

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:

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ VII – 1: ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΠΙΟΥ

ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ:

**LIVINGSCAPES
MATHIOUDAKIS + ASSOCIATES**

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ:

Απρίλιος 2023

ΕΚΔΟΣΗ:

ΕΚΔΟΣΗ 2.0

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	2
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ	4
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ	4
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ	5
ΕΠΙΤΕΛΙΚΗ ΣΥΝΟΨΗ	6
1. ΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ	7
1.1. Εισαγωγή – Στοιχεία Έργου	7
1.2. Θέση Προτεινόμενου Έργου	7
1.3. Περιγραφή Πρότασης Χωρικού Προορισμού.....	9
1.4. Τοπιακές επιπτώσεις από την υλοποίηση του Προτεινόμενου Έργου.....	10
1.5. Σχεδιαστικές κατευθύνσεις μετριασμού των επιπτώσεων	10
1.6. Συμπεράσματα	11
2. ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ – ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ.....	12
2.1. Ορισμοί	12
2.2. Διακυβεύματα - Στόχοι	13
2.3. Μεθοδολογία	14
2.4. Πηγές.....	14
2.5. Αυτοψία	15
3. ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ – ΔΙΑΚΥΒΕΥΜΑΤΑ: ΤΟΠΙΟ ΚΑΙ ΒΙΩΣΙΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ.....	15
3.1. Τοπίο, Περιβάλλον και Τουρισμός.....	15
3.1.1. Εισαγωγικές παρατηρήσεις.....	15
3.1.2. Τουρισμός και περιβαλλοντικές επιπτώσεις	16
3.1.3. Βιώσιμος Τουρισμός	18
3.1.4. Ειδικές και Εναλλακτικές Μορφές Τουρισμού/ Βιωσιμότητα.....	19
3.2. Από το φυσικό τοπίο στο ανθρωπογενές.....	20
3.3. Παραδείγματα αρμονικής ένταξης τουριστικών εγκαταστάσεων στο τοπίο	20
3.4. Συμπεράσματα	23
4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΟΥ ΜΥΚΟΝΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ	24
4.1. Μύκονος και περιοχή μελέτης	24
4.1.1. Σύντομη αναδρομή στην εξέλιξη της τουριστικής ανάπτυξης στη νήσο Μύκονο	24
4.1.2. Γεωλογικοί Σχηματισμοί	26
4.1.3. Έδαφος.....	26
4.1.4. Χλωρίδα.....	27
4.1.5. Πανίδα	28
4.1.6. Ανθρωπογενές περιβάλλον και επίδραση στο φυσικό.....	30
4.1.7. Συνολική θεώρηση του περιβάλλοντος της νήσου	31
4.2. Περιοχή επέμβασης.....	32
4.2.1. Πανίδα	32
4.2.2. Χλωρίδα.....	32
4.2.3. Γεωλογική καταλληλότητα - Έδαφος	33
4.2.4. Προστατευόμενα ανθρωπογενή τοπιακά στοιχεία	36
4.2.5. Ηλιασμός (Απρίλιος – Οκτώβριος).....	36
4.2.6. Τοπογραφία ακινήτου :.....	40
4.3. Ανάλυση SWOT	41
4.4. Συμπεράσματα	42
5. ΣΧΕΔΙΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ – ΣΤΟΧΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΟΥ ΤΟΠΙΟΥ	43
5.1. Στόχοι τουριστικής ανάπτυξης που αφορούν το τοπίο στην συγκεκριμένη περιοχή – Κατευθύνσεις.....	43
5.2. Γενικές κατευθύνσεις σχεδιασμού.....	44
5.3. Περιγραφή του επιλεγθέντος Σεναρίου	47
5.4. Ειδικές κατευθύνσεις σχεδιασμού με βάση επιμέρους παραμέτρους του τοπίου.....	47
5.4.1. Πανίδα, χλωρίδα και κατευθύνσεις για τις νέες φυτεύσεις.....	48
5.4.2. Θέα	50

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

5.4.3.	Κατάλληλα σημεία πρόσβασης.....	51
5.4.4.	Διαδρομές εντός του ακινήτου.....	53
5.4.5.	Δομημένο περιβάλλον, υπαίθριοι και στεγασμένοι χώροι δράσεων.....	55
5.4.6.	Αθλητικές εγκαταστάσεις.....	58
5.4.7.	Χώροι στάθμευσης.....	58
5.4.8.	Πρόταση σχεδιασμού επιμέρους τμημάτων των ακινήτων «Καντούνια» και «Πλερωτίδεια» ή/και λοιπών τμημάτων της Έκτασης.....	59
5.4.9.	Υδάτινοι πόροι.....	60
5.5.	Συνολική θεώρηση του σχεδιασμού και συμπεράσματα.....	60
6.	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ MASTERPLAN ΚΑΙ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΤΟΠΙΟΥ.....	61
7.	ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΟ ΤΟΠΙΟ ΚΑΙ ΕΝ ΓΕΝΕΙ ΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΡΓΟΥ.....	65
7.1.	Βιολογικό Περιβάλλον (Βιοποικιλότητα).....	65
7.2.	Ατμόσφαιρα.....	65
7.3.	Αύξηση του θορύβου (Ακουστικό Περιβάλλον).....	66
7.4.	Έδαφος.....	66
7.5.	Υδρολογία - Υδάτινοι Πόροι.....	67
7.6.	Φυσικό Περιβάλλον – Πόροι.....	67
7.7.	Καλύψεις Γης.....	68
7.8.	Μορφολογικά / Τοπογραφικά Χαρακτηριστικά.....	68
7.9.	Αρχαιότητες - Πολιτιστικό Περιβάλλον.....	69
7.10.	Αισθητική του τοπίου.....	69
7.11.	Σκίαση στην περιοχή.....	69
8.	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	71

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ

- (ΣΤΚ) - Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος
- (ΤΕΚ) - Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες
- (ΕΤΥ) - Ειδική Τουριστική Υποδομή
- (ΠΕ) – Προτεινόμενο Έργο
- (ΕΡΣ) - Εγκεκριμένων Ρυμοτομικών Σχεδίων
- (ΖΟΕ) - Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου
- (ΕΣΧΑΣΕ) - Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων
- (ΣΜΠΕ) - Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

- Εικ. 1 : Χάρτης της Μυκόνου και χωροθέτηση της περιοχής Μελέτης
- Εικ. 2 : Χάρτης της Μυκόνου και χωροθέτηση της περιοχής Μελέτης σε σχέση με το χωριό της Άνω Μεράς όπως αποδίδεται στους χάρτες Google Maps
- Εικ.3 : Όρια έκτασης επί ορθοφωτοχάρτη Κτηματολογίου όπως παρουσιάζεται και στην Μελέτη Σ.Μ.Π.Ε.
- Εικ.4 Πηγές : Σπιλάνης Γ., Βαγιάννη Λ.: Βιώσιμος Τουρισμός και Φέρουσα Ικανότητα σε ευαίσθητα νησιωτικά οικοσυστήματα, Εργαστήριο Τοπικής και Νησιωτικής Ανάπτυξης, Τμήμα Περιβάλλοντος, Πανεπιστήμιο Αιγαίου. και INSKEEP, E. (1991) Tourism Planning - An Integrated and Sustainable Development Approach. New York. Van Nostrand Reinhold.
- Εικ.5: «Κάλεσμα», Μύκονος. Ένταξη στο τοπίο μέσω δημιουργικής εφαρμογής αρχιτεκτονικών λύσεων που συνάδουν με το μυκονιάτικο ανθρωπογενές περιβάλλον. Πηγή: <https://www.k-studio.gr/project/kalesma/>
- Εικ.6: «Karlankaya Resort and Marina», Τουρκία. Οι κλίσεις αξιοποιούνται για υπόσκαφες κατασκευές, κίνηση η οποία επιτρέπει την ενίσχυση της υπάρχουσας φύτευσης. Αρμονική ένταξη στο τοπίο. Πηγή: Αρχείο μελετητών
- Εικ.7: «Olea Resort», Ζάκυνθος. Η τοπική βλάστηση ως η κεντρική ιδέα για την ανάπτυξη του resort. Πηγή: Αρχείο μελετητών
- Εικ.8: «One and only Kea», νήσος Κέα. Οι λευκοί κτιριακοί όγκοι είναι διακριτοί, δεν κυριαρχούν όμως ηγεμονικά στο τοπίο και εντάσσονται στην κλίμακα του τόπου. Πηγή: Αρχείο μελετητών
- Εικ.9: «Aman Resort», Πόρτο Χέλι. Αρμονική συνύπαρξη κτισμάτων με το πράσινο. Τα φυτεμένα δώματα συμβάλλουν τόσο στην καλύτερη ενεργειακή συμπεριφορά των κτιρίων όσο και στην καλύτερη ένταξη των κτιριακών όγκων μέσα στο πράσινο. Πηγή: Αρχείο μελετητών
- Εικ. 10: Πηγή: Ρωμανός Α. (1983): «Μύκονος», στο: Φιλιππίδης Δ. (συντ.), Ελληνική Παραδοσιακή Αρχιτεκτονική, Αθήνα: ΜΕΛΙΣΣΑ, σσ. 43-76
- Εικ. 11: Πηγή: Χαλκιάς, Χ 2002, Οργάνωση γεωγραφικών πληροφοριών για τα ελληνικά νησιά με την αξιοποίηση σύγχρονων τεχνολογικών εργαλείων, Γεωγραφίες
- Εικ. 12 : Όρια έκτασης επί ορθοφωτοχάρτη Κτηματολογίου
- Εικ.13 : Γεωλογικός χάρτης της έκτασης (πηγή : μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας)
- Εικ.14: Χάρτης γεωλογικής καταλληλότητας της έκτασης (πηγή: Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας)
- Εικ. 15: Χάρτης μορφολογικών κλίσεων έκτασης
- Εικ. 16-22 : Ηλιασμός
- Εικ. 23 : Εγκάρσια Τομή Α-Α'. Πηγή: Ιδία Επεξεργασία σε συνεργασία με τους μελετητές του Τεύχους προτεινόμενου Masterplan
- Εικ. 24 : Διαμήκης Τομή Β-Β' Πηγή: Ιδία Επεξεργασία σε συνεργασία με τους μελετητές του Τεύχους προτεινόμενου Masterplan
- Εικ. 25: Σημεία θέας προς την θάλασσα
- Εικ. 26: Εντοπιζόμενα υφιστάμενα σημεία ενδιαφέροντος – Ιδία επεξεργασία
- Εικόνα 27: Υπάρχουσα φύτευση
- Εικ. 28: Δυνητικές προσβάσεις στο ακίνητο που δύνανται να αξιοποιηθούν ανάλογα με τον τελικό σχεδιασμό - Ιδία επεξεργασία
- Εικ. 29: Διαδρομή αυτοκινήτων- Ιδία επεξεργασία

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

- Εικ. 30: Διαδρομή οχημάτων και πεζών
- Εικ. 31: Διαδρομή οχημάτων και πεζών
- Εικ. 32: Κόμβοι -Ιδία επεξεργασία
- Εικ. 33: Προτεινόμενες περιοχές ανάπτυξης κτιριακών δομών
- Εικ. 34: Θεάσεις βάσει μορφολογία εδάφους
- Εικ. 35: Προτεινόμενες θέσεις για τις Πλατείες διαδραστικότητας
- Εικ. 36: Γλυπτικές παρεμβάσεις από την γλύπτρια τοπίου Νέλλα Γκόλαντα, Περιφερειακή Υμηπτού, Αθήνα.
Πηγή: Φωτογραφικό αρχείο μελετητών.
- Εικ. 37: Πάρκο γλυπτικής στην Αγία Νάπα/ Πάρκο μεσογειακών φυτών, κάκτων και παχύφυτων.
Πηγή: <https://www.visitcyprus.com>
- Εικ. 38: Κατανομή ελεύθερων χώρων στο ακίνητο. Διάγραμμα που παρατίθεται στην ενότητα §3.3.3 της Μελέτης Masterplan
- Εικ. 39: Ενδεικτικές αρχικές περιοχές φυτεύσεων στο ακίνητο - YEAR 0. Πηγή: Υπόβαθρο «Κτηματολόγιο», ίδια επεξεργασία
- Εικ. 40: Εξέλιξη του τοπίου - YEAR 3. Πηγή: Υπόβαθρο «Κτηματολόγιο», ίδια επεξεργασία
- Εικ. 41: Εξέλιξη του τοπίου - YEAR 6. Πηγή: Υπόβαθρο «Κτηματολόγιο», ίδια επεξεργασία

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

- Πίνακας 1: Ανάλυση SWOT
- Πίνακας 2 : Καταγραφή των κυριότερων επιπτώσεων από την κατασκευή και λειτουργία της επιδιωκόμενης επένδυσης.

ΕΠΙΤΕΛΙΚΗ ΣΥΝΟΨΗ

- Η παρούσα μελέτη Τοπίου συνοδεύει τη Μελέτη ΕΣΧΑΣΕ για το έργο «MYKONOS RESORT» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «White Mulberry Development I.K.E.». Το εν λόγω έργο αφορά στην ανάπτυξη του πρώτου και μοναδικού σχεδιαζόμενου έως και σήμερα Σ.Τ.Κ. στο νησί της Μυκόνου, που θα περιλαμβάνει δύο ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις 5*, 14 Τ.Ε.Κ., συνεδριακό κέντρο ως Ε.Τ.Υ. και συνοδές εγκαταστάσεις. Χωροθετείται στη θέση «Καλαφάτης» της Δ.Κ. Άνω Μεράς του Δ. Μυκόνου.
- Στόχος της παρούσης είναι η μελέτη και κατανόηση του τοπίου της Μυκόνου και του ακινήτου, έρευνα μέσα από την οποία θα προκύψουν εισηγήσεις, κατευθύνσεις και μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος κατά την ανέγερση και λειτουργία του ΣΤΚ, αλλά και για την ανάδειξη του τοπίου μέσα από έναν ολοκληρωμένο σχεδιασμό.
- Ως ευρέως αποδεκτό κρίνεται το γεγονός 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 και την προσαρμογή στο τοπίο ταυτόχρονα με την ποιοτική αναβάθμιση του ίδιου του τουριστικού προϊόντος.
- Υποστηρίζεται από τους μελετητές της παρούσης ότι η τουριστική ανάπτυξη μιας περιοχής, υπό τους κατάλληλους όρους και προϋποθέσεις, μπορεί να συμβάλει στην αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος ή ακόμη και στη δημιουργία νέων περιβαλλοντικών αγαθών, ειδικότερα σε ό,τι αφορά το δομημένο περιβάλλον, κάτι που δεν συμβαίνει με πολλές άλλες σύγχρονες χρήσεις. Ενδεικτικά παραδείγματα -όπως η πρόταση για το «Karlankaya Resort» στην Τουρκία- αποτελούν δείγματα αρμονικής ένταξης τουριστικών εγκαταστάσεων στο τοπίο και διατήρησης της συνοχής του φυσικού περιβάλλοντος, εν αντιθέσει με τον κατακερματισμό στον οποίο συνήθως οδηγεί η εκτός σχεδίου δόμηση και συνολικά η χωρίς σχεδιασμό επέκταση του δομημένου περιβάλλοντος.
- Βασικό συμπέρασμα για την περιοχή επέμβασης είναι ότι δεν εντοπίζεται παρουσία 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 τη μετάβαση σε ένα ανθρωπογενές τοπίο.
- Στο επίπεδο της χλωρίδας, παρατηρείται μια εικόνα της γενικότερης κατάστασης του μυκονιάτικου τοπίου. Η υπάρχουσα βλάστηση (φρύγανα, μακκία, ιδιαίτερη παραρεμάτια βλάστηση) είναι η βάση πάνω στην οποία θα «χτιστεί» η πρόταση για τις νέες φυτοκοινωνίες στο ακίνητο, με απώτερο στόχο να δημιουργηθούν δυναμικές σχέσεις μεταξύ του νέου και του παλιού χωρίς επ' ουδενί να διαταραχθούν οι φυσικές διεργασίες.
- Στη μελέτη διατυπώνεται μια σειρά γενικών και ειδικών κατευθύνσεων σχεδιασμού του ακινήτου οι οποίες αφορούν σε κάθε παράμετρο του νέου ανθρωπογενούς τοπίου (φυτεύσεις, δομημένο περιβάλλον, ένταξη των στοιχείων διαφύλαξης κ.λπ.). Υπό την προϋπόθεση της τήρησης των ανωτέρω, κρίνεται ότι το προτεινόμενο έργο θα αναβαθμίσει το υπάρχον τοπίο, θα αναδείξει τα στοιχεία που το συνδιαμορφώνουν και τελικά θα ενταχθεί αρμονικά στο φυσικό περιβάλλον.
- Συγκριτικά πλεονεκτήματα του ΣΤΚ, από τη σκοπιά του τοπίου θεωρούνται: οι ιδιαίτερα ήπιοι όροι και περιορισμοί δόμησης και η χαμηλή πυκνότητα (σ.δ.= 0,10, π.κ.=15%, 0,90 κλίνες/ στρέμμα), η προστασία των στοιχείων διαφύλαξης, η εξασφάλιση διευρυμένων ζωνών κοινόχρηστων ελεύθερων χώρων, η δημιουργία αμπελώνων, περιβολιών και βοτανικών κήπων που θα εμπλουτίσουν το οσημτικό τοπίο της Έκτασης και τέλος η χρήση φυσικών υλικών, όπως πέτρα, στη δόμηση των επιμέρους κτηριακών όγκων.
- Τέλος, από μία συνολική θεώρηση των επιπτώσεων κατά τη φάση κατασκευής αλλά και κατά την περίοδο λειτουργίας του ΣΤΚ, ανά παράμετρο που σχετίζεται άμεσα ή έμμεσα με το τοπίο, κρίνεται ότι η κατασκευή και λειτουργία του ΠΕ είναι περιβαλλοντικά αποδεκτή με την προϋπόθεση της τήρησης των προτεινόμενων μέτρων και κατευθύνσεων (guidelines) για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον που περιλαμβάνει αυτή η έκθεση.

1. ΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ

1.1. Εισαγωγή – Στοιχεία Έργου

Η εταιρεία White Mulberry Development IKE (εφεξής «Εργοδότης»), προγραμματίζει την ανάπτυξη Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος (ΣΤΚ), το οποίο θα περιλαμβάνει δύο (2) ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις 5*, Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες (ΤΕΚ), συνεδριακό κέντρο ως Ειδική Τουριστική Υποδομή (ΕΤΥ), εγκαταστάσεις εστίασης, κέντρο ευεξίας (SPA), αθλητικές εγκαταστάσεις, εμπορικές εγκαταστάσεις, ελικοδρόμιο ή πεδίο προσγείωσης και συνοδά έργα υποδομής (εγκαταστάσεις ύδρευσης, άρδρευσης - αποχέτευσης, εσωτερικής οδοποιίας κ.λπ.). Το προτεινόμενο έργο (εφεξής «ΠΕ») βρίσκεται στην νήσο Μύκονο στην θέση «Καλαφάτης». Στα πλαίσια εξασφάλισης αδειών και εγκρίσεων του ΠΕ ο Εργοδότης επέλεξε να καταθέσει στις Αρμόδιες Αρχές την παρούσα Μελέτη Τοπίου, προκειμένου να τεκμηριωθεί η βιωσιμότητα του έργου καθώς και η αρμονική ένταξή του στο ιδιαίτερο τοπίο της Μυκόνου. Η εκπόνηση της εν λόγω μελέτης ανατέθηκε από τον Εργοδότη στην εταιρεία Livingscapes ltd Mathioudakis (εφεξής «Σύμβουλοι»).

Η παρούσα Μελέτη εξετάζει και αναλύει τις κατευθύνσεις (guidelines) που θα απαιτηθούν για την Μελέτη και την κατασκευή και λειτουργία του ΠΕ. Απώτερος στόχος εκπόνησης της συγκεκριμένης Μελέτης είναι η παρουσίαση εισηγήσεων, κατευθύνσεων και μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος κατά την ανέγερση και λειτουργία του ΣΤΚ, αλλά και για την ανάδειξη του τοπίου μέσα από έναν ολοκληρωμένο σχεδιασμό.

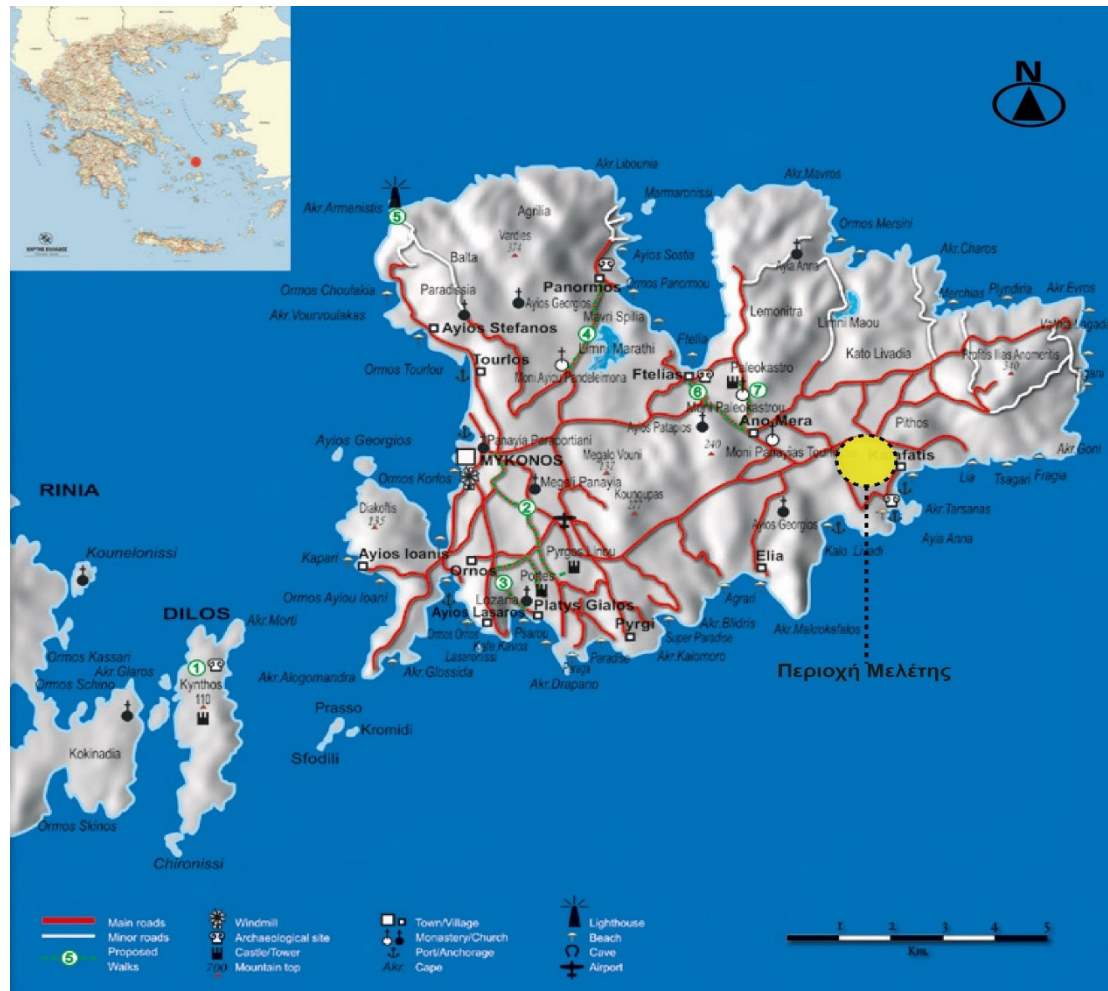
Σκοπός του ΠΕ μέσα από τη λειτουργία του είναι να καλύψει τις αναπτυξιακές ανάγκες της τουριστικής βιομηχανίας της ευρύτερης περιοχής της Μυκόνου. Το περιεχόμενο της Μελέτης έχει δομηθεί και συνταχθεί σύμφωνα με όλες τις ισχύουσες νομοθεσίες. Τα σημαντικότερα θέματα που εξετάστηκαν και αναλύθηκαν κατά τη διάρκεια εκπόνησης της Μελέτης είναι τα εξής:

- Περιγραφή και Ανάλυση των φυσικών και τεχνικών χαρακτηριστικών του έργου.
- Περιγραφή και Ανάλυση του φυσικού, βιολογικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.
- Εκτίμηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον και μέτρα αντιμετώπισης τους.
- Σχεδιαστικές κατευθύνσεις για την επίτευξη των στόχων της επένδυσης.

Η έκθεση αυτή περιλαμβάνει τεκμηριωμένα στοιχεία και πληροφορίες (όπως χάρτες, εικόνες, σχέδια και φωτογραφίες) για ενδελεχή ερμηνεία των κειμένων.

1.2. Θέση Προτεινόμενου Έργου

Το Προτεινόμενο Έργο χωροθετείται εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Μυκόνου. Συγκεκριμένα, εντοπίζεται στη Δημοτική Κοινότητα Άνω Μεράς, του Δήμου Μυκόνου, της Περιφερειακής Ενότητας Μυκόνου, της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Ειδικότερα, η ανάπτυξη χωροθετείται στη θέση «Καλαφάτης», και σε περιοχή εκτός Εγκεκριμένων Ρυμοτομικών Σχεδίων (ΕΡΣ) και ορίων οικισμών προϋφιστάμενων της ισχύος του ν.δ. 17.7.1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων, και εντός της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) Μυκόνου που καθορίστηκε με το π.δ. 07.03.2005 (Δ' 243/08.03.2005). Η συνολική έκταση του παρόντος επενδυτικού σχεδίου, η οποία προκύπτει έπειτα από συνένωση 9 διαφορετικών όμορων ακινήτων, είναι 218.971,96 τ.μ..



Εικ. 1 : Χάρτης της Μυκόνου και χωροθέτηση της περιοχής Μελέτης

Το Προτεινόμενο Έργο (ΠΕ) βρίσκεται πλησίον του οικισμού της Άνω Μεράς (απόσταση περίπου 2,5 χλμ.) και σε απόσταση 350μ. από την παραλία Καλαφάτη. Σε απόσταση 11,5km βορειοδυτικά του ΠΕ βρίσκεται το Αεροδρόμιο Μυκόνου και σε απόσταση 11,8km βορειοδυτικά του ΠΕ βρίσκεται το Λιμάνι Μυκόνου¹.

