέες τις οποίες από το αρχικό κιάλας στάδιο, η επιδιωκόμενη επένδυση εντάσσει στις προτεραιότητές της.

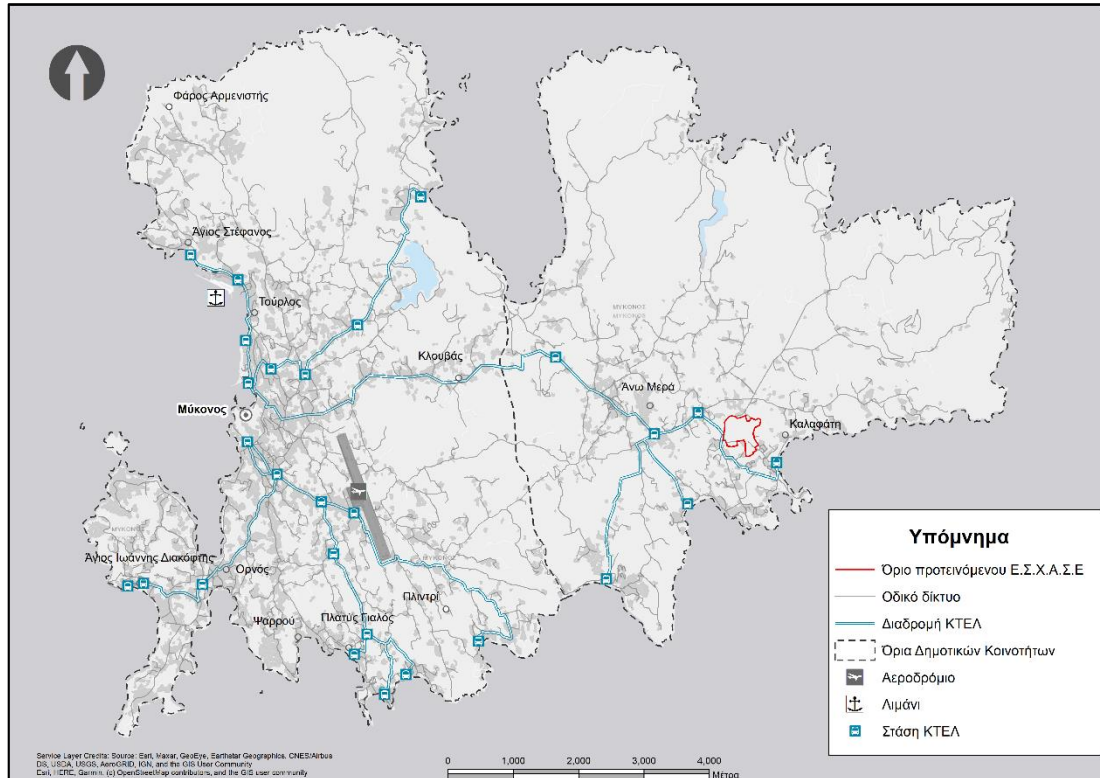
Όσον αφορά στα δημόσια μέσα μεταφοράς του νησιού, υπάρχει οργανωμένη λεωφορειακή εξυπηρέτηση για το σύνολο του Δήμου μέσω της Κ.Τ.Ε.Λ. ΜΥΚΟΝΟΥ Α.Ε. η οποία συστάθηκε το 2003, και διαθέτει στόλο 26 λεωφορείων, μέρος των οποίων είναι υψηλών προδιαγραφών και κατάλληλα διαμορφωμένα για τις τουριστικές ανάγκες του νησιού (βλ. Εικόνα 2.23). Εξυπηρετούν μεγάλο μέρος του νησιού και καλύπτουν με πυκνά δρομολόγια τους οικισμούς, το λιμάνι και το αεροδρόμιο αλλά και τις περισσότερες παραλίες ιδίως κατά την τουριστική περίοδο. Συγκεκριμένα υπάρχουν τρεις αφετηρίες του Κ.Τ.Ε.Λ. σε κομβικά σημεία του νησιού. Συγκεκριμένα υπάρχουν τρεις αφετηρίες του Κ.Τ.Ε.Λ. σε κομβικά σημεία του νησιού. Τα σημεία αυτά είναι:

- i. **Αφετηρία 1 στην πλατεία Αγίου Λουκά - Φάμπρικας**, στα νότια της Χώρας, με προορισμούς τον Πλατύ Γιαλό, την Ψαρρού, τον Ορνό, τον Άη Γιάννη, το «Παρανταίς» (Καλαμοπόδι) και την Παράγκα.
- ii. **Αφετηρία 2 στην πλατεία πίσω από το κτίριο του Ο.Τ.Ε.**, στην είσοδο της πόλης από το λιμάνι, με προορισμούς την Άνω Μερά, τον Καλαφάτη και την Ελιά στα ανατολικά.
- iii. **Αφετηρία 3 στο χώρο δίπλα στην αποβάθρα στο παλιό λιμάνι**, με προορισμούς το νέο Λιμάνι του Τούρλου και τον Άγιο Στέφανο, λίγο βορειότερα της πόλης²⁴.

²⁴Όπως αναφέρεται στην επίσημη ιστοσελίδα του Δ. Μυκόνου:
<https://mykonos.gr/tourism/transportation/>

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 2.23: Χάρτης κάλυψης δρομολογίων Κ.Τ.Ε.Λ. Μυκόνου



ΠΗΓΗ: <https://moovitapp.com> - Ιδία επεξεργασία

Ακόμα, στον Δήμο παρέχονται επιπλέον υπηρεσίες ταξί (με τιμολόγιο ανά χιλιόμετρο), υπηρεσίες ενοικίασης αυτοκινήτων και μοτοποδηλάτων (με έδρα είτε τη Χώρα είτε το Αεροδρόμιο), αλλά και υπηρεσίες μικρών τουριστικών σκαφών και καϊκιών τα οποία μεταφέρουν επιβάτες στη Δήλο και σε δημοφιλείς παραλίες του νησιού όπως ο Πλάτης Γιαλός, η Παράγκα, το Paradise (και super Paradise), το Αγράρι και η Ελιά, με αρκετά χαμηλό κόσμιστρο. Γενικά, στο νησί υπάρχουν υπηρεσίες θαλάσσιων λεωφορείων (sea buses)²⁵ με δρομολόγια κάθε μισή ώρα τα οποία συνδέουν το παλιό με το νέο λιμάνι (Τούρλου). Κατά τη διαδρομή είναι δυνατή η μεταφορά αποσκευών και εξασφαλίζεται η πρόσβαση σε Α.μεΑ.. Το αντίτιμο είναι εξίσου χαμηλό.

²⁵ Όπως αναφέρεται στην επίσημη ιστοσελίδα του Δ. Μυκόνου: <https://mykonos.gr/tourism/transportation/>

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

2.9.2. Αεροπορικές μεταφορές

Στον Δ. Μυκόνου χωροθετείται ο Κρατικός Αερολιμένας Μυκόνου (Κ.Α.Μ.Κ.), μέσω του οποίου το νησί συνδέεται αεροπορικώς με την Αθήνα αλλά και με το εξωτερικό (με πτήσεις charter κατά τους θερινούς μήνες). Χαρακτηρίζεται από την Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας (Υ.Π.Α) ως εθνικής σημασίας (2019) και φέρει τον κωδικό IATA JMK. Η λειτουργία του ξεκίνησε το 1971 και οι κτιριακές του εγκαταστάσεις έχουν συνολική έκταση 8.000 τ.μ.. Εντός αυτής της έκτασης περιλαμβάνονται:

- i. Ένας επιβατικός σταθμός
- ii. Τρείς πύλες εσωτερικού και άλλες τρείς εξωτερικού
- iii. Κατηγορία πυρασφάλειας: 6

Σύμφωνα με τη Fraport Greece, η οποία είναι η υπεύθυνη εταιρεία για τη συντήρηση, λειτουργία και διαχείριση 14 περιφερειακών αεροδρομίων της χώρας, καταρτίστηκε ολοκληρωμένο πλάνο για τον εκμοντερνισμό του αερολιμένα Μυκόνου. Τα έργα ξεκίνησαν από το 2018 και βρίσκονται σε στάδιο ολοκλήρωσης. Στα έργα αναβάθμισης περιλαμβάνονται:

- i. Επέκταση και αναδιαμόρφωση του τερματικού σταθμού - 50% αύξηση της συνολικής έκτασης του αεροσταθμού σε 13.350 τ.μ. με την ανέγερση νέου τμήματος αεροσταθμού
- ii. Νέος πυροσβεστικός σταθμός
- iii. Αναδιοργάνωση του χώρου στάθμευσης των αεροσκαφών
- iv. 33% αύξηση των σταθμών Check-in (από 12 σε 16)
- v. 17% αύξηση του συνολικού αριθμού πυλών (από 6 σε 7)
- vi. 25% αύξηση των σημείων ασφαλείας και ελέγχου του αεροδρομίου (από 4 σε 5)²⁶.

Η απόσταση από τον Διεθνή Αερολιμένα των Αθηνών έως τον Κ.Α.Μ.Κ. υπολογίζεται στα 94 μίλια²⁷.

Το αεροδρόμιο βρίσκεται σε απόσταση 3 χλμ. νοτιοανατολικά της Χώρας του νησιού και η πρόσβαση σε αυτό επιτυγχάνεται μέσω των υπηρεσιών του Κ.Τ.Ε.Λ. Μυκόνου, των ταξί καθώς και μέσω εταιριών ενοικίασης αυτοκινήτων²⁸. Οι

²⁶ Όπως αναφέρεται στην επίσημη ιστοσελίδα της Fraport Greece: <https://www.fraport-greece.com/>

²⁷ Όπως αναφέρεται στην επίσημη ιστοσελίδα του Δ. Μυκόνου : <https://mykonos.gr>

²⁸ Όπως αναφέρεται στην επίσημη ιστοσελίδα του Κ.Α.Μ.Κ. : <https://www.jmk-airport.gr/el>

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

αποστάσεις μεταξύ του Αεροδρομίου και επιλεγμένων προορισμών παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.43: Χιλιομετρικές αποστάσεις από το Αεροδρόμιο προς βασικούς προορισμούς

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	Λιμάνι Μυκόνου	Άνω Μερά	Καλαφάτη	Πλατύς Γιαλός	Ορνός
ΑΠΟΣΤΑΣΗ (χλμ.)	5,5	9	13	3	3,5

ΠΗΓΗ: Επίσημη ιστοσελίδα Δήμου Μυκόνου (www.mykonos.gr) - Ιδία επεξεργασία

2.9.3. Λοιπές μεταφορικές υποδομές

Στον Δ. Μυκόνου εντοπίζονται σημαντικά έργα υποδομής που αφορούν στις θαλάσσιες μεταφορές. Σύμφωνα με την επίσημη ιστοσελίδα του Δημοτικού Λιμενικού Ταμείου Μυκόνου (Δ.Λ.Τ.Μ.), έχουν πραγματοποιηθεί ποικίλες μελέτες και έργα που αφορούν στην αναβάθμιση αλλά και στην εκ νέου κατασκευή θαλάσσιων υποδομών. Πιο συγκεκριμένα, από το 1991 έχει ανατεθεί μελέτη επισήμανσης των αναπτυξιακών δυνατοτήτων της Μυκόνου προκειμένου να πραγματοποιηθεί προγραμματισμός εκσυγχρονισμού των θαλάσσιων υποδομών. Τα σημαντικότερα έργα είναι τα εξής:

i. Επέκταση του χερσαίου χώρου βορείως του παλαιού λιμένα. Με αυτό το έργο πρόκειται να διαμορφωθεί νησίδα με χώρους στάθμευσης, αλιευτικό καταφύγιο, κανάλι, να χωροθετηθούν επιβατικός σταθμός, ιχθυόσκαλα, το κτίριο Ναυτικού ομίλου Μυκόνου, να πραγματοποιηθεί ανακαίνιση του κτιρίου Σφαγείου και επανάχρησή του ως μίνι μάρκετ καθώς επίσης και χωροθέτηση κτιρίου απορρόφησης απορριμμάτων (Φάση κατασκευής: Εκσκαφές, χωματουργικές εργασίες και τοπογραφικές αποτυπώσεις).

ii. Το δεύτερο και σημαντικότερο στρατηγικά έργο υποδομής αποτελεί το νέο λιμάνι Τούργλου από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.. Το νέο λιμάνι της Μυκόνου δημιουργήθηκε για να καλύψει τις ολοένα διογκούμενες ανάγκες μεταφορών του νησιού (Φάση Γ').

Το Νέο Λιμάνι έχει χαρακτηριστεί ως «Διεθνούς Ενδιαφέροντος», σύμφωνα με την με αριθμό 835.2/02/07/2.2.2007 κ.υ.α (Β'202/16.2.2007). Από το Νέο Λιμάνι της Μυκόνου επιτυγχάνεται η πρόσβαση στα λιμάνια της Ραφήνας και του Πειραιά στην πρωτεύουσα της χώρας, καθώς και σε λιμάνια άλλων νησιών. Επίσης, εξυπηρετεί δραστηριότητες όπως η αναψυχή, η αλιεία, η μεταφορά εμπορευμάτων καθώς και η κρουαζιέρα. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

αποστάσεις (σε ν.μ.) από τα δυο λιμάνια της Αθήνας όπως επίσης και ο χρόνος μεταβίβασης από αυτά στο λιμάνι της Μυκόνου.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.44: Ενδεικτικές αποστάσεις και χρόνος μεταβίβασης από τα λιμάνια της Αθήνας προς τη Μύκονο

Α/Α	ΛΙΜΑΝΙΑ	ΑΠΟΣΤΑΣΗ (σε ν.μ.)	ΧΡΟΝΟΣ (σε ώρες)
1	Ραφήνα	74	2 - με ταχύπλοο 2,5 - με συμβατικό
2	Πειραιάς	94	3 - με ταχύπλοο 5 - με συμβατικό

ΠΗΓΗ: Επίσημη ιστοσελίδα του Δήμου Μυκόνου (www.mykonos.gr) - Ιδία επεξεργασία

Όσον αφορά στις μελέτες που πραγματοποιούνται για την βελτίωση των θαλάσσιων υποδομών του νησιού, αυτές αναφέρονται στον παρακάτω πίνακα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.45: Κατάλογος μελετών για την βελτίωση των θαλάσσιων υποδομών του Δ. Μυκόνου

Α/Α	ΜΕΛΕΤΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΤΑΔΙΟ
1	Μελέτη κατασκευής εγκάρσιου βραχίονα πρόσδεσης σκαφών στο νότιο μώλο παλαιού λιμένα Μυκόνου	Δημιουργία ενός νέου εγκάρσιου βραχίονα παράλληλου προς τον υπάρχοντα του Αγ. Νικολάου, για πρόσδεση αλιευτικών σκαφών και σκαφών αναψυχής, που θα προσφέρει σταθερές θέσεις για πρυμνο/πλωροδέτηση ενός σημαντικού αριθμού σκαφών, αξιοποίηση του βόρειου μετώπου του υπάρχοντος βραχίονα, παροχή κρηπιδωμάτων για την προσέγγιση ημερόπλοιων που εκτελούν εκδρομές στην Δήλο, βελτίωση των συνθηκών εργασίας των αλιέων.	Έχουν ολοκληρωθεί η οριστική μελέτη, τεύχη δημοπράτησης, βρίσκεται στο στάδιο μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων για όλο τον παλιό λιμένα Μυκόνου.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

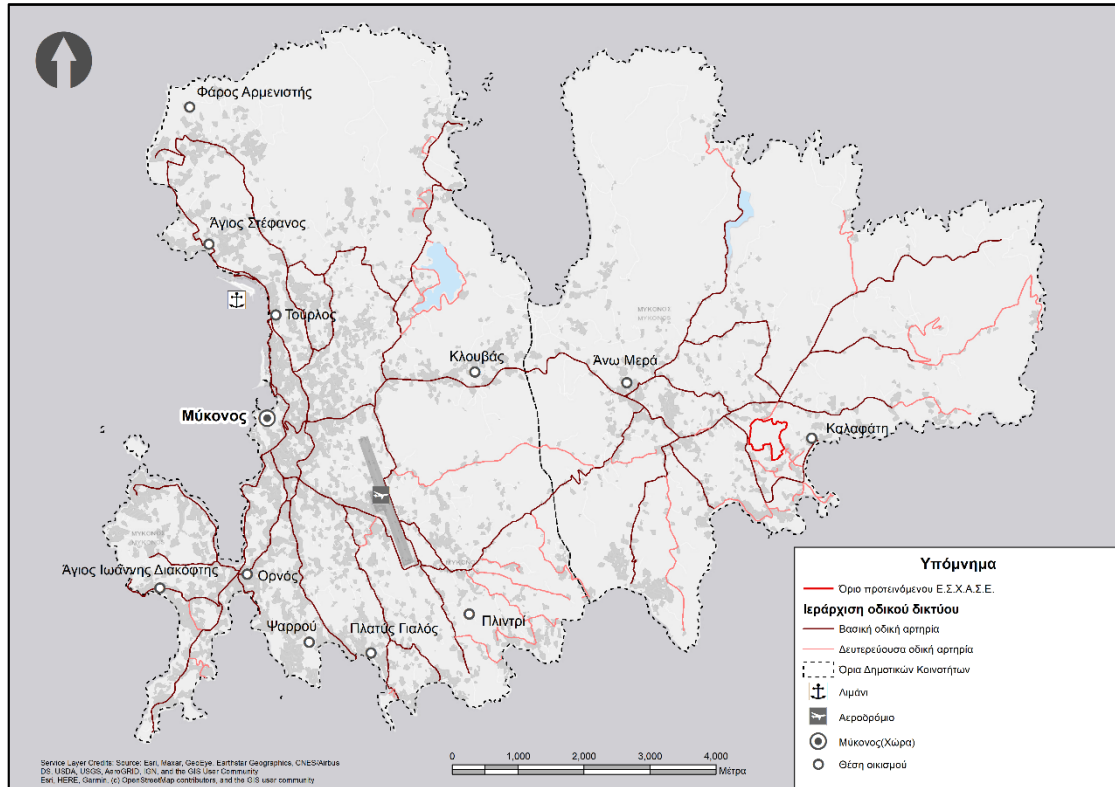
2	Βελτιστοποίηση χρήσης λιμενικών εγκαταστάσεων Παλαιού Λιμένα Μυκόνου	Μελέτη εξέτασης των όρων και προϋποθέσεων κάτω από τις οποίες θα καταστεί δυνατή η επαναξιοποίηση του Παλαιού λιμένος Μυκόνου για θαλαμηγό σκάφη, σε συνδυασμό με διαμόρφωση ενός γενικότερου Σχεδίου Διαχείρισης της υπάρχουσας λιμενικής υποδομής με τεχνοοικονομικά κριτήρια προς όφελος του τουρισμού του νησιού. Περιλαμβάνεται ο προσδιορισμός των συμπληρωματικών έργων και εγκαταστάσεων που απαιτούνται και περιγράφονται σε προκαταρκτικό στάδιο.	Προμελέτη
3	Μελέτη λιμενικής εγκατάστασης εκφόρτωσης αδρανών στο λιμένα Λούλου	Πέντε εναλλακτικές λύσεις για την εκφόρτωση αδρανών υλικών στον λιμένα Λούλου με συγκριτική περιγραφή πλεονεκτημάτων και μειονεκτημάτων και ενδεικτικό προϋπολογισμό έργων.	Προμελέτη

ΠΗΓΗ: Δημοτικό λιμενικό ταμείο Μυκόνου - Ιδία Επεξεργασία

Στην παρακάτω Εικόνα παρουσιάζεται το σύνολο των μεταφορικών υποδομών στο Δ. Μυκόνου.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 2.24: Μεταφορικές Υποδομές στο Δ. Μυκόνου



ΠΗΓΗ: Μελέτη Γ.Π.Σ. Δ. Μυκόνου Φάση Α2 - Ιδία επεξεργασία

➤ **ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ**

Οι μεταφορικές υποδομές στον Δ. Μυκόνου παρουσιάζουν συνολικά μια ικανοποιητική εικόνα. Οι μετακινήσεις εντός του Δήμου καθώς και αυτές που εξασφαλίζουν την πρόσβαση στο νησί, φαίνεται να επαρκούν για να καλύπτουν τις ανάγκες του μεγάλου όγκου επισκεπτών στο νησί κατά τους καλοκαιρινούς μήνες. Η σταδιακή αναβάθμιση των υποδομών είναι απαραίτητη διότι με αυτήν επιτυγχάνονται ασφαλείς μετακινήσεις και αναβαθμίζονται οι συνθήκες εξυπηρέτησης των τουριστών. Τα παραπάνω αποτελούν σημαντική συνιστώσα της προτεινόμενης επένδυσης, στο πλαίσιο της οποίας αποτελούν προϋπόθεση η εύκολη και ασφαλής πρόσβαση.

2.9.4. Διαχείριση στερεών απορριμμάτων²⁹

Η Μύκονος διαθέτει έναν Χ.Υ.Τ.Α. ο οποίος είναι εγκατεστημένος στην περιοχή «Φτελιά – Σκυλάμπελα - Μεσαριά» και απέχει οδικώς περί τα 6 χλμ. από τη θέση

²⁹ Τα στοιχεία της §2.9.4. έχουν αντληθεί από την Σ.Μ.Π.Ε. για το παρόν έργο.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

της προτεινόμενης επένδυσης. Στο συγκεκριμένο χώρο οδηγείται το σύνολο των αστικών στερεών αποβλήτων που παράγονται (δημοτικά, ογκώδη κ.λπ.). Η λειτουργία του χώρου είναι ευθύνη του Δ. Μυκόνου, ο οποίος είναι υπεύθυνος για την τήρηση των περιβαλλοντικών όρων και των υποχρεώσεων του διαχειριστή της εγκατάστασης.

Για τη συλλογή των παραγόμενων απορριμμάτων ο Δήμος διαθέτει 2 απορριμματοφόρα σε λειτουργία, 2 press containers , 2 μικρά οχήματα, 1.200 κάδους, εκ των οποίων για την ανακύκλωση 100.

Επιπλέον, στην περιοχή «Σκυλάμπελα» του Δ. Μυκόνου έχει εγκατασταθεί Κινητή Μονάδα Κ.Δ.Α.Υ., Ανακυκλώσιμων μη Επικίνδυνων Αστικών Στερεών Αποβλήτων και Μονάδα Προσωρινής Αποθήκευσης Ρυπασμένων Προϊόντων προς Μεταφορά. Το σύνολο του παραγόμενου υπολείμματος από τη λειτουργία του Κ.Δ.Α.Υ., καταλήγει στο Χ.Υ.Τ.Α. Μυκόνου.

Στην ίδια περιοχή λειτουργεί από το 2018 αδειοδοτημένη μονάδα ανάκτησης Αποβλήτων Εκσκαφών Κατασκευών και Κατεδαφίσεων (Α.Ε.Κ.Κ.) με την επωνυμία ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΜΥΚΟΝΟΥ Α.Ε., η οποία είναι συμβεβλημένη με το Συλλογικό Σύστημα Εναλλακτικής Διαχείρισης Εκσκαφών, Κατασκευών και Κατεδαφίσεων ΑΑΝΕΛ – ΑΝΑΚΥΚΛΩΣΗ ΑΔΡΑΝΩΝ Ν. ΕΛΛΑΔΑΣ.

Επίσης, από τον Ιούνιο του 2015 λειτουργεί στην περιοχή της Άνω Μεράς Πράσινο Σημείο του Αστικού Συνεταιρισμού «ΜοίκοΝΟΣ». Στο χώρο αυτό οδηγούνται απόβλητα συσκευασίας καθώς και οργανικά απόβλητα.

Ο Δήμος Μυκόνου καλύπτεται και από το σύστημα Ανακύκλωσης Συσκευασιών ΑΕ της ΕΕΑΑ ΑΕ για την ανακύκλωση των αποβλήτων συσκευασίας. Στο νησί δραστηριοποιούνται ωστόσο δύο συλλογικά συστήματα εναλλακτικής διαχείρισης για τη χωριστή συλλογή ΑΗΗΕ (ΣΕΔ ΦΩΤΟΚΥΚΛΩΣΗ και ΣΕΔ ΑΝΑΚΥΚΛΩΣΗ ΣΥΣΚΕΥΩΝ). Επίσης, σε επιλεγμένα σημεία του νησιού, εφαρμόζεται χωριστή συλλογή ηλεκτρικών στηλών (μπαταρίες) μέσω του ΣΕΔ ΑΦΗΣ. Στο χώρο του Χ.Υ.Τ.Α. υπάρχει και Μονάδα Προσωρινής Αποθήκευσης Ρυπασμένων Προϊόντων προς Μεταφορά.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

2.9.5. Ύδρευση & άρδευση³⁰

Ύδρευση

Η δημοτική ύδρευση του νησιού εξασφαλίζεται αποκλειστικά από τα δύο φράγματα (Μαραθιάς και Άνω Μεράς) καθώς και από μονάδες αφαλάτωσης.

Σε επίπεδο ιδιωτών και σε περιοχές όπου δεν είναι εφικτή η σύνδεση με το δημοτικό δίκτυο ύδρευσης, οι υδρευτικές ανάγκες καλύπτονται από γεωτρήσεις και ιδιωτικές μονάδες αφαλάτωσης.

Στην περιοχή Αγία Σοφία Τούρλου λειτουργεί από το έτος 2000 ταχυδιυλιστήριο με δυνατότητα παραγωγής (μετά από επέκταση) 7.000 κ.μ./ημέρα νερού, που τροφοδοτείται από το αντλιοστάσιο του φράγματος του Μαραθίου μέσω πιεστικού σωλήνα (Φ355). Από εκεί με φυσική ροή, μέσω αγωγού Φ355 το νερό καταλήγει στις κεντρικές δεξαμενές της Χώρας, οι οποίες έχουν συνολικά δυνατότητα αποθήκευσης 8000 κ.μ..

Σε ότι αφορά τις ανάγκες για νερό της Άνω Μεράς στο λόφο Ανώνυμο λειτουργεί από το 2000 ταχυδιυλιστήριο δυναμικότητας (μετά από επέκταση) 3.500 κ.μ./ημέρα, που τροφοδοτείται αντίστοιχα από το αντλιοστάσιο του ταμιευτήρα της Άνω Μεράς. Στο ύψωμα του Αγίου Παταπίου στην Άνω Μερά υπάρχουν δεξαμενές συνολικής χωρητικότητας 120 κ.μ. που τροφοδοτούν τον παλαιό δίκτυο της Άνω Μεράς (περιοχές Κουκουλού και Πλατείας), που αντίστοιχα προμηθεύονται το νερό από το αντλιοστάσιο που βρίσκεται επί του κεντρικού δρόμου της Άνω Μεράς.

Μάλιστα, πρόσφατα διακηρύχθηκε δημόσιος μειοδοτικός διαγωνισμός (αριθμό πρωτ.: 7579/31.10.2019) για την προμήθεια εξοπλισμού για την αναβάθμιση και την επέκταση των μονάδων διύλισης Δ.Ε.Υ.Α. Μυκόνου με προϋπολογισμό 320.000,00€ πλέον Φ.Π.Α.. Όπως περιγράφεται, αντικείμενο του διαγωνισμού είναι *«η αναβάθμιση και η επέκταση των μονάδων διύλισης της ΔΕΥΑ Μυκόνου, ώστε να επεξεργάζονται 560 m³ /h νερού από τα φράγματα Μαραθίου και Άνω Μεράς και να παράγουν ίση ποσότητα πόσιμου νερού, με σκοπό την αντιμετώπιση των αυξημένων υδρευτικών αναγκών της Μυκόνου, ιδιαίτερα κατά την θερινή τουριστική περίοδο. Η ΔΕΥΑ Μυκόνου έχει εγκαταστήσει και λειτουργεί από ετών μονάδες διύλισης και συγκεκριμένα 4 γραμμές διύλισης στο διυλιστήριο Αγίας Σοφίας και 2 γραμμές διύλισης στο διυλιστήριο της Άνω Μεράς, οι οποίες έχουν δυνατότητα παραγωγής 80 m³/h η κάθε μία. [...]*

³⁰ Τα στοιχεία της §2.9.5. έχουν αντληθεί από την Σ.Μ.Π.Ε. για το παρόν έργο.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Επιπλέον θα εγκατασταθεί μια νέα μονάδα διυλιστηρίου σε παράλληλη λειτουργία με τις υπάρχουσες δύο μονάδες στο υφιστάμενο κτίριο στο διυλιστήριο Άνω Μεράς της Μυκόνου. [...]».

Μονάδες αφαλάτωσης

Το 2001 οι παλαιές μονάδες αφαλάτωσης του νησιού στην περιοχή Κόρφου, αντικαταστάθηκαν με τρεις νεότερες μονάδες αντίστροφης ώσμωσης, μέγιστης συνολικής δυναμικότητας 2.000 κ.μ./ημέρα, η οποία το 2014 αναβαθμίστηκε σε 2500 κ.μ./ημέρα. Το 2008 στην ίδια περιοχή κατασκευάστηκε από την Δημοτική Επιχείρηση Ύδρευσης – Αποχέτευσης Μυκόνου (Δ.Ε.Υ.Α.Μ.) η νέα μονάδα αφαλάτωσης αντίστροφης ώσμωσης με μέγιστη δυναμικότητα παραγωγής 4500 κ.μ. /ημέρα καθαρού νερού. Επιπλέον, το 2014 κατασκευάστηκε νέα μονάδα στην θέση παλαιά σφαγεία Μυκόνου δυναμικότητας 2.000 κ.μ. /ημέρα.

Ως εκ τούτου, η συνολική δυναμικότητα των δημοτικών εγκαταστάσεων αφαλάτωσης του νησιού ανέρχεται σήμερα σε 9.000 κ.μ. /ημέρα.

Σημειώνεται ότι η Δ.Ε.Υ.Α.Μ. βρίσκεται σε διαδικασία αύξησης της δυναμικότητας αυτής με κατασκευή και άλλων μονάδων αφαλάτωσης στη Μύκονο, δυναμικότητας 2000κ.μ./ημέρα για τις οποίες έχει επιλεγεί ανάδοχος και έχει προσφάτως υπογραφεί η σχετική Σύμβαση.

Γεωτρήσεις - πηγάδια

Στο νησί υπάρχει μεγάλο πλήθος ιδιωτικών πηγαδιών και - κυρίως - γεωτρήσεων, πολλές από τις οποίες λειτουργούν παράνομα. Συνολικά, το πλήθος των σημείων εμφάνισης ύδατος εκτιμάται σε άνω των 1.000. Λόγω του γρανιτικού υποβάθρου του νησιού, οι αποδόσεις των γεωτρήσεων είναι μικρές, της τάξης των 1,5-5,0 κ.μ. /ώρα.

Τέλος σημειώνεται η ύπαρξη μίας (1) δημοτικής γεώτρησης που χρησιμοποιείται για την ύδρευση της Άνω Μεράς με ετήσιες απολήψεις της τάξης των 15.000κ.μ..

2.9.6. Αποχέτευση³¹

Εγκαταστάσεις Επεξεργασίας Λυμάτων (Ε.Ε.Λ.)

Η Μύκονος διαθέτει μία μονάδα Ε.Ε.Λ., στη θέση «Αλογόμανδρα», η οποία εξυπηρετεί το μεγαλύτερο μέρος του νησιού. Στην εν λόγω Ε.Ε.Λ. καταλήγουν τα αστικά λύματα των περιοχών της Χώρας Μυκόνου, του Ορνού, του Αγ. Ιωάννη, της

³¹ Τα στοιχεία της §2.9.6. έχουν αντληθεί από την Σ.Μ.Π.Ε. για το παρόν έργο.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

παραλίας Κόρφου, του Πλατύ Γιαλού, του Αεροδρομίου, του Τούρλου και του Αγ. Στεφάνου. Επίσης παραλαμβάνονται βοθρολύματα περιοχών του Δ. Μυκόνου που δεν έχουν δίκτυο συλλογής – μεταφοράς λυμάτων.

Η μέθοδος επεξεργασίας της Ε.Ε.Λ. είναι αυτή της ενεργού ιλύος με παρατεταμένο αερισμό και ταυτόχρονη σταθεροποίηση της ιλύος.

Η μονάδα έχει σχεδιαστεί ώστε να εξυπηρετεί ισοδύναμο πληθυσμό 26.000 κατοίκων. Η μέση μηνιαία παροχή αιχμής είναι 313 κ.μ./ώρα και η μέγιστη καταγραφείσα παροχή (αιχμής) είναι 457 κ.μ./ώρα, ενώ η Ε.Ε.Λ. είναι κατασκευασμένη για μέγιστη παροχή 600 κ.μ. /ώρα. Η μέση ημερήσια παροχή σχεδιασμού είναι 8.064 κ.μ./ημέρα και η Ε.Ε.Λ. Μυκόνου δέχεται 3.680 κ.μ./ημέρα + 500 κ.μ. /ημέρα (βοθρολύματα) = 4.180 κ.μ. /ημέρα.

Το υπόλοιπο τμήμα του νησιού που δεν εξυπηρετείται από την Ε.Ε.Λ. αποχετεύει τα παραγόμενα αστικά λύματα σε βόθρους, μη διαθέτοντας τις απαιτούμενες υποδομές δικτύων αποχέτευσης και εγκαταστάσεων επεξεργασίας λυμάτων. Οι μεγάλες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις του νησιού αυτοεξυπηρετούνται αναφορικά με τη διαχείριση των παραγόμενων υγρών αποβλήτων τους, λειτουργώντας εντός των γηπέδων τους Εγκαταστάσεις Επεξεργασίας Λυμάτων.

Δίκτυα αποχέτευσης

Στη σημερινή της κατάσταση, η Μύκονος διαθέτει δίκτυο συλλογής – μεταφοράς λυμάτων με υπόγειους αγωγούς που διέρχονται από υφιστάμενες οδούς. Πιο συγκεκριμένα έχουν κατασκευαστεί και λειτουργούν τα εξής:

- i. 26 χλμ. περίπου δικτύου αγωγών συλλογής – μεταφοράς λυμάτων που περιλαμβάνουν 16,5 χλμ. περίπου αγωγών βαρύτητας και 9,5 χλμ. περίπου αγωγών πίεσης,
- ii. Εσωτερικό δίκτυο αγωγών συλλογής – μεταφοράς λυμάτων για την εξυπηρέτηση της Χώρας Μυκόνου, των περιοχών του Ορνού, του Αγίου Ιωάννη, της παραλίας Κόρφου, της περιοχής του Πλατύ Γιαλού, του Αεροδρομίου και της περιοχής του Αγίου Στεφάνου.
- iii. 12 επιμέρους αντλιοστάσια.

Τα επεξεργασμένα λύματα της Ε.Ε.Λ. Μυκόνου οδηγούνται μέσω υποθαλάσσιου αγωγού στην παρακείμενη θαλάσσια περιοχή της εγκατάστασης, όπως έχει οριστεί με την αριθμό πρωτοκόλλου ΤΥ1893/08.09.1992 απόφαση Νομάρχη Κυκλάδων περί καθορισμού του τόπου τελικής διάθεσης των λυμάτων. Ο υφιστάμενος υποθαλάσσιος αγωγός έχει μήκος 300 μ. με στόμιο εκβολής Φ400 σε βάθος πυθμένα θάλασσας 30 μ..

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 2.25: Περιβαλλοντικές Υποδομές Δ. Μυκόνου



ΠΗΓΗ: Σ.Μ.Π.Ε., ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε., 2023 - ΥΠ.ΕΝ. - Ιδία Επεξεργασία

Τέλος, σημειώνεται ότι έχει εκπονηθεί και βρίσκεται σε διαδικασία διαβούλευσης η Μ.Π.Ε. για το έργο «Αποχετευτικά Δίκτυα και Εγκατάσταση Επεξεργασίας και Διάθεσης Λυμάτων της Άνω Μεράς Μυκόνου».

2.9.7. Ενέργεια³²

Ηλεκτροδότηση

Η ευρύτερη περιοχή της εξεταζόμενης έκτασης, ενεργειακά εξυπηρετείται από το δίκτυο μέσης και χαμηλής τάσης του Δ.Ε.Δ.Δ.Η.Ε. / Α.Δ.Μ.Η.Ε..

Πιο συγκεκριμένα, από το 2018 το δίκτυο της Μυκόνου τροφοδοτείται από το νέο Υποσταθμό του νησιού, ο οποίος συνδέεται με το Εθνικό Σύστημα Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας (Ε.Σ.Μ.Η.Ε.) μέσω του νέου υποθαλάσσιου καλωδίου Λαυρίου-Σύρου, που διακλαδώνεται στην Πάρο και τη Μύκονο. Μέχρι σήμερα έχουν ολοκληρωθεί :

³² Τα στοιχεία της §2.9.7. έχουν αντληθεί από την Σ.Μ.Π.Ε. για το παρόν έργο.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

i. Η Α΄ Φάση που περιλαμβάνει την σύνδεση της Σύρου με το Λαύριο καθώς και με τα νησιά Πάρο, Μύκονο και Τήνο με αντίστοιχα καλώδια. Διασφαλίζει τη διακίνηση ισχύος μέχρι 170 MW, μέγεθος που μπορεί να καλύψει τη ζήτηση των νησιών για τα επόμενα 30-40 χρόνια.

ii. Η Β΄ Φάση, η οποία περιλαμβάνει τη σύνδεση της Πάρου με τη Νάξο και της Νάξου με την Μύκονο. Η ηλεκτρική διασύνδεση της Νάξου περιλαμβάνει την κατασκευή υπερσύγχρονου Υποσταθμού κλειστού τύπου (GIS) και το κλείσιμο του βρόχου μεταξύ της Πάρου, της Νάξου και της Μυκόνου. Με την ολοκλήρωση του έργου παρέχεται διπλή τροφοδότηση στα νησιά αυτά και διασφαλίζεται η αδιάλειπτη τροφοδότησή τους ακόμη σε περίπτωση απώλειας ενός εκ των καλωδίων.

Η Γ΄ Φάση βρίσκεται σε εξέλιξη και αφορά στη δεύτερη σύνδεση του Λαυρίου με την Σύρο.

Με τις τρεις πρώτες φάσεις διασύνδεσης των Κυκλάδων όλοι οι καταναλωτές της χώρας εξοικονομούν έως και 90 εκατ. ευρώ ετησίως από τους λογαριασμούς ρεύματος, ενώ βελτιώνεται σημαντικά και το περιβαλλοντικό αποτύπωμα των νησιών. Το έργο υλοποιείται με τη συγχρηματοδότηση της Ελλάδας και της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Τα οφέλη από το έργο αυτό συνίστανται στα εξής :

i. Επιτυγχάνεται η ασφαλής τροφοδότηση των νησιών των Κυκλάδων, που παρεμποδίζεται από τις περιορισμένες δυνατότητες εγκατάστασης νέας τοπικής παραγωγής (Α.Σ.Π.) στα εν λόγω νησιά για περιβαλλοντικούς λόγους.

ii. Μειώνεται το κόστος παραγωγής και συνεπώς το κόστος της ηλεκτρικής ενέργειας που απαιτείται για την κάλυψη της ζήτησης. Επιπλέον βελτιώνεται το περιβάλλον των νησιών με την ελαχιστοποίηση και μελλοντική παύση της λειτουργίας των πετρελαϊκών σταθμών παραγωγής και ελαχιστοποιείται η περιβαλλοντική όχληση επί των νησιών καθώς αποφεύγεται η κατασκευή εναέριων Γ.Μ.

iii. Δημιουργείται η αναγκαία υποδομή για την αξιοποίηση του σημαντικού δυναμικού των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας στα νησιά.

Αναλυτικότερα, η διασύνδεση των Κυκλάδων ξεκινάει από το Κέντρο Υπερυψηλής Τάσης (Κ.Υ.Τ.) του Λαυρίου μέσω ενός υποβρυχίου τριπολικού καλωδίου μήκους 108 χλμ. που καταλήγει στη Σύρο. Από εκεί ένα υποβρύχιο καλώδιο μήκους 33 χλμ. καταλήγει στο βόρειο άκρο της Τήνου. Ένα δεύτερο καλώδιο μήκους 46 χλμ. συνδέει τη Σύρο με την Πάρο και ένα τρίτο μήκους 35 χλμ. τη Σύρο με τη Μύκονο.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Με την έναρξη λειτουργίας της διασύνδεσης οι αυτόνομοι πετρελαϊκοί σταθμοί στους οποίους στηρίζεται σήμερα η ηλεκτροδότηση των τεσσάρων νησιών, θα τεθούν σε κατάσταση ψυχρής εφεδρείας. Ως εκ τούτου, έχει πλέον παύσει να λειτουργεί ο ρυπογόνος Αυτόνομος Σταθμός Παραγωγής στο νησί της Μυκόνου.

Σημειώνεται ότι το μέσο κόστος παραγωγής των αυτόνομων πετρελαϊκών σταθμών της Δ.Ε.Η. στα μη διασυνδεδεμένα νησιά τον Αύγουστο του 2017, σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία του Δ.Ε.Δ.Δ.Η.Ε., διαμορφώθηκε στα 336,96 ευρώ η μεγαβατώρα, όταν το αντίστοιχο κόστος στο ηπειρωτικό σύστημα κυμάνθηκε στα 50 ευρώ η μεγαβατώρα.

Α.Π.Ε.

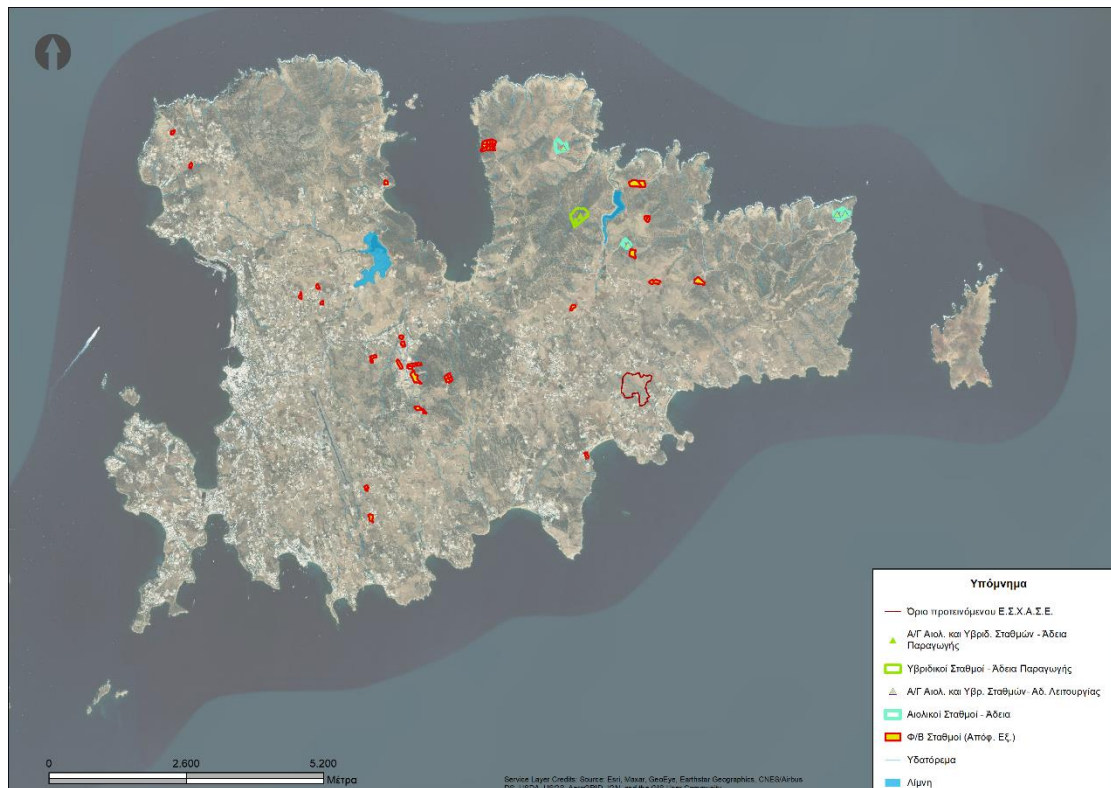
Σύμφωνα με τον ενημερωμένο χάρτη της Ρ.Α.Ε.³³, στη Μύκονο υφίστανται συνολικά 3 αιολικά πάρκα με άδεια λειτουργίας, συνολικής ισχύος 3,0MW και ένα αιολικό πάρκο με άδεια παραγωγής (ισχύος 1,8MW). Λειτουργούν, επίσης, φωτοβολταϊκά πάρκα συνολικής ισχύος 1,04MW.

Η συνολική παραγόμενη ενέργεια από τις ΑΠΕ για τη ν. Μύκονο ανέρχεται σε ποσοστό της τάξης του 3% των αναγκών του νησιού. Στην παρακάτω Εικόνα 2.26 απεικονίζεται η θέση των φωτοβολταϊκών σταθμών με απόφαση εξαίρεσης καθώς και των αδειοδοτημένων αιολικών πάρκων (Α/Π) Μυκόνου.

³³ Επίσημος ιστότοπος: <https://geo.rae.gr/>

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 2.26: Θέση αδειοδοτημένων αιολικών πάρκων και φωτοβολταϊκών σταθμών με απόφαση εξαίρεσης νήσου Μυκόνου



ΠΗΓΗ: Σ.Μ.Π.Ε., ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε., 2023 - Ιδία επεξεργασία

2.9.8. Τηλεπικοινωνίες³⁴

Το νησί της Μυκόνου έχει πλήρη κάλυψη δικτύων κινητής τηλεφωνίας 4G από ιδιώτες παρόχους.

2.10. Συμπεράσματα Κεφαλαίου – Προοπτικές και συγκριτικά πλεονεκτήματα της περιοχής

Η πληθυσμιακή σύνθεση του Δ. Μυκόνου χαρακτηρίζεται από νεανικό πληθυσμό και μεγάλο ποσοστό αλλοδαπού πληθυσμού. Κατά την εικοσαετία 1991-2011 παρατηρείται αλματώδης πληθυσμιακή αύξηση η οποία δύναται να ερμηνευθεί βάσει της εδραίωσης της νήσου ως παγκόσμιου τουριστικού προορισμού με αποτέλεσμα να προσελκύει είτε πληθυσμό για απασχόληση στον τουριστικό και κατασκευαστικό κλάδο, είτε αλλοδαπούς κατοίκους. Η ήπια πληθυσμιακή μείωση

³⁴ Τα στοιχεία της §2.9.8. έχουν αντληθεί από την Σ.Μ.Π.Ε. για το παρόν έργο.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

την δεκαετία 2011-2021, συμπορεύεται με τη φθίνουσα τάση σε επίπεδο επικράτειας, ενώ η νήσος διατηρεί αριθμό κατοίκων μεγαλύτερο από τα επίπεδα του 2001.

Σχετικά με την απασχόληση, τις τελευταίες δεκαετίες παρατηρείται συρρίκνωση των απασχολουμένων στον πρωτογενή τομέα ενώ παράλληλα αυξάνονται οι απασχολούμενοι στον δευτερογενή και τριτογενή τομέα, με τον τελευταίο να επικρατεί σε συντριπτικό ποσοστό. Το ποσοστό ανεργίας είναι σχετικά χαμηλό, συγκριτικά με αυτό του συνόλου της χώρας ή της Π. Ν. Αιγαίου. Η προτεινόμενη επένδυση αναμένεται να ενισχύσει περαιτέρω τον τριτογενή τομέα του Δήμου και παράλληλα να διασυνδέσει τον κλάδο του τουρισμού με τον πρωτογενή, καθώς θα αναπτύξει ένα μοναδικό πρόγραμμα σίτισης που θα προβάλλει τον ελληνικό τρόπο ζωής βασιζόμενη στο πρότυπο του Ελληνικού Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου «Ελληνικό Πρωινό», χρησιμοποιώντας τοπικά προϊόντα, αλλά και τον δευτερογενή τομέα παραγωγής. Επιπλέον προβλέπεται να απορροφηθεί ένα ποσοστό των ανέργων στις θέσεις εργασίας που αναμένεται να δημιουργηθούν με την υλοποίησή της.

Η Δ.Κ. Μυκονίων έχει ανακηρυχθεί ως Οργανωμένος Αρχαιολογικός Χώρος σύμφωνα με τη με αριθμό Φ.20/33945/3402/10.09.1974 απόφαση του Υπ. Πολιτισμού και Επιστημών. Παράλληλα, έχουν κηρυχθεί ως παραδοσιακοί δύο οικισμοί, η Χώρα της Μυκόνου και ο οικισμός της Άνω Μεράς. Επιπρόσθετα ο Δ. Μυκόνου διαθέτει μεγάλο πολιτιστικό απόθεμα σε ό,τι αφορά τους αρχαιολογικούς χώρους, τα μνημεία και τις πολιτιστικές υποδομές.

Οι μεταφορικές υποδομές της νήσου παρουσιάζουν συνολικά μια ικανοποιητική εικόνα καθώς έχει δύο λιμάνια ένα εκ των οποίων είναι το Νέο Λιμάνι στον Τούρλο, ενώ σε στάδιο ολοκλήρωσης βρίσκονται τα έργα αναβάθμισης και εκμοντερνισμού του αερολιμένα της Μυκόνου. Οι υποδομές αυτές αλλά και οι υποδομές μεταφοράς εντός της νήσου καλύπτουν τις ανάγκες του μεγάλου όγκου τουριστικής προσέλευσης στο νησί τους καλοκαιρινούς μήνες. Η νήσος της Μυκόνου αποτελεί πόλο έλξης διεθνούς εμβέλειας με εκατομμύρια επισκέπτες κάθε χρόνο, παρουσιάζοντας άμβλυνση εποχικότητας. Η δυναμική της τουριστικής ανάπτυξης της ενισχύεται όλο και περισσότερο γεγονός που επιβεβαιώνεται από τα στοιχεία του υφιστάμενου τουριστικού προϊόντος όπως οι αφίξεις επισκεπτών, η φυσιογνωμία των τουριστών και τα χαρακτηριστικά των προσφερόμενων καταλυμάτων διαχρονικά. Σύμφωνα με την εποχική διακύμανση των αφίξεων αεροδρομίου Μυκόνου για το 2019, διαπιστώνεται πως η τουριστική περίοδος αρχίζει από τον Μάρτιο και ολοκληρώνεται αρχές Νοέμβρη, συνεπώς, λόγω άμβλυνσης της εποχικότητας, υπάρχει ανάγκη υποδομών 12μηνιαίας λειτουργίας

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

προκειμένου να εξυπηρετούνται οι επισκέπτες της νήσου καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Επιπλέον, διαπιστώνεται έντονη η τάση αναβάθμισης των τουριστικών καταλυμάτων και των παρεχόμενων υπηρεσιών. Η προτεινόμενη επένδυση αναμένεται να συμβάλλει στην αναβάθμιση αυτή αλλά και στην ενίσχυση της επέκτασης της τουριστικής περιόδου καθώς θα έχει 12μηνη λειτουργία με έμφαση σε υψηλής ποιότητας παροχές στα πλαίσια του παραδοσιακού τουριστικού προϊόντος «Ήλιος και Θάλασσα» αλλά και μορφών θεματικού τουρισμού (π.χ. τουρισμός υγείας – ευεξίας, συνεδριακός κ.ά.). Σε κάθε περίπτωση, όπως αναλύεται σε επόμενα κεφάλαια (βλ. §6 και §7) η προτεινόμενη επένδυση υιοθετεί οικολογικές αρχές πρόληψης στοχεύοντας στην αποφυγή της ρύπανσης του εδάφους και της θάλασσας, περιορίζοντας σημαντικά την σπατάλη ενέργειας και άλλων πολύτιμων φυσικών πόρων, ενώ μεριμνά ιδιαίτερα για την διατήρηση του φυσικού κάλλους της περιοχής.

3. ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΥΠΕΡΚΕΙΜΕΝΩΝ ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

3.1. Κατευθύνσεις χωρικού σχεδιασμού

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

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (εφεξής «Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.») εγκρίθηκε με την με αριθμό 6876/4871/12.06.2008 απόφαση της Βουλής των Ελλήνων και δημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ. Α' 128/3.08.2008, με σκοπό τον προσδιορισμό στρατηγικών κατευθύνσεων για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και την αειφόρο οργάνωση του εθνικού χώρου.

Σχετικά με την ορθολογική οργάνωση των κύριων παραγωγικών δραστηριοτήτων της οικονομίας, καθώς και της χωρικής διάρθρωσης, εξειδίκευσης και της εξασφάλισης της μεταξύ τους συμπληρωματικότητας (άρ. 7, σ. 2283 παρ. 2), γενικά προκρίνεται πως: *«Ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται στη διευθέτηση συγκρούσεων χρήσεων γης και στη διασφάλιση προϋποθέσεων συνύπαρξης δραστηριοτήτων, λαμβάνοντας υπόψη τη μοναδικότητα και διαθεσιμότητα των πόρων για την ανάπτυξη κάθε παραγωγικής δραστηριότητας και τη στάθμιση κόστους - ωφέλειας σε κοινωνικό-οικονομικό και περιβαλλοντικό επίπεδο. Για το σκοπό αυτόν, κατά το*

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

σχεδιασμό, επιδιώκεται να λαμβάνονται υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του χώρου και να ενσωματώνεται η περιβαλλοντική διάσταση σε κάθε τομεακή πολιτική.».

Ένας από τους κύριους παραγωγικούς τομείς της οικονομίας, καθώς και αυτός που συνδέεται άμεσα με την παρούσα επένδυση είναι εκείνος του τουρισμού. Οι κυριότερες επιδιώξεις αναφορικά με τον συγκεκριμένο κλάδο είναι οι ακόλουθες (άρ. 7 σ.2286):

«Ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη του τομέα του τουρισμού στο πλαίσιο της αξιοποίησης των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της χώρας (γεωγραφική θέση, κλίμα, πολυνησιακός χαρακτήρας, μήκος και ποιότητα ακτών, ποικιλία και έντονη εναλλαγή της μορφής και του είδους των πόρων, πυκνότητα και ποικιλία περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και πλούσιο πολιτιστικό κεφάλαιο).

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

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

– **Περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος.**

– **Εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των πόρων.»**

Σε συνέχεια των ανωτέρω στόχων, δίνονται οι ακόλουθες κατευθύνσεις, που (πρέπει να) εξειδικεύονται στο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον τουρισμό:

« - 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.**

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

- **Διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας με ένταξη των αναξιοποιήτων τουριστικά πόρων της ενδοχώρας στο προσφερόμενο προϊόν και με παράλληλη προστασία και διαφύλαξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους³⁵.** Ειδικότερα, ενίσχυση της σχέσης ανεπτυγμένων τουριστικών κέντρων και υπαίθρου ή ανεπτυγμένων παράκτιων περιοχών και ενδοχώρας, ώστε να εμπλουτιστεί η υφιστάμενη τουριστική προσφορά με νέα τουριστικά προϊόντα και να καταστούν βιώσιμες οι νέες μορφές τουρισμού που θα αναπτυχθούν σε ορεινές ή μη ανεπτυγμένες περιοχές.
- **Περιορισμό της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων σε ευαίσθητες περιοχές (Natura, ορεινός χώρος, μικρά νησιά με χαμηλό επίπεδο ανάπτυξης).**
- **Εμπλουτισμό και αναβάθμιση των κοινωνικών, τεχνικών και ειδικών υποδομών (υγεία, μεταφορές, πληροφόρηση κ.ά.) στην κατεύθυνση της διεύρυνσης των τουριστικών προορισμών αλλά και της καλύτερης εξυπηρέτησης, θωράκισης και ενίσχυσης της ανταγωνιστικότητας του συνόλου των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος.**
- **Βελτίωση των υφιστάμενων υποδομών και των παρεχόμενων υπηρεσιών.**
- **Απόσυρση καταλυμάτων και οχλούντων κτιρίων ή/και προώθηση προγραμμάτων ανάπλασης για την περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος, κατά προτεραιότητα στις ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές.**
- **Επιτάχυνση του ρυθμού ανανέωσης της τουριστικής προσφοράς στην κατεύθυνση της αναβάθμισης, της χωρικής και χρονικής διεύρυνσης και του εμπλουτισμού της τουριστικής δραστηριότητας, καθώς και της εξαρχής ανάπτυξης επιλεγμένων ειδικών μορφών τουρισμού με ηπιότερα κατά κύριο λόγο χαρακτηριστικά τόσο λόγω του βαθμού ωρίμανσης του τουριστικού προϊόντος στη χώρα όσο και του διεθνούς ανταγωνισμού.**
- **Διασύνδεση και διάχυση των αποτελεσμάτων του τουρισμού στους λοιπούς τομείς της οικονομίας και κυρίως στον πρωτογενή.**
- **Δημιουργία σταθερού πλαισίου κανόνων για τη χωροθέτηση επιχειρήσεων που σχετίζονται με τον τουρισμό και τη διαμόρφωση πρόσφορων συνθηκών για την προσέλκυση σημαντικών, για την εθνική οικονομία, τουριστικών επενδύσεων.**
- **Διαρκής παρακολούθηση, εξειδίκευση και αναπροσαρμογή, όπου είναι απαραίτητο, των στόχων, κατευθύνσεων και προτεραιοτήτων της αναπτυξιακής νομοθεσίας και των αντίστοιχων κινήτρων για την καλύτερη εξυπηρέτηση του τομέα.»**

³⁵ Τα έντονα στοιχεία τίθενται από τον Συντάκτη της παρούσας με τεκμηρίωση ότι αφορούν άμεσα το προτεινόμενο έργο.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Όσον αφορά στη χωρική οργάνωση του παράκτιου και νησιωτικού χώρου, αναφέρεται πως:

«Τις περιοχές του παράκτιου και νησιωτικού χώρου κατοικούν ή/και επισκέπτονται μεγάλα τμήματα πληθυσμού, ενώ αναπτύσσονται σε αυτές πολλές δραστηριότητες, που συχνά δεν είναι συμβατές μεταξύ τους. Επομένως, **οι περιοχές αυτές βρίσκονται υπό καθεστώς υψηλών πιέσεων**. Για την αντιμετώπιση των πολύπλοκων προβλημάτων που προξενούν οι πιέσεις αυτές και για την εύρυθμη χωρική οργάνωση των, εξαιρετικά ευαίσθητων, παράκτιων περιοχών είναι αναγκαία η χρήση ολοκληρωμένου-συνολικού σχεδιασμού και διαχείρισης. Ο σχεδιασμός αυτός περιλαμβάνει ειδικές πολιτικές και δράσεις, μεταξύ των οποίων και οι ακόλουθες, οι οποίες εξειδικεύονται περαιτέρω στο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Παράκτιο και το Νησιωτικό χώρο³⁶ (άρ. 9, παρ.4):

– **Ενίσχυση της συνοχής, προσβασιμότητας και επικοινωνίας των απομακρυσμένων παράκτιων περιοχών, με ιδιαίτερη έμφαση στο νησιωτικό χώρο του Αιγαίου. Ειδικότερα, εξασφάλιση δυνατοτήτων απασχόλησης, υπηρεσιών και ικανοποιητικών συγκοινωνιών και συνδέσεων με τα αστικά κέντρα.**

– **Βιώσιμη διαχείριση των φυσικών πόρων, τόσο του θαλάσσιου όσο και του χερσαίου τμήματος της παράκτιας ζώνης, με ιδιαίτερη προσοχή στους υδάτινους πόρους που συνήθως σπανίζουν, με σεβασμό στη χωρητικότητα και αντοχή των οικοσυστημάτων και στις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής. Αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων των νησιών και στήριξη εναλλακτικών και ήπιων μορφών ανάπτυξης.**

– **Βελτίωση του συντονισμού των δράσεων, που προωθούνται από τις ενδιαφερόμενες αρχές σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο, τόσο στη θάλασσα, με σχέδια διαχείρισης θαλάσσιων περιοχών όπου χρειάζεται, όσο και στην ξηρά για τη διαχείριση των παράκτιων ζωνών, ώστε να εξασφαλίζεται η αναγκαία συμβατότητα, συμπληρωματικότητα και συνεργεία των αναπτυξιακών δραστηριοτήτων και να διατηρούνται και οι απαραίτητες ζώνες ελεύθερης πρόσβασης και αναψυχής των πολιτών.**

– **Ειδικότερα, επιδιώκεται: (α) η ανάπτυξη βασικών υποδομών στους τομείς της υγείας, της διοίκησης και της κοινωνίας της πληροφορίας, με επέκταση και σε λειτουργίες τηλεϊατρικής και τηλεργασίας, (β) η προώθηση εναλλακτικών μορφών τουρισμού, ιδιαίτερα στον ορεινό νησιωτικό χώρο, (γ) η αναβάθμιση των υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων και υπηρεσιών και η καθιέρωση υψηλότερων προδιαγραφών για τις νεότερες, (δ) η διαχείριση των προστατευόμενων φυσικών περιοχών και η αποκατάσταση των υποβαθμισμένων οικοσυστημάτων (όπως των μικρών υγροτόπων του Αιγαίου), (ε) η ανάδειξη και η προστασία του ιστορικού και πολιτιστικού πλούτου, (στ) η βιώσιμη πολεοδομική**

³⁶ Σ.σ. Το Ειδικό αυτό Χωροταξικό Πλαίσιο δεν έχει θεσμοθετηθεί.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

οργάνωση των παραθεριστικών οικισμών, (ζ) η διαφύλαξη των τοπικών χαρακτηριστικών και του "τοπικού χρώματος" με προτεραιότητα στην ανάπλαση των παλαιών οικισμών που βρίσκονται πλησίον των ακτών και (η) η ολοκληρωμένη διαχείριση των αποβλήτων.

– Αποφυγή χωροθέτησης, κοντά στην παραλία, εγκαταστάσεων που δεν απαιτούν γειννίαση με τη θάλασσα, καθώς και αποφυγή εγκαταστάσεων πολύ μεγάλης κλίμακας.

– Κατά το σχεδιασμό μέτρων που αφορούν την παράκτια ζώνη, οι αρμόδιες αρχές θα πρέπει να εφαρμόζουν τις αρχές της ολοκληρωμένης διαχείρισης των παράκτιων περιοχών ώστε να εξασφαλίζουν την καλή διαχείριση των οικείων ζωνών, λαμβάνοντας υπόψη τις καλές πρακτικές. Στο πλαίσιο αυτό, εντάσσεται και η πρόβλεψη μέτρων προστασίας των παράκτιων περιοχών από ενδεχόμενες δυσμενείς συνέπειες λόγω κλιματικής αλλαγής, όπως π.χ. η άνοδος της στάθμης της θάλασσας.».

Ειδικότερα, το πολυπολικό αναπτυξιακό σύμπλεγμα νήσων Βορείου και Νοτίου Αιγαίου «οργανώνεται ως αυτόνομη χωρική αναπτυξιακή ενότητα στην οποία επιδιώκεται η ανάπτυξη δράσεων διεθνούς και εθνικής εμβέλειας με την προώθηση της συνεργασίας των αστικών κέντρων των νησιών και **τη δημιουργία ενός πλέγματος οικονομικής και πολιτιστικής δραστηριότητας μεταξύ τους με κύριο προσανατολισμό τον τουρισμό, τον πολιτισμό και το περιβάλλον**».

Επιπρόσθετα, λαμβάνεται ιδιαίτερη μέριμνα «για την άρση της απομόνωσης των νησιών του Βορείου και του Νοτίου Αιγαίου, με την ανάπτυξη των συνδέσεων των κύριων αναπτυξιακών ενοτήτων τους (στις οποίες συναρθρώνονται λειτουργικά τα μικρότερα νησιά) τόσο μεταξύ τους, όσο και με τους κύριους πόλους του ηπειρωτικού χώρου και της Κρήτης [...]» (άρ. 5, παρ. Α.2). Επιπλέον των ανωτέρω, για το εν λόγω νησιωτικό σύμπλεγμα αναφορικά με τον τουρισμό, επιδιώκεται **«Η ανάπτυξη συνεργασιών στους τομείς του τουρισμού, της αγροτικής παραγωγής, της μεταποίησης και της διακίνησης προϊόντων, της εκπαίδευσης, της έρευνας και τεχνολογίας, με έμφαση σε αντικείμενα αιχμής για το νησιωτικό χώρο, καθώς και της προστασίας της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς.»**

Επιπρόσθετα, το εν λόγω πλαίσιο θίγει και το **ζήτημα της διαχείρισης των εκτός σχεδίου περιοχών**, ενθαρρύνοντας παράλληλα τις ενέργειες δημιουργίας ζωνών ανάπτυξης της δόμησης σε οργανωμένους υποδοχείς:

- Στα πλαίσια συνεργασίας και εταιρικής σχέσης πόλης-υπαίθρου, μία από τις προτεινόμενες παρεμβάσεις έγκειται στην **«Προστασία του αγροτικού χώρου από την ανεξέλεγκτη διάχυση των αστικών λειτουργιών και, ιδιαίτερα, ενθάρρυνση της ανάπτυξης της δόμησης σε οργανωμένους υποδοχείς αντί της διάσπαρτης δόμησης, καθώς και αποτελεσματική διαχείριση των εκπομπών αέριων ρύπων, υγρών αποβλήτων και απορριμμάτων. Στο πλαίσιο αυτό, ενθαρρύνεται και η**

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

συγκέντρωση εμπορικών δραστηριοτήτων κλίμακας και συναφών υπηρεσιών σε ζώνες ελέγχου της δόμησης που δημιουργούνται στον περιαστικό χώρο.» (άρ. 8).

- Σχετικά με την απειλή της κατανάλωσης χώρου από την άναρχη οικιστική ανάπτυξη, μία από τις κατευθύνσεις αποτελεί η εξής: *«Στον υπόλοιπο περιαστικό και αγροτικό χώρο: **περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης και ενίσχυσης της συγκέντρωσης νέων παραγωγικών μονάδων σε οργανωμένους υποδοχείς σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 12 του παρόντος.»** (άρ. 10)*

- Σχετικά με τις «Ρυθμίσεις για τη βελτίωση του θεσμικού πλαισίου για τον χωροταξικό και τον πολεοδομικό σχεδιασμό», ορίζεται μεταξύ άλλων και η ρύθμιση για τον περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης με: *«α) τη βαθμιαία υποκατάσταση της, με την προώθηση Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.ΟΑ.Π. και άλλων σχεδιαστικών ρυθμίσεων, κατά προτεραιότητα στις κρίσιμες περιοχές του εξωαστικού χώρου, όπου ασκούνται και οι μεγαλύτερες πιέσεις (ευρύτερες αστικές, νησιωτικές, παράκτιες, τουριστικές περιοχές κλπ.), β) τον προσδιορισμό ευρύτερων ζωνών στις οποίες θα επιτρέπεται η χωροθέτηση οχλουσών χρήσεων (μεταποιητικές δραστηριότητες μέσης και υψηλής όχλησης, κτηνοτροφικές μονάδες κλπ.), έτσι ώστε να απαγορευτεί η διάχυση τους σε όλο το χώρο, γ) τον προσδιορισμό ζωνών προστασίας της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, των φυσικών πόρων και του τοπίου, στις οποίες θα περιορίζεται ή/και θα απαγορεύεται η δυνατότητα δόμησης, δ) την ενθάρρυνση της δημιουργίας ζωνών ανάπτυξης οργανωμένης οικιστικής, παραγωγικής και επιχειρηματικής ανάπτυξης (ΒΕΠΕ, ΠΟΤΑ, ΠΟΑΠΔ, ΠΕΡΠΟ κλπ.) με την απλοποίηση των διαδικασιών δημιουργίας τους και ε) την επιβολή περιορισμών στη δόμηση, τη χρήση και την κατάτμηση, όπως εξειδικεύονται στα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια για τη Βιομηχανία, τον Τουρισμό, τον Ορεινό και τον Παράκτιο χώρο.»* (άρ. 12).

Τέλος, στο Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. αναφέρεται συγκεκριμένα η νήσος Μύκονος στις παραγράφους που αφορούν τις λιμενικές και αερολιμενικές υποδομές:

Σύμφωνα με την παρ. Α.2.2, του άρ. 6, ο λιμένας της Μυκόνου αποτελεί έναν από τους πλέον πρόσφορους για την προώθηση του κλάδου της κρουαζιέρας. Συγκεκριμένα, προωθείται η *«κατασκευή νέων ή αναβάθμιση υφιστάμενων, εξειδικευμένων και μη, λιμενικών υποδομών που ενισχύουν (σε συνδυασμό με εξειδικευμένες υπηρεσίες) την τουριστική ανάπτυξη της χώρας μέσω του κλάδου της κρουαζιέρας (κρουαζιερόπλοια, mega yacht κ.ά.). Μεταξύ των πλέον πρόσφορων για την παροχή των πιο πάνω υπηρεσιών λιμένων προτεραιοτήτων συγκαταλέγονται ο κεντρικός λιμένας [...] της Μυκόνου [...] κ.ά.»*

Ανάμεσα στις κατευθύνσεις που δίνονται για τις αεροπορικές μεταφορές και την αερολιμενική υποδομή (άρ. 6, παρ. Α.2.3) είναι και η εξής: *«Διαρκής αναβάθμιση*

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

των υφιστάμενων και κατασκευή νέων αερολιμενικών υποδομών και ελικοδρομίων σε όλη την κατοικημένη νησιωτική επικράτεια, συμπεριλαμβανομένης και της Κρήτης, καθώς και στις πολύ απομακρυσμένες και ορεινές περιοχές. Κεντρικό ρόλο στις αεροπορικές υπηρεσίες στο Αιγαίο μπορούν να αναλάβουν οι αερολιμένες της Κρήτης αλλά και της Σύρου, Πάρου, Νάξου, Μυκόνου, Κω, Ρόδου, Μυτιλήνης και Σάμου.».

➤ ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ

Από τις παραπάνω διατάξεις, προκύπτει ότι η προτεινόμενη επένδυση εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις που παρέχει το Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τη νήσο Μύκονο, τον κλάδο του τουρισμού και την εκτός σχεδίου δόμηση.

Ειδικότερα, το Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. εντάσσει τη Μύκονο στο πολυπολικό αναπτυξιακό σύμπλεγμα νήσων Βορείου και Νοτίου Αιγαίου που έχει ως κύριο προσανατολισμό τον τουρισμό. Περαιτέρω, προωθεί την ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη του κλάδου, η οποία επιτυγχάνεται μέσα από το προτεινόμενο σχέδιο, καθώς με αυτό αποφεύγεται η διάσπαρτη εκτός σχεδίου δόμηση και ο κατακερματισμός της γης. Μάλιστα, το προτεινόμενο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., καθώς συνιστά οργανωμένο υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων του άρ. 1 του ν. 4179/2013 (Α' 175/8.8.2013), είναι σε απόλυτη συμφωνία με την κατεύθυνση του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. για ανάπτυξη των παραγωγικών μονάδων εντός οργανωμένων υποδοχέων.

Η συγκεκριμένη ανάπτυξη ως Σ.Τ.Κ. δύναται να συνεισφέρει στην πραγματοποίηση της επιδίωξης του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. για **βελτίωση της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας** του κλάδου του τουρισμού με την προσαρμογή και τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος στα νέα δεδομένα και τάσεις, καθώς περιλαμβάνει υψηλής ποιότητας τουριστικές εγκαταστάσεις και υποδομές, η οποία θα βρίσκεται υπό τη διαχείριση ενός operator διεθνούς φήμης. Ο δε συνεδριακός χώρος, το υψηλών προδιαγραφών κέντρο αναζωογόνησης (SPA) και οι αθλητικές εγκαταστάσεις που διαθέτει συμβάλλουν στον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος με δραστηριότητες ειδικών - εναλλακτικών μορφών τουρισμού – ειδικότερα, «Συνεδριακός τουρισμός», «Θεραπευτικός τουρισμός – τουρισμός ευεξίας-wellness» και «Αθλητικός τουρισμός»³⁷, αντίστοιχα.

Αναφορικά με τις **συνέργειες** στους τομείς του τουρισμού, της αγροτικής παραγωγής και άλλων τομέων, η επιδιωκόμενη επένδυση στα πλαίσια της λειτουργίας της στοχεύει στη χρήση εγχώριων πρώτων υλών, μεταξύ των οποίων και τα τοπικά παραγόμενα προϊόντα από ντόπιους παραγωγούς, μία συνεργασία δηλαδή της τουριστικής δραστηριότητας με τον τομέα της αγροδιατροφής.

³⁷ Πρόκειται για ειδικές-εναλλακτικές μορφές τουρισμού, όπως αυτές ορίζονται και στο ακυρωθέν Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τον Τουρισμό του 2013 και συγκεκριμένα στο αρ.6 (Β' 3155/12.12.2013)

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

«Ρεαλιστικός Στόχος της επιχείρησης είναι το 60% των προμηθειών της σε πρώτες ύλες να προέρχεται από τοπικούς παραγωγούς του Νοτίου Αιγαίου και συγκεκριμένα της Μυκόνου.». (Μελέτη Άμεσων - Έμμεσων Επιπτώσεων, 2020, σσ. 38-40)

Το προτεινόμενο σχέδιο εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. που αφορούν στην προστασία και ανάδειξη του περιβάλλοντος, καθότι εντάσσεται αρμονικά στο τοπίο, διατηρώντας ταυτόχρονα τα προστατευτέα και αξιόλογα στοιχεία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος (π.χ. βραχώδεις σχηματισμοί, ξερολιθιές, υδατόρεμα.. κ.λπ.). Παράλληλα, μεριμνά για την εξασφάλιση της βιωσιμότητας των πόρων εφαρμόζοντας βέλτιστες περιβαλλοντικές πρακτικές.

Επισημαίνεται, τέλος, ότι σε κάθε περίπτωση σύμφωνα με την υπ' αριθ. 54/15.07.2020 (Β' 2952/17.07.2020) απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε. με τίτλο *«Ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «RAFFLES -FAIRMONT» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «WHITE MULBERRY DEVELOPMENT ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «WHITE MULBERRY DEVELOPMENT ΙΚΕ» στις διαδικασίες των «Στρατηγικών Επενδύσεων» του ν. 3894/2010, όπως ισχύει.»*, η εν λόγω ανάπτυξη χαρακτηρίστηκε ως Στρατηγική Επένδυση του άρ. 14 του ν. 3894/2010, και, συνεπώς εξ ορισμού συμβάλλει στην υλοποίηση των κατευθύνσεων του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. για προσέλκυση σημαντικών για την εθνική οικονομία, τουριστικών επενδύσεων.

3.1.2. Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α.)

Σύμφωνα με την επίσημη ιστοσελίδα του Υ.Π.ΕΝ.³⁸, τα θεσμοθετημένα εν ισχύ σήμερα ειδικά χωροταξικά πλαίσια είναι τα ακόλουθα:

- Έγκριση Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις υδατοκαλλιέργειες και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού. (Β'2505/04.11.2011).
- Έγκριση Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη βιομηχανία και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού. (ΑΑΠ 151/3.04.2009).
- Έγκριση Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας (ΑΠΕ) και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού. (Β 2464/03.12.2008).

³⁸ Βλ. Ιστοσελίδα Υ.Π.ΕΝ. <https://ypen.gov.gr/chorikos-schediasmos/chorotaxia/ethniki-politiki/>

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

– Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Καταστημάτων Κράτησης. (Β 1575/28.11.2001).

Εκτός του τελευταίου, τα πλαίσια αυτά μαζί με το ακυρωθέν πλαίσιο για τον τουρισμό, εξετάζονται παρακάτω, με σκοπό να διερευνηθεί η συμβατότητα με την επιδιωκόμενη επένδυση.

3.1.2.1. Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τον Τουρισμό

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

Ειδικότερα, με την με αριθμό 3632/2015 Απόφαση της ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας (Σ.τ.Ε.) ακυρώθηκε η με αριθμό 67659/9.12.2013 απόφαση της Δ.Ε.Σ.Κ.Π.Χ.Σ. (Β' 3155/12.12.2013) με τίτλο «*Έγκριση τροποποίησης Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού*».

Περαιτέρω, με την με αριθμό 519/2017 απόφαση του Σ.τ.Ε., η οποία εκδόθηκε στο πλαίσιο αίτησης για την ακύρωση του Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τον Τουρισμό του 2009, έγινε δεκτό ότι μετά την ακύρωση του όμοιου μεταγενέστερου, του έτους 2013, **δεν αναβίωσε η ισχύς του πρώτου**. Όπως δε αναφέρεται στο με αριθμό πρωτ. οικ 28089/13.6.2017 έγγραφο της Γενικής Γραμματείας Χωρικού Σχεδιασμού & Αστικού Περιβάλλοντος (Γ.Γ.Χ.Σ.Α.Π.):

« ... Μετά την ακύρωση του νεότερου Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και μέχρι την έγκριση νέου, (για το οποίο οι διαδικασίες έχουν ήδη δρομολογηθεί) εξακολουθεί να είναι δυνατή η ανάπτυξη τουριστικής δραστηριότητας στη χώρα, με βάση τις προβλέψεις που τυχόν υπάρχουν σε υφιστάμενα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια (πρβλ. ΣτΕ 3043/2011), καθώς και στα κατωτέρω ιεραρχικώς επιπέδου σχεδιασμού, σε σχέση με τα περιφερειακά, χωρικά σχέδια αλλά και βάσει της ισχύουσας τουριστικής νομοθεσίας και επιμέρους νομοθετημάτων που ενδεχομένως υπάρχουν για κάθε περιοχή.»

Παρακάτω, παρατίθενται οι κατευθύνσεις του Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. Τουρισμού του έτους 2013 (Β' 3155/12.12.2013) για λόγους πληρότητας της παρούσας μελέτης. Ειδικότερα, το εν λόγω Πλαίσιο, έθετε μεταξύ άλλων τις ακόλουθες κατευθύνσεις:

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

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

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

[...]

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

στ) Τον περιορισμό της διάσπαρτης δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων σε περιοχές εκτός σχεδίων πόλεων και ορίων οικισμών μέσω της θεσμοθέτησης ζωνών με χρήση γης “τουρισμός-αναψυχή” και οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων.

[...]» (άρ. 2).

Περαιτέρω, το πλαίσιο προέβαινε σε κατηγοριοποίηση του εθνικού χώρου, σύμφωνα με την οποία η Μύκονος εντασσόταν στην Κατηγορία Α1 – Ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές και στην Ομάδα Ι της Κατηγορίας Δ.1 - Τουριστικά αναπτυγμένα και αναπτυσσόμενα νησιά, για τις οποίες προωθούνται αντίστοιχα, οι εξής κατευθύνσεις:

Ι. Για την Κατηγορία Α1:

α. Ανάδειξη στοιχείων ταυτότητας με στόχο τη διαφοροποίηση του τουριστικού χαρακτήρα της περιοχής.

β. Ανάπτυξη ειδικών τουριστικών υποδομών και εγκαταστάσεων που εμπλουτίζουν και διευρύνουν το τουριστικό προϊόν.

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

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

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ε. *Ανάληψη δράσεων αναβάθμισης του δομημένου χώρου, με πολεοδομικές παρεμβάσεις, όπως αναπλάσεις κοινόχρηστων χώρων με αύξηση των ελεύθερων χώρων και των χώρων πρασίνου και παροχή κινήτρων για αναπλάσεις ιδιωτικών χώρων σε συνδυασμό με τη βελτίωση των κοινωνικών, οικονομικών και περιβαλλοντικών παραμέτρων.*

στ. Αξιοποίηση των εκάστοτε τοπικών πόρων που παρουσιάζουν ενδιαφέρον για την ανάπτυξη ειδικών-εναλλακτικών μορφών τουρισμού (αγροτουρισμού, περιηγητικού, πεζοπορικού, πολιτιστικού τουρισμού κλπ.).

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

η. *Δράσεις εξυγίανσης περιοχών μέσω επανάχρησης αξιόλογων κτιρίων ή συνόλων, καθώς και μέσω παροχής κινήτρων για μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες, για μερική ή ολική απόσυρση μη αξιόλογων, απαξιωμένων ή εγκαταλελειμμένων κτιρίων και εγκαταστάσεων χρήσης τουρισμού, και για κατεδάφιση μη αξιόλογων ή μη απαραίτητων ή εγκαταλελειμμένων κτιρίων που προσβάλλουν το τοπίο.*

θ. *Πρώθηση Σχεδίων Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας, για την αντιμετώπιση της κυκλοφοριακής συμφόρησης, την ενίσχυση των μέσων μαζικής μεταφοράς και των «ήπιων» μορφών μετακίνησης (όπως βάδισμα, ποδήλατο) και τη βελτίωση της ασφάλειας των πεζών και διακινουμένων, καθώς και μέτρων βελτίωσης των εισόδων και της σήμανσης των πόλεων.*

ι. *Θέσπιση δυνατότητας χαρακτηρισμού, είτε μέσω των υφισταμένων είτε μέσω νέων ειδικών προς τούτο εργαλείων χωρικού σχεδιασμού, τμημάτων των περιοχών Α1 ως Περιοχών Ενεργητικής Παρέμβασης και Ανάπλασης με τον προσδιορισμό μέτρων για την αναβάθμιση ή και την ανάπτυξη του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος, σε συνδυασμό με την παρακολούθηση της εφαρμογής των μέτρων αυτών για τη διαπίστωση της αποτελεσματικότητάς τους.*

ια. *Αναβάθμιση και μετατροπή υφισταμένων ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα.*

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

ιγ. *Αναμόρφωση των όρων και περιορισμών της σημειακής χωροθέτησης τουριστικών καταλυμάτων με βάση τις ακόλουθες κατευθύνσεις:*

i) Περιορισμός της κατασκευής νέων καταλυμάτων σε κατηγορίες 4 και 5 αστέρων, ii) Σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές αύξηση της

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

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.» (άρ. 5, παρ. Α1), και,

Τέλος, επισημαίνεται, ότι σήμερα είναι υπό εξέλιξη, η διαδικασία εκπόνησης του νέου Ειδικού Π.Χ.Σ.Α.Α. για τον Τουρισμό.

➤ ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ

Δεδομένης της μη ισχύος του παρόντος, δεν τίθεται ζήτημα συμβατότητας. Ωστόσο, το προτεινόμενο Σ.Τ.Κ. εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του ακυρωθέντος Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α του Τουρισμού.

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

Το Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τις Α.Π.Ε. που εγκρίθηκε με την υπ' αριθ. 49828/12.11.2008 (Β' 2464/3.12.2008) απόφαση της Δ.Ε.Σ.Κ.Π.Χ.Σ., όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, καθορίζει κανόνες και κριτήρια για τη χωροθέτηση έργων ηλεκτροπαραγωγής από Α.Π.Ε.

Αρχικά, όσον αφορά τη χωροθέτηση αιολικών εγκαταστάσεων (κεφ. Β', άρ. 4-11), στην παρ. 5 του άρ. 6 διευκρινίζεται πως η χωροθέτηση των κυρίως αιολικών εγκαταστάσεων πρέπει να απέχει από τις γειτνιάζουσες χρήσεις γης, δραστηριότητες και δίκτυα τεχνικής υποδομής απόσταση που ορίζεται στους πίνακες του Παραρτήματος ΙΙ της εν λόγω απόφασης. Αναφέρεται ενδεικτικά πως η ελάχιστη απόσταση από *άλλες θεσμοθετημένες ή διαμορφωμένες τουριστικά περιοχές [...]* και «*Τουριστικά καταλύματα και ειδικές τουριστικές υποδομές*» ορίζεται κατ' αρχήν στα **1000 μ.** από τα όρια της ζώνης/ περιοχής, οπωσδήποτε δε σε απόσταση ίση ή άνω των **500μ.** από τα όρια των εγκαταστάσεων διανυκτέρευσης. Ειδικότερα, για τις τουριστικές περιοχές η σχετική χωροθέτηση αποκλείεται εντός «*η. Των ατύπως διαμορφωμένων, στο πλαίσιο της εκτός σχεδίου δόμησης, τουριστικών και οικιστικών περιοχών*³⁹..»

Σχετικά με τη χωροθέτηση μικρών υδροηλεκτρικών έργων (κεφ. Γ', άρ. 12-16), από το άρ. 13 *συνάγεται πως το Υδατικό Διαμέρισμα (Υ.Δ.) των Νήσων Αιγαίου στο οποίο ανήκει η Μύκονος, δεν εντάσσεται σε εκείνα που διαθέτουν μεγάλη*

³⁹ Ως ατύπως διαμορφωμένες τουριστικές και οικιστικές περιοχές για την εφαρμογή του παρόντος νοούνται οι περιοχές που περιλαμβάνουν 5 τουλάχιστον δομημένες ιδιοκτησίες με χρήση τουριστική ή κατοικία, οι οποίες ανά δύο βρίσκονται σε απόσταση μικρότερη των 100 μέτρων, και συνολική δυναμικότητα 150 κλίνες τουλάχιστον

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

πυκνότητα εκμεταλλεύσιμου υδατικού δυναμικού, συνεπώς ένα τέτοιο έργο σε νησιωτική περιοχή δεν θα θεωρούταν σκόπιμο και βιώσιμο.

Αναφορικά με λοιπές εγκαταστάσεις παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές (κεφ. Δ', άρ. 17-20) ισχύουν τα κάτωθι:

I. Για τις εγκαταστάσεις εκμετάλλευσης της ηλιακής ενέργειας (άρ.17) με το υπό μελέτη πλαίσιο καθορίζονται ενδεικτικά «*Ως περιοχές προτεραιότητας για τη χωροθέτηση εγκαταστάσεων εκμετάλλευσης της ηλιακής ενέργειας [...] οι περιοχές που είναι άγονες ή δεν είναι υψηλής παραγωγικότητας και κατά προτίμηση αθέατες από πολυσύχναστους χώρους, και με δυνατότητες διασύνδεσης με το Δίκτυο ή το Σύστημα.*»

Ειδικότερα για τα νησιά πλην Κρήτης και Εύβοιας, συνεπώς και για την περίπτωση της νήσου Μυκόνου «*είναι επιθυμητή η κατά προτεραιότητα χωροθέτηση μικρών εγκαταστάσεων όπως αυτές προβλέπονται στα άρθρα 2 παρ. 4, 4, 8 παρ.8, του ν. 3468/2006 και στο άρθρο 2 της υπ' αριθμ. 19500/2004 κοινής υπουργικής απόφασης.*» Στις ζώνες αποκλεισμού για τη χωροθέτηση των εν λόγω εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβάνονται και «*Άλλες περιοχές ή ζώνες που υπάγονται σήμερα σε ειδικό καθεστώς χρήσεων γης, βάσει του οποίου δεν επιτρέπεται η χωροθέτηση εγκαταστάσεων εκμετάλλευσης της ηλιακής ενέργειας και για όσο χρόνο ισχύουν.*».

II. Για τις εγκαταστάσεις εκμετάλλευσης της ενέργειας από βιομάζα ή βιοαέριο (άρ. 18), σημειώνεται ότι αποκλείεται η χωροθέτησή τους εντός των αντίστοιχων περιοχών που προβλέπονται και για τις αιολικές εγκαταστάσεις, ενώ στο Παράρτημα VI, καθορίζονται ελάχιστες αποστάσεις από τις εν λόγω περιοχές. Αναφέρεται ενδεικτικά πως η ελάχιστη απόσταση από «*Π.Ο.Τ.Α. και άλλες περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα, [...] και άλλες θεσμοθετημένες ή διαμορφωμένες τουριστικά περιοχές [...]*» ορίζεται στα 500 μ. από τα όρια της ζώνης.

III. Για τις εγκαταστάσεις εκμετάλλευσης της γεωθερμικής ενέργειας, ως ζώνες αποκλεισμού ταυτίζονται με αυτές που προβλέπονται για τις αιολικές εγκαταστάσεις προβλέποντας ζώνη απόστασης πλάτους 500 μ. από τα όρια περιοχών εντός σχεδίων πόλεων και ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων, Π.Ο.Τ.Α., Π.Ο.Α.Π.Δ. του τριτογενούς τομέα και των ατύπως διαμορφωμένων, στο πλαίσιο της εκτός σχεδίου δόμησης, τουριστικών και οικιστικών, όπως αυτές ορίζονται στο εν λόγω πλαίσιο, θεματικών πάρκων και τουριστικών λιμένων.

Τέλος, στο πλαίσιο εναρμόνισης των υποκείμενων πολεοδομικών σχεδίων και σχεδίων χρήσεων γης με τις κατευθύνσεις των Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. απαιτείται η τροποποίηση της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου για να είναι δυνατή η χωροθέτηση

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

εγκαταστάσεων Α.Π.Ε. στις περιοχές με στοιχείο (2.2στ.2) γεωργοκτηνοτροφική και στις περιοχές συγκέντρωσης εγκαταστάσεων μεταποίησης και αποθήκευσης με στοιχεία 2.1.δ. (παρ. 3, άρ. 22).

➤ ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ

Λαμβάνοντας υπ' όψιν τις κατευθύνσεις για τον υποκείμενο πολεοδομικό σχεδιασμό, προκύπτει ότι η προτεινόμενη επένδυση είναι συμβατή με το Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τις Α.Π.Ε., καθώς η χωροθέτηση των εν λόγω εγκαταστάσεων προωθείται στις γεωργοκτηνοτροφικές περιοχές με στοιχείο (2.2στ.2) και στις περιοχές συγκέντρωσης εγκαταστάσεων μεταποίησης και αποθήκευσης με στοιχεία 2.1.δ. (κυρίως για εγκατάσταση Φωτοβολταϊκών Πεδίων) της Ζ.Ο.Ε. της Μυκόνου, και όχι στην περιοχή όπου εντάσσεται το προτεινόμενο σχέδιο – δηλαδή στην περιοχή με στοιχείο (2.1α.1)5. Περαιτέρω, όπως προκύπτει από τα παραπάνω, δεν υφίστανται μονάδες Α.Π.Ε. πλην φωτοβολταϊκών σε κοντινή απόσταση από την περιοχή παρέμβασης⁴⁰.

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

Το Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τη Βιομηχανία που εγκρίθηκε με την υπ' αριθ. 11508/18.2.2009 (Α.Α.Π. 151/13.4.2009) απόφαση της Δ.Ε.Σ.Κ.Π.Χ.Σ., παρέχει κατευθύνσεις *«που αφορούν στη μακρο-χωρική οργάνωση της βιομηχανίας καθώς και τη χωροθέτησή της σε τοπικό επίπεδο σε συνάρτηση με τις χρήσεις γης»* (άρ. 1). Ως μακροπρόθεσμος χρονικός ορίζοντας του Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. ορίζεται το 2021 (άρ. 1).

Ειδικότερα, το εν λόγω πλαίσιο αποθαρρύνει τη χωροθέτηση βιομηχανικών μονάδων μέσης και υψηλής όχλησης στις ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές ενώ θεμιτή χαρακτηρίζεται η συνύπαρξη του τουρισμού με μονάδες παραδοσιακής βιοτεχνίας - χειροτεχνίας καθώς και με μονάδες τυποποίησης τοπικών προϊόντων ονομασίας προέλευσης.

Για την Περιφέρεια Ν. Αιγαίου, σημειώνεται ότι *«εστιάζεται στην προώθηση της έρευνας, τεχνολογίας και καινοτομίας, στην ποιοτική αναβάθμιση του τουρισμού σε συνδυασμό με την προστασία του περιβάλλοντος, και στη βελτίωση της προσπελασιμότητας και της διασύνδεσης των νησιών της Περιφέρειας με τα υπόλοιπα νησιά του Αιγαίου, καθώς και με τον ηπειρωτικό κορμό της χώρας.»*

Όπως χαρακτηριστικά γράφεται, δεδομένης της «πολύ-νησιωτικότητας», δεν υπάρχουν προϋποθέσεις ισχυρών πόλων βιομηχανίας. Επιπρόσθετα, η μεταποίηση διαθέτει χαμηλή δυναμική, γεγονός που οφείλεται στην έλλειψη συγκριτικών

⁴⁰ Όπως προκύπτει από την επίσημη ιστοσελίδα της Ρ.Α.Ε.: <http://www.rae.gr/>

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

πλεονεκτημάτων, στον γεωγραφικό κατακερματισμό της Περιφέρειας καθώς και στον ανταγωνισμό του τουρισμού. Ως προς τους επιμέρους κλάδους της βιομηχανίας, η Περιφέρεια αν και δεν διαθέτει σαφή φυσιογνωμία, φαίνεται να παρουσιάζει δυνατότητες ανάπτυξης στην αξιοποίηση των ορυκτών πόρων και στις μονάδες μεταποίησης αγροτικών προϊόντων που διαθέτουν όμως χαμηλή παρουσία (Παράρτημα Ι, παρ. 4.2.).

Ο τέως Νομός Κυκλάδων, παρουσιάζει χαμηλή προτεραιότητα για την άσκηση χωρικής πολιτικής σχετικά με τη μεταποίηση, ενώ παρακάτω, αναφέρεται ρητά ότι **«ο Νομός αποτελεί υψηλής προτεραιότητας τουριστική ενότητα, ενώ για τη βιομηχανία δεν παρουσιάζει πλεονεκτήματα πλην εξαιρέσεων.»** (Παράρτημα Ι, παρ. 4.2.).

Τέλος, από την «Ενδεικτική εκτίμηση απαιτούμενων εκτάσεων για οργανωμένους υποδοχείς της βιομηχανίας» του Παραρτήματος ΙΙ, οι ανάγκες της Π. Νοτίου Αιγαίου υπολογίζονται σε 550 στρ., εκτιμώντας ότι θα χρειαστούν 2-6 μικρού (περ. 100 στρ.) και 0-1 μεσαίου (περ. 300 στρ.) μεγέθους οργανωμένοι υποδοχείς. Στο δε επίπεδο του τέως Νομού Κυκλάδων σημειώνεται πως δεν λειτουργεί κανένας οργανωμένος υποδοχέας και η ανάγκη απόλυτης στρεμματικής αύξησης χαρακτηρίζεται ως σχετικά χαμηλή.

➤ ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι η προτεινόμενη επένδυση είναι συμβατή με το Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τη Βιομηχανία, καθώς για την Π. Νοτίου Αιγαίου προκρίνεται η ποιοτική αναβάθμιση του τουριστικού κλάδου διευκρινίζοντας πως η βιομηχανία δεν διαδραματίζει κεντρικό ρόλο στο πρότυπο χωρικής οργάνωσης της Περιφέρειας.

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

Το Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τις Υδατοκαλλιέργειες (Β' 2505/04.11.2011) που εγκρίθηκε με την υπ' αριθ. 31722/4.11.2011 απόφαση της Δ.Ε.Σ.Κ.Π.Χ.Σ., παρέχει κατευθύνσεις, κανόνες και κριτήρια για τη χωροθέτηση υδατοκαλλιεργειών με στόχο τη διασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος και της ανταγωνιστικότητας του κλάδου.

Σύμφωνα το παρόν πλαίσιο, η Μύκονος ανήκει στις Περιοχές Ανάπτυξης Υδατοκαλλιεργειών (Π.Α.Υ.) Κατηγορίας Ε. Πρόκειται για *περιοχές με κατάλληλα χαρακτηριστικά, τα οποία ευνοούν την ανάπτυξη υδατοκαλλιεργειών, αλλά με ιδιαιτερότητες, που δεν επιτρέπουν τη δημιουργία συγκεντρώσεων και οργανωμένων*

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ζωνών, καθώς επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός και η επέκταση και η μετεγκατάσταση των υφιστάμενων μονάδων. (άρ. 5, παρ. Ι, περ. Ε).

Περαιτέρω, τίθεται γενικός περιορισμός ως προς την ελάχιστη απόσταση μονάδων από τουριστικές εγκαταστάσεις. Συγκεκριμένα, ορίζεται απόσταση 1.000 μ. από λειτουργούσα τουριστική μονάδα ή εγκαταστάσεις και από υφιστάμενες οικιστικές αναπτύξεις και/ή προγραμματιζόμενες με βάση εγκεκριμένα ή υπο εκπόνηση Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και 500 μ. εφόσον δεν υπάρχει οπτική επαφή.

Σε κάθε περίπτωση, επισημαίνεται ότι το εν λόγω πλαίσιο αποθαρρύνει την εγκατάσταση νέων μονάδων θαλάσσιας υδατοκαλλιέργειας σε ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές:

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

➤ ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ

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

3.1.3. Ισχύον Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Π.Π.Χ.Σ.Α.Α.) Ν. Αιγαίου & Φάση Β – Στάδια Β1 και Β2 του υπό αναθεώρηση Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Ν. Αιγαίου

3.1.3.1. Ισχύον Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Ν. Αιγαίου (Β' 1487/10.10.2003)

Το ισχύον Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Ν. Αιγαίου εγκρίθηκε με την με αριθμό 25290/25.06.2003 απόφαση (Β' 1487/10.10.2003) με βάση τις διατάξεις του ν. 2742/99 «Χωροταξικός Σχεδιασμός και Αειφόρος Ανάπτυξη και άλλες διατάξεις».

Σύμφωνα με το ισχύον πλαίσιο, η νήσος Μύκονος εντάσσεται στα νησιά της Ομάδας ΙΙΙ με σημαντική τουριστική δραστηριότητα σε Περιφερειακό, Εθνικό και Ευρωπαϊκό επίπεδο, και στις Περιοχές Ποιοτικής Αναβάθμισης – Εντατικών Τουριστικών Δραστηριοτήτων (βλ. και Χάρτη Δ.1.1. του Π.Π.Χ.Σ.Α.Α.) στις οποίες η τουριστική δραστηριότητα λειτουργεί με βάση τον μαζικό τουρισμό.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Ειδικότερα, προωθείται ο περιορισμός ίδρυσης νέων ξενοδοχειακών υποδομών και αύξησης των κλινών, με εφαρμογή αυστηρών κριτηρίων βιωσιμότητας των νέων επιχειρήσεων και ελέγχου του τρόπου της δόμησης και του βαθμού ανάπτυξής τους (μέγεθος, κλίμακα, κατηγορία, ποιότητα), ενώ με ειδικότερες μελέτες (π.χ. Γ.Π.Σ. κ.λπ.) δύνανται να καθορίζονται τμήματα χώρου με αμιγή τουριστική χρήση ή/και Π.Ο.Τ.Α.

Περαιτέρω, σημειώνεται πως **«Η βασική καθοριστική δραστηριότητα για την ανάπτυξη του χώρου του Ν. Αιγαίου θα συνεχίσει μεσοπρόθεσμα να είναι ο τουρισμός. Η ιδιαίτερη γεωγραφική θέση και η γεωμορφολογική σύσταση του χώρου, σε συνδυασμό με τις ήπιες κλιματολογικές συνθήκες, την πολιτισμική κληρονομιά και παράδοση των νησιών και την υψηλή ποιότητα του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, συνιστούν τους κυριότερους ενδογενείς παράγοντες που θα εξακολουθήσουν να προσελκύουν το ενδιαφέρον των ξένων και Ελλήνων επισκεπτών. Σύμφωνα με τις διαφαινόμενες τάσεις της ζήτησης για θαλάσσιο τουρισμό στη Μεσόγειο, τα ελληνικά νησιά του Αιγαίου έχουν τη δυνατότητα και πρέπει να αποτελέσουν κύριους πόλους έλξης και προορισμού των νέων τουριστικών ρευμάτων και προσφοράς νέων τουριστικών προϊόντων. Η στρατηγική αξιοποίησης των διαθέσιμων τουριστικών πόρων είναι υποχρεωμένη να λάβει υπόψη της τις αρνητικές επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον, που συνεπάγεται η συγκέντρωση τουριστικής δραστηριότητας σε συγκεκριμένους γεωγραφικούς χώρους και σε περιορισμένη χρονική περίοδο**

Στην ίδια κατεύθυνση, σημειώνονται οι εξής προβλέψεις για τον ρόλο της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, σε εθνικό επίπεδο για την περίοδο 2000 – 2015:

– **«Ο χώρος του Ν. Αιγαίου θα λειτουργήσει ως σημαντικότερος εθνικός πόλος έλξης τουριστικής δραστηριότητας υψηλής έντασης και απόδοσης. Ο έλεγχος της δραστηριότητας αυτής και η σταδιακή επιδίωξη καλύτερης διάχυσης της στο χώρο και στη διάρκεια του έτους καθώς και η παράλληλη επιδίωξη πολυτομεακής μορφής ανάπτυξης είναι αναγκαία ώστε να ελαχιστοποιηθούν τα προβλήματα της μονόπλευρης εξάρτησης της ανάπτυξης του χώρου του Ν. Αιγαίου αποκλειστικά από τον Τουρισμό.**

– **Η πολιτιστική και περιβαλλοντική αξία της Περιφέρειας θα διατηρήσει και θα ενισχύσει την ακτινοβολία της και θα οδηγήσει σε υψηλότερης ποιότητας τουριστικό προϊόν και αντίστοιχη προσέλκυση υψηλότερης στάθμης επισκεπτών καθώς και σε ανάπτυξη δραστηριοτήτων εκπαίδευσης και έρευνας στους τομείς του περιβάλλοντος και του πολιτισμού.**

– **Τα νησιά θα αποτελέσουν ελκυστικό χώρο ιδιωτικών επενδύσεων στον τουριστικό τομέα κυρίως σε υποδομές ειδικών μορφών τουρισμού (θαλάσσιου,**

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

πολιτιστικού, συνεδριακού, αγροτουρισμού και σε παράλληλες επιχειρήσεις παροχής σχετικών υπηρεσιών διαμονής, αναψυχής και εξυπηρετήσεων) (άρ. 3, παρ.Γ1).

Ακόμη, το εν λόγω πλαίσιο περιλαμβάνει τη διαπίστωση ότι: *«Η Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου θα εξακολουθήσει να αποτελεί πόλο διεθνούς εμβέλειας για διάφορες μορφές τουρισμού και να ασκεί ισχυρή έλξη ως τόπος παραθερισμού και αναψυχής, σε εθνικό επίπεδο, λόγω των κλιματολογικών γεωμορφολογικών χαρακτηριστικών και της αξίας του τοπίου (φυσικού ανθρωπογενούς).»* (άρ. 3, παρ. Γ.8).

Περαιτέρω, στις στρατηγικές επιλογές για την Περιφέρεια περιλαμβάνεται, μεταξύ άλλων, **«η διατήρηση χαμηλής ανεργίας με τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας από την προσέλκυση επενδύσεων στον τουρισμό και τη μεταποίηση και με την στήριξη του πρωτογενή τομέα καθώς και επιχειρήσεων “ουδέτερου προσανατολισμού”**», (άρ. 3, παρ.Γ1) ενώ, ως προς την Οικιστική Οργάνωση και λειτουργία αναφέρεται ότι *«θα πρέπει να περιοριστεί δραστικά η εκτός σχεδίου δόμηση»* (άρ. 3, παρ.Γ.3.2.).

Στις βασικές κατευθύνσεις χωροταξικής πολιτικής ανά τομέα παραγωγής (παρ. Γ.7), συμπεριλαμβάνονται για τον κλάδο του Τουρισμού τα εξής:

«Με κριτήριο την απασχόληση, το «δυναμισμό» και την προεξάρχουσα δραστηριότητα (υφιστάμενη και προβλεπόμενη για την επόμενη δεκαετία), η Περιφέρεια Ν. Αιγαίου μπορεί να χαρακτηριστεί ως ενιαία «τουριστική ζώνη» σε εθνικό, ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο.

Οι στόχοι της εθνικής τουριστικής πολιτικής για την προώθηση των θεματικών μορφών τουρισμού (θαλάσσιος, συνεδριακός, οικολογικός, πολιτιστικός, θεματικός περιηγητικός, κλπ.) ανάλογα με τα συγκριτικά πλεονεκτήματα κάθε Περιφέρειας και η γενική επιδίωξη της «ποιότητας» έναντι της «ποσότητας» στο τουριστικό προϊόν, ευνοούν στο Ν. Αιγαίο την ανάπτυξη δικτύων υποδομών ειδικών μορφών τουρισμού όπως π.χ. οι Μαρίνες, τα Συνεδριακά Κέντρα, τα σημεία ιδιαίτερου περιβαλλοντικού, αρχαιολογικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος.» (άρ. 3, παρ. Γ.7.3)

Από τις τρεις «ζώνες» διαφορετικής άσκησης και ανάπτυξης της τουριστικής δραστηριότητας η Μύκονος υπάγεται στη «Ζώνη Α»⁴¹ που αφορά Περιοχές Ποιοτικής Αναβάθμισης των Εντατικών Τουριστικών, στην οποία η τουριστική δραστηριότητα λειτουργεί με βάση τον μαζικό τουρισμό διακοπών. Ως στόχος για τις εν λόγω περιοχές καθορίζεται:

⁴¹ Γράφεται παρακάτω πως στην Ζώνη Α εντάσσονται επίσης οι χαρακτηριζόμενες ως Κορεσμένες Τουριστικές Περιοχές (ΚΤΠ) που καθορίζονται από Υπουργικές αποφάσεις μεταξύ των οποίων και τμήμα του Δ. Μυκόνου (απόφ. ΥΠΕΘΟ/538866/ΕΙΔ135/ΕΟΤ (ΦΕΚ 797 Β'/19.11.86)

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

«Ο εκσυγχρονισμός των ήδη υφιστάμενων υποδομών (καταλυμάτων αναψυχής, εξυπηρετήσεων) και η βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών.

– Ο περιορισμός ίδρυσης νέων ξενοδοχειακών υποδομών και αύξησης των κλινών, με εφαρμογή αυστηρών κριτηρίων βιωσιμότητας των νέων επιχειρήσεων και έλεγχο του τρόπου της δόμησης και του βαθμού ανάπτυξής τους (μέγεθος, κλίμακα, κατηγορία, ποιότητα).

– Η ενθάρρυνση / προσέλκυση επενδύσεων ανάπτυξης υποδομών εναλλακτικών και ειδικών μορφών τουρισμού (Συνεδριακός, Ιαματικός, Θαλάσσιος) για τη σταδιακή αλλαγή του μοντέλου ανάπτυξης του μαζικού τουρισμού.

– Με ειδικότερες μελέτες (Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., κτλ.) θα μπορούν να καθορίζονται εντός της Ζώνης Α τμήματα χώρου με αμιγή τουριστική χρήση ή και Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.)» (άρ. 3, παρ. Γ.7.3).

Τέλος, στο πλαίσιο του καθορισμού Π.Ο.Α.Π.Δ. (άρ. 10 του ν. 2742/99), καθορίζονται περιοχές ολοκληρωμένων τουριστικών παρεμβάσεων στη Ρόδο, Κω, Πάρο, Νάξο, και Μύκονο (άρ. 3 παρ. Γ.9.).

➤ ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ

Το προτεινόμενο σχέδιο εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Νοτίου Αιγαίου, καθότι προκρίνει κατ' αρχήν, το ρόλο της εν λόγω Περιφέρειας ως πόλου διεθνούς εμβέλειας για τον τουρισμό.

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

Ακόμη, περιλαμβάνοντας ένα Σ.Τ.Κ., που σχεδιάζεται να βρίσκεται υπό την διαχείριση ενός διεθνούς φήμης hotel operator, και διαθέτοντας συνεδριακό χώρο, κέντρο ευεξίας (SPA) υψηλών προδιαγραφών και αθλητικές εγκαταστάσεις, όπως έχει εκτεθεί αναλυτικά και παραπάνω συντείνει στην πραγματοποίηση των κατευθύνσεων που αφορούν στη βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών και στην ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού.

Η προτεινόμενη ανάπτυξη, τέλος, ως οργανωμένος υποδοχέας τουριστικών δραστηριοτήτων, έρχεται σε πλήρη συμφωνία, αφενός με την κατεύθυνση του Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Νοτίου Αιγαίου για καθορισμό με ειδικότερες μελέτες (Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. κ.λπ.) εντός της Ζώνης Α (στην οποία εντάσσεται και η Μύκονος) τμημάτων του χώρου με αμιγή τουριστική χρήση ή και Π.Ο.Τ.Α., αφετέρου δε, με την αντίστοιχη κατεύθυνση για καθορισμό περιοχών ολοκληρωμένων τουριστικών παρεμβάσεων σε 5 νησιά της Περιφέρειας, μεταξύ των οποίων και στην Μύκονο.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

3.1.3.2. Φάση Β – Στάδια Β1 και Β2 του υπό αναθεώρηση Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Νοτίου Αιγαίου

Το Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Νοτίου Αιγαίου βρίσκεται σε διαδικασία αναθεώρησης. Ειδικότερα, έχουν εγκριθεί τα στάδια Β1 και Β2 των σχεδίων της μελέτης αναθεώρησης, η οποία έχει τίτλο *«Αξιολόγηση, αναθεώρηση και εξειδίκευση του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου»*. Το περιεχόμενο των δύο σταδίων δεν διαφοροποιείται σημαντικά και συγκεκριμένα το Β2 στάδιο αποτελεί οριστικοποίηση του Β1, μετά από την διαδικασία της διαβούλευσης. Οι μελέτες έγιναν διαθέσιμες σε απάντηση της Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΧΩΡΣ/48028/685/13.5.2022 ηλεκτρονικής επιστολής της ομάδας μελέτης και σύνταξης της Παρούσας.

Σύμφωνα με το Β2 στάδιο της Μελέτης, *«[...] η πολιτισμική και περιβαλλοντική αξία της Περιφέρειας θα διατηρήσει και θα ενισχύσει την ακτινοβολία της και θα οδηγήσει σε υψηλότερης ποιότητας τουριστικό "προϊόν" -και αντίστοιχη προσέλκυση υψηλότερης στάθμης επισκεπτών- καθώς και σε ανάπτυξη δραστηριοτήτων εκπαίδευσης και έρευνας στους τομείς του περιβάλλοντος και του πολιτισμού»* (άρ. 3, παρ. 3.5.).

Στις λειτουργίες υπερεθνικής εμβέλειας σε ευρωπαϊκό αλλά και παγκόσμιο επίπεδο, αναφέρονται οι συνδεόμενες με τον τουρισμό και με το φυσικό και πολιτισμικό κεφάλαιο. Επιπρόσθετα τονίζεται η σημαντικότητα της ανάδειξης και ενσωμάτωσης του φυσικού και πολιτιστικού πλούτου της περιφέρειας η οποία θα οδηγήσει σε υψηλότερης ποιότητας τουριστικό "προϊόν" καθώς και προσέλκυση υψηλότερης στάθμης επισκεπτών (άρ. 6, παρ. 6.1.), ενώ σχετικά με το πρότυπο χωρικής ανάπτυξης δίνεται έμφαση στην αειφορική προσέγγιση η οποία θα πρέπει να αποτελεί επίκεντρο και υπερ-κείμενο παράγοντα του προγραμματικού σχεδιασμού σε οποιαδήποτε χωρική κλίμακα και θεματική. Σημαντικά εργαλεία θεωρούνται οι δείκτες Φέρουσας Ικανότητας καθώς και ο προσδιορισμός της χωρητικότητας οριζόμενης ως το μέγεθος (βαθμός) χρήσης του χώρου το οποίο διασφαλίζει ελκυστικότητα και άνεση (άρ. 7, παρ. 7.2.).

Η Μύκονος αποτελεί διεθνή πόλο έλξης τουρισμού (άρ. 10) και κατατάσσεται στην Ομάδα ΙΙΙ: Νησιά με σημαντική τουριστική δραστηριότητα όχι μόνο σε Περιφερειακό αλλά και σε Εθνικό και Κοινοτικό επίπεδο, με αυξανόμενες περιβαλλοντικές πιέσεις, πληθυσμιακή αύξηση και συγκέντρωση, με άμεση ανάγκη ελέγχου του είδους της ανάπτυξής τους (άρ. 11). Για τα νησιά των Ομάδων ΙΙ και ΙΙΙ, προτείνεται η *«[...] δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων για επιχειρηματικές δραστηριότητες του τριτογενή τομέα στα νησιά των Ομάδων ΙΙ και ΙΙΙ, αυτοτελώς ή/και σε συνδυασμό με υποδοχείς του δευτερογενή τομέα. Οι υποδοχείς αυτοί σε*

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

μεσοπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο ορίζοντα είναι δυνατόν να αναδειχθούν σε κοιτίδες νεοφυούς επιχειρηματικότητας και κέντρα καινοτομίας» (άρ. 12, παρ. 12.3.).

Όσον αφορά τις χωρικές ενότητες τριτογενούς τομέα, στην Μύκονο εντοπίζονται περιοχές εντατικής τουριστικής ανάπτυξης και διάχυσης, στις οποίες εντάσσεται, κυρίως, εκτεταμένο τμήμα της παράκτιας ζώνης αλλά και σημαντικά τμήματα της ενδοχώρας (άρ. 11, παρ. 11.6.).

Επίσης δίνεται έμφαση στην δημιουργία δικτύων φυσικών και πολιτισμικών πόρων – διαδρομών. Συγκεκριμένα αναφέρονται τα παρακάτω: *«Οι βασικοί στόχοι της προώθησης της δικτύωσης τόπων, με ισχυρά στοιχεία φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, συνοψίζονται ως εξής:*

- i. *Ενδυνάμωση των τοπικών κοινωνιών μέσω της ανάδειξης, προβολής και προώθησης του δυναμικού και των ευκαιριών στον τομέα του οικοτουρισμού - πολιτιστικού τουρισμού.*
- ii. *Ανάπτυξη δικτύων, τα οποία να διασφαλίζουν μια βιώσιμη συνεργασία μεταξύ των πολιτών – κοινωνικών εταίρων, της διοίκησης και του επιχειρηματικού κόσμου.*
- iii. *Ανάδειξη ποικιλότητας και μοναδικότητας - συνδυαστικότητα πόρων.*
- iv. *Προώθηση ποιοτικών τουριστικών προϊόντων, με στόχο τη διεύρυνση των εμπειριών του τουρίστα – επισκέπτη.[...]*» (άρ. 14, παρ. 14.5)

Οι κατευθύνσεις σε σχέση με την διαχείριση της πολιτιστικής κληρονομιάς, οι οποίες αφορούν αρχαιολογικούς χώρους, σύνολα και μνημεία καθώς και θρησκευτικά μνημεία επικεντρώνονται σε δράσεις προβολής και ανάδειξης τους. Παρακάτω παρατίθενται ορισμένες από τις οριζόντιες κατευθύνσεις:

- *«Η οργάνωση ενός δικτύου πολιτιστικών πόρων που θα περιλαμβάνει τους ιστορικούς και αρχαιολογικούς χώρους, την παραδοσιακή αρχιτεκτονική, τις παραδόσεις και τα έθιμα της αστικής και της αγροτικής κληρονομιάς, καθώς και τις σύγχρονες εκδηλώσεις πολιτισμού. Ιδιαίτερη σημασία δίνεται στον εντοπισμό και την ανάδειξη των στοιχείων πολιτιστικής κληρονομιάς που θα ενταχθούν στο δίκτυο, όπως π.χ. κτίρια, χώροι και τοποθεσίες που έχουν αποκτήσει πνευματική και θρησκευτική αξία και αποτελούν βασικό στοιχείο της τοπικής και εθνικής κοινωνικής ταυτότητας. [...]*
- *Η συγκροτημένη ανταπόκριση στην αυξανόμενη ζήτηση των δραστηριοτήτων που σχετίζονται με τον υποθαλάσσιο τουρισμό, με ταυτόχρονη εκ των προτέρων αντιμετώπιση των προβλημάτων που προκύπτουν στο φυσικό και το δομημένο περιβάλλον μέσω ενός συστήματος παρακολούθησης - πρόληψης - λήψης προληπτικών μέτρων.*

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

- *Η διευκόλυνση της πρόσβασης των τοπικών κοινωνιών στον πολιτισμό με την ενίσχυση σύγχρονων πολιτιστικών πρωτοβουλιών και με την προώθηση της συμμετοχής του κοινού (μονίμων κατοίκων και επισκεπτών) σε δραστηριότητες και εκδηλώσεις στα πλαίσια της λειτουργίας του δικτύου πολιτιστικών πόρων. [...]* (άρ. 17, παρ. 17.3.)
- *Η ενθάρρυνση της επαναχρησιμοποίησης της αστικής και αγροτικής κληρονομιάς με δράσεις τόσο αποκατάστασης ιστορικών / παραδοσιακών κτιρίων όσο και διατήρησης και αναβίωσης παραδοσιακών δραστηριοτήτων.*
- *Η παράλληλη προσέγγιση της προστασίας και προβολής της ιστορικής και πολιτιστικής συνέχειας μέσα από πολιτικές στους τομείς των μεταφορών και του τουρισμού»* (άρ. 17, παρ. 17.3.).

Αντίστοιχα ορισμένες από τις κατευθύνσεις που δίνονται για το τοπίο είναι ενίσχυση και προώθηση της αναγνωσιμότητας καθώς και η προώθηση ειδικών μορφών τουρισμού – εκπαίδευσης – επιμόρφωσης (άρ. 17, παρ. 17.4.).

Στο άρ. 20 αναφέρονται κατευθύνσεις σχετικές με μεταφορές, ενέργεια, ύδρευση – άρδευση και υποδομές περιβάλλοντος, ορισμένες από τις οποίες παρατίθενται παρακάτω:

- *Η κάλυψη των προβλεπόμενων μεταφορικών αναγκών και οδικών συνδέσεων με προτεραιότητα στη βελτίωση της ποιότητας (γεωμετρικά χαρακτηριστικά, σήμανση, ασφάλεια, συντήρηση) και αποφυγή της αύξησης της πυκνότητας του οδικού δικτύου στα νησιά.*
- *Υποχρεωτική εφαρμογή των αρχών της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής (βάσει ειδικών μορφολογικών κανόνων) στο σύνολο των νησιών της Περιφέρειας με σχετική νομοθετική ρύθμιση. Επιδότηση βιοκλιματικών εργασιών έως και 100% σε νησιά με πληθυσμό κάτω των 1000 κατοίκων και κλιμακωτή επιδότηση σε συνάρτηση με τον πληθυσμό στα υπόλοιπα νησιά.*
- *Γενίκευση της υποχρέωσης κατασκευής δεξαμενών (στέρνες) για τη συλλογή ομβρίων σε κάθε είδους κτιριακές εγκαταστάσεις και για την αξιοποίηση στον κλιματισμό.*
- *Ενίσχυση παράλληλων δράσεων διαχείρισης υδατικών πόρων, με έμφαση στα νησιά που θα αντιμετωπίσουν αρνητικό ισοζύγιο ζήτησης για ύδρευση και άρδευση. Οι δράσεις αυτές, ήπιου χαρακτήρα, μπορούν να περιλαμβάνουν προγράμματα που αφορούν [...] εναλλακτικ[ές] μεθόδ[ους] καλλιέργειας με λιγότερες απαιτήσεις σε υδατικούς πόρους και γενικότερα στη μείωση της κατανάλωσης και την αύξηση της αποδοτικότητας της χρήσης. [...]*

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Τέλος, σύμφωνα με την παράγραφο 21.3, άρθρο 21, και τους χάρτες Π.2.1.β. και Π.3.β του Β2 σχεδίου, η Μύκονος εντάσσεται σε δύο (2) ευρύτερες χωρικές ενότητες (ή ευρείες ζώνες ανάπτυξης δραστηριοτήτων και σημαντικών μονάδων) οι οποίες προσδιορίζονται βάσει της «[...] *έντασης και του προσανατολισμού της τουριστικής δραστηριότητας*». Η πρώτη αναφέρεται στις **Περιοχές Ποιοτικής Αναβάθμισης Εντατικών Τουριστικών Δραστηριοτήτων** και η δεύτερη σε **Περιοχές Ελέγχου Διάχυσης της Τουριστικής Ανάπτυξης**.

Ειδικότερα, στην πρώτη ζώνη «[...] *εντάσσονται τμήματα νησιών ή νησιά, χαρακτηριζόμενα ως τουριστικά ανεπτυγμένες περιοχές / καθιερωμένοι προορισμοί, με βάση τον μαζικό τουρισμό διακοπών, με έντονη διείσδυση της οικιστικής – τουριστικής δραστηριότητας στον φυσικό και αγροτικό χώρο.*». Ενδεικτικές κατευθύνσεις που παρέχονται από το σχέδιο Β2 για τα νησιά των ενοτήτων αυτών αποτελούν:

- *«Κρίνεται άμεσης προτεραιότητας η εκπόνηση μελετών φέρουσας ικανότητας σε επίπεδο νησιού ή/και υποενότητας, που θα λαμβάνουν υπόψη το μέγεθος και την κλίμακα του συγκεκριμένου χώρου (διαθέσιμος φυσικός υποδοχέας), τους υφιστάμενους φυσικούς πόρους και ανθρώπινο δυναμικό, τις υφιστάμενες και προβλεπόμενες τεχνικές υποδομές, την σχέση μόνιμων κατοίκων – επισκεπτών, τη σχέση εισροών – εκροών, το όφελος, με την έννοια της απόδοσης των δραστηριοτήτων σε σχέση με το πλήθος των χρηστών του χώρου κλπ., ως καθοριστικό βήμα στην επίτευξη ποιοτικών και ποσοτικών στόχων που αφορούν τον τύπο (μίγμα) και τα μεγέθη της ανάπτυξης.[..]*
- *Διεύρυνση του φάσματος των παρεχόμενων υπηρεσιών στον κλάδο του τουρισμού – φιλοξενίας υψηλών εξειδικευμένων απαιτήσεων / πολυτελείας.*
- ***Ενθάρρυνση / προσέλκυση επενδύσεων ανάπτυξης υποδομών εναλλακτικών και ειδικών μορφών τουρισμού** (Συνεδριακός, Ιαματικός / Ευεξίας, Θαλάσσιος – Υποθαλάσσιος / Καταδυτικός, Γκολφ, Πολιτιστικός κλπ.) για τη σταδιακή μεταβολή του μοντέλου ανάπτυξης του μαζικού τουρισμού.*
- ***Προώθηση προτύπων σχεδιασμού εναρμονιζόμενων με τις αρχές του αειφορικού σχεδιασμού** (βιοκλιματική, διαχείριση φυσικών πόρων κλπ.), ενσωματώνοντας ταυτόχρονα πρότυπα και μορφές της τοπικής αρχιτεκτονικής.*
- *Στα πλαίσια του υποκείμενου σχεδιασμού, προώθηση μείωσης συντελεστή δόμησης τουριστικών καταλυμάτων σε περιοχές στις οποίες δεν θα προβλέπεται πολεοδόμηση.*
- ***Αξιοποίηση μηχανισμών οργανωμένης ανάπτυξης (π.χ. ΠΟΤΑ, ΕΣΧΑΛΑ, ΕΣΧΑΣΕ, ΕΧΣ) ή/και καθορισμός τμημάτων με αμιγή τουριστική χρήση, βάσει υποκείμενου σχεδιασμού.***

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Στις Περιοχές Ελέγχου Διάχυσης της Τουριστικής Ανάπτυξης, σύμφωνα με την παρ. 21.3 του Β2 σχεδίου και τους χάρτες Π.2.1.β. και Π.3.β, «[...] εντάσσονται αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές με ορατές ή διαφαινόμενες τάσεις εντατικοποίησης. Πρόκειται για περιοχές μικτών οικιστικών χρήσεων (τουρισμός – β' κατοικία), οι οποίες αναπτύσσονται στον παράκτιο και λοιπό εξωαστικό / αγροτικό χώρο, σε μεγάλο ποσοστό με το καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης. Στην ίδια κατηγορία περιλαμβάνονται και τουριστικοί οικισμοί, κυρίως παραλιακοί.»

Για τις περιοχές αυτές προβλέπονται οι ακόλουθες, ενδεικτικές, κατευθύνσεις:

- *«Ποιοτική αναβάθμιση - διεύρυνση φάσματος μορφών τουρισμού και τυπολογίας καταλυμάτων - Παροχή κινήτρων για εκσυγχρονισμό υφισταμένων τουριστικών μονάδων και αναβάθμιση σε τύπους και τάξεις καταλυμάτων: ξενοδοχεία και ξενώνες ΑΑ (5*) και Α (4*) τάξης, ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια και διαμερίσματα, κατοικίες, επαύλεις τάξεων Α (4 κλειδιών) και Β (3 κλειδιών), καθώς και για δημιουργία ειδικών τουριστικών υποδομών. Κατασκευή νέων καταλυμάτων μόνο σε τάξεις 3, 4 & 5 αστερών 3 και 4 κλειδιών.*
- *Ενθάρρυνση / προσέλκυση επενδύσεων ανάπτυξης υποδομών εναλλακτικών και ειδικών μορφών τουρισμού.*
- *Κρίνεται άμεσης προτεραιότητας η εκπόνηση μελετών φέρουσας ικανότητας σε επίπεδο νησιού ή/και υποενότητας, που θα λαμβάνουν υπόψη το μέγεθος και την κλίμακα του συγκεκριμένου χώρου (διαθέσιμος φυσικός υποδοχέας), τους υφιστάμενους φυσικούς πόρους και ανθρώπινο δυναμικό, τις υφιστάμενες και προβλεπόμενες τεχνικές υποδομές, την σχέση μόνιμων κατοίκων – επισκεπτών, τη σχέση εισροών – εκροών, το όφελος, με την έννοια της απόδοσης των δραστηριοτήτων σε σχέση με το πλήθος των χρηστών του χώρου κλπ., ως καθοριστικό βήμα στην επίτευξη ποιοτικών και ποσοτικών στόχων που αφορούν τον τύπο (μίγμα) και τα μεγέθη της ανάπτυξης. [...]*
- *Ενεργοποίηση μηχανισμού ιδιωτικής πολεοδόμησης και λοιπών μηχανισμών οργανωμένης ανάπτυξης (π.χ. ΠΟΤΑ, ΕΣΧΑΔΑ, ΕΣΧΑΣΕ, ΕΧΣ) ή/και καθορισμός τμημάτων με αμιγή τουριστική χρήση, βάσει υποκείμενου σχεδιασμού.*
- *Στα πλαίσια του υποκείμενου σχεδιασμού, προώθηση μείωσης συντελεστή δόμησης τουριστικών καταλυμάτων σε περιοχές στις οποίες δεν θα προβλέπεται πολεοδόμηση.*
- ***Περιβαλλοντική αναβάθμιση – βελτίωση τουριστικού τοπίου.***
- *Προώθηση προτύπων σχεδιασμού εναρμονιζόμενων με τις αρχές του αειφορικού σχεδιασμού (βιοκλιματική, διαχείριση φυσικών πόρων κλπ.), ενσωματώνοντας ταυτόχρονα πρότυπα και μορφές της τοπικής αρχιτεκτονικής.»*

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Επιπρόσθετα, θα πρέπει να αναφερθεί ότι στην περίπτωση της σημειακής χωροθέτησης τουριστικών καταλυμάτων σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού περιοχές ορίζονται, από το Β2 Σχέδιο, κατευθύνσεις αναφορικά με την ελάχιστη αρτιότητα που θα πρέπει να πληρείται. Ακόλουθα, για τις **Περιοχές Ποιοτικής Αναβάθμισης Εντατικών Τουριστικών Δραστηριοτήτων** οι κατευθύνσεις που δίδονται είναι οι εξής:

➤ *«παράκτιες περιοχές: ελάχιστη αρτιότητα 12 στρ., μέγιστη πυκνότητα 8 και 9 κλίνες/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.*

➤ *υπόλοιπος χώρος: ελάχιστη αρτιότητα 10 στρ. μέγιστη πυκνότητα 8, 9 και 10 κλίνες/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.»*

Οι αντίστοιχες που δίδονται για τις **Περιοχές Ελέγχου Διάχυσης της Τουριστικής Ανάπτυξης** και αφορούν ειδικά τα νησιά της Ομάδας III είναι οι εξής:

➤ *«παράκτιες περιοχές: ελάχιστη αρτιότητα 12 στρ., μέγιστη πυκνότητα 8 και 9 κλίνες/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.*

➤ *υπόλοιπος χώρος: ελάχιστη αρτιότητα 10 στρ. μέγιστη πυκνότητα 8, 9 και 10 κλίνες/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.»*

Εντούτοις, ειδικά για τους οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών καταλυμάτων διατυπώνεται από το σχέδιο Β2 ότι, **«Σε οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών καταλυμάτων, όταν οι παραπάνω αναλογίες περιορίζονται κάτω του 50%, επιτρέπεται η υπέρβαση του μέγιστου αριθμού κλινών που τυχόν καθορίζεται από ισχύουσες διατάξεις, υπό την προϋπόθεση ότι, κατόπιν εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων δεν γίνεται υπέρβαση της φέρουσας ικανότητας του νησιού.»**

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

➤ ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ

Η προτεινόμενη επένδυση εναρμονίζεται με το υπό αναθεώρηση Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Νοτίου Αιγαίου καθώς συμβαδίζει με τις κατευθύνσεις για μετεξέλιξη του παρόντος τουριστικού μοντέλου, μέσω αναβάθμισης και εμπλουτισμού του στα πλαίσια της αιφόρου ανάπτυξης. Η προτεινόμενη επένδυση αφορά σε οργανωμένο υποδοχέα τουριστικής ανάπτυξης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και συγκεκριμένα σε Σ.Τ.Κ. το οποίο προσελκύει περιοδικούς ή και μόνιμους επισκέπτες λόγω των Τ.Ε.Κ. και ενισχύει τις ειδικές μορφές τουρισμού λόγω της ειδικής τουριστικής υποδομής. Πέραν των παραπάνω όμως η επένδυση στοχεύει στην αξιοποίηση των ποικίλων πόρων της Μυκόνου και της Π. Νοτίου Αιγαίου μέσω δημιουργίας δικτύων φυσικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος (μονοπάτι πεζοπορίας, διοργάνωση εκδρομών σε σημεία πολιτιστικού ενδιαφέροντος), λειτουργίας υποδομών και υπηρεσιών ειδικών μορφών τουρισμού όπως αθλητικού και θαλάσσιου τουρισμού (γήπεδα άθλησης, γυμναστήριο, training camps, σταθμοί bike sharing, καταδυτικό κέντρο), συνεδριακού (συνεδριακό κέντρο) και ευεξίας (Spa). Επιπλέον, σκοπός της επένδυσης είναι η ενίσχυση του τουρισμού γαστρονομίας και οινοτουρισμού μέσω δράσεων προώθησης τοπικών προϊόντων και διασύνδεσης με τον πρωτογενή τομέα. Επιπρόσθετα, η επένδυση ενσωματώνει αρχές βιώσιμης ανάπτυξης και προστασίας τοπίου μέσω πρακτικών εξοικονόμησης ενέργειας και υδατικών πόρων. Τέλος, η σχεδιαζόμενη επένδυση βρίσκεται σε εναρμόνιση με τις κατευθύνσεις και τους περιορισμούς που τίθενται για τις Περιοχές Ποιοτικής Αναβάθμισης Εντατικών Τουριστικών Δραστηριοτήτων και τις Περιοχές Ελέγχου Διάχυσης της Τουριστικής Ανάπτυξης, ζώνες στις οποίες εντάσσεται το νησί της Μυκόνου.

3.1.4. Ρυθμιστικό Πλαίσιο

3.1.4.1. π.δ. 07.03.2005 για Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου (Δ' 243/08.03.2005)

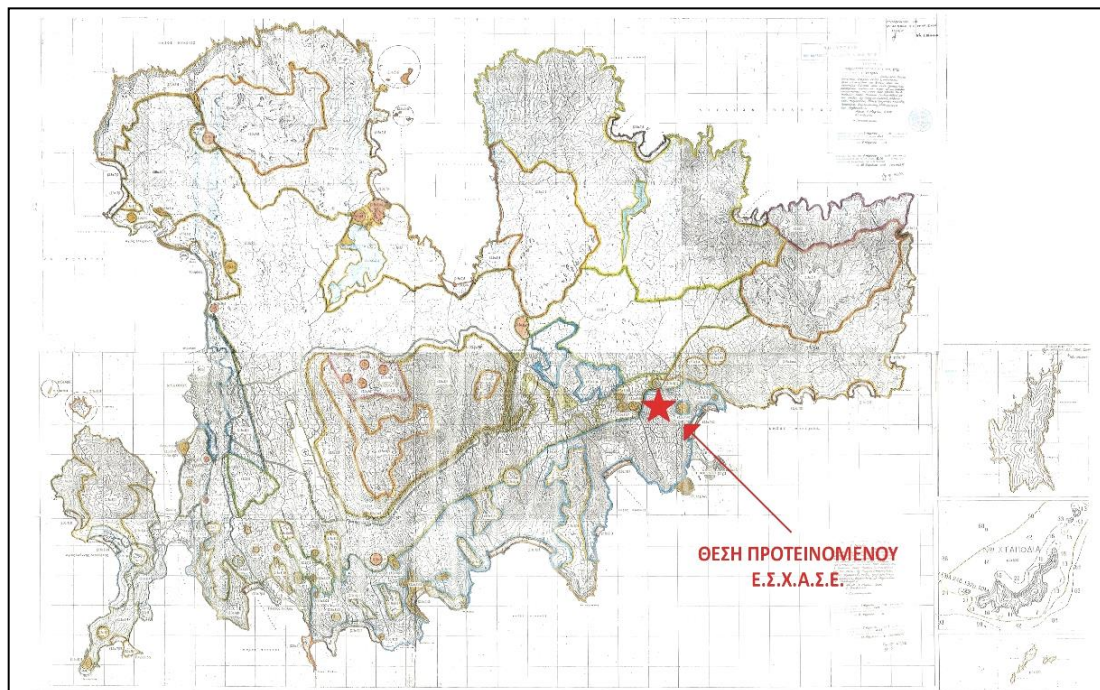
Το από 07.03.2005 π.δ. «Καθορισμός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), κατωτάτου ορίου κατάτμησης και λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923 περιοχή του Δήμου Μυκονίων Νήσου Μυκόνου (Ν. Κυκλάδων) και των νησίδων Αγ. Γεώργιος (Μπάου), Καβουρονήσι, Μαρμαρονήσι, Μόλες, Τραγονήσι, Χταπόδια, Πρασονήσια, Βαρβούλακας, Καλαφακιώνα και Λαζαρονήσι» (Δ' 243/08.03.2005) έχει βασισθεί στην Ειδική Χωροταξική Μελέτη (Ε.Χ.Μ.) Νήσων

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Άνδρου – Τήνου – Μυκόνου, στα πλαίσια του προγράμματος ENVIREG⁴² της Ευρωπαϊκής Ένωσης, η οποία εκπονήθηκε στο πλαίσιο της από 19.11.1992 Σύμβασης του Μελετητή με τη Διεύθυνση Χωροταξίας του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.. Σημειώνεται, ότι η τελευταία φάση (Δ') της εν λόγω μελέτης ολοκληρώθηκε το Δεκέμβριο του 1998, ενώ ακολούθησαν δύο Πρακτικά Επεξεργασίας (π.ε.) από το Σ.τ.Ε. του σχεδίου προεδρικού διατάγματος (636/2002 και 8/2005), μέχρις ότου αυτό να θεσμοθετηθεί τελικά το έτος 2005, με την δημοσίευση του στο Δ' 243/8.3.2005.

Με την εν λόγω Ζ.Ο.Ε., η εκτός Ε.Ρ.Σ. και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923 περιοχή του Δ. Μυκόνου, διαιρείται σε 11 επιμέρους περιοχές (με στοιχείο 2.1α.1, 2.1δ, 2.2β, 2.2στ.2, 2.3α.1α, 2.3α.1.β, 2.3α.6, 2.3α.7, 2.3α.8, 2.3α.9, 2.3α.11 οι οποίες αναλύονται αντίστοιχα στις παρ. Α έως Κ του άρ. 3) για καθεμία από τις οποίες καθορίζονται χρήσεις γης, κατώτατο όριο κατάτμησης και όροι και περιορισμοί δόμησης (βλ. Εικόνα 3.1). Επιπλέον, στο άρ. 4 του εν λόγω π.δ. θεσπίζονται γενικές διατάξεις που έχουν εφαρμογή στο σύνολο της Ζ.Ο.Ε..

ΕΙΚΟΝΑ 3.1: Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου



ΠΗΓΗ: ΑΑΠ 65/2.3.2012 - Ιδία επεξεργασία

⁴² ENVIREG Κοινοτική Πρωτοβουλία για την προστασία του περιβάλλοντος και την περιφερειακή ανάπτυξη.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

➤ ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ

Όπως αναλύεται στο §5.5 της παρούσας μελέτης, το σύνολο της Έκτασης, βάσει του από Νοεμβρίου 2020 του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού (Α.Τ.Μ.) Αλεξάνδρου Καρδισιά, **εμπίπτει στη ζώνη (2.1α.1)5 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, όπου επιτρέπονται οι «τουριστικές εγκαταστάσεις Α και ΑΑ κατηγορίας».** Όσον αφορά στις χρήσεις γης, τα κατώτατα όρια κατάτμησης, καθώς επίσης και τους όρους και περιορισμούς δόμησης για την ανωτέρω περιοχή, τα οποία παρουσιάζονται αναλυτικά §5.4, η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι συμβατή με τα βασικά μεγέθη και τους λοιπούς περιορισμούς δόμησης που καθορίζονται από τη Ζ.Ο.Ε. για τη ζώνη αυτή, πλην όμως, δεν είναι συμβατή με τον περιορισμό των 150 κλινών ανά γήπεδο της παρ. 25 του άρ. 4 αυτή. Περαιτέρω, ως προς τις χρήσεις γης οι οποίες αντλούνται κατά βάση από το άρ. 11 του ν. 3986/2011, αυτές δεν αποκλίνουν σημαντικά από την Ζ.Ο.Ε. και σε καμία περίπτωση δεν τίθεται θέμα συγκρούσεων χρήσεων γης.