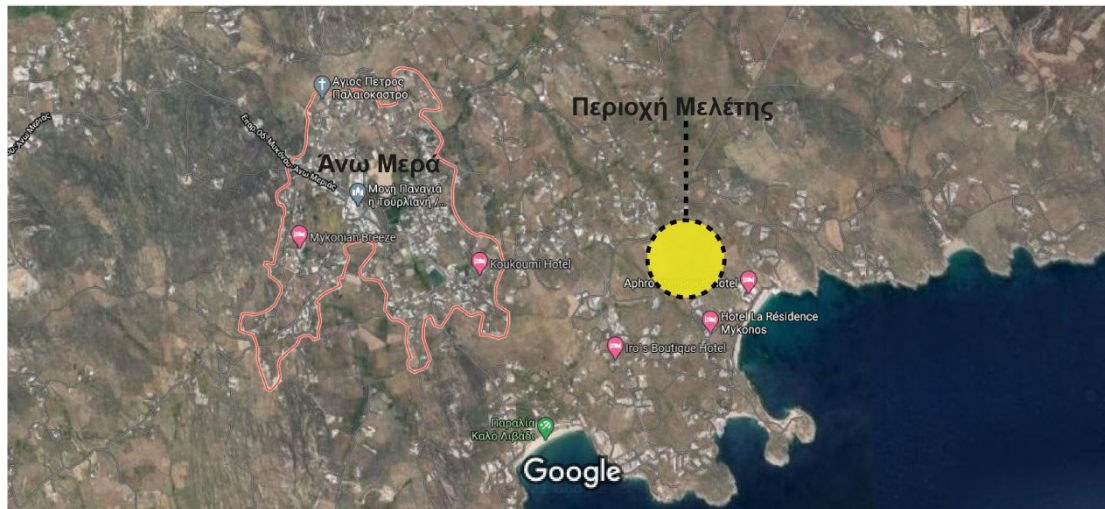
Το γεγονός ότι το ΠΕ είναι σε πολύ κοντινή απόσταση από το χωριό Άνω Μερά περίπου στα 2 – 2,5 χλμ. ενισχύει κατά πολύ την εξαιρετική τοποθεσία για την μελλοντική επένδυση. Το συγκεκριμένο χωριό βρίσκεται σχεδόν στην καρδιά του νησιού και απέχει 8 χλμ. από την πρωτεύουσα Χώρα. Πρόκειται για ένα χωριό με γραφικά σοκάκια και παραδοσιακές ταβέρνες. Στην Άνω Μερά εντοπίζεται ένα από τα σημαντικότερα αξιοθέατα του νησιού, το μοναστήρι της Παναγίας της Τουρλιανής, που χτίστηκε τον 15ο αιώνα. Η μονή βρίσκεται ακριβώς μπροστά στην κεντρική πλατεία και γύρω της έχει αναπτυχθεί ο οικισμός. Αξίζει να σημειωθεί ότι μέχρι το πρόσφατο παρελθόν, στο χωριό αυτό βρισκόταν το κεντρικό εργαστήριο κοπανιστής του νησιού (προϊόν ΠΟΠ), στοιχείο της πολιτιστικής κληρονομιάς της νήσου, του οποίου η λειτουργία έχει διακοπεί.

Η Άνω Μερά της Μυκόνου είναι το «αντίπαλον δέος» της Χώρας στο νησί. Είναι ο δεύτερος μεγαλύτερος οικισμός της Μυκόνου και αντίθετα με την κοσμοπολίτικη και τουριστική Χώρα, έχει διατηρήσει σε πολύ μεγάλο βαθμό τον παραδοσιακό, αυθεντικό χαρακτήρα του νησιού με έντονο το κυκλαδίτικο στοιχείο. Το γεγονός αυτό αποτελεί ένα ακόμα σημαντικό στοιχείο για την εξέλιξη του τοπίου τόσο στην ευρύτερη περιοχή αλλά και εντός του ΠΕ.

¹ Βλ. αναλυτικά και §5.2 Μελέτης ΕΣΧΑΣΕ «Αναγνώριση Έκτασης».

Στα σοκάκια της Άνω Μεράς, ανάμεσα από τα ολόλευκα σπίτια με τα έντονα γαλάζια και βαθιά μπλε πορτοπαράθυρα βρίσκονται καταστήματα και υπηρεσίες, εστιατόρια και ταβέρνες, αλλά και καταλύματα που υποδέχονται και φιλοξενούν σημαντικό μέρος των επισκεπτών της Μυκόνου.

Τέλος ο επισκέπτης του νησιού έχοντας ως βάση την Άνω Μερά έχει εύκολη πρόσβαση στις βορειοανατολικές παραλίες της Μυκόνου, όπως στην Ελιά, το Καλό Λιβάδι και άλλες. Κοντά στο χωριό βρίσκεται επίσης η γυναικεία Μονή Παλαιοκάστρου του 18ου αιώνα, που από αρχιτεκτονικής άποψης, αποτελεί τυπικό δείγμα της κυκλαδίτικης μοναστηριακής τεχνοτροπίας.



Εικ. 2 : Χάρτης της Μυκόνου και χωροθέτηση της περιοχής Μελέτης σε σχέση με το χωριό της Άνω Μεράς όπως αποδίδεται στους χάρτες Google Maps

1.3. Περιγραφή Πρότασης Χωρικού Προορισμού

Η Έκταση του ΕΣΧΑΣΕ αποτελείται από μία ενιαία Ζώνη έκτασης 218.971,96 τ.μ. με χωρικό προορισμό «Τουρισμός-Αναψυχή», στην οποία θα αναπτυχθεί με ΕΣΧΑΣΕ το προτεινόμενο ΣΤΚ του ν. 4002/2011.

Από τα εναλλακτικά σενάρια αξιοποίησης που διερευνήθηκαν (βλ. §6.3 Μελέτης ΕΣΧΑΣΕ) επιλέχθηκε ως αρτιότερο το σενάριο που περιλαμβάνει τις παρακάτω βασικές πολεοδομικές προδιαγραφές:

1. Μέγιστος σ.δ.: Επιλέγεται 0,10 και δεν εξαντλείται ο μέγιστος 0,12 (άρθρο 9 παρ. 3α του ν. 4002/2011, όπως τροποποιήθηκε με από το άρθρο 35 του ν. 4759/2020).
2. Μέγιστη δόμηση Τουριστικών Επιπλωμένων Κατοικιών (ΤΕΚ): 40% της συνολικής δομούμενης επιφάνειας του ΣΤΚ (παρ. 2α, άρ.8 του ν. 4002/2011, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 35 του ν. 4759/2020).
3. Μέγιστο π.κ.: επιλέγεται 15% και δεν εξαντλείται το μέγιστο οριζόμενο 20% βάσει του άρθ. 8 του π.δ. 6.10.1978 (20%).

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676



Εικ.3 : Όρια έκτασης επί ορθοφωτοχάρτη Κτηματολογίου όπως παρουσιάζεται και στην Μελέτη Σ.Μ.Π.Ε.

1.4. Τοπικές επιπτώσεις από την υλοποίηση του Προτεινόμενου Έργου

Οι επιπτώσεις από την κατασκευή και λειτουργία του ΠΕ εκτιμώνται μικρές, βραχυπρόθεσμες και αναστρέψιμες χωρίς να αποτελούν απειλές για το τοπίο και το περιβάλλον.

Κατά τη φάση κατασκευής του ΠΕ οι κυριότερες αρνητικές επιπτώσεις που θα δημιουργηθούν αφορούν στα ακόλουθα:

- Αύξηση στα επίπεδα θορύβου και σκόνης που θα δημιουργούνται από τη λειτουργία μηχανημάτων και οχημάτων.
- Δημιουργία στερεών αποβλήτων.
- Μετακίνηση γαιών.
- Η ενδεχόμενη απομάκρυνση διαφόρων ειδών βλάστησης.
- Οι πιθανές έμμεσες επιπτώσεις από δραστηριότητες και λειτουργίες που σχετίζονται με την επένδυση, με σημαντικότερη αυτήν της διάθεσης αμμοαίματος από την εδεχόμενη λειτουργία της μονάδας αφαλάτωσης στο θαλάσσιο χώρο του όρμου Καλαφάτη.
- Αλλαγές στην μορφολογία του εδάφους και στις τελικές κλίσεις που θα διαμορφωθούν.

1.5. Σχεδιαστικές κατευθύνσεις μετριασμού των επιπτώσεων

Οι σημαντικότερες εισηγήσεις των Συμβούλων για τον μετριασμό των περιβαλλοντικών επιπτώσεων του τοπίου, οι οποίες θα πρέπει να ιδωθούν συμπληρωματικά με τις κατευθύνσεις από τη Μελέτη ΣΜΠΕ, περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

- Οι χωματουργικές εργασίες και εργασίες εκσκαφής να υλοποιηθούν κατά την χειμερινή περίοδο.
- Να γίνει πρόβλεψη περίφραξης από συμπαγή υλικά ώστε να αποτρέπεται η διασπορά της σκόνης και του θορύβου.
- Να γίνεται διαχωρισμός των στερεών αποβλήτων που θα προκύψουν.
- Να μην γίνει σε μεγάλο ποσοστό αλλοίωση του φυσικού τοπίου και γεωμορφολογίας.
- Να διατηρηθούν οι όγκοι βράχων και οι ξερολιθιές που υπάρχουν εντός του ακινήτου καθώς αποτελούν στοιχεία για τον μελλοντικό σχεδιασμό αλλά και την εμπειρία του επισκέπτη. Η καταστροφή-αλλοίωση ή και η μετατόπιση των εν λόγω στοιχείων άλλωστε απαγορεύονται σύμφωνα με τη ΖΟΕ Μυκόνου (π.δ. 8.03.2005, ΦΕΚ Δ' 243/2005).
- Να μην γίνεται απόθεση στερεών και υγρών αποβλήτων σε ευαίσθητες περιοχές εντός του ακινήτου όπως η παραρεμάτια ζώνη.
- Στην περίπτωση που εντοπιστεί παρουσία χλωρίδας ή πανίδας που χρήζει προστασίας να ενημερωθεί ο Σύμβουλος Τοπίου.
- Προστασία υπόγειου υδατικού δυναμικού.
- Ορθολογική χρήση νερού για άρδευση και ύδρευση.
- Έλεγχος και διατήρηση ποιότητας και ποσότητας των υπόγειων υδάτων.
- Προστασία και διατήρηση παράκτιων υδάτων.

1.6. Συμπεράσματα

Είναι εύκολα αντιληπτό από τις αναλύσεις των περιβαλλοντικών παραμέτρων και την υφιστάμενη ανάλυση του τοπίου που έγιναν στα πλαίσια εκπόνησης αυτής της μελέτης ότι κατά τη φάση σχεδιασμού και κατασκευής του ΠΕ υπάρχουν λίγες και ασθενείς αρνητικές επιπτώσεις οι οποίες μπορούν να αντιμετωπισθούν πάρα πολύ εύκολα. Το ΠΕ αναμένεται να αναβαθμίσει κοινωνικοοικονομικά την ευρύτερη περιοχή κυρίως με τη διάθεση νέων θέσεων εργασίας αλλά και την διαφοροποίηση της ξενοδοχειακής βιομηχανίας στην περιοχή της Μυκόνου αφού θα είναι το πρώτο ΣΤΚ που θα δημιουργηθεί στο νησί της Μυκόνου και έχει σαν στόχο την απόλυτη αναβάθμιση του τοπίου μέσω της βιώσιμης και αειφόρου ανάπτυξης του τελικού τουριστικού προϊόντος.

Το βασικό συμπέρασμα που προκύπτει από την Μελέτη Τοπίου, είναι ότι η κατασκευή και λειτουργία του ΠΕ είναι περιβαλλοντικά αποδεκτή με την προϋπόθεση της τήρησης όλων των προτεινόμενων μέτρων και κατευθύνσεων (guidelines) για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον που περιλαμβάνει αυτή η έκθεση και θα αναλυθούν εκτενώς παρακάτω.

2. ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ – ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

2.1. Ορισμοί

Το τοπίο «είναι μία περιοχή που διαμορφώθηκε από την αλληλεπίδραση γεωγραφικά διαφοροποιημένων στοιχείων – φυσικών, βιολογικών, ανθρωπογενών- και αποτελεί μια νοητική επινόηση στο μέτρο που αυτό γίνεται αντιληπτό από τα ανθρώπινα αισθητήρια όργανα.»² (Γκόλτσιου, 2007, σ. 14). Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Σύμβαση για το Τοπίο (European Landscape Convention³), η οποία κυρώθηκε το 2010 από το ελληνικό κοινοβούλιο, **ως τοπίο νοείται** μια «περιοχή, όπως αυτή γίνεται αντιληπτή από τον λαό, της οποίας ο χαρακτήρας είναι αποτέλεσμα της δράσης και αλληλεπίδρασης των φυσικών ή/και ανθρώπινων παραγόντων».

Ο ρόλος του τοπίου επισημαίνεται στην εν λόγω Σύμβαση, σύμφωνα με την οποία, το τοπίο:

- «Διαδραματίζει σημαντικό ρόλο δημόσιου συμφέροντος στο πολιτισμικό, οικολογικό, περιβαλλοντικό και κοινωνικό πεδίο, [...]
- Συνιστά πόρο που ευνοεί την ανάπτυξη οικονομικής δραστηριότητας, [...]
- Η προστασία, η διαχείριση και ο σχεδιασμός του μπορούν να συμβάλουν στη δημιουργία θέσεων εργασίας [...]
- Συμβάλλει στη διαμόρφωση των τοπικών παραδόσεων και ότι αποτελεί ένα βασικό συστατικό της Ευρωπαϊκής φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, συνεισφέροντας στην ανθρώπινη ευημερία και στον καθορισμό της Ευρωπαϊκής ταυτότητας [...]
- Είναι ένα σημαντικό μέρος της ποιότητας ζωής των ανθρώπων οπουδήποτε: σε αστικές περιοχές και στην ύπαιθρο, σε υποβαθμισμένες περιοχές, όπως και σε περιοχές υψηλής ποιότητας, σε περιοχές αναγνωρισμένες ως εξαιρετικού φυσικού κάλλους, όπως και σε περιοχές χωρίς ιδιαιτερότητες.»

Η σημασία επομένως της ορθής διαχείρισης των τοπίου και της μέριμνας κατά το σχεδιασμό του δομημένου περιβάλλοντος για τη βέλτιστη ένταξη σε αυτό, αποτελεί μείζονος σημασίας κατεύθυνση.

Επιπρόσθετα, στην εν λόγω Σύμβαση, η **διαχείριση τοπίου (landscape management)** ορίζεται ως «δράση, μέσα από την προοπτική της βιώσιμης ανάπτυξης, για τη διασφάλιση της συντήρησης ενός τοπίου σε τακτική βάση, ώστε να ρυθμίζονται και να εντάσσονται αρμονικά σ' αυτό μεταβολές που προκαλούνται από κοινωνικές, οικονομικές και περιβαλλοντικές διεργασίες.». Στο σχετικό λήμμα του λεξικού «Αρχιτεκτονική» (Μπούρας et al., 2013) η διαχείριση τοπίου ερμηνεύεται ως η «διαχείριση της δομής και της λειτουργίας (=αλληλεπιδράσεις μεταξύ των στοιχείων του) ενός τοπίου, προκειμένου να επιτευχθεί μία επιθυμητή κατάσταση. Η διαχείριση αυτή συνιστά στην πραγματικότητα έναν ολοκληρωμένο σχεδιασμό των χρήσεων γης που οριοθετούνται μέσα στα όρια του τοπίου, με ταυτόχρονη μελέτη των περιβαλλοντικών επιπτώσεων των χρήσεων αυτών, προκειμένου να εξασφαλιστεί η μακρόχρονη κοινωνική, οικονομική, και περιβαλλοντική βιωσιμότητα των οικοσυστημάτων, από τα οποία αποτελείται το τοπίο. Πρόκειται περί πρακτικής η οποία ενσωματώνει τη φύση στον ανθρωπογενή χώρο (ή τα διασυνδέει άρρηκτα και λειτουργικά στην βάση της αναγνώρισης του ρόλου του ανθρώπου στη δημιουργία του τοπίου) και η οποία απορρέει ευθέως από την οικολογία του τοπίου.».

Από τον ανωτέρω ορισμό συνάγεται εύκολα το ότι **η ορθή διαχείριση ενός τοπίου ταυτίζεται με τον ολοκληρωμένο σχεδιασμό με απώτερο στόχο τη βιωσιμότητα του οικοσυστήματος μετά την ένταξη σε αυτό ανθρωπογενών στοιχείων.**

² Γκόλτσιου, Α. Γ. (2007) Ανάπτυξη ενός μεθοδολογικού πλαισίου δεικτών για την ανάλυση του τουριστικού τοπίου. Εφαρμογή στα παράκτια νησιωτικά τουριστικά τοπία. Διδακτορική διατριβή στο Πανεπιστήμιο Αιγαίου, Σχολή Κοινωνικών Επιστημών, Τμήμα Γεωγραφίας.

³ Φλωρεντία, 20.10.2020. Απόδοση στα ελληνικά βλ.: <https://rm.coe.int/CoERMPublicCommonSearchServices/DisplayDCTMContent?documentId=09000016802f3fae> [Πρόσβαση: 19.05.2021]

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

Στα πλαίσια αυτά, μία μελέτη τοπίου καλείται να εκπονήσει ανάλυση των χαρακτηριστικών του συγκεκριμένου τοπίου προκειμένου να προβεί σε κατευθύνσεις για το έργο της διαμόρφωσης του νέου τοπίου με απώτερο στόχο την αναβάθμισή του κατά τη μετάβαση από «φυσικό» τοπίο σε ένα νέο ανθρωπογενές τοπίο (man-made landscape).

2.2. Διακυβεύματα - Στόχοι

Η εκπόνηση της Μελέτης Τοπίου αποτελεί ένα κρίσιμο μεθοδολογικό εργαλείο κατά τον σχεδιασμό ενός τουριστικού προορισμού που έχει σαν βάση την βιώσιμη και αειφόρο ανάπτυξη. Ως ένα εργαλείο μιας ευρύτερης αλυσίδας μελετών, θέτει τις προϋποθέσεις, τους περιορισμούς, δίνει τις κατευθύνσεις και αναλύει σε βάθος την δυνατότητα προσέγγισης των ορίων σε ένα τοπίο αλλά και στην ευρύτερη περιοχή αυτού που αφορούν την μελλοντική ανάπτυξη.

Ο στόχος της εν λόγω μελέτης είναι μέσα από όλα τα προαναφερθέντα στοιχεία να επιτύχει την τήρηση όλων των κατευθύνσεων ώστε να μην επέλθει η υποβάθμιση και αλλοίωση του τοπίου στον χώρο του ΠΕ **αλλά αντίθετα να το αναβαθμίσει.**

Ως αντικείμενο, λοιπόν, της συγκεκριμένης μελέτης είναι να αναγνωριστούν και να καταγραφούν οι δυνατότητες που παρουσιάζει το συγκεκριμένο ΠΕ και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που αφορούν στο τοπίο, προκειμένου το νέο ανθρωπογενές περιβάλλον να ενταχθεί αρμονικά στο φυσικό.

Βασική προϋπόθεση για τις προτεινόμενες παρεμβάσεις είναι να υπάρχει πλήρης εναρμόνιση με το φυσικό, κοινωνικο-πολιτιστικό και οικονομικό χαρακτήρα της περιοχής. Για τους παραπάνω λόγους ο βασικότερος στόχος της μελέτης είναι η τουριστική διαχείριση και η επίτευξη των κατάλληλων συνθηκών για την αξιοποίηση και προώθηση του τουριστικού προϊόντος στον συγκεκριμένο προορισμό μέσω της αναβάθμισης και αξιοποίησης του φυσικού περιβάλλοντος ώστε να υποδεχθεί τον ανθρωπογενή παράγοντα με τις ελάχιστες επιπτώσεις σε αυτό.

Η Μελέτη Τοπίου είναι εκείνη η μελέτη που θέτει τα όρια, το μέγεθος και τα σχεδιαστικά χαρακτηριστικά του νέου τοπίου στο σύνολο της περιοχής ανάπτυξης σε απόλυτη συνάρτηση με το φυσικό και τεχνητό περιβάλλον. Αποτελεί συνέχεια της Μελέτης Σ.Μ.Π.Ε. και συγκριτικό πλεονέκτημα της Μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. καθώς πρόκειται για μη υποχρεωτική μελέτη που επιλέγεται να εκπονηθεί ώστε να τεκμηριωθεί περαιτέρω η σκοπιμότητα και βιωσιμότητα του έργου και σε συνδυασμό με τις λοιπές συνοδές μελέτες να υπολογιστεί με σαφήνεια και να ιδωθεί ολιστικά στο στάδιο του σχεδιασμού το σύνολο των πολεοδομικών, περιβαλλοντικών κυρίως δε των τοπιακών επιπτώσεων του έργου.

Όλες οι παρεμβάσεις εντός του ΠΕ και ιδίως ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός θα πρέπει να είναι απόλυτα σύμφωνοι με την παρούσα, λαμβάνοντας υπ' όψιν όλους τους περιβαλλοντικούς περιορισμούς καθώς και τις κατευθύνσεις/συμπεράσματα που έχουν προκύψει από την εν λόγω μελέτη. Ως έμπρακτο αποτέλεσμα του συνόλου των κατευθύνσεων που θα δοθούν είναι μια σειρά από ευνοϊκές επιπτώσεις τόσο στο φυσικό όσο και στο ανθρωπογενές περιβάλλον της ΠΕ καθώς η αφομοίωση των αλλαγών που θα υποστεί αποτελεί βασικό παράγοντα για την βιώσιμη ανάπτυξη όπως ορίζεται από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Τα στοιχεία που υποβάλλονται από τους Μελετητές για την εξέταση του έργου και αφορούν στην Μελέτη του Τοπίου περιλαμβάνουν στοιχεία που αφορούν στα χαρακτηριστικά του έργου, τη μορφή, έκταση και διάρκεια των επιπτώσεων που δυνατό να επιφέρει στο περιβάλλον η εκτέλεση ή/και η λειτουργία του έργου και τα μέτρα που προβλέπονται ώστε αυτές να προληφθούν ή μετριαστούν. Ειδικότερα, περιλαμβάνονται:

- Περιγραφή του έργου, στα πλαίσια της οποίας περιλαμβάνονται στοιχεία σχετικά με την τοποθεσία, το σχεδιασμό, το μέγεθος και άλλα σχετικά χαρακτηριστικά του έργου.

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

- Εντοπισμός και ανάλυση των πιθανών σημαντικών επιπτώσεων που το ΠΕ ενδέχεται να προκαλέσει στο περιβάλλον.
- Περιγραφή των χαρακτηριστικών ή/ και μέτρων που προτείνονται για την αποτροπή, την πρόληψη, το μετριασμό και, αν είναι δυνατό, την αντιστάθμιση τυχόν σημαντικών αρνητικών επιπτώσεων στο περιβάλλον.
- Περιγραφή των εύλογων εναλλακτικών λύσεων που εξετάστηκαν από τον κύριο του έργου, οι οποίες είναι σχετικές με το έργο και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του, περιλαμβανομένων της χωροθέτησης του έργου ή/ και εναλλακτικών τεχνολογιών και αναφορά των βασικών επιχειρημάτων για την τελική επιλογή, λαμβάνοντας υπ' όψιν τις επιπτώσεις του έργου στο περιβάλλον.
- Απλή και χωρίς τεχνικούς όρους περίληψη των πληροφοριών που αναφέρονται στη Μελέτη, με περιγραφή, ανάλυση, εκτίμηση και εισηγήσεις σε βαθμό που να επιτρέπουν σε πρόσωπα που δεν κατέχουν ειδικές γνώσεις για τα τεχνικά θέματα που εξετάζονται στη Μελέτη να κατανοήσουν το κείμενο και να διαμορφώσουν ορθή αντίληψη για το έργο και τις επιπτώσεις του αλλά και για τις εισηγήσεις της Μελέτης.
- Κάθε σχετική πληροφορία που αφορά στα ειδικά χαρακτηριστικά του έργου και τους περιβαλλοντικούς παράγοντες που ενδέχεται να επηρεαστούν.

2.3. Μεθοδολογία

Η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε για την εκπόνηση της παρούσας μελέτης στηρίζεται στο υπάρχον θεωρητικό πλαίσιο αλλά και στην αξιοποίηση όλων των στοιχείων που συλλέχθηκαν κατά το χρονικό διάστημα εκπόνησης της παρούσης.

Η μελέτη των ιδιαίτερων τοπιακών χαρακτηριστικών καθώς και όλων των συνιστωσών που συνθέτουν το τοπίο έγινε για τα κάτωθι επίπεδα αναφοράς:

- Το επίπεδο της ευρύτερης περιοχής, δηλαδή το σύνολο της νήσου Μυκόνου.
- Την περιοχή επέμβασης, δηλαδή το ακίνητο, έχοντας υπ' όψιν τα χαρακτηριστικά της περιβάλλουσας περιοχής.

Τα εν λόγω στοιχεία καταγράφονται αναλυτικά στο §4 της παρούσης. Περαιτέρω, έπειτα από συνολική θεώρηση των στοιχείων αυτών και με βάση τη συνολική εμπειρία των μελετητών σε ανάλογες επενδύσεις, προτείνονται Γενικές και Ειδικές κατευθύνσεις σχεδιασμού (§5), προκειμένου ο τελικός σχεδιασμός και κυρίως η υλοποίηση της επιδιωκόμενης επένδυσης να συμβάλει στην αναβάθμιση του τοπίου και την παροχή ενός υψηλού επιπέδου -βάσει κριτηρίων ένταξης στο τοπίο και σεβασμού προς τους πόρους και το περιβάλλον- Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος.

Στο τελευταίο κεφάλαιο του κορμού της μελέτης (§7), συμπληρωματικά με τη Μελέτη ΣΜΠΕ, πραγματοποιήθηκε εκτίμηση και αξιολόγηση των επιπτώσεων κατά τη φάση κατασκευής αλλά και κατά την περίοδο λειτουργίας του ΣΤΚ, ανά παράμετρο που σχετίζεται άμεσα ή έμμεσα με το τοπίο.

2.4. Πηγές

Τα στοιχεία που συλλέχθηκαν και οι πηγές τεκμηρίωσης για την εκπόνηση της παρούσης, σε συνεργασία με τους υπόλοιπους Συμβούλους του έργου, προκειμένου να διερευνηθεί η ευρύτερη περιοχή και η περιοχή επέμβασης και να τεκμηριωθούν οι κατευθύνσεις σε επίπεδο σχεδιασμού, είναι τα ακόλουθα:

- Γενική περιγραφή των σκοπών και του σχεδιασμού του Έργου από τον Εργοδότη
- Στοιχεία για την υφιστάμενη κατάσταση της Περιοχής Μελέτης
- Δορυφορικές εικόνες – Google satellite images
- Εικόνες από drone και από την επιτόπια επίσκεψη στον χώρο Μελέτης

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

- Μετεωρολογικά στοιχεία από την Εθνική Μετεωρολογική Υπηρεσία (ΕΜΥ)
- Στοιχεία ποιότητας της ατμόσφαιρας
- Εδαφολογικά
- Γεωλογικά Στοιχεία
- Στοιχεία διαχείρισης άγριας πανίδας και χλωρίδας
- Άλλα βιβλιογραφικά στοιχεία

2.5. Αυτοψία

Πραγματοποιήθηκαν επιτόπιες παρατηρήσεις στην περιοχή μελέτης (βλ. και §5 Μελέτης ΕΣΧΑΣΕ) για τη συλλογή στοιχείων και την εξαγωγή συμπερασμάτων που αφορούν στα εξής θέματα:

- Γεωμορφολογία – Κλίσεις
- Προστατευόμενα στοιχεία
- Ενδεχόμενη ύπαρξη δασών και δασικών εκτάσεων
- Υδατορέματα και μισάγγειες
- Αιγιαλός/ παραλία
- Χλωρίδα/ πανίδα
- Υφιστάμενα κτίρια
- Οδικό δίκτυο- Προσβασιμότητα
- Όμορες ιδιοκτησίες
- Οχλούσες χρήσεις/ δραστηριότητες
- Τεχνικές υποδομές

Από το συνδυασμό των εν λόγω παρατηρήσεων και του υλικού που συγκεντρώθηκε κατά την εκπόνηση της παρούσης, διαμορφώθηκε το περιεχόμενο των κεφαλαίων του κύριου κορμού της μελέτης.

3. ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ – ΔΙΑΚΥΒΕΥΜΑΤΑ: ΤΟΠΙΟ ΚΑΙ ΒΙΩΣΙΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

3.1. Τοπίο, Περιβάλλον και Τουρισμός

3.1.1. Εισαγωγικές παρατηρήσεις

Το περιβάλλον και ο τουρισμός, αλλά και ευρύτερα η αναψυχή αποτελούν χωρίς αμφιβολία τις νέες παραμέτρους που κυριαρχούν στην εκτίμηση κάθε αναπτυξιακής πρωτοβουλίας που επιχειρείται τα τελευταία χρόνια με στόχο την βελτίωση της ποιότητας ζωής.

Η αύξηση των μεγεθών που παρατηρείται στη διάρθρωση του τουριστικού προϊόντος (ζήτηση, διακίνηση, προσφορά) πρωτίστως στο παγκόσμιο επίπεδο, αλλά και στο επίπεδο της Ελλάδας τα τελευταία χρόνια της οικονομικής κρίσης, οφείλεται σε ένα ευρύ φάσμα διαφόρων παραγόντων όπως η αύξηση του εισοδήματος, του ελεύθερου χρόνου, των μέσων μεταφορών, τη διάχυση της πληροφορίας με τη χρήση των ψηφιακών μέσων, αλλά και γενικότερα της υποβάθμισης της ποιότητας ζωής και του περιβάλλοντος ιδιαίτερα στους αστικούς χώρους. Επιπλέον, καταλυτικός θεωρείται για την παροχή ενός πετυχημένου τουριστικού προϊόντος, ο βαθμός ελκυστικότητας του φυσικού περιβάλλοντος, φαινόμενο το οποίο έχει διαπιστωθεί από έρευνες και επιβεβαιωθεί από παγκόσμιους οργανισμούς (ΠΟΤ, ΕΕ, ΟΗΕ).

Η γενικότερη κατάσταση στην παγκόσμια οικονομία, επιδρά σε μεγάλο βαθμό στον τουρισμό, καθώς η εξέλιξη του συναρτάται με το διαθέσιμο εισόδημα (και την ψυχολογική διάθεση) για αναψυχή όσο και με τις δαπάνες για επαγγελματικά ταξίδια. Αν και σε παγκόσμιο επίπεδο ο τουρισμός αναμένεται να

[Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers](#)

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

συνεχίζει να αυξάνεται, οι διάφορες περιοχές του κόσμου αναμένεται να έχουν διαφορετική συμπεριφορά, κάποιες να αναπτύσσονται ταχύτερα τουριστικά (ιδίως οι νέοι μακρινοί προορισμοί) και κάποιες πιο αργά. Το γεγονός αυτό, καθιστά αναγκαία τη λήψη κατάλληλων μέτρων προκειμένου το παραγόμενο τουριστικό προϊόν να καταστεί ανταγωνιστικό σε σχέση με τη διεθνή αγορά, αλλά και να συνδυάζει με αειφορικό (sustainable) τρόπο το περιβάλλον, την κοινωνία και την οικονομία, προκειμένου να αποφευχθούν οι αρνητικές συνέπειες, από τη μη βιώσιμη ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας και μάλιστα να προληφθούν οι αποσυνθετικές τάσεις που αγγίζουν ακόμη και το συνολικό επίπεδο της οικονομίας.

Με έναν τέτοιο κίνδυνο ορατό και για τη Ελλάδα, της οποίας το τουριστικό προϊόν παρουσιάζει συγκεκριμένα διαρθρωτικά χαρακτηριστικά (υπερβολική εξάρτηση από το πρότυπο του μαζικού τουρισμού, έντονα εποχιακός τουρισμός, κορεσμός και υπερπροσφορά καταλυμάτων, συγκρούσεις χρήσεων γης και υποβάθμιση του περιβάλλοντος), η προσπάθεια διαφύλαξης του περιβάλλοντος ιδιαίτερα του φυσικού και πολιτιστικού πλούτου που έλκει και αναπτύσσει τον τουρισμό, δεν μπορεί παρά να αποτελεί προτεραιότητα για την διασφάλιση της ίδιας της τουριστικής ανάπτυξης. Το βάρος κατά συνέπεια, εντοπίζεται στη διαμόρφωση κατάλληλης πολιτικής διαχείρισης του τουριστικού προϊόντος, που να παρακολουθεί τη δυναμική της εξέλιξης της ζήτησης και παράλληλα να μεγιστοποιεί τις ωφέλειες, ενώ να ελαχιστοποιεί τις αρνητικές επιπτώσεις, κάτι βέβαια που η βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη διασφαλίζει συνεπικουρούμενη από την εισαγωγή κρίσιμων εργαλείων καθοδήγησης όπως είναι αυτό της Φέρουσας Ικανότητας (ΦΙ). Ανάμεσα στα χρήσιμα, εργαλεία σχεδίασης της ζητούμενης πολιτικής για την περιοχή της νήσου Μυκόνου, είναι η αναζήτηση των ποιοτικών και ποσοτικών στοιχείων σε νέες κατευθύνσεις που θα εμπλουτίσουν την εμπειρία (ελληνική και διεθνή) και θα υποβοηθήσουν τη λήψη αποφάσεων.

Έτσι, για να διορθωθεί και να εμπλουτιστεί η ανάπτυξη του τουρισμού στην περιοχή με στόχο τη δημιουργία του νέου προϊόντος και την ενίσχυση του υφιστάμενου, θα πρέπει να ανατραπεί το σημερινό καθεστώς που κυριαρχείται από ελλείψεις προγραμματισμού, σχεδιασμού και άσκησης ελεγχόμενης αναπτυξιακής δράσης. Στο νησί της Μυκόνου η σημερινή κατάσταση είναι άκρως ενθαρρυντική για τις διάφορες τουριστικές αναπτύξεις και αποτελεί το κατάλληλο πεδίο για τη δημιουργία υψηλής ποιότητας τουριστικών αναπτύξεων.

Η τουριστική ανάπτυξη παρουσιάζει αλληλεξάρτηση με τις περιβαλλοντικές συνθήκες από περισσότερες απόψεις. **Στοιχεία του φυσικού, κυρίως, αλλά και του δομημένου περιβάλλοντος, αποτελούν εισροή στην τουριστική παραγωγική διαδικασία.** Η διαδικασία αυτή, όμως, έχει και σημαντικές περιβαλλοντικές εκροές. Αυτές μπορεί να επηρεάζουν το περιβάλλον είτε ευνοϊκά, είτε δυσμενώς. Γενικότερα, οι περιβαλλοντικές συνθήκες, έτσι όπως διαμορφώνονται και από τις περιβαλλοντικές εκροές του τουριστικού κλάδου, αποτελούν με τη σειρά τους σημαντική συνιστώσα του τουριστικού προϊόντος.

3.1.2. Τουρισμός και περιβαλλοντικές επιπτώσεις

Σύμφωνα με το WWF Ελλάς (2013, σ. 60-61), από την τουριστική δραστηριότητα προέρχονται δύο ειδών πιέσεις στο φυσικό περιβάλλον και το τοπίο, οι μόνιμες και οι εποχικές:

I. Οι μόνιμες προκαλούνται από την κατασκευή νέων τουριστικών υποδομών και άλλων συμπληρωματικών υποδομών που επιφέρουν αλλαγές στις χρήσεις και καλύψεις γης, αλλοιώνουν το τοπίο (περιοχές εκτός οικισμών) και έχουν επιπτώσεις στην ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος (εντός οικισμού παρεμβάσεις).

II. Οι εποχικές πιέσεις προέρχονται από τη λειτουργία των τουριστικών επιχειρήσεων και αφορούν στα εξής: κατανάλωση νερού, κατανάλωση ενέργειας, παραγωγή υγρών, στερεών και αέριων αποβλήτων, παραγωγή θορύβου.

Απ' την άλλη μεριά, συγκριτικά με άλλους κλάδους της οικονομίας -όπως ο πρωτογενής τομέας, η μεταποίηση, ο ενεργειακός ή ο μεταφορικός τομέας-, **η τουριστική δραστηριότητα ακόμη και σε περιοχές σχετικά υψηλής συγκέντρωσης έχει ήπιες περιβαλλοντικές επιπτώσεις.** Ειδικότερα η τουριστική δραστηριότητα:

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

- Δεν συνεπάγεται άμεσα μεγάλης έκτασης υψηλές εκπομπές αερίων θερμοκηπίου,
- Δεν παράγει επικίνδυνα απόβλητα,
- Δεν συνεπάγεται υψηλή ατμοσφαιρική ρύπανση,
- Δεν συνεπάγεται μεγάλης έκτασης ανάλωση εξαντλήσιμων πόρων,
- Δεν συνδέεται με σοβαρούς κινδύνους υγείας ή ασφάλειας του κοινού,
- Δεν ενοχοποιείται για όξινη βροχή,
- Δεν ενοχοποιείται για εξαφάνιση ειδών ή για την καταστροφή μεγάλης περιβαλλοντικής σημασίας βιοτόπων (εκτός κι αν επεκτείνεται αυθαίρετα χωρίς σχεδιασμό και άνευ εναρμόνισης με περιβαλλοντικές οδηγίες).

Επιπρόσθετα, μεταξύ των θετικών επιπτώσεων του τουρισμού είναι η συμβολή στην ανάδειξη και προστασία ορισμένων ιστορικών τόπων, τοπίων και μνημείων, «δημιουργώντας πιέσεις για την ανάληψη δράσης σε κεντρικό και τοπικό επίπεδο από δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς» (Κοκκώσης & Τσάρτας, 2001).

Γενικά, η τουριστική δραστηριότητα δεν θεωρείται μείζων πηγή κανενός από τα μεγάλα περιβαλλοντικά προβλήματα που απασχολούν την ανθρωπότητα. Τα περισσότερα περιβαλλοντικά προβλήματα που μπορεί να συνεπάγεται η τουριστική δραστηριότητα είναι τοπικής σημασίας, κατά κανόνα δε είτε μπορούν να αντιμετωπιστούν με την κατάλληλη υποδομή, είτε μπορούν να προληφθούν με τον κατάλληλο σχεδιασμό. Είναι ευρέως αποδεκτό το ότι **«δεν είναι ο τουρισμός ως φαινόμενο που δημιουργεί τις αρνητικές επιπτώσεις αλλά η μη ορθολογική ανάπτυξη αυτού»** (Γκόλτσιου, 2005)⁴.

Έτσι, πριν προβάλλει κανείς σοβαρές αντιρρήσεις στην τουριστική ανάπτυξη σε μια περιοχή, με το φόβο ότι αυτή θα βλάψει το περιβάλλον, πρέπει να εξετάζει με προσοχή τη σημασία των ωφελειών από την ανάπτυξη αυτή τόσο για την περιοχή για την οποία πρόκειται όσο και για την εθνική οικονομία, σε σύγκριση με τη σημασία της πιθανής περιβαλλοντικής βλάβης. Ακόμη δε και εκεί όπου η περιβαλλοντική βλάβη προκύπτει βάσει ενδείξεων ότι μπορεί να είναι σοβαρή, πριν καταλήξει κανείς στο συμπέρασμα ότι πρέπει, για περιβαλλοντικούς λόγους, να σταματήσει ή να εμποδιστεί η τουριστική ανάπτυξη, είναι αναγκαίο να εξετάσει με προσοχή αν υπάρχουν τρόποι πρόληψης ή περιορισμού της περιβαλλοντικής βλάβης, οι οποίοι και πρέπει να τίθενται ως όροι στην ανάπτυξη προκειμένου να επιτραπεί η πραγματοποίησή της.

Κλείνοντας, καθώς το τοπίο είναι άρρηκτα συνδεδεμένο με την έννοια της αισθητικής, αξίζει να αναφερθεί ότι εν μέρει οι θετικές και αρνητικές επιπτώσεις της τουριστικής ανάπτυξης στο περιβάλλον ανάγονται στο ζήτημα αυτό. Σε ό,τι αφορά την αισθητική, οι απόψεις μπορεί να διαφέρουν σε πολύ μεγαλύτερο βαθμό απ' ό,τι συμβαίνει σε σχέση με τις φυσικές παραμέτρους και χαρακτηριστικά, συνεπώς, η συναγωγή συμπερασμάτων γενικής αποδοχής σε ό,τι αφορά τις επιδράσεις της τουριστικής ανάπτυξης στο περιβάλλον μιας περιοχής δεν είναι εύκολη.

Είναι όμως ενδιαφέρον να επισημανθεί ότι, στις περισσότερες περιπτώσεις, και εκείνοι που αμφισβητούν την περιβαλλοντική αξία μιας συγκεκριμένης τουριστικής ανάπτυξης ή διεκτραγωδούν την περιβαλλοντική ζημία που αυτή έχει προκαλέσει, δεν αμφισβητούν τις δυνατότητες που υπάρχουν, **όπως το ότι η τουριστική ανάπτυξη να ενδέχεται να έχει αγαθές επιδράσεις στο περιβάλλον, το οποίο άλλωστε αποτελεί κύριο στόχο της επιδιωκόμενης επένδυσης.** Στις περισσότερες περιπτώσεις οι αντιρρήσεις δεν αναφέρονται στην ίδια την τουριστική ανάπτυξη αλλά στην εκάστοτε συγκεκριμένη μορφή που αυτή λαμβάνει. Πολλοί δε από αυτούς που υιοθετούν κριτική στάση απέναντι στη συγκεκριμένη μορφή που έχει λάβει η ανάπτυξη σε μια περιοχή ταυτόχρονα έχουν και γνώμη για το πώς θα έπρεπε να γίνει η ανάπτυξη, έτσι ώστε να δημιουργηθεί δομημένο αλλά και φυσικό περιβάλλον

4

<https://www.greekarchitects.gr/gr/%CF%84%CE%BF%CF%80%CE%B9%CE%B1/%CF%84%CE%BF%CF%85%CF%81%CE%B9%CF%83%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%AC-%CF%84%CE%BF%CF%80%CE%AF%CE%B1-id5161>

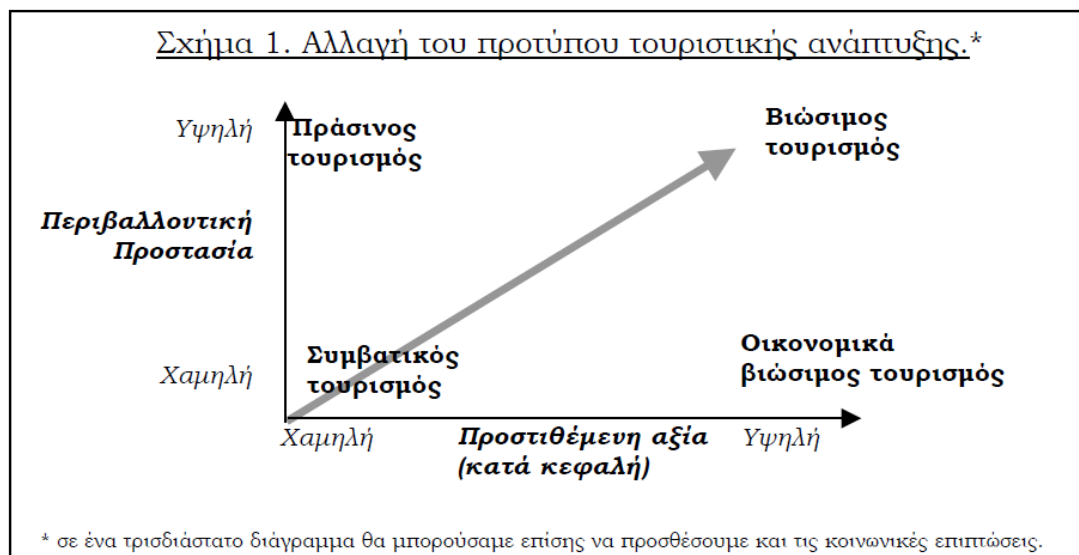
Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

υψηλής ποιότητας που είναι και ο ακριβής στόχος του συγκεκριμένου έργου. Ζητούμενο, τελικά, είναι η ανάπτυξη με σεβασμό στο περιβάλλον και όχι η άρνηση της ανάπτυξης.

3.1.3. Βιώσιμος Τουρισμός

Στην παρούσα ανάλυση, ως βιώσιμος τουρισμός σε μια περιοχή θα θεωρηθεί οποιαδήποτε προσπάθεια απομάκρυνσης από το συμβατικό τουρισμό, τον οποίο η βιβλιογραφία έχει ορίσει ως μη βιώσιμο μια και έχει χαμηλή τόσο την οικονομική απόδοση για τον τοπικό πληθυσμό όσο και την περιβαλλοντική προστασία δεδομένου ότι έχει τάση για υψηλή κατανάλωση πόρων. Η απομάκρυνση αυτή μπορεί σχηματικά να αποδοθεί με μετακίνηση προς μία καλύτερη θέση, σε ό,τι αφορά στα κοινωνικό-οικονομικά μεγέθη, με την αύξηση της ανά τουρίστα προστιθέμενης αξίας, είτε σε ό,τι αφορά στα περιβαλλοντικά μεγέθη, με τη μείωση της κατανάλωσης πόρων ή της παραγωγής αποβλήτων ανά τουρίστα.



Εικ.4

Πηγές : Σπιλάνης Γ., Βαγιάννη Α.: *Βιώσιμος Τουρισμός και Φέρουσα Ικανότητα σε ευαίσθητα νησιωτικά οικοσυστήματα, Εργαστήριο Τοπικής και Νησιωτικής Ανάπτυξης, Τμήμα Περιβάλλοντος, Πανεπιστήμιο Αιγαίου. και INSKEEP, E. (1991) Tourism Planning - An Integrated and Sustainable Development Approach. New York. Van Nostrand Reinhold.*

Σύμφωνα με την εικόνα 4, ο συμβατικός τουρισμός βρίσκεται στην περιοχή κοντά στην αρχή των αξόνων, που ορίζουν το φάσμα μέσα στο οποίο κινείται η δραστηριότητα, ως προς τη βιωσιμότητά της. Στην περιοχή του συμβατικού τουρισμού βρίσκονται μορφές οργάνωσης όπως ο μαζικός, ο ατομικός, ο κοινωνικός τουρισμός και ο παραθερισμός που παρουσιάζουν παρόμοια χαρακτηριστικά αν και με διαφορετική ένταση. Ο οριζόντιος άξονας ορίζει το επίπεδο της κατά κεφαλή (ανά τουρίστα) προστιθέμενης αξίας της κάθε μορφής τουρισμού, ενώ ο κάθετος άξονας το επίπεδο της περιβαλλοντικής προστασίας (με βάση το ποσό των πόρων που καταναλώνει) που παρέχει η μορφή αυτή του τουρισμού. Προχωρώντας στα δεξιά του οριζόντιου άξονα συναντώνται μορφές τουρισμού με υψηλότερη προστιθέμενη αξία. Οι περιοχές που τις εφαρμόζουν απολαμβάνουν μεγαλύτερα οικονομικά οφέλη από την τουριστική δραστηριότητα, εφόσον διατηρούν το περιβάλλον τους στην ίδια κατάσταση με αυτήν που υπήρχε πριν την υιοθέτηση των μορφών αυτών. Η κίνηση παράλληλα προς τον άξονα της περιβαλλοντικής προστασίας ορίζει μορφές τουρισμού που διατηρούν, αναδεικνύουν, προστατεύουν και βελτιώνουν το περιβάλλον της περιοχής υποδοχής, χωρίς όμως αυτό να σημαίνει ότι υποχρεωτικά προσδίδουν και μεγαλύτερα οικονομικά οφέλη στις περιοχές αυτές.

Και οι δύο αυτές κινήσεις θεωρούνται ότι φέρουν την περιοχή προορισμού σε καλύτερη κατάσταση από αυτήν που επικρατεί με την εφαρμογή του συμβατικού τουρισμού και επομένως είναι προτιμητέες. Στην ακραία περίπτωση που μόνο η οικονομική απόδοση ανά τουρίστα βελτιώνεται, ο τουρισμός γίνεται

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

περισσότερο βιώσιμος οικονομικά, αν βελτιώνεται η περιβαλλοντική απόδοση τότε ο τουρισμός γίνεται περισσότερο "πράσινο", ενώ όταν η βελτίωση αφορά και τις δύο συνιστώσες τότε ο τουρισμός τείνει προς τη βιωσιμότητα. Οι καταστάσεις αυτές θεωρούνται περισσότερο βιώσιμες από το συμβατικό τουρισμό, λαμβάνοντας κάποιο θέση μέσα στο φάσμα του βιώσιμου τουρισμού, που εκτείνεται κατά το διαγώνιο άξονα, όπως φαίνεται στην εικόνα 4. Η ταυτόχρονη μετακίνηση και προς τις δύο κατευθύνσεις (οριζόντια και κάθετη) οδηγεί προς το βιώσιμο τουρισμό (διαγώνια κατεύθυνση), βάσει της στενής έννοιας του όρου (βελτίωση της οικονομικής αποτελεσματικότητας αλλά και της περιβαλλοντικής προστασίας).

Η απομάκρυνση από το συμβατικό τουρισμό (κυρίαρχο τμήμα του οποίου αποτελεί ο μαζικός τουρισμός), χωρίς να είναι εύκολη μέσα στο ισχύον αναπτυξιακό μοντέλο που βασίζεται στους μηχανισμούς της αγοράς, **δεν φαίνεται αδύνατη**, αν αναλογιστεί κανείς τις εξελίξεις στην περιβαλλοντική ευαισθητοποίηση των καταναλωτών-τουριστών και στην τουριστική ζήτηση, καθώς επίσης και την ανάπτυξη φίλο-περιβαλλοντικών τεχνολογιών, για τον περιορισμό των επιπτώσεων.

Η **περίπτωση της Calvia**, παραθαλάσσια περιοχή της Μαγιόρκα, αποτελεί το γνωστότερο παράδειγμα προορισμού μαζικού τουρισμού που προσπαθεί να μετεξελιχθεί σε προορισμό "βιώσιμου τουρισμού", δίνοντας έμφαση στο "πρασίνισμα" της δραστηριότητας⁵. Αντίθετα η ανάπτυξη βιώσιμων μορφών τουρισμού με βάση ήπιες δραστηριότητες όπως είναι ο οικοτουρισμός ή ο αγροτουρισμός, είναι ευκολότερος σε νέο-αναπτυσσόμενες τουριστικές περιοχές.

3.1.4. Ειδικές και Εναλλακτικές Μορφές Τουρισμού/ Βιωσιμότητα

Μία από τις πρωτεύουσες επιδιώξεις του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ είναι η προώθηση και φιλοξενία ειδικών μορφών τουρισμού. Οι εναλλακτικές μορφές τουρισμού «Συνεδριακός τουρισμός», «Θεραπευτικός τουρισμός - τουρισμός ευεξίας-wellness» και «Αθλητικός τουρισμός» προωθούνται με την ένταξη των αντίστοιχων εγκαταστάσεων στο κτιριολογικό πρόγραμμα της επένδυσης, δηλαδή του συνεδριακού κέντρου, του SPA και των αθλητικών εγκαταστάσεων, αντίστοιχα.

Ο ελάχιστος κοινός παρονομαστής των Εναλλακτικών και Ειδικών Μορφών Τουρισμού (EEMT), όπως συνάγεται και από τη διεθνή βιβλιογραφία, πρέπει να είναι η αειφορία (ή βιωσιμότητα, «sustainability») (Wearing, 2001). Η αειφορία αφορά την προστασία του φυσικού και πολιτισμικού περιβάλλοντος, την ίδια την οικονομική ανάπτυξη και τη διατήρηση της κοινωνικής συνοχής. Το τρίπτυχο «οικονομία-κοινωνία-φυσικό περιβάλλον» που περιγράφει την έννοια της βιώσιμης ανάπτυξης, περιγράφει και την έννοια του αειφόρου τουρισμού (Κοκκώσης & Τσάρτας 2001, Κομίλης 2001). Σε αυτό το πλαίσιο εξετάζονται βασικά εργαλεία μεθοδολογίας, σχεδιασμού και διαχείρισης των EEMT. Ζητούμενο είναι πάντα η αειφορία: το άριστο επίπεδο τουριστικής ανάπτυξης που διασφαλίζει την προστασία των πόρων, την κοινωνική συνοχή, την ποιότητα ζωής των τοπικών κοινωνιών, την τοπική οικονομία, και την ποιότητα εμπειρίας του επισκέπτη. Και φυσικά την οικονομική βιωσιμότητα των τουριστικών επιχειρήσεων.

Στην παρούσα ανάλυση, θα γίνει μία προσπάθεια συνδυασμού των δύο εννοιών, προτείνοντας μία μέθοδο η οποία να ξεπερνά τα προβλήματα που παρουσιάζονται στον ορισμό και την εφαρμογή της φέρουσας ικανότητας του τοπίου με την εφαρμογή των αρχών του βιώσιμου τουρισμού που αφορούν κυρίως στο landscape management, ως αποδεκτή λύση, η οποία συμβαδίζει με τη παγκόσμια τάση στο γενικότερο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης αλλά και είναι εφάμιλλη της τοπικής τουριστικής ανάπτυξης της Μυκόνου ειδικά για την συγκεκριμένη περιοχή αλλά και για την ευρύτερη σε τουριστικό και αναπτυξιακό επίπεδο. Άλλωστε, μια τουριστική περιοχή δεν μπορεί να έχει ως στόχο απλά τη μεγιστοποίηση του αριθμού των τουριστών μέχρι το όριο αντοχής της, αλλά τη μεγιστοποίηση της ευημερίας που ο τοπικός πληθυσμός μπορεί να αποκομίσει από την αύξηση της τουριστικής

⁵ Βλ. ενδεικτικά το άρθρο: Dodds, Rachel (2007) "Sustainable Tourism and Policy Implementation: Lessons from the Case of Calvia, Spain", διαθέσιμο στο: https://www.researchgate.net/publication/249024161_Sustainable_Tourism_and_Policy_Implementation_Lessons_from_the_Case_of_Calvi_Spain [Πρόσβαση: 18.05.2021]

δραστηριότητας μακροπρόθεσμα. Επιπρόσθετα, η περιοχή ανάπτυξης του τουριστικού και οικιστικού (β' κατοικίας) έργου θα βρίσκεται στον ελληνικό νησιωτικό χώρο και συγκεκριμένα στην Μύκονο η οποία δέχεται εξαιρετικά αυξημένη τουριστική πίεση, ταυτόχρονα όμως παρουσιάζει μια μοναδικότητα, με ευαίσθητα οικοσυστήματα και μεγάλο αριθμό προστατευτών φυσικών και πολιτιστικών περιοχών.

Βάσει λοιπόν των παραπάνω η προσπάθεια διαφύλαξης του περιβάλλοντος, που έλκει και αναπτύσσει τον τουρισμό, δεν μπορεί παρά να αποτελεί αποκλειστική φροντίδα συνεχή και επίμονη, προκειμένου να διασφαλιστούν σε διαχρονικό επίπεδο οι θετικές επιπτώσεις από την αξιοποίησή του. Το βάρος κατά συνέπεια, εντοπίζεται στη **διαμόρφωση κατάλληλης πολιτικής διαχείρισης του τουριστικού προϊόντος, που να μεγιστοποιεί τις ωφέλειες και να ελαχιστοποιεί τις αρνητικές επιπτώσεις, κάτι που μόνο η αειφόρος ανάπτυξη το διασφαλίζει** (Mowforth & Munt, 1998, Butler, 1998, Fossati & Panella, 2002). Η τουριστική δραστηριότητα, εκ των πραγμάτων, θα πρέπει να είναι ενσωματωμένη στα ενδογενή μοντέλα ανάπτυξης (Gastaldo & Ragot, 1996:73-86), ώστε να είναι οικονομικά και κοινωνικά αποδεκτή και εναρμονισμένη με τις ανάγκες της σύγχρονης κοινωνικοοικονομικής πραγματικότητας.

3.2. Από το φυσικό τοπίο στο ανθρωπογενές

Η παραγωγή τουριστικών υπηρεσιών, όπως και η παραγωγή πολλών αγαθών, συνεπάγεται αναπόφευκτα τη χρήση περιβαλλοντικών πόρων και, από ορισμένες τουλάχιστον απόψεις, την ανάλωση, τη βλάβη ή την αλλοίωσή τους. Έτσι, η μετάβαση από την προηγούμενη χρήση ή χρήσεις μιας παραλιακής περιοχής στην τουριστική χρήση και η δημιουργία τουριστικών εγκαταστάσεων σε μία αδόμητη περιοχή μοιραία μεταβάλλει ορισμένα τουλάχιστον από τα στοιχεία της τόσο τα φυσικά όσο και τα αισθητικά. Πέρα από τις αναπόφευκτες αυτές μεταβολές, ως αποτέλεσμα της τουριστικής ανάπτυξης μιας περιοχής δημιουργούνται νέες περιβαλλοντικές συνθήκες σ' αυτήν, οι οποίες, σε σύγκριση με τις αρχικές, **μπορεί να παρουσιάζουν πλεονεκτήματα, όπως κρίνεται ότι θα επιτευχθούν στη συγκεκριμένη περιοχή μελέτης.**

Ειδικότερα, η τουριστική ανάπτυξη μιας περιοχής, **υπό τους κατάλληλους όρους και προϋποθέσεις, μπορεί να συμβάλει στην αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος ή ακόμη και στη δημιουργία νέων περιβαλλοντικών αγαθών, ειδικότερα σε ό,τι αφορά το δομημένο περιβάλλον, κάτι που δεν συμβαίνει με πολλές άλλες σύγχρονες χρήσεις.** Διαπιστώνεται ότι η ελκυστικότητα πολλών τουριστικών περιοχών και δη εκείνων που προσελκύουν επισκέπτες με υψηλότερα εισοδήματα, οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στα ανθρωπογενή τους στοιχεία και ιδίως στο χαρακτήρα που έχει λάβει το δομημένο περιβάλλον τους. Στην επόμενη ενότητα επομένως, παρουσιάζεται μία σειρά από έργα που αφορούν τουριστικά συγκροτήματα υψηλών προδιαγραφών, τα οποία, αξιολογούνται από τους μελετητές της παρούσης ως υποδείγματα αρμονικής ένταξης στο τοπίο και βιωσιμότητας.

3.3. Παραδείγματα αρμονικής ένταξης τουριστικών εγκαταστάσεων στο τοπίο

Σε συνέχεια της προηγηθείσας ανάλυσης, κρίθηκε σκόπιμη η τεκμηρίωση -μέσω φωτογραφικών και τρισδιάστατων αναπαραστάσεων αντίστοιχων με την επιδιωκόμενη επένδυση τουριστικών αναπτύξεων- του όρου «αρμονική ένταξη στο τοπίο». Βασικό διακύβευμα στον σχεδιασμό είναι η σωστή κλίμακα των επιμέρους κτιριακών όγκων των τουριστικών εγκαταστάσεων ώστε να μην υπερτερούν του πρασίνου και να μην κυριαρχούν μέσω του όγκου τους στο νέο τοπίο. Ενδέχεται επομένως αναπτύξεις με μεγαλύτερα μεγέθη (κλίνες κ.λπ.) να εντάσσονται πιο αρμονικά στο περιβάλλον απ' ό,τι μικρότερες μονάδες, λόγω του εσφαλμένου χειρισμού της σύνθεσης. Προτάσεις που συμπεριλαμβάνουν υπόσκαφες κατασκευές και φυτεμένα δώματα, παρέχουν δυνατότητες αύξησης του πρασίνου και καλύτερης ένταξης στο ανάγλυφο, χωρίς εντούτοις αυτό να είναι ένα αρχιτεκτονικό «αξίωμα». Οι παρακάτω εικόνες, αποτελούν τεκμήριο του ότι διαφορετικά «δεδομένα» (όροι δόμησης, τοπία, τοπικά χαρακτηριστικά ως προς τη

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

βλάστηση, το ανάγλυφο το έδαφος κ.ά.) μπορούν να αξιοποιηθούν για συνθέσεις που εντάσσονται στο τοπίο μέσω «διαφορετικών οδών».



*Εικ.5: «Κάλεσμα», Μύκονος. Ένταξη στο τοπίο μέσω δημιουργικής εφαρμογής αρχιτεκτονικών λύσεων που συνάδουν με το μυκονιάτικο ανθρωπογενές περιβάλλον.
Πηγή: <https://www.k-studio.gr/project/kalesma/>*



Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

Εικ.6: «Karplankaya Resort and Marina», Τουρκία. Οι κλίσεις αξιοποιούνται για υπόσκαφες κατασκευές, κίνηση η οποία επιτρέπει την ενίσχυση της υπάρχουσας φύτευσης. Αρμονική ένταξη στο τοπίο. Πηγή: Αρχείο μελετητών



Εικ.7: «Olea Resort», Ζάκυνθος. Η τοπική βλάστηση ως η κεντρική ιδέα για την ανάπτυξη του resort. Πηγή: Αρχείο μελετητών



Εικ.8: «One and only Kea», νήσος Κέα. Οι λευκοί κπριακοί όγκοι είναι διακριτοί, δεν κυριαρχούν όμως ηγεμονικά στο τοπίο και εντάσσονται αρμονικά στην κλίμακα του τόπου. Πηγή: Αρχείο μελετητών



Εικ.9: «Aman Resort», Πόρτο Χέλι. Αρμονική συνύπαρξη κτισμάτων με το πράσινο. Τα φυτεμένα δώματα συμβάλλουν τόσο στην καλύτερη ενεργειακή συμπεριφορά των κτιρίων όσο και στην καλύτερη ένταξη των κτιριακών όγκων μέσα στο πράσινο. Πηγή: Αρχείο μελετητών

3.4. Συμπεράσματα

Κάποια συμπεράσματα που μπορούν να εξαχθούν στο στάδιο αυτό από την ενότητα που προηγήθηκε είναι τα ακόλουθα:

- Εμφαίνεται αναγκαία η λήψη κατάλληλων μέτρων προκειμένου το παραγόμενο τουριστικό προϊόν να καταστεί ανταγωνιστικό σε σχέση με τη διεθνή αγορά και ταυτόχρονα να μεριμνά για την αειφορία των προορισμών, προκειμένου να αποφευχθούν οι αρνητικές συνέπειες, από τη μη βιώσιμη ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας. Η επιδιωκόμενη επένδυση προτείνει ένα νέο τουριστικό προϊόν για τη Μύκονο, ένα Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα (ΣΤΚ) – το πρώτο στο νησί- επιδιώκοντας μέσω της εις βάθος έρευνας για το ακίνητο και την περιοχή (σύνολο μελετών που εξειδικεύονται σε επιμέρους παραμέτρους και τελικά αλληλοσυμπληρώνονται) και τελικά προτείνοντας ένα βιώσιμο μοντέλο τουρισμού.
- 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 εξασφαλισθεί η βιωσιμότητα των προορισμών και η μέγιστη αποκόμιση οφελών από την τουριστική δραστηριότητα, απαιτούνται πολιτικές που να προωθούν τη διατήρηση του περιβάλλοντος στην ίδια κατάσταση που προϋπήρχε ή ακόμα και την αναβάθμιση μέσω κατάλληλων επεμβάσεων παράλληλα με την υιοθέτηση μορφών τουρισμού με μεγαλύτερη προστιθέμενη αξία, δηλαδή απαιτείται μια ισορροπία ανάμεσα στον «Πράσινο» και τον «Οικονομικά Βιώσιμο Τουρισμό».
- Υποστηρίζεται από τους μελετητές της παρούσης ότι η τουριστική ανάπτυξη μιας περιοχής, υπό τους κατάλληλους όρους και προϋποθέσεις, μπορεί να συμβάλει στην αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος ή ακόμη και στη δημιουργία νέων περιβαλλοντικών αγαθών, ειδικότερα σε ό,τι αφορά το δομημένο περιβάλλον, κάτι που δεν συμβαίνει με πολλές άλλες σύγχρονες χρήσεις. Ενδεικτικά παραδείγματα, όπως το «Kalesma» στη Μύκονο, η πρόταση για το «Karlankaya Resort» στην Τουρκία κ.ά. αποτελούν δείγματα αρμονικής ένταξης τουριστικών εγκαταστάσεων στο τοπίο και διατήρησης της συνοχής του φυσικού περιβάλλοντος, εν αντιθέσει με τον κατακερματισμό στον οποίο συνήθως οδηγεί η εκτός σχεδίου δόμηση και συνολικά η χωρίς σχεδιασμό επέκταση του δομημένου περιβάλλοντος.

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΟΥ ΜΥΚΟΝΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ

4.1. Μύκονος και περιοχή μελέτης

Η Μύκονος βρίσκεται στο κέντρο των Κυκλάδων και μαζί με τη Δήλο και την Ρήνεια συναποτελούν ένα μικρό νησιωτικό σύμπλεγμα με έκταση 103,50 τ.χλμ. και μήκος ακτών 88,7 χλμ. (Μύκονος: 85,5 τ.χλμ. και μήκος ακτών 81 χλμ.). Το κλίμα είναι εύκρατο με ξηρό καλοκαίρι και ήπιο χειμώνα και χαρακτηρίζεται από μεγάλη ηλιοφάνεια (150 ημέρες), περιόδους ανομβρίας και δυνατά μελέμια. Στην παρούσα ενότητα, αρχικά γίνεται μία σύντομη αναδρομή στην εξέλιξη της τουριστικής ανάπτυξης της νήσου και στην συνέχεια γίνεται πλήρης αναφορά και ανάλυση του τοπίου από όλες τις απόψεις και ειδικά σε ό,τι αφορά το έδαφος, την χλωρίδα και την πανίδα σε ένα γενικότερο πλαίσιο που αφορά το νησί της Μυκόνου και κατ' επέκταση την συγκεκριμένη περιοχή Μελέτης.

4.1.1. Σύντομη αναδρομή στην εξέλιξη της τουριστικής ανάπτυξης στη νήσο Μύκονο

Η γειτνίαση με τη Δήλο, ο παραδοσιακός οικισμός της Χώρας και ο μεγάλος αριθμός ποιοτικών ακτών με άμμο και διαυγή νερά, υπήρξαν οι πρωταρχικοί λόγοι της εντυπωσιακής μεταπολεμικής ανάπτυξης του τουρισμού. Σε αυτό συνέβαλαν και οι πολιτιστικοί και ιστορικοί πόροι του νησιού (τα μοναστήρια, οι εκκλησίες, η παραδοσιακή αρχιτεκτονική και το ιδιαίτερο γυμνό τοπίο, η τοπική κουζίνα, τα παραδοσιακά υφαντά), δημιουργώντας ως σύνολο έναν ελκυστικό προορισμό στο κέντρο του Αιγαίου. Η εξέλιξη του πληθυσμού και της απασχόλησης έως περίπου τα μέσα του 20ού αιώνα, την περίοδο δηλαδή που αρχίζει η εντατική τουριστική ανάπτυξη, ήταν άμεσα συσχετισμένη με την εκμετάλλευση της γης και της θάλασσας.

Σε μία σύντομη ιστορική αναδρομή, ο πληθυσμός, με αρκετές διακυμάνσεις, σταθεροποιείται μετά το 1700 οπότε και στο νησί αναπτύσσεται το εμπόριο και κυρίως η ναυτιλία. Οι βασικοί κλάδοι απασχόλησης σε όλη τη διάρκεια του 19ου και 20ού αιώνα είναι η γεωργία, η περιορισμένη κτηνοτροφία, η αλιεία και η ναυτιλία. Τα χαμηλά εισοδήματα από αυτές τις δραστηριότητες δεν επέτρεπαν την οποιαδήποτε διεύρυνση της παραγωγικής βάσης του νησιού και συχνά έστρεφαν τους κατοίκους στη μετανάστευση με αποτέλεσμα το νησί το 1951 να έχει μόλις 3.546 κάτοικους.



Εικ. 10

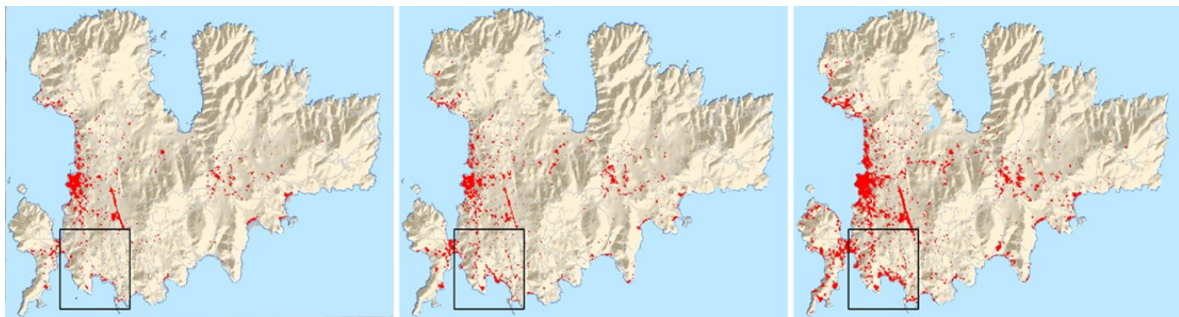
Πηγή: Ρωμανός Α. (1983): «Μύκονος», στο: Φιλιππίδης Δ. (συντ.), *Ελληνική Παραδοσιακή Αρχιτεκτονική*, Αθήνα: ΜΕΛΙΣΣΑ, σσ. 43-76

Την τουριστική ανάπτυξη -οι κύριες φάσεις της οποίας αναλύονται παρακάτω- ακολουθεί μία ουσιαστική πληθυσμιακή έκρηξη η οποία εντοπίζεται κυρίως στον οικισμό της Χώρας (εικόνα 10) που συγκεντρώνει και το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού (δευτερος μεγαλύτερος οικισμός είναι η Άνω Μερά). Η αύξηση των τουριστών, η ανοδική πορεία της τουριστικής δραστηριότητας και η παράλληλη άνοδος των εισοδημάτων οδηγεί σε μετατροπή της αγροτικής γης σε οικιστική, με δραματική αύξηση των τιμών της, με κατασκευή νέων υποδομών και διαρκή επέκταση του τουριστικού τομέα και αργότερα της δεύτερης κατοικίας. Σήμερα, είναι ένα από τα πυκνοκατοικημένα νησιά των Κυκλάδων με σημαντική τουριστική κίνηση καθ' όλη τη διάρκεια του έτους.

Στην **πρώτη περίοδο τουριστικής ανάπτυξης (δεκαετίες 1960-70)**⁶, ο τοπικός πληθυσμός στρέφεται σταδιακά στην πολυαπασχόληση με επίκεντρο τον τουρισμό εγκαταλείποντας ή οριακά συντηρώντας τους άλλους παραγωγικούς κλάδους με στρατηγικές οικογενειακού χαρακτήρα. Στις δύο αυτές δεκαετίες ένας τυπικός Μυκονιάτης, που ισχυρίζεται ότι είναι αγρότης, νοικιάζει επίσης δωμάτια σε τουρίστες το καλοκαίρι, ψαρεύει με τη βάρκα του ή τη νοικιάζει για ψυχαγωγία των τουριστών. Η γυναίκα του μπορεί να εργάζεται ως καμαριέρα στα ενοικιαζόμενα δωμάτια της οικογένειας και παράλληλα μπορεί να πουλάει υφαντά σε τοπικό μαγαζί. Τέλος, τα παιδιά μπορεί να εργάζονται στο ψάρεμα με τον πατέρα, να είναι σερβιτόροι σε εστιατόρια ή να εργάζονται σε εμπορικά καταστήματα.

Η **δεύτερη περίοδος (1970-1990)** οδηγεί σε μία ταχύτατη "τουριστικοποίηση" την κοινωνική και παραγωγική δομή. Η Μύκονος έχει πλέον γίνει γνωστή, μια παγκόσμια φίρμα, ένας προορισμός αντίστοιχος της Ibiza, του Saint-Tropez και του Capri, έλκοντας καλλιτεχνικές διασημότητες, ηθοποιούς και χιλιάδες νεαρούς και νεαρές για διασκέδαση. Ο τουρισμός ως απασχόληση και ως άμεσο, έμμεσο εισόδημα αποτελεί πλέον την κύρια βάση της τοπικής ανάπτυξης με διαρκώς εμφανέστερα τα χαρακτηριστικά μιας ιδιαίτερου τύπου "αστικοποίησης". Σταδιακά, σημαντικό ποσοστό των επιχειρήσεων περνάει στα χέρια μη ντόπιων (ιδιαίτερα στο κλάδο της εστίασης και του εμπορίου), ξένοι επιχειρηματίες εγκαθίστανται στο νησί για λίγους μόνο μήνες, ενώ ο πληθυσμός αυξάνει αλλάζοντας συγχρόνως και κοινωνική και πολιτισμική σύνθεση. Οι νέες επενδύσεις κυρίως σε κατασκευές και υποδομές πενταπλασιάζουν τις αξίες γης, ανεβάζουν τιμές.

Η **τρίτη περίοδος (1990-σήμερα)** χαρακτηρίζεται από την επέλαση του real estate, τη συστηματική μετατροπή του άνυδρου και γυμνού τοπίου σε πυκνοδομημένο αστικό ιστό δεύτερης κατοικίας. Χιλιάδες βίλες, μεμονωμένες ή σε συγκροτήματα με πισίνες και άκομψη ψευτο-κυκλαδίτικη αρχιτεκτονική κυριαρχούν μαζί με πυκνό δίκτυο δρόμων. Η τεράστια αύξηση των οικοδομών (τουριστικά καταλύματα και παραθεριστικές κατοικίες) η οποία αποτυπώνεται στην εικόνα 11, επεκτείνεται πλέον εκτός του παραλιακού άξονα (Μύκονος, Όρνος, Τούρλος και Αγ. Στέφανος) και σε όλες σχεδόν τις υπόλοιπες παραλιακές αλλά και σε πολλές περιοχές της ενδοχώρας. Οι οικοδομές εκ των πραγμάτων απαιτούν μεγάλα νέα δίκτυα υποδομών (αεροδρόμιο, οδικό δίκτυο, περιφερειακός δρόμος, νέα λιμάνια, δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης και εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού κ.ά.).



Εικ. 11

Πηγή: Χαλκιάς, Χ 2002, Οργάνωση γεωγραφικών πληροφοριών για τα ελληνικά νησιά με την αξιοποίηση σύγχρονων τεχνολογικών εργαλείων, Γεωγραφίες

⁶ Πηγή: Τσάρτας, Π. και Χαλκιάς, Χ., «Η αστικοποίηση της Μυκόνου», διαθέσιμο στον ιστότοπο «Greekscapes», στο <http://www.greekscapes.gr/index.php/2010-01-21-16-47-29/landscapescat/64-2009-07-31-09-49-13/243-mykonos> [Πρόσβαση: 18.05.2021]

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

4.1.2. Γεωλογικοί Σχηματισμοί

Από γεωτεκτονική άποψη⁷, σύμφωνα με τον χάρτη του ΙΓΜΕ⁸ η Μύκονος δομείται σχεδόν εξ ολοκλήρου από γρανίτες - γρανοδιορίτες. Η τεκτονική δομή και η λιθολογία των σχηματισμών της περιοχής έχουν επηρεάσει το ανάγλυφο και γενικότερα την γεωμορφολογία του νησιού.

Συνοπτικά, οι γεωλογικοί σχηματισμοί που εμφανίζονται είναι οι εξής (**σημειώνεται ότι με bold γραμματοσειρά, επισημαίνονται οι σχηματισμοί που σχετίζονται με την έκταση του ΕΣΧΑΣΕ**):

- Αποθέσεις ηλικίας τεταρτογενούς – ολόκαινου που συνίστανται από ανθρωπογενείς αποθέσεις, παράκτιους σχηματισμούς και αλλουβιακές αποθέσεις.
- Αποθέσεις ηλικίας τεταρτογενούς – πλειστόκαινου που περιλαμβάνουν θίνες, **ελλουβιακούς μανδύες**, και ψαμμίτες (πύρος).
- Γεωλογικούς σχηματισμούς που περιλαμβάνονται στη κατηγορία του απικοκυκλαδικού συμπλέγματος, δηλαδή μάρμαρα και αμφιβολίτες.
- Μαγματικά πετρώματα που χωρίζονται σε δυο κατηγορίες, τα ηφαιστειακά, δηλαδή πυροκλαστικά, ανδεσίτες, ανδεσιτικός βασάλτης και πλουτώνια πετρώματα, δηλαδή γρανίτες, γρανοδιορίτες, σχιστοποιημένους γρανίτες.
- Μεταμορφωμένα πετρώματα που χωρίζονται σε πετρώματα μετασμάτωσης, δηλαδή κερατίτες, δυναμομεταμορφωμένα μαγματικά πετρώματα και αλλόχθωνες σχηματισμούς που περιλαμβάνουν μολάσσα και ολισθόλιθους.
- **Πλουτώνια πετρώματα (γρανιτικά – γρανοδιοριτικά) τα οποία όπως αναφέρθηκε καταλαμβάνουν το μεγαλύτερο μέρος του νησιού** και παρουσιάζουν την χαρακτηριστική διάβρωση των γρανιτών με τους καμπύλους ογκόλιθους και την γρανιτική άμμο.

Ο πλουτωνισμός που προκάλεσε την κρυστάλλωση του γρανιτικού μάγματος προσδιορίζεται στο Μειόκαινο και συνδέεται με τεκτονικές εφελκυστικές παραμορφώσεις που προκάλεσαν πτυχώσεις ΒΑ-ΝΔ διεύθυνσης. Τα πλουτώνια σώματα έχουν διεισδύσει εντός μεταμορφωμένων πετρωμάτων (μάρμαρα, μεταπηλίτες, μεταβασίτες) μεσοζωϊκής ηλικίας της Κατώτερης Κυκλαδικής Ενότητας. Ανυψωτικές κινήσεις και έντονα φαινόμενα διάβρωσης των μεταμορφωμένων πετρωμάτων προκάλεσαν την επιφανειακή έκθεση των πλουτωνικών σχηματισμών.

Σε συνέχεια λοιπόν των παραπάνω η γεωμορφολογία του νησιού είναι τυπικά κυκλαδίτικη με εδάφη βραχώδη και ημιορεινά (μέγιστο υψόμετρο 372 μ.) τα οποία χαρακτηρίζονται από φτωχή βλάστηση και λίγους υδάτινους πόρους. Σε επίπεδο νήσου εντοπίζονται λίγοι χείμαρροι και δύο υδροβιότοποι, στον Πάνορμο και στο Μαράθι.

4.1.3. Έδαφος

Η Μύκονος έχει μέγιστο μήκος 14 περίπου Km. και πλάτος 10. Οι ακτογραμμές σχηματίζουν κόλπους που εισχωρούν σε βάθος μέσα στην ξηρά. Σημαντικότεροι κόλποι είναι της Χώρας του Πανόρμου και του Ορνού. Ο Όρμος Πανόρμου και οι λόφοι στα νότια του, διαιρούν την Μύκονο σε δύο περιοχές οι οποίες όμως παρουσιάζουν κοινά γεωλογικά χαρακτηριστικά. Το νησί είναι κυρίως λοφώδες, ενώ κοντά στις ακτές δεν υπάρχουν μεγάλες επίπεδες επιφάνειες. Ζώνες μικρών κλίσεων είναι δύο στο νησί:

- Η πρώτη βρίσκεται ανατολικά της Χώρας και σε μορφή αναβαθμίδας πάνω από αυτήν με λόφους στα Β και Α, μεταξύ των υψομέτρων 80 και 120μ. Στα βόρεια όρια της κλίνει ανατολικά και καταλήγει στην περιοχή της Φτελιάς. Το μεγαλύτερο μέρος της επιφανειακής απορροής της ρέει προς την περιοχή της Μαραθιάς. Το έδαφος είναι τραχύ και σκληρό ενώ η μορφολογία του νησιού είναι ορεινή ή ημιορεινή.

⁷ Βλ. παράρτημα από Σ.Μ.Π.Ε κεφ. 6.2.4.1 Ευρύτερη περιοχή ν. Μυκόνου

⁸ Βλ. παράρτημα Σ.Μ.Π.Ε. σελ.19

- Η δεύτερη περιοχή μικρών κλίσεων βρίσκεται στην περιοχή της Άνω Μεράς μεταξύ των ισοϋψών 50 και 100, περιβάλλεται από λόφους και η αποχέτευση της γίνεται από αρκετά ρέματα μικρού μήκους και χωρίς ιδιαίτερο βάθος.

Οι **ψηλότερες κορυφές** του νησιού είναι του Προφήτη Ηλία, Άνω Μεράς (341μ.) και οι δύο γειτονικές κορυφές, Βάρδιες (372μ.) και Προφήτη Ηλία (386μ.) βορείως της χώρας.

Η συνολική έκταση του νησιού είναι 105.481 στρέμματα. Από αυτά:

- τα 15.800 είναι καλλιεργούμενες εκτάσεις ή αγραναπαύσεις,
- τα 41.000 στρέμματα χρησιμοποιούνται ως βοσκότοποι,
- 2.000 στρέμματα καλύπτονται από νερά,
- 25.200 στρέμματα καταλαμβάνουν οι οικισμοί
- και τα υπόλοιπα 21.400 στρέμματα αποτελούν άλλες εκτάσεις κυρίως βραχώδεις.

Το μεγαλύτερο μέρος του νησιού κατέχουν γρανιτικά – γρανοδιοριτικά πετρώματα τα οποία και παρουσιάζουν την χαρακτηριστική διάβρωση των γρανιτών με τους καμπύλους ογκόλιθους και την γρανιτική άμμο. Οι κορυφές των λόφων έχουν αποπλυθεί από τα προϊόντα της αποσάθρωσης, ενώ στις ρεματιές και τις περιοχές μικρών κλίσεων είναι αυξημένη η συγκέντρωση αμμώδους υλικού.

Είναι σημαντική η συμμετοχή του ανέμου στην διάβρωση και την μεταφορά του υλικού. Στις εκβολές των ρεμάτων σχηματίζονται πολλές μικρές αμμώδεις παραλίες με καλή τροφοδοσία σε γρανιτική άμμο. Η Μύκονος δομείται σχεδόν εξ ολοκλήρου από γρανίτες – γρανοδιορίτες.