3.1.4.2. Υπό Εκπόνηση Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) Δ. Μυκόνου

Με την με αριθμό 53/18.3.2010 απόφαση της Δημορχιακής Επιτροπής του Δήμου Μυκόνου και την υπογραφή Ιδιωτικού Συμφωνητικού στις 12.5.2010, ο Δ. Μυκόνου ανέθεσε σε ομάδα συμπραττόντων μελετητών την εκπόνηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) βάσει των διατάξεων του ν. 2508/1997. Επισημαίνεται, ότι τα Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. του εν λόγω νόμου ρυθμίζουν τόσο τον αστικό χώρο (όπως άλλωστε και τα Γ.Π.Σ. του ν. 1337/1983) όσο και τον εξωαστικό χώρο στη γεωγραφική περιφέρεια του Δήμου ή της Δημοτικής Ενότητας για την οποία εκπονούνται, και, εν προκειμένω στα διοικητικά όρια του Δήμου Μυκόνου.

Στο πλαίσιο της ως άνω απόφασης, έχει εκπονηθεί το Στάδιο Α΄ που αφορά στην ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης του Δ. Μυκόνου, στοιχεία της οποίας άλλωστε έχουν ληφθεί υπόψη και έχουν συμπεριληφθεί στην παρούσα μελέτη.

➤ ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ:

Σύμφωνα με τα παραπάνω δεν τίθεται ζήτημα συμβατότητας του προτεινόμενου σχεδίου με το υπό εκπόνηση Γ.Π.Σ. Δ. Μυκόνου, αφού το στάδιο της τρέχουσας επεξεργασίας αυτού δεν περιλαμβάνει προτάσεις ή κατευθύνσεις.

3.1.4.3. Ανακοινωθέν Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Ε.Π.Σ.)

Σύμφωνα με την με αριθμό 84/2020 Απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής της Διεύθυνσης Διοικητικού του Δ. Μυκόνου (ΑΔΑ: Ψ8ΔΟΩΚΚ-Λ36), η εν λόγω

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Επιτροπή «Εγκρίνει την υποβολή αιτήσεως συμμετοχής του Δήμου Μυκόνου στο πρόγραμμα «Εκπόνηση Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ)» του Υπουργείου Περιβάλλοντος & Ενέργειας.» στο πλαίσιο της πρόσκλησης του Υ.Π.ΕΝ. προς τους Δήμους⁴³.

Υπενθυμίζεται ότι παράλληλα με το πρόγραμμα των ΤΠΣ προχωρεί ο ταχύρρυθμος πολεοδομικός σχεδιασμός ορισμένων περιοχών μέσω Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ). Τα ΕΠΣ έχουν ακριβώς το ίδιο ρυθμιστικό περιεχόμενο με τα ΤΠΣ. Διαφέρουν όμως ως προς τη δυνατότητα να μην καλύπτουν ολόκληρες δημοτικές ενότητες, καθώς και στην ταχύτερη εκπόνηση και έγκριση (ολοκλήρωση σε ένα στάδιο αντί τριών όπως τα ΤΠΣ).

Σύμφωνα με το Φ.Ε.Κ. Α'241/23.12.2016 «τα Ε.Π.Σ πρέπει να εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Περιφερειακών και Ειδικών Πλαισίων, οι οποίες περιέχουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους εντός της περιοχής επέμβασης. Εκτός της περιοχής επέμβασης είναι κατ' εξαίρεση επιτρεπτό τα Ε.Π.Σ. να προσδιορίζουν υποδομές, μέτρα και όρους που είναι αναγκαίοι για την οργανική ενσωμάτωση της περιοχής επέμβασης στην ευρύτερη περιοχή που την περιβάλλει».

Εν προκειμένω, θα αξιοποιηθούν σε περιπτώσεις δήμων που παρουσιάζουν επείγουσες ανάγκες, σε ανταπόκριση του ΥΠΕΝ στα αιτήματα των ίδιων των δήμων. Τα ΕΠΣ θα καλύψουν το σύνολο της εδαφικής τους έκτασης, γιατί τα προβλήματα στις περιπτώσεις αυτές έχουν αντίστοιχη εμβέλεια. Πρόκειται, συγκεκριμένα, για τους Δήμους Θήρας και Μυκόνου (με πολύ ισχυρές πιέσεις δόμησης και τουρισμού), Μινώα Πεδιάδας (στον οποίο η κατασκευή του νέου διεθνούς αεροδρομίου της Κρήτης δημιουργεί πιέσεις στις χρήσεις στις χρήσεις γης και τις υποδομές) και Ελαφονήσου (που έχει πληγεί από καταστροφική πυρκαγιά και βρίσκεται σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης – επιπλέον, περιλαμβάνει μεγάλες εκτάσεις στο δίκτυο Natura 2000).».

Για το Δήμο Μυκόνου έχει δρομολογηθεί η εκπόνηση Ε.Π.Σ. μετά και την προκήρυξη σύμβασης με ΑΠ 22811/20.09.2021 από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.)⁴⁴.

Επισημαίνονται ότι σύμφωνα με την παρ. 1δ του άρ. 8 του ν. 4447/2016 τα Ε.Π.Σ. δύναται να τροποποιούν εγκεκριμένα Τ.Π.Σ.: «Τα Ε.Π.Σ. εντάσσονται στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ) και μπορούν να

⁴³ ΠΗΓΗ: <https://ypen.gov.gr/%cf%80%cf%81%cf%8c%ce%b3%cf%81%ce%b1%ce%bc%ce%bc%ce%b1-%c2%ab%ce%b5%ce%ba%cf%80%cf%8c%ce%bd%ce%b7%cf%83%ce%b7-%cf%84%ce%bf%cf%80%ce%b9%ce%ba%cf%8e%ce%bd-%cf%80%ce%bf%ce%bb%ce%b5%ce%bf%ce%b4%ce%bf%ce/>

⁴⁴ ΠΗΓΗ:

http://portal.tee.gr/portal/page/portal/tpree/SERVICES_INFORM_TPREE/prokhriseis_meleton/2021/PR_MEL_SEPT21/prok/%D8%C7%C7%CA46%D8842-11%C9.pdf

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

περιλαμβάνουν ρυθμίσεις για όλα τα θέματα που ρυθμίζονται από ΤΠΣ και να τροποποιούν τις ρυθμίσεις των εγκεκριμένων ΤΠΣ.».

Επιπλέον, σύμφωνα με την παρ. 7 του άρ. 8 του ν. 4447/2016 ο σχεδιασμός και η χωρική οργάνωση των περιοχών Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. εφαρμόζονται αποκλειστικά βάσει του οικείου θεσμικού πλαισίου τους «*Ε.Π.Σ., κατά την έννοια του παρόντος άρθρου, αποτελούν επίσης: ... γ) τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α' 152), τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α' 204) και του ν. 4608/2019.*

Για τον σχεδιασμό και τη χωρική οργάνωση των περιοχών της περ. γ' εφαρμόζεται αποκλειστικά το οικείο θεσμικό τους πλαίσιο.».

➤ ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ

Σύμφωνα με τα παραπάνω δεν τίθεται ζήτημα συμβατότητας της προτεινόμενης επένδυσης, καθώς για τον σχεδιασμό και την χωρική οργάνωση της περιοχών Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε, όπως είναι η προτεινόμενη επένδυση εφαρμόζεται αποκλειστικά το οικείο θεσμικό τους πλαίσιο.

3.1.4.4. Λοιπές Σχετικές Διατάξεις

Σε ό,τι αφορά στις λοιπές σχετικές διατάξεις, σημειώνεται ότι τόσο ο οικισμός της Χώρας Μυκόνου, όσο και το υπόλοιπο νησί, διέπονται από το π.δ. 13.8.1976 (Δ' 336/23.10.1976), με το οποίο καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης καθώς και διάφορες ρυθμίσεις που αφορούν στην μορφολογία των κτιρίων κ.λπ.

Τέλος, οι επιμέρους οικισμοί της νήσου διέπονται από το οικείο θεσμικό τους πλαίσιο.

➤ ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ:

Σύμφωνα με τα παραπάνω δεν τίθεται ζήτημα συμβατότητας του προτεινόμενου σχεδίου με το π.δ. 13.8.1976, αφού αυτό αφορά ρυθμίσεις για τη μορφολογία των κτιρίων που θα ληφθούν υπόψη κατά τη σύνταξη των αρχιτεκτονικών σχεδίων των κτιρίων και των εγκαταστάσεων.

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

Στον παρακάτω Πίνακα 3.1 παρουσιάζονται συνοπτικά οι κατευθύνσεις του χωρικού σχεδιασμού ανά θεσμοθετημένο Πλαίσιο / Σχέδιο, καθώς και η συμβατότητα ή μη της προτεινόμενης επένδυσης βάσει των εξής κριτηρίων συμβατότητας:

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

- I. (+) Συμβατή
II. / Δεν τίθεται ζήτημα συμβατότητας – δεν επηρεάζει/-εται
III. (-) Μη Συμβατή

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1: Συγκεντρωτικός πίνακας κατευθύνσεων του υπερκείμενου χωρικού σχεδιασμού και αξιολόγηση της συμβατότητας της προτεινόμενης επένδυσης με αυτές

ΠΛΑΙΣΙΟ	ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ	ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.	Ένταξη της Μυκόνου στο «πολυπολικό αναπτυξιακό νησιωτικό σύμπλεγμα Βορείου και Νοτίου Αιγαίου» με κύριο προσανατολισμό τον τουρισμό, τον πολιτισμό και το περιβάλλον	(+)
	Ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη του τομέα του τουρισμού	(+)
	Βελτίωση της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας του τομέα με την προσαρμογή και τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος και του σχεδιασμού στα νέα δεδομένα και τάσεις της τουριστικής αγοράς	(+)
	Διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας σε νέες περιοχές	(-)
	Περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος	(+)
	Εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των πόρων	(+)
	Αναβάθμιση της εικόνας των τουριστικών προορισμών	(+)
	Προστασία, ανάδειξη και αποκατάσταση του περιβάλλοντος και του τοπίου. Η προστασία και ανάδειξη του φυσικού δομημένου και πολιτιστικού περιβάλλοντος των νησιών είναι το κυριότερο συγκριτικό τους πλεονέκτημα.	(+)
	Διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας με ένταξη των αναξιοποίητων τουριστικά πόρων της ενδοχώρας στο προσφερόμενο προϊόν και προστασία και διαφύλαξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους.	(+)
	Περιορισμός της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων σε ευαίσθητες περιοχές	(+)
Εμπλουτισμός και αναβάθμιση των κοινωνικών, τεχνικών και ειδικών υποδομών (υγεία, μεταφορές, πληροφόρηση κ.ά.)	(+)	

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΛΑΙΣΙΟ	ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ	ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
	Βελτίωση των υφιστάμενων υποδομών και των παρεχόμενων υπηρεσιών	(+) /
	Απόσυρση καταλυμάτων και οχλούντων κτιρίων ή/ και προώθηση προγραμμάτων ανάπλασης	/
	Επιτάχυνση του ρυθμού ανανέωσης της τουριστικής προσφοράς στην κατεύθυνση της αναβάθμισης, της χωρικής και χρονικής διεύρυνσης και του εμπλουτισμού της τουριστικής δραστηριότητας 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.	/
	Βιώσιμη διαχείριση των φυσικών πόρων, τόσο του θαλάσσιου όσο και του χερσαίου τμήματος της παράκτιας ζώνης, με ιδιαίτερη προσοχή στους υδάτινους πόρους που συνήθως σπανίζουν, με σεβασμό στη χωρητικότητα και αντοχή των οικοσυστημάτων και στις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής. Αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων των νησιών και στήριξη εναλλακτικών και ήπιων μορφών ανάπτυξης.	(+) /

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΛΑΙΣΙΟ	ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ	ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
	<p>Για τη χωρική οργάνωση του παράκτιου και νησιωτικού χώρου επιδιώκεται: «(α) η ανάπτυξη βασικών υποδομών στους τομείς της υγείας, της διοίκησης και της κοινωνίας της πληροφορίας, με επέκταση και σε λειτουργίες τηλεϊατρικής και τηλεργασίας, (β) η προώθηση εναλλακτικών μορφών τουρισμού, ιδιαίτερα στον ορεινό νησιωτικό χώρο, (γ) η αναβάθμιση των υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων και υπηρεσιών και η καθιέρωση υψηλότερων προδιαγραφών για τις νεότερες, (δ) η διαχείριση των προστατευόμενων φυσικών περιοχών και η αποκατάσταση των υποβαθμισμένων οικοσυστημάτων (όπως των μικρών υγροτόπων του Αιγαίου), (ε) η ανάδειξη και η προστασία του ιστορικού και πολιτιστικού πλούτου, (στ) η βιώσιμη πολεοδομική οργάνωση των παραθεριστικών οικισμών, (ζ) η διαφύλαξη των τοπικών χαρακτηριστικών και του “τοπικού χρώματος” με προτεραιότητα στην ανάπτυξη των παλαιών οικισμών που βρίσκονται πλησίον των ακτών και (η) η ολοκληρωμένη διαχείριση των αποβλήτων.</p>	<p>(+)</p>
	<p>Περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης και ενίσχυση της συγκέντρωσης νέων παραγωγικών μονάδων σε οργανωμένους υποδοχείς</p>	<p>(+)</p>
	<p>ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ: Το προτεινόμενο σχέδιο είναι συμβατό με τις κατευθύνσεις που παρέχει το Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α., καταρχήν καθότι χωροθετείται στη Μύκονο, η οποία εντάσσεται σ' ένα αναπτυξιακό σύμπλεγμα με κύριο προσανατολισμό τον τουρισμό. Περαιτέρω, το προτεινόμενο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. συνεισφέρει στην ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη του κλάδου στην περιοχή, βελτιώνοντας ταυτόχρονα την εικόνα της και εμπλουτίζοντας το τουριστικό προϊόν με το συνεδριακό τουρισμό, τον τουρισμό ευεξίας και τον αθλητικό τουρισμό που αποτελούν τάσεις της αγοράς. Ταυτόχρονα, μεριμνά για την προστασία του περιβάλλοντος και τη βιωσιμότητα των πόρων.</p>	
<p>Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τον Τουρισμό</p>	<p><u>Επί του παρόντος, δεν υφίσταται εγκεκριμένο Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τον Τουρισμό.</u></p>	

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΛΑΙΣΙΟ	ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ	ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τις Α.Π.Ε.	<p><u>Αιολικές εγκαταστάσεις:</u> Προσδιορίζονται ειδικά κριτήρια χωροθέτησης αιολικών μονάδων (μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης εδαφών σε επίπεδο πρωτοβάθμιου Ο.Τ.Α. και κριτήρια ένταξης στο τοπίο) στα «κατοικημένα νησιά του Ιονίου και του Αιγαίου Πελάγους συμπεριλαμβανομένης της Κρήτης». Αποκλείεται η χωροθέτηση αιολικών εγκαταστάσεων εντός, μεταξύ άλλων, Π.Ο.Τ.Α., Π.Ο.Α.Π.Δ. τριτογενούς τομέα, ατύπως διαμορφωμένων, στο πλαίσιο της εκτός σχεδίου δόμησης, τουριστικών και οικιστικών περιοχών, και, τουριστικών λιμένων, ενώ, καθορίζονται ελάχιστες αποστάσεις από τις ως άνω περιοχές καθώς και από άλλες χρήσεις γης, δραστηριότητες και δίκτυα τεχνικής υποδομής.</p>	(+)
	<p><u>Μικρά υδροηλεκτρικά έργα:</u> Το Υ.Δ. των Νήσων Αιγαίου στο οποίο ανήκει η Μύκονος, δεν εντάσσεται σε εκείνα που διαθέτουν μεγάλη πυκνότητα εκμεταλλεύσιμου δυναμικού.</p>	(+)
	<p><u>Εγκαταστάσεις εκμετάλλευσης της ηλιακής ενέργειας:</u> Καθορίζονται ως περιοχές προτεραιότητας άγονες περιοχές / μη υψηλής παραγωγικότητας, αθέατες από πολυσύχναστους χώρους, και με δυνατότητες διασύνδεσης με το Δίκτυο ή το Σύστημα, ενώ για τα νησιά πλην Κρήτης και Εύβοιας προωθεί την χωροθέτηση μικρών εγκαταστάσεων. Για την εγκατάσταση Φωτοβολταϊκών Σταθμών σε πολυσύχναστους χώρους θα πρέπει να λαμβάνονται μέτρα για να μην υπάρχει οπτική όχληση</p>	/
	<p><u>Εγκαταστάσεις εκμετάλλευσης της ενέργειας από βιομάζα ή βιοαέριο:</u> Αποκλείεται η χωροθέτησή τους εντός των αντίστοιχων περιοχών που προβλέπονται και για τις αιολικές εγκαταστάσεις, ενώ καθορίζονται ελάχιστες αποστάσεις από τις εν λόγω περιοχές</p>	(+)

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΛΑΙΣΙΟ	ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ	ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
	<p><u>Γεωθερμική ενέργεια:</u> Ως περιοχές προτεραιότητας ορίζονται οι περιοχές της χώρας που διαθέτουν εκμεταλλεύσιμο γεωθερμικό δυναμικό, ενώ οι περιοχές αποκλεισμού ταυτίζονται με αυτές που προβλέπονται για τις αιολικές εγκαταστάσεις, προβλέποντας ζώνη απόστασης πλάτους 500 μ. από τα όρια περιοχών εντός σχεδίων πόλεων και ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων, Π.Ο.Τ.Α., Π.Ο.Α.Π.Δ. του τριτογενούς τομέα και των ατύπως διαμορφωμένων, στο πλαίσιο της εκτός σχεδίου δόμησης, τουριστικών και οικιστικών, όπως αυτές ορίζονται στο εν λόγω πλαίσιο, θεματικών πάρκων και τουριστικών λιμένων</p>	(+)
	<p><u>Για τη Μύκονο:</u> Να τροποποιηθεί το π.δ. 07.03.2005 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου (Δ' 243/8.3.2005), προκειμένου να δίνεται η δυνατότητα χωροθέτησης εγκαταστάσεων Α.Π.Ε., σύμφωνα με τους όρους του Ειδικού Πλαισίου, στις γεωργοκτηνοτροφικές περιοχές με στοιχείο (2.2στ.2) και στις περιοχές συγκέντρωσης εγκαταστάσεων μεταποίησης και αποθήκευσης με στοιχεία 2.1.δ. (κυρίως για εγκατάσταση Φωτοβολταϊκών Πεδίων)</p>	(+)
	<p>ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ: Το προτεινόμενο σχέδιο είναι συμβατό με το Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τις Α.Π.Ε., καθώς η χωροθέτηση των εν λόγω εγκαταστάσεων προωθείται στις γεωργοκτηνοτροφικές περιοχές με και στις περιοχές συγκέντρωσης εγκαταστάσεων μεταποίησης και αποθήκευσης της Μυκόνου, και όχι στις περιοχές όπου εντάσσεται το προτεινόμενο σχέδιο, ενώ δεν υφίστανται μονάδες Α.Π.Ε. πλην ελαχίστων οικιακών φωτοβολταϊκών σε κοντινή απόσταση από την περιοχή παρέμβασης.</p>	
Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τη Βιομηχανία	Αποθαρρύνεται η χωροθέτηση μονάδων μέσης και υψηλής όχλησης στις ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές. Ο τέως Νομός Κυκλάδων αποτελεί υψηλής προτεραιότητας τουριστική ενότητα, ενώ για τη βιομηχανία δεν παρουσιάζει πλεονεκτήματα πλην εξαιρέσεων.	(+)
	Ο νομός Κυκλάδων παρουσιάζει χαμηλή (0,5) γενική προτεραιότητα άσκησης χωρικής πολιτικής για τη μεταποίηση. Η Μύκονος δεν εντάσσεται στις εστίες βιομηχανίας του τέως Νομού.	(+)

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΛΑΙΣΙΟ	ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ	ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ: Το προτεινόμενο σχέδιο είναι συμβατό με το Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τη Βιομηχανία, καθώς για τις Κυκλάδες έχει δοθεί σαφής προτεραιότητα στον τομέα του τουρισμού.	
Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τις Υδατοκαλλι έργειες	Οι Κυκλάδες εντάσσονται στις Π.Α.Υ. Κατηγορίας Ε: «Περιοχές με κατάλληλα χαρακτηριστικά, τα οποία ευνοούν την ανάπτυξη υδατοκαλλιεργειών, αλλά με ιδιαιτερότητες, που δεν επιτρέπουν τη δημιουργία συγκεντρώσεων και οργανωμένων ζωνών», στις οποίες επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός και η επέκταση των υφιστάμενων μονάδων, καθώς και η εγκατάσταση νέων ή η μετεγκατάσταση μονάδων από άλλη Π.Α.Υ.	/
	Τίθεται γενικός περιορισμός ως προς την ελάχιστη απόσταση μονάδων υδατοκαλλιέργειας από τουριστικές εγκαταστάσεις: 1.000 μέτρα τουλάχιστον από λειτουργούσα τουριστική μονάδα ή εγκατάσταση και 500 μέτρα, εφόσον δεν υπάρχει οπτική επαφή. Οι ανωτέρω περιορισμοί θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη και αμφίδρομα κατά την εγκατάσταση των προαναφερόμενων δραστηριοτήτων εγγύς μονάδων υδατοκαλλιέργειας	(+)
	Η χωροθέτηση νέων μονάδων θαλάσσιας υδατοκαλλιέργειας πρέπει να αποφεύγεται στις περιοχές που χαρακτηρίζονται ως ανεπτυγμένες τουριστικά	(+)
	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ: Το προτεινόμενο σχέδιο είναι συμβατό με το εν λόγω πλαίσιο, καθότι, αφενός μεν, δεν υφίστανται μονάδες υδατοκαλλιέργειας σε απόσταση 1 χλμ. από την περιοχή επέμβασης, αφετέρου δε, το πλαίσιο αποθαρρύνει την εγκατάσταση νέων μονάδων θαλάσσιας υδατοκαλλιέργειας σε ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές όπως η Μύκονος.	
Ισχύον Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Νοτίου Αιγαίου (2003)	Η Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου θα εξακολουθήσει να αποτελεί πόλο διεθνούς εμβέλειας για διάφορες μορφές τουρισμού και να ασκεί ισχυρή έλξη ως τόπος παραθερισμού και αναψυχής, σε εθνικό επίπεδο, λόγω των κλιματολογικών γεωμορφολογικών χαρακτηριστικών και της αξίας του τοπίου (φυσικού ανθρωπογενούς).	(+)

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΛΑΙΣΙΟ	ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ	ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
	Στις στρατηγικές επιλογές της Περιφέρειας περιλαμβάνεται η διατήρηση χαμηλής ανεργίας με τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας από την προσέλκυση επενδύσεων στον τουρισμό.	(+)
	Στις στρατηγικές επιλογές της Περιφέρειας περιλαμβάνεται ο δραστικός περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης	(+)
	<u>Για τις Περιοχές Ποιοτικής Αναβάθμισης – Εντατικών Τουριστικών Δραστηριοτήτων (Ζώνη Α):</u> Εκσυγχρονισμός των ήδη υφιστάμενων υποδομών (καταλυμάτων αναψυχής, εξυπηρετήσεων) και η βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών	(+)
	<u>Για τις Περιοχές Ποιοτικής Αναβάθμισης – Εντατικών Τουριστικών Δραστηριοτήτων (Ζώνη Α):</u> Περιορισμός ίδρυσης νέων ξενοδοχειακών υποδομών και αύξησης των κλινών, με εφαρμογή αυστηρών κριτηρίων βιωσιμότητας των νέων επιχειρήσεων και έλεγχο του τρόπου της δόμησης και του βαθμού ανάπτυξής τους (μέγεθος, κλίμακα, κατηγορία, ποιότητα)	(+)
	<u>Για τις Περιοχές Ποιοτικής Αναβάθμισης – Εντατικών Τουριστικών Δραστηριοτήτων (Ζώνη Α):</u> Ενθάρρυνση / προσέλκυση επενδύσεων ανάπτυξης υποδομών εναλλακτικών και ειδικών μορφών τουρισμού	(+)
	<u>Για τις Περιοχές Ποιοτικής Αναβάθμισης – Εντατικών Τουριστικών Δραστηριοτήτων (Ζώνη Α):</u> Με ειδικότερες μελέτες (Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., κτλ.) θα μπορούν να καθορίζονται εντός της Ζώνης Α τμήματα χώρου με αμιγή τουριστική χρήση ή και Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.)	(+)
	Καθορίζονται περιοχές ολοκληρωμένων τουριστικών παρεμβάσεων στη Ρόδο, Κω, Πάρο, Νάξο, και Μύκονο	(+)
	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ: Το προτεινόμενο σχέδιο είναι συμβατό με το εγκεκριμένο Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Νοτίου Αιγαίου, καθώς ενισχύει το ρόλο της Περιφέρειας ως πόλου διεθνούς εμβέλειας, δημιουργεί νέες θέσεις εργασίας, βελτιώνει τις παρεχόμενες υπηρεσίες της περιοχής, εμπλουτίζει το τουριστικό προϊόν και καθορίζει τμήματα του χώρου με αμιγώς τουριστική χρήση, συμβάλλοντας έτσι, στον περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης.	
Φάσεις Β1 και Β2 του υπό	<u>Για τα νησιά της Ομάδας ΙΙΙ (Μύκονος) προωθείται:</u> Δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων για επιχειρηματικές δραστηριότητες του τριτογενή τομέα.	(+)

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΛΑΙΣΙΟ	ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ	ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
αναθεώρη η Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Ν. Αιγαίου	<p><u>Για τις περιοχές Ποιοτικής Αναβάθμισης Εντατικών Τουριστικών Δραστηριοτήτων:</u></p> <p>_ Διεύρυνση του φάσματος των παρεχόμενων υπηρεσιών στον κλάδο του τουρισμού – φιλοξενίας υψηλών εξειδικευμένων απαιτήσεων / πολυτελείας. _ Ενθάρρυνση / προσέλκυση επενδύσεων ανάπτυξης υποδομών εναλλακτικών και ειδικών μορφών τουρισμού (Συνεδριακός, Ιαματικός / Ευεξίας κ.ά.). _ Προώθηση προτύπων σχεδιασμού εναρμονιζόμενων με τις αρχές του αειφορικού σχεδιασμού ενσωματώνοντας πρότυπα της τοπικής αρχιτεκτονικής. _ Προώθηση μείωσης σ.δ. τουριστικών καταλυμάτων σε περιοχές στις οποίες δεν θα προβλέπεται πολεοδόμηση. _ Αξιοποίηση μηχανισμών οργανωμένης ανάπτυξης (π.χ. ΕΣΧΑΣΕ).</p> <p><u>Για την περίπτωση σημειακής χωροθέτησης:</u></p> <p>_ Αρτιότητα 10 στρ., μέγιστη πυκνότητα 8 κλ./στρ. (5*).</p>	(+)
	<p><u>Για τις Περιοχές Ελέγχου Διάχυσης της Τουριστικής Ανάπτυξης προωθούνται:</u></p> <p>_ Προσέλκυση επενδύσεων ειδικών μορφών τουρισμού. _ Ενεργοποίηση μηχανισμών οργανωμένης ανάπτυξης. _ Προώθηση μείωσης σ.δ. τουριστικών καταλυμάτων.</p> <p><u>Για τα νησιά της Ομάδας III:</u></p> <p>_ Αρτιότητα 10 στρ., μέγιστη πυκνότητα 8 κλ./στρ. (5*).</p>	(+)
	<p><u>Για τους Οργανωμένους Υποδοχείς:</u></p> <p>Όταν οι αναλογίες (αρτιότητα, κλ./στρ.) περιορίζονται κάτω του 50%, επιτρέπεται η υπέρβαση του μέγιστου αριθμού κλινών που τυχόν καθορίζεται από ισχύουσες διατάξεις, υπό την προϋπόθεση ότι, κατόπιν εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων δεν γίνεται υπέρβαση της Φ.Ι. του νησιού.</p>	(+)
	<p>ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ: Η προτεινόμενη ανάπτυξη, είναι συμβατή με τις βασικές κατευθύνσεις που θέτει το υπό εξέλιξη περιφερειακό πλαίσιο, το οποίο εν γένει προωθεί τους οργανωμένους υποδοχείς με χαμηλό σ.δ., τις ειδικές μορφές τουρισμού και την τήρηση περιβαλλοντικών αρχών. Περαιτέρω, δεδομένης της εφαρμογής πολύ χαμηλής πυκνότητας κλινών ανά στρέμμα (<1 κλ./ στρ.) και του εμβαδού της έκτασης (20 φορές μεγαλύτερο από τα 10 στρ.) προκύπτει ότι (μικρή) απόκλιση από το όριο των 150 κλινών που θέτει η Ζ.Ο.Ε. είναι επιτρεπτή.</p>	
Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου	Ζώνη 2.1.α.1: Επιτρέπονται οι τουριστικές εγκαταστάσεις Α και ΑΑ κατηγορίας (2.1α.1)5	(+)

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΛΑΙΣΙΟ	ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ	ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ: Καταρχήν, η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι συμβατή με τις χρήσεις γης και τους βασικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που καθορίζονται από τη Ζ.Ο.Ε. για τις ζώνες στις οποίες εμπίπτει η επένδυση.	

ΠΗΓΗ: Αναγραφόμενα χωροταξικά πλαίσια και σχέδια - Ιδία επεξεργασία

3.2. Ευρωπαϊκές στρατηγικές και Αναπτυξιακός Σχεδιασμός

Στο εν λόγω υποκεφάλαιο καταγράφονται αφενός μεν οι νεότερες ευρωπαϊκές πολιτικές – οι πιο άμεσα σχετιζόμενες με την επιδιωκόμενη επένδυση – και ιδιαίτερα εκείνες των οποίων τα στοιχεία υποβοηθούν στη βελτίωση της κοινωνικό-οικονομικής και περιβαλλοντικής ανάπτυξης της περιοχής επέμβασης, και αφετέρου δε τα αναπτυξιακά και επιχειρησιακά προγράμματα εθνικού και περιφερειακού επιπέδου, τα οποία διαμορφώνουν το αναπτυξιακό πρότυπο της ευρύτερης περιοχής. Περαιτέρω, αποδελτιώνονται οι βασικές προτεραιότητες και κατευθύνσεις που επηρεάζουν τις βασικές επιλογές της επιδιωκόμενης επένδυσης, και αξιολογείται η δυνατότητα της περιοχής επέμβασης να αξιοποιήσει τις αναπτυξιακές προοπτικές που προκύπτουν από τις εξελίξεις και τις επιταγές των ευρωπαϊκών πολιτικών, αλλά και το ισχύον προγραμματικό πλαίσιο.

3.2.1. Ατζέντα 2030 των Ηνωμένων Εθνών – 17 Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης (ΣΒΑ / SDGs)

Η «Ατζέντα 2030» των Ηνωμένων Εθνών⁴⁵, υιοθετήθηκε από όλα τα μέλη του Ο.Η.Ε. τον Σεπτέμβριο του 2015 και αποτελεί ένα παγκόσμιο πλαίσιο για τη βιώσιμη ανάπτυξη. Σκοπός της είναι «η εξάλειψη της φτώχειας και η επίτευξη βιώσιμης ανάπτυξης σε παγκόσμια κλίμακα έως το 2030, χωρίς κανέναν να μένει στο περιθώριο». Με την εν λόγω Ατζέντα τίθενται 17 Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης (Σ.Β.Α./ SDGs), βάσει των οποίων κάθε κράτος – ανεπτυγμένο και αναπτυσσόμενο-καλείται να αναλάβει δράση, στα πλαίσια μίας παγκόσμιας εταιρικής σχέσης. Οι εν λόγω στόχοι είναι οι ακόλουθοι:

⁴⁵ Βλ. Επίσημη ιστοσελίδα Ηνωμένων Εθνών [THE 17 GOALS | Sustainable Development \(un.org\)](https://www.un.org/sustainabledevelopment/) [Πρόσβαση 14.12.2020] και [Η προσέγγιση της ΕΕ για τη βιώσιμη ανάπτυξη | Ευρωπαϊκή Επιτροπή \(europa.eu\)](https://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=en&code=sdg) [Πρόσβαση 14.12.2020]

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

1. No Poverty | Μηδενική Φτώχεια
2. Zero Hunger | Μηδενική Πείνα
3. Good Health and Well-Being | Καλή υγεία και Ευημερία
4. Quality Education | Ποιοτική Εκπαίδευση
5. Gender Equality | Ισότητα των φύλων
6. Clean Water and Sanitation | Καθαρό Νερό και Αποχέτευση
7. Affordable and Clean Energy | Φθηνή και Καθαρή Ενέργεια
8. Decent Work and Economic Growth | Αξιοπρεπής Εργασία και Οικονομική Ανάπτυξη
9. Industry, Innovation and Infrastructure | Βιομηχανία, Καινοτομία και Υποδομές
10. Reduced Inequalities | Λιγότερες Ανισότητες
11. Sustainable Cities and Communities | Βιώσιμες Πόλεις και Κοινότητες
12. Responsible Consumption and Production | Υπεύθυνη Κατανάλωση και Παραγωγή
13. Climate Action | Δράση για το Κλίμα
14. Life Below Water | Ζωή στο Νερό
15. Life on Land | Ζωή στη Στεριά
16. Peace, Justice and Strong Institutions | Ειρήνη, Δικαιοσύνη και Ισχυροί Θεσμοί
17. Partnerships for the Goals | Συνεργασία για τους Στόχους

Οι Σ.Β.Α., αποτελούν συγκερασμό των τριών διαστάσεων της βιώσιμης ανάπτυξης, δηλαδή της οικονομικής, της κοινωνικής και της περιβαλλοντικής διάστασης. Σημειώνεται πως για καθέναν από τους ανωτέρω στόχους, καθορίζονται επιμέρους επιδιώξεις⁴⁶.

Ως “key topic”, δηλαδή βασικό θέμα που άπτεται των 17 Σ.Β.Α., είναι μεταξύ άλλων και το θέμα του «βιώσιμου τουρισμού» (Sustainable Tourism)⁴⁷. Σύμφωνα με τον Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού, ο Βιώσιμος Τουρισμός ορίζεται ως «ο Τουρισμός ο οποίος λαμβάνει πλήρως υπόψη τις τρέχουσες και μελλοντικές οικονομικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις του, συνυπολογίζοντας τις ανάγκες των επισκεπτών, της βιομηχανίας, του περιβάλλοντος και των κοινοτήτων-υποδοχέων».

Ο βιώσιμος τουρισμός σχετίζεται άμεσα με τον Στόχο 8. Συγκεκριμένα, στην Ατζέντα 2030 για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη, ο υπο-στόχος (target) 8.9, στοχεύει στο

⁴⁶ Βλ. ενδεικτικά τις επιδιώξεις 1.1 – 1.5, 1.α και 1.β για τον Στόχο 1 στο [ΣΤΟΧΟΣ 1 - ΜΗΔΕΝΙΚΗ ΦΤΩΧΕΙΑ](#) - Περιφερειακό Κέντρο Πληροφόρησης του ΟΗΕ - Greece ([unric.org](#)) [Πρόσβαση: 14.12.2020]

⁴⁷ Βλ. <https://sdgs.un.org/topics/sustainable-tourism> [Πρόσβαση: 17.05.2021]

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

εξής: «Έως το 2030, σχεδιασμός και εφαρμογή πολιτικών που προωθούν τον βιώσιμο τουρισμό, ο οποίος δημιουργεί θέσεις εργασίας και προάγει τους τοπικούς πολιτισμούς και προϊόντα»⁴⁸.

Περαιτέρω, η σημασία του βιώσιμου τουρισμού υπογραμμίζεται επίσης στον υποστόχο (target) 12.β «[...] ο οποίος αποσκοπεί στην «Ανάπτυξη και χρησιμοποίηση εργαλείων παρακολούθησης του αντίκτυπου της βιώσιμης ανάπτυξης στον βιώσιμο τουρισμό, ο οποίος δημιουργεί θέσεις εργασίας και προωθεί την τοπική κουλτούρα και προϊόντα.»⁴⁹.

Τέλος, όπως αναφέρεται χαρακτηριστικά στον εν λόγω ιστότοπο με τα “Key Topics” στο έγγραφο αποτελεσμάτων του the Rio+20 «The Future We want», ο βιώσιμος τουρισμός ορίζεται στην παρ. 130⁵⁰ **«ως παράγοντας που συνεισφέρει σημαντικά «στις τρεις διαστάσεις της βιώσιμης ανάπτυξης» χάρη στις στενές διασυνδέσεις με άλλους τομείς και στην ικανότητά του να δημιουργεί αξιοπρεπείς θέσεις εργασίας και εμπορικές ευκαιρίες. Ως εκ τούτου, τα κράτη μέλη αναγνωρίζουν «την ανάγκη να υποστηρίξουν βιώσιμες τουριστικές δραστηριότητες και τη σχετική οικοδόμηση ικανοτήτων που προωθούν περιβαλλοντική ευαισθητοποίηση, διατηρούν και προστατεύουν το περιβάλλον, σέβονται την άγρια ζωή, τη χλωρίδα, τη βιοποικιλότητα, τα οικοσυστήματα και την πολιτιστική ποικιλομορφία και συμβάλλουν στη βελτίωση της ευημερίας και της διαβίωσης των τοπικών κοινοτήτων, υποστηρίζοντας τις τοπικές οικονομίες τους και το ανθρώπινο και φυσικό περιβάλλον στο σύνολό τους.»**

➤ **ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ**

Η προτεινόμενη επένδυση είναι συμβατή με τους στόχους και τις κατευθύνσεις της Ατζέντας 2030 των Ηνωμένων Εθνών, καθώς ο σχεδιασμός και η λειτουργία της βασίζεται στις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης και αειφορίας που συνδέονται άμεσα με τον τουρισμό. Περαιτέρω με τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και τις επιδιωκόμενες συνέργειες με τον πρωτογενή τομέα, η επένδυση αναμένεται να συμβάλει θετικά στον υποστόχο 8.9.

3.2.2. Στρατηγική «Ευρώπη 2020»

Η στρατηγική «Ευρώπη 2020» - ως διάδοχος της στρατηγικής «Λισαβόνα 2000 – 2010»-ανακοινώθηκε και τέθηκε σε εφαρμογή από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή στις

⁴⁸ Βλ. και ΣΤΟΧΟΣ 8 - ΑΞΙΟΠΡΕΠΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ - Περιφερειακό Κέντρο Πληροφόρησης του ΟΗΕ - Greece (unric.org)

⁴⁹ Βλ. και ΣΤΟΧΟΣ 12 - ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΓΩΓΗ - Περιφερειακό Κέντρο Πληροφόρησης του ΟΗΕ - Greece (unric.org)

⁵⁰ https://www.un.org/ga/search/view_doc.asp?symbol=A/RES/66/288&Lang=E

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

αρχές του 2010⁵¹ καθορίζοντας τους στόχους της Ευρωπαϊκής Ένωσης για το 2020. Ως βραχυπρόθεσμη προτεραιότητα τέθηκε η οικονομική ανάκαμψη της Ε.Ε. μετά τη χρηματοπιστωτική κρίση.

Ως **κύριες τρεις προτεραιότητες** της Ε.Ε., σύμφωνα με την Ανακοίνωση της Επιτροπής «Ευρώπη 2020. Στρατηγική για έξυπνη, διατηρήσιμη και χωρίς αποκλεισμούς ανάπτυξη». Οι ανωτέρω «αλληλο-ενισχυόμενες» προτεραιότητες εκτιμάται ότι θα βοηθήσουν την Ε.Ε. και τα κράτη-μέλη της να επιτύχουν υψηλά επίπεδα απασχόλησης, παραγωγικότητας και κοινωνικής συνοχής.

Προκειμένου να καθοριστεί σε πρωταρχικό επίπεδο το τι επιδιώκεται έως το 2020, η Ε.Ε. έθεσε **πέντε φιλόδοξους στόχους** για την Απασχόληση, την Έρευνα & Ανάπτυξη, την Κλιματική Αλλαγή & Ενεργειακή Βιωσιμότητα, την Εκπαίδευση και την Καταπολέμηση της Φτώχειας & του Κοινωνικού Αποκλεισμού. (2010, σ. 5)

Οι πέντε στόχοι της στρατηγικής «Ευρώπη 2020» της Ε.Ε. για το 2020, καθώς και οι αντίστοιχοι εθνικοί, καταγράφονται στον παρακάτω Πίνακα 3.2:

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.2: Οι ευρωπαϊκοί και εθνικοί στόχοι βάσει της στρατηγικής «Ευρώπη 2020»

ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ «ΕΥΡΩΠΗ 2020»		ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ	ΕΘΝΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ
Απασχόληση	Ποσοστό απασχόλησης (ηλικίες 20-64)	75%	70%
Έρευνα & Ανάπτυξη	Επενδύσεις σε Έρευνα & Ανάπτυξη (% του Α.Ε.Π.)	3%	1,2%
Κλιματική Αλλαγή & Ενεργειακή Βιωσιμότητα	Μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, ποσοστιαία ως προς το 1990	-20% (ή -30% εάν οι συνθήκες το επιτρέψουν)	Εκπομπές για τομείς εκτός ΣΕΔΕ -4% (σε σχέση με τις τιμές του 2005, Απόφαση 406/2009/Ε.Κ.)
	Α.Π.Ε. (ως % επί της μικτής τελικής κατανάλωσης ενέργειας)	20%	20% με βάση το ν. 851/2010

⁵¹ Βλ. με αριθμό 52014DC0130 «Ανακοίνωση της Επιτροπής προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών. Απολογισμός της Στρατηγικής «Ευρώπη 2020» για μια έξυπνη, διατηρήσιμη και χωρίς αποκλεισμούς ανάπτυξη», δημοσιευμένη στο: [EUR-Lex - 52014DC0130 - EN - EUR-Lex \(europa.eu\)](http://eur-lex.europa.eu) [Πρόσβαση: 10.12.2020].

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ «ΕΥΡΩΠΗ 2020»		ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ	ΕΘΝΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ
	Ενεργειακή απόδοση – μείωση κατανάλωσης ενέργειας σε Mtoe	Αύξηση ενεργειακής απόδοσης κατά 20%, που αντιστοιχεί στη μείωση της πρωτογενούς κατανάλωσης κατά 368 Mtoe	Μείωση της κατανάλωσης πρωτογενούς ενέργειας κατά 2,85 Mtoe το 2020
Εκπαίδευση	Πρόωρη εγκατάλειψη του σχολείου (%)	Κάτω από 10%	9,7%
	Ολοκλήρωση της τριτοβάθμιας εκπαίδευσης (%)	Τουλάχιστον 40% των νέων ηλικίας 30-34 ετών	32%
Καταπολέμηση Φτώχειας & Κοινωνικού Αποκλεισμού	Μείωση αριθμού ατόμων σε κατάσταση ή σε κίνδυνο φτώχειας ή αποκλεισμού	20 εκατ.	Μείωση κατά 450.000

ΠΗΓΗ: <https://www.espa.gr/el/pages/staticEurope2020.aspx>

Τέλος, στην ανακοίνωση αναφέρεται η σημασία της συνεργασίας στα πλαίσια της υλοποίησης των στόχων και ιδίως η υποχρέωση των εθνικών, περιφερειακών και τοπικών αρχών να εφαρμόζουν την εταιρική σχέση (Ευρωπαϊκή Επιτροπή, 2010, σσ. 34-35).

➤ **ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ**

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω, η επιδιωκόμενη επένδυση αποτελεί μια σύγχρονη, βιώσιμη, ανταγωνιστική ανάπτυξη στον κλάδο του τουρισμού, η οποία συμβάλλει στην αύξηση της απασχόλησης με τις νέες θέσεις εργασίας που θα προσφέρει και θα συντελέσει στη μετρίαση του φαινομένου της κλιματικής αλλαγής βάσει του σχεδιασμού της σύμφωνα με τα πρότυπα LEED. Συνεπώς, η προτεινόμενη επένδυση είναι συμβατή με τις κατευθύνσεις της Στρατηγικής «Ευρώπη 2020».

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

3.2.3. Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής: «Η Ευρώπη, ο πρώτος τουριστικός προορισμός στον κόσμο – ένα νέο πλαίσιο πολιτικής για τον ευρωπαϊκό τουρισμό» COM (2010) 352

Σύμφωνα με την Ανακοίνωση με αριθμό COM/2010/0352 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής⁵² και όπως υποδηλώνεται και στον τίτλο αυτής, «*Η Ευρώπη πρέπει να παραμείνει ο πρώτος τουριστικός προορισμός στον κόσμο και να μπορέσει να αξιοποιήσει τον πλούτο και την πολυμορφία των περιφερειών που την αποτελούν.*».

Στόχος της εν λόγω Ανακοίνωσης, είναι να προωθηθεί «*μια συντονισμένη προσέγγιση των πρωτοβουλιών που συνδέονται με τον τουρισμό*» και να οριστεί «*το νέο πλαίσιο δράσης για την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητάς της και της ικανότητάς της να αναπτύσσεται με βιώσιμο τρόπο.*» (Ευρωπαϊκή Επιτροπή, 2010, σ. 2)

Προκειμένου να αντιμετωπίσει τις αναδυόμενες προκλήσεις (παγκόσμια οικονομική κρίση, κλιματική αλλαγή κ.α.), η Ευρωπαϊκή Επιτροπή ορίζει με την εν λόγω Ανακοίνωση, ένα νέο πλαίσιο δράσης για τον τουρισμό το οποίο «*σκοπεύει να εφαρμόσει σε στενή συνεργασία με τα κράτη μέλη και τους βασικούς φορείς της τουριστικής βιομηχανίας*». (σ.8). Αναλυτικότερα, καθορίζεται ένα σύνολο δράσεων και προτάσεων, οι οποίες εστιάζονται σε τέσσερις (4) άξονες:

- i. Ενθάρρυνση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού τομέα στην Ευρώπη.
- ii. Προώθηση της ανάπτυξης βιώσιμου, υπεύθυνου και ποιοτικού τουρισμού.
- iii. Εδραίωση της εικόνας και της προβολής της Ευρώπης ως συνόλου βιώσιμων και ποιοτικών προορισμών.
- iv. Μεγιστοποίηση του δυναμικού των πολιτικών και της χρηματοδότησης της Ε.Ε. για την ανάπτυξη του τουρισμού.

Βάσει των τεσσάρων αυτών αξόνων, προωθούνται συγκεκριμένες δράσεις και ενέργειες. Ενδεικτικά, αναφέρονται μερικές που σχετίζονται άμεσα με την προτεινόμενη επένδυση:

- I. Προώθηση της διαφοροποίησης των προσφερόμενων τουριστικών υπηρεσιών, με την αξιοποίηση θεματικών τουριστικών προϊόντων, ιδίως δε την αξιοποίηση της κοινής ευρωπαϊκής πολιτιστικής κληρονομιάς και την ενσωμάτωση της «φυσικής» κληρονομιάς στις στρατηγικές του τουρισμού,

⁵² Διαθέσιμη στο : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/ALL/?uri=CELEX%3A52010DC0352> και η ελληνική απόδοση στο <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/PDF/?uri=CELEX:52010DC0352&from=EL> [Πρόσβαση: 11.12.2020].

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

- II. Ενθάρρυνση της παράτασης της τουριστικής περιόδου και αντιμετώπιση της εποχικότητας της ζήτησης.
- III. Διευκόλυνση της αναγνώρισης των κινδύνων από την κλιματική αλλαγή ώστε να προστατεύεται η ευρωπαϊκή τουριστική βιομηχανία από τις λανθασμένες επενδύσεις, και ενθάρρυνση της εν λόγω βιομηχανίας να διερευνά εναλλακτικές τουριστικές υπηρεσίες,
- IV. Ανάπτυξη/ενίσχυση της συνεργασίας της Ε.Ε. με τις κυριότερες αναδυόμενες χώρες και τις χώρες της Μεσογείου για την προώθηση προτύπων βιώσιμης και υπεύθυνης τουριστικής ανάπτυξης και την ανταλλαγή των βέλτιστων πρακτικών.
- V. Υποστήριξη των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στον τομέα του αγροτικού τουρισμού, προώθηση του αγροτουρισμού και αξιοποίηση της πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς των αγροτικών περιοχών.

➤ ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ

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

3.2.4. Ευρωπαϊκή Σύμβαση του Τοπίου ή Σύμβαση της Φλωρεντίας ν. 3827/2010 (Α' 30/25.02.10)

Η Ευρωπαϊκή Σύμβαση για το Τοπίο είναι η σημαντικότερη σύμβαση του διεθνούς δικαίου για το τοπίο, καθώς είναι εξ ολοκλήρου αφιερωμένη σ' αυτό και την προστασία του. Σκοπός της εν λόγω Σύμβασης είναι η προαγωγή της προστασίας, της διαχείρισης και του σχεδιασμού του τοπίου, καθώς και η οργάνωση της ευρωπαϊκής συνεργασίας σε συναφή θέματα. Η Ελλάδα ενώ υπέγραψε τη Σύμβαση το 2000, την κύρωσε μόλις το 2010, με το ν. 3827/2010 (Α' 30/25.2.2010), ήτοι με καθυστέρηση δεκαετίας. Σύμφωνα με το άρ. 6 του παραπάνω νόμου, τα μέτρα που υποχρεούται να εφαρμόσει η Ελλάδα σε εθνικό και τοπικό επίπεδο είναι:

- i. Αύξηση ευαισθητοποίησης: Ευαισθητοποίηση της τοπικής κοινωνίας στα θέματα του περιβάλλοντος

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

- ii. Κατάρτιση και Εκπαίδευση: Θέσπιση εκπαιδευτικών προγραμμάτων σε φορείς του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα
- iii. Αναγνώριση και εκτίμηση: Αναγνώριση των ιδιαίτερων τοπίων καθώς και εκτίμηση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους και των κινδύνων που ελλοχεύουν προς αυτά
- iv. Στόχοι ποιότητας τοπίων: Καθορισμός συγκεκριμένων στόχων για τα τοπία έπειτα από δημόσια διαβούλευση
- v. Εφαρμογή: Θέσπιση μέσω για την προστασία και διαχείριση των τοπίων.

➤ **ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ:**

Η επιδιωκόμενη επένδυση σχετίζεται άμεσα με την ανάγκη προστασίας και ανάδειξης του φυσικού περιβάλλοντος και του νησιωτικού τοπίου της Μυκόνου, θεωρώντας τα - πρωτίστως σε επίπεδο αρχών - ως βασικά συστατικά της ταυτότητας των κατοίκων του νησιού και - δευτερευόντως - ως σημαντικά στοιχεία προσέλκυσης τουριστών. Μία από τις συνοδευτικές μελέτες της παρούσης, άλλωστε, είναι και η Μελέτη Τοπίου, από την οποία προκύπτουν κατευθύνσεις για την ομαλή ένταξη του δομημένου περιβάλλοντος της επένδυσης στο εξωαστικό τοπίο της μυκονιάτικης υπαίθρου αλλά και για την αναβάθμιση του ίδιου του τοπίου του ακινήτου. Περαιτέρω, η διαφύλαξη και ανάδειξη των τοπιακών αξιών του νησιού, έχουν ενσωματωθεί ουσιαστικά, ως κρίσιμη συνιστώσα του συνολικού σχεδιασμού της επιδιωκόμενης επένδυσης (τόσο της πολεοδομικής συγκρότησης αυτού όσο και στο σχεδιασμό των επιμέρους κτιρίων), και ταυτόχρονα έχουν αντιμετωπιστεί ως μια από τις εναλλακτικές επιλογές για τη διατήρηση της ελκυστικότητας της Μυκόνου, ως τόπου διαβίωσης και επίσκεψης.

3.2.5. Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης (Σ.Ε.Σ.)

Βασικό στόχο για την αξιοποίηση των αναπτυξιακών πόρων των Ευρωπαϊκών Διαρθρωτικών και Επενδυτικών Ταμείων για την προγραμματική περίοδο 2014 – 2020, αποτελεί, σύμφωνα με το Σ.Ε.Σ.⁵³, η ανταγωνιστικότητα, η καινοτομία και η εξωστρέφεια των επιχειρήσεων της χώρας.

Ειδικότερα, οι επιδιώξεις του Ε.Σ.Π.Α. 2014 – 2020 αρθρώνονται με τους Θεματικούς Στόχους (Θ.Σ.) για την περίοδο 2014 – 2020 ως εξής:

1. Ενίσχυση της Έρευνας, της Τεχνολογικής Ανάπτυξης και της Καινοτομίας,

⁵³ Βλ. <https://www.espa.gr/el/Pages/elibraryFS.aspx?item=2459>

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

2. Βελτίωση της πρόσβασης σε Τεχνολογίες Πληροφορικής και Επικοινωνιών (Τ.Π.Ε.), της χρήσης και της ποιότητάς τους,
3. Βελτίωση της ανταγωνιστικότητας των μικρομεσαίων επιχειρήσεων συμπεριλαμβανομένων και αυτών του γεωργικού τομέα (για το Ευρωπαϊκό Γεωργικό Ταμείο Αγροτικής Ανάπτυξης) και του τομέα της αλιείας και της υδατοκαλλιέργειας (για το Ευρωπαϊκό Ταμείο Θάλασσας και Αλιείας),
4. Υποστήριξη της μετάβασης σε μια οικονομία χαμηλών εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα σε όλους τους τομείς,
5. Προώθηση της προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή και της πρόληψης των κινδύνων,
6. Διατήρηση και προστασία του περιβάλλοντος και προώθηση της αποδοτικής χρήσης των πόρων,
7. Προώθηση των βιώσιμων μεταφορών και άρση των εμποδίων σε βασικές υποδομές δικτύων,
8. Προώθηση της βιώσιμης και ποιοτικής απασχόλησης και υποστήριξη της κινητικότητας των εργαζομένων,
9. Προώθηση της κοινωνικής ένταξης και της καταπολέμησης της φτώχειας και κάθε διάκρισης,
10. Επένδυση στην εκπαίδευση και κατάρτιση για την απόκτηση δεξιοτήτων και στη δια βίου μάθηση,
11. Ενίσχυση της θεσμικής ικανότητας των δημόσιων υπηρεσιών και των φορέων, καθώς και της αποτελεσματικής δημόσιας διοίκησης.

Περαιτέρω, ο κλάδος του τουρισμού αναφέρεται ότι κατέχει «εξέχουσα θέση ως μοχλός ανάπτυξης της οικονομίας» κινητοποιώντας μια σειρά δραστηριοτήτων (ξενοδοχεία, εστίαση, μεταφορές, λιανικό εμπόριο), ενώ προβλέπεται ότι θα έχει καθοριστική συμβολή στην ανάκαμψη της Ελληνικής Οικονομίας, και πολλαπλασιαστικές επιδόσεις σε περιφερειακή κλίμακα, κυρίως στην απασχόληση, συνιστώντας, τελικά, «τη δραστηριότητα από την οποία είναι δυνατό να προέλθει η μεγαλύτερη αύξηση της ακαθάριστης προστιθέμενης αξίας» (Σ.Ε.Σ., σελ. 57). Μάλιστα, ο τουρισμός μαζί με την ενέργεια και το αγρο-διατροφικό σύστημα, συνιστούν τους κλάδους στους οποίους θα δοθεί προτεραιότητα και αναμένεται να έχουν την μεγαλύτερη οικονομική μεγέθυνση κατά την προγραμματική περίοδο 2014 – 2020 (βλ. Σ.Ε.Σ., σελ. 64).

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

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

- i. στο τυποποιημένο χαμηλής προστιθέμενης αξίας εποχικό τουριστικό προϊόν,
- ii. στην έλλειψη ποιοτικά ολοκληρωμένων τουριστικών υπηρεσιών,
- iii. στον κατακερματισμό της προσφοράς, και
- iv. στη δύσκολη αντιμετώπιση της διαπραγματευτικής δύναμης των διεθνών οργανωτών ταξιδιών (tour operators), μέσω της αναβάθμισης και της διαφοροποίησης του τουριστικού προϊόντος με τελικό στόχο την «επέκταση σε νέες αγορές (νέες χώρες προέλευσης επισκεπτών και νέες ομάδες κοινού), την επέκταση της τουριστικής περιόδου και την αύξηση της δαπάνης ανά επισκέπτη» (Σ.Ε.Σ., σελ. 15).

Κατά την τρέχουσα προγραμματική περίοδο 2021 – 2027, εγκρίθηκε το νέο «Εταιρικό Σύμφωνο Περιφερειακής Ανάπτυξης 2021-2027» («ΕΣΠΑ 2021-2027»). Στη Συμφωνία Εταιρικής Σχέσης **για την προγραμματική περίοδο 2021 – 2027 καθορίζονται πέντε Στόχοι Πολιτικής (Σ.Π.)** με τα αντίστοιχα Προγράμματα για την επίτευξή τους, οι οποίοι είναι οι κάτωθι⁵⁴:

1. Μια εξυπνότερη Ευρώπη μέσω της προώθησης του καινοτόμου και έξυπνου οικονομικού μετασχηματισμού. Κύριες επιλογές πολιτικής αναδεικνύονται οι εξής:

- i. Ενδυνάμωση του οικοσυστήματος έρευνας και καινοτομίας με βάση τις προτεραιότητες της Στρατηγικής Έξυπνης Εξειδίκευσης και των μηχανισμών διάχυσης και υποστήριξης της καινοτομίας σε όλο το εύρος των απαιτούμενων δραστηριοτήτων – ενίσχυση συμπράξεων ερευνητικών φορέων και επιχειρήσεων
- ii. Ενίσχυση της καινοτόμου επιχειρηματικότητας και της επιχειρηματικής καινοτομίας με την παροχή κινήτρων για αξιοποίηση ερευνητικών αποτελεσμάτων και νέων ιδεών από υφιστάμενες και νεοφυείς επιχειρήσεις και την υποστήριξη της ανάπτυξης/υιοθέτησης μίας ευρύτερης άποψης για την καινοτομία από όλους τους κλάδους της οικονομίας (π.χ. στον τουρισμό και τον πολιτισμό)
- iii. Ενίσχυση παραγωγικών επενδύσεων με έμφαση στον ψηφιακό μετασχηματισμό και σε φιλικές προς το περιβάλλον διαδικασίες και προϊόντα
- iv. Δημιουργία υποδομών και μηχανισμών στήριξης της καινοτομίας και της επιχειρηματικότητας
- v. Στρατηγική επένδυση στο τουριστικό οικοσύστημα με βάση την εθνική και τις συμπληρωματικές περιφερειακές στρατηγικές για τον τουρισμό
- vi. Μέτρα για την αύξηση του μέσου μεγέθους των ελληνικών επιχειρήσεων, προώθηση συνεργασιών μεταξύ ΜμΕ ή/και με μεγαλύτερες

⁵⁴ https://www.espa.gr/el/Documents/2127/Etairikio_Symfwno_Perifereiakis_Anaptixis_ESPA_2021-2027_29-08-2021.pdf

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

επιχειρήσεις με στόχο τη διευκόλυνση της πρόσβασής τους σε παγκόσμιες αγορές και αλυσίδες αξίας

vii. Ενίσχυση της συνδεσιμότητας με ευρυζωνική πρόσβαση υψηλών ταχυτήτων

viii. Ψηφιακός μετασχηματισμός του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα και επέκταση των ψηφιακών υπηρεσιών προς τους πολίτες και τις επιχειρήσεις με επαναχρησιμοποίηση των υπάρχοντων εργαλείων της ΕΕ και την υιοθέτηση βέλτιστων πρακτικών σε όλα τα στάδια υλοποίησης

ix. Προσαρμογή των δεξιοτήτων του ανθρώπινου δυναμικού στο πλαίσιο των κατευθύνσεων της Στρατηγικής Έξυπνης Εξειδίκευσης, της στήριξης της επιχειρηματικής καινοτομίας, της βιομηχανικής μετάβασης, της υποστήριξης του ψηφιακού μετασχηματισμού και της κυκλικής οικονομίας. (βλ. Σ.Ε.Σ., σ.17)

2. Μια πιο πράσινη Ευρώπη με χαμηλές εκπομπές άνθρακα μέσω της προώθησης της μετάβασης σε καθαρές μορφές ενέργειας, των πράσινων και γαλάζιων επενδύσεων, της κυκλικής οικονομίας, της προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, της πρόληψης και της διαχείρισης κινδύνων. Οι κύριες επιλογές πολιτικής στον τομέα της ενέργειας βάσει του ΕΣΕΚ αφορούν τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης σε όλους τους τομείς, την προώθηση της αυτονομίας με χρήση των ΑΠΕ για αυτοπαραγωγή και συστημάτων αποθήκευσης, τη χρήση ΑΠΕ για θέρμανση/ψύξη, τη μετάβαση των νησιών σε καθαρές μορφές ενέργειας, μέσω – μεταξύ άλλων – της πρωτοβουλίας GReco Islands, την ενίσχυση διασυνοριακών έργων διασύνδεσης, την αναβάθμιση δικτύων μεταφοράς και διανομής, την ανάπτυξη κέντρων ενεργειακού ελέγχου και «έξυπνων» ενεργειακών συστημάτων και αποθήκευση ενέργειας (πχ αντλησιοταμίευση, μπαταρίες), την προώθηση πρακτικών αλιείας χαμηλών εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα. (βλ. Σ.Ε.Σ., σ. 19)

3. Μια πιο διασυνδεδεμένη Ευρώπη μέσω της ανάπτυξης προσβάσιμων, υψηλής ποιότητας, πολυτροπικών, ανθεκτικών στην κλιματική αλλαγή, έξυπνων και βιώσιμων υποδομών και συστημάτων μεταφορών.

Στοχεύοντας στην ανάπτυξη πράσινων μεταφορών και τη διασφάλιση ασφαλούς, ομαλής και οικονομικά αποτελεσματικής λειτουργίας του τομέα μεταφορών ενισχύεται η ανάπτυξη προσβάσιμων, υψηλής ποιότητας, πολυτροπικών, ανθεκτικών στην κλιματική αλλαγή, έξυπνων και βιώσιμων υποδομών και συστημάτων μεταφορών και εφοδιαστικής, λαμβάνοντας υπόψη τις αρχές της Ευρωπαϊκής Στρατηγικής για Βιώσιμη και Έξυπνη Κινητικότητα. (βλ. Σ.Ε.Σ., σ. 22)

4. Μια πιο κοινωνική Ευρώπη μέσω της υλοποίησης του ευρωπαϊκού πυλώνα κοινωνικών δικαιωμάτων, μέσω της επένδυσης στο ανθρώπινο δυναμικό και της διασφάλισης ισότιμης πρόσβασης σε ποιοτικές υπηρεσίες και αγαθά.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Κεντρική επιδίωξη των παρεμβάσεων στον ΣΠ4 είναι μια πιο κοινωνική Ελλάδα μέσω της επένδυσης στο ανθρώπινο δυναμικό και της διασφάλισης ισότιμης πρόσβασης σε ποιοτικές υπηρεσίες και αγαθά σύμφωνα με τις αρχές του Ευρωπαϊκού Πυλώνα Κοινωνικών Δικαιωμάτων. Οι παρεμβάσεις σε όλους τους τομείς πολιτικής θα επιλέγονται στη βάση διαπιστωμένων αναγκών, διαθεσιμότητας υποδομών και υπηρεσιών και λαμβάνοντας υπόψη και τις ανάγκες των περισσότερο υποβαθμισμένων περιοχών. (βλ. Σ.Ε.Σ., σ. 24)

5. Μια Ευρώπη πιο κοντά στους πολίτες της, μέσω της προώθησης της βιώσιμης και ολοκληρωμένης ανάπτυξης των αστικών, αγροτικών και παράκτιων περιοχών, καθώς και μέσω της στήριξης τοπικών πρωτοβουλιών.

Οι ολοκληρωμένες χωρικές στρατηγικές με αξιοποίηση των χωρικών εργαλείων Ο.Χ.Ε. και Τ.Α.Π.Το.Κ. θα εφαρμοστούν σε περιοχές οι οποίες θα προσδιοριστούν κατόπιν διαδικασίας, την οποία θα αποφασίσει το κάθε Πρόγραμμα, ανοικτής πρόσκλησης ή κατάλληλης τεκμηρίωσης για την ανάδειξη των περιοχών. Οι στρατηγικές θα έχουν μακροχρόνιο ορίζοντα, συγκεκριμένους στρατηγικούς στόχους, και ένα συνεκτικό σχέδιο δράσης που θα ιεραρχεί τις δράσεις και τα έργα προτεραιότητας. (βλ. Σ.Ε.Σ., σ. 26)

Ειδικά για τον τουρισμό, στα πλαίσια της αιτιολόγησης του Σ.Π. 1, αναφέρεται ότι *«η άρση των εμποδίων στο εσωτερικό της ΕΕ και η Ευρωπαϊκή χρηματοδότηση επέτρεψαν στον τουριστικό κλάδο να αναπτυχθεί και να επεκταθεί περαιτέρω αξιοποιώντας τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της χώρας. Η πανδημία του COVID-19 ανέδειξε δραματικά τις αδυναμίες της τουριστικής οικονομίας. Ο αντίκτυπος είναι βαθύς τόσο για τις επιχειρήσεις όσο και για τις τοπικές κοινότητες. Η Ελλάδα θα αναπτύξει και θα εφαρμόσει μια εθνική και περιφερειακή αναπτυξιακή στρατηγική στον τομέα του τουρισμού εστιάζοντας. α) στην αύξηση της ανθεκτικότητας του τομέα, β) στη βιωσιμότητα της αλυσίδας αξίας, γ) στον ψηφιακό μετασχηματισμό των τουριστικών επιχειρήσεων και δ) στην εκμετάλλευση των συνεργιών στις τοπικές οικονομίες με στόχο την αύξηση της προστιθέμενης αξίας στον τομέα. Ειδικό ρόλο θα παίζει και η επανεκπαίδευση και κατάρτιση των απασχολούμενων στον τουρισμό σε νέες δεξιότητες.»* (βλ. Σ.Ε.Σ., σ. 5)

Αντίστοιχα, στα πλαίσια της αιτιολόγησης του Σ.Π. 4 επισημαίνεται η αναγκαιότητα για την ενίσχυση του ρόλου του πολιτισμού και του βιώσιμου τουρισμού στην οικονομική ανάπτυξη, την κοινωνική ένταξη και την κοινωνική καινοτομία (βλ. Σ.Ε.Σ., σ. 11). Στο πλαίσιο του ως άνω Σ.Π., *« Οι επενδύσεις ΕΤΠΑ σε τουρισμό και πολιτισμό θα λαμβάνουν υπόψη την ευημερία των επισκεπτών, θα σέβονται το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον και θα διασφαλίζουν την κοινωνικοοικονομική ανάπτυξη και την ανταγωνιστικότητα των προορισμών και των επιχειρήσεων μέσω μιας ολοκληρωμένης και ολιστικής προσέγγισης»* (βλ. Σ.Ε.Σ., σ. 25).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

➤ ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ

Το προτεινόμενο σχέδιο εναρμονίζεται με τις Εθνικές επιδιώξεις τόσο για την προγραμματική περίοδο 2014 – 2020 όσο και για την προγραμματική περίοδο 2021 – 2027, καθότι αφορά καταρχάς σε έναν από τους πλέον ανταγωνιστικούς και εξωστρεφείς κλάδους της χώρας, αυτόν του τουρισμού, στον οποίο δίνεται προτεραιότητα από το Σ.Ε.Σ. ακριβώς επειδή η συμβολή του στην ανάκαμψη της Ελληνικής Οικονομίας θεωρείται καθοριστικής σημασίας.

Πέραν όμως αυτού, το προτεινόμενο σχέδιο συνεισφέρει στην επίτευξη των στόχων του Σ.Ε.Σ. επειδή πρόκειται για ένα υψηλής ποιότητας τουριστικό προϊόν (Σ.Τ.Κ.) με σχεδιασμό που σέβεται και αναδεικνύει το φυσικό περιβάλλον, το οποίο απευθύνεται κυρίως σε τουρίστες που προέρχονται από το εξωτερικό, ενώ ταυτόχρονα δημιουργεί θέσεις εργασίας. Περαιτέρω, η επιδιωκόμενη διαχείριση του Ξενοδοχείου από εταιρεία – Operator διεθνούς εμβέλειας, θα προσφέρει εμπειρία υψηλής ποιότητας στους επισκέπτες και δύναται να συνεισφέρει στην επέκταση της λειτουργίας της σχεδιαζόμενης μονάδας, και συνεπώς, της τουριστικής περιόδου.

3.2.6. Στρατηγική Έξυπνης Εξειδίκευσης Περιφέρειας Ν. Αιγαίου

Η έκθεση «Στρατηγική Έξυπνης Εξειδίκευσης της Περιφέρειας Ν. Αιγαίου»⁵⁵ (Μάρτιος 2015) εκπονήθηκε από την Ειδική Υπηρεσία Διαχείρισης της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, σύμφωνα με τις οδηγίες της Ευρωπαϊκής Επιτροπής⁵⁶, στα πλαίσια της στρατηγικής «Ευρώπη 2020» -βλ. §3.2.2..

Από τη συνολική ανάλυση της έκθεσης περί της οικονομικής κατάστασης, των καινοτομικών επιδόσεων και των αδυναμιών της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, προέκυψαν τέσσερις διακριτοί τομείς προτεραιότητας, οι οποίοι είναι ο τουρισμός εμπειρίας, η αγρο-διατροφή, η αλιεία και οι υδατοκαλλιέργειες και οι Α.Π.Ε., οι οποίοι επικουρούνται από την αξιοποίηση Τεχνολογιών Πληροφορικής και επικοινωνιών, τη χρήση καθαρών «πράσινων» τεχνολογιών και την ανάπτυξη του ανθρωπίνου δυναμικού. (Ε.Υ.Δ., 2015, σσ. 65-66)

⁵⁵ Παρουσίαση και δημοσίευση της εν λόγω περιφερειακής στρατηγικής από την Ειδική Υπηρεσία Διαχείρισης Περιφέρειας Ν. Αιγαίου στο σύνδεσμο <https://pepna.gr/el/news/stratigiki-exypris-exeidikeysis-perifereias-notioy-aigaiou> [Πρόσβαση: 8.12.2020]

⁵⁶ Οδηγός «Guide to Research and Innovation Strategies for Smart Specialisation (RIS 3)» που εκδόθηκε τον Μάιο του 2012. Δημοσιευμένο στο σύνδεσμο: <https://s3platform.jrc.ec.europa.eu/documents/20182/84453/RIS3+Guide.pdf/fceb8c58-73a9-4863-8107-752aef77e7b4> [Πρόσβαση 9.12.2020]

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Η στρατηγική ανάπτυξης της **καινοτομίας στον τουρισμό εμπειρίας** στοχεύει σε τέσσερις άξονες-προτεραιότητες:

1. Τη διεύρυνση της αλυσίδας αξίας(συνέργειες του τουρισμού με άλλους κλάδους)
2. Τη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος – ανάπτυξη τουρισμού εμπειρίας:
3. Την αναβάθμιση των καταλυμάτων σε ανώτερο επίπεδο υπηρεσιών.
4. Η χρήση τεχνολογιών πληροφορικής και επικοινωνιών (ΤΠΕ) και καθαρών τεχνολογιών.

➤ ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ

Η επιδιωκόμενη επένδυση εκτιμάται ότι θα συνεισφέρει στην πραγματοποίηση των επιδιώξεων της «Στρατηγικής Έξυπνης Εξειδίκευσης» της Περιφέρειας Ν. Αιγαίου δεδομένου ότι αφορά στη δραστηριότητα που εμφανίζεται ως συγκριτικό πλεονέκτημα των νησιών αυτών. Οι εναλλακτικές μορφές τουρισμού - «Συνεδριακός τουρισμός», «Θεραπευτικός τουρισμός - τουρισμός ευεξίας-wellness» και «Αθλητικός τουρισμός»- οι οποίες προωθούνται με την ένταξη των αντίστοιχων εγκαταστάσεων στο κτιριολογικό πρόγραμμα της επένδυσης καθώς επίσης και η ανάπτυξη συνεργασιών της επιχείρησης με τους τοπικούς παραγωγούς και ευρύτερα με τη φιλοσοφία της διαφοροποίησης του τουριστικού προϊόντος και της έμφασης στη βελτίωση της ποιότητας των υπηρεσιών του τουρισμού εμπειρίας.

Επιπλέον, η επένδυση χάρις στην 12μήνη λειτουργία που δύναται μέσω των Σ.Τ.Κ. αλλά και στην επιλογή του ξενοδοχειακού παρόχου παγκόσμιου φήμης και βεληνεκούς, συμβάλλει στην διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος της Μυκόνου.

3.2.7. Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Νοτίου Αιγαίου (Π.Ε.Π.) 2021 - 2027

Το νέο Π.Ε.Π. Νοτίου Αιγαίου⁵⁷, όπως αυτό διαμορφώθηκε για τη προγραμματική περίοδο 2021-2027, θέτει ως «κεντρικό» στόχο για την Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου την «[...] ενίσχυση και διαφοροποίηση του παραγωγικού συστήματός της, με την υιοθέτηση μιας στρατηγικής διαφοροποίησης του τουριστικού προϊόντος, [τη] διασφάλιση της βιώσιμης ανάπτυξης και της αειφορίας των πόρων και [την] ενίσχυση

⁵⁷ https://pepna.gr/sites/default/files/Υποβολι_PeP_Notioy_Aigaiou_03112021_sfc2021.pdf

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

της χωρικής και κοινωνικής συνοχής προς όφελος των κατοίκων και των επισκεπτών της.» (Π.Ε.Π. Ν. Αιγαίου, 2021: 15).

Ακόλουθα, σύμφωνα με το προγραμματικό κείμενο, ως βασικοί στρατηγικοί στόχοι τίθενται οι παρακάτω:

- 1) *«Ενίσχυση και διαφοροποίηση του παραγωγικού συστήματος,*
- 2) *Αποτελεσματική διαχείριση του περιβάλλοντος και των πόρων,*
- 3) *Βελτίωση της περιφερειακής συνδεσιμότητας και ενίσχυση της κινητικότητας,*
- 4) *Ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής και τόνωση της αγοράς εργασίας,*
- 5) *Ενδυνάμωση της χωρικής συνοχής και άμβλυνση των ενδοπεριφερειακών ανισοτήτων» (Π.Ε.Π. Ν. Αιγαίου, 2021: 15)*

Περαιτέρω, από το προγραμματικό κείμενο του νέου Π.Ε.Π. Ν. Αιγαίου, αντλούνται οι στρατηγικές επιλογές που διαμορφώνονται και η εξειδίκευσή τους σε επιμέρους στοχεύσεις (όπως αυτές παρουσιάσθηκαν συνοπτικά παραπάνω) και προγραμματικές στρατηγικές, καθώς επίσης και των επιμέρους δράσεων τους, οι οποίες αποτυπώνονται στον παρακάτω πίνακα .

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3: Κύρια Στόχευση και Προγραμματική Στρατηγική (Αρχιτεκτονική του Προγράμματος)

ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ ΕΠΙΛΟΓΕΣ Π.Ε.Π. ΑΝΑ ΣΤΟΧΟ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ	
Στόχος Πολιτικής 1«Πιο Έξυπνη Ευρώπη»: Ενίσχυση και διαφοροποίηση του παραγωγικού συστήματος	
1)	Ενίσχυση του περιφερειακού συστήματος Έρευνας και Καινοτομίας.
2)	Ενίσχυση και διαφοροποίηση της παραγωγικής βάσης (ανάπτυξη διαφοροποιημένων τουριστικών προϊόντων και υπηρεσιών, αναβάθμιση και εκσυγχρονισμός των παραγωγικών υποδομών & διαδικασιών, ενίσχυση της εξωστρέφειας επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται σε τομείς συγκριτικού πλεονεκτήματος και εξειδίκευσης της Π.Ν.Α.).
3)	Αξιοποίηση σύγχρονων ψηφιακών τεχνολογιών (ανάπτυξη και εμπλουτισμός παρεχόμενων ψηφιακών υπηρεσιών οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και επιμελητηρίων προς πολίτες και επιχειρήσεις, ανάπτυξη ψηφιακών εφαρμογών στους τομείς του πολιτισμού και τουρισμού, κ.ά.).
Στόχος Πολιτικής 2 «Πιο Πράσινη Ευρώπη»: Αποτελεσματική διαχείριση του περιβάλλοντος και των πόρων	
1)	Βελτίωση της ενεργειακής αποδοτικότητας (προώθηση μέτρων ενεργειακής απόδοσης του δημόσιου κτηριακού αποθέματος της Π.Ν.Α.).
2)	Ολοκληρωμένη & βιώσιμη διαχείριση υγρών αποβλήτων, ολοκλήρωση των μέτρων που προβλέπονται στο Εθνικό Επιχειρησιακό Σχέδιο Λυμάτων Οικισμών Γ΄ Προτεραιότητας για την Π.Ν.Α.).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

3) Προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή και πρόληψη κινδύνων.
4) Βιώσιμη διαχείριση υδατικών πόρων.
Στόχος Πολιτικής 3 «Πιο Συνδεδεμένη Ευρώπη»: Βελτίωση της περιφερειακής συνδεσιμότητας και ενίσχυση της κινητικότητας
1) Βελτίωση της προσβασιμότητας των νησιών της Περιφέρειας με την αναβάθμιση των θαλάσσιων και οδικών μεταφορών και μετακινήσεων, ενδοπεριφερειακά και διαπεριφερειακά, καθώς και εσωτερικά στα νησιά, στις πύλες εισόδου – εξόδου και στα σημεία τουριστικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος.
Στόχος Πολιτικής 4 «Πιο Κοινωνική Ευρώπη»: Ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής και τόνωση της αγοράς εργασίας
1) Τόνωση της απασχόλησης και ανάπτυξη δεξιοτήτων ανθρώπινου δυναμικού
2) Αναβάθμιση των υποδομών και βελτίωση της ποιότητας των υπηρεσιών υγείας, πρόνοιας, εκπαίδευσης και δια βίου μάθησης.
3) Ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής, καταπολέμηση της φτώχειας και του κοινωνικού αποκλεισμού.
4) Βελτίωση της πρόσβασης στην απασχόληση και ανάπτυξη δεξιοτήτων ανθρώπινου δυναμικού.
5) Δημιουργία προσβάσιμων τουριστικών προορισμών – προστασία, ανάδειξη και προβολή της πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς και των τουριστικών πόρων.
Στόχος Πολιτικής 5 «Ευρώπη κοντά στους Πολίτες»: Ενδυνάμωση της χωρικής συνοχής και άμβλυση των ενδοπεριφερειακών ανισοτήτων
1) Αντιμετώπιση της αναπτυξιακής υστέρησης που παρουσιάζουν τα περισσότερα από τα μικρά νησιά της Π.Ν.Α. (πληθυσμού έως 3.100 κατοίκων), λόγω κυρίως της έλλειψης βασικών υποδομών, αλλά και της ανάγκης ανάληψης πρωτοβουλιών αξιοποίησης των συγκριτικών πλεονεκτημάτων τους.
2) Βελτίωση των λειτουργιών και της ελκυστικότητας των μεγαλύτερων αστικών κέντρων της Π.Ν.Α., με την εφαρμογή στρατηγικών Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης (Β.Α.Α.) σε έδρες περιφερειακών ενοτήτων ελάχιστου μόνιμου πληθυσμού 5.000 κατοίκων σε επίπεδο οικισμού.

ΠΗΓΗ: Π.Ε.Π. Ν. Αιγαίου, 2021:15 -19

➤ **ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ**

Το προτεινόμενο σχέδιο εκτιμάται ότι θα συνεισφέρει στην πραγματοποίηση των επιδιώξεων του Π.Ε.Π. Νοτίου Αιγαίου, ενισχύοντας την ανταγωνιστικότητα και την ελκυστικότητα της Περιφέρειας, μέσω της παροχής υψηλής ποιότητας αναβαθμισμένων τουριστικών υπηρεσιών, την ανάδειξη και προβολή της πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς (με έμφαση το νησί της Μυκόνου) με τη πρόταση δημιουργίας πολιτιστικών διαδρομών και δράσεων πολιτισμού, τη τόνωση της απασχόλησης με τη δημιουργία θέσεων εργασίας, την αξιοποίηση καθαρών τεχνολογιών καθώς επίσης και τη διαχείριση των φυσικών πόρων με όρους αειφορίας. Επιπρόσθετα, ο σχεδιασμός της επένδυσης βάσει των

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

προγραμμάτων LEED στοχεύει στην αειφόρο ανάπτυξη και στην ορθολογική διαχείριση των πόρων (π.χ., αξιοποίηση τεχνολογίας αφαλάτωσης) και στην ενίσχυση της καινοτομίας που προωθούνται από το Π.Ε.Π. Ν. Αιγαίου.

3.2.8. Σ.Β.Α.Κ. Μυκόνου

Ο Δ. Μυκόνου βρίσκεται σε φάση εκπόνησης του Σχεδίου Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (Σ.Β.Α.Κ.) για το νησί, στοχεύοντας στη βελτίωση της προσβασιμότητας, της ασφάλειας, των περιβαλλοντικών συνθηκών της πόλης καθώς και στη βελτίωση της αποτελεσματικότητας και της οικονομικής αποδοτικότητας των μεταφορών, ανθρώπων και εμπορευμάτων. Έως σήμερα έχει ολοκληρωθεί και η δεύτερη διαβούλευση του συγκεκριμένου σχεδίου, στο οποίο αναλύονται 9 βασικές προτεραιότητες για το νησί με 24 επιμέρους στόχους, όπως αυτοί αναλυτικά αποτυπώνονται στον παρακάτω Πίνακα 3.3.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.4: Κατευθύνσεις Σ.Β.Α.Κ. Μυκόνου

ΑΞΟΝΑΣ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ	ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑ	ΣΤΟΧΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΣ	<u>Προτεραιότητα 1:</u> Μείωση της κατανάλωσης ενέργειας που αφορά στις μετακινήσεις	Στόχος 1.1: Μεταβολή της σύνθεσης των κυκλοφορούντων μέσων με μείωση της χρήσης των ΙΧ και παράλληλη αύξηση του περπατήματος, του ποδηλάτου και των συλλογικών μετακινήσεων Στόχος 1.2: Ενσωμάτωση εναλλακτικών μορφών καυσίμων στα οχήματα δημοτικού στόλου, σε στόλους κοινόχρηστων μέσων αλλά και στην ιδιωτική μετακίνηση – Προώθηση της ηλεκτροκίνησης
	<u>Προτεραιότητα 2:</u> Προστασία φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος/ ενίσχυση της ελκυστικότητας του οδικού περιβάλλοντος και δημόσιου χώρου	Στόχος 2.1: Αύξηση της ελκυστικότητας των οικισμών και ικανοποίησης της κοινότητας σχετικά με το οικιστικό περιβάλλον (προστασία παραδοσιακών οικισμών)
ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΣ	<u>Προτεραιότητα 3:</u> Βελτίωση προσβασιμότητας για τους ευάλωτους χρήστες και άρση κοινωνικών αποκλεισμών στην μετακίνηση	Στόχος 3.1: Βελτίωση των υποδομών για τα εμποδιζόμενα άτομα (ράμπες Α.μεΑ., απομάκρυνση εμποδίων, όδευση τυφλών κτλ.) Στόχος 3.2: Συνεργασία με το ΚΤΕΛ για τη δημιουργία δικτύου δημόσιας/δημοτικής συγκοινωνίας και συλλογικών μορφών μετακινήσεων με καλή προσβασιμότητα Στόχος 3.3: Ενημέρωση και επικοινωνία με όλες τις ομάδες πληθυσμού για δράσεις/μέτρα
	<u>Προτεραιότητα 4:</u>	Στόχος 4.1: Μείωση των αέριων ρύπων και του θορύβου που παράγονται από την μηχανοκίνητη κυκλοφορία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΑΞΟΝΑΣ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ	ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑ	ΣΤΟΧΟΣ
	Βελτίωση δημόσιας υγείας/βελτίωση ατμόσφαιρας	
	<u>Προτεραιότητα 5:</u> Ενσωμάτωση νέων και έξυπνων τεχνολογιών στο μεταφορικό σύστημα	Στόχος 5.1: Ανάπτυξη ευφυών συστημάτων τεχνολογιών (ITS) για τη βελτίωση της αποτελεσματικότητας των μετακινήσεων στο Δήμο Στόχος 5.2: Ανάπτυξη τηλεματικής στις στάσεις της συγκοινωνίας και εφαρμογής για κινητά τηλέφωνα για αναζήτηση δρομολογίων, στάσεων και παρακολούθησης της θέσης των λεωφορείων σε πραγματικό χρόνο Στόχος 5.3: Εισαγωγή καινοτόμων μέσων μετακίνησης (car-sharing, σύστημα κοινόχρηστων ηλεκτρικών ποδηλάτων, e-scooters κτλ.)
	<u>Προτεραιότητα 6:</u> Ενίσχυση συμμετοχικότητας στο σχεδιασμό των μετακινήσεων	Στόχος 6.1: Εφαρμογή παραδοσιακών και καινοτόμων τρόπων συμμετοχής των κατοίκων καθώς και των επισκεπτών στον κυκλοφοριακό, πολεοδομικό και περιβαλλοντικό σχεδιασμό της περιοχής
	<u>Προτεραιότητα 7:</u> Βελτίωση του επιπέδου οδικής ασφάλειας	Στόχος 7.1: Μείωση αριθμού τροχαίων συμβάντων στους οικισμούς και στο επαρχιακό οδικό δίκτυο μέσα από αναδιαμορφώσεις κόμβων και παρεμβάσεις στο οδικό δίκτυο Στόχος 7.2: Βελτίωση υποδομών σε όλο το μήκος του οδικού δικτύου (επαρχιακό, τοπικό) Στόχος 7.3: Μείωση ορίου ταχύτητας στο επαρχιακό οδικό δίκτυο, αλλά και εντός οικισμών
	<u>Προτεραιότητα 8:</u> Πρώθηση της χρήσης βιώσιμων μέσων και τρόπων μετακίνησης έναντι του ιδιωτικού αυτοκινήτου	Στόχος 8.1: Αύξηση περπατήματος Στόχος 8.2: Αύξηση χρήσης ποδηλάτου (και ιδιαίτερα ηλεκτρικού) Στόχος 8.3: Αύξηση χρήσης δημόσιας συγκοινωνίας και συλλογικών μορφών
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ	<u>Προτεραιότητα 9:</u> Ενίσχυση τοπικής επιχειρηματικότητας και βελτίωσης εμπορευματικών μεταφορών	Στόχος 9.1: Αύξηση/διατήρηση του αριθμού των τοπικών επιχειρήσεων/ΜΜΕ (Μικρομεσαίες επιχειρήσεις) και βελτίωση της προσπελασιμότητάς τους με βιώσιμα μέσα Στόχος 9.2: Εγκατάσταση και λειτουργία ενός έξυπνου συστήματος τροφοδοσίας (πχ. Cargo-bike εντός των οικισμών)
	<u>Προτεραιότητα 10:</u> Εξασφάλιση λειτουργικότητας – αποδοτικότητας συστήματος μεταφορών	Στόχος 10.1: Ανάπτυξη ενός ενιαίου συστήματος μεταφορών με συνδυασμένες μετακινήσεις Στόχος 10.2: Μείωση του κόστους μεταφορών για τους ιδιώτες μετακινούμενους με εναλλακτικά μέσα μετακίνησης Στόχος 10.3: Επίτευξη ορθολογικής οικονομικής διαχείρισης του συστήματος Στόχος 10.4: Αύξηση ικανοποίησης των μετακινούμενων από τη λειτουργία του συστήματος (συχνότερα δρομολόγια, λειτουργία κατά τις βραδινές ώρες την τουριστική περίοδο)
	<u>Προτεραιότητα 11:</u>	Στόχος 11.1: Ενίσχυση των εναλλακτικών μορφών τουρισμού (και ιδιαίτερα του περιπατητικού)

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΑΞΟΝΑΣ ΠΡΟΤΕΡΑΙ ΟΤΗΤΑΣ	ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑ	ΣΤΟΧΟΣ
	Διαχείριση εποχικότητας στις μετακινήσεις – Προώθηση εναλλακτικών μορφών τουρισμού	

ΠΗΓΗ: Σ.Β.Α.Κ. Μυκόνου, 2021

➤ **ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ**

Η προτεινόμενη επένδυση συνάδει απόλυτα με τις προτεραιότητες και τους στόχους του Σ.Β.Α.Κ. για το νησί της Μυκόνου. Συγκεκριμένα, η επένδυση στοχεύει στη μείωση της χρήσης συμβατικών Ι.Χ. και κατ' επέκταση στη μείωση των αέριων ρύπων και του θορύβου ενώ παράλληλα προωθεί και ενισχύει την χρήση του ποδηλάτου και της ηλεκτροκίνησης. Ειδικότερα, η επένδυση μέσω των αντισταθμιστικών μέτρων αλλά και των υποδομών που δημιουργεί, επιθυμεί να ενισχύσει τις εναλλακτικές μορφές τουρισμού και ιδιαίτερα του περιπατητικού, όπως προτείνονται από το Σ.Β.Α.Κ.

3.3. Μελέτη «Greece 10 Years Ahead: Defining the new growth model and strategy for Greece»

Πρόκειται για μη θεσμοθετημένη μελέτη (2012) που ανατέθηκε από την ελληνική κυβέρνηση στον διεθνή οίκο McKinsey & Company, στοχεύοντας στον καθορισμό ενός νέου μέσο – μακροπρόθεσμου (5-10 χρόνια) μοντέλου ανάπτυξης και μιας στρατηγικής για την οικονομική ανάπτυξη της Ελλάδας. Προς την εκπλήρωση αυτού του σκοπού αναλύονται οι βασικοί τομείς της εθνικής οικονομίας, μεταξύ των οποίων και ο τουρισμός, και τίθενται ορισμένες ενδεχόμενες προτεραιότητες περαιτέρω ανάπτυξής τους και εν συνεχεία παρουσιάζονται οι ειδικότεροι τομείς⁵⁸ που αναμένεται να έχουν ραγδαία άνοδο τα επόμενα χρόνια, όπως είναι ο τουρισμός υγείας. Στον ακόλουθο Πίνακα 3.4 συνοψίζονται οι κατευθύνσεις που δίνονται για τον τομέα του τουρισμού.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.5: Κατευθύνσεις για τον τομέα του τουρισμού Μελέτης McKinsey & Company «Greece 10 Years Ahead [...]»⁵⁹

⁵⁸ Αναφέρονται ως «Αναδυόμενοι αστέρες».

⁵⁹ Με μπλε απεικονίζονται οι κατευθύνσεις που έχουν υψηλή προτεραιότητα

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ	Α/Α	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ
Α) Επαναπροσδιορισμός και επανατοποθέτηση της πολιτικής προώθησης	1.	Συστηματική στόχευση στις βασικές ώριμες και αναδυόμενες αγορές (1. Ηνωμένο Βασίλειο, Γερμανία, Σκανδιναβία, 2. Γαλλία, Ιταλία, Ολλανδία, 3. ΗΠΑ, Ρωσία, Κίνα)
	2.	Αναβάθμιση και επιλεκτική επέκταση του χαρτοφυλακίου προϊόντων βελτιώνοντας την αναλογία μαζικού – πολυτελούς τουρισμού, μέσω της ποιοτικής αναβάθμισης των παρεχόμενων υπηρεσιών και συγκεκριμένα της κρουαζιέρας – ιστιοπλοΐας, του εμπλουτισμού του τουριστικού μείγματος με ειδικές μορφές και των προώθηση των ολοκληρωμένων συγκροτημάτων τουρισμού
	3.	Εμβάθυνση στη διαμόρφωση ενός νέου brand (εμπορικού σήματος) που να ανταποκρίνεται στο αναβαθμισμένο προσφερόμενο προϊόν και στην εμπλουτισμένη τουριστική εικόνα
	4.	Εισαγωγή διαδικτυακής πλατφόρμας πολλαπλών καναλιών που θα βελτιώνει την εμπειρία πριν την επίσκεψη
Β) Ανάπτυξη ποιοτικών υποδομών και επιτάχυνση των επενδύσεων	5.	Αναμόρφωση της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας που διέπει τον τουρισμό με στόχο την άρση των υπερβολικών περιορισμών και την <u>διευκόλυνση της ανάπτυξης ποιοτικών καταλυμάτων</u>
	6.	Αύξηση των δημόσιων επενδύσεων για σχετικά έργα και υποδομές (όπως μαρίνες, λιμάνια που θα δέχονται κρουαζιερόπλοια κ.ά.)
	7.	Αξιοποίηση του πλαισίου «fast-track» για τη διευκόλυνση των επενδύσεων
	8.	Αναβάθμιση των υποδομών των πολιτιστικών χώρων και εμπλουτισμός των συνεδριακών εγκαταστάσεων
Γ) Διευκόλυνση πρόσβασης και μετακινήσεων	9.	Ενίσχυση των αεροπορικών συνδέσεων με ΗΠΑ, Ρωσία, Κίνα και διευκόλυνση των μετακινήσεων στα πλαίσια της συνθήκης Σένγκεν
	10.	Σχεδιασμός και προγραμματισμός εκ νέου της χωρητικότητας, της συνδεσιμότητας και της βέλτιστης προσφοράς ποιότητας/ κόστους για τις μετακινήσεις των νησιών (με ιδιαίτερη μνεία στη δημιουργία δικτύου περιφερειακών κόμβων στις <u>Κυκλάδες</u> , τα Δωδεκάνησα και τα νησιά του Ιονίου)
	11.	Επαναπροσδιορισμός τιμολόγησης στα σημεία πρόσβασης (λιμάνια και αεροδρόμια)
Δ) Ανάπτυξη ικανοτήτων και τεχνογνωσίας	12.	Προώθηση της σχετικής με τον τουρισμό εκπαίδευσης στην τριτοβάθμια
	13.	Βελτίωση των δυνατοτήτων κεντρικού σχεδιασμού και επιμερισμού των αρμοδιοτήτων και εδραίωση των συνεργασιών Δημόσιου και Ιδιωτικού τομέα

ΠΗΓΗ: McKinsey & Company, 2012

➤ **ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ**

Η επιδιωκόμενη επένδυση ως Σ.Τ.Κ. με πληθώρα υποδομών (συνεδριακό κέντρο, υδροθεραπευτήρια, κ.α.) είναι συμβατή με τις κατευθύνσεις της εν λόγω μελέτης στο μέτρο που αφορά την αναβάθμιση και διεύρυνση του χαρτοφυλακίου των

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

παρεχόμενων προϊόντων σε βελτίωση της αναλογίας μαζικού – πολυτελούς τουρισμού, μέσω της ποιοτικής αναβάθμισης των προσφερόμενων υπηρεσιών, του εμπλουτισμού του τουριστικού μείγματος με ειδικές μορφές, όπως ο τουρισμός ευεξίας, ο συνεδριακός τουρισμός και την προώθηση των οργανωμένων και ολοκληρωμένων συγκροτημάτων τουρισμού.

3.4. Συμπεράσματα Κεφαλαίου

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

- I. Συνάδει με τον βασικό αναπτυξιακό προσανατολισμό του νησιού στον τομέα του τουρισμού, όπως αυτός αναφέρεται στο Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.
- II. Εμπλουτίζει το παρεχόμενο τουριστικό προϊόν και ενισχύει την ανταγωνιστικότητα αυτού, μέσω των ποιοτικά αναβαθμισμένων τουριστικών εγκαταστάσεων που παρέχει ως Σ.Τ.Κ. και εξασφαλίζεται με την διαχείριση αυτού από φορέα διαχείρισης (operator) διενθούς φήμης, επιδίωξη που διακρίνεται μέσω του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α., του ισχύοντος Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Νοτίου Αιγαίου (διεθνής πόλος τουρισμού), του Σ.Ε.Σ. 2014-2020, του Π.Ε.Π. Νοτίου Αιγαίου, του κειμένου της Ευρωπαϊκής Επιτροπής με τίτλο «Η Ευρώπη, ο πρώτος τουριστικός προορισμός στον κόσμο – ένα νέο πλαίσιο πολιτικής για τον ευρωπαϊκό τουρισμό» και της μελέτης «Greece 10 years ahead».
- III. Συντελεί στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας για ολόκληρο το χρόνο, εναρμονιζόμενη με το ισχύον Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Νοτίου Αιγαίου, το Σ.Ε.Σ. 2014-2020, την στρατηγική «Ευρώπη 2020» και τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης.
- IV. Συνεισφέρει στην προσέλκυση τουριστικών επενδύσεων με βιώσιμο τρόπο και στην εισροή κεφαλαίων στην εθνική οικονομία, που αποτελεί στόχο του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. και του Σ.Ε.Σ. 2014-2020.
- V. Πραγματοποιείται με τρόπο οργανωμένο, ώστε να αποφευχθεί η διάσπαρτη εκτός σχεδίου δόμηση και ο κατακερματισμός της γης, στοιχείο που εντοπίζεται στο Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. και στο ισχύον Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Νοτίου Αιγαίου.
- VI. Αναπτύσσεται με τρόπο συμβατό με τις προβλεπόμενες χρήσεις γης και τους βασικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που τίθενται για την περιοχή από τη Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου.
- VII. Εντάσσεται αρμονικά στο τοπίο, το οποίο μελετάται στη σχετική Μελέτη Τοπίου, και υιοθετεί κατευθύνσεις του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. για την ανάδειξη και προστασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

του περιβάλλοντος, θέμα το οποίο τίθεται και από την Ευρωπαϊκή Σύμβαση του Τοπίου.

VIII. Χωροθετείται σε περιοχή όπου δεν τίθεται ζήτημα σύγκρουσης χρήσεων γης με υφιστάμενα ή και τυχόν μελλοντικά έργα που αφορούν σε Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας, βιομηχανικές εγκαταστάσεις ή υδατοκαλλιέργειες.

IX. Ενισχύει την κοινωνική και εδαφική συνοχή, δεδομένου ότι πραγματοποιείται σε νησιωτική περιφέρεια της χώρας, το οποίο συνάδει με την στρατηγική «Ευρώπη 2020».

X. Συνάδει με την Ευρωπαϊκή Σύμβαση του Τοπίου όσον αφορά στη διατήρηση και ενίσχυση της τοπικής φυσιογνωμίας και του οικιστικού πρότυπου ανάπτυξης.

XI. Εφαρμόζεται, σχεδιασμός της επένδυσης βάσει του προγράμματος LEED, στοχεύοντας στην αειφόρο ανάπτυξη και στην ορθολογική διαχείριση πόρων και στην ενίσχυση της καινοτομίας.

4. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ, ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΥΣΑ ΠΕΡΙΟΧΗ – ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΓΙΑ Σ.Τ.Κ.

Προκειμένου να τεκμηριωθούν οι «κατευθύνσεις για την ενσωμάτωση της σχεδιαζόμενης επένδυσης στην περιβάλλουσα το δημόσιο ακίνητο περιοχή»⁶⁰ όπως ορίζει η παρ. 2α του άρθ. 12 του ν. 3986/2011 όπως ισχύει και με στόχο τη βέλτιστη ένταξη της προτεινόμενης επένδυσης στην περιβάλλουσα το ακίνητο περιοχή, κρίνεται από τη μελετητική ομάδα της παρούσης μεθοδολογικά αναγκαία η μελέτη των πολεοδομικών, περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών καθώς και των χαρακτηριστικών του δομημένου περιβάλλοντος σε ένα χαμηλότερο χωρικό επίπεδο θεώρησης, ήτοι σε μεγαλύτερη κλίμακα σχεδιασμού. Για το λόγο αυτό, στο παρόν κεφάλαιο, αρχικά προσδιορίζονται και τεκμηριώνονται το εύρος και τα όρια⁶¹ της εν λόγω περιοχής και στη συνέχεια αναλύονται τα ειδικότερα ως άνω χαρακτηριστικά της.

⁶⁰ Σημειώνεται ότι οι παραπάνω διατάξεις οποίες αφορούν στα Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. έχουν εφαρμογή και στα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. σύμφωνα με τις παρ. 1 και 2 του άρθ. 24 του ν. 3894/2010, που συνεχίζει να έχει εφαρμογή στην συγκεκριμένη περίπτωση. Επομένως οι διατάξεις του ν. 3986/2011 που περιλαμβάνουν αναφορές σε «δημόσιο ακίνητο» εφαρμόζονται και σε ιδιωτικά ακίνητα όπου χωροθετούνται ιδιωτικές στρατηγικές επενδύσεις.

⁶¹ Τα όρια στην περιοχή τίθενται προκειμένου να είναι σαφές το χωρικό πεδίο στο οποίο γίνονται μετρήσεις, υπολογίζονται επιφάνειες κ.ο.κ..

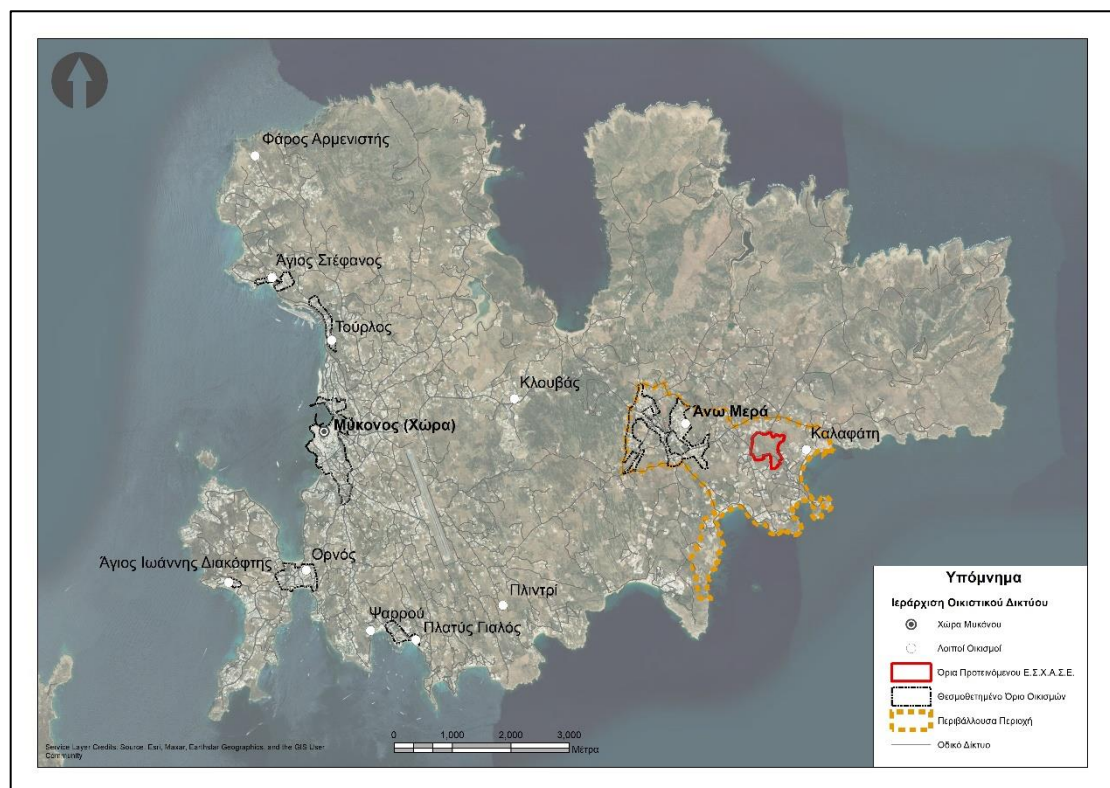
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

4.1. Ορισμός Περιβάλλουσας Περιοχής με σχετική τεκμηρίωση για την επιλογή

Ως Περιβάλλουσα Περιοχή νοείται η περιοχή εκείνη η οποία λόγω αλληλεπίδρασης και συσχέτισης με την Έκταση επηρεάζει και επηρεάζεται άμεσα από αυτήν. Η Περιβάλλουσα Περιοχή της Έκτασης, η οποία απεικονίζεται στην Εικόνα 4.1., καθορίστηκε έχοντας ως νοητούς φραγμούς τα όρια του οικισμού της Άνω Μεράς, το οδικό δίκτυο και την ακτογραμμή.

Συγκεκριμένα, βορειοδυτικά οριοθετείται από τα θεσμοθετημένα όρια του οικισμού της Άνω Μεράς, και στο βόρειο-ανατολικό τμήμα της οριοθετείται εν μέρει από τοπική οδό και στη συνέχεια από τη βασική οδική αρτηρία, φτάνοντας έως το ανατολικό άκρο της παραλίας Καλαφάτη. Ως νότιο όριο της Περιβάλλουσας Περιοχής ορίζεται η ακτογραμμή, και ειδικότερα τμήμα αυτής που εκτείνεται από το δυτικό άκρο της παραλίας Καραπέτης έως το ανατολικό άκρο της παραλίας Καλαφάτη.

ΕΙΚΟΝΑ 4.1: Περιβάλλουσα Περιοχή στον Δήμο Μυκόνου



ΠΗΓΗ: World Imagery - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Για τον καθορισμό της Περιβάλλουσας Περιοχής λήφθηκαν υπόψη οι εξής ειδικοί παράγοντες:

- i. Τα γεωμορφολογικά στοιχεία της περιοχής που λειτουργούν ως φυσικά όρια ή φραγμοί,
- ii. Η ύπαρξη οικισμών και η λειτουργική τους συσχέτιση με την προτεινόμενη επένδυση,
- iii. Η συνύπαρξη/γειτνίαση με άλλες προτεινόμενες και σχεδιαζόμενες Στρατηγικές (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Blue Iris, Grivalia) και άλλες μεγάλες επενδύσεις (Aman Resort),
- iv. Η συμπερίληψη της Ζ.Ο.Ε. «Περιοχές με στοιχεία 2.1α.1» (Περιοχές όπου επιτρέπονται οι χρήσεις τουρισμού – αναψυχής), και,
- v. Η θέση και η απόσταση της προτεινόμενης επένδυσης από τις γειτνιάζουσες παραλίες.

Εξειδικεύοντας τα ανωτέρω, για τον καθορισμό της Περιβάλλουσας Περιοχής συνεκτιμήθηκαν συσχετίσεις που αναμένεται να αναδειχθούν με την υλοποίηση της προτεινόμενης επένδυσης και αφορούν ουσιαστικά στην περιβάλλουσα περιοχή αυτής, όπως αυτές αναλύονται ακολούθως:

- i. **Η συσχέτιση της προτεινόμενης επένδυσης με τον οικισμό της Άνω Μεράς**, καθώς είναι ο πλησιέστερος στην προτεινόμενη επένδυση. Η απόσταση μεταξύ κέντρου του οικισμού και της Έκτασης είναι 2,3 χλμ. οδικώς. Στον οικισμό της Άνω Μεράς συμπεριλαμβάνεται το οριοθετημένο τμήμα καθώς και οι περιοχές που εξαιρούνται του θεσμοθετημένου ορίου, αλλά αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα του οικισμού. Το οριοθετημένο τμήμα του οικισμού περιλαμβάνει πλήθος εμπορικών και τουριστικών δραστηριοτήτων, ενώ το τμήμα εκτός των ορίων του οικισμού συγκεντρώνει λειτουργίες εξυπηρέτησης του οικισμού, όπως γήπεδο ποδοσφαίρου, χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων, εκκλησιαστικούς χώρους και τουριστικές εγκαταστάσεις. Συνεπώς, εκτιμάται ότι θα υπάρξει συσχέτιση και αλληλεπίδραση με την προτεινόμενη τουριστική εγκατάσταση.
- ii. Η δεύτερη συσχέτιση αφορά στην **κίνηση των επισκεπτών προς την παραλία Καλαφάτη**, καθώς είναι η κοντινότερη και πιο εύκολα προσβάσιμη κολυμβητική ακτή, σε απόσταση μόλις 350 μ. από την Έκταση.
- iii. Η τρίτη συσχέτιση αφορά στην **παραλία Καλό Λιβάδι**, η οποία βρίσκεται σε μεγαλύτερη απόσταση από αυτή του Καλαφάτη (2,4 χλμ. οδικώς), αλλά, αποτελεί μια από τις πλέον δημοφιλείς του νησιού. Η παραλία Καλό Λιβάδι έχει περισσότερο κοσμοπολίτικο χαρακτήρα σε σχέση με την παραλία Καλαφάτη,

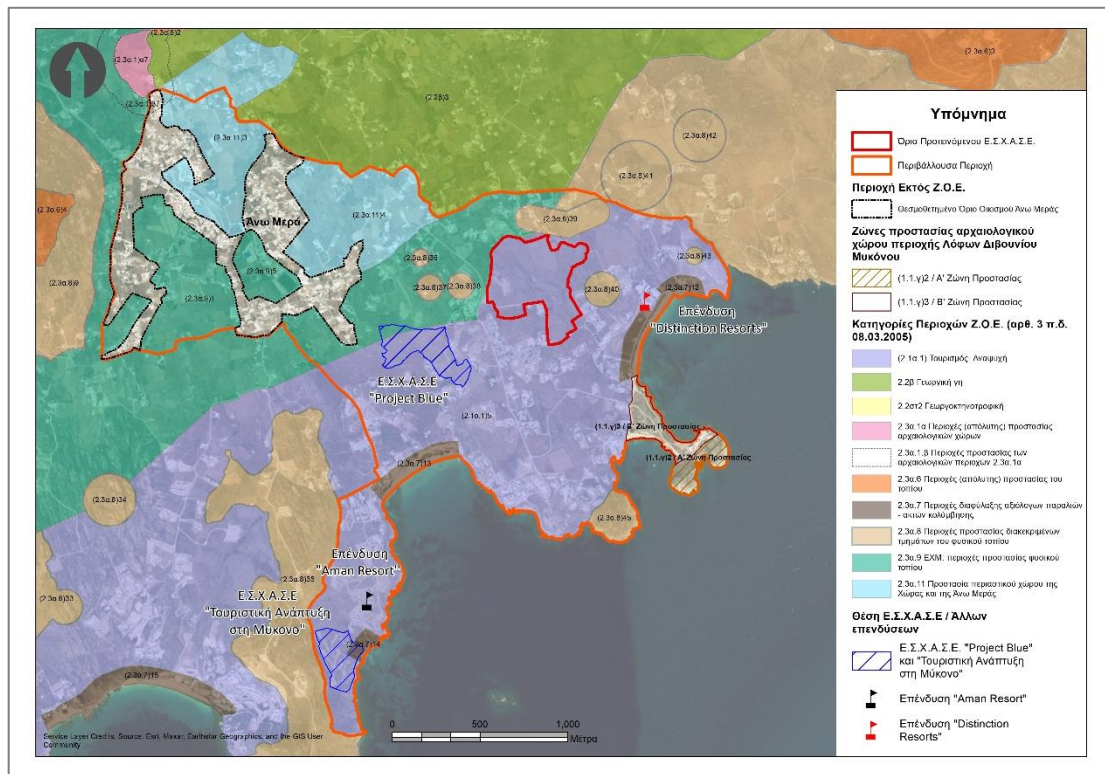
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

συνδυάζοντας καταστήματα αναψυχής υπερτοπικού χαρακτήρα που απευθύνονται στο σύνολο του νησιού, επομένως, αναμένεται να υπάρξει συσχέτιση παρά την απόσταση.

iv. Η τέταρτη συσχέτιση αφορά τη **σχέση της επένδυσης με άλλες παρόμοιες** που σχεδιάζονται και υλοποιούνται σε απόσταση πλησίον αυτής και ειδικότερα τα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Grivalia, Blue Iris, και η ανάπτυξη Aman Resort. Η συσχέτιση του έργου με αυτές εντοπίζεται στις πιθανές αλληλεξαρτήσεις, συνέργειες αλλά και συνθήκες ανταγωνισμού που ενδέχεται να αναπτυχθούν.

Επισημαίνεται ότι στην Περιβάλλουσα Περιοχή περιλαμβάνονται ο αρχαιολογικός χώρος των Διβουνίων και οι παραλίες Λούλος, Καραπέτης, Καλαφάτης και Αγία Άννα. Η εικόνα 4.2 αποδίδει σχηματικά τα στοιχεία που συνθέτουν την Περιβάλλουσα Περιοχή.

ΕΙΚΟΝΑ 4.2: Στοιχεία που περιέχονται στην Περιβάλλουσα Περιοχή



ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία με χρήση συστήματος GIS

Στον ακόλουθο Πίνακα 4.1. παρουσιάζονται οι χρονοαποστάσεις της προτεινόμενης επένδυσης από τις παραλίες και τον οικισμό που βρίσκονται εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.1: Βασικές χρονοαποστάσεις από την Έκταση

A/A	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΧΡΟΝΟΑΠΟΣΤΑΣΕΙΣ ΜΕ Ι.Χ. (λεπτά)
Οικισμός		
1	Άνω Μερά	5
Παραλίες		
1	Καλό Λιβάδι	7
2	Λούλος	5
3	Αγία Άννα	2
4	Καλαφάτη	1

ΠΗΓΗ: Google Maps - Ιδία επεξεργασία

Η Περιβάλλουσα Περιοχή έχει συνολική έκταση 5.041.426,36 τ.μ. και αποτελείται από δύο τμήματα: α) τον οικισμό της Άνω Μεράς και β) την εκτός σχεδίου και ορίων οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων περιοχή. Στον παρακάτω Πίνακα 4.2. παρουσιάζονται τα επιμέρους τμήματα της Περιβάλλουσας Περιοχής και τα ποσοστά αυτών.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.2: Ποσοστά εκτάσεων επιμέρους περιοχών της Περιβάλλουσας Περιοχής.

ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	% ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΥΣΑΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ
Οικισμός Άνω Μεράς εντός εγκεκριμένων ορίων	13,41%
Περιοχές εκτός σχεδίου και εκτός ορίου οικισμού	86,59%
Περιβάλλουσα Περιοχή	100%

ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

4.2. Θεσμοθετημένες χρήσεις γης - Όροι και Περιορισμοί δόμησης στο σύνολο της Περιβάλλουσας Περιοχής

4.2.1. Θεσμοθετημένες χρήσεις γης

Εξετάζοντας τις θεσμοθετημένες χρήσεις γης εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής εντοπίζονται τρία τμήματα που διέπονται από διαφορετικά θεσμικά πλαίσια: α) το οριοθετημένο με τη με αριθμό Τ.Π. οικ. 2106/27.3.1986 (Δ' 497/6.6.1986) απόφαση Νομ. Κυκλάδων, τμήμα του οικισμού Άνω Μεράς, β) η περιοχή εκτός των

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ορίων του οικισμού και γ) οι δύο ζώνες προστασίας του αρχαιολογικού χώρου των Διβουνίων.

i. Αναφορικά με το οριοθετημένο τμήμα του οικισμού, οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης καθορίζονται από το άρ. 16 του π.δ. με αριθμό 59/2018 (Α' 114/29.06.2018), καθώς είναι οικισμός προϋφιστάμενος του 1923 και κάτω των 2.000 κατοίκων στον οποίο δεν έχει ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός.

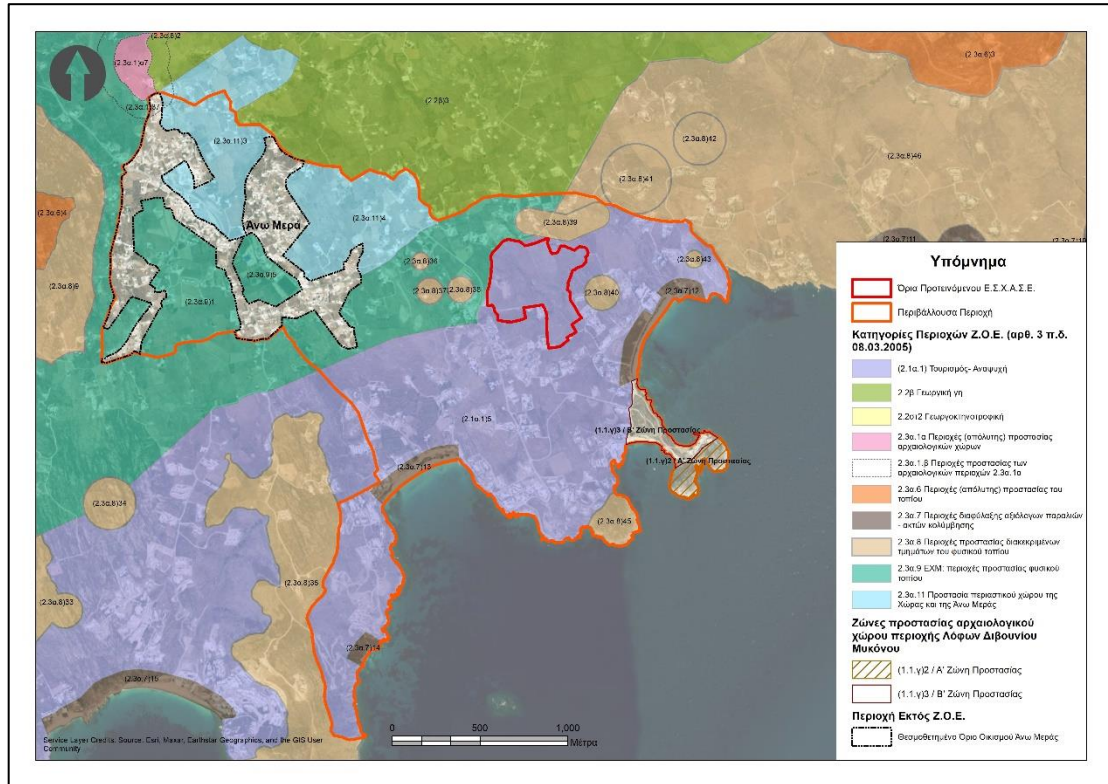
ii. Για το εκτός του οριοθετημένου οικισμού τμήμα, οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης καθορίζονται με το π.δ. 07.03.2005 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το π.δ. 8.2.2012 (Α.Α.Π. 65/2.3.2012). Ειδικότερα, εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής περιλαμβάνονται οκτώ (8) ζώνες της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου: α) περιοχές με στοιχείο 2.1α.1, όπου επιτρέπεται η χρήση «τουρισμός – αναψυχή», β) περιοχές διαφύλαξης αξιόλογων παραλιών – ακτών κολύμβησης του νησιού με στοιχείο 2.3α.7, γ) περιοχές προστασίας διακεκριμένων τμημάτων του φυσικού τοπίου με στοιχείο 2.3 α.8, δ) λοιπές περιοχές με στοιχείο 2.3α.9 και ε) περιοχές προστασίας του περιαστικού χώρου της Χώρας και της Άνω Μεράς με στοιχείο 2.3α.11., στ) περιοχές αρχαιολογικών χώρων με στοιχείο 2.3α.1., ζ) γεωργική γη με στοιχείο 2.2β και η) περιοχή ίδιου νομικού καθεστώτος με στοιχείο 1.1γ.1.

iii. Για τον αρχαιολογικό χώρο των Διβουνίων έχει εκδοθεί η με αριθμό ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ.21/53162/2515 (Β' 576/25.07.1991) απόφασης του Υπ. Πολιτισμού με την οποία καθορίζεται η Ζώνη Α' προστασίας, η οποία διατηρείται αδόμητη και σε αυτή επιτρέπεται μόνο η βοσκή ζώων, και η με αριθμό ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ21/34782/1731 (Β' 555/18.07.1994) απόφασης του Υπ. Πολιτισμού με την οποία καθορίζεται η Ζώνη Β' προστασίας.

Στην παρακάτω Εικόνα 4.3., αποτυπώνονται οι περιοχές της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής και στον Πίνακα 4.3 το εμβαδόν που αυτές κατέχουν εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής σε απόλυτους αριθμούς και σε ποσοστά. Στον Πίνακα 4.4 παρουσιάζονται οι επιτρεπόμενες από τη Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου χρήσεις γης στις περιοχές που περιλαμβάνονται στην Περιβάλλουσα Περιοχή.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 4.3: Οι περιοχές της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής



ΠΗΓΗ: Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου (π.δ. 07.03.2005) - Ιδία επεξεργασία

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.3: Εμβαδόν των περιοχών της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου εντός Περιβάλλουσας Περιοχής

ΠΕΡΙΟΧΕΣ Ζ.Ο.Ε.	ΥΠΟΠΕΡΙΟΧΕΣ	ΟΝΟΜΑΣΙΑ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΕΝΤΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΥΣΑΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ (τ.μ.)	% ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΥΣΑΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ
2.1α.1	(2.1α.1)5	Περιοχές όπου επιτρέπονται οι χρήσεις Τουρισμού – Αναψυχής	2.414.723,16	45,80%
2.3α.7	(2.3α.7)12	Περιοχές διαφύλαξης των αξιόλογων παραλιών - ακτών κολύμβησης του νησιού	147.036,70	2,79%
	(2.3α.7)13			
	(2.3α.7)14			
2.3α.8	(2.3α.8)35	Περιοχές προστασίας διακεκριμένων τμημάτων του Φυσικού Τοπίου	238.812,94	4,53%
	(2.3α.8)36			
	(2.3α.8)37			
	(2.3α.8)38			
	(2.3α.8)39			
	(2.3α.8)41			

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

	(2.3α.8)43			
	(2.3α.8)45			
	(2.3α.8)46			
2.3α.9	(2.3α.9)1	Λουπές Περιοχές	984.711,05	18,68%
	(2.3α.9)5			
2.3α.11	(2.3α.11)3	Περιοχές προστασίας του περιαστικού χώρου της Χώρας και της Άνω Μεράς	664.925,064	12,61%
	(2.3α.11)4			
2.3α.1	(2.3α.1)α	Περιοχές Αρχαιολογικών Χώρων	11,67	0,00022%
	(2.3α.1)β		12.231,026	0,23%
(2.2β)	(2.2β)3	Γεωργική Γη	7.803,366	0,15%
1.1γ.1	(1.1γ.1)2	Περιοχή Ίδιου Νομικού Καθεστώτος	127.119,978	2,41%
	(1.1γ.1)3			

ΠΗΓΗ: Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου (π.δ. 07.03.2005) - Ιδία επεξεργασία.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.4: Επιτρεπόμενες χρήσεις γης στις περιοχές της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου που περιλαμβάνονται στην Περιβάλλουσα Περιοχή

ΖΩΝΗ (2.1α.1)5	ΖΩΝΗ (2.3α.7)12, (2.3α.7)13, (2.3α.7)14	ΖΩΝΕΣ (2.3α.8)35, (2.3α.8)36, (2.3α.8)37, (2.3α.8)38, (2.3α.8)39, (2.3α.8)40, (2.3α.8)41, (2.3α.8)43, (2.3α.8)45, (2.3α.8)46	ΖΩΝΕΣ (2.3α.9)1 ΚΑΙ (2.3α.9)5	ΖΩΝΕΣ (2.3α.11)3 ΚΑΙ (2.3α.11)4	ΖΩΝΕΣ (2.3α.1)α7 ΚΑΙ (2.3α.1)β7	ΖΩΝΗ (2.2β) 3
<p>Επιτρεπόμενες χρήσεις γης:</p> <ul style="list-style-type: none"> - κατοικία - τουριστικές εγκαταστάσεις Α' και ΑΑ' κατηγορίας - καταστήματα - αναψυκτήρια - εστιατόρια - κέντρα διασκέδασης – αναψυχής - χώροι συνάθροισης κοινού - πολιτιστικές λειτουργίες - γεωργικές αποθήκες αντλητικές εγκαταστάσεις, υδατοδεξαμενές, φρέατα 	<p>Επιτρέπονται σε απόσταση μεγαλύτερη των 100 μ. από τη γραμμή αιγιαλού:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Κατοικία - αναψυκτήρια, εστιατόρια - κέντρα διασκέδασης αναψυχής - γεωργικές αποθήκες - υδατοδεξαμενές, φρέατα <p>Στη ζώνη αυτή απαγορεύονται:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Η αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος (αμμοληψία, κοπή δένδρων, κλπ.) - Η ρύπανση των ακτών καθώς και των ρεμάτων που τυχόν εκβάλλουν σε αυτές <p>Η χωροθέτηση ιχθυοκαλλιεργειών και γενικά ρυπαινοσών εγκαταστάσεων ακόμη και στον θαλάσσιο χώρο τους.</p>	<p>Επιτρεπόμενες χρήσεις γης:</p> <ul style="list-style-type: none"> - γεωργικές αποθήκες - αντλητικές εγκαταστάσεις, υδατοδεξαμενές, φρέατα - κατοικία συνολικού εμβαδού 80 τ.μ. μόνο στα άρτια γήπεδα χωρίς την παρέκκλιση 	<p>Επιτρεπόμενες χρήσεις γης:</p> <ul style="list-style-type: none"> - κατοικία - τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις – κατοικίες - κτίρια εκπαίδευσης – υγείας - πρατήρια βενζίνης - γεωργικές αποθήκες - αντλητικές εγκαταστάσεις, υδατοδεξαμενές, φρέατα - εμπορικά καταστήματα ή επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης για την εξυπηρέτηση καθημερινών αναγκών (παντοπωλείο, φαρμακείο, χαρτοπωλείο, φούρνος, κτλ.), αναψυκτήρια, εστιατόρια, καθώς και κέντρα διασκέδασης αναψυχής επιτρέπονται μόνο με σύμφωνη γνώμη του οικείου Ο.Τ.Α. και εφόσον δεν χωροθετούνται στο κύριο οδικό δίκτυο του νησιού. - Γεωργοκτηνοτροφικά κτίρια χαμηλής όχλησης μετά από τήρηση της διαδικασίας Προκαταρκτικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και Αξιολόγησης σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, μόνο εφόσον οι εγκαταστάσεις συνδέονται με την επιτόπια παραγωγή και με σύμφωνη γνώμη Υπ. Γεωργίας και του Ο.Τ.Α. - Κτίρια συνάθροισης κοινού, πολιτιστικών λειτουργιών, μέγιστης δομήσιμης επιφάνειας 200 τ.μ. καθώς και συνεδριακών κέντρων μέγιστης δομήσιμης επιφάνειας 600 τ.μ. 	<p>Επιτρεπόμενες χρήσεις γης:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Κατοικία - τουριστικές εγκαταστάσεις Α' και ΑΑ' κατηγορίας - τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις – κατοικίες - κτίρια εκπαίδευσης – υγείας - πρατήρια βενζίνης - γεωργικές αποθήκες - αντλητικές εγκαταστάσεις, υδατοδεξαμενές, φρέατα - αναψυκτήρια, εστιατόρια - Κτίρια συνάθροισης κοινού, πολιτιστικών λειτουργιών, μέγιστης δομήσιμης επιφάνειας 200 τ.μ. καθώς και συνεδριακών κέντρων μέγιστης δομήσιμης επιφάνειας 600 τ.μ. 	<p>Επιτρεπόμενες χρήσεις γης (2.3.α.1)α7:</p> <ul style="list-style-type: none"> - γεωργική καλλιέργεια - η βοσκή ζώων - η μελισσοκομία - Δεν επιτρέπεται η δόμηση και οποιαδήποτε εξορμητική – λατομική δραστηριότητα <p>Μόνο μετά την προηγούμενη έγκριση του ΥΠ.ΠΟ. μπορεί να επισκευή μικρών υπαρχουσών αγροικιών ή άλλων παραδοσιακών οικοδομημάτων, η κατασκευή δεξαμενών νερού περιορισμένων διαστάσεων, φρεάτων και αντλιοστασίων (μέγιστης επιφάνειας 5,00 τ.μ. και μέγιστου ύψους μέχρι 2,20μ.).</p> <p>Στη ζώνη αυτή απαγορεύεται:</p> <ul style="list-style-type: none"> - η κατάτμηση. - Πριν από οποιαδήποτε εκτέλεση έργου (συμπεριλαμβανομένης της γεωργικής καλλιέργειας χωρίς βαθιά άρση) απαιτείται η έγκριση των αρμοδίων Υπηρεσιών του ΥΠ.ΠΟ. <p>Επιτρεπόμενες χρήσεις γης (2.3.α.1)β7:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Στις παραπάνω περιοχές ισχύουν οι χρήσεις γής το κατώτατο όριο κατάτμησης και οι όροι και περιορισμοί δόμησης των ευρύτερων περιοχών, στις οποίες εμπύπτουν, μετά από γνώμη της αρμόδιας Ε.Π.Α.Ε. και της αρμόδιας Εφορείας Αρχαιοτήτων. 	<p>Επιτρεπόμενες χρήσεις γης:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Αγροκία - γεωργικές αποθήκες - γεωργοκτηνοτροφικά κτίρια - μεταποιητικές μονάδες (μόνο εφόσον συνδέονται με την επιτόπια παραγωγή και με σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Γεωργίας και Ο.Τ.Α) - δεξαμενές - θερμοκήπια - αντλητικές εγκαταστάσεις - υδατοδεξαμενές - φρέατα

ΠΗΓΗ: Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου (π.δ. 07.03.2005) - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

4.2.2. Όροι και περιορισμοί δόμησης

Εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής όπως αυτή καθορίστηκε στην παραπάνω [§4.1.](#), εμπίπτει στο σύνολό του ο οριοθετημένος οικισμός της Άνω Μεράς καθώς και εκτός σχεδίου, αλλά εντός Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου εκτάσεις.

Για το σύνολο της οριοθετημένης περιοχής του οικισμού Άνω Μεράς που εμπίπτει εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής έχουν εφαρμογή οι εξής πολεοδομικές ρυθμίσεις:

- i. Όριο οικισμού Άνω Μεράς, με την με αριθμό Τ.Π.οικ.2106/27.3.1986 (Δ' 497/6.6.1986),
- ii. Όροι δόμησης παραδοσιακών οικισμών, και ειδικότερα π.δ. 17.6.1988 (Δ' 504/14.7.1988) για τον οικισμό της Άνω Μεράς.

Για τις εκτός σχεδίου εκτάσεις που εντάσσονται εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής ισχύουν οι παρακάτω πολεοδομικές ρυθμίσεις:

- i. Π.δ. 07.03.2005 για την Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου και τροποποίηση με π.δ. 8.2.2012 (Α.Α.Π. 65/2.3.2012),
- ii. Οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης: π.δ. 6.10.1978 (Δ' 538/17.10.1978) και π.δ. 24.5.1985 (Δ' 270/31.5.1985) όπως ισχύουν.

Επιπλέον, λόγω της φύσης της επιδιωκόμενης επένδυσης εξετάζονται:

- i. Όροι δόμησης της νήσου Μυκόνου π.δ. 13.8.1976 (Δ' 336/23.10.1976) όπως τροποποιήθηκε με το π.δ. 22.1.1980 (Δ' 88/8.2.1980), όπου θεσπίστηκαν γενικοί και ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης για τη Νήσο Μυκόνου,
- ii. Οι διατάξεις για τους γενικούς και τυχόν ειδικούς όρους δόμησης που ρυθμίζονται με τον ν. 4067/2012 για τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (Ν.Ο.Κ.) όπως ισχύει και έχουν εφαρμογή σε περιοχές εκτός Ε.Ρ.Σ.,
- iii. Οι γενικές διατάξεις περί της εκτός σχεδίου δόμησης του νέου ν. 4759/2020 όπως ισχύει.
- iv. Ο χαρακτήρας, οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης για τα Σ.Τ.Κ. που δίνονται από τον ν. 4002/2011 όπως ισχύει και τη σχετική νομολογία.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

4.2.2.1. Απόφαση Νομ. Κυκλάδων 2106/27.3.1986 – Οριοθέτηση οικισμού Άνω Μεράς

Η οριοθέτηση του οικισμού της Άνω Μεράς εγκρίθηκε με τη με αριθμό Τ.Π. οικ. 2106/27.3.1986 (Δ' 497/6.6.1986) απόφαση Νομ. Κυκλάδων κατατάχθηκε στις κατηγορίες «ενδιαφέρων», «δυναμικός», «διάσπαρτος» και «μεσαίος» οικισμός.

Στην απόφαση οριοθέτησης του οικισμού τίθενται ειδικοί όροι δόμησης αφορούν στην επικάλυψη, στις όψεις, στους εξώστες και σε άλλα στοιχεία των κτιρίων, ενώ οι γενικοί όροι δόμησης του οικισμού είναι οι αναφερόμενοι στο π.δ. 3.5.1985 (Δ' 181/3.5.1985). Συγκεκριμένα οι διατάξεις του Κεφ. Α του άρ. 2 του Δ' 497/6.6.1986 είναι οι εξής:

«Εντός των ορίων των παραπάνω οικισμών ισχύουν οι γενικοί όροι δόμησης που προβλέπονται από το Π.Δ. (ΦΕΚ 181 Δ) της 3.5.85 η δε αρτιότητα γηπέδου καθορίζεται σε 1.000 ΤΜ (χίλια τετ. μέτρα)» (παρ. Α1), και

« Κατά παρέκκλιση εντός των ορίων των οικισμών θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα με το όποιο εμβαδόν είχαν στις 3.5.85 ημέρα δημοσίευσης του από 24.4.85 Δ/τος.» (παρ. Α2).

Επιπλέον, η παρ. 1 του άρ. 16 του π.δ. 59/2018, έχει εφαρμογή και για τον οικισμό της Άνω Μεράς, όπου συγκεκριμένα αναφέρεται: *«Στις περιοχές εντός των ορίων, με ισχύουσα διοικητική πράξη οριοθετημένων οικισμών με πληθυσμό μικρότερο των 2.000 κατοίκων στους οποίους δεν έχει ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός και ο καθορισμός χρήσεων γης, επιτρέπονται μεταβατικά και έως τη θεσμοθέτηση του πολεοδομικού σχεδίου τους οι χρήσεις [...]».*

4.2.2.2. Π.δ. 17.6.1988 – Κήρυξη οικισμού Άνω Μεράς ως παραδοσιακού

Ο οικισμός της Άνω Μεράς αναγνωρίστηκε ως παραδοσιακός με το π.δ. 17.6.1988 (Δ' 504/14.7.1988) στο σύνολο της εντός ορίου οικισμού έκτασής του, παρόλο που δύο χρόνια νωρίτερα η απόφαση οριοθέτησής του τον κατέταξε στους ενδιαφέροντες οικισμούς (δηλαδή, σύνολο περιορισμένου αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος). Με το διάταγμα αυτό καθορίζονται γενικοί και ειδικοί όροι δόμησης για όλους παραδοσιακούς οικισμούς, όπου ειδικά για την περίπτωση της Άνω Μεράς καθορίζεται ότι ισχύουν οι διατάξεις των παρ. 1 και 2 του άρ. 2 του ως άνω διατάγματος (γενικοί όροι δόμησης), ενώ κατά τα λοιπά (ειδικοί μορφολογικοί όροι δόμησης) εφαρμόζονται οι διατάξεις του παραπάνω π.δ. 13.8.1976 (Δ' 336/23.10.1976) περί ειδικών όρων δόμησης για τη νήσο Μύκονο. Η εφαρμογή των ως άνω διατάξεων ελέγχεται από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (τέως: Επιτροπή Πολεοδομικού Αρχιτεκτονικού Ελέγχου – Ε.Π.Α.Ε.).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

4.2.2.3. Μορφολογικοί όροι και περιορισμοί δόμησης νήσου Μυκόνου – π.δ 13.8.1976

Οι μορφολογικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, που ισχύουν για το σύνολο της Περιβάλλουσας Περιοχής είναι κατά βάση, στο π.δ. 13.8.1976 (Δ' 336/23.10.1976), όροι δόμησης της νήσου Μυκόνου, όπως τροποποιήθηκε με το π.δ. 22.1.1980 (Δ' 88/8.2.1980). Συγκεκριμένα, στους ειδικούς όρους δόμησης γίνεται λεπτομερής αναφορά σε ογκομετρία, διάταξη των κτιρίων και διαμόρφωση των ελεύθερων χώρων, κατασκευαστικούς τρόπους, διαρρύθμιση και επίπλωση εσωτερικών χώρων καθώς και επιγραφές, δημοτικό φωτισμό, επικάλυψη και «επίπλωση» οδών. Αναλυτικότερα, σε σχέση με την μορφολογική σύνθεση γίνεται ανάλυση της σε τρεις κατηγορίες οι οποίες είναι, η μορφολογική σύνθεση των κτιρίων (ανοίγματα, εξώστες, κλίμακες, στηθαίο, κλίση τοίχων κ.α.), η στέγαση κτιρίων και η μορφολογία επιμέρους στοιχείων, με τους αντίστοιχους λεπτομερείς όρους δόμησης. Η εφαρμογή των ως άνω διατάξεων ελέγχεται από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (τέως: Επιτροπή Πολεοδομικού Αρχιτεκτονικού Ελέγχου – Ε.Π.Α.Ε.) Σύμφωνα με το π.δ. 13.08.1976 όπως τροποποιήθηκε με το π.δ. 22.01.1980, θεσπίστηκαν γενικοί και ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης για τη Νήσο Μύκονο και συγκεκριμένα:

«Το μέγιστον ύψος των κτιρίων ορίζεται εις επτά και ήμισυ (7,50) μέτρα, συμπεριλαμβανομένου και του ύψους του συμπαγούς στηθαίου και ο ανώτατος αριθμός ορόφων εις δύο (2).» (παρ. 2, άρ. 6, Κεφάλαιο Β).