Ο γρανίτης της Μυκόνου είναι βιοιτικός, κροστιλβικός, γνευσιοειδής πορφυριτικός γρανίτης. Από τον ίδιο γρανίτη αποτελείται και το Δραγονήσι καθώς και η Κύθος και το κεντρικότερο ύψωμα της Δήλου. Στο γρανίτη αυτό επικρατεί άλλοτε ο βιοιτικός και άλλοτε η κροστίλβη. Κατά θέσεις μεταπίπτει σε γρανοδιορίτη και στη συνέχεια σε διορίτη ενώ συνήθως παρουσιάζει γνευστοειδή χαρακτήρα. Ο γνευστοειδής χαρακτήρας είναι συνεπεία ορογενετικών κινήσεων οι οποίες έδρασαν μετά τη διείδυση και κρυστάλλωση του μάγματος μέσα στην μεταμορφωμένη Αττικοκυκλαδική κρυσταλλοσχιστώδη μάζα. Σε μερικές θέσεις χάνει τον γνευστοειδή του χαρακτήρα και αποκτά κοκκώδη ιστό χωρίς να χάνει τον πορφυριτικό του χαρακτήρα. Για παράδειγμα, στην τοποθεσία Καλό Λιβάδι ο γρανίτης της Μυκόνου μεταπίπτει σε βιοιτικό και γνευστοειδή και στη συνέχεια σε λεπτόκοκκο γρανίτη χάνοντας τον πορφυριτικό του χαρακτήρα. Στην παράκτια ζώνη της ΒΔ πλευράς της Μυκόνου ο γρανίτης μεταπίπτει σε λεπτόκοκκο με έντονο γνευστοειδή χαρακτήρα.

Τα υδρογεωλογικά χαρακτηριστικά των μαγματιτών αυτών είναι γενικά τα ίδια με αυτά των ανάλογων σχηματισμών των γύρω νησιών Έτσι παρουσιάζεται: Υδροφορία μικρής δυναμικότητας στον μανδύα. Εκμετάλλευση με πηγάδια βάθους 8 περίπου μέτρων. **Υδροφορία επίσης μικρής δυναμικότητας υπάρχει στα πεδινά τμήματα (Χώρα, Άνω Μερά) στο εδαφικό κάλυμμα που περιέχει μεγάλο ποσοστό γρανιτικής άμμου.** Μέσα στα ρήγματα του γρανίτη κατά τόπους μπορεί να βρεθεί υδροφορία μεγαλύτερων παροχών. Στην περιοχή της Φτελιάς υπάρχει παχιά απόθεση γρανιτικής άμμου. Η υδροφορία της περιοχής είναι από τις σημαντικότερες του νησιού. Στην Α. Μύκονο, στα ρήγματα όπου γινόταν εκμετάλλευση βαρύτου υπάρχει υδροφορία στην στάθμη της θάλασσας ισχυρά επηρεασμένη από αυτήν.

4.1.4. Χλωρίδα

Το νησιωτικό σύμπλεγμα της Μυκόνου, της Δήλου και της Ρήνειας χαρακτηρίζεται από ξηρό κλίμα και ξηροφυτική βλάστηση. Η έντονη τουριστική δραστηριότητα στην περιοχή ίσως έχει ήδη αλλάξει την κατάσταση διατήρησης τόσο της χλωρίδας όσο και των ενδιαιτημάτων.

Η χλωρίδα της Μυκόνου και της Δήλου περιλαμβάνει 26 ενδημικά, σπάνια, απειλούμενα ή προστατευόμενα είδη. Το *Hypercium procumbens* ssp. *fragrantissimum*, είναι μια μικρή κίτρινη παπαρούνα, που απαντάται σε αμμώδη ενδιαιτήματα και είναι ενδημικό της Μυκόνου. Η χλωρίδα περιλαμβάνει μερικά ενδιαφέροντα είδη της περιοχής του Αιγαίου :

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

- Την *Centaurea atropurpurea*, ένα παλαιό ενδημικό είδος των Κυκλάδων, το οποίο απαντάται σπανίως σήμερα στη Μύκονο και λίγα άλλα νησιά.
- Τα είδη *Campanula calaminthifolia* (Κυκλάδες και Ικαρία) και *Campanula reiseri* (Κυκλάδες και Σποράδες), τα οποία υπογραμμίζουν τις φυτογεωγραφικές σχέσεις των νησιών.
- Το γαϊδουράγκαθο *Oporordum caulescens* ssp. *caulescens*, που απαντά στη Μύκονο και Ρήνεια και το νεοενδημικό *Nigella Degenii* ssp. *barbro*, που απαντά σε όλα τα νησιά του συμπλέγματος, είναι ενδημικά στις Κυκλάδες.

Επιπρόσθετα, πρέπει να τονιστεί πως στο νησιωτικό σύμπλεγμα της Μυκόνου - Δήλου - Ρήνειας εντοπίζονται 3 σπάνια είδη της Ελλάδας, τα οποία είναι :

- Το *Verbascum adeliae*, γνωστό με βεβαιότητα από τη Νάξο και την Αμοργό και που έχει αναφερθεί από τη Μύκονο και τη Ρήνεια.
- Το *Goniolimon sartorii*, το οποίο προσφάτως βρέθηκε στην Αντίπαρο και στο Λαύριο και αναφέρθηκε στη Μύκονο τον 19ο αιώνα.
- Το *Myosurus sessilis*, ένα είδος των εαρινών εποχιακών τελμάτων, το οποίο εθεωρείτο πως είχε εξαφανισθεί στην Ελλάδα, αλλά ανακαλύφθηκε πάλι πρόσφατα στη Λέσβο και στον Άγιο Ευστράτιο.
- Ένα ακόμα ενδιαφέρον είδος είναι το *Beta vulgaris* ssp. *adanensis*, ένα αυτοφυές είδος, συγγενές με το καλλιιεργούμενο παντζάρι, εύρωτο σε παγκόσμιο επίπεδο και το οποίο απαντάται σε λίγα νησιά στην Ελλάδα, μεταξύ των οποίων και η Ρήνεια.

Τα ενδημικά απειλούμενα και προστατευόμενα φυτά της Μυκόνου και της Δήλου είναι τα ακόλουθα:

- *Atriplex recurva* D"Urv.
- *Beta vulgaris* L. ssp. *adanensis* Ford-Lloyd & Williams
- *Campanula calaminthifolia* Lam.
- *Campanula reiseri* Halacsy
- *Centaurea atropurpurea* Olivier
- *Centaurea raphanina* Sm. ssp. *mixta* (DC.) Runemark
- *Crocus cartwrightianus* Herb.
- *Crocus laevigatus* Bory & Chaub.
- *Dianthus fruticosus* L. ssp. *amarginus* Runemark
- *Erysimum pusillum* Bory & Chaub. ssp. *hayekii* Jav. & Rech.f.
- *Goniolimon sartorii* Boiss.
- *Hypocoum procumbens* L. ssp. *fragrantissimum* A. Dahl
- *Mentha pulegium* L. ssp. *erinoides* (Heldr.) Kokkini
- *Nigella degenii* Vierh. ssp. *barbro* Strid
- *Oporordum caulescens* D"Urv. ssp. *caulescens*
- *Phleum exaratum* Hochst. ex Griseb. ssp. *aegaeum* (Vierh.) Dogan
- *Sedum delicum* (Vierh.) A. Carlström
- *Silene cythnia* (Halacsy) Walters
- *Silene sartorii* Boiss. & Heldr.
- *Verbascum adeliae* Heldr. ex Boiss.
- *Vicia cretica* Boiss. & Heldr. ssp. *aegaea* (Halacsy) P.W. Ball

4.1.5. Πανίδα

Η Μύκονος και η Δήλος έχουν σχετικά φτωχή πανίδα. Αυτό οφείλεται κυρίως στο ότι η βλάστησή τους είναι πολύ υποβαθμισμένη και γενικά τα ενδιαιτήματά τους παρουσιάζουν μικρή ποικιλία. Γεωγραφικά, αποτελούν συνέχεια των νησιών της Άνδρου και Τήνου και η πανίδα τους παρουσιάζει χαρακτήρα ενδιάμεσο των βορείων και των κεντρικών Κυκλάδων. Βέβαια, ο όποιος πανιδικός χαρακτήρας τους γίνεται σαφής εξαιτίας του μειωμένου πλούτου τους και βασίζεται κυρίως σε ορισμένα είδη ασπονδύλων.

Θηλαστικά

Εντοπίζονται στη Μύκονο τα παρακάτω είδη :

[Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers](#)

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

- Σκαντζόχοιρος, *Erinaceus concolor*. Προστατεύεται από το ΠΔ 67/81.
- Μαυροποντικός, *Rattus rattus*
- Σταχτοποντικός, *Mus domesticus*.
- Λαγός, *Lepus europaeus*.
- Αγριοκούνελο, *Oryctolagus cuniculus*.
- Κουνάβι, *Martes foina*

Επίσης είναι πολύ πιθανή η παρουσία και των εξής ειδών :

- Ετρουσκομυγαλίδα, *Suncus etruscus*
- Χωραφομυγαλίδα, *Crocidura sylvaticus*

Αμφίβια

Στην Μύκονο υπάρχουν τα παρακάτω τρία είδη αμφιβίων :

- Πρασινόφρυκος, *Bufo viridis*
- Δενροβάτραχος, *Hyla arborea*
- Λιμνοβάτραχος, *Rana balcanica*.

Ερπετά

Στην Μύκονο υπάρχουν 11 είδη ερπετών. Τρία από αυτά μάλιστα αντιπροσωπεύονται από υποείδη που είναι ενδημικά της Ελλάδας. Συγκεκριμένα, στην Μύκονο ζουν τα εξής ερπετά :

- Ποταμοχελώνα, *Mauremys caspica*. Προστατεύεται από το ΠΔ 67/81, τη Σύμβαση της Βέρνης και την Οδηγία 92/43/ΕΟΚ.
- Κροκοδειλάκι, *Agama stellio*. Προστατεύεται από το ΠΔ 67/81, τη Σύμβαση της Βέρνης και την Οδηγία 92/43/ΕΟΚ. Στους σκόρπιους, ουρανοκατέβατους βράχους και στις ξερολιθιές, μια μεγάλη σαύρα μ' αγκαθωτή εμφάνιση είναι το "σήμα κατατεθέν" της Μυκόνου -περισσότερο απ' οποιοδήποτε πελεκάνο-. Από αυτή τη "μυκονιάτικη σαύρα", ευρύτατα διαδεδομένη στη γη της Ιωνίας, πήρε τ' όνομά του ο κροκόδειλος του Νείλου. Όταν οι Ιωνες έφτασαν στην Αίγυπτο, συνέκριναν τη μορφή των αληθινών κροκοδείλων (που ως τότε ονομάζονταν "χαμψαί") με εκείνη των σαυρών της πατρίδας τους και τους έδωσαν το ίδιο όνομα όπως αναφέρει ο Ηρόδοτος: "καλέονται δε ού κροκόδειλοι αλλά χάμψαι, κροκοδείλους δε Ιωνες ωνόμασαν, εικάζοντες αυτών τα είδεα τοίσι παρά σφίσι γινομένοισι κροκοδείλοισι τοίσι εν τήσι αιμαστήσι". Η ονομασία "κροκόδειλος χερσαίος" είναι προγενέστερη της απόδοσης της ονομασίας "κροκόδειλος" στα μεγαλόσωμα ερπετά του Νείλου⁹. Στη Μύκονο, ο "χερσαίος κροκόδειλος" ονομάζεται, ακόμα και σήμερα, "κροκοδειλάκι" ή "κορκόδειλας" κι η παρουσία του είναι εμφανέστατη στο νησί, όπως και την εποχή που ο Tounefort τον παρατήρησε και τον παρουσίασε στο κλασικό έργο του *Relation d' un Voyage* (1ος τόμος σελ.120.) Δεν είναι, όμως, μόνο αυτή η σαύρα χαρακτηριστικό είδος του φυσικού περιβάλλοντος σ' αυτόν τον τόπο.
- Κυρτοδάκτυλος, *Cyrtopodion kotschy saronicus*. Προστατεύεται από το ΠΔ 67/81 και τη Σύμβαση της Βέρνης. Υποείδος ενδημικό του Αιγαίου.
- Αβλέφαρος, *Ablepharus kitaibelii*. Προστατεύεται από τη Σύμβαση της Βέρνης και την Οδηγία 92/43/ΕΟΚ.
- Τρανόσαυρα, *Lacerta trilineata citrovittata*. Προστατεύεται από το ΠΔ 67/81, τη Σύμβαση της Βέρνης και την Οδηγία 92/43/ΕΟΚ. Ενδημικό υποείδος των Βορείων Κυκλάδων.
- Αιγαιόσαυρα, *Podarcis erhardii mykonensis*. Προστατεύεται από το ΠΔ 67/81, τη Σύμβαση της Βέρνης και την Οδηγία 92/43/ΕΟΚ. Υποείδος ενδημικό των Βορείων Κυκλάδων.
- Λαφιιάτης, *Elaphe quatuorlineata*. Προστατεύεται από το ΠΔ 67/81, τη Σύμβαση της Βέρνης και την Οδηγία 92/43/ΕΟΚ.
- Νερόφιδο, *Natrix natrix*. Προστατεύεται από το ΠΔ 67/81 και τη Σύμβαση της Βέρνης.
- Αγιόφιδο, *Telescopus fallax*. Προστατεύεται από το ΠΔ 67/81, τη Σύμβαση της Βέρνης και την Οδηγία 92/43/ΕΟΚ.

⁹ Πηγή : Νάζος, Γιώργος, στο σύνδεσμο

https://www.mykonostour.gr/mykonos_general_information/mykonos_animal.html

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

- Οχιά, *Vipera ammodytes*. Προστατεύεται από τη Σύμβαση της Βέρνης και την Οδηγία 92/43/ΕΟΚ.

Ασπόνδυλα

Από τα ασπόνδυλα που γνωρίζουμε ότι ζουν στην Μύκονο, ιδιαίτερο ενδιαφέρον έχουν τα είδη εκείνα που είναι ενδημικά της περιοχής ή και γενικότερα του Αιγαίου ή της Ελλάδας, καθώς και εκείνα που περιέχονται σε διεθνείς καταλόγους σπανίων και απειλούμενων ειδών.

- Χερσαία σαλιγκάρια (Μαλάκια, Γαστερόποδα)
 - *Metafruticicola andria*. Ενδημικό Β-ΒΔ Κυκλάδων.
 - *Vitrea clessini*. Ενδημικό Αιγαίου.
- Χερσαία ισόποδα (Καρκινοειδή, Μαλακόστρακα) -γυρουνίτσες, δροσομάμουνα
 - *Trichoniscus oedipus*. Ενδημικό του κεντρικού Αιγαίου.
 - *Platyarthus beieri*. Ενδημικό της Ελλάδας.
 - *Porcellio flavomarginatus*. Ενδημικό του νότιου Αιγαίου.
 - *Trachelipus aegaeus*. Ενδημικό του κεντρικού και νότιου Αιγαίου.
 - *Armadillidium insulanum*. Ενδημικό των νησιών του Αιγαίου.
 - *Paraschizidium aegaeum*. Ενδημικό του Αιγαίου.

Έντομα

- Ορθόπτερα - ακρίδες, γρύλλοι
 - *Poecilimon aegaeus*. Ενδημικό του Αιγαίου.
- Κολεόπτερα (Tenebrionidae) - εδαφόβια σκαθάρια
 - *Stenosis syrensis*. Ενδημικό των Κυκλάδων.
 - *Tentyria rotundata*. Ενδημικό της Ελλάδας.

Ορνιθοπανίδα

Η περιοχή της Μυκόνου **δεν έχει ενταχθεί σε κάποιο καθεστώς προστασίας όσον αφορά την ορνιθοπανίδα**. Παρ' όλα αυτά, οι νησίδες που την περιβάλλουν, συγκεκριμένα η Ρήνεια, τα Χταπόδια και το Τραγονήσι έχουν προταθεί για τη δημιουργία Ζώνης Ειδικής Προστασίας (Specially Protected Area) λόγω της μεγάλης ορνιθολογικής τους αξίας. Επίσης στους υγροβιότοπους της Μυκόνου που στο σύνολο τους είναι 2 υπάρχει μια ενδιαφέρουσα παρουσία ορνιθοπανίδας.

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 :

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

4.1.6. Ανθρωπογενές περιβάλλον και επίδραση στο φυσικό

Το ανθρωπογενές περιβάλλον της Μυκόνου έχει ασκήσει μεγάλη και έντονη επίδραση στο φυσικό. Η εκτεταμένη και διάσπαρτη δόμηση, και μάλιστα εκείνη των πρόχειρων κτισμάτων (ταβέρνες, ενοικιαζόμενα δωμάτια) αλλά και η σχεδόν ολοσχερής απουσία βλάστησης είναι από τα άμεσα

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

αντιληπτά αποτελέσματα της υποβάθμισης. Η διαταραχή της "φυσικής φυσιονωμίας" μέσω της διάνοιξης πολλών, πρόχειρων δρόμων, της καταστροφής της παραθαλάσσιας βλάστησης και της συσσώρευσης απορριμμάτων στις παραλίες είναι τα κυριότερα, μόνιμα περιβαλλοντικά προβλήματα στο νησί. **Οι κύριες επιπτώσεις της εξέλιξης του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος εις βάρος του φυσικού, συνοψίζονται στα εξής:**

- Ολοσχερής απουσία βλάστησης. Η παρουσία του ανθρώπου αλλά και η μη τήρηση των πολεοδομικών περιορισμών έχει υποβαθμίσει το φυσικό περιβάλλον.
- Διάσπαρτη δόμηση έχει σαν αποτέλεσμα την συνεχή υποβάθμιση.
- Τα πρόχειρα κτίσματα έχουν και αυτά με την σειρά τους τον ρόλο της υποβάθμιση και της επιβλαβούς καταστροφής του φυσικού τοπίου.
- Διάνοιξη πρόχειρων δρόμων είτε εποχιακών, είτε για εργολαβικούς λόγους, είτε ακόμα για εξυπηρέτηση παράνομων κτισμάτων.
- Μπάζωμα ακτών.
- Καταστροφή παραθαλάσσιας βλάστησης.

4.1.7. Συνολική θεώρηση του περιβάλλοντος της νήσου

Το "σεληνιακό τοπίο" της Μυκόνου κρύβει πολλή περισσότερη ζωή απ' όσο θα συμπεραίνει κάποιος κρίνοντας από την πρώτη ματιά: οι γυμνοί λόφοι κρατούν πολλούς μικρούς "θησαυρούς" μακριά απ' τα μάτια του μέσου επισκέπτη. Ωστόσο, μερικά από τα στοιχεία που συναποτελούν την πραγματική και διαχρονική εικόνα του νησιού, μπορεί κανείς να τα προσέξει ακόμα και όταν λιάζεται, για παράδειγμα, στην παραλία του Καλαφάτη, αρκεί να παρατηρήσει γύρω του.

Δύο οικοσυστήματα έχουν μεγάλη σημασία στη Μύκονο: οι παραθαλάσσιοι υγρότοποι του Πανόρμου και της Φτελιάς¹⁰ που, πλημμυρίζοντας εποχιακά, μεταβάλλονται σε μικρές λιμνοθάλασσες, σημαντικούς σταθμούς για τα μεταναστευτικά πουλιά. Ρέματα και λεκάνες απορροής των υδάτων σχηματίζονται σε πολλά σημεία, όπως την περιοχή του Μαραθιού, όπου δημιουργήθηκε μαζί με το φράγμα ένας νέος ανθρωπογενής υγρότοπος, καθώς και στην Ανω Μερά, ενώ οι αμμώδεις ακτές του νησιού είναι πλούσιες σε πυριτική άμμο, από την αποσάθρωση των γρανιτών.

Οι περισσότερες παρατηρήσεις σχετικά με την πανίδα της Μυκόνου αφορούν τόσο το ίδιο το νησί, όσο και τα μικρότερα νησιά του ίδιου συμπλέγματος. Καλύτερη και πληρέστερη είναι η εικόνα που έχουμε από το σύμπλεγμα Δήλου, Ρήνειας, Μικρού και Μεγάλου Ρεματιάρη, ενώ ελάχιστα στοιχεία είναι γνωστά από το άλλο νησιωτικό σύμπλεγμα, τα Σταπόδια και το Τραγονήσι.

Η Μύκονος είναι μάλλον επίπεδη σε σχέση με τις γειτονικές Άνδρο και Τήνο, έχει έκταση 75 τετρ. χλμ. και το ψηλότερο σημείο της έχει υψόμετρο 364 μέτρα. Κυρίαρχο πέτρωμα είναι ο γρανίτης, ενώ αισθητή είναι η απουσία δένδρων και ο περιορισμός των θαμνωδών εκτάσεων της μεσογειακής μακίας βλάστησης σε ορισμένα μόνο σημεία (Πάνορμος, Καλαφάτης, Φτελιά). Μεγάλες εκτάσεις, που κάποτε καλύπτονταν από μεσογειακή μακία και φρυγανική βλάστηση (κυρίως αστοιβές, *Sarcopeterium spinosum* και αφανές, *Euphorbia acanthothamnus*) έχουν αξιοποιηθεί τουριστικά. Η Ρήνεια (13 τετρ. χλμ., 149μ.) είναι επίπεδη και χρησιμοποιείται για βοσκή κοπαδιών, ορισμένα σημεία της καλύπτονται από φρύγανα, ενώ υπάρχουν εγκαταλελειμμένα χωράφια. Το Τραγονήσι (1,1 τετρ. χλμ., 149 μ) είναι βραχώδες και δύσβατο, με απότομα σημεία. Υπάρχουν σ' αυτό μεταλλεία κι επίπεδες περιοχές. Τέλος, τα Σταπόδια (0,5 Km², 133 m) είναι βραχώδη με απότομα σημεία, περιορισμένης έκτασης θαμνώδεις περιοχές, φρύγανα και λιγοστές επίπεδες επιφάνειες. Τα τρία τελευταία νησιά, μαζί με τη Δήλο και τη Μύκονο έχουν επανειλημμένα καλυφθεί επιστημονικά από ερπετολόγους και ορνιθολόγους, ενώ τα μικρότερα νησιά Μικρός και Μεγάλος Ρεματιάρης εξερευνήθηκαν μόλις στις αρχές της δεκαετίας του '80.

¹⁰ Στο κεντρικό και βόρειο τμήμα της νήσου.

4.2. Περιοχή επέμβασης

Το ακίνητο καταλαμβάνει συνολική έκταση 218.971,96 τ.μ. και βρίσκεται στη θέση «Καλαφάτης» της ΔΚ Άνω Μεράς, όπως φαίνεται και στην εικόνα 12. Σημαντικό στοιχείο και χαρακτηριστικό του ακινήτου είναι η συνένωση 9 όμορων ιδιοκτησιών, που έχουν σαν αποτέλεσμα την δημιουργία μια ενιαίας περιοχής ανάπτυξης με αμφιθεατρική και ανεμπόδιστη θέα προς την παραλία του Καλαφάτη και ευρύτερα του Αιγαίου πελάγους.



Εικ. 12 : Όρια έκτασης επί ορθοφωτοχάρτη Κτηματολογίου

4.2.1. Πανίδα

Το συγκεκριμένο τοπίο αποτελείται ως επί το πλείστον από θαμνώδεις εκτάσεις στο σύνολο του χωρίς την παρουσία έντονης πανίδας που να τελεί υπό επιτήρηση ή ακόμα υπό προστασία και δεν παρουσιάζεται καμία 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 τη μετάβαση σε ένα ανθρωπογενές τοπίο.

4.2.2. Χλωρίδα

Στο επίπεδο της χλωρίδας 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 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. Ο κύριος λόγος προστασίας αυτής της χλωρίδας είναι η δημιουργία απάγκιο κατά την διάρκεια του χειμώνα.

Πιο αναλυτικά στην εξεταζόμενη έκταση του ΕΣΧΑΣΕ εντοπίζονται οι εξής υποπεριοχές αναφορικά με την εμφανιζόμενη βλάστηση¹¹:

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

4.2.3. Γεωλογική καταλληλότητα - Έδαφος

Το έδαφος στο συγκεκριμένο τοπίο απαρτίζεται από βραχώδη συμπλέγματα σε όλη την έκταση του ακινήτου, είτε σε ομάδες είτε μεμονωμένα, με τους μεγάλους χαρακτηριστικούς όγκους της Μυκόνου.

Πιο συγκεκριμένα και στο πλαίσιο εκπόνησης της απαιτούμενης μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας¹², έγινε αναλυτική γεωλογική χαρτογράφηση της έκτασης, όπου και εντοπίστηκαν γρανιτικά πετρώματα, σχετικά υγιή έως ελαφρά αποσαθρωμένα. Οι σχηματισμοί αυτοί 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 ελλοβιακό μανδύα, αμμώδους κοκκομετρικής διαβάθμισης.

Επιπρόσθετα, στο δυτικό τμήμα της έκτασης εντοπίζονται αποθέσεις μπάζων (τεχνητές επιχώσεις) προερχόμενες από ανθρωπογενή δραστηριότητα. Η έκταση που καταλαμβάνουν οι αποθέσεις αυτές υπολογίστηκε σε 11.000 τ.μ. περίπου ενώ ο όγκος τους εκτιμήθηκε σε 14.000 κ.μ., κατόπιν σύνταξης κατάλληλης τεχνικής μελέτης, συνοδευόμενης από σχέδια και τομές, η οποία παρατίθεται ως παράρτημα της μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας. Θα πρέπει να προστεθεί σε αυτό το σημείο πως οι εναποθέσεις μπάζων είναι προσωρινές καθώς με το πέρας των εργασιών θα απομακρυνθούν στο συνολό τους εκτός του ακινήτου σε χώρο κατάλληλο για την τελική τους εναπόθεση.

Στις εικόνες 13-15 απεικονίζονται οι γεωλογικοί χάρτες της μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας βάσει της οποίας έγινε ο χαρακτηρισμός της έκτασης ως προς τη γεωλογική της καταλληλότητα και διαχωρίστηκαν οι αντίστοιχες περιοχές.