«Στις περιπτώσεις που εφαρμόζεται βάσει των ισχυουσών διατάξεων ως οικοδομικό σύστημα το συνεχές σύστημα δόμησης το οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου περιορίζεται μεταξύ:[...]του οπίσθιου ορίου του οικοπέδου» (παρ. 5, άρ. 6, Κεφάλαιο Β).

«Δεν επιβάλλεται η συνέχεια των οικοδομών σε όλο το μήκος των προσόψεων αυτών, του δεύτερου και μόνον ορόφου δυνάμενου να εκτείνεται σε τμήμα της προσόψεως» (παρ.6, άρ. 6, Κεφάλαιο Β).

« Ως προς τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης των οικοπέδων της παρ. 1 του παρόντος άρθρου έχουν εφαρμογή κατά περίπτωση[...] και τα καθοριζόμενα του επόμενου Κεφαλαίου» (παρ.7, άρ. 6, Κεφάλαιο Β).

Επιπλέον των ανωτέρω καθορίζονται ειδικοί όροι δόμησης σχετικά με την ογκομετρία και τη διάταξη των κτιρίων, τη διαμόρφωση των ελεύθερων χώρων, τη μορφολογική σύνθεση των κτιρίων, τους κατασκευαστικούς τρόπους, τη διαρρύθμιση και επίπλωση των εσωτερικών χώρων, τις επιγραφές, τον φωτισμό των εξωτερικών χώρων.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

4.2.2.4. π.δ. 07.03.2005 για την Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου και τροποποίηση με π.δ. 8.2.2012 (Α.Α.Π.' 65/2.3.2012)

Από τις γενικές διατάξεις του άρ. 4 του π.δ. 07.03.2005 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου γίνεται επιλεκτική αναφορά μόνον σε όσες έχουν ή δυνητικά θα μπορούσαν να έχουν εφαρμογή στην περιοχή παρέμβασης. Συγκεκριμένα:

«5. Για τη διάνοιξη οδών και για την εκτέλεση έργων – εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας απαιτείται σχετική απόφαση του Γ.Γ. Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Ειδικά προκειμένου περί διανοίξεως ή καταργήσεως οδών απαιτείται ο προηγούμενος συνολικός χωροταξικός σχεδιασμός του οδικού δικτύου της νήσου καθώς και η έγκριση περιβαλλοντικών όρων. Απαγορεύεται η δημιουργία νέων παραλιακών οδικών αξόνων διασύνδεσης των παράκτιων περιοχών σε απόσταση μικρότερη των 100 μ. από την ακτή. Η εξυπηρέτηση της παράκτιας ζώνης πρέπει να γίνεται με οδούς τοπικής σημασίας κάθετες προς αυτήν. Απαγορεύεται επίσης η διάνοιξη οδών εξυπηρέτησης τροχοφόρων και η δημιουργία χώρων στάθμευσης σε απόσταση μικρότερη των 100 μ. από την καθορισμένη γραμμή αιγιαλού. Υπάρχοντες αμαξιτοί δρόμοι που ακολουθούν υφιστάμενες χαράξεις παραδοσιακής αγροτικής οδοποιίας πρέπει να διατηρούν τη γεωμετρική ιδιοτυπία και μορφολογική εμφάνιση αυτής αποκαθιστώντας τις ξερολιθιές που τις περιβάλλουν μόνο κατά τις αναγκαίες διαπλατύνσεις.

6. Απαγορεύεται η καταστροφή αναβαθμίδων (πεζούλες), οι οποίες πρέπει να διατηρούνται και να συντηρούνται εντός των γηπέδων, όπως εν γένει και των παραδοσιακών κατασκευών. Απαγορεύεται η διαπλάτυνση, αλλοίωση ή καταστροφή των παραδοσιακά δομημένων μονοπατιών (ρύμες) που πρέπει να παραμείνουν αναλλοίωτα, διατηρώντας τον χαρακτήρα και το πλάτος που έχουν (χωματόδρομοι και καλντερίμια) καθώς και η μετατροπή τους σε αμαξιτούς δρόμους. Απαγορεύεται η καταστροφή και αλλοίωση των υπάρχουσών ξερολιθιών που περιβάλλουν τα γήπεδα ή ευρίσκονται εντός αυτών καθώς και η μετατροπή τους σε νέου τύπου λιθοδομές, επιτρεπόμενων των απαραίτητων εργασιών συντήρησης και επισκευής τους. Απαγορεύεται η καταστροφή των χαρακτηριστικών βραχωδών εξάρσεων είτε αυτές είναι συμπαγείς είτε συντίθενται από μεμονωμένους ογκόλιθους. Επιπλέον απαγορεύεται η καταστροφή μεμονωμένων ογκόλιθων ελάχιστου εμβαδού 4 τ.μ. και άνω εντός των γηπέδων.

7. Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε 2 πλην των γεωργικών αποθηκών οι οποίες είναι μονώροφες. Με εξαίρεση τα κτίρια δημοσίων ή κοινωφελών σκοπών κατά την ανέγερση νέων οικοδομών σε 2 ορόφους η κάλυψη του ορόφου δεν θα υπερβαίνει το 70% της κάλυψης του ισογείου. Στο τμήμα του κτιρίου όπου κατασκευάζεται όροφος απαγορεύεται η κατασκευή υπογείου εκτός αν αυτή προορίζεται για υδατοδεξαμενή. Η στάθμη της οροφής του υπογείου από το

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

φυσικό έδαφος δεν υπερβαίνει τα 0,5 μ. και η πρόσβαση δεν γίνεται από τον εξωτερικό χώρο απευθείας. Σε αντίθετη περίπτωση η επιφάνεια που καταλαμβάνει το υπόγειο συνυπολογίζεται στη δομήσιμη επιφάνεια.

8. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου συμπεριλαμβανομένου του ύψους του συμπαγούς στηθαίου ορίζεται σε 4,50 μ. για μονώροφη οικοδομή ή μονώροφο τμήμα αυτής και σε 7,50 μ/ για διώροφη οικοδομή ή διώροφο τμήμα αυτής.

[...]

10. Σε όλα τα γήπεδα η τοποθέτηση των κτισμάτων γίνεται με τρόπο ώστε να μην αλλοιώνεται η ελεύθερη θέα από το οδικό δίκτυο. Η έγκριση της μελέτης για την τοποθέτηση των κτισμάτων γίνεται μετά από γνώμη της Ε.Π.Α.Ε..

11. Για την ανέγερση, επέκταση ή επισκευή κτιρίων για κάθε κατασκευή, διαμόρφωση και εξοπλισμό υπαίθριων χώρων απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της Ε.Π.Α.Ε. η οποία μπορεί να επιβάλλει ειδικούς όρους, ώστε οι κατασκευές να εναρμονίζονται με τη μορφολογία και τις αρχές της τοπικής αρχιτεκτονικής. Απαγορεύεται η τοποθέτηση επιγραφών (μεμονωμένα) και διαφημίσεων εντός των γηπέδων ή στα όρια αυτών. Επιτρέπονται επιγραφές μόνον επί των όψεων των κτιρίων, ο δε τρόπος κατασκευής και τοποθέτησής τους γίνεται σύμφωνα με το από 13.8.1976 π.δ. (Δ' 336/23.10.1976). υπάρχουσες επιγραφές που δεν πληρούν τις παραπάνω προϋποθέσεις απομακρύνονται με τη δημοσίευση του Διατάγματος τη Ζ.Ο.Ε..

12. Κατά τη σύνταξη της μελέτης χορήγησης άδειας οικοδομήσεως επιβάλλεται:

– Να αποτυπώνεται τοπογραφικά και φωτογραφικά το γήπεδο με τις γεωμορφολογικές λεπτομέρειες που συμπεριλαμβάνουν τυχόν βραχώδεις εξάρσεις, ογκόλιθους ρέματα, καθώς και όλα τα χαρακτηριστικά στοιχεία που συνθέτουν το φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον.

– Να εντοπίζονται κύριες θέσεις δημόσιου χαρακτήρα στην ευρύτερη περιοχή (οικισμοί, αμμουδιές, κύριες οδικές και θαλάσσιες διαδρομές, αρχαιολογικοί χώροι ή περιοχές προστασίας κλπ) απ' όπου ο χώρος της προτεινόμενης οικοδομής είναι ορατός.

– Η επιτρεπόμενη δόμηση πρέπει να εναρμονίζεται με τη φυσική μορφολογία και την υφή του εδάφους και να μην παραμορφώνει τις κορυφογραμμές όπως αυτή φαίνεται από κύριες θέσεις δημόσιου χαρακτήρα στην ευρύτερη περιοχή και να εγκρίνεται από την αρμόδια υπηρεσία η οποία ελέγχει την προσαρμογή του κτίσματος στη μορφολογία του περιβάλλοντος χώρου του γηπέδου.

13. Επιτρέπεται η κατασκευή κλειστών υδατοδεξαμενών με τις αναγκαίες διαστάσεις για την εξυπηρέτηση του ακινήτου σε παροχή νερού. Κατά την εφαρμογή της ως άνω διάταξης δεν επιτρέπεται η πλάκα επικάλυψης της δεξαμενής να απέχει περισσότερο από 80 εκ. από το πέριξ φυσικό έδαφος, πρέπει δε να εκτείνεται κατά μέγιστο ως περίγραμμα του άνωθεν αυτής ισωγείου κτίσματος.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

16. Απαγορεύεται η εγκατάσταση λυόμενων οικίσκων και τροχοβιλών.

17. Η μέγιστη συνολική δομήσιμη επιφάνεια για κτίρια γραφείων, καταστημάτων και χώρων αναψυχής ορίζεται σε 200 τ.μ.

[...]

22. Επιτρέπεται η χωροθέτηση μονάδων αφαλάτωσης, βιολογικού καθαρισμού οικισμών και Χ.Υ.Τ.Α., σύμφωνα με τις οικείες κατά περίπτωση διατάξεις για τη χωροθέτηση και έγκριση περιβαλλοντικών όρων.

[...]

25. Για τις ανεγειρόμενες τουριστικές μονάδες τίθεται ανώτατο όριο κλινών 7 ανά στρέμμα για ΑΑ κατηγορία και 8 ανά στρέμμα για Α κατηγορία και με μέγιστο αριθμό κλινών 150 ανά γήπεδο.

[...]

29. Για τον καθορισμό των αποστάσεων από τα όρια του γηπέδου έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των παρεκκλίσεων του από 24.5.1985 Π. Δ/γματος (Δ' 270/31.5.1985) όπως ισχύει.

30. Οι διατάξεις της παρούσας Ζ.Ο.Ε. δεν εφαρμόζονται σε περιοχές που διέπονται από ίδιο νομικό καθεστώς (δάση, δασικές εκτάσεις, αεροδρόμια, κτλ.)

[...]

32. Εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις του από 13.8.1976 Π. Δ/γματος (Δ' 336/23.10.1976) εφόσον δεν αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος.»

Οι όροι δόμησης της Ζ.Ο.Ε. ανά ζώνη παρουσιάζονται στον Πίνακα 4.5.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.5: Ισχύοντες όροι δόμησης στις ζώνες της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου που περιλαμβάνονται στην Περιβάλλουσα Περιοχή

ΖΩΝΗ (2.1α.1)5	ΖΩΝΗ (2.3α.7)12, (2.3α.7)13	ΖΩΝΕΣ (2.3α.8)35, (2.3α.8)36, (2.3α.8)37, (2.3α.8)38, (2.3α.8)39, (2.3α.8)40, (2.3α.8)41, (2.3α.8)43, (2.3α.8)45, (2.3α.8)46	ΖΩΝΕΣ (2.3α.9)1 ΚΑΙ (2.3α.9)5	ΖΩΝΕΣ (2.3α.11)3 ΚΑΙ (2.3α.11)4	ΖΩΝΕΣ (2.3α.1)α7 ΚΑΙ (2.3α.1)β7	ΖΩΝΗ (2.2β) 3
<p>Ειδικά για τις τουριστικές εγκαταστάσεις:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας καθορίζεται στα 10 στρ. - Συντελεστής δόμησης 0,15 - Απαιτείται η τήρηση της διαδικασίας προέγκρισης χωροθέτησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3010/2002 και των κ.υ.α. 15393/2332/5.8.2002 (ΦΕΚ Β' 1022/5.8.2002) και 11014/703/Φ.104/2003 (ΦΕΚ Β' 332/20.3.2003). - Επιτρέπεται η ανέγερση ξενοδοχείων άνω των 3000 κ.μ. όγκου με την προϋπόθεση ότι ο μέγιστος όγκος οποιουδήποτε ανεγειρόμενου αυτοτελούς κτίσματος κύριου ή βοηθητικού εις λειτουργικής ή μη ενότητα εντός της ίδιας ιδιοκτησίας να μην υπερβαίνει τα 3000 κ.μ. και να κλιμακείται σύμφωνα με το άρθρο 7 του από 13.08.1976 Π.Δ/γματος (ΦΕΚ Δ' 336/23.10.1976). - Επιτρεπόμενος αριθμός κλινών ανά στρέμμα: 7 για ξενοδοχειακές μονάδες 5 αστέρων και 8 για ξενοδοχειακές μονάδες 4 αστέρων. - Μέγιστος αριθμός ορόφων 2 με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών 7,50 μ. - Οι κατ' εφαρμογή του άρθρου 8 του από 6.10.1978 Π.Δ/γματος (ΦΕΚ Δ' 538/17.10.1978) όπως ισχύει, παραχωρούμενοι στους Ο.Τ.Α. χώροι, παραμένουν αδόμητοι και ως χρήσεις γης των χώρων αυτών ορίζονται μόνον οι συναφείς με τη συλλογική αναψυχή και κυκλοφοριακή εξυπηρέτηση της περιοχής. Οι απαιτούμενοι σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις χώροι στάθμευσης της τουριστικής μονάδας υπολογίζονται εντός του υπόχρεου ακινήτου χωρίς δικαίωμα εξαγοράς. - Για τους λοιπούς κατά χρήση όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις των από 13.8.1976 (ΦΕΚ Δ' 336/23.10.1976), 6.10.1978 (Δ' 538/17.10.1978) και 24.5.1985 (Δ' 270/31.5.1985) Π.Δ/γμάτων όπως ισχύουν χωρίς τις προβλεπόμενες από αυτά παρεκκλίσεις. 	<ul style="list-style-type: none"> - Κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας 6 στρέμματα και κατά παρέκκλιση 4 στρέμματα εφόσον προϋφίστανται της έγκρισης της Ζ.Ο.Ε. - Μέγιστη επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια κτιρίων πλην των γεωργικών αποθηκών 120 τ.μ. - Μέγιστη επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια για γεωργικές αποθήκες 50 τ.μ. - Κτίσματα και κατασκευές μόνιμου χαρακτήρα, υπαίθριες διαμορφώσεις κτλ., επιβάλλεται να γίνονται με ανεπίχριστη λιθοδομή. Τα κτίσματα πρέπει να είναι ισόγεια χωρίς υπόγειο. Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις του π.δ. από 24.5.1985 (Δ' 270/31.5.1985), όπως ισχύει, χωρίς τις παρεκκλίσεις. 	<ul style="list-style-type: none"> - Κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας 10 στρέμματα και κατά παρέκκλιση 4 στρέμματα εφόσον προϋφίστανται της έγκρισης της Ζ.Ο.Ε. - Μέγιστη επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια για γεωργικές αποθήκες 50 τ.μ. - Η εξωτερική εμφάνιση (όψεις) των κτιρίων καθώς και των στοιχείων διαμόρφωσης του εδάφους (τοιχοί αντιστήριξης – οριοθέτηση ιδιοκτησιών κτλ.) γίνεται με ανεπίχριστη λιθοδομή. - Τα κτίσματα πρέπει να είναι ισόγεια. Απαγορεύεται η κατασκευή υπογείων πλην δεξαμενών. - Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις του π.δ. από 24.5.1985 (Δ' 270/31.5.1985), όπως ισχύει, χωρίς τις παρεκκλίσεις.» 	<ul style="list-style-type: none"> - Κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας 4 στρέμματα - Μέγιστη επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια για γεωργικές αποθήκες 50 τ.μ. - Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις του από 24.5.1985 (Δ' 270/31.5.1985), όπως ισχύει. 	<ul style="list-style-type: none"> - Κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας 4 στρέμματα - Μέγιστη επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια για γεωργικές αποθήκες 50 τ.μ. - Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις των π. δ. από 6.10.1978 (Δ' 538/17.10.1978) και από 24.5.1985 (Δ' 270/31.5.1985), όπως ισχύουν. Για τις τουριστικές εγκαταστάσεις ισχύουν οι όροι και περιορισμοί που ήδη αναφέρθηκαν για τη ζώνη 2.1α.1 	<p>(2.3α.1)α7:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Δεν επιτρέπεται η δόμηση και οποιαδήποτε εξορυκτική - λατομική δραστηριότητα. Μόνο μετά την προηγούμενη έγκριση του ΥΠ.ΠΟ. μπορεί να επιτραπεί κατά περίπτωση η επισκευή μικρών υπαρχουσών αγροικιών ή άλλων παραδοσιακών οικοδομημάτων, η κατασκευή δεξαμενών νερού περιορισμένων διαστάσεων, φρεάτων και αντλιοστασίων (μεγίστη επιφάνεια 5,00 τ.μ. και μέγιστου ύψους μέχρι 2,20μ.). Απαγορεύεται η κατάτμηση. Πριν από οποιαδήποτε εκτέλεση έργου συμπεριλαμβανομένης της γεωργικής καλλιέργειας χωρίς βαθειά άρση) απαιτείται η έγκριση των αρμοδίων Υπηρεσιών του ΥΠ.ΠΟ. (2.3α.1)α7: - Τα κτίσματα πρέπει να είναι ισόγεια και σε καμία περίπτωση η δομήσιμη επιφάνεια, εφόσον ανά χρήση επιτρέπεται, δεν μπορεί να υπερβεί τα 120 τ.μ. - Σε περίπτωση που περιλαμβάνονται σε περιοχές 2.3α.8 η μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια είναι 60,00 τ.μ. ενώ σε περίπτωση που περιλαμβάνονται σε περιοχές 2.3α.6 δεν επιτρέπεται η δόμηση. - Δεν επιτρέπονται τα υπόγεια. - Δεν επιτρέπεται οποιαδήποτε λατομική -εξορυκτική δραστηριότητα. 	<ul style="list-style-type: none"> - Κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων: δέκα (10) στρέμματα - Κατά παρέκκλιση του προηγούμενου εδαφίου θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα που κατά την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος Π.Δ/τος έχουν ελάχιστο εμβαδόν τέσσερα (4) στρέμματα. - αγροικία πρέπει να είναι ισόγεια, πέτρινη, μέγιστης επιφάνειας ογδόντα (80) τ.μ., χωρίς υπόγειο και χρησιμοποιείται μόνο για ιδιοκατοίκηση κύριας κατοικίας από κατ'επάγγελμα ή συνταξιούχους αγρότες, αποκλεισμένης της παραχώρησης της χρήσης της με εκμίσθωση ή άλλο τρόπο σε τρίτους. - Μέγιστη συνολική δομήσιμη επιφάνεια για τις γεωργικές αποθήκες: πενήντα (50) τ.μ. - Μέγιστη συνολική δομήσιμη επιφάνεια κτιρίων για τις λοιπές επιτρεπόμενες χρήσεις: τριακόσια (300,00) τ.μέτρα. - Για τους λοιπούς κατά χρήση όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 24.5.1985 Π.Δ/τος (Δ 270), όπως ισχύει, χωρίς τις προβλεπόμενες από αυτό παρεκκλίσεις.

ΠΗΓΗ: Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου (π.δ. 07.03.2005) - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

4.2.2.5. Γενικές και ειδικές διατάξεις για τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις εκτός σχεδίου

Πλην των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης που καθορίζονται κατά ζώνη από την ισχύουσα Ζ.Ο.Ε., οι λοιποί όροι δόμησης στην εκτός των ορίων οικισμού της Άνω Μεράς περιοχή της Περιβάλλουσας Περιοχής ορίζονται από τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης.

Συγκεκριμένα, ισχύουν οι διατάξεις των άρθρων 32 (Εκτός σχεδίου δόμησης), 33 (Όροι δόμησης), και 40 (Μεταβατικές διατάξεις) του νέου ν. 4759/2020 (Α' 245/9.12.2020) εφόσον δεν έχουν ρυθμιστεί άλλες δυσμενέστερες (π.χ. Ζ.Ο.Ε.) για την περιοχή ρυθμίσεις, αλλά και εκείνες του άρ. 1 του π.δ. 24.5.1985 (Δ' 270/31.5.1985) που δεν έρχονται σε αντίθεση με αυτές του ως άνω νόμου. Οι βασικότερες γενικές διατάξεις μεταξύ άλλων είναι οι εξής:

«1. Τα γήπεδα που βρίσκονται εκτός σχεδίων πόλεως, εκτός ορίων των νομίμως υφισταμένων οικισμών προ του έτους 1923, που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός περιοχών, στις οποίες έχουν καθορισθεί χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ ή άλλα διατάγματα χρήσεων γης) ή από διατάγματα που καθορίζουν όρους και περιορισμούς δόμησης σε περιοχές εκτός σχεδίου, όπως τα διατάγματα της παρ. 2 του άρθρου 10 του από 17.7.1923/16.8.1923 (Α' 228) ν.δ. ή Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου του άρθρου 29 του ν. 1337/1983 (Α' 33) ή Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α' 152) ή Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α' 204) και του ν. 4608/2019 (Α' 66) ή αποφάσεις του Υπουργού Πολιτισμού δια των οποίων καθορίζονται χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης, διέπονται από τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου, καθώς και από τη νομοθεσία, ιδίως δε το από 6.10.1978 προεδρικό διάταγμα (Δ' 538) και το από 24.5.1985 προεδρικό διάταγμα (Δ' 270), που δεν έρχονται σε αντίθεση με το παρόν. [...]»⁶²

2. Στα γήπεδα που βρίσκονται εκτός σχεδίων πόλεως και εκτός ορίων των νομίμως υφισταμένων οικισμών προ του έτους 1923, που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου, αλλά εντός περιοχών στις οποίες καθορίζονται χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου, οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης πρέπει να συνάδουν με τα χωρικά και περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά κάθε περιοχής και να μην λειτουργούν ανταγωνιστικά προς τις χρήσεις γης στις περιοχές εντός σχεδίου, εντός ορίων οικισμών και εντός οργανωμένων μορφών

⁶² Οι υπογραμμίσεις τίθενται από τους συγγραφείς της παρούσης με την τεκμηρίωση ότι αφορούν **κατ' αρχήν** στο ακίνητο της επιδιωκόμενης επένδυσης. Το σύνολο των διατάξεων που έχουν εφαρμογή στο παρόν ακίνητο εμφανίζονται στον πίνακα 5.3.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ανάπτυξης στην ευρύτερη περιοχή. Στις περιοχές αυτές η αρτιότητα και οι όροι δόμησης που ορίζονται με εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου επιτρέπεται να είναι ευνοϊκότεροι από τους ισχύοντες για τα γήπεδα της παρ. 1. Ειδικά ο συντελεστής δόμησης, η κάλυψη, το ύψος και ο όγκος μπορούν να ορίζονται ευνοϊκότεροι για τη δόμηση από τους αντίστοιχους όρους στα γήπεδα της παρ. 1 μέχρι δέκα τοις εκατό (10%). Σε κάθε περίπτωση, οι όροι αυτοί δεν επιτρέπεται να είναι ευνοϊκότεροι, δηλαδή να καθιστούν ευχερέστερη τη δόμηση, σε σχέση προς τους ισχύοντες στις περιοχές εντός σχεδίου, εντός ορίων οικισμών και εντός οργανωμένων μορφών ανάπτυξης στην ευρύτερη περιοχή ή να οδηγούν στην εν τοις πράγμασι δημιουργία νέων οικισμών χωρίς εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο» (άρ. 32, παρ. 1,2 του ν. 4759/2020, όπως τροποποιήθηκε το άρ. 19, ν. 4872/2021).

Από το άρ. 1 του π.δ. 24.5.1985 εξακολουθούν να ισχύουν οι εξής γενικές διατάξεις, εφόσον δεν υπάρχουν αντίθετες, ειδικότερες διατάξεις για κάθε χρήση:

«Ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου 4.000 τετραγωνικά μέτρα και πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο είκοσι πέντε (25) μέτρα. (...)» (άρ. 1, παρ. 1, περ. α, π.δ. 24.5.1985).

«Το ανεγερθησόμενο εντός του γηπέδου κτίριο πρέπει να είναι ενιαίο. Επιτρέπεται η διάσπαση αυτού σε περισσότερα κτίρια μόνο μετά από γνώμη της αρμόδιας Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.» (άρ. 1, παρ. 4, π.δ. 24.5.1985).

«Οι αποστάσεις του κτιρίου ορίζονται ως εξής:

α) Από τα όρια του γηπέδου δέκα πέντε (15) μέτρα τουλάχιστον. [...]

γ) Οι αποστάσεις του κτιρίου ορίζονται εκ του ορίου της ζώνης της απαλλοτριώσεως για τη σιδηροδρομική γραμμή 15 μ. τουλάχιστον, από την όχθη τυχόν ρέματος 10 μ. τουλάχιστον και 10 μ. τουλάχιστον από τα όρια δασικής έκτασης.

Οι αποστάσεις αυτές υπερσχύουν των αποστάσεων της προηγούμενης περίπτ. β για γήπεδα που το όριο της ιδιοκτησίας ταυτίζεται με το όριο της ζώνης απαλλοτριώσεως για τη σιδηροδρομική γραμμή την όχθη ρέματος ή το όριο δασικής έκτασης.» (άρ. 1, παρ. 5, π.δ. 24.5.1985).

«Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2) και το μέγιστο ύψος αυτών μετρούμενα από το γύρω έδαφος αυτών (φυσικό ή διαμορφωμένο κατά την επόμενη παρ.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 άρθρ.87 του Ν.Α. 8/1973 περί Γ.Ο.Κ. Σε περιπτώσεις κατασκευής κεκλιμένης στέγης το κατά τα ανωτέρω μέγιστον ύψος προσαυξάνεται κατά 1,20 μ.» (παρ. 7, άρ. 1, π.δ. 24.5.1985).

«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

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

μπορεί να υπερβεί το 20% της επιτρεπόμενης δόμησης. Επίσης στην περίπτωση κεκλιμένου εδάφους επιτρέπεται η διαμόρφωση του γηπέδου με αναλημματικούς τοίχους ή πρανή 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.» (άρ. 1, παρ. 10, π.δ. 24.5.1985).

«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.» (άρ. 1, παρ. 11, π.δ. 24.5.1985).

«Όταν τα γήπεδα περιλαμβάνονται στη ζώνη που ορίζεται στο άρθρ.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.» (άρ. 1, παρ. 12, π.δ. 24.5.1985).

«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 τον αρμόδιο εκάστοτε φορέα απαιτείται δε και η γνώμη της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου. Όταν από τις κείμενες διατάξεις προβλέπεται η τήρηση προκηπίου το ύψος του συμπαγούς περιφράγματος δεν μπορεί να υπερβαίνει το ένα (1)μ. μετρούμενο από το έδαφος. Επιτρέπεται η περίφραξη μη αρτίων γηπέδων με πρόχειρο κατασκευή (συρματόπλεγμα κλπ.)» (άρ. 1, παρ. 13, π.δ. 24.5.1985).

Όσον αφορά στις ειδικές διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης για τα τουριστικά καταλύματα, ισχύουν οι διατάξεις του άρ. 34 του ν. 4759/2020 αλλά και αυτές του άρ. 8 του π.δ. 6.10.1978 (Δ' 538/17.10.1978) όπως αντικαταστάθηκε με το άρ. 1 του π.δ. 20.1.1988 (Δ' 61/28.1.1988) και ισχύει σήμερα εφόσον δεν έρχονται σε αντίθεση με αυτές του εν λόγω νόμου. Οι βασικότερες διατάξεις του άρ. 34 του ν. 4759/2020 είναι οι εξής:

«1. Για χρήσεις της περ. «15. Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις (ν. 4276/2014, Α' 155)» της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 (Α' 114) το ελάχιστον εμβαδόν που πρέπει να έχουν τα γήπεδα της παρ. Ι του άρθρου 32, ώστε να θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, είναι οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ.. Κατ' εξαίρεση, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα γήπεδα εμβαδού κάτω των οκτώ χιλιάδων (8.000) τ.μ. και ελάχιστου εμβαδού τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ. για την ανέγερση ξενοδοχειακών καταλυμάτων, εφόσον πληρούν ενεργειακά, περιβαλλοντικά ή πολεοδομικά κριτήρια

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

που ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Οι διατάξεις του παρόντος δεν εφαρμόζονται σε Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α' 152) ή Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α' 204).

2. Η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη για κτίρια που βρίσκονται σε γήπεδα της παρ. 1 πλην οργανωμένων τουριστικών κατασκηνώσεων (κάμπινγκ) με οικίσκους ή χωρίς οικίσκους και πλην των εγκαταστάσεων που ανεγείρονται σε τουριστικούς λιμένες δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του γηπέδου. Για τα κτίρια αυτά ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει τα παρακάτω:

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

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

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

δ) ειδικώς προκειμένου για τουριστικά καταλύματα που διαθέτουν τουλάχιστον τέσσερα (4) από τα κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης του άρθρου 38⁶³, ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,18 για όλη την έκταση του γηπέδου, και, προκειμένου για τουριστικά καταλύματα που διαθέτουν τουλάχιστον έξι (6) από τα κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης του άρθρου 38, ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,2 για όλη την έκταση του γηπέδου,

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

⁶³ Σύμφωνα με το αρ. 38 του ν. 4759/2020 τα κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης των τουριστικών καταλυμάτων της υποπερ. α' της παρ. 2 του αρ. 1 του ν. 4276/2014 (Α' 155) είναι τα εξής:

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

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

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

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

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

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

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

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

η. Η ύπαρξη τουλάχιστον δύο (2) σουιτών.

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

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

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

Από το άρ. 8 του π.δ. 6.10.1978 όπως αυτό ισχύει, ισχύουν οι εξής **ειδικές διατάξεις για τις τουριστικές εγκαταστάσεις:**

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

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

δ3. [...] 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

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

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

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

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. (...)

στ. Η ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου ορίζεται: για κτίρια ύψους μέχρι 7,50 μ. σε δέκα (10) μέτρα. Για κτίρια ύψους μέχρι 10,50 μ. σε δεκαπέντε (15) μέτρα.

ζ) Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης του γηπέδου ορίζεται σε είκοσι τοις εκατό (20%) της επιφανείας του. [...]

Οι σημαντικότερες ειδικές διατάξεις της παραγράφου Ε του άρ. 8 του ως άνω π.δ. είναι οι εξής:

«1. Τα κτίρια των τουριστικών εγκαταστάσεων τοποθετούνται σε απόσταση πενήντα (50) μέτρων τουλάχιστον από τη γραμμή αιγιαλού, όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

2. Επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτισμάτων μέσα στο γήπεδο, τηρουμένων, ως προς τους όρους δόμησης των διατάξεων του διατάγματος αυτού.

3. Σε περίπτωση που ο κτιριακός όγκος υπερβαίνει τις τέσσερις χιλιάδες κυβικά μέτρα (4.000) μ³ απαιτείται διάσπασή του σε μικρότερους όγκους.

4. Η αρχιτεκτονική μελέτη ελέγχεται από τις κατά τόπους Επιτροπές Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου για τη μορφολογική προσαρμογή της ως προς το φυσικό και δομημένο περιβάλλον. [...]

6. Επίσης εάν το γήπεδο ή τμήμα αυτού έχει κλίση άνω του 30% απαιτείται η υποβολή αρχιτεκτονικής προμελέτης και σχεδίου διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου, στο στάδιο της έγκρισης καταλληλότητας από τον ΕΟΤ με την προϋπόθεση ότι το συγκεκριμένο τμήμα δομείται. [...]

4.2.2.6. Ειδικές διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης για οργανωμένους υποδοχείς

Περαιτέρω, σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων 3 και 4 του άρ. 5 του ν. 4179/2013 (Α' 175/8.8.2013) περί «Ειδικών διατάξεων για οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών εγκαταστάσεων» ισχύουν τα εξής:

«3. Τα κτήρια των τουριστικών καταλυμάτων σε οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, καθώς και σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα τοποθετούνται σε απόσταση πενήντα (50) μέτρων τουλάχιστον από τη γραμμή αιγιαλού, όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες εντός σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων, οι μη αμιγώς

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

τουριστικές εγκαταστάσεις εντός ΠΟΤΑ και οι κατοικίες εντός οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων, ύψους μέχρι και 7,50 μέτρα, τοποθετούνται σε απόσταση τριάντα (30) μέτρων τουλάχιστον από τη γραμμή αιγιαλού, όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

4. Σε οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα, καθώς και σε τουριστικά καταλύματα πέντε (5) αστερών, που διαθέτουν συνολικό πρόσωπο σε παραλία άνω των 100 μέτρων, επιτρέπεται, επί τμημάτων με συνολικό μήκος μέχρι το 20% του συνολικού επί παραλίας προσώπου, η εγκατάσταση χώρων εστίασης και αναψυχής, αποδυτηρίων, συγκροτημάτων υγιεινής, εγκαταστάσεων αθλοπαιδιών και παιδικών χαρών, μέγιστου ύψους 3,5 μέτρων μέχρι τη γραμμή παραλίας ή σε απόσταση δέκα (10) μέτρων τουλάχιστον από τη γραμμή αιγιαλού, εφόσον δεν έχει καθορισθεί παραλία.».

4.2.2.7. Ειδικές διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης για την κατοικία

Όσον αφορά στις ειδικές διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης για την κατοικία, ισχύουν αυτές της παρ. 3.δ του άρ. 33 του ν. 4759/2020, όπως τροποποιήθηκε από το άρ. 164 του ν. 4819/2021 και συγκεκριμένα,

«Σε κτίρια κατοικίας της περ. II.1 του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 (Α` 114), η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του κτιρίου ως και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει:

δα) Για γήπεδα εμβαδού τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ. μέχρι και οχτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ., για μεν τα πρώτα τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ., τα εκατόν ογδόντα έξι (186) τ.μ., για δε μεγαλύτερα, το γινόμενο του υπολοίπου εμβαδού του γηπέδου επί τον συντελεστή δόμησης 0,018.

δβ) Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των οχτώ χιλιάδων (8.000) τ.μ., για μεν τα πρώτα οχτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ., τα διακόσια πενήντα οχτώ (258) τ.μ., για δε τα λοιπά, το γινόμενο του υπολοίπου εμβαδού του γηπέδου επί τον συντελεστή δόμησης 0,009 μη δυναμένη σε καμία περίπτωση να υπερβεί τα τριακόσια εξήντα (360) τ.μ.

δγ) Για γήπεδα με εμβαδόν πολλαπλάσιο του κατά κανόνα αρτίου (4.000 τ.μ.), για τα οποία συντρέχουν οι προϋποθέσεις κατάτμησης, η μέγιστη επιφάνεια κτιρίου ισούται με το άθροισμα του εμβαδού των κτιρίων που επιτρέπεται να ανεγερθούν σε κάθε γήπεδο μετά την κατάτμηση, μειωμένη κατά δέκα πέντε τοις εκατό (15%) και υπό τις προϋποθέσεις ότι: α) ανεγείρεται μια οικοδομή και β) το γήπεδο παραμένει ενιαίο. Μεταβιβάσεις κατά παράβαση των προϋποθέσεων αυτών είναι αυτοδικαίως άκυρες.»

Τέλος, βασικές διατάξεις του άρ. 40 του ν. 4759/2020, όπως ισχύει, αποτελούν οι εξής:

«1. Εάν, μέχρι την έγκριση Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου και πάντως για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τα δύο (2) έτη από την

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

έναρξη ισχύος του παρόντος χορηγηθεί προέγκριση οικοδομικής άδειας, μπορούν να οικοδομούνται ακίνητα, τα οποία:

[...] ζ) έχουν ελάχιστο εμβαδόν 4.000 τ.μ., όταν επ' αυτών ανεγείρονται τουριστικές εγκαταστάσεις.».

4.2.2.8. Γενικές και ειδικές διατάξεις για τα Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα

Όσον αφορά στους όρους δόμησης για τα Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα, ισχύουν οι διατάξεις της παρ. 3 του άρ. 9 του ν. 4002/2011, όπως τροποποιήθηκε από το άρ. 36 του ν. 4875/2021:

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

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

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

ββ) εβδομήντα τοις εκατό (70%) της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, εφόσον ο συντελεστής δόμησης δεν υπερβαίνει το 0,07. Εφόσον στα σύνθετα τουριστικά καταλύματα περιλαμβάνεται γήπεδο γκολφ εννέα (9) οπών, το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών προσαυξάνεται σε: αα) σαράντα επτά τοις εκατό (47%) της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, εφόσον ο συντελεστής δόμησης που πραγματοποιείται δεν υπερβαίνει το 0,12, ββ) σε εξήντα πέντε τοις εκατό (65%) της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, εφόσον ο συντελεστής δόμησης δεν υπερβαίνει το 0,07. Σε περίπτωση που, κατόπιν αυτοψίας, διαπιστωθεί με πράξη του Προϊσταμένου της κατά τόπον αρμόδιας Περιφερειακής Υπηρεσίας Τουρισμού η μόνιμη διακοπή λειτουργίας του γηπέδου γκολφ, η Ειδική Υπηρεσία Προώθησης και Αδειοδότησης Τουριστικών Επενδύσεων ανακαλεί το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και επιστρέφεται εντόκως από της έκδοσης της σχετικής διαπιστωτικής πράξης τυχόν επιδότηση για την κατασκευή του ξενοδοχειακού καταλύματος και του γηπέδου γκολφ».

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

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

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

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

Επιπλέον, ως προς την επιλεγείσα ειδική τουριστική χρήση του Σ.Τ.Κ. του ν.4002/2011 επισημαίνονται τα ακόλουθα.

Τα Σ.Τ.Κ. εντάσσονται στις περιπτώσεις Τουριστικών Επιχειρήσεων της παρ. 1 του άρ. 1 του ν. 4276/2014 (Α` 155/30.7.2014) και συγκεκριμένα Κυρίων Ξενοδοχειακών καταλυμάτων, αφορώντας, σύμφωνα με την παρ. 2 περ. α υποπερ. δδ του άρθρου 1 του αυτού νόμου «τα ξενοδοχειακά καταλύματα της υποπερίπτωσης αα` της περίπτωσης α` της παραγράφου 2 [Σ.Τ.Σ. του ν. 4276/2014] που ανεγείρονται σε συνδυασμό: α) με τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες της υποπερίπτωσης ββ` της περίπτωσης β` της παραγράφου 2 και β) με εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής.» ενώ «για την ίδρυση και λειτουργία των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 8 και 9 του ν. 4002/2011 (Α`

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

180)». Ειδικότερα σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρ. 1 του ν. 4276/2014, όπως ισχύουν:

«Τουριστικά καταλύματα

Τουριστικά καταλύματα είναι οι τουριστικές επιχειρήσεις που υποδέχονται τουρίστες και παρέχουν σε αυτούς διαμονή και άλλες συναφείς προς τη διαμονή υπηρεσίες, όπως εστίαση, ψυχαγωγία, αναψυχή, άθληση.

[...]

Διακρίνονται ως εξής:

α. Κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα:

αα. Ξενοδοχεία:..

ββ. Οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (camping):....

γγ. Ξενώνες φιλοξενίας νέων:....

δδ. Σύνθετα τουριστικά καταλύματα: ...

εε. Ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας (condohotels):...

ζζ. Μικτά τουριστικά καταλύματα μικρής κλίμακας:..

β. Μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα:

αα. Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα - τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις (βίλες):...

ββ. Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα - τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες:...

γγ. Ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια - διαμερίσματα:...».

Περαιτέρω, σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του ν. 4002/2012 **«τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα που εισάγονται με τις προτεινόμενες διατάξεις του νομοσχεδίου αποτελούν νέα τουριστικά προϊόντα ξενοδοχειακού χαρακτήρα, αποτελούν δηλαδή μέρος μιας αμιγώς τουριστικής επένδυσης και δεν έχουν σχέση με συμβατικές (οικιστικές ή άλλες) αναπτύξεις»**. Αντίστοιχα, και από το υπ' αριθ. 53/2018 Πρακτικό Επεξεργασίας του π.δ./τος «Χαρακτηρισμός και οριοθέτηση Περιοχής Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχή “Εξαρχος” δημοτικής ενότητας Αταλάντης, δήμου Λοκρών (ν. Φθιώτιδος), καθορισμός χρήσεων, μέγιστης εκμετάλλευσης ανά χρήση, γενικής διάταξης των εγκαταστάσεων, διαγραμμάτων δικτύων υποδομής και Φορέα ίδρυσης και εκμετάλλευσης» προκύπτει το ανωτέρω και συμπληρώνεται ότι οι Τ.Ε.Κ. «οι οποίες αποτελούν τμήμα του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, εντάσσονται στη δυναμικότητα του ξενοδοχειακού καταλύματος και στερούνται λειτουργικής ανεξαρτησίας και αυτοτέλειας, εφόσον, αφενός μεν εξυπηρετούνται υποχρεωτικά από τους κοινόχρηστους χώρους του ξενοδοχειακού καταλύματος, οι οποίοι, για τον

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

σκοπό αυτόν, πρέπει να παραμένουν σε πλήρη λειτουργία καθ' όλη τη διάρκεια του έτους [άρθρα 8 παρ. 2 περ. β υποπερ. δδ του ν. 4002/2011 και 5 του προαναφερθέντος Πρότυπου Κανονισμού], αφετέρου δε, διέπονται υποχρεωτικά από τον οικείο Κανονισμό Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας [άρθρο 8 παρ. 3 του ν. 4002/2011].» (Παρατήρηση 8η).

Περαιτέρω, στην υπ' αριθ. 304/2015 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους (Ν.Σ.Κ.) επί του ερωτήματος «εάν η χρήση “ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων – διαμερισμάτων” του ν. 4276/2014 (Α' 155) επιτρέπεται στην περιοχή της Πλάκας, όπου ισχύει το από 5.10.1993 (Δ' 1329) ειδικό διάταγμα χρήσεων γης», αναφέρεται ότι τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια – διαμερίσματα (Ε.Ε.Δ.Δ.) που αποτελούν, όπως και η Τ.Ε.Κ., «Μη κύριο ξενοδοχειακό κατάλυμα» της παρ. 2 περ. β του άρθρου 1 του ν. 4276/2014, γαι μεν ανεγείρονται σύμφωνα με τους όρους δόμησης της κατοικίας, όπως άλλωστε και η Τ.Ε.Κ. (βλ. παρ. 2.1. του άρθρου 1 της ν.α. 27715/29.11.2013- Β' 3118/9.12.2013), πλην όμως, η πρόβλεψη αυτή δεν αναιρεί τον χαρακτήρα των Ε.Ε.Δ.Δ. ως τουριστικών εγκαταστάσεων και δεν αρκεί για να ταυτιστεί η χρήση “κατοικία” με αυτή των Ε.Ε.Δ.Δ..

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με το σημείο 9 της ως άνω γνωμοδότησης:

«Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 2.β.γγ του ν. 4276/2014 τα ενοικιαζόμενα δωμάτια – διαμερίσματα υπάγονται στα μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, δηλαδή σε ειδική κατηγορία τουριστικών καταλυμάτων. Όπως προκύπτει απ' το άρθρο 3 της κατ' εξουσιοδότησης του νόμου αυτού εκδοθείσας ως άνω υπ' αριθμ. 21185/2014 ν.α., το κτίριο στο οποίο αναπτύσσεται το κατάλυμα έχει αμιγή χρήση ΕΕΔΔ (που δεν προβλέπεται στην περιοχή της Πλάκας) και επιτρέπεται η ύπαρξη μιας μόνο κατοικίας του ιδιοκτήτη ή του επιχειρηματία, προφανώς για να διατηρηθεί ο τουριστικός προορισμός του κτιρίου⁶⁴. Τα καταλύματα αυτά ανεγείρονται σύμφωνα με όρους δόμησης κατοικίας (άρθρο 2 της ν.α.⁶⁵). Ωστόσο, η πρόβλεψη αυτή αφορά αποκλειστικά και μόνον την πολεοδομική και κτιριολογική αντιμετώπιση του κτιρίου κατά την ανέγερση. Δεν αναιρεί τον χαρακτήρα των ΕΕΔΔ ως τουριστικών εγκαταστάσεων και δεν αρκεί για να ταυτιστεί η χρήση “κατοικία” με αυτή των ΕΕΔΔ και να υποστηριχτεί ότι τα ΕΕΔΔ επιτρέπονται όπου επιτρέπεται και η “κατοικία”.»

Συνεπώς, για το Σ.Τ.Κ. του ν. 4002/2011 επισημαίνονται τα εξής:

ι. Αποτελεί ενιαία αντιμετωπίσιμη και με ενιαίο σ.δ. Τουριστική επιχείρηση της παρ. 1 του άρ. 1 του ν. 4276/2014 και συγκεκριμένα Κύριο

⁶⁴ Πλέον η ν.α. 21185/13.10.2014 έχει καταργηθεί από την ν.α. 12868/24.7.2018 (Β' 3119/31.07.2018) και η εν λόγω διάταξη έχει αντικατασταθεί από όμοιά της (βλ. παρ. 3.1. του αρ. 3 της ν.α. 12868/24.7.2018).

⁶⁵ Πλέον βλ. την όμοια διάταξη της παρ. 2.1. του άθρ. 2 της ν.α. 12868/24.7.2018.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ξενοδοχειακό κατάλυμα, που αποτελείται από Ξενοδοχειακό Κατάλυμα (κύριο) σε συνδυασμό με Τ.Ε.Κ. (μη κύριο ξενοδοχειακό κατάλυμα) και Ειδική Τουριστική Υποδομή (Ε.Τ.Υ.), που υπόκειται συνολικά στους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων.

ii. Οι Τ.Ε.Κ. που ανεγείρονται σε συνδυασμό με το Σ.Τ.Κ. αποτελούν σε κάθε περίπτωση τουριστική εγκατάσταση, και ειδικότερα «Μη κύριο ξενοδοχειακό κατάλυμα» της παρ. 2, περ. β, υποπερ. ββ του άρ. 1 του ν. 4276/2014.

iii. Βάσει της αιτιολογικής έκθεσης του ν. 4002/2012 (σελ. 2) τα Σ.Τ.Κ. «αποτελούν (...) μέρος μιας αμιγώς τουριστικής επένδυσης και δεν έχουν σχέση με συμβατικές (οικιστικές ή άλλες) αναπτύξεις».

iv. Αντίστοιχα το ίδιο προκύπτει και από το με αριθ. 53/2018 πρακτικό επεξεργασίας (π.ε.) Σ.τ.Ε. για το π.δ. της Π.Ο.Τ.Α. Αταλάντης όπου σημειώνεται ότι τα Σ.Τ.Κ δεν σχετίζονται με τις οικιστικές αναπτύξεις και ότι οι Τ.Ε.Κ. που αποτελούν τμήμα του Σ.Τ.Κ., εντάσσονται στη δυναμικότητα του ξενοδοχειακού καταλύματος και στερούνται λειτουργικής ανεξαρτησίας και αυτοτέλειας, ενώ η μακρόχρονη μίσθωση και πώληση επιπλωμένων καταλυμάτων αποτελεί σύγχρονη και δυναμική, ταυτοχρόνως δε ήπια μορφή τουρισμού.

v. Σύμφωνα με την με αριθ. 304/2015 γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ. για τα Ε.Ε.Δ.Δ., ανάλογα εφαρμοζόμενης και για την Τ.Ε.Κ., η πρόβλεψη ότι όταν κατασκευάζεται αυτοτελώς ανεγείρεται σύμφωνα με τους όρους δόμησης της κατοικίας, δεν αναιρεί τον χαρακτήρα της ως τουριστικής εγκατάστασης και δεν αρκεί για να ταυτιστεί η χρήση «κατοικία» με αυτή της τουριστικής επιπλωμένης κατοικίας. Όταν, μάλιστα, η Τ.Ε.Κ. κατασκευάζεται σε Σ.Τ.Κ., εφαρμόζεται ο ενιαίος σ.δ. του όλου Σ.Τ.Κ., που σε περίπτωση εφαρμογής σ.δ. 0,10 όπως γίνεται στο προτεινόμενο σχέδιο έχει ποσοστό επί της συνολικής δόμησης που μπορεί να ανέρχεται στο 40%.

4.2.2.9. Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (Γ.Ο.Κ./1985) και Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (Ν.Ο.Κ. /2012)

Με βάση τα αναφερόμενα στην παρ. 2 του άρ. 1 του ν. 4067/2012 (Α' 79/9.04.2012), όπως τροποποιήθηκε από το άρ. 99 του ν. 4759/2020 και ισχύει, οι διατάξεις του νόμου αυτού που έχουν εφαρμογή σε περιοχές εκτός Εγκεκριμένων Ρυμοτομικών Σχεδίων (Ε.Ρ.Σ.) είναι οι ακόλουθες:

α) το άρθρο 2 (Ορισμοί), εξαιρουμένων των παραγράφων που αναφέρονται στην εντός σχεδίου δόμηση,

β) οι παράγραφοι 4 και 5 του παρόντος άρθρου (Πεδίο Εφαρμογής),

γ) το άρθρο 4 (Άδειες Δόμησης),

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

- δ) το άρθρο 5 (Χρήση κτιρίων),
- ε) το άρθρο 6 (Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς),
- στ) η παράγραφος 3 του άρθρου 8 (Ειδικές περιπτώσεις),
- ζ) το άρθρο 11 (Συντελεστής δόμησης) εκτός από την παράγραφο 2 και τις περ. ιγ', ιζ' και την περ. ιστ' της παρ. 6 του άρθρου 11 για το άρθρο 19,
- η) οι παράγραφοι 3 και 4 του άρθρου 12 (Ποσοστό κάλυψης),
- θ) το άρθρο 13 (Συντελεστής όγκου),
- ι) το άρθρο 16 (Λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις του κτιρίου), εκτός από την περ. γ' της παρ. 5 και την παρ. 6,
- ια) το άρθρο 17 (Κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους και περιφράξεις) εκτός από την περ. α', β και στ' της παρ.2, την περ. β' της παρ. 3, τις περ. ζ' και ια' της παρ. 4, την περ. β' της παρ. 6, τις περ. ιγ' και ιζ' της παρ. 7 και την παρ. 8,
- ιβ) την παρ. 5 του άρθρου 20 (Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους)
- ιγ) το άρθρο 21 (Προσωρινές κατασκευές),
- ιδ) το άρθρο 23 (Υφιστάμενα κτίρια),
- ιε) το άρθρο 25 (Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης),
- ιστ) το άρθρο 26 (Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων),
- ιζ) οι παρ. 2, 5 και 7 του άρθρου 27 (Ειδικές διατάξεις)
- ιη) το άρθρο 28 (Εξουσιοδοτικές διατάξεις),
- ιθ) τα άρθρα 29 έως 37 (άρ. 31 – Ρύθμιση πολεοδομικών θεμάτων, άρ. 32 – Διαδικασία τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης, άρ. 33 – Χρηματοδότηση και ειδική εισφορά εφαρμογής ρυμοτομικών σχεδίων, άρ. 34 - Μεταβατικές διατάξεις, άρ. 35 - Καταργούμενες διατάξεις, άρ. 36 – Διασφάλιση παροχής Υπηρεσιών Κοινής Ωφέλειας (ΥΚΩ) στον τομέα της ηλεκτρικής ενέργειας).».

Τέλος, σύμφωνα με το άρ. 9, παρ. 4 του ν. 1577/1985 για τη θέση των κτιρίων, που έχει εφαρμογή και στην εκτός σχεδίου δόμηση -καθόσον δεν έχει καταργηθεί ή αντικατασταθεί από άλλη ειδικότερη για την εκτός σχεδίου με τις διατάξεις του 4067/2012 (Ν.Ο.Κ.), όπως άλλωστε ισχύει και για την εντός σχεδίου δόμηση με το άρθρο 2 του ν. 4067/2012- ισχύει ότι:

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

«Όταν κατασκευάζονται περισσότερα από ένα κτίριο στο ίδιο οικόπεδο, η απόσταση μεταξύ τους καθορίζεται από τη σχέση $\Delta = 3+0,10*H$ (όπου H το ύψος του υψηλότερου κτιρίου, όπως καθορίζεται στην παρ.1).»

➤ **ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ:**

Από τις διατάξεις που αναφέρονται παραπάνω, ιδιαίτερη σημασία για την προτεινόμενη επέμβαση έχουν αυτές που αφορούν:

1. Στην προστασία της αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιά της νήσου Μυκόνου με σκοπό οι όποιες παρεμβάσεις να προσαρμόζονται στις ιδιαίτερες διατάξεις για το τοπίο της περιοχής,
2. Στα βασικά μεγέθη δόμησης ήτοι συντελεστής δόμησης (σ.δ.), ποσοστό κάλυψης (π.κ.) και συντελεστής όγκου (σ.ό.), όπου περιγράφεται αναλυτικά ο τρόπος υπολογισμού τους καθώς και στις κατασκευές που προσμετρώνται ή δεν προσμετρώνται στους συντελεστές αυτούς (π.χ. υπόγεια, εξώστες, κ.α.)
3. Στα λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις των κτιρίων καθώς με αυτές τις διατάξεις θα καθοριστεί η τελική μορφολογική εικόνα των όψεων των κτιρίων της προτεινόμενης επέμβασης σε συνδυασμό φυσικά με τους λοιπούς ισχύοντες μορφολογικούς κανόνες και όρους δόμησης,
4. Στα υπόσκαφα κτίρια, καθώς πρόκειται να ενταχθούν εντός του σχεδίου της περιοχής επέμβασης,
5. Στις κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους και τις περιφράξεις, που έχουν εφαρμογή στους αντίστοιχους χώρους της περιοχής επέμβασης,
6. Στην παροχή κινήτρων για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης, καθώς προς αυτή την κατεύθυνση προσανατολίζεται η οικοδόμηση στην περιοχή επέμβασης, προκειμένου να επιτευχθεί κατά το δυνατόν μικρότερο ενεργειακό αποτύπωμα της προτεινόμενης επένδυσης, και,
7. Στις ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων, καθώς στόχος της επένδυσης είναι να αποτελέσει πρότυπο προσφέροντας σε όλους τους πολίτες ίσες ευκαιρίες.

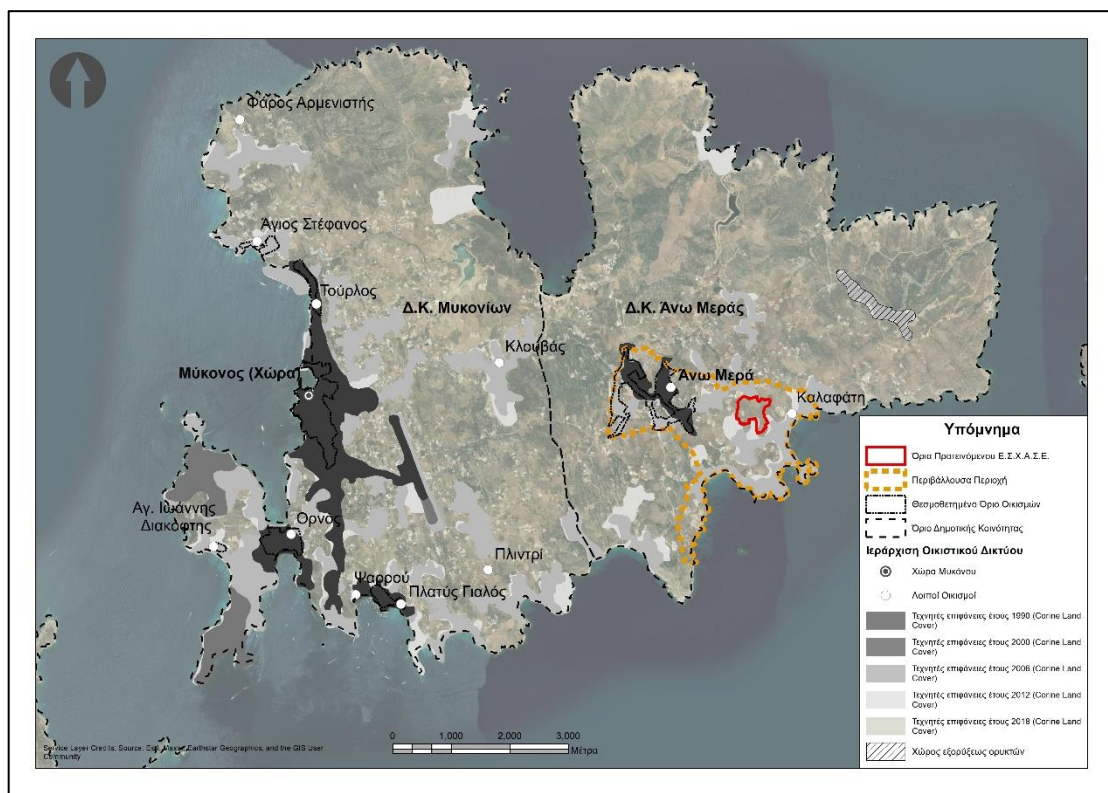
4.3. Υφιστάμενες χρήσεις γης και καλύψεις

Το νησί της Μυκόνου στο σύνολό του παρουσιάζει έντονη δυναμική οικιστικής ανάπτυξης, κυρίως στο δυτικό του τμήμα και εντός του Δ.Κ. Μυκονίων, αλλά και εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής -που βρίσκεται στη Δ.Κ. Άνω Μεράς- όπου εμφανίζεται πλέον τάση προς οικιστική ανάπτυξη. Στην ακόλουθη Εικόνα 4.4 απεικονίζεται η επέκταση των καλύψεων των τεχνητών επιφανειών στη νήσο της

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Μυκόνου, για το διάστημα 1990 – 2018. Στην Εικόνα 4.5 παρουσιάζεται αναλυτικά η μεταβολή των καλύψεων γης της νήσου με βάση τα στοιχεία των καλύψεων εδάφους για τα έτη 2000, 2006, 2012 και 2018⁶⁶, ενώ στον Πίνακα 4.6. παρουσιάζονται οι ποσοστιαίες καλύψεις εδάφους της Περιβάλλουσας Περιοχής και της νήσου στο σύνολό της για τα έτη αυτά. Επισημαίνεται, ότι η χωρική ανάλυση των χαρτών που ακολουθούν για τις επιλέξιμες χρονιές 2000, 2006, 2012 και 2018 είναι 100μ..

ΕΙΚΟΝΑ 4.4: Επεκτάσεις καλύψεων τεχνητών επιφανειών στη νήσο Μυκόνου για τα έτη 1990, 2000, 2006, 2012, 2018

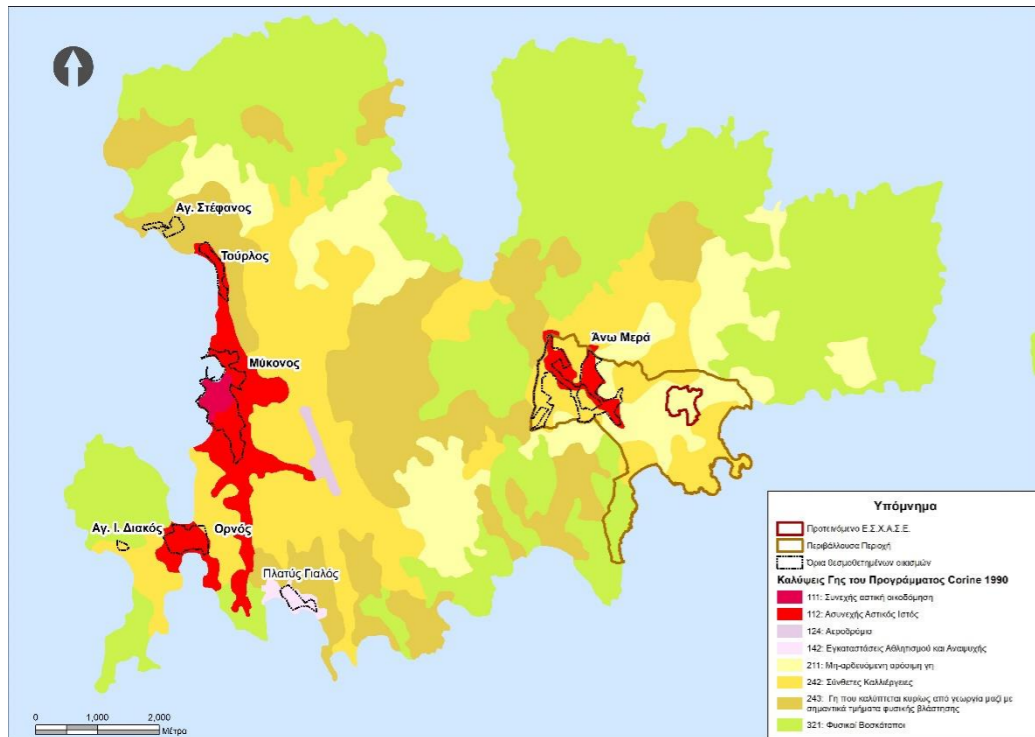


ΠΗΓΗ: Corine Land Cover – Copernicus land monitoring services - Ιδία επεξεργασία

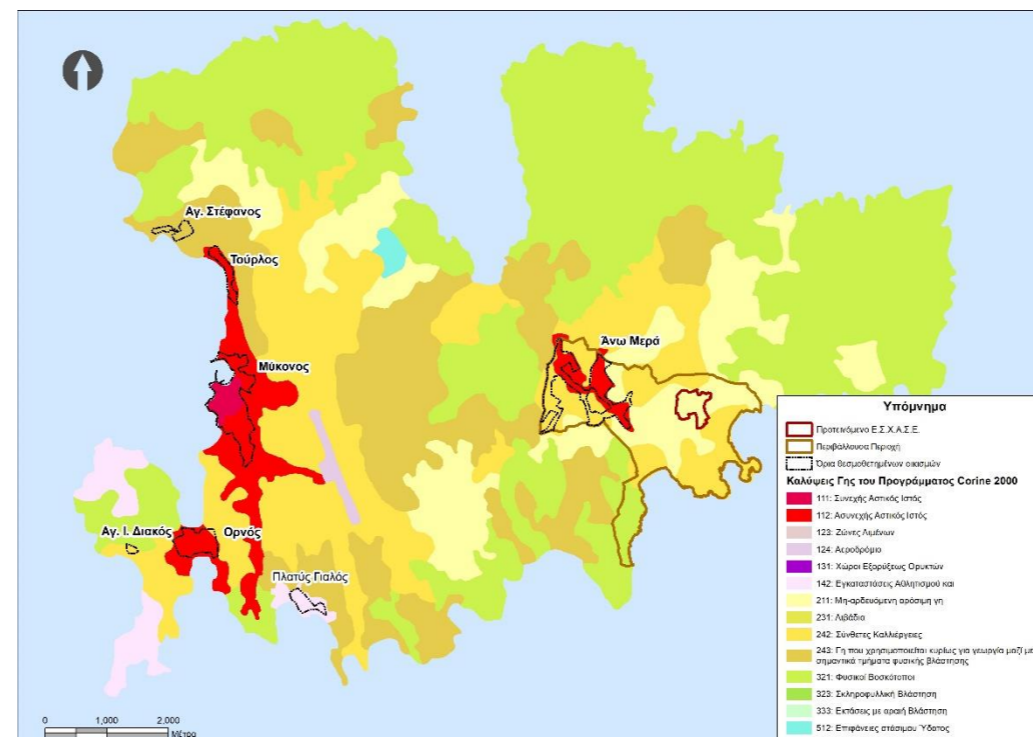
⁶⁶ Corine Land Cover – Copernicus land monitoring services

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

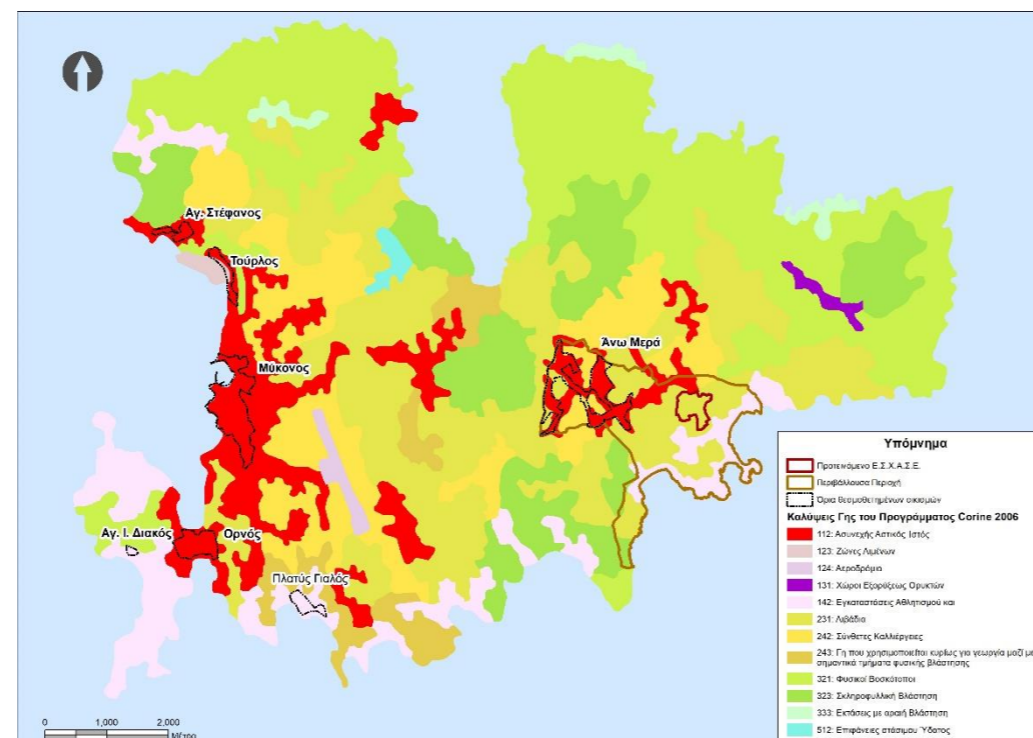
ΕΙΚΟΝΑ 4.5: Καλύψεις εδάφους για το έτος 1990



ΕΙΚΟΝΑ 4.6: Καλύψεις εδάφους για το έτος 2000



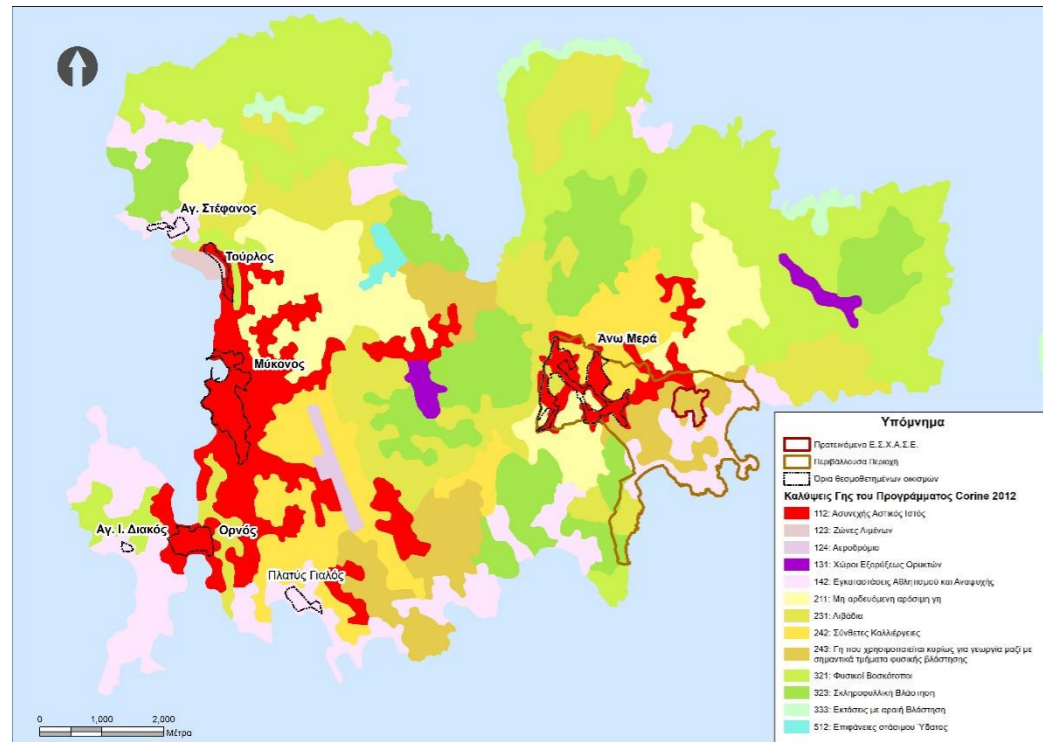
ΕΙΚΟΝΑ 4.7: Καλύψεις εδάφους για το έτος 2006



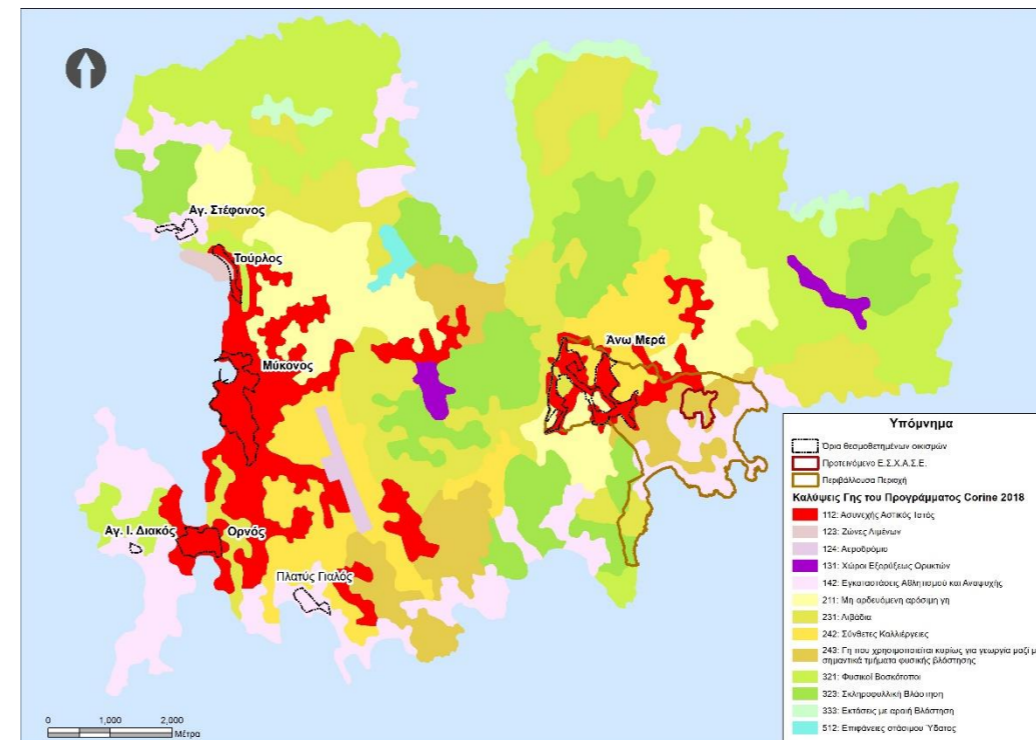
ΠΗΓΗ: Copernicus land monitoring services - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 4.8: Καλύψεις εδάφους για το έτος 2012



ΕΙΚΟΝΑ 4.9: Καλύψεις εδάφους για το έτος 2018



ΠΗΓΗ: Copernicus land monitoring services - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Οι κυριότερες μεταβολές για τη νήσο Μύκονο παρουσιάζονται τη χρονική περίοδο 2000 – 2006 όπου παρατηρείται έντονη εξάπλωση του προϋπάρχοντος «ασυνεχούς αστικού ιστού» στο δυτικό τμήμα της νήσου αλλά και στην Άνω Μερά. Επιπλέον, δημιουργούνται νέοι θύλακες σε διάσπαρτα σημεία στο δυτικό τμήμα της Μυκόνου. Συγκεκριμένα παρατηρείται επέκταση του «ασυνεχούς αστικού ιστού» στον οικισμό του Αγίου Στεφάνου, περιμετρικά του προϋπάρχοντάς αστικού ιστού στον Ορνό καθώς και ανατολικά του οικισμού της Άνω Μεράς εκατέρωθεν οδικού δικτύου. Νέοι θύλακες ασυνεχούς αστικού ιστού εμφανίζονται κοντά στην παραλία Άγιος Σώστης, εκατέρωθεν της Ε.Ο. Μυκόνου – Άνω Μεράς σε εγγύτητα με την παραλία Φτελιά, στο Πλιντρί νοτιοδυτικά του αεροδρομίου, δυτικά του οικισμού Πλατύς Γιαλός καθώς και βορειοανατολικά της άνω Μεράς. Παράλληλα, εκτάσεις «γεωργικής γης» και «λιβάδια», που βρίσκονται κοντά σε δυτικές και νότιες παραλίες του νησιού μεταβάλλονται σε «εγκαταστάσεις αθλητισμού και αναψυχής».

Σε επίπεδο Περιβάλλουσας Περιοχής, για το έτος 1990, εντοπίζονται οι καλύψεις εδάφους «112 – ασυνεχής αστικός ιστός», «242 – σύνθετες καλλιέργειες», «211 – μη αρδευόμενη αρόσιμη γη» καθώς και «321 – φυσικοί βοσκότοποι». Συγκεκριμένα ως κάλυψη εδάφους για την περιοχή της Έκτασης είναι η μη αρδευόμενη αρόσιμη γη.

Οι καλύψεις εδάφους δεν μεταβλήθηκαν ιδιαίτερα από το 1990 έως το 2000, και στην Περιβάλλουσα Περιοχή εντοπίζονται και πάλι οι καλύψεις εδάφους «112 – ασυνεχής αστικός ιστός», «242 – σύνθετες καλλιέργειες», «211 – μη αρδευόμενη αρόσιμη γη» και «321 – φυσικοί βοσκότοποι».

Οι καλύψεις εδάφους για το 2006 παρουσιάζουν έντονες μεταβολές σε σχέση με τις αντίστοιχες για το 2000. Συγκεκριμένα, η κατηγορία κάλυψης εδάφους «112 ασυνεχής αστικός ιστός» στον οικισμό της άνω Μεράς καταλαμβάνει μεγαλύτερη έκταση. Επίσης, κατά μήκος των ακτών αλλά και νότια, σε γειτνίαση με την Έκταση, εμφανίζεται η κάλυψη εδάφους «142 – εγκαταστάσεις αθλητισμού και αναψυχής», αντικαθιστώντας τις καλύψεις εδάφους «242 – σύνθετες καλλιέργειες» και «211 – μη αρδευόμενη αρόσιμη γη» που εντοπίζονταν το 2000 στις παράκτιες περιοχές ενώ μέρος των περιοχών «321 – φυσικοί βοσκότοποι» αντικαταστάθηκε από την κάλυψη «231 – λιβάδια» η οποία γειτνιάζει με αυτή του «112 – ασυνεχούς αστικού ιστού» στο βόρειο τμήμα της. Κατά την περίοδο 2006 – 2012 στην Περιβάλλουσα Περιοχή σημειώνονται μεταβολές στην κάλυψη εδάφους. Πιο συγκεκριμένα, εξαπλώνεται περαιτέρω η κάλυψη εδάφους «142 – εγκαταστάσεις αθλητισμού και

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

αναψυχής», και απουσιάζει πλήρως η κάλυψη εδάφους «231 – λιβάδι», η οποία στην Έκταση έχει αντικατασταθεί από την κάλυψη εδάφους «243 – γη που χρησιμοποιείται κυρίως για γεωργία μαζί με σημαντικά τμήματα βλάστησης». Τη χρονική περίοδο 2012 – 2018 δεν παρατηρούνται ιδιαίτερες μεταβολές καλύψεων εδάφους εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής.

Στον Πίνακα 4.6 παρουσιάζονται αναλυτικά οι διαχρονικές μεταβολές των καλύψεων στον Δ. Μυκόνου.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.6: Καλύψεις εδάφους στον Δ. Μυκόνου και ποσοστά των εκτάσεων για τα έτη 1990,2000, 2006,2012 και 2018

ΚΩΔ.	ΧΡΩΜΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΚΤΑΣΗΣ				
			1990	2000	2006	2012	2018
111		Συνεχής αστικός ιστός	0,32%	0,32%	0,00% ⁶⁷	0,00%	0,00%
112		Ασυνεχής αστικός ιστός	4,37%	4,37%	11,12%	10,67%	10,67%
321		Φυσικοί βοσκότοποι	44,62%	42,48%	27,76%	24,62%	24,62%
231		Λιβάδια	0,00%	0,00%	23,62%	12,88%	12,88%
242		Σύνθετες καλλιέργειες	19,65%	19,57%	11,28%	8,05%	8,05%
323		Σκληροφυλλική βλάστηση	0,00%	0,00%	11,76%	12,61%	12,61%
333		Αραιή βλάστηση	0,00%	0,00%	1,08%	1,42%	1,42%
123		Λιμάνι	0,00%	0,00%	0,29%	0,29%	0,29%
124		Αεροδρόμιο	0,32%	0,41%	0,57%	0,58%	0,58%
131		Εξόρυξη ορυκτών	0,00%	0,00%	0,36%	0,83%	0,83%
243		Γη που χρησιμοποιείται κυρίως για γεωργία μαζί με σημαντικά τμήματα φυσικής βλάστησης	17,92%	17,92%	3,56%	6,26%	6,26%
211		Μη αρδευόμενη αρόσιμη γη	12,41%	12,11%	0,00%	10,09%	10,09%

⁶⁷ Προφανώς, ο «Συνεχής Αστικός Ιστός» στη Χώρα της Μυκόνου εξακολουθεί να υφίσταται. Η ένταξη των εκτάσεων που αποτυπώνονται στην Εικόνα 4.5 στην κατηγορία «Ασυνεχής Αστικός Ιστός» ενδεχομένως οφείλεται αφ' ενός στη χρήση διαφορετικού δορυφόρου μεταξύ των διαφορετικών ετών (βλ. <https://land.copernicus.eu/pan-european/corine-land-cover>), και αφ' ετέρου στη διαφορετική χωρική ανάλυση του δορυφόρου που χρησιμοποιήθηκε σε κάθε έτος για την αποτύπωση της περιοχής. Εν γένει, η παραπάνω σύγκριση έχει περισσότερο σκοπό να καταδείξει τις αλλαγές μεταξύ διαφορετικών κατηγοριών καλύψεων εδάφους (π.χ. αντικατάσταση περιοχών με κάλυψη «Φυσικοί βοσκότοποι» με την κάλυψη «Ασυνεχής Αστικός Ιστός»).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΚΩΔ.	ΧΡΩΜΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΚΤΑΣΗΣ				
			1990	2000	2006	2012	2018
142		Εγκαταστάσεις αθλητισμού και αναψυχής	0,37%	2,12%	8,18%	11,30%	11,30%
512		Επιφάνειες στάσιμου ύδατος	0,00%	0,31%	0,40%	0,41%	0,41%

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

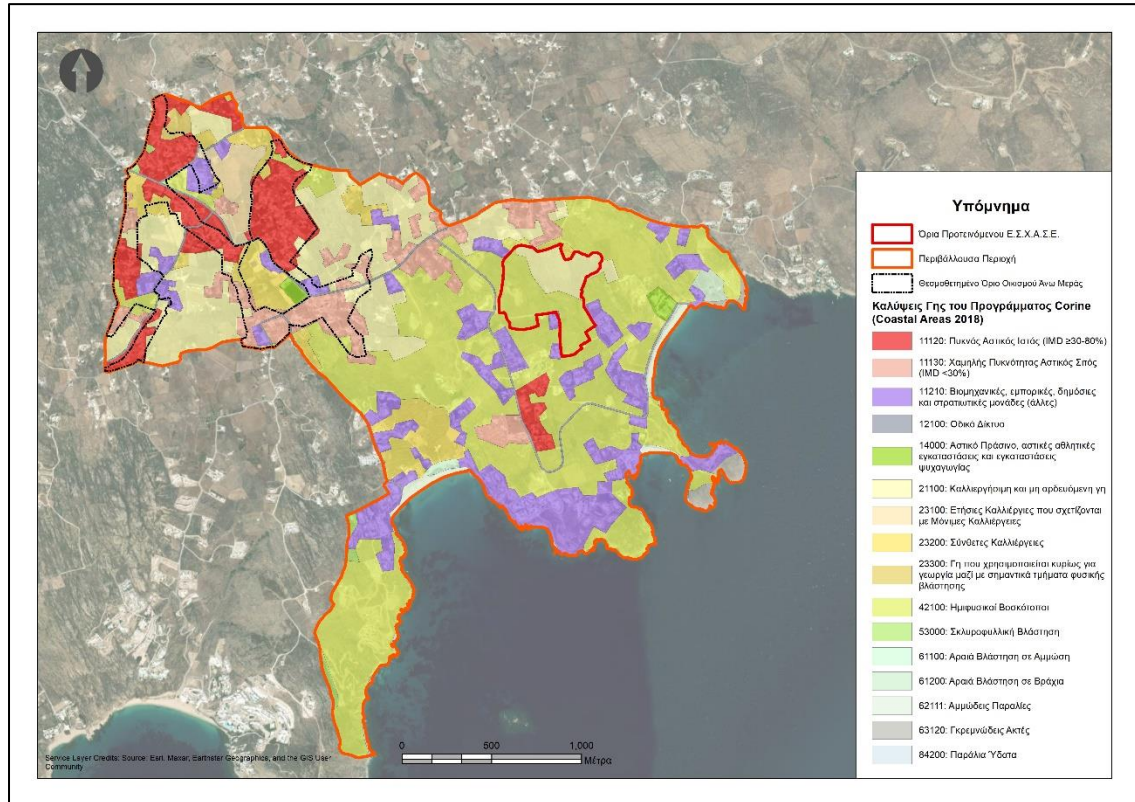
Εντονότερες μεταβολές εμφανίζονται στις καλύψεις εδάφους «112 – ασυνεχούς αστικού ιστού» και «142 – εγκαταστάσεις αθλητισμού και αναψυχής», οι οποίες παρουσιάζουν αύξηση διαχρονικά.

Δεδομένα για απεικόνιση μεγαλύτερης χωρικής ανάλυσης (10 μ.) είναι διαθέσιμα μόνο για τα έτη 2012 και 2018. Για τη χρονική περίοδο 2012 – 2018 δεν παρατηρείται έντονη μεταβολή σε καλύψεις εδάφους στο σύνολο της Μυκόνου, επομένως στην Εικόνα 4.10 παρουσιάζονται οι καλύψεις εδάφους στην Περιβάλλουσα Περιοχή για το έτος 2018, και στον Πίνακα 4.7 παρουσιάζονται τα αντίστοιχα ποσοστά των κατηγοριών κάλυψης εδάφους.

Ειδικά για το πλέον πρόσφατο έτος (2018) επισημαίνεται ότι στο βορειοδυτικό τμήμα της Περιβάλλουσας Περιοχής στο οποίο βρίσκεται ο οικισμός της Άνω Μεράς, υπάρχει πυκνοδομημένος αστικός ιστός, ενώ στο νότιο τμήμα της Περιβάλλουσας Περιοχής, κυρίως πλησίον του παραλιακού τμήματος αλλά και εκατέρωθεν του οδικού δικτύου, υπάρχει έντονη παρουσία της κάλυψης εδάφους «11210 – Βιομηχανικές, εμπορικές, δημόσιες και στρατιωτικές μονάδες» η οποία αντιστοιχεί κυρίως σε τουριστικά καταλύματα. Στον ακόλουθο Πίνακα 4.7 εμφανίζονται αναλυτικά τα ποσοστά των εκτάσεων της κάθε κάλυψης εδάφους.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 4.10: Καλύψεις εδάφους στην Περιβάλλουσα Περιοχή για το έτος 2018



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

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.7: Τα ποσοστά των καλύψεων εδάφους της Περιβάλλουσας Περιοχής για το έτος 2018

ΚΩΔ.	ΧΡΩΜΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ ΚΑΛΥΨΗΣ ΕΔΑΦΟΥΣ
11120		Πυκνός αστικός ιστός	8.80%
11130		Χαμηλής πυκνότητας αστικός ιστός	7.84%
11210		Βιοτεχνικές, εμπορικές και δημόσιες μονάδες	14.25%
12100		Οδικό δίκτυο	1.83%
14000		Αστικό πράσινο και αθλητικές εγκαταστάσεις	0.57%
21100		Καλλιεργήσιμη και μη αρδευόμενη γη	16.13%
23100		Ετήσιες καλλιέργειες που σχετίζονται με μόνιμες καλλιέργειες	1.77%
23200		Σύνθετες καλλιέργειες	6.21%

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΚΩΔ.	ΧΡΩΜΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ ΚΑΛΥΨΗΣ ΕΔΑΦΟΥΣ
23300		Γη που χρησιμοποιείται κυρίως για γεωργία μαζί με σημαντικά τμήματα φυσικής βλάστησης	0.37%
42100		Ημιφυσικοί Βοσκότοποι	39.01%
53000		Σκληρόφυλλοι θάμνοι	0.47%
61100		Αραιή βλάστηση σε αμμώδη έκταση	0.18%
61200		Αραιή βλάστηση σε βραχώδη έκταση	0.42%
62111		Αμμώδεις παραλίες	0.98%
63120		Γκρεμνώδεις Ακτές	0.80%
84200		Παράλια Ύδατα	0.38%

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

4.4. Υφιστάμενη οικιστική ανάπτυξη και παραγωγικές δραστηριότητες, τυχόν υπάρχουσες πιέσεις - συγκρούσεις

Για την ανάλυση της υφιστάμενης οικιστικής ανάπτυξης, των παραγωγικών δραστηριοτήτων και των πιέσεων εντός της υπό μελέτη περιοχή, είναι μεθοδολογικά χρήσιμος ο διαχωρισμός της σε: περιοχή εντός ορίων οικισμού Άνω Μεράς, περιοχή εκτός σχεδίου και εκτάσεις-υποδοχείς μεγάλων επενδύσεων.

Αρχικά, ως μείζονος σημασίας οικιστικό σύνολο εντός περιοχής θεωρείται ο οικισμός Άνω Μεράς, η οριοθέτηση του οποίου, έγινε με τη με αριθμό Τ.Π. οικ. 2106/27.03.1986 απόφαση του Νομάρχη Κυκλάδων. Στο κέντρο του οικισμού της Άνω Μεράς βρίσκεται η Ι. Μ. Παναγιάς, σημαντικό αξιοθέατο της νήσου, και υπάρχει πεζοδρομημένη πλατεία, όπου και συγκεντρώνονται οι χρήσεις ήπιας εστίασης και αναψυχής του οικισμού. Ο οικισμός είναι αραιοδομημένος, εξαπλώνεται ακανόνιστα, κατά μήκος βασικών οδικών αξόνων, σχηματίζοντας επιμέρους πυκνοδομημένους θύλακες με επικρατέστερη χρήση την κατοικία. Στον οικισμό συναντώνται κυρίως χρήσεις κατοικίας, εμπορίου και τουριστικών καταλυμάτων. Σε άμεση γειτνίαση με τον οικισμό χωροθετούνται αθλητικές εγκαταστάσεις οι οποίες εγκρίθηκαν με Τοπικό Ρυμοτομικό Σχέδιο (υ.α. 20592/22.05.2003, Δ' 592/12.6.2003) εκτός των ορίων του καθώς δεν υπήρχε διαθέσιμος χώρος στο οριοθετημένο τμήμα του οικισμού. Στις αθλητικές εγκαταστάσεις συμπεριλαμβάνονται κλειστό γυμναστήριο και γήπεδο ποδοσφαίρου.

Η δόμηση δεν περιορίζεται εντός των ορίων του οικισμού, αλλά εξαπλώνεται άναρχα στο σύνολο της εκτός ορίων οικισμού περιοχής. Ειδικότερα, παρατηρείται

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

γραμμική ανάπτυξη του δομημένου περιβάλλοντος κατά μήκος των οδικών αξόνων, αλλά και παράλληλα με την ακτογραμμή, σε εγγύτητα με τις παραλίες Καλό Λιβάδι και Καλαφάτη.

Ειδικότερα, στο νοτιοανατολικό τμήμα της Περιβάλλουσας Περιοχής, το οποίο αφενός είναι παραθαλάσσιο και αφετέρου εμπίπτει στη θεσμοθετημένη ζώνη τουρισμού – αναψυχής με βάση το π.δ. της Ζ.Ο.Ε. («μπλε» ζώνη), παρατηρείται εντονότερη οικιστική ανάπτυξη. Στη συγκεκριμένη ζώνη ασκούνται οι εντονότερες οικιστικές πιέσεις σε σχέση με το λοιπό τμήμα, παρατήρηση που ερμηνεύεται από το γεγονός ότι ως αραιοδομημένη σε σχέση με το υπερανπτυγμένο δυτικό τμήμα της νήσου, η εν λόγω περιοχή παρέχει πρόσφορο έδαφος ανάπτυξης δραστηριοτήτων τουρισμού και αναψυχής.

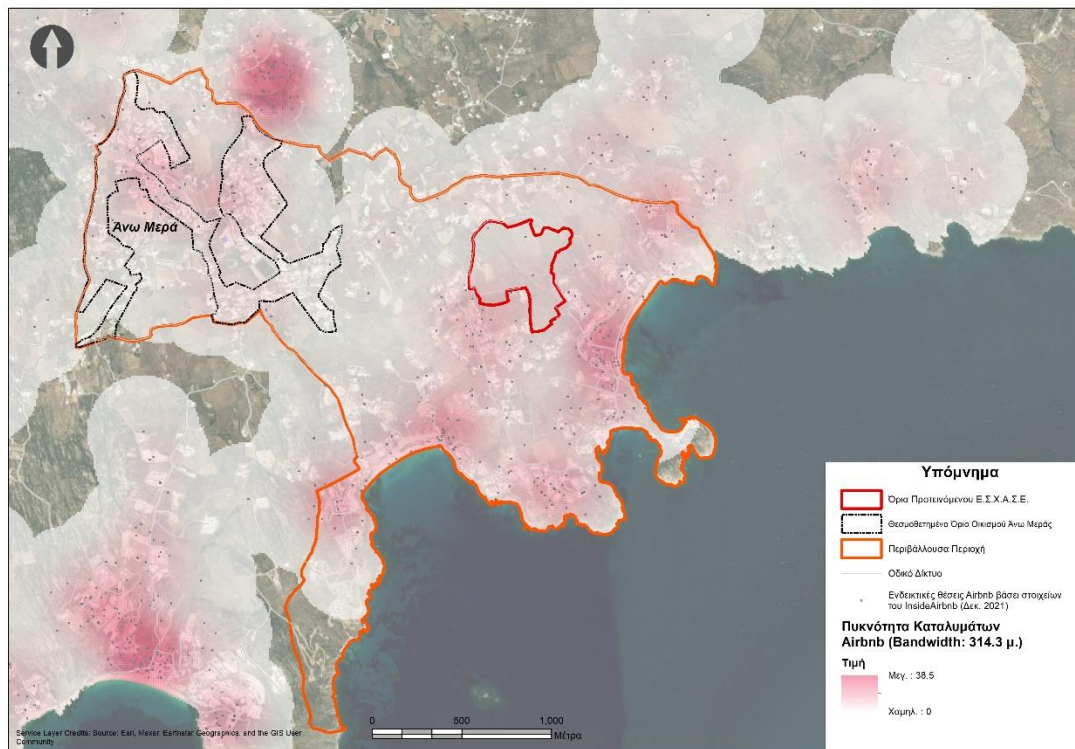
Δεν είναι τυχαίο ότι οι χρήσεις των κτιρίων στην εκτός ορίων οικισμού περιοχή αφορούν κυρίως ξενοδοχειακά καταλύματα αλλά και κατοικίες, με έντονο το φαινόμενο της βραχυχρόνιας μίσθωσης, καθώς επίσης και χρήσεις αναψυχής και εστίασης. Αναλυτικότερα:

I. ΑΤΥΠΗ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ:

Οι μεγαλύτερες πιέσεις στην Περιβάλλουσα Περιοχή προκαλούνται από την εξάπλωση της, άτυπης και μη, παραθεριστικής κατοικίας. Η διαδικασία της βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι πρόσφορη χρονικά και επενδυτικά για τους ιδιοκτήτες γης καθώς οι ιδιοκτησίες οικοδομούνται ως κατοικίες (με χαμηλότερη αρτιότητα 4 στρεμμάτων) και στην συνέχεια μετατρέπονται, μέσω των διαδικτυακών πλατφορμών βραχυχρόνιων μισθώσεων (Airbnb, Booking κ.λπ.), σε άτυπα τουριστικά καταλύματα (Εικόνα 4.11) . Επισημαίνεται ότι τα καταλύματα αυτά δεν πληρούν τα ποιοτικά και τεχνικά κριτήρια για τη συγκεκριμένη δραστηριότητα, καθώς, ούτε αδειοδοτούνται, ούτε ελέγχονται από τους αρμόδιους για τα τουριστικά καταλύματα φορείς (Ε.Ο.Τ., Υπουργείο Ανάπτυξης). Αδρή απεικόνιση των εν λόγω καταλυμάτων και δη των πυκνώσεων εντός Περιβάλλουσας Περιοχής επιχειρείται στην εικόνα που ακολουθεί, ενώ εκτενής αναφορά γίνεται και στην §4.4. της Μελέτης Τ.Φ.Ι.. Όπως είναι αναμενόμενο, σημαντικές συγκεντρώσεις άτυπων παραθεριστικών κατοικιών παρατηρούνται πλησίον των παραλιών Καλό Λιβάδι, Αγία Άννα και Καλαφάτη.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 4.11: Πυκνότητα καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (Airbnb)



ΠΗΓΗ: Inside Airbnb - Ιδία Επεξεργασία με χρήση συστημάτων GIS

II. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ:

Εφόσον η προτεινόμενη επένδυση αφορά σε Σ.Τ.Κ. το οποίο θα περιλαμβάνει ξενοδοχείο 5*, θεωρείται σκόπιμη η λεπτομερής καταγραφή των υφιστάμενων τουριστικών καταλυμάτων εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής. Για τον υπολογισμό των κλινών των ξενοδοχειακών μονάδων, της ποιότητας αυτών με βάση τον αριθμό αστεριών αλλά και την περίοδο λειτουργίας τους, έχουν καταγραφεί οι ξενοδοχειακές μονάδες που βρίσκονται εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής σύμφωνα με τα στοιχεία του Ξ.Ε.Ε. (βλ. Εικόνα 4.12 και Πίνακα 4.8).

Αναφορικά με την ποιότητα των καταλυμάτων, από τις 10 ξενοδοχειακές μονάδες που εντοπίζονται στην Περιβάλλουσα Περιοχή, τέσσερις είναι 4*, τέσσερις είναι 5* και μόλις δύο είναι 3* (Ξ.Ε.Ε., 2020). Συνεπώς, η ποιότητα των καταλυμάτων εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής είναι υψηλή, γεγονός που υποδηλώνει την ποιοτική και υψηλής οικονομικής απόδοσης ανάπτυξη στην περιοχή, η οποία απευθύνεται σε κοινό με υψηλές απαιτήσεις.

Οι κλίνες υπολογίζονται συνολικά στις 985 εκ των οποίων, όμως, μόνο οι 79 είναι διαθέσιμες κατά το διάστημα Νοέμβριος – Μάρτιος, καθώς μόνο τα ξενοδοχεία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

«Κουκούμι» και «Η Θέα μου» βρίσκονται σε λειτουργία 12 μήνες τον χρόνο. Λόγω του έντονου φαινομένου της εποχικότητας του τουρισμού στα ελληνικά νησιά, τα 8 εκ των 10 ξενοδοχείων έχουν εποχική λειτουργία.

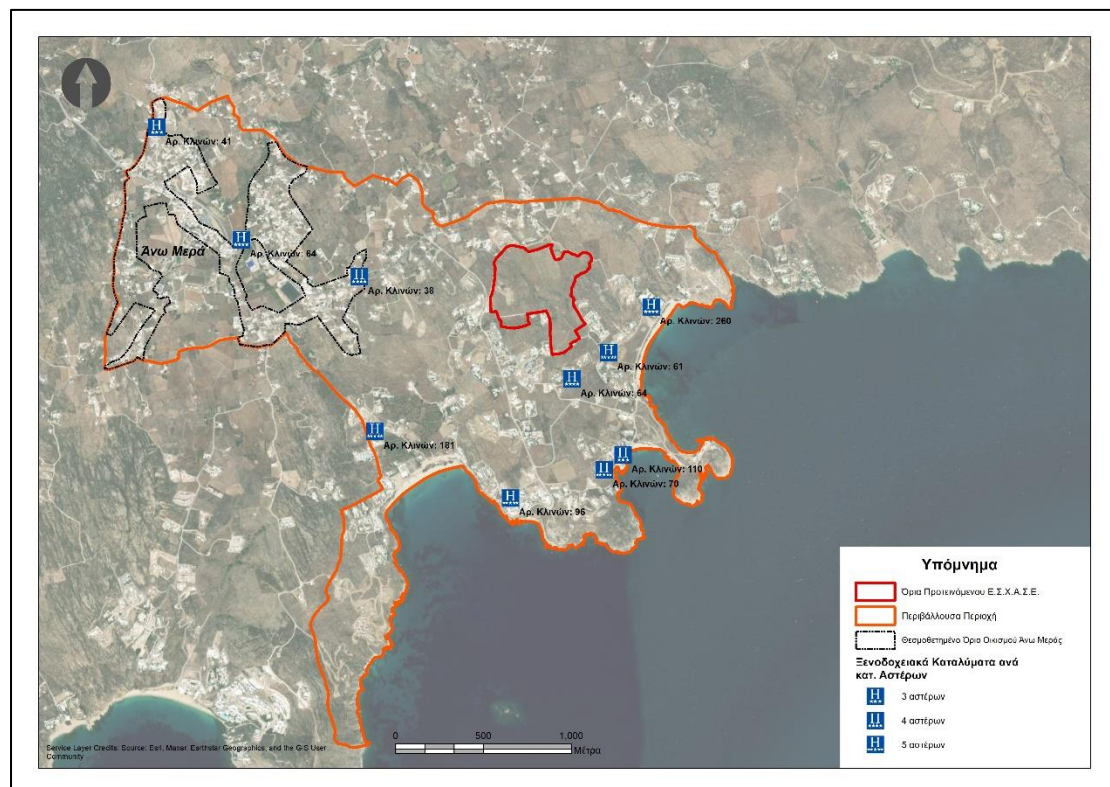
Ως προς την χωροθέτηση των ξενοδοχειακών μονάδων του Πίνακα 4.8, οι τρεις βρίσκονται εντός του οριοθετημένου οικισμού της Άνω Μεράς, ενώ οι υπόλοιπες επτά βρίσκονται σε εγγύτητα με το παραλιακό μέτωπο.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.8: Ξενοδοχειακές μονάδες εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής

A/A	ΌΝΟΜΑ	ΑΣΤΕΡΙΑ (*)	ΚΛΙΝΕΣ	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ
1	ΑΕΓΚΟΝ	5	181	Μάιος - Οκτώβριος
2	ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ	3	110	Μάιος - Οκτώβριος
3	ΑΝΑΤΟΛΙΑ	4	64	Απρίλιος - Οκτώβριος
4	ΑΝΕΜΟΕΣΣΑ	4	64	Μάιος - Οκτώβριος
5	ΑΡΧΙΠΕΛΑΓΟΣ	5	96	Απρίλιος - Οκτώβριος
6	ΑΦΡΟΔΙΤΗ	4	260	Απρίλιος - Οκτώβριος
7	ΔΕ ΓΟΥΑΪΛΑΝΤ ΜΠΑΪ ΙΝΤΕΡΝΙ	5	70	Μάιος - Οκτώβριος
8	ΔΙΑΜΟΝΗ	5	61	Απρίλιος - Οκτώβριος
9	ΚΟΥΚΟΥΜΙ	4	38	Όλο το χρόνο
10	Η ΘΕΑ ΜΟΥ	3	41	Όλο το χρόνο

ΠΗΓΗ: Ξ.Ε.Ε. (2020)

ΕΙΚΟΝΑ 4.12: Ξενοδοχειακές μονάδες εντός Περιβάλλουσας Περιοχής



ΠΗΓΗ: Ξ.Ε.Ε., 2020 - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Επιχειρώντας μία αξιολόγηση της τουριστικής δραστηριότητας, κρίθηκε σκόπιμο να καταγραφούν οι επιμέρους τύποι καταλυμάτων εντός Περιβάλλουσας Περιοχής. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται ο αριθμός των καταλυμάτων που αντιστοιχεί σε κάθε τύπο. Όπως προκύπτει, οι βίλες αποτελούν την πλειονότητα των καταλυμάτων εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής, ενώ τα ξενοδοχεία είναι τα λιγότερα σε αριθμό καταλύματα. Όπως εκτέθηκε και παραπάνω, για το γεγονός αυτό «ευθύνεται», εν μέρει, και η μετατροπή των κατοικιών σε άτυπες τουριστικές μονάδες μέσω πλατφορμών βραχυπρόθεσμης ενοικίασης.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.9: Αριθμός καταλυμάτων ανά τύπο

ΤΥΠΟΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ
Ξενοδοχείο	12
Δωμάτιο	28
Studio	25
Διαμέρισμα	37
Ολόκληρο σπίτι	77
Βίλα	101

ΠΗΓΗ: Airbnb, Booking - Ιδία επεξεργασία

III. ΕΚΤΑΣΕΙΣ – ΥΠΟΔΟΧΕΙΣ ΜΕΓΑΛΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ:

Όσον αφορά στη μελλοντική τουριστική ανάπτυξη εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής, έγκριση από τη Δ.Ε.Σ.Ε. έχουν λάβει τα σχέδια Project Blue και Blue Iris που προτείνουν την χωροθέτηση ξενοδοχειακών συγκροτημάτων 5* στη θέση «Φερά Γκρεμνά – Βατούδια», σε έκταση 96,5 στρ. και με δυναμικότητα 340 κλινών το πρώτο⁶⁸, και στη θέση «Καραπέτης», σε έκταση 60,3 στρ. και με 192 προτεινόμενες κλίνες το δεύτερο⁶⁹. Επιπλέον προγραμματίζεται και το ξενοδοχειακό συγκρότημα 5* «Aman Resort» (πρώην «Kalo Livadi Hotel & Villas»⁷⁰) σε έκταση 90 στρεμμάτων με δυναμικότητα 150 κλινών στην περιοχή Καλό Λιβάδι της Μυκόνου (βλ. και §4.6.2.).

⁶⁸ Βλ. Μελέτη Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) – Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) για το έργο «Project BLUE» στη θέση Φερά Γκρεμνά – Βατούδια Δ.Κ. Άνω Μεράς Μυκόνου., Π. ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε., Μάιος 2020, Αναρτημένη στο : <https://www.ependyseis.gr/sub/strategic/diavouleuseis.htm> και η μελέτη στο https://www.ependyseis.gr/sub/strategic/files/05062020_Project_Blue_MELETH_ESXASE_MAY_2020.pdf [Πρόσβαση: 15.01.2021].

⁶⁹ Πηγή των στοιχείων αποτελεί το π.δ. (Δ' 304/10.06.2020) που αφορά στην έγκριση του εν λόγω Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε..

⁷⁰ Πηγή για τα μεγέθη αποτελεί η ιστοσελίδα της Intradevelopment: <https://www.intradevelopment.gr/>

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

IV. ΛΟΙΠΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ:

Τέλος, και καθώς είναι προφανές από την ως άνω ανάλυση, διευκρινίζεται ότι εντός Περιβάλλουσας Περιοχής, δεν εντοπίζονται λοιπές παραγωγικές δραστηριότητες πλην αυτών που αφορούν στον τουρισμό και συνοδές χρήσεις, όπως χώροι εστίασης. Σημαντική ανάπτυξη δραστηριοτήτων εξυπηρέτησης παραθεριστών (αναψυχή, εστίαση κ.α.) παρατηρείται στην παραλία Καλό Λιβάδι, σε μεγαλύτερο βαθμό από την παραλία Καλαφάτη, πλησίον της οποίας χωροθετείται η προτεινόμενη ανάπτυξη.

Συμπερασματικά, εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής παρουσιάζονται περιοχές που αναπτύσσονται με έντονους ρυθμούς, με οικιστικές επεκτάσεις που ξεπερνούν τα όρια του θεσμοθετημένου οικισμού. Οι μεγαλύτερες συγκεντρώσεις ιδίως τουριστικών καταλυμάτων παρατηρούνται σε εγγύτητα με την παραλία Καλό Λιβάδι, το δυτικό τμήμα της παραλίας Καλαφάτη αλλά και στα δυτικά της επένδυσης. Οι διαχρονικές, άναρχες πιέσεις οδηγούν αναπόφευκτα σε κατάτμηση και απώλεια συνεκτικότητας του αδόμητου χώρου, που επιφέρει αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος. Μεσο-μακροπρόθεσμα, προβλέπεται ακόμα εντονότερη ανάπτυξη, λόγω των προγραμματιζόμενων έργων, αλλά, και της γενικότερης αναπτυξιακής δυναμικής της περιοχής. Βέβαια, από τον Αύγουστο του 2020, με την εφαρμογή της με αριθμό ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/78051/3424 (Δ' 507/2020) υ.α. και με την παράταση που δόθηκε από τη με αριθμό ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/80325/2125 (Δ' 578/7-9-2021) και την αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/83200/2031/10.08.2022 (Α.Δ.Α. 606Κ4653Π8-9ΔΠ) (Δ' 500/11.10.2022), ίσχυε αναστολή χορήγησης οικοδομικών αδειών στις εκτός σχεδίου περιοχές του νησιού *«για την κατασκευή νέων κτιρίων με χρήση «Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις», που περιγράφονται με στοιχείο (15) στην παρ. II του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (Α' 114).»*, ενώ από την έναρξη ισχύος του ν. 5037/2023 η εν λόγω αναστολή επεκτείνεται με το άρθρ. 270 και σε άλλες χρήσεις πέραν της τουριστικής. Σε κάθε περίπτωση οι οργανωμένοι τουριστικοί υποδοχείς (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) εξαιρούνται, μεταξύ άλλων, της αναστολής.

Η εν λόγω αναστολή αναμένεται να περιορίσει σε ένα βαθμό την άναρχη δόμηση που σχετίζεται με τουριστική δραστηριότητα και να προωθήσει το μοντέλο ανάπτυξης αυτής μόνο εντός οργανωμένων υποδοχέων, στρέφοντας έτσι το νησί προς ένα πιο βιώσιμο πλαίσιο τουριστικής ανάπτυξης.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

4.5. Λειτουργική δομή

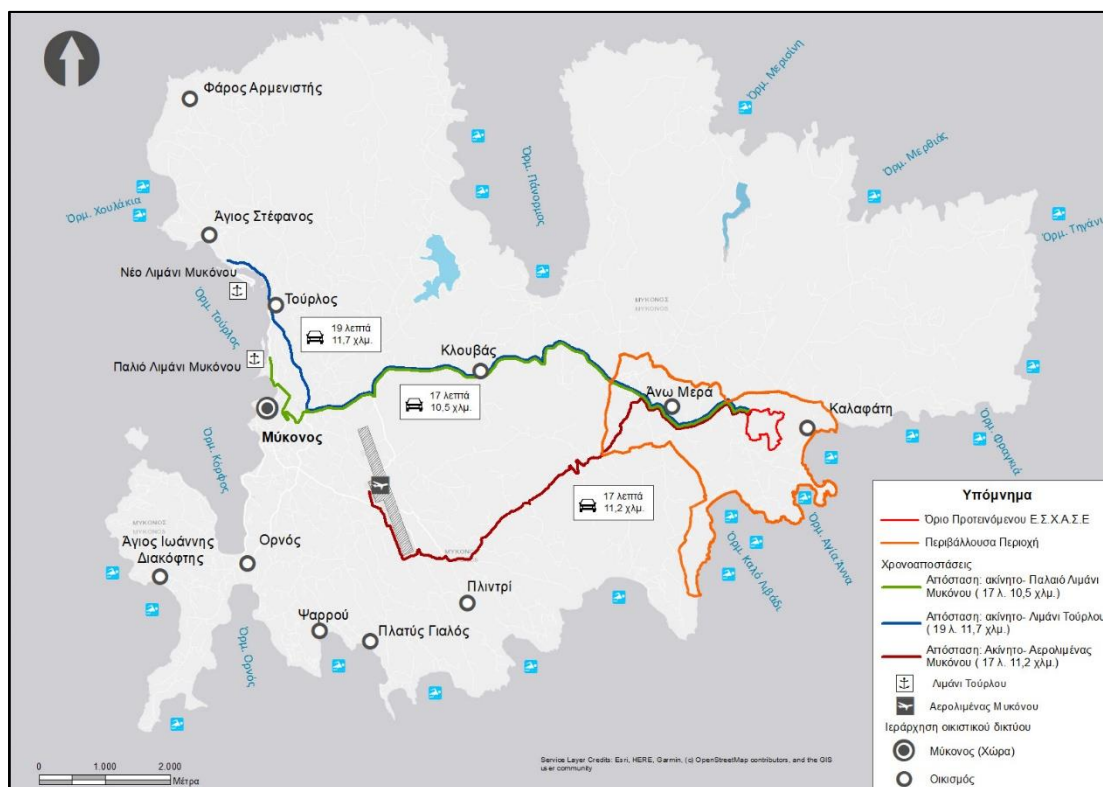
4.5.1. Μεταφορική υποδομή

Το νησί της Μυκόνου διαθέτει δύο λιμάνια, το νέο λιμάνι στον Τούρλο και το παλιό λιμάνι της Μυκόνου που βρίσκονται σε απόσταση 2,3 χλμ. μεταξύ τους. Η σύνδεση των δύο λιμανιών είναι δυνατή μέσω θαλάσσιων λεωφορείων (Sea bus).

Η επαρχιακή οδός Ε.Ο. Μυκόνου – Άνω Μεράς, τμήμα της οποίας βρίσκεται εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής, συνδέει τον οικισμό της Άνω Μεράς με την Χώρα, το παλιό λιμάνι και μέσω της Ε.Ο. Όρμου Αγίου Ιωάννη – Αγίου Στεφάνου, με το νέο λιμάνι της Μυκόνου στον Τούρλο.

Η απόσταση της Έκτασης από το παλιό λιμάνι είναι 10,5 χλμ. και σε χρονοαπόσταση οδικώς 19 λεπτά, ενώ αντίστοιχα από το νέο λιμάνι απέχει 11,7 χλμ. ενώ η χρονοαπόσταση οδικώς είναι 19 λεπτά. Επίσης, η Έκταση απέχει από το αεροδρόμιο της Μυκόνου 11,2 χλμ. μέσω της Ε.Ο. Μυκόνου - Άνω Μεράς με εκτιμώμενη χρονοαπόσταση οδικώς 17 λεπτά, όπως αποτυπώνεται στην παρακάτω (βλ. Εικόνα 4.13).

ΕΙΚΟΝΑ 4.13: Διαδρομές και χρόνο-αποστάσεις οδικώς από την Έκταση προς Αεροδρόμιο, Παλιό Λιμένα και Λιμένα στον Τούρλο



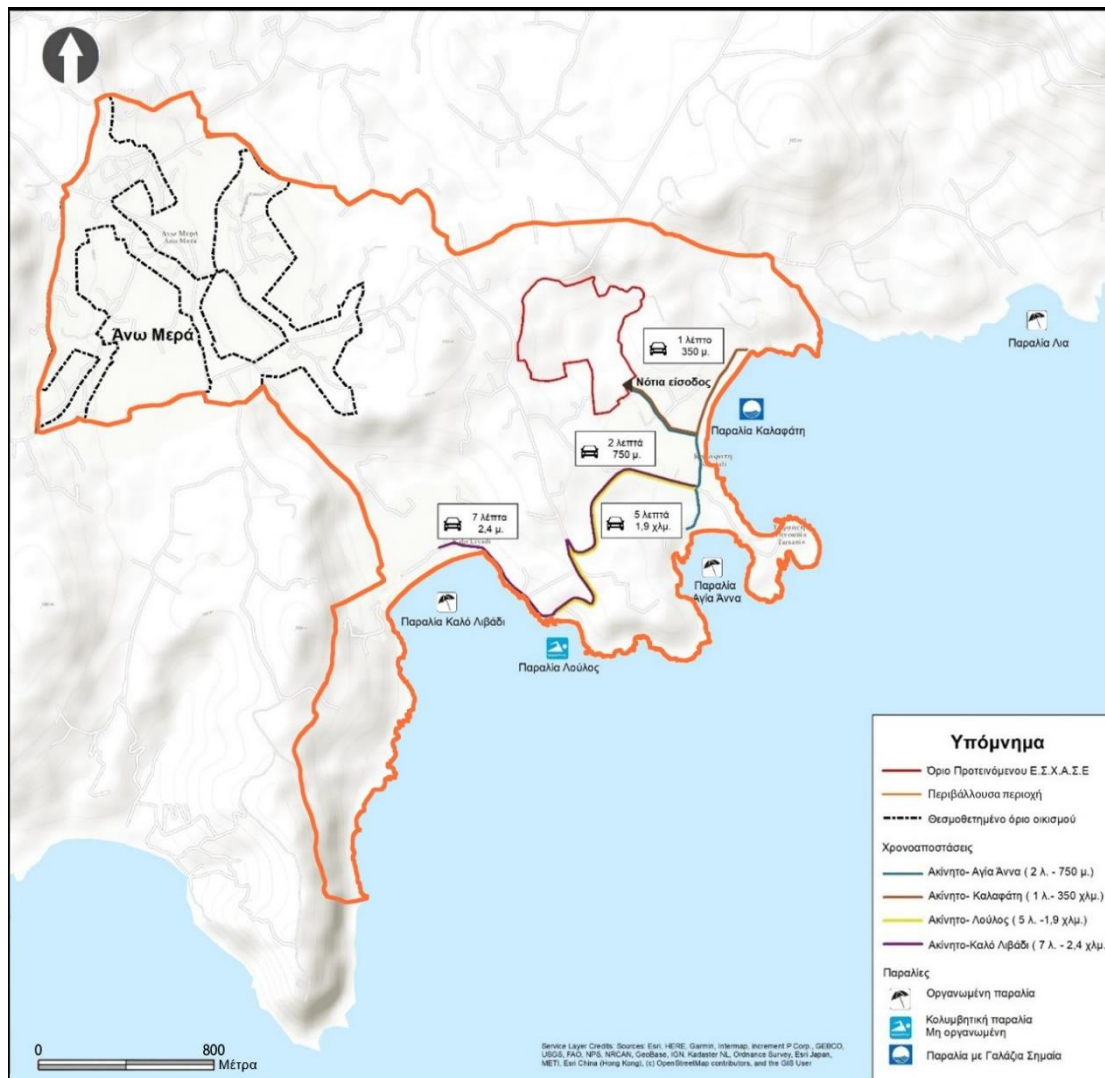
ΠΗΓΗ: Google Maps - Ιδία Επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Οι παραλίες που βρίσκονται εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής είναι οι Αγία Άννα, Λούλος, Καραπέτης, Καλό Λιβάδι και Καλαφάτης, με την τελευταία να αποτελεί την κοντινότερη σε απόσταση μόλις 350 μ. (4 λεπτά πεζή) από την Έκταση.

Στην Εικόνα 4.14 παρουσιάζονται οι διαδρομές και οι χρονοαπόστασεις οδικώς, της Έκτασης από τις παραλίες.

ΕΙΚΟΝΑ 4.14: Διαδρομές και χρόνο-αποστάσεις της Έκτασης από τις παραλίες Καλό Λιβάδι, Λούλος, Αγία Άννα, και Καλαφάτη



ΠΗΓΗ: Google maps - Ιδία Επεξεργασία

Η απόσταση, οδικώς, από το νότιο τμήμα της περιοχής ως την παραλία Καλαφάτη επέμβασης υπολογίζεται στο 1 λεπτό. Αντίστοιχα, από την Έκταση απέχουν οδικώς

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

2 λεπτά η παραλία Αγία Άννα (750 μ), 5 λεπτά η παραλία Λούλος (1.9 χλμ) και 7 λεπτά η παραλία Καλό Λιβάδι (2,4 χλμ.).

4.5.2. Ενεργειακή υποδομή & βασικά δίκτυα τεχνικής υποδομής

Όπως παρουσιάστηκε αναλυτικά στην [§2.9.7.](#), η Περιβάλλουσα Περιοχή εξυπηρετείται ενεργειακά από το δίκτυο μέσης και χαμηλής τάσης του Δ.Ε.Δ.Δ.Η.Ε./Α.Δ.Μ.Η.Ε.

Η Περιβάλλουσα Περιοχή εξυπηρετείται από το δίκτυο υδρότησης του Δ. Μυκόνου όπως αναλυτικά αναφέρεται στην [§2.9.5.](#) Επιπλέον, όταν δεν είναι εφικτή η σύνδεση με το δημοτικό δίκτυο ύδρευσης, οι υδρευτικές ανάγκες καλύπτονται από γεωτρήσεις και ιδιωτικές μονάδες αφαλάτωσης.

Αναφορικά με το σύστημα αποχέτευσης, η Περιβάλλουσα Περιοχή δεν εξυπηρετείται από την Ε.Ε.Λ. που υπάρχει στο νησί και τα παραγόμενα αστικά λύματα αποχετεύονται σε βόθρους, μη διαθέτοντας τις απαιτούμενες υποδομές δικτύων αποχέτευσης και εγκαταστάσεων επεξεργασίας λυμάτων. Οι μεγάλες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις του νησιού αυτοεξυπηρετούνται αναφορικά με τη διαχείριση των παραγόμενων υγρών αποβλήτων τους, λειτουργώντας εντός των γηπέδων τους Εγκαταστάσεις Επεξεργασίας Λυμάτων. Τέλος, τα απορρίμματα της Περιβάλλουσας Περιοχής συλλέγονται και διατίθενται στο Χ.Υ.Τ.Α. της νήσου, όπως αναλυτικά περιγράφονται στην [§2.9.4.](#) Τέλος, τον Ιανουάριο του 2020, εγκρίθηκε η Μ.Π.Ε. για το έργο «Αποχετευτικά Δίκτυα και Εγκατάσταση Επεξεργασίας και Διάθεσης Λυμάτων της Άνω Μεράς Μυκόνου», με στόχο να επιλυθούν τα κρίσιμα ζητήματα περί αποχετευτικού δικτύου της Άνω Μεράς.

4.6. Καταγραφή και χωρικές επιπτώσεις υφιστάμενων και προγραμματιζόμενων έργων, προγραμμάτων και επενδύσεων

Τα όρια ανάπτυξης μίας περιοχής καθορίζονται σε μεγάλο βαθμό από την πρόβλεψη και κατασκευή υποδομών κατάλληλων να υποστηρίξουν την εν λόγω ανάπτυξη. Για το λόγο αυτό, στην παρούσα ενότητα, συγκεντρώνεται το σύνολο των εν εξελίξει και προγραμματιζόμενων έργων, προγραμμάτων και επενδύσεων, με στόχο να αξιολογηθούν οι συνολικές επιπτώσεις στο χώρο της νήσου. Διευκρινίζεται ότι η καταγραφή αφορά σε έργα χωρικά καταναμεμένα σε όλη τη

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

νήσο που επηρεάζουν όμως δυναμικά τόσο την Περιβάλλουσα Περιοχή όσο και την Περιοχή επέμβασης⁷¹.

4.6.1. Προγραμματιζόμενα έργα και προγράμματα και επιπτώσεις

Τα εν λόγω έργα καθώς και το αντίκτυπο του καθενός στην ανάπτυξη της νήσου είναι τα ακόλουθα:

I. ΔΙΑΣΥΝΔΕΣΗ ΚΥΚΛΑΔΩΝ ΜΕ ΗΠΕΙΡΩΤΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ΗΛΕΚΤΡΟΔΟΤΗΣΗΣ:

Αρχικά, σημαντικό αναπτυξιακό έργο για τον Δ. Μυκόνου και επομένως για την υπό μελέτη περιοχή είναι η διασύνδεση των Κυκλάδων με το ηπειρωτικό δίκτυο ηλεκτροδότησης, το οποίο ολοκληρώνεται στην πλήρη έκτασή του σε τέσσερις (4) φάσεις. Το 2018 ολοκληρώθηκε η Α΄ φάση του έργου η οποία αφορούσε στη σύνδεση της Σύρου με το Λαύριο με υποθαλάσσιο καλώδιο, καθώς και με τις νήσους Πάρο, Μύκονο και Τήνο με αντίστοιχα καλώδια. Στη συνέχεια ολοκληρώθηκε και η Β΄ φάση η οποία περιλάμβανε τη σύνδεση της Πάρου με τη Νάξο και της Νάξου με την Μύκονο Η Γ΄ Φάση που αφορούσε τη δεύτερη σύνδεση του Λαυρίου με την Σύρο (βλ. και [§2.9.7.](#)) ολοκληρώθηκε τον Οκτώβριο του 2020⁷². Η Δ΄ Φάση αφορά τη Διασύνδεση των νήσων Σαντορίνη, Φολέγανδρος, Μήλος και Σέριφος και αναμένεται να ολοκληρωθεί το 2024⁷³.

Τα οφέλη του έργου για το νησί της Μυκόνου είναι περιβαλλοντικά, οικονομικά και λειτουργικά. Συγκεκριμένα αναφέρονται τα παρακάτω:

- i. Αξιοπίστη τροφοδότηση του νησιού, θέτοντας παράλληλα σε εφεδρεία τον υφιστάμενο ατμοηλεκτρικό σταθμό
- ii. Αύξηση χωρητικότητας του τοπικού δικτύου δίνοντας τη δυνατότητα ανάπτυξης μεγαλύτερης ισχύος μονάδων Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας.
- iii. Μείωση επιβάρυνσης του περιβάλλοντος από τους υφιστάμενους πετρελαϊκούς σταθμούς παραγωγής.
- iv. Αποφυγή οπτικής όχλησης με εναέριες Γραμμές Μεταφοράς Υψηλής Τάσης λόγω χρήσης υποβρυχίων και υπογείων καλωδίων.

⁷¹ Καταγραφή των εν λόγω έργων μόνο εντός Περιβάλλουσας Περιοχής κρίθηκε από τους μελετητές άτοπη και εσφαλμένη.

⁷² ΑΔΜΗΕ, 2022α: Διασύνδεση Κυκλάδων Γ΄ Φάση-Ενίσχυση Σύρου

<https://www.admie.gr/erga/erga-diasyndeseis/diasyndesi-kykladon-g-fasi-enishysi-syrou>

⁷³ ΑΔΜΗΕ, 2022β: Διασύνδεση Κυκλάδων Δ΄ Φάση Σαντορίνη-Φολέγανδρος-Μήλος-Σέριφος
<https://www.admie.gr/erga/erga-diasyndeseis/diasyndesi-kykladon-d-fasi-santorini-folegandros-milos-serifos>

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

v. Μειωμένη παρέμβαση στο περιβάλλον λόγω κατασκευής υποσταθμών κλειστού τύπου για εξοικονόμηση χώρου και καλύτερη ενσωμάτωση στον περιβάλλοντα χώρο.

vi. Οικονομική ελάφρυνση για τους καταναλωτές, σε βάθος χρόνου και με την πρόοδο των διασυνδέσεων, από τις επιβαρύνσεις για Υπηρεσίες Κοινής Ωφέλειας.

II. ΕΡΓΑ ΕΝΤΑΓΜΕΝΑ ΣΤΟ Ε.Σ.Π.Α.

Όσον αφορά στα έργα που έχουν ενταχθεί στο Ε.Σ.Π.Α. 2014 – 2020, σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία από την ιστοσελίδα του Υπ. Ανάπτυξης και Επενδύσεων⁷⁴ προκύπτει ότι τα σημαντικότερα από πλευράς χωρικών επιπτώσεων έργα που υλοποιούνται στην περιοχή του Δήμου Μυκόνου είναι:

i. Αναβάθμιση συστήματος προσκρουστήρων λιμένα Μυκόνου με δικαιούχο το Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο Μυκόνου, συνολικού προϋπολογισμού 3.508.828 €. Το προτεινόμενο έργο αφορά στην αναβάθμιση συστήματος προσκρουστήρων στο Νέο Λιμένα Μυκόνου και συγκεκριμένα στην προμήθεια και εγκατάσταση 49 ελαστικών προσκρουστήρων για την ασφαλή πρόσδεση των πλοίων στον τερματικό σταθμό κρουαζιέρας αλλά και στον επιβατικό λιμένα του νέου λιμανιού της Μυκόνου. Το υπάρχον σύστημα προσκρουστήρων, κρίθηκε ανεπαρκές λόγω της σημαντικής αύξησης του μεγέθους των τουριστικών σκαφών την τελευταία δεκαετία και κυρίως των κρουαζιερόπλοιων σε μεγέθη σημαντικά μεγαλύτερα από το πλοίο σχεδιασμού που χρησιμοποιήθηκε για τη διαστασιολόγηση του υφιστάμενου συστήματος προσκρουστήρων. Η αναβάθμιση θα συμβάλει στην ασφάλεια και στην εξυπηρέτηση του αυξανόμενου φόρτου του λιμανιού.

ii. Εγκατάσταση μονάδας αφαλάτωσης με δικαιούχο τη Δ.Ε.Υ.Α.Μ. και συνολικό προϋπολογισμό 1.612.000 €. Το έργο αφορά στην προμήθεια δύο φορητών μονάδων αφαλάτωσης, που έχουν δυνατότητα ελάχιστης παραγωγής 1000 κυβικών πόσιμου νερού την ημέρα η κάθε μια, και έχουν εγκατασταθεί σε χώρο που έχει διαθέσει η Δ.Ε.Υ.Α.Μ. στο παλιό λιμάνι της Μυκόνου. Το συγκεκριμένο έργο έχει ολοκληρωθεί και λειτουργεί από το 2021 και έχει συμβάλει σημαντικά στην βελτίωση της επάρκειας σε νερό ύδρευσης καθώς πρόκειται για έναν πόρο που είναι εξαιρετικά σπάνιος στην περιοχή λόγω νησιωτικότητας.

⁷⁴ Βλ. σχετικά στον σύνδεσμο: www.anaptyxi.gov.gr/el-gr/

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

iii. Προμήθεια εξοπλισμού για την αναβάθμιση και την επέκταση των μονάδων Διύλισης Άνω Μεράς Μυκόνου προϋπολογισμού 393.080 € με δικαιούχο τη Δ.Ε.Υ.Α.Μ. Το έργο αφορά στην προμήθεια νέας μονάδας διύλισης νερού δυναμικότητας 1.840 κυβικών ημερησίως, που λειτουργεί συμπληρωματικά με τις δύο υπάρχουσες μονάδες στην Άνω Μερά. Το συγκεκριμένο έργο έχει συμβάλει στη βελτίωση της ποιότητας του πόσιμου νερού και την αντιμετώπιση των αυξημένων υδρευτικών αναγκών της περιοχής, ιδιαίτερα κατά την θερινή τουριστική περίοδο.

iv. Εφαρμογές εικονικής & επαυξημένης πραγματικότητας για την προβολή του πολιτιστικού και τουριστικού αποθέματος της Μυκόνου, συνολικού προϋπολογισμού 339.034 € με δικαιούχο τον Δ. Μυκόνου. Το συγκεκριμένο έργο αναμένεται να ενισχύσει την ελκυστικότητα των πολιτιστικών και τουριστικών αξιοθέατων της Μυκόνου συμβάλλοντας παράλληλα στην διαφοροποίηση του μονοδιάστατου προσανατολισμού τουριστικής ανάπτυξης με την αξιοποίηση του πολιτιστικού αποθέματος της νήσου.

Τα λοιπά έργα που έχουν ενταχθεί για χρηματοδότηση στα προγράμματα του Ε.Σ.Π.Α. 2014 – 2020 είναι μικρότερης εμβέλειας και αφορούν κυρίως σε ιδιωτικές επενδύσεις ίδρυσης μικρομεσαίων τουριστικών μονάδων, ενίσχυσης τουριστικών πολύ μικρών και μικρών επιχειρήσεων και δράσεων ψηφιακής αναβάθμισης. Τα έργα αυτά αναμένεται να συμβάλουν στην βελτίωση της ποιότητας των υφιστάμενων μικρομεσαίων τουριστικών μονάδων χωρίς όμως να επηρεάσουν την πληρότητα των καταλυμάτων υψηλών προδιαγραφών που υπάρχουν ή θα δημιουργηθούν στην περιοχή, καθώς απευθύνονται σε διαφορετικής κατηγορίας τουριστικό κοινό.

III. ΕΡΓΑ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΕΝΤΑΧΘΕΙ ΣΕ ΛΟΙΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΚΑΙ ΣΤΟ ΤΕΧΝΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ

Μέσω του προγράμματος «ΦΙΛΟΔΗΜΟΣ Ι» εγκρίθηκαν τα έργα⁷⁵:

i. Προμήθεια και εγκατάσταση ολοκληρωμένου συστήματος ορθολογικής και αποδοτικής διαχείρισης πόσιμου ύδατος ύδρευσης του δικτύου ύδρευσης Άνω Μεράς. Φορέας του έργου είναι η Δ.Ε.Υ.Α.Μ. ενώ το ποσό χρηματοδότησης του είναι 805.700 €. Το έργο αναμένεται να ενισχύσει την καλύτερη διαχείριση και εξοικονόμηση των υδάτινων πόρων.

ii. Επέκταση Βιολογικού Καθαρισμού Αλογομάνδρας Μυκόνου με φορέα τη Δ.Ε.Υ.Α.Μ. και το ποσό χρηματοδότησης 4.830.000 €. Το έργο θα συμβάλει στην

⁷⁵ Όπως αναφέρεται στην ιστοσελίδα της ΜΟΔ Α.Ε.: <https://www.mou.gr/el/pages/FilodimosI.aspx>

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

κάλυψη των αυξημένων αναγκών της νήσου, ειδικά την θερινή περίοδο, στην προστασία του περιβάλλοντος και κατ' επέκταση στη βιώσιμη ανάπτυξη της νήσου.

Στο Πρόγραμμα Αγροτικής Ανάπτυξης «Π.Α.Α. 2014 – 2020» εντάχθηκαν τα παρακάτω έργα⁷⁶:

iii. Αποκατάσταση λαογραφικού μουσείου Μυκόνου (προϋπολογισμού 143.764 €). Η αποκατάσταση του μουσείου θα συνεισφέρει στην διαφοροποίηση του μονοδιάστατου προσανατολισμού τουριστικής με την αξιοποίηση της πολιτιστικής παράδοσης του τόπου.

iv. Περίπτερο Πληροφόρησης στην Άνω Μερά (προϋπολογισμού 13.186 €) η λειτουργία του οποίου θα αποτελέσει πυρήνα πληροφόρησης, τουριστικής ενημέρωσης και ευρύτερης κοινωνικής δικτύωσης και δραστηριότητας.

v. Φωτισμός - Ήχος στο Γρυπάρειο (προϋπολογισμού 98.775 €). Πρόκειται για πολιτιστικό Κέντρο στο οποίο στεγάζεται το Ν.Π.Δ.Δ. του Δήμου με την ονομασία Π.Α.Κ.Ο. «Γεώργιος Αξιώτης». Η κεντρική αίθουσα του κτιρίου είναι ο μόνος στεγασμένος κατάλληλος χώρος του νησιού, ικανός να φιλοξενήσει κάθε είδους πολιτιστική εκδήλωση.

vi. Κατασκευή τριών γηπέδων τένις (προϋπολογισμού 121.842 €) η κατασκευή των οποίων αναμένεται να τονώσει την κοινωνικο - οικονομική ζωή της νήσου, καθώς δίνεται η δυνατότητα διοργάνωσης περιφερειακών και πανελληνίων αγώνων τένις, σε περιόδους άνοιξης ή φθινοπώρου.

Στον ακόλουθο πίνακα 4.10 εμφανίζονται τα σημαντικότερα έργα που έχουν προγραμματιστεί στο εγκεκριμένο με απόφαση με αριθμό 112/2020 Τεχνικό Πρόγραμμα του Δ. Μυκόνου για το έτος 2021.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.10: Έργα του Τεχνικού Προγράμματος Δ. Μυκόνου για το έτος 2021

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΖΟΜΕΝΑ/ ΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΕΡΓΑ	ΥΨΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	ΧΩΡΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ
Περιβαλλοντικές υποδομές		
Ανάπλαση περιβάλλοντος χώρου ανεμόμυλων	720.000 €	Δημιουργία πιο φιλικού περιβάλλοντος τόσο στους κατοίκους της περιοχής όσο και στους επισκέπτες/ τουρίστες.
Συντήρηση και επέκταση δικτύου δημοτικού φωτισμού	100.000 €	Θετικές επιδράσεις για την ασφάλεια των κατοίκων και

⁷⁶ Όπως αναφέρεται στην ιστοσελίδα του Προγράμματος Αγροτικής Ανάπτυξης: <http://www.agrotikianaptixi.gr/>

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Έργα Δ.Ε.Δ.Δ.Η.Ε. στο Δίκτυο Δημοτικό Φωτισμό	40.000 €	τουριστών/επισκεπτών αλλά και την ελκυστικότητα του περιβάλλοντος
Επισκευή και συντήρηση τοιχίων σε κοινόχρηστους χώρους στην Άνω Μερά	40.000 €	
Κατασκευή περίφραξης στους χώρους συλλογής απορριμμάτων	24.800 €	
Κατασκευή πιλοτικής πράσινης γωνιάς	60.000 €	
Δίκτυο μεταφορών		
Συντηρήσεις και αποκαταστάσεις δρόμων	5.227.000 €	Βελτίωση της διανυόμενης χρονοαπόστασης μεταξύ των διαφόρων προορισμών εντός του νησιού. Βελτίωση της προσβασιμότητας.
Διαγράμμιση, πινακίδες σήμανσης οδικού δικτύου Μυκόνου	200.000 €	Θετικές επιπτώσεις ως προς την διευκόλυνση της μετακίνησης των κατοίκων και επισκεπτών – τουριστών.
Επισκευές γεφυριών σε όλες τις περιοχές του Δ. Μυκόνου	150.000 €	
Έργα διανοίξεων δρόμων	70.000 €	
Διαμόρφωση χώρων στάθμευσης Άνω Μεράς	70.000 €	

ΠΗΓΗ: Τεχνικό Πρόγραμμα Δ. Μυκόνου (απ. 112/2020)

Τα λοιπά έργα του εγκεκριμένου τεχνικού προγράμματος του Δ. Μυκόνου είναι σημειακά, αποσπασματικά και μικρής κλίμακας. Δεν συνιστούν αναπτυξιακά έργα και ως εκ τούτου οι χωρικές τους επιπτώσεις περιορίζονται στην τοπική κλίμακα υλοποίησής τους. Ο προϋπολογισμός του συνόλου των έργων του τεχνικού προγράμματος του Δ. Μυκόνου για το έτος 2021, είναι 3.349.495,20 €.

Στον πίνακα 4.11 παρατίθενται τα σημαντικότερα έργα του Τεχνικού Προγράμματος του έτους 2022, βάσει της απόφασης με αριθμό 84/2022, περί έγκρισης της 3ης Αναμόρφωσης του Τεχνικού Προγράμματος έτους 2022. Τα περισσότερα από τα έργα του Τεχνικού Προγράμματος του έτους 2021, αναγράφονται και στο Σχέδιο του 2022, με διαφορετικό προϋπολογισμό. Στον πίνακα 4.11, γράφονται επιπλέον έργα από το Σχέδιο Τεχνικού Προγράμματος έτους 2022, του οποίου ο προϋπολογισμός για το σύνολο των τεχνικών έργων ανέρχεται στα 4.588.395,60 €.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.11: Έργα του Τεχνικού Προγράμματος Δ. Μυκόνου για το έτος 2022

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΖΟΜΕΝΑ/ ΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΕΡΓΑ	ΥΨΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	ΧΩΡΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ
Περιβαλλοντικές υποδομές		
Έργα επισκευής και συντήρησης δημοτικών κτιρίων	33.000 €	Ενίσχυση της ελκυστικότητας των οικισμών, καθώς και τις ασφάλειας κατοίκων και επισκεπτών κατά την περιήγησή τους εντός αυτών, σε ένα φιλικό περιβάλλον αισθητικά αναβαθμισμένο.
Αισθητική αναβάθμιση στον παραδοσιακό οικισμό της Μυκόνου – υπογειοποίηση δικτύων	30.000 €	
Συντήρηση και αποκατάσταση πλακόστρωτου παραδοσιακού οικισμού Μυκόνου	15.000 €	
Βελτίωση ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων οδοφωτισμού Ηλεκτροφωτισμού Άνω Μεράς και Χώρας Μυκόνου	30.000 €	Ενίσχυση της ασφάλεια των κατοίκων και των επισκεπτών με παράλληλη αναβάθμιση και αποκατάσταση του περιβάλλοντος και των υποδομών.
Άμεσες παρεμβάσεις – αποκαταστάσεις λόγω ζημιών, που προκλήθηκαν από τα ακραία και απρόβλεπτα καιρικά φαινόμενα (χιονόπτωση) της 22 ^{ης} έως 24 ^{ης}	1.205.280 €	
Δίκτυο μεταφορών		
Κατασκευή & υλοποίηση κυκλικού κόμβου – βέλτιστη λύση	20.000 €	Θετικές επιπτώσεις ως προς την ασφαλή και απρόσκοπτη κυκλοφορία κατοίκων και επισκεπτών με παράλληλη βελτιστοποίηση της προσβασιμότητας μεταξύ προορισμών της νήσου.
Τοποθέτηση ματιών γάτας	40.000 €	
Κυκλοφοριακή μελέτη για την αντιμετώπιση – βελτιστοποίηση της κυκλοφοριακής συμφόρησης στο οδικό δίκτυο της Νήσου Μυκόνου (TRAFFIC)	6.200 €	

ΠΗΓΗ: Τεχνικό Πρόγραμμα Δ. Μυκόνου 2022 (απ. 84/2022)

4.6.2. Σημαντικές επενδύσεις τουριστικών εγκαταστάσεων και συνεργιστικές επιπτώσεις

Στον Δ. Μυκόνου αναμένεται να γίνουν μεγάλα έργα τουριστικών εγκαταστάσεων, κάποια από τα οποία έχουν ήδη αναφερθεί στην §4.4. Ειδικότερα είναι εν εξελίξει τα εξής:

1. **«Τουριστική Ανάπτυξη στη Μύκονο»:** Ξενοδοχειακό συγκρότημα 5* δυναμικότητας 192 κλινών, έκτασης 60,3 στρεμμάτων, με συνοδευτικές εγκαταστάσεις άθλησης, κέντρου ευεξίας (spa), πολυχώρο εκδηλώσεων, καταστήματα καθώς και καταφύγιο τουριστικών σκαφών. Αφορά σε Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. το οποίο εγκρίθηκε με το π.δ. 10.6.2020 (Δ' 304/10.06.2020) με την ονομασία «Τουριστική Ανάπτυξη στη Μύκονο», της Blue Iris Α.Ε στη θέση «Καραπέτης» στη Δ.Κ. Άνω Μεράς, δηλαδή εντός Περιβάλλουσας Περιοχής. Ως προς τους όρους

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

δόμησης, στη Ζώνη Α του σχεδίου με το π.δ. καθορίζεται σ.δ. = 0,15 και π.κ. = 10%, ενώ η Ζώνη Β αφορά σε περιοχή προστασίας και διατηρείται αδόμητη.

2. **«Project Blue»:** Ξενοδοχειακό συγκρότημα 5* «Project Blue» δυναμικότητας 340 κλινών, σε έκταση 96,5 στρεμμάτων του φορέα Grivalia Hospitality S.A.-Frontisa Management Ltd, το οποίο αφορά σε Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. στη θέση «Φερά Γκρεμνά – Βατούδια» της Δ.Κ. Άνω Μεράς και υπάχθηκε στις Διαδικασίες Στρατηγικών Επενδύσεων του ν. 3894/2010 με την απόφαση με αριθμό 41/21.5.2019 (Β' 2868/5.07.19). Για το εν λόγω Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. έχει εκδοθεί το με αριθμό 196/2021 π.ε. του Σ.τ.Ε.. Ομοίως, το εν λόγω έργο χωροθετείται εντός Περιβάλλουσας Περιοχής.

3. **«Aman Resort»:** Ξενοδοχειακό συγκρότημα 5* με την ονομασία Aman Resort (πρώην «Kalo Livadi Hotel & Villas»), δυναμικότητας 150 κλινών σε έκταση 90 στρεμμάτων, στην περιοχή Καλό Λιβάδι της Μυκόνου⁷⁷. Ομοίως, το εν λόγω έργο χωροθετείται εντός Περιβάλλουσας Περιοχής, πλησίον του προαναφερόμενου Blue Iris.

4. **«Mitsis Hotels – Elia»:** Το έργο αφορά Επενδυτικό Σχέδιο ιδιωτικής Στρατηγικής Επένδυσης για την ανέγερση και την ανάπτυξη ξενοδοχειακής μονάδας 5*, του ομίλου Mitsis Hotels στην «Ελιά» Μυκόνου. Το σχέδιο έχει εγκριθεί από την Δ.Ε.Σ.Ε. ως Στρατηγική Επένδυση με την υπ' αριθμ. 80/15.09.2022 υ.α. (Β' 5443/21.10.2022 και η προβλεπόμενη δυναμικότητά του είναι 178 κλίνες

5. **Ανάπτυξη στη θέση Καστελλάκια:** Συγκρότημα τουριστικών επιπλωμένων επαύλεων και ξενοδοχείου 5* δυναμικότητας 200 κλινών σε έκταση 53,4 στρεμμάτων, του φορέα ΖΕΥΣ Α.Ε.-Ε. Δαχτυλίδης Α.Ε.. Το έργο αφορά Ε.Π.Σ. στη θέση Καστελλάκια πλησίον του παραλιακού οικισμού Πλατύ Γιαλός, στην Δ.Κ. Μυκονίων. Η χωροθέτησή του προεγκρίθηκε με την με αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/60052/1242 και ΑΔΑ: 9ΛΗΘ4653Π8-ΠΜ6⁷⁸ απόφαση του Γ.Γ. Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υ.Π.ΕΝ.. Εκτός των τουριστικών επαύλεων, στο Ε.Π.Σ. θα συμπεριλαμβάνονται οι χρήσεις κατοικία, εμπορικά καταστήματα, αναψυκτήρια, εστίαση, αναψυχή, χώροι συνάθροισης κοινού/ συνεδριακά κέντρα, πολιτιστικές εγκαταστάσεις αλλά και διοίκηση. Ως προς τους όρους δόμησης, με την προαναφερθείσα προέγκριση, καθορίζεται σ.δ. 0,12 στο τμήμα Α του γηπέδου και διατηρούνται οι όροι δόμησης της Ζ.Ο.Ε. στο τμήμα Β.

⁷⁷ Τα στοιχεία αντλούνται από σχετικά άρθρα (βλ. αναλυτικά §4.2.3 της συνυποβαλλόμενης μελέτης Τ.Φ.Ι.).

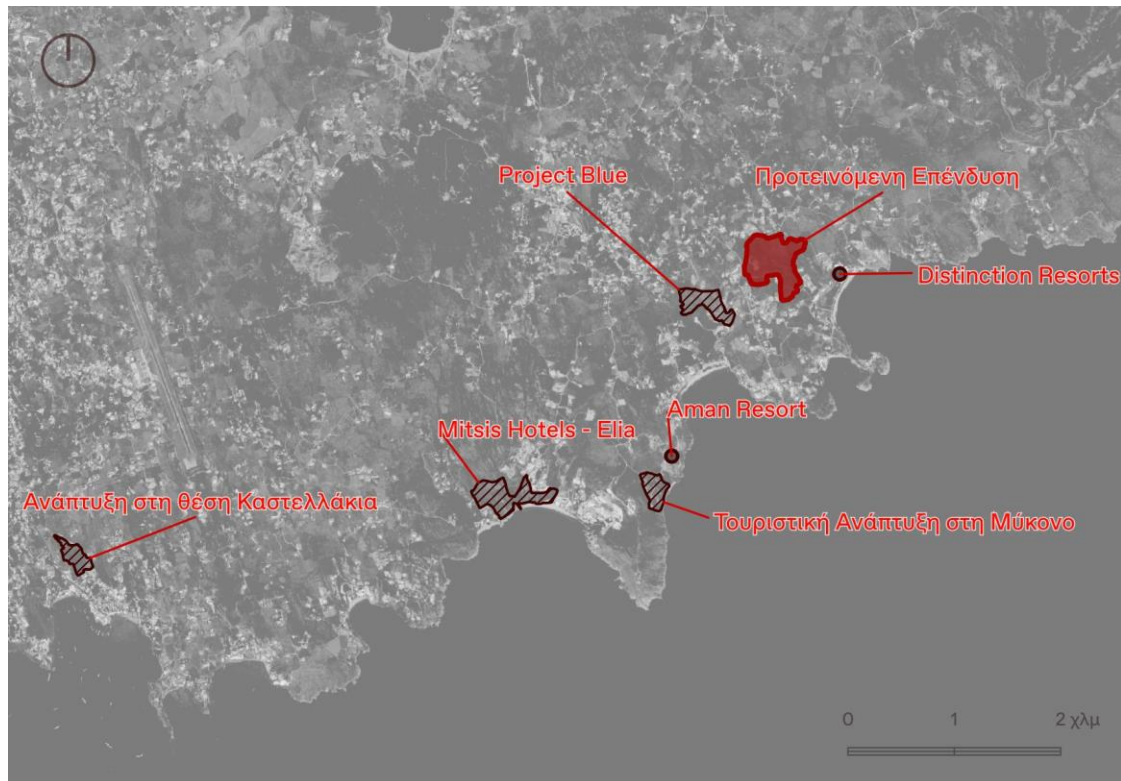
⁷⁸ Επίσημη ιστοσελίδα του προγράμματος Διαύγεια: <https://diavgeia.gov.gr>

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Τέλος για λόγους πληρότητας αναφέρεται ότι τον Μάρτιο του 2022 αναρτήθηκε για διαβούλευση η περιγραφή του έργου: «Ξενοδοχειακό συγκρότημα 5* στη θέση Καλαφάτη Μυκόνου της εταιρείας με την επωνυμία **«DISTINCTION RESORTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.»**. Σύμφωνα με την περιγραφή ο φορέας αιτείται «την ένταξη της επένδυσης ως «Στρατηγικής Επένδυσης» με τις διατάξεις του ν.4864/2021 και ειδικότερα την ένταξη στις «Στρατηγικές Επενδύσεις 1» και τη λήψη φορολογικών κινήτρων του άρθρου 8, του Ν.4864/2021.». Περαιτέρω, δεν αναφέρεται αίτημα για την εκκίνηση Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., συνεπώς προκύπτει ότι δεν πρόκειται για ένα τέτοιο σχέδιο. Διαπιστώνεται επιπλέον ότι στην έκταση του εν λόγω έργου, λειτουργεί σήμερα μεγάλη ξενοδοχειακή μονάδα 4* καθώς και επιμέρους κτίρια τουριστικής ή παραθεριστικής λειτουργίας και δεν φαίνεται να υπάρχει πρόβλεψη για αύξηση της υφιστάμενης δυναμικότητας.

Τα παραπάνω προγραμματιζόμενα έργα αποτυπώνονται χωρικά στον χάρτη που ακολουθεί.

ΕΙΚΟΝΑ 4.15: Χωρική αποτύπωση σχετικών προγραμματιζόμενων έργων



ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Από τη θεώρηση των ως άνω στοιχείων διαπιστώνεται ότι η πλειονότητα των εν εξελίξει επενδύσεων χωροθετούνται στη Δ.Κ. Άνω Μεράς, στην περιοχή που έχει οριστεί για τις ανάγκες της παρούσης ως Περιβάλλουσα Περιοχή και δη πλησίον των παραλιών Καλό Λιβάδι και Καλαφάτη. Τέσσερις από τις εν εξελίξει επενδύσεις -συμπεριλαμβανομένης και της επιδιωκόμενης- εντοπίζονται στην περιοχή αυτή, αποτελώντας έναν εξελισσόμενο τουριστικό πόλο και μάλιστα υψηλών προδιαγραφών, δεδομένης της τάξης των 5*. Η συγκέντρωση τουριστικών συνόλων σε συγκεκριμένη περιοχή, εγείρει ερωτήματα ως προς την επιβάρυνση της περιοχής και δη των δικτύων, των ακτών κ.ο.κ.. Πλην όμως:

i. η συγκέντρωση εντοπίζεται εντός της «μπλε» ζώνης της Ζ.Ο.Ε., η οποία αποτελεί το όραμα των μελετητών της Ε.Χ.Μ. για μια *«ευρύτερη ζώνη τουριστικής ανάπτυξης (περίπου το ήμισυ της παραλιακής ζώνης του νησιού) όπου οριοθετούνται περιοχές τουριστικής-οικιστικής ανάπτυξης, περιορισμένης έκτασης και διαφοροποιημένης πυκνότητας στα τουριστικά επίλεκτα μέρη με παράλληλη τοπική προστασία φυσικού τοπίου και ακτών κολύμβησης.»*⁷⁹. Δηλαδή συνάδει με τον χωρικό προορισμό (βάσει Ζ.Ο.Ε.) της περιοχής.

ii. η εγγύτητα αυτή των νέων πολυτελών τουριστικών συνόλων, είναι περιβαλλοντικά και πολεοδομικά ωφέλιμη ως προς τις υποδομές αλλά και ως προς το ενδεχόμενο ανάπτυξης συνεργειών μεταξύ των επιμέρους επενδύσεων.

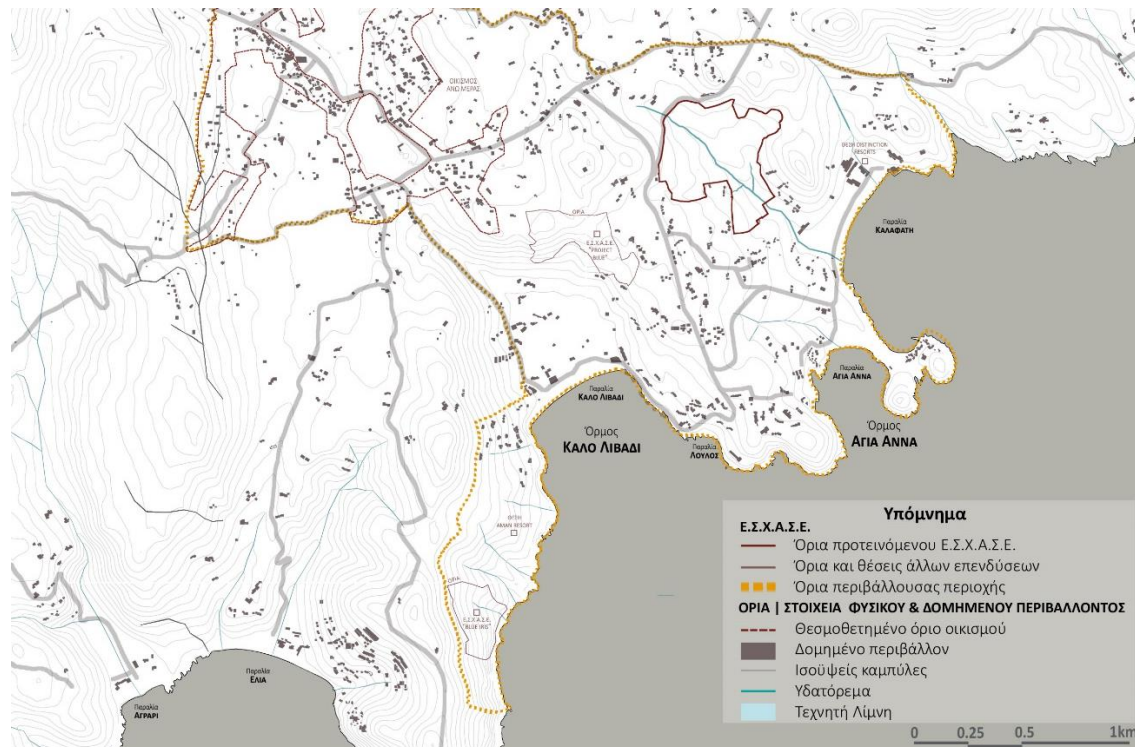
iii. οι οργανωμένοι υποδοχείς εμπεριέχουν από τη φύση τους καλύτερη οργάνωση του χώρου σε μεγαλύτερη κλίμακα και ιδίως με ένα κοινό και οργανωμένο σύστημα δικτύων και υποδομών, επομένως η διοχέτευση της δυναμικής της νήσου σε τέτοιους υποδοχείς, σχετίζεται με καλύτερη πολεοδομική και περιβαλλοντική συμπεριφορά από τα μεμονωμένα κτίσματα.

Ως προς την κυκλοφορία και το οδικό δίκτυο, όπως φαίνεται στην παρακάτω εικόνα, οι ως άνω υποδοχείς εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής, εξυπηρετούνται από διαφορετικές οδούς, γεγονός που κρίνεται ως θετικό αναφορικά με την επιβάρυνση των επιμέρους οδικών αξόνων. Ειδικά σε σύγκριση με τις μεμονωμένες μονάδες, για τις οποίες όπως φαίνεται από αεροφωτογραφίες διανοίγεται πλήθος άτυπων οδών (αδιέξοδες οδοί), οι σημειακές εισοδοί στα προτεινόμενα σύνολα από υφιστάμενες οδούς, οδηγεί σε καλύτερη οργάνωση του χώρου και σε πιο αρμονική αναλογία οδών-ιδιοκτησιών.

⁷⁹ Ε.Χ.Μ. Β' Φάση, σ. 12

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 4.16: Προτεινόμενο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., λοιπές επενδύσεις και οδικό δίκτυο



ΠΗΓΗ: Απόσπασμα από χάρτες μελέτης Masterplan - Ιδία επεξεργασία

Εν γένει κάθε νέα τουριστική μονάδα ή τουριστικό σύνολο έχει επιδράσεις στο περιβάλλον στο οποίο ανεγείρεται. Ειδικά τα ως άνω έργα, είναι μεγάλης κλίμακας έργα για την περιοχή με επιπτώσεις στο οικοσύστημα, την κοινωνία και την οικονομία τα οποία αναμένεται να ενισχύσουν την τουριστική ανάπτυξη της νήσου σε πλαίσια ορθολογικής περιβαλλοντικής συμπεριφοράς με σεβασμό στο απαιτητικό φυσικό, πολιτιστικό περιβάλλον του τόπου.

Τέλος, επισημαίνεται ότι οι ποσοτικές και ποιοτικές επιπτώσεις των εν λόγω έργων που αφορούν στη φέρουσα ικανότητα της νήσου, συνηπολογίζονται και αξιολογούνται στην ομώνυμη μελέτη που συνοδεύει την Παρούσα.

4.7. Ιδιοκτησιακό καθεστώς Περιβάλλουσας Περιοχής

4.7.1. Γενικά χαρακτηριστικά

Εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής οι υφιστάμενες ιδιοκτησίες προέκυψαν από κατάτμηση παλαιών μεγάλων αγροτικών εκτάσεων. Η μεγάλη κατάτμηση της γης είναι ένα φαινόμενο που συναντάται εν γένει στην επικράτεια, καθώς, είναι έντονη η τάση της κληροδότησης εξ αδιαιρέτου ποσοστού και όχι ενιαίων ακινήτων σε

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

πλήθος συγγενών. Συνέπεια αυτής της συνθήκης είναι ο κατακερματισμός των ιδιοκτησιών λόγω ασυμφωνιών ως προς την βέλτιστη αξιοποίηση τους.

4.7.2. Εκτάσεις Ι.Μ. Παναγίας Τουρλιανής

Σημαντικές εκτάσεις στην Περιβάλλουσα Περιοχή, αποτελούν ιδιοκτησίες της Ι.Μ. Παναγίας Τουρλιανής, κάποιες, εκ των οποίων, έχουν παραχωρηθεί στον Δ. Μυκόνου για ανέγερση νηπιαγωγείου, δημοτικού σχολείου, πλατείας, πνευματικού κέντρου και κλειστού γυμναστηρίου. Η Ι.Μ. προκηρύσσει συχνά πλειοδοτικές δημοπρασίες για τη μακροχρόνια μίσθωση ή την παραχώρηση δικαιωμάτων επιφανείας αγροτεμαχίων ιδιοκτησίας της, και γενικότερα, η Ι.Μ. και περαιτέρω η Ιερά Μητρόπολη Σύρου και Μυκόνου στην οποία υπάγεται, αξιοποιούν με ορθολογικό και προγραμματισμένο τρόπο τις μεγάλες αυτές εκτάσεις, με αποτέλεσμα, την άμεση ευεργετική επίπτωση και στην περιοχή παρέμβασης. Με αυτή την διαδικασία ανακηρύχθηκε πλειοδότης ο φορέας Επένδυσης στην σχετική δημοπρασία για την εκχώρηση δικαιωμάτων επιφανείας των ακινήτων που συναποτελούν την Έκταση ([§5.3.](#)).

4.8. Δεσμεύσεις Περιβάλλουσας Περιοχής

4.8.1. Δασικές εκτάσεις

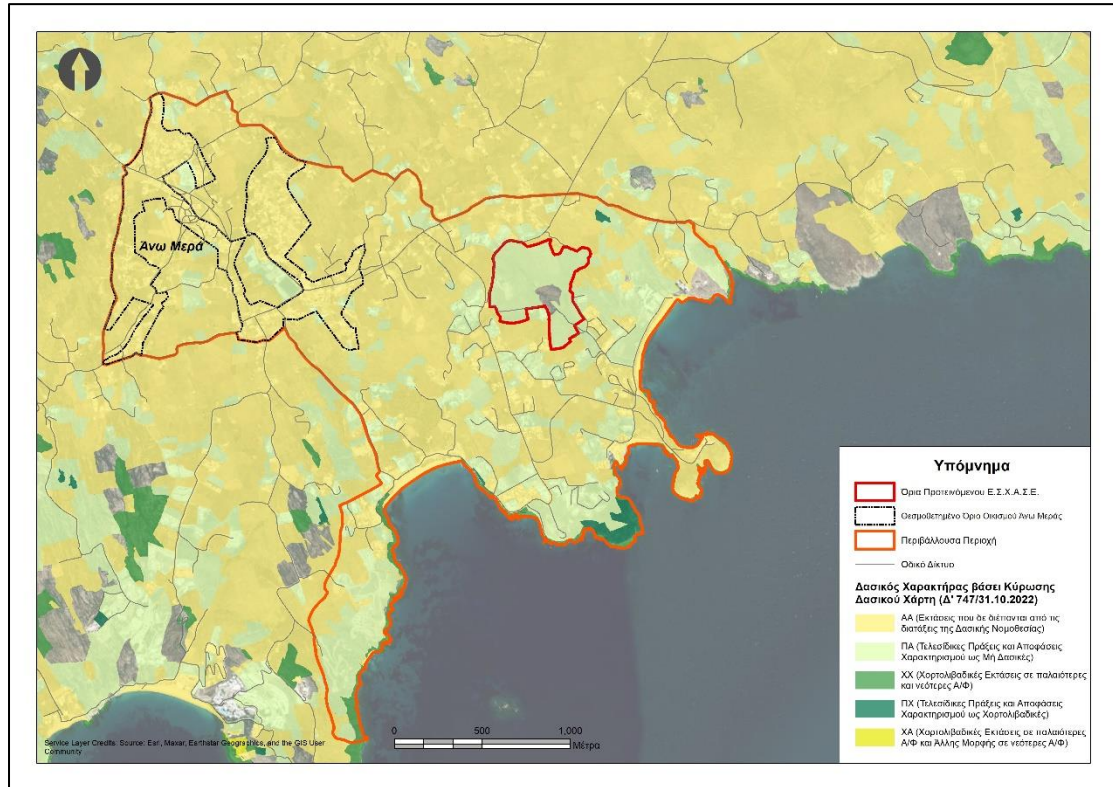
Για τη Μύκονο έχει αναρτηθεί κυρωμένος δασικός χάρτης με τη με αριθμό 51626/20.10.2022 (Δ' 747/31.10.2022) απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δασών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Στην Εικόνα 4.16 εμφανίζονται οι κυρωμένες χορτολιβαδικές εκτάσεις και οι τελεσιδικές πράξεις και αποφάσεις χαρακτηρισμού χορτολιβαδικής (Π.Χ.) σύμφωνα με την κύρωση του δασικού χάρτη⁸⁰, οι οποίες περιλαμβάνονται εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής.

⁸⁰ Βλ. σύνδεσμο Ελληνικού Κτηματολογίου <https://gis.ktimanet.gr/gis/forestfinal>

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 4.17: Ανάρτηση Δασικού χάρτη εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής



ΠΗΓΗ: Ελληνικό Κτηματολόγιο (Δασικοί χάρτες) - Ιδία Επεξεργασία

Εκ των υστέρων της κύρωσης, εξετάστηκαν αντιρρήσεις που είχαν ασκηθεί εμπρόθεσμα⁸¹ με αίτημα τον αποχαρακτηρισμό χορτολιβαδικών εκτάσεων που εμπίπτουν στην Περιβάλλουσα Περιοχή. Η έκβαση των εν λόγω αντιρρήσεων δεν έχει αποτυπωθεί στον κυρωμένο χάρτη.

Ομοίως όπως και στον μερικώς κυρωμένο χάρτη, στην πλειονότητά τους, οι χορτολιβαδικές εκτάσεις της Περιβάλλουσας Περιοχής εκτείνονται κατά μήκος μεγάλου μέρους της ακτογραμμής μέχρι και την παραλία Καραπέτη, με εξαίρεση τα τμήματα των παραλιών Καλό Λιβάδι, Αγία Άννα και Καλαφάτη. Για κάποιες από αυτές υπάρχει τελεσίδικη πράξη χαρακτηρισμού, και έχουν αναρτηθεί με (Π.Χ.) στον δασικό χάρτη (νοτιοδυτικό τμήμα της παραλίας Αγίας Άννας).

Οι εκτάσεις αυτές έχουν ίδιο νομικό καθεστώς και συγκεκριμένα υπάγονται στην δασική νομοθεσία (ν. 998/1979) και επομένως δεν εφαρμόζονται σε αυτές οι

⁸¹ Ενδεικτικά είναι τα Πρακτικά Επιτροπής Εξέτασης Αντιρρήσεων κατά του Περιεχομένου του Δασικού Χάρτη Π.Ε. Μυκόνου με ΑΔΑ Ψ3ΥΦ4653Π8-2Σ8 (25/01/2023) και 6Χ5Ι4653Π8-ΡΨ7 (23/01/2023).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

διατάξεις της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, σύμφωνα κα με την παρ. 30 του άρ. 4 του π.δ. 07.03.2005.

Σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις των παραγράφων 2 και 3 του άρ. 45 του ν. 998/1979:

«[...] Επέμβαση σε δάση και δασικές εκτάσεις ως και σε δημόσιες χορτολιβαδικές και βραχώδεις εκτάσεις, σύμφωνα με τους όρους του άρθρου 3 παράγραφος 5 εδάφιο ε` του παρόντος νόμου, όπως ισχύει, επιτρέπεται μετά από έγκριση. Η έγκριση αυτή χορηγείται από τον Γενικό Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης [...]» (παρ. 2, άρ. 45, ν. 998/2011)

«3.[...] Η ανωτέρω έγκριση χορηγείται υπό την προϋπόθεση ότι για τη συγκεκριμένη χρήση δεν είναι δυνατή η διάθεση δημοσίων εκτάσεων μη υπαγομένων στις προστατευτικές διατάξεις του παρόντος νόμου. Στην περίπτωση που βεβαιώνεται από την αρμόδια αρχή ότι δεν είναι δυνατή η διάθεση των παραπάνω εκτάσεων, τότε εξετάζεται από την αρμόδια δασική υπηρεσία εάν μπορούν να διατεθούν δημόσιες εκτάσεις των περιπτώσεων α` και β` της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου, άλλως, διατίθενται δασικές εκτάσεις ή δάση.» (παρ. 3, άρ. 45, ν. 998/2011).

Μάλιστα, στη με αριθμό 2694/2012 απόφαση του Σ.τ.Ε. περιλαμβάνεται αναφορά στην παραπάνω διάταξη της παρ. 3 του άρ. 45 του ν. 998/1979:

«15. Επειδή, από τις ανωτέρω διατάξεις προκύπτει ότι η παραχώρηση δημόσιων δασικών εκτάσεων για την εξυπηρέτηση σκοπών δημοσίου συμφέροντος διέπεται από τις ειδικές διατάξεις του προπαρατεθέντος άρθρου 13 του Ν. 1734/1987, σε συνδυασμό και με τη διάταξη του άρθρου 75 παρ. 2 του Ν. 998/1979, η οποία έχει διατηρηθεί σε ισχύ και δεν καταργήθηκε με τις τελικές διατάξεις του Ν. 1744/1987, μη εφαρμοζομένου στην περίπτωση αυτή το άρθρο 123 παρ. 10 του Αγροτικού Κώδικα. Εξάλλου, ενόψει της συνταγματικής προστασίας των δασών και δασικών εκτάσεων, οι ανωτέρω διατάξεις της δασικής εν γένει νομοθεσίας είναι στενά ερμηνευτέες και επιτρέπουν την κατ' εξαίρεση μεταβολή της μορφής των δημοσίων δασικών εκτάσεων αποκλειστικά για την εξυπηρέτηση των απαριθμούμενων σε αυτές σκοπών, χωρίς να επιτρέπουν την επέκταση της εφαρμογής τους και για άλλους, έστω παρεμφερείς, σκοπούς. Περαιτέρω, κατά την έννοια των ίδιων αυτών διατάξεων, ερμηνευομένων σύμφωνα με τις προπαρατεθείσες διατάξεις του Συντάγματος, η παραχώρηση δημόσιας δασικής έκτασης προς επιδίωξη ενός καταρχήν επιτρεπτού κατά το Σύνταγμα και τον νόμο σκοπού, τελεί - ενόψει και των εκτεθέντων σε προηγούμενη σκέψη - υπό την προϋπόθεση ότι η Διοίκηση διαπίστωσε την έλλειψη κατάλληλων, μη δασικών εκτάσεων και την, ως εκ τούτου, αναγκαιότητα για την θεραπεία του σκοπού αυτού παραχωρήσεως εκτάσεως με δασικό χαρακτήρα.»

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Πρέπει να σημειωθεί πως για επεμβάσεις στις χορτολιβαδικές εκτάσεις της περ. α της παρ. 5 του άρ. 3 του ν. 998/1979 απαιτείται η καταβολή ανταλλάγματος χρήσης σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 8 του άρ. 45 του ν. 998/1979:

«8. Κάθε επιτρεπτή επέμβαση σε δάσος, δασική έκταση ή στις δημόσιες εκτάσεις των περ. α και β της παρ. 5 του άρθρου 3, που προβλέπεται κατά τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου, ενεργείται κατόπιν καταβολής ανταλλάγματος χρήσης, υπολογιζόμενου επί του συνόλου της έκτασης και υποχρεωτικής αναδάσωσης ή δάσωσης έκτασης ίδιου εμβαδού με εκείνης στην οποία εγκρίθηκε η εκχέρσωση για την πραγματοποίηση της επέμβασης. [...] Ειδικά για τις επεμβάσεις στις δημόσιες εκτάσεις των περιπτώσεων α` και β` της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου, το ανάλλαγμα χρήσης υπολογίζεται στο 40% της αξίας τους. Τα παραπάνω ποσοστά δύνανται να αναπροσαρμόζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Οικονομικών.»

Στις περιπτώσεις όπου το ιδιοκτησιακό καθεστώς δεν έχει επιλυθεί σύμφωνα με το άρ. 10 του ν. 3208/2003 ακολουθείται η διαδικασία που περιγράφεται στην παρ. 17 του άρ. 45 του ν. 998/1979:

«17. Προκειμένου για επενδύσεις στρατηγικού χαρακτήρα του ν. 3894/2010 (Α` 204) ή κάθε άλλης σχετικής διάταξης ή για οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων του άρθρου 1 του ν. 4179/2013, που αναπτύσσονται, υπό τις προϋποθέσεις των επόμενων άρθρων του παρόντος Κεφαλαίου, σε περιοχές του δευτέρου εδαφίου του άρθρου 62 και σε εκτάσεις της παραγράφου 2 και των περιπτώσεων α` και β` της παραγράφου 5 του άρθρου 3, για τις οποίες το ιδιοκτησιακό καθεστώς δεν έχει επιλυθεί στα πλαίσια εφαρμογής του άρθρου 10 του ν. 3208/2003 (Α` 303), αλλά ο επενδυτής κατέχει τίτλους που ανάγονται σε ημερομηνία πριν από την 23η Φεβρουαρίου 1946 και έχουν μεταγραφεί, η προβλεπόμενη στην παράγραφο 6 του παρόντος άρθρου πράξη εκδίδεται ως επί δημόσιας εκτάσεως, χωρίς την καταβολή ανταλλάγματος χρήσης και ταυτόχρονα το Δημόσιο εγείρει τακτική αγωγή κυριότητας για την έκταση. Εάν η έκταση κριθεί αμετάκλητα ως δημόσια, ο επενδυτής καταβάλλει το οφειλόμενο ανάλλαγμα χρήσης.»

4.8.2. Αιγιαλός – Παραλία

Σύμφωνα με τη με αριθμό 61237/12.10.2018 (Δ' 452/30.10.2018) απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου οριστικοποιήθηκε η Προκαταρκτική Οριογραμμή Αιγιαλού (Π.Ο.Α.) στο νησί της Μυκόνου. Πιο συγκεκριμένα, στην ως άνω απόφαση διαπιστώνεται η «[...] οριστικοποίηση της Προκαταρκτικής Οριογραμμής Αιγιαλού (ΠΟΑ) για τη χωρική αρμοδιότητα της Π.Ε. Μυκόνου, όπως αυτή έχει χαραχθεί από την Ε.Κ.Χ.Α. ΑΕ. Εξαιρούνται οι περιοχές

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

όπου υπάρχει προγενέστερος της παρούσας απόφασης διοικητικός καθορισμός ορίων αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού. [...]».

Όπως παρατηρείται στην ηλεκτρονική υπηρεσία «e-Ευρετήριο Αιγιαλών» του Υπουργείου Οικονομικών, και πιο συγκεκριμένα στην Υπηρεσία Καθορισμένου Αιγιαλού, εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής έχουν πραγματοποιηθεί 16 χαράξεις αιγιαλού και παραλίας, οι οποίες φαίνονται στον Πίνακα 4.11 και στην Εικόνα 4.16 (βλ. και [Παράρτημα II](#)).

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.12: Αποφάσεις καθορισμού αιγιαλού και παραλίας εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής

A/A	ΘΕΣΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ	Φ.Ε.Κ.
1	Μεταξύ Καλαφάτη και Λιάς Ν. Μύκονος	<u>450/Φ.47/1996</u> <u>Περιφ/κη Δ/ντρια Ν. Κυκλάδων</u>	Δ' 327/3.4.1996
2	Καλαφάτη Άνω Μεράς ν. Μύκονος Ν. Κυκλάδων	<u>2508/1983</u> <u>Νομάρχη Κυκλάδων</u>	Δ' 544/25.10.1983
3	Όρμος Καλαφάτη Κοιν. Άνω Μεράς Μυκόνου ν. Μύκονος Ν. Κυκλάδων	<u>5979/1988</u> <u>Νομάρχη Κυκλάδων</u>	Δ' 805/11.11.1988
4	Διβούνια - Καλαφάτη ν. Μυκόνου ν. Μύκονος Ν. Κυκλάδων	<u>8205/1984</u> Νομάρχη Κυκλάδων	Δ' 644/20.12.1984
5	Σπηλιά ή Λούλος ν. Μύκονος ν. Μύκονος Ν. Κυκλάδων	<u>Ο.Ε.1705/1979</u> <u>Νομάρχη Κυκλάδων</u>	Δ' 220/12.4.1979
6	Σπηλιά ή Λούλος ν. Μύκονος ν. Μύκονος Ν. Κυκλάδων (Μερικός επανακαθορισμός)	<u>1096417/8665/Β0010/2003</u> <u>Υφυπουργού Οικονομίας και Οικονομικών</u>	Δ' 1373/17.12.2003
7	Τούρλος και Αγ Στέφανος Ν. Μύκονος Ν. Κυκλάδων	<u>1390.Φ.49/1996</u> <u>Αναπλ/τριας Περ/κου Διευ/ντη Ν. Κυκλάδων</u>	Δ' 962/28.8.1996
8	Από Λούλος Ή Σπηλιά Προς Κάλο Λιβάδι Κοιν. Άνω Μεράς Ν. Μύκονος Ν. Κυκλάδων	<u>1001260/83/Β0010/1999</u> <u>Υπ. Οικονομικών</u>	Δ' 89/11.2.1999
9	Λούλος Νήσος Μύκονος - Ν. Κυκλάδων	<u>5374/2011</u> Γ.Γ. <u>Αποκεντρωμένης Διοίκησης</u> <u>Αιγαίου</u>	Δ' 198/16.6.2011
10	Σκάλα Φορτώσεως Μυκόνου Ν. Μύκονος Ν. Κυκλάδων	<u>949/1990</u> Νομάρχη Κυκλάδων	Δ' 680/ 5.12.1990

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

A/A	ΘΕΣΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ	Φ.Ε.Κ.
11	Κάλο Λειβάδι Άνω Μεράς Μυκόνου Μύκονος	<u>1823/1988</u> <u>Νομάρχη Κυκλάδων</u>	Δ' 307/21.4.1988
12	Καλό Λειβάδι Νήσος Μύκονος - Νομός Κυκλάδων	<u>203/1993 Νομάρχη Κυκλάδων</u>	Δ' 228/12.3.1993
13	Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργία ζώνης παραλίας στη θέση «ΚΑΛΟ ΛΙΒΑΔΙ» Ν. Μυκόνου	<u>451/1996</u> <u>Αναπλ/τριας Περ/κη Διευ/τρια</u> <u>Ν. Κυκλάδων</u>	Δ' 702/05.07.1996
14	Επανακαθορισμός και καθορισμός ορίων αιγιαλού, παραλίας στη θέση «Ελιά – Λιούνες», νήσου Μυκόνου	<u>6491/1372/2012</u> <u>Γεν. Διευ/τρια Αποκ. Διοικ.</u> <u>Αιγαίου</u>	Δ' 287/08.05.2012
15	Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργία της ζώνης παραλίας στη θέση «ΑΚΡΩΤΗΡΙ ΜΑΚΡΟΚΕΦΑΛΟΣ» ν. Μυκόνου Ν. Κυκλάδων	<u>119/1992 Νομάρχης Ν.</u> <u>Κυκλάδων</u>	Δ' 224/12.03.1993
16	Καθορισμός ορίων αιγιαλού παραλίας στη θέση «Κάβος Ελιάς» Νήσου Μυκόνου	<u>6491/1372/2012</u> Γεν. <u>Διευ/τρια Αποκ. Διοικ. Αιγαίου</u>	Δ' 141/13.03.2012

ΠΗΓΗ: Υπουργείο Οικονομικών (2022) - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 4.18: Καθορισμοί αιγιαλού και παραλίας εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής



ΠΗΓΗ: Υπουργείο Οικονομικών (2022) - Ιδία επεξεργασία

4.9. Δομημένο περιβάλλον – Ανάλυση κατάστασης οικιστικού αποθέματος περιοχής μελέτης

Το δομημένο περιβάλλον της Περιβάλλουσας Περιοχής καθορίζεται από τις διατάξεις του π.δ. 24.4.1985 (Δ' 181/3.5.1985) για οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων αλλά και αυτές του π.δ. 17.6.1988 (Δ' 504/15.7.1988) που αφορούν σε παραδοσιακούς οικισμούς, ενώ το υπόλοιπο τμήμα διαμορφώνεται με βάση τις διατάξεις της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου. Η μορφολογία του οικιστικού αποθέματος της Περιβάλλουσας Περιοχής υπακούει στους λεπτομερείς όρους δόμησης της νήσου Μυκόνου που καθορίζονται στο π.δ. 13.8.1976, όπως τροποποιήθηκε με το π.δ. 22.1.1980.

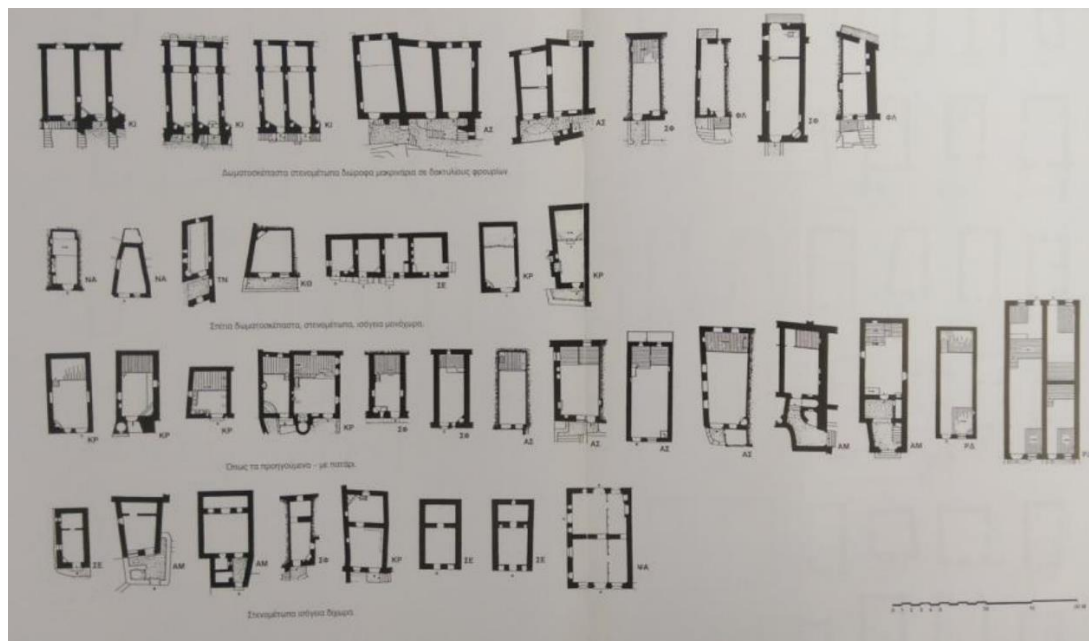
Σύμφωνα με τη Μελέτη Μορφολογικών Κανόνων Δόμησης και Αρχιτεκτονικής, στις περιοχές, εντός και εκτός οικισμών, μέχρι 2.000 κατοίκων των Κυκλάδων, συνεπώς και στην Περιβάλλουσας Περιοχής, όσον αφορά στα κτίρια, παρατηρείται πολυκύτταρη σύνθεση των όγκων ή διάσπασή τους σε μικρότερους, με ανάδειξη του κύριου εξ αυτών, μέσω μορφολογικών, διακοσμητικών στοιχείων. Οι στέγες των κτιρίων είναι επίπεδες, οι εξωτερικοί τοίχοι έχουν μεγάλο πάχος με λευκό χρώμα (ασβέστης) στην εξωτερική τους επιφάνεια και μία ελαφριά κλίση προς τα μέσα, για μείωση αρχιτεκτονικού όγκου. Τα μεγαλύτερα ανοίγματα, η κύρια όψη

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

του κτιρίου, οι βεράντες και οι υπαίθριοι χώροι, προσανατολίζονται στον νότο, για προστασία από τους ανέμους και για επαρκή ηλιασμό, ενώ μικρότερα ανοίγματα προσανατολίζονται στον βορρά, εξασφαλίζοντας κατ' αυτόν τον τρόπο διαμπερή αερισμό. Πολλά κτίρια είναι διώροφα ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις το ισόγειο δομείται με ανεπίχριστη πέτρα για μείωση του όγκου. Συχνές είναι και η περιπτώσεις των υπόσκαφων κτιρίων, στα οποία, επιτυγχάνεται η εκμετάλλευση της θερμικής αδράνειας του εδάφους αλλά και η αφομοίωση του περιβάλλοντός τους. Τα νέα κτίρια που ανεγείρονται στο νησί, δίνουν έμφαση, κυρίως στην ομαλή ένταξη στο υφιστάμενο δομημένο περιβάλλον.

Στο σύνολο της νήσου Μυκόνου, κυριαρχεί η στενομέτωπη διάταξη των κτισμάτων. Το συνηθέστερο κτίσμα είναι το στενομέτωπο, είτε απλό μονόχωρο, είτε διώροφο, δίχωρο μακρινάρι. Σπανιότερα συναντάται και το πλατυμέτωπο ισόγειο μακρινάρι, είτε μονόχωρο, είτε δίχωρο. Επίσης, άλλος διαδεδομένος τύπος σπιτιού στο νησί είναι με σάλα και δίδυμα δωμάτια στο βάθος αλλά και στο πλάι (βλ. Εικόνες 4.19, 4.20 , 4.21).

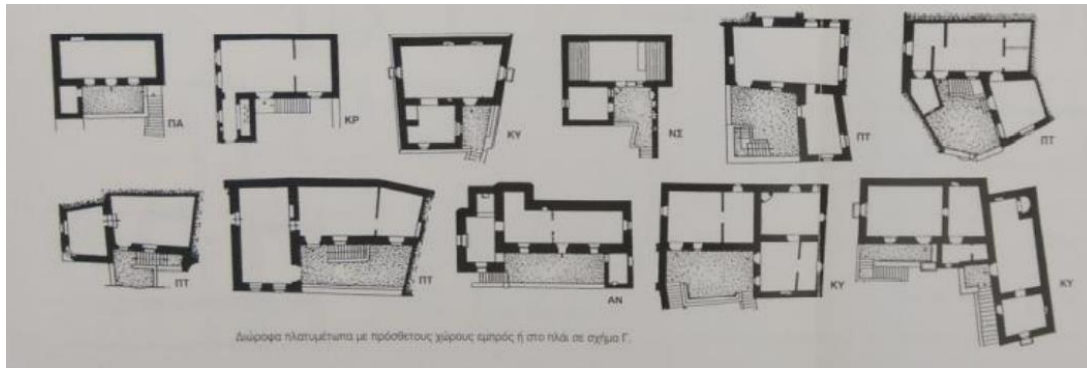
ΕΙΚΟΝΑ 4.19: Αποτύπωση κάτοψης του κτίσματος «στενομέτωπο δίχωρο μακρινάρι»



ΠΗΓΗ: Μελέτη Μορφολογικών Κανόνων Δόμησης και Αρχιτεκτονικής, στις περιοχές, εντός και εκτός οικισμών, μέχρι 2.000 κατοίκων των Κυκλάδων

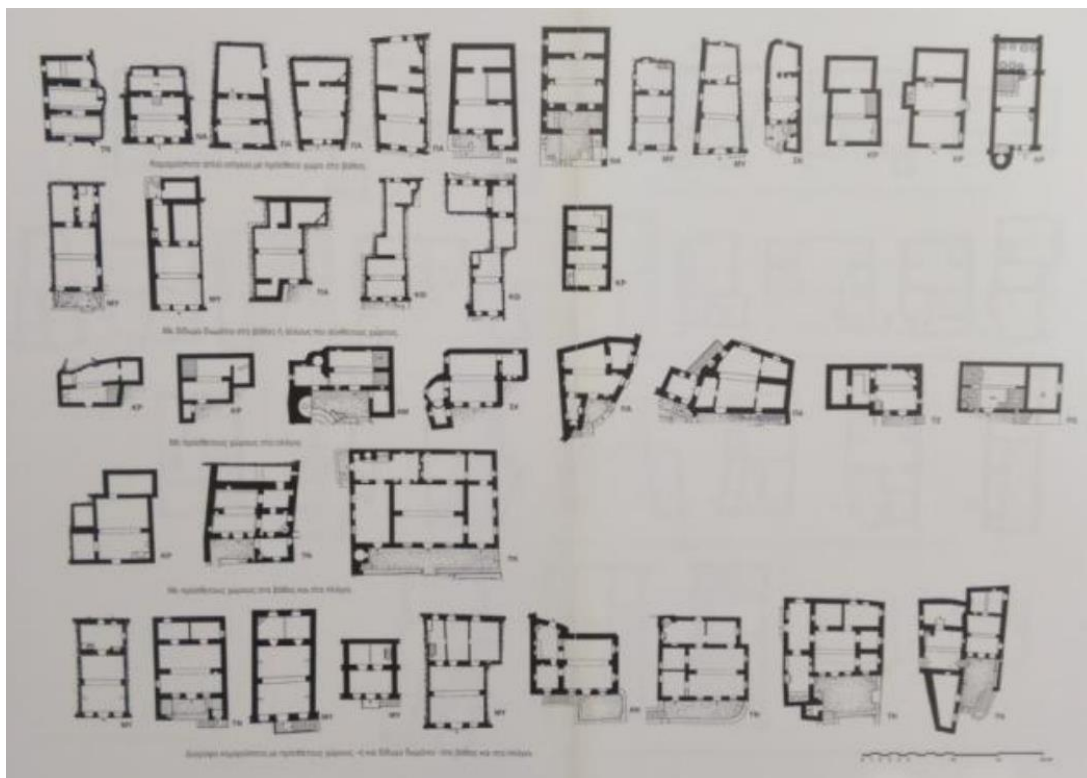
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 4.20: Αποτύπωση κάτοψης του κτίσματος «πλατυμέτωπο ισόγειο μακρινάρι»



ΠΗΓΗ: Μελέτη Μορφολογικών Κανόνων Δόμησης και Αρχιτεκτονικής, στις περιοχές, εντός και εκτός οικισμών, μέχρι 2.000 κατοίκων των Κυκλάδων

ΕΙΚΟΝΑ 4.21: Αποτύπωση κάτοψης του κτίσματος «με σάλα και δίδυμα δωμάτια»

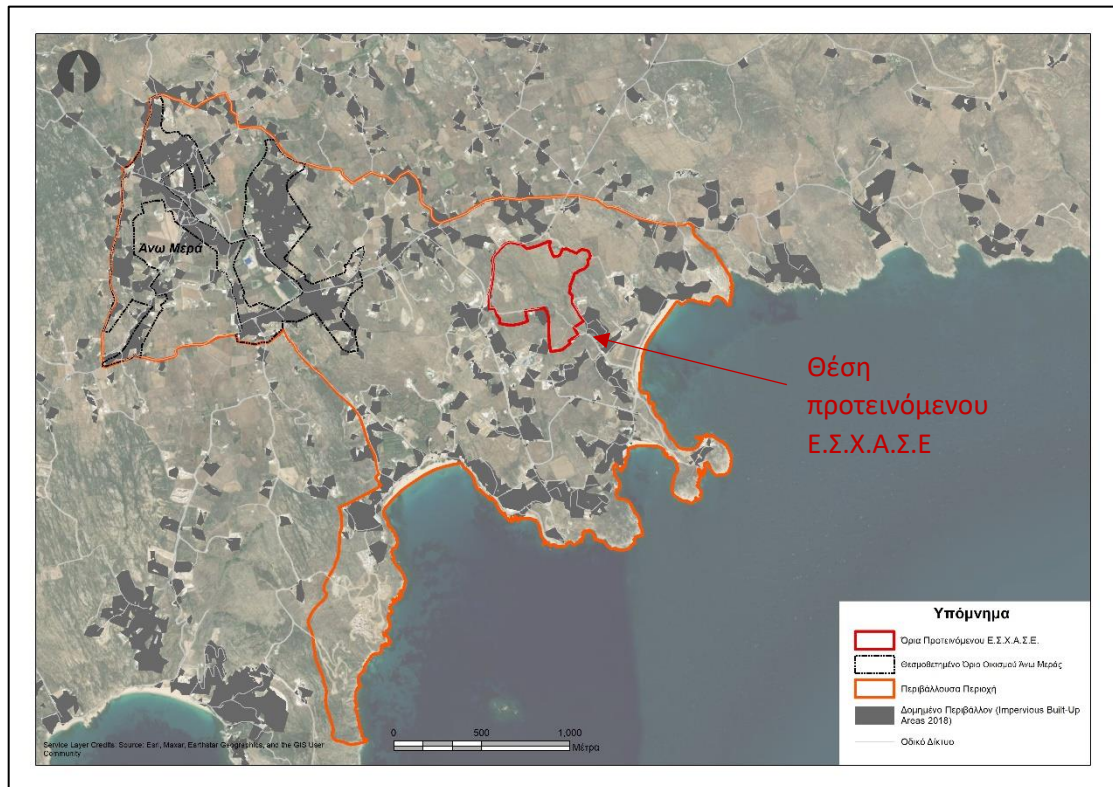


ΠΗΓΗ: Μελέτη Μορφολογικών Κανόνων Δόμησης και Αρχιτεκτονικής, στις περιοχές, εντός και εκτός οικισμών, μέχρι 2.000 κατοίκων των Κυκλάδων

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Όσον αφορά στις διαχρονικές μεταβολές του δομημένου περιβάλλοντος στην Περιβάλλουσα Περιοχή, υπάρχει σημαντική επέκταση δόμησης εκτός των ορίων οικισμού όπως φαίνεται στην ακόλουθη Εικόνα 4.22⁸².

ΕΙΚΟΝΑ 4.22: Το δομημένο περιβάλλον εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής το έτος 2018



ΠΗΓΗ: Copernicus Impervious Built-up - Ιδία Επεξεργασία

Η διάχυση του δομημένου περιβάλλοντος αιτιολογείται καθώς το νησί της Μυκόνου παρουσιάζει ισχυρή δυναμική ανάπτυξης με έμφαση στον τουρισμό και την παραθεριστική κατοικία) και επιπλέον μεγάλο τμήμα της Περιβάλλουσας Περιοχής εμπίπτει στη ζώνη τουρισμού του π.δ. 07.03.2005 για τη Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου. Συνεπώς, λόγω του κορεσμού στο δυτικό τμήμα της νήσου, η ανάπτυξή της διοχετεύεται στην περιοχή μεταξύ της Άνω Μεράς και των νότιων παραλιών.

Παρακάτω παρουσιάζονται δορυφορικές εικόνες της Περιβάλλουσας Περιοχής από το Google Earth, για τα έτη 2003, 2010 και 2020.

⁸² Τα στοιχεία για το δομημένο περιβάλλον αντλήθηκαν από το πρόγραμμα Copernicus Impervious Built-up για το έτος 2018. Η χωρική διακριτική ικανότητα του δορυφόρου (Sentinel-2) που χρησιμοποιήθηκε για την ταξινόμηση εικόνας είναι 10 μ..

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 4.23: Δορυφορική εικόνα της Περιβάλλουσας Περιοχής για το έτος 2003 (αριστερά) και 2010 (δεξιά)



ΠΗΓΗ: Google earth - Ιδία επεξεργασία

ΕΙΚΟΝΑ 4.24: Δορυφορική εικόνα της Περιβάλλουσας Περιοχής για το έτος 2022



ΠΗΓΗ: Google earth - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Από το 2003 έως και το 2020 παρατηρείται αύξηση στις δομημένες επιφάνειες στον οικισμό της Άνω Μεράς, ωστόσο, η πιο έντονη διαφοροποίηση εντοπίζεται στο νοτιοδυτικό τμήμα της Περιβάλλουσας Περιοχής. Στο τμήμα αυτό υπήρξε έντονη οικιστική δραστηριότητα την χρονική περίοδο 2003 – 2020, η οποία, με βάση την ανάλυση των τουριστικών καταλυμάτων που παρουσιάζεται στην §4.4.2., φαίνεται πως αφορά σε τουριστικές εγκαταστάσεις. Η δόμηση παρατηρείται κυρίως κατά μήκος των οδικών αξόνων και ακτών. Η εξέλιξη του δομημένου περιβάλλοντος της Περιοχής οφείλεται στην έντονη τουριστική ανάπτυξη της νήσου Μυκόνου, στον κορεσμό του δυτικού της τμήματος, στον χαρακτηρισμό της περιοχής ως ζώνη τουρισμού – αναψυχής της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου (περιοχή (2.1α.1)5), αλλά και στην εγγύτητα με τις παραλίες.

4.10. Συμπεράσματα Κεφαλαίου

Αντικείμενα του παρόντος κεφαλαίου αποτέλεσαν ο καθορισμός της Περιβάλλουσας Περιοχής της επένδυσης, οι ισχύοντες όροι και περιορισμοί δόμησης και η οικιστική ανάπτυξη που παρατηρείται στη ζώνη αυτή καθώς και οι υφιστάμενες υποδομές μεταφοράς και τα προγραμματιζόμενα έργα για το σύνολο του νησιού.

Ως **Περιβάλλουσα Περιοχή** του έργου ορίζεται περιοχή με μέγιστη απόσταση από το κεντροειδές του πολυγώνου της επένδυσης τα 2,8 χλμ. και ελάχιστη τα 510 μ. η οποία καλύπτει επιφάνεια όπου η προτεινόμενη ανάπτυξη θα έχει τη σημαντικότερη επιρροή. Στη ζώνη αυτή περιλαμβάνεται ο οικισμός της Άνω Μεράς (με ποσοστό συμμετοχής επί της συνολικής έκτασης ίσο με 13,41%), τόσο το οριοθετημένο τμήμα του οικισμού όσο και ένα τμήμα εκτός των ορίων αυτού που συγκεντρώνει βασικές λειτουργίες εξυπηρέτησης του οικισμού και περιοχή εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών μικρότερων των 2.000 κατοίκων (με ποσοστό συμμετοχής επί της συνολικής ζώνης ίσο με 86,59%). Βορειοδυτικό όριο της Περιβάλλουσας Περιοχής αποτελεί ο οικισμός της Άνω Μεράς, νότιο η ακτή που εκτείνεται από την παραλία Καλό Λιβάδι έως τον Καραπέτη, ενώ δυτικά και ανατολικά, ανώνυμες οδοί που ενώνουν τον οικισμό με τις δυο παραλίες.

Όσον αφορά στις **χρήσεις γης, όρους και περιορισμούς δόμησης**, η περιοχή εντός Περιβάλλουσας Περιοχής χωρίζεται σε δύο τμήματα, αυτό του οριοθετημένου οικισμού και αυτό της περιοχής εκτός ορίων οικισμών μικρότερων των 2.000 κατοίκων. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης για το οριοθετημένο τμήμα καθορίζονται

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

από το άρ. 16 του π.δ. 59/2018 (Α' 114/29.06.2018) ενώ για την περιοχή εκτός του οριοθετημένου οικισμού, καθορίζονται με το π.δ. 07.03.2005 - Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) Μυκόνου (Δ' 243/8.3.2005) και τροποποίηση του με το π.δ. 8.2.2012 (Α.Α.Π. 65/2.3.2012). Οι όροι και περιορισμοί δόμησης για το οριοθετημένο τμήμα καθορίζονται την απόφαση Νομ. Κυκλάδων με αριθμό Τ.Π.οικ.2106/27.3.1986 (Δ' 497/6.6.1986), το π.δ. 3.5.1985 (Δ' 181/3.5.1985), το οποίο τροποποιήθηκε με την έκδοση του π.δ. 4.11.2011 (Δ' 289/11.8.2011) καθώς και το π.δ. 17.6.1988 (Δ' 504/15.7.1988) με το οποίο χαρακτηρίστηκε ως παραδοσιακός ο οικισμός. Οι μορφολογικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, που ισχύουν για το σύνολο της Περιβάλλουσας Περιοχής είναι κατά βάση, στο π.δ. 13.8.1976 (Δ' 336/23.10.1976), όροι δόμησης της νήσου Μυκόνου, όπως τροποποιήθηκε με το π.δ. 22.1.1980 (Δ' 88/8.2.1980).

Η νήσος της Μυκόνου εμφανίζει **υψηλή τουριστική ανάπτυξη**, γεγονός που επιβεβαιώνεται από τις καλύψεις εδάφους για τα έτη 1990 – 2018, καθώς παρατηρείται έντονη εξάπλωση καλύψεων/ χρήσεων που συνάδουν με τον τουρισμό, ειδικά στο δυτικό τμήμα της. Συγκεκριμένα στην Περιβάλλουσα Περιοχή παρατηρείται έντονη οικιστική εξάπλωση και δόμηση, πέραν των ορίων του οικισμού και αφορά κυρίως σε τουριστικές εγκαταστάσεις, όπως διαπιστώνεται με βάση τις παραγωγικές δραστηριότητες εντός της. Η εξάπλωση αυτή οφείλεται στον κορεσμό του δυτικού τμήματος της νήσου, στο γεγονός ότι αποτελεί τουριστικό υποδοχέα καθώς η Ζώνη 2.1 α.1 Τουρισμός – Αναψυχή της Ζ.Ο.Ε. καταλαμβάνει μεγάλο τμήμα της Περιβάλλουσας Περιοχής αλλά και στην άτυπη εξάπλωση τουριστικών καταλυμάτων.

Εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής υπάρχουν 16 **χαράξεις αιγιαλού και παραλίας**, από την παραλία Καλό Λιβάδι έως και το τμήμα μεταξύ Καλαφάτη και Καραπέτη.

Για την περιοχή έχει κυρωθεί **δασικός χάρτης**, ωστόσο εκκρεμεί η ένταξη των αποφάσεων της Επιτροπής Εξέτασης Αντιρρήσεων κατά του Περιεχομένου του Δασικού Χάρτη Π.Ε. Μυκόνου που ελήφθησαν εκ των υστέρων της ανάρτησης και αφορούν ενστάσεις που είχαν υποβληθεί εγκαίρως. Οι χορτολιβαδικές εκτάσεις της περιοχής εντοπίζονται κατά κύριο λόγο κατά μήκος της ακτογραμμής.

Σημαντικό στοιχείο αποτελεί και το **ιδιοκτησιακό καθεστώς** στην Περιβάλλουσα Περιοχή, όπου παρατηρείται **κατακερματισμός** της γης σε πολλές μικρές ιδιοκτησίες. Το αποτέλεσμα του οποίου είναι η διάσπαρτη και σημειακή δόμηση τουριστικών εγκαταστάσεων αλλά και η ενίσχυση της εξάπλωσης των άτυπων τουριστικών εγκαταστάσεων καθώς η αρτιότητα για τις τουριστικές εγκαταστάσεις είναι 10 στρ. ενώ για τις κατοικίες 4 στρ., με συνέπεια την άτυπη λειτουργία των

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

κατοικιών ως τουριστικά καταλύματα. Η προτεινόμενη επένδυση δεν εντείνει το φαινόμενο αυτό, καθώς πρόκειται για έκταση που ανήκει στην Ι.Μ. Παναγίας Τουρλιανής, η οποία μάλιστα διαθέτει και άλλες σημαντικές εκτάσεις στην Περιβάλλουσα Περιοχή και εν γένει στην Δ.Κ. Άνω Μεράς. Επιπλέον, η προτεινόμενη επένδυση στοχεύει στην ανάπτυξη οργανωμένου, πολυθεματικού και οικονομικά αποδοτικότερου τουρισμού, ενισχύοντας την τουριστική ανάπτυξη της νήσου σε πλαίσια ορθολογικής περιβαλλοντικής συμπεριφοράς και τουριστικής ανάπτυξης, ως προς το οικοσύστημα, την κοινωνία και την οικονομία, με σεβασμό στο απαιτητικό φυσικό, πολιτιστικό περιβάλλον του τόπου.

Όσον αφορά στις **μεταφορές** εντοπίζονται οι κύριες οδικές συνδέσεις της Άνω Μεράς με τη Χώρα Μυκόνου, το Παλιό και το νέο λιμάνι στο Τουρλό, με τμήμα της Επαρχιακής οδού Μυκόνου – Άνω Μεράς, και της σύνδεσης της Άνω Μεράς με το αεροδρόμιο, μέσω του οικισμού Πλιντρί.

Τα σημαντικότερα **έργα** που αφορούν στο σύνολο της νήσου Μυκόνου είναι η διασύνδεση των Κυκλάδων με το ηπειρωτικό δίκτυο ηλεκτροδότησης το οποίο προφέρει μεγαλύτερα περιθώρια ενεργειακής επάρκειας, η επέκταση των μονάδων Δύλισης της Άνω Μεράς καθώς και η εγκατάσταση μονάδας αφαλάτωσης οι οποίες θα βελτιώσουν την ποιότητα του νερού ύδρευσης και θα αυξήσουν την επάρκεια του. Επίσης σε σχέση με τις υποδομές μεταφορών, τα σημαντικότερα προγραμματιζόμενα έργα είναι οι συντηρήσεις και αποκαταστάσεις δρόμων Δ. Μυκόνου και η αναβάθμιση συστήματος προσκρουστήρων του λιμένα Μυκόνου.

Σε σχέση με **έργα που αφορούν τις τουριστικές εγκαταστάσεις**, αναμένεται να υλοποιηθούν τέσσερα μεγάλα έργα, τα δύο εκ των οποίων αφορούν σε Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και το ένα σε Ε.Π.Σ.. Συγκεκριμένα πρόκειται για τρία ξενοδοχειακά συγκροτήματα 5* με συνοδευτικές εγκαταστάσεις, στις θέσεις Καραπέτη, Φερά Γκρεμνά – Βατούδια και Καλό Λιβάδι, τα οποία χωροθετούνται εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής ενώ το τέταρτο περιλαμβάνει συγκρότημα τουριστικών επιπλωμένων επαύλεων και ξενοδοχείου 5* καθώς και συνοδευτικές εγκαταστάσεις, στη θέση Καστελλάκια. Επίσης, στα πλαίσια των έργων που αφορούν στον τουρισμό, είναι και η ενσωμάτωση εφαρμογών εικονικής και επαυξημένης πραγματικότητας για την προβολή του πολιτιστικού και τουριστικού αποθέματος του νησιού με στόχο την διαφοροποίηση του μονοδιάστατου προσανατολισμού τουριστικής ανάπτυξης με την αξιοποίηση του πολιτιστικού αποθέματος της νήσου.

Από τη θεώρηση του συνόλου των μεγάλων επενδύσεων εντός Π.Π. προκύπτει ότι η εν λόγω εγγύτητα των νέων πολυτελών τουριστικών συνόλων, είναι

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

περιβαλλοντικά και πολεοδομικά ωφέλιμη ως προς τις υποδομές, μέσω της ταυτόχρονης εξυπηρέτησης πολλών έργων από συγκεκριμένες, μη διάσπαρτες υποδομές και δίκτυα, αλλά και ως προς το ενδεχόμενο ανάπτυξης συνεργειών μεταξύ των επιμέρους επενδύσεων, εξυπηρετώντας τον χωρικό προορισμό της «μπλε ζώνης» της Ζ.Ο.Ε..

5. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ

5.1. Αυτοψία Έκτασης

Η αυτοψία στην Έκταση, πραγματοποιήθηκε στις 01.03.2019 από τον Βασίλη Γκοιμίση, Αρχιτέκτονα Πολεοδόμο (MSc), και Ι. Λιαλιάρη Περιβαλλοντολόγο - Γεωλόγο (MSc) - Μελετητή Περιβάλλοντος.

Στην εν λόγω αυτοψία διερευνήθηκαν τα εξής θέματα:

i. Γεωμορφολογία-κλίσεις:

- Γεωλογική καταλληλότητα για οικοδόμηση.
- Ύπαρξη έντονων κλίσεων (>30% - 35%) και χασμάτων-κρημνών.
- Εν γένει προσαρμογή κτιρίων στο έδαφος και εξέταση δυνατότητας κατασκευής υπόσκαφων κτιρίων.
- Δυνατότητα κατασκευής υπογείων.
- Καταγραφή προνομιακών φυγών-θέασης.

ii. Προστατευόμενα στοιχεία:

- Καταγραφή/ απεικόνιση των βραχωδών εξάρσεων, αναβαθμίδων – πεζουλών, ξερολιθιών και παραδοσιακών δομημένων μονοπατιών (χωματόδρομοι – καλντερίμια) – εν γένει στοιχείων του τοπικού πεζοπορικού δικτύου που χρήζουν διατήρησης, ανάδειξης και προστασίας.

iii. Δάση και δασικές εκτάσεις:

- Εξέταση της -κατά την περίοδο της αυτοψίας- χαρακτηρισμένης ως χορτολιβαδικής έκτασης στο Ακίνητο 7 «Καντούνια» και το ακίνητο 9 «Πλερωτίδενα»⁸³.
- Καταγραφή τυχόν άλλων δασών και δασικών εκτάσεων.

iv. Υδατορέματα και μισγάγγειες:

- Καταγραφή και ανάλυση τυχόν υδατορεμάτων και μισγαγγειών προς λεπτομερέστερη διερεύνηση και τοπογραφική αποτύπωση.

⁸³ Στη συνέχεια για το εν λόγω τμήμα έγιναν αποδεκτές ενστάσεις αποχαρακτηρισμού (βλ. §4.8.1. και 5.6.1.).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

v. Αιγιαλός/ Παραλία:

- Αξιολόγηση κατάστασης αιγιαλού/ παραλίας (αμμώδης – βραχώδης).
- Καταγραφή πρόσβασης στην παραλία: διερεύνηση δυνατότητας υπόγειας πρόσβασης/ εναλλακτικές δυνατότητες.
- Καταγραφή ύπαρξης τυχόν Ποσειδωνίας.

vi. Χλωρίδα / Πανίδα:

- Καταγραφή τυχόν στοιχείων βλάστησης που πρέπει να διατηρηθούν: δέντρα ψηλά και χαμηλά (θάμνων) / ενδημικά φυτά.
- Καταγραφή ειδών σπάνιων πουλιών (προστατευόμενα είδη).

vii. Υφιστάμενα κτίρια:

- Καταγραφή τυχόν νομίμως ή/και μη υφιστάμενων στην έκταση κτισμάτων, ήτοι, κελιών, θερμοκηπίων, αποθηκών, αντλιοστασίων, πηγαδιών κ.λπ., με αναφορά στην χρήση και το υλικό κατασκευής-στέγασής τους.

viii. Οδικό δίκτυο – Προσβασιμότητα:

- Καταγραφή δρόμου προσπέλασης της Έκτασης καθώς και το πλάτος και ο χαρακτηρισμός του.
- Καταγραφή όμορου οδικού δικτύου
- Καταγραφή υλοποιημένων δουλειών διόδου και ιδιωτικών οδών

ix. Όμορες ιδιοκτησίες:

- Καταγραφή/ απεικόνιση τυχόν ζητημάτων με τις όμορες ιδιοκτησίες (παράνομη καταπάτηση κ.λπ.).

x. Οχλούσες χρήσεις και δραστηριότητες:

- Καταγραφή αποστάσεων από τυχόν οχλούσες χρήσεις και δραστηριότητες (Εγκαταστάσεις επεξεργασίας στερεών αποβλήτων, στάβλοι, θερμοκήπια, βιολογικός καθαρισμός κ.λπ.).

xi. Τεχνικές υποδομές:

- Καταγραφή και απεικόνιση βασικών τεχνικών υποδομών και δικτύων της ευρύτερης περιοχής και της Έκτασης (ηλεκτροδότηση, υδροδότηση, τηλεπικοινωνιών κ.λπ.).

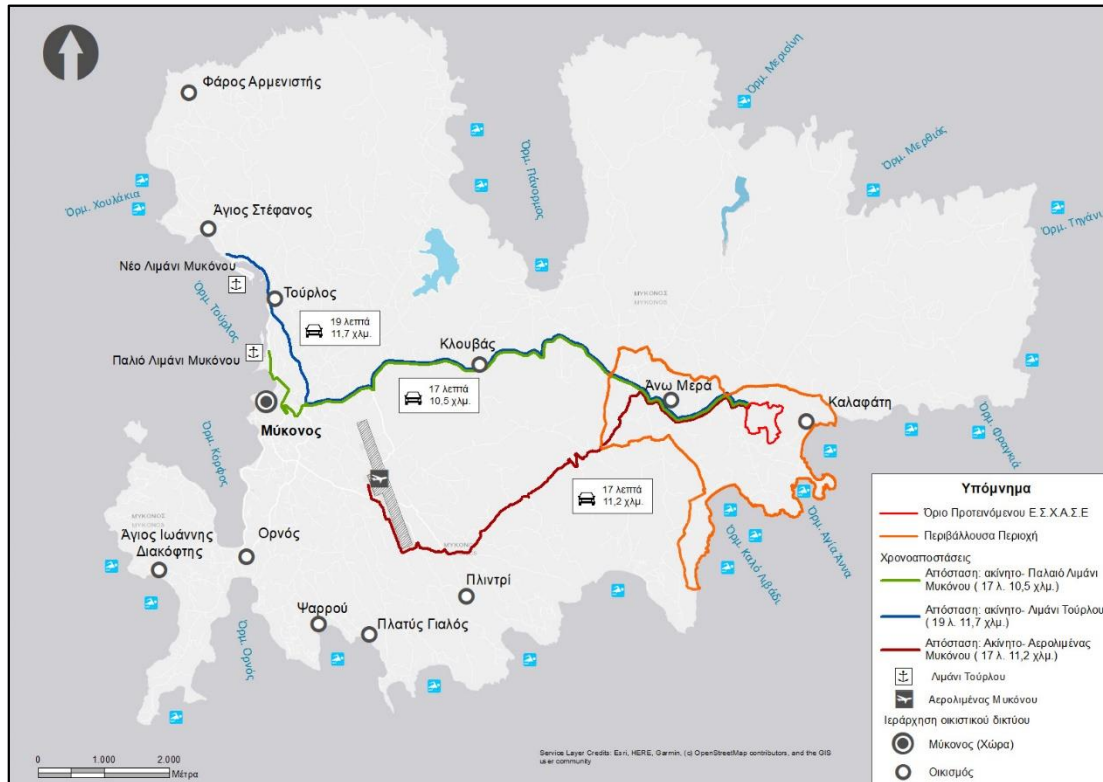
5.2. Αναγνώριση Έκτασης

Η Έκταση εντάσσεται στην Δ.Κ. Άνω Μεράς, του Δ. Μυκόνου, της Π.Ε. Μυκόνου, της Π. Νοτίου Αιγαίου. Έχει απόσταση 2.5 χλμ. από τον οικισμό της Άνω Μεράς και απέχει μόλις 350μ. από την παραλία Καλαφάτη. Η Έκταση βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από τις παραλίες Αγίας Άννας (800 μ.), Καλό Λιβάδι (1.7 χλμ.) και Λία (2.3 χλμ), οι οποίες αποτελούν σημαντικούς πόλους έλξης του νησιού. Επιπλέον απέχει 11,2 χλμ. (17 λεπτά) από τον αερολιμένα και 11,7 χλμ. (19 λεπτά) από τον

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

λιμένα της Μυκόνου, μέσω της επαρχιακής οδού Μυκόνου – Άνω Μεράς (βλ. Εικόνα 5.1).

ΕΙΚΟΝΑ 5.1: Σύνδεση Έκτασης από αεροδρόμιο και λιμάνια Μυκόνου



ΠΗΓΗ: Google Maps - Ιδία επεξεργασία

Η πρόσβαση με Ι.Χ. αυτοκίνητο στην Έκταση είναι δυνατή σχεδόν από το σύνολο της περιμέτρου της. Πιο συγκεκριμένα, οι κύριες εισοδοί του ακινήτου έχουν πρόσωπο επί της υπάρχουσας οδού Λούλος – Τηγάνι, η οποία πρακτικά συμπίπτει με το ΒΔ – Δ όριό του, σε μήκος περί τα 415,41 μ. Η οδός αυτή, στο δυτικό όριο του ακινήτου εφάπτεται με την Κυρία Κοινοτική οδό Άνω Μερά – Καλαφάτη η οποία αποτελεί προέκταση της κεντρικής οδού η οποία οδεύει από την Άνω Μερά προς το ανατολικό μέρος του νησιού. Για την χάραξη, έγκριση και κατασκευή του εν λόγω δρόμου τηρήθηκαν όλες οι διαδικασίες που απαιτούντο από την σχετική νομοθεσία, ήτοι οι διαδικασίες εκπόνησης και θεώρησης των σχετικών μελετών.

Συνεπώς ο εν λόγω δρόμος Λούλος – Τηγάνι, αποτελεί σε κάθε περίπτωση, νομίμως υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο με την έννοια των διατάξεων της παρ. 39 του άρ. 2 του ν. 4067/2012 και καθιστά άρτια και οικοδομήσιμα τα ακίνητα που έχουν

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

πρόσωπο σε αυτόν, αφού πληρούνται σωρευτικά τα κριτήρια που τίθενται για τον σκοπό αυτό από την πάγια νομολογία του Σ.τ.Ε., αφού:

- i. Εγκρίθηκε και τέθηκε σε κοινή χρήση με νόμιμο τρόπο δυνάμει της με αριθμό 47495/3.8.1956 απόφασης Υπ. Βιομηχανίας (Β' 164/20.8.1956), τηρώντας όλες τις προβλεπόμενες διαδικασίες κήρυξης και συντέλεσης της απαλλοτρίωσης, όντας μάλιστα «αναγκαία και επιβεβλημένη» για δημόσια ωφέλεια, και,
- ii. Διανοίχθηκε ήδη από την 29.5.1958 όπως αποδεικνύεται από το με άρ. πρωτ. 2249/2020/29.5.1958 Έγγραφο Α' Περιφέρειας Επιθεώρησης Μεταλλείων Υ.Β. για την ολοκλήρωση των εκτελεσθέντων έργων, με πλήρη λειτουργικότητα προσπέλασης και επικοινωνίας μεταξύ του χωριού της Άνω Μεράς και του μεταλλείου, και διατηρείται έως και σήμερα σε κοινή χρήση, εξασφαλίζοντας πράγματι προσπέλαση και επικοινωνία με τα εν λόγω ακίνητα της Ι.Μ. Τουρλιανής.
- iii. Από το 1958 έως και σήμερα, ο δρόμος αυτός είναι βατός από Ι.Χ. αλλά και Δ.Χ. οχήματα, έχοντας υλικό επίστρωσης αδρανή υλικά και όντας σε καλή κατάσταση βατότητας, όπως άλλωστε αποδεικνύεται και από την σχετική οδοσήμανση, που διοχετεύει κυκλοφορία μέσα από αυτόν προς την παραλία του Καλαφάτη (βλ. σταυροδρόμι, Καλαφάτη, Λιά, Μερχιά, Άνω Μερά).

Αναλυτική καταγραφή των ανωτέρω γίνεται στην έκθεση φωτοερμηνείας με τίτλο «Για ύπαρξη προσώπου σε δρόμο προϋφιστάμενο του 1923 έκτασης ιδιοκτησίας Ι.Μ. Θεοτόκου Τουρλιανής στην θέση Άνω Μερά, Δ. Μυκόνου» των Σόιλε – Ιωαννίδη (Φεβρουάριος 2019) (βλ. Παράρτημα VI).

Σημειώνεται ότι θα κριθεί από τις αρμόδιες αρχές, αν η εν λόγω οδός πληροί τις προϋποθέσεις και τα κριτήρια καταγραφής οδού, με βάση τις διατάξεις της με αριθμό ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/53355/1219 (Β' 2671/2022) υ.α..

Πλησίον της Έκτασης και πιο συγκεκριμένα κατά μήκος της οδού που οδηγεί από την Άνω Μερά προς τον ισόπεδο κόμβο με την οδό πρόσβασης, διέρχονται δίκτυα ηλεκτροδότησης της Δ.Ε.Η. καθώς και δίκτυα τηλεπικοινωνιών. Επομένως, θεωρείται εύκολη και εφικτή η σύνδεση της επένδυσης με τα υφιστάμενα δίκτυα ηλεκτροδότησης / τηλεπικοινωνιών του νησιού. Σημειώνεται ότι εντός της έκτασης εντοπίζονται γαιώδεις και βραχώδεις εκτάσεις χωρίς να υπάρχουν δίκτυα υποδομής.

Επιπρόσθετα, η Έκταση βρίσκεται σε μεγάλη απόσταση από τις ζώνες (2.3α.1)α «Περιοχές αρχαιολογικών χώρων» της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, ενώ σε απόσταση περίπου 1 χλμ. προς τα νοτιοδυτικά βρίσκεται ο αρχαιολογικός χώρος «Διβούνια».

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

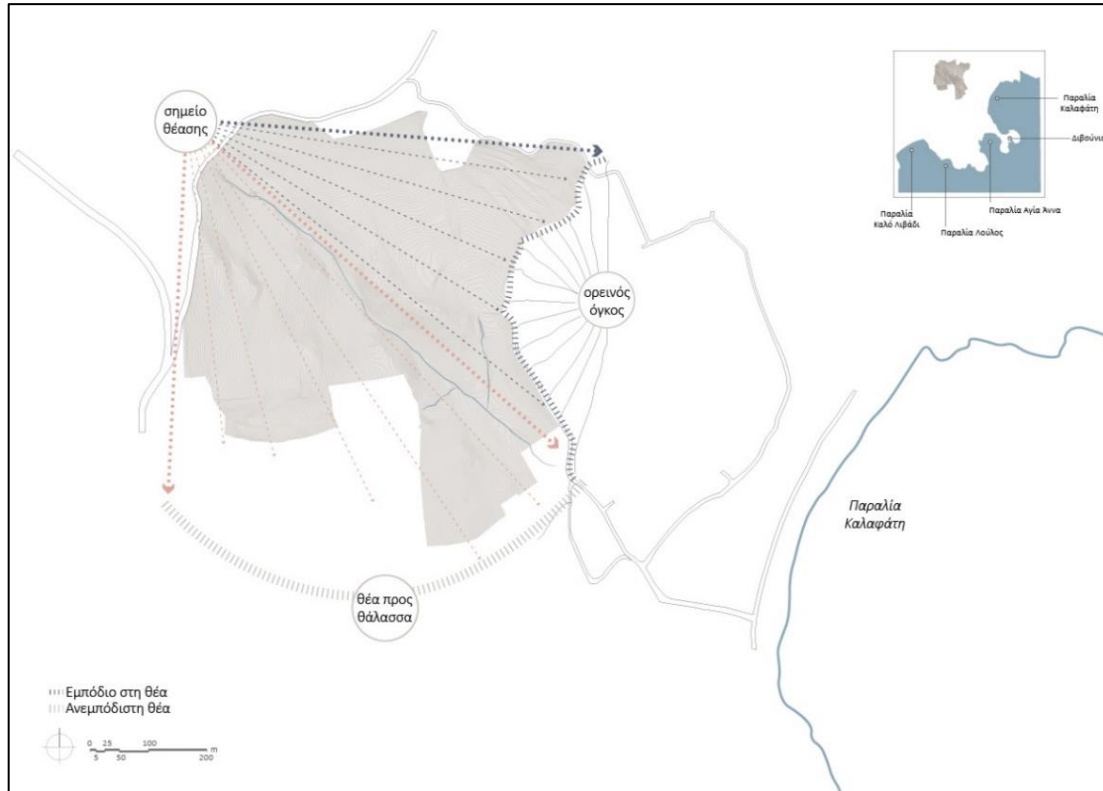
Γενικά, δεν εντοπίστηκαν ιδιαίτερα προβλήματα αναφορικά με την γεωμορφολογία της Έκτασης. Στο σύνολο της Έκτασης εντοπίζονται κυρίως ήπιες κλίσεις με εξαίρεση το ΒΔ τμήμα αυτής που διαθέτει έντονες κλίσεις, ικανές όμως να υποστηρίξουν τα επιθυμητά ελάχιστα υπόσκαφα κτίρια της επένδυσης. Επίσης, εντός της Έκτασης εντοπίζεται μικρό υδατόρεμα (κατά την έννοια του ν. 4258/14⁸⁴) μήκους περίπου 680 μ. για το οποίο έχει γίνει προσωρινή οριοθέτηση (βλ. §7.9.) και θα οριοθετηθεί οριστικά στο στάδιο της έγκρισης της προτεινόμενης επένδυσης. Τέλος, το σύνολο του ακινήτου διαθέτει θέα προς την θάλασσα.

Στην παρακάτω Εικόνα 5.2 αποτυπώνεται το οπτικό πεδίο από την περιοχή των ακινήτων με το μεγαλύτερο υψόμετρο (βόρειο τμήμα), ώστε να αναδειχθούν οι ευνοϊκότερες από άποψη θέας προς τη θάλασσα θέσεις εντός του ακινήτου (βλ. §7.5.). Η περιοχή νοτιοδυτικά του ρέματος κρίνεται πως προσφέρει ανεμπόδιση θέα προς τη θάλασσα, σε αντίθεση με το βορειοανατολικό τμήμα, όπου η θέα διακόπτεται λόγω του ορεινού όγκου στα ανατολικά της Έκτασης.

⁸⁴ «Μικρά υδατορέματα (επιφανειακές πτυχώσεις απορροής): οι επιφανειακές πτυχώσεις του εδάφους που είναι αποδέκτες των υδάτων της επιφανειακής απορροής, με έκταση λεκάνης απορροής μικρότερης ή ίσης του 1,0 τ.χ. όταν βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως ή μικρότερης ή ίσης των 0,50 τ.χ. όταν βρίσκονται εντός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως. Ως σημείο έναρξης της μέτρησης της λεκάνης απορροής ορίζεται κάθε σημείο της βαθιάς γραμμής της επιφανειακής πτύχωσης.» (παρ. 1 αρ.1 ν. 4258/2014).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 5.2: Θέα



ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

5.3. Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Η Έκταση αποτελείται από 9 επιμέρους όμορα ακίνητα, ιδιοκτησίας της Ι.Μ. Παναγίας Τουρλιανής Μυκόνου. Τα επιμέρους ακίνητα έχουν τις εξής ονομασίες:

1. Πάνω Φανάρια,
2. Κλείσμα Παντελή,
3. Κάτω Φανάρια,
4. Άγιος Νικόλαος,
5. Κάτω Ποτάμια,
6. Ποτάμια,
7. Καντούνια,
8. Άγιος Γεώργιος – Φανάρια και
9. Πλερωτίδεια

Η κυριότητα της Ι.Μ. Παναγίας Τουρλιανής επί των εννιά (9) ακινήτων αποδεικνύεται από:

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

α) Τον Μεγάλο Χειρόγραφο Κώδικα (Κατάστιχο) του 1834 της Ι.Μ. Τουρλιανής Μυκόνου,

β) Το π.δ. 14.06.1933 (Α' 234/3.8.1933) «Περί διαχωρισμού της ακινήτου περιουσίας της Ι.Μ. Τουρλιανής – Μυκόνου», και,

γ) Το β.δ. 18.09.1952 (Α' 289/8.10.1952) «Περί κυρώσεως των από 18 Σεπτεμβρίου 1952 Συμβάσεων μεταξύ της Ορθοδόξου Εκκλησίας της Ελλάδος (Ο.Δ.Ε.Π.) και Δημοσίου «περί εξαγοράς υπό του Δημοσίου κτημάτων της Ορθοδόξου Εκκλησίας της Ελλάδος προς αποκατάστασιν ακτημόνων καλλιεργητών και ακτημόνων μικρών κτηνοτρόφων κ.τ.λ.».

Για τα προαναφερόμενα ακίνητα η Ι.Μ. διενέργησε πλειοδοτικές δημοπρασίες που αφορούσαν τη σύσταση δικαιώματος επιφανείας σύμφωνα με το άρ. 19 του ν. 3986/2011, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, στις οποίες ανακηρύχθηκε πλειοδότης ο φορέας Επένδυσης.

Στον Πίνακα 5.1 παρουσιάζονται αναλυτικά τα επιμέρους ακίνητα όπως αυτά καταγράφονται στα Συμβόλαια Σύστασης Δικαιώματος Επιφανείας.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.1: Ακίνητα Έκτασης

A/A	ΘΕΣΗ – ΟΝΟΜΑΣΙΑ	ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟ ΕΓΓΡΑΦΟ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ (τ.μ.)
1	Πάνω Φανάρια	8.200/22.04.2016	54.375,37
2	Κλείσμα Παντελή	8.201/22.04.2016	6.373,57
3	Κάτω Φανάρια	8.202/22.04.2016	33.715,00
4	Άγιος Νικόλαος	8.203/22.04.2016	26.951,86
5	Κάτω Ποτάμια	8.204/22.04.2016	15.782,83
6	Ποτάμια	8.205/22.04.2016	14.830,49
7	Καντούνια	8.206/22.04.2016	16.618,18
8	Άγιος Γεώργιος - Φανάρια	8.409/06.11.2017	10.006,13
9	Πλερωτίδεια	8.857/07.08.2020	39.078,55

ΠΗΓΗ: Με αριθ. 8200 – 8201 – 8202 – 8203 – 8204 – 8205 – 8206/22.4.2016, 8409/6.11.2017 και 8.857/07.08.2020 συμβολαιογραφικές πράξεις της Συμβολαιογράφου Αθηνών Κυριακούλας Κανακίδου - Κοψιδά

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 5.3: Τ.Δ. Ακινήτων⁸⁵



ΠΗΓΗ: Τ.Δ. ΑΚΣΜ (03.2023) – Αλέξανδρος Καρδισάς

Περαιτέρω, αναφέρεται στην παρ. Γ.4 του άρ. 11 του ν. 3986/2011 (Α' 152/1.7.2011) στις διατάξεις που αφορούν στα Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. αλλά έχουν εφαρμογή και στα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.⁸⁶ «Για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, η έκταση του ακινήτου νοείται ως ενιαίο σύνολο.»

Επιπλέον, σύμφωνα με την παρ. 3.2.1. του άρ. 3 της υ.α. 117/2012 (Β' 319/14.02.2012) περί «Καθορισμού τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων»,

⁸⁵ Στα πλαίσια της Παρούσας συντάχθηκε τοπογραφικό διάγραμμα (τ.δ.) από το μελετητικό γραφείο ΑΚΣΜ (Αλέξανδρος Καρδισάς και Συνεργάτες), όπου σημειώνεται μικρή, αποδεκτή για τα μεγέθη του έργου, απόκλιση στο εμβαδό των ακινήτων «Πάνω Φανάρια» (54.125,94 τ.μ.) και «Κάτω Φανάρια» (34.204, 42 τ.μ.). Στη συνέχεια, τα μεγέθη του έργου αντλούνται συνολικά από το εν λόγω πρόσφατο και επικαιροποιημένο τ.δ..

⁸⁶ βλ. άρθρο 24 παρ. 2 του ν. 3894/2010 όπου ορίζεται ότι διατάξεις των άρθρων 11, 12, 13, 13Α παρ. ι 2,14 και 14Α του ν. 3986/2011 εφαρμόζονται αναλόγως επί των Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

«Το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα δημιουργείται από έναν φορέα εκμετάλλευσης σε έκταση η οποία νοείται ως ενιαίο σύνολο και η οποία μπορεί, εν όλω ή εν μέρει, να ανήκει σε έναν ή περισσότερους ιδιοκτήτες εξ αδιαιρέτου, ή/και να είναι μισθωμένη, ή/και να έχει συσταθεί επί αυτής δικαίωμα επιφανείας, ή/και να έλκονται επί αυτής δικαιώματα εξ άλλης σύμβασης.»

Επομένως, με βάση τις παραπάνω διατάξεις, θεωρείται πως στο πλαίσιο της έγκρισης της μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. τα επιμέρους όμορα γήπεδα, δύναται να θεωρηθούν ως ενιαίο σύνολο όσον αφορά στον υπολογισμό των όρων και περιορισμών δόμησης αλλά και στην αρτιότητα και οικοδομησιμότητα.

5.4. Θεσμοθετημένες χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης

Η Έκταση καταλαμβάνει το σύνολο της επιφάνειας των 9 όμορων ακινήτων που περιγράφονται παραπάνω, και έχει εμβαδό $E_E = 218.971,96$ τ.μ.. Η Έκταση βρίσκεται σε εκτός Ε.Ρ.Σ. περιοχή καθώς και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων και προϋφιστάμενων της ισχύος του ν.δ. 17.7.1923. Βρίσκεται ωστόσο εντός της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, και ειδικότερα στη ζώνη (2.1.α.1.)5, με επιτρεπόμενη χρήση «Τουρισμό – Αναψυχή». Τέλος εμπίπτει στην Δ.Ε. Άνω Μεράς του Δ. Μυκόνου.

Στους παρακάτω Πίνακες 5.2 και 5.3 καταγράφονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί που ισχύουν για την ανέγερση τουριστικών εγκαταστάσεων στην Έκταση. Ενόψει της ανάπτυξης εντός οργανωμένου υποδοχέα, στον πίνακα περιλαμβάνονται διατάξεις του ν. 3986/2011 που αφορούν στα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., διατάξεις του ν. 4002/2011 που αφορά στα Σ.Τ.Κ. και διατάξεις του ν. 4179/2013 που περιλαμβάνει διατάξεις για τους οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων.

Όπως κρίθηκε από το Σ.τ.Ε., με την Απόφαση Ε' τ.μ. 519/2017:

«...μετά την ακύρωση του νεώτερου Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και μέχρι την έγκριση νέου, που, πάντως, πρέπει να χωρήσει σε σύντομο χρονικό διάστημα (ενόψει της συνταγματικής επιταγής για χωροταξικό σχεδιασμό), εξακολουθεί να είναι δυνατή η ανάπτυξη τουριστικής δραστηριότητας στη χώρα, με βάση τις προβλέψεις που τυχόν υπάρχουν σε υφιστάμενα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια (πρβλ. ΣτΕ 3043/2011), καθώς και στα κατωτέρω ιεραρχικώς επιπέδου σχεδιασμού, σε σχέση με τα περιφερειακά, χωρικά σχέδια.» (Απόφαση Ε' τμ. Σ.τ.Ε. 519/2017).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Συνεπώς, ενόψει της μη ύπαρξης Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τον Τουρισμό και έως την έγκριση νέου, η ανάπτυξη τουριστικής δραστηριότητας είναι δυνατή βάσει των προβλέψεων του ισχύοντος Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Νοτίου Αιγαίου. Σε κάθε περίπτωση η προτεινόμενη επένδυση είναι συμβατή με τις προβλέψεις και τις κατευθύνσεις του Π.Π.Χ.Σ.Α.Α., όπως έχει τεκμηριωθεί στο κεφάλαιο 3.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.2: Επιτρεπόμενες θεσμοθετημένες χρήσεις γης της ζώνης (2.1.α.1.)5 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου

ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	
Ζ.Ο.Ε. ΜΥΚΟΝΟΥ Ζώνη (2.1.α.1.)5 άρ. 3, παρ. Α-ΙΙ, Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου	ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ Ζ.Ο.Ε. ΜΥΚΟΝΟΥ άρ. 4 , Ζ.Ο.Ε. ΜΥΚΟΝΟΥ
<ul style="list-style-type: none"> - κατοικία - τουριστικές εγκαταστάσεις Α και ΑΑ κατηγορίας - καταστήματα - αναψυκτήρια - εστιατόρια - κέντρα διασκέδασης -αναψυχής - χώροι συνάθροισης κοινού - πολιτιστικές λειτουργίες - γεωργικές αποθήκες - αντλητικές εγκαταστάσεις - υδατοδεξαμενές – φρέατα 	<p>παρ. 17. Η μέγιστη συνολική δομήσιμη επιφάνεια για κτίρια γραφείων, καταστημάτων και χώρων αναψυχής ορίζεται σε 200 τ.μ.</p> <p>παρ. 21. Επιτρέπεται η δημιουργία υπαίθριων αθλητικών εγκαταστάσεων (γήπεδα ποδοσφαίρου, γυμναστήρια κ.λπ.) μετά από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε. σε περιοχές πρόσφορες και εφόσον δεν επιφέρουν σημαντική αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος.</p> <p>Η ανέγερση κλειστών γυμναστηρίων είναι δυνατή μόνο με τη διαδικασία της εγκρίσεως τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου.</p> <p>Παρ. 22. Επιτρέπεται η χωροθέτηση μονάδων αφαλάτωσης, βιολογικού καθαρισμού Οικισμών και Χ.Υ.Τ.Α., σύμφωνα με τις οικείες κατά περίπτωση διατάξεις για τη χωροθέτηση και έγκριση περιβαλλοντικών όρων σε όλες τις περιοχές πλην των περιοχών 2.3α.1.α, 2.3α. 1.β, 2.3α.6 και 2.3α. 7.</p>

ΠΗΓΗ: π.δ. 07.03.2005 - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.3: Γενικοί και ειδικοί όροι περιορισμοί δόμησης για τις τουριστικές εγκαταστάσεις στις εκτός σχεδίου περιοχές

A/A	ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ	Ζ.Ο.Ε. ΜΥΚΟΝΟΥ ΖΩΝΗ (2.1.α.1.)5 – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ	ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ ν. 4067/2012 ΓΙΑ ΤΙΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΚΤΟΣ Ε.Ρ.Σ.	ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ
1	Αρτιότητα	Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας για τις τουριστικές εγκαταστάσεις είναι δέκα (10) στρέμματα. (άρ. 3, παρ. Α-IIIβ, Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου)	8 στρέμματα (άρ. 34, παρ. 1, ν. 4759/2020) 1. Εάν, μέχρι την έγκριση Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου και πάντως για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τα δύο (2) έτη από την έναρξη ισχύος του παρόντος χορηγηθεί προέγκριση οικονομικής άδειας, μπορούν να οικοδομούνται ακίνητα, τα οποία: <u>ζ) έχουν ελάχιστο εμβαδόν 4.000 τ.μ., όταν επ' αυτών ανεγείρονται τουριστικές εγκαταστάσεις.</u> (άρ. 40, παρ. η, ν. 4759/2020)	-	-
2	σ.δ.	Για τις τουριστικές εγκαταστάσεις - σ.δ. : 0,15. (άρ. 3, παρ. Α-IIIβ, Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου)	α) για γήπεδα εμβαδού μέχρι πενήντα (50) στρέμματα το 0,18, β) για γήπεδα εμβαδού μέχρι εκατό (100) στρέμματα, για μεν τα πρώτα πενήντα (50) στρέμματα όπως στην υποπερ. α' και για την έκταση επιπλέον των πενήντα (50) και μέχρι τα εκατό (100) στρέμματα το 0,15, γ) για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των εκατό (100) στρεμμάτων για μεν τα πρώτα εκατό (100) στρέμματα όπως στην υποπερ. αβ' και για την έκταση επιπλέον των εκατό (100) στρεμμάτων το 0,10. δ) ειδικώς προκειμένου για τουριστικά καταλύματα που διαθέτουν τουλάχιστον τέσσερα (4) από τα κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης του άρ. 38, ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,18 για όλη την έκταση του γηπέδου, και, προκειμένου για τουριστικά καταλύματα που διαθέτουν τουλάχιστον έξι (6) από τα κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης του άρ. 38, ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,2 για όλη την έκταση του γηπέδου. ε) ειδικώς προκειμένου για εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής της παρ. 3 του άρ. 1 του ν. 4276/2014, ο συντελεστής δόμησης των περ. α', β' και δ' προσαυξάνεται κατά 0,02 επί της συνολικής έκτασης του γηπέδου, ο πρόσθετος αυτός συντελεστής δόμησης όμως μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο για την κατασκευή των εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής, (άρ. 34, παρ. 2, ν. 4759/2020)	Στην περίπτωση όπου το κτίριο κατατάσσεται σύμφωνα με την ενεργειακή του μελέτη στην ανώτερη ενεργειακά κατηγορία Α+ σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ όπως αυτή κάθε φορά ορίζεται και σύμφωνα με τον ενεργειακό σχεδιασμό του απαιτείται η ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας μέσω συστημάτων εξοικονόμησης ενέργειας, καθώς και μονάδων Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), καθώς και σύστημα ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, τότε δίνεται κίνητρο αύξησης του σ.δ. κατά 5% (άρ. 25 παρ. 1, ν. 4067/2012) Ειδική αύξηση του σ.δ. κατά 10% προσφέρεται σε κτίρια ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης που παρουσιάζουν παράλληλα εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση. (άρ. 25 παρ. 2, ν. 4067/2012)	Για τη χρήση Τουρισμός – Αναψυχή σε Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α./Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.: 0,20 (άρ. 11, παρ. Γα, ν. 3986/2011) Για Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα (Σ.Τ.Κ.): 0,20 (άρ. 9, παρ. 3.α, ν. 4002/2011, όπως τροποποιήθηκε με τον ν. 4759/2020)

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

A/A	ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ	Ζ.Ο.Ε. ΜΥΚΟΝΟΥ ΖΩΝΗ (2.1.α.1.)5 – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ	ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ ν. 4067/2012 ΓΙΑ ΤΙΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΚΤΟΣ Ε.Ρ.Σ.	ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ
3	Ποσοστό κάλυψης	-	20% (άρ. 8 παρ. Γ περ ζ, π.δ. 6.10.1978)	-	Για Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α./Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.: 50% (άρ. 11 παρ. Γ2, ν. 3986/2011)
4	Μέγιστος αριθμός κλινών	Επιτρεπόμενος αριθμός κλινών ανά στρέμμα: επτά (7) για ξενοδοχειακές μονάδες ΑΑ τάξης (5 αστέρων) και οκτώ (8) για ξενοδοχειακές μονάδες Α τάξης (4 αστέρων). (άρ. 3, παρ. Α-III, Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου) Μέγιστος αριθμός κλινών 150 ανά γήπεδο (άρ. 4, παρ. 25, Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου)	-	-	Για Σ.Τ.Κ.: 8 κλίνες ανά στρέμμα (άρ. 9 παρ. 3.9, υ.α. 177/2012)
5	Απόσταση από γραμμή αιγιαλού	- Στα γήπεδα που έχουν πρόσωπο στις ακτές η δόμηση επιτρέπεται μόνον αφού καθορισθεί η γραμμή αιγιαλού και παραλίας. - Η ελάχιστη απόσταση Ε κτισμάτων από την γραμμή του αιγιαλού δεν μπορεί να είναι μικρότερη από τα πενήντα (50,00 μ.) μέτρα σε περίπτωση γηπέδων με υψομετρική στάθμη του φυσικού εδάφους, στην θέση του γηπέδου στην οποία θα τοποθετηθεί το κτίριο, μεγαλύτερη των δέκα (10,00) μέτρων από την στάθμη της θάλασσας, η ελάχιστη απόσταση Ε κτισμάτων από την γραμμή του αιγιαλού δεν μπορεί να είναι μικρότερη των πενήντα (50,00) μέτρων. Για δέκα (10,00 μ.) μέτρα Υ η απόσταση των κτισμάτων δίδεται από την σχέση $E = 50 + (10 - Y) \times 5$, όπου Ε η ελάχιστη απόσταση τοποθέτησης του κτιρίου και Υ η υψομετρική διαφορά στο σημείο Ε. (άρ. 4 παρ. 3 και 4, Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου)	Τα κτίρια τουριστικών εγκαταστάσεων τοποθετούνται σε απόσταση 50 μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού (άρ. 8 παρ. Ε περ.1, π.δ. 6.10.1978)	-	Κτίρια των τουριστικών καταλυμάτων σε οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, καθώς και σε Σ.Τ.Κ.: 50 μέτρα τουλάχιστον από αιγιαλό Τ.Ε.Κ. εντός Σ.Τ.Κ. ύψους μέχρι 7,50: 30 μ. τουλάχιστον από αιγιαλό (άρ. 5 παρ. 3, ν. 4179/2013)
6	Μέγιστος αριθμός ορόφων	-Μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων: δύο (2) με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών: επτά και μισό (7,50) μέτρα. (άρ. 3, παρ. Α-III, Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου) - Η κάλυψη του ορόφου δεν δύναται να υπερβαίνει το 70% της κάλυψης του ισογείου (άρ. 4, παρ. 7, Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου)	-	-	Για τις Τ.Ε.Κ.: Οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες μπορούν να έχουν ελάχιστη επιφάνεια 70 τ.μ. εκάστη και είναι είτε μονώροφες είτε διώροφες. Επιτρέπεται η δόμηση δύο ή περισσότερων τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών σε συγκρότημα ή με μεσοτοιχία. (άρ. 9 παρ. 3ε, ν. 4002/2011, άρ. 9 παρ. 9.3.1. υ.α. 177/2012)
7	Ύψος	4,50 μ για μονώροφη και 7,50 μ για διώροφη οικοδομή (άρ. 3, παρ. Α-III, Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου)	Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων σε γήπεδα άνω των 50 στρεμμάτων μπορεί να είναι μέχρι 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 10,50 μέτρων δε θα υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό της πραγματοποιούμενης κάλυψης του κτιρίου και ότι οι αποστάσεις αυτών από τα όρια του γηπέδου θα είναι τουλάχιστον: - για κτίρια ύψους άνω των 7,5 μ. και μέχρι 10,50 μ. σε 15 μ. - για κτίρια ύψους άνω των 10,50 μ. και μέχρι 13,50	-	Για Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α./Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.: Το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων και εγκαταστάσεων ορίζεται κατά ΓΟΚ, εκτός εάν από αρχιτεκτονική ή άλλη τεχνική μελέτη τεκμηριώνεται η παρέκκλιση από αυτό, οπότε και με τα προεδρικά διατάγματα του επόμενου αριθμού μπορεί να καθορίζεται, για ορισμένες κατηγορίες ή περιπτώσεις κτιρίων ή εγκαταστάσεων, ύψος μεγαλύτερο από το ανώτατο επιτρεπόμενο (άρ. 11 παρ. Γ3, ν. 3986/2011) Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

A/A	ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ	Ζ.Ο.Ε. ΜΥΚΟΝΟΥ ΖΩΝΗ (2.1.α.1.)5 – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ	ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ ν. 4067/2012 ΓΙΑ ΤΙΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΚΤΟΣ Ε.Ρ.Σ.	ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ
			<p>μ. σε 20 μ. (άρ. 8 παρ. Γ. Περ. δ3, π.δ. 6.10.1978)</p>		<p>δόμησης της περιοχής ως εξής: α) για συντελεστή δόμησης έως και 0,4 ύψος 10,75 μ.. (άρ. 15 παρ. 1, ν.4067/2012)</p> <p>Για Τ.Ε.Κ.: Για όλες τις κατασκευές τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών ισχύουν οι όροι δόμησης του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού του ν. 4067/2012 (Α` 79) (άρ. 9 παρ. 3ε, ν. 4002/2011)</p>
			<p>Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω: - μέσα στη ζώνη των διακοσιών (200) μέτρων από τη γραμμή του αιγιαλού το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος ορίζεται σε 7,5 μ. - Μέσα στη ζώνη 200-500 μέτρων από γραμμή αιγιαλού η αύξηση του ύψους κτιρίων άνω των 10,50 μ. και μέχρι τα 13,50 μ. επιτρέπεται με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.. (άρ. 8 παρ. Γ. Περ. δ3, π.δ. 6.10.1978)</p>		
			<p>Επιτρέπεται η κατασκευή στέγης με ύψος το πολύ 2 μ.. (άρ. 8 παρ. Γ. Περ. δ5, π.δ. 6.10.1978)</p>		
8	Όγκος	<p>-Επιτρέπεται η ανέγερση ξενοδοχείων άνω των 3000 κ.μ. με την προϋπόθεση ότι ο μέγιστος όγκος οιοδήποτε ανεγειρόμενου αυτοτελούς κτίσματος κύριου ή βοηθητικού εις λειτουργικήν ή μή ενότητα εντός της ίδιας ιδιοκτησίας να μην υπερβαίνει τα 3000 κ.μ. και να κλιμακείται σύμφωνα με το άρ. 7 του από 13.08.1976 Π.Δ/τος (Δ 336). (άρ. 3, παρ. Α-ΙΙΙβ, Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου)</p>	<p>Σε περίπτωση που ο κτιριακός όγκος υπερβαίνει τις 4.000 μ³ απαιτείται διάσπασή του σε μικρότερους όγκους. (άρ. 8 παρ. Ε Περ. 3, π.δ. 6.10.1978)</p>	<p>α) κτίρια ανεξάρτητα από το ύψος τους: (σ.ο.) = 5,00 χ (σ.δ.)</p> <p>β) κτίρια με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος μικρότερο ή ίσο των 8,50 μέτρων και ειδικά κτίρια (σ.ο.) = 5.50 χ (σ.δ.)</p> <p>(άρ. 13 παρ. 1β, ν. 4067/2012)</p>	-
9	Ημιυπαίθριοι χώροι/ Εξώστες		<p>στ) ειδικώς προκειμένου περί κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων των υποπερ. α' και ββ' της παρ. 2 του άρ. 1 του ν. 4276/2014, επιτρέπεται η υπέρβαση της μέγιστης επιτρεπόμενης κάλυψης του γηπέδου κατά ποσοστό μέχρι πέντε τοις εκατό (5%), αποκλειστικά με σκοπό να δημιουργηθούν κοινόχρηστοι ημιυπαίθριοι χώροι επί της επιπλέον κάλυψης του γηπέδου, καθώς και ανάλογη αύξηση του ποσοστού των ημιυπαίθριων χώρων που δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με την παρ. α' της παρ. 6 του ν. 4067/2012 (Α' 79) από 20% σε 25%. (άρ. 34, παρ. στ, ν. 4759/2020)</p>	<p>Στο σ.δ. προσμετρούνται οι επιφάνειες των ανοικτών εξωστών και ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων όταν η συνολική επιφάνεια των χώρων αυτών έχει ποσοστό μεγαλύτερο του 40% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί (άρ. 11, παρ. 5.δ, ν. 4067/2012)</p> <p>Σε κάθε περίπτωση το ποσοστό των ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20 % της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί. (άρ. 11, παρ. 6α, ν. 4067/2012)</p> <p>Εξώστες και στεγασμένοι χώροι κτιρίων με τυχόν οριζόντια φέροντα ή κατακόρυφα και οριζόντια αρχιτεκτονικά στοιχεία ή κινητά συστήματα ηλιοπροστασίας ή πέργκολες διατάσσονται ελεύθερα σε οποιαδήποτε όψη και όροφο του κτιρίου. (άρ. 16, παρ 2, ν. 4067/2012)</p> <p>Οι ανοικτοί εξώστες μπορούν να προεξέχουν της οικοδομικής γραμμής έως πλάτος 1/10 Π και όχι περισσότερο των 2,00 μ. (άρ. 16, παρ. 3, ν. 45067/2012)</p>	-
10	Υπόσκαφα κτίρια			<p>Δεν προσμετράται στον σ.δ. το 50% της επιφάνειας των κτιρίων ή τμήματος κτιρίων για χρήση κατοικίας</p>	-

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Α/Α	ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ	Ζ.Ο.Ε. ΜΥΚΟΝΟΥ ΖΩΝΗ (2.1.α.1.)5 – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ	ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ ν. 4067/2012 ΓΙΑ ΤΙΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΚΤΟΣ Ε.Ρ.Σ.	ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ
				<p>και το 20% για άλλες χρήσεις, όταν είναι κατασκευές που διαθέτουν μία όψη [...], σε γενική κάτοψη δε φέρουν οποιοδήποτε ίχνος κατασκευής επί του εδάφους (εξαιρουμένων των ανοιγμάτων για αερισμό και φωτισμό), η στέγη τους είναι προσβάσιμη και καλύπτεται με το υλικό του φυσικού εδάφους της περιοχής, αποτελεί συνέχεια του φυσικού εδάφους και δεν διαφοροποιείται ως προς το προϋπάρχον φυσικό έδαφος. (άρ. 11, παρ. 5 περ. κδ, ν. 4067/2012)</p> <p>Δεν επιτρέπεται η κατασκευή υπέργειου κτίσματος εντός του περιγράμματος του υπόσκαφου κτιρίου (άρ. 11, παρ. 5 περ. κδ, ν. 4067/2012)</p> <p>Δεν επιτρέπεται η αλλοίωση του φυσικού εδάφους πέραν των απαραίτητων εργασιών και διαμορφώσεων για την κατασκευή του υπόσκαφου κτιρίου (άρ. 11, παρ. 5 περ. κδ, ν. 4067/2012)</p> <p>Τα υπόσκαφα κτίρια κατασκευάζονται μετά από έγκριση του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Για την εξασφάλιση αερισμού και φωτισμού, η μοναδική όψη υπόσκαφων κτιρίων ή τμήματος αυτών μπορεί να μην ακολουθεί του μορφολογικούς κανόνες της περιοχής, μετά από έγκριση της σχετικής μελέτης από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής. (άρ. 11, παρ. 5.κδ, ν. 4067/2012)</p>	
11	Υπόγεια	<p>Στο τμήμα του κτιρίου όπου κατασκευάζεται όροφος απαγορεύεται η κατασκευή υπογείων. (άρ. 4 παρ. 7 Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου)</p> <p>Δεν προσμετράται στον σ.δ. υπόγειο ακόμη και κατ' επέκταση του περιγράμματος της οικοδομής για χώρους στάθμευσης, εγκαταστάσεις Η/Μ, υδατοδεξαμενή κ.λπ. (άρ. 11 παρ. 6 περ. θ ν. 4067/2012)</p> <p>Ο χώρος του υπογείου δεν επιτρέπεται να εξέχει από το περίγραμμα του ισογείου. (άρ. 1 παρ. 11 π.δ. 24.5.1985)</p>	<p>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. (άρ. 1 παρ. 11, π.δ 24.5.1985)</p>	-	-

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Α/Α	ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ	Ζ.Ο.Ε. ΜΥΚΟΝΟΥ ΖΩΝΗ (2.1.α.1.)5 – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ	ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ ν. 4067/2012 ΓΙΑ ΤΙΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΚΤΟΣ Ε.Ρ.Σ.	ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ
12	Υψόμετρο		<p>Σε γήπεδα που βρίσκονται σε κορυφογραμμές το ανώτατο υψόμετρο των κτισμάτων απαγορεύεται να υπερβαίνει την κορυφογραμμή (άρ. 1 παρ. 9 π.δ. 24.5.1985)</p> <p>Το ανώτατο ύψος των κτισμάτων απαγορεύεται να υπερβαίνει τον υδροκρίτη. Εξαιρούνται οι κεραίες ραδιοεπικοινωνίας και κινητής τηλεφωνίας με τις απαραίτητες κτιριακές υποδομές για τη λειτουργία τους, οι εγκαταστάσεις και υποδομές σταθμών ηλεκτροπαραγωγής ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, καθώς και οι εγκαταστάσεις και υποδομές αστεροσκοπείων ιδιοκτησίας Δημόσιων φορέων ή φορέων του ευρύτερου Δημόσιου τομέα που εξυπηρετούν τη λειτουργία τους. Για τις ανάγκες του παρόντος, ως υδροκρίτης ορίζεται η νοητή γραμμή που συνδέει τα υψηλότερα σημεία της επιφάνειας και διαχωρίζει δυο υδρολογικές λεκάνες απορροής, όπως αναλυτικότερα καθορίζεται στο Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών για την εφαρμογή του ν. 4067/2012 (ΝΟΚ, Α' 79) που εγκρίθηκε με την υπό στοιχεία 63234/19.12.2012 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΑΔΑ: Β4ΜΕ0-Θ25). (άρ. 32, παρ.2, ν. 4759/2020)</p>	-	-
13	Κλίση εδάφους	-	<p>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 άρθ. 17 του ν. 1577/1985.</p> <p>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</p> <p>Εάν το γήπεδο ή τμήμα αυτού έχει κλίση άνω του 30% απαιτείται η υποβολή αρχιτεκτονικής προμελέτης και σχεδίου διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου, στο στάδιο της έγκρισης καταλληλότητας από τον ΕΟΤ με την προϋπόθεση ότι το συγκεκριμένο τμήμα δομείται. (άρ. 8 παρ. Ε περ. 6 π.δ. 6.10.1978)</p>	-	-

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Α/Α	ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ	Ζ.Ο.Ε. ΜΥΚΟΝΟΥ ΖΩΝΗ (2.1.α.1.)5 – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ	ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ ν. 4067/2012 ΓΙΑ ΤΙΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΚΤΟΣ Ε.Ρ.Σ.	ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ
14	Απόσταση από Υδατόρεμα	<p>-Απαιτείται η τήρηση της διαδικασίας προέγκρισης χωροθέτησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3010/2002 (Α 91) και των κ.υ.α.15393/2332/5.8.2002 (Β 1022) και 11014/703/Φ. 1 04/2003 (Β 332). (άρ. 3 παρ. Α-ΙΙΙ.β, Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου)</p> <p>- Ελάχιστη απόσταση δόμησης από την οριοθετημένη όχθη κυρίων ρεμάτων 30,00 μ. και δευτερευόντων 20,00 μ.. Επιβάλλεται η απόλυτη προστασία των ρεμάτων, η προστασία της φυσικής διαμόρφωσής τους, όπως και η παραδοσιακή διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου τους (ξερολιθιές, καλντερίμια κ.λπ.). Απαγορεύεται η οδική τους χρήση και η επιχωμάτωση ή και η σκυροδέτησή τους. Η αποκατάσταση τυχόν κατεστραμμένων ή αλλοιωμένων ρεμάτων και των περιοχών τους γίνεται με τη σύμφωνη άδεια της Ε.Π.Α.Ε. και Ο.Τ.Α.. Σε περίπτωση που λόγω εφαρμογής των διατάξεων της παρ. 4 του παρόντος άρ. ή των διατάξεων περί τήρησης υποχρεωτικής αποστάσεως από ρέμα, στο τμήμα του γηπέδου που απομένει, δεν είναι δυνατή η δόμηση. (άρ. 4 παρ. 29, Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου)</p>			
15	Στάθμευση	<p>Οι απαιτούμενοι σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις χώροι στάθμευσης της τουριστικής μονάδας υπολογίζονται εντός του υποχρέου ακινήτου χωρίς δικαίωμα εξαγοράς (άρ. 3, παρ. Α-ΙΙΙβ, Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου)</p> <p>Σε περίπτωση κατασκευής στεγασμένου κλειστού χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων η επιφάνεια αυτού, η οποία δεν υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης, δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη των 25 τ.μ. ανά γήπεδο. Τα παραπάνω δεν ισχύουν για τα υπόγεια. Ο χώρος στάθμευσης ή τοποθετείται σε τέτοια θέση στο γήπεδο ώστε να εναρμονίζεται με τα υπόλοιπα κτίσματα με μέγιστο ύψος 2,20 μ. ή εντάσσεται στον όγκο του κτιρίου. (άρ. 4, παρ. 14, Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου)</p>			

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Α/Α	ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ	Ζ.Ο.Ε. ΜΥΚΟΝΟΥ ΖΩΝΗ (2.1.α.1.)5 – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ	ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ ν. 4067/2012 ΓΙΑ ΤΙΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΚΤΟΣ Ε.Ρ.Σ.	ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ
16	Παραχωρούμενη έκταση στο Δήμο για τουριστικές εγκαταστάσεις	Οι κατ εφαρμογήν του άρ. 8 του από 6.10.1978 Π.Δ/τος (Δ 538), όπως ισχύει, παραχωρούμενοι στους Ο.Τ.Α. χώροι παραμένουν αδόμητοι και ως χρήσεις γης των χώρων αυτών ορίζονται μόνο οι συναφείς με την συλλογική αναψυχή και κυκλοφοριακή εξυπηρέτηση της περιοχής. Οι απαιτούμενοι σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις χώροι στάθμευσης της τουριστικής μονάδας υπολογίζονται εντός του υποχρέου ακινήτου χωρίς δικαίωμα εξαγοράς.	Μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια : 8.000 τ.μ. 8.000 < Μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια < 20.000: παραχωρείται έκταση ίση με το ήμισυ της έκτασης που θα δομηθεί επιπλέον των 8.000 τ.μ. Μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια > 20.000 τ.μ.: παραχωρείται έκταση 6.000 τ.μ. και, πλέον αυτής, έκταση ίση με αυτήν που θα δομηθεί πλέον των 20.000 τ.μ.. (άρ. 34, παρ. 3, ν. 4759/2020)	-	-
17	Λοιπές Διατάξεις	(γ) Για τους λοιπούς κατά χρήση όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις των από 13.8.1976 (Δ 336), 6.10.1978 (Δ 538) και 24.5.1985 (Δ 270) Π.Δ/των όπως ισχύουν, χωρίς τις προβλεπόμενες από αυτά παρεκκλίσεις. (άρ. 3 παρ. Α-ΙΙ.β, Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου) - Οι διατάξεις του παρόντος Δ/τος δεν εφαρμόζονται σε περιοχές που διέπονται από ίδιο νομικό καθεστώς (δάση, δασικές εκτάσεις, αεροδρόμια κ.λπ.). - Ο καθορισμός χώρων για την ανέγερση κτιρίων κοινής ωφέλειας γίνεται με βάση τις διατάξεις του άρ. 26 του Ν.1337/1983 (Α 33). 32. Εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις του από 13.8.1976 Π.Δ/τος (Δ 336/1976), εφόσον δεν αντίκειται στις διατάξεις του παρόντος. (αρ 4, παρ. 30 και 31, Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου)			

ΠΗΓΗ: π.δ. 24.5.1985, π.δ. 6.10.1978, ν. 4067/2012, ν. 3986/2011, ν. 4002/2011, 4179/2013, ν. 4759/2020 - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

5.5. Δομημένο περιβάλλον

Σύμφωνα με το διαθέσιμο Τ.Δ. και τις δορυφορικές εικόνες της ηλεκτρονικής βάσης γεωχωρικών δεδομένων Google Earth, εντός του ΒΑ τμήματος της Έκτασης εντοπίζεται κτίσμα, και συγκεκριμένα πρόκειται για το Εκκλησάκι του Αγίου Νικολάου, που μάλιστα προϋφίσταται της 28.7.2011. Επίσης, στην Έκταση εντοπίζονται τέσσερα αντλιοστάσια – σημεία υδροληψίας.

Από την αυτοψία του ακινήτου διαπιστώθηκε ότι οι όμορες εκτάσεις του ακινήτου περιλαμβάνουν κυρίως καλλιεργήσιμες εκτάσεις ή χέρσες/βραχώδεις εκτάσεις, κατοικίες υψηλών προδιαγραφών και μικρές ξενοδοχειακές μονάδες πολυτελείας περιμετρικά του ακινήτου.

Περαιτέρω, η Έκταση συνορεύει δυτικά και βόρεια με τον δρόμο Λούλος – Τηγάνι, η οποία εγκρίθηκε να κατασκευαστεί με την με αριθμό 47495/3.8.1956 υ.α. του Υπουργού (Υπ.) Βιομηχανίας (Β.) (Β' 164/20.8.1956)⁸⁷, στα όρια των ακινήτων 1 «Πάνω Φανάρια» και 3 «Κάτω Φανάρια», βόρεια και βορειοανατολικά στα όρια των ακινήτων 4 «Άγιος Νικόλαος» και 5 «Κάτω Ποτάμια» με ιδιοκτησίες αγνώστων, ανατολικά με αγροτική οδό και αδόμητες ιδιοκτησίες αγνώστων στα όρια του Ακινήτου 6 «Ποτάμια» και νότια του Ακινήτου 8 «Άγιος Γεώργιος – Φανάρια» με αδόμητες ιδιοκτησίες αγνώστων. Επίσης, ανατολικά του ακινήτου 9 «Πλερωτίδενα» διέρχεται χωματόδρομος και συνορεύει με μικρές ξενοδοχειακές μονάδες πολυτελείας, ενώ δυτικά συνορεύει με ιδιοκτησίες αγνώστων.

5.6. Δεσμεύσεις

5.6.1. Δασική νομοθεσία

Όπως σχολιάστηκε στην [§4.8.1.](#), για την Δ.Κ. Άνω Μεράς έχει καταρτιστεί κυρωμένος δασικός χάρτης, σύμφωνα με τη με αριθμό 51626/20.10.2022 (Δ' 747/31.10.2022) απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δασών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Για τα επιμέρους ακίνητα της ιδιοκτησίας έχουν εκδοθεί από τη Διεύθυνση Δασών Κυκλάδων οι Πράξεις Χαρακτηρισμού (Π.Χ.) που παρατίθενται στον Πίνακα 5.4 (βλ. και [Παράρτημα II](#)).

⁸⁷ Η οδός Λούλος – Τηγάνι είναι νομίμως υφιστάμενος κοινόχρηστος χώρος με την έννοια της παρ. 39 του άρθρου 2 του ν. 4079/2012, αφού διανοίχθηκε και τέθηκε σε κοινή χρήση βάσει των διατάξεων του ν.δ. 1520/1942 και του άρθρου 32 του Μεταλλευτικού Κώδικα, κατόπιν της κήρυξης αναγκαστικών απαλλοτριώσεων με την με αριθμό 47495/3.8.1956 Απόφαση του Υπ. Β. και της συντέλεσής τους, όπως βεβαιώνεται στην με αριθμό πρωτ. 2249/2020/24.5.1988 Πράξη του Επιθεωρητή Μεταλλείων της Α' Περιφέρειας του Υπ.Β.. Βλ. Έκθεση Φωτοερμηνείας Σοϊλέ – Ιωαννίδη ([Παράρτημα VI](#)).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.4: Πράξεις Χαρακτηρισμού για τα επιμέρους ακίνητα της Έκτασης

Α/Α	ΑΚΙΝΗΤΟ	ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟ ΕΓΓΡΑΦΟ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ	ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.) (όπως στο σ.ε.)	ΠΡΑΞΗ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ		ΕΓΓΡΑΦΟ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ⁸⁸
				ΑΡ. ΠΡ.	ΑΔΑ	
1	Πάνω Φανάρια	8.200/22.04.2016	54.375,37	83498/22.11.2016	7Μ97ΟΡ1Ι-ΘΔΕ	16659/23.03.2017
2	Κλείσμα Παντελή	8.201/22.04.2016	6.373,57	79745/08.11.2016	ΨΩΕ1ΟΡ1Ι-Ψ5Π	16663/20.03.2017
3	Κάτω Φανάρια	8.202/22.04.2016	33.715,00	70909/06.10.2016	62ΚΡΟΡ1Ι-ΣΟΖ	16650/20.03.2017
4	Άγιος Νικόλαος	8.203/22.04.2016	26.951,86	76307/25.10.2016	78ΑΒΟΡ1-ΕΒ4	16654/20.03.2017
5	Κάτω Ποτάμια	8.204/22.04.2016	15.782,83	79802/08.11.2016	711ΧΟΡ1Ι-Π93	16646/20.03.2017
6	Ποτάμια	8.205/22.04.2016	14.830,49	75025/19.10.2016	7ΑΤ00Π1-ΙΟΩΣ	16643/20.03.2017
7α	Καντούνια (Τμήμα 1) ⁸⁹	8.206/22.04.2016	2.931,00	89499/15.12.2016	73Ρ2ΟΡ1Ι-ΨΕ7	-
7β	Καντούνια (Τμήμα 2)	8.206/22.04.2016	13.687,18	89499/15.12.2016	73Ρ2ΟΡ1Ι-ΨΕ7	-
8	Άγιος Γεώργιος – Φανάρια	8.409/06.11.2017	10.006,13	72843/15.11.2017	ΨΩΧΥΟΡ1Ι-6ΘΓ	8831/12.02.2018
9	Πλερωτίδενα	8.857/07.08.2020	38.613,00	32407/01.06.2017	ΨΒ91ΟΡ1Ι-6ΞΟ	62673/09.10.2017

ΠΗΓΗ: σ.ε.. 8.200 – 8.201 – 8.202 – 8.203 – 8.204 – 8.205 – 8.206/2016 – 8.409/2017 – 8.857/2020 Σ.Ε. σύστασης δικαιώματος

⁸⁸ Πρόκειται περί απαντήσεων της Διεύθυνσης Δασών Κυκλάδων επί αιτήσεων σχετικά με τον χαρακτηρισμό των επιμέρους ακινήτων (βλ. Παράρτημα ΙΙ).

⁸⁹ Το ακίνητο «Καντούνια» χωρίζεται σε δύο (2) τμήματα, ένα μη δασικό (τμήμα 1 – 2.931,00 τ.μ.) και ένα χορτολιβαδικό (τμήμα 2 – 13.687,18 τ.μ.) με την ίδια πράξη χαρακτηρισμού. Στη συνέχεια για το χορτολιβαδικό τμήμα έγιναν δεκτά αιτήματα αποχαρακτηρισμού (βλ. παρακάτω).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Με βάση τις ως άνω Π.Χ. τα ακίνητα 1-6, 8 και 9 και το τμήμα 1 του ακινήτου 7 («Καντούνια»), χαρακτηρίστηκαν ως μη δασικά. Για το ακίνητο «Καντούνια» βεβαιώνεται μέσω της Πράξης Χαρακτηρισμού ότι «[...] έκταση εμβαδού 16.618,18 τ.μ. η οποία κείται στη θέση «ΚΑΝΤΟΥΝΙΑ» Δήμου Μυκόνου Π.Ε. Κυκλάδων και απεικονίζεται με στοιχεία κορυφών (A21, A157, A158, ... A165, A166, A69, A68, A66, A65, A167, A168, ... A200, A201, A108, A107, A106, A105, A25, A24, A23, ..., A21), στο από ΜΑΡ 2016 τοπογραφικό διάγραμμα του ΚΑΡΔΙΤΣΑ Α., κλίμακας 1:1000, καθώς και στο ενσωματωμένο σε αυτό απόσπασμα ΧΑΡΤΗ της Γ.Υ.Σ. κλίμακας 1:5.000 που θεωρήθηκε από την υπηρεσία μας και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας, ως εξής:

1. Τμήμα 1 με στοιχεία κορυφών Β, Γ, Δ, ..., Λ, A181, 182, ..., A196, Β εμβαδού **2.931,00 τμ.** που αποτυπώνεται με καφέ περίγραμμα στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα ως μη δασικού χαρακτήρα έκταση κατά την έννοια των διατάξεων της **παρ. 6β, του άρθρου 3 του Ν. 998/79**, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την **παρ. 4 του αρθ. 32 του Ν. 4280/14 (ΦΕΚ – 159 Α)** μη υπαγόμενη στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας,

2. Τμήμα 2 με στοιχεία κορυφών (Β, A197, A198, A199, ..., A201, A108, A107, ..., A105, A25, A24, ..., A21, A157, A158, ..., A180, Α, Κ, Ι, Θ, ..., Β εμβαδού **13.687,18 τμ.** που αποτυπώνεται με κίτρινο περίγραμμα στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα ως **χορτολιβαδική έκταση** κατά την έννοια των διατάξεων της **παρ. 5 εδάφιο α του άρθρου 3 του Ν. 998/79**, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την **παρ. 4 του αρθ. 32 του Ν. 4280/14 (ΦΕΚ 159-Α)** υπαγόμενη στις περί αυτών διατάξεις της δασικής νομοθεσίας εφόσον δεν έχει αναγνωριστεί ως ιδιωτική με έναν από τους τρόπους του άρθρου **10 του ν. 3208/2003** όπως ισχύει. [...]

Για το τμήμα 2 ασκήθηκε αντίρρηση ενώπιον της Δ/σης Δασών Νομού Κυκλάδων (αρ. πρωτ. 205306/27.2.2019) (βλ. Παράρτημα ΙΙ) η οποία συνοδεύεται από την από Μαΐου 2019 Μελέτη Φωτοερμηνείας και Χαρακτηρισμού του Δασολόγου-Μελετητή Αθανάσιου Μπουζινέκη (βλ. Παράρτημα VI). Η εν λόγω αντίρρηση εκδικάστηκε την 23/01/2023 (ΑΔΑ: 6Χ514653Π8-ΡΨ7) και έγινε πλήρως αποδεκτή από την Επιτροπή Εξέτασης Αντιρρήσεων κατά του Περιεχομένου του Δασικού Χάρτη Π.Ε. Μυκόνου (απόφαση 150/22) (βλ. Παράρτημα ΙΙ).

Αντίρρηση με την διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος (αρ. πρωτ. 206581/22.3.2019) (βλ. Παράρτημα ΙΙ), είχε επίσης ασκηθεί για μικρό χορτολιβαδικό τμήμα (17,47 τ.μ.) εντός του ακινήτου 9 («Πλερωτίδενα») που περιλήφθηκε στην προηγούμενη ανάρτηση του Δασικού Χάρτη, η οποία επίσης

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Με τις ως άνω αποφάσεις που περιλαμβάνονται στον Πίνακα 4.11 καθορίζονται η οριογραμμή του αιγιαλού και η ζώνη παραλίας από τη θέση «Μεταξύ Καλαφάτη – Λιάς» έως τη θέση «Κάβος Ελιάς». Όπως φαίνεται και από την εικ. 4.18, **το ακίνητο βρίσκεται σε απόσταση από την γραμμή αιγιαλού, συνεπώς δεν τίθεται θέμα σχετικών δεσμεύσεων.**

Χωρίς να εμπίπτει στο άμεσο αντικείμενο της Παρούσης αξίζει να σημειωθεί για λόγους πληρότητας, ότι μεταξύ των επενδυτικών στόχων βρίσκεται και η αξιοποίηση της ζώνης παραλίας στην περιοχή του Καλαφάτη, μέσω της απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας και αφορά σε συνολική επιφάνεια 1.200 τ.μ. (βλ. §7.6.2.). Σύμφωνα την παρ. 1 του άρ. 13 του ν. 2971/2001 (Α' 285/19.12.2001), όπως ισχύει, «Απλή χρήση» αιγιαλού, παραλίας, όχθης, παρόχθιας ζώνης, υδάτινου στοιχείου της θάλασσας, λιμνοθάλασσας, λίμνης και πλεύσιμου ποταμού, είναι κάθε χρήση, εφόσον από αυτή δεν παραβιάζεται ο προορισμός τους ως κοινόχρηστων πραγμάτων και δεν επέρχεται αλλοίωση στη φυσική μορφολογία τους και τα βιοτικά στοιχεία τους.»

Επιπρόσθετα, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρ. 14 του ν. 3986/2011, όπως τροποποιήθηκε με το άρ. 48 του ν. 4305/2014 ορίζεται ότι **«1. Για την αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων επιτρέπεται η απευθείας παραχώρηση στον κύριο της επένδυσης ή στον έλκοντα εξ αυτού δικαιώματα, της χρήσης αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης ή και του δικαιώματος εκτέλεσης, χρήσης και εκμετάλλευσης λιμενικών έργων ή επέκτασης, ήδη υφιστάμενων στην περιοχή, λιμενικών εγκαταστάσεων επί αιγιαλού και παραλίας. Η παραχώρηση γίνεται για χρονικό διάστημα μέχρι πενήντα (50) έτη με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και μπορεί να παραταθεί για περαιτέρω σαράντα εννέα (49) έτη με τους όρους και προϋποθέσεις που ορίζονται σε κοινή απόφαση των ίδιων Υπουργών. Αν πρόκειται για παραχώρηση απλής χρήσης, η πιο πάνω απόφαση εκδίδεται από τον Υπουργό Οικονομικών ύστερα από εισήγηση της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας. Το αντάλλαγμα παραχώρησης στις περιπτώσεις των προηγούμενων εδαφίων καθορίζεται, ανά πενταετία, με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου για την παραχώρηση οργάνου, ύστερα από εισήγηση της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας. Για τον καθορισμό του ύψους του ανταλλάγματος λαμβάνονται υπόψη, ιδίως, το μέγεθος του παραχωρούμενου χώρου, το είδος της αιτούμενης δραστηριότητας ή του υπό εκτέλεση έργου, καθώς και οι μισθωτικές αξίες της περιοχής. Με πράξη του κατά περίπτωση αρμόδιου οργάνου παραχώρησης μπορεί το καθορισθέν αντάλλαγμα να αναπροσαρμόζεται κατά τη διάρκεια της πενταετίας, αν διαπιστωθεί σημαντική αύξηση της μισθωτικής αξίας του ακινήτου. Η παραχώρηση απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας που έχουν χαρακτηριστεί Τουριστικά Δημόσια Κτήματα, καθώς και των επ' αυτών νομίμως υφιστάμενων συστατικών και**

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

παραρτημάτων, διενεργείται, για το χρόνο που ορίζεται στο δεύτερο εδάφιο, με απόφαση του φορέα διοίκησης αυτών, στην οποία καθορίζονται οι όροι και το αντάλλαγμα για την παραχώρηση. Για την εκτέλεση των έργων στον αιγιαλό ή στην παραλία τηρείται η διαδικασία που ορίζεται στις διατάξεις του ν. 2971/2001.». Εφόσον, βάσει της παρ. 2 του άρ. 24 του ν. 3894/2010 ισχύει πως «2. Οι διατάξεις των άρθρων 11, 12, 13, 13Α παράγραφοι 2, 14 και 14Α του ν. 3986/2011 (Α'152) όπως ισχύουν, εφαρμόζονται αναλόγως επί των επενδυτικών σχεδίων της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου.», τα παραπάνω ισχύουν και για τα ιδιωτικά ακίνητα.