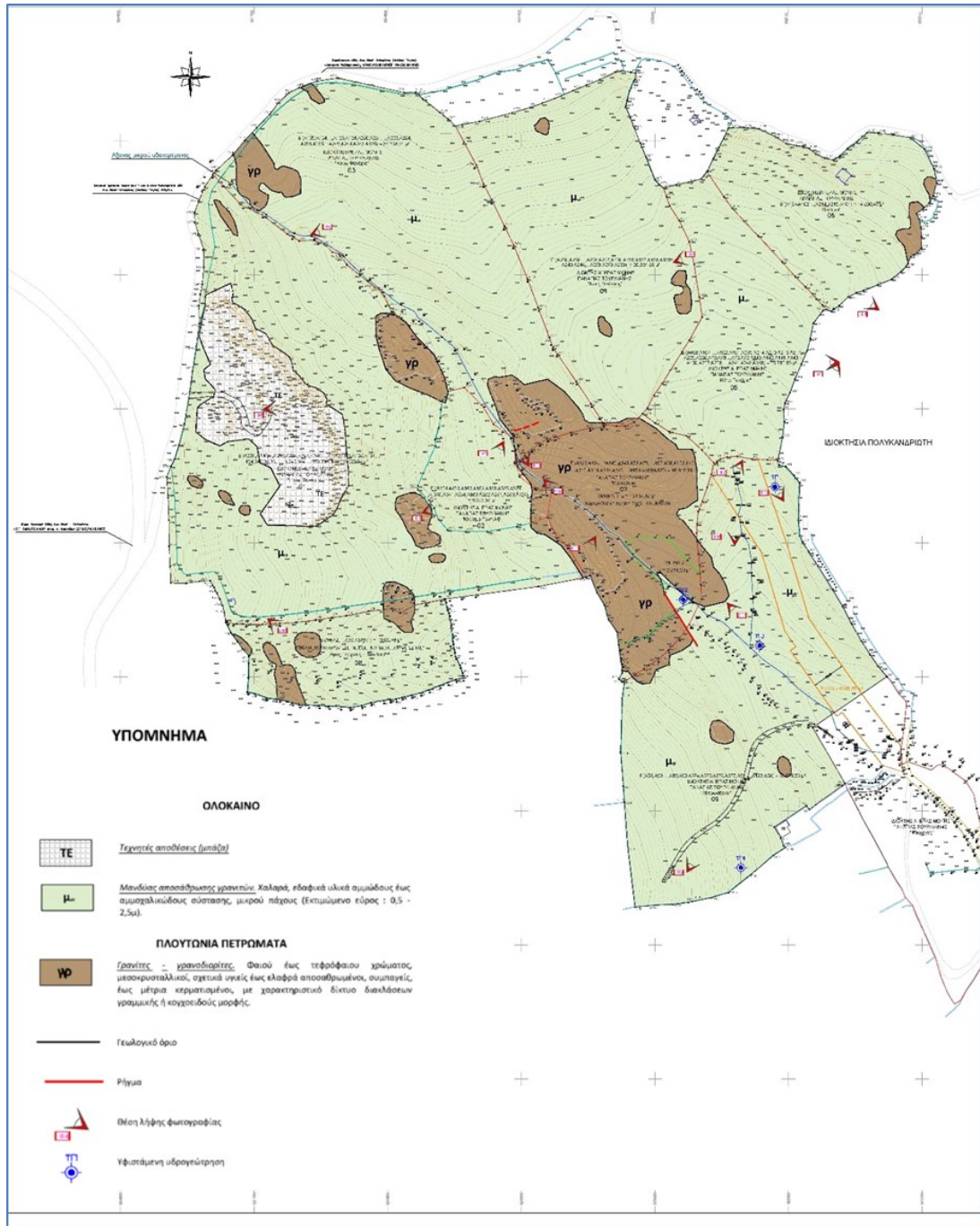
Το φυσικό έδαφος έχει μια ήπια αμφιθεατρική δομή¹³ όπως φαίνεται στην εικόνα 13 με μεγάλα πλατώματα -ιδίως στο ανατολικό κομμάτι- με πολύ ελαφριά κλίση ενώ υπάρχει και ένα ρέμα που διατρέχει στο μέσον το ακίνητο. Θα πρέπει να αναφέρουμε πως το ρέμα έχει εποχική ροή και δεν παρουσιάζει μεγάλες κοιλότητες συγκράτησης υδάτων και δημιουργία λιμναζόντων ομβρίων όπως έχει αναλυθεί στην Σ.Μ.Π.Ε. Το ρέμα έχει ήδη οριοθετηθεί μέσω υδραυλικής μελέτης προσωρινής οριοθέτησης.

Επιπλέον από άποψη συνέπειας με το μυκονιάτικο τοπίο, θα ήταν βέλτιστο να συγκρατηθούν και να αναδειχθούν οι βραχώδεις όγκοι εντός του χώρου Μελέτης. Η συγκεκριμένη παρατήρηση και κατεύθυνση που αφορά στις ομάδες των βράχων, αποσκοπεί στη διατήρηση και αναβάθμιση του τοπίου καθώς βλέποντας τη γενικότερη εικόνα, στη Μύκονο εντοπίζονται διάφορες περιοχές με βραχώδη πετρώματα (π.χ. στην περιοχή Χουλάκια) που αποτελούν πολύ σημαντικό στοιχείο πολιτιστικό αλλά και περιβαλλοντικό.

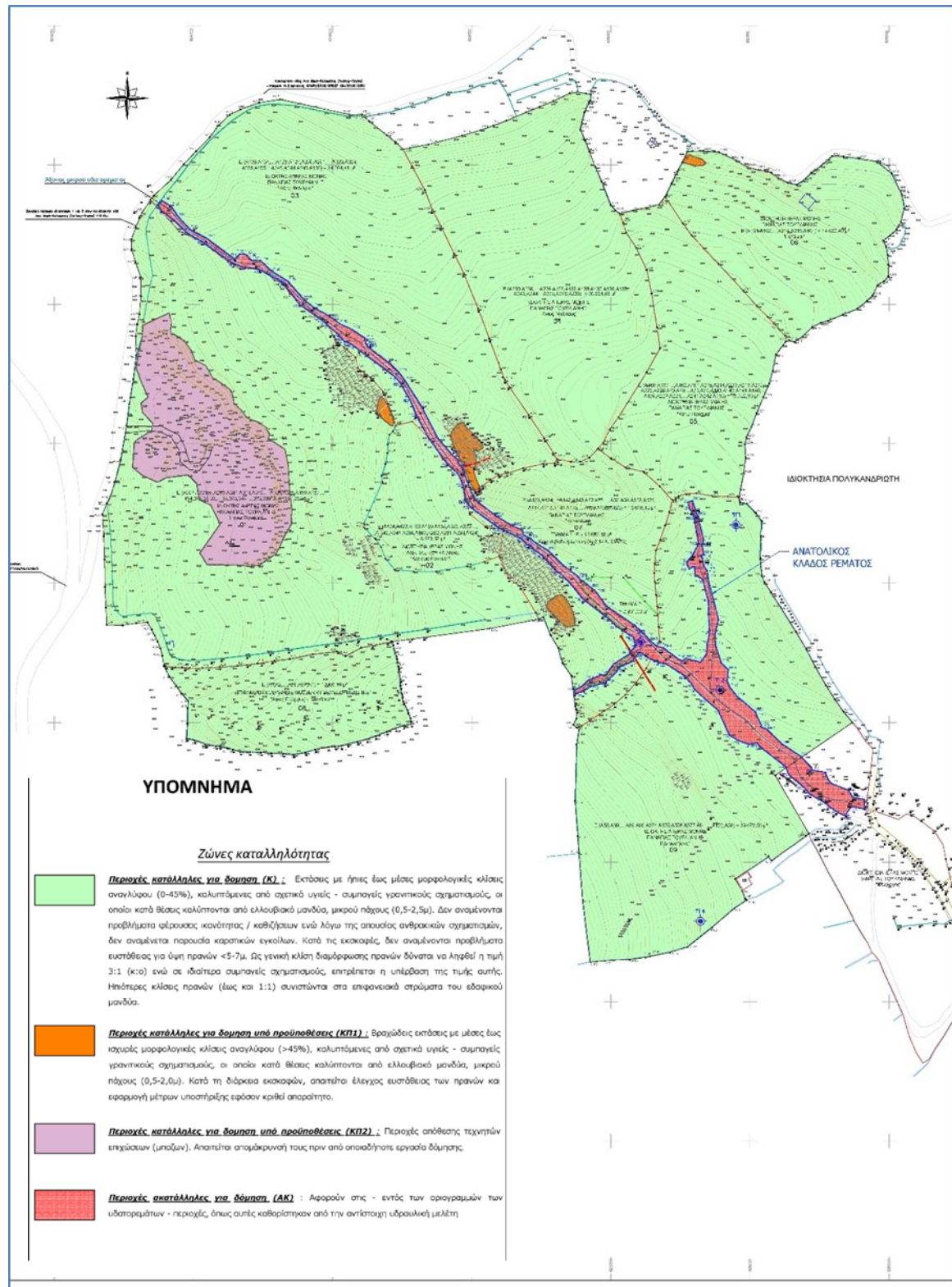
¹¹ Παράρτημα Σ.Μ.Π.Ε.κεφ. 6.3.3.2. Χλωρίδα

¹² Παράρτημα Σ.Μ.Π.Ε. κεφ. 6.2.4.2, Γεωλογία εξεταζόμενης έκτασης – γεωλογική καταλληλότητα),

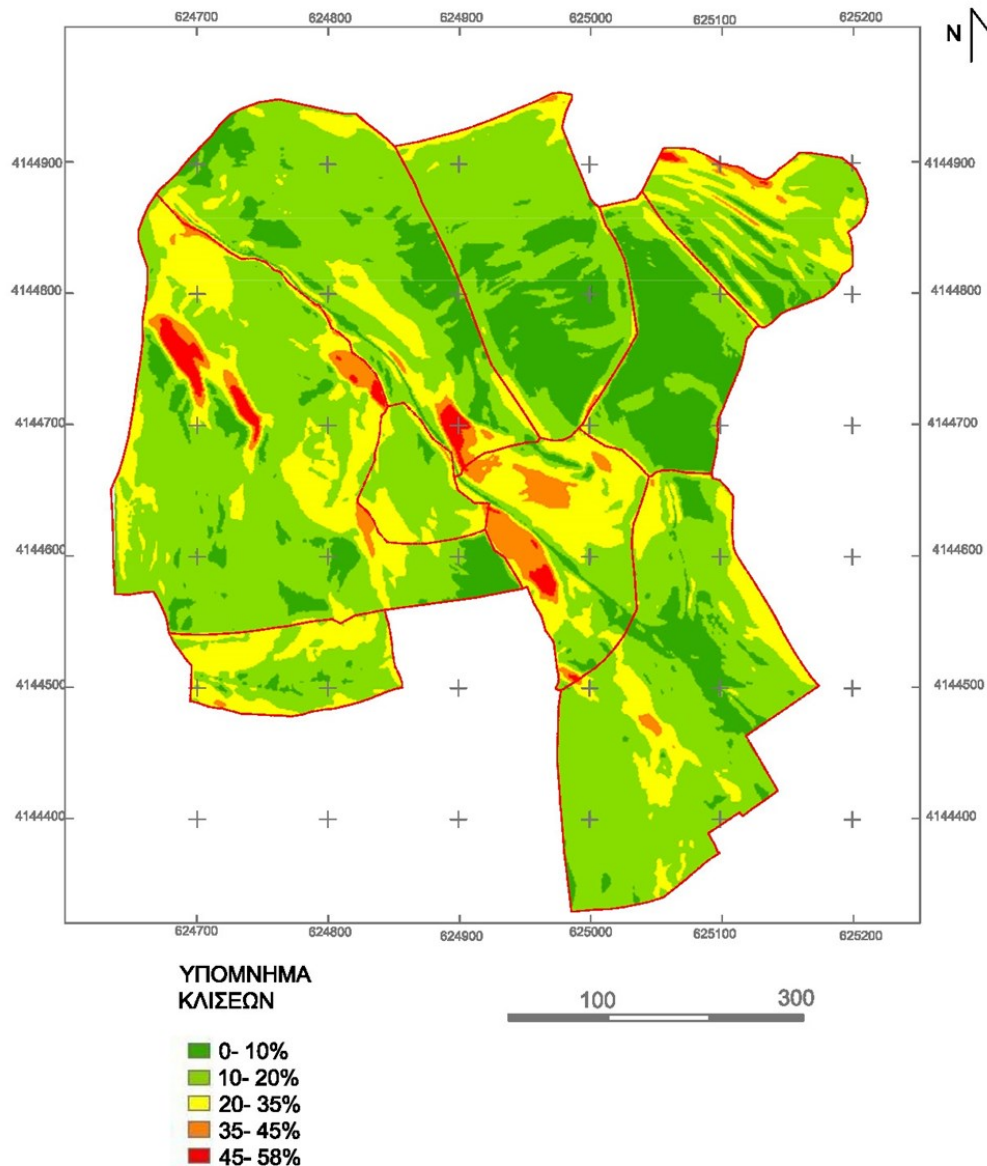
¹³ Παράρτημα Σ.Μ.Π.Ε. κεφ. 6.2.3. Γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά



Εικ.13 : Γεωλογικός χάρτης της έκτασης (πηγή : μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας)



Εικ.14: Χάρτης γεωλογικής καταλληλότητας της έκτασης (πηγή: Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας)



Εικ. 15: Χάρτης μορφολογικών κλίσεων έκτασης

4.2.4. Προστατευόμενα ανθρωπογενή τοπικά στοιχεία

Επίσης ένα πολύ σημαντικό στοιχείο είναι η ύπαρξη ξερολιθιών που διαχωρίζαν τις διαφορετικές ιδιοκτησίες. Πρόκειται για προστατευόμενες κατασκευές οι οποίες έχουν και πολύ σημαντική πολιτιστική σημασία. Ειδικότερα, ως ξερολιθιά, ή συνήθως και «ξηρολιθιά», εντός του ακινήτου θα πρέπει να χαρακτηριστούν τα είδη εκείνα της τοιχοποιίας με πέτρα ακανόνιστου σχήματος, χωρίς συνεκτικό κονίαμα. Είναι δηλαδή τοίχος για την κατασκευή του οποίου έχουν χρησιμοποιηθεί μόνο πέτρες χωρίς συνδετικό υλικό. Το βασικό τους κοινό χαρακτηριστικό για την προστασία τους είναι η δομική σταθερότητα γιατί αποτελούνται από πέτρες οι οποίες «κλειδώνουν» η μια με την άλλη.

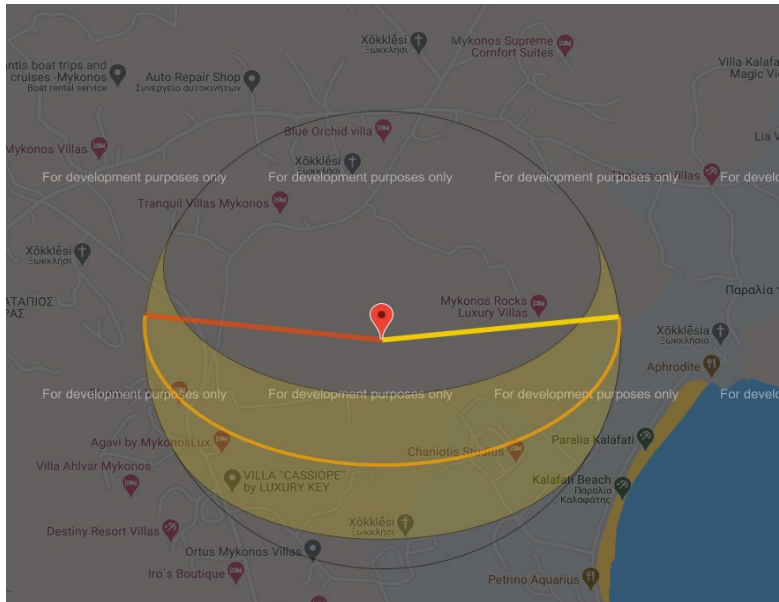
4.2.5. Ηλιασμός (Απρίλιος – Οκτώβριος)

Επιπλέον των ανωτέρω, διερευνήθηκε ο ηλιασμός στο ακίνητο, μέσω των ακόλουθων διαγραμμάτων.

- Απρίλιος

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676



Εικ. 16 : Ηλιασμός Απρίλιος

00:00—05:37	— Βαθιά Νύχτα
07:06—07:08	— Ανατολή
07:08—19:38	— Διάρκεια Φωτός
19:38—19:40	— Δύση
21:09—00:00	— Σκοτάδι

- **Μάιος**



Εικ.17: Ηλιασμός Μάιος

00:00—04:47	— Βαθιά Νύχτα
06:25—06:28	— Ανατολή
06:28—20:05	— Διάρκεια Φωτός
20:05—20:07	— Δύση
21:45—00:00	— Σκοτάδι

- **Ιούνιος**

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
 Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676



Εικ. 18: Ηλιασμός Ιούνιος

- 00:00—04:10 — Βαθιά νύχτα
- 06:00—06:03 — Ανατολή
- 06:03—20:31 — Διάρκεια Φωτός
- 20:31—20:34 — Δύση
- 22:24—00:00 — Σκοτάδι

- **Ιούλιος**



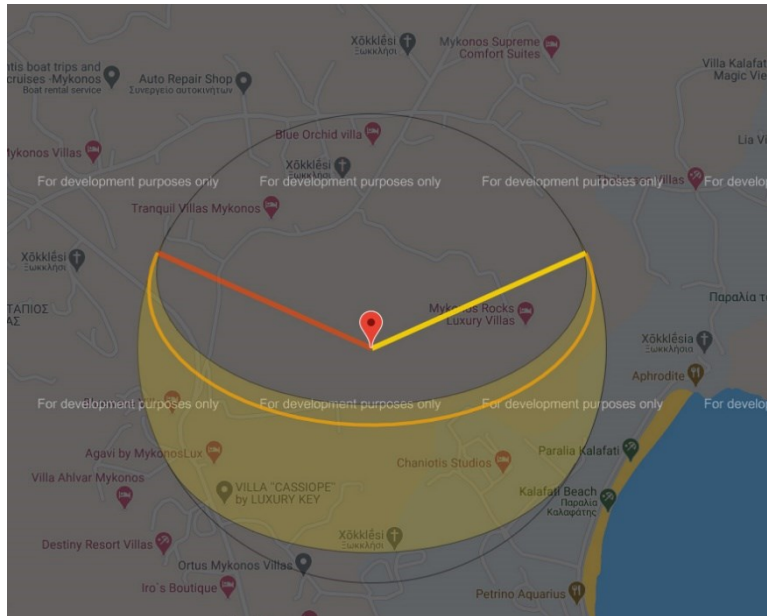
Εικ. 19: Ηλιασμός Ιούλιος

- 00:00—04:08 — Βαθιά νύχτα
- 06:01—06:04 — Ανατολή
- 06:04—20:41 — Διάρκεια φωτός
- 20:41—20:44 — Δύση
- 22:37—00:00 — Σκοτάδι

- **Αύγουστος**

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

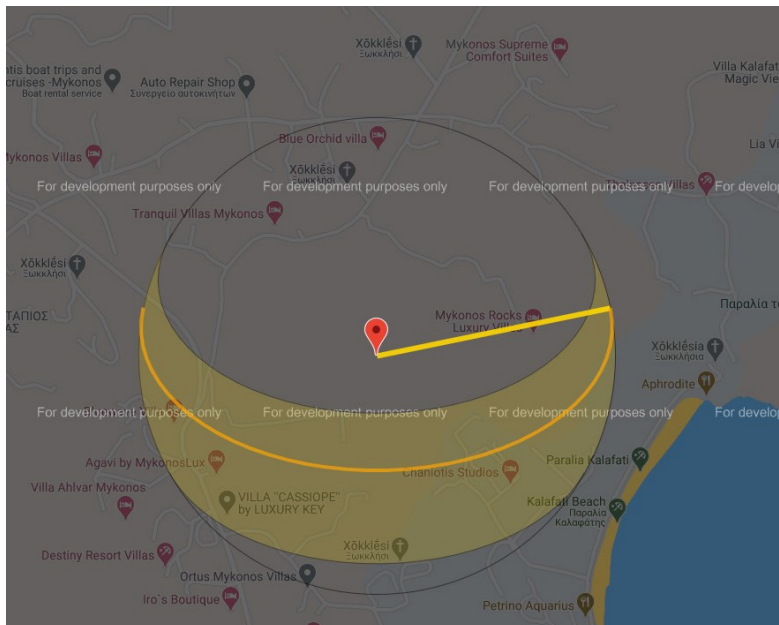
Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
 Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676



Εικ. 20: Ηλιασμός Αύγουστος

00:00—04:40 — Βαθιά νύχτα
 06:22—06:25 — Ανατολή
 06:25—20:25 — Διάρκεια φωτός
 20:25—20:28 — Δύση
 22:11—00:00 — Σκοτάδι

- Σεπτέμβριος



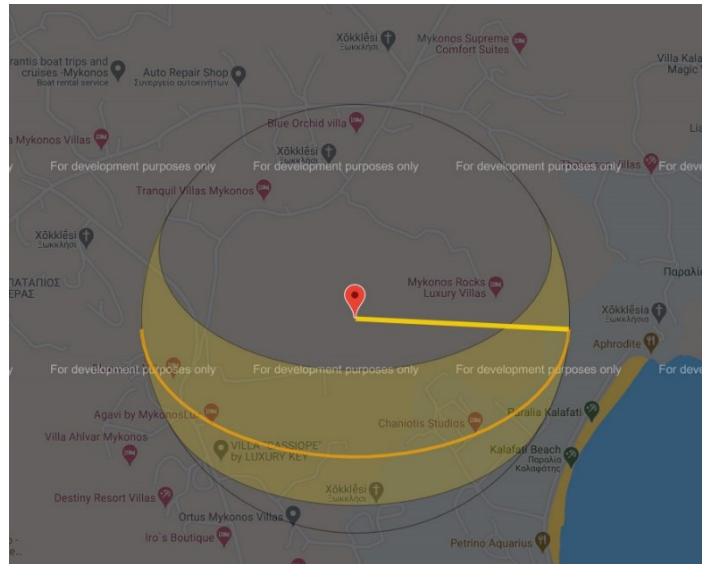
Εικ. 21: Ηλιασμός Σεπτέμβριος

00:00—05:17 — Βαθιά νύχτα
 06:49—06:52 — Ανατολή
 06:52—19:47 — Διάρκεια φωτός
 19:47—19:50 — Δύση
 21:22—00:00 — Σκοτάδι

- Οκτώβριος

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
 Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

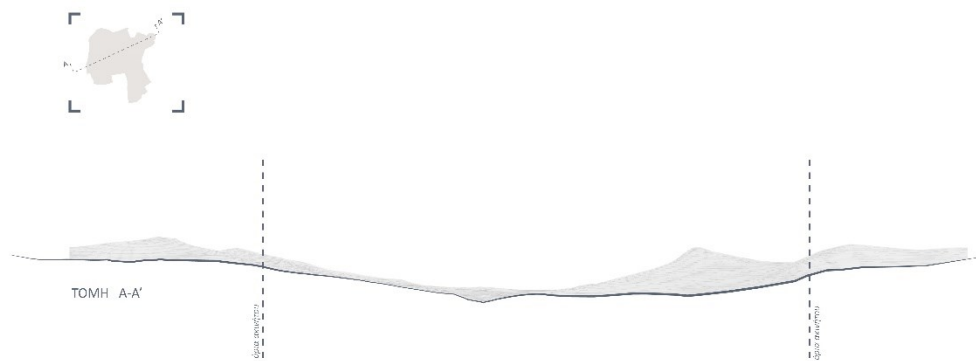


Εικ. 22: Ηλιασμός Οκτώβριος

00:00—05:47	— Βαθιά νύχτα
07:14—07:16	— Ανατολή
07:16—19:01	— Διάρκεια φωτός
19:01—19:04	— Δύση
20:31—00:00	— Σκοτάδι

4.2.6. Τοπογραφία ακινήτου :

Το φυσικό τοπίο του ακινήτου χαρακτηρίζεται από ήπιες και μεσαίες κλίσεις που αποτελούνται από θαμνώδεις εκτάσεις με χαρακτηριστικούς βράχους σε διάφορα σημεία του ακινήτου. Η φυσική μορφολογία του εδάφους καθώς και το ρέμα που το διαπερνά διαμορφώνουν ένα ανάγλυφο που προσφέρει ποικίλες δυνατότητες αξιοποίησης του χώρου και του τοπίου. Το ακίνητο έχει μήκος περίπου 600 μέτρα (παραρεμάτια διαδρομή) και πλάτος 650 μ. (βόρειο τμήμα) / 160 μ. (νότιο τμήμα) με μέγιστο υψόμετρο τα 72μ. μέτρα από την επιφάνεια της θάλασσας που παρατηρείται στα δυτικά του ακινήτου όπως φαίνονται στις παρακάτω τομές (εικόνες 23-24).



Εικ. 23 : Εγκάρσια Τομή Α-Α\'

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία σε συνεργασία με τους μελετητές του Ενδεικτικού Σχεδίου Γενικής Διάταξης, Π. ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676



Εικ. 24 : Διαμήκης Τομή Β-Β'

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία σε συνεργασία με τους μελετητές του Ενδεικτικού Σχεδίου Γενικής Διάταξης, Π. ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ

4.3. Ανάλυση SWOT

Σύμφωνα με όσα έχουν αναλυθεί, στον ακόλουθο πίνακα καταγράφονται τα κυριότερα πλεονεκτήματα, αδυναμίες, ευκαιρίες και απειλές αναφορικά με το ακίνητο, τον σχεδιασμό και ευρύτερα την επιδιωκόμενη επένδυση, από τη σκοπιά των μελετητών τοπίου. Τα βασικά και κύρια **πλεονεκτήματα** (Strengths) συλλέχθηκαν και 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 (Opportunities), ευνοϊκές για την εν λόγω υλοποίηση με ποιοτικά χαρακτηριστικά, όπως η τελική επιλογή χαμηλής πυκνότητας δόμησης. Περαιτέρω, οι αδυναμίες (Weaknesses) που εντοπίζονται συνοψίζονται κυρίως στην ύπαρξη αέρηδων καθώς και σε ενδεχόμενα ζητήματα ιδιωτικότητας, εντούτοις κρίνεται ότι πρόκειται για αδυναμίες εύκολα αντιμετωπίσιμες από τον σχεδιασμό σε επίπεδο Masterplan και στη συνέχεια από τον αρχιτεκτονικό και τοπιακό σχεδιασμό. Στον τομέα των απειλών (Threats) σημαντικό ρόλο θα διαδραματίσει η επίτευξη ή μη των στόχων της επένδυσης και κατά πόσο θα ακολουθηθούν σε ένα ποσοστό 100% οι κατευθύνσεις που έχουν δοθεί και αφορούν το τοπίο.

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ
<ul style="list-style-type: none"> _Άριστη ποιότητα κλίματος. _Εξαιρετική γεωγραφική θέση. _Εξαιρετική μορφολογία εδάφους. _Μεσαία υψομετρική διαφορά από το επίπεδο της θάλασσας. _Άμεση επαφή με το φυσικό τοπίο. _Εξαιρετικές θεάσεις σε όλη την ανάπτυξη του ακινήτου. _Μη ύπαρξη προστατευόμενων ειδών χλωρίδας και πανίδας. _Διαθέσιμοι αξιοποιήσιμοι φυσικοί πόροι. _Δυνατότητες ανάδειξης του φυσικού τοπίου μέσω μελλοντικών χρήσεων. _Ήπια τουριστική δραστηριότητα στην ευρύτερη ακτίνα. _Εύκολη πρόσβαση. _Δυνατότητα εκμετάλλευσης πολλαπλών υποπεριοχών εντός του ακινήτου χωρίς να προκληθεί μαζική συσπείρωση που θα είχε σαν αποτέλεσμα 	<ul style="list-style-type: none"> _Ισχυροί άνεμοι στην περιοχή. _Η γειννίαση με τα γύρω ακίνητα και η «ανοιχτότητα» του ακινήτου, ενδεχομένως δημιουργεί ζητήματα ιδιωτικότητας, τα οποία θα πρέπει να επιλυθούν με τον κατάλληλο σχεδιασμό (δομημένου περιβάλλοντος αλλά και φυτεύσεων).