Όπως αναφέρεται στο άρθρο 1 της με αριθμό 47458 ΕΞ 2020 (Β' 1864/15.05.2020) κ.υ.α. των Υπ. Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εσωτερικών «[...] Ειδικά για τις παραλίες και τις παρόχθιες ζώνες, το δικαίωμα απλής χρήσης παραχωρείται εφόσον έχει συντελεσθεί η προβλεπόμενη από τις διατάξεις του άρθρου 7 του ν. 2971/2001 απαλλοτριώση ή έχουν αυτές αποκτήσει τον κοινόχρηστο χαρακτήρα τους με άλλο τρόπο.

Ειδικότερα η παραχώρηση της απλής χρήσης των χώρων αιγιαλού και κοινόχρηστης παραλίας, που περιλαμβάνονται στον πίνακα του παραρτήματος 4 «ΠΙΝΑΚΑΣ ΘΕΣΕΩΝ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΩΝ, ΔΙΕΝΕΡΓΟΥΜΕΝΕΣ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΑ ΑΠΟ ΤΙΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ» της παρούσας, γίνεται αποκλειστικά μέσω της διαδικασίας των ηλεκτρονικών δημοπρασιών, που διενεργείται από τις Κτηματικές Υπηρεσίες. Η διαδικασία δημοπρασίας, οι γενικοί όροι και προϋποθέσεις κάθε αναγκαία λεπτομέρεια ρυθμίζονται με την απόφαση του Υπουργού Οικονομικών της παραγράφου 2α του άρθρου 13 του ν. 2971/2001, όπως ισχύει.».

Τη δεδομένη στιγμή σύνταξης της μελέτης δεν σημειώνονται διαθέσιμες θέσεις για ηλεκτρονική δημοπρασία παραχώρησης δικαιώματος απλής χρήσης αιγιαλού, υπάρχει ωστόσο αναρτημένη διακήρυξη προφορικής πλειοδοτικής δημοπρασίας για την παραχώρηση του δικαιώματος απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας για τμήματα της παραλίας Καλαφάτη με αρ. πρωτ. 7817 και ΑΔΑ: 922ΘΩΚΚ-ΓΦΕ.

5.6.3. Αρχαιολογία

Όπως επισημαίνεται παραπάνω (βλ. §2.8.1.), η Δ.Κ. Μυκόνου αποτελεί οργανωμένο αρχαιολογικό χώρο σύμφωνα «καθ' όσον συγκεντροί τας νομίμως προϋποθέσεις, έτι δε διότι ο αρχαιολογικός χώρος της Δήλου υπάγεται διοικητικώς εις αυτόν».

Στα πλαίσια της διαδικασίας ένταξης του παρόντος επενδυτικού σχεδίου στις Σ.Ε. του ν. 3894/2010, εκπονήθηκε τεχνική έκθεση αποτελώντας το στοιχείο «Δ» του

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

σχετικού φακέλου που υποβάλλεται για τον σκοπό αυτόν στην Enterprise Greece, με θέμα «Πολυεδαφικά και Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά του ακινήτου καθώς και εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων και των προτεινόμενων μέτρων αντιμετώπισης τους⁹⁰». Συγκεκριμένα, για την προαναφερόμενη τεχνική έκθεση υποβλήθηκε η με αριθμό πρωτ. ΕΦΑΚΥΚ: 3613/22.3.2019 Αίτηση στο Τμήμα Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων της Εφορείας Αρχαιοτήτων Κυκλάδων, προκειμένου να επιβεβαιωθεί από την υπηρεσία η απουσία ύπαρξης αρχαιοτήτων στην Έκταση. Στην με αριθμό πρωτ. 1320/20.12.2019 απάντηση στην παραπάνω Αίτηση αναφέρεται ότι:

«σας γνωρίζουμε ότι τα αναφερόμενα έντεκα (11) οικοπέδα ιδιοκτησίας σας, όπως αυτά δηλώνονται στα συνημμένα στην αίτησή σας αποσπάσματα του Ελληνικού Κτηματολογίου (Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε.), βρίσκονται εκτός κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου και ζωνών προστασίας και κατ' αρχήν η Υπηρεσίας μας δεν έχει αντίρρηση για την ανοικοδόμησή τους.

Εντούτοις, βρίσκονται σε περιοχή αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, καθώς χωροθετούνται σε εγγύτητα με τον κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο του νεολιθικού οικισμού στην περιοχή Διβούνια, τους προστατευόμενους ναούς του Αγίου Γεωργίου και του Αγίου Νικολάου και στον περιβάλλοντα χώρο της ζώνης προστασίας φυσικού τοπίου (2.3.α.8)40.

Ως εκ τούτου σας γνωρίζουμε ότι για τη διαδικασία έκδοσης οικοδομικής άδειας, θα πρέπει να υποβάλετε προς έγκριση στην Εφορεία Αρχαιοτήτων Κυκλάδων πλήρη αρχιτεκτονική μελέτη, προκειμένου να γίνει ο απαραίτητος αρχαιολογικός έλεγχος υπεδάφους.

Σε περίπτωση που βρεθούν αρχαία, θα πρέπει να γίνει σωστική ανασκαφή, από τα αποτελέσματα της οποίας θα εξαρτηθεί η χορήγηση ή μη έγκρισης για άδεια οικοδόμησης, σύμφωνα με τον ν. 3028/2002».

Σημειώνεται, ότι η Έκταση της προτεινόμενης επένδυσης αποτελείται τελικώς από τα εννιά ακίνητα του στοιχείου «Δ» της παρούσας Σ.Ε., εξαιρούμενου του τμήματος 2 του ακινήτου στην θέση «Καντούνια». Σε κάθε περίπτωση, υποβλήθηκε το με αριθμό πρωτ. 31617/16.03.2021 αίτημα από τη Γεν. Δ/ση Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης & Επενδύσεων προς το Τμήμα Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων της Εφορείας Αρχαιοτήτων Κυκλάδων προκειμένου να επιβεβαιωθεί από την υπηρεσία η απουσία ύπαρξης αρχαιοτήτων στην Έκταση, η οποία, όμως, δεν έχει απαντηθεί κατά τη στιγμή σύνταξης της παρούσας.

⁹⁰ Σύμφωνα με τον «Συνοπτικό οδηγό της διαδικασίας επιτάχυνσης και διαφάνειας υλοποίησης στρατηγικών επενδύσεων για ιδιωτικές επενδύσεις» της Enterprise Greece.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Τέλος, επισημαίνεται ότι η Έκταση βρίσκεται σε μεγάλη απόσταση από τις ζώνες (2.3α.1)α «περιοχές αρχαιολογικών χώρων» της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, στις οποίες απαγορεύεται η δόμηση.

5.6.4. Ρέματα

Εντός της Έκτασης διέρχεται υδατόρεμα. Ο κύριος κλάδος απορροής Υ1, διατρέχει στο μέσο της την Έκτασης ενώ συμβάλλει με δύο μικρούς μήκους, 1^{ης} τάξης κλάδους στην υψομετρική στάθμη μεταξύ 16 μ. και 18 μ..

Μεταξύ των υψομέτρων +20 και +32 μ., εκατέρωθεν της φυσικής κοίτης, αναπτύσσονται μικρές υψομετρικές εξάρσεις, δίνοντας ιδιαίτερη μορφολογία στο τοπίο.

Η λεκάνη απορροής εντός της οποίας εντάσσεται η έκταση έχει συνολική επιφάνεια 0,913 τ.χλμ.. Βάσει της επιφάνειας της λεκάνης του (μικρότερη του 1,0 τ.χλμ.), το εν λόγω υδατόρεμα Υ1 χαρακτηρίζεται ως μικρό σύμφωνα με την παρ.2 του άρ. 1 του ν. 4258/14 και επομένως δύναται να εξαιρείται οριοθέτησης, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρ. 4 του ίδιου νόμου.

Σημειώνεται ότι ο φορέας της επένδυσης προέβη σε υδραυλική μελέτη προσωρινής οριοθέτησης του ρέματος για την προστασία του αλλά και την εναρμόνιση του επενδυτικού σχεδίου με την περιοχή, περιορίζοντας τις παρεμβάσεις και οχλήσεις σε αυτή. Επιπλέον, λόγω των υπογειοποιήσεων που έχει υποστεί το υδατόρεμα εξαιτίας τουριστικής εγκατάστασης που βρίσκεται πλησίον της Έκτασης αλλά και της δεδομένης τουριστικής πίεσης της νήσου, η οριοθέτηση αποτελεί ευκαιρία για τη διατήρηση του ανάντη ρέματος στη φυσική του κατάσταση. Τέλος, κρίνεται ότι ο καθορισμός των οριογραμμών θα επιταχύνει τη φάση έκδοσης των Ο.Α..

Η υδραυλική μελέτη έχει ήδη υποβληθεί και θεωρηθεί από τη Διεύθυνση Τεχνικών Έργων Κυκλάδων, βάσει του υπ' αριθμ 21448/764 (2021)/ 1.4.2021 σχετικού εγγράφου. Η προσωρινή οριοθέτηση του υδατορέματος περιγράφεται αναλυτικότερα στην [§7.9](#).

5.6.5. Γεωργική γη

Κατ' αρχήν, δεν τίθεται ζήτημα χαρακτηρισμού των επιμέρους ακινήτων και του συνόλου της Έκτασης ως «γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας», καθώς αυτή δεν βρίσκεται εντός των περιοχών 2.2β της παρ. Γ του άρ. 3 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου που προορίζονται για τη διαφύλαξη της γεωργικής γης.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Επιπλέον, όπως φαίνεται σε πρόσφατες, αλλά και διαχρονικές δορυφορικές απεικονίσεις⁹¹, η περιοχή επέμβασης δεν περιλαμβάνει καλλιεργήσιμες εκτάσεις.

Περαιτέρω, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρ. 56 του ν. 2637/1998, οι περιοχές στις οποίες «έχουν καθοριστεί χρήσεις γης από εγκεκριμένα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.) ή Σχέδιο Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) του Ν. 2508/1997, καθώς και Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) του άρ. 29 του Ν. 1337/1983» εξαιρούνται από τις διατάξεις περί ανάγκης έκδοσης πράξεων χαρακτηρισμού της γης ως υψηλής παραγωγικότητας ή μη.

5.6.6. Περιβαλλοντικά⁹²

Σημειώνεται ότι η Έκταση δεν εμπίπτει και δεν γειτνιάζει με περιοχές Natura ούτε με Καταφύγια Άγριας Ζωής. Επιπλέον, η Έκταση βρίσκεται σε μεγάλη απόσταση από τους μικρούς υδροτόπους της νήσου.

5.6.7. Γεωμορφολογικά και Γεωλογικά χαρακτηριστικά⁹³

5.6.7.1. Κλίσεις

Η γενική μορφολογική κλίση της Έκτασης είναι προς ΝΝΑ ενώ το απόλυτο υψόμετρο κυμαίνεται από 13 μ. έως 72 μ.. Ο ποσοστιαίος καταμερισμός της συνολικής επιφάνειας της Έκτασης σε ζώνες μορφολογικών κλίσεων έχει ως εξής:

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.5: Ποσοστιαίος καταμερισμός μορφολογικών ζωνών της Έκτασης

ΚΛΙΣΗ ΑΝΑΓΛΥΦΟΥ (%)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ.)	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
0,0 – 10,0	19.008	8,68
10,0 – 20,0	141.636	64,68
20,0 – 35,0	50.249	22,95
35,0 – 45,0	5.866	2,68
45,0 – 58,0	2.213	1,01
ΣΥΝΟΛΟ	218.972	100

ΠΗΓΗ: Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε., 2023

⁹¹ Βλ. ηλεκτρονική βάση γεωχωρικών δεδομένων Google Earth, διαχρονικά από 27.11.2003 έως και 17.9.2018.

⁹² Σύμφωνα με τη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας (ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε., 2023).

⁹³ Σύμφωνα με τη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας (ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε., 2023).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Ειδικότερα, οι μορφολογικές κλίσεις αναγλύφου χαρακτηρίζονται γενικά ήπιες (< 20%) στο μεγαλύτερο τμήμα της Έκτασης. Στο κεντρικό και δυτικό τμήμα, υφίστανται περιοχές με μεγαλύτερες κλίσεις, από 20-45%, οι οποίες τοπικά υπερβαίνουν την τιμή αυτή, με μέγιστη τιμή το 58%. Στην παρακάτω Εικόνα 5.6 παρατίθεται ο χάρτης κλίσεων αναγλύφου της Έκτασης, όπως έχει προκύψει μετά από ψηφιακή επεξεργασία του εδαφικού μοντέλου της τοπογραφικής αποτύπωσης. Επισημαίνεται ότι έγινε κατάλληλη επεξεργασία του εδαφικού μοντέλου, έτσι ώστε να μην ληφθούν υπόψη οι τοπογραφικές αλλοιώσεις που οφείλονται σε απόθεση τεχνητών επιχώσεων στο δυτικό τμήμα της έκτασης (τα οποία και θα απομακρυνθούν προ της δόμησης). Ως εκ τούτου, ο χάρτης κλίσεων αναγλύφου είναι αντιπροσωπευτικός της μορφολογίας του φυσικού εδάφους επί του οποίου θα θεμελιωθούν οι υποδομές.

Επιπλέον, στον Πίνακα 5.6. παρουσιάζεται η ποσοστιαία κατανομή των υψομετρικών ζωνών εντός της Έκτασης. Παρατηρείται ιδιαίτερα ομοιόμορφη κατανομή στο τμήμα μεταξύ των υψομέτρων +30 μ. και +60 μ.. Στο Διάγραμμα 5.1. παρουσιάζεται η Υψογραφική καμπύλη (αθροιστική κατανομή απολ. υψομέτρου) εντός της Έκτασης.

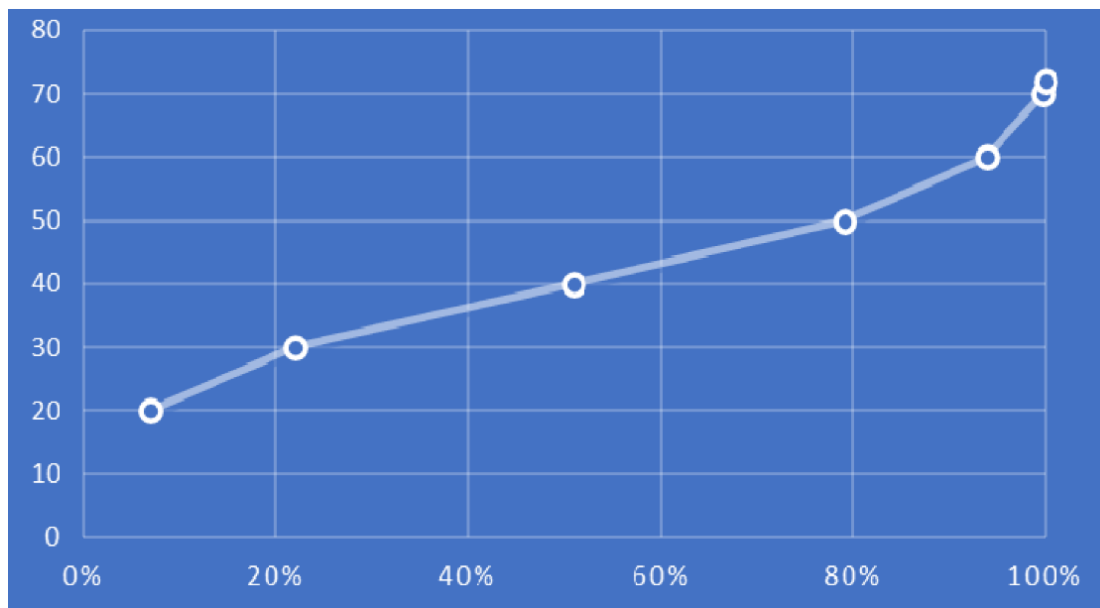
ΠΙΝΑΚΑΣ 5.6: Ποσοστιαίος καταμερισμός μορφολογικών ζωνών της Έκτασης

ΑΠΟΛΥΤΟ ΥΨΟΜΕΤΡΟ (μ.)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)	ΠΟΣΟΣΤΟ(%)
13-20	14.936	6,78
20-30	33.012	15,08
30-40	63.078	28,81
40-50	61.194	27,95
50-60	32.272	14,74
60-70	12.480	5,70
70-72	2.100	0,96
ΣΥΝΟΛΟ	218.972	100

ΠΗΓΗ: Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε., 2023

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

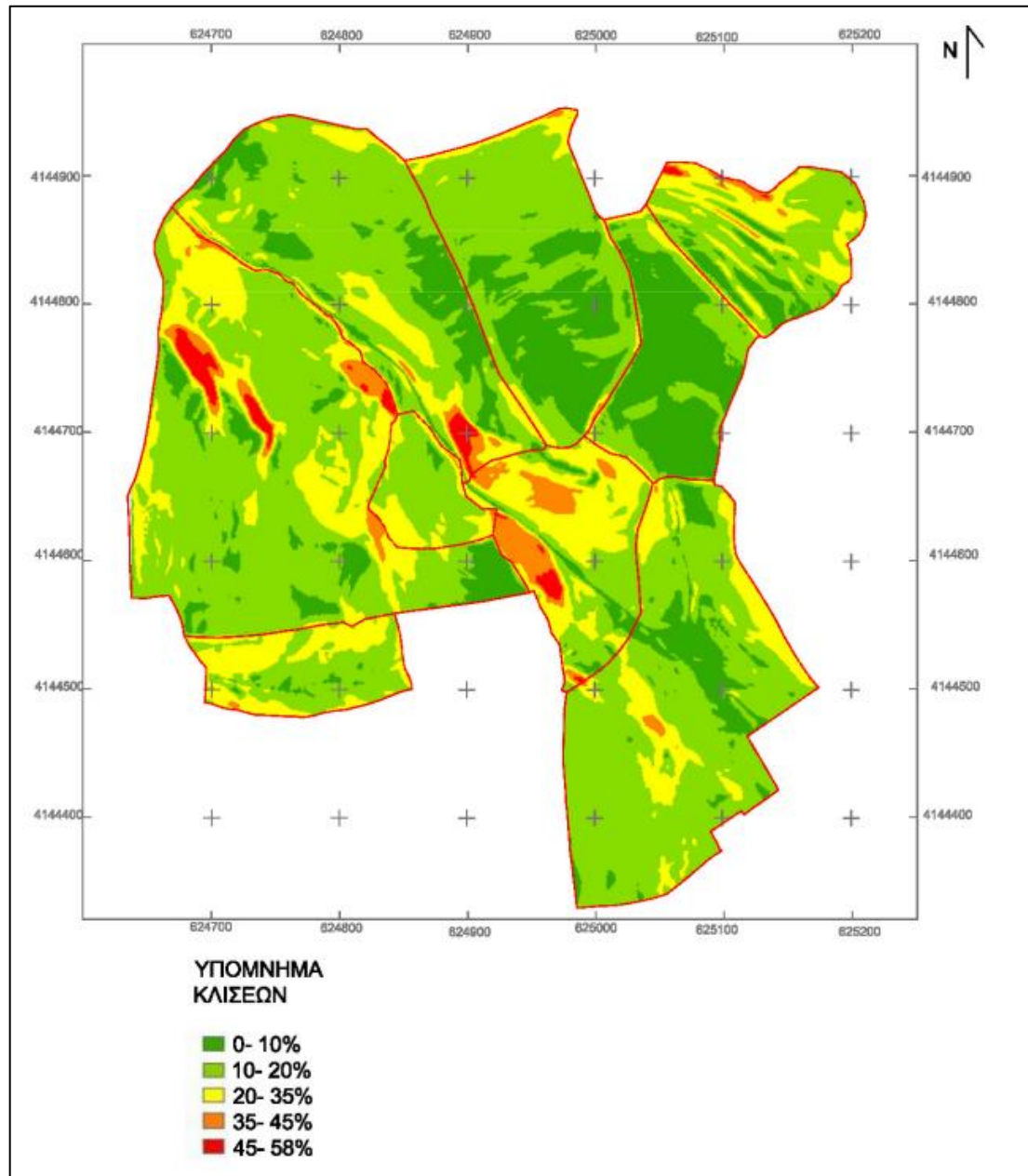
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.1: Υψογραφική καμπύλη (αθροιστική κατανομή απολ. υψομέτρου) εντός της Έκτασης.



ΠΗΓΗ: Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε., 2023

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 5.5: Χάρτης κλίσεων αναγλύφου



ΠΗΓΗ: Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε., 2023

5.6.7.2. Γεωμορφολογία

Ως χαρακτηριστικές γεωμορφολογικές δομές της ευρύτερης περιοχής διαχωρίζονται οι εξής:

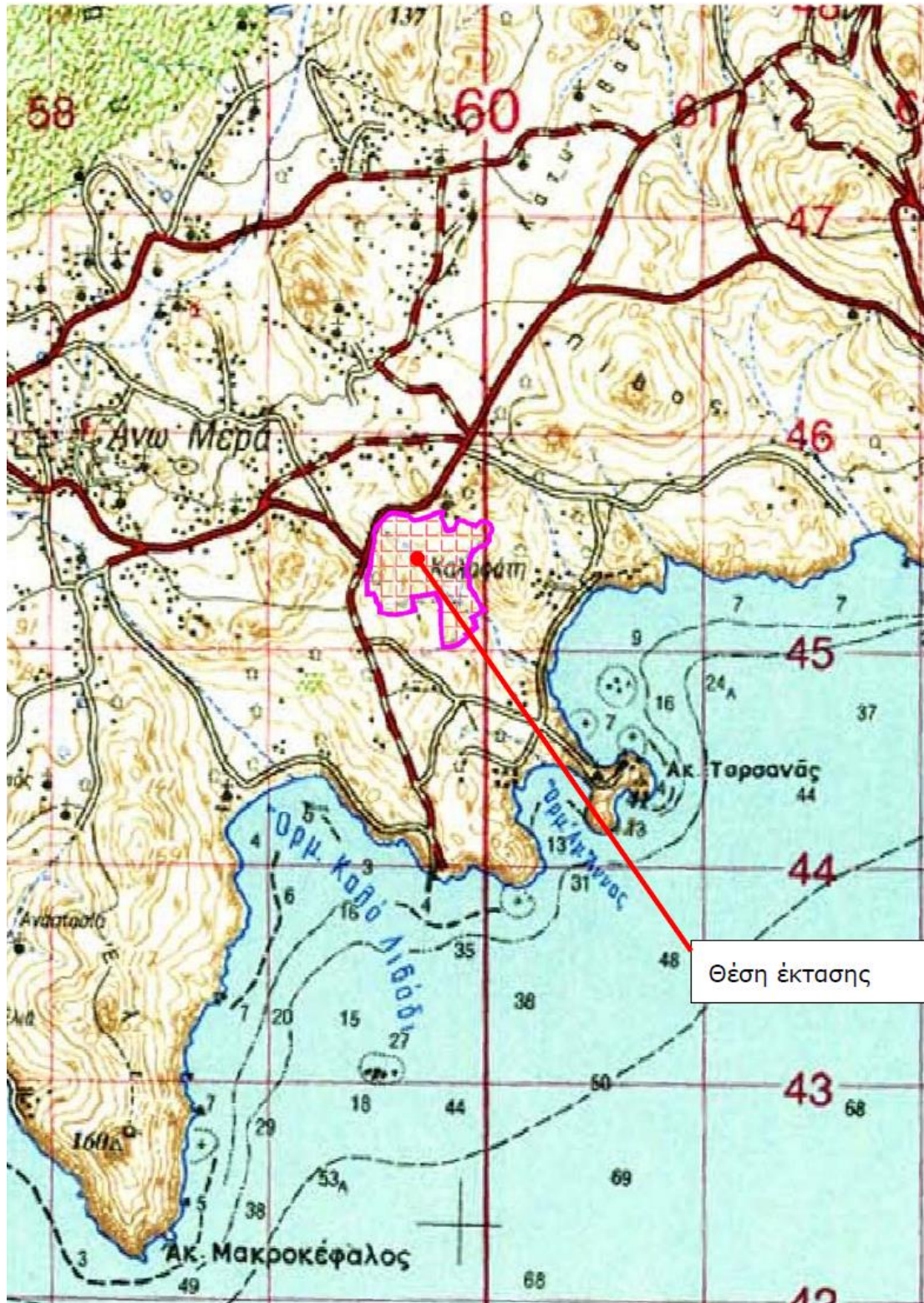
- i. Το πολυσχιδές ανάγλυφο της νότιας ακτογραμμής και το ιδιαίτερο σχήμα του ακρωτηρίου «Ταρσανάς» καθώς και η παραλία Καλαφάτη

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

- ii. Το κεντρικό τμήμα, πέριξ του οικισμού Άνω Μεράς, το οποίο χαρακτηρίζεται από τυπικό, ημιορεινό – λοφώδες ανάγλυφο,
- iii. Η υδρολογική λεκάνη του υδατορέματος της εξεταζόμενης έκτασης, η οποία είναι πολύ ομοιόμορφα αναπτυγμένη, ως προς την υψομετρική κατανομή και τις μορφολογικές της κλίσεις, με την έκταση να βρίσκεται στο κέντρο της.
- iv. Η δενδριτική ανάπτυξη του υδρογραφικού δικτύου, με το κεντρικό υδατόρεμα Υ1 εποχικής ροής που διέρχεται από το μέσον της έκτασης και εκβάλλει στον όρμο Καλαφάτη.
- v. Το ύψωμα «Καλαφάτης» (+85μ) που οριοθετεί τη λεκάνη προς ανατολή.
- vi. Η χαρακτηριστική λοφώδης έξαρση, με δύο κορυφές (+134), που οριοθετεί την υδρολογική λεκάνη της έκτασης προς ΔΒΔ.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

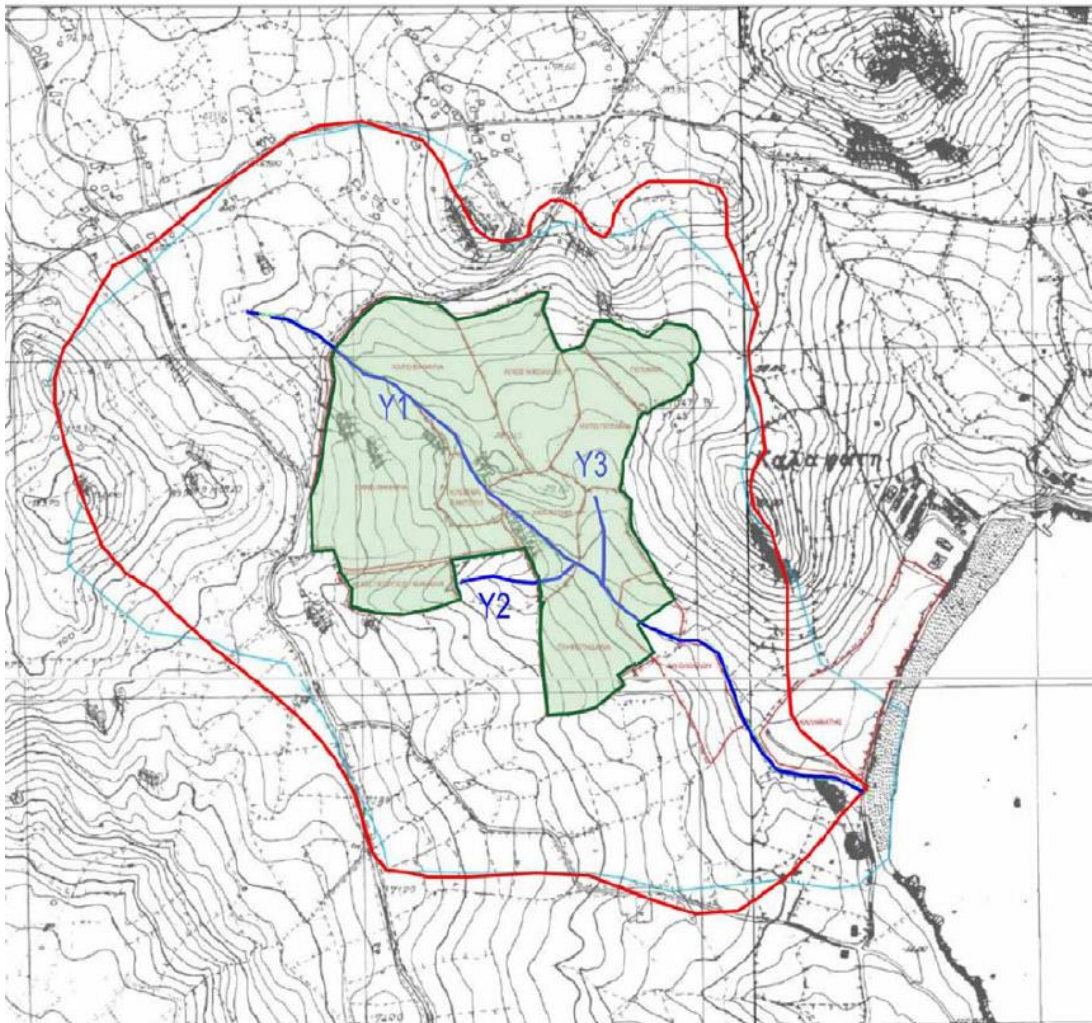
ΕΙΚΟΝΑ 5.6: Γεωμορφολογικές συνθήκες ευρύτερης περιοχής εξεταζόμενης έκτασης



ΠΗΓΗ: Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε., 2023

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 5.7: Γεωμορφολογικές συνθήκες και υδατόρεμα εποχικής ροής Υ1 που καταλήγει στον όρμο Καλαφάτη, όρια της υδρολογικής λεκάνης και όριο της Έκτασης



ΠΗΓΗ: Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε., 2023

5.6.7.2.1. Γεωλογία Έκτασης - επιτόπου γεωλογική έρευνα

Στα πλαίσια της παρούσας έγινε γεωλογική έρευνα πεδίου στην περιοχή ενδιαφέροντος, κατά την οποία πραγματοποιήθηκαν οι εξής εργασίες:

- i. Γενική γεωλογική διερεύνηση της άμεσης περιοχής ενδιαφέροντος, προκειμένου να εντοπιστούν όλοι οι ορατοί σχηματισμοί πετρωμάτων και οι εδαφικοί σχηματισμοί.
- ii. Μικροτεκτονικές μετρήσεις κυρίαρχων συστημάτων ασυνεχειών βραχομάζας.
- iii. Εντοπισμός και καταγραφή τυχόν κύριων τεκτονικών ζωνών

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

iv. Φωτογραφική τεκμηρίωση των προαναφερθέντων.

Με βάση την επί τόπου αναγνώριση των γεωλογικών σχηματισμών, στην περιοχή του έργου εντοπίστηκαν γρανιτικά πετρώματα , σχετικά υγιή έως ελαφρά αποσαθρωμένα. Σε όλη την έκταση τους διατρέχονται από διακλάσεις, επίπεδες ή καμπύλου σχήματος γενικά, πολύ τραχείες ως τραχείες, ανοικτές, χωρίς υλικό πλήρωσης. Γενικά, χαρακτηρίζονται συμπαγή έως μέτρια κερματισμένα, μειούμενου βαθμού κερματισμού και αποσάθρωσης με το βάθος.

Οι άνω πλουτώνιοι σχηματισμοί καλύπτονται κατά θέσεις από μικρού πάχους ελλουβιακό μανδύα, αμμώδους κοκκομετρικής διαβάθμισης. Επιπρόσθετα των παραπάνω, στο δυτικό τμήμα της έκτασης εντοπίζονται αποθέσεις μπαζών (τεχνητές επιχώσεις) προερχόμενες από ανθρωπογενή δραστηριότητα. Η έκταση που καταλαμβάνουν οι αποθέσεις αυτές υπολογίστηκε σε 11.000m² περίπου ενώ ο όγκος τους εκτιμήθηκε σε 14.000m³, κατόπιν σύνταξης κατάλληλης τεχνικής μελέτης, συνοδευόμενης από σχέδια και τομές.

Η περιγραφή των γεωλογικών σχηματισμών έχει ως εξής:

I. ΤΕΤΑΡΤΟΓΕΝΕΣ

Ολόκαινο

Τεχνητές επιχώσεις (μπάζα) (ΤΕ). Καταλαμβάνουν περιορισμένη επιφάνεια στο δυτικό τμήμα της έκτασης. Ανομοιογενείς και ιδιαίτερα χαλαροί – συμπιεστοί σχηματισμοί.

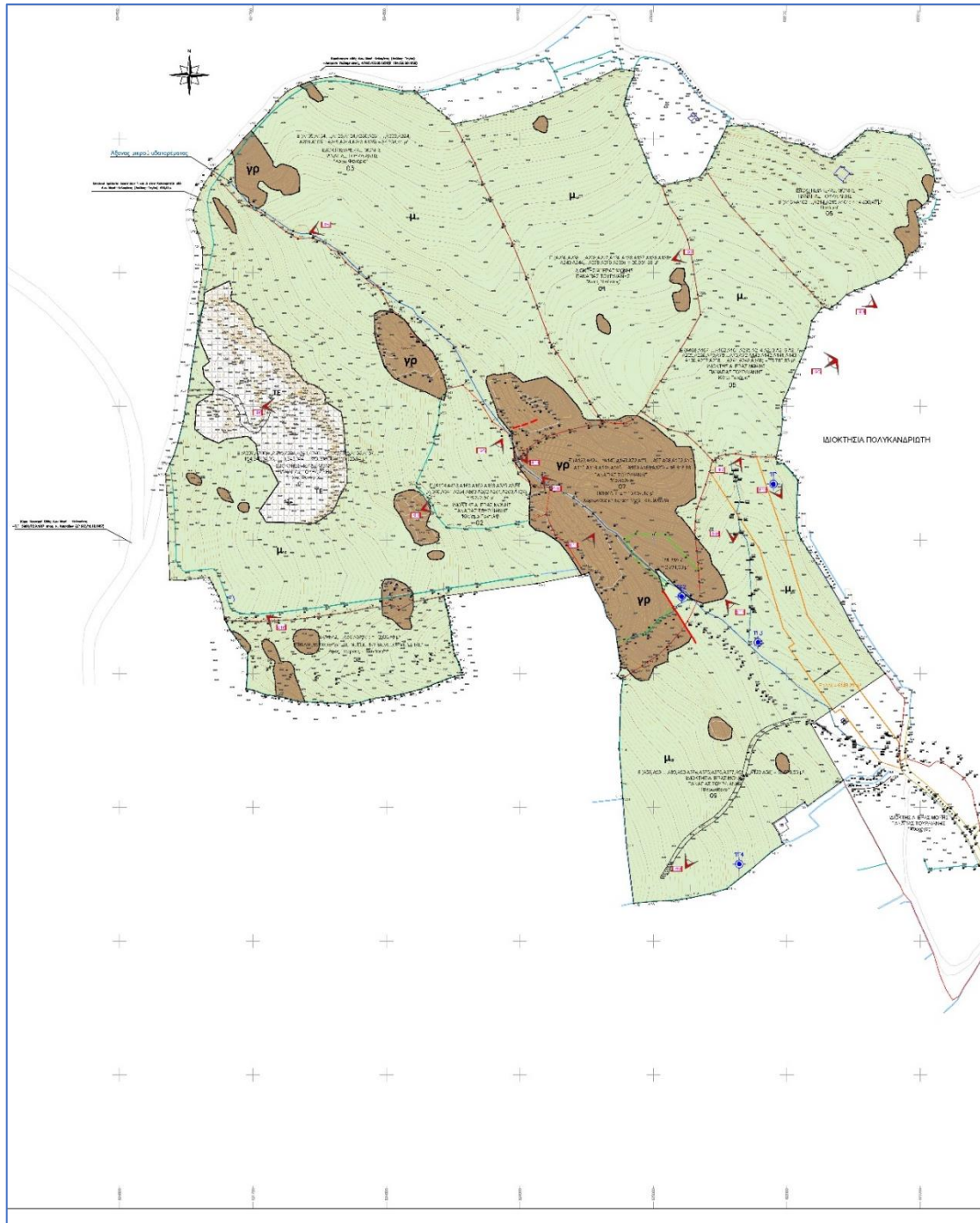
Ελλουβιακός μανδύας αποσάθρωσης γρανίτη (μγρ), αμμοχαλικώδους σύστασης. Χαλαρά εδαφικά υλικά, μέγιστου εκτιμώμενου πάχους έως 2,5 m.

II. ΠΛΟΥΤΩΝΙΑ ΠΕΤΡΩΜΑΤΑ

Γρανίτες - γρανοδιορίτες (γρ). Φαιού ως τεφρόφαιου χρώματος, μεσοκρυσταλλικοί, σχετικά υγιείς έως ελαφρά αποσαθρωμένοι, συμπαγείς έως μέτρια κερματισμένοι, με χαρακτηριστικά δίκτυα διακλάσεων, επίπεδα ή κογχοειδούς μορφής.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 5.8: Γεωλογικός χάρτης της Έκτασης. Επισημαίνεται η θέση των υφιστάμενων υδρογεωτρήσεων (ΥΓ1 έως ΥΓ4) εντός της Έκτασης.



ΠΗΓΗ: Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε., 2023

Στον παρακάτω Πίνακα 5.7 παρουσιάζεται η γεωλογική καταλληλότητα των γεωλογικών σχηματισμών που βρίσκονται εντός της Έκτασης.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.7: Συσχετισμός των γεωλογικών σχηματισμών με γεωλογικούς κινδύνους

Τεχνικογεωλογική ενότητα (ΤΕ)	Γεωλογικοί Σχηματισμοί	Αντοχή σε διάβρωση	Εκσκαψιμότητα	Υδατοπερατότητα	Συσχετισμός με γεωλογικούς κινδύνους / πιθανά προβλήματα σχετικά με:					Παρατηρήσεις
					Φέρουσα Ικανότητα	Καθιζήσεις	Φαινόμενα ρευστοποίησης	Φαινόμενα διόγκωσης	Αστοχίες σε φυσικά ή τεχνητά πρηνή - ερπυσμοί	
T.E.1	Ελλοβιακός μανδύας	-	Εύκολα με συνήθη μηχανικά μέσα	Μέση - μεγάλη	Όχι (1)	Όχι	Όχι	Όχι	Όχι (1)	(1) Λόγω μικρού πάχους
T.E.2.	Γρανίτες	μεγάλη	Δύσκολα με μηχανικά μέσα	Δύσκολα με μηχανικά μέσα	Όχι	Όχι	-	-	Όχι	Συνίσταται έλεγχος έναντι αποκολλήσεων σε πρηνή μεγάλους ύψους
T.E.3	Τεχνητές επιχώσεις	-	Εύκολα με συνήθη μηχανικά μέσα	Εύκολα με συνήθη μηχανικά μέσα	Ναι	Ναι	Όχι	Όχι	Ναι	Ακατάλληλα για θεμελιώσεις

ΠΗΓΗ: Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε., 2023

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.**5.6.7.2.2. Υδρογεωλογία**

Τόσο στην άμεση, όσο και στην ευρύτερη περιοχή της έκτασης, το γεωλογικό υπόβαθρο αποτελείται από γρανίτες / γρανοδιορίτες, οι οποίοι – υδρολιθολογικά χαρακτηρίζονται ως σχηματισμοί χαμηλής διαπερατότητας. Στην πράξη, δύναται να συναντηθούν υδροφορίες χαμηλής έως (τοπικά) μέσης δυναμικότητας που οφείλονται στην κίνηση του νερού διαμέσου του δικτύου διακλάσεων και ρωγμών του σχηματισμού. Αυξανόμενου του βάθους, η κυκλοφορία των υπογείων υδάτων δυσχεραίνεται λόγω της απομείωσης του δευτερογενούς πορώδους των πλουτωνιτών αυτών.

Αναλυτικότερα και σύμφωνα με τη μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας, οι υδρογεωλογικές συνθήκες της εξεταζόμενης έκτασης συνοψίζονται ως εξής :

i. Στο μεγαλύτερο τμήμα της εξεταζόμενης έκτασης εμφανίζεται ελλουβιακός μανδύας μικρού πάχους, ο οποίος φιλοξενεί ρηχή φρεάτια υδροφορία στην επαφή του με το γρανιτικό υπόβαθρο. Τούτο πιστοποιείται από την ύπαρξη τεχνητών τομών επί του μανδύα (πλησίον των ρεμάτων συνήθως), οι οποίες παλαιότερα χρησιμοποιούνταν ως υδατοσυλλέκτες.

ii. Υφίσταται υδροφορία εντός του ρωγμώδους υδροφορέα του γρανιτικού υποβάθρου, όπως πιστοποιείται από την ύπαρξη τεσσάρων (4) υδρογεωτρήσεων στο νότιο τμήμα της έκτασης. Οι γεωτρήσεις αυτές, σύμφωνα με στοιχεία δοκιμαστικών αντλήσεων που πραγματοποιήθηκαν πρόσφατα (Μάρτιος 2021), έδωσαν ικανοποιητικά στοιχεία ως προς τα ποσοτικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά τους (βλ. κεφ.7.3.5.1 Σ.Μ.Π.Ε.).

Η συνολική αξιολόγηση ως προς τα ποιοτικά και ποσοτικά χαρακτηριστικά τους (μετά από δοκιμές που θα ολοκληρωθούν στη θερινή περίοδο) θα επηρεάσει σε μεγάλο βαθμό την επιλογή των τεχνικών χαρακτηριστικών της μονάδας αφαλάτωσης της επένδυσης (αν και εφόσον κριθεί απαραίτητη η κατασκευή της).

Όσον αφορά στην Έκταση, στο ΝΑ τμήμα υφίστανται τέσσερις (4) υδρογεωτρήσεις, όλες στεγασμένες εντός οικίσκων. Οι γεωτρήσεις στο σύνολό τους διαθέτουν την υπ' αριθμόν αρ. πρωτ. 62073/22.1221 (ΑΔΑ 91ΚΚΟΡ1Ι-ΛΕ8) άδεια υδρευτικής χρήσης νερού.

Η συνολική αξιολόγηση ως προς τα ποιοτικά και ποσοτικά χαρακτηριστικά τους (μετά από δοκιμές που ήδη έχουν γίνει και θα ολοκληρωθούν στη θερινή περίοδο) θα επηρεάσει σε μεγάλο βαθμό την επιλογή των τεχνικών χαρακτηριστικών της

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

μονάδας αφαλάτωσης της επένδυσης (αν και εφόσον κριθεί απαραίτητη η κατασκευή της).

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.8: Χαρακτηριστικά υφιστάμενων υδρογεωτρήσεων εντός της έκτασης

Γεώτρηση	Συντεταγμένες (ΕΓΣΑ 87)		Αριθμός εγγραφής στο ΕΜΣΥ
	Χ	Υ	
ΥΓ1	625090	4144641	1400012738880
ΥΓ2	625021	4144557	1400012738971
ΥΓ3	625078	4144523	1400012742890
ΥΓ4	625064	4144357	1400012742916

ΠΗΓΗ: Σ.Μ.Π.Ε., ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε., 2023

5.6.7.2.3. Σεισμικότητα

Σύμφωνα με τον ισχύοντα Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό, η Έκταση βρίσκεται στη ζώνη Σεισμικής Επικινδυνότητας I (ζώνη χαμηλής σεισμικής επικινδυνότητας) με συντελεστή σεισμικής επιτάχυνσης $\alpha = 0,16$.

Συμπερασματικά, σχετικά με τα γεωμορφολογικά και γεωλογικά χαρακτηριστικά παρατηρείται ότι το ανάγλυφο της Έκτασης χαρακτηρίζεται λοφώδες με ήπιες έως μέσες μορφολογικές κλίσεις. Κατά θέσεις εντοπίζονται απότομες μορφολογικές βραχώδεις εξάρσεις με χαρακτηριστικό σχήμα, οφειλόμενες στην ιδιαιτερότητα των γεωλογικών σχηματισμών της περιοχής (γρανίτες - γρανοδιορίτες).

5.6.7.3. Περιοχές Γεωλογικής καταλληλότητας

Στα πλαίσια της Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας συντάχθηκε χάρτης γεωλογικής καταλληλότητας της εξεταζόμενης έκτασης. Αναλυτικά, οι ζώνες καταλληλότητας που οριοθετήθηκαν έχουν ως εξής :

1. Περιοχές κατάλληλες για δόμηση (Κ)
2. Περιοχές κατάλληλες για δόμηση υπό προϋποθέσεις (ΚΠ1)
3. Περιοχές κατάλληλες για δόμηση υπό προϋποθέσεις (ΚΠ2)
4. Περιοχή ακατάλληλη για δόμηση- ζώνη προστασίας υδατορέματος (ΑΚ)

Οι εν λόγω περιοχές αναλύονται εκτενέστερα στην [§7.11](#) της παρούσας μελέτης όπου παρουσιάζεται και ο χάρτης γεωλογικής καταλληλότητας της Έκτασης.

5.7. Συμπεράσματα Κεφαλαίου

Η προτεινόμενη επένδυση αναπτύσσεται σε εννιά (9) όμορα ακίνητα συνολικής έκτασης $E_E = 218.971,96$ τ.μ. στα οποία ο φορέας της επένδυσης έχει αποκτήσει δικαίωμα επιφανείας, σύμφωνα με το άρθρο 19 του ν. 3986/2011 όπως ισχύει. Η Έκταση βρίσκεται σε περιοχή εκτός Ε.Π.Σ. και ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων και προϋφιστάμενων της ισχύος του ν.δ. 17.7.1923, και εντός της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου.

Στο ακίνητο 4 εντοπίζεται υφιστάμενος ναός, το εκκλησάκι του Αγ. Νικολάου, ωστόσο κατά τα λοιπά η Έκταση είναι αδόμητη. Η Έκταση δεν έχει μέτωπο στην παραλία του Καλαφάτη. Εντός αυτής συμπεριλαμβάνεται μικρό υδατόρεμα, το οποίο έχει προσωρινά οριοθετηθεί ενώ, αντιθέτως, δεν περιλαμβάνονται γεωργικές γαίες υψηλής παραγωγικότητας και αρχαιολογικοί χώροι. Στην Έκταση ορίζονται περιοχές κατάλληλες για δόμησης, περιοχές κατάλληλες για δόμηση υπό προϋποθέσεις, και ζώνη προστασίας υδατορέματος, η οποία είναι ακατάλληλη για δόμηση.

6. ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥ

6.1. S.W.O.T. Ανάλυση

Στο εν λόγω υποκεφάλαιο συγκεντρώνονται σε συνθετική μορφή τα βασικά δεδομένα, καθώς και η ανάλυση S.W.O.T. (Strengths-Weaknesses-Opportunities-Threats), ήτοι, η ανάλυση του έργου ως προς τα Δυνατά σημεία (Δ), τις Αδυναμίες (ΑΔ), τις Ευκαιρίες (Ε) και τις Απειλές (ΑΠ) όσο του φυσικού όσο και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, που έχουν παρατηρηθεί σε επιμέρους τομείς και έχουν θιγεί στα αντίστοιχα κεφάλαια που προηγήθηκαν (βλ. Πίνακα 6.1). Η συνθετική αξιολόγηση μεταξύ άλλων περιλαμβάνει την αξιολόγηση δεδομένων υπάρχουσας κατάστασης και τάσεων, την αξιολόγηση των αναπτυξιακών δυνατοτήτων και προοπτικών, την αξιολόγηση χωροταξικών και πολεοδομικών δεδομένων, την αξιολόγηση δεδομένων περιβαλλοντικού χαρακτήρα και καθοδηγεί στην τεκμηρίωση του προκρινόμενου χωρικού προορισμού σε συνάρτηση με την επενδυτική ταυτότητα της περιοχής επέμβασης.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.1: S.W.O.T. Analysis

ΥΠΟΜΝΗΜΑ	Δυνατότητες (Δ)	Ευκαιρίες (Ε)	Αδυναμίες (ΑΔ)	Απειλές (ΑΠ)
ΤΟΜΕΙΣ	+		-	
1. <u>Φυσιογνωμία</u> <u>περιοχής -</u> <u>Υπάρχουσα</u> <u>κατάσταση</u>	<p>Δ:</p> <p>Νησιωτικός χαρακτήρας.</p> <p>Σχετική γεωγραφική εγγύτητα με την Αττική και την υπόλοιπη ηπειρωτική Ελλάδα.</p> <p>Απευθείας αεροπορική σύνδεση με πολλές χώρες της Ευρώπης και της Ασίας (καλοκαίρι).</p> <p>Κομβική θέση της ευρύτερης περιοχής για τις θαλάσσιες μεταφορές.</p> <p>Εγγύτητα με την επίσης τουριστικά δημοφιλή Σαντορίνη – πολλαπλασιαστικό όφελος.</p> <p>Κατάταξη Μυκόνου στα νησιά με σημαντική τουριστική δραστηριότητα σε Περιφερειακό, Εθνικό και Ευρωπαϊκό επίπεδο.</p> <p>Συγκράτηση και αύξηση πληθυσμού των μόνιμων κατοίκων.</p> <p>«Νεανικός» πληθυσμός.</p> <p>Υψηλό ποσοστό του οικονομικά ενεργού πληθυσμού και χαμηλό ποσοστό ανεργίας.</p>		<p>ΑΔ:</p> <p>Μικρή επιφάνεια και μικρό πληθυσμιακό μέγεθος.</p> <p>Τάση για μοντέλο μαζικού τουρισμού.</p> <p>Εποχική απασχόληση λόγω της μεγάλης ανάπτυξης του τουριστικού κλάδου.</p> <p>Έντονη εποχικότητα.</p> <p>Μη ισόρροπη ανάπτυξη των τομέων παραγωγής. Θέσεις απασχόλησης κυρίως κατά τους θερινούς μήνες λόγω τουριστικής περιόδου.</p> <p>Μείωση απασχόλησης στον πρωτογενή τομέα.</p> <p>Αυξημένο κόστος λειτουργίας όλων των οικονομικών μονάδων (νοικοκυριών, επιχειρήσεων).</p> <p>Δυσκολία ανεύρεσης στέγασης των εργαζομένων.</p> <p>Έντονη παρουσία αυθαίρετης και άναρχης δόμησης.</p>	

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

<p>Έντονη δραστηριότητα τουριστικών επιχειρήσεων.</p> <p>Υψηλό επίπεδο εκπαίδευσης του οικονομικά ενεργού πληθυσμού.</p> <p>Τουρίστες με υψηλό εισόδημα.</p> <p>Παροχή υψηλού επιπέδου ολοκληρωμένων τουριστικών υπηρεσιών και εξυπηρετήσεων φιλοξενίας, εστίασης και ψυχαγωγίας.</p> <p>Ικανοποιητικό αριθμός κολυμβητικών παραλιών. Γαλάζια σημαία στην παραλία «Καλαφάτη».</p> <p>Σημαντικός αριθμός καθορισμένων ζωνών αιγιαλού και παραλίας.</p> <p>Πλούσιο φυσικό και πολιτιστικό απόθεμα. Κυκλαδίτικη αρχιτεκτονική.</p> <p>Σημαντικοί πόλοι έλξης (παραλίες, αρχαιολογικοί χώροι, κ.α.).</p> <p>Λειτουργία καταδυτικών κέντρων.</p> <p>Σημαντικές κοινωνικές υποδομές (εκπαίδευση, πρόνοια, υγεία, αθλητισμός).</p> <p>Ικανοποιητικό επίπεδο μεταφορικών υποδομών - ύπαρξη δικτύου δημόσιας συγκοινωνίας με επεκτάσεις δρομολογίων κατά τη θερινή περίοδο.</p> <p>Ήπιο κλίμα.</p> <p>Μέτριες κλίσεις εδάφους.</p> <p>Ενεργειακή διασύνδεση με το ηπειρωτικό δίκτυο.</p>	<p>Η κατάσταση του οδικού δικτύου χαρακτηρίζεται μέτρια έως κακή</p> <p>-Υπαρξη επικίνδυνων σημείων και μικρά πλάτη στο επαρχιακό οδικό δίκτυο και δίκτυο της Χώρας.</p> <p>Έλλειψη χώρων στάθμευσης.</p> <p>Σημαντική παρουσία θορύβου λόγω έντονης νυχτερινής ζωής και της συμφόρησης του λιμανιού</p> <p>Ισχυροί άνεμοι.</p> <p>Περιβαλλοντικές πιέσεις.</p>
---	---

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

<p>Ε:</p> <p>Ανάπτυξη εσωτερικών δικτύων συνεργασίας / συμπληρωματικής λειτουργίας - άμβλυση των ενδοπεριφερειακών και ενδονησιωτικών ανισοτήτων.</p> <p>Περαιτέρω ενδυνάμωση της σύνδεσης με την Αττική και την Ηπειρωτική χώρα.</p> <p>Περαιτέρω καθιέρωση της Μυκόνου ως τουριστικού πόλου εθνικής και παγκόσμιας εμβέλειας/ προβολής.</p> <p>Ενίσχυση του τουρισμού εμπειρίας, μέσω στρατηγικής βιώσιμης ανάπτυξης, και ενδυνάμωση θεματικού τουρισμού (καταδυτικού, συνεδριακού, αθλητικού, περιπατητικού, κ.α.).</p> <p>Διαφοροποίηση του προϊόντος και εμπλουτισμός ταυτότητας προορισμού (προώθηση τοπικών προϊόντων και οργάνωση δικτύου πολιτιστικών πόρων).</p> <p>Άμβλυση της εποχικότητας και περαιτέρω διεύρυνση της τουριστικής περιόδου.</p> <p>Περαιτέρω προσέλκυση διεθνών brands πολυτελών ξενοδοχειακών αλυσίδων.</p> <p>Διατήρηση υψηλών ποσοστών ικανοποίησης τουριστών σε σχέση με τους ανταγωνιστικούς προορισμούς.</p> <p>Αξιοποίηση της δυναμικής του τοπικού πληθυσμού.</p>	<p>ΑΠ:</p> <p>Εγκλωβισμός στο μοντέλο μαζικού τουρισμού «Ήλιος & Θάλασσα».</p> <p>Μιμητικές τάσεις σε τουριστικές πρακτικές ανταγωνιστών και αργά αντανακλαστικά στις νεότερες τουριστικές τάσεις.</p> <p>Περαιτέρω συρρίκνωση του αγροτικού τομέα λόγω της μη διασύνδεσης του πρωτογενή και τον τριτογενή τομέα.</p> <p>Περαιτέρω μη ισόρροπη ανάπτυξη μεταξύ των Δ.Κ. της Μυκόνου.</p> <p>Μη ορθολογική χρήση των πόρων της Μυκόνου με αποτέλεσμα πολεοδομική και περιβαλλοντική υποβάθμιση της Μυκόνου.</p> <p>Ανάπτυξη έντονων κυκλοφοριακών προβλημάτων.</p> <p>Περιορισμένη παροχή και συρρίκνωση των βασικών κοινωνικών υποδομών (π.χ. υπηρεσίες πρόνοιας).</p>
---	---

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

	<p>Ενίσχυση της ανάπτυξης συνεργασιών και δικτυώσεων μεταξύ τοπικών κοινωνικο-οικονομικών ομάδων.</p>	
<p>2. <u>Αναπτυξιακός χαρακτήρας</u></p>	<p>Δ:</p> <p>Σταθερά αυξητικός ρυθμός ανάπτυξης του τουριστικού κλάδου και της ζήτησης σχετικών υπηρεσιών σε εθνικό και τοπικό επίπεδο.</p> <p>Διαχρονική αύξηση των αφίξεων.</p> <p>Διαχρονική αύξηση της δυναμικότητας των ξενοδοχειακών καταλυμάτων.</p> <p>Υπεροχή του τριτογενούς τομέα και σημαντικά έσοδα από τον τουριστικό κλάδο.</p> <p>Ανθεκτικότητα στην οικονομική κρίση και την κρίση στην αγορά ακινήτων.</p> <p>Παραγωγή τοπικών προϊόντων εξαιρετικής ποιότητας.</p> <p>Παραδοσιακά ασφαλής και σταθερός τουριστικός προορισμός.</p> <p>Έντονη ζήτηση για δεύτερη κατοικία.</p> <p>Ποικιλία στην τουριστική προσφορά (πχ. όλες οι κατηγορίες καταλυμάτων).</p> <p>Κάλυψη διαφορετικών αναγκών και κινήτρων των επισκεπτών.</p> <p>Η Μύκονος αποτελεί ισχυρό brand name που προσφέρεται από πολλούς tour operators.</p>	<p>ΑΔ:</p> <p>Εποχικότητα - Υψηλή ζήτηση την περίοδο αιχμής.</p> <p>Εξάρτηση από το πρότυπο του μαζικού τουρισμού - «ήλιος - θάλασσα».</p> <p>Συρρίκνωση του πρωτογενούς τομέα.</p> <p>Στασιμότητα του δευτερογενούς τομέα.</p> <p>Ανεπαρκής αξιοποίηση των πόρων για τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος.</p>

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

<p>Ε:</p> <p>Αξιοποίηση της παγκόσμιας τουριστικής αναπτυξιακής τάσης.</p> <p>Συμμετοχή σε ευρωπαϊκές δράσεις για την ανάπτυξη του τουρισμού.</p> <p>Εξασφάλιση ευρωπαϊκών και κρατικών χρηματοδοτήσεων για την ανάπτυξη υποδομών.</p> <p>Περαιτέρω ενίσχυση της ιδιωτικής τουριστικής επιχειρηματικής δράσης.</p> <p>Ανάπτυξη συνεργιών, δικτύων συνεργασίας συμπληρωματικής λειτουργίας μεταξύ Δήμου, τοπικών επιχειρήσεων και ιδιωτικών φορέων.</p> <p>Αυξημένο και εκπεφρασμένο διεθνές επενδυτικό ενδιαφέρον και ενίσχυση της ζήτησης που προέρχεται από διεθνείς αγορές.</p> <p>Καθιέρωση της Μυκόνου ως κορυφαίου επενδυτικού προορισμού (top investment destination).</p> <p>Αμείωτο ενδιαφέρον των big spenders της παγκόσμιας τουριστικής αγοράς για την περιοχή.</p> <p>Διαφοροποίηση, εμπλουτισμός και ποιοτική αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος, ιδίως στο πλαίσιο οργανωμένων υποδοχέων και Σ.Τ.Κ..</p> <p>Ενίσχυση της ανάπτυξης του κατασκευαστικού κλάδου.</p>	<p>ΑΠ:</p> <p>Η εξέλιξη της πανδημίας COVID-19 και οι επιπτώσεις της σε όλους τους κλάδους αλλά ειδικότερα στον κλάδο του τουρισμού σε παγκόσμιο επίπεδο.</p> <p>Έλλειψη κρατικών πόρων λόγω οικονομικής κρίσης.</p> <p>Μονόπλευρη εξάρτηση από τον τουρισμό και περαιτέρω εξασθένηση των υπόλοιπων παραγωγικών δραστηριοτήτων.</p> <p>Εισαγωγή φθηνότερων προϊόντων και ελλιπής προβολή και προώθηση των τοπικών ποιοτικών προϊόντων.</p> <p>Περιορισμένη συμμετοχή του ελληνικού εσωτερικού τουρισμού.</p> <p>Φαινόμενα αισχροκέρδειας.</p> <p>Καθιέρωση νέων ανταγωνιστικών τουριστικών προορισμών με κύριο συγκριτικό πλεονέκτημα το χαμηλό κόστος των παρεχόμενων υπηρεσιών και δευτερευόντως, την καλή ποιότητα των υπηρεσιών.</p> <p>Προώθηση του μαζικού τουρισμού και του μοντέλου «ήλιος-θάλασσα» χωρίς διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος από άλλους τουριστικούς προορισμούς.</p> <p>Μείωση της κατά κεφαλήν και ανά διανυκτέρευση δαπάνης των τουριστών.</p>
--	---

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

	<p>Πρώθηση ποιοτικών τουριστικών προϊόντων με στόχο την διεύρυνση των εμπειριών του επισκέπτη.</p>	
<p>3. <u>Χωροταξικά</u> <u>δεδομένα</u> <u>(υπερκείμενος</u> <u>σχεδιασμός)</u></p>	<p>Δ: Η επιδιωκόμενη τουριστική ανάπτυξη είναι συμβατή με τις κατευθύνσεις του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. και με το εγκεκριμένο Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Νοτίου Αιγαίου. Δεν τίθεται ζήτημα ασυμβατότητας της επιδιωκόμενης τουριστικής ανάπτυξης με τα Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τις Α.Π.Ε., τη Βιομηχανία και τις Υδατοκαλλιέργειες. Η επιδιωκόμενη τουριστική ανάπτυξη συμβαδίζει με τις προτεραιότητες και τους στόχους Ευρωπαϊκών πολιτικών και στρατηγικών για τον τουρισμό. Η επιδιωκόμενη τουριστική ανάπτυξη συνεισφέρει στην επίτευξη των στόχων του Σ.Ε.Σ. 2014 – 2020 και των επιδιώξεων του Π.Ε.Π. Νοτίου Αιγαίου.</p>	<p>ΑΔ: Σημειακή χωροθέτηση τουριστικών καταλυμάτων / Έλλειψη ανάπτυξης οργανωμένων υποδοχέων τουριστικού χαρακτήρα. Συγκρούσεις χρήσεων γης και δραστηριοτήτων.</p>

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

	<p>Ε:</p> <p>Ενίσχυση του ρυθμού ανανέωσης της τουριστικής προσφοράς στην κατεύθυνση της αναβάθμισης, της χωρικής και χρονικής διεύρυνσης και του εμπλουτισμού της τουριστικής δραστηριότητας.</p> <p>Προώθηση νέων μορφών τουρισμού.</p> <p>Περιορισμός της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης και του κατακερματισμού της γης.</p> <p>Ανάπτυξη των παραγωγικών μονάδων εντός οργανωμένων υποδοχέων.</p> <p>Διασύνδεση και διάχυση των αποτελεσμάτων του τουρισμού στους λοιπούς τομείς της οικονομίας και κυρίως στον πρωτογενή.</p> <p>Προώθηση τουριστικού προϊόντος υψηλότερης ποιότητας.</p>	<p>ΑΠ:</p> <p>«Μονοκαλλιέργεια» τουρισμού.</p> <p>Μη συνετή χρήση των τουριστικών πόρων.</p> <p>Λόγω μη έγκαιρης αναθεώρησης των νομοθετικών πλαισίων, υπάρχει κίνδυνος να μην αποτυπώνονται ορθά η υφιστάμενη κατάσταση και οι ανάγκες της εκάστοτε χωρικής ενότητας και οι κατευθύνσεις τους να θεωρούνται παρωχημένες.</p>
<p>4. <u>Πολεοδομικά δεδομένα (υφιστάμενες χρήσεις γης, όροι & περιορισμοί δόμησης)</u></p>	<p>Δ:</p> <p>Δυναμικά οικιστικά κέντρα λόγω τουριστικής ανάπτυξης / Μη εγκατάλειψη οικισμών.</p> <p>Η Έκταση της Επένδυσης εμπίπτει στη ζώνη 2.1.α.1 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου όπου επιτρέπονται οι «τουριστικές εγκαταστάσεις Α και ΑΑ κατηγορίας».</p>	<p>ΑΔ:</p> <p>Ο οικιστικός χώρος έχει αναπτυχθεί μέσω άτυπων οικιστικών συγκεντρώσεων που έχουν προκύψει μέσω της νομοθεσίας της εκτός σχεδίου δόμησης και, ενίοτε, με αυθαίρετη δόμηση.</p> <p>Εγκατεσπαρμένοι οικισμοί σε γραμμική ανάπτυξη κατά μήκος της παράκτιας ζώνης / Οικιστική εξάπλωση με γραμμικό τρόπο κατά μήκος των υφιστάμενων οδών, αλλά και γύρω από την παραλιακή ζώνη του νησιού, σχηματίζοντας οικιστικές άτυπες συγκεντρώσεις.</p>

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

	<p>Η επιδιωκόμενη τουριστική ανάπτυξη είναι συμβατή καταρχήν με τις χρήσεις γης και τους όρους και περιορισμούς δόμησης της Ζ.Ο.Ε..</p>	<p>Ο σταδιακά αυξανόμενος οικιστικός χώρος παρουσιάζει σημαντικά προβλήματα οργάνωσης (πχ υψηλές πυκνότητες, στάθμευσης, αυξημένης κίνησης ΙΧ).</p> <p>Χωρίς ιδιαίτερους θεσμοθετημένους περιορισμούς στην άναρχη εξάπλωση της παραθεριστικής κατοικίας.</p> <p>Η μετατροπή των κατοικιών, μέσω πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων (πχ. Airbnb), σε άτυπα τουριστικά καταλύματα χωρίς να πληρούν τα ποιοτικά και τεχνικά κριτήρια και χωρίς αδειοδοτούνται και να ελέγχονται από τους αρμόδιους φορείς.</p> <p>Ανεπίκαιρες και παρωχημένες ρυθμίσεις της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, αναφορικά με την προώθηση οργανωμένων μορφών τουριστικής ανάπτυξης.</p> <p>Ιδιοκτησίες με μεγάλο βαθμό κατάτμησης / Κατακερματισμός της γης και πολυϊδιοκτησία.</p>
	<p>Ε:</p> <p>Ορθολογική και βιώσιμη ανάπτυξη της νήσου μέσω οργανωμένων υποδοχέων, αποσκοπώντας στην καλύτερη οργάνωση δομημένου χώρου και την μείωση του πολεοδομικού αποτυπώματος.</p> <p>Δημιουργία διαφορετικών μοντέλων τουριστικής ανάπτυξης π.χ. Σ.Τ.Κ. προωθώντας την νοοτροπία της διαβίωσης στην περιοχή και όχι της απλής επίσκεψης.</p>	<p>ΑΠ:</p> <p>Ανεξέλεγκτη μετατροπή της αγροτικής γης σε οικιστική.</p> <p>Ενίσχυση της εκτός σχεδίου δόμησης και της άναρχης χωροθέτησης.</p> <p>Διαχρονικές άναρχες πιέσεις οδηγούν σε αλλοίωση του οικιστικού περιβάλλοντος.</p>
	<p>Δ:</p>	<p>ΑΔ:</p>

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

5. <u>Περιβαλλοντικός</u> <u>χαρακτήρας</u>	<p>Αξιόλογο και πλούσιο φυσικό περιβάλλον στη Μύκονο και υψηλή αξία τοπίου (ύπαρξη περιοχών δικτύου Natura 2000, Κ.Α.Ζ., μικρών νησιωτικών υγροτόπων, Τ.Ι.Φ.Κ.).</p> <p>Πλούσιο πολιτιστικό κεφάλαιο (σημαντικός αριθμός κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων και ύπαρξη παραδοσιακών οικισμών).</p> <p>Ύπαρξη σημαντικών περιβαλλοντικών και ενεργειακών υποδομών και δικτύων (διασύνδεση με το δίκτυο ηλεκτροδότησης της ηπειρωτικής Ελλάδας, εργοστάσιο αφαλάτωσης, τεχνητά φράγματα, Ε.Ε.Λ., Χ.Υ.Τ.Α., Κινητή Μονάδα Κ.Δ.Α.Υ. κλπ).</p> <p>Ύπαρξη δικτύων τηλεπικοινωνίας και ευρυζωνικότητας.</p> <p>Δεν εντοπίζεται κάποια Ζώνη Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας.</p> <p>Εκπόνηση Σ.Β.Α.Κ.</p>	<p>Αυξανόμενες περιβαλλοντικές πιέσεις με άμεση ανάγκη ελέγχου του είδους της ανάπτυξής τους.</p> <p>Επιβάρυνση του περιβάλλοντος λόγω της άναρχης ανοικοδόμησης.</p> <p>Έλλειψη συνολικής περιβαλλοντικής εκτίμησης των επιπτώσεων από την παράνομη και άναρχη ανοικοδόμηση της ευρύτερης περιοχής.</p> <p>Περιοχή ευάλωτη στην κλιματική αλλαγή.</p>
	<p>Ε:</p> <p>Προστασία και ανάδειξη του τοπίου μέσω ενίσχυσης εναλλακτικών μορφών τουρισμού.</p> <p>Εξασφάλιση της βιωσιμότητας των πόρων - Πράσινη ανάπτυξη.</p> <p>Βιώσιμη διαχείριση φυσικών και παραγωγικών πόρων (π.χ. υδατορέματα, ανεμόμυλοι/νερόμυλοι κ.α.).</p> <p>Βιώσιμη κινητικότητα - Έμφαση σε εναλλακτικούς τρόπους μετακίνησης (π.χ. ηλεκτρικά λεωφορεία, ηλεκτρικά οχήματα/ποδήλατα, κ.α.).</p>	<p>ΑΠ:</p> <p>Υπέρβαση της Φέρουσας Ικανότητας του τοπίου αν δε τηρηθούν οι κατευθύνσεις των μελετητών τοπίου.</p> <p>Αυξημένες επιπτώσεις από την άνοδο της στάθμης της θάλασσας.</p> <p>Ερημοποίηση - διάβρωση των ακτών.</p> <p>Περιβαλλοντική και αισθητική υποβάθμιση του προορισμού.</p> <p>Θαλάσσια ρύπανση.</p>

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

	<p>Σύμφωνο Δημάρχων για τη μείωση του ενεργειακού αποτυπώματος των οικισμών.</p> <p>Προώθηση διαδρομών πολιτιστικού ενδιαφέροντος.</p> <p>Παραδοσιακές γεωργικές πρακτικές.</p>	<p>Κατασπατάληση των υδατικών αποθεμάτων τους καλοκαιρινούς μήνες.</p> <p>Αύξηση της παραγωγής και απουσία σχεδίου διαχείρισης των απορριμμάτων και λυμάτων.</p> <p>Κατασπατάληση ενέργειας.</p> <p>Αδυναμία εφαρμογής αυστηρών κριτηρίων βιωσιμότητας των νέων τουριστικών επιχειρήσεων και ελέγχου του τρόπου της δόμησης και του βαθμού ανάπτυξής τους (μέγεθος, κλίμακα, κατηγορία, ποιότητα).</p>
--	---	--

ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

6.2. Τεκμηρίωση επενδυτικής ταυτότητας, χρήσεων γης και χωρικού προορισμού

Έχοντας ως βάση όσα σχολιάστηκαν στην [§6.1.](#), καθώς και τους στόχους του επενδυτικού σχεδίου, στο παρόν υποκεφάλαιο τεκμηριώνεται η επενδυτική ταυτότητα της περιοχής επέμβασης. Πιο συγκεκριμένα, η τεκμηρίωση βασίζεται αφ' ενός στα θετικά στοιχεία της επένδυσης, αλλά και στα αδύναμα σημεία που μπορούν να αντιμετωπιστούν ως ευκαιρίες στο πλαίσιο της τουριστικής ανάπτυξης, και αφ' ετέρου σε κριτήρια που αφορούν στις αναπτυξιακές προοπτικές, στην ενίσχυση της τοπικής οικονομίας και την αντιμετώπιση της ανεργίας, αλλά και στην αξιολόγηση των επιπτώσεων που πιθανώς προκύψουν.

Ως βασικός χωρικός προορισμός της Έκτασης ορίζεται η χρήση «Τουρισμός-Αναψυχή» εντός οργανωμένου υποδοχέα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και αναμένεται να έχει επιρροή σε ευρύτερη κλίμακα, προωθώντας τις στρατηγικές κατευθύνσεις για τουριστική ανάπτυξη ακόμα και σε επίπεδο Περιφερειακής Ενότητας.

Βάσει των παραπάνω η προτεινόμενη επένδυση:

- i. Συνεισφέρει στην προσέλκυση τουριστικών επενδύσεων με βιώσιμο τρόπο και στην εισροή κεφαλαίων στην εθνική οικονομία, που αποτελεί στόχο του Σ.Ε.Σ. 2021-2027,
- ii. Αξιοποιεί την παγκόσμια τουριστική αναπτυξιακή τάση,
- iii. Συντελεί στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και την περαιτέρω μείωση της ανεργίας, εναρμονιζόμενη με το ισχύον Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Νοτίου Αιγαίου, το Σ.Ε.Σ. 2021-2027 και τη στρατηγική «Ευρώπη 2020»,
- iv. Εμπλουτίζει το παρεχόμενο τουριστικό προϊόν της Μυκόνου και ενισχύει την εικόνα της ως τουριστικού προορισμού παγκόσμιου βεληνεκούς υψηλών προδιαγραφών,
- v. Συμβάλλει στην καθιέρωση ενός νέου προτύπου βιώσιμης – ορθολογικής τουριστικής ανάπτυξης για τη Μύκονο,
- vi. Συμβάλλει στην άμβλυση της εποχικότητας και στην περαιτέρω διεύρυνση τουριστικής περιόδου της Μυκόνου μέσω των Τ.Ε.Κ. (12μηνη λειτουργία),

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

- vii.** Λαμβάνει υπόψη του και εναρμονίζεται πλήρως με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού και υπακούει στους προκαθορισμένους πολεοδομικούς σχεδιασμούς που ισχύουν ήδη στη Μύκονο,
- viii.** Εφαρμόζεται σε περιοχή που δεν τίθεται ζήτημα σύγκρουσης χρήσεων γης με υφιστάμενα ή/και προγραμματισμένα έργα που αφορούν σε Α.Π.Ε., βιομηχανικές εγκαταστάσεις ή υδατοκαλλιέργειες,
- ix.** Αναπτύσσεται με τρόπο συμβατό με τον χαρακτήρα, τους βασικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που τίθενται για την περιοχή από τη Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου ενώ οι προτεινόμενες χρήσεις γης δεν αποκλίνουν σημαντικά από τις επιτρεπόμενες βάσει Ζ.Ο.Ε.,
- x.** Εφαρμόζεται σε περιοχή στην οποία επιτρέπεται η τουριστική ανάπτυξη, καθώς το ακίνητο εμπίπτει στη ζώνη «Τουρισμός – Αναψυχής» της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου όπου επιτρέπονται οι «τουριστικές εγκαταστάσεις Α και ΑΑ κατηγορίας».
- xi.** Ενισχύει τον υψηλό βαθμό τουριστικής εξειδίκευσης της Μυκόνου χωρίς να υπερβαίνει τα όρια της Τ.Φ.Ι. του νησιού, επιφέροντας ανεκτές αλλαγές στις συνθήκες που επικρατούν σε αυτό.
- xii.** Εφαρμόζεται σε ακίνητο στο οποίο δεν περιλαμβάνονται αρχαιολογικοί χώροι, τμήματα θεσμοθετημένων ζωνών προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος και γαίες υψηλής παραγωγικότητας.
- xiii.** Η Έκταση δεν περιλαμβάνει χαρακτηρισμένες δασικές εκτάσεις, μετά τις αποφάσεις 150/22 (ΑΔΑ: 6Χ514653Π8-ΡΨ7) και 240/22 (ΑΔΑ: Ψ3ΥΦ4653Π8-2Σ8) της Επιτροπής Εξέτασης Αντιρρήσεων κατά του Περιεχομένου του Δασικού Χάρτη Π.Ε. Μυκόνου .
- xiv.** Το υδατόρεμα που εντοπίζεται εντός της Έκτασης έχει οριοθετηθεί προσωρινά και πρόκειται να γίνει οριστική οριοθέτησή του κατά το στάδιο έγκρισης του προτεινόμενου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε..
- xv.** Δεν προκαλεί υπέρμετρες – μη αναστρέψιμες επιπτώσεις στο φυσικό, ανθρωπογενές και κοινωνικο-πολιτιστικό περιβάλλον.
- xvi.** Προωθεί την ανάπτυξη δραστηριοτήτων εντός οργανωμένων υποδοχέων.
- xvii.** Μέσω της δημιουργίας Σ.Τ.Κ. προωθείται η ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού όπως είναι Τουρισμός Ευεξίας, Γαστρονομικός Τουρισμός, Θαλάσσιος Τουρισμός, Συνεδριακός Τουρισμός, κ.α..
- xviii.** Εκπονείται μελέτη masterplan με σκοπό την διαφύλαξη και την διατήρηση των τοπικών χαρακτηριστικών, του τοπίου και του περιβάλλοντος.

6.3. Σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης Έκτασης

Στην παρούσα ενότητα περιγράφονται τα εναλλακτικά σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης της Έκτασης συνολικού εμβαδού επιφανείας $E_E = 218.971,96$ τ.μ.. Αρχικά, παρουσιάζονται δύο σενάρια που κρίνονται μη ρεαλιστικά στην παρούσα φάση και έπειτα αναλύονται τα εναλλακτικά σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης του ακινήτου. Στη συνέχεια πραγματοποιείται συγκριτική ανάλυση και τεκμηρίωση επί των εναλλακτικών σεναρίων.

6.3.1. Μη επιλέξιμα σενάρια ανάπτυξης

Στα πλαίσια της διερεύνησης για την αξιοποίηση της περιοχής μελέτης εξετάστηκαν δύο σενάρια τα οποία απορρίφθηκαν για τους λόγους που εκτίθενται παρακάτω και δεν αναλύεται περαιτέρω η εφαρμογή τους για την ανάπτυξη της περιοχής επέμβασης.

6.3.1.1. Μη επιλέξιμο σενάριο I: Ανάπτυξη ακινήτων σύμφωνα με τις διατάξεις της Ζ.Ο.Ε. και την εκτός σχεδίου δόμηση

Το παρόν σενάριο εξετάζει πρόταση ανάπτυξης με βάση τις διατάξεις του π.δ. 07.03.2005 / Δ' 243 για τη Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, και ειδικότερα αυτές που αφορούν στη ζώνη (2.1α.1)5 στην οποία ανήκει η Έκταση, σύμφωνα με τις οποίες επιτρέπεται η ανάπτυξη τουριστικών εγκαταστάσεων με τους εξής όρους και περιορισμούς δόμησης: αρτιότητα 10 στρέμματα, σ.δ. 0,15 και 150 κλίνες ανά γήπεδο και μέγιστη πυκνότητα 7 κλίνες ανά στρέμμα για ξενοδοχείο 5*, καθώς και των γενικότερων διατάξεων της εκτός σχεδίου δόμησης για τις τουριστικές εγκαταστάσεις 5* του άρ. 8 του π.δ. 6.10.1978 / Δ' 538, όπως ορίζεται στην παρ. Α.4-III.γ του άρ. 3 του π.δ. 07.03.2005 / Δ' 243, αλλά και των διατάξεων του π.δ. 24.05.1985 / Δ' 270 όπου απαιτείται.

Το σύνολο των ακινήτων αποτελεί ενιαίο γήπεδο, άρτιο και οικοδομήσιμο καθότι έχει εμβαδόν επιφανείας 218.971,96 τ.μ. (>10 στρ.) και πρόσωπο 415,41 μ.⁹⁴ > 25,00 μ. στην οδό Λούλος – Τηγάρι η οποία είναι νομίμως υφιστάμενος κοινόχρηστος χώρος.

⁹⁴ Σύμφωνα με το από Μαρτίου 2023 Τ.Δ. του Α.Τ.Μ. Α. Καρδισιά.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Σύμφωνα με τα βασικά πολεοδομικά μεγέθη του παρόντος σεναρίου υπολογίζονται ως εξής:

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.2: Βασικά πολεοδομικά μεγέθη μη επιλέξιμου σεναρίου I

Μέγιστη Επιτρεπόμενη Δόμηση ($E_E \times \sigma.δ.$)	$218.971,96 \times 0,15 = 32.845,79 \text{ τ.μ.}$
Μέγιστη Επιτρεπόμενη Κάλυψη ($E_E \times \pi.κ.$)	$218.971,96 \times 20\% = 43.794,39 \text{ τ.μ.}$

ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

Στο παρόν σενάριο δύναται θεωρητικά να πραγματοποιηθεί κατάτμηση και να δημιουργηθούν άρτια και οικοδομήσιμα γήπεδα, ο αριθμός και το εμβαδό των οποίων υπολογίζεται ως εξής:

$$\frac{\text{(συνολικό πρόσωπο γηπέδου σε κοινόχρηστο δρόμο)}}{\text{(ελάχιστο απαιτούμενο πρόσωπο γηπέδου σε κοινόχρηστο δρόμο)}} =$$

$$\frac{415,41 \text{ μ.}}{25 \text{ μ.}} = 16 \text{ άρτια και οικοδομήσιμα γήπεδα με εμβαδό:}$$

$$\varepsilon = \frac{(E = 218.971,96 \text{ τ.μ.})}{16} = 13.685,75 \text{ τ.μ. έκαστο } (> 10 \text{ στρ.})$$

Επομένως, βάσει των κριτηρίων που τίθενται υπολογίζονται για κάθε γήπεδο:

$$13,69 \text{ στρ.} \times 7 \text{ κλίνες/στρ.} = 95,83 \text{ κλίνες}$$

και συνολικά:

$$16 \text{ γήπεδα} \times 95,83 \text{ κλίνες} \approx 1.533 \text{ κλίνες}$$

Συνεπώς, σε αυτή την περίπτωση δύναται να ανεγερθούν 16 διακριτές τουριστικές εγκαταστάσεις με συνολικά 1.533 κλίνες.

Όμως, το ενδεχόμενο για ανάπτυξη ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων σε 16 ακίνητα με τους όρους της εκτός σχεδίου δόμησης κρίνεται μη άμεσα υλοποιήσιμο βάσει του άρθ. 270, ν. 5037/2023 (Α' 78/29.3.2023), δυνάμει του οποίου «Έως την έγκριση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) Δήμου Μυκόνου και σε κάθε περίπτωση όχι πέραν της 31ης.12.2023 αναστέλλεται η έκδοση οικοδομικών αδειών στις εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμού περιοχές της νήσου Μυκόνου.

2. Από την αναστολή της παρ. 1 εξαιρούνται οι περιπτώσεις:

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

α) έκδοσης εργασιών μικρής κλίμακας, β) ενημέρωσης οικοδομικών αδειών, γ) αναθεώρησης οικοδομικών αδειών για αλλαγή επιβλέποντος, δ) των περιοχών των εγκεκριμένων οργανωμένων τουριστικών υποδοχέων (ΕΣΧΑΣΕ).

3. Κατά το διάστημα της αναστολής της παρ. 1 οι οικοδομικές άδειες αρμοδιότητας της οικείας Υπηρεσίας Δόμησης για τις εκτός σχεδίου περιοχές της νήσου Μυκόνου που επιτρέπονται κατ' εξαίρεση σύμφωνα με την παρ. 2 εκδίδονται από τη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.».

Ενόψει των προαναφερθεισών διατάξεων, η περίπτωση ανάπτυξης ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων σε 16 διαφορετικά ακίνητα με τους όρους της εκτός σχεδίου δόμησης δεν αποτελεί ρεαλιστικό σενάριο αυτή τη χρονική στιγμή και επομένως δεν συμπεριλαμβάνεται στα εναλλακτικά σενάρια. Επιπλέον κρίνεται ως ιδιαίτερα επιβαρυνμένη λύση αναφορικά με το συνολικό αριθμό κλινών και τουριστικών εγκαταστάσεων που δύναται να αναγερθούν.

6.3.1.2. Μη επιλέξιμο σενάριο II: Παραθεριστικό Τουριστικό Χωριό

Στο δεύτερο μη επιλέξιμο σενάριο εξετάζεται η περίπτωση ανάπτυξης Παραθεριστικού Τουριστικού Χωριού εντός οργανωμένου υποδοχέα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. (περ. 4Α, παρ. Β, άρ.11, ν. 3986/2011), που θα περιέχει καταλύματα και παραθεριστικές κατοικίες. Σε αυτή την περίπτωση, θα δημιουργούνται αυτοτελή οικοπέδα και θα αποδίδονταν κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι οι οποίοι θα κάλυπταν το 50% της έκτασης (παρ. 7α, άρ. 12, ν. 3986/2011). Η περίπτωση αυτή αναφέρεται δηλαδή σε πολεοδόμηση της έκτασης.

Ο μέγιστος μέσος συντελεστής δόμησης που δίνεται από τις σχετικές διατάξεις είναι **0,40** επί των οικοδομήσιμων χώρων, έπειτα δηλαδή από την αφαίρεση των κοινόχρηστων και κοινωφελών (παρ. 7α, άρ. 12, ν. 3986/2011). Το ποσοστό κάλυψης ορίζεται στο **50%** (παρ. Γ.2, άρ. 11, ν. 3986/2011). Με τα δεδομένα αυτά τα βασικά πολεοδομικά μεγέθη του σεναρίου διαμορφώνονται ως εξής:

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.3: Βασικά πολεοδομικά μεγέθη μη επιλέξιμου σεναρίου II

Μέγιστη Επιτρεπόμενη Δόμηση ($E_e \times \% K.X. - K.\Phi. \times \mu.σ.δ.$)	$218.971,96 \times 50\% \times 0,40 = 43.794,39 \text{ τ.μ.}$
Μέγιστη Επιτρεπόμενη Κάλυψη ($E_e \times \pi.κ.$)	$218.971,96 \times 50\% = 109.485,98 \text{ τ.μ.}$

ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Ωστόσο, το παρόν σενάριο αντιμετωπίζει τα εξής ζητήματα:

i. Η Έκταση θεωρείται σχετικά μικρή για την ανάπτυξη Παραθεριστικού Τουριστικού Χωριού.

Σε σύγκριση με γνωστά παραδείγματα των εγκεκριμένων και σχεδιαζόμενων Παραθεριστικών Τουριστικών Χωριών, κρίνεται ότι τα 218.971,96 τ.μ. του ακινήτου αποτελούν μια σχετικά μικρή έκταση για την ανάπτυξη Παραθεριστικού Τουριστικού Χωριού. Ενδεικτικά, το σχέδιο “Killada Hills” στο Κρανίδι Αργολίδας αναπτύσσεται σε έκταση 1.131.033,59 τ.μ. (κ.υ.α. 84147/2018, ΑΑΠ’ 173) ενώ το “Elounda Hills” στον Άγιο Νικόλαο Κρήτης σε έκταση 675.884,77 τ.μ. (π.δ. 17.01.2020 / Δ’ 4).

ii. Η ανάπτυξη μέσω Παραθεριστικού Τουριστικού Χωριού αφορά «βαριά» διαδικασία.

Η πολυετομή που προτείνεται αποτελεί μια «βαριά» διαδικασία, κατά βάση, οικιστικής ανάπτυξης σε μία περιοχή της οποίας το τοπίο είναι ήδη επιβαρυνόμενο από την άναρχη, εκτός σχεδίου δόμηση.

iii. Προβλέπεται να προσελκύσει μεγάλο αριθμό κατοίκων που θα επιβαρύνει αναπόφευκτα την περιοχή.

Σε ένα σχετικά ήπιο σενάριο ανάπτυξης του Παραθεριστικού Τουριστικού Χωριού, λαμβάνεται η παραδοχή ότι το 70% της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης αφορά τουριστικές κατοικίες, ενώ το 30% αποδίδεται στις υπόλοιπες επιτρεπόμενες, και επιθυμητές από τον κύριο του έργου, χρήσεις (σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 4Α, άρ. 11, ν. 3986/2011)⁹⁵. Η δεύτερη παραδοχή βασίζεται στην υ.α. 10788/2004 υ.α. (Δ’ 285/5.3.2004), η οποία ορίζει σταθερότυπο εμβαδού ανά κάτοικο για την παραθεριστική κατοικία. Επιλέγεται εδώ η μέγιστη τιμή που δίνεται από το άνωθεν νομοθετικό κείμενο, δηλαδή 35 τ.μ. ανά κάτοικο (παρ. Ε, άρ. 4). Με βάση τα παραπάνω προκύπτει:

$$43.794,39 \text{ τ.μ.} \times 70\% = 30.656,07 \text{ τ.μ. κατοικίας}$$

και

$$\frac{30.656,07 \text{ τ.μ. κατοικίας}}{35 \text{ τ.μ. ανά κάτοικο}} \approx 876 \text{ κάτοικοι}$$

Υπολογίζεται επομένως ότι το Παραθεριστικό Τουριστικό Χωριό θα προσελκύσει περίπου 876 κατοίκους. Αναπόφευκτα τα δίκτυα της περιοχής θα επιβαρυνθούν από αυτή την ανάπτυξη. Ιδιαίτερες πιέσεις προβλέπεται να ασκηθούν στον οικισμό

⁹⁵ Η παραδοχή γίνεται στα πλαίσια της Παρούσης, με βάση την εμπειρία της ομάδας μελέτης και δεν στηρίζεται σε κάποιο περιορισμό που τίθεται από το νομοθετικό πλαίσιο.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

της Άνω Μεράς, ο οποίος βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση με την ανάπτυξη (απόσταση μικρότερη από 1 χλμ.) και έχει πληθυσμό μόλις 1.459 κατοίκους – 1,7 φορές μεγαλύτερο από αυτόν του Παραθεριστικού Τουριστικού Χωριού.

Παρόλο που η συγκεκριμένη πρόταση αφορά έναν οργανωμένο υποδοχέα – που σε κάθε περίπτωση είναι προτιμότερος τρόπος ανάπτυξης από την εκτός σχεδίου δόμηση –, με βάση τα παραπάνω κρίνεται ότι δεν μπορεί να αποτελέσει ένα βιώσιμο ρεαλιστικό σενάριο τουριστικής ανάπτυξης και επομένως δεν συμπεριλαμβάνεται στα εναλλακτικά σενάρια.

6.3.2. Εναλλακτικά σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης Έκτασης

Τα εναλλακτικά σενάρια που επιλέχθηκαν και αναπτύσσονται παρακάτω αφορούν στην – κατά κύριο λόγο – τουριστική αξιοποίηση της Έκτασης. Όπως προκύπτει από την τεκμηρίωση του χωρικού προορισμού που προηγήθηκε, αλλά και από την ανάλυση S.W.O.T., ο τουρισμός αποτελεί μια δραστηριότητα που συνάδει απόλυτα με τη φυσιογνωμία της περιοχής και τις αναπτυξιακές της δυνατότητες. Τα σενάρια που μελετώνται είναι ρεαλιστικά, καθώς χρησιμοποιούν τα υφιστάμενα πολεοδομικά εργαλεία χωρικής ανάπτυξης, ενώ παράλληλα λαμβάνουν υπόψη τους στόχους του επενδυτικού σχεδίου αλλά και τις περιβαλλοντικές και χωρικές επιπτώσεις αυτού στην ευρύτερη περιοχή. Παράλληλα, το όραμα της παρούσας επενδυτικής ανάπτυξης για έναν «τουρισμό υπερπολυτελείας» το οποίο διαπνέει και τα τρία σενάρια, στοχεύει στην εξέλιξη του τουριστικού προϊόντος για το οποίο είναι τόσο γνωστό το νησί της Μυκόνου.

Στη συνέχεια παρουσιάζονται τρία σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης τουριστικών εγκαταστάσεων μέσω οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων και συγκεκριμένα, μέσω του εργαλείου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.. Τα προτεινόμενα σχέδια προτείνονται σε ενιαία έκταση **218.971,96 τ.μ.** η οποία συμπίπτει με την συνολική αξιοποιήσιμη έκταση. Τα σενάρια ανάπτυξης που εξετάζονται είναι τα εξής:

- i. **ΣΕΝΑΡΙΟ I:** Δύο διαφορετικά Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής, 150 κλινών έκαστο ή 300 κλινών συνολικά, σ.δ. 0,15 και ποσοστό κάλυψης 20%.
- ii. **ΣΕΝΑΡΙΟ II:** Ενιαίο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής και ανάπτυξη Σ.Τ.Κ. εντός αυτού, με χωρητικότητα 196 κλίνες, σ.δ. 0,10 και ποσοστό κάλυψης 15%.
- iii. **ΣΕΝΑΡΙΟ III:** Δύο διαφορετικά Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής, 150 κλινών έκαστο ή 300 κλινών συνολικά, σ.δ. 0,20 και ποσοστό κάλυψης 20%.

Τα σενάρια εξετάζονται πιο αναλυτικά στις ενότητες που ακολουθούν.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

6.3.2.1. ΣΕΝΑΡΙΟ Ι: Δύο διαφορετικά Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής με όρους και περιορισμούς σύμφωνους με την Ζ.Ο.Ε. και την εκτός σχεδίου δόμηση

6.3.2.1.1. Εισαγωγικά στοιχεία

Στο σενάριο Ι προτείνεται η δημιουργία δύο οργανωμένων υποδοχέων Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής σε δύο διακριτές, ενιαίες εκτάσεις εντός της ιδιοκτησίας. Τα δύο σχέδια είναι χρονικά και λειτουργικά ανεξάρτητα και η ανάπτυξή τους δύναται να πραγματοποιηθεί από διαφορετικούς φορείς επένδυσης. Για να δημιουργηθούν τα δύο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. η ιδιοκτησία χωρίζεται σε δύο διακριτές εκτάσεις με βάση τα επιμέρους γεωτεμάχια που την συνθέσαν αρχικά, όπως φαίνεται στον Πίνακα 6.4. Τα δύο τμήματα έχουν έκταση **71.505,64 τ.μ.** και **147.466,32 τ.μ.** τα οποία κρίνονται ικανά για την χωροθέτηση επενδύσεων σαν την επιθυμητή.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.4: Διαμοιρασμός του οικοπέδου σε δύο διακριτές, ενιαίες εκτάσεις

Επιμέρους οικοπέδα	Εμβαδό (τ.μ.)	Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. 1	Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. 2
01_ Πάνω Φανάρια	55.125,94	55.125,94	
02_ Κλείσμα Παντελή	6.373,57	6.373,57	
03_ Κάτω Φανάρια	34.204,41		34.204,41
04_ Άγιος Νικόλαος	26.951,86		26.951,86
05_ Κάτω Ποτάμια	15.782,83		15.782,83
06_ Ποτάμια	14.830,49		14.830,49
07_ Καντούνια	16.618,18		16.618,18
08_ Άγιος Γεώργιος – Φανάρια	10.006,13	10.006,13	
09_ Πλερωτίδενα	39.078,55		39.078,55
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΡΟΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ	218.971,96		
ΕΜΒΑΔΟ ΤΜΗΜΑΤΩΝ		71.505,64	147.466,32

ΠΗΓΗ: Ιδία Επεξεργασία

6.3.2.1.2. Χρήσεις γης

Προβλέπεται η ανάπτυξη ενός ξενοδοχείου 5* της υποπερ. αα, περ. α, παρ. 2, άρ. 1 του ν. 4276/2014 με χωρητικότητα 150 κλίνες, σύμφωνα με τον περιορισμό που δίνεται από τις διατάξεις του π.δ. 07.03.2005 / Δ' 243 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου (παρ. 25, άρ. 4), στον κάθε διακριτό υποδοχέα. Με αυτόν τον τρόπο στην έκταση θα

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

αναπτυχθούν **δύο ξενοδοχεία** και η συνολική χωρητικότητα θα είναι οι **300 κλίνες**. Οι προτεινόμενες χρήσεις γης για τα εν λόγω Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. αντλούνται από τις διατάξεις του άρθρου 11 του ν. 3986/2011, όπως ισχύει. Στον πίνακα 6.5 αποδίδονται οι προτεινόμενες χρήσεις γης του Σεναρίου Ι συγκριτικά με τις επιτρεπόμενες βάσει Ζ.Ο.Ε., ώστε να γίνουν εμφανείς οι χρήσεις που προστίθενται μέσω του εργαλείου του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. στην «μπλε» ζώνη (2.1α.1) της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.5: Προτεινόμενες χρήσεις του Σεναρίου Ι συγκριτικά με τις επιτρεπόμενες βάσει Ζ.Ο.Ε.

ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΒΑΣΕΙ Ζ.Ο.Ε.	ΧΡΗΣΕΙΣ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.
Ζώνη (2.1α.1)5	(άρ.11, ν. 3986/2011)
Κατοικία	Κατοικία
Τουριστικές εγκαταστάσεις Α και ΑΑ κατηγορίας	Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κ.λπ.)
	Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, υδροθεραπευτήρια κ.λπ.)
	Τουριστικοί λιμένες, όπως μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών
-	Καζίνο
Κτίρια Γραφείων	-
Καταστήματα	Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών
Αναψυκτήρια	Αναψυκτήρια
Εστιατόρια	Εστίαση
Κέντρα διασκέδασης - αναψυχής (200 τ.μ.)	Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
Χώροι συνάθροισης κοινού	Χώροι συνάθροισης κοινού
Πολιτιστικές λειτουργίες	Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
	Κατασκευή μόνιμων εγκαταστάσεων για κινηματογραφικές παραγωγές (studios)
-	Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων
-	Κοινωνική πρόνοια
Υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδα ποδοσφαίρου, γυμναστήρια κ.λπ.)	Αθλητικές εγκαταστάσεις
-	Θρησκευτικοί χώροι
-	Περίθαλψη
Χώροι Στάθμευσης	Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα)
-	Ελικοδρόμιο
Γεωργικές αποθήκες	-

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Αντλητικές εγκαταστάσεις		-	
Υδατοδεξαμενές		-	
Φρεάτια		-	
-		Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου	
ΥΠΟΜΝΗΜΑ	ΧΡΗΣΕΙΣ ΤΟΥ ΑΡΘ. 11 ΤΟΥ Ν. 3986/2011 ΠΟΥ ΕΠΙΤΡΕΠΟΝΤΑΙ ΒΑΣΕΙ Ζ.Ο.Ε. ΜΥΚΟΝΟΥ	ΧΡΗΣΕΙΣ ΤΟΥ ΑΡΘ. 11 ΤΟΥ Ν. 3986/2011 ΠΟΥ ΔΕΝ ΕΠΙΤΡΕΠΟΝΤΑΙ ΒΑΣΕΙ Ζ.Ο.Ε. ΜΥΚΟΝΟΥ	ΘΡΑΤΗ ΔΙΑΓΡΑΦΗ ΧΡΗΣΕΙΣ ΠΟΥ ΔΕΝ ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

ΠΗΓΗ: Ιδία Επεξεργασία

6.3.2.1.3. Όροι και περιορισμοί δόμησης

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης ορίζονται από το π.δ. 07.03.2005 / Δ' 243 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, από το π.δ. 6.10.1978 / Δ' 538 για τουριστικές εγκαταστάσεις σε γήπεδα εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου όπως το παρόν, καθώς και από το π.δ. 24.05.1985 / Δ' 270 όπου δεν δίνονται κατευθύνσεις από τα άλλα κείμενα. Ο **συντελεστής δόμησης** επιλέγεται και για τις δύο αναπτύξεις στο **0,15**, ο μέγιστος δηλαδή που προβλέπουν οι διατάξεις του π.δ. της Ζ.Ο.Ε., και το **ποσοστό κάλυψης** στο **20%**, σύμφωνα με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης για τουριστικές εγκαταστάσεις. Με βάση τα παραπάνω, τα πολεοδομικά μεγέθη και τα βασικά χαρακτηριστικά του σεναρίου Ι διαμορφώνονται ως εξής:

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.6: Βασικά χαρακτηριστικά και πολεοδομικά μεγέθη σεναρίου Ι

Τρόπος Ανάπτυξης	Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής
Μέγιστη Επιτρεπόμενη Δόμηση ($E_E \times \sigma.δ.$)	Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. 1 $71.505,64 \times 0,15 = 10.725,85$ τ.μ.
	Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. 2 $147.466,32 \times 0,15 = 22.119,95$ τ.μ.
	Σύνολο $(218.971,96 \times 0,15 =) 32.845,80$ τ.μ.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

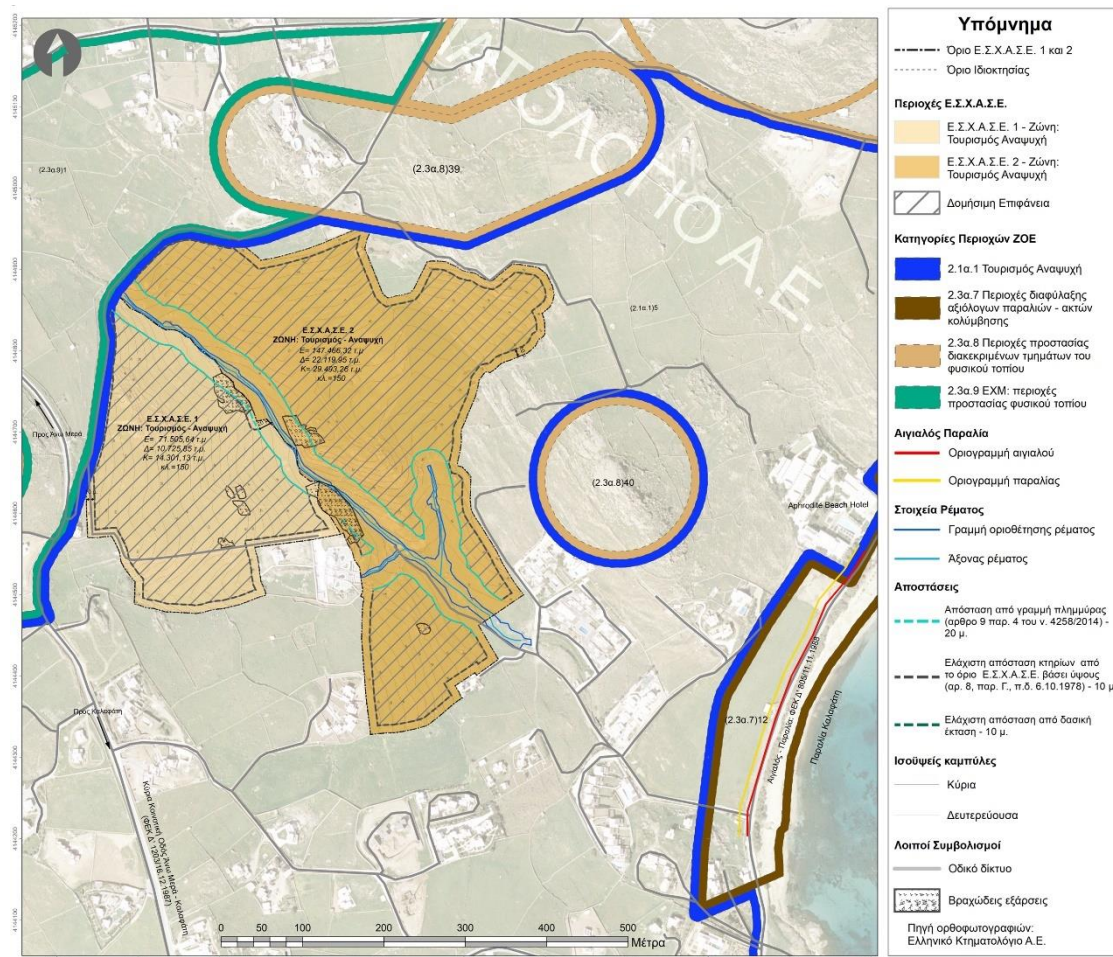
Μέγιστη Επιτρεπόμενη Κάλυψη (Ε _Ε x π.κ.)	Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. 1 71.505,64 x 20% = 14.301,13 τ.μ.
	Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. 2 147.466,32 x 20% = 29.493,26 τ.μ.
	Σύνολο (218.971,96 x 20% =) 43.794,39 τ.μ.
Χρήσεις Γης	παρ. Β1, άρ. 11, ν. 3986/2011
Κλίνες	Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. 1 150
	Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. 2 150
	Σύνολο 300
Πυκνότητα Κλινών	Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. 1 2,10
	Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. 2 1,02
	Μ.Ο. 1,37
Μέγιστο Ύψος	4,50 μ. (μονώροφη οικοδομή ή τμήμα της) 7,50 μ. (διώροφη οικοδομή ή τμήμα της) (παρ. 8, άρ. 4, π.δ. 07.03.2005 / Δ' 243)
Ελάχιστη Απόσταση από τα Όρια του Γηπέδου	10 μ. για κτίρια ύψους μέχρι 7,50 μ. (παρ. Γ.στ., άρ. 8, π.δ. 06.10.1978 / Δ' 538)

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Ελάχιστη Απόσταση από Δασική Έκταση	10 μ. (παρ. 5, άρ. 1 του π.δ. 24.05.1985 / Δ' 270)
Απόσταση Δόμησης από τις Γραμμές Οριοθέτησης του Ρέματος	20 μ. (παρ. 4B, άρ. 9, ν. 4258/2014)

ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

ΕΙΚΟΝΑ 6.1: Σενάριο Ι – Δύο διαφορετικά Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής, 150 κλινών έκαστο ή 300 κλινών συνολικά, σ.δ. 0,15 και ποσοστό κάλυψης 20%



ΠΗΓΗ: World imagery - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

6.3.2.2. ΣΕΝΑΡΙΟ II: Ενιαίο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής και ανάπτυξη Σ.Τ.Κ.

6.3.2.2.1. Εισαγωγικά στοιχεία

Στο σενάριο II προτείνεται η δημιουργία ενός οργανωμένου υποδοχέα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής και, όπως προβλέπεται από την παρ. Β.1α, άρ.11 του ν. 3986/2011, η ανάπτυξη Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος (Σ.Τ.Κ.) της περ. δδ, παρ. 2, άρ. 1 του ν. 4276/2014, όπως ισχύει. Οι όροι δόμησης και οι προδιαγραφές ανάπτυξης του εν λόγω σεναρίου αντλούνται συνδυαστικά από τα άρ. 8 και 9 του ν. 4002/2011, το άρ. 11 του ν. 3986/2011, το π.δ. 07.03.2005 / Δ' 243 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου και το άρ. 8 του π.δ. 6.10.1978 / Δ' 538, όπως ισχύει και έχει τροποποιηθεί από το π.δ. 20.01.1988 / Δ' 61, το οποίο αφορά τουριστικές εγκαταστάσεις σε εκτάσεις εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Η ανάπτυξη γίνεται σε ενιαία έκταση που ισοδυναμεί με το σύνολο της αξιοποιήσιμης έκτασης του οικοπέδου, δηλαδή τα **218.971,96 τ.μ.** Στο παρόν σενάριο, ο επιτρεπόμενος από τις διατάξεις συντελεστής δόμησης δεν εξαντλείται, ωστόσο βάσει επενδυτικού σχεδίου υπολογίζεται ότι απαιτούνται συνολικά 196 κλίνες για την ανάπτυξη του ακινήτου, περισσότερες κατά 46 δηλαδή από τον περιορισμό της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου (παρ. 25, άρ. 4, π.δ. 07.03.2005 / Δ' 243), απόκλιση η οποία, δεδομένης της μεγάλης έκτασης του ακινήτου (~218 στρ.), κρίνεται ότι δεν ανατρέπει τον σχεδιασμό.

6.3.2.2.2. Χρήσεις γης

Το Σ.Τ.Κ. θα περιλαμβάνει ξενοδοχείο 5* της υποπερ. αα της περ. α της παρ. 2 του άρ. 1 του ν. 4276/2014, Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες (Τ.Ε.Κ.) της υποπερ. ββ', περ. β', παρ. 2, ν. 4276/2014 καθώς και συνεδριακό κέντρο ως ειδική τουριστική υποδομή (Ε.Τ.Υ), σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4002/2011 και του ν. 3986/2011. Στο παρόν σενάριο, εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρ. 3β, άρ. 9 του ν. 4002/2011 όπως ισχύουν – ο συντελεστής δόμησης δεν προβλέπεται να ξεπεράσει το 0,12 και επομένως *«το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο άρθρο 8, καθορίζεται σε σαράντα τοις εκατό (40%) της συνολικής δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος»*. Το υπόλοιπο 60% της δομούμενης επιφάνειας θα καλυφθεί από ξενοδοχειακή μονάδα και λοιπές εγκαταστάσεις.

Κατά τα λοιπά, οι προτεινόμενες χρήσεις για το Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. αντλούνται και σε αυτό το σενάριο από τις διατάξεις του άρ. 11 του ν. 3986/2011, οι οποίες εμπλουτίζουν τις επιτρεπόμενες χρήσεις που ορίζουν οι διατάξεις της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου χωρίς να

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

αλλοιώνουν την φυσιογνωμία της «μπλε» ζώνης (2.1α.1). Ο πίνακας 6.5 είναι κι εδώ σχετικός και αποδίδει καταλλήλως τις προτεινόμενες χρήσεις και του Σεναρίου II.

6.3.2.2.3. Όροι και περιορισμοί δόμησης

Ο **συντελεστής δόμησης** ορίζεται στο **0,10** και το **ποσοστό κάλυψης** στο **15%**. Τονίζεται ξανά εδώ ότι οι δυνατότητες που δίνει η νομοθεσία για τον συντελεστή δόμησης (παρ. 3α, άρ. 9, ν. 4002/2011) δεν εξαντλούνται, και αντιθέτως επιλέγεται ένας δυσμενέστερος για την επένδυση συντελεστής, που όμως καλύπτει πλήρως τις ανάγκες της ανάπτυξης. Το προτεινόμενο ποσοστό κάλυψης δεν πλησιάζει το επιτρεπόμενο 50% εντός υποδοχέων Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. (παρ. Γ.2, άρ.11, ν. 3986/2011) ενώ είναι μικρότερο και από τον περιορισμό της παρ. Γ.ζ., άρ. 8 του π.δ/τος 6.10.1978 / Δ' 538, όπου τίθενται οι όροι δόμησης για εκτός σχεδίου τουριστικές εγκαταστάσεις. Σύμφωνα με τα παραπάνω, το Σενάριο II αποδίδεται συνοπτικά στον παρακάτω πίνακα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.7: Βασικά χαρακτηριστικά και πολεοδομικά μεγέθη σεναρίου II

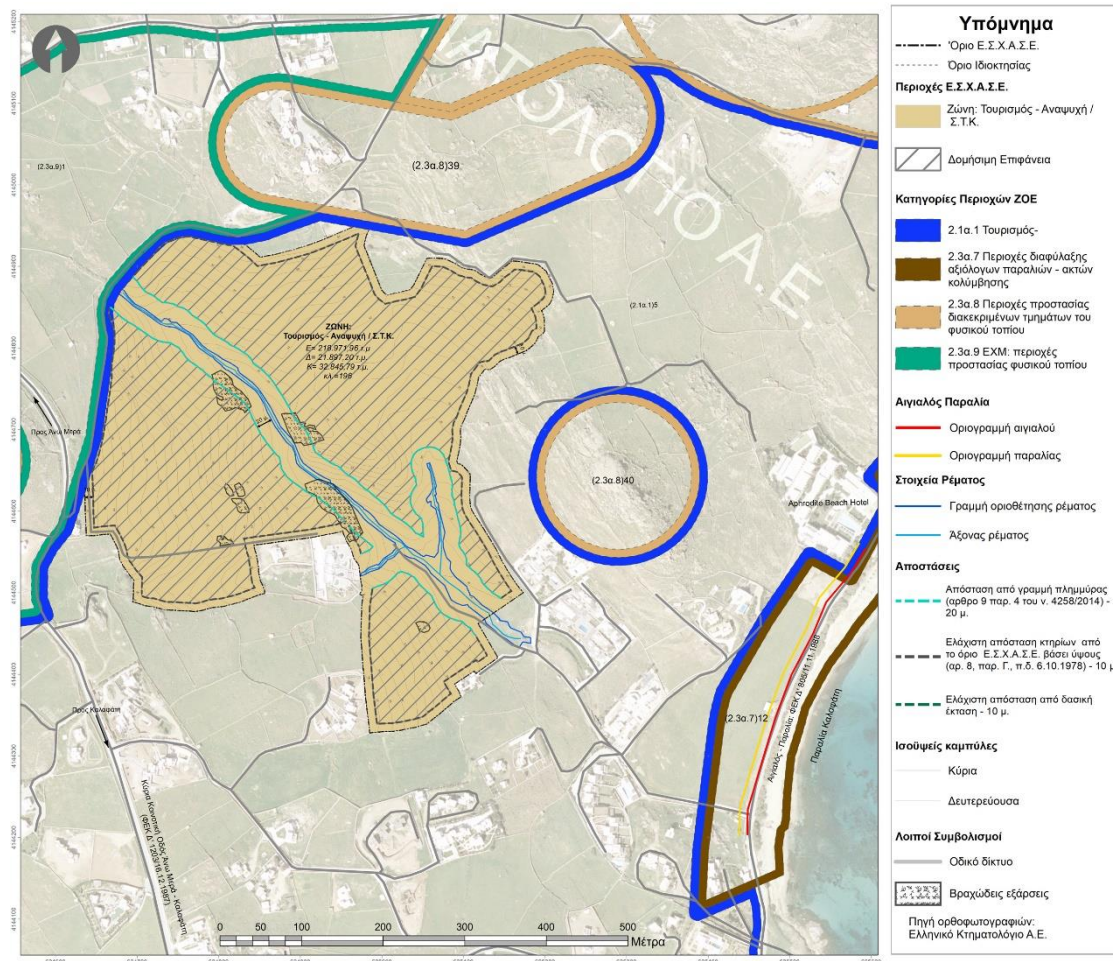
Τρόπος Ανάπτυξης	Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής Σ.Τ.Κ.
Μέγιστη Επιτρεπόμενη Δόμηση (Ε _Ε x σ.δ.)	218.971,96 x 0,10 = 21.897,20 τ.μ.
Μέγιστη Επιτρεπόμενη Κάλυψη (Ε _Ε x π.κ.)	218.971,96 x 15% = 32.845,79 τ.μ.
Χρήσεις Γης	παρ. Β1, άρ. 11, ν. 3986/2011
Κλίνες	196
Πυκνότητα Κλινών	0,90
Μέγιστο Ύψος	4,50 μ. (μονώροφη οικοδομή ή τμήμα της) 7,50 μ. (διώροφη οικοδομή ή τμήμα της) (παρ. 8, άρ. 4, π.δ. 07.03.2005 / Δ' 243)
Ελάχιστη Απόσταση από τα Όρια του Γηπέδου	10 μ. για κτίρια ύψους μέχρι 7,50 μ. (παρ. Γ.στ., άρ. 8, π.δ. 06.10.1978 / Δ' 538)

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Ελάχιστη Απόσταση από Δασική Έκταση	10 μ. (παρ. 5, άρ. 1 του π.δ. 24.05.1985 / Δ' 270)
Απόσταση Δόμησης από τις Γραμμές Οριοθέτησης του Ρέματος	20 μ. (παρ. 4B, άρ. 9, ν. 4258/2014)

ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

ΕΙΚΟΝΑ 6.2: Σενάριο II – Ενιαίο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής και ανάπτυξη Σ.Τ.Κ. εντός αυτού, με χωρητικότητα 196 κλίνες, σ.δ. 0,10 και ποσοστό κάλυψης 15%



ΠΗΓΗ: World imagery - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

6.3.2.3. ΣΕΝΑΡΙΟ III: Δύο διαφορετικά Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής με όρους και περιορισμούς σύμφωνους από τον ν. 3986/2011 και την εκτός σχεδίου δόμηση

6.3.2.3.1. Εισαγωγικά στοιχεία

Στο σενάριο III προτείνεται η δημιουργία δύο οργανωμένων υποδοχέων Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής σε δύο διακριτές, ενιαίες εκτάσεις εντός της ιδιοκτησίας. Τα δύο σχέδια είναι χρονικά και λειτουργικά ανεξάρτητα και η ανάπτυξή τους δύναται να πραγματοποιηθεί από διαφορετικούς φορείς επένδυσης. Για να δημιουργηθούν τα δύο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. η ιδιοκτησία χωρίζεται σε δύο διακριτές εκτάσεις, όμοια με το Σενάριο I (Πίνακας 6.4). Τα δύο τμήματα έχουν έκταση **71.505,64** τ.μ. και **147.466,32** τ.μ. τα οποία κρίνονται ικανά για την χωροθέτηση επενδύσεων σαν την επιθυμητή.

Το παρόν σενάριο διαφοροποιείται καθώς αξιοποιεί τις μέγιστες δυνατότητες δόμησης και χωρητικότητας που δίνονται από την σχετική νομοθεσία. Συγκεκριμένα προτείνεται χωροθέτηση ξενοδοχείου 5* της υποπερ. αα της περ. α της παρ. 2 του άρ. 1 του ν. 4276/2014 σε κάθε διακριτό υποδοχέα με χωρητικότητα 150 κλινών έκαστο, σύμφωνα με τις διατάξεις της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου ενώ οι όροι και περιορισμοί δόμησης καθώς και οι χρήσεις γης αντλούνται από τον ν. 3986/2011.

6.3.2.3.2. Χρήσεις γης

Οι προτεινόμενες χρήσεις γης αντλούνται και σε αυτό το σενάριο από τις διατάξεις του άρθρου 11 του ν. 3986/2011, επομένως ο πίνακας 6.5 αποδίδει και σε αυτή την περίπτωση τις επιτρεπόμενες χρήσεις.

6.3.2.3.3. Όροι και περιορισμοί δόμησης

Σε αυτό το σενάριο επιλέγεται **συντελεστής δόμησης 0,20**, ο μέγιστος επιτρεπόμενος σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3986/2011 και κατά παρέκκλιση των αντίστοιχων διατάξεων που προβλέπονται από την Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου (παρ. Γ.1.α, άρ. 11, ν. 3986/2011). Το **ποσοστό κάλυψης** ορίζεται στο **20%**, δηλαδή το μέγιστο δυνατό σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 6.10.1978 / Δ' 538 που θέτει τους όρους για εκτός σχεδίου τουριστικές εγκαταστάσεις. Στο παρόν σενάριο εξετάζεται η εφαρμογή των μέγιστων δυνατοτήτων δόμησης και χωρητικότητας που δίνει το νομοθετικό πλαίσιο.

Το σενάριο III συνοψίζεται στον πίνακα που ακολουθεί.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.8: Βασικά χαρακτηριστικά και πολεοδομικά μεγέθη σεναρίου III

Τρόπος Ανάπτυξης	Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής
Μέγιστη Επιτρεπόμενη Δόμηση (Ε _Ε x σ.δ.)	Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. 1 $71.505,64 \times 0,20 = 14.301,13$ τ.μ.
	Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. 2 $147.466,32 \times 0,20 = 29.493,26$ τ.μ.
	Σύνολο ($218.971,96 \times 0,20 =$) 43.794,39 τ.μ.
Μέγιστη Επιτρεπόμενη Κάλυψη (Ε _Ε x π.κ.)	Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. 1 $71.505,64 \times 20\% = 14.301,13$ τ.μ.
	Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. 2 $147.466,32 \times 20\% = 29.493,26$ τ.μ.
	Σύνολο ($218.971,96 \times 20\% =$) 43.794,39 τ.μ.
Χρήσεις Γης	παρ. Β1, άρ. 11, ν. 3986/2011
Κλίνες	Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. 1 150
	Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. 2 150
	Σύνολο 300
Πυκνότητα Κλινών	Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. 1 2,10

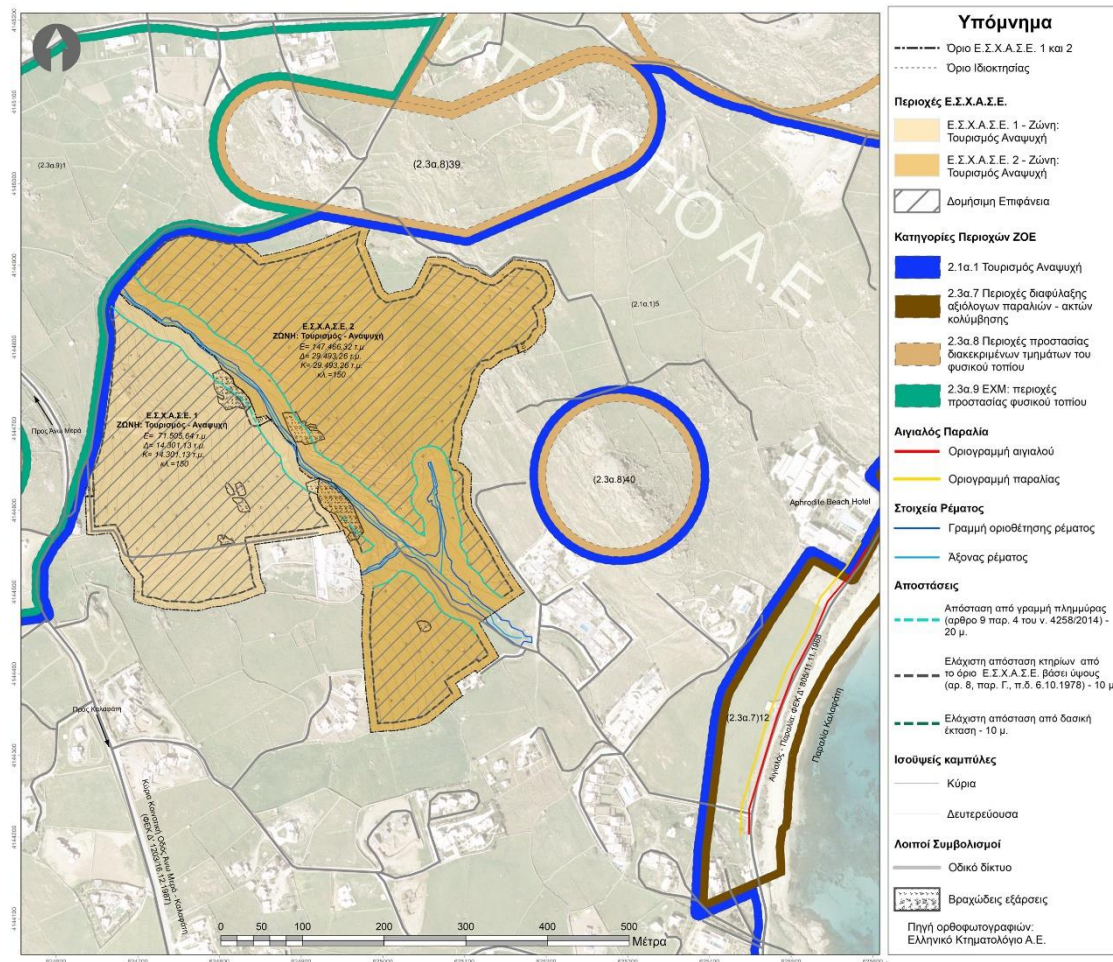
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

	Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. 2 1,02
	Μ.Ο. 1,37
Μέγιστο Ύψος	4,50 μ. (μονώροφη οικοδομή ή τμήμα της) 7,50 μ. (διώροφη οικοδομή ή τμήμα της) (παρ. 8, άρ. 4, π.δ. 07.03.2005 / Δ' 243)
Ελάχιστη Απόσταση από τα Όρια του Γηπέδου	10 μ. για κτίρια ύψους μέχρι 7,50 μ. (παρ. Γ.στ., άρ. 8, π.δ. 06.10.1978 / Δ' 538)
Ελάχιστη Απόσταση από Δασική Έκταση	10 μ. (παρ. 5, άρ. 1 του π.δ. 24.05.1985 / Δ' 270)
Απόσταση Δόμησης από τις Γραμμές Οριοθέτησης του Ρέματος	20 μ. (παρ. 4B, άρ. 9, ν. 4258/2014)

ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 6.3: Σενάριο III – Δύο διαφορετικά Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής, 150 κλινών έκαστο ή 300 κλινών συνολικά, σ.δ. 0,20 και ποσοστό κάλυψης 20%



ΠΗΓΗ: World imagery - Ιδία επεξεργασία

6.3.2.4. Σύνοψη εναλλακτικών σεναρίων

Τα βασικά μεγέθη των εναλλακτικών σεναρίων, βάσει των οποίων θα αξιολογηθούν στην συνέχεια, συνοψίζονται στον παρακάτω πίνακα:

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.9: Σύνοψη εναλλακτικών σεναρίων

	ΣΕΝΑΡΙΟ I	ΣΕΝΑΡΙΟ II	ΣΕΝΑΡΙΟ III
Τρόπος Ανάπτυξης	Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής	Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής	Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Μέγιστη Επιτρεπόμενη Δόμηση	32.845,80 τ.μ.	21.897,20 τ.μ.	43.794,39 τ.μ.
Μέγιστη Επιτρεπόμενη Κάλυψη	43.794,39 τ.μ.	32.845,79 τ.μ.	43.794,39 τ.μ.
Χρήσεις Γης	παρ. Β1, άρ. 11, ν. 3986/2011	παρ. Β1, άρ. 11, ν. 3986/2011	παρ. Β1, άρ. 11, ν. 3986/2011
Κλίνες	300	196	300
Πυκνότητα Κλινών	1,37	0,90	1,37
Μέγιστο Ύψος	4,50 μ. (μονώροφη οικοδομή ή τμήμα της) 7,50 μ. (διώροφη οικοδομή ή τμήμα της)	4,50 μ. (μονώροφη οικοδομή ή τμήμα της) 7,50 μ. (διώροφη οικοδομή ή τμήμα της)	4,50 μ. (μονώροφη οικοδομή ή τμήμα της) 7,50 μ. (διώροφη οικοδομή ή τμήμα της)
Ελάχιστη Απόσταση από τα Όρια του Γηπέδου	10 μ. για κτίρια ύψους μέχρι 7,50 μ.	10 μ. για κτίρια ύψους μέχρι 7,50 μ.	10 μ. για κτίρια ύψους μέχρι 7,50 μ.
Ελάχιστη Απόσταση από Δασική Έκταση	10 μ.	10 μ.	10 μ.
Απόσταση Δόμησης από τις Γραμμές Οριοθέτησης του Ρέματος	20 μ.	20 μ.	20 μ.

ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

6.3.3. Συγκριτική αξιολόγηση εναλλακτικών σεναρίων

6.3.3.1. Μεθοδολογία σύνταξης και βαθμολόγησης κριτηρίων αξιολόγησης

Η σύγκριση των ως άνω εναλλακτικών σεναρίων καθίσταται εφικτή μέσω της παρατήρησης **τεσσάρων μεταβλητών**, κοινών σε όλα τα σενάρια. Οι μεταβλητές αυτές είναι η **δόμηση**, η **κάλυψη**, ο **αριθμός κλινών**, όπως έχουν ήδη υπολογιστεί

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

κατά την ανάλυση των σεναρίων καθώς και ο **περιβαλλοντικός δείκτης (Ie)**, ο οποίος καταρτίστηκε από την ομάδα μελέτης με σκοπό την κατά το δυνατόν ρεαλιστικότερη και πιο ποσοτικοποιημένη συγκριτική αξιολόγηση των τριών εναλλακτικών λύσεων. Για κάθε ένα από τα εξεταζόμενα σενάρια πραγματοποιήθηκε βαθμονόμηση του εν λόγω δείκτη ανά περιβαλλοντικό κριτήριο αξιολόγησης με βάση τις εξής παραδοχές:

Η βαθμονόμηση του Περιβαλλοντικού δείκτη έγινε με βάση τις εξής παραδοχές :

i. Ορίζονται συγκεκριμένα κριτήρια, με βάση τα οποία κρίνονται τα εναλλακτικά σενάρια ως προς το περιβαλλοντικό τους αντίκτυπο. Τα κριτήρια παρουσιάζονται και επεξηγούνται στον πίνακα 6.9.

ii. Τα σενάρια βαθμολογούνται ξεχωριστά και ανά κριτήριο.

iii. Η φιλικότερη προς το περιβάλλον εναλλακτική λαμβάνει την τιμή «1» του δείκτη.

iv. Για τις λιγότερο φιλικές προς το περιβάλλον εναλλακτικές γίνεται απομείωση του δείκτη σε ποσοστό ανάλογο της σημαντικότητας των επιπτώσεων, ανά κριτήριο αξιολόγησης. Σε αρκετές περιπτώσεις το ποσοστό αυτό δύναται να υπολογιστεί επακριβώς από τα μεγέθη του έργου (π.χ. κάλυψη εδάφους, κατανάλωση νερού ανά κλίση κ.λπ.). Όπου αυτό δεν είναι εφικτό, δίνεται ποσοτικοποιημένα η τιμή του δείκτη βάσει σχετικής εκτίμησης.

v. Σε περιπτώσεις μη διαφοροποίησης των επιπτώσεων, δίνεται η τιμή «1» και για τα τρία εξεταζόμενα σενάρια.

Αφού βαθμολογηθούν τα σενάρια ανά κριτήριο, υπολογίζεται για κάθε σενάριο ο μέσος όρος της βαθμολογίας (μ.ο.). Η συνολική βαθμολογία του κάθε σεναρίου (ΣIe), και επομένως η περιβαλλοντική του επίδοση, υπολογίζεται ως εξής:

$$\Sigma Ie = \mu.ο. \times 100$$

Η συνολικά προτιμότερη λύση είναι αυτή που συγκεντρώνει την υψηλότερη βαθμολογία και παίρνει πρώτη θέση στην τελική κατάταξη των εναλλακτικών σεναρίων. Το σενάριο που κατατάσσεται πρώτο έχει τον χαμηλότερο περιβαλλοντικό αντίκτυπο και τις σημαντικότερες θετικές επιπτώσεις στο κοινωνικό, οικονομικό και πολιτιστικό περιβάλλον της περιοχής. Στον Πίνακα 5.6. της Σ.Μ.Π.Ε. (βλ. §5.4.1. Σ.Μ.Π.Ε.) επεξηγείται η βαθμονόμηση των επιμέρους κριτηρίων.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.10: Συγκριτική αξιολόγηση εναλλακτικών λύσεων με βαθμονόμηση των περιβαλλοντικών κριτηρίων βάσει του δείκτη Ie

ΚΡΙΤΗΡΙΟ		ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΡΙΤΗΡΙΟΥ	Αποτίμηση Περιβαλλοντικού Δείκτη (Ie)		
			Σενάριο I	Σενάριο II	Σενάριο III
1	Βιοποικιλότητα: Οικότοποι – Χλωρίδα – Πανίδα	a. Προστασία και ανάδειξη των οικοσυστημάτων και των ιδιαιτεροτήτων τους	1	1	1
		b. Διατήρηση βιοποικιλότητας – πανίδας – χλωρίδας	1	1	1
		c. Αποφυγή πρόκλησης βλαβών και οχλήσεων στη χλωρίδα και στην πανίδα – Μείωση έκτασης / κερματισμός ενδιαιτημάτων	0,75	1	0,75
2	Ατμόσφαιρα – κλιματικοί παράγοντες	a. Ελαχιστοποίηση εκπομπών ρύπων στην ατμόσφαιρα	0,65	1	0,65
		b. Υιοθέτηση μέτρων προς αποφυγή εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου (οξειδία άνθρακα, οξειδία αζώτου, οξειδία θείου, όζον κ.α.)	1	1	1
3	Ακουστικό περιβάλλον	a. Περιορισμός ακουστικών οχλήσεων	0,9	1	0,9
		b. Διασφάλιση εναρμόνισης με τα όρια εκπομπών ανά φάση του έργου	1	1	1
4	Έδαφος	a. Προστασία του εδάφους από διάβρωση	1	1	1
		b. Προστασία από ρύπανση	1	1	1
		c. Βελτίωση της κατάστασης και της έκτασης των υποβαθμισμένων περιοχών	1	1	1
		d. Χωρική κάλυψη / δέσμευση εδάφους	0,75	1	0,75
5	Υδατα - υδατικοί πόροι	a. Προστασία υδροφόρου ορίζοντα	1	1	1
		b. Επάρκεια υδατικών πόρων	0,8	1	0,8
		c. Διασφάλιση επαρκούς συντελεστή κατεΐσδυσης – τροφοδοσίας Υ.Ο.	0,99	1	0,99
		d. Ορθολογική χρήση νερού για άρδευση και ύδρευση	1	1	1
6	Πληθυσμός - Ανθρώπινη υγεία	a. Προφύλαξη και προαγωγή της κοινωνικής συνοχής	0,7	1	0,7
		b. Επίδραση στην πληθυσμιακή μεταβολή / σύνθεση	0,9	1	0,9
		c. Προστασία της ανθρώπινης υγείας	0,9	1	0,9
		d. Βελτίωση συνθηκών διαβίωσης και διατήρηση της ταυτότητας του τοπικού πληθυσμού	0,8	1	0,8
		e. Κυκλοφοριακά προβλήματα – επάρκεια οδικού δικτύου	0,8	1	0,8

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΚΡΙΤΗΡΙΟ		ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΡΙΤΗΡΙΟΥ	Αποτίμηση Περιβαλλοντικού Δείκτη (<i>I_e</i>)		
			Σενάριο I	Σενάριο II	Σενάριο III
7	Ενέργεια - φυσικοί πόροι	a. Μείωση των ενεργειακών απαιτήσεων	0,65	1	0,55
		b. Βιοκλιματικός σχεδιασμός	1	1	1
		c. Επάρκεια ενεργειακών πόρων	1	1	1
		d. Επάρκεια πόρων φυσικών / δομικών υλικών	1	1	1
		e. Χρήση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας	1	1	1
8	Διαχείριση αποβλήτων	a. Κάλυψη από δημοτικά ή υφιστάμενα δίκτυα ΟΚΩ	1	1	1
		b. Επάρκεια υφιστάμενων υποδομών	1	1	1
		c. Πρόκληση ρύπανσης	1	1	1
9	Χρήσεις γης	a. Συμβατότητα με υπερκείμενο και σχετιζόμενο χωροταξικό / πολεοδομικό σχεδιασμό	1	1	1
		b. Συμβατότητα και βιωσιμότητα προτεινόμενης χρήσης	0,8	1	0,75
		c. Εκτίμηση μεταβολών σε υπάρχουσες χρήσεις λόγω αλληλεπίδρασης	0,8	1	0,75
10	Κοινωνικο-οικονομικό περιβάλλον	a. Μείωση ανεργίας	1	0,9	0,95
		b. Προαγωγή κοινωνικής – οικονομικής ευημερίας	0,9	1	0,9
		c. Επιρροή σε οικονομικούς δείκτες	1	0,9	1
		d. Προστασία / αναβάθμιση αξίας υλικών περιουσιακών στοιχείων πληθυσμού	1	1	1
11	Πολιτιστική κληρονομιά	a. Προστασία και ανάδειξη δομημένου περιβάλλοντος και πολιτιστικού αποθέματος	0,9	1	0,8
		b. Προστασία από την αλλοίωση παραδόσεων και πολιτιστικής ταυτότητας	1	1	1
12	Τοπίο	a. Προστασία και ανάδειξη φυσικού τοπίου	1	1	1
		b. Ομοιομορφία κτισμάτων	1	1	1
		c. Αποφυγή αυθαίρετης δόμησης	1	1	1
		d. Συμβατότητα με παραδοσιακό χαρακτήρα και αρχιτεκτονική	1	1	1
		e. Αποφυγή κατακερματισμού γης	1	1	1
μ.ο.:			0,928	0,995	0,920
ΣIe (= μ.ο. x 100)			92.8	99.5	92,0
ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΒΑΣΕΙ ΔΕΙΚΤΗ			2°	1°	3°

ΠΗΓΗ: Σ.Μ.Π.Ε., ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ I.K.E., 2023

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.**6.3.3.2. Αξιολόγηση εναλλακτικών Σεναρίων**

Παρακάτω αξιολογούνται τα τρία εναλλακτικά σενάρια με βάση τις τιμές που έλαβε ο Περιβαλλοντικός Δείκτης (βλ. Πίνακα 6.2).

6.3.3.2.1. Αξιολόγηση εναλλακτικού Σεναρίου I

Στο εναλλακτικό Σενάριο I η ανάπτυξη γίνεται σε δύο διακριτές, ενιαίες εκτάσεις με εφαρμογή Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής της παρ. Β1, άρ. 11 του ν. 3986/2011, όπως παρουσιάστηκαν παραπάνω. Ο σ.δ. ορίζεται σε 0,15, από τον οποίο προκύπτει συνολική επιτρεπόμενη δόμηση 32.845,80 τ.μ. και το μέγιστο π.κ. ορίζεται σε 20% με τη μέγιστη, επομένως, επιτρεπόμενη κάλυψη στα 43.794,39 τ.μ..

Με βάση τα παραπάνω πολεοδομικά μεγέθη κρίνεται ότι προκύπτουν μέτριες προς σημαντικές επιπτώσεις στο έδαφος, οχλήσεις στη γλωρίδα και στην πανίδα της περιοχής και σχετικά υψηλά ποσοστά εκπομπής αέριων ρύπων – ιδίως κατά τη φάση της κατασκευής. Με δεδομένο μάλιστα ότι τα δύο επενδυτικά σχέδια ενδέχεται να αναπτυχθούν σε διαφορετικό χρόνο και από διαφορετικούς φορείς επένδυσης, γίνεται σαφές ότι η διάρκεια των εργασιών κατασκευής δεν μπορεί να εκτιμηθεί επακριβώς, θα είναι σίγουρα μεγαλύτερη από αυτήν του Σεναρίου II και ενδέχεται να προκύψει με διαφορά φάσεων, με αποτέλεσμα την επιπρόσθετη καθυστέρηση στην περίοδο ανάκαμψης του περιβάλλοντος χώρου. Επιπλέον των παραπάνω εκτιμάται ότι οι επεμβάσεις στο έδαφος θα είναι εν γένει εκτεταμένες με αποτέλεσμα τη δέσμευση μεγάλου μέρους της Έκτασης για περιοχές δόμησης (50% μεγαλύτερου σε σχέση με το Σενάριο II). Ωστόσο, για τους ίδιους λόγους εκτιμάται ότι το Σενάριο I έχει θετικές επιπτώσεις μεγαλύτερης έντασης στη μείωση της ανεργίας.

Οι σημαντικότερες επιπτώσεις του παρόντος σεναρίου προκαλούνται από τον αυξημένο αριθμό των κλινών και επομένως τη μεγαλύτερη ενεργειακή απαίτηση καθώς και την κατανάλωση υδατικών πόρων, σε σχέση με το Σενάριο II. Ειδικότερα και ως προς την κατανάλωση υδατικών πόρων, οι ανάγκες είναι πολύ πιθανόν να υπερβαίνουν τη δυνατότητα αποκλειστικής υδροδότησης μέσω των υφιστάμενων γεωτρήσεων.

6.3.3.2.2. Αξιολόγηση εναλλακτικού Σεναρίου II

Στο εναλλακτικό Σενάριο II η τουριστική ανάπτυξη στην ενιαία Έκταση επιτυγχάνεται μέσω της δημιουργίας Σ.Τ.Κ. του ν. 4002/2011 εντός οργανωμένου υποδοχέα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., σύμφωνα με τις διατάξεις του άρ. 11 του ν. 3986/2011.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Η χρήση «Τουρισμός – Αναψυχή» επιλέγεται ως βασικός χωρικός προορισμός, σύμφωνα με το Κεφάλαιο Β του άρ. 11 του ν. 3986/2011. Ωστόσο, δεν εξαντλείται ο μέγιστος σ.δ., όπου ορίζεται σύμφωνα με το άρ. 9 παρ. 3.α. του ν.4002/2011 σε 0,12, αλλά επιλέγεται σ.δ. = 0,10, μικρότερος από τον επιτρεπόμενο σύμφωνα με τις διατάξεις της Ζ.Ο.Ε. (σ.δ. = 0,15). Επιπλέον, επιλέγεται και μικρότερο ποσοστό κάλυψης (π.κ. = 15%) από το μέγιστο επιτρεπόμενο βάσει του άρ. 8 του π.δ. 6.10.1978 (π.κ. = 20%).

Με βάση το Σενάριο ΙΙ προκύπτουν, συνεπώς, 21.897,20 τ.μ. δόμησης και 32.845,79 τ.μ. κάλυψης. Ο αριθμός κλινών του Σ.Τ.Κ. καθορίζεται στις 196 βάσει επενδυτικού σχεδίου και η πυκνότητα στις 0,90 κλίνες ανά στρέμμα, αριθμός κατά πολύ χαμηλότερος του περιορισμού που δίνει η Ζ.Ο.Ε. για την «μπλε» ζώνη (2.1α.1) (7 κλίνες ανά στρέμμα, παρ. 25, άρ. 4, π.δ. 6.10.1978 / Δ' 538).

Περαιτέρω, στο πλαίσιο της ανάπτυξης σύμφωνα με το Σενάριο ΙΙ, και λόγω της έμφασης που δίνεται στην προστασία και ανάδειξη του τοπίου, οι αρνητικές επιπτώσεις στα ύδατα, στην ενέργεια, στη διαχείριση των αποβλήτων εκτιμάται ότι ελαχιστοποιούνται, ενώ οι επιπτώσεις στο τοπίο, στον πληθυσμό και στην ανθρώπινη υγεία, στις χρήσεις γης, στο κοινωνικό και οικονομικό περιβάλλον και στην πολιτιστική κληρονομιά θα είναι συνολικά θετικές.

Ειδικότερα, μέσω του σχεδιασμού, αλλά και της μέριμνας κατά τη φάση λειτουργίας, επιτυγχάνεται η ανάδειξη του τοπίου. Μέσω του σχεδιασμού η προτεινόμενη επένδυση εντάσσεται στο τοπίο αρμονικά (υπόσκαφα κτίρια) και το αναδεικνύει ως κομμάτι της ταυτότητάς της. Πρέπει να σημειωθεί, επίσης, πως το υφιστάμενο ρέμα εντός της Έκτασης οριοθετείται και εντάσσεται στο τοπίο ως μέρος του σχεδιασμού, αποτελώντας στοιχείο αναβάθμισης και ανάδειξής του.

Δεδομένης της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης και όλων των απαιτούμενων συνοδευτικών έργων στο πλαίσιο ενός Σ.Τ.Κ., αναμένεται, κυρίως κατά τη φάση κατασκευής, να προκληθούν ουδέτερες ή ελάχιστα αρνητικές πιέσεις στο φυσικό περιβάλλον, και ιδιαίτερα στους τομείς της βιοποικιλότητας (χλωρίδα – πανίδα), της ατμόσφαιρας και της ακουστικής όχλησης. Ωστόσο, με τη λήψη των κατάλληλων μέτρων αναμένεται να μετριαστούν οι εν λόγω επιπτώσεις. Συγκεκριμένα, σε γενικές γραμμές, δεν αναμένονται ιδιαίτερα σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις μόνιμου χαρακτήρα στη βιοποικιλότητα της περιοχής.

Επιπλέον, κατά τη φάση λειτουργίας της επένδυσης, οι επιπτώσεις από εκπομπές αέριων ρύπων θα είναι αμελητέες. Συγκεκριμένα, εκτιμάται ότι δεν προκύπτουν σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις λόγω της «ανοικτής» μορφολογίας της περιοχής και των συχνών ανέμων, που βοηθούν στην άμεση απομάκρυνση των ρύπων και αξιοποιούνται στο βιοκλιματικό σχεδιασμό των υποδομών, συμβάλλοντας, έτσι,

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

πρωτογενώς στη μείωση των παραγόμενων αέριων ρύπων. Επιπρόσθετα, ως προς τα επίπεδα παραγόμενου θορύβου, κατά τη φάση λειτουργίας της επένδυσης οι επιπτώσεις χαρακτηρίζονται αμελητέες έως μικρής έντασης.

Εξίσου σημαντικό είναι το ζήτημα της διαχείρισης των υδάτων. Αναμένεται ότι οι καταναλώσεις – ειδικά ενός 5* ξενοδοχείου – θα είναι αυξημένες, όμως οι επιπτώσεις στο υδατικό δυναμικό μπορούν να μετριαστούν με την υιοθέτηση μεθόδων εξοικονόμησης ή επανάχρησης νερού, διαχείρισης αποβλήτων, αποθήκευσης όμβριων υδάτων.

Κατά τη φάση λειτουργίας οι υδατικές ανάγκες της επένδυσης αφορούν κυρίως στην κάλυψη των αναγκών ύδρευσης, εστίασης, αναψυχής (πισίνες, spa κ.λπ.) και υγιεινής των επισκεπτών, καθώς και του προσωπικού εξυπηρέτησης των τουριστικών εγκαταστάσεων. Η εύρεση των ποσοτήτων αυτών θα γίνει με τον φιλικότερο τρόπο ως προς τις επιπτώσεις που αναμένεται να προκύψουν. Συγκεκριμένα, οι ποσότητες των υδατικών αναγκών θα καλυφθούν από την εκμετάλλευση των τεσσάρων γεωτρήσεων που βρίσκονται εντός της Έκτασης, ή / και εφόσον καταστεί εφικτό μέσω επιπλέον γεωτρήσεων εντός της Έκτασης, καθιστώντας τη δημιουργία μονάδας αφαλάτωσης ως υποδομή ασφάλειας για το μέλλον και όχι ως λύση ανάγκης. Επιπλέον, σε κάθε περίπτωση, είναι απολύτως εφικτό να αντιμετωπιστούν πλήρως οι επιπτώσεις κατά τη διαχείριση των υγρών αποβλήτων, δεδομένου ότι υπάρχουν επαρκώς διαθέσιμες εκτάσεις για την επαναχρησιμοποίηση (άρδευση) των επεξεργασμένων εκροών της μονάδας Ε.Ε.Λ..

Επίσης, σύμφωνα με το επενδυτικό σχέδιο, στο πλαίσιο της ανάπτυξης βάσει του Σεναρίου II θα υιοθετηθούν μέθοδοι εξοικονόμησης ενέργειας και θα ακολουθηθούν περιβαλλοντικά πρότυπα έτσι ώστε η αρχιτεκτονική των κτιρίων να συνάδει με τις αρχές της αειφορίας και της βιωσιμότητας.

Όσον αφορά στις χρήσεις γης, το Σενάριο II εναρμονίζεται απόλυτα με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού, αλλά και με τις νέες αναπτυξιακές πολιτικές. Έτσι, ο εμπλουτισμός του τουριστικού προϊόντος με τη λειτουργία του Σ.Τ.Κ. καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, και η καθιέρωση τουριστικών εγκαταστάσεων υψηλών προδιαγραφών επιτυγχάνονται στο πλαίσιο της ορθολογικής διαχείρισης του χώρου, εντός οργανωμένου υποδοχέα, ενώ παράλληλα επιτυγχάνεται περιορισμός της διάσπαρτης δόμησης.

Θα πρέπει να σημειωθεί πως η υλοποίηση της ανάπτυξης μέσω του Σεναρίου II αναμένεται να έχει θετικές συνέπειες στην τοπική κοινωνία ακόμη και στην εθνική οικονομία. Εκτιμάται ότι πολλές από τις θέσεις εργασίας θα καλυφθούν από τους κατοίκους της Μυκόνου, η περιοχή θα γίνει πιο ελκυστική, ιδιαίτερα σε επισκέπτες που μπορούν να ανταποκριθούν στο προσφερόμενο τουριστικό προϊόν, με

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

αποτέλεσμα την αύξηση του μέσου εσόδου ανά επισκέπτη, καθώς και την εισαγωγή συναλλάγματος τονώνοντας έτσι την τοπική οικονομία. Συνεπώς, εκτιμάται πως θα σημειωθεί άνοδος στο βιοτικό επίπεδο του τοπικού πληθυσμού, και θα ενισχυθεί η τοπική κοινωνία μέσω της εξέτασης των αντισταθμιστικών ωφελειών στο πλαίσιο υλοποίησης της επένδυσης. Παράλληλα, η δημιουργία του Σ.Τ.Κ., και ιδίως οι Τ.Ε.Κ. που δύνανται να χρησιμοποιούνται καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, αλλά και εν γένει ο σχεδιασμός της λειτουργίας του θα έχουν ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ενός νέου κυττάρου στη Μύκονο και την ανάπτυξη δεσμών με τον τόπο και την τοπική κοινωνία.

Τέλος, αναφορικά με την πολιτιστική κληρονομία, σημειώνεται ότι κατά τη φάση κατασκευής οι εργασίες θα γίνονται με απόλυτο σεβασμό στο πολιτιστικό περιβάλλον και ταυτότητα του νησιού, ενώ σε περίπτωση που εντοπισθούν ευρήματα θα ενεργοποιηθεί το άρ. 5 παρ. 2 του ν. 4146/2013 (Α' 90/18.4.2013).

6.3.3.2.3. Αξιολόγηση εναλλακτικού Σεναρίου III

Στο εναλλακτικό Σενάριο III η ανάπτυξη γίνεται σε δύο διακριτές, ενιαίες εκτάσεις με εφαρμογή Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής της παρ. Β1, άρ. 11 του ν. 3986/2011, όπως παρουσιάστηκαν παραπάνω. Ο σ.δ. ορίζεται σε 0,20, από τον οποίο προκύπτει συνολική επιτρεπόμενη δόμηση 43.794,39 τ.μ. και το μέγιστο π.κ. ορίζεται σε 20% με τη μέγιστη, επομένως, επιτρεπόμενη κάλυψη στα 43.794,39 τ.μ..

Με βάση τα παραπάνω πολεοδομικά μεγέθη κρίνεται ότι προκύπτουν μέτριες προς σημαντικές επιπτώσεις στο έδαφος, οχλήσεις στη χλωρίδα και στην πανίδα της περιοχής και σχετικά υψηλά ποσοστά εκπομπής αέριων ρύπων – ιδίως κατά τη φάση της κατασκευής (υψηλότερα των υπόλοιπων σεναρίων λόγω μεγιστοποίησης της δόμησης). Με δεδομένο μάλιστα ότι τα δύο επενδυτικά σχέδια ενδέχεται να αναπτυχθούν σε διαφορετικό χρόνο και από διαφορετικούς φορείς επένδυσης, γίνεται σαφές ότι η διάρκεια των εργασιών κατασκευής δεν μπορεί να εκτιμηθεί επακριβώς, θα είναι σίγουρα μεγαλύτερη από αυτήν των υπόλοιπων σεναρίων και ενδέχεται να προκύψει με διαφορά φάσεων, με αποτέλεσμα την επιπρόσθετη καθυστέρηση στην περίοδο ανάκαμψης του περιβάλλοντος χώρου.

Ευλόγως, λόγω του μεγαλύτερου όγκου των κτιρίων θα προκύπτουν μεγαλύτερες πιέσεις σε θέματα οπτικής όχλησης και τοπίου.

Επιπλέον των παραπάνω εκτιμάται ότι οι επεμβάσεις στο έδαφος θα είναι εν γένει εκτεταμένες με αποτέλεσμα τη δέσμευση μεγάλου μέρους της Έκτασης για περιοχές δόμησης (50% μεγαλύτερου σε σχέση με το Σενάριο II). Ωστόσο, για τους

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ίδιους λόγους εκτιμάται ότι το Σενάριο III έχει θετικές επιπτώσεις μεγαλύτερης έντασης (σε σχέση με τα υπόλοιπα σενάρια) στη μείωση της ανεργίας.

Οι σημαντικότερες επιπτώσεις του παρόντος σεναρίου προκαλούνται από τον αυξημένο αριθμό των κλινών και επομένως τη μεγαλύτερη ενεργειακή απαίτηση καθώς και την κατανάλωση υδατικών πόρων, σε σχέση με το Σενάριο II. Ειδικότερα και ως προς την κατανάλωση υδατικών πόρων, οι ανάγκες είναι πολύ πιθανόν να υπερβαίνουν τη δυνατότητα αποκλειστικής υδροδότησης μέσω των υφιστάμενων γεωτρήσεων.

6.3.3.3. Συγκριτική Παρουσίαση Εναλλακτικών Σεναρίων

Με βάση την ανάλυση των τριών σεναρίων, στον πίνακα που ακολουθεί αποτυπώνονται περιληπτικά τα μέγιστα μεγέθη όσον αφορά στη δόμηση της Έκτασης.

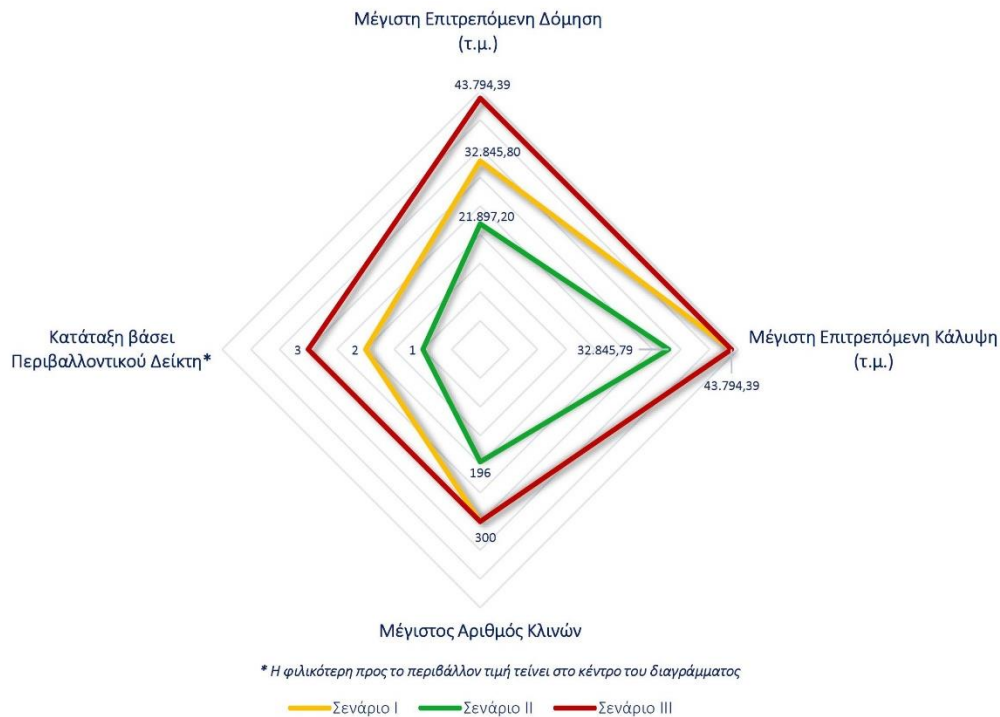
ΠΙΝΑΚΑΣ 6.11: Επιτρεπόμενα μεγέθη των βασικών στοιχείων δόμησης βάσει των Εναλλακτικών Σεναρίων I, II και III

ΣΕΝΑΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ (Τ.Μ.)	ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ (Τ.Μ.)	ΜΕΓΙΣΤΟΣ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΛΙΝΩΝ	ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΒΑΣΕΙ ΠΕΡΙΒ/ΚΟΥ ΔΕΙΚΤΗ (Ie)
Σενάριο I - Δύο διαφορετικά Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής, 150 κλινών έκαστο ή 300 κλινών συνολικά, σ.δ. 0,15 και ποσοστό κάλυψης 20%	32.845,80	43.794,39	300	2
Σενάριο II - Ενιαίο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής και ανάπτυξη Σ.Τ.Κ. εντός αυτού, με χωρητικότητα 196 κλίνες, σ.δ. 0,10 και ποσοστό κάλυψης 15%	21.897,20	32.845,79	196	1
Σενάριο III - Ενιαίο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής, 196 κλινών, σ.δ. 0,20 και ποσοστό κάλυψης 20%	43.794,39	43.794,39	300	3

ΠΗΓΗ: Ίδια ανάλυση και επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 6.1: Σύγκριση Εναλλακτικών Σεναρίων βάσει των κύριων πολεοδομικών μεγεθών τους



ΠΗΓΗ: Ίδια ανάλυση και επεξεργασία

Από την ως άνω συνοπτική παρουσίαση των εναλλακτικών Σεναρίων στον Πίνακα 6.3. και στο Διάγραμμα 6.1. προκύπτει ότι το Σενάριο II είναι το προτιμότερο, τόσο από άποψη ελαχιστοποίησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων όσο και από άποψη της (συγκριτικά) αποτελεσματικότερης προώθησης αναβαθμισμένων και εναλλακτικών υπηρεσιών τουρισμού που ικανοποιούν τα διεθνή πρότυπα.

Το Σενάριο III είναι το δυσμενέστερο για την ανάπτυξη της περιοχής, ενώ το Σενάριο I αποτελεί ενδιάμεση λύση, αρκετά επιβαρυντική, όμως, από άποψη δόμησης και κάλυψης. Ειδικότερα, φαίνεται πως τα Σενάρια I και III αναμένεται να έχουν σοβαρές επιπτώσεις στην βιοποικιλότητα, στην ατμόσφαιρα, στο έδαφος, στα ύδατα και στην ενέργεια καθώς χαρακτηρίζονται από μεγαλύτερη δόμηση, μεγαλύτερο αριθμό επισκεπτών (πληθυσμός) και μεγαλύτερη διάρκεια κατασκευής.

Στα δυνατά σημεία του Σεναρίου II συγκαταλέγονται ο εναρμονισμός με τις χωρικές κατευθύνσεις, ο σεβασμός στο τοπίο και οι θετικές επιπτώσεις στην τοπική κοινωνία (ανάπτυξη κοινωνικών δεσμών και τόνωση τοπικής οικονομίας). Συνεπώς, **το Σενάριο II κρίνεται ως το πλέον κατάλληλο για την ανάπτυξη της περιοχής.** Στην [§6.4.](#) που ακολουθεί παρουσιάζεται η αξιολόγηση των επιπτώσεων του εν λόγω σεναρίου.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

6.4. Εκτίμηση και αξιολόγηση επιπτώσεων επιλεχθέντος

Στο παρόν υποκεφάλαιο αναλύονται και αξιολογούνται οι επιπτώσεις που εκτιμάται ότι θα προκύψουν με την εφαρμογή του Σεναρίου II, το οποίο φαίνεται να προκρίνεται των υπολοίπων ως βέλτιστη εναλλακτική λύση. Με βάση τη συνυποβαλλόμενη Σ.Μ.Π.Ε. (Γεωσχεδιασμός, 2023), οι επιπτώσεις στους επιμέρους τομείς, όπως αυτοί ορίζονται στον Πίνακα 6.12, αξιολογούνται ως προς το είδος και την ένταση, τον χρονικό ορίζοντα, τη διάρκεια, την προέλευση και τη σωρευτικότητα ή τον συνεργατικό χαρακτήρα της επίπτωσης.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.12: Κριτήρια αξιολόγησης επιπτώσεων

A/A	ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ	ΣΥΜΒΟΛΟ
1.	Είδος και ένταση	Έντονα Θετική	++
		Θετική, μέτριας έντασης	+
		Ουδέτερη έως ελαφρά θετική	0 (+)
		Καμία έως ασήμαντη	0
		Ουδέτερη έως ελαφρά αρνητική	0 (-)
		Αρνητική, μέτριας έντασης	-
		Έντονα Αρνητική	--
		Αμφίβολη	?
2.	Χρονικός ορίζοντας	Βραχυπρόθεσμη	
		Μεσοπρόθεσμη	
		Μακροπρόθεσμη	
3.	Διάρκεια	Προσωρινή / αναστρέψιμη	
		Μόνιμη	
4.	Προέλευση	Άμεση	
		Έμμεση	
5.	Σωρευτικότητα/ συνεργιστικός χαρακτήρας		Ναι / όχι

ΠΗΓΗ: Σ.Μ.Π.Ε., ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ I.K.E., 2023 - Ιδία επεξεργασία

Στον παρακάτω Πίνακα 6.13 παρουσιάζεται η συνολική αποτίμηση των επιπτώσεων που εκτιμάται ότι θα προκύψουν με την ανάπτυξη της Έκτασης σύμφωνα με το Σενάριο II. Στο κεφάλαιο 7.4. της Σ.Μ.Π.Ε. πραγματοποιείται αναλυτική αξιολόγηση των επιπτώσεων για κάθε τομέα.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.13: Συνολική αποτίμηση επιπτώσεων ανά κύριο περιβαλλοντικό τομέα

ΚΥΡΙΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΣ ΤΟΜΕΑΣ	ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ				
	ΕΙΔΟΣ & ΕΝΤΑΣΗ	ΧΡΟΝΙΚΟΣ ΟΡΙΖΟΝΤΑΣ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ	ΠΡΟΕΛΕΥΣΗ	ΣΩΡΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ
ΒΙΟΠΟΙΚΙΛΟΤΗΤΑ	0 (-)	Μακρο-πρόθεσμη	Μόνιμη	Άμεση	ΝΑΙ
ΑΤΜΟΣΦΑΙΡΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ - ΚΛΙΜΑ	0				
ΑΚΟΥΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	0				
ΕΔΑΦΟΣ	+	Μακρο-πρόθεσμη	Μόνιμη	Άμεση	ΟΧΙ
ΥΔΑΤΑ	0 (+)	Μακρο-πρόθεσμη	Μόνιμη	Άμεση	ΝΑΙ
ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ – ΑΝΘΡΩΠΙΝΗ ΥΓΕΙΑ	+	Μακρο-πρόθεσμη	Μόνιμη	Άμεση & έμμεση	ΟΧΙ
ΕΝΕΡΓΕΙΑ – ΦΥΣΙΚΟΙ ΠΟΡΟΙ	0 (+)	Μακρο-πρόθεσμη	Μόνιμη	Άμεση	ΟΧΙ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΠΟΒΛΗΤΩΝ	0 (+)	Μακρο-πρόθεσμη	Μόνιμη	Άμεση	ΟΧΙ
ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	0 (+)	Μακρο-πρόθεσμη	Μόνιμη	Άμεση	ΟΧΙ
ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ – ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	+	Μακρο-πρόθεσμη	Μόνιμη	Άμεση	ΝΑΙ
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ	+	Μακρο-πρόθεσμη	Μόνιμη	Άμεση	ΟΧΙ
ΤΟΠΙΟ - ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ	+	Μακρο-πρόθεσμη	Μόνιμη	Άμεση	ΟΧΙ
ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΕΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ	0				
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΦΕΡΟΥΣΑ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑ	0				

ΠΗΓΗ: Σ.Μ.Π.Ε., ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ I.K.E., 2023 - Ιδία επεξεργασία

6.5. Διατύπωση βασικών αρχών προτεινόμενης λύσης

Οι βασικές αρχές που διέπουν την προτεινόμενη λύση είναι οι εξής:

A. Εναρμόνιση με τις εθνικές αναπτυξιακές επιδιώξεις, τόνωση της ανάπτυξης της ευρύτερης περιοχής και βελτίωση του τουριστικού προϊόντος της Μυκόνου,

B. Αειφόρος ανάπτυξη μέσω της δημιουργίας μονάδας τουριστικής ανάπτυξης, η οποία συνδέει την οικονομική βιωσιμότητα με το σεβασμό στο περιβάλλον και την τοπική κοινωνία, και,

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Γ. Ολοκληρωμένος σχεδιασμός μέσω της ανάπτυξης οργανωμένου τουριστικού υποδοχέα υψηλών προδιαγραφών αισθητικής και περιβαλλοντικής συμπεριφοράς, αντί του προτύπου της άναρχης εκτός σχεδίου δόμησης.

Ειδικότερα, οι παραπάνω γενικές αρχές αναλύονται ως εξής:

Α. Εναρμόνιση με τις εθνικές αναπτυξιακές επιδιώξεις, τόνωση της ανάπτυξης της ευρύτερης περιοχής και βελτίωση του τουριστικού προϊόντος της Μυκόνου.

Με την προτεινομένη επένδυση επιδιώκεται πρωτίστως να προσδεθεί η ευρύτερη περιοχή, κατ' επέκταση η Π.Ε. Μυκόνου, η Π. Νοτίου Αιγαίου αλλά και η χώρα σε μια νέα αναπτυξιακή τροχιά αλλά και νέα αντίληψη ανάπτυξης, κατά την οποία αναδιαρθρώνεται ο εγχώριος τουρισμός σε ένα μακροπρόθεσμα βιώσιμο και ανταγωνιστικό πλαίσιο, με στόχο την παραγωγή πλούτου και τη διασφάλιση ποιοτικών θέσεων εργασίας στο κλάδο.

Η επιδιωκόμενη επένδυση προκρίνει ένα νέο μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης το οποίο μπορεί να διασφαλίσει μία βιώσιμη και αυτοτροφοδοτούμενη αναπτυξιακή προοπτική για τον κλάδο. Με αυτόν τον τρόπο φιλοδοξεί να λειτουργήσει προς τη στήριξη της εθνικής οικονομίας και να συμβάλλει στην σταθεροποίηση της τροχιάς εξόδου της χώρας από την οικονομική κρίση.

Πιο συγκεκριμένα, στοχεύει στην ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος, στην επέκταση της τουριστικής περιόδου, στη δημιουργία δομικών προϋποθέσεων στήριξης και αύξησης της απασχόλησης, και στην παροχή νέων, σύγχρονων και τεχνολογικά προωθημένων υπηρεσιών υψηλής ποιότητας στον τουριστικό κλάδο.

Αποτελεί επένδυση κεφαλαιώδους σημασίας και υψηλής προστιθέμενης αξίας η οποία διενεργείται εντός του πλαισίου που διαγράφει η εθνική δημοσιονομική, αναπτυξιακή και χωροταξική πολιτική της χώρας. Αναπτύσσεται με γνώμονα τις εθνικές στρατηγικές και τις πολιτικές της Ευρωπαϊκής Ένωσης αλλά και της βιώσιμης ανάπτυξης, η οποία διασφαλίζει αφενός τη συνεκτικότητα του στρατηγικού αναπτυξιακού σχεδίου της ευρύτερης περιοχής και αφετέρου την αξιοποίηση του γεωπολιτικού πλεονεκτήματος της χώρας.

Αποτελεί μια ώριμη επένδυση, με υπαρκτό και εκπεφρασμένο επενδυτικό ενδιαφέρον, μέσω της οποίας δίδεται πραγματική αναπτυξιακή ώθηση στην τοπική οικονομία και επεκτείνονται οι προσφερόμενες υπηρεσίες σε νέες αγορές.

Επιχειρεί να ενισχύσει τη χαμηλή διείσδυση κορυφαίων διεθνών αλυσίδων επώνυμων ξενοδοχείων (brands) στην Ελλάδα, την ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του προσφερόμενου προϊόντος και την αναδιάρθρωση του τουριστικού

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

χαρτοφυλακίου με υπηρεσίες που στοχεύουν σε ένα κοινό τουριστών/επισκεπτών που αναζητά τις αυθεντικές εμπειρίες.

Η επιδιωκόμενη επένδυση προσπαθεί να ενισχύσει την εικόνα της Μυκόνου, αφενός μεν ως τουριστικού προορισμού παγκόσμιου βεληνεκούς, αφετέρου δε ως τουριστικής αγοράς με εξαιρετικές επενδυτικές ευκαιρίες, επιφέροντας ποσοτικά και ποιοτικά αποτελέσματα σημαντικής εντάσεως στη συνολική εθνική οικονομία. Επιπλέον, η προτεινόμενη επένδυση στοχεύει μέσω της 12μηνιας λειτουργίας της να επεκτείνει την τουριστική περίοδο και παράλληλα να διατηρήσει την τουριστική δυναμική του νησιού σε υψηλά επίπεδα για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα από την διάρκεια των θερινών μηνών.

Τέλος, μέσω της επιδιωκόμενης επένδυσης ενισχύεται η δυνατότητα προσφοράς του νησιού για τουριστικές υπηρεσίες ιδιαίτερα υψηλών προδιαγραφών και ποιότητας, εφόσον το τουριστικό προφίλ της Μυκόνου δημιουργεί την αντίστοιχη ζήτηση. Με αρχή λειτουργίας την διασφάλιση της ιδιωτικότητας μέσα σε μεγάλους και πολυλειτουργικούς χώρους διαβίωσης αυξάνεται η μέση διάρκεια διαμονής των επισκεπτών και διασφαλίζεται η καλύτερη εφαρμογή των κανόνων φιλοξενίας στην μετά Covid εποχή.

B. Αειφόρος ανάπτυξη μέσω της δημιουργίας μονάδας τουριστικής ανάπτυξης, η οποία συνδέει την οικονομική βιωσιμότητα με το σεβασμό στο περιβάλλον και την τοπική κοινωνία.

Με βάση την ανάλυση που γίνεται στην παρούσα μελέτη διαπιστώνεται ο άναρχος και ανοργάνωτος χαρακτήρας της τουριστικής ανάπτυξης της Μυκόνου. Η Μύκονος αποτελεί παγκόσμιας φήμης προορισμό λόγω της κοσμοπολίτικης ατμόσφαιρας, των παραλιών και των καταλυμάτων με εξεζητημένες παροχές και εξειδικευμένες υπηρεσίες, αλλά το κυρίαρχο μοντέλο τουρισμού στη βάση του, παραμένει το «κλασικό» τουριστικό προϊόν (μαζικός ηλιοτροπικός τουρισμός παραλίας), το οποίο δεν αποτελεί το πλέον ζητούμενο προϊόν και έχει αρνητικές συνέπειες για τις εξειδικευμένες σε αυτό επιχειρήσεις και περιοχές⁹⁶. Οι συνέπειες αυτές αφορούν κυρίως στο πολεοδομικό αποτύπωμα λόγω της ανοργάνωτης και άναρχης δόμησης, τις περιβαλλοντικές πιέσεις, την συρρίκνωση του δευτερογενούς και πρωτογενούς τομέα καθώς και στην έντονη εποχικότητα. Είναι σαφής η ανάγκη επαναπροσδιορισμού των προτεραιοτήτων κατά το σχεδιασμό της τουριστικής ανάπτυξης, βάσει μιας νέας στρατηγικής που βασίζεται στην ποιοτική αναβάθμιση και στον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος καθώς και στη διοχέτευση της υπάρχουσας δυναμικής με πιο βιώσιμο τρόπο. Η προτεινόμενη

⁹⁶ Επίσημη Ιστοσελίδα Αρχείου Τουριστικών Ερευνών e-ate.etem.aegean: Μελέτη Τουριστικής Ανάπτυξης Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

επένδυση εντάσσεται πλήρως στα πλαίσια αυτής της στρατηγικής, καθώς στοχεύει στην αναβάθμιση του υπάρχοντος τουριστικού προϊόντος μέσω παροχής υψηλού επιπέδου υποδομών και υπηρεσιών, εμπλουτίζοντας το παράλληλα με την αξιοποίηση και ανάδειξη των ποικίλλων φυσικών και πολιτιστικών πόρων αλλά και του τοπικού χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής, ενσωματώνοντας αρχές περιβαλλοντικής προστασίας και πράσινης ανάπτυξης.

Στο πλαίσιο του εμπλουτισμού του τουριστικού προϊόντος, η προτεινόμενη επένδυση έχει στόχο την ανάπτυξη εξειδικευμένων υποδομών, υπηρεσιών και δραστηριοτήτων γύρω από συγκεκριμένες θεματικές ενότητες ειδικών μορφών τουρισμού, σε συνεργασία με τον Δήμο, τις τοπικές επιχειρήσεις αλλά και την τοπική κοινωνία. Όπως αναλύθηκε και στις [§2.7.](#) και [§2.8.](#), ο Δ. Μυκόνου διαθέτει πληθώρα φυσικών και πολιτιστικών πόρων για ανάπτυξη υπαίθριου (περιηγητικός-πεζοπορία), αθλητικού, θαλάσσιου και συνεδριακού τουρισμού καθώς και τουρισμού γαστρονομίας, ευεξίας και οινοτουρισμό. Στην παρούσα φάση διακρίνονται τάσεις ανάπτυξης τους αλλά με έλλειψη οργάνωσης και υποδομών με αποτέλεσμα να μην αξιοποιούνται επαρκώς.

Συγκεκριμένα όσον αφορά στον υπαίθριο τουρισμό στο πλαίσιο της σύνδεσης με τον πολιτισμό και την ιστορία της νήσου, αλλά και γενικότερα των Κυκλάδων, η προτεινόμενη επένδυση θα διοργανώνει επισκέψεις και περιηγήσεις σε σημεία ενδιαφέροντος στη νήσο αλλά και θεματικές εκδρομές σε άλλα νησιά των Κυκλάδων. Επίσης, στις κατευθύνσεις της Μελέτης Αξιολόγησης και Αναθεώρησης και Εξειδίκευσης του Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. του Ν. Αιγαίου προτείνεται η ανάπτυξη διαδρομών με έμφαση σε συγκεκριμένα θεματικά πεδία ή/και συνδυασμό πεδίων, ενώ στο Σ.Β.Α.Κ. του Δ. Μυκόνου προτείνονται συγκεκριμένα μονοπάτια πεζοπορίας. Λαμβάνοντας υπόψη τις κατευθύνσεις αυτές, με στόχο την προβολή και αξιοποίηση του πολιτιστικού αποθέματος του Δήμου καθώς και την ενίσχυση του τουρισμού πεζοπορίας, ο φορέας Επένδυσης σκοπεύει να συμβάλει στη χάραξη οργανωμένου μονοπατιού πεζοπορίας στην Δ.Κ. Άνω Μεράς, σε συνεργασία με τον Δήμο, όπως αυτό απεικονίζεται στην ακόλουθη Εικόνα 6.4.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 6.4: Προτεινόμενη Πεζοπορική Διαδρομή



ΠΗΓΗ: google satellite-world imagery - Ίδια Επεξεργασία

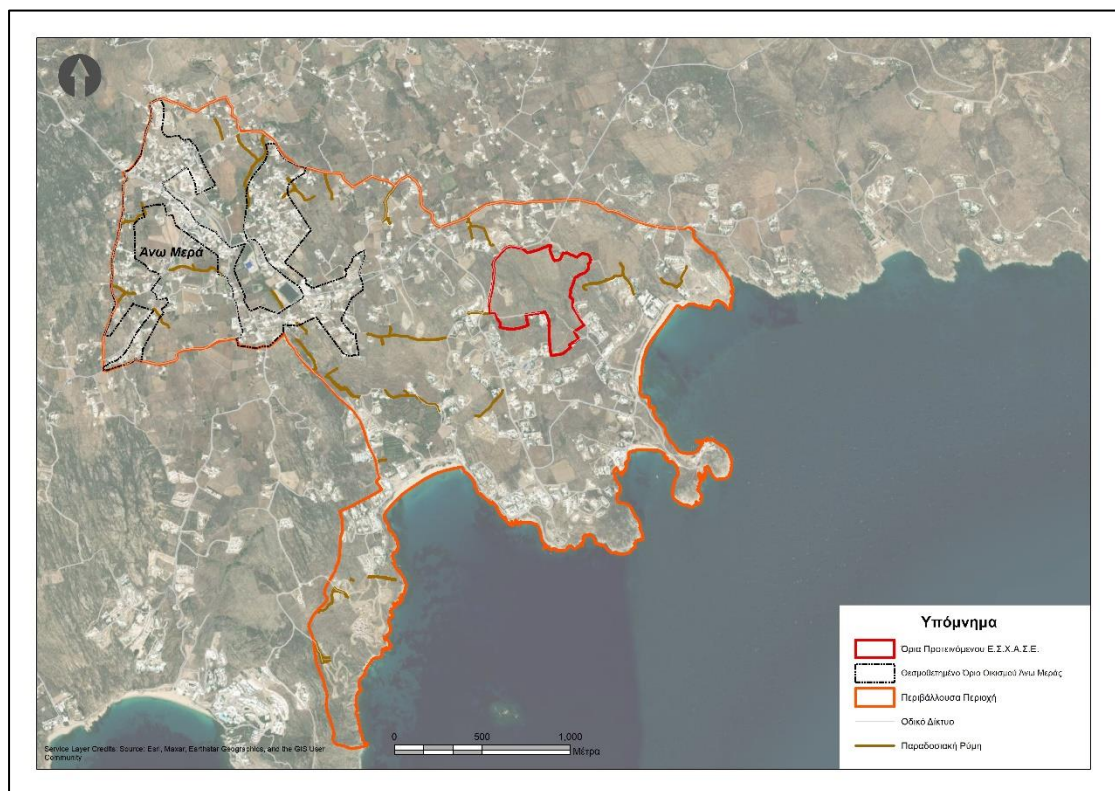
ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Η προτεινόμενη διαδρομή επιλέχθηκε με τα εξής κριτήρια:

- i. Τα προτεινόμενα στο Σ.Β.Α.Κ. μονοπάτια, καθώς αποτελεί σύνδεση της επένδυσης με τμήματα προτεινόμενων διαδρομών του.
- ii. Τα σημεία πολιτιστικού και φυσικού ενδιαφέροντος σε σχετικά αδόμητο τμήμα της νήσου, όπως αυτά αναλύονται στο [§ 2.8.](#)
- iii. Ενίσχυση και διάχυση ωφελειών στην Περιβάλλουσα Περιοχή αλλά και γενικότερα στη Δ.Κ. Άνω Μεράς.

Επιπλέον, ο φορέας Επένδυσης σκοπεύει να αποκαταστήσει ορισμένες από τις ρύμες που βρίσκονται εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής και σε εγγύτητα με την προτεινόμενη επένδυση (βλ. Εικόνα 6.5) αλλά και κάποια κτίρια πολιτιστικού και κοινωνικού ενδιαφέροντος σε συνεργασία με την Μονή της Παναγίας Τουρλιανής.

ΕΙΚΟΝΑ 6.5: Ρύμες εντός της Περιβάλλουσας Περιοχής.



ΠΗΓΗ: google satellite-world imagery - Ιδία Επεξεργασία

Όσον αφορά στον αθλητικό τουρισμό, η προτεινόμενη επένδυση θα διαθέτει 3 γήπεδα τένις και 2 γήπεδα καλαθοσφαίρισης. Επίσης, ο φορέας έχει προγραμματίσει να διοργανώνει training camps στις εγκαταστάσεις του κατά τους

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

μη-θερινούς μήνες. Επιπλέον στο πλαίσιο της προώθησης του θαλάσσιου τουρισμού θα αξιοποιηθούν οι θαλάσσιοι πόροι της περιοχής (ναυάγιο «ANNA II», ύφαλοι της Καλαφακιάς στο Καλό Λιβάδι, οι σπηλιές στο Τραγονήσι κ.α.) με τη δημιουργία καταδυτικού κέντρου στην παραλία Καλαφάτη.

Ειδική τουριστική υποδομή της προτεινόμενης επένδυσης θα αποτελέσει το συνεδριακό κέντρο, το οποίο θα διαφοροποιείται από τα καθιερωμένα συνεδριακά κέντρα καθώς θα αποτελεί ένα ευέλικτο πολυλειτουργικό πολυχώρο. Λαμβάνοντας υπόψη τις νέες τάσεις τηλεργασίας σε συνδυασμό με την αναψυχή (digital nomads) ο χώρος θα προσφέρει, πέραν της δυνατότητας διοργάνωσης συνεδρίων, συνεδριακό hub με υψηλών προδιαγραφών υποδομές και υπηρεσίες, κατασκευασμένο και χωροθετημένο με τρόπο που θα αλληλεπιδρά με το φυσικό περιβάλλον προσφέροντας στον επισκέπτη ήρεμο και ευχάριστο περιβάλλον εργασίας σε σύνδεση με τη φύση.

Ο χώρος ευεξίας Spa της προτεινόμενης επένδυσης θα συνδυάζει παραδοσιακές και τοπικές μεθόδους αναζωογόνησης εξασφαλίζοντας στους φιλοξενούμενους μια μοναδική και χαλαρωτική διαφυγή από την πίεση της καθημερινότητας. Επίσης, θα απασχολεί καταρτισμένους θεραπευτές και θα γίνεται χρήση των βέλτιστων προϊόντων spa παγκοσμίως.

Όσον αφορά στη γαστρονομία και στον οινοτουρισμό, η επένδυση σκοπεύει να αξιοποιήσει πλήρως την παράδοση της Π. Ν. Αιγαίου στη γαστρονομία και στην οινοποιία καθώς και στην παραγωγή πληθώρας προϊόντων Π.Ο.Π. της Περιφέρειας. Συγκεκριμένα, τμήμα της Έκτασης θα αξιοποιηθεί για καλλιέργεια, ενώ το 60% των προϊόντων θα προέρχεται από τοπικούς παραγωγούς της νήσου αλλά και γενικότερα της Π. Ν. Αιγαίου. Επιπλέον, μέσω συνεργειών με τοπικές επιχειρήσεις και παραγωγούς θα διοργανώνονται εκδηλώσεις προβολής της γαστρονομικής παράδοσης και οινοποιίας καθώς και μαθήματα μαγειρικής τοπικών πιάτων και οινογευσίας.

Οι παραπάνω μορφές ειδικού τουρισμού αποτελούν τις πλέον σύγχρονες μορφές τουρισμού και προωθούν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής με βασικό γνώμονα την προστασία του περιβάλλοντος και τα πολιτισμικά στοιχεία της τοπικής κοινωνίας. Μέσω της αξιοποίησής τους στο πλαίσιο της εν λόγω επένδυσης επιχειρείται η ανακάλυψη του φυσικού και πολιτιστικού πλούτου αλλά και του τοπικού χαρακτήρα από τους επισκέπτες, η διεύρυνση της αγοράς, η δημιουργία πολλαπλασιαστικών ωφελειών για την τοπική κοινωνία αλλά και η ευρεία συμμετοχή της, την ενίσχυση του πρωτογενούς τομέα αλλά και την άμβλυνση της εποχικότητας. Ο επισκέπτης / τουρίστας δύναται να απολαμβάνει

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

αυθεντικές εμπειρίες, ενώ παράλληλα ενθαρρύνεται η αλληλεπίδρασή του με το φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον.

Η φύση του Σ.Τ.Κ. συμβάλλει σε μεγάλο βαθμό στην υλοποίηση των παραπάνω στόχων μέσω της πολυλειτουργικότητάς του, της ειδικής τουριστικής υποδομής και κυρίως των Τ.Ε.Κ. καθώς προσελκύουν κατοίκους. Η διεύρυνση της εμπειρίας του επισκέπτη σε διαβίωση κι όχι μεμονωμένη επίσκεψη δημιουργεί ευκαιρίες ανακάλυψης περισσότερων πτυχών του τόπου και σύνδεσης με αυτών. Μέσα από τους δεσμούς του επισκέπτη με την περιοχή, επιχειρούμε να δημιουργηθεί ένα νέο κύτταρο δημιουργίας για το νησί της Μυκόνου και την χώρα εν γένει, όπου το πολλαπλασιαστικό θετικό του αντίκτυπο σε όλους τους τομείς (πολιτιστικό, οικονομικό, περιβαλλοντικό, κοινωνικό) μπορεί να είναι ανεκτίμητο.

Επιπλέον, προσελκύονται επισκέπτες υψηλής εισοδηματικής τάξης (επισκέπτες high-net-worth) που πραγματοποιούν διακοπές μεγάλης διάρκειας, γεγονός που συμβάλλει στην αύξηση του μέσου εσόδου ανά επισκέπτη.

Όσον αφορά στο πολεοδομικό και περιβαλλοντικό αποτύπωμα, η χωροθέτηση της επένδυσης εντός οργανωμένου υποδοχέα έχει ως αποτέλεσμα τη άμβλυση των δυσμενών χωρικών και περιβαλλοντικών επιπτώσεων του τουρισμού, οι οποίες θα ήταν εντονότερες αν η περιοχή αναπτυσσόταν άναρχα και παράτυπα, και την αύξηση της προστιθέμενης αξίας που αποφέρουν οι τουριστικές χρήσεις για τις τοπικές κοινωνίες και τους εμπλεκόμενους φορείς. Επιπλέον, υιοθετώντας μερικές από τις πλέον δημοφιλείς πρακτικές των διεθνών αγορών, το προτεινόμενο Σ.Τ.Κ. θα κατασκευαστεί και θα λειτουργήσει με φιλικές προς το περιβάλλον προδιαγραφές και τις αρχές εξοικονόμησης πόρων και ενέργειας βάσει του πιστοποιητικού LEED.

Συμπερασματικά, η προτεινόμενη επένδυση φιλοδοξεί να ενδυναμώσει την κοινωνική και εδαφική συνοχή, να αναδείξει τα ενδογενή συγκριτικά πλεονεκτήματα της ευρύτερης περιοχής και να ενισχύσει τις συνέργειες με άλλους τομείς της οικονομίας, με απώτερο σκοπό την μετεξέλιξη της τουριστικής ανάπτυξης της Μυκόνου σε ένα βιώσιμο μοντέλο του συγκερασμού των αντιθέτων, δηλαδή του πολυτελούς κοσμοπολίτικου αλλά και παραδοσιακού τοπικού χαρακτήρα που εμφανίζει.

Γ. Ολοκληρωμένος σχεδιασμός μέσω της ανάπτυξης οργανωμένου τουριστικού υποδοχέα υψηλών προδιαγραφών αισθητικής και περιβαλλοντικής συμπεριφοράς, αντί του προτύπου της άναρχης εκτός σχεδίου δόμησης.

Η επιδιωκόμενη επένδυση, ως οργανωμένος υποδοχέας τουριστικών δραστηριοτήτων, υπόκειται σε αυστηρό περιβαλλοντικό έλεγχο τόσο ως προς τη

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

λειτουργία, όσο και ως προς το σεβασμό στο τοπίο, σε αντιδιαστολή με την έως τώρα ακολουθούμενη πολιτική της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων που είχε ως αποτέλεσμα τον κατακερματισμό και την υποβάθμιση του τοπίου και του περιβάλλοντος και τη δημιουργία χιλιάδων, αυθαιρέτων ή μη, τουριστικών καταλυμάτων, χαμηλής ποιότητας.

Εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις της νέας τουριστικής πολιτικής για την χώρα, και ειδικότερα της πολιτικής των οργανωμένων τουριστικών αναπτύξεων με σεβασμό στο τοπίο, στο περιβάλλον, στον τουρίστα και στον κάτοικο, της υψηλής ποιότητας του τουριστικού προϊόντος και της εισαγωγής νέων μορφών τουριστικής ανάπτυξης, που θα καλύψουν τις ανάγκες της τουριστικής αγοράς.

Χωροθετείται στη τουριστική ζώνη της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου και ενισχύει τον περιορισμό της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης και ειδικότερα της σημειακής και άναρχης χωροθέτησης των τουριστικών καταλυμάτων, καθώς αφορά σε τουριστική ανάπτυξη εντός οργανωμένου υποδοχέα.

Επιπλέον, αναπτύσσεται βάσει ενιαίου σχεδιασμού, συνολικά και όχι αποσπασματικά ή τμηματικά, και αξιοποιεί τους φυσικούς και ανθρωπογενείς πόρους της περιοχής, με κριτήρια χωροταξικά, περιβαλλοντικά, αναπτυξιακά, τεχνικοοικονομικά και εμπορικά, στοχεύοντας στη βιώσιμη ανάπτυξη.

Συνδυάζει πολλαπλές και συμπληρωματικές δραστηριότητες όπως αυτές του τουρισμού, της αναψυχής, της εστίασης, του εμπορίου, κ.λπ. και συντελεί στη δημιουργία θέσεων απασχόλησης και στην προσέλκυση τουριστών υψηλών εισοδημάτων και επομένως στην τόνωση της τοπικής οικονομίας.

Στο πλαίσιο της εν λόγω επένδυσης επιλέγεται να μην εξαντληθούν τα βασικά μεγέθη δόμησης (σ.δ. 0,10 αντί για 0,12 βάσει ν. 4002/2011 και π.κ. 15% αντί για 50% βάσει του ν. 3986/2011) με σκοπό στην προστασία της φυσιογνωμίας της περιοχής και το σεβασμό της ιδιαιτερότητας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και τοπίου της ευρύτερης περιοχής. Οι κατευθύνσεις της εθνικής χωροταξικής πολιτικής, όπως αυτές απορρέουν από τα υφιστάμενα χωροταξικά πλαίσια εθνικού επιπέδου συνεκτιμήθηκαν κατά τον καθορισμό του χωρικού προορισμού της Έκτασης σε συνδυασμό με τις ανάγκες της δημοσιονομικής βιωσιμότητας, της αποδοτικότητας και της αποτελεσματικότητας της επένδυσης έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η βέλτιστη δυνατή στάθμιση. Επιπλέον, ο χωρικός προορισμός της επένδυσης υπακούει τόσο τυπικά όσο και ουσιαστικά στον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής, όπως αυτός καθορίστηκε με τις διατάξεις της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Επιπρόσθετα, η επιδιωκόμενη επένδυση λειτουργεί συμπληρωματικά προς τα υφιστάμενα ξενοδοχειακά καταλύματα που αναπτύσσονται στην Περιβάλλουσα Περιοχή καθόσον προσφέρει διαφορετικές υπηρεσίες από αυτά (συνεδριακό κέντρο, υδροθεραπευτήριο – spa κ.α.) και προωθεί νέες μορφές τουρισμού, όπως ο συνεδριακός. Αντίθετα, στοχεύει να ανταγωνιστεί αντίστοιχα τουριστικά καταλύματα του εξωτερικού, παρέχοντας υπηρεσίες υψηλού επιπέδου και προσελκύοντας τουρίστες/επισκέπτες από όλη την υφήλιο.

Τέλος, η πραγματοποίηση της εν λόγω επένδυσης, εμπεριέχει μια καλύτερη οργάνωση του χώρου και μάλιστα σε μεγαλύτερη κλίμακα, έχει χαμηλότερες συνολικές πυκνότητες από αυτές στις οποίες οδηγεί η εκτός σχεδίου δόμηση σε συνθήκες οικιστικών πιέσεων. Παράλληλα, συμβάλλει όχι μόνο στη βιώσιμη διαχείριση των πόρων και στην προστασία του φυσικού πλούτου, αλλά ενισχύει την ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς της Μυκόνου.

6.6. Εκτίμηση φέρουσας ικανότητας για την προβλεπόμενη ανάπτυξη

Η συνυποβαλλόμενη Μελέτη Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας (εφεξής μελέτη Τ.Φ.Ι.), κρίθηκε από τους μελετητές αναγκαία λόγω της έντονης τουριστικής δυναμικής της Μυκόνου, αλλά και της αύξησης της άναρχης εκτός σχεδίου δόμησης που έχει παρατηρηθεί τα τελευταία χρόνια στο νησί. Σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωρικού σχεδιασμού και του Σ.τ.Ε. (βλ. §1 μελέτης) ο σχεδιασμός των δραστηριοτήτων ειδικά στα κυκλαδίτικα νησιά, οφείλει να λαμβάνει υπ' όψιν τη Φ.Ι. του τόπου.

Αρχικά, στο 2^ο κεφάλαιο της εν λόγω μελέτης, επιχειρείται ο προσδιορισμός της έννοιας Τ.Φ.Ι. επισημαίνονται οι δυσκολίες αφενός στον αντικειμενικό προσδιορισμό της Φ.Ι. ενός τουριστικού προορισμού και αφετέρου στην πρακτική εφαρμογή των κατευθύνσεων, τονίζεται εντούτοις η χρησιμότητα της συζήτησης περί Τ.Φ.Ι., προκειμένου να γίνουν αντιληπτές οι αδυναμίες και να ληφθούν έγκαιρα τα κατάλληλα μέτρα ανάσχεσης.

Στον κύριο κορμό της μελέτης (§3-5) η έρευνα σχετικά με την Τ.Φ.Ι. πραγματοποιείται σε τρία χωρικά επίπεδα: στο επίπεδο της Μυκόνου, στο επίπεδο της Δ.Κ. Άνω Μεράς και στο επίπεδο του έργου. Ειδικότερα:

Στο 3^ο Κεφάλαιο (§3), δεδομένου ότι η μελέτη για τη Φ.Ι. ενός τόπου είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με τη μοναδικότητα και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του, διερευνώνται ορισμένα στοιχεία για την Μύκονο ώστε **να φανούν οι μεταβολές και**

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

οι τάσεις σε διαχρονικό επίπεδο. Μέσα από την έρευνα σε τεκμήρια – μελέτες, άρθρα και θεσμικό πλαίσιο – που καλύπτουν ένα ευρύ χρονικό φάσμα (1986 – 2021) και σχετίζονται με την Φ.Ι. της νήσου Μυκόνου, αντλούνται κάποια πρώτα συμπεράσματα για τα προβλήματα κορεσμού της νήσου σε διαχρονικό επίπεδο (§3.1). Διαπιστώνεται μέσα από την παρουσίαση ενδεικτικών στατιστικών στοιχείων (§3.2) ότι παρά τις ενδείξεις για κορεσμό της νήσου από τις δεκαετίες '80-'90, η Μύκονος παρουσιάζει διαρκή μεγέθυνση στο τουριστικό προϊόν της χωρίς αυτό να απαξιώνεται ή να υποβαθμίζεται. Συγκεκριμένα τονίζεται ότι «[...] *Μία παράμετρος που δείχνει ότι η αύξηση των κλινών και των ξενοδοχειακών μονάδων καθώς και των τιμών διανυκτέρευσης, έχει αντίκρουσμα στο κοινό που επισκέπτεται τη νήσο, είναι η πληρότητα των ξενοδοχειακών μονάδων που δεν παραμένει απλώς σταθερή αλλά ειδικά μετά το 2017 αυξάνεται σημαντικά. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με τις υψηλές τιμές που καταγράφει η Μύκονος στον γενικό δείκτη ικανοποίησης «GRI» (INΣETE) αποδεικνύουν τελικά την αρχική υπόθεση εργασίας, σύμφωνα με την οποία το τουριστικό προϊόν της νήσου μεγεθύνεται χωρίς να απαξιώνεται ή να υποβαθμίζεται. Τελικά, συνάγεται το συμπέρασμα ότι η Μύκονος παραμένει διαχρονικά ένας ανθεκτικός τουριστικός προορισμός -ακόμα και κατά την περίοδο της κρίσης.» (σ.32). Στην §3.3 θίγεται το χωρικό αποτύπωμα της εν λόγω δυναμικής, καθώς διαπιστώνεται η εμφάνιση μιας δυναμικής ανάπτυξης στο ανατολικό τμήμα της νήσου (Δ.Κ. Άνω Μεράς) και υποστηρίζεται από τους μελετητές ότι η Μύκονος βρίσκεται σε ένα κρίσιμο σημείο επιλογής της ποιότητας-εκλεκτικότητας ή της συνέχισης της άκριτης και άνευ όρων μεγέθυνσης (§3.4).*

Στο 4^ο Κεφάλαιο (§4), εκπονείται εκτίμηση της Τ.Φ.Ι. στο χωρικό επίπεδο της Δ.Κ. Άνω Μεράς. Επιλέγεται ένα σύνθετο πλαίσιο δεικτών με βάση τα διαθέσιμα και πιο πρόσφατα στατιστικά στοιχεία, το οποίο εφαρμόζεται **για διαφορετικές γεωγραφικές περιοχές και διαφορετικά γεωγραφικά επίπεδα** (Δ.Κ. Άνω Μεράς, Δ.Κ. Μυκονίων, Δ. Μυκόνου, Π. Νοτίου Αιγαίου, χώρα και προορισμοί με αντίστοιχη τουριστική εξειδίκευση όπως ο Δ. Θήρας) καθώς και σε διαφορετικές χρονικές στιγμές (πριν και μετά την υλοποίηση της επιδιωκόμενης επένδυσης). Από την εφαρμογή των δεικτών προκύπτουν εν συντομία τα εξής συμπεράσματα (§4.5):

I. Οι Δείκτες Τουριστικής Λειτουργίας και Τουριστικής Έντασης, αυξάνονται μετά την υλοποίηση της επιδιωκόμενης επένδυσης, εντούτοις οι τιμές δεν αλλάζουν την κατηγορία στην οποία υπάγεται η εν λόγω Δ.Κ. η οποία έχει «μεγάλη/σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη» και το επίπεδο τουριστικής εξυπηρέτησης είναι «ικανοποιητικό αλλά έχει περιθώρια βελτίωσης», **με δεδομένη ή όχι την προτεινόμενη επένδυση**. Επιπλέον, οι δείκτες και στις δύο περιπτώσεις απέχουν πολύ από τις ανώτατες τιμές των συγκεκριμένων δεικτών.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

II. Διαπιστώνεται σημαντική διαφορά μεταξύ των δύο Δ.Κ. ως προς την τουριστική συγκέντρωση καθώς και την κτιριακή πυκνότητα ξενοδοχειακών μονάδων, με την Δ.Κ. Μυκονίων να προσεγγίζει τριπλάσιες και άνω τιμές από την Δ.Κ. Άνω Μεράς στους εν λόγω δείκτες.

III. Διαπιστώνεται πως η Άνω Μερά έχει υψηλότερη τιμή από κάθε άλλη γεωγραφική ενότητα που εξετάστηκε στο δείκτη ποιότητας καταλυμάτων, γεγονός που υποδεικνύει μια σαφή τάση ανάπτυξης ποιοτικών καταλυμάτων στην περιοχή.

IV. Αναφορικά με την τουριστική πίεση, ο ομώνυμος Δείκτης υποδεικνύει ότι η Δ.Κ. Άνω Μεράς είναι σε χαμηλά επίπεδα πίεσης ειδικά σε σχέση με τη Δ.Κ. Μυκονίων που παρουσιάζει πολύ υψηλά μεγέθη.

Με μία γενικότερη θεώρηση της μεταβολής που θα επιφέρει η επιδιωκόμενη επένδυση στους δείκτες της Τ.Φ.Ι. μετά την υλοποίησή της, διαφαίνεται πως η κατάταξη του Δ. Μυκόνου παραμένει περίπου σε παρόμοιες τιμές με την σημερινή υπάρχουσα κατάσταση, χωρίς να επιδεινώνεται σημαντικά.

Επιπρόσθετα, από την έρευνα και την απεικόνιση της χωρικής κατανομής των ξενοδοχειακών μονάδων (§4.4 και Εικόνα 4 της μελέτης) σε όλη την έκταση του Δ. Μυκόνου, προκύπτουν μεταξύ άλλων τα εξής:

I. Συγκέντρωση της πλειονότητας (90%) των ξενοδοχειακών μονάδων στη Δ.Κ. Μυκονίων, ποσοστό που μεταβάλλεται ελάχιστα (87,5%) λαμβάνοντας υπ' όψιν επικείμενες επενδύσεις και την επιδιωκόμενη επένδυση.

II. Τάση ανάπτυξης τουριστικών καταλυμάτων πλησίον των παραλιών «Καλό Λιβάδι» και «Καλαφάτη», συγκέντρωση η οποία κρίνεται ως περιβαλλοντικά και πολεοδομικά ωφέλιμη ως προς τις υποδομές αλλά και ως προς το ενδεχόμενο ανάπτυξης συνεργειών μεταξύ των επιμέρους επενδύσεων.

III. Περίπου το 1/3 των ξενοδοχειακών μονάδων (Ξ.Ε.Ε., 2021) βρίσκονται εκτός εγκεκριμένων ορίων οικισμών και ζωνών της Ζ.Ο.Ε. όπου επιτρέπεται η χρήση του τουρισμού (2.1α.1 και 2.3α.11). Αντίθετα, η επιδιωκόμενη επένδυση, όπως έχει ήδη επισημανθεί, εντάσσεται στην «μπλε» ζώνη (2.1α.1) της Ζ.Ο.Ε., εναρμονιζόμενη με το όραμα των μελετητών της Ζ.Ο.Ε. για χωροθέτηση της τουριστικής δραστηριότητας με τρόπο περιβαλλοντικά ήπιο στο νότιο/κεντρικό τμήμα της νήσου.

Στο 5^ο Κεφάλαιο (§5), η Τ.Φ.Ι. εξειδικεύεται στην επιδιωκόμενη επένδυση. Εξετάζεται ο ειδικός χαρακτήρας του εν λόγω έργου, ως Σ.Τ.Κ. το οποίο αναπτύσσεται με Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και έχει εν γένει συγκεκριμένα ευνοϊκά στοιχεία που διαφοροποιούν τις επιδράσεις στον τόπο, στο περιβάλλον και ειδικότερα στις παραμέτρους που καθορίζουν τη Φ.Ι. του, ιδίως σε σχέση με τα συμβατικά

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

τουριστικά καταλύματα που ανεγείρονται στις εκτός εγκεκριμένου σχεδίου εκτάσεις. Τα εν λόγω στοιχεία συνοψίζονται στα εξής:

- I. Συμβολή στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου και διοχέτευση της δυναμικής των επισκεπτών στη νήσο σε μεγαλύτερη χρονική περίοδο
- II. Παροχή ποικίλων δυνατοτήτων κατανομής του χρόνου διακοπών στους επισκέπτες λόγω της ποικιλίας των διαθέσιμων χώρων άθλησης, αναψυχής, αναζωογόνησης (SPA) κ.ά.
- III. Ως μεγάλης κλίμακας επένδυση εμπεριέχει από τη φύση της καλύτερη οργάνωση του χώρου σε μεγαλύτερη κλίμακα και ιδίως με οργανωμένο σύστημα υποδομών και δικτύων.
- IV. Αναπτύσσονται με χαμηλότερες συνολικά πυκνότητες από αυτές στις οποίες οδηγεί η εκτός σχεδίου δόμηση όταν υπάρχει μεγάλη πίεση.
- V. Οι σχετικά χαμηλές αυτές πυκνότητες προσφέρουν τη δυνατότητα καλύτερης διάχυσης της δόμησης στο χώρο και διάσπασης των όγκων, με αποτέλεσμα την καλύτερη προσαρμογή στο τοπίο.
- VI. Εν γένει, κρίνεται ότι η διαχείριση των πόρων και η προστασία του φυσικού πλούτου εξασφαλίζεται μέσω ενός αυστηρού περιβαλλοντικού ελέγχου.

Επιπλέον, η ανέγερση Τ.Ε.Κ. εμπεριέχει οφέλη σε κοινωνικό και πολιτισμικό επίπεδο, καθώς οι ιδιοκτήτες των κατοικιών αυτών, λόγω της συχνής διαμονής σε αυτές αποκτούν διασυνδέσεις με την τοπική κοινωνία σε μεγαλύτερο βαθμό από τους τυπικούς τουρίστες, όντας εν δυνάμει «κάτοικοι» και όχι «περαστικοί».

Επιπλέον, στην §5.3 παρουσιάζονται συγκεντρωμένες οι βέλτιστες πρακτικές που εφαρμόζει η επιδιωκόμενη επένδυση έναντι των συνήθων επιπτώσεων από την τουριστική δραστηριότητα στα νησιά (Πίνακας 17 της μελέτης, σ. 74), οι οποίες αφορούν άμεσα ή έμμεσα τη φέρουσα ικανότητα. Σε μία γενική θεώρηση του εν λόγω πίνακα προκύπτει ότι *«η επιδιωκόμενη επένδυση εφαρμόζει βέλτιστες πρακτικές με αποτέλεσμα να μην επιβαρύνει το περιβαλλοντικό, πολεοδομικό, κοινωνικό και τοπιακό περιβάλλον της Άνω Μεράς, ενώ παράλληλα συμβάλλει στην ενίσχυση της «ταυτότητας» του ανατολικού τμήματος της νήσου ως περιοχής υποδοχής κοινού υψηλότερων τυπικά και ουσιαστικά απαιτήσεων.»* (§5.3).

Βάσει αυτών, η επιδιωκόμενη επένδυση φαίνεται να προχωρά σε έναν πιο ουσιαστικό διάλογο με τα ζητήματα που άπτονται της Φ.Ι. του τόπου, δίνοντας έμφαση στα κρίσιμα ζητήματα των υδατικών πόρων (περιβαλλοντική/οικολογική Φ.Ι.), της ανάδειξης του τοπίου και των χαρακτηριστικών της μυκονιάτικης υπαίθρου (αντιληπτική Φ.Ι.).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Επιπρόσθετα, η ανέγερση της επιδιωκόμενης επένδυσης θα αποτελέσει το πρώτο Σ.Τ.Κ. της νήσου Μυκόνου και ενδεχομένως την «απάντηση» σε μία κρίσιμη συγκυρία, όπου η νήσος καλείται να γίνει πιο «εκλεκτική» αναζητώντας ένα νέο βιώσιμο μοντέλο ανάπτυξης, αίροντας την άκριτη και άνευ όρων μεγέθυνση.

Καταλήγοντας, συμπεραίνεται ότι το έργο μπορεί να αποτελέσει υπόδειγμα ως προς τον τρόπο σχεδιασμού και την διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος για μια βιώσιμη και ανθεκτική τουριστική ανάπτυξη στο ανεκμετάλλετο ανατολικό τμήμα της νήσου αλλά και για αντίστοιχες ανεπτυγμένες περιοχές, αφενός δίνοντας το έναυσμα για βελτίωση των υπαρχόντων ξενοδοχειακών συνόλων και αφετέρου αποτελώντας πρότυπο των επόμενων που θα προταθούν στη νήσο αλλά και ευρύτερα στην Π. Νοτίου Αιγαίου.

6.7. Μελέτη Τοπίου

Στο παρόν κεφάλαιο παρατίθενται τα συμπεράσματα από τη συνοδευτική Μελέτη Τοπίου. Για την αναλυτική Μελέτη Τοπίου βλ. [Παράρτημα VI](#) (σημείο 5).

Ο σχεδιασμός της προτεινόμενης επένδυσης βασίζεται στις αρχές της αειφορίας και της βιώσιμης ανάπτυξης, στοχεύοντας παράλληλα στην ομαλή ενσωμάτωση της επένδυσης και στην ανάδειξη των ιδιαίτερων τοπιακών χαρακτηριστικών της περιοχής. Για το λόγο αυτό κρίθηκε απαραίτητη η εκπόνηση αυτόνομης Μελέτης Τοπίου.

Η Μελέτη διαρθρώνεται σε 8 επιμέρους κεφάλαια, εκ των οποίων το 1^ο αφορά σε μη τεχνική περίληψη. Στο 2^ο κεφάλαιο, περιγράφονται τα εισαγωγικά στοιχεία της μελέτης, και συγκεκριμένα οι βασικές έννοιες που αφορούν στο τοπίο, η μεθοδολογία, τα στοιχεία που αξιοποιήθηκαν καθώς και επιτόπιες παρατηρήσεις.

Στο 3^ο Κεφάλαιο, περιγράφονται τα βασικά διακυβεύματα που αφορούν στο τοπίο και τον βιώσιμο τουρισμό. Όπως γράφεται, οι περιβαλλοντικές πιέσεις από την τουριστική δραστηριότητα ενδέχεται να είναι μόνιμες ή και εποχικές, εντούτοις ως δραστηριότητα δεν συνδέεται άμεσα με επικίνδυνα απόβλητα, ατμοσφαιρική ρύπανση και μη αναστρέψιμες περιβαλλοντικές επιπτώσεις στους τόπους. Είναι ευρέως αποδεκτό το ότι «δεν είναι ο τουρισμός ως φαινόμενο που δημιουργεί τις αρνητικές επιπτώσεις αλλά η μη ορθολογική ανάπτυξη αυτού». Ως λύση τελικά φαίνεται η ολοκληρωμένη διαχείριση προορισμών και ο ολοκληρωμένος σχεδιασμός που μεριμνά για την εξασφάλιση των αναγκαίων πόρων, την προσαρμογή στο τοπίο ταυτόχρονα με την αναβάθμιση του ίδιου του τουριστικού προϊόντος. Προκειμένου να τεκμηριωθεί παραστατικά ο όρος «προσαρμογή στο

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

τοπίο» κρίθηκε σκόπιμο από τους μελετητές να δοθούν συγκεκριμένα παραδείγματα από τουριστικές εγκαταστάσεις (βλ. §3.3 της Μελέτης Τοπίου).

Στο 4^ο Κεφάλαιο, γίνεται μία σύντομη θεώρηση της εξέλιξης της τουριστικής ανάπτυξης της νήσου και περιγράφονται τα χαρακτηριστικά που συνθέτουν το τοπίο της Μυκόνου. Ειδικότερα αναλύονται: *i.* Οι γεωλογικοί σχηματισμοί, *ii.* το έδαφος (ανάγλυφο, καλύψεις εδάφους, πετρώματα, υδροφορία), *iii.* η χλωρίδα, *iv.* η πανίδα (θηλαστικά, αμφίβια, ερπετά, ασπόνδυλα, έντομα, ορνιθοπανίδα). Σε μία συνολική θεώρηση του περιβάλλοντος της νήσου διαπιστώνεται ότι *«το "σεληνιακό τοπίο" της Μυκόνου κρύβει πολλή περισσότερη ζωή απ' όσο θα συμπέραινε κάποιος κρίνοντας από την πρώτη ματιά»*. Το ανθρωπογενές περιβάλλον, σύμφωνα με τους μελετητές, επιδρά σε σημαντικό βαθμό εις βάρος του φυσικού, με κυριότερες επιπτώσεις τις ακόλουθες:

- I. Ολοσχερής απουσία βλάστησης. Η παρουσία του ανθρώπου αλλά και η μη τήρηση των πολεοδομικών περιορισμών έχει καταστρέψει το φυσικό περιβάλλον,
- II. Διάσπαρτη δόμηση που έχει σαν αποτέλεσμα την συνεχή υποβάθμιση,
- III. Τα πρόχειρα κτίσματα έχουν και αυτά με την σειρά τους τον ρόλο της υποβάθμιση και της επιβλαβούς καταστροφής του φυσικού τοπίου,
- IV. Διάνοξη πρόχειρων δρόμων είτε εποχιακών, είτε για εργολαβικούς λόγους, είτε ακόμα για εξυπηρέτηση παράνομων κτισμάτων,
- V. Μπάζωμα ακτών,
- VI. Καταστροφή παραθαλάσσιας βλάστησης,
- VII. Συσσώρευση σκουπιδιών στις παραλίες.

Αναφορικά με την περιοχή επέμβασης (§4) και δη το τοπίο του ακινήτου διαπιστώνονται τα εξής:

- I. Δεν παρατηρείται παρουσία πανίδας που να χρήζει επιτήρησης. Ειδικότερα, *«[...] Το συγκεκριμένο τοπίο αποτελείται ως επί το πλείστον από χορτολιβαδικές εκτάσεις στο σύνολο του χωρίς την παρουσία έντονης πανίδας που να τελεί υπό επιτήρηση ή ακόμα υπό προστασία και δεν παρουσιάζεται καμμία κοινωνία πτηνών, ερπετών αλλά και θηλαστικών τα οποία να έχουν εγκαταστήσει φωλιές. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα να μην υπάρχει διατάραξη του οικοσυστήματος από την προβλεπόμενη τουριστική ανάπτυξη αλλά και από την ένταξή της στο ανθρωπογενές περιβάλλον.»*
- II. Σχετικά με τη χλωρίδα εντός του ακινήτου *«[...] παρατηρείται μια εικόνα της γενικότερης κατάστασης του τοπίου των Κυκλάδων και ειδικά της Μυκόνου που την συνθέτουν κατά κύριο λόγο τα φρύγανα, η μακκία βλάστηση και τα ακάλυπτα*

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

βράχια. Ανάμεσα στα φρύγανα βρίσκουν προστασία πολλά είδη ετησίων και βολβωδών φυτών τα οποία θα προστατευτούν στον βαθμό που θα χρειαστεί κατά την διάρκεια των κατασκευών. Οι υποπεριοχές που εντοπίζονται είναι: 1. Χέρσες εκτάσεις καλυπτόμενες εποχιακά από ποώδη βλάστηση. 2. Αραιή φρυγανώδης βλάστηση. 3. Παραρεμάτια βλάστηση. 4. Μεμονωμένα άτομα σκληροφυλλικής βλάστησης.»

III. Το έδαφος «[...]απαρτίζεται από βραχώδη συμπλέγματα σε όλη την έκταση του ακινήτου, είτε σε ομάδες είτε μεμονωμένα [...]» και η δομή του εδάφους είναι αμφιθεατρική.

IV. Η ύπαρξη ξερολιθιών είναι σημαντικό στοιχείο της ταυτότητας του ακινήτου. Όπως περιγράφεται: «Οι ξερολιθιές αποτελούν πέτρινα τοιχία αντιστήριξης, χάρη στα οποία δημιουργούνται αναβαθμίδες χωρίς τις οποίες, οι απότομες πλαγιές των Ελληνικών νησιωτικών περιοχών δεν θα μπορούσαν να καλλιεργηθούν. Επίσης, προστατεύουν από τις πλημμύρες και τη διάβρωση του εδάφους. Η τεχνική λέγεται «εν ξηρώ» και οι πέτρες που χρησιμοποιούνται συλλέγονται από τον γύρω χώρο ώστε να καθαρίζεται και να γίνεται καλλιεργήσιμος.»

Επιπλέον των ανωτέρω, στη Μελέτη παρατίθεται σειρά διαγραμμάτων ηλιασμού για κάθε μήνα της τουριστικής περιόδου και συγκεκριμένα από τον Απρίλιο έως τον Οκτώβριο, καθώς και ανάλυση της τοπογραφίας του ακινήτου. Στο τέλος του κεφαλαίου, μέσω του εργαλείου της ανάλυσης S.W.O.T., καταγράφονται τα κυριότερα δυνατά στοιχεία, αδυναμίες, απειλές και ευκαιρίες του ακινήτου. Βάσει της εν λόγω ανάλυσης, **τα κύρια πλεονεκτήματα δείχνουν ότι η θέση της νέας επένδυσης έχει πληθώρα χαρακτηριστικών που καθιστούν εφικτή την αναβάθμιση του τοπίου.** Τα πλεονεκτήματα αυτά και ο τρόπος με τον οποίο έχει προωθηθεί ο σχεδιασμός δημιουργούν ευκαιρίες, ευνοϊκές για την εν λόγω υλοποίηση με ποιοτικά χαρακτηριστικά. Περαιτέρω, οι αδυναμίες που εντοπίζονται κρίνονται ως εύκολα αντιμετωπίσιμες από τον σχεδιασμό σε επίπεδο Masterplan και στη συνέχεια από τον αρχιτεκτονικό και τοπιακό σχεδιασμό. Στον τομέα των απειλών σημαντικό ρόλο θα διαδραματίσει η επίτευξη ή μη των στόχων της επένδυσης ενώ κρίνεται αναγκαίο να τηρηθούν οι κατευθύνσεις που έχουν δοθεί και αφορούν το τοπίο.

Στο 5^ο Κεφάλαιο, τίθενται οι στόχοι για την επικείμενη τουριστική ανάπτυξη και προκειμένου να διασφαλιστεί η ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων στο τοπίο δίνονται μία σειρά από **γενικές κατευθύνσεις για το σχεδιασμό** της επιδιωκόμενης επένδυσης που αφορούν στις εξής κατηγορίες: (α) Χρήσεις και κατανομή των λειτουργιών, (β) Σχεδιασμός του νέου τοπίου, (γ) Κατευθύνσεις για την ανάδειξη του τοπίου, (δ) Κατευθύνσεις για την προστασία και βελτίωση του φυσικού

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

περιβάλλοντος, (ε) Εφαρμογή των ιδιαίτερων αρχών της μυκονιάτικης αρχιτεκτονικής και «συνομιλία» με τον τόπο, (στ) Κατευθύνσεις που αφορούν τις κινήσεις, την προσβασιμότητα, τα τοπία, τις διαδρομές πεζών και οχημάτων, (ζ) Οργάνωση και χωροθέτηση των κτηριακών όγκων, (η) Ορθή χρήση πόρων. Στη συνέχεια, αναλύονται τα διαρθρωτικά στοιχεία που συνθέτουν το τοπίο της έκτασης και με βάση αυτά δίνονται ειδικότερες κατευθύνσεις και προτάσεις από τους μελετητές για τις φυτεύσεις, τις θεάσεις, τη βιοποικιλότητα, την προσβασιμότητα, τις διαδρομές, το δομημένο περιβάλλον, τις αθλητικές εγκαταστάσεις, τους χώρους στάθμευσης, την ήπια επέμβαση στη ζώνη προστασίας και τους υδάτινους πόρους.

Κρίνεται πως εντός του ακινήτου υπάρχουν περιοχές όπου απαιτείται ειδική επεξεργασία τοπίου όπως για παράδειγμα οι μη δομήσιμες περιοχές, οι περιοχές που υπάρχουν βράχια, η παραρεμάτια ζώνη, οι ξερολιθιές, οι περιοχές δόμησης κατοικιών καθώς και οι περιοχές ψυχαγωγικού ενδιαφέροντος. Όσον αφορά στην αίσθηση που θα αποκομίζουν οι επισκέπτες, προκύπτει ότι τηρουμένων των γενικών και ειδικών κατευθύνσεων της μελέτης, το ποσοστό ικανοποίησης θα είναι απόλυτα υψηλό και μακροπρόθεσμα ωφέλιμο σε όλους τους τομείς που αφορούν το τοπίο και την ανάπτυξη αυτού.

Τέλος, στο 7^ο Κεφάλαιο (§7), σε μία γενικότερη θεώρηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον και στο τοπίο, αναλύονται οι επιπτώσεις από την υλοποίηση του προτεινόμενου έργου κατά τη φάση κατασκευής και κατά τη φάση λειτουργίας, οι οποίες εν γένει κρίνονται ήπιες και αντιμετωπίσιμες.

6.8. Συμπεράσματα Κεφαλαίου

Σε μια γενική επισκόπηση της S.W.O.T. ανάλυσης τα δυνατά σημεία και οι ευκαιρίες υπερτερούν σημαντικά των αντίστοιχων αδυναμιών και διαφαινόμενων απειλών σε όλους τους επιμέρους τομείς που εξετάστηκαν γεγονός που συνάδει με την προσανατολισμένη στον τουρισμό ανάπτυξη του νησιού και την αυξανόμενη ζήτηση προς αυτή την κατεύθυνση. Παράλληλα καταδεικνύεται η ανάγκη οργανωμένης και ορθολογικής διαχείρισης των σχετικών αναπτύξεων.

Υπό το πρίσμα αυτό διερευνάται η Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα (Τ.Φ.Ι.) της περιοχής και εκπονείται Μελέτη Τοπίου. Ειδικότερα ως προς τον τομέα του τουρισμού, η Τ.Φ.Ι. προσεγγίζεται έμμεσα με την χρήση ποσοτικοποιημένων δεικτών και παραμέτρων και μέσω του κύκλου ζωής της τουριστικής δραστηριότητας.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Η προτεινόμενη επένδυση έχει ως χωρικό προορισμό την χρήση «Τουρισμού – Αναψυχής» και με στόχο την βέλτιστη ένταξή της στην περιοχή παρέμβασης διερευνώνται και αξιολογούνται τρία εναλλακτικά Σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης της Έκτασης. Το σενάριο που προκρίνεται έναντι των υπολοίπων από άποψη περιβαλλοντική, κοινωνική και οικονομική, είναι το Σενάριο II Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής σε ενιαίο ακίνητο για την ανάπτυξη Σ.Τ.Κ. του ν. 4002/2011, με προτεινόμενο σ.δ.: 0,10 και π.κ.: 15%, το οποίο διέπεται από τις ακόλουθες βασικές αρχές:

- A. Εναρμόνιση με τις εθνικές αναπτυξιακές επιδιώξεις και ενθάρρυνση του αναπτυξιακού χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής,
- B. Δημιουργία πρότυπης μονάδας βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης, ως προς περιβάλλον, κοινωνία και οικονομία, ειδικά για το «παρθένο» φυσικό και πλούσιο πολιτιστικό περιβάλλον της ευρύτερης περιοχής, με διασφάλιση της συνεργασίας με την τοπική κοινωνία, και,
- Γ. Ολοκληρωμένος σχεδιασμός οργανωμένου τουριστικού υποδοχέα υψηλών προδιαγραφών αισθητικής και περιβαλλοντικής συμπεριφοράς, ώστε να είναι προτιμότερος από την άναρχη εκτός σχεδίου δόμηση.

7. ΠΡΟΤΑΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ

7.1. Πρόταση χωρικού προορισμού περιοχής επέμβασης

Η προτεινόμενη επένδυση με την ονομασία «ΜΥΚΟΝΟΣ RESORT» σε έκταση $E_E = 218.971,96$ τ.μ., εντοπίζεται στην Δ.Ε. Άνω Μεράς, Δ. Μυκόνου, Π.Ε. Μυκόνου, Π. Ν. Αιγαίου, όπως αποτυπώνεται στον Χάρτη «[Χ1-Π](#): Πρόταση» κλίμακας 1:2.000 που συνοδεύει την παρούσα Μελέτη. Αφορά σε Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) και αναπτύσσεται σε μία ενιαία Ζώνη με βασικό χωρικό προορισμό τη χρήση «Τουρισμός – Αναψυχή» της περίπτωσης 1, παρ. Β, άρ. 11 του ν. 3986/2011.

Το προτεινόμενο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. αποτελεί Ε.Π.Σ. κατά την έννοια του άρ. 8 του ν. 4447/2016, κατατάσσεται δηλαδή ιεραρχικά στην ίδια κατηγορία. Σύμφωνα με την παρ. 1 του αυτού άρθρου, τα Ε.Π.Σ. αποσκοπούν στη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη της περιοχής επέμβασης προκειμένου να λειτουργήσει ως υποδοχέας

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

σχεδίου στρατηγικής σημασίας. Επιπλέον, σύμφωνα και με την Απόφαση Ολομ. Σ.τ.Ε. 2564/2022, τα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. θεωρούνται «*εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού [που] ικανοποιούν την επιδίωξη των χωροταξικών πλαισίων (Γενικού, Ειδικών και Περιφερειακών) για την οργανωμένη εγκατάσταση των παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός εκτάσεων, οι οποίες έχουν αποτελέσει αντικείμενο σχεδιασμού, αντί της απρογραμματίστης, αποσπασματικής και, επομένως, διάσπαρτης εκτός σχεδίου εγκαταστάσεως των δραστηριοτήτων αυτών. Περαιτέρω, η έγκριση των ΕΣΧΑΣΕ αποτελεί το πρώτο στάδιο σχεδιασμού των υπό αξιοποίηση ιδιωτικών ακινήτων, κατά το οποίο προσδίδεται στα ακίνητα αυτά η επενδυτική τους ταυτότητα με την υπαγωγή σε μία από τις γενικές κατηγορίες χρήσεων γης που ορίζει ο ν. 3986/2011 (άρθρο 11 στοιχ. Β) και, ως κατ' αρχήν σχεδιασμός ενός έργου, στοχεύει στην βιώσιμη ανάπτυξη της χρήσεως αυτής και αποτελεί το έρεισμα των λοιπών διοικητικών πράξεων, οι οποίες εκδίδονται στο επόμενο στάδιο της πραγματοποιήσεως του επενδυτικού σχεδίου (έγκριση χωροθετήσεως του επενδυτικού σχεδίου κ.λπ.)*» (σκ. 34).

Ο στρατηγικός χαρακτήρας της επένδυσης έχει τεκμηριωθεί βάσει της με αριθμό 54/15.7.2020 (Β' 2952/17.7.2020) απόφασης της Δ.Ε.Σ.Ε., καθώς η επένδυση πρόκειται να επιφέρει σημαντικά οφέλη στην εθνική και τοπική οικονομία, έχοντας προϋπολογισμό 103,932 εκατ. € και δημιουργώντας νέες θέσεις εργασίας.

Ακόμα, βάσει της παρ. 1.β του άρ. 8 του ν. 4447/2016, με τα Ε.Π.Σ.⁹⁷ καθορίζονται χρήσεις γης, γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται ώστε να καταστεί η περιοχή κατάλληλη για τη δημιουργία οργανωμένου υποδοχέα δραστηριοτήτων⁹⁸.

Ειδικότερα, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρ. 12 του ν. 3986/2011 όπως ισχύει, με τα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. δύναται να τροποποιούνται εγκεκριμένα Ρυθμιστικά Σχέδια, Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., Ζ.Ο.Ε. και λοιπά σχέδια χρήσεων γης, εφόσον η τροποποίηση καθίσταται αναγκαία για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη και την αποτελεσματική αξιοποίηση των ακινήτων, ιδίως στις περιπτώσεις που οι υφιστάμενες ρυθμίσεις και κατευθύνσεις είναι ασαφείς ή απορρέουν από ανεπίκαιρα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια.

Περαιτέρω, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις της παρ. Α.1 «Γενικοί κανόνες χωροθέτησης» του άρ. 11 του ν. 3986/2011, κατά τον καθορισμό του χωρικού προορισμού της έκτασης λαμβάνονται υπόψη τα χωροταξικά πλαίσια εθνικού επιπέδου, σε συνδυασμό με τις ανάγκες της δημοσιονομικής βιωσιμότητας, της

⁹⁷ Κατ' επέκταση και στα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., τα οποία αποτελούν Ε.Π.Σ. (βλ. παρ. 7γ, αρ. 8 του ν. 4447/2016).

⁹⁸ Σημειώνεται ότι τα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. συνιστούν βάσει των διατάξεων του αρ. 1 του ν. 4179/2013, οργανωμένο υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

αποδοτικότητας και της αποτελεσματικότητας της επένδυσης, ώστε να εξασφαλίζεται η βέλτιστη δυνατή σχέση μεταξύ των χωροταξικών επιλογών και των οικονομικών και δημοσιονομικών στόχων.

Ειδικότερα, η προτεινόμενη ανάπτυξη Οργανωμένου Υποδοχέα Τουριστικών Δραστηριοτήτων εναρμονίζεται με:

i. **Το Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.**, καθόσον χωροθετείται στη Μύκονο, που σύμφωνα με το εν λόγω πλαίσιο εντάσσεται σε ένα αναπτυξιακό σύμπλεγμα με κύριο προσανατολισμό τον τουρισμό. Επιπλέον, είναι συμβατή με την σχετική κατεύθυνση της ενίσχυσης της συγκέντρωσης νέων παραγωγικών μονάδων σε οργανωμένους υποδοχείς, περιορίζοντας την εκτός σχεδίου διάσπαρτη δόμηση και μεριμνώντας ταυτόχρονα για την προστασία του περιβάλλοντος και τη βιωσιμότητα των πόρων.

ii. **Τα υφιστάμενα Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α.** για τις Α.Π.Ε., τη Βιομηχανία, και τις Υδατοκαλλιέργειες αφού δεν τίθεται ζήτημα ασυμβατότητας με τις κατευθύνσεις και τους κανόνες χωροθέτησης που θεσπίζουν τα εν λόγω πλαίσια.

iii. **Το Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Ν. Αιγαίου**, καθώς είναι απόλυτα συμβατή, με την κατεύθυνση του εν λόγω πλαισίου για καθορισμό με ειδικότερες μελέτες (Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., κ.λπ.) εντός της Ζώνης Α αυτού -στην οποία εντάσσεται και η Μύκονος- χωρικών ενοτήτων με αμιγή τουριστική χρήση ή ακόμη και Π.Ο.Τ.Α.. Επιπρόσθετα, συνάδει με την κατεύθυνση του εν λόγω πλαισίου για καθορισμό περιοχών ολοκληρωμένων τουριστικών παρεμβάσεων σε πέντε (5) νησιά της εν λόγω Περιφέρειας – μεταξύ των οποίων και στην Μύκονο. Τέλος αξιοποιείται στα πλαίσια της Παρούσας, η δυνατότητα που δίνεται από τα στάδια Β1 και Β2 του υπό αναθεώρηση Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Ν. Αιγαίου να πραγματοποιείται υπέρβαση του μέγιστου αριθμού κλινών που ορίζεται από ισχύουσες διατάξεις -στην προκειμένη τέτοιος περιορισμός δίνεται από την Ζ.Ο.Ε.- εφόσον η αρτιότητα και η πυκνότητα κλινών / στρέμμα περιορίζονται κάτω του 50% από τις ισχύουσες διατάξεις και εφόσον εκτιμώνται οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις του έργου και η τουριστική φέρουσα ικανότητα του νησιού, όπως και γίνεται.

iv. **Τις ευρωπαϊκές και εθνικές στρατηγικές αναπτυξιακού σχεδιασμού**, καθώς ενισχύεται η εισροή στην εθνική οικονομία, ενθαρρύνεται η ανταγωνιστικότητα και η ελκυστικότητα της εν λόγω Περιφέρειας και δημιουργούνται νέες θέσεις εργασίας.

v. **Την Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου**, καθόσον το σύνολο της Έκτασης ανήκει σε καθοριζόμενη με το π.δ. αυτής ζώνη πλήρους τουριστικής ανάπτυξης ή «μπλε ζώνη» (παρ. Α, άρ. 3 του π.δ. 07.03.2005 / Δ' 243 «Περιοχές με στοιχεία 2.1α.1»)

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

και συγκεκριμένα στην περιοχή (2.1α.1)5. Στις παραπάνω περιοχές ο βασικός προορισμός είναι ο τουρισμός και η αναψυχή και επιτρέπονται εντός αυτών χρήσεις με σχετικό χαρακτήρα (άρ. 3 του π.δ. 07.03.2005 / Δ' 243). Η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι απολύτως συμβατή με τον γενικό χαρακτήρα της «μπλε ζώνης», καθώς αφορά σε μία σαφώς τουριστική ανάπτυξη, προτείνει εντός της Έκτασης χρήσεις οι οποίες δεν συγκρούονται με τις υφιστάμενες αλλά και τις επιτρεπόμενες μέχρι σήμερα, και θέτει όρους και περιορισμούς δόμησης που δεν αλλοιώνουν τον χαρακτήρα της περιοχής. Σημειώνεται ότι, σε κάθε περίπτωση εντός των διατάξεων του άρ. 11 του ν. 3986/2011, οι προβλεπόμενες από την Ζ.Ο.Ε. χρήσεις είτε εμπλουτίζονται είτε εφαρμόζονται με, την κατά το δυνατόν μικρότερη, μεταβολή της έντασής τους στο επενδυτικό σχέδιο που προτείνει η παρούσα, βάσει της παρ. 4, άρ. 12 του ν. 3986/2011 όπου παρέχεται η δυνατότητα για τροποποίηση εγκεκριμένων σχεδίων χρήσεων γης, όπως είναι η Ζ.Ο.Ε.. Η δυνατότητα αυτή αξιοποιείται επίσης -σε συνδυασμό με τη σχετική κατεύθυνση του υπό αναθεώρηση Π.Π.Χ.Σ.Α.Α.- στον καθορισμό του μέγιστου επιτρεπόμενου αριθμού κλινών ανά γήπεδο στις 196 κλίνες, έναντι των 150 κλινών που ορίζει η Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου.

Συνεπώς, η χωροθέτηση Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. για την ανάπτυξη Οργανωμένου Υποδοχέα Τουριστικών Δραστηριοτήτων είναι πλήρως τεκμηριωμένη, καθόσον:

- i. αποτελεί υποδοχέα Σχεδίου Στρατηγικής σημασίας, όπως άλλωστε τεκμηριώθηκε και με την σχετική απόφαση έγκρισης της εν λόγω ανάπτυξης ως Σ.Ε. ενόψει και των σημαντικών ωφελειών για την εθνική και τοπική οικονομία (προϋπολογισμός 103,932 εκ ευρώ και δημιουργία θέσεων εργασίας), και
- ii. εναρμονίζεται με τις οικείες για την περιοχή παρέμβασης ρυθμίσεις και κατευθύνσεις των Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α., Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. και Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Ν. Αιγαίου, με τις κατευθύνσεις της οικείας αναπτυξιακής πολιτικής, καθώς και με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και τους βασικούς όρους και περιορισμούς δόμησης της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου.

Αναλυτικότερα, ο βασικός χωρικός προορισμός της γενικής χρήσης «Τουρισμού – Αναψυχής» που καθορίζεται στην Έκταση για την ανάπτυξη οργανωμένου υποδοχέα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. τεκμηριώνεται, τόσο από τα στοιχεία της S.W.O.T. Ανάλυσης, όσο και την εκπλήρωση επιθυμητών κριτηρίων που περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων τις κατευθύνσεις του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, την υποστήριξη των αναπτυξιακών προοπτικών, τη δημιουργία νέων θέσεων απασχόλησης, την ενίσχυση της τοπικής οικονομίας, την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων της επιδιωκόμενης ανάπτυξης και της Τ.Φ.Ι. της περιοχής κ.α.. Έτσι, η επιλογή της

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

γενικής χρήσης «Τουρισμός – Αναψυχή», τεκμηριώνεται ταυτόχρονα από τον χαρακτήρα και τις αναπτυξιακές προοπτικές:

1. της ευρύτερης περιοχής μελέτης (Δ. Μυκόνου),
2. της περιβάλλουσας την Έκταση περιοχής, και
3. της περιοχής επέμβασης (Έκταση).

Ειδικότερα, αναφέρονται συνοπτικά τα εξής για τα συνοπτικά πλεονεκτήματα της γενικής χρήσης «Τουρισμός – Αναψυχή», ως προς τα παραπάνω επίπεδα αναφοράς.

1. Ως προς την ευρύτερη περιοχή μελέτης (Δ. Μυκόνου):

- I. Το Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. εντάσσει τη Μύκονο εντός του νησιωτικού συμπλέγματος όπου προωθείται ο τουρισμός, ο πολιτισμός και το περιβάλλον,
- II. Το Π.Ε.Π. Ν. Αιγαίου, αποσκοπεί για τη Μύκονο -αλλά και την Π. Νοτίου Αιγαίου εν γένει- στο να αποτελέσει έναν κορυφαίο παγκοσμίως προορισμό τουρισμού εμπειρίας, μέσα από την υιοθέτηση στρατηγικής βιώσιμης ανάπτυξης, διαφοροποίησης του προϊόντος και δημιουργίας ταυτότητας προορισμού, και
- III. Η επιλεγείσα χρήση σε συνδυασμό με τη θέση, την ένταση και τον ειδικό χαρακτήρα της ανάπτυξης, ενισχύει:
 - i. Την βασική ενδογενή αναπτυξιακή δυνατότητα και το σημαντικότερο συγκριτικό πλεονέκτημα της Μυκόνου, δηλαδή την τουριστική ανάπτυξη που συντελείται στο νησί ήδη από το 1930,
 - ii. Τον υψηλό βαθμό τουριστικής εξειδίκευσης της Μυκόνου, χωρίς να υπερβαίνει τα όρια της Τ.Φ.Ι. του νησιού, επιφέροντας ανεκτές αλλαγές στις συνθήκες που επικρατούν σε αυτό.

2. Ως προς την περιβάλλουσα περιοχή της Έκτασης:

- I. Ο χωρικός προορισμός της περιοχής επέμβασης, είναι συμβατός με τα γενικά και τα ειδικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής μελέτης αναφορικά με την υπάρχουσα κατάσταση και τις τάσεις ανάπτυξης αλλά και τις θεσμοθετημένες χρήσεις βάσει Ζ.Ο.Ε., και
- II. Η ανάπτυξη χωροθετείται στην περιοχή του νησιού, η οποία είναι περισσότερο αραιοκατοικημένη και ταυτόχρονα λιγότερη ανεπτυγμένη, και συνεπώς έχει τα περιθώρια αλλά και την προοπτική να λειτουργήσει ως υποδοχέας στοχευμένων τουριστικών αναπτύξεων υψηλών προδιαγραφών.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

3. Ως προς την περιοχή επέμβασης (Έκταση):

I. Σε αυτό επιτρέπεται η τουριστική ανάπτυξη, καθώς το μεγαλύτερο μέρος του ακινήτου εμπίπτει στην ζώνη 2.1α.1.5. της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, που αποτελεί ζώνη πλήρους ανάπτυξης τουρισμού και σε αυτήν επιτρέπονται οι «τουριστικές εγκαταστάσεις Α και ΑΑ κατηγορίας»

II. Δεν περιλαμβάνονται σε αυτό αρχαιολογικοί χώροι, τμήματα θεσμοθετημένων ζωνών προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, γαίες υψηλής παραγωγικότητας και τμήματα που υπάγονται στην δασική νομοθεσία

III. Το υδατόρεμα που διατρέχει την Έκταση αναδεικνύεται, λαμβάνοντας παράλληλα υπόψη όλα τα απαραίτητα μέτρα για την προστασία του.

Συνεπώς, η επιλογή της γενικής χρήσης «Τουρισμός – Αναψυχή» για το προτεινόμενο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., είναι πλήρως τεκμηριωμένη, καθώς συνάδει με τις κατευθύνσεις και αλλά και τις τάσεις ανάπτυξης της ευρύτερης περιοχής μελέτης και ευνοείται από τις συνθήκες και τις ευκαιρίες που παρουσιάζονται στην Περιβάλλουσα Περιοχή, δημιουργώντας ένα καινοτόμο τουριστικό προϊόν το οποίο θα προσφέρει νέες θέσεις απασχόλησης και θα ενισχύσει την τοπική οικονομία σεβόμενη της αρχής της αειφορίας και την ταυτότητα του νησιού. Τέλος, ο χωρικός προσδιορισμός της περιοχής επέμβασης ευνοεί την ανάπτυξη του προτεινόμενου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε..

7.2. Οργάνωση της περιοχής ανάπτυξης

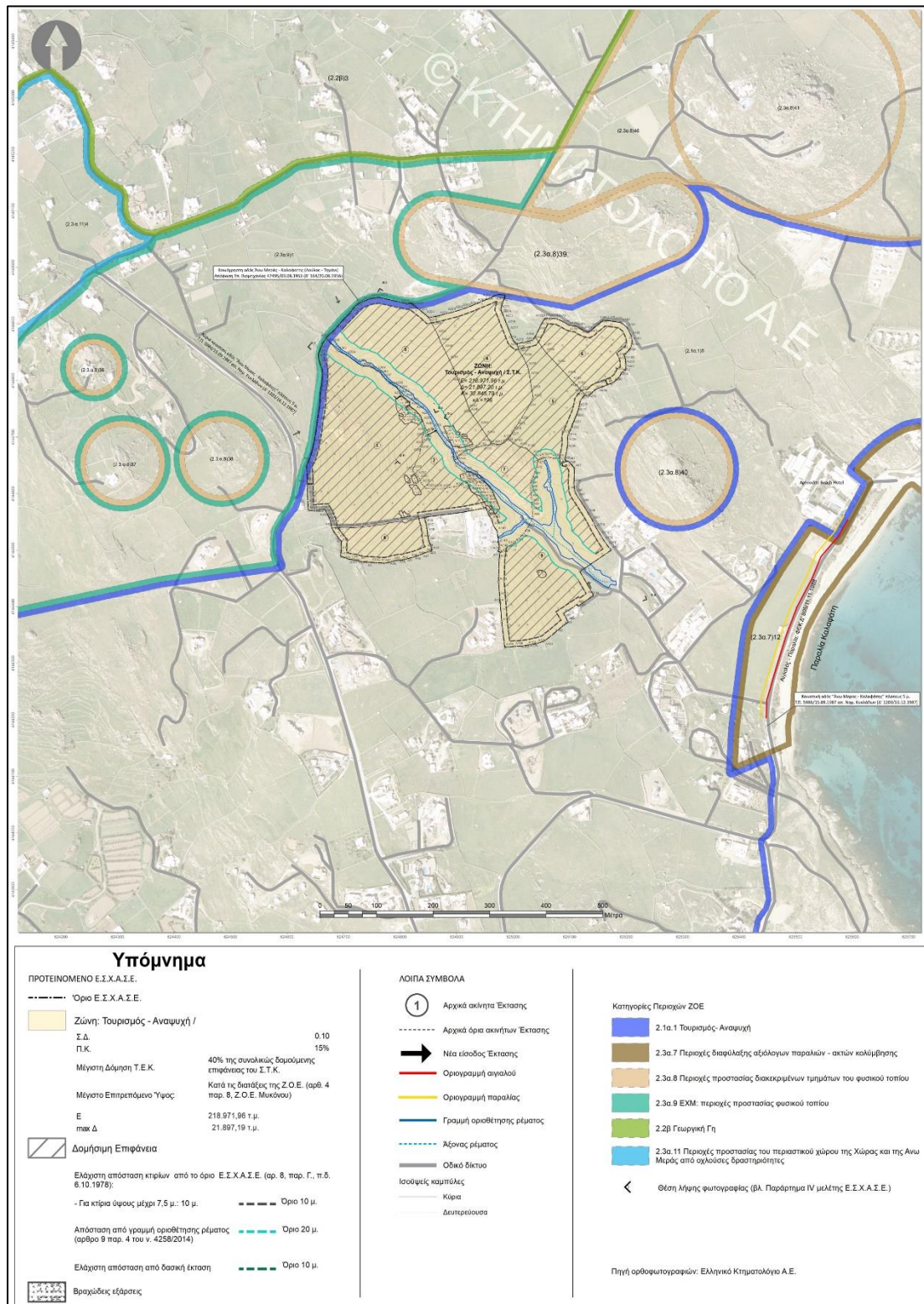
7.2.1. Καθορισμός χρήσεων γης

Όπως έχει αναφερθεί, στην Έκταση με συνολικό εμβαδό επιφανείας $E_E = 218.971,96$ τ.μ. καθορίζεται ως βασικός χωρικός προσδιορισμός η χρήση «Τουρισμός – Αναψυχή» σε ενιαία Ζώνη, σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης 1 της παραγράφου Β του άρ. 11 του ν. 3986/2011.

Η ανάπτυξη αφορά σε προτεινόμενο Σ.Τ.Κ. του ν. 4002/2011 που θα αναπτυχθεί στο σύνολο της Έκτασης. Οι προτεινόμενες χρήσεις γης αντλούνται από τις διατάξεις του άρ. 11 του ν. 3986/2011, με πρόσθετες εξειδικεύσεις και περιορισμούς που προκύπτουν από την πρόθεση σύγκλισης και εναρμόνισης του προτεινόμενου σχεδίου με τις διατάξεις του π.δ. 07.03.2005 (Δ' 243/2005) της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου με σκοπό να εξυπηρετηθεί κατά το μέγιστο τόσο η χωρική οργάνωση της προτεινόμενης ανάπτυξης αλλά και η Περιβάλλουσα αυτής περιοχή, με όλα τα ιδιαίτερα στοιχεία της, ο οικισμός της Άνω Μεράς και το νησί της Μυκόνου γενικότερα.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 7.1: Πρόταση ανάπτυξης, με αναφορά στον χωρικό προορισμό, τους όρους και τους περιορισμούς δόμησης



ΠΗΓΗ: World Imagery - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Στην ενιαία Ζώνη «Τουρισμού – Αναψυχής», επιτρέπονται οι χρήσεις που απεικονίζονται στον Πίνακα 7.1.

ΠΙΝΑΚΑΣ 7.1: Προτεινόμενες χρήσεις γης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και συσχέτιση με Ζ.Ο.Ε.

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ “ΜΥΚΟΝΟΣ RESORT”		
Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κ.λπ.) (από το π.δ. της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου «Τουριστικές Εγκαταστάσεις Α και ΑΑ κατηγορίας»)		
Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακό κέντρο, υδροθεραπευτήρια)		
Κατοικία		
Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών μέγιστης δομήσιμης επιφάνειας 500 τ.μ.		
Αθλητικές εγκαταστάσεις μικρής κλίμακας έως 1.500 τ.μ.		
Πολιτιστικές εγκαταστάσεις και λειτουργίες		
Θρησκευτικοί χώροι <i>Επιτρέπονται μόνο οι υφιστάμενοι θρησκευτικοί χώροι στο ακίνητο</i>		
Χώροι συνάθροισης κοινού		
Εστίαση		
Αναψυκτήρια		
Κέντρα διασκέδασης – αναψυχής, μέγιστης δομήσιμης επιφάνειας 500 τ.μ.		
Στάθμευση		
Πεδίο προσγείωσης ελικοπτέρου		
Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου		
ΥΠΟΜΝΗΜΑ		
Χρήσεις του άρ. 11, ν. 3986/2011 που συνάδουν πλήρως με τις διατάξεις της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου	Χρήσεις του άρ. 11, ν. 3986/2011 που περιορίζονται λόγω των διατάξεων της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου	Χρήσεις του άρ. 11, ν. 3986/2011 που εμπλουτίζουν το υφιστάμενο πλαίσιο (Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου)

ΠΗΓΗ: Ιδία Επεξεργασία

Όπως φαίνεται στον πίνακα 7.1 στη Ζώνη «Τουρισμός – Αναψυχή» προτείνονται χρήσεις οι οποίες είναι απόλυτα συμβατές με τον χαρακτήρα του ακινήτου και της περιοχής. Πιο συγκεκριμένα η βάση των προτάσεων προκύπτει από τις χρήσεις της περίπτωσης 1 της παραγράφου Β του άρ. 11 του ν. 3986/2011 οι οποίες εμπλουτίζουν τις επιτρεπόμενες από τη Ζ.Ο.Ε. χρήσεις γης για την Ζώνη (2.1α.1)5, τις συμπληρώνουν και επιτρέπουν την προσαρμογή αυτών στις πιο σύγχρονες

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού για τον τουρισμό και τις νέες μορφές του (ειδικός, συνεδριακός, μη εποχικός κ.α.)⁹⁹.

Οι προτεινόμενες χρήσεις χωρίζονται σε τρεις (3) κατηγορίες με βάση τον βαθμό απόκλισής τους από τις κατευθύνσεις της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου για την περιοχή. Σε κάθε περίπτωση, οι χρήσεις αυτές προκύπτουν πάντα από τις διατάξεις του άρ. 11, ν. 3986/2011 όπου δίνονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις για Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής. Η πρώτη κατηγορία περιλαμβάνει χρήσεις που είναι απολύτως συμβατές με τις διατάξεις της Ζ.Ο.Ε. και προτείνεται η εφαρμογή τους όπως ακριβώς επιτρέπει το άρ. 3 του π.δ. 07.03.2005 / Δ' 243. Η δεύτερη κατηγορία αφορά σε επιθυμητές από το επενδυτικό σχέδιο χρήσεις που προκύπτουν από το άρ. 11 του ν. 3986/2011, ωστόσο εφαρμόζονται με περιορισμούς, με σκοπό την κατά το δυνατόν σύγκλιση με τις κατευθύνσεις της Ζ.Ο.Ε. για τις περιοχές της «μπλε ζώνης». Τέλος, στην τρίτη κατηγορία εντάσσονται χρήσεις που το επενδυτικό σχέδιο αντλεί εξ ολοκλήρου από το άρ. 11, ν. 3986/2011 και οι οποίες είναι συμβατές με τον γενικότερο χαρακτήρα της περιοχής και τις υφιστάμενες και προτεινόμενες χρήσεις.

Για τις προτεινόμενες χρήσεις, επισημαίνονται επιπλέον τα εξής:

1. Η χρήση «Τουριστικά καταλύματα» αφορά στην ανάπτυξη σύνθετου τουριστικού καταλύματος (Σ.Τ.Κ.) του ν. 4002/2011, το οποίο περιλαμβάνει ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις 5*, τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες (Τ.Ε.Κ.) καθώς και συνεδριακό κέντρο ως ειδική τουριστική υποδομή (Ε.Τ.Υ.). Προτείνεται επίσης η λειτουργία υδροθεραπευτηρίου (spa) εντός του ξενοδοχειακού καταλύματος, σαν συνοδή τουριστική εγκατάσταση.
2. Η χρήση «Αθλητικές εγκαταστάσεις» θα αναπτυχθεί σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου: *«Επιτρέπεται η δημιουργία υπαίθριων αθλητικών εγκαταστάσεων (γήπεδα ποδοσφαίρου, γυμναστήρια κ.λπ.) μετά από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε. σε περιοχές πρόσφορες και εφόσον δεν επιφέρουν σημαντική αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος. Η ανέγερση κλειστών γυμναστηρίων είναι δυνατή μόνο με τη διαδικασία της εγκρίσεως τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου.»* (άρ. 4, π.δ. 07.03.2005).
3. Η χρήση «Πολιτιστικές εγκαταστάσεις και λειτουργίες» σύμφωνα με το επενδυτικό σχέδιο περιλαμβάνει και εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων πολιτιστικού χαρακτήρα.

⁹⁹ Ο εμπλουτισμός αυτός γίνεται βάσει της παρ. 4, αρ. 12 του ν. 3986/2011 όπου παρέχεται η δυνατότητα για τροποποίηση εγκεκριμένων σχεδίων χρήσεων γης, όπως είναι η Ζ.Ο.Ε..

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

4. Η χρήση «Θρησκευτικοί χώροι» αφορά στον υφιστάμενο Ιερό Ναό (Ι.Ν.) του Αγ. Νικολάου, ενώ δεν αποκλείεται η δημιουργία νέων θρησκευτικών χώρων.
5. Η χρήση «Στάθμευση», αφορά μόνο σε υπαίθριους χώρους στάθμευσης, καθόσον εξαιρούνται τα κτίρια στάθμευσης, που δύνανται να δημιουργούνται εντός του υπόχρεου ακινήτου χωρίς δικαίωμα εξαγοράς (παρ. 4-III.β, άρ. 3, π.δ. 07.03.2005).
6. Για τη χρήση «Πεδίο Προσγείωσης», που περιλαμβάνεται στις επιτρεπτές χρήσεις σύμφωνα με τους επενδυτικούς στόχους, αναφέρεται ότι σύμφωνα με την παρ. 9 του άρ. 2 π.δ. 19/2009 (Α' 35/03.03.2009) που αφορά στην *«Ίδρυση, κατασκευή, εξοπλισμός, λειτουργία και εκμετάλλευση ελικοδρομίων»*: *«Πεδίο προσγείωσης ελικοπτερίων: περιοχή προσγείωσης και απογείωσης ελικοπτερίων, που χρησιμοποιείται προσωρινά ή εκτάκτως για την εξυπηρέτηση μη τακτικών πτήσεων.»*.
7. Τέλος, ως συναφείς χρήσεις, νοούνται οι απαραίτητες εγκαταστάσεις λειτουργικής και τεχνικής υποδομής για την εξυπηρέτηση του συνόλου της επένδυσης, όπως, ιδίως και, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά: Γεωργικές αποθήκες, αφαλάτωση, γεώτρηση, αντλητικές εγκαταστάσεις, υδατοδεξαμενές, φρέατα, βιολογικός καθαρισμός λυμάτων, υποσταθμός για την ηλεκτροδότηση της επένδυσης, σύστημα ήπιας γεωθερμίας εφόσον είναι τεχνικά εφικτό, συντήρηση και επισκευή μηχανικών εγκαταστάσεων και μέσων κ.α.. Οι χρήσεις αυτές περιλαμβάνονται ήδη στις επιτρεπόμενες χρήσεις της Ζ.Ο.Ε για την εν λόγω περιοχή. Σε κάθε περίπτωση, οι εγκαταστάσεις αυτές θα εξειδικευτούν περαιτέρω στο στάδιο που ακολουθεί την έκδοση του π.δ. έγκρισης του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., δηλαδή, στην διαδικασία έκδοσης της κ.υ.α. χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου. Ειδικότερα, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1α. του άρ. 13 του ν. 3986/2011 *«Για τη χωροθέτηση του επενδυτικού σχεδίου αξιοποίησης δημοσίου ακινήτου εκδίδεται κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από αίτηση του κυρίου της επένδυσης. Με την απόφαση αυτή καθορίζονται: α) Οι ειδικότερες κατηγορίες έργων, δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων που πρόκειται να ανεγερθούν στην έκταση του εγκεκριμένου ΕΣΧΑΔΑ του δημοσίου ακινήτου, καθώς και τα αναγκαία συνοδό έργα (έργα εξωτερικής υποδομής), όπως είναι ιδίως τα δίκτυα ηλεκτροδότησης, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου και ύδρευσης, καθώς και οι οδοί προσπέλασης και οι κόμβοι σύνδεσης των δημοσίων ακινήτων με το εθνικό, περιφερειακό και επαρχιακό οδικό δίκτυο [...].»*.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

7.2.2. Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης

Για την εν λόγω ανάπτυξη Σ.Τ.Κ. καθορίζονται οι εξής όροι και περιορισμοί δόμησης:

- i. **Μέγιστος σ.δ.: 0,10**, βάσει του οποίου προκύπτει μέγιστη συνολική δόμηση για την εν λόγω Ζώνη **21.897,20** τ.μ..
- ii. **Μέγιστη δόμηση Τουριστικών Επιπλωμένων Κατοικιών (Τ.Ε.Κ.): 40%** της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του Σ.Τ.Κ., βάσει της οποίας προκύπτει μέγιστη συνολική δόμηση Τ.Ε.Κ. **8.758,88** τ.μ.¹⁰⁰.
- iii. **Μέγιστο π.κ.: 15%**, βάσει του οποίου προκύπτει μέγιστη συνολική κάλυψη για την εν λόγω Ζώνη **32.845,79** τ.μ..
- iv. **Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 4,50 μ.** για μονώροφα και **7,50 μ.** για διώροφα κτίρια.
- v. **Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός κλινών τουριστικών εγκαταστάσεων: 196** που αντιστοιχούν σε $196 / 218,97$ στρ. = **0,90 κλίνες / στρ.**
- vi. **Η ελάχιστη απόσταση υπέργειας υποδομής / κατασκευής από τα όρια της έκτασης καθορίζεται στα 10 μ.**, εξαιρουμένων του εσωτερικού οδικού δικτύου, των απαραίτητων κατασκευών στήριξης των πρανών και των διαμορφώσεων του περιβάλλοντα χώρου.
- vii. **Η ελάχιστη απόσταση δόμησης από τις γραμμές οριοθέτησης ρέματος καθορίζεται στα 20 μ.**
- viii. **Επιτρέπεται η εκτέλεση έργων υποδομής, ύστερα από την έκδοση της κ.υ.α. έγκρισης της χωροθέτησής τους, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρ. 13 του ν. 3986/2011.** Ως έργα υποδομής νοούνται ιδίως έργα διάνοιξης εσωτερικού οδικού δικτύου για την επικοινωνία των καταλυμάτων με τις κεντρικές εγκαταστάσεις του συγκροτήματος και την κύρια οδό πρόσβασης καθώς και με την παραλία Καλαφάτη. Το ελάχιστο πλάτος της κύριας πρόσβασης στο ακίνητο καθορίζεται στα 5,5 μ.. Η υφιστάμενη οδοποιία, οι χώροι στάθμευσης, οι διαμορφώσεις ελεύθερων χώρων και εγκαταστάσεων, τα δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, απορροής ομβρίων, ηλεκτρικής ενέργειας και τηλεπικοινωνιών θα απεικονισθούν με ακρίβεια στο πλαίσιο της μελέτης χωροθέτησης του

¹⁰⁰ Σύμφωνα με την από 06/12/2022 απάντηση της Ε.Υ.Π.Α.Τ.Ε. (ΥΠΑΝΕΠ – 118299) στο από 28/11/2022 σχετικό ερώτημα του επενδυτικού φορέα με αριθμό ΥΠΑΝΕΠ – 114350 (κοιν. ΥΠΑΝΕΠ – 118299 – 07/12/2022, Α.Π. 23053), όπου ζητείται ερμηνεία σχετικά με τον υπολογισμό των κλινών των Τ.Ε.Κ. σε Σ.Τ.Κ., διευκρινίζεται ότι «*Η επιτρεπόμενη συνολική δόμηση του Σ.Τ.Κ., όπως ορίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία, δύναται να κατανεμηθεί, χωρίς περιορισμούς, ανάμεσα στην εγκατάσταση Ειδικής Τουριστικής Υποδομής, στο Ξενοδοχείο και στις Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες (Τ.Ε.Κ.), τηρώντας τις ισχύουσες τεχνικές προδιαγραφές για την επιλεγμένη εγκατάσταση Ειδικής Τουριστικής Υποδομής, το ξενοδοχείο κατηγορίας 5* και τις Τ.Ε.Κ. Οι τεχνικές προδιαγραφές των Τουριστικών Επιπλωμένων Κατοικιών (Τ.Ε.Κ.) αναφέρονται στο άρθρο 9 της υπ' αριθμ. 177/2012 Υ.Α., χωρίς να ορίζεται η μέγιστη δυναμικότητα που αντιστοιχεί σε αυτές.*» (Παράρτημα ΙΙ).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Επενδυτικού Σχεδίου του άρ. 13 του ν. 3986/2011, που θα εκπονηθεί μετά την έκδοση του π.δ. έγκρισης του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.. Αναφορικά με την τοποθέτηση αγωγού λήψης θαλασσινού νερού σε υποθαλάσσιο χώρο για την κατασκευή μονάδας αφαλάτωσης από ιδιώτη επενδυτή για τη δημιουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος επισημαίνεται ότι σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 14 του ν. 2971/2001, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 84 του ν. 4706/2020 στα κύρια τουριστικά καταλύματα των υποπεριπτώσεων α', ββ', δδ' της περ. α' της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 (Α' 155) επιτρέπεται, μεταξύ άλλων, η τοποθέτηση υποθαλάσσιων αγωγών και καλωδίων, για την επιδίωξη των σκοπών των τουριστικών καταλυμάτων¹⁰¹.

ix. Επιτρέπεται η διαμόρφωση του εδάφους, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 07.03.2005 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου και του Ν.Ο.Κ.. Υφιστάμενες ξερολιθιές και αναβαθμίδες (πεζούλες) συντηρούνται και προστατεύονται στα τμήματα της Έκτασης που δεν καταλαμβάνονται από την κατά τα παραπάνω ανάπτυξη κάλυψης και δόμησης των κτιρίων καθώς και του πέριξ αυτών, όλως αναγκαίου χώρου διαμορφώσεων του εδάφους. Ο παραπάνω όρος εφαρμόζεται και για τη διάνοιξη του απολύτως απαραίτητου εσωτερικού οδικού δικτύου και του δικτύου κίνησης πεζών και οχημάτων, για την επικοινωνία των καταλυμάτων με τις κεντρικές εγκαταστάσεις του συγκροτήματος και την κύρια οδό πρόσβασης.

x. Επιτρέπεται η διέλευση αγωγών μονάδων αφαλάτωσης και άλλων υπόγειων και μη δικτύων υποδομής της επένδυσης από τη ζώνη (2.1α.1)5. της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, εφόσον διασφαλίζεται η μη αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος (από αμμοληψία, μπάζωμα, κοπή δένδρων κ.λπ.), η μη ρύπανση των ακτών, και η μη χωροθέτηση ρυπαινοσών εγκαταστάσεων ακόμη και στον θαλάσσιο χώρο τους.

xi. Επιτρέπονται τα υπόσκαφα κτίρια

xii. Επιτρέπεται η διαμόρφωση φυτεμένων δωμάτων εφαρμοζόμενων κατά τα λοιπά των διατάξεων των παρ. 1 και 2α. του άρθρου 18 του Ν.Ο.Κ..

xiii. Επιτρέπεται η κατασκευή υπόγειων δεξαμενών νερού κάτω από τις κολυμβητικές δεξαμενές.

xiv. Κατά τα λοιπά, για ζητήματα που δεν ρυθμίζονται από τις διατάξεις του παρόντος, εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 07.03.2005 π.δ. της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου (Δ' 243/2005) όπως ισχύει, καθώς και οι διατάξεις του Ν.Ο.Κ. για τις εκτός σχεδίου περιοχές (ν. 4067/2012, όπως ισχύει).

¹⁰¹ Σύμφωνα με ενημέρωση από τη δικηγορική εταιρεία Α. Γεωργιάδης και Συνεργάτες, υπάρχει απορριπτική απόφαση του Σ.τ.Ε. κατά της «αίτηση[ς] ακύρωσης απόφασης Ε.Π.Ο. για μονάδα αφαλάτωσης (υδροληψία μονάδας και κατασκευή υποθαλάσσιου αγωγού) στην Κοιλιάδα Αργολίδας για την εξυπηρέτηση αναγκών του Killada Hills, χωρίς να γίνεται διάκριση στην απόφαση αν η παραχώρηση του χρήσης του αιγιαλού αφορά ιδιώτη ή το Δημόσιο.».

7.3. Τεκμηρίωση χρήσεων, όρων και περιορισμών δόμησης

Ο καθορισμός των χρήσεων, όρων και περιορισμών δόμησης του προτεινόμενου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. έχει γίνει λαμβάνοντας υπόψη τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού και τον τουριστικό χαρακτήρα της ανάπτυξης. Ειδικότερα, αναφορικά με τις χρήσεις γης, τους όρους και περιορισμούς δόμησης της προτεινόμενης επένδυσης ισχύουν τα εξής:

1. Χρήσεις γης συμβατές με τον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό

Οι προτεινόμενες χρήσεις γης που καθορίζονται για τη Ζώνη «Τουρισμός – Αναψυχή», είναι απόλυτα συναφείς με τις υψηλού επιπέδου τουριστικές υπηρεσίες όπως προβλέπεται από τον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό, (βλ. [§3.1.](#)), αλλά και με τον τουριστικό χαρακτήρα του προτεινόμενου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε..

2. Προτιμητέα από πολεοδομική άποψη η διατήρηση της ενιαίας έκτασης προς ανάπτυξη, έναντι των κατατμήσεων

Περιμετρικά της παραλίας «Καλαφάτη» παρατηρούνται σε μεγάλο βαθμό κατατμήσεις των παλαιών, μεγαλύτερων καλλιεργήσιμων γαιών (βάσει ιστορικών στοιχείων - βλ. Κατάστιχο Ι.Μ. Τουρλιανής) σε κατά πολύ μικρότερες ιδιοκτησίες της τάξεως των 4 έως 10 στρεμμάτων, στις οποίες έχουν ανεγερθεί ήδη ή ανεγείρονται με αυξανόμενους ρυθμούς κατοικίες, οι οποίες συνήθως χρησιμοποιούνται ως τουριστικές με τη λογική της βραχυχρόνιας μίσθωσης (Airbnb, Booking, κ.λπ.) και μικρές τουριστικές εγκαταστάσεις.

Η παγίως χρησιμοποιούμενη πρακτική των κατατμήσεων ενισχύει τη διάσπαρτη δόμηση τουριστικών εγκαταστάσεων σε περιοχές εκτός σχεδίων πόλεων και ορίων οικισμών. Μάλιστα, η εν λόγω πρακτική έχει κριθεί και από το Σ.τ.Ε. ως αντίθετη στη σύγχρονη προσέγγιση της χωροθέτησης τουριστικών εγκαταστάσεων, αφού ευνοεί τον «...κατακερματισμό και υποβάθμιση του τοπίου και τη δημιουργία χιλιάδων, αυθαίρετων ή μη, τουριστικών καταλυμάτων, χαμηλής ποιότητας» (βλ. σελ. 5-6 π.ε. Σ.τ.Ε. 79/2019 για έγκριση Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. στην νήσο Σκορπιό, Δ. Μεγανησίου Λευκάδας). Αυτό συμβαίνει λόγω του περιορισμένου μεγέθους των παραπάνω καταλυμάτων, τα οποία δεν δύνανται να λειτουργήσουν και να συντηρήσουν ορθά τις απαιτούμενες περιβαλλοντικές υποδομές (βιολογικός καθαρισμός, αφαλάτωση κ.α.) με αποτέλεσμα να επιβαρύνουν υπέρμετρα το περιβάλλον και τα δίκτυα υποδομών της περιοχής που αναπτύσσονται.

Επιπλέον, σε ένδειξη περιορισμού της άναρχης εκτός σχεδίου δόμησης, κινείται και η με αριθμό ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/78051/3424 υ.α., δυνάμει της οποίας «Αναστέλλεται για ένα (1) έτος η χορήγηση οικοδομικών αδειών στις εκτός σχεδίου περιοχές των νήσων

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Μυκόνου και Θήρας (Ν. Κυκλάδων) για την κατασκευή νέων κτιρίων με χρήση «Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις», που περιγράφονται με στοιχείο (15) στην παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (Α' 114).» αλλά εξαιρούνται οι εγκεκριμένοι οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων του άρ. 1 του ν. 4179/2013, μεταξύ των οποίων και τα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε..

Η απόφαση αυτή έχει ανανεωθεί δύο φορές μέσω υ.α. ενώ μετά την έναρξη ισχύος του ν. 5037/2023 η αναστολή αδειών έχει επεκταθεί και στις λοιπές δραστηριότητες (βλ. και §4.4). Σε κάθε περίπτωση όμως, τα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. δεν υπάγονται στις ανωτέρω διατάξεις.

Συνεπώς, η διατήρηση ενιαίας έκτασης του ακινήτου και η υλοποίηση μιας ολοκληρωμένης τουριστικής ανάπτυξης εντός οργανωμένου υποδοχέα, είναι προδήλως η βέλτιστη επιλογή για την διασφάλιση ορθολογικής ανάπτυξης, πολεοδομικά, αρχιτεκτονικά, περιβαλλοντικά, αλλά και οικονομικά.

3. Περιβαλλοντικά προτιμητέες οι μεγαλύτερες οργανωμένες τουριστικές μονάδες έναντι των μικρών ή / και άτυπων

Οι μικρές και μη ελεγχόμενες επαρκώς, από πολεοδομικής και περιβαλλοντικής άποψης μονάδες δεν είναι αυτομάτως βιώσιμες, καθώς δεν συνεπάγονται χαμηλότερη περιβαλλοντική όχληση. Για παράδειγμα, για την ανέγερση ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων δυναμικότητας μικρότερης των 100 κλινών¹⁰² δεν απαιτείται η εκπόνηση Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Μ.Π.Ε.), αλλά απλά ελέγχονται βάσει Πρότυπων Περιβαλλοντικών Δεσμεύσεων (Π.Π.Δ.), ή δεν ελέγχονται καν, στην περίπτωση κατοικιών που χρησιμοποιούνται για βραχυχρόνια μίσθωση. Αντίθετα, σε μία σύγχρονη μονάδα εντός οργανωμένου υποδοχέα -όπως συμβαίνει στην περίπτωση του προτεινόμενου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.- ενσωματώνεται η περιβαλλοντική συνιστώσα στο σύνολο των υποδομών και των δραστηριοτήτων της, καθώς πραγματοποιείται αυστηρός έλεγχος σε όλα τα στάδια των διαδικασιών αδειοδότησης, κατασκευής και λειτουργίας, τόσο πολεοδομικά όσο και περιβαλλοντικά (Σ.Μ.Π.Ε., π.ε. Σ.τ.Ε. και έγκριση με π.δ., Μ.Π.Ε., χωροθέτηση με κ.υ.α.).

Άλλωστε, όπως έχει πρόσφατα κριθεί από το Σ.τ.Ε.: «Με το νέο πρότυπο τουριστικής ανάπτυξης δίνεται προτεραιότητα στη δημιουργία σύνθετων και οργανωμένων τουριστικών αναπτύξεων που υπόκεινται σε αυστηρό περιβαλλοντικό έλεγχο τόσο ως προς τη λειτουργία τους όσο και ως προς τον σεβασμό στο τοπίο, σε αντιδιαστολή, κατά την εκτίμηση της αιτιολογικής έκθεσης [Σ.Τ.Σ. του ν. 4179/2013 περί

¹⁰² Πρόκειται για έργα της κατηγορίας Β, εκτός περιοχών Natura 2000 (Παράρτημα VI της με αριθμό 37674/2016 υ.α. (Β' 2471/10.08.2016)).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

«Απλούστευσης διαδικασιών για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας στον τουρισμό, αναδιάρθρωση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού και λοιπές διατάξεις»], με την έως τώρα ακολουθούμενη πολιτική της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων, που είχε ως αποτέλεσμα τον κατακερματισμό και υποβάθμιση του τοπίου και τη δημιουργία χιλιάδων, αυθαίρετων ή μη, τουριστικών καταλυμάτων, χαμηλής ποιότητας.» (βλ. σελ. 5-6 π.ε. Σ.τ.Ε. 79/2019 για έγκριση Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. στην νήσο Σκορπιό, Δ. Μεγανησίου Λευκάδας). Στην Απόφαση Ολομ. Σ.τ.Ε. 2564/2022 επιπλέον σημειώνεται «Δεδομένου δε ότι τα ΕΣΧΑΣΕ προβλέπουν και οργανώνουν δραστηριότητες εν δυνάμει επιβαρυντικές για το περιβάλλον, μέσω της επιβαλλομένης από την νομοθεσία διαδικασίας της στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτιμήσεως, στην οποία υπόκεινται ως σχέδια, επιτυγχάνεται η περιβαλλοντική τους έγκριση με την ενσωμάτωση σε αυτά των κριτηρίων (κατευθύνσεων, όρων, μέτρων) για την προστασία του περιβάλλοντος στην περιοχή της επενδύσεως, τα οποία είναι δεσμευτικά κατά την μεταγενέστερη περιβαλλοντική αδειοδότηση των επί μέρους έργων που θα τα υλοποιήσουν.» (σκ. 34).

4. Βασικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, συμβατοί με τη Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, που δεν εξαντλούν τα μέγιστα επιτρεπόμενα μεγέθη δόμησης

Οι βασικοί όροι και περιορισμοί δόμησης που καθορίζονται στο προτεινόμενο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. είναι συμβατοί με τους αντίστοιχους όρους και περιορισμούς δόμησης που τίθενται με την Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου. Ειδικότερα, επιλέγεται να εφαρμοστούν σ.δ. = 0,10 και π.κ. = 15%, χωρίς να εξαντλούνται τα μέγιστα δυνατά μεγέθη δόμησης που μπορούν να εφαρμοστούν βάσει των διατάξεων των ν. 3986/2011 και ν. 4002/2011, σε απόλυτη εναρμόνιση και με την κατεύθυνση «[σ]τα πλαίσια του υποκείμενου σχεδιασμού, προώθηση μείωσης συντελεστή δόμησης τουριστικών καταλυμάτων σε περιοχές στις οποίες δεν θα προβλέπεται πολεοδόμηση» του Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Ν. Αιγαίου, όπως αναφέρεται στην [§3.1.3.2.](#)

5. 196 κλίνες αναγκαίες για την ανάπτυξη της στρατηγικής επένδυσης (Σ.Ε.)

Σύμφωνα με τη χρηματοοικονομική ανάλυση του επενδυτικού σχεδίου, ο αριθμός των 196 κλινών αποτελεί το ελάχιστο ικανοποιητικό μέγεθος για την επιτυχή ολοκλήρωση της συγκεκριμένης, υψηλών προδιαγραφών τουριστικής επένδυσης, η οποία χαρακτηρίστηκε ως στρατηγική από τη Δ.Ε.Σ.Ε. με τη με αριθμό 54/15.07.2020 απόφασή της (βλ. [§1.2.](#)) και ο εμπλουτισμός του τουριστικού προϊόντος (ειδικό, συνεδριακό τουρισμό υπερπολυτελείας) που επιδιώκει δεν μπορεί να υποστηριχθεί στη βάση λιγότερων κλινών. Η εν λόγω επένδυση, η οποία έχει προϋπολογισμό 103,932 εκατομμύρια ευρώ και θα συντελέσει στη δημιουργία θέσεων εργασίας, αναμένεται να επιφέρει σημαντικά οφέλη σε διαφορετικά επίπεδα χωρικής αναφοράς – σε εθνικό επίπεδο, η ανάπτυξη

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ακολουθεί τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού για ειδικό, πολυθεματικό τουρισμό και εξυψώνει το τουριστικό προϊόν της Μυκόνου ενώ σε τοπικό επίπεδο, η πρόθεση της 12μηνιας λειτουργίας και η προσφορά Τ.Ε.Κ.¹⁰³ αναμένεται να δημιουργήσει οικονομικούς, κοινωνικούς και άλλους δεσμούς των επισκεπτών με την περιοχή και το νησί γενικότερα (βλ. και §6.5.).

Σε κάθε περίπτωση, σύμφωνα με το σχέδιο αναθεώρησης του Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Νοτίου Αιγαίου, σε οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών καταλυμάτων προτείνεται να επιτρέπεται η υπέρβαση του μέγιστου αριθμού κλινών που ορίζουν οι τυχόν ισχύουσες διατάξεις -στην προκειμένη περίπτωση η Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου- όταν οι δείκτες της αρτιότητας και των κλινών / στρέμμα, είναι κατά 50% περιορισμένοι συγκριτικά με τις οριακές τιμές που ορίζονται από το ίδιο σχέδιο και εφόσον εκτιμώνται οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις και η φέρουσα ικανότητα του νησιού (Τσεκούρας, Μαυρογεώργης, 2020)¹⁰⁴. Έτσι, καθώς επένδυση που προτείνει η παρούσα, αναπτύσσεται σε Έκταση ~218 στρ., ενώ ο όρος κλίνες / στρέμμα υπολογίζεται στο 0,90 και σύμφωνα με τα αποτελέσματα της Σ.Μ.Π.Ε. και της μελέτης Φέρουσας Ικανότητας που συνοδεύουν την παρούσα, είναι σαφές ότι η προαναφερθείσα κατεύθυνση από το σχέδιο αναθεώρησης του Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Νοτίου Αιγαίου, δύναται να εφαρμοστεί επακριβώς στην συγκεκριμένη περίπτωση¹⁰⁵.

Επιπλέον, για λόγους σύγκρισης μεγεθών σημειώνεται ότι με το π.ε. Σ.τ.Ε. Τμήμα Ε' 87/2020, οι 192 κλίνες του επεξεργασθέντος από το ίδιο έγγραφο σχεδίου προεδρικού διατάγματος, για την Σ.Ε. Blue Iris που αναπτύσσεται σε γεωτεμάχιο συνολικής επιφάνειας ~60 στρ., κρίθηκαν ως αποδεκτή υπέρβαση του περιορισμού των κλινών που θέτει η Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου. Θετική ως προς την συγκεκριμένη επένδυση ήταν και η απόφαση της Απόφασης Ολομ. Σ.τ.Ε. 2564/2022.

Τέλος, σημειώνεται ότι ο προτεινόμενος από την Παρούσα αριθμός κλινών υπερβαίνει ελάχιστα τις σχετικές διατάξεις της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου ενώ κρίνεται ότι σε καμία περίπτωση, και αναφορικά με το π.ε. Σ.τ.Ε. 196/2021 που σχολιάζει τη Σ.Ε. Project Blue, η υπέρβαση αυτή δεν «συνιστά (...) ανατροπή» (σκ. 16) του υπάρχοντος σχεδιασμού.