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

την επιβάρυνση της Φέρουσας Ικανότητας του τοπίου.	
ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ	ΑΠΕΙΛΕΣ
<p>_Δεδομένων των υποστηρικτικών μελετών (Μελέτη Τοπίου, Μελέτη Masterplan) που αναλύουν το τοπίο και τις ποιότητες του ακινήτου ήδη από το πρωταρχικό αυτό στάδιο έγκρισης της επιδιωκόμενης επένδυσης, φαίνεται ότι έχουν ήδη τεθεί τα θεμέλια για μία κατάλληλη αρχιτεκτονική μελέτη που σέβεται το τοπίο της Μυκόνου.</p> <p>_Η μικρή πυκνότητα δόμησης (0,90 κλίνες/ στρέμμα) που επιλέγεται, δίνει δυνατότητες για ήπιες αρχιτεκτονικές λύσεις και ανάδειξη του ενισχυμένου φυσικού περιβάλλοντος.</p> <p>_Είναι εφικτή η μίξη φυτών και δέντρων σε ένα ευρύτερο σχεδιαστικό template που δεν κατατεμαχίζει το τοπίο, ώστε να επιτευχθεί η δημιουργία νέων φυτοκοινωνιών που θα έχουν σαν αποτέλεσμα την προσέλκυση και ανάπτυξη πανίδας εντός του ακινήτου αλλά και του περιβάλλοντος της γύρω περιοχής.</p>	<p>_Αλλοίωση του φυσικού αναγλύφου.</p> <p>_Ενδεχόμενη υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος αν δεν εφαρμοστούν οι βασικές αρχές από τη μελέτη και ιδίως τη μελέτη ΣΜΠΕ</p> <p>_Απρόσκοπτη χρήση των φυσικών πόρων καθώς και υπερεκμετάλλευσή τους.</p> <p>_Δημιουργία κατακερματισμένων χώρων χωρίς συνοχή και διασύνδεση μεταξύ τους.</p> <p>_Λανθασμένη επιλογή των υλικών δόμησης.</p> <p>_Αποτυχία στην επιλογή των κατάλληλων ειδών φύτευσης.</p> <p>_Εφαρμογή αρχιτεκτονικής μελέτης που «ανταγωνίζεται» το τοπίο και δεν εντάσσεται στην κλίμακα του τόπου και το τοπιακό περιβάλλον.</p>

Πίνακας 1: Ανάλυση SWOT

4.4. Συμπεράσματα

Από την ανωτέρω ανάλυση προκύπτουν τα εξής:

- Η Μύκονος είναι ένα από τα πυκνοκατοικημένα νησιά των Κυκλάδων με σημαντική τουριστική κίνηση καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Η εξέλιξη της τουριστικής ανάπτυξης δύναται να διαχωριστεί σε τρεις φάσεις. Στην πρώτη φάση οι κάτοικοι συνδυάζουν την τουριστική δραστηριότητα με άλλες πρωτογενείς/ δευτερογενείς δραστηριότητες όπως το ψάρεμα ή τη δημιουργία υφαντών. Στη δεύτερη φάση ο τουρισμός ως απασχόληση και ως άμεσο/ έμμεσο εισόδημα αποτελεί πλέον την κύρια βάση της τοπικής ανάπτυξης, ενώ η Μύκονος έχει ήδη αποκτήσει τη φήμη ενός κοσμικού προορισμού. Ταυτόχρονα, ξένοι επιχειρηματίες αρχίζουν να δραστηριοποιούνται στη νήσο και παρατηρείται μεταβολή στην κοινωνική και πολιτισμική σύνθεση. Στην τελευταία φάση, παρατηρείται έντονη αύξηση της δόμησης στη νήσο, η οποία με τη σειρά της δημιουργεί έντονη ανάγκη αναβάθμισης των υποδομών και δικτύων.
- Η γεωμορφολογία του νησιού είναι τυπικά κυκλαδίτικη με εδάφη βραχώδη και ημιορεινά (μέγιστο υψόμετρο 372 μ.) τα οποία χαρακτηρίζονται από φτωχή βλάστηση και λίγους υδάτινους πόρους. Σε επίπεδο νησιού εντοπίζονται λίγοι χείμαρροι και δύο υδροβιότοποι, στον Πάνορμο και στο Μαράθι.
- Ως προς το ανάγλυφο και το έδαφος, το νησί είναι κυρίως λοφώδες, ενώ κοντά στις ακτές δεν υπάρχουν μεγάλες επίπεδες επιφάνειες. Οι καλύψεις γης που εντοπίζονται στη νήσο αφορούν σε καλλιεργούμενες εκτάσεις/ αγραναπαύσεις, βοσκοτόπους, οικισμούς και βραχώδη εδάφη καθώς και ελάχιστες επιφάνειες υδατικές.
- Η χλωρίδα της Μυκόνου και της Δήλου περιλαμβάνει 26 ενδημικά, σπάνια, απειλούμενα ή προστατευόμενα είδη, ενώ στο νησιωτικό σύμπλεγμα Μυκόνου- Δήλου- Ρήνειας εντοπίζονται 3 σπάνια είδη της Ελλάδας. Μεγάλες εκτάσεις, που κάποτε καλύπτονταν από μεσογειακή μακία και φρυγανική βλάστηση (κυρίως αστοιβές, *Sarcopeterium sprinosum* και αφανές, *Euphorbia acanthothamnos*) έχουν αξιοποιηθεί τουριστικά, συνεπώς ο σχεδιασμός στη νήσο οφείλει να λαμβάνει μέριμνα για τον ορθό χειρισμό των φυτεύσεων στις νεόδμητες περιοχές.
- Γενικά η πανίδα χαρακτηρίζεται ως σχετικά φτωχή. Αυτό οφείλεται κυρίως στο ότι η βλάστησή τους είναι πολύ υποβαθμισμένη και γενικά τα ενδιαίτημά τους παρουσιάζουν μικρή ποικιλία.

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

Επιπλέον, η περιοχή της Μυκόνου δεν έχει ενταχθεί σε κάποιο καθεστώς προστασίας όσον αφορά την ορνιθοπανίδα. Παρ' όλ' αυτά θα πρέπει να υπάρχει ιδιαίτερη μέριμνα για τη βιοποικιλότητα της νήσου.

- Όσον αφορά στην περιοχή επέμβασης, το συγκεκριμένο τοπίο αποτελείται ως επί το πλείστον από θαμνώδεις εκτάσεις στο σύνολο του χωρίς την παρουσία χλωρίδας και πανίδας που να τελούν 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 τη μετάβαση σε ένα ανθρωπογενές τοπίο.
- Στο επίπεδο της χλωρίδας στην περιοχή επέμβασης, 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 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.
- **Το φυσικό έδαφος έχει μια ήπια αμφιθεατρική δομή** με μεγάλα πλατώματα -ιδίως στο ανατολικό κομμάτι- με πολύ ελαφριά κλίση ενώ υπάρχει και ένα ρέμα που διατρέχει στο μέσον το ακίνητο.
- Η διατήρηση, κατά το δυνατόν, των προστατευόμενων ανθρωπογενών τοπιακών στοιχείων, όπως οι ξερολιθιές αλλά και η προστασία/ ανάδειξη φυσικών τοπιακών στοιχείων όπως οι βραχώδεις εξάρσεις δύνανται να συμβάλλουν στην καλύτερη προσαρμογή του νέου δομημένου περιβάλλοντος στο μυκονιάτικο τοπίο.
- **Βάσει της ανάλυσης SWOT**, 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 και κατά πόσο θα ακολουθηθούν σε ένα ποσοστό 100% οι κατευθύνσεις που έχουν δοθεί και αφορούν το τοπίο.

5. ΣΧΕΔΙΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ – ΣΤΟΧΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΟΥ ΤΟΠΙΟΥ

5.1. Στόχοι τουριστικής ανάπτυξης που αφορούν το τοπίο στην συγκεκριμένη περιοχή – Κατευθύνσεις

Ο νησιωτικός χώρος στο σύνολό του, αποτελεί μία ιδιαίτερη περίπτωση, καθώς θεωρείται μειονεκτική και ευαίσθητη περιοχή, η οποία όμως έχει συγκεκριμένα χαρακτηριστικά, τα οποία προσδίδουν επιπλέον ευαισθησία στο σύστημα. Ο περιορισμένος χώρος, οι περιορισμένοι φυσικοί πόροι και πρώτες ύλες αποτελούν ορισμένα από τα βασικά χαρακτηριστικά των νησιών. Το ιδιαίτερο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον των νησιών επιβάλλει τον τουριστικό σχεδιασμό και απαιτεί ιδιαίτερη προσοχή κατά την εφαρμογή του.

Υπάρχουν ορισμένες χρήσιμες παράμετροι στο νησιωτικό χώρο, οι οποίες πρέπει να λαμβάνονται πάντοτε υπ' όψιν. Αυτές οι παράμετροι είναι κατά βάση¹⁴:

¹⁴ Πηγή : Σπιλάνης Γ., Βαγιάννη Λ.: Βιώσιμος Τουρισμός και Φέρουσα Ικανότητα σε ευαίσθητα νησιωτικά οικοσυστήματα, Εργαστήριο Τοπικής και Νησιωτικής Ανάπτυξης, Τμήμα Περιβάλλοντος, Πανεπιστήμιο Αιγαίου.
Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers
Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

- ο **χώρος**, καθώς είναι περιορισμένος και υπάρχει έντονη σύγκρουση ως προς τη χρήση της γης, ενώ υπάρχει αυξημένη ζήτηση για κατασκευές,
- το **νερό**, το οποίο στα νησιά είναι σε έλλειψη και αποτελεί έναν από τους περιοριστικούς παράγοντες για την ανάπτυξη διαφόρων δραστηριοτήτων, μεταξύ των οποίων και του τουρισμού,
- η **ενέργεια**, καθώς πρέπει να υπάρχει σε κάθε νησί σταθμός παραγωγής ενέργειας ή να υπάρχει ικανοποιητική παροχή μέσω σύνδεσης με άλλο νησί ή την ηπειρωτική χώρα, πράγμα που ανεβάζει το κόστος της ενέργειας, ώστε να υπάρχει αυτάρκεια ενέργειας,
- τα **απόβλητα, υγρά και στερεά**, καθώς αποτελούν τη βασική πηγή ρύπανσης και υποβάθμισης του νησιωτικού περιβάλλοντος, το οποίο αποτελεί τον κύριο τουριστικό πόρο, ενώ η διαχείρισή τους δεν είναι πάντα εύκολη,
- το **ανθρώπινο δυναμικό**, το οποίο είναι περιορισμένο.

Με βάση λοιπόν τα παραπάνω θα αναλύσουμε στην συνέχεια τους στόχους της συγκεκριμένης τουριστικής ανάπτυξης. Θα πρέπει όμως να αναφέρουμε ότι ο τουριστικός κλάδος στη χώρα μας αντιμετωπίζει εντονότατο διεθνή ανταγωνισμό και έχουμε κάθε λόγο να μην δυσχεραίνουμε περισσότερο τη θέση του, δημιουργώντας πρόσθετα εμπόδια στην ανάπτυξη ή ακόμη και την επιβίωση του, χωρίς να εξετάζουμε με προσοχή πόσο σοβαρή ή ανεπανόρθωτη είναι η βλάβη του περιβάλλοντος, η οποία εικάζεται ή πιθανολογείται.

Όπως έχει ήδη σχολιαστεί, η τουριστική ανάπτυξη δεν ενοχοποιείται για καμιά από τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις που έχουν σοβαρές και ανεπανόρθωτες ή δύσκολα αναστρέψιμες συνέπειες, όπως συμβαίνει με άλλους κλάδους όπως ο πρωτογενής τομέας, η μεταποίηση, ο ενεργειακός ή τομέας των μεταφορών. Τα περισσότερα περιβαλλοντικά προβλήματα που μπορεί να συνεπάγεται η τουριστική δραστηριότητα είναι τοπικής σημασίας, κατά κανόνα δε είτε μπορούν να αντιμετωπιστούν με την κατάλληλη υποδομή, είτε μπορούν να προληφθούν με τον κατάλληλο σχεδιασμό, όπως θα συμβεί και στην συγκεκριμένη επένδυση.

Βάσει λοιπόν και των παραπάνω τίθενται ως στόχοι για τις κατευθύνσεις που θα δοθούν:

- Η αποφυγή της μείωσης του ωφέλιμου πράσινου χώρου.
- Η προστασία των φυσικών πόρων.
- Η εξάλειψη ενδεχόμενης ρύπανσης των υδάτων.
- Η κατάλληλη αξιοποίηση του διαθέσιμου χώρου.

Οι συνέπειες της τουριστικής δραστηριότητας μπορούν να αντιμετωπιστούν με όλα οσα προδιαγράφουμε ώστε να ελαχιστοποιηθούν οι επιπτώσεις. Έτσι για παράδειγμα, με τις κατάλληλες εγκαταστάσεις καθαρισμού λυμάτων μπορεί να αντιμετωπιστεί αποτελεσματικά το πρόβλημα της ρύπανσης των υδάτων, με τους κατάλληλους όρους δόμησης και την πιστή εφαρμογή τους μπορεί να περιοριστεί σε μεγάλο βαθμό η καταστροφή της υπάρχουσας χλωρίδας, να δημιουργηθούν νέοι χώροι πρασίνου, αλλά και να χρησιμοποιηθεί η μορφολογία του εδάφους με σωστό τρόπο στην αρχιτεκτονική μελέτη ώστε να μειωθεί κατά πολύ η καταστροφή των φυσικών πόρων στην συγκεκριμένη περιοχή.

5.2. Γενικές κατευθύνσεις σχεδιασμού

Βάσει των ανωτέρω, και έχοντας υπ' όψιν ότι η μελέτη του τοπίου θα πρέπει να βελτιώσει αλλά και να αναβαθμίσει την ποιότητα του περιβάλλοντος με όρους βιώσιμης ανάπτυξης, προκύπτουν οι σημαντικότερες **γενικές κατευθύνσεις για το Τοπίο**, ως εξής:

1. Ως προς τις δραστηριότητες και τη χωροθέτησή τους εντός του ακινήτου (σε συνδυασμό πάντα με το σύνολο των υπολοίπων Μελετών) προτείνονται τα εξής:

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

- Οι δραστηριότητες να συνάδουν με τους υπάρχοντες πόρους.
- Τουριστική ανάπτυξη η οποία είναι απόλυτα συνυφασμένη με την περιβαλλοντική προστασία του τοπίου εντός του ακινήτου αλλά και της γύρω περιοχής.
- Ενίσχυση της τοπικής οικονομίας μέσω χρήσεων που έχουν σχέση με το εμπόριο αλλά και την γαστρονομία. Η τουριστική ανάπτυξη στην συγκεκριμένη περιοχή θα πρέπει να συμβάλει και στην περιβαλλοντική προστασία της και στην ανάπτυξη / προώθηση εκείνων των δραστηριοτήτων που ενισχύουν ή συμπληρώνουν τα τοπικά εισοδήματα.
- Χωροθέτηση των χώρων στάθμευσης με κριτήρια προσβασιμότητας ώστε να μην έχουν οι κύριες λειτουργίες οπτική επαφή με αυτό αλλά και την ίδια στιγμή να ελαχιστοποιηθούν όσο το δυνατόν περισσότερο οι μετακινήσεις με οχήματα εντός του χώρου του έργου και κυρίως σε περιοχές με έντονες ανθρωπιστικές δραστηριότητες.
- Διαχωρισμός κολυμβητικών δεξαμενών σε ιδιωτικές και κοινόχρηστες. Φυσικά εδώ θα πρέπει να προσθέσουμε και τις διαφορετικές χρήσεις όπως αυτές θα διαμορφωθούν σε κολυμβητικές δεξαμενές οικογενειακές και σε κολυμβητικές δεξαμενές αποκλειστικά και μόνο για χρήση ενηλίκων.
- Αθλητικές εγκαταστάσεις που δε θα βρίσκονται σε χώρους που γειτνιάζουν με τους ξενώνες και τις βίλλες αλλά χωροθετούνται σε περιοχή που είναι προστευόμενη από τα δυνατά μελέτσια. Βασική φυσικά προϋπόθεση είναι και για λόγους όχλησης είτε οπτικής είτε θορύβου, οι εγκαταστάσεις αυτές να βρίσκονται σε κοντινή περιοχή από μια εκ των κεντρικών εισόδων στο ακίνητο (κατά προτίμηση σε χαμηλό υψόμετρο προς την θάλασσα), αλλά και να ενισχυθεί στο σημείο αυτό η βλάστηση.
- Εξασφάλιση μεγάλου ποσοστού κοινόχρηστων/ κοινωφελών χώρων.

2. Προώθηση δράσεων φυσιολατρικής αναψυχής:

Προτείνεται η προώθηση δράσεων φυσιολατρικής αναψυχής (περιηγητικός, αγροτουρισμός¹⁵, πεζοπορικός τουρισμός κ.λπ.), αγροτικές δραστηριότητες φιλικές προς το περιβάλλον, δίκτυα μονοπατιών που θα αναπτύσσονται και εκτός του ακινήτου και παρατηρητήρια, που να εξασφαλίζουν την προστασία και να αναδεικνύεται το φυσικό περιβάλλον. Οι εν λόγω δραστηριότητες προωθούν την εξοικείωση του επισκέπτη με τον τόπο και την επαφή με τη φύση και τον πρωτογενή τομέα.

Για το συγκεκριμένο λοιπόν έργο ενδεικτικές δραστηριότητες που προτείνονται είναι οι εξής :

- περιήγηση ή ακόμα και συμμετοχή στις αγροτικές δραστηριότητες που θα λαμβάνουν χώρα στους κατάλληλα διαμορφωμένους χώρους του ακινήτου,
- παρατήρηση οικοσυστήματος (πουλιών, πανίδας, χλωρίδας, επισκέψεις υδροβιότοπων, κ.λπ.)
- αθλήματα περιπέτειας (π.χ. πεζοπορία),
- πολιτιστικές περιηγήσεις (π.χ. επισκέψεις σε μοναστήρια, εκκλησίες, λαογραφία μουσεία, κ.ά., παραδοσιακούς οικισμούς, αρχαιολογικούς χώρους).
- διάφορα μαθήματα (π.χ. μαθήματα αργαλειού, ελληνικών χορών, γαστρονομίας - ελληνικής κουζίνας, γευσιγνωσία, οινοποιεία, τοπικά προϊόντα, κ.λ.π).

3. Σχεδιασμός τοπίου και ανάδειξη:

- Ο σχεδιασμός του τοπίου για το συγκεκριμένο έργο θα πρέπει να χρησιμοποιήσει σαν κύρια βάση του το σύνολο του αναγλύφου ώστε να μπόρεσουν να αναπτυχθούν οι κύριοι κτιριακοί όγκοι βάσει των ισουψών. Δεν θα πρέπει να αποκλείσουμε το ενδεχόμενο να υπάρξουν υπόσκαφα κτίρια.
- Η υψηλή αισθητική του τοπίου θα πρέπει να αντανακλάται πλήρως μέσα από τον σχεδιασμό των διαφορετικών περιοχών ώστε όλες οι δραστηριότητες να είναι πλήρως ενταγμένες σε αυτό και να μην το ανταγωνίζονται.

¹⁵ Ο αγροτουρισμός, γενικά, είναι μορφή ήπιου τουρισμού κατά την οποία οι επισκέπτες μένουν σε αγρόκτημα και συμμετέχουν σε αγροτικές εργασίες. Σημείο αναφοράς των διακοπών σε ένα αγρόκτημα-ξενώνα είναι η άμεση επαφή του επισκέπτη με την αγροτική ζωή, τις καλλιέργειες, με την φύση, τη χλωρίδα και την πανίδα, κάτι το ιδιαίτερο για το μεγαλύτερο ποσοστό του σύγχρονου Ευρωπαίου πολίτη, κατοίκου αστικής περιοχής. Πέρα από την υποδοχή και τη φιλοξενία του επισκέπτη σε ένα περιβάλλον λιτό με τοπικό χαρακτήρα και όλες τις απαραίτητες ανέσεις, προβλέπεται και η ενεργή συμμετοχή του τουρίστα σε ένα σύνολο δραστηριοτήτων.

- Η αξιοποίηση των στοιχείων διαφύλαξης, δηλαδή των βραχωδών όγκων, των ξερολιθιών καθώς και του ρέματος.
- Διάσπαση των κτιριακών όγκων και κατάλληλη κατανομή αυτών στο χώρο κατά τρόπο ώστε να μη δημιουργηθούν σημειακές επιβαρύνσεις από τη δόμηση, ταυτόχρονα δε να τηρείται η αρμόζουσα γειννίαση και μίξη χρήσεων.
- Δημιουργία πόλων έλξης με διαφορετικές και ποικίλες δραστηριότητες.
- Κατάλληλες αποστάσεις μεταξύ των κτιριακών όγκων ώστε να υπάρχει καλύτερη δυνατότητα κυκλοφορίας των αέριων μαζών αλλά εμπλουτισμού αυτών των χώρων με γηγενή φύτευση.
- Αξιοποίηση του συνόλου των θεάσεων του με την σωστή χωροθέτηση των κτιριακών όγκων.
- Ανάδειξη και αξιοποίηση του ρέματος με την δημιουργία περιπάτου αλλά και χώρων κοινωνικοποίησης.
- Διαμόρφωση του τοπίου ούτως ώστε να προκύπτουν ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα.
- Πλήρης ένταξη μέσα στο ιδιαίτερο τοπίο όλων των δραστηριοτήτων.
- Ανάδειξη της φυσικής και βιολογικής φέρουσας ικανότητας του τοπίου μέσω υψηλού επιπέδου σχεδιαστικών λύσεων.
- Ένταξη του ευρύτερου τοπίου στο ανθρωπογενές περιβάλλον μέσω οργανικών συνδέσεων καθώς και απόλυτη ένταξη όπου το επιτρέπει η Αρχιτεκτονική Μελέτη του τοπίου εντός των κτιριακών όγκων αλλά και των διαφόρων δραστηριοτήτων.

4. Προστασία και βελτίωση του φυσικού περιβάλλοντος :

- Δημιουργία μεγάλων εκτάσεων πρασίνου μέσω εκτεταμένης φύτευσης με μικρές ανάγκες σε νερό.
- Φυτεύσεις προστασίας.
- Φυτεύσεις μεταξύ και ανάμεσα των κτιριακών όγκων.
- Η φύτευση να μην εμποδίζει τη θέα.
- Ελαχιστοποίηση όχλησης και θορύβου με χρήση κατάλληλης φύτευσης.
- Προκειμένου να μην επιβαρύνονται οι προσκείμενες ακτές και δεδομένης της εξασφάλισης κατάλληλων ποσοτήτων ύδατος, προτείνεται η ύπαρξη ποικίλων κολυμβητικών δεξαμενών στο έργο βάσει όλων των κατάλληλων προδιαγραφών.
- Πράσινα δώματα (green roofs) όπου αυτό είναι εφικτό βάσει του θεσμικού πλαισίου που διέπει την κατασκευή κτισμάτων στη Μύκονο.

5. Εφαρμογή των ιδιαίτερων αρχών την μυκονιάτικης αρχιτεκτονικής και συνομιλία με τον τόπο :

- Ανάδειξη της φυσιογνωμίας της περιοχής και του γενικότερου τοπίου της Μυκόνου μέσω της χρήσης των κατάλληλων υλικών, φυτών και δένδρων πλήρως προσαρμοσμένα στα τοπικά δεδομένα.
- Υλικά τοιχοποιίας φιλικά προς το περιβάλλον με έμφαση στα τοπικά υλικά (πέτρες).
- Περίγραμμα κάτοψης και διαχείριση των όγκων καθώς και χρήση υλικών σε συμβατότητα με τη Μύκονο και την παραδοσιακή αρχιτεκτονική.
- Εφαρμογή αρχών βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής με στόχο την ενίσχυση της τουριστικής εμπειρίας.

6. Προσβασιμότητα και κινήσεις εντός του ακινήτου :

- Ανάπτυξη ενός δικτύου διαδρομών που θα ενθαρρύνουν την πεζοπορία καθώς και ένα σύμπλεγμα δραστηριοτήτων που θα ενισχύουν την εμπειρία του επισκέπτη.
- Καθορισμός σημείων ενδιαφέροντος -στρατηγικά σημεία- με βάση κριτήρια όπως ηλιασμός, θέα, προσβασιμότητα, δημιουργία ιδιωτικότητας
- Προστατευμένες από τα δυνατά μελέτεια διαδρομές και ευρύτερα κοινόχρηστοι εξωτερικοί χώροι.

7. Οργάνωση και χωροθέτηση των κτιριακών όγκων

- Απόσταση μεταξύ των κτηριακών όγκων

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

- Ανεμπόδιστη θέα, όχι τοιχία μεγαλύτερα του 1μ. και χωρίς να παρεμβάλλονται υψηλές φυτεύσεις

8. Ορθή χρήση πόρων:

- Σωστή διαχείριση του νερού άρδευσης με χρήση κατάλληλων φυτεύσεων
- Συλλογή ομβρίων για επανάχρηση και απόλυτα μελετημένο δίκτυο αποστράγγισης

5.3. Περιγραφή του επιλεχθέντος Σεναρίου

Για την περιγραφή του επικρατέστερου σεναρίου, έχουν ακολουθηθεί και αξιολογηθεί πλήρως όλα τα δεδομένα τα οποία αφορούν την εξέλιξη του τοπίου στο συγκεκριμένο χώρο του έργου και κατ' επέκταση στην υπόλοιπη περιοχή εκτός των ορίων.

Βάσει του επιλεχθέντος στη Μελέτη ΕΣΧΑΣΕ σεναρίου, η Έκταση αποτελείται από μία ενιαία Ζώνη έκτασης 218.971,96 τ.μ. με χωρικό προορισμό «Τουρισμός-Αναψυχή», στην οποία θα αναπτυχθεί με ΕΣΧΑΣΕ το προτεινόμενο ΣΤΚ του ν. 4002/2011.

Από τα εναλλακτικά σενάρια αξιοποίησης που διερευνήθηκαν (βλ. §6.3 Μελέτης ΕΣΧΑΣΕ) επιλέχθηκε ως αρτιότερο το σενάριο που περιλαμβάνει τις παρακάτω βασικές πολεοδομικές προδιαγραφές:

1. Μέγιστος σ.δ.: Επιλέγεται 0,10 και δεν εξαντλείται ο μέγιστος 0,12 (άρθρο 9 παρ. 3α του ν. 4002/2011, όπως τροποποιήθηκε με από το άρθρο 35 του ν. 4759/2020).
2. Μέγιστη δόμηση Τουριστικών Επιπλωμένων Κατοικιών (ΤΕΚ): 40% της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του ΣΤΚ (παρ. 2α, άρ.8 του ν. 4002/2011, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 35 του ν. 4759/2020).
3. Μέγιστο π.κ.: επιλέγεται 15% και δεν εξαντλείται το μέγιστο οριζόμενο 20% βάσει του άρθ. 8 του π.δ. 6.10.1978 (20%).

Όσον αφορά τη δεσμευτικότητα, είναι κατανοητό ότι κατά την διάρκεια του τελικού σχεδιασμού - δεδομένου ότι στη φάση αυτή καταρτίζεται ενδεικτικό και μη δεσμευτικό masterplan- **δύνανται να υπάρξουν τροποποιήσεις κατά την κρίση του Μελετητή Αρχιτέκτονα και Αρχιτέκτονα Τοπίου ανάλογα με τη φύση ή την κλίμακα της προτεινόμενης τελικής ανάπτυξης, υπό την προϋπόθεση ότι τηρούνται οι κατευθυντήριες γραμμές που τίθενται στα πλαίσια της παρούσης.** Οι τελικές κατευθυντήριες γραμμές για την ανάδειξη και αναβάθμιση του τοπίου, αφορούν στο τελικό στάδιο της ανάπτυξης του ΣΤΚ.