¹⁰³ Υπενθυμίζεται ότι στις 196 κλίνες συμπεριλαμβάνονται και οι κλίνες των Τ.Ε.Κ..

¹⁰⁴ Διαθέσιμο στο https://ypen.gov.gr/wp-content/uploads/2021/01/PPXSAA_SOUTH-AEGEAN_B1_SXEDIO_YA_2020v2F_b.docx.

¹⁰⁵ Σύμφωνα με το σχέδιο αναθεώρησης του Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Νοτίου Αιγαίου, η Μύκονος ανήκει στα Νησιά Ομάδας ΙΙΙ (§23.1.3 στο Τσεκούρας, Μαυρογεώργης, 2020) και επομένως η ελάχιστη αρτιότητα τίθεται στα 10 στρ. και η μέγιστη πυκνότητα κλινών / στρέμμα στις 8, για ξενοδοχεία 5* (§21.3.1 στο Τσεκούρας, Μαυρογεώργης, 2020).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

6. Ιδιαίτερα χαμηλή πυκνότητα κλινών – 0,90 / στρέμμα

Ο εν λόγω αριθμός κλινών αντιστοιχεί σε πυκνότητα 0,90 κλινών / στρέμμα, η οποία είναι κατά πολύ χαμηλότερη από τις 7 κλίνες / στρέμμα που ορίζεται βάσει των σχετικών διατάξεων της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου (παρ. 4-III.β του άρ. 3 του π.δ. 07.03.2005 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου).

7. Η νομοθεσία ορίζει δείκτη κλινών / στρέμμα και όχι κλινών / γήπεδο

Ο δείκτης κλινών / γήπεδο που ορίζεται από την Ζ.Ο.Ε. δεν απαντάται σε κανένα από τα γενικά πλαίσια διατάξεων όρων και περιορισμών δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων. Αντίθετα, η ισχύουσα τουριστική νομοθεσία έχει επιλέξει τον έλεγχο των τουριστικών εγκαταστάσεων βάσει του δεύτερου συνδυαστικά εφαρμοστέου δείκτη της Ζ.Ο.Ε., ήτοι αυτόν της πυκνότητας κλινών ανά στρέμμα. Ενδεικτικά, επισημαίνεται ότι στην υ.α. 177/2012 περί «Καθορισμού τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων» ορίζεται μέγιστη πυκνότητα 8 κλίνες / στρέμμα χωρίς περιορισμό των κλινών ανά γήπεδο.

8. Ανεπίκαιρος ο περιορισμός των 150 κλινών / γήπεδο ως προς οργανωμένους υποδοχείς

Η εν λόγω διάταξη του μέγιστου επιτρεπόμενου αριθμού των κλινών ανά γήπεδο τέθηκε στη Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου προκειμένου να περιοριστεί ο αριθμός των κλινών στις διάσπαρτες, εκτός σχεδίου αναπτύξεις που κατά κανόνα πραγματοποιούνται σε γήπεδα πολύ μικρότερης έκτασης (βλ. σημείο 2). Όμως, η εν λόγω Ζ.Ο.Ε. θεσμοθετήθηκε το 2005, δηλαδή, πολύ πριν εισαχθεί στη χωροταξική και πολεοδομική πολιτική, και τελικά νομοθεσία, η έννοια των οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων, εντός των οποίων αναπτύσσονται επενδύσεις επί ακινήτων μεγάλης, συνήθως, έκτασης. Το συγκεκριμένο επιχείρημα -του ανεπίκαιρου της Ζ.Ο.Ε., όσον αφορά την δυνατότητα των Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. να αποκλίνουν εντός εύλογων πλαισίων και χωρίς ανατροπή του χωρικού προορισμού και του σχεδιασμού της περιοχής- εμφανίζεται και στο π.ε. Σ.τ.Ε. Τμήμα Ε' 87/2020 (σκ. 30) καθώς και στη σκ. 35 της Απόφασης Ολομ. Σ.τ.Ε. 2564/2022 όπου αναφέρεται «[...] οι ρυθμίσεις της ΖΟΕ Μυκόνου έχουν καταστεί ανεπίκαιρες, κατά την έννοια του άρθρου 12 παρ. 4 του ν. 3986/2011, και εν όψει τούτου οι αποκλίσεις του προσβαλλομένου προεδρικού διατάγματος από ορισμένες ρυθμίσεις της δικαιολογούνται, κατ' αρχήν».

Έτσι, θέτει περιορισμούς στην ανάπτυξη των γηπέδων με τις διατάξεις της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης, αλλά δεν περιλαμβάνει κάποια πρόβλεψη για τη δόμηση των γηπέδων στο πλαίσιο των οργανωμένων τουριστικών αναπτύξεων. Επισημαίνεται ότι οι οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Θεσμοθετήθηκαν το 2013 με το ν. 4179/2013, σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του οποίου, «...δίνεται προτεραιότητα στη δημιουργία σύνθετων και οργανωμένων τουριστικών αναπτύξεων που υπόκεινται σε αυστηρό περιβαλλοντικό έλεγχο τόσο ως προς την λειτουργία τους όσο και ως προς τον σεβασμό στο τοπίο, σε αντιδιαστολή προς την έως τώρα ακολουθούμενη πολιτική της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων, που είχε ως αποτέλεσμα τον κατακερματισμό και υποβάθμιση του τοπίου και την δημιουργία χιλιάδων, αυθαιρέτων ή μη, τουριστικών καταλυμάτων, χαμηλής ποιότητας.».

9. Ο περιορισμός 150 κλινών / γήπεδο δεν αιτιολογείται επαρκώς καθώς δεν τέθηκε για την αποφυγή πολεοδομικής και περιβαλλοντικής επιβάρυνσης, αλλά για λόγους οικονομικής βιωσιμότητας που είναι πλέον ανεπίκαιροι

Ο περιορισμός των 150 κλινών ανά γήπεδο βάσει των ως άνω διατάξεων της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου δεν αιτιολογείται επαρκώς από πολεοδομικής άποψης – ειδικά ως προς τον συγκεκριμένο αριθμό των 150 κλινών, ο οποίος παραμένει σταθερός και δεν προσαρμόζεται στην επιφάνεια του γηπέδου. Πιο συγκεκριμένα, με βάση με το όριο των 150 κλινών που θέτει η Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, ουσιαστικά η εφαρμογή της αναλογίας 7 κλινών ανά στρέμμα είναι δυνατή σε γήπεδα με επιφάνεια έως 20 στρέμματα περίπου, ενώ για μεγαλύτερες εκτάσεις προκύπτει αναλογία λιγότερων κλινών ανά στρέμμα, η οποία μάλιστα μειώνεται όσο αυξάνεται η έκταση.

Επίσης, ο παραπάνω περιορισμός δύναται να οδηγήσει και στην επιλογή των κατατμήσεων έναντι της ανάπτυξης σε ενιαία έκταση (εφόσον ικανοποιούνται οι απαιτήσεις για ύπαρξη προσώπου σε κοινόχρηστο δρόμο και η ανάπτυξη γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις εκτός σχεδίου δόμησης).

Σε κάθε περίπτωση η εν λόγω ρύθμιση βασίσθηκε στην Ειδική Χωροταξική Μελέτη (Ε.Χ.Μ. Άνδρου – Τήνου – Μυκόνου, 1998). Ειδικότερα, στη Γ1 Φάση της Ε.Χ.Μ. (1996) αναφέρονται τα εξής για τη ζώνη (2.1α.1): *«Παρά την εκτεταμένη επιφάνεια των τομέων¹⁰⁶ αυτών, δεν αναμένεται υποβάθμιση του φυσικού τοπίου δεδομένου ότι αφενός μεν προστατεύονται όλα τα ιδιαίτερα στοιχεία του, (παραλίες, οι βραχώδεις σχηματισμοί, οι φυσικές εξάρσεις κ.λπ.), αφετέρου δε εκτιμάται ότι η δημιουργία ξενοδοχειακών καταλυμάτων στις περιοχές αυτές θα είναι ιδιαίτερα περιορισμένη, ως οικονομικά σχετικά ασύμφορη (μονάδες μόνο Α' και ΑΑ' κατηγορίας - μέγιστη δυναμικότητα 150 κλίνες - εκτός οικιστικών κέντρων). Είναι ο ίδιος λόγος που οδήγησε μεγάλα τμήματα που περιλαμβάνονται εδώ και χρόνια στις ζώνες τουριστικής ανάπτυξης - “μπλε ζώνες” να παραμένουν ακόμα αδόμητα.»* (σελ. 105).

Όμως, η προσέγγιση αυτή, που ουσιαστικά αποτρέπει τη δημιουργία μεγάλων τουριστικών μονάδων χαρακτηρίζοντας αυτές ως μη βιώσιμες οικονομικά

¹⁰⁶ Σ.σ Περιοχές (τομείς) «Τουρισμού – παραθερισμού αναψυχής»

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

(ανέγερση ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων 4* και 5* με μέγιστο αριθμό κλινών τις 150), είναι ανεπίκαιρη ως προς τις οικονομικές συνθήκες του τουριστικού κλάδου, και ειδικά στην Μύκονο, δεδομένου ότι, όπως αναφέρεται και στην Αιτιολογική Έκθεση του ν. 4179/2013, στόχος είναι η μετάβαση «... σε έναν ποιοτικό, διαφοροποιημένο και πολυθεματικό τουρισμό, οικονομικά αποδοτικότερο, που απευθύνεται σε κοινό με υψηλότερες απαιτήσεις, που δεν αρκείται στο καθιερωμένο τουριστικό πρότυπο “ήλιος – θάλασσα”».

10. Σύγκλιση και, κατά το δυνατό, εναρμόνιση των προτεινόμενων χρήσεων του σχεδίου με τις επιτρεπόμενες από την Ζ.Ο.Ε. χρήσεις για περιοχές με στοιχεία 2.1α.1 («μπλε ζώνη»).

Οι προτεινόμενες τουριστικές εγκαταστάσεις συμβαδίζουν πλήρως με τον χαρακτήρα της «μπλε ζώνης» της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου. Μέσω του προτεινόμενου σχεδιασμού, πάντα εντός του πλαισίου που θέτει η παρ. Β1, άρ. 11, του ν. 3986/2011 για τα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. με κύριο προορισμό τον «Τουρισμός – Αναψυχή» όπως το προτεινόμενο, εμπλουτίζονται οι κατευθύνσεις που δίνει το π.δ. 07.03.2005 / Δ' 243 για την τουριστική ανάπτυξη των περιοχών με στοιχεία 2.1α.1 (περ. Α, άρ. 3) χωρίς επιπλέον να προκαλείται σύγκρουση μεταξύ προτεινόμενων και υφιστάμενων χρήσεων γης. Ενδεικτικά αναφέρονται παρακάτω κάποιες ειδικές κατευθύνσεις και περιορισμοί που τίθενται από το προτεινόμενο σχέδιο προκειμένου να μην ανατραπεί σε καμία περίπτωση το υφιστάμενο πλαίσιο.

i. Σχετικά με την κατηγορία των τουριστικών καταλυμάτων σημειώνεται ότι η προϋπόθεση της Ζ.Ο.Ε. για καταλύματα κατηγορίας Α και ΑΑ καλύπτεται πλήρως από το επενδυτικό σχέδιο¹⁰⁷.

ii. Η χρήση «Πολιτιστικές εγκαταστάσεις και λειτουργίες» σύμφωνα με το επενδυτικό σχέδιο περιλαμβάνει και εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων πολιτιστικού χαρακτήρα. Οι εγκαταστάσεις αυτές υπάγονται στην ειδική πολεοδομική λειτουργία των πολιτιστικών εγκαταστάσεων (Π.Ε. Σ.τ.Ε. 216/2008, σκ. 6 στο Μέλισσας, 2021) και επομένως καθιστούν χρήση πλήρως συμβατή με την χρήση «Πολιτιστικές Εγκαταστάσεις» που επιτρέπει η Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου εντός της «μπλε ζώνης».

iii. Οι «Αθλητικές εγκαταστάσεις» που θα χωροθετηθούν εντός τους σχεδίου θα είναι μικρής κλίμακας και δεν θα «επιφέρουν σημαντική αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος» (περ. 21, άρ. 4, π.δ. 07.03.2005 / Δ' 243).

iv. Για τις χρήσεις «Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών» και «Κέντρα διασκέδασης – αναψυχής» τίθεται περιορισμός στο

¹⁰⁷ Τα καταλύματα κατηγορίας 5* που προτείνονται με την Παρούσα αντιστοιχούν με τα καταλύματα κατηγορίας ΑΑ (παρ. 2γ, άρ. 1, ν. 4276/2014).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

μέγιστο εμβαδό δομήσιμης επιφάνειας στα 500 τ.μ. έκαστη, ακολουθώντας το υπόδειγμα της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, που επίσης περιορίζει την επιφάνεια των συγκεκριμένων χρήσεων. Ωστόσο, ο περιορισμός των 200 τ.μ. που τίθεται από την Ζ.Ο.Ε. και για τις δύο προαναφερθείσες χρήσεις συνολικά (παρ. 17, άρ. 4, π.δ. 07.03.2005 / Δ' 243) κρίνεται ως μη επαρκής για την εξυπηρέτηση του επενδυτικού σχεδίου. Σχετικά με τα εμπορικά καταστήματα θεωρείται ότι τα 500 τ.μ. ακολουθούν το όραμα της επένδυσης για έμφαση στους μεγάλους, άνετους και πολυτελείς χώρους (με λίγες ενδεχομένως επιμέρους μονάδες) και μπορούν να γίνουν μέρος των γενικότερων προδιαγραφών που θέτει ο τουρισμός πολυτελείας για τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των χώρων. Όσον αφορά τη διασκέδαση – αναψυχή, κρίνεται ότι 500 τ.μ. είναι ικανά να καλύψουν τις ανάγκες του προορισμού και του κοινού στο οποίο απευθύνεται η συγκεκριμένη ανάπτυξη.

v. Σχετικά με τη χρήση «Πεδίο προσγείωσης ελικοπτέρου» σημειώνεται ότι προστίθεται στις προτεινόμενες με σκοπό να συμβάλλει στη δημιουργία ενός προορισμού που θα ανταποκρίνεται πλήρως στο όραμα του φορέα του έργου αλλά και στις υπερκείμενες κατευθύνσεις για ποιοτικό, διαφοροποιημένο και πολυθεματικό τουρισμό. Σημειώνεται επιπλέον ότι η συναφής χρήση «Ελικοδρόμιο» επιτρέπεται σε περιοχές Τουρισμού – Αναψυχής από το π.δ. 23.2.1987 / ΦΕΚ Δ' 166 (6.3.1987) (περ. 16, άρ. 8 στο Μέλισσας, 2021).

11. Η πρόταση για διαμόρφωση φυτεμένου δώματος στα κτίρια της επένδυσης -όπου είναι επιθυμητό και εφικτό- δεν θεωρείται σε καμία περίπτωση ότι επιβαρύνει περιβαλλοντικά και πολεοδομικά την ευρύτερη περιοχή

Πιο συγκεκριμένα με τα φυτεμένα δώματα:

i. Επιχειρείται η προσαρμογή των εγκαταστάσεων στο υψηλής αισθητικής φυσικό τοπίο, με σκοπό την ανάδειξή του, καθώς και αισθητική «σύνδεση» με τα υπόσκαφα κτίρια,

ii. Υιοθετούνται οι αρχές του βιοκλιματικού (αρχιτεκτονικού) σχεδιασμού, και,

iii. Αυξάνεται η αισθητική αξία του συνόλου της τουριστικής εγκατάστασης.

Σε κάθε περίπτωση, η ύπαρξη του φυτεμένου δώματος εντάσσεται στο πλαίσιο για εναρμόνιση της επιδιωκόμενης επένδυσης με τα διεθνή περιβαλλοντικά και τοπικά πρότυπα ξενοδοχειακών μονάδων 5*.

Άλλωστε, στην αιτιολογική έκθεση του ν. 4067/2012 για τον Ν.Ο.Κ. και ειδικότερα για το άρ. 18 που αφορά στα φυτεμένα δώματα αναφέρονται τα εξής:

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

«Η αύξηση των αναγκών δροσισμού οδηγεί στην εντατική λειτουργία κλιματιστικών μονάδων που καταναλώνουν ενέργεια και απορρίπτουν θερμότητα επιβαρύνοντας τη θερμοκρασία του υπαίθριου αστικού χώρου. Στο νέο Οικοδομικό Κανονισμό υποστηρίζονται οι παθητικές μέθοδοι που βοηθούν στην βελτίωση της θερμικής άνεσης κατά τη χρήση των κτηρίων. Επίσης δίδονται κίνητρα για τη μείωση της κάλυψης των κτηρίων και για τη χρήση οικολογικών, φιλικών προς την υγεία και το περιβάλλον τεχνολογιών και υλικών.»

Επομένως, η απόκλιση από τις διατάξεις του π.δ. 13.08.1976 (Δ' 336/1976) τεκμηριώνεται πλήρως καθόσον προκύπτει βάσει σύγχρονων αναγκών, κλιματικών δεδομένων και ενεργειακών απαιτήσεων, στοιχεία τα οποία δε θα μπορούσαν να έχουν ληφθεί υπόψη κατά τη σύνταξη του ως άνω π.δ., ενώ παράλληλα, η διαμόρφωση των φυτεμένων δωματίων δύναται να βοηθήσει στην αισθητική διασύνδεση των επιμέρους κτιριακών όγκων με τα υπόσκαφα κτίρια (δημιουργία ενιαίας εικόνας στην Έκταση) και στη μείωση των εκτεθειμένων σκληρών επιφανειών.

Συνοψίζοντας, η αναγκαία τροποποίηση των διατάξεων της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου ως προς την υλοποίηση του προτεινόμενου Σ.Τ.Κ. δυναμικότητας 196 κλινών σε ενιαία έκταση είναι απόλυτα τεκμηριωμένη, καθόσον:

- i. Είναι αναγκαία για την ανάπτυξη της εν λόγω Σ.Ε., όπως αυτή εγκρίθηκε με την απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε.,
- ii. Αφορά σε ιδιαίτερα χαμηλή πυκνότητα 0,90 κλινών / στρέμμα, και δεν εξαντλούνται η επιτρεπόμενη δόμησης και η επιτρεπόμενη κάλυψη
- iii. Έχει εφαρμογή η κατεύθυνση του σχεδίου αναθεώρησης του Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Νοτίου Αιγαίου, που επιτρέπει σε οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών καταλυμάτων την υπέρβαση του μέγιστου αριθμού κλινών που ορίζει η Ζ.Ο.Ε., εφόσον οι δείκτες τους αρτιότητας και των κλινών / στρέμμα είναι κατά 50% περιορισμένοι συγκριτικά με τις οριακές τιμές που ορίζονται από τις διατάξεις της Ζ.Ο.Ε. και εφόσον εκτιμώνται οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις και η φέρουσα ικανότητα του νησιού
- iv. Τα γενικά πλαίσια διατάξεων όρων και περιορισμών δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων ορίζουν τον δείκτη κλινών / στρέμμα και όχι αυτόν των κλινών/γήπεδο,
- v. Η διάταξη για τον περιορισμό των 150 κλινών / γήπεδο θεσμοθετήθηκε από την Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου (π.δ. 07.03.2005) πολύ πριν την θεσμοθέτηση των οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών εγκαταστάσεων (ν. 4179/2013) και είναι ως εκ τούτου ανεπίκαιρη σε περιπτώσεις ενιαίων μεγάλων εκτάσεων,

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

- vi. Ο περιορισμός των 150 κλινών / γήπεδο ουδόλως αιτιολογείται, ενώ τέθηκε για λόγους οικονομικής βιωσιμότητας των εγκαταστάσεων, που είναι, όμως, σήμερα ανεπίκαιροι, και όχι για την αποφυγή πολεοδομικής επιβάρυνσης.
- vii. Η παρέκκλιση της επιφάνειας που απαιτείται για τις χρήσεις Διασκέδαση – Αναψυχή και Εμπορικά Καταστήματα αιτιολογείται με βάση τις ανάγκες και το προφίλ της ανάπτυξης
- viii. Είναι προτιμητέα η διατήρηση ενιαίας έκτασης προς ανάπτυξη, έναντι των κατατμήσεων που ευνοούν τον κατακερματισμό και την υποβάθμιση του τοπίου με τη δημιουργία αυθαίρετων ή μη καταλυμάτων χαμηλής ποιότητας,
- ix. Τέλος, οι μεγαλύτερες οργανωμένες τουριστικές μονάδες είναι και προτιμητέες, έναντι των μικρών ή/και άτυπων μονάδων, αφού ελέγχονται αυστηρώς τόσο περιβαλλοντικά, όσο και ως προς την ένταξή τους στο τοπίο, σε εναρμόνιση, άλλωστε, με το νέο πρότυπο οργανωμένης τουριστικής ανάπτυξης.

Με βάση τα πιο πάνω δεδομένα, είναι αναγκαία η τροποποίηση αυτή, λόγω του ειδικού χαρακτήρα της επιδιωκόμενης ανάπτυξης, της κάλυψης αναγκών της επιχειρηματικής ανάπτυξης και του ολοκληρωμένου πολεοδομικού, αρχιτεκτονικού, περιβαλλοντικού και οικονομικού σχεδιασμού εντός της περιοχής επέμβασης, της απαίτησης να αποφευχθεί η μεταβολή προς το δυσμενέστερο, και, σε κάθε περίπτωση ανατροπή της πολεοδομικής και χωροταξικής λειτουργίας της ευρύτερης περιοχής από αυτήν. Όπως, άλλωστε, αναλύεται και στη Μελέτη Masterplan (βλ. §1.3 συνοδευτικού τεύχους Masterplan), οι αρχές σχεδιασμού της επιδιωκόμενης επένδυσης και το όραμα της επιδιωκόμενης επένδυσης συνάδουν με το «όραμα» για την «μπλε» ζώνη (2.1α.1) και τους στόχους που τίθενται στην Ε.Χ.Μ. Άνδρου – Τήνου – Μυκόνου.

7.4. Κατευθύνσεις και μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος

Παρακάτω παρουσιάζονται οι κατευθύνσεις, οι όροι, τα μέτρα και οι περιορισμοί για την πληρέστερη προστασία και την ορθολογική διαχείριση του περιβάλλοντος, τα οποία αποτελούν βασική μέριμνα του φορέα επένδυσης για την ορθή ανάπτυξη του έργου.

1. Η **μέριμνα για το περιβάλλον** θα πρέπει να αποτελεί βασική συνιστώσα στην εξειδίκευση και εφαρμογή του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. ισότιμα με τις οικονομικές και κοινωνικές επιδιώξεις. Για το σκοπό αυτό, στο πλαίσιο των μηχανισμών εφαρμογής του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. θα πρέπει να ενσωματωθούν:

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

- 1.1. Κατάλληλα κριτήρια επιλογής προτάσεων, οι οποίες κατά το δυνατό να διασφαλίζουν την προστασία του περιβάλλοντος.
- 1.2. Κατάλληλα κριτήρια για την αποφυγή συσσωρευτικών αρνητικών επιπτώσεων, στην περίπτωση που παρατηρηθεί μεγάλος αριθμός παρεμβάσεων στην περιοχή επιρροής του έργου.
2. **Να αξιοποιείται κατάλληλα η διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησης των έργων και δραστηριοτήτων που θα προκύψουν κατά την εφαρμογή του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. για την αντιμετώπιση των επιπτώσεων στο έδαφος, στο υδάτινο, ατμοσφαιρικό και ακουστικό περιβάλλον.**
3. Για την **προστασία της βιοποικιλότητας, των φυσικών οικοτόπων, της χλωρίδας και πανίδας**, θα πρέπει στο πλαίσιο των μηχανισμών εφαρμογής του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. να ακολουθούνται οι παρακάτω κατευθύνσεις:
 - 3.1. Κατά τη διαδικασία επιλογής προτάσεων τελικού σχεδιασμού της επένδυσης να τηρούνται τα κριτήρια προστασίας της βιοποικιλότητας.
 - 3.2. Να προωθείται κατά το δυνατόν η κατάλληλη χωροθέτηση των όποιων υποδομών με γνώμονα την προστασία των φυσικών περιοχών και των ιδιαίτερων οικοσυστημάτων.
 - 3.3. Η αποκατάσταση της βλάστησης μετά το πέρας των εργασιών αλλά και οι φυτεύσεις θα πρέπει να γίνονται με αυτόχθονα είδη βλάστησης, κατόπιν κατάλληλης φυτοτεχνικής μελέτης.
 - 3.4. Να επιδιωχθεί αύξηση της «φυλλικής επιφάνειας» σε σχέση με την παρούσα κατάσταση της Έκτασης.
 - 3.5. Να γίνει σαφής οριοθέτηση της ζώνης κατάληψης των εγκαταστάσεων και υποδομών και των εργοταξιακών χώρων πριν την έναρξη των εργασιών, ώστε οι εκσκαφές και τα τεχνικά έργα που θα απαιτηθούν να περιοριστούν στα απολύτως απαραίτητα και να αποφευχθούν οι άσκοπες εκχερσώσεις και αποψιλώσεις.
 - 3.6. Να διατηρηθούν και να προστατευθούν οι θύλακες φυσικής βλάστησης, ειδικότερα στην περιοχή του υδατορέματος.
 - 3.7. Σε περίπτωση απομάκρυνσης φυτικών ειδών κατά τη φάση κατασκευής, προτείνεται η μεταφύτευση των υγιών ατόμων σε άλλες θέσεις εντός του ακινήτου (στον βαθμό που είναι δυνατό).
 - 3.8. Σε περίπτωση εγκατάστασης μονάδας αφαλάτωσης, να τηρηθούν αυστηρά οι προβλέψεις της μελέτης διάθεσης αλμολοίπου. Η διάθεση να γίνεται εκτός των περιοχών εξάπλωσης λιβαδιών Ποσειδωνίας.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

3.9. Να περιοριστεί η χρήση φυτοφαρμάκων και ζιζανιοκτόνων στις καλλιεργούμενες εκτάσεις.

3.10. Λίπανση να γίνεται κατά προτίμηση με φυσικά λιπάσματα.

3.11. Να ενημερώνονται οι επισκέπτες για τις αξίες και λειτουργίες των οικοσυστημάτων της περιοχής.

4. Για την **προστασία των εδαφών και την αποφυγή απώλειας, ρύπανσης ή υποβάθμισής τους**, θα πρέπει στο πλαίσιο των μηχανισμών εφαρμογής του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. να ακολουθούνται οι παρακάτω κατευθύνσεις:

4.1. Άμεση απομάκρυνση των τεχνητών επιχώσεων στο δυτικό τμήμα του γηπέδου πριν την ολοκλήρωση της φάσης κατασκευής και εξυγίανση της περιοχής.

4.2. Η προσωρινή απόθεση των υλικών εκσκαφών να γίνεται με τρόπο που δεν θα επιτρέπει φαινόμενα διάβρωσης και απόπλυσης.

4.3. Τήρηση των περιορισμών και προτάσεων της μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας προς διασφάλιση της ευστάθειας και της ορθής θεμελίωσης των δομικών στοιχείων του έργου.

4.4. Επαναχρησιμοποίηση φυτικών γαιών σε άλλα σημεία του έργου.

4.5. Να προωθούνται προτάσεις που ενθαρρύνουν την χρήση καθαρών τεχνολογιών, πρακτικών μείωσης των στερεών αποβλήτων και αποφυγής διάθεσης τοξικών και επικίνδυνων αποβλήτων, ελαιωδών ουσιών, αλάτων ή άλλων ρύπων στο έδαφος.

4.6. Να προωθηθούν κατά προτεραιότητα οι δράσεις του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. ως προς την ολοκληρωμένη διαχείριση στερεών αποβλήτων. Η προώθηση της ανακύκλωσης των στερεών αποβλήτων και επαναχρησιμοποίησης επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων θα πρέπει να αποτελούν προτεραιότητα.

4.7. Εξισορρόπηση ισοζυγίου χρωματισμών και μείωση σχετικών μεταφορών. Να σχεδιαστεί και να εφαρμοστεί ένα λεπτομερές πρόγραμμα εκσκαφών και επιχώσεων που θα εξασφαλίζει τη μέγιστη δυνατή επαναξιοποίηση των εκχωμάτων και τη μείωση των προς διάθεση ποσοτήτων τους.

5. Για την ορθολογική **διαχείριση των υδάτινων πόρων** και την εξοικονόμηση νερού, θα πρέπει στο πλαίσιο των μηχανισμών εφαρμογής του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. να ακολουθούνται οι παρακάτω κατευθύνσεις:

5.1. Να ενθαρρύνονται οι δράσεις που αφορούν σε πρακτικές μείωσης των υγρών αποβλήτων, καθώς και σε κατάλληλη συλλογή, επεξεργασία και διάθεση αυτών.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

- 5.2. Να προωθούνται κατά το δυνατόν προτάσεις που ενθαρρύνουν την χρήση τεχνολογιών επαναχρησιμοποίησης, ανακύκλωσης και εξοικονόμησης νερού.
- 5.3. Να γίνεται υποχρεωτικά επαναχρησιμοποίηση των επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων, σύμφωνα με τις επιταγές της με αριθμό 145116/11 κ.υ.α..
- 5.4. Έλεγχος δικτύων υποδομών για τυχόν διαφυγές,
- 5.5. Τακτικοί έλεγχοι ποιότητας χρησιμοποιούμενου νερού,
- 5.6. Εφαρμογή βέλτιστων πρακτικών διαχείρισης ομβρίων,
- 5.7. Μέτρα προστασίας και ανάδειξης φυσικής κοίτης υδατορεμάτων και γενικότερα της περιοχής που βρίσκεται εντός γραμμών προσωρινής οριοθέτησης
- 5.8. Η τελική λύση για την υδροδότηση της επένδυσης θα αναζητηθεί κατά προτεραιότητα στα εξής:
- 5.8.1. Διερεύνηση δυνατότητας ύδρευσης μέσω δημοτικού δικτύου,
- 5.8.2. Διερεύνηση δυνατοτήτων χρήσης υφιστάμενων υδρογεωτρήσεων και ανόρυξη νέων, προς συμπλήρωση των απολήψιμων ποσοτήτων (κατόπιν συνολικής) υδρογεωλογικής θεώρησης). Αποθήκευση χειμερινών ποσοτήτων ανανεώσιμων αποθεμάτων υπόγειου νερού σε κατάλληλα διαστασιολογημένες δεξαμενές,
- 5.8.3. Κατασκευή μονάδας αφαλάτωσης
6. Για την μείωση των **εκπομπών αερίων ρύπων και των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου**, θα πρέπει στο πλαίσιο των μηχανισμών εφαρμογής του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. να ακολουθούνται οι παρακάτω κατευθύνσεις:
- 6.1 Ο προγραμματισμός και η υλοποίηση των έργων στην έκταση να λαμβάνει υπόψη τα προβλεπόμενα στο Εθνικό Σχέδιο Δράσης για την Προσαρμογή στην Κλιματική Αλλαγή και στο αντίστοιχο οικείο Περιφερειακό Σχέδιο.
- 6.2 Πρόβλεψη ορθής ενεργειακής διαχείρισης και εξοικονόμησης ενέργειας.
- 6.3 Να προωθηθούν οι δράσεις του προγράμματος που στοχεύουν στην εγκατάσταση έργων Α.Π.Ε. (ήπια γεωθερμία) και έργων εξοικονόμησης ενέργειας, όπου αυτό είναι εφικτό.
- 6.4 Να ενθαρρύνονται οι προτάσεις για την χρήση καθαρών τεχνολογιών, αντικατάσταση καυσίμων με καθαρότερα, εγκατάσταση συστημάτων αντιρρύπανσης, κ.ά..
- 6.5 Οι θέσεις των επιμέρους εργοταξίων να επιλέγονται κατάλληλα, σε σχέση με τη μορφολογία του γηπέδου και τους επικρατούντες ανέμους, έτσι ώστε να

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ελαχιστοποιούνται οι εκπομπές σκόνης. Να γίνεται τακτική διαβροχή των χώρων, μεταφορά αδρανών με φορτηγά με ειδικό κάλυμμα και σωστή συντήρηση των μηχανημάτων.

6.6 Έλεγχος και τήρηση των ορίων εκπομπής σωματιδίων όπως προβλέπεται από την κείμενη νομοθεσία,

6.7 Σωστή συντήρηση και παρακολούθηση της καλής λειτουργίας του μηχανολογικού εξοπλισμού του συγκροτήματος,

6.8 Εφαρμογή ενεργειακών προτύπων κατά το σχεδιασμό των νέων κτηρίων και εγκαταστάσεων εξοικονόμησης ενέργειας

6.9 Οι λειτουργικές απαιτήσεις σε ενέργεια κάθε κτιρίου να ελαχιστοποιούνται με το βέλτιστο κάθε φορά τρόπο, μέσω κατάλληλου συνδυασμού μεθόδων που αναφέρονται κυρίως στον βιοκλιματικό σχεδιασμό, τα υλικά, τις μονώσεις, τις σκιάσεις κ.ά.

7. Για την προστασία της **πολιτιστικής κληρονομιάς**, θα πρέπει να διασφαλίζεται εκ των προτέρων ότι οι δράσεις από την εφαρμογή του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. δε θα ενέχουν κινδύνους για την υποβάθμιση θέσεων και ευρημάτων πολιτιστικού, ιστορικού και αρχαιολογικού ενδιαφέροντος.

7.1 Να υιοθετούνται δράσεις ενημέρωσης του κοινού για τους πλησιέστερους αρχαιολογικούς χώρους και να οργανώνονται σχετικές δράσεις,

7.2 Κατά την εφαρμογή του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και επειδή είναι πιθανή κατά την κατασκευή των προτεινόμενων έργων η ανεύρεση αρχαιοτήτων που δεν είναι επιφανειακά ορατές, είναι απαραίτητη η άμεση ειδοποίηση, από το ενδιαφερόμενο ή από τον ανάδοχο του έργου, των αρμόδιων εφορειών αρχαιοτήτων τουλάχιστον δέκα ημέρες νωρίτερα προκειμένου το αρμόδιο προσωπικό να παρακολουθήσει τις εργασίες αυτές. Σε περίπτωση που εντοπισθούν αρχαιότητες, οι εργασίες θα διακοπούν αμέσως, για να διενεργηθεί ανασκαφική έρευνα, η συνολική δαπάνη της οποίας θα βαρύνει τον προϋπολογισμό του έργου σύμφωνα με τα άρθρα 8, 9, 10, 37 του ν. 3028/2002 «Για την προστασία Αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής Κληρονομιάς».

8. Για την αποφυγή υποβάθμισης **του τοπίου**, θα πρέπει στο πλαίσιο των μηχανισμών εφαρμογής του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. να ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα αποκατάστασης του τοπίου για τις δράσεις και παρεμβάσεις που θα προκύψουν από την εφαρμογή του.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

- 8.1 Κατά τη φάση κατασκευής, να ληφθούν όλα τα μέτρα προς ελαχιστοποίηση των οπτικών οχλήσεων από την παρουσία των εργοταξιακών χώρων (πετάσματα κλπ),
- 8.2 Να εφαρμοστούν οι κατευθύνσεις της μελέτης τοπίου,
- 8.3 Ο περιορισμός των μορφολογικών αλλοιώσεων του φυσικού τοπίου και η καλύτερη δυνατή προσαρμογή των εγκαταστάσεων και του δικτύου στο τοπίο και τα φυσικά χαρακτηριστικά της περιοχής. Θα επιχειρηθεί να υλοποιηθεί υπόσκαφη δόμηση όπου και εφόσον επιτρέπεται από το φυσικό ανάγλυφο. Οι ελλειπτικές κολυμβητικές δεξαμενές (lagoons) να ακολουθούν κατά το δυνατόν το φυσικό ανάγλυφο επιτυγχάνοντας την ομαλή προσαρμογή/ένταξη στο τοπίο, μειώνοντας ταυτόχρονα τον όγκο των απαιτούμενων εκσκαφών.
- 8.4 Η λειτουργική διασύνδεση υποδομών, δικτύων, αρχιτεκτονικών συνόλων και αδόμητων / ελεύθερων χώρων με τη κατάλληλη οργάνωση των δρόμων για τα ηλεκτροκίνητα οχήματα, των πεζόδρομων και των μονοπατιών.
- 8.5 Η διατήρηση και αξιοποίηση των φυσικών ρευμάτων δροσισμού και εν γένει αερισμού.
- 8.6 Προστασία των χαρακτηριστικών του τοπίου, όπως είναι οι βραχώδεις σχηματισμοί και οι ξερολιθιές
- 8.7 Κατάλληλος αρχιτεκτονικός σχεδιασμός των εγκαταστάσεων, ώστε να ενσωματώνονται στο τοπίο της ευρύτερης περιοχής
- 8.8 Να εκπονηθούν τα απαραίτητα έργα και οι μελέτες για την ενεργοποίηση και την εφαρμογή Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., με βασική επιδίωξη την ελάχιστη απαιτούμενη επέμβαση στη μορφολογία και τα τοπογραφικά χαρακτηριστικά του εδαφικού ανάγλυφου. Συμμόρφωση των εργολάβων με τα αναφερόμενα στις μελέτες.
9. Ως προς τη **διαχείριση στερεών αποβλήτων** να τηρούνται τα εξής :
- 9.1. Συμμόρφωση με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις περί στερεών αποβλήτων καθώς και με τις λοιπές υποχρεώσεις του έργου (π.χ. Α.Ε.Π.Ο., εφαρμοζόμενο Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης) και επίτευξη των στόχων που απορρέουν από αυτές.
- 9.2. Ελαχιστοποίηση της παραγωγής αποβλήτων.
- 9.3. Ενσωμάτωση προβλέψεων για το διαχωρισμό στη πηγή, καθώς και κατάλληλων μεθόδων χωριστής συλλογής και διαχείρισης, ώστε να προωθείται στο μέγιστο βαθμό η επαναχρησιμοποίηση ή ανακύκλωση υλικών και η ελαχιστοποίηση των αποβλήτων που οδηγούνται προς τελική διάθεση σε Χ.Υ.Τ.Α..

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

- 9.4. Προώθηση διακριτής διαχείρισης των αποβλήτων από τις εργασίες συντήρησης του πρασίνου και πρόβλεψη ειδικών διαδικασιών μεγιστοποίησης του ποσοστού αξιοποίησής τους, εντός του ακινήτου, ως εδαφοβελτιωτικό.
- 9.5. Διασφάλιση του τρόπου διαχείρισης των στερεών αποβλήτων του συγκροτήματος είτε σε συνεργασία με το Δ. Μυκόνου, είτε μέσω κατάλληλα αδειοδοτημένου ιδιωτικού φορέα.
10. Να πραγματοποιείται έλεγχος σε τακτά χρονικά διαστήματα, πιθανής θεσμοθέτησης καινούργιων περιοχών του Δικτύου NATURA 2000, νέων αρχαιολογικών χώρων, νέων καταφυγίων άγριας ζωής καθώς και ο έλεγχος των όποιων περιοχών επηρεάζονται από τυχόν νέες θεσμοθετήσεις.
11. Αυστηρή εφαρμογή των προτεινόμενων από το Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. όρων δόμησης.
12. Να ενθαρρύνονται οι τουριστικές δραστηριότητες που εντάσσονται αρμονικά στο περιβάλλον, ενισχύουν και αναδεικνύουν τον πολυθεματικό τουρισμό υψηλής οικονομικής απόδοσης με στόχο την επίτευξη μακροχρόνιας αιεφορίας και να αποφεύγονται κατά το δυνατόν αυτές που ενισχύουν φαινόμενα μαζικού τουρισμού, που υποβαθμίζουν το περιβάλλον.
13. Να αποφεύγεται η εγκατάσταση οχλουσών δραστηριοτήτων, ιδιαίτερα πλησίον των ορίων της έκτασης, όπου αυτή γειτνιάζει με όμορες δραστηριότητες, παράκτια ζώνη κ.λπ.
14. Να ληφθεί μέριμνα ώστε να τηρηθούν οι διατάξεις και οι αποστάσεις περί δόμησης από τα υδατορέματα, σύμφωνα με το ν. 4258/14. Η ζώνη προστασίας των ρεμάτων (όπως αυτή καθορίστηκε μετά την εκπόνηση της αντίστοιχης υδραυλικής μελέτης), θα πρέπει να θεωρείται ως ζώνη απόλυτης προστασίας, στην οποία κάθε δόμηση απαγορεύεται.
15. Ο φορέας υλοποίησης των (ενδεχόμενων) έργων χρήσης νερού, υποχρεούται να εξασφαλίσει σε προγενέστερο χρόνο της διαδικασίας υλοποίησης αυτών, τις σχετικές άδειες εκτέλεσης έργων, ενώ ο φορέας διαχείρισης αυτών, τις αντίστοιχες άδειες χρήσης νερού.
16. Κατά την εφαρμογή του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και την κατασκευή και λειτουργία των προτεινόμενων από αυτό έργων να λαμβάνεται μέριμνα για την αντιπυρική προστασία της περιοχής του έργου.
17. Να γίνεται επιμελής τήρηση των Περιβαλλοντικών Όρων εκτέλεσης των επιμέρους έργων και δραστηριοτήτων και του προγράμματος παρακολούθησης αυτών.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

18. Να γίνει εκτίμηση των επιπτώσεων που απορρέουν από την ευπάθεια του έργου σε κινδύνους σοβαρών ατυχημάτων ή καταστροφών και η αντιμετώπιση αυτών, κατ' εφαρμογή της με αριθμ. οικ.1915/2018 κ.υ.α. (Β' 304).

7.5. Κατευθύνσεις για το δομημένο περιβάλλον

7.5.1. Αρχές σχεδιασμού

Στην παρούσα ενότητα αναλύονται οι σχεδιαστικές αρχές που προτείνεται να διέπουν τη σύνθεση της επιδιωκόμενης επένδυσης. Σημειώνεται πως οι εν λόγω αρχές δεν έχουν δεσμευτικό χαρακτήρα -όπως έχουν οι προτεινόμενες χρήσεις, οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης-, αλλά αποτελούν κατευθυντήριες καταρχήν γραμμές για το Masterplan (βλ. και Μελέτη Masterplan, [Παράρτημα VI](#)).

Συγκεκριμένα από το Masterplan προτείνεται:

1. Οργανική σύνδεση με τη γύρω περιοχή

i. Επαρκής σύνδεση πεζή, με ποδήλατο και με Ι.Χ. με τον περιβάλλοντα χώρο, ιδίως με τον οικισμό της Άνω Μεράς, την παραλία Καλαφάτη και τον αρχαιολογικό χώρο των Διβουνίων. Στο πλαίσιο της επένδυσης, η σύνδεση αυτή επιδιώκεται μέσω της χάραξης οργανωμένων μονοπατιών πεζοπορίας ευρύτερα στη Δ.Κ. Άνω Μεράς, όπως φαίνεται στους χάρτες Χ1-Π και Χ8-ΣΕ (βλ. Παράρτημα II).

ii. Δημιουργία παραρεμάτιας κοινόχρηστης ζώνης κίνησης και συγχρωτισμού για τους ενοίκους και τους επισκέπτες του Σ.Τ.Κ.. Η εν λόγω ζώνη δημιουργεί τις κατάλληλες προϋποθέσεις συνάθροισης των ενοίκων των ξενοδοχείων, των κατοίκων των Τ.Ε.Κ. και των επισκεπτών, συνδέεται δε με τις προτεινόμενες επεκτάσεις του δικτύου μονοπατιών, ωθώντας τους επισκέπτες του Σ.Τ.Κ. στην εξερεύνηση της γύρω περιοχής.

iii. Ανάπτυξη χώρων βιολογικών καλλιεργειών (αμπελώνες, περιβόλια κ.ά.) εντός της Έκτασης για λόγους οικολογικούς και τοπιακούς αλλά και για λόγους υπενθύμισης της δραστηριότητας που κατά κύριο λόγο διαμόρφωσε το εξωαστικό τοπίο της Μυκόνου. Η επιλογή αυτή συνάδει με την γενικότερη επιδίωξη του φορέα της Επένδυσης για συνέργειες με τον τομέα της αγροτικής παραγωγής.

2. Ολιστική αντιμετώπιση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος ως ενιαίο, αναπόσπαστο σύνολο και υψηλής αισθητικής τοπίο.

i. Προς αυτή την κατεύθυνση αναμένεται να συμβάλει καθοριστικά η τήρηση των γενικών και ειδικών κατευθύνσεων που παρέχονται στη «Μελέτη Τοπίου».

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

3. Διαφύλαξη και ανάδειξη των στοιχείων φυσικού περιβάλλοντος και ειδικότερα των στοιχείων εκείνων που αποτελούν ίδια γνωρίσματα του μυκονιάτικου τοπίου.

- i. Ανάδειξη του ρέματος και της υφιστάμενης βλάστησης.
- ii. Συντήρηση και προστασία των υπάρχουσών ξερολιθιών και αναβαθμίδων (πεζούλων), στα τμήματα της έκτασης που δεν καταλαμβάνονται από τις κτιριακές εγκαταστάσεις, τον περίξ αυτών αναγκαίο χώρο διαμορφώσεων του εδάφους και το απολύτως απαραίτητο εσωτερικό δίκτυο κίνησης πεζών και οχημάτων. Τα στοιχεία αυτά είναι αναπόσπαστα τοπιακά και πολιτιστικά χαρακτηριστικά της μυκονιάτικης υπαίθρου και ενσωματώνονται στη συνθετική πρόταση.
- iii. Προστασία, ανάδειξη και ένταξη των βραχωδών σχηματισμών της Έκτασης στο συνολικό σχεδιασμό, καθώς αποτελούν σημαντικό πολιτιστικό και περιβαλλοντικό αναγνωριστικό χαρακτηριστικό της Μυκόνου.

4. Ένταξη στην κλίμακα και στο ιδιαίτερο τοπίο της Μυκόνου και δη στο τοπίο της περιοχής μελέτης.

- i. Προσαρμογή των κτιριακών όγκων στο ανάγλυφο του εδάφους, κυρίως ακολουθώντας τις υψομετρικές καμπύλες, ώστε να εξασφαλίζεται κατά το δυνατόν ο επιθυμητός προσανατολισμός και η θέα προς τη θάλασσα.
- ii. Κλιμάκωση και διάσπαση των κτιρίων σε επιμέρους όγκους.
- iii. Οικονομία στη διακόσμηση. Απλές και λιτές μορφές.
- iv. Χειρισμός των συστάδων ξενώνων με κοινές αρχές σχεδιασμού, οι οποίες με τον κατάλληλο αρχιτεκτονικό σχεδιασμό (τυπολογίες και συνδυασμοί αυτών) δύνανται να αποδώσουν την επιθυμητή ποικιλομορφία.
Τοποθέτηση των κτισμάτων με τρόπο, ώστε να μην παρεμποδίζεται η ελεύθερη θέα κατά μήκος του οδικού δικτύου.

5. Επιδίωξη ποικιλίας εντυπώσεων – βασικό διακύβευμα των οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων.

- i. Στο επίπεδο σχεδιασμού: Χρήση διαφορετικών επιπέδων για τη χωροθέτηση των κτιρίων, «στροφή» των συστάδων ξενώνων προς διαφορετικές κατευθύνσεις, δημιουργία ποικίλων τυπολογιών ξενώνων (ισόγειων, διώροφων, ενδεχομένως και υπόσκαφων).
- ii. Από τη σκοπιά του επισκέπτη / κατοίκου: Αξιοποίηση της δυνατότητας για ποικίλες θεάσεις προς τη θάλασσα, τα σημεία ενδιαφέροντος και τις περιοχές προστασίας της Έκτασης.

6. Επιδίωξη κλιματικής άνεσης. Εφαρμογή αρχών βιοκλιματικού σχεδιασμού.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

- i. Μέριμνα για τη βέλτιστη κίνηση των αέριων μαζών και την ανανέωση του αέρα στους εξωτερικούς χώρους.
- ii. Αξιοποίηση υπήνεμων σημείων για συγκεκριμένες δραστηριότητες, όπως για παράδειγμα των αθλητικών εγκαταστάσεων.
- iii. Κατά το δυνατόν, η κύρια όψη των κτιρίων στραμμένη προς ευνοϊκό προσανατολισμό (Νότος) και κατάλληλη διαμόρφωση ανοιγμάτων και σκιάστρων (στο αντίστοιχο στάδιο σχεδιασμού).
- iv. Δημιουργία εσοχών στα κτίρια, ημιυπαίθριων χώρων και αιθρίων για φυσικό δροσισμό κατά το θέρος, για προστασία από τους ανέμους και ομαλή μετάβαση από τον υπαίθριο προς τους κλειστούς χώρους.

7. Οργανική σύνδεση φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος. Διατήρηση και ενίσχυση της υφιστάμενης βλάστησης.

- i. Ενίσχυση της φύτευσης με χρήση κατάλληλων φυτών και δέντρων της μεσογειακής χλωρίδας, τα οποία δεν θίγουν τους υδατικούς πόρους έχοντας μικρές ανάγκες σε νερό, και τελικά προσαρμόζονται στο φυσικό περιβάλλον και τα τοπικά δεδομένα τόσο κλιματικά όσο και αισθητικά.
- ii. Υψηλής αισθητικής διαμορφώσεις του περιβάλλοντος χώρου των ξενώνων (σουίτες ξενοδοχείου) και των Τ.Ε.Κ. με αυλές, περιβόλια, πέργκολες και σκιάστρα.
- iii. Δημιουργία υψηλής ποιότητας περιβάλλοντος μέσω του σχεδιασμού με γνώμονα τη φυσική και βιολογική φέρουσα ικανότητα του τοπίου.
- iv. Χρήση των φυτεύσεων και ιδίως των συστάδων φύτευσης ως στοιχεία απομόνωσης του ήχου και του θορύβου.

8. Κατάλληλος σχεδιασμός των δικτύων κίνησης.

- i. Σύνδεση όλων των λειτουργιών με ένα εκτεταμένο δίκτυο υπαίθριων διαμορφώσεων και χώρων περιπάτου.
- ii. Ως προς την κίνηση των οχημάτων (ηλεκτροκίνητα οχήματα τύπου golf carts και ποδήλατα), το δίκτυο κίνησης οργανώνεται με γνώμονα τη σύνδεση των κύριων κοινόχρηστων λειτουργιών μεταξύ τους και την ελαχιστοποίηση των απαιτούμενων τεχνικών έργων.

9. Κατάλληλος σχεδιασμός των υποδομών.

- i. Ελαχιστοποίηση των επεμβάσεων στο ανάγλυφο καθώς και των απαιτούμενων τεχνικών έργων για τις υποδομές.
- ii. Ανέγερση κατάλληλων υποδομών με στόχο αφενός τη σχετική ανεξαρτησία της επένδυσης σε πόρους αλλά και την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων στον περιβάλλοντα χώρο (δίκτυο αποστράγγισης, συλλογή ομβρίων, μονάδα αφαλάτωσης, καθαρισμός λυμάτων κ.ά.).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

- iii. Καθορισμός θέσεων των χώρων στάθμευσης με κριτήριο τη προσβασιμότητα από το υπάρχον οδικό δίκτυο.
- iv. Χωροθέτηση των βοηθητικών λειτουργιών (πεδίο προσγείωσης, μονάδα αφαλάτωσης κ.λπ.) στα ουδέτερα άκρα της Έκτασης αλλά και σε σημείο που εξασφαλίζεται η προσβασιμότητα οδικώς.

7.5.2. Ενδεικτικό Masterplan

Με βάση τις αρχές σχεδιασμού και το κτιριολογικό πρόγραμμα της επιδιωκόμενης επένδυσης, εκπονήθηκε το προτεινόμενο ενδεικτικό και μη δεσμευτικό Σχέδιο Γενικής Διάταξης (Masterplan) (βλ. Εικόνα 7.2).

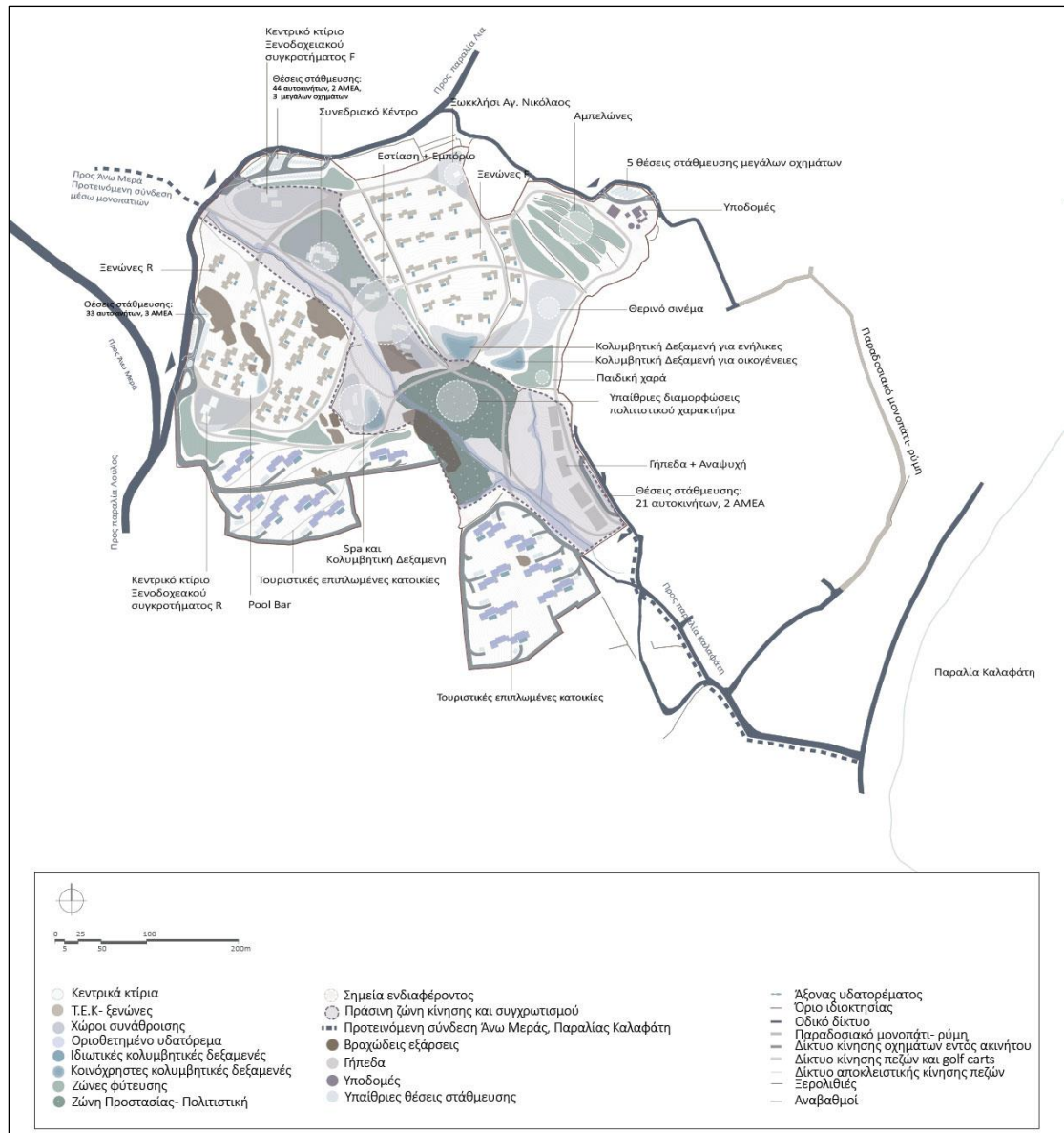
Ως κρίσιμη συνιστώσα της σύνθεσης αναγνωρίζεται το στοιχείο του νερού (ρέμα και θάλασσα). **Κεντρική ιδέα** της συνθετικής πρότασης είναι η ανάδειξη της παραρεμάτιας ζώνης του ακινήτου και η σημασιοδότηση της επιμήκους αυτής ζώνης ως άξονα κοινωνικής ζωής του συγκροτήματος.

Οι εγκαταστάσεις των κτιριακών συγκροτημάτων του ξενοδοχείου και οι Τ.Ε.Κ. χωροθετούνται εκατέρωθεν της εν λόγω ζώνης, σε διακριτές ενότητες και αρμονικά ενταγμένες μεταξύ των στοιχείων προστασίας (ξερολιθιές και βραχώδεις εξάρσεις). Η κατανομή αυτή στο χώρο προκύπτει αφενός ως αποτέλεσμα της ανάλυσης της υφιστάμενης κατάστασης της περιοχής επέμβασης (βλ. §2.1. και §2.2 του τεύχους Masterplan) και αφετέρου ως αποτέλεσμα μιας ολιστικής συνθετικής αναζήτησης. Η δόμηση σε καθορισμένες χωρικές ενότητες και η αποφυγή «εξάπλωσής» τους σε όλη την επιφάνεια του ακινήτου, είναι μία συνθετική επιλογή που επιτρέπει την ύπαρξη ευρέων επιφανειών κοινόχρηστων -εξωστρεφών και εσωστρεφών- ελεύθερων χώρων καθώς και χώρων που προορίζονται για καλλιέργειες.

Οι Τ.Ε.Κ. επιλέχθηκε να τοποθετηθούν στις ευνοϊκότερες από άποψη προσανατολισμού, θέας και απομόνωσης θέσεις, ενώ οι ξενώνες (σουίτες ξενοδοχείου) προσαρμόζονται στο φυσικό ανάγλυφο και μοιράζονται στην υπόλοιπη διαθέσιμη έκταση μεταξύ των υφιστάμενων ξερολιθιών. Αναλυτικότερα, βλ. §3 «Συνθετική Πρόταση», του συνοδευτικού τεύχους Ενδεικτικού Σχεδίου Γενικής Διάταξης.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 7.2: Ενδεικτικό Σχέδιο Γενικής Διάταξης



ΠΗΓΗ: Μελέτη Masterplan, Π ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε., 2022

7.5.3. Αναλυτική περιγραφή κτιριολογικού προγράμματος

Με βάση το προτεινόμενο σχέδιο, το κτιριολογικό πρόγραμμα χωρίζεται σε τρεις (3) ενότητες: τις Τ.Ε.Κ., το κτιριακό συγκρότημα F και το κτιριακό συγκρότημα R, που μαζί απαρτίζουν την ξενοδοχειακή εγκατάσταση. Οι Τ.Ε.Κ. καλύπτουν το 40% της ανάπτυξης και το ξενοδοχείο, συμπεριλαμβανομένων των κτιρίων καταλυμάτων και των λοιπών αυτού εγκαταστάσεων, το 60%. Ειδικότερα, οι εν λόγω ενότητες συντίθενται από τα εξής:

1. T.E.K.
2. Κτιριακό Συγκρότημα R

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

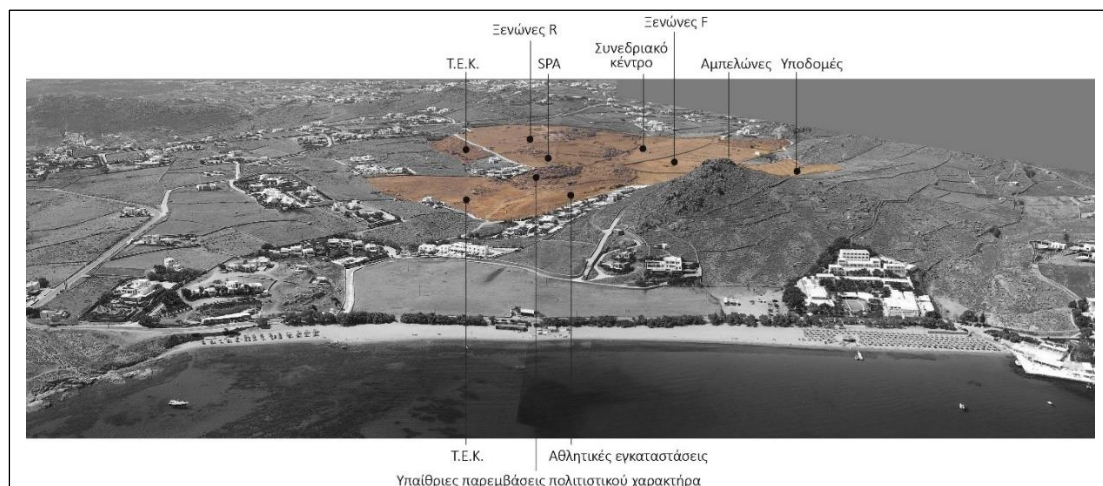
- i. Κτίρια ξενοδοχειακού καταλύματος
- ii. Χώροι εστίασης και συναθροίσεων
- iii. Κατάστημα λιανικής πώλησης εντός ξενοδοχείου
- iv. Χώρος Υποδοχής
- v. Κέντρο αναζωογόνησης και ευεξίας
- vi. Χώρος αποθήκευσης
- vii. Κολυμβητικές δεξαμενές – Κεντρική, Ιδιωτικές και Lagoon

3. Κτιριακό Συγκρότημα F

- i. Κτίρια ξενοδοχειακού καταλύματος
- ii. Χώροι εστίασης, συναθροίσεων και ψυχαγωγίας
- iii. Συνεδριακό Κέντρο (ως Ειδική Τουριστική Υποδομή)
- iv. Βιβλιοθήκη / Χώρος εκδηλώσεων
- v. Καταστήματα λιανικής πώλησης
- vi. Χώροι υποδοχής
- vii. Βοηθητικοί χώροι και χώρος επισκευής και συντήρησης
- viii. Χώροι φορτοεκφόρτωσης (Truck Dock Area)
- ix. Εγκαταστάσεις για το προσωπικό
- x. Κολυμβητικές δεξαμενές – Ιδιωτικές και Lagoon

Επιπλέον των ανωτέρω, στο Σ.Τ.Κ. έχουν προβλεφθεί χώροι στάθμευσης, αθλητικές εγκαταστάσεις, ελικοδρόμιο ή πεδίο προσγείωσης και συνοδά έργα υποδομής (εγκαταστάσεις ύδρευσης, άρδευσης – αποχέτευσης, εσωτερικής οδοποιίας κ.λπ.).

ΕΙΚΟΝΑ 7.3: Ενδεικτική κατανομή λειτουργιών στο ακίνητο (αεροφωτογραφία)



ΠΗΓΗ: Μελέτη Masterplan, Π ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε., 2022 – Υπόβαθρο : <https://tripinview.com/>

Στον πίνακα που ακολουθεί (βλ. Πίνακας 7.2) παρατίθενται αναλυτικά οι ειδικότερες χρήσεις και επιφάνειες.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 7.2: Πίνακας κτιριολογικού προγράμματος

Κτιρ. Συγκρ. R Mykonos				Κτιρ. Συγκρ. F Mykonos			
ΤΥΠΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΜΟΝΑΔΕΣ	ΕΠΙΦ. ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΡΟΣΜΕΤΡΟΥΜΕΝΗ ΣΤΟΝ Σ.Δ. (Τ.Μ.)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΥΝΟΛΟΥ ΠΡΟΣΜΕΤΡΟΥΜΕΝΗ ΣΤΟΝ Σ.Δ. (Τ.Μ.)	ΤΥΠΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΜΟΝΑΔΕΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΡΟΣΜΕΤΡΟΥΜΕΝΗ ΣΤΟΝ Σ.Δ. (Τ.Μ.)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΥΝΟΛΟΥ ΠΡΟΣΜΕΤΡΟΥΜΕΝΗ ΣΤΟΝ Σ.Δ. (Τ.Μ.)
Ξενώνες - Σουίτες							
Royal	23	225	5,175	EXECUTIVE	33	130	4,290
Τ.Ε.Κ.							
ΒΙΛΛΑ ΤΡΙΩΝ ΥΠΝΟΔΩΜΑΤΙΩΝ	14	580 ¹⁰⁸	8,120	-	-	-	-
Hotel Core							
ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ ΤΡΙΩΝ ΓΕΥΜΑΤΩΝ	1	124	124	ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ ΤΡΙΩΝ ΓΕΥΜΑΤΩΝ (ΠΛΑΤΕΙΑ)	1	180	180
ΧΩΡΟΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ	1	42	42	ΜΠΑΡ (ΠΛΑΤΕΙΑ)	1	90	90
ΚΑΦΕ / ΖΑΧΑΡΟΠΛΑΣΤΕΙΟ	1	38	38	ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ GOURMET (ΠΛΑΤΕΙΑ)	1	107	107
ΜΠΑΡ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗΣ	1	90	90	ΧΩΡΟΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ	1	200	200
POOL BAR + GRILLE	1	0	0	ΕΙΔΙΚΟ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ (ΠΛΑΤΕΙΑ) - 1	1	99	99
ΒΑΝQUET MEETING + PREFUNCTION	1	50	50	ΕΙΔΙΚΟ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ (ΠΛΑΤΕΙΑ) - 2	1	87	87
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΛΙΑΝΙΚΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	1	160	160	POOL BAR + GRILLE	1	0	0

¹⁰⁸ Βλ. επιπλέον έγγραφο ΥΠΑΝΕΠ – 118299 και υποσημείωση 100.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

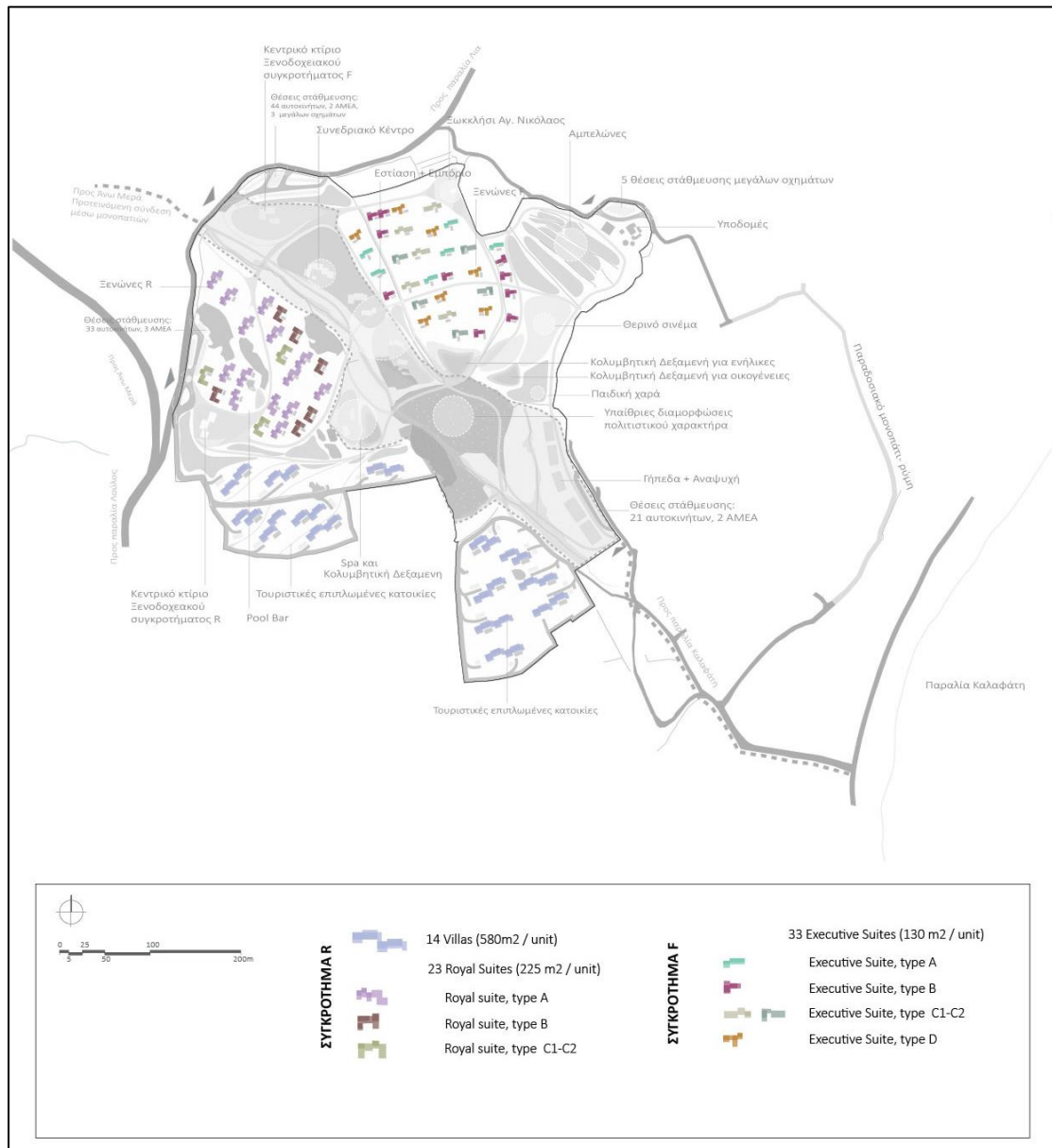
Κτιρ. Συγκρ. R Μυκονος				Κτιρ. Συγκρ. F Μυκονος			
ΤΥΠΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΜΟΝΑΔΕΣ	ΕΠΙΦ. ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΡΟΣΜΕΤΡΟΥΜΕΝΗ ΣΤΟΝ Σ.Δ. (Τ.Μ.)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΥΝΟΛΟΥ ΠΡΟΣΜΕΤΡΟΥΜΕΝΗ ΣΤΟΝ Σ.Δ. (Τ.Μ.)	ΤΥΠΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΜΟΝΑΔΕΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΡΟΣΜΕΤΡΟΥΜΕΝΗ ΣΤΟΝ Σ.Δ. (Τ.Μ.)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΥΝΟΛΟΥ ΠΡΟΣΜΕΤΡΟΥΜΕΝΗ ΣΤΟΝ Σ.Δ. (Τ.Μ.)
ΣΑΛΟΝΙ, ΥΠΟΔΟΧΗ, ΘΥΡΩΡΕΙΟ	1	199	199	ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	1	550	550
ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ - ΓΡΑΦΕΙΑ	1	0	0	ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ/ ΓΑΜΗΛΙΟΣ ΧΩΡΟΣ	1	22	22
SPA	1	80	80	ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΛΙΑΝΙΚΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	1	340	340
ΧΩΡΟΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	1	0	0	ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΜΠΑΡ	1	120	120
ΧΩΡΟΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΣΚΕΨΕΩΝ	1	0	0	ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ - ΓΡΑΦΕΙΑ	1	300	300
ΧΩΡΟΙ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ	1	0	0	ΆΛΛΕΣ ΒΟΗΘΗΤΙΚΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ		0	0
ΣΥΝΟΛΟ			783				2,095
Κολυμβητικές Δεξαμενές							
ΚΕΝΤΡΙΚΗ	1	-	-				
ΙΔΙΩΤΙΚΕΣ	55	-	-	ΙΔΙΩΤΙΚΕΣ	37		
LAGOON	1	-	-	LAGOON	2		
Σύνολο							
			14,078				6,385
20,463							
ΜΑΧ ΔΟΜΗΣΗ	20,526.73						
ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΔΟΜΗΣΗΣ	63.73						

ΠΗΓΗ: Business Plan - Ιδία επεξεργασία

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Με βάση τα δεδομένα του ανωτέρω πίνακα, σχεδιάστηκαν τυπολογίες ισόγειες και δώροφες, για τις επιμέρους κατηγορίες ξενώνων καθώς και για τις Τ.Ε.Κ..

ΕΙΚΟΝΑ 7.4: Τυπολογία ξενώνων και Τ.Ε.Κ.



ΠΗΓΗ: Μελέτη Masterplan, Π ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε., 2022

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

7.5.4. Κατάσταση ελεύθερων χώρων

Εκκινώντας από την ιδέα της οργανικής σύνδεσης με τη γύρω περιοχή, προτείνεται από τους μελετητές η δημιουργία παραρεμάτιας κοινόχρηστης πράσινης ζώνης κίνησης και συγχρωτισμού των ενοίκων και των επισκεπτών του Σ.Τ.Κ., η οποία δύναται να προσελκύσει τον τοπικό πληθυσμό και άλλους επισκέπτες στο συγκρότημα και να συμβάλει έμμεσα στο «άνοιγμα» του Σ.Τ.Κ. στην περιβάλλουσα περιοχή. Η δημιουργία της εν λόγω ζώνης διαφοροποιεί το προτεινόμενο Σ.Τ.Κ. από τους συνηθισμένους περικλειστούς χώρους επενδύσεων τέτοιου είδους καθώς προωθείται η κίνηση προς την Έκταση και από την Έκταση προς την περιβάλλουσα περιοχή (Εικόνα 7.5).

Πρωθούνται μέσω του σχεδιασμού οι υπαίθριες, μη κτιριακές διαμορφώσεις και παρεμβάσεις πολιτιστικού χαρακτήρα (π.χ. υπαίθρια έκθεση γλυπτικής, ζωγραφικής) και η ανάδειξη των εκθεμάτων μέσω φωτισμού, ώστε να αναδειχθεί η προτεινόμενη ανάπτυξη και να ενισχυθεί η συνεισφορά της στην τοπική οικονομία, χωρίς επιπλέον δόμηση. Σε αυτό το πλαίσιο θα μπορούσε να εξεταστούν ιδέες, όπως η ανάθεση των διαμορφώσεων σε ομάδα εικαστικών, είτε συνεργατικά είτε και αυτόνομα υπό την επιμέλεια και κατεύθυνση εικαστικού. Στην ίδια λογική, και στο πλαίσιο λειτουργίας της βιβλιοθήκης που περιλαμβάνεται στο Σ.Τ.Κ., προτείνεται η διαμόρφωση σημείων στάσης για ανάγνωση βιβλίων και συζήτηση στην παραρεμάτια ζώνη και η δημιουργία υπαίθριου κινηματογράφου και θεάτρου.

Αξιοποιώντας τη χάραξη του υπάρχοντος υδατορέματος, δημιουργείται ένας άξονας κίνησης παράλληλος προς αυτό. Μια διαδρομή για πεζούς που διατρέχει όλη την έκταση και ενώνει τις δύο -εκ των τριών- εισόδους του ακινήτου, τη βόρεια και τη νότια. Με κατεύθυνση από Βορρά προς Νότο, ο επισκέπτης ή ο ένοικος του Σ.Τ.Κ. περιηγείται στον πράσινο παραρεμάτιο χώρο απ' όπου μπορεί να έχει πρόσβαση στα κοινόχρηστα κτίρια του συγκροτήματος (κεντρικό κτίριο ξενοδοχειακό συγκρότημα F, συνεδριακό κέντρο, καταστήματα, χώροι εστίασης), να επισκεφτεί τις υπαίθριες διαμορφώσεις πολιτιστικού χαρακτήρα καθώς επίσης και να συνδιαλλαγεί με το τοπίο και το φυσικό περιβάλλον στον διαμορφωμένο χώρο γύρω από το κέντρο ευεξίας.

Προτείνεται τελικά, μία παραρεμάτια ζώνη περιπάτου και αναψυχής, όπου αρθρώνονται οι κοινόχρηστες λειτουργίες του συγκροτήματος και οι κύριοι υπαίθριοι χώροι και η οποία δημιουργεί τις κατάλληλες προϋποθέσεις συνάθροισης των ενοίκων του Σ.Τ.Κ., των κατοίκων των Τ.Ε.Κ. και των επισκεπτών. Κρίνεται ότι παρέχοντας έναν χώρο προσβάσιμο μεν, αλλά με σχετική απομόνωση και συνθήκες ηρεμίας, η έκταση θα μπορούσε να είναι πιο επωφελής για την

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

προτεινόμενη ανάπτυξη, να στηρίξει τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος (βλ. §6.5. - digital nomads) και να λειτουργήσει ως προσφορά στην τοπική κοινωνία.

Παράλληλα, η δόμηση σε συγκεκριμένες χωρικές ενότητες των ξενώνων και των Τ.Ε.Κ. επιτρέπει την ύπαρξη σημαντικών σε μέγεθος ελεύθερων χώρων -πιο εσωστρεφών-, όπως αποδίδονται ενδεικτικά στην Εικόνα 7.6. Οι εν λόγω χώροι προτείνονται ως πιο εσωστρεφείς, δηλαδή με λιγότερη όχληση (κυρίως αναφορικά με το θόρυβο) από την προαναφερθείσα ζώνη κίνησης και συγχρωτισμού.

ΕΙΚΟΝΑ 7.5: Ενδεικτική τρισδιάστατη απεικόνιση της παραρεμάτιας ζώνης



ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία σε συνεργασία με τους μελετητές τοπίου, *Livingscapes_Mathioudakis + Associates*

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

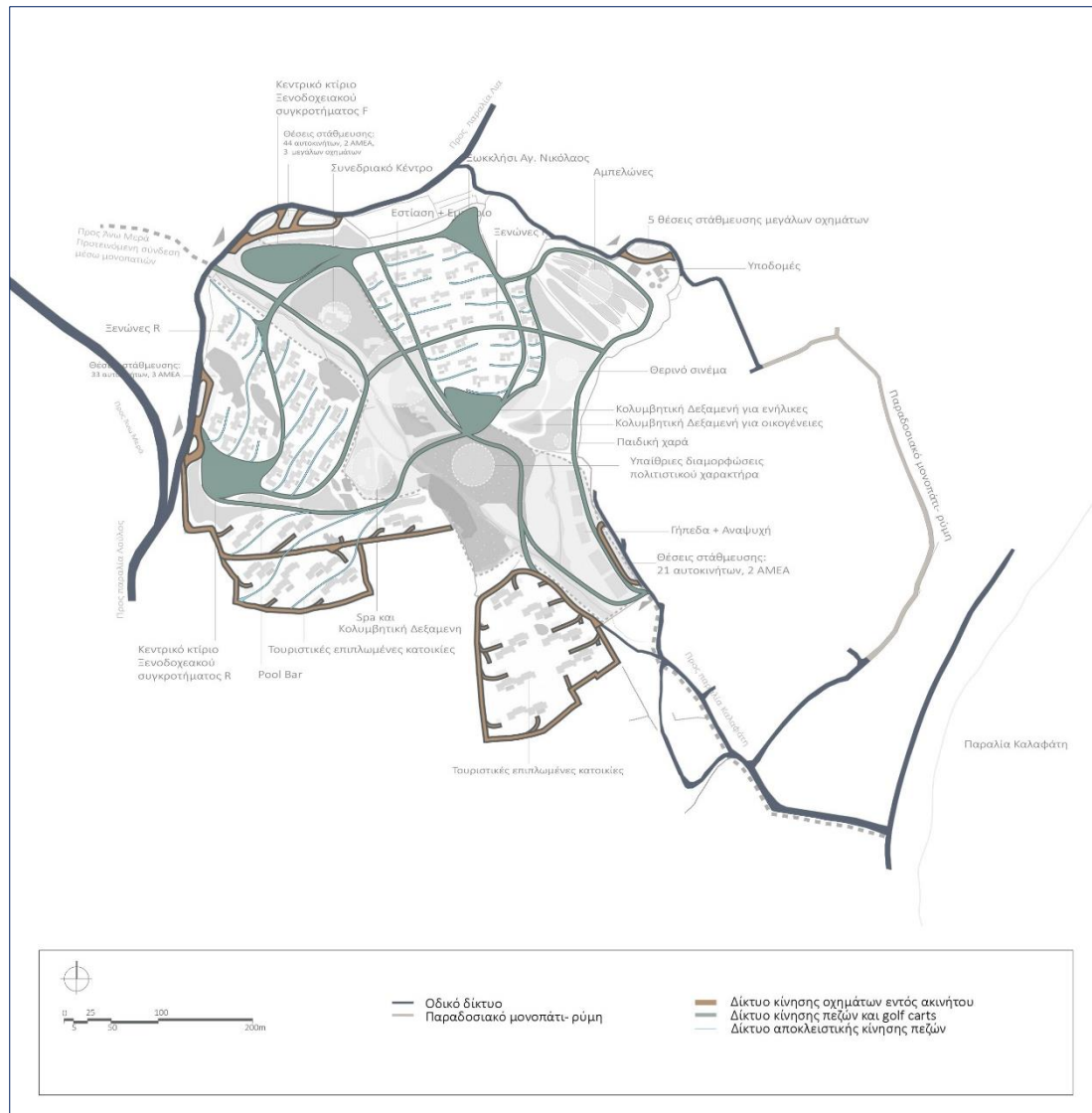
II. **Δίκτυο κίνησης πεζών και golf carts:** τηρώντας τις σχεδιαστικές κατευθύνσεις που προτείνονται στη συνοδευτική Μελέτη Τοπίου, διαμορφώνεται ένα δίκτυο ήπιας κυκλοφορίας για ηλεκτροκίνητα οχήματα, πεζούς και ποδηλάτες, το οποίο συνδέει τις εισόδους με όλα τα σημεία ενδιαφέροντος, δηλαδή με τους κοινόχρηστους χώρους, όλες τις κοινόχρηστες λειτουργίες, τους αμπελώνες και το χώρο στον οποίο εδράζονται οι βοηθητικές υποδομές. Το δίκτυο προσαρμόζεται ομαλά στις κλίσεις του ακινήτου.

III. **Δίκτυο αποκλειστικής κίνησης πεζών:** διαμορφώνονται μικρού πλάτους δρομάκια για την πρόσβαση των ενοικιαστών από το κύριο δίκτυο κίνησης στο ακίνητο προς τους ξενώνες και τις Τ.Ε.Κ.. Το μικρό πλάτος και η διαμόρφωση των εν λόγω αξόνων ως «αδιέξοδα» είναι αρχιτεκτονικές λύσεις που δύνανται να εξασφαλίσουν σχετική ιδιωτικότητα στους ξενώνες.

Όσον αφορά τους χώρους στάθμευσης, αυτοί διαμορφώνονται ως υπαίθριοι χώροι δίπλα στις κεντρικές εισόδους και σε θέσεις τέτοιες ώστε να είναι προσβάσιμοι από το οδικό δίκτυο και να μην δημιουργούν ζητήματα οπτικής όχλησης. Ο αριθμός τους υπολογίστηκε με τρόπο ώστε να καλύπτονται οι ανάγκες στάθμευσης των επισκεπτών του καταλύματος και να μην επιβαρύνεται ο περιβάλλον χώρος από σταθμευμένα αυτοκίνητα.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 7.7: Εσωτερικό δίκτυο κίνησης πεζών και οχημάτων



ΠΗΓΗ: Μελέτη Masterplan, Π ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε., 2021

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

7.6. Συνοδά έργα Επένδυσης

7.6.1. Προσδιορισμός συνοδών έργων

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρ. 6, του ν. 4864/2021 (Α' 237/2.12.2021) «*Ως συνοδά έργα, νοούνται έργα μόνιμου χαρακτήρα για την υποστήριξη της στρατηγικής επένδυσης, όπως τα απαιτούμενα έργα για τη σύνδεση με τα δίκτυα ηλεκτρικής ενέργειας, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου, ύδρευσης και αποχέτευσης, καθώς και οι οδοί προσπέλασης και οι κόμβοι σύνδεσης των περιοχών εγκατάστασης των έργων με το εθνικό και επαρχιακό οδικό δίκτυο και με το βασικό οδικό δίκτυο της περιφέρειας.*».

Στο παρόν κεφάλαιο παρατίθενται κατευθύνσεις και προτάσεις για σχετικές ρυθμίσεις που θα υποστηρίξουν την ορθή λειτουργία της Επένδυσης, χωρίς ωστόσο να αποτελούν βασικά στοιχεία για την ανάπτυξή της. Παρακάτω περιγράφονται οι ενέργειες που θα ακολουθήσει ο φορέας της Επένδυσης για:

- I. την αξιοποίηση βοηθητικού ακινήτου για την διαμονή του προσωπικού της επένδυσης, και,
- II. την απόκτηση δικαιώματος απλής χρήσης και την πρόταση αξιοποίησης τμήματος της παραλίας Καλαφάτη.

Προτείνεται επιπλέον έργα βελτίωσης οδοστρώματος για την κύρια οδό προσπέλασης του ακινήτου, που θα προσδιοριστεί πλήρως σε επόμενη φάση του έργου¹⁰⁹.

7.6.2. Βοηθητικό ακίνητο για την Επένδυση

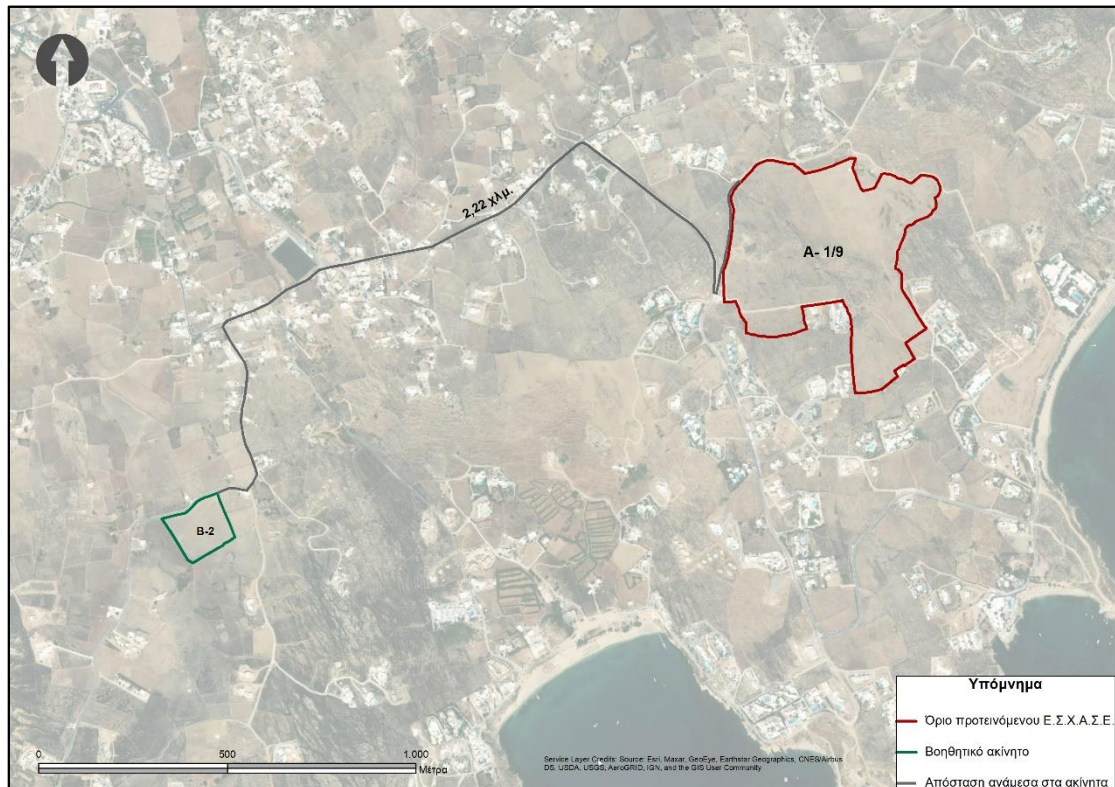
Μεταξύ των σχεδίων του φορέα της επένδυσης βρίσκεται η δημιουργία ξενοδοχείου φιλοξενίας για το προσωπικό της επένδυσης σε έκταση δυτικά από την Έκταση του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. (βλ. Εικόνα 7.8). Πιο συγκεκριμένα, στο ακίνητο Β-2 στη θέση Αμπέλα, που έχει επιφάνεια 19,433 στρ. και βρίσκεται σε απόσταση 2,2 χλμ. από την Έκταση, σχεδιάζεται η ανέγερση ξενοδοχείου-ξενώνα για τη φιλοξενία του απασχολούμενου προσωπικού της επένδυσης.

¹⁰⁹ Κατά την πρόταση συμπλήρωσης από το π.ε. Σ.τ.Ε. Τμήμα Ε' 87/2020 για το έργο Blue Iris, «*Για την καλύτερη πρόσβαση στο ακίνητο από υφιστάμενη οδό πλάτους 5,50 μ. επιτρέπεται η εκτέλεση έργων βελτίωσης αυτής στο τμήμα της από το ακίνητο μέχρι τον κόμβο σύνδεσής της με το κεντρικό επαρχιακό δίκτυο, όπως φαίνεται στο χάρτη του άρθρου 1. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου καθώς και οι λοιπές διατάξεις του παρόντος διατάγματος δεν μεταβάλλουν τους όρους και τις προϋποθέσεις δόμησης για τα ακίνητα που βρίσκονται εκτός του γηπέδου του ΕΣΧΑΣΕ, για τα οποία εξακολουθούν να ισχύουν οι κείμενες διατάξεις*» (πρβλ. ΠΕ 36/2015 παρ. 7, καθώς και το προαναφερθέν έγγραφο της ΔΠΣ του ΥΠΕΝ).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Επισημαίνεται ότι το βοηθητικό ακίνητο δεν εντάσσεται στο προτεινόμενο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και θα πρέπει να διερευνηθεί η δυνατότητα αξιοποίησής του σύμφωνα με την επενδυτική επιθυμία στη βάση των όρων και περιορισμών που θέτει η Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου.

ΕΙΚΟΝΑ 7.8: Βοηθητικό ακίνητο επένδυσης



ΠΗΓΗ: Google Earth και Ιδία επεξεργασία

7.6.3. Παραχώρηση δικαιώματος απλής χρήσης παραλίας

Στο πλαίσιο του προτεινόμενου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. διερευνήθηκε και η δυνατότητα παραχώρησης δικαιώματος απλής χρήσης παραλίας στο πλαίσιο έγκρισης. Για το σκοπό αυτό συντάχθηκε Γνωμοδοτικό Σημείωμα από τη Δικηγορική Εταιρεία «Α. Γεωργιάδης & Συνεργάτες» (Ν. Γεωργιάδης - Δικηγόρος Δ.Ν., Α. Μαγείρου – Δικηγόρος, Ε. Στάππα - Δικηγόρος). Στο το από 17.03.2021 σχετικό Γνωμοδοτικό Σημείωμα, με το οποίο ερμηνεύονται οι διατάξεις περί του ζητήματος αξιοποίησης της ζώνης παραλίας στην περιοχή του Καλαφάτη μέσω της απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας αναφέρονται τα ακόλουθα:

«1. Καταρχάς η διαδικασία ένταξης μιας επενδυτικής πρότασης στο καθεστώς των στρατηγικών επενδύσεων ρυθμίζεται λεπτομερώς στο άρθρο 14 του ν. 3894/2010, ο

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

δε χαρακτηρισμός μια επένδυσης ως «στρατηγικής» με απόφαση της ΔΕΣΕ, πέραν των προβλεπόμενων στο άρθρο 15 του ως άνω νόμου υποχρεώσεων (με κυριότερη αυτή της κατάθεσης πλήρους φακέλου με τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την έγκριση και έκδοση των σχετικών αδειών), συνεπάγεται την εφαρμογή των διατάξεων του Κεφαλαίου Β' του ίδιου νόμου (άρθρα 6 έως και 13), με τις οποίες θεσπίζονται ειδικές ρυθμίσεις υπέρ του επενδυτή (πολεοδομικές ρυθμίσεις, παραχώρηση χρήσης αιγιαλού και παραλίας, συνοδά έργα, αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, κ.α.). Ο σκοπός του συνόλου των διατάξεων του ν. 3894/2010 είναι η δημιουργία ενός ειδικού νομοθετικού – κανονιστικού πλαισίου, κατάλληλου και αποτελεσματικού για την επίτευξη του επιδιωκόμενου στόχου, ήτοι της προσέλκυσης και πραγματοποίησης ολοκληρωμένων και βιώσιμων επενδύσεων.

1.1 Ειδικότερα, για την πραγματοποίηση στρατηγικών επενδύσεων επί ιδιωτικών ακινήτων, δύναται, μετά από απόφαση της ΔΕΣΕ, να καταρτίζονται από τη Γενική Γραμματεία Στρατηγικών και Ιδιωτικών Επενδύσεων, Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) (άρθρο 24 του ν. 3894/2010 όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 42 του ν. 4608/2019).

1.2 Με τον ν. 4179/2013 θεσπίστηκαν διατάξεις για την αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος δίνοντας προτεραιότητα στη δημιουργία σύνθετων και οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων και ως «οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων» νοούνται, μεταξύ άλλων, περιοχές για τις οποίες εκπονούνται και εγκρίνονται ΕΣΧΑΣΕ. Συνεπώς το ΕΣΧΑΣΕ, ως μια περίπτωση Ειδικού Χωρικού Σχεδίου, εμπίπτει στον ρυθμιστικό χωρικό σχεδιασμό (πολεοδομικό σχεδιασμό) του κράτους και διαθέτει το στοιχείο της εφαρμοσιμότητας σύμφωνα με τον ν. 4447/2016, καθώς μέσω του ΕΣΧΑΣΕ θεσπίζονται σε μεγάλο βαθμό άμεσα δυνάμενοι να εφαρμοστούν κανόνες δικαίου σχετικά με τη χρήση, τη δόμηση και την εκμετάλλευση του εδάφους.

1.3 Μάλιστα σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 7 περ. (γ) του νόμου 4447/2016 για τη χωρική οργάνωση των περιοχών για τις οποίες εκπονούνται ΕΣΧΑΣΕ και ΕΣΧΑΔΑ εφαρμόζεται αποκλειστικά το οικείο θεσμικό πλαίσιο τους. Ο δε νομοθέτης πρόβλεψε ρητά στο άρθρο 8 του ν. 3894/2010 περί στρατηγικών επενδύσεων τη διαδικασία και τις προϋποθέσεις που πρέπει να πληρούνται προκειμένου ο φορέας της επένδυσης να αποκτήσει το δικαίωμα για απευθείας παραχώρηση χρήσης παραλίας.

1.4 Επομένως η παραχώρηση χρήσης παραλίας στον φορέα της επένδυσης, για την οποία (επένδυση) έχει εγκριθεί ΕΣΧΑΣΕ, διέπεται αποκλειστικά από την ειδικότερη ρύθμιση του άρθρου 8 του ν. 3894/2010 και κατά συνέπεια οι γενικές διατάξεις περί παραχώρησης χρήσης αιγιαλού και παραλίας του ν. 2971/2001 δεν τυγχάνουν εφαρμογής στη περίπτωση της παραχώρησης που γίνεται στο πλαίσιο της διαδικασίας αδειοδότησης των στρατηγικών επενδύσεων. Σε κάθε περίπτωση οι διατάξεις του άρθρου 8 του ν. 3894/2010 διαλαμβάνουν πλήρη ρύθμιση ώστε να μην καταλείπεται

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

περιθώριο για αναλογική ή συμπληρωτική εφαρμογή των γενικών διατάξεων του ν. 2971/2001.

2. Εν συνεχεία, από τη σαφή και αδιάστικτη διατύπωση του νόμου (άρθρο 8 παρ.1 του ν. 3894/2010) δεν προκύπτει ότι ο παραχωρούμενος χώρος παραλίας και αιγιαλού πρέπει να είναι όμορος/παρακείμενος με το ακίνητο που θα υλοποιηθεί η επένδυση. Αντιθέτως από το γράμμα του νόμου (άρθρο 8 παρ.1 σε συνδυασμό με την παρ. 3) προκύπτει ότι μοναδική προϋπόθεση για την παραχώρηση στον φορέα της επένδυσης της παραχώρησης του δικαιώματος χρήσης αιγιαλού και παραλίας είναι η εξυπηρέτηση των λειτουργικών αναγκών της στρατηγικής επένδυσης. Είναι δε σαφές από τη γραμματική διατύπωση του άρθρου 8 παρ. 1 ότι η ιδιότητα «συνεχόμενου ή παρακείμενου» χώρου με το ακίνητο της επένδυσης αναφέρεται αποκλειστικά στον θαλάσσιο χώρο και όχι στη παραλία ή τον αιγιαλό.

2.1 Από τεολογικής απόψεως ερμηνεύοντας το άρθρο 8 του ν. 3894/2010 κρίνουμε ότι και ο σκοπός του νομοθέτη επιτυγχάνεται, καθώς τόσο οι ανάγκες των επισκεπτών της τουριστικής επένδυσης να έχουν άμεση πρόσβαση στην παραλία όσο και η ανάγκη του επενδυτή να δημιουργήσει μία βιώσιμη και ολοκληρωμένη τουριστική επένδυση, ικανοποιούνται πλήρως και στην περίπτωση που η τουριστική εγκατάσταση βρίσκεται πλησίον της παραλίας¹¹⁰. Στην υπό κρίση περίπτωση η τουριστική επένδυση γειτνιάζει με την παραλία, αφού απέχει από αυτήν μόλις 350 μέτρα.

2.2 Τέλος, αντίστοιχη ρύθμιση με εκείνη του άρθρου 8 του ν. 3894/2010 προβλέπεται στο άρθρο 14 του ν. 3986/2011 για την παραχώρηση χρήσης αιγιαλού και παραλίας κατά την αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων με τη διαδικασία έγκρισης ΕΣΧΑΔΑ. Δηλαδή και στην περίπτωση της επένδυσης σε δημόσιο ακίνητο επιτρέπεται η απευθείας παραχώρηση στον φορέα της επένδυσης της χρήσης αιγιαλού και παραλίας για την εξυπηρέτηση της επένδυσης και ουδεμία προϋπόθεση τίθεται για όμορο ακίνητο προκειμένου να επιτραπεί η απευθείας παραχώρηση χρήσης παραλίας.»

Συνεπώς, κατόπιν όλων των ανωτέρω και των σχετικών διατάξεων που αναλύονται εκτενώς στο υποκεφάλαιο §5.6.2., κρίνεται ότι ο φορέας επένδυσης έχει δικαίωμα για απευθείας παραχώρηση χρήσης παραλίας καθώς σύμφωνα και με άρ. 8 του ν. 3894/2010, δεν απαιτείται το ακίνητο της επένδυσης να είναι όμορο με την παραλία. Ωστόσο, το εν λόγω ζήτημα θα διασαφηνιστεί σε επόμενο στάδιο και σημειώνεται ότι δεν αποτελεί αναγκαία συνθήκη για την έγκριση χωροθέτησης της επιδιωκόμενης επένδυσης.

Η πρόταση αφορά σε παραχώρηση τεσσάρων (4) τμημάτων, με επιφάνεια 300 τ.μ. έκαστο, συνολικού μήκους 116,70 μ. και συνολικού εμβαδού επιφανείας 1.200 τ.μ.

¹¹⁰ Βλ. ενδεικτικά τη Γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ. 417/1990 που κρίνει ότι ξενοδοχείο «γειτονικό» ή «παρακείμενο» στον αιγιαλό είναι και αυτό που βρίσκεται σε ικανή απόσταση (π.χ. 300 μέτρων) από αυτόν.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

για τοποθέτηση ομπρελο-καθισμάτων, και πέντε (5) τμημάτων για θαλάσσια μέσα αναψυχής. Η χωροθέτησή τους προτείνεται να γίνει στη ζώνη που ορίζεται με πράσινη διαγράμμιση στην παρακάτω Εικόνα 7.9 (περιοχή Γ).

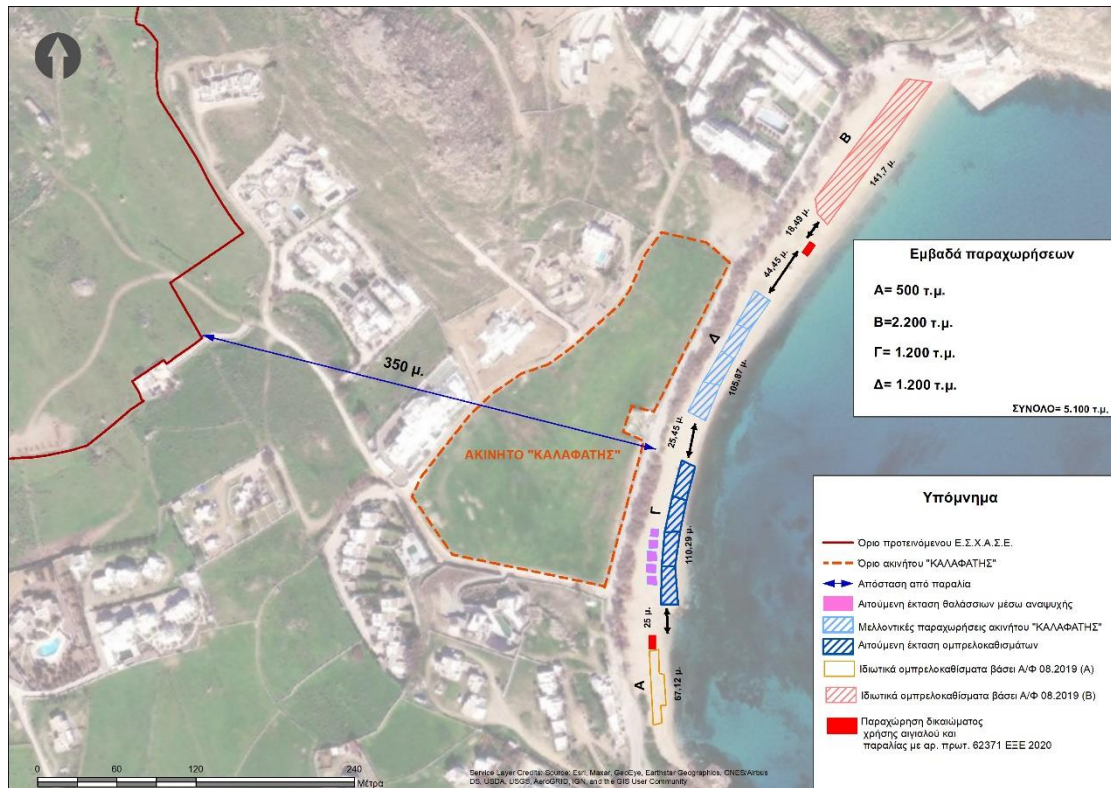
Επισημαίνεται ότι διατηρείται ικανή απόσταση 25 μ. από την όμορη προς νοτιοδυτικά παραχώρηση στην επιχείρηση Petrino-Aquarius (βλ. Εικόνα 7.7, περιοχή Α), σε εναρμόνιση με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 13 του ν. 2971/2001 όπως αυτό αντικαταστάθηκε από το άρθρο 31 του ν. 4607/2019 και έκτοτε ισχύει – παρ' όλο που όπως τεκμηριώθηκε παραπάνω δεν αφορούν στην περίπτωση του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε..

Περαιτέρω, έχει ληφθεί μέριμνα ώστε να παραμένει ελεύθερο ένα τμήμα μήκους 113,46 μ. και επιφάνειας 1.200 τ.μ., το οποίο αντιστοιχεί ομοίως σε τέσσερα (4) τμήματα ομπρελο-καθισμάτων με επιφάνεια 300 τ.μ. έκαστο (περιοχή Δ) για το οποίο θα μπορούσε να παραχωρηθεί δικαίωμα απλής χρήσης στο Ακίνητο «Καλαφάτης» σε περίπτωση μελλοντικής αξιοποίησής του. Σε κάθε περίπτωση, διατηρείται ικανή απόσταση 25,4 μ. από την αιτούμενη παραχώρηση στην περιοχή Γ.

Εν γένει, διατηρείται ικανή απόσταση από την όμορη προς βορειοανατολικά παραχώρηση στην επιχείρηση Aphrodite Mykonos Beach Hotel Καλαμάρα (περιοχή Β), σε εναρμόνιση με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 13 του ν. 2971/2001 όπως αυτό αντικαταστάθηκε από το άρθρο 31 του ν. 4607/2019 και έκτοτε ισχύει – παρ' όλο που όπως τεκμηριώθηκε παραπάνω δεν αφορούν στην περίπτωση του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.. Τέλος, φαίνεται ότι ακόμα και αν παραχωρηθεί δικαίωμα απλής χρήσης παραλίας στο Ακίνητο «Καλαφάτης» (περιοχή Δ) διατηρείται ικανή απόσταση 63,35 μ. από την περιοχή Β.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 7.9: Υφιστάμενες παραχωρήσεις απλής χρήσης παραλίας συσχετιζόμενες με την αιτουμένη από την επένδυση καθώς και πρόβλεψη για παραχώρηση Ακινήτου «Καλαφάτης»



ΠΗΓΗ: Google Earth - Εθνικό Κτηματολόγιο - Ιδία επεξεργασία

7.7. Ενδεικτική οργάνωση δικτύων υποδομών

7.7.1. Συγκοινωνιακές ρυθμίσεις, καθορισμός βασικού οδικού δικτύου και κυκλοφοριακές συνδέσεις με περιοχή¹¹¹

Όπως αναφέρθηκε στο κεφ. §7.5, η προσπέλαση του ακινήτου πραγματοποιείται μέσω τμήματος του υφιστάμενου οδικού δικτύου της περιοχής που συνδέει την Έκταση με τον οικισμό της Άνω Μεράς.

Όπως ορίζεται στην παρ. 3.11 του άρ. 3 του Κεφαλαίου Β της με αριθμό 177/2012 υ.α.: «Η προσπέλαση στο σύνθετο τουριστικό κατάλυμα πρέπει να γίνεται από κοινόχρηστο δρόμο καλής βατότητας υπό όλες τις καιρικές συνθήκες. Με την επιφύλαξη των ειδικότερα οριζόμενων στην παράγραφο 4.8 του άρθρου 4, **το πλάτος του δρόμου ορίζεται σε 5,50 μ. τουλάχιστον**, τελικού οδοστρώματος με αμμοχάλικο

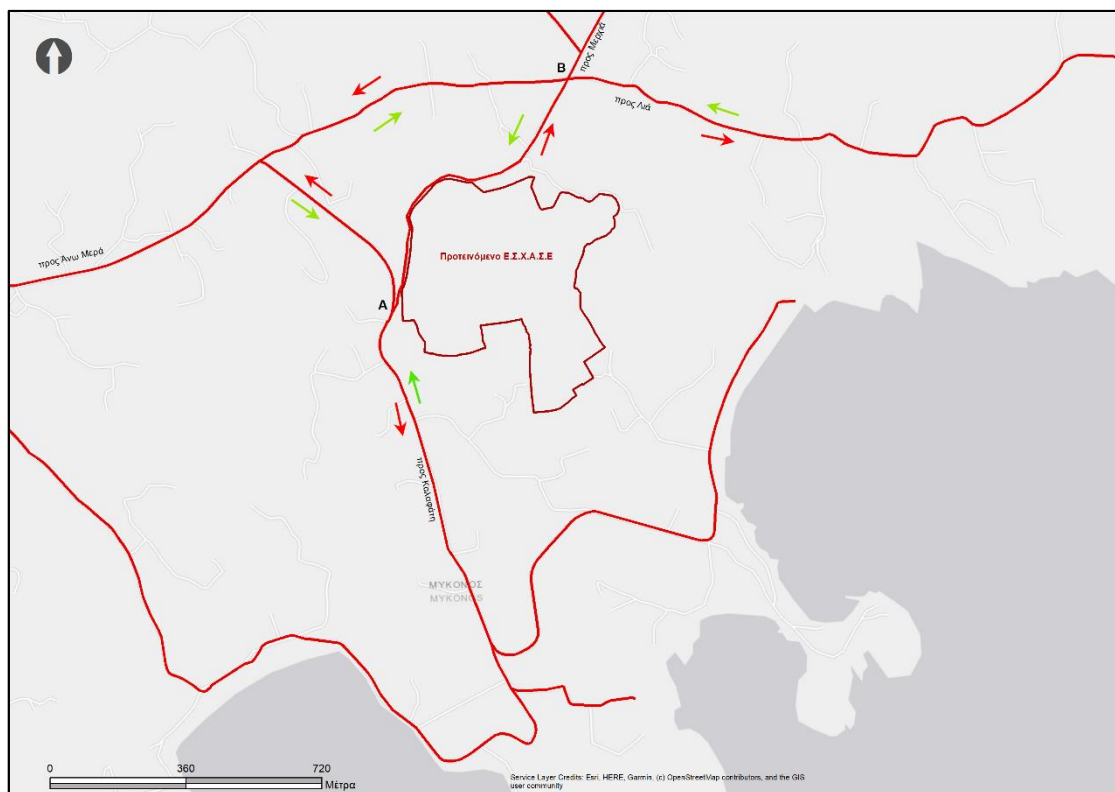
¹¹¹ Τα στοιχεία της ενότητας έχουν αντληθεί από την Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων που εκπονήθηκε για το παρόν έργο.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ή από σκυροσύντριμμα σε όλο του το μήκος μέχρι την συμβολή του με την κύρια ασφαλτοστρωμένη οδική αρτηρία.[...]».

Η προσέλευση και αποχώρηση όπως και από την προτεινόμενη επένδυση στην άμεση περιοχή, όπως απεικονίζεται στην παρακάτω Εικόνα 7.10 όπου με πράσινα βέλη φαίνονται οι διαδρομές προσέλευσης και με κόκκινα βέλη οι διαδρομές αποχώρησης (Α και Β είναι οι δύο άμεσες ισόπεδες διασταυρώσεις πρόσβασης στην Έκταση).

ΕΙΚΟΝΑ 7.10: Διαδρομές προσέλευσης – αποχώρησης από και προς την ιδιοκτησία



ΠΗΓΗ: Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων, Μάρτιος 2023

Για την εκτίμηση της κυκλοφοριακής λειτουργίας του οδικού δικτύου της Μυκόνου κατά τη θερινή περίοδο, λήφθηκαν υπόψη κυκλοφοριακά δεδομένα που συλλέχθηκαν στο πλαίσιο εκπόνησης του υπό ανάπτυξη Σ.Β.Α.Κ. Μυκόνου¹¹².

¹¹² Τα συγκεκριμένα δεδομένα αναφέρονται σε κυκλοφοριακές μετρήσεις που διεξήχθησαν στο νησί αρχικά κατά τον Ιούλιο του 2019 και δευτερευόντως τον Ιούλιο του 2020.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Όπως προκύπτει από τη γεωμετρική διάταξη του οδικού δικτύου του νησιού, η Επαρχιακή Οδός Χώρας (Μυκόνου) – Άνω Μερά εξυπηρετεί κατά βάση τον μεγαλύτερο όγκο μετακινήσεων στην κατεύθυνση «Δύση-Ανατολή», μέσω του βασικού επαρχιακού οδικού άξονα που συνδέει τη Χώρα Μυκόνου με την Άνω Μερά. Επίσης, μεγάλο ποσοστό των μετακινήσεων (περίπου 25%) πραγματοποιείται με δίκυκλα.

Είναι λογικό ότι λόγω της πληθώρας των χρήσεων (ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, συνεδριακό κέντρο, Τ.Ε.Κ. κ.α.), οι ώρες προσέλευσης και αποχώρησης οχημάτων εντός της Έκτασης δεν θα είναι ίδιες για όλες τις εγκαταστάσεις καθώς και ότι δεν θα υπάρχει μαζική προσέλευση ή/και αποχώρηση επισκεπτών άρα και οχημάτων.

Για την αποτίμηση της κυκλοφοριακής επιβάρυνσης της περιοχής από τη λειτουργία της προτεινόμενης επένδυσης, πρέπει να ορισθεί ο αναμενόμενος συντελεστής καθοριστικού φόρτου (Κ) προσέλευσης και αποχώρησης. Ο συντελεστής αυτός, πολλαπλασιαζόμενος επί τη χωρητικότητα των χώρων στάθμευσης του Σ.Τ.Κ. (σε θέσεις στάθμευσης), δίνει το μέγιστο ωριαίο φόρτο εισόδου και εξόδου (ανά περίοδο εξεταζόμενης αιχμής) στην προτεινόμενη επένδυση.

Η Ελληνική Νομοθεσία – π.δ. 455/1976 (Α' 169/5.07.1976) έτσι όπως ισχύει σήμερα και τροποποιήθηκε από το π.δ. 326/1991 (Α' 177/19.07.1991), ορίζει συντελεστές καθοριστικού φόρτου αφίξεων, αναχωρήσεων για χώρους στάθμευσης. Καθώς αντίστοιχη κατηγορία χώρου στάθμευσης με τον υπό εξέταση δεν υφίσταται στην κείμενη νομοθεσία, επιλέγεται ο δυσμενής συντελεστής $K = 0,90$ που αφορά επισκέπτες αθλητικών διοργανώσεων, θεάτρων, αιθουσών συναυλιών και παρεμφερών χρήσεων. Στην ουσία σημαίνει ότι σχεδόν το σύνολο της χωρητικότητας των χώρων στάθμευσης (πιο συγκεκριμένα το 90%) θα εισέλθει ή εξέλθει στο διάστημα μίας ώρας.

Από τα παραπάνω, προκύπτει ότι ο πρόσθετος κυκλοφοριακός φόρτος λόγω της λειτουργίας του Σ.Τ.Κ. είναι 146 επιβατικά Ι.Χ. οχήματα και 8 τουριστικά λεωφορεία την ώρα αιχμής εισόδου-εξόδου ή 166 Μ.Ε.Α. (ισοδύναμες Μονάδες Επιβατικών Αυτοκινήτων).

Για την κατανομή του φόρτου εισόδου και εξόδου αντίστοιχα, στις διαδρομές πρόσβασης έγιναν ορισμένες παραδοχές, λαμβάνοντας υπόψη τις δραστηριότητες που θα εξυπηρετεί το Σ.Τ.Κ. και τις πύλες εισόδου-εξόδου. Κατά την άφιξη των οχημάτων, σύμφωνα με την υφιστάμενη κυκλοφοριακή οργάνωση, προβλέπεται ο καταμερισμός του φόρτου εισόδου στο Σ.Τ.Κ. στις ακόλουθες διαδρομές, ώστε να εισέλθουν στις διακριτές πύλες του Σ.Τ.Κ.:

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

- i. 75% Από δυτικά (Κόμβος Α)
- ii. 25% Από ανατολικά (Κόμβος Β)

Με βάση την κατανομή του παραπάνω φόρτου στις διαδρομές που φαίνονται στο Σχέδιο 3, υπολογίσθηκαν οι πρόσθετοι κυκλοφοριακοί φόρτοι στα πλησιέστερα στο Σ.Τ.Κ. οδικά τμήματα και ισόπεδους κόμβους, μετά την έναρξη λειτουργίας του σταθμού. Επισημαίνεται ότι, ο κυκλοφοριακός φόρτος των 166 ΜΕΑ, κατά τις ώρες αιχμής εισόδου-εξόδου, είναι η μέγιστη αναμενόμενη επιβάρυνση και η δυσμενέστερη, και αποτελεί τη «χειρότερη περίπτωση» (worst case scenario).

Επιπλέον, αν για το δυσμενέστερο σενάριο υποθεθεί ότι η ώρα αιχμής είναι η ώρα εξόδου και είναι η απογευματινή αιχμή, πραγματοποιούνται έλεγχοι της κυκλοφοριακής κατάστασης στους Κόμβους Α (δυτικός) και Β (ανατολικός). Ο έλεγχος πραγματοποιείται με το λογισμικό Highway Capacity Manual του AASHTO (Παράρτημα Α και Β Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων).

Όπως φαίνεται στα Παραρτήματα, τα αποτελέσματα της ανάλυσης, καταδεικνύουν το γεγονός ότι όλες οι προσβάσεις και των δύο άμεσων κόμβων πρόσβασης λειτουργούν υπό συνθήκες εξυπηρέτησης της κυκλοφορίας επιπέδου Α ή Β, τα οποία είναι πολύ χαμηλά. Πιο συγκεκριμένα, στον κόμβο Α, το επίπεδο εξυπηρέτησης (Level of Service) παραμένει Α (LOS-A) για την Επαρχιακή Οδό Χώρα – Άνω Μερά, που είναι η κύρια, ενώ στην πρόσβαση της δευτερεύουσας οδού, που είναι η άμεση σύνδεση με το Σ.Τ.Κ. το επίπεδο εξυπηρέτησης είναι Β (LOS-B) και υπάρχει μέση καθυστέρηση των οχημάτων 15sec. Συνεπώς δεν υπάρχει κάποια επίπτωση στους χρόνους κίνησης και καθυστερήσεων της Επαρχιακής Οδού Χώρα – Άνω Μερά, καθώς οι εισερχόμενοι στην κυκλοφορία της, από το Σ.Τ.Κ., παραχωρούν την προτεραιότητα κίνησης στους κινούμενους επί της Επαρχιακής Οδού.

Ως απόρροια του ελέγχου των προσβάσεων, που πραγματοποιήθηκε, προκύπτει ότι η πρόσβαση του Σ.Τ.Κ. από τη δυτική πρόσβαση (κόμβος Α) χρήζει βελτίωσης των γεωμετρικών χαρακτηριστικών της στη διασταύρωση της υφιστάμενης οδού με την τοπική οδό / προέκταση της Επαρχιακής Οδού Χώρα – Άνω Μερά, που συνδέει το βασικό δίκτυο με τους παραθαλάσσιους οικισμούς κάθετα προς την ακτή και πιο συγκεκριμένα με την παραλία Καλό Λιβάδι και Καλαφάτη.

Ο κόμβος Β, καθώς εξυπηρετεί μικρότερους κυκλοφοριακούς φόρτους και αντίστοιχα επιφορτίζεται με μικρό κυκλοφοριακό φόρτο εξόδου από το Σ.Τ.Κ., δεν παρουσιάζει καθυστερήσεις, ενώ όλες οι προσβάσεις εξυπηρετούνται με επίπεδο Α (LOS-A).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Η αύξηση της κυκλοφορίας δεν επιφέρει συνθήκες κυκλοφοριακής συμφόρησης στην άμεση και ευρύτερη περιοχή, καθώς σήμερα αλλά και στο μέλλον δεν εξυπηρετεί σημαντικές δραστηριότητες άρα και φόρτους.

Όπως προκύπτει από την κυκλοφοριακή ανάλυση, ο αναμενόμενος πρόσθετος κυκλοφοριακός φόρτος κατά τις ώρες αιχμής εισόδου – εξόδου, δεν θα έχει καμία σημαντική επίπτωση στη στάθμη εξυπηρέτησης του περιβάλλοντος (άμεσου και έμμεσου) οδικού δικτύου του Σ.Τ.Κ.

Φυσικά και η επίπτωση στο υπόλοιπο οδικό δίκτυο του νησιού του γενόμενου κυκλοφοριακού φόρτου από τη λειτουργία του Σ.Τ.Κ. είναι αμελητέα. Σημειώνεται ότι, όπως αναφέρεται και στο υποκεφάλαιο [§3.2.8.](#) το Σ.Τ.Κ. συμβαδίζει με τις προτεραιότητες που έχουν τεθεί στο Σ.Β.Α.Κ. Μυκόνου και συμβάλει στην επίτευξη των Στόχων 8.3 – Αύξηση χρήσης δημόσιας συγκοινωνίας και συλλογικών μορφών μετακίνησης και 11.1 – Ενίσχυση εναλλακτικών μορφών τουρισμού.

Για την εξυπηρέτηση των αναγκών μετακίνησης των επισκεπτών των εγκαταστάσεων του Σ.Τ.Κ. προβλέπονται χώροι στάθμευσης οι οποίοι χωροθετούνται σε συγκεκριμένες θέσεις εντός του οικοπέδου. Πιο συγκεκριμένα, προβλέπονται οι ακόλουθοι χώροι στάθμευσης (οι οποίοι περιλαμβάνουν και τις ανάλογες θέσεις Α.μεΑ., σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην ισχύουσα νομοθεσία):

- i. 56 θέσεις Ε.Ι.Χ. για τις Τ.Ε.Κ.
- ii. 106 θέσεις Ε.Ι.Χ. για τις λοιπές εγκαταστάσεις (ξενοδοχεία, Συνεδριακό Κέντρο, κ.λπ.)
- iii. 8 θέσεις μεγάλων οχημάτων (τουριστικά πούλμαν)

Σημειώνεται ότι, οι ανωτέρω θέσεις στάθμευσης δεν είναι συγκεντρωμένες σε ένα σημείο, αλλά διάσπαρτες σε οριοθετημένους χώρους, οι οποίοι είναι προσβάσιμοι από το εξωτερικό τοπικό οδικό δίκτυο από 2 ή 3 (ανάλογα από τον τελικό σχεδιασμό) διαφορετικές πύλες εισόδου στο Σ.Τ.Κ.. Επίσης, τονίζεται ότι η αναμενόμενη συσσώρευση θα ανέρχεται σε περιόδους αιχμής στο 70% της χωρητικότητας των συνολικών θέσεων στάθμευσης και επομένως δεν προβλέπεται να προκληθούν προβλήματα στάθμευσης στην ευρύτερη περιοχή. Επιπλέον φαίνεται ότι η υφιστάμενη τουριστική και οικιστική δραστηριότητα της περιοχής καλύπτεται από ιδιωτικές θέσεις στάθμευσης και επομένως δεν υπάρχει απαίτηση για πρόβλεψη νέων.

Όσον αφορά στη σύνδεση της περιοχής με το βοηθητικό ακίνητο της επένδυσης, επισημαίνεται ότι αυτή θα πραγματοποιείται μέσω του υφιστάμενου οδικού δικτύου. Επισημαίνεται, ότι ο φορέας της επένδυσης σχεδιάζει την αποκλειστική

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

μετακίνηση των χρηστών εντός και εκτός της επένδυσης με χρήση ηλεκτρικών αυτοκινήτων (carbon free) τύπου golf carts. Επιπλέον, όλα τα επαγγελματικά οχήματα (φορτηγά, λεωφορεία, Ι.Χ., μηχανάκια) της επένδυσης θα είναι ηλεκτρικά. Το ίδιο ισχύει και τα οχήματα των χρηστών που διαμένουν στις Τ.Ε.Κ. όπου βάσει κανονισμού θα επιτρέπεται η χρήση μόνο ηλεκτρικών οχημάτων.

Συμπερασματικά, όπως προκύπτει από τη Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων (Μ.Κ.Ε.) στο σύνολο της, ο αναμενόμενος πρόσθετος κυκλοφοριακός φόρτος κατά τις ώρες αιχμής εισόδου-εξόδου, δεν θα έχει καμία σημαντική επίπτωση στη στάθμη εξυπηρέτησης του περιβάλλοντος (άμεσου και έμμεσου) οδικού δικτύου του Σ.Τ.Κ..

Τέλος σημειώνεται ότι, το Σ.Τ.Κ. συμβαδίζει με τις Προτεραιότητες που έχουν τεθεί στο Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (Σ.Β.Α.Κ.) του Δήμου Μυκόνου και συμβάλει στην επίτευξη των Στόχων 8.3 – Αύξηση χρήσης δημόσιας συγκοινωνίας και συλλογικών μορφών μετακίνησης και 11.1 – Ενίσχυση εναλλακτικών μορφών τουρισμού.

7.7.2. Καθορισμός δικτύων κοινής ωφέλειας

7.7.2.1. Ύδρευση και άρδευση

Οι ανάγκες σε νερό προκύπτουν από τη βασική παραδοχή της νομοθεσίας (Α' 43/2002) περί υδρευτικής κατανάλωσης ίσης με 450lt/κάτοικο/ημέρα για ξενοδοχεία 5*.

Ως εκ τούτου, για τον εκτιμώμενο εξυπηρετούμενο πληθυσμό, οι υδρευτικές ανάγκες προκύπτουν ίσες με :

$$196 \text{ κλίνες} \times 0,45 \text{ κ. μ./κλίνη/ημέρα} = 88,2 \text{ κ. μ./ημέρα}$$

Η παραπάνω τιμή προσαυξάνεται κατά 25% προκειμένου να καλυφθούν επιπλέον ανάγκες που προκύπτουν για την ύδρευση του προσωπικού καθώς και για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών των πισινών της επένδυσης (αναπλήρωση εξάτμισης, διαδικασία backwash κ.λπ.), σε περίπτωση που αυτές καταλαμβάνουν ιδιαίτερα μεγάλη επιφάνεια.

Επομένως, οι συνολικές υδρευτικές ανάγκες (Υ.Α.) της δραστηριότητας προκύπτουν ίσες με :

$$Υ.Α. = 88,2 \text{ κ. μ./ημέρα} \times 1,25 \approx 110,25 \text{ κ. μ./ημέρα}$$

Για την κάλυψη των αναγκών ύδρευσης και αποχέτευσης από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Δ. Μυκόνου στο πλαίσιο της προτεινόμενης επένδυσης υποβλήθηκε

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

η με αριθμό πρωτ. ΓΔΣΕ 36906/29.03.2021 αίτηση στη Γ.Δ.Σ.Ε του ΥΠ.ΑΝ.ΕΠ. η οποία προωθήθηκε με το με αριθμό 37215/30.03.2021 έγγραφο στη Δ/νση Περιβάλλοντος του Δ. Μυκόνου.

Αναφορικά με την κάλυψη των αναγκών ύδρευσης, ως πιθανότερη λύση, σύμφωνα με τα σημερινά δεδομένα θεωρείται η εκμετάλλευση των τεσσάρων υφιστάμενων γεωτρήσεων (ΥΓ1 έως ΥΓ4) της Έκτασης σε συνδυασμό με δεξαμενές αποθήκευσης νερού, μεγάλης χωρητικότητας (βλ. §5.6.7. και Παράρτημα ΙΙΙ(2) της Σ.Μ.Π.Ε., Έκθεση αποτίμησης δυναμικότητας υφιστάμενων γεωτρήσεων).

Η μεγάλη επιφάνεια της Έκτασης καθώς και η υδρολογική/υδρογεωλογική της «ταυτότητα» (πρακτικά συμπίπτει με τη λεκάνη απορροής υδατορέματος που διασχίζει την έκταση), δίνουν τη δυνατότητα ανόρυξης και άλλων υδρογεωτρήσεων στο κεντρικό και βόρειο τμήμα αυτής. Μέσω του συνόλου των γεωτρήσεων, δύναται να αποθηκεύεται ποσοστό του χειμερινού υδατικού αποθέματος (το οποίο θα κατέληγε ανεκμετάλλευτο προς τη θάλασσα) εντός δεξαμενών μεγάλης χωρητικότητας, οι οποίες θα εντάσσονται στις υποδομές της επένδυσης.

Σε κάθε περίπτωση, θα προβλέπεται κατασκευή μονάδας αφαλάτωσης εντός της επένδυσης ακόμα και ως εφεδρική λύση, έτσι ώστε να δύναται να αντιμετωπιστούν «έκτακτες συνθήκες» σχετιζόμενες π.χ. με διαδοχικά ξερά έτη στην περιοχή (που θα οδηγήσουν σε μείωση δυναμικότητας των υδροφορέων), επιπτώσεις λόγω κλιματικής αλλαγής κλπ.

Η μονάδα αφαλάτωσης, θα έχει δυναμικότητα της τάξης των 150 κ.μ./ημέρα. Σύμφωνα με το συνήθη βαθμό απόδοσής τους, οι τυπικές διατάξεις αντίστροφης ώσμωσης απαιτούν άντληση ημερήσιας ποσότητας ~440 κ.μ. θαλασσινού νερού, προς παραγωγή 150 κ.μ. πόσιμου ενώ το υπόλοιπο αποτελεί το αλμόλοιπο που θα πρέπει να απορριφθεί στη θάλασσα με τη βοήθεια υποθαλάσσιου αγωγού, κατάλληλα διαστασιολογημένου.

7.7.2.2. Υγρά απόβλητα

Η παραγόμενη ποσότητα υγρών αποβλήτων εκτιμάται σε **100 κ.μ./ημέρα** κατά μέγιστο (δεδομένου ότι μικρό ποσοστό των υδρευτικών αναγκών αναλώνεται σε εξάτμιση και δεν καταλήγει ως υγρό απόβλητο) και αναφέρεται κυρίως στα αστικά λύματα των επισκεπτών/ προσωπικού.

Σε ότι αφορά στη διαχείρισή τους και δεδομένου ότι δεν υπάρχει δίκτυο ακαθάρτων που να διέρχεται πλησίον του ακινήτου, το ρεαλιστικό σενάριο αφορά

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

την εγκατάσταση και λειτουργία **τριτοβάθμιας μονάδας βιολογικής επεξεργασίας** εντός της επένδυσης.

Όπως αναφέρθηκε και στην [§7.7.2.1.](#), για την κάλυψη των αναγκών ύδρευσης και αποχέτευσης από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Δ. Μυκόνου στο πλαίσιο της προτεινόμενης επένδυσης υποβλήθηκε η με αριθμό πρωτ. ΓΔΣΕ 36906/29.03.2021 αίτηση στη Γ.Δ.Σ.Ε του ΥΠ.ΑΝ.ΕΠ. η οποία προωθήθηκε με το με αριθμό 37215/30.03.2021 έγγραφο στη Δ/νση Περιβάλλοντος του Δ. Μυκόνου.

Από τη λειτουργία της Ε.Ε.Λ. θα προκύπτει μεγάλη ποσότητα επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων, των οποίων είναι υποχρεωτική η επαναχρησιμοποίηση, βάσει της κείμενης νομοθεσίας (κ.υ.α. 145116/2011). Η επαναχρησιμοποίηση τους θα περιλαμβάνει άρδευση φυτικών ειδών σε διάφορες θέσεις εντός της έκτασης της επένδυσης.

Στο Διάγραμμα 7.1 παρατίθεται εκτίμηση της απαιτούμενης επιφάνειας, προκειμένου να επαναχρησιμοποιείται πλήρως η εκροή της Ε.Ε.Λ. για άρδευση (και έμμεσο εμπλουτισμό υπόγειου υδροφορέα).

Κατά την εκτίμηση αυτή έγιναν αρχικές παραδοχές για φυτικούς συντελεστές χρησιμοποιούμενων (και ενδημικών) φυτικών ειδών ενώ οι αρδευτικές ανάγκες υπολογίστηκαν βάσει των προτεινόμενων ορίων χρήσης αρδευτικού νερού της υ.α. Φ.16/6631/1989 (Β' 428/1989). Έγιναν επίσης ρεαλιστικές παραδοχές για σενάρια πληρότητας της επένδυσης ανά μήνα τουριστικής περιόδου.

Όπως προκύπτει από το αντίστοιχο υπολογιστικό φύλλο, η απαιτούμενη έκταση για άρδευση μέσω επαναχρησιμοποίησης είναι της τάξης των 22 στρ..

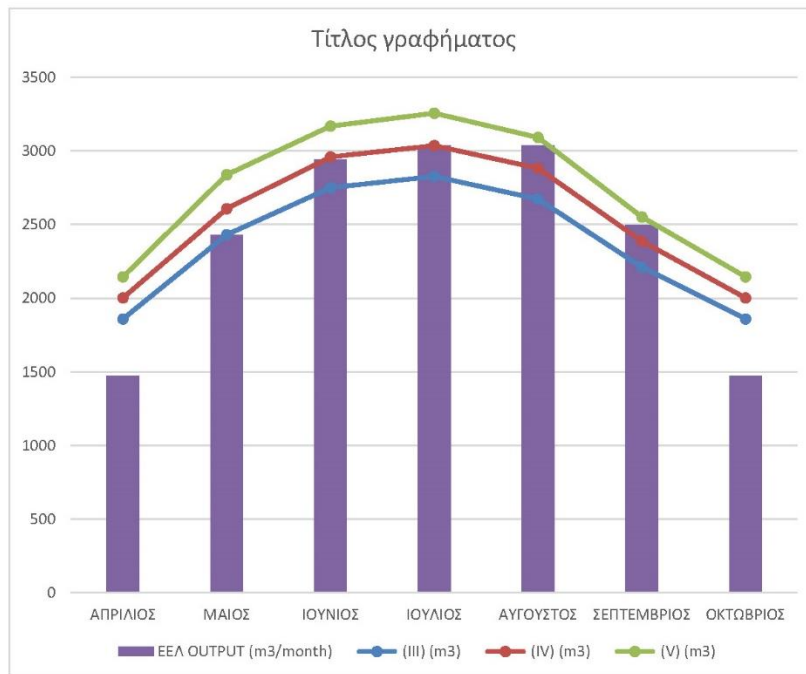
Η εξασφάλιση της επιφάνειας αυτής είναι δεδομένη, σύμφωνα με τα πολεοδομικά μεγέθη του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε..

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 7.1: Εκτίμηση απαιτούμενης επιφάνειας προς άρδευση (~22 στρ.) προκειμένου να διατίθεται το σύνολο των ποσοτήτων της επεξεργασμένης εκροής της Ε.Ε.Λ.

Άρδευομενη έκταση (στρ) : 22

ΜΗΝΑΣ	ΑΝΑΓΚΕΣ (βάσει ΦΕΚ 428Β/89)			ΕΕΛ OUTPUT (m3/month)
	Φυτικός συντελεστής			
	(III) (m3)	(IV) (m3)	(V) (m3)	
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	1859	2002	2145	1470
ΜΑΙΟΣ	2431	2607	2838	2430,4
ΙΟΥΝΙΟΣ	2750	2959	3168	2940
ΙΟΥΛΙΟΣ	2827	3036	3256	3038
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	2673	2882	3091	3038
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	2211	2387	2552	2499
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	1859	2002	2145	1470



ΠΗΓΗ: Σ.Μ.Π.Ε., ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε., 2023

7.7.2.3. Στερεά απόβλητα

Τα παραγόμενα στερεά απόβλητα κατά τη φάση λειτουργίας εκτιμάται ότι θα είναι κυρίως οικιακής προέλευσης, της μορφής των αστικών στερεών αποβλήτων (Α.Σ.Α.), χωρίς την ύπαρξη κάποιων επικίνδυνων τοξικών αποβλήτων.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.**ΠΙΝΑΚΑΣ 7.3:** Τυπική Σύθεση Στερεών Αποβλήτων για παρόμοιες τουριστικές δραστηριότητες

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΠΟΒΛΗΤΟΥ	ΠΟΣΟΣΤΟ
Υπολείμματα Τροφίμων	37%
Χαρτόνια	7%
Ανακυκλώσιμα Υλικά (αλουμίνιο, γυαλί κλπ)	5%
Μαγειρικό Λίπος	1%
Σκουπίδια (λοιπά)	50%
ΣΥΝΟΛΟ	100%

ΠΗΓΗ: Σ.Μ.Π.Ε., ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε., 2023

Σύμφωνα με βιβλιογραφικές αναφορές, ο όγκος των στερεών αποβλήτων που παράγονται σε χώρους διημέρευσης κυμαίνεται μεταξύ 0,5 και 1,0 κιλά/άτομο/ημέρα. Για τις πολυτελείς ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, οι ποσότητες είναι μεγαλύτερες. Ανατρέχοντας σε βιβλιογραφικές αναφορές αλλά και σε περιπτωσιολογικές μελέτες από εφαρμογή σε υφιστάμενες μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες της χώρας, προκύπτουν ρεαλιστικές τιμές για μέση παραγωγή απορριμμάτων εντός του εύρους από 1,2 έως 1,7 κιλά /κλίνη/ ημέρα.

Λαμβάνοντας υπόψη μία μέση τιμή ίση με 1,6 κιλά /κλίνη/ ημέρα, προκύπτουν ημερήσιες ποσότητες παραγόμενων στερεών αποβλήτων ίσες με:

$$\text{Παραγόμενα Α.Σ.Α.} = 196 \times 1,6 = 313,3 \text{ κ./ημέρα}$$

Ιδιαίτερη κατηγορία στερεών αποβλήτων αποτελούν οι ιλύες των Εγκαταστάσεων Επεξεργασίας Υγρών αποβλήτων, οι οποίες θα πρέπει κατά τακτά χρονικά διαστήματα να συλλέγονται και να διατίθενται κατάλληλα.

Για την αποκομιδή των απορριμμάτων από τον Δ. Μυκόνου υποβλήθηκε η με αριθμ. πρωτ. ΓΔΣΕ: 36905/29.3.2021 αίτηση του φορέα της επένδυσης στη Γ.Δ.Σ.Ε. του ΥΠ.ΑΝ.ΕΠ., η οποία διαβιβάστηκε με το με αριθμό 37212/30.03.2021 έγγραφο στη Δ/νση Περιβάλλοντος και στη Δ/νση Τεχνικών Υπηρεσιών του Δ. Μυκόνου.

Σε κάθε περίπτωση υπάρχει η δυνατότητα της ανάθεσης διαχείρισης στερεών αποβλήτων εξολοκλήρου σε ιδιωτικό φορέα.

7.7.2.4. Ενέργεια

Οι ενεργειακές απαιτήσεις της επένδυσης θα καλυφθούν πλήρως από το υπάρχον δίκτυο ηλεκτροδότησης του νησιού. Για την ηλεκτροδότηση της επένδυσης θα απαιτηθεί κατασκευή υποσταθμού και μεταφορά γραμμών ρεύματος στην περιοχή του ακινήτου, έπειτα από αντίστοιχη αίτηση στον Δ.Ε.Δ.Δ.Η.Ε..

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Κατά την κατασκευή των υποδομών θα υιοθετηθούν όλες οι σύγχρονες πρακτικές πράσινης ανάπτυξης και εξοικονόμησης ενέργειας, οι οποίες (ενδεικτικά) περιλαμβάνουν λειτουργία αερόψυκτών αντλιών θερμότητας, επιλογή λαμπτήρων τεχνολογίας LED κλπ. Επίσης, κατά τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό των κτιρίων, θα υιοθετηθούν βιοκλιματικές αρχές. Η διαχείριση του ηλιασμού και του αερισμού είναι βασικές παράμετροι του σχεδιασμού αυτού και συντελούν στη μείωση των αναγκών κλιματισμού. Τέλος, θα προτιμηθεί η χρήση υλικών με θερμοχωρητικότητα στην κατασκευή κτιρίων και υπαίθριων χώρων. Ειδικευμένες κατευθύνσεις σχεδιασμού θα πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά το σχεδιασμό των επιμέρους έργων, στο πλαίσιο της εκπόνησης της αντίστοιχης Μ.Π.Ε..

Μέσω των παραπάνω πρακτικών και κατευθύνσεων αναμένεται να μειωθεί το ενεργειακό αποτύπωμα της προτεινόμενης ανάπτυξης σε σημαντικό βαθμό.

7.8. Γεωμορφολογία και μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας, σύμφωνα με τις σχετικές προδιαγραφές¹¹³

Τα γεωμορφολογικά και γεωλογικά χαρακτηριστικά της Έκτασης περιγράφονται στην [§5.6.7.](#) της παρούσας, όπως αυτά αναλύθηκαν λεπτομερώς στην από Μαρτίου 2023 Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας (ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε., 2023). Ειδικότερα, στο πλαίσιο της Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα VI οριοθετήθηκαν εντός της Έκτασης ζώνες – περιοχές καταλληλότητας, οι οποίες είναι οι εξής:

ί. **Περιοχές κατάλληλες για δόμηση (Κ):** Εκτάσεις με ήπιες έως μέσες μορφολογικές κλίσεις αναγλύφου (0 – 45%), καλυπτόμενες από σχετικά υγιείς – συμπαγείς γρανιτικούς σχηματισμούς, οι οποίοι κατά θέσεις καλύπτονται από ελλοβιακό μανδύα, μικρού πάχους (0,5 μ. – 2,5 μ.). Δεν αναμένονται προβλήματα φέρουσας ικανότητας / καθιζήσεων ενώ λόγω της απουσίας ανθρακικών σχηματισμών, δεν αναμένεται παρουσία καρστικών εγκοίλων. Κατά τις εκσκαφές, δεν αναμένονται προβλήματα ευστάθειας για ύψη πρανών <5-7 μ. Ως γενική κλίση διαμόρφωσης πρανών δύναται να ληφθεί η τιμή 3:1 (κ:ο) ενώ σε ιδιαίτερα συμπαγείς σχηματισμούς, επιτρέπεται η υπέρβαση της τιμής αυτής. Ηπιότερες κλίσεις πρανών (έως και 1:1) συνιστώνται στα επιφανειακά στρώματα του εδαφικού μανδύα.

¹¹³ Σύμφωνα με τη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας (ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε., 2023)

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ii. **Περιοχές κατάλληλες για δόμηση υπό προϋποθέσεις (ΚΠ1):** Βραχώδεις εκτάσεις με μέσες έως ισχυρές μορφολογικές κλίσεις αναγλύφου (> 45%), καλυπτόμενες από σχετικά υγιείς – συμπαγείς γρανιτικούς σχηματισμούς, οι οποίοι κατά θέσεις καλύπτονται από ελλουβιακό μανδύα, μικρού πάχους (0,5 μ. – 2,0 μ). Κατά τη διάρκεια εκσκαφών, απαιτείται έλεγχος ευστάθειας των πρανών και εφαρμογή μέτρων υποστήριξης εφόσον κριθεί απαραίτητο

iii. **Περιοχές κατάλληλες για δόμηση υπό προϋποθέσεις (ΚΠ2):** Περιοχές απόθεσης τεχνητών επιχώσεων. Απαιτείται η απομάκρυνσή τους πριν από οποιαδήποτε εργασία δόμησης.

iv. **Περιοχή ακατάλληλη για δόμηση – ζώνη προστασίας υδατορέματος (ΑΚ):** Αφορά στην περιοχή εντός των οριογραμμών των ρεμάτων, όπως έχουν καθοριστεί από την αντίστοιχη υδραυλική μελέτη προσωρινής οριοθέτησης.

Τέλος, ως γενικές κατευθύνσεις για τις ζώνες ΚΠ και ΚΠ1, ισχύουν οι εξής:

➤ Η θεμελίωση κατασκευών θα πρέπει να γίνεται κατά το δυνατόν εξολοκλήρου επί του βραχώδους υποβάθρου. Σε περίπτωση εντοπισμού εδαφικού μανδύα, συνιστάται τα χαλαρά εδαφικά υλικά να απομακρύνονται και να αντικαθίστανται με στρώση εξυγίανσης.

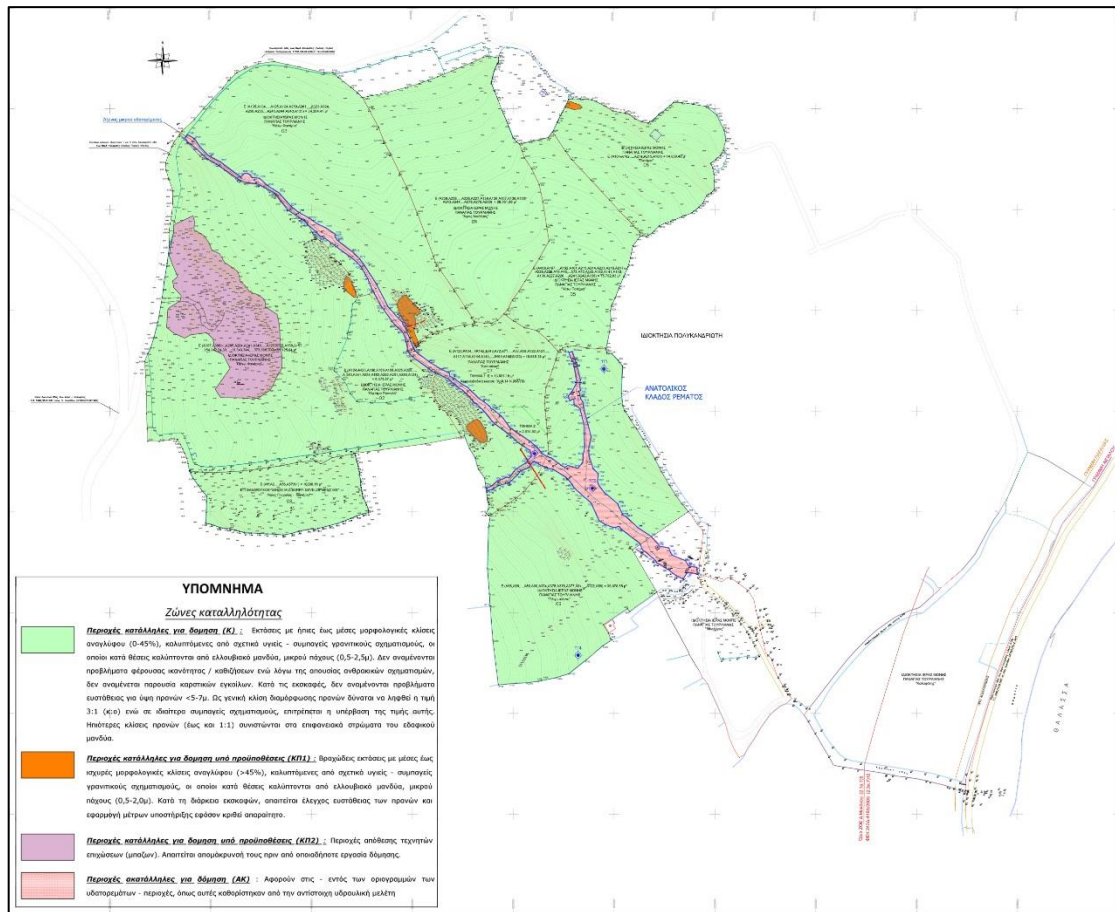
➤ Οι υπόσκαφες κατασκευές, σε περιοχές που καλύπτονται από ελλουβιακό μανδύα, θα πρέπει να περιλαμβάνουν διάταξη στεγανολεκάνης, δεδομένου ότι κατά θέσεις εντοπίζεται ρηχός φρεάτιος υδροφόρος ορίζοντας.

➤ Η κατασκευή του δικτύου ομβρίων του τουριστικού συγκροτήματος, θα πρέπει σε γενικές γραμμές να ακολουθεί τους σημερινούς άξονες φυσικής αποστράγγισης.

Στην Εικόνα 7.11 παρουσιάζονται οι περιοχές που είναι κατάλληλες και ακατάλληλες για δόμηση και αυτές όπου η δόμηση είναι κατάλληλη με ειδικούς περιορισμούς εντός της Έκτασης, βάσει της παραπάνω κατηγοριοποίησης.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 7.11: Χάρτης γεωλογικής καταλληλότητας της Έκτασης



ΠΗΓΗ: Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ I.K.E., 2023

7.9. Προσωρινή Οριοθέτηση Υδατορέματος

Όπως αναφέρθηκε στην [§5.6.4.](#), στο πλαίσιο της Μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και της Σ.Μ.Π.Ε. έχει γίνει προσωρινή οριοθέτηση του υδατορέματος της περιοχής επέμβασης, παρόλο τον χαρακτηρισμό αυτού ως μικρού.

Το εν λόγω ρέμα που διέρχεται εντός της ιδιοκτησίας θεωρείται ως περιβαλλοντικό χαρακτηριστικό που προσδίδει μια ιδιαίτερη αισθητική και περιβαλλοντική αξία στην υπό ανάπτυξη Έκταση. Επομένως η προσωρινή οριοθέτηση του ρέματος θα γίνει με τρόπο που να συμβαδίζει με την νέα άποψη περί των διευθετήσεων όπου χρησιμοποιούνται πραγματικά φιλικά προς το περιβάλλον υλικά.

Το τμήμα του υδατορέματος στο οποίο προτείνεται ζώνη Προσωρινής Οριοθέτησης έχει μήκος 680 μ. (από Χ.Θ. 1.057 έως Χ.Θ. 389) και χαρακτηρίζεται στο μήκος αυτό από μικρό έως καθόλου βάθος διατομής. Το συνολικό μήκος που αποτυπώθηκε για την εξαγωγή ασφαλούς πλημμυρικού μοντέλου είναι 1.057 μ.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

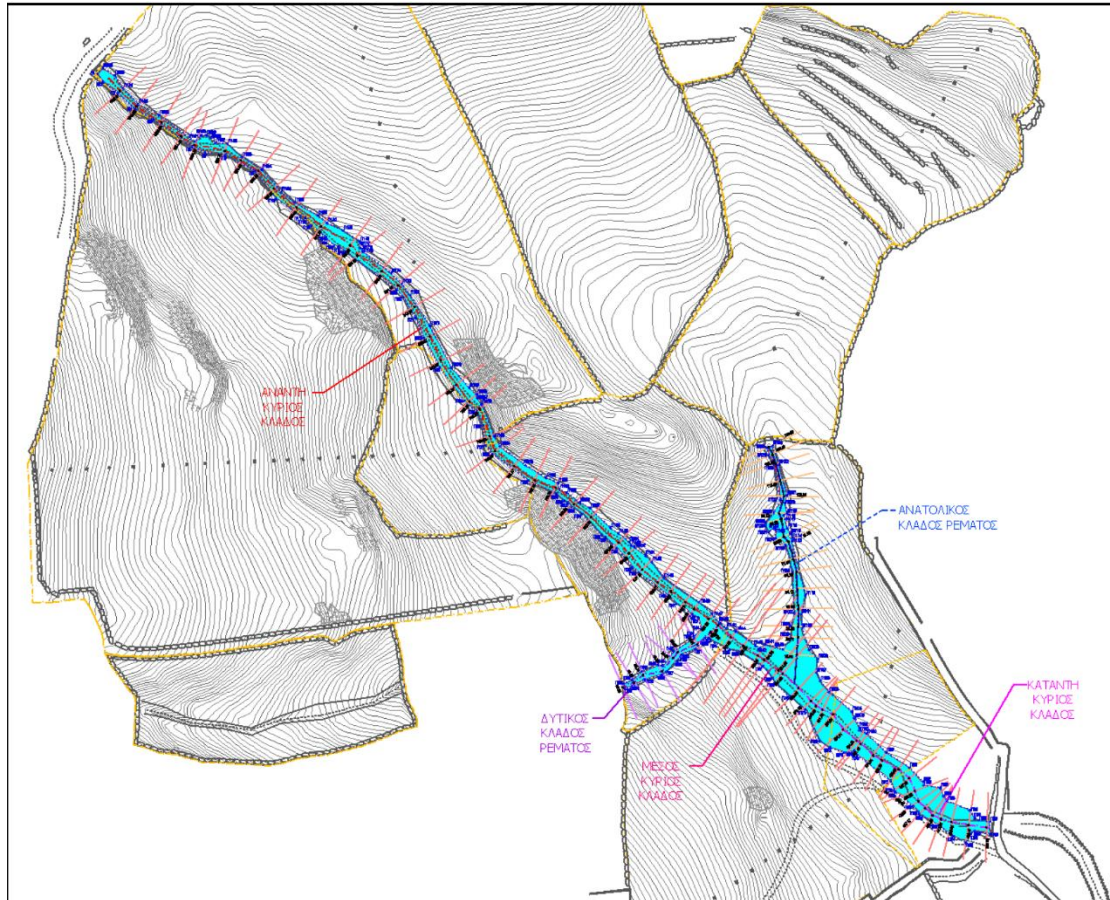
από τα οποία τα 370 μ. είναι κατάντη της τελικά εξαγόμενης ζώνης Προσωρινής Οριοθέτησης. Εκτός του κυρίου κλάδου και εντός της υπό μελέτη ιδιοκτησίας υπάρχουν δύο μικρότεροι κλάδοι που συμβάλουν από δυτικά στην Χ.Θ. 587 και από ανατολικά στην Χ.Θ. 529. Στα σημεία αυτά των συμβολών και για τις ανάγκες περιγραφής και των υδραυλικών υπολογισμών το κύριο ρέμα χωρίζεται σε τρία τμήματα:

- i. Ανάντη κύριος κλάδος από την ανάντη αρχή έως την συμβολή με το δυτικό κλάδο,
- ii. Μέσος κύριος κλάδος από το προηγούμενο σημείο έως την συμβολή με τον ανατολικό κλάδο,
- iii. Κατάντη κύριος κλάδος από το προηγούμενο σημείο έως το τέλος της Προσωρινής Οριοθέτησης.

Κύριο χαρακτηριστικό των τριών κυρίων κλάδων καθώς και του ανατολικού κλάδου αποτελεί η μη ύπαρξη αστικής πίεσης έως σήμερα. Αντίθετα ο δυτικός κλάδος έχει ανάντη και εκτός της ενδιαφερόμενης ιδιοκτησίας εγκιβωτιστεί και υπογειοποιηθεί κάτω από τουριστική εγκατάσταση με οχετό διαστάσεων 1.0μ. x 0.80μ. Το ίδιο συμβαίνει και στον κύριο κλάδο από το τέλος της παρούσας υδραυλικής μελέτης έως την έξοδο του στη θάλασσα. Συγκεκριμένα στο κατάντη σημείο της παρούσας μελέτης υπάρχει γεφύρι με κυκλικό οχετό διαμέτρου 1μ. και εγκιβωτισμός με ανοιχτή διατομή τοιχίων έως την Χ.Θ. 204 όπου μετατρέπεται σε σκυρόδετη οδό έως την παραλιακή οδό του όρμου Καλαφάτη. Για το λόγο αυτό και με δεδομένο την μεγάλη τουριστική ανάπτυξη της Ν. Μυκόνου η παρούσα προτεινόμενη οριοθέτηση αποτελεί ευκαιρία για την διατήρηση του ανάντη ρέματος του όρμου Καλαφάτη.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΕΙΚΟΝΑ 7.12: Απόσπασμα Οριζοντιογραφίας Ο.2 (Γραμμή Πλημμύρας)



ΠΗΓΗ: Μελέτη προσωρινής οριοθέτησης ρέματος, ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε., 2023

Η παρούσα πρόταση οριοθέτησης επεκτείνεται εκτός της ζώνης πλημμυρίδας έως των υφιστάμενων γραμμών αλλαγής κλίσης όπως η στέψη των πρανών και στην περίπτωση ύπαρξης ξερολιθιάς αλλαγής ιδιοκτησίας αυτές τις ενσωματώνει εντός της ζώνης οριοθέτησης έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η διατήρησή τους. Στο ανάντη τμήμα του ρέματος λόγω μεγαλύτερης κλίσης υπάρχει σχηματισμένη διατομή ρέματος με πρανή «φρύδια-πόδια» και βαθιά γραμμή έως του σημείου συμβολής με τον ανατολικό κλάδο όπου οι κλίσεις ελαχιστοποιούνται με αποτέλεσμα να χάνεται η βαθιά γραμμή. Η προτεινόμενη ζώνη οριοθέτησης πλατειάζει έτσι ώστε να διατηρεί την σκουροπράσινη ζώνη φυσικής επιρροής του ρέματος.

7.10. Αντισταθμιστικά Οφέλη Επένδυσης

Ο φορέας επένδυσης έχοντας ως θεμελιώδη Αρχή λειτουργίας, την Αρχή της Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης, καταλαβαίνει ότι δραστηριοποιείται (επιχειρεί) στο

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

πλαίσιο ενός κοινωνικού συνόλου, και ότι οφείλει να ανταποκριθεί στις ευθύνες και τις υποχρεώσεις που του αναλογούν απέναντι σε αυτούς με τους οποίους συναλλάσσεται (Άνθρωποι – Περιβάλλον).

Δύο είναι οι βασικοί άξονες πάνω στους οποίους ο φορέας του επενδυτικού σχεδίου θέλει να επενδύσει, ο Άνθρωπος ως Άτομο αλλά και το ευρύτερο Κοινωνικό Σύνολο.

Ξεκινώντας πρώτα από το Άτομο θα δημιουργήσει εντός του εργασιακού του χώρου τις βέλτιστες συνθήκες εργασίας, τηρώντας απόλυτα την εργατική νομοθεσία, παρέχοντας επιπρόσθετες δυνατότητες και κίνητρα, δημιουργώντας θέσεις εργασίας δωδεκάμηνης διάρκειας, παρέχοντας τακτική εκπαίδευση, έτσι ώστε ο κάθε ένας από τους εργαζομένους του να νιώθει ασφάλεια και ψυχική ηρεμία.

Για το Κοινωνικό Σύνολο, μέσω της εκτεταμένης λειτουργικής περιόδου της, η επένδυση θα ανατρέψει το κλασσικό μοντέλο εποχιακής εργασίας με προσωπικό που φτάνει στο νησί της Μυκόνου αποκλειστικά για το διάστημα Απρίλιος - Σεπτέμβριος απασχολώντας μόνιμους κατοίκους του νησιού και συντελώντας στη σύμμετρη ανάπτυξη και την άρση της εποχικότητας του τουρισμού στην χώρα. Παράλληλα θα αυξήσει τους τζίρους των ντόπιων προμηθευτών σε χρονικά διαστήματα (Οκτώβριος – Μάρτιος) στα οποία μέχρι σήμερα λόγω της εποχικότητας της τουριστικής ζήτησης εμφανίζουν πενιχρά έσοδα.

Σύμφωνα με την συνταχθείσα μελέτη των Άμεσων και Έμμεσων οικονομικών ωφελειών της τοπικής κοινωνίας αλλά και του Δημόσιου που προέρχεται από την αύξηση του Α.Ε.Π., του Φ.Π.Α., των Δημοτικών τελών κ.λπ. το όφελος που προκύπτει μέσα στην επόμενη 10ετία προσεγγίζει το ποσό του **1,1 δις ευρώ**.

Επίσης ο φορέας της επένδυσης είναι διατεθειμένος να υπογράψει συνυποσχετικό συνεργασίας με τις τοπικές αρχές ώστε να συμμετάσχει στη χρηματοδότηση συγκεκριμένων έργων υποδομών της ευρύτερης περιοχής όπως, στη συντήρηση του οδικού δικτύου, του δικτύου ύδρευσης και αποχέτευσης, στη δημιουργία νέων μονάδων αφαλάτωσης ή διύλισης πόσιμου νερού, στη διαχείριση υγρών και στερεών απορριμμάτων, καθώς και στην προώθηση προγραμμάτων που έχουν περιβαλλοντικό χαρακτήρα.

Πέραν όλων των παραπάνω ο φορέας του επενδυτικού σχεδίου θα προσφέρει και τα παρακάτω ενδεικτικά και όχι περιοριστικά αντισταθμιστικά οφέλη με εκτιμώμενο ετήσιο αντισταθμιστικό όφελος **350.000 ευρώ ή 33.250.000 ευρώ** για τα πρώτα 95 χρόνια λειτουργίας του Σ.Τ.Κ. όπως αναλύονται στα σημεία 1 έως 6 παρακάτω:

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

1) Θα διατεθεί το 10% της δυναμικότητας του ξενοδοχείου φιλοξενίας των εργαζομένων της που σκοπεύει να κατασκευάσει ειδικά για αυτό το σκοπό στην Ιερά Μονή Θεοτόκου Τουρλιανής με σκοπό να συμβάλει στο κοινωνικό της έργο εξυπηρετώντας την φιλοξενία σημαντικών κοινωνικών λειτουργιών (π.χ. Γιατρών, Εκπαιδευτικών, Ιερέων, Δικαστών κ.α.) που θα βοηθήσουν το σύνολο της κοινωνίας της Μυκόνου. Εκτιμώμενο αντισταθμιστικό όφελος 98.000 ευρώ το έτος (14,000 ευρώ ενοίκιο επί 7 διαμερίσματα δύο υπνοδωματίων) ή 9.310.000 ευρώ για τα 95 χρόνια της λειτουργίας του Σ.Τ.Κ..

2) Θα δημιουργήσει 10 θέσεις πρακτικής άσκησης για σπουδαστές τουριστικών σχολών που θα μπορούν να μετουσιώνουν τη γνώση που αποκτούν σε πράξη. Εκτιμώμενο αντισταθμιστικό όφελος 140.000 ευρώ το έτος (14.000 ευρώ ανά άτομο) ή 13.300.000 ευρώ για τα 95 χρόνια της λειτουργίας του Σ.Τ.Κ..

3) Θα παρέχει κάθε χρόνο 3 υποτροφίες για μεταπτυχιακές σπουδές στο Πανεπιστήμιο Ν. Αιγαίου με στόχο την ανάπτυξη υψηλού επιπέδου στελεχών στον κλάδο του Τουρισμού. Εκτιμώμενο αντισταθμιστικό όφελος 30.000 ευρώ το έτος (10.000 ανά άτομο) ή 2.850.000 ευρώ για τα 95 χρόνια της λειτουργίας του Σ.Τ.Κ..

4) Θα αναλάβει να καλύψει το ετήσιο κόστος μεταφορών ενός Εκπαιδευτικού και ενός Γιατρού που θα τοποθετηθούν σε 3 ακριτικά νησιά της Περιφέρειας Ν. Αιγαίου. Εκτιμώμενο αντισταθμιστικό όφελος 6.000 ευρώ το έτος (1.000 ευρώ το άτομο) ή 570.000 ευρώ για τα 95 χρόνια της λειτουργίας του Σ.Τ.Κ..

5) Θα διασφαλίσει την χρήση του ελικοδρομίου της μονάδας για επείγοντα περιστατικά διακομιδής. Εκτιμώμενο αντισταθμιστικό όφελος 6.000 ευρώ το έτος (500 ευρώ το μήνα συντήρηση και ενοίκιο) ή 570.000 ευρώ για τα 95 χρόνια της λειτουργίας του Σ.Τ.Κ..

6) Θα λειτουργήσει ιδιωτικός παιδικός σταθμός για τις ανάγκες του προσωπικού της επιχείρησης εφόσον αυτό κριθεί σκόπιμο. Εκτιμώμενο αντισταθμιστικό όφελος 70.000 ευρώ το έτος (42.000 ευρώ ενοίκιο και 28.000 μισθοδοσία εκπαιδευτικών) ή 6.650.000 ευρώ για τα 95 χρόνια της λειτουργίας του Σ.Τ.Κ..

Σε κάθε περίπτωση τα εν λόγω αντισταθμιστικά οφέλη θα αποτελέσουν αντικείμενο συζήτησης του επενδυτή με τις τοπικές αρχές, ώστε να εξασφαλιστεί η εξέταση των προτεραιοτήτων και των αναγκών της τοπικής κοινωνίας ώστε να υπάρχει μεγιστοποίηση του οφέλους που μπορούν να προσφέρουν.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

7.11. Συμπεράσματα Κεφαλαίου

Η χωροθέτηση Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. για την ανάπτυξη Οργανωμένου Υποδοχέα Τουριστικών Δραστηριοτήτων είναι πλήρως τεκμηριωμένη καθόσον:

- i. Αποτελεί υποδοχέα σχεδίου στρατηγικής σημασίας και εναρμονίζεται πλήρως με τις οικείες για την περιοχή παρέμβασης, ρυθμίσεις και κατευθύνσεις των Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α., Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. και Π.Χ.Π. Νοτίου Αιγαίου και με τις κατευθύνσεις της οικείας αναπτυξιακής πολιτικής.
- ii. Έχει ως γενικό χωρικό προορισμό την χρήση «Τουρισμού-Αναψυχής» της περ. 1 της παρ. Β του άρ. 11 του ν. 3986/2011, που ευνοεί την υποστήριξη των αναπτυξιακών προοπτικών, τη δημιουργία νέων θέσεων απασχόλησης, την ενίσχυση της τοπικής οικονομίας, την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων της επιδιωκόμενης ανάπτυξης και της Τ.Φ.Ι. της περιοχής κ.ά., τόσο για την ευρύτερη περιοχή, όσο και για την περιβάλλουσα περιοχή της επένδυσης.
- iii. Υλοποιείται με ήπιους όρους και περιορισμούς δόμησης, και ενόψει και του ήπιου τουριστικού χαρακτήρα του δεν εξαντλούνται τα επιτρεπόμενα μεγέθη δόμησης. Συγκεκριμένα επιλέγονται σ.δ. 0,10 αντί του επιτρεπόμενου 0,12 από τον ν. 4002/2011 και π.κ. 15% αντί 50%, μέγιστου επιτρεπόμενου π.κ. από τον ν. 3986/2011.
- iv. Οι παρεκκλίσεις που ζητούνται τεκμηριώνονται πλήρως από τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού και το επενδυτικό πλάνο και όραμα.
- v. Έχει μελετηθεί ως προς την εσωτερική οργάνωση του Σ.Τ.Κ., δυναμικότητας συνολικά 196 κλινών, που περιλαμβάνει 56 ξενώνες (σουίτες ξενοδοχείου) και 14 Τ.Ε.Κ.. Ειδικότερα, στο ενδεικτικό και μη δεσμευτικό Masterplan που συνοδεύει την Παρούσα καταγράφονται η ενδεικτική γενική διάταξη των κτιρίων, το εσωτερικό δίκτυο κυκλοφορίας, οι βοηθητικοί χώροι, αλλά και η προσωρινή οριοθέτηση του μικρού υδατορέματος. Όσον αφορά στην οργάνωση, στη χωροθέτηση και στο σχεδιασμό των κτιρίων, βασική κατεύθυνση αποτελεί η προσαρμογή και η ομαλή ένταξη αυτών στο φυσικό ανάγλυφο του εδάφους αλλά και γενικότερα την εναρμόνιση με το φυσικό τοπίο της Έκτασης.
- vi. Περιλαμβάνει τη δημιουργία πολυλειτουργικού συνεδριακού κέντρου ως Ε.Τ.Υ., εμπλουτίζοντας έτσι το προσφερόμενο τουριστικό προϊόν, και καθιστώντας πιο ανταγωνιστική τη Μύκονο. Περαιτέρω, περιλαμβάνει τη δημιουργία spa (υδροθεραπευτήριο). Οι Τ.Ε.Κ. του Σ.Τ.Κ. θα συμβάλουν στη δημιουργία ενός νέου κυττάρου στο νησί και στην ανάπτυξη δεσμών με την τοπική κοινωνία.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

- vii. Έχει διασφαλισμένη προσπέλαση μέσω υφιστάμενης οδού με ικανό μήκος και πλάτος προς τον οικισμό Άνω Μεράς.
- viii. Έχει μελετηθεί πλήρως ως προς τις ανάγκες και συνέπειες του σχεδίου και ως προς τα δίκτυα υποδομών. Ειδικότερα, για την ύδρευση εκτιμάται ότι οι υπάρχουσες υποδομές δεν δύνανται να καλύψουν πλήρως τις ανάγκες που θα προκύψουν. Συνεπώς, μελετάται και η εγκατάσταση συμπληρωματικής Μονάδας Αφαλάτωσης, και η κατασκευή Ε.Ε.Λ. εντός της Έκτασης.
- ix. Περιλαμβάνει μελέτη διευθέτησης και οριοθέτησης του περιεχόμενου μικρού υδατορέματος, παρά την έλλειψη σχετικής τυπικής υποχρέωσης, ώστε να διασφαλίζεται η επένδυση αλλά και η ευρύτερη περιοχή από πλημμυρικά φαινόμενα.
- x. Εκτελείται σε περιοχές που είναι κατάλληλες ή κατάλληλες υπό προϋποθέσεις, εξαιρώντας τις γεωλογικά ακατάλληλες ζώνες (εκατέρωθεν του μικρού υδατορέματος).
- xi. Θα περιλαμβάνει σημαντικά αντισταθμιστικά οφέλη που θα συνδιαμορφωθούν με τις τοπικές αρχές, βάσει των αναγκών της κοινωνίας.
- Ενόψει των παραπάνω, δύναται να αποτελέσει υπόδειγμα ολοκληρωμένης βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης για την ευρύτερη περιοχή.

8. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

8.1. Φορέας εφαρμογής του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Ο φορέας εφαρμογής που αναλαμβάνει την υλοποίηση του έργου «ΜΥΚΟΝΟΣ RESORT», στη θέση «Καλαφάτη» στη Δ.Ε. Άνω Μεράς, του Δ. Μυκόνου, Π.Ε. Μυκόνου, Περιφέρειας (Π.) Ν. Αιγαίου: «WHITE MULBERRY DEVELOPMENT ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με τον διακριτικό τίτλο «WHITE MULBERRY DEVELOPMENT I.K.E.».

8.2. Απαιτούμενα έργα, μελέτες, θεσμικές παρεμβάσεις/Αναπλάσεις

Τα βασικά βήματα και οι απαιτούμενες μελέτες για την αδειοδότηση της προτεινόμενης επένδυσης, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, και μέχρι την έκδοση του π.δ. συνοψίζονται στον παρακάτω Πίνακα 8.1.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 8.1: Διαδικασία αδειοδότησης της επένδυσης

A/A	ΒΑΣΙΚΑ ΒΗΜΑΤΑ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ	ΦΟΡΕΑΣ ΕΥΘΥΝΗΣ/ ΑΡΧΗ/ ΔΗΜΟΣΙΟ
1.	Οριστικοποίηση του σεναρίου ανάπτυξης.	White Mulberry Development I.K.E.
2.	Προετοιμασία του προκαταρκτικού γενικού σχεδιασμού (master plan).	DesignTM Ltd., Π ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.
3.	Προετοιμασία του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. σύμφωνα με τον ν. 3894/2010 (άρ. 24) και Ν.3986/2011 (άρ. 12).	Π ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.
4.	Προετοιμασία της Σ.Μ.Π.Ε. σύμφωνα με την κ.υ.α. Β' 1225/2006 (άρ. 6).	ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε.
5.	Αίτηση στις αρμόδιες αρχές για έγκριση του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	Γενική Γραμματεία Έργων Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Οικονομίας & Ανάπτυξης.
6.	Αίτηση στις αρμόδιες αρχές για έγκριση της Σ.Μ.Π.Ε.	Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας (Υ.Π.ΕΝ.)
7.	Διαδικασία διαβούλευσης της Σ.Μ.Π.Ε. από τις δημόσιες αρχές	Υπουργείο Πολιτισμού, Υπουργείο Τουρισμού, Περιφερειακό Συμβούλιο κ.λπ.
8.	Δημοσίευση της Σ.Μ.Π.Ε. σε 2 εφημερίδες, τοπικής ή εθνικής κυκλοφορίας ή στην ιστοσελίδα της εταιρείας για δημόσια διαβούλευση.	WHITE MULBERRY DEVELOPMENT I.K.E.
9.	Γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης	Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης
10.	Πρόταση για έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος (π.δ.) του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε..	Υπουργείο Οικονομίας & Ανάπτυξης και Υ.Π.ΕΝ.
11.	Υποβολή στο Συμβούλιο της Επικρατείας για κανονιστικό έλεγχο	Γενική Γραμματεία του Υπουργικού Συμβουλίου

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

A/A	ΒΑΣΙΚΑ ΒΗΜΑΤΑ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ	ΦΟΡΕΑΣ ΕΥΘΥΝΗΣ/ ΑΡΧΗ/ ΔΗΜΟΣΙΟ
12.	Έκδοση π.δ. (συμπεριλαμβανομένης και της γνωμοδότησης του Συμβουλίου της Επικρατείας – Σ.τ.Ε.)	Γενική Γραμματεία Νομικών και Κοινοβουλευτικών Θεμάτων

ΠΗΓΗ: Business Plan

Κατόπιν της γνωμοδότησης των φορέων περί της επενδυτικής πρότασης, συντάσσεται κοινή εισήγηση προς το Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης Στρατηγικών Επενδύσεων από τη Γενική Δ/ση Στρατηγικών Επενδύσεων για την έγκριση χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου. Οι εμπλεκόμενοι φορείς στην περίπτωση αυτή είναι η Δ/ση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης και η Δ/ση Χωροταξικού Σχεδιασμού του ΥΠ.ΕΝ. όσον αφορά στους περιβαλλοντικούς όρους και την γενική χωροθέτηση και διάταξη των εγκαταστάσεων αντίστοιχα. Ακολούθως, υπογράφεται από τους αρμόδιους φορείς σχετική κ.υ.α. και δημοσιεύεται σε Φ.Ε.Κ..

Τα προβλεπόμενα έργα στο πλαίσιο της επένδυσης αφορούν σε δύο ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις 5* συνολικής δυναμικότητας 56 ξενώνων (σουίτες ξενοδοχείου), 14 Τ.Ε.Κ., ένα συνεδριακό κέντρο ως Ειδική Τουριστική Υποδομή, καθώς και σε χώρους υποδοχής, χώρους εστίασης, αίθουσες πολλαπλών χρήσεων, χώρους συνάθροισης, χώρους υγιεινής, διαμορφώσεις του περιβάλλοντος χώρου (αυλές με πέργκολες, κοινόχρηστες πισίνες κ.λπ.). Στις διαμορφώσεις του περιβάλλοντος χώρου προβλέπονται η μελέτη και η κατασκευή συνοδών υποδομών για τη λειτουργία των ανωτέρω εγκαταστάσεων τουριστικής χρήσης. Τέτοια έργα ενδεικτικά αποτελούν τα έργα οδοποιίας, ύδρευσης, αποχέτευσης όμβριων και ακαθάρτων, τα δίκτυα τηλεπικοινωνιών και ρεύματος και ο βιολογικός καθαρισμός.

Μελέτες που θα δρομολογηθούν κατόπιν της οριστικοποίησης της επένδυσης αποτελούν οι εξής:

- I. Μελέτη γενικής διάταξης και εν συνεχεία Αρχιτεκτονικές μελέτες,
- II. Προκαταρκτική μελέτη οδοποιίας και εν συνεχεία Οριστική μελέτη οδοποιίας,
- III. Προκαταρκτικές μελέτες υδραυλικών δικτύων και ύδρευσης (αφού επιλεγεί ο τρόπος ύδρευσης) και αποχέτευσης και εν συνεχεία Οριστικές μελέτες υδραυλικών δικτύων και ύδρευσης και αποχέτευσης,

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

- IV.** Προκαταρκτική μελέτη κατασκευής και λειτουργίας βιολογικού καθαρισμού και εν συνεχεία Οριστική μελέτη κατασκευής και λειτουργίας βιολογικού καθαρισμού,
- V.** Προκαταρκτικές ηλεκτρομηχανολογικές και ενεργειακές μελέτες και εν συνεχεία Οριστικές ηλεκτρομηχανολογικές και ενεργειακές μελέτες, και,
- VI.** Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων ή Πρότυπων Περιβαλλοντικών Δεσμεύσεων για τα επιμέρους έργα.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

8.3. Εμπλεκόμενοι φορείς – Χρονοδιαγράμματα

ΠΙΝΑΚΑΣ 8.2: Ενδεικτικό χρονοδιάγραμμα “Μυκονος Resort”

ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ																																				
NO.	ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΣ ΧΡΟΝΟΣ/ΜΗΝΕΣ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	2024		2025										2026										2027										
				NOE	ΔΕΚ	ΙΑΝ	ΦΕΒ	ΜΑΡ	ΑΠΡ	ΜΑΙ	ΙΟΥΝ	ΙΟΥΛ	ΑΥΓ	ΣΕΠ	ΟΚΤ	NOE	ΔΕΚ	ΙΑΝ	ΦΕΒ	ΜΑΡ	ΑΠΡ	ΜΑΙ	ΙΟΥΝ	ΙΟΥΛ	ΑΥΓ	ΣΕΠ	ΟΚΤ	NOE	ΔΕΚ	ΙΑΝ	ΦΕΒ					
1.	Ψυχρό Κέλυφος φάση Α	6 μήνες	Η φάση αυτή δεν μπορεί να υλοποιηθεί κατά την καλοκαιρινή περίοδο (από Μάιο έως Οκτώβριο)																																	
2.	Διαμόρφωση Εξωτερικών Χώρων / Υποδομές	5 μήνες	Η φάση αυτή δεν μπορεί να υλοποιηθεί κατά την καλοκαιρινή περίοδο (από Μάιο έως Οκτώβριο). Θα υλοποιηθεί ταυτόχρονα με άλλες φάσεις κατασκευής του έργου.																																	
3.	Ψυχρό Κέλυφος φάση Β	4 μήνες	Η φάση αυτή δεν μπορεί να υλοποιηθεί κατά την καλοκαιρινή περίοδο (από Μάιο έως Οκτώβριο).																																	
4.	Θερμό Κέλυφος	10 μήνες	-																																	
5.	Παραγγελία και προμήθεια των FF&E / OS&E	5 μήνες	Η φάση αυτή μπορεί να υλοποιηθεί ταυτόχρονα με άλλες φάσεις κατασκευής του έργου.																																	
6.	Εγκατάσταση των FF&E / OS&E	3 μήνες	-																																	
7.	Δοκιμές Ομαλής Λειτουργίας	1 μήνας	-																																	
	Συνολική διάρκεια κατασκευής	30 μήνες	Η συνολική διάρκεια κατασκευής του έργου είναι διαφορετική του αθροίσματος της διάρκειας των επιμέρους φάσεων λόγω της δυνατότητας υλοποίησης διαφορετικών φάσεων ταυτόχρονα.																																	

ΠΗΓΗ: White Mulberry I.K.E.,2023

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

8.4. Προϋπολογισμός

ΠΙΝΑΚΑΣ 8.3: Ενδεικτικός προϋπολογισμός επενδυτικού σχεδίου

ΜΥΚΟΝΟΣ RESORT ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ			
Κτιρ. Συγκ. R Μυκονος Προϋπολογισμός Κόστους Κατασκευής			
Τύποι Καταλυμάτων	Αριθμός Καταλυμάτων	Κλίνες	Κόστος Κατασκευής (€)
Executive Suite	23	46	12.877.956
Villa 3 υπνοδωματίων (Τ.Ε.Κ.)	14	84	17.178.000
Σύνολο	37	130	30.055.956
Τμήματα Ξενοδοχείου			Κόστος Κατασκευής (€)
Εστιατόριο			832.438
Lobby Lounge			181.024
Pastry Café			167.566
Βιβλιοθήκη Lounge Bar			244.558
Pool bar + Grille			375.586
Banquet Meeting + Prefunction			241.342
Καταστήματα			325.272
Lobby. Front Desk + Concierge			371.608
Front + exec offices			196.997
SPA			1.299.480
Εσωτερικοί διάδρομοι			89.544
Παρασκευαστήρια Γευμάτων			1.121.699
Banquet + Meetings			25.584
Δορυφορικοί Σταθμοί Εξυπηρέτησης			285.422
Σύνολο			5.758.119
Εξωτερικοί χώροι / Πισίνες			Κόστος Κατασκευής (€)
Κεντρική Πισίνα			409.451
Ιδιωτικές Πισίνες			720.000
Lagoon Πισίνες			1.138.088

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Υποδομές / Διαμορφώσεις Εξ Χώρων	3.490.762
Σύνολο	5.758.301
Κόστος FF&E	9.550.538
Κόστος OS&E	5.305.371
Διάφορα έξοδα	3.780.644
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ*	60.208.929
*δεν συμπεριλαμβάνεται ΦΠΑ	

Κτιρ. Συγκ. F Μυκονος Προϋπολογισμός Κόστους Κατασκευής

Τύποι Καταλυμάτων	Αριθμός Καταλυμάτων	Κλίνες	Κόστος Κατασκευής (€)
Executive Suite	33	66	10.730.476
Τμήματα Ξενοδοχείου			Κόστος Κατασκευής (€)
Εστιατόριο			958.328
Bar			361.316
Gourmet Café			500.170
Entertainment Bar (Platea)			598.313
Specialty Restaurant			525.241
Specialty Restaurant II			491.535
Pool Bar + Grille			279.650
Συνεδριακό /Χώρος εκδηλώσεων			1.796.077
Βιβλιοθήκη			44.371
Καταστήματα			421.450
Lobby, Front Desk + Concierge			766.613
Loby Bar			225.347
Front + exec offices			186.359
Εσωτερικοί διάδρομοι			105.382
Παρασκευαστήρια Γευμάτων			1.340.407
House Keeping + Laundry			524.891
Τμήμα Προμηθειών/Truck Dock Area			267.793

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Γραφεία Διοίκησης/Λειτουργίας	686.530
Χώροι Προσωπικού	373.400
Σύνολο	10.453.172
Εξωτερικοί χώροι / Πισίνες	Κόστος Κατασκευής (€)
Ιδιωτικές Πισίνες	91.500
Πισίνες Lagoon	3.073.814
Υποδομές / Διαμορφώσεις Εξ Χώρων	2.661.007
Σύνολο	5.826.321
Κόστος FF&E	7.808.935
Κόστος OS&E	4.588.512
Διάφορα έξοδα	2.831.721
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ*	42.239.137
<i>*δεν συμπεριλαμβάνεται ΦΠΑ</i>	
Κόστος Pre-opening του Mykonos Resort	1.484.535
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΜΥΚΟΝΟΣ RESORT	103.932.601

ΠΗΓΗ: White Mulberry I.K.E., 2023

9. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η προτεινόμενη επένδυση αφορά σε Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 με χωρικό προορισμό «Τουρισμός – Αναψυχή» με την επωνυμία «Mykonos Resort» το οποίο αναπτύσσεται από την εταιρεία «White Mulberry Development I.K.E.» σε έκταση με εμβαδό $E_E = 218.971,96$ τ.μ. στη Δ.Κ. Άνω Μεράς, Δ. Μυκονίων, της Π.Ε. Μυκόνου, της Π. Νοτίου Αιγαίου. Ειδικότερα, για τον χαρακτηρισμό του εν λόγω Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. ως στρατηγικής επένδυσης (Σ.Ε.) υποβλήθηκε η με αριθμό 4600/29.3.2019 αίτηση στην Enterprise Greece (E.G.). Βάσει της με αριθμό 353/30.6.2020 γνωμοδότησης της E.G. εκδόθηκε η με αριθμό 54/15.07.2020 (Β' 2952/17.07.2020) απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε. με την οποία η επένδυση εγκρίθηκε ως στρατηγική.

Το προτεινόμενο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. αφορά στην ανάπτυξη του πρώτου και μοναδικού σχεδιαζόμενου έως και σήμερα Σ.Τ.Κ. στο νησί της Μυκόνου, συνολικής

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

δυναμικότητας 196 κλινών, το οποίο θα περιλαμβάνει ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις 5*, 14 Τ.Ε.Κ., πολυλειτουργικό συνεδριακό κέντρο ως Ε.Τ.Υ., καθώς και λοιπές υποστηρικτικές εγκαταστάσεις (spa, εστίασης, αθλητικές, εμπορικές, πεδίο προσγείωσης κ.λπ.) και συνοδά έργα υποδομής (Ε.Ε.Λ., αφαλάτωση κ.λπ.). Εκτιμάται ότι το έργο θα έχει συνολικό προϋπολογισμό 103,932 εκατομμυρίων € και θα συντελέσει στη δημιουργία θέσεων εργασίας.

Η διαχείριση των τουριστικών εγκαταστάσεων θα πραγματοποιείται από κορυφαίο παγκοσμίως ξενοδοχειακό όμιλο με διεθνή εμπειρία.

Η παρούσα μελέτη συντάχθηκε λαμβάνοντας υπόψη τις κατευθύνσεις του άρ. 12 του ν. 3986/2011 καθώς και τις Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Π.Σ.) της υ.α. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/6015/136 (Β' 510/09.02.2022). Η εκπόνησή της πραγματοποιήθηκε από ομάδα μελέτης με σημαντική εμπειρία σε σχετικά έργα, που αποτελείται από τις εξής επιμέρους ομάδες μελετητών:

- i. Π ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ: Πολεοδομική μελέτη – Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., Μελέτη Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας, και Τελική Μελέτη Masterplan με ενδεικτικό σχέδιο Masterplan,
- ii. ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ: Σ.Μ.Π.Ε., Μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας, Μελέτη προσωρινής οριοθέτησης υδατορέματος, και, Μελέτη Ογκομέτρησης Αποθέσεων εντός ακινήτου επένδυσης,
- iii. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης & Συνεργάτες Εταιρεία Δικηγόρων: Νομική υποστήριξη,
- iv. Αλέξανδρος Καρδίτσας Και Συνεργάτες (AKSM): Τοπογραφικές εργασίες,
- v. Livingscapes Mathioudakis + Associates: Μελέτη Τοπίου,
- vi. Σ. Ευσταθιάδης & Συνεργάτες Συγκοινωνιακές Λύσεις: Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων, και,
- vii. Design TM: Αρχική Μελέτη Master Plan.

Όσον αφορά στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, επισημαίνεται ότι η επένδυση υλοποιείται στον Δ. Μυκόνου, τα όρια του οποίου ταυτίζονται με την Π.Ε. Μυκόνου, της Π. Ν. Αιγαίου, που χαρακτηρίζεται από έντονη τουριστική ανάπτυξη, επιδεικνύοντας, όμως, μια αξιοσημείωτη προσαρμοστικότητα και ανθεκτικότητα στην εκρηκτική αύξηση των τελευταίων δεκαετιών, χωρίς στοιχεία υποβάθμισης. Οι Τ.Ε.Κ. σε συνδυασμό με το πολυλειτουργικό συνεδριακό κέντρο, το spa και τις λοιπές υποδομές δημιουργούν συνθήκες επιμήκυνσης της διαμονής των ενοίκων

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

του Σ.Τ.Κ. που θα λειτουργεί καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, οι οποίες συμβάλλουν στη μετατροπή των βραχυχρόνιων τουριστών σε ενεργά μέλη του νησιού. Κατ' επέκταση, δημιουργείται ένα νέο κοινωνικό κύτταρο το οποίο θα συμβάλει στην ανάπτυξη δεσμών μεταξύ των επισκεπτών και της τοπικής κοινωνίας, ιδίως σε σχέση με τον όμορο οικισμό της Άνω Μεράς, και στην οικονομική τόνωση της περιοχής με αποτέλεσμα να εμπλουτιστεί και να αναβαθμιστεί ποιοτικά το τουριστικό προϊόν αυτής.

Περαιτέρω, η προτεινόμενη επένδυση είναι απόλυτα συμβατή με τον υπερκείμενο χωρικό και αναπτυξιακό σχεδιασμό καθόσον:

I. Συνάδει με τον βασικό αναπτυξιακό προσανατολισμό του νησιού στον τομέα του τουρισμού, όπως αυτός προσδιορίζεται στο Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.,

II. Εμπλουτίζει το παρεχόμενο τουριστικό προϊόν και ενισχύει την ανταγωνιστικότητα αυτού, μέσω των ποιοτικά αναβαθμισμένων τουριστικών εγκαταστάσεων που παρέχει ως Σ.Τ.Κ. και εξασφαλίζεται με την διαχείριση αυτού από φορέα διαχείρισης (operator) διεθνούς φήμης, στόχοι που περιλαμβάνονται άλλωστε στο Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α., στο ισχύον Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Νοτίου Αιγαίου (διεθνής πόλος τουρισμού), στο Σ.Ε.Σ. 2014-2020, στο Π.Ε.Π. Νοτίου Αιγαίου, στο κείμενο της Ευρωπαϊκής Επιτροπής με τίτλο «Η Ευρώπη, ο πρώτος τουριστικός προορισμός στον κόσμο – ένα νέο πλαίσιο πολιτικής για τον ευρωπαϊκό τουρισμό» και στην μελέτη «Greece 10 years ahead».

III. Συντελεί στη δημιουργία θέσεων εργασίας καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, όπως προκύπτει από τη λειτουργία του Σ.Τ.Κ. κατά τους 12 μήνες του έτους, εναρμονιζόμενη με το ισχύον Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Νοτίου Αιγαίου, το Σ.Ε.Σ. 2014-2020, την στρατηγική «Ευρώπη 2020» και την Ατζέντα 2030 των Ηνωμένων Εθνών (17 Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης).

IV. Συνεισφέρει στην προσέλκυση τουριστικών επενδύσεων με βιώσιμο τρόπο και στην εισροή κεφαλαίων στην εθνική οικονομία, που αποτελεί στόχο του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. και του Σ.Ε.Σ. 2014-2020.

V. Πραγματοποιείται με τρόπο οργανωμένο, ώστε να αποφευχθεί η διάσπαρτη εκτός σχεδίου δόμηση και ο κατακερματισμός της γης, στόχοι που προκρίνονται στο Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. και στο ισχύον Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Νοτίου Αιγαίου.

VI. Αναπτύσσεται με τρόπο συμβατό με τις προβλεπόμενες χρήσεις γης και τους βασικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που τίθενται για την περιοχή στην Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

VII. Εντάσσεται αρμονικά στο τοπίο, όπως αυτό τεκμηριώνεται στη σχετική Μελέτη Τοπίου, και υιοθετεί βασικές κατευθύνσεις του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. για την ανάδειξη και προστασία του περιβάλλοντος, σε εναρμόνιση και με την Ευρωπαϊκή Σύμβαση του Τοπίου.

VIII. Χωροθετείται σε περιοχή όπου δεν τίθεται ζήτημα σύγκρουσης χρήσεων γης με υφιστάμενα ή και τυχόν μελλοντικά έργα που αφορούν σε Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας, Βιομηχανικές εγκαταστάσεις ή Υδατοκαλλιέργειες.

IX. Ενισχύει την κοινωνική και εδαφική συνοχή, δεδομένου ότι πραγματοποιείται σε νησιωτική περιφέρεια της χώρας, σε εναρμόνιση με την στρατηγική «Ευρώπη 2020».

X. Συνάδει με την Ευρωπαϊκή Σύμβαση του Τοπίου όσον αφορά στη διατήρηση και ενίσχυση της τοπικής φυσιογνωμίας και του τοπικού οικιστικού πρότυπου ανάπτυξης.

XI. Εφαρμόζεται, σχεδιασμός της επένδυσης βάσει της πιστοποίησης περιβαλλοντικής αειφορίας LEED, στοχεύοντας στην αειφόρο ανάπτυξη, στην ορθολογική διαχείριση πόρων και στην ενίσχυση της καινοτομίας.

Ακόμη, η νήσος της Μυκόνου -ιδιαίτερα στο δυτικό τμήμα της- εμφανίζει υψηλή τουριστική ανάπτυξη, καθώς παρατηρείται έντονη εξάπλωση χρήσεων που συνδέονται άμεσα ή έμμεσα με τον τουρισμό. Συγκεκριμένα στην ευρύτερη περιοχή πλησίον της επένδυσης παρατηρείται έντονη οικιστική διάχυση, πέραν των ορίων του οικισμού της Άνω Μεράς, που αφορά κυρίως σε τουριστικές εγκαταστάσεις, όπως προκύπτει από τις παραγωγικές δραστηριότητες που αναπτύσσονται εντός αυτής. Περαιτέρω, εντός της ευρύτερης περιοχής παρατηρείται κατακερματισμός της γης σε πολλές, μικρές ιδιοκτησίες, με αποτέλεσμα αφ' ενός την διάσπαρτη και άναρχη χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων και, αφ' ετέρου, την κλιμακούμενη εξάπλωση των άτυπων τουριστικών εγκαταστάσεων. Εν όψει των παραπάνω παρατηρήσεων, η προτεινόμενη επένδυση στοχεύει στην προώθηση του οργανωμένου, πολυθεματικού και οικονομικά αποδοτικότερου τουρισμού, σε πολεοδομικά οργανωμένη έκταση, συνεπικουρώντας στην τουριστική ανάπτυξη της νήσου στο πλαίσιο ορθολογικής περιβαλλοντικής συμπεριφοράς με σεβασμό στο φυσικό, πολιτιστικό, κοινωνικό και οικονομικό περιβάλλον του τόπου.

Η χωροθέτηση του έργου πραγματοποιείται επί εδάφους 9 όμορων ακινήτων, που αποτελούν ενιαία έκταση στο πλαίσιο του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και στα οποία ο φορέας της επένδυσης έχει αποκτήσει δικαίωμα επιφανείας. Στην περιοχή του ακινήτου δεν παρατηρούνται συγκρούσεις με άλλες χρήσεις γης, π.χ. γεωργικές γαίες υψηλής

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

παραγωγικότητας, αρχαιολογικούς χώρους κ.α.. Σημειώνεται ότι η Έκταση δεν έχει πρόσωπο στην παραλία του Καλαφάτη. Επίσης, στην Έκταση συμπεριλαμβάνεται υδατόρεμα, το οποίο, παρόλο που χαρακτηρίζεται ως μικρό βάσει των διατάξεων του ν. 4258/2014, έχει οριοθετηθεί ήδη προσωρινά και η τελική οριοθέτηση θα γίνει στα πλαίσια του π.δ/τος. Ως προς τα γεωλογικά χαρακτηριστικά της περιοχής, στο πλαίσιο της σχετικής Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας καθορίζονται περιοχές κατάλληλες και κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση, καθώς και μια περιοχή ακατάλληλη για δόμηση, που αφορά στη ζώνη προστασίας υδατορέματος.

Σε μια γενική επισκόπηση της S.W.O.T. ανάλυσης, τα δυνατά σημεία και οι ευκαιρίες υπερτερούν σημαντικά των αντίστοιχων αδυναμιών και διαφαινόμενων απειλών σε όλους τους επιμέρους τομείς που εξετάστηκαν, χάριν στην προσανατολισμένη στον τουρισμό ανάπτυξη του νησιού, στην αυξανόμενη ζήτηση προς αυτή την κατεύθυνση και στην ανάγκη για εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος.

Περαιτέρω, συνοδευτικά της παρούσης, έχει εκπονηθεί μελέτη Τ.Φ.Ι., η οποία ωστόσο δεν είναι υποχρεωτική για την ολοκλήρωση μελετών Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.. Σύμφωνα με αυτήν, εντοπίζονται σημαντικές διαφοροποιήσεις μεταξύ των δύο Δ.Κ. της Μυκόνου. Ειδικότερα, στην Άνω Μερά διαφαίνεται σαφής τάση ανάπτυξης ποιοτικών καταλυμάτων, και, τελικά, συμπεραίνεται ότι η υλοποίηση του έργου όχι μόνο δεν πρόκειται να προκαλέσει υπέρβαση της Τ.Φ.Ι., αλλά αντίθετα, δύναται να αποτελέσει υπόδειγμα ως προς τον τρόπο σχεδιασμού και την διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος για μια βιώσιμη και ανθεκτική τουριστική ανάπτυξη στο ανεκμετάλλευτο ανατολικό τμήμα της νήσου. Περαιτέρω, ο ειδικός χαρακτήρας του υπό εξέταση έργου εμπεριέχει στοιχεία που διαφοροποιούν τις επιδράσεις στη φέρουσα ικανότητα του τόπου. Τέλος, σημειώνεται ότι η επιδιωκόμενη επένδυση προχωρά σε έναν πιο ουσιαστικό διάλογο με τα κύρια ζητήματα που άπτονται της Φ.Ι., δίνοντας έμφαση στην εξασφάλιση και στην ορθή διαχείριση των φυσικών πόρων, και εφαρμόζοντας βέλτιστες πρακτικές για την αντιμετώπιση των συνήθων φυσικό-οικολογικών, κοινωνικό-δημογραφικών και πολιτικό-οικονομικών επιπτώσεων.

Επιπλέον, την παρούσα συνοδεύει και Μελέτη Τοπίου, η οποία επίσης δεν απαιτείται υποχρεωτικά για την εκπόνηση μελετών Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.. Στο πλαίσιο αυτής εξετάζονται και αναλύονται οι αναγκαίες κατευθύνσεις για το σχεδιασμό του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος της επιδιωκόμενης επένδυσης, προσδιορίζονται συγκεκριμένα μέτρα για την ορθή ένταξη του Σ.Τ.Κ. στο ιδιαίτερο τοπίο της Άνω Μεράς και προτείνονται οι κατάλληλες πρακτικές για την κατασκευή και λειτουργία των τουριστικών εγκαταστάσεων με τρόπο ώστε το νέο

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ανθρωπογενές τοπίο όχι μόνο να μην διαταράξει το υπάρχον οικοσύστημα αλλά, αντιθέτως, να το αναβαθμίσει μέσω του σχεδιασμού ενός κατάλληλου υποδοχέα νέων φυτοκοινωνιών. Γενικός στόχος είναι η μετάβαση σε ένα αναβαθμισμένο τοπίο μέσα από έναν ολοκληρωμένο σχεδιασμό.

Τέλος, στα πλαίσια της παρούσης έχει εκπονηθεί και Μελέτη Σχεδίου Γενικής Διάταξης (Masterplan), η οποία είναι επίσης μη υποχρεωτική σαν συνοδευτική μελέτη, αποδίδει ωστόσο με ιδιαίτερη σαφήνεια τους επενδυτικούς στόχους του σχεδίου. Μέσα από μία γενική θεώρηση της οικιστικής εξέλιξης της νήσου, των στόχων της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου για την συγκεκριμένη περιοχή, και ιδίως μέσα από την θεώρηση του ακινήτου σε δύο κλίμακες, αφ' ενός, ως μέρος της περιβάλλουσας περιοχής και, αφ' ετέρου, ως ακίνητο με συγκεκριμένες ιδιαιτερότητες και δυνατότητες, διαμορφώνεται η συνθετική πρόταση με κεντρική ιδέα την ανάδειξη της παραρεμάτιας ζώνης. Η εν λόγω ζώνη σημασιοδοτείται ως άξονας κοινωνικής ζωής των ενοίκων και επισκεπτών του Σ.Τ.Κ. επί της οποίας αρθρώνονται οι λοιπές λειτουργίες του καταλύματος. Μέσω της εκπόνησης του ενδεικτικού και μη δεσμευτικού Σχεδίου Γενικής Διάταξης, αποδεικνύεται ότι η προτεινόμενη από τη Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. δόμηση, επιτρέπει:

- i. Την ομαλή ένταξη των κτιριακών όγκων στο ακίνητο,
- ii. Την ανάδειξη των βραχωδών εξάρσεων, των ξερολιθιών και γενικότερα των στοιχείων του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος που χρήζουν διαφύλαξης,
- iii. Την ανάπτυξη χώρων καλλιέργειών για λόγους τοπιακούς, συμβολικούς και οικολογικούς,
- iv. Τη διαμόρφωση φυτεμένων επιφανειών με προσεκτικά επιλεγμένα είδη φύτευσης,
- v. Την ύπαρξη ευρείων επιφανειών για να εξυπηρετείται η κίνηση και συγκέντρωση των ενοίκων και επισκεπτών του Σ.Τ.Κ., και,
- vi. Την εναρμόνιση με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του τόπου αλλά και τις σύγχρονες ανάγκες της φιλοξενίας.

Περαιτέρω, στο πλαίσιο του προτεινόμενου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. διερευνώνται διεξοδικά και αξιολογούνται τρία εναλλακτικά Σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης της Έκτασης. Το σενάριο που προκρίνεται έναντι των υπολοίπων από άποψη πολεοδομική, περιβαλλοντική, κοινωνική και οικονομική, αφορά στην υλοποίηση Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. «Τουρισμού – Αναψυχής» για ανάπτυξη Σ.Τ.Κ. με τους όρους του ν. 4002/2011 το οποίο διέπεται από τις ακόλουθες βασικές αρχές:

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

1. Εναρμόνιση με τις εθνικές αναπτυξιακές επιδιώξεις και τόνωση της ανάπτυξης της ευρύτερης περιοχής,
2. Αειφόρος ανάπτυξη μέσω της δημιουργίας μονάδας τουριστικής ανάπτυξης, η οποία συνδέει την οικονομική βιωσιμότητα με το σεβασμό στο περιβάλλον και την τοπική κοινωνία, και,
3. Ολοκληρωμένος σχεδιασμός μέσω της ανάπτυξης οργανωμένου τουριστικού υποδοχέα υψηλών προδιαγραφών αισθητικής και περιβαλλοντικής συμπεριφοράς, αντί του προτύπου της άναρχης εκτός σχεδίου δόμησης.

Στο πλαίσιο της πρότασης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. σε ενιαία Ζώνη Τουρισμού – Αναψυχής, αναπτύσσονται ήπιες τουριστικές δραστηριότητες, με σ.δ. = 0,10 και π.κ.= 15%, χωρίς να εξαντλούνται τα επιτρεπόμενα μεγέθη δόμησης (σ.δ. 0,15 και π.κ. έως και 50%) και ως εκ τούτων με σημαντικά μειωμένο πολεοδομικό αποτύπωμα. Επίσης, βάσει επενδυτικού σχεδίου, προκύπτει ότι για τη βιωσιμότητα της επένδυσης είναι αναγκαίες 196 κλίνες (84 κλίνες Τ.Ε.Κ. και 112 κλίνες ξενοδοχείων), που αντιστοιχούν σε 0,90 κλίνες / στρ., αναλογία που είναι πολύ χαμηλότερη από την επιτρεπόμενη των 7 κλινών / στρέμμα βάσει Ζ.Ο.Ε.. Τα παραπάνω συγκεντρώνονται στον πίνακα που ακολουθεί:

ΠΙΝΑΚΑΣ 9.1: Χαρακτηριστικά του έργου και βασικά πολεοδομικά μεγέθη

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ		ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ
Τρόπος Ανάπτυξης	Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής Σ.Τ.Κ.	
σ.δ.	0,10	
Μέγιστη Επιτρεπόμενη Δόμηση ($E_E \times \sigma.δ.$)	$218.971,96 \times 0,10 =$ 21.897,20 τ.μ.	
π.κ.	15%	
Μέγιστη Επιτρεπόμενη Κάλυψη ($E_E \times \pi.κ.$)	$218.971,96 \times 15\% =$ 32.845,79 τ.μ.	

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

<p>Χρήσεις Γης</p>	<p>παρ. Β1, άρ. 11, ν. 3986/2011</p>	<p>Οι χρήσεις γης αντλούνται από το άρ. 11 του ν. 3986/2011 – συμβαδίζουν με τον χαρακτήρα της Ζ.Ο.Ε., πλην όμως διαφοροποιούνται με πρόσθετες εξειδικεύσεις και περιορισμούς. Οι χρήσεις που προστίθενται από το άρ. 11 του ν. 3986/2011 αφορούν:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακό κέντρο, υδροθεραπευτήρια), ii. Πεδίο προσγείωσης ελικοπτέρου, iii. Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου.
<p>Κλίνες</p>	<p>196</p>	<p>Ο αριθμός κλινών κρίνεται αναγκαίος για την ανάπτυξη του σχεδίου – αξιοποιείται η δυνατότητα που δίνεται από το υπό αναθεώρηση Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Νοτίου Αιγαίου, όπου σε οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών καταλυμάτων επιτρέπεται η υπέρβαση του μέγιστου αριθμού κλινών που ορίζουν οι τυχόν ισχύουσες διατάξεις – στην προκειμένη περίπτωση η Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου – όταν οι δείκτες της αρτιότητας και των κλινών / στρέμμα, είναι κατά 50% περιορισμένοι συγκριτικά με τις οριακές τιμές που ορίζονται από το ίδιο σχέδιο και εφόσον εκτιμώνται οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις και η φέρουσα ικανότητα του νησιού.</p>
<p>Πυκνότητα Κλινών</p>	<p>0,90 (κλίνες / στρέμμα)</p>	

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Μέγιστο Ύψος	4,50 μ. (μονώροφη οικοδομή ή τμήμα της) 7,50 μ. (διώροφη οικοδομή ή τμήμα της) <small>(παρ. 8, άρ. 4, π.δ. 07.03.2005 / Δ' 243)</small>	
Ελάχιστη Απόσταση από τα Όρια του Γηπέδου	10 μ. για κτίρια ύψους μέχρι 7,50 μ. <small>(παρ. Γ.στ., άρ. 8, π.δ. 06.10.1978 / Δ' 538)</small>	
Ελάχιστη Απόσταση από Δασική Έκταση	10 μ. <small>(παρ. 5, αρ. 1 του π.δ. 24.05.1985 / Δ' 270)</small>	
Απόσταση Δόμησης από τις Γραμμές Οριοθέτησης του Ρέματος	20 μ. <small>(παρ. 4B, άρ. 9, ν. 4258/2014)</small>	

ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

Σε κάθε περίπτωση, η χωροθέτηση Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. για την ανάπτυξη Οργανωμένου Υποδοχέα Τουριστικών Δραστηριοτήτων είναι πλήρως τεκμηριωμένη καθόσον:

- i. Αποτελεί υποδοχέα σχεδίου στρατηγικής σημασίας και εναρμονίζεται πλήρως με τις οικείες για την περιοχή επέμβασης, ρυθμίσεις και κατευθύνσεις των Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α., Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. και Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Νοτίου Αιγαίου (ισχύον και υπό αναθεώρηση), και με τις κατευθύνσεις της οικείας αναπτυξιακής πολιτικής.
- ii. Έχει ως γενικό χωρικό προορισμό την χρήση «Τουρισμού-Αναψυχής» της περ. 1 της παρ. Β του άρ. 11 του ν. 3986/2011, που ευνοεί την υποστήριξη των αναπτυξιακών προοπτικών, τη δημιουργία νέων θέσεων απασχόλησης και την ενίσχυση της τοπικής οικονομίας,
- iii. Περιλαμβάνει συνολική και διεξοδική εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων της επιδιωκόμενης ανάπτυξης και της Τ.Φ.Ι., τόσο για την Περιβάλλουσα Περιοχή, όσο και για τη ν. Μύκονο, καθώς και Μελέτη Τοπίου με στόχο την ομαλή ένταξη της επένδυσης σε αυτό,

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

iv. Υλοποιείται με ήπιους όρους και περιορισμούς δόμησης, χωρίς να εξαντλούνται τα επιτρεπόμενα μεγέθη δόμησης. Συγκεκριμένα επιλέγονται σ.δ. = 0,10 αντί του επιτρεπόμενου 0,12 από τον ν. 4002/2011 και π.κ. = 15% αντί 50%, μέγιστου επιτρεπόμενου π.κ. από τον ν. 3986/2011.

v. Έχει μελετηθεί ως προς την εσωτερική οργάνωση του Σ.Τ.Κ. που περιλαμβάνει 56 ξενώνες (σουίτες ξενοδοχείου) και 14 Τ.Ε.Κ.. Ειδικότερα, στο ενδεικτικό και μη δεσμευτικό Masterplan που συνοδεύει την παρούσα καταγράφονται, μεταξύ άλλων, η ενδεικτική γενική διάταξη των κτιρίων και το εσωτερικό δίκτυο κυκλοφορίας. Όσον αφορά στην οργάνωση, στη χωροθέτηση και στο σχεδιασμό των κτιρίων, βασική κατεύθυνση αποτελεί η προσαρμογή και η ομαλή ένταξη αυτών στο φυσικό ανάγλυφο του εδάφους αλλά και γενικότερα την εναρμόνιση με το φυσικό τοπίο της Έκτασης.

vi. Συμβάλλει στην ένταση της ανταγωνιστικότητας της Μυκόνου, καθώς το προσφερόμενο τουριστικό προϊόν εμπλουτίζεται με το Σ.Τ.Κ., περιλαμβάνοντας κατοικίες μόνιμης και όχι απλώς εποχικής χρήσης διαμορφώνοντας ένα νέο λειτουργικό/κοινωνικό/οικιστικό κύτταρο που θα λειτουργεί καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, με τη δημιουργία πολυλειτουργικού συνεδριακού κέντρου ως Ε.Τ.Υ., καθώς και με τη δημιουργία spa (υδροθεραπευτήριο). Ο συνδυασμός των Τ.Ε.Κ. και των λοιπών παροχών του Σ.Τ.Κ. συμβάλλει στη επέκταση του χρόνου παραμονής των επισκεπτών στο νησί με αποτέλεσμα την ανάπτυξη δεσμών με την τοπική κοινωνία.

vii. Είναι εύκολα προσπελάσιμο μέσω υφιστάμενης οδού με ικανό μήκος και πλάτος, προς τον οικισμό Άνω Μεράς, ενώ σε κάθε περίπτωση έχει εκπονηθεί για αυτό και μελέτη κυκλοφοριακών επιπτώσεων.

viii. Έχει μελετηθεί πλήρως ως προς τις ανάγκες και συνέπειές του, καθώς και ως προς τα δίκτυα υποδομών. Ειδικότερα, για την ύδρευση εκτιμάται ως ότι πιθανότερη λύση θεωρείται η αξιοποίηση των τεσσάρων υφιστάμενων γεωτρήσεων (ΥΓ1 έως ΥΓ4) της Έκτασης σε συνδυασμό με μεγάλης χωρητικότητας δεξαμενές αποθήκευσης νερού. Σε κάθε περίπτωση, προβλέπεται κατασκευή μονάδας αφαλάτωσης, ακόμα και ως εφεδρική λύση, και η κατασκευή Ε.Ε.Λ. εντός της Έκτασης.

ix. Περιλαμβάνει μελέτη προσωρινής οριοθέτησης του περιεχόμενου μικρού υδατορέματος, παρά την έλλειψη σχετικής τυπικής υποχρέωσης, ώστε να διασφαλίζεται η επένδυση, αλλά και η ευρύτερη περιοχή από πλημμυρικά φαινόμενα. Επίσης, μέσω του σχεδιασμού το εν λόγω φυσικό στοιχείο δύναται να αναδειχθεί.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

χ. Αναπτύσσεται σε περιοχές που είναι γεωλογικά κατάλληλες ή κατάλληλες υπό προϋποθέσεις, εξαιρώντας τις γεωλογικά ακατάλληλες ζώνες (εκατέρωθεν του μικρού υδατορέματος).

χι. Προβλέπει σημαντικά αντισταθμιστικά οφέλη, τα οποία εκτιμάται ότι θα ανέρχονται σε 350.000 ευρώ ετησίως ή 33.250.000 ευρώ για τα πρώτα 95 χρόνια λειτουργίας του Σ.Τ.Κ., που θα συνδιαμορφωθούν με τις τοπικές αρχές, βάσει των αναγκών της κοινωνίας. Επισημαίνεται ότι δόθηκε έμφαση στο χωρικό αποτύπωμα των αντισταθμιστικών μέτρων, η οποία αποτυπώνεται στις προτάσεις δράσεων για το δομημένο περιβάλλον της Άνω Μεράς και για τη διαμόρφωση περιπατητικών διαδρομών με στόχο τη σύνδεση σημαντικών πολιτιστικών στοιχείων του τόπου.

Εν κατακλείδι, ο εν λόγω Οργανωμένος Υποδοχέας Τουριστικών Δραστηριοτήτων, επιχειρεί να σεβαστεί και να εξελίξει την παγκοσμίως καταξιωμένη τουριστική ταυτότητα της Μυκόνου, με την προώθηση του τουρισμού εμπειρίας, μέσω της αρμονικής συνύπαρξης των αντιθετικών αλλά και συμπληρωματικών φυσιογνωμιών του νησιού: του κοσμοπολίτικου στοιχείου και του ιδιαίτερου τοπικού χρώματός του. Κοινή βάση του συνόλου των μελετών που έχουν εκπονηθεί για το εν λόγω έργο, αποτελεί η υπηρετήση των σύγχρονων τοπικών και παγκόσμιων τουριστικών τάσεων σε εναρμόνιση με τον ιδιαίτερο χαρακτήρα του τόπου, με στόχο τον εμπλουτισμό της τουριστικής ταυτότητας της Μυκόνου, αλλά και της χώρας. Το προτεινόμενο Σ.Τ.Κ. διαφοροποιείται, εν γένει, από το συμβατικό μοντέλο ανάπτυξης τουριστικών δραστηριοτήτων στο εξωαστικό τοπίο της Μυκόνου και επιχειρεί να προωθήσει τη μετάβαση σε ένα αναβαθμισμένο μοντέλο τουρισμού εμπειρίας με παροχές υψηλοτάτου επιπέδου σε συνδυασμό με την ανάπτυξη βαθύτερων σχέσεων με τον τόπο. Μέσω της ανέγερσης των Τ.Ε.Κ. και των λοιπών παροχών του Σ.Τ.Κ. (πολυλειτουργικό συνεδριακό κέντρο, spa, πεδίο προσγείωσης κ.α.) παρέχονται δυνατότητες όχι μόνο βραχυχρόνιας επίσκεψης, αλλά και μακροχρόνιας διαβίωσης, καθώς ο επισκέπτης μπορεί να νιώσει «κάτοικος», αναπτύσσοντας δεσμούς με την τοπική κοινωνία. Επίσης, με στόχο την τόνωση του τουρισμού εμπειρίας προωθούνται δράσεις ανάδειξης του φυσικού και πολιτιστικού πλούτου της ευρύτερης περιοχής, όπως, για παράδειγμα, δημιουργία δικτύων σύνδεσης και σημειακές παρεμβάσεις. Με αυτό τον τρόπο επιχειρείται να δημιουργηθεί μία πρότυπη τουριστική μονάδα, που θα ανταποκρίνεται στις σύγχρονες ανάγκες του τόπου, του περιβάλλοντος και των επισκεπτών, η οποία ευελπιστεί να συμβάλλει σημαντικά στη διατήρηση της Μυκόνου στις πρώτες θέσεις του παγκόσμιου τουρισμού.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Ο ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ:

Για την «Π. ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.»

**Βασίλειος Π. Γκοιμίσης
Διευθυντής και Μέλος Δ.Σ.**

Αρχιτέκτων-Πολεοδόμος (Msc)

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

10. ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ

10.1. Βιβλιογραφία

Κοτζαμάνης, Β. (2012) «Σημειώσεις μαθήματος, Δημογραφία», Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης.

Μέλισσας, Δ. (2021) «Οι χρήσεις γης», Αθήνα: Εκδόσεις Σάκκουλα.

Τσεκούρας, Γ., Μαυρογεώργης Θ. (2020) «ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ, ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΚΑΙ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ, ΦΑΣΗ Β΄, ΣΤΑΔΙΟ Β1: Πρόταση Αναθεώρησης Εξειδίκευσης – Εισηγητική Έκθεση και Σχέδιο Υ.Α. – Τεύχος II», επίβλεψη: Αλιμπέρτη Κ., Καραγιάννη Ε., Υ.Π.Ε.Ν., Νοέμβριος 2020.

10.2. Θεσμικό πλαίσιο

A/A	ΠΡΑΞΗ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗΣ (Φ.Ε.Κ. Κ.ΛΠ.)
1.	Απόφαση Βουλής 6876/4871 «Έγκριση του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης».	Α' 128/03.07.2008
2.	ν. 3894/2010 «Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων»	Β' 204/2.12.2010
3.	ν. 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015»	Α' 152/1.7.2011
4.	ν.4608/2019 «Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα και προσέλκυση Στρατηγικών Επενδύσεων και άλλες διατάξεις»	Α' 66/25.04.2019
5.	ν. 4447/2016 «Νόμος 4447/2016 Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις»	Α' 241/23.12.2016
6.	ν. 2539/1997 «Συγκρότηση της Πρωτοβάθμιας Τοπικής Αυτοδιοίκησης»	Α' 244/04.12.1997
7.	ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης»	Α' 87/07.06.2010
8.	ν. 4414/2016 «Νέο καθεστώς στήριξης των σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας και Συμπαρογωγή Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης - Διατάξεις για το νομικό και λειτουργικό διαχωρισμό των κλάδων προμήθειας και διανομής στην αγορά του φυσικού αερίου και άλλες διατάξεις»	Α' 149/9-8-2016

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

A/A	ΠΡΑΞΗ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗΣ (Φ.Ε.Κ. Κ.ΛΠ.)
9.	ν. 4179/2013 «Απλούστευση διαδικασιών για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας στον τουρισμό, αναδιάρθρωση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού και λοιπές διατάξεις»	Α' 175/8.8.2013
10.	ν. 2742/1999 «Χωροταξικός Σχεδιασμός και Αειφόρος Ανάπτυξη και άλλες διατάξεις»	Α' 207/7.10.1999
11.	ν. 2508/1997 «Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις»	Α' 124/13.6.1997
12.	ν. 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»	Α' 33/14.3.1983
13.	ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός»	Α' 79/09.04.2012
14.	ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις»	Α' 245/09.12.2020
15.	ν. 4002/2011 «Πρωώθηση τουριστικών επενδύσεων, Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα και άλλες διατάξεις τουριστικής νομοθεσίας»	Α' 180/22.08.2011
16.	ν. 4276/2014 «Απλούστευση διαδικασιών λειτουργίας τουριστικών επιχειρήσεων και τουριστικών υποδομών, ειδικές μορφές τουρισμού και άλλες διατάξεις»	Α' 155/30.7.2014
17.	ν. 4258/2014 «Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα - ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις»	Α' 94/14.4.2014
18.	ν. 4092/2012 «Τροποποίηση του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του νόμου 3986/2011 Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012 – 2015 (Α' 152), όπως ισχύει»	Α' 220/8.11.2012
19.	ν. 4738/2020 «Ρύθμιση οφειλών και παροχή δεύτερης ευκαιρίας και άλλες διατάξεις»	Α' 207/27-10-2020
20.	ν. 1700/1987 «Ρύθμιση θεμάτων εκκλησιαστικής περιουσίας»	Α' 61/6.5.1987
21.	ν. 4182/2013 «Κώδικας κοινωφελών περιουσιών, σχολαζουσών κληρονομιών και λοιπές διατάξεις»	Α' 185/10.09.2013
22.	ν. 998/1979 «Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της Χώρας»	Α' 289/29.12.1979
23.	ν. 3208/2003 «Προστασία των δασικών οικοσυστημάτων κατάρτιση δασολογίου ρύθμιση εμπράγματων δικαιωμάτων επί δασών και δασικών εν γένει εκτάσεων και άλλες διατάξεις»	Α' 303/24.12.2003
24.	ν. 2971/2001 «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις» και τροποποίηση του από τον ν. 4607/2019	Α' 285/19.12.2001 Α' 65/24.4.2019
25.	ν. 2160/1993 «Ρυθμίσεις για τον Τουρισμό και άλλες διατάξεις»	Α' 118/19.7.1993

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

A/A	ΠΡΑΞΗ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗΣ (Φ.Ε.Κ. Κ.ΛΠ.)
26.	ν. 2637/1998 «Σύσταση Οργανισμών, κλπ-δάση-κ.α. διατάξεις»	Α' 200/27.8.1998
27.	ν. 5037/2023 «Μετονομασία της Ρυθμιστικής Αρχής Ενέργειας σε Ρυθμιστική Αρχή Αποβλήτων, Ενέργειας και Υδάτων και διεύρυνση του αντικειμένου της με αρμοδιότητες επί των υπηρεσιών ύδατος και της διαχείρισης αστικών αποβλήτων, ενίσχυση της υδατικής πολιτικής Εκσυγχρονισμός της νομοθεσίας για τη χρήση και παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές μέσω της ενσωμάτωσης των Οδηγιών ΕΕ 2018/2001 και 2019/944 Ειδικότερες διατάξεις για τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και την προστασία του περιβάλλοντος»	Α' 78/29.3.2023
28.	π.δ. 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης»	Α' 114/29.6.2018
29.	π.δ. 07.03.2005 «Καθορισμός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), κατώτατου ορίου κατάτμησης και λοιπών όρων και περιορισμό δόμησης στην εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923 περιοχής του Δήμου Μυκωνίων, Νήσου Μυκόνου (Ν. Κυκλάδων) και των νησίδων Αγ. Γεώργιο (Μπάου), Καβουρονήσι, Μαρμαρονήσι, Μόλες, Τραγονήσι, Χαταπόδια, Πρασονήσια, Βαεβούλακας, Καλαφακιώνα και Λαζαρονήσι»	Δ' 43/07.03.2005 ΑΑΠ' 65/2.3.2012
30.	π.δ. 10.11.1978 «Περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών»	Δ' 594/13/11/1978
31.	π.δ. 6/17.10.1978 «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών»	Δ' 538/17.10.1978
32.	π.δ. 24.5.1985 «Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών»	Δ' 270/31.5.1985
33.	π.δ. 17.6.1988 «Χαρακτηρισμός οικισμών του νομού Κυκλάδων ως παραδοσιακών και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών»	Δ' 504/14.07.1988
34.	π.δ. 13.8.1976 «Περί αναθεωρήσεως των όρων και περιορισμών δόμησης του ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης Μυκόνου και καθορισμού των όρων και	Δ' 336/23.10.1976

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

A/A	ΠΡΑΞΗ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗΣ (Φ.Ε.Κ. Κ.ΛΠ.)
	περιορισμών δόμησης των νήσων Μυκόνου-Δήλου και Ρηνείας (Κυκλάδων)»	
35.	π.δ. 22.1.1980 «Περί τροποποιήσεως του από 13-08-1976 προεδρικού διατάγματος περί αναθεωρήσεως των όρων και περιορισμών δόμησης του ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης Μυκόνου και καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των νήσων Μυκόνου-Δήλου και Ρηνείας (Κυκλάδων)»	Δ' 88/8.2.1980
36.	π.δ. 3.5. 1985 «Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης τους»	Β' 181/3.5.1985
37.	π.δ. 14.06.1933 «Περί διαχωρισμού της ακινήτου περιουσίας της Ι.Μ. Τουρλιανής – Μυκόνου»	Α' 234/3.8.1933
38.	π.δ. 19/2009 «Ίδρυση, κατασκευή, εξοπλισμός, λειτουργία και εκμετάλλευση ελικοδρομίων»	Α' 35/03.03.2009
39.	β.δ. 06.02.1956: «Περί καθορισμού των επαρχιακών οδών των Νομών του Κράτους κατά τις διατάξεις του Νόμου 3155/1955 περί κατασκευής και συντηρήσεως οδών»	Α' 47/8.2.1956
40.	β.δ. 18.09.1952 «Περί κυρώσεως των από Περί κυρώσεως των από 18 Σεπτεμβρίου 1952 Συμβάσεων μεταξύ της Ορθοδόξου Εκκλησίας της Ελλάδος (Ο.Δ.Ε.Π.) και Δημοσίου «περί εξαγοράς υπό του Δημοσίου κτημάτων της Ορθοδόξου Εκκλησίας της Ελλάδος προς αποκατάστασιν ακτημόνων καλλιεργητών και ακτημόνων μικρών κτηνοτρόφων κ.τ.λ.»	Α' 289/8.10.1952
41.	ν.δ. 17.7.1923/16.8.1923 «περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών»	Α' 228/16.8.1923
42.	κ.υ.α. 8315.2/02/07/2.2.2007 «Κατάταξη λιμένων»	Β' 202/16.2.2007
43.	κ.υ.α. 31722/2011 «Έγκριση Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Υδατοκαλλιέργειες και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού»	Β' 2505/04.11.2011
44.	κ.υ.α. 11508/2009 «Έγκριση Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού»	Α.Α.Π.' 151/13.04.2009
45.	κ.υ.α. 49828/2008 «Έγκριση Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ) και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού».	Β' 2464/03.12.2008

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

A/A	ΠΡΑΞΗ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗΣ (Φ.Ε.Κ. Κ.ΛΠ.)
46.	κ.υ.α. ΔΔΠ0007378/0454ΒΕΞ2017 «Καθορισμός όρων, προϋποθέσεων, τεχνικών θεμάτων, αναγκαίων λεπτομερειών και διαδικασίας για την παραχώρηση απλής χρήσης αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης μεγάλων λιμνών και πλεύσιμων ποταμών»	Β' 1636/12.5.2017
47.	κ.υ.α. 145116/2.02.2011 «Καθορισμός μέτρων, όρων και διαδικασιών για την επαναχρησιμοποίηση επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων και άλλες διατάξεις» όπως τροποποιήθηκε με την κ.υ.α. οικ. 191002/5.09.2013 και ισχύει	Β' 354/8.03.2011 Β' 2220/9.09.2013
48.	υ.α. 27022/7.6.2017 Υπ.Π.Εν., «περί Τεχνικών προδιαγραφών μελετών Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (Ε.Χ.Σ) του ν. 4447/2016».	Β' 1976/7.6.2017
49.	υ.α. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/6015/136 «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Π.Σ.)»	Β' 510/09.02.2022
50.	υ.α. 25290/10.10.2003 «Έγκριση Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου»	Β' 1487/10.10.2003
51.	υ.α. 11258/6-3-2017 «Εξειδίκευση περιεχομένου Περιφερειακών Σχεδίων για την Προσαρμογή στην Κλιματική Αλλαγή (ΠεΣΠΚΑ), σύμφωνα με το άρθρο 43 του ν. 4414/2016 (Α'149)»	Β' 873/16.3.2017
52.	υ.α. Φ.20/33945/3402/10.09.1974 «Περί χαρακτηρισμού του Δήμου Μυκονίων, ως οργανωμένου αρχαιολογικού χώρου»	Β' 913/20.9.1974
53.	υ.α. 67659/9.12.2013 «Έγκριση τροποποίησης Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού».	Β' 3155/12.12.2013
54.	υ.α. 25290/25.6.2003 «Έγκριση Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Νοτίου Αιγαίου»	Β' 1487/10.10.2003
55.	υ.α. ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ.21/53162/2515 «Καθορισμός Ζώνης Α' Προστασίας αρχαιολογικού χώρου περιοχής λόφων Διβουνίων Μυκόνου»	Β' 576/25.07.1991
56.	υ.α. ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ21/34782/1731 «Οριοθέτηση Ζώνης Β' Προστασίας Αρχ/κού Χώρου Λόφων Διβουνίων Μυκόνου»	Β' 555/18.07.1994
57.	υ.α. 117/2012 «Καθορισμού τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων»	Β' 319/14.02.2012

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Α/Α	ΠΡΑΞΗ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗΣ (Φ.Ε.Κ. Κ.ΛΠ.)
58.	υ.α. 216/2015 «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και βαθμολογούμενων κριτηρίων για τα ξενοδοχεία και κατάταξη αυτών σε κατηγορίες αστέρων»	Β' 10/9.1.2015
59.	Απόφαση Ε' τμ. Σ.τ.Ε. 519/1.3.2017, επί της Αίτησης Ακύρωσης κατά της αποφάσεως της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον Τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης, με την οποία εγκρίθηκε το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (2013) και η σχετική Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.	-
60.	Απόφαση Ολομ. Σ.τ.Ε. 3632/12.10.2015, επί της Αίτησης Ακύρωσης κατά της απόφασης «Έγκρισης τροποποίησης του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού» (2009)	-
61.	π.ε. 79/2019 του Σ.τ.Ε. «Έγκριση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης της Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) με την ονομασία "Επένδυση Κατασκευή και Λειτουργία Πολυτελούς Τουριστικής Μονάδας VIP Exclusive Club στη νήσο Σκορπιό»	-
62.	π.ε. 87/2020 Ε' τμ. Σ.τ.Ε., Επεξεργασία σχεδίου προεδρικού διατάγματος, «Έγκριση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης της Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) με την ονομασία "Τουριστική Ανάπτυξη στη Μύκονο", της BLUE IRIS A.E. στη θέση Καραπέτης, στη Δημοτική Ενότητα Άνω Μεράς, Δήμου Μυκόνου, νήσου Μυκόνου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου»	-
63.	π.ε. 196/2021 Ε' τμ. Σ.τ.Ε., Επεξεργασία σχεδίου προεδρικού διατάγματος, «Έκκριση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) με την ονομασία "PROJECT BLUE" με φορέα υλοποίησης την εταιρεία "FRONTISA management L.T.D." στη θέση "Φερά Γκρεμνά – Βατούδια" της Δημοτικής Κοινότητας Άνω Μεράς Δήμου Μυκόνου νήσου Μυκόνου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου»	-
64.	Απόφαση Ολομ. Σ.τ.Ε. 2564/2022 επί της αίτησης ακύρωσης του Δ. Μυκόνου κατά του από 10.6.2020 Προεδρικού Διατάγματος (Δ' 304/10.6.2020) «Έγκριση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης της Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) με την ονομασία «Τουριστική Ανάπτυξη στη Μύκονο», της BLUE IRIS A.E στη θέση «Καραπέτης» στη Δημοτική	-

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

A/A	ΠΡΑΞΗ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗΣ (Φ.Ε.Κ. Κ.ΛΠ.)
	<i>Κοινότητα Άνω Μεράς Δήμου Μυκόνου, Νήσου Μυκόνου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου»</i>	
65.	Με αριθμό 2647/ΥΠΕΘ0538866/ΕΙΔ.135/ΕΟΤ/86 Απόφαση Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας «Μέτρα για την ελεγχόμενη τουριστική ανάπτυξη και την αναβάθμιση της τουριστικής προσφοράς περιοχών της χώρας. Καθορισμός περιοχών Ελέγχου Τουριστικής Ανάπτυξης»	Β' 797/19.11.86
66.	Με αριθμό 28704/4362/26.11.2001 Απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Επιτροπής στον Τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης για το «Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Καταστημάτων Κράτησης»	Β' 1575/28.11.2001
67.	Με αριθμό 2106/25.2.1986 Απόφαση του Νομ., Κυκλάδων «Καθορισμός ορίων, όρων και περιορισμών δόμησης και κατηγορία των οικισμών: ... ε) Άνω Μερά Κοινότητας Άνω Μεράς της νήσου Μυκόνου»	Δ' 497/6.6.1986
68.	Με αριθμό 450/Φ.47/1996 Απόφαση Περιφ/κης Δ/ντριας Ν. Κυκλάδων «Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργία ζώνης παραλίας στη θέση Μεταξύ ΚΑΛΑΦΑΤΗ και ΛΙΑΣ νήσου Μυκόνου»	Δ' 327/3.4.1996
69.	Με αριθμό 2508/25.10.1983 Απόφαση Νομ. Κυκλάδων «Επικύρωση έκθεσης και διαγραμμάτων καθορισμού οριογραμμής αιγιαλού - παραλίας στη θέση ΚΑΛΑΦΑΤΗ Άνω Μεράς Μυκόνου μπροστά από την ιδιοκτησία Γ. Κ. Καλαμαρά Ν. Κυκλάδων»	Δ' 544/25.10.1983
70.	Με αριθμό 5979/11.11.1988 Απόφαση Νομ. Κυκλάδων «Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργία ζώνης παραλίας στη θέση Όρμος Καλαφάτη Κοινότητας Άνω Μεράς Μυκόνου Ν. Κυκλάδων»	Δ' 805/11.11.1988
71.	Με αριθμό 8205/20.12.1984 Απόφαση Νομ. Κυκλάδων «Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργία ζώνης παραλίας στη θέση ΔΙΒΟΥΝΙΑ – ΚΑΛΑΦΑΤΗ Άνω Μεράς Μυκόνου μπροστά από την ιδιοκτησία Μονής Παναγιάς Τουρλιανής»	Δ' 644/20.12.1984
72.	Με αριθμό Ο.Ε.1705/12.4.1979 Νομ. Κυκλάδων «Περί επικυρώσεως εκθέσεως και διαγράμματος καθορισμού οριογραμμής αιγιαλού και παραλίας στη θέση ΛΟΥΛΟΣ ή ΣΠΗΛΙΑ νήσου Μυκόνου»	Δ' 220/12.4.1979
73.	Με αριθμό 1096417/8665/Β0010/2003 Υφ. Οικονομίας και Οικονομικών «Μερικός επανακαθορισμός ορίων αιγιαλού, παραλίας στην θέση Λούλος Ν. Μυκόνου, Ν. Κυκλάδων»	Δ' 1373/17.12.2003

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

A/A	ΠΡΑΞΗ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗΣ (Φ.Ε.Κ. Κ.ΛΠ.)
74.	Με αριθμό 1390.Φ.49/1996 Απόφαση Αναπλ/τριας Περ/κου Διευ/ντη Ν. Κυκλάδων «Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργία ζώνης παραλίας στη θέση από Τουρλό έως Αγ. Στέφανο Ν. Μυκόνου Ν. Κυκλάδων»	Δ' 962/28.8.1996
75.	Με αριθμό 1001260/83/Β0010/1999 Απόφαση του Υπ. Οικονομικών «Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργία ζώνης παραλίας στη θέση ΛΟΥΛΟΣ ή ΣΠΗΛΙΑ προς ΚΑΛΟ ΛΙΒΑΔΙ Κοιν. Άνω Μεράς Ν. Μυκόνου»	Δ' 89/11.2.1999
76.	Με αριθμό 5374/16.6.2011 Απόφαση Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου «Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και παραλίας, στη θέση Λούλος Νήσου Μυκόνου»	Δ' 198/16.6.2011
77.	Με αριθμό 949/5.12.1990 Απόφαση Νομ. Κυκλάδων «Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργία ζώνης παραλίας στη θέση Σκάλα Φορτώσεως Μυκόνου προ. Ιδιοκτ. Βενετσιάνου Κακκαβά»	Δ' 680/ 5.12.1990
78.	Με αριθμό 1823/21.4.1988 Απόφαση Νομ. Κυκλάδων «Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργία ζώνης παραλίας στη θέση Καλό Λιβάδι Άνω Μεράς Μυκόνου»	Δ' 307/21.4.1988
79.	Με αριθμό 203/12.3.1993 Απόφαση Νομ. Κυκλάδων «Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργία ζώνης παραλίας στη θέση ΚΑΛΟ ΛΙΒΑΔΙ ν. Μυκόνου ενδιαφερόμενος Α. Δακτυλίδης»	Δ' 228/12.3.1993
80.	Με αριθμό 3059/23.01.2020 Απόφαση Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου «Μερική κύρωση δασικών χαρτών Κυκλάδων»	Δ' 41/3.2.2020
81.	Με αριθμό 47495/3.8.1956 Απόφαση Υπ. Βιομηχανίας «Αναγκαστική απαλλοτρίωση ξένης ακινήτου ιδιοκτησίας εις την Περιοχήν της νήσου Μυκόνου»	Β' 164/20.8.1956
82.	Με αριθμό 84/2020 Απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής της Διεύθυνσης Διοικητικού του Δ. Μυκόνου (ΑΔΑ: Ψ8ΔΟΩΚΚ-Λ36) «Περί έγκρισης εκδήλωσης ενδιαφέροντος για την υποβολή αίτησης συμμετοχής του Δήμου Μυκόνου στο πρόγραμμα «Εκπόνηση Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ)»	-

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Α/Α	ΠΡΑΞΗ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗΣ (Φ.Ε.Κ. Κ.ΛΠ.)
83.	Με αριθμό 53/2018 Πρακτικό Επεξεργασίας του π.δ./τος «Χαρακτηρισμός και οριοθέτηση Περιοχής Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχή "Εξαρχος" δημοτικής ενότητας Αταλάντης, δήμου Λοκρών (ν. Φθιώτιδος), καθορισμός χρήσεων, μέγιστης εκμετάλλευσης ανά χρήση, γενικής διάταξης των εγκαταστάσεων, διαγραμμάτων δικτύων υποδομής και Φορέα ίδρυσης και εκμετάλλευσης»	-
84.	Με αριθμό 304/2015 γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ. για «Χρήση ενοικιαζόμενων επιπλωμένων διαμερισμάτων στην Πλάκα»	-
85.	Με αριθμό 61237/12.10.2018 απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου «Οριστικοποίηση προκαταρκτικής γραμμής αιγιαλού (ΠΟΑ) στην Π.Ε. Μυκόνου»	Δ' 452/30.10.2018
86.	Με αριθμό 54/15.07.2020 Απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε. «Ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «RAFFLES - FAIRMONT» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «WHITE MULBERRY DEVELOPMENT ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «WHITE MULBERRY DEVELOPMENT ΙΚΕ» στις διαδικασίες των «Στρατηγικών Επενδύσεων» του ν. 3894/2010, όπως ισχύει»	Β' 2952/17.07.2020
87.	Με αριθμό 353/30.6.2020 ομόφωνη Εισήγηση του Διοικητικού Συμβουλίου της Ε.Γ. προς τη Δ.Ε.Σ.Ε. «...για την υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.3894/2010, του επενδυτικού σχεδίου «RAFFLES – FAIRMONT» της εταιρείας WHITE MULBERRY DEVELOPMENT Ι.Κ.Ε. στη Μύκονο.»	
88.	Με αριθμό πρωτ. 4600/29.3.2019 αίτηση υπαγωγής του επενδυτικού σχεδίου «ΜΥΚΟΝΟΣ RESORT» στις διατάξεις του Ν.3894/2010 της White Mulberry Development I.K.E. προς την «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» - Enterprise Greece	-
89.	Οδηγίες εφαρμογής των διατάξεων της περίπτωσης ΙV της παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 3208/2003 και του άρθρου 8Α του ν. 998/1979, το οποίο προστέθηκε με το άρθρο 149 του ν. 4819/2021.	ΥΠΕΝ/ΔΠΔ/115255/6217
90.	Αιτιολογική Έκθεση του ν. 4002/2012	-
91.	Αιτιολογική Έκθεση του ν. 4179/2013	-

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

10.3. Μελέτες

1.	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., Ειδική Χωροταξική Μελέτη (Ε.Χ.Μ.) Νήσων Άνδρου – Τήνου – Μυκόνου- Γ1 Φάση, 1996
2.	Επιχειρηματικό Σχέδιο - Business Plan
3.	Μελέτη άμεσων και έμμεσων επιπτώσεων της επένδυσης στην ελληνική οικονομία σε βραχυπρόθεσμο, μεσοπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο ορίζοντα (Investment Impact Assessment), 2020
4.	Μελέτη αξιολόγησης, αναθεώρησης και εξειδίκευσης του Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου - Στάδιο Α2, 2015
5.	Μελέτη αξιολόγησης, αναθεώρησης και εξειδίκευσης του Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου - Στάδιο Β1, 2020
6.	Μελέτη αξιολόγησης, αναθεώρησης και εξειδίκευσης του Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου - Στάδιο Β2, 2021
7.	ΙΝ.Σ.Ε.Τ.Ε. «Μελέτη εξειδίκευσης των τουριστικών προϊόντων και υπηρεσιών ανά κατηγορία προορισμού - Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου», 2015
8.	ΙΝ.Σ.Ε.Τ.Ε. «Οι Εξελίξεις στην Παγκόσμια Οικονομία και στις Χώρες Προέλευσης των Εισερχόμενων Τουριστών στην Ελλάδα», 2019
9.	ΙΝ.Σ.Ε.Τ.Ε. «Στατιστικό Δελτίο, Αύγουστος 2022, Νο 75», 2022
10.	ΙΝ.Σ.Ε.Τ.Ε. «Marketing Plan Τουριστικού Προϊόντος Νοτίου Αιγαίου Οδικός Χάρτης 2015-2020», 2015
11.	ΙΝ.Σ.Ε.Τ.Ε. «Ετήσια έκθεση ανταγωνιστικότητας και διαρθρωτικής προσαρμογής στον τομέα του τουρισμού για το έτος 2018», 2019
12.	ΙΝ.Σ.Ε.Τ.Ε. «Ετήσια έκθεση ανταγωνιστικότητας και διαρθρωτικής προσαρμογής στον τομέα του τουρισμού για το έτος 2019» 2020
13.	ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφές 1991, 2001, 2011
14.	Τεχνικό Πρόγραμμα Δήμου Μυκόνου, 2021
15.	Τεχνικό Πρόγραμμα Δήμου Μυκόνου, 2022
16.	Μελέτη Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου - Γ.Π.Σ. Μυκόνου Φάση Α2, 2015
17.	Πε.Σ.Π.Κ.Α. Νοτίου Αιγαίου
18.	4η Έκθεση της Διακυβερνητικής Επιτροπής για την Κλιματική Αλλαγή (IPCC), 2007
19.	Μελέτη του οίκου McKinsey and Company «Greece 10 years ahead: Defining Greece's new growth model and strategy», 2012
20.	Μελέτη Μορφολογικών Κανόνων Δόμησης και Αρχιτεκτονικής, στις περιοχές, εντός και εκτός οικισμών, μέχρι 2.000 κατοίκων των Κυκλάδων
21.	Οδηγός Αξιολόγησης για την υπαγωγή Επενδυτικών Σχεδίων στα καθεστώτα ενισχύσεων «Γενική Επιχειρηματικότητα» και «Νέες Ανεξάρτητες ΜΜΕ» του ν.4399/2016 καθώς και στις Σ.Μ.Π.Ε. των Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., 2018

10.4. Ιστοσελίδες

1.	Επίσημη ιστοσελίδα ΕΛ.ΣΤΑΤ, Διαθέσιμη στο: https://www.statistics.gr/ , [τελευταία πρόσβαση: 04/04/2023]
2.	Επίσημη ιστοσελίδα, World Imagery, Διαθέσιμη στο: https://www.arcgis.com/ , [τελευταία πρόσβαση: 12/4/2023]
3.	Επίσημη Ιστοσελίδα της Fraport Greece, Διαθέσιμη στο: https://www.fraport-greece.com/ell/ , [τελευταία πρόσβαση: 16/2/2023]

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

4.	Επίσημη Ιστοσελίδα, Discover Greece, Διαθέσιμη στο: https://www.discovergreece.com/ , [τελευταία πρόσβαση: 19/2/2023]
5.	Επίσημη Ιστοσελίδα Ελληνικού Πολιτιστικού Ορειβατικού Συλλόγου, Διαθέσιμη στο: https://erosfilis.gr/ , [τελευταία πρόσβαση: 19/2/2021]
6.	Ιστοσελίδα της Αναπτυξιακής Εταιρείας Κυκλάδων Α.Ε., Διαθέσιμη στο: https://www.cyclades-tour.gr/ , [τελευταία πρόσβαση: 19/2/2023]
7.	Επίσημη Ιστοσελίδα Ένωσης Λιμένων Ελλάδος, Διαθέσιμη στο: https://www.elime.gr/ , [τελευταία πρόσβαση: 7/12/2022]
8.	Επίσημη Ιστοσελίδα του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος - ΞΕΕ, Διαθέσιμη στο: https://www.grhotels.gr/ , [τελευταία πρόσβαση, 9/3/2023]
9.	Επίσημη Ιστοσελίδα του Οικολογικού Αγροκτήματος «Μυκόνου Βίωμα», Διαθέσιμη στο: https://www.mykonosvioma.com/ , [τελευταία πρόσβαση: 12/4/2021]
10.	Επίσημη Ιστοσελίδα της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας - ΥΠΑ, Διαθέσιμη στο: http://www.ypa.gr/ , [τελευταία πρόσβαση: 12/3/2023]
11.	Επίσημη Ιστοσελίδα του Δήμου Μυκόνου, Διαθέσιμη στο: https://mykonos.gr/ , [τελευταία πρόσβαση: 12/4/2023]
12.	Επίσημη Ιστοσελίδα της Ελληνικής Ορνιθολογικής Εταιρείας, Διαθέσιμη στο: http://www.ornithologiki.gr/ , [τελευταία πρόσβαση: 3/12/2022]
13.	Επίσημη Ιστοσελίδα της Eurostat, Διαθέσιμη στο: https://ec.europa.eu/eurostat , [τελευταία πρόσβαση: 12/11/2022]
14.	Επίσημη Ιστοσελίδα του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού - Διαρκής Κατάλογος Κηρυγμένων Αρχαιολογικών Χώρων και Μνημείων της Ελλάδος, Διαθέσιμη στο: http://listedmonuments.culture.gr/ , [τελευταία πρόσβαση: 12/4/2023]
15.	Επίσημη Ιστοσελίδα της Εφαρμογής Μετακίνησης Moovit, Διαθέσιμη στο: https://moovit.com/ , [τελευταία πρόσβαση: 12.10.2022]
16.	Επίσημη Ιστοσελίδα του Κρατικού Αερολιμένα Μυκόνου – Κ.Α.Μ.Κ., Διαθέσιμη στο: https://www.jmk-airport.gr/el , [τελευταία πρόσβαση: 12.4.2021]
17.	Επίσημη Ιστοσελίδα του Δημοτικού Λιμενικού Ταμείου Μυκόνου, Διαθέσιμη στο: https://mykonosports.gr/ , [τελευταία πρόσβαση: 3/12/2022]
18.	Επίσημη Ιστοσελίδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Διαθέσιμη στο: https://ypen.gov.gr/ , [τελευταία πρόσβαση: 12/4/2023]
19.	Επίσημη Ιστοσελίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, Διαθέσιμη στο: https://ec.europa.eu/ , [τελευταία πρόσβαση 14/12/2022]
20.	Επίσημη Ιστοσελίδα των Ηνωμένων Εθνών, Διαθέσιμη στο: https://unric.org/el/ , [τελευταία πρόσβαση 14/12/2022]
21.	Επίσημη Ιστοσελίδα του Δικαίου Ευρωπαϊκής Ένωσης, EUR – Lex, Διαθέσιμη στο: https://eur-lex.europa.eu/ , [Πρόσβαση: 10/12/2022]
22.	Επίσημη Ιστοσελίδα Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Επενδύσεων & ΕΣΠΑ, Διαθέσιμη στο: https://www.espa.gr/el/pages/staticEurope2020.aspx , [τελευταία πρόσβαση 14/12/2022]
23.	Επίσημη Ιστοσελίδα Ευρωπαϊκού Παρατηρητηρίου Συμπλεγμάτων, Διαθέσιμη στο: http://www.clusterobservatory.eu/ , [τελευταία πρόσβαση 14/12/2022]
24.	Επίσημη Ιστοσελίδα Ειδικής Υπηρεσίας Διαχείρισης Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, Διαθέσιμη στο https://perna.gr/ , [τελευταία πρόσβαση 8/12/2022]
25.	Επίσημη Ιστοσελίδα του Ευρωπαϊκού Προγράμματος Copernicus Land Monitoring Service, Διαθέσιμη στο: https://land.copernicus.eu/ , [τελευταία πρόσβαση 13/4/2023]

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

26.	Επίσημη Ιστοσελίδα Airbnb, Διαθέσιμη στο: https://www.airbnb.gr/ , [τελευταία πρόσβαση 3/2/2022]
27.	Επίσημη Ιστοσελίδα Booking, Διαθέσιμη στο: https://www.booking.com/ , [τελευταία πρόσβαση 3/2/2022]
28.	Επίσημη Ιστοσελίδα της Ρυθμιστικής Αρχής Ενέργειας, Διαθέσιμη στο: http://www.rae.gr , [τελευταία πρόσβαση: 12/1/2022]
29.	Επίσημη Ιστοσελίδα του Ανεξάρτητου Διαχειριστή Μεταφοράς Ενέργειας – Α.Δ.Μ.Η.Ε., Διαθέσιμη στο: https://www.admie.gr/ , [τελευταία πρόσβαση: 12/1/2022]
30.	Επίσημη Ιστοσελίδα του Προγράμματος Διαύγεια, Διαθέσιμη στο: https://diavgeia.gov.gr , [τελευταία πρόσβαση: 12/1/2022]
31.	Επίσημη Ιστοσελίδα του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων για την πορεία υλοποίησης των έργων του ΕΣΠΑ 2014-2020, Διαθέσιμη στο: https://anartyxi.gov.gr/el-gr/ , [τελευταία πρόσβαση: 11/3/2021]
32.	Επίσημη Ιστοσελίδα της Μονάδας Οργάνωσης και Διαχείρισης Αναπτυξιακών Προγραμμάτων – ΜΟΔ, του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, Διαθέσιμη στο: https://www.mou.gr/el/pages/Filodimos1.aspx , [τελευταία πρόσβαση 18/5/2022]
33.	Επίσημη Ιστοσελίδα του Προγράμματος Αγροτικής Ανάπτυξης, Διαθέσιμη στο: http://www.agrotikianartixi.gr/ , [τελευταία πρόσβαση: 12/1/2022]
34.	Επίσημη Ιστοσελίδα Ελληνικού Κτηματολογίου Α.Ε. για ανάρτηση δασικών χαρτών, Διαθέσιμη στο http://gis.ktimanet.gr/ , [τελευταία πρόσβαση, 21/3/2023]
35.	Επίσημη Ιστοσελίδα Αρχείου Τουριστικών Ερευνών, Διαθέσιμη στο: http://e-ate.etem.aegean [τελευταία πρόσβαση, 13/5/2022]

11. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

11.1. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: Βασικά στοιχεία επένδυσης

Α/Α	ΤΙΤΛΟΣ/ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ/ΗΜ-ΝΙΑ
1.	Τ.Δ. του Α.Τ.Μ. Α. Καρδίτσας – ΑΚΣΜ	Κλ. 1:1000/ 03.2023
2.	Απόφαση υπαγωγής στις διαδικασίες Στρατηγικών Επενδύσεων του ν.3894/2010 του επενδυτικού σχεδίου «RAFFLES - FAIRMONT», το οποίο πρόκειται να υλοποιηθεί με φορέα υλοποίησης την εταιρεία «WHITE MULBERRY DEVELOPMENT ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «WHITE MULBERRY DEVELOPMENT ΙΚΕ»	Β' 2952/17.07.2020
3.	Έγγραφο προς τη Δ.Ε.Σ.Ε. για την ενημέρωση αλλαγής ονομασίας του επενδυτικού φορέα	12.03.2021
4.	Έγγραφο περιγραφής ιδιοκτησιακού καθεστώτος για την περιοχή επέμβασης στη θέση «Καλαφάτης» Άνω Μεράς του Δήμου Μυκόνου από την Δικηγορική Εταιρεία «ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ»	Ιούλιος, 2021

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

11.2. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: Έγγραφα αρμόδιων υπηρεσιών

A/A	ΑΡ. ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ	ΤΙΤΛΟΣ	ΦΟΡΕΑΣ
1A.	83498/22.11.2016	Πράξη Χαρακτηρισμού Ακινήτου 1	Δ/νση Δασών Κυκλάδων
1B.	16659/20.03.2017	Απάντηση επί αιτήσεως	Δ/νση Δασών Κυκλάδων
2A.	79745/08.11.2016	Πράξη Χαρακτηρισμού Ακινήτου 2	Δ/νση Δασών Κυκλάδων
2B.	16663/20.03.2017	Απάντηση επί αιτήσεως	Δ/νση Δασών Κυκλάδων
3A.	70909/06.10.2016	Πράξη Χαρακτηρισμού Ακινήτου 3	Δ/νση Δασών Κυκλάδων
3B.	16650/20.03.2017	Απάντηση επί αιτήσεως	Δ/νση Δασών Κυκλάδων
4A.	76307/25.10.2016	Πράξη Χαρακτηρισμού Ακινήτου 4	Δ/νση Δασών Κυκλάδων
4B.	16654/20.03.2017	Απάντηση επί αιτήσεως	Δ/νση Δασών Κυκλάδων
5A.	79802/08.11.2016	Πράξη Χαρακτηρισμού Ακινήτου 5	Δ/νση Δασών Κυκλάδων
5B.	16646/20.03.2017	Απάντηση επί αιτήσεως	Δ/νση Δασών Κυκλάδων
6A.	75025/19.10.2016	Πράξη Χαρακτηρισμού Ακινήτου 6	Δ/νση Δασών Κυκλάδων
6B.	16643/20.03.2017	Απάντηση επί αιτήσεως	Δ/νση Δασών Κυκλάδων
7A.	89499/15.12.2016	Πράξη Χαρακτηρισμού Ακινήτου 7	Δ/νση Δασών Κυκλάδων
7B.	205306/27.02.2019	Φόρμα Αντιρρήσεων - Αποδεικτικό υποβολής αντιρρήσεων κατά του περιεχομένου του δασικού χάρτη	Δ/νση Δασών Κυκλάδων
8A.	72843/15.11.2017	Πράξη Χαρακτηρισμού Ακινήτου 8	Δ/νση Δασών Κυκλάδων
8B.	8831/12.02.2018	Απάντηση επί αιτήσεως	Δ/νση Δασών Κυκλάδων
9A.	32407/01.06.2017	Πράξη Χαρακτηρισμού Ακινήτου 9	Δ/νση Δασών Κυκλάδων
9B.	62673/09.10.2017	Απάντηση επί αιτήσεως	Δ/νση Δασών Κυκλάδων
9Γ.	206581/22.03.201	Φόρμα Αντιρρήσεων	Δ/νση Δασών Κυκλάδων
10A.	31617/16.03.2021	Αίτημα για χορήγηση γνωμοδότησης από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού	WHITE MULBERRY I.K.E.

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Α/Α	ΑΡ. ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ	ΤΙΤΛΟΣ	ΦΟΡΕΑΣ
10B.	ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΕΦ ΑΚΥΚ/ΤΒΜΑΜ/1499 79/104059/3613/1 320/20.12.2019	Ενημέρωση Εφορείας Αρχαιοτήτων Κυκλάδων στην από 22.03.2019 αίτηση σχετικά με έκταση φερόμενης ιδιοκτησίας Ι. Μονής Τουρλιανής Άνω Μεράς στην περιοχή Καλαφάτη της Δημοτικής Κοινότητας Άνω Μεράς Μυκόνου.	Εφορεία Αρχαιοτήτων Κυκλάδων – Τμήμα Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων και Μουσείων
11.	37212/30.03.2021	Υποβολή αιτήματος χορήγησης βεβαίωσης περί της δυνατότητας αποκομιδής απορριμμάτων στη θέση Καλαφάτης Δ.Ε. Άνω Μεράς, Δ. Μυκόνου στο πλαίσιο υλοποίησης της Σ.Ε. «RAFFLES - FAIRMONT»	Γενική Δ/νση Στρατηγικών Επενδύσεων, Δ/νση Αδειοδοτήσεων, Τμήμα Πολεοδομίας
12.	37215/30.03.2021	Υποβολή αιτήματος χορήγησης κάλυψης αναγκών ύδρευσης και αποχέτευσης στη θέση Καλαφάτης Δ.Ε. Άνω Μεράς, Δ. Μυκόνου στο πλαίσιο υλοποίησης της Σ.Ε. «RAFFLES - FAIRMONT»	Γενική Δ/νση Στρατηγικών Επενδύσεων, Δ/νση Αδειοδοτήσεων, Τμήμα Πολεοδομίας
13Α.	ΥΠΑΝΕΠ-32602/29-3-2022	Γνωστοποίηση μη ουσιώδους μεταβολής του αρχικού επενδυτικού σχεδίου σύμφωνα με το άρθρο 15 του Νόμου 4864 του 2021	WHITE MULBERRY I.K.E.
13B.	ΥΠΑΝΕΠ-57623/03.06.2022	Ενημέρωση – Γνωμοδότηση επί του ουσιώδους ή μη της μεταβολής για το επενδυτικό έργο «RAFFLES – FAIRMONT» της εταιρείας «WHITE MULBERRY DEVELOPMENT I.K.E.»	“Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.” - Enterprise Greece (E.G.)
13Γ.	ΥΠΑΝΕΠ-58817/07.06.2022	Αίτημα τροποποίησης για την Στρατηγική Επένδυση «RAFFLES – FAIRMONT» του επενδυτικού φορέα «WHITE MULBERRY DEVELOPMENT I.K.E.»	Γενική Γραμματεία Ιδιωτικών Επενδύσεων και Σ.Δ.Ι.Τ.
14.	-	Απάντηση στο με αριθμό ID 41493/10-02-2023 αίτημα της ομάδας μελέτης για την διάθεση δημογραφικών στοιχείων της απογραφής πληθυσμού 2021	Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛ.ΣΤΑΤ.)

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Α/Α	ΑΡ. ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ	ΤΙΤΛΟΣ	ΦΟΡΕΑΣ
15Α.	49/23.01.2023 ΑΔΑ: 6Χ514653Π8-ΡΨ7	Πρακτικό 5 Επιτροπής Εξέτασης Αντιρρήσεων κατά του Περιεχομένου του Δασικού Χάρτη Π.Ε. Μυκόνου της Συνεδρίασης της: 25-11-2022 (απόφαση 150/22 για το τμήμα του ακινήτου Καντούνια)	Επιτροπή Εξέτασης Αντιρρήσεων κατά του Περιεχομένου του Δασικού Χάρτη Π.Ε. Μυκόνου
15Β.	52/25.01.2023 ΑΔΑ: Ψ3ΥΦ4653Π8-2Σ8	Πρακτικό 7 Επιτροπής Εξέτασης Αντιρρήσεων κατά του Περιεχομένου του Δασικού Χάρτη Π.Ε. Μυκόνου της Συνεδρίασης της: 25-11-2022 (απόφαση 240/22 για το τμήμα του ακινήτου Πλερωτίδενα)	Επιτροπή Εξέτασης Αντιρρήσεων κατά του Περιεχομένου του Δασικού Χάρτη Π.Ε. Μυκόνου
16Α.	ΥΠΑΝΕΠ 114350/28.11.2022	Ερώτημα του επενδυτικού φορέα προς την Ειδική Υπηρεσία Προώθησης και Αδειοδότησης Τουριστικών Επενδύσεων (Ε.Υ.Π.Α.Τ.Ε.) σχετικά με την ορθή ερμηνεία υπολογισμού κλινών Τ.Ε.Κ. σε Σ.Τ.Κ.	WHITE MULBERRY I.K.E.
16Β.	ΥΠΑΝΕΠ 118299/07.12.2022	Στρατηγική επένδυση «ΜΥΚΟΝΟΣ RESORT (που έχει υπαχθεί ως RAFFLES – FAIRMONT)», του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «WHITE MULBERRY DEVELOPMENT ΙΚΕ» - Ερώτημα για την ορθή ερμηνεία υπολογισμού κλινών Τουριστικών Επιπλωμένων Κατοικιών (Τ.Ε.Κ.) σε Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα (Σ.Τ.Κ.).	Ειδική Υπηρεσία Προώθησης και Αδειοδότησης Τουριστικών Επενδύσεων (Ε.Υ.Π.Α.Τ.Ε.)

11.3. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ: Χαρτογραφική τεκμηρίωση

Α/Α	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΤΙΤΛΟΣ	ΚΛΙΜΑΚΑ / ΜΕΓΕΘΟΣ (DIN)
1.	Χ1 – Π	Πρόταση	1:2.000 / Α0
2.	Χ2 – Γ	Συνθετικός χάρτης Γεωλογικής Καταλληλότητας	1:2.000 / Α0
3.	Χ3 – ΑΝ	Αναγνώριση της ευρύτερης περιοχής μελέτης	1:20.000 / Α1

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

4.	X4 – Σ1	Εναλλακτικό Σενάριο I: Δύο διαφορετικά Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής, 150 κλινών έκαστο ή 300 κλινών συνολικά, σ.δ. 0,15 και ποσοστό κάλυψης 20%	1:2.500 / A1
5.	X5 – Σ2	Εναλλακτικό Σενάριο II: Ενιαίο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής και ανάπτυξη Σ.Τ.Κ. εντός αυτού, με χωρητικότητα 196 κλίνες, σ.δ. 0,10 και ποσοστό κάλυψης 15%	1:2.500 / A1
6.	X6 – Σ3	Εναλλακτικό Σενάριο III: Δύο διαφορετικά Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τουρισμού – Αναψυχής, 150 κλινών έκαστο ή 300 κλινών συνολικά, σ.δ. 0,20 και ποσοστό κάλυψης 20%	1:2.500 / A1
7.	X7 – ΜΡ	Ενδεικτικό Masterplan	1: 1.500 / A1
8.	X8 – ΣΕ	Χάρτης προτάσεων σύνδεσης της Έκτασης με την περιοχή και τα σημεία ενδιαφέροντος	1:10.000 / A1+

11.4. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ IV: Φωτογραφική τεκμηρίωση

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ (βλ. Σχέδιο «X1-Π: Πρόταση» για προσδιορισμό θέσης και φοράς θέασης)
Φ.1	Άποψη του νοτιοδυτικού τμήματος του ακινήτου και του γειτνιάζοντος λοφίσκου.
Φ.2	Άποψη της κοίτης του υδατορέματος.
Φ.3	Άποψη του νοτιοδυτικού τμήματος από το ακίνητο 7 (Ζώνη Προστασίας).
Φ.4	Λήψη από σημείο του ακινήτου 1 «Πάνω Φανάρια» προς την πλευρά δυτικά του υδατορέματος.
Φ.5	Ο χαρακτηριστικός βράχος του ακινήτου 9 «Πλερωτίδενα», ο λοφίσκος νοτιοδυτικά του ακινήτου και τα γειτονικά τουριστικά καταλύματα/ κατοικίες.
Φ.6	Άποψη της θέας προς τα Διβούνια. Λήψη από τη Ζώνη Προστασίας. Διακρίνεται και η διακλάδωση του υδατορέματος.
Φ.7	Λήψη από το νότιο άκρο του ακινήτου 7 με φυγή προς την παραλία Καλαφάτη. Διακρίνεται και το υφιστάμενο δομημένο περιβάλλον νότια και νοτιοδυτικά του ακινήτου.
Φ.8	Άποψη της βλάστησης και του αναγλύφου.
Φ.9	Άποψη του ακινήτου 4 «Άγιος Νικόλαος» και του ακινήτου 5 «Κάτω ποτάμια». Διακρίνεται τμήμα του ακινήτου 7 «Καντούνια» και στο βάθος τα χαρακτηριστικά Διβούνια.
Φ.10	Άποψη της υφιστάμενης βλάστησης (φρύγανα).
Φ.11	Άποψη του ακινήτου 4, του ακινήτου 3 και του ακινήτου 1. Διακρίνεται η πίσω όψη του ξωκκλησιού του Αγίου Νικολάου.
Φ.12	Άποψη του τουριστικού καταλύματος στα νοτιοδυτικά του ακινήτου 9 («Πλερωτίδενα»).

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Φ.13	Ξωκκλήσι το οποίο βρίσκεται εκτός της Έκτασης και πλησίον αυτής, ανατολικά του επιμέρους ακινήτου 8 («Άγιος Γεώργιος -Φανάρια»).
Φ.14	Άποψη του υδατορέματος.
Φ.15	Βραχώδης έξαρση εντός του ακινήτου.
Φ.16	Άποψη του ακινήτου 5 «Κάτω ποτάμια» και 6 «Ποτάμια».
Φ.17	Άποψη του ακινήτου 7 (τμήμα του οποίου αφορά στη «Ζώνη Προστασίας») – Στιγμιότυπο από drone.
Φ.18	Άποψη του ακινήτου 9 «Πλερωτίδενα» και οπτική φυγή προς το νότο και το πέλαγος – Στιγμιότυπο από drone.
Φ.19	Άποψη του ακινήτου 4 «Άγιος Νικόλαος» – Στιγμιότυπο από drone.
Φ.20	Άποψη του βορείου τμήματος του ακινήτου 4 «Άγιος Νικόλαος». Διακρίνεται η κοινόχρηστη οδός Άνω Μεράς- Καλαφάτη -- Στιγμιότυπο από drone.
Φ.21	Άποψη του δυτικού τμήματος του ακινήτου 9 «Πλερωτίδενα» και του λοφίσκου– Στιγμιότυπο από drone.
Φ.22	Άποψη των ακινήτων 1 «Πάνω Φανάρια», 2 «Κλείσμα Παντελή», 3 «Κάτω Φανάρια», 7 «Καντούνια» – Στιγμιότυπο από drone.
Φ.23	Άποψη των ακινήτων 5 «Κάτω Ποτάμια», 7 «Καντούνια» και 9 «Πλερωτίδενα». Στο βάθος διακρίνονται τα Διβούνια και αριστερά ο λοφίσκος – Στιγμιότυπο από drone.
Φ.24	Άποψη του ακινήτου 8 «Άγιος Γεώργιος – Φανάρια», του ακινήτου 7 «Καντούνια» και τμήματος του ακινήτου 9 «Πλερωτίδενα» – Στιγμιότυπο από drone.
Φ.25	Άποψη του συνολικού ακινήτου, λήψη από το ακίνητο 6 προς την παραλία Καλό Λιβάδι – Στιγμιότυπο από drone.
Φ.26	Άποψη του ρέματος στο ακίνητο 9 «Πλερωτίδενα».
Φ.27	Τα Διβούνια. Πηγή: tripinview.com
Φ.28	Η παραλία Καλαφάτη. Πηγή: tripinview.com
Φ.29	Τα Διβούνια, η παραλία Καλαφάτη στο βάθος και ευρύτερα η ακτογραμμή. Πηγή: tripinview.com
Φ.30	Το ακίνητο στο περιβάλλον του. Απόδοση του ακινήτου με χρώμα σε ασπρόμαυρο φόντο για να καθίσταται εύκολα αντιληπτό. Πηγή: tripinview.com και ίδια επεξεργασία.

11.5. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ V: Βασικό θεσμικό πλαίσιο επένδυσης

A/A	ΤΙΤΛΟΣ	Φ.Ε.Κ.
1.	ν. 4759/2020, Κεφάλαιο Γ, άρ. 31-40, «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει	Α' 245/09.12.2020
2.	ν. 4179/2013, άρ. 5, «Ειδικές διατάξεις για οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων», όπως ισχύει	Α' 175/08.08.2013
3.	ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός», όπως τροποποιήθηκε από τον ν. 4759/2020 και ισχύει	Α' 79/09.04.2012

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Α/Α	ΤΙΤΛΟΣ	Φ.Ε.Κ.
4.	ν. 4002/2011, άρ. 8-9, «Τροποποίηση της συνταξιοδοτικής νομοθεσίας του Δημοσίου - Ρυθμίσεις για την ανάπτυξη και τη δημοσιονομική εξυγίανση - Θέματα αρμοδιότητας Υπουργείων Οικονομικών, Πολιτισμού και Τουρισμού και Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης.», όπως τροποποιήθηκε από τον ν. 4759/2020 και ισχύει	Α' 180/22.08.2011
5.	ν. 3986/2011, άρ. 10-14Α, - «Πολεοδομική ωρίμανση και επενδυτική ταυτότητα δημόσιων ακινήτων και λοιπές ρυθμίσεις για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας», όπως ισχύει	Α' 152/01.07.2011
6.	π.δ. 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης», όπως ισχύει	Α' 114/29.06.2018
7.	π.δ. 07.03.2005 «Καθορισμός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), κατωτάτου ορίου κατάτμησης και λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923 περιοχή του Δήμου Μυκονίων Νήσου Μυκόνου (Ν. Κυκλάδων) και των νησίδων Αγ. Γεώργιος (Μπάου), Καβουρονήσι, Μαρμαρονήσι, Μόλες, Τραγονήσι, Χταπόδια, Πρασονήσια, Βαρβούλακας, Καλαφακιώνα και Λαζαρονήσι.», όπως τροποποιήθηκε από το π.δ. 08.02.2012 (ΑΑΠ 65/2.3.2012) και ισχύει	Δ' 243/8.3.2005
8.	π.δ. 17.06.1988 «Χαρακτηρισμός οικισμών του Νομού Κυκλάδων ως παραδοσιακών και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών.»	Δ' 504/14.07.1988
9.	π.δ. 24.5.1985 «Όροι δόμησης γηπέδων εκτός σχεδίου πόλεων-εκτός ορίων προ 1923 οικισμών»	Δ' 270/31.05.1985
10.	π.δ. 24.04.1985 «Οικισμοί μέχρι 2.000 κατοίκους. Όρια-κατηγορίες-όροι δόμησης», όπως ισχύει	Δ' 181/03.05.1985
11.	π.δ. 06.10.1978, άρ. 8, «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του έτους 1923 οικισμών», όπως ισχύει	Δ' 538/17.10.1978
12.	π.δ. 13.8.1976 «Περί αναθεωρήσεων των όρων και περιορισμών δόμησης του ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως Μυκόνου και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των νήσων Μυκόνου- Δήλου και Ρήνειας (Κυκλάδων)», όπως τροποποιήθηκε από το π.δ. 22.1.1980 (Δ' 88/8.2.1980)	Δ' 336/23.10.1976
13.	5037/2023, άρ. 270, «Μετονομασία της Ρυθμιστικής Αρχής Ενέργειας σε Ρυθμιστική Αρχή Αποβλήτων, Ενέργειας και Υδάτων και διεύρυνση του αντικειμένου της με αρμοδιότητες επί των υπηρεσιών ύδατος και της διαχείρισης αστικών αποβλήτων,	Α' 78/29.3.2023

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

A/A	ΤΙΤΛΟΣ	Φ.Ε.Κ.
	<i>ενίσχυση της υδατικής πολιτικής Εκσυγχρονισμός της νομοθεσίας για τη χρήση και παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές μέσω της ενσωμάτωσης των Οδηγιών ΕΕ 2018/2001 και 2019/944 Ειδικότερες διατάξεις για τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και την προστασία του περιβάλλοντος»</i>	
14.	υ.α. 117/2012 «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων», όπως ισχύει	Β' 319/14.02.2012
15.	Με αριθμό 47495/3.8.1956 Απόφαση Υπ. Βιομηχανίας «Αναγκαστική απαλλοτρίωση ξένης ακινήτου ιδιοκτησίας εις την Περιοχήν της νήσου Μυκόνου»	-
16.	Με αριθμό 5374/16.6.2011 Απόφαση Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου «Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και παραλίας, στη θέση Λούλος Νήσου Μυκόνου»	Δ' 198/16.6.2011
17.	Με αριθμό 1096417/8665/Β0010/2003 Υφ. Οικονομίας και Οικονομικών «Μερικός επανακαθορισμός ορίων αιγιαλού, παραλίας στην θέση Λούλος Ν. Μυκόνου, Ν. Κυκλάδων»	Δ' 1373/17.12.2003
18.	Με αριθμό 1001260/83/Β0010/1999 Απόφαση του Υπ. Οικονομικών «Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργία ζώνης παραλίας στη θέση ΛΟΥΛΟΣ ή ΣΠΗΛΙΑ προς ΚΑΛΟ ΛΙΒΑΔΙ Κοιν. Άνω Μεράς Ν. Μυκόνου»	Δ' 89/11.2.1999
19.	Με αριθμό 1390.Φ.49/1996 Απόφαση Αναπλ/τριας Περ/κου Διευ/ντη Ν. Κυκλάδων «Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργία ζώνης παραλίας στη θέση από Τουρλό έως Αγ. Στέφανο Ν. Μυκόνου Ν. Κυκλάδων»	Δ' 962/28.8.1996
20.	Με αριθμό 450/Φ.47/1996 Απόφαση Περιφ/κης Δ/ντριας Ν. Κυκλάδων «Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργία ζώνης παραλίας στη θέση Μεταξύ ΚΑΛΑΦΑΤΗ και ΛΙΑΣ νήσου Μυκόνου»	Δ' 327/3.4.1996
21.	Με αριθμό 203/12.3.1993 Απόφαση Νομ. Κυκλάδων «Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργία ζώνης παραλίας στη θέση ΚΑΛΟ ΛΙΒΑΔΙ ν. Μυκόνου ενδιαφερόμενος Α. Δακτυλίδης»	Δ' 228/12.3.1993
22.	Με αριθμό 949/5.12.1990 Απόφαση Νομ. Κυκλάδων «Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργία ζώνης παραλίας στη θέση Σκάλα Φορτώσεως Μυκόνου προ. Ιδιοκτ. Βενετσιάνου Κακκαβά»	Δ' 680/ 5.12.1990
23.	Με αριθμό 5979/11.11.1988 Απόφαση Νομ. Κυκλάδων «Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργία ζώνης παραλίας στη θέση Όρμος Καλαφάτη Κοινότητας Άνω Μεράς Μυκόνου Ν. Κυκλάδων»	Δ' 805/11.11.1988

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Α/Α	ΤΙΤΛΟΣ	Φ.Ε.Κ.
24.	Με αριθμό 1823/21.4.1988 Απόφαση Νομ. Κυκλάδων «Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργία ζώνης παραλίας στη θέση Καλό Λιβάδι Άνω Μεράς Μυκόνου»	Δ' 307/21.4.1988
25.	Με αριθμό 8205/20.12.1984 Απόφαση Νομ. Κυκλάδων «Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργία ζώνης παραλίας στη θέση ΔΙΒΟΥΝΙΑ – ΚΑΛΑΦΑΤΗ Άνω Μεράς Μυκόνου μπροστά από την ιδιοκτησία Μονής Παναγιάς Τουρλιανής»	Δ' 644/20.12.1984
26.	Με αριθμό 2508/25.10.1983 Απόφαση Νομ. Κυκλάδων «Επικύρωση έκθεσης και διαγραμμάτων καθορισμού οριογραμμής αιγιαλού - παραλίας στη θέση ΚΑΛΑΦΑΤΗ Άνω Μεράς Μυκόνου μπροστά από την ιδιοκτησία Γ. Κ. Καλαμαρά Ν. Κυκλάδων»	Δ' 544/25.10.1983
27.	Με αριθμό Ο.Ε.1705/12.4.1979 Νομ. Κυκλάδων «Περί επικυρώσεως εκθέσεως και διαγράμματος καθορισμού οριογραμμής αιγιαλού και παραλίας στη θέση ΛΟΥΛΟΣ ή ΣΠΗΛΙΑ νήσου Μυκόνου»	Δ' 220/12.4.1979
28.	Με αριθμό 3059/23.01.2020 Απόφαση Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου «Μερική κύρωση δασικών χαρτών Κυκλάδων»	Δ' 41/3.2.2020
29.	Διόρθωση σφάλματος στην 3059/23.01.2020 απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου, που δημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ. 41 Δ' /03.02.2020 αντικαθίστανται οι εσφαλμένοι χάρτες που τη συνοδεύουν διότι εκ παραδρομής είχαν επισυναφθεί στην παραπάνω απόφαση οι χάρτες όπως αυτοί αναρτήθηκαν και όχι όπως κυρώθηκαν.	Δ' 167/14.04.2020
30.	π.ε. Σ.τ.Ε. 79/2019, «Έγκριση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης της Στρατηγικής Επένδυσης (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) με την ονομασία «Επένδυση Κατασκευή και Λειτουργία Πολυτελούς Τουριστικής Μονάδας VIP Exclusive Club στην Νήσο Σκορπινό» Δήμου Μεγανησίου. Περιφερειακής Ενότητας Λευκάδας της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων».	-
31.	υπ' αριθ. 304/2015 γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ. επί του ερωτήματος «εάν η χρήση “ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων – διαμερισμάτων” του ν. 4276/2014 (Α' 155) επιτρέπεται στην περιοχή της Πλάκας, όπου ισχύει το από 5.10.1993 (Δ' 1329) ειδικό διάταγμα χρήσεων γης»	-

ΜΕΛΕΤΗ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

11.6. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ VI: Υποστηρικτικές εκθέσεις και γνωμοδοτήσεις

Α/Α	ΤΙΤΛΟΣ	ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ
1.	Έκθεση φωτοερμηνείας για ύπαρξη προσώπου σε δρόμο προϋφιστάμενο του 1923	ΣΟΦΙΑ ΣΟΪΛΕ, ΔΡ. ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ ΙΩΑΝΝΙΔΗΣ	Δεκέμβριος, 2018 (αναθ.: Φεβρουάριος, 2019)
2.	Μελέτη φωτοερμηνείας και χαρακτηρισμού για την τεκμηρίωση αντίρρησης στο δασικό χάρτη	ΞΥΛΟΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ Α.Ε.	Μάιος, 2019

11.7. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ VII: Υποστηρικτικές μελέτες Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

Α/Α	ΤΙΤΛΟΣ	ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ
1.	Μελέτη Τοπίου	LIVINGSAPES MATHIOUDAKIS + ASSOCIATES	Απρίλιος, 2023
2.	Μελέτη Masterplan	GIMISIS + ASSOCIATES PLANNING CONSULTANTS	Απρίλιος, 2023