Οι απαιτήσεις του τοπίου θα εφαρμοστούν ανάλογα με την πραγματική χρήση της γης και όχι με τη ζώνη. Δηλαδή από την στιγμή που θα πραγματοποιηθεί τουριστική και οικιστική ανάπτυξη θα πρέπει να πληρούν τις απαιτήσεις που έχουν τεθεί σε σχέση με το τοπίο και το περιβάλλον όπως αυτό θα διαμορφωθεί. Οι απαιτήσεις και οι κατευθυντήριες γραμμές του τοπίου κατά στο σύνολο της ιδιοκτησίας θα εφαρμοστούν βάσει της υπάρχουσας χρήσης γης ή της μελλοντικής χρήσης γης, όποιο από τα δύο είναι μεγαλύτερο.

Φυσικά 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.

5.4. Ειδικές κατευθύνσεις σχεδιασμού με βάση επιμέρους παραμέτρους του τοπίου

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

Οι ειδικές κατευθύνσεις για τον σχεδιασμό προτείνονται με βάση τα διαρθρωτικά στοιχεία που συνθέτουν το τοπίο της έκτασης και τα στοιχεία που αφορούν κυρίως στους ανοιχτούς χώρους της έκτασης. Ειδικότερα: την πανίδα και χλωρίδα, τις νέες φυτεύσεις, την τοπογραφία, τις θεάσεις (views & vistas), την προσβασιμότητα στο ακίνητο, το εσωτερικό δίκτυο κίνησης (διαδρομές), τους «χώρους δράσεων», τους χώρους που προορίζονται για αθλητικές δραστηριότητες και τέλος, τους υπαίθριους χώρους στάθμευσης. Για καθένα από τα ανωτέρω στοιχεία, γίνεται μία μικρή ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης και στη συνέχεια δίνονται οι σχετικές κατευθύνσεις.

5.4.1. Πανίδα, χλωρίδα και κατευθύνσεις για τις νέες φυτεύσεις

Η Μύκονος όπως και το συγκεκριμένο ακίνητο βρίσκονται εντός της λεκάνης της Μεσογείου. Οι βιομεσογειακές περιοχές έχουν μοναδικό κλίμα με ήπιο, βροχερό χειμώνα και ξηρά καλοκαίρια με αρκετά υψηλές θερμοκρασίες. Είναι το σπίτι για μια τεράστια ποικιλία ενδιαιτημάτων και διαφόρων άλλων ειδών. Οι τύποι βλάστησης κυμαίνονται από σκληροφυλλικά δάση, δασικές εκτάσεις, θάμνους και λιβάδια. Τα συγκεκριμένα τοπία που ονομάζονται **«Μωσαϊκοί βιότοποι»** είναι κοινά σε όλες τις περιοχές της Μεσογείου, με κύρια χαρακτηριστικά τους διαφορετικούς τύπους βλάστησης που αλληλοεμπλέκονται το ένα είδος με το άλλο σε πολύπλοκα μοτίβα που δημιουργήθηκαν μέσα από διακυμάνσεις στο έδαφος, την τοπογραφία, την έκθεση στον άνεμο, τον ήλιο και κάποιες φορές από φωτιά. Τα μεσογειακά οικοσυστήματα μοιράζονται το ίδιο κλίμα και τις ίδιες συνθήκες που είναι πολύ βασικό χαρακτηριστικό για την Λεκάνη της Μεσογείου. Το ίδιο λοιπόν παρατηρείται και στην Μύκονο και κατ' επέκταση στην συγκεκριμένη περιοχή Μελέτης.

Ένας παράγοντας που λαμβάνεται υπ' όψιν για το τοπίο είναι και **το κλίμα** το οποίο δημιουργεί τις κατάλληλες συνθήκες για την ανάπτυξη ειδών χλωρίδας τα οποία με την σειρά τους θα δημιουργήσουν τα μελλοντικά καταφύγια για την πανίδα. Η Μύκονος χαρακτηρίζεται από μια σειρά ειδών όπως καταγράφηκαν σε προηγούμενες σελίδες κάποια από τα οποία είναι προστατευόμενα. Παρ' όλα αυτά στο συγκεκριμένο ακίνητο δεν παρατηρούμε απολύτως κανένα είδος που να χρήζει μεγάλης προσοχής. **Η περιοχή αποτελείται κυρίως από φρύγανα (sarcopoterium sp.), κίστους (cistus creticus), λεβαντίνες (santolina chamaecyparissus) και κάποια αγρωστώδη κυρίως μίσκανθους (miscanthus sinensis). Υπάρχουν διάσπαρτα κάποια δένδρα εντός του ακινήτου τα οποία όμως δεν υπάγονται σε κάποιο είδος φύτευσης που χρήζει προστασίας.**

Για να επιτευχθεί η αναβάθμιση του τοπίου με όλες τις μελλοντικές του χρήσεις και έχοντας σαν δεδομένα τα διάφορα είδη φυτών και δένδρων της Μεσογείου, θα είναι εφικτή η μίξη σε ένα ευρύτερο σχεδιαστικό template, ώστε να επιτύχουμε την **δημιουργία νέων φυτοκοινωνιών** που θα έχουν σαν αποτέλεσμα την προσέλκυση και ανάπτυξη πανίδας εντός του ακινήτου αλλά και του περιβάλλοντος της γύρω περιοχής.



Designers

Manouil Mathioudakis MSc Partner
Kolonaki, Athens, 10676

Εικόνα 27:

- 1. *Sarcopeterium* sp.**
- 2. *Santolina chamaecyparissus***
- 3. *Cistus cretica***
- 4. *Miscanthus sinensis***

Ειδικές κατευθύνσεις που αφορούν στην φύτευση αλλά και οι κατευθύνσεις (guidelines) για την ανάδειξη και εμπλουτισμό του τοπίου όπως προκύπτουν από τις διαφορετικές περιοχές μελέτης είναι τα εξής:

- Μίξη μεταξύ φυλλοβόλων και αειθαλών δένδρων μεσαίας διακλάδωσης τα οποία θα δημιουργούν σημεία αναφοράς αλλά την ίδια στιγμή θα χρησιμοποιηθούν για ορισμούς διαδρομών (όχι απαραίτητα σε γραμμική διάταξη) και ως φυσικά εμπόδια για μεγαλύτερη ιδιωτικότητα.
- Οι απαιτήσεις απόστασης διαφέρουν ανάλογα με τα προτεινόμενα είδη αλλά και τις διάφορες χρήσεις γης όπως προκύπτουν από το masterplan. **Οι απαιτούμενες αποστάσεις μεταξύ των δέντρων είναι 6 και 9 μέτρα ώστε να προσομοιάσουμε όσο το δυνατόν καλύτερα το φυσικό τοπίο της Μυκόνου.** Σαφώς στην περίπτωση των υπαίθριων χώρων στάθμευσης οι απαιτήσεις είναι διαφορετικές καθώς εκεί θα μπορούσαμε να έχουμε μια **απόσταση μεταξύ τους στα 3 μέτρα** για την καλύτερη σκίαση αλλά και τη μείωση της οπτικής όχλησης (στην περίπτωση μη ύπαρξης περγκολών).
- Φύτευση σε όλους τους χώρους που αποτελείται από μεσογειακούς θάμνους και μικρά δέντρα, απόλυτα συνυφασμένα με το κυκλαδίτικο τοπίο της Μυκόνου αλλά και της συγκεκριμένης περιοχής σε ποσοστό τουλάχιστον 70%.
- Φύτευση κεκλιμένων περιοχών με μέγιστη κλίση 33% αποτελούμενη από εδακολυπτικά και μεσαίου μεγέθους φυτά.
- Δημιουργία ζωνών φύτευσης στα χαμηλά σημεία του ακινήτου (buffer zones) σε ποσοστό τουλάχιστον 80% από γηγενή βλάστηση.
- Η πιο βασική και πιο σημαντική κατεύθυνση είναι η χρήση φυτών με μειωμένη ανάγκη σε νερό, συντήρηση καθώς και πολύ σημαντικό να είναι ξηροφιτικά και με μεγάλες αντοχές στους ανέμους στο συγκεκριμένο σημείο. Είναι πολύ σημαντικό, η φύτευση να συνάδει με την τοπική φύση και τα τοπικά είδη χλωρίδας.
- Οι ζώνες φύτευσης δεν θα πρέπει να είναι κατακερματισμένα μικρής κλίμακας κομμάτια αλλά μεγάλες περιοχές οι οποίες δύναται να εισβάλλουν εντός του ανθρωπογενούς και δομημένου περιβάλλοντος.
- Θα πρέπει να πάρουμε σαν παραδοχή πως κατά την διάρκεια των θερινών μηνών και σε ό,τι αφορά την **άρδευση** η μέση κατανάλωση την ημέρα (το θέτουμε σαν βάση καθώς μπορεί να είναι ελάχιστα παραπάνω) θα κυμαίνεται περίπου στα 180-200 κυβικά.

Σε κάθε περίπτωση, κεντρικοί άξονες του σχεδιασμού των φυτεύσεων, είναι η επιλογή των κατάλληλων τοπικών ειδών που θα προσαρμόζονται στο τοπίο της περιβάλλουσας περιοχής, δεν θα ανταγωνίζονται τα υπάρχοντα είδη φύτευσης, δεν θα κάνουν ισχυρή αντίθεση (χρωματικά και ποσοτικά) με τον γύρω χώρο και δεν θα έχουν υψηλές απαιτήσεις συντήρησης (maintenance) – δηλαδή απαιτήσεις συχνού κλαδέματος κ.ά..

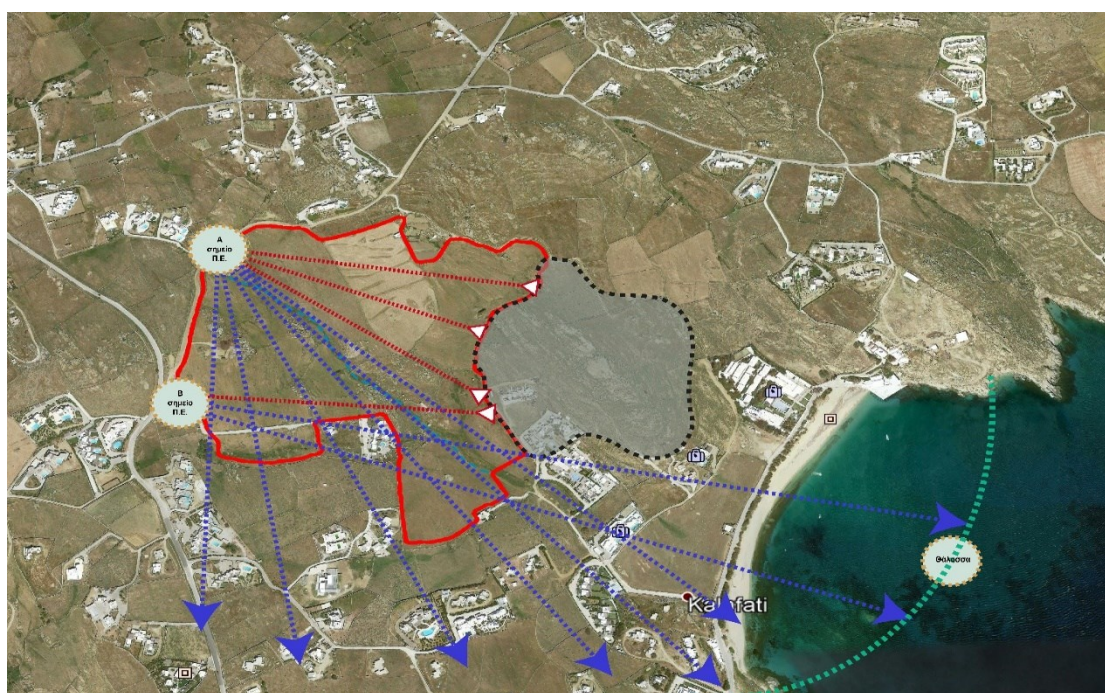
Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

5.4.2. Θέα

Πολύ σημαντικό ρόλο στο σχεδιασμό του τοπίου διαδραματίζουν οι διαφορετικές θεάσεις εντός του ακινήτου όπως αποτυπώνονται στην εικόνα 25. Τα σημεία του ακινήτου που προσφέρουν τη βέλτιστη θέα προς την ανοιχτή θάλασσα είναι στο νοτιοδυτικό κομμάτι της ΠΕ καθώς λόγω του ορεινού η νοτιοανατολική πλευρά δεν έχει αυτή την άμεση οπτική επαφή. Εντούτοις, από ορισμένα σημεία του ΒΑ τμήματος, ξεκινούν ενδιαφέρουσες οπτικές φυγές προς τον ευρύτερο θαλάσσιο χώρο και κυρίως προς τα επιβλητικά στο τοπίο Διβούνια, οι οποίες δύνανται να αξιοποιηθούν με τον κατάλληλο σχεδιασμό. Οι κοντινές και οι μακρινές θέες από το ακίνητο προς την θάλασσα αλλά και το τοπίο που το περιβάλλει αποτελούν βασικό στοιχείο του σχεδιασμού.

Η καταγραφή όλων αυτών των θεάσεων (views και vistas) έρχεται να συμπληρώσει την γενικότερη χωρική αντίληψη του χώρου (spatial awareness) καθώς και να δημιουργήσει νέες βιωματικές ιδιότητες στο τελικό τουριστικό προϊόν. Χρησιμοποιώντας σαν εργαλείο στον σχεδιασμό τις πολύ σημαντικές διαφορετικές θεάσεις θα μπορέσουμε να δημιουργήσουμε τα συναισθήματα του απόλυτα προστατευμένου τουριστικού συγκροτήματος, θα ενισχυθεί η ανάγκη ανακάλυψης των διαφόρων υποπεριοχών που θα δημιουργηθούν καθώς παράλληλα θα μπορέσει να αποδοθεί με τον πιο βέλτιστο τρόπο η ένταξη στο φυσικό τοπίο.



Εικ. 25: Σημεία θέας προς την θάλασσα

Κάποιες από αυτές τις θέες θα πρέπει να οδηγούν το μάτι του επισκέπτη σε χαρακτηριστικά σημεία ενδιαφέροντος εντός του ακινήτου, άλλες θα κατευθύνουν προς την ανοιχτή θάλασσα και κάποιες άλλες πιο περιορισμένες θα ανακαλύπτουν την σχέση του συγκεκριμένου χώρου με το υπόλοιπο τοπίο που ξεκινάει από το ψηλό βουνό και καταλήγει στην παραλία. Το ακίνητο με την αμφιθεατρική του τοπιογραφία καθώς και τις διαφορετικές περιοχές που δημιουργούνται λόγω του ρέματος, δίνουν την δυνατότητα να αναπτυχθούν εκτός από τις μεμονωμένες περιοχές (πλατείες) που θα έχουν άμεση σχέση με τα συμπλέγματα των κτιριακών όγκων και σημεία ιδιαίτερου ενδιαφέροντος με ποικίλες χρήσεις (εικόνα 26), όπως οριοθετούνται βάσει και της ιδιαίτερης μορφολογίας του εδάφους.

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676



Εικ. 26: Εντοπιζόμενα υφιστάμενα σημεία ενδιαφέροντος – Ιδία επεξεργασία

Φυσικά τα σημεία αυτά θα χρησιμοποιηθούν ως σημεία αναφοράς και θα αποτελούνται από διαφορετικές κλίμακες και χρήσεις. Το παραπάνω αποτελεί και ένα από τα σημαντικότερα στοιχεία για την βασική εξέλιξη και ανάπτυξη του τοπίου αλλά και των κοινόχρηστων χώρων. Οι χώροι αυτοί θα αποτελούν αλυσίδα των υπολοίπων ιδιωτικών με έμφαση στην γαστρονομία (εστιατόρια), το εμπόριο (καταστήματα) αλλά και την αναψυχή (χώροι εστίασης).

5.4.3. Κατάλληλα σημεία πρόσβασης

Η Μύκονος είναι πλήρως διασυνδεδεμένη μέσω πλοίων και αεροπλάνων με πολύ εύκολη πρόσβαση σε καθημερινή βάση καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου. Πράγμα που σημαίνει πως ο επισκέπτης ή ο τουρίστας είναι πάρα πολύ εύκολο να μεταβεί στο νησί αλλά και στο ακίνητο μέσω των οδικών δικτύων είτε με ίδιο μέσο είτε με άλλο (βλ. §5.2 Μελέτης ΕΣΧΑΣΕ).

Η πρόσβαση με Ι.Χ. αυτοκίνητο στο ακίνητο, είναι δυνατή σχεδόν από το σύνολο της περιμέτρου της έκτασης. Υφίστανται κυρίως ασφαλτόδρομοι, αλλά και χωματόδρομοι. Πιο συγκεκριμένα, οι κύριες εισόδους του ακινήτου έχουν πρόσωπο επί της υπάρχουσας χωμάτινης οδού «Λούλος-Τηγάνι», η οποία πρακτικά συμπίπτει με το ΔΒ- Δ όριό του, σε μήκος περί τα 415,41 μ. Η οδός αυτή, στο δυτικό όριο του ακινήτου εφάπτεται με την ασφαλτοστρωμένη 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.

Κύριες κατευθύνσεις που θα πρέπει να αποδοθούν στον σχεδιασμό και αφορούν το τοπίο είναι:

- Οι δρόμοι για την πρόσβαση και την κυκλοφορία οχημάτων, πεζών και ποδηλάτων, θα πρέπει να χαραχθούν με γνώμονα την ένταξη στο τοπίο (π.χ. ακολουθώντας τις χαράξεις που υποδεικνύουν οι ξερολιθιές και οι ισούψεις) και την αποφυγή «τραυματισμού» του τοπίου.

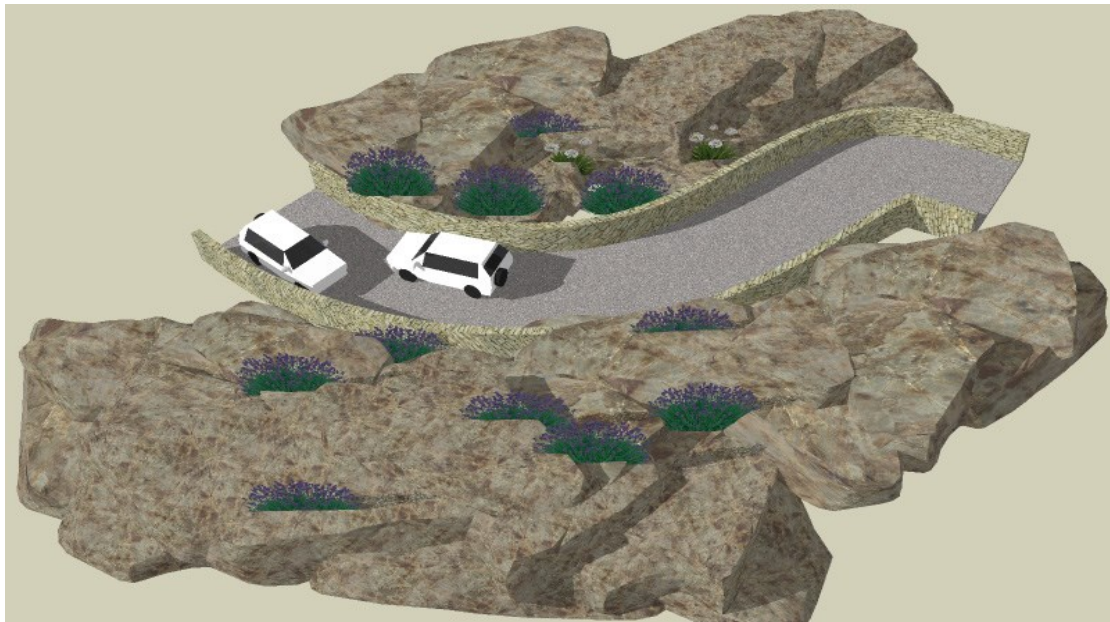
Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

- Είσοδος και έξοδος πεζών και οχημάτων σε 3 διαφορετικές τοποθεσίες ώστε να μην παρατηρείται συνωστισμός, ειδικά κατά τις περιόδους αιχμής.
- Διαχωρισμός εισόδου μεταξύ ξενοδοχείου και βιλλών, προκειμένου να εξασφαλιστεί η αναγκαία για τις ΤΕΚ ιδιωτικότητα.
- Σχεδιασμός ενός δικτύου διασύνδεσης των διαφορετικών Ξενοδοχειακών Συγκροτημάτων αλλά και των βιλλών που συνδέονται με δραστηριότητες ψυχαγωγικού χαρακτήρα.
- Οι δρόμοι που προορίζονται για την κίνηση του αυτοκινήτου εντός της έκτασης, θα πρέπει να σχεδιαστούν δημιουργώντας ένα ευχάριστο περιβάλλον εκατέρωθεν του δρόμου (ενδεικτικά, εικ.29).
- Διαδρομές πεζοπορίας και κόμβοι που αφορούν κατά κύριο λόγο στην κυκλοφορία εργαζομένων αλλά και επισκεπτών και διασφάλιση ήπιων κλίσεων.
- Εφαρμογή όλων των αναγκαίων μέτρων για την διευκόλυνση της κίνησης των ΑμεΑ στην Έκταση.



Εικ. 28: Δυνητικές προσβάσεις στο ακίνητο που δύνανται να αξιοποιηθούν ανάλογα με τον τελικό σχεδιασμό - Ιδία επεξεργασία



Εικ. 29: Διαδρομή αυτοκινήτων- Ιδία επεξεργασία

- Θα πρέπει να ενισχυθούν οι υπάρχουσες οδικές δομές, να δημιουργηθεί ένα νεό αποστραγγιστικό δίκτυο ώστε με την κλίση του εδάφους να απομακρύνονται τα όμβρια και να μην εισέρχονται εντός του ακινήτου. Ο φορέας της επένδυσης δύναται να συμβάλει στο εν λόγω έργο μέσω των αντισταθμιστικών έργων.
- Επίσης θα πρέπει να υπάρχει μια ομοιογένεια στην χρήση υλικού δαπεδόστρωσης ώστε να μην δημιουργούνται «σύννεφα» σκόνης ή περιοχές με λάσπη.
- Προτείνονται υπαίθριοι και στεγασμένοι **«χώροι δράσεων»** εντός των ομάδων των ξενώνων και των βιλλών (πισίνες, ιδιωτικοί κήποι και ιδιωτικές διαδρομές), των ξενοδοχείων αλλά και όλων των υπολοίπων εξωτερικών χώρων που περιλαμβάνουν και τα σημεία ενδιαφέροντος στα οποία θα λαμβάνουν χώρα δραστηριότητες που αφορούν σε sra, γυμναστήρια, χώρους αναψυχής και ευεξίας, χώρους γαστρονομίας και εμπορίου, άθλησης εξωτερικού χώρου, συνεδριακού κέντρου και σύνδεσης με την παραλία καθώς και ποικίλες δραστηριότητες αγροτουριστικού ενδιαφέροντος όπως αναφέραμε και παραπάνω.
- Τέλος, θα πρέπει να δοθεί έμφαση στην κατάλληλη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου των κύριων εισόδων- χώρων υποδοχής των ξενοδοχείων με φυτεύσεις, χώρους σκίασης/ αναμονής και ενδεχομένως πλατώματα.

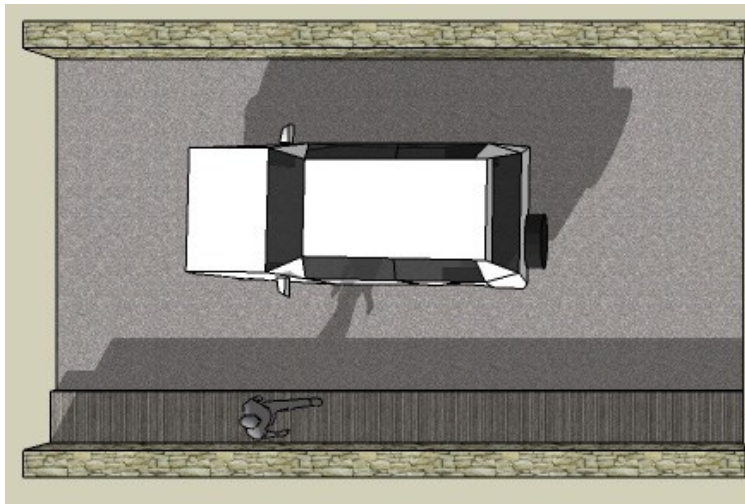
5.4.4. Διαδρομές εντός του ακινήτου

Ένας από τους πιο ευχάριστους τρόπους για τον τουρίστα και τον επισκέπτη του συγκεκριμένου ακινήτου να γνωρίσει το τοπίο και την εξέλιξη αυτού είναι μέσω των διαφορετικών διαδρομών που θα σχεδιαστούν. Στο συγκεκριμένο ακίνητο δεν υπάρχουν παλαιότερες διαδρομές οι οποίες θα πρέπει να συντηρηθούν ή να διατηρηθούν όποτε οι νέες διαδρομές είτε από την είσοδο του ξενοδοχείου είτε εντός του τοπίου θα πρέπει να έχουν τα εξής χαρακτηριστικά τα οποία θα αποτελέσουν και τις πολύ σημαντικές κατευθύνσεις (guidelines) για τον σχεδιασμό αυτών :

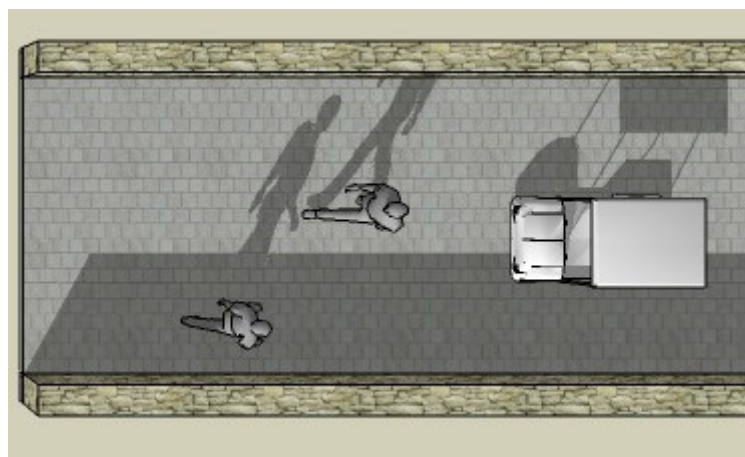
- Θα πρέπει να υπάρχουν 2 είδη διαδρομών, αυτές που θα είναι για χρήση αυτοκινήτων και πεζών και αυτές που θα είναι αποκλειστικά για χρήση πεζών αλλά και του προσωπικού του ξενοδοχείου. Αυτό σημαίνει πως για τις πρωτεύουσες διαδρομές θα πρέπει να έχουμε δρόμους 5-6 μέτρων φάρδους ενδεχομένως με πεζοδρόμια από την μια πλευρά για την διευκόλυνση των πεζών και για τις δευτερεύουσες 3-4 μέτρα φάρδους αποκλειστικής χρήσης πεζών και ηλεκτροκίνητων οχημάτων όπως φαίνονται στις εικ. 30-31 .

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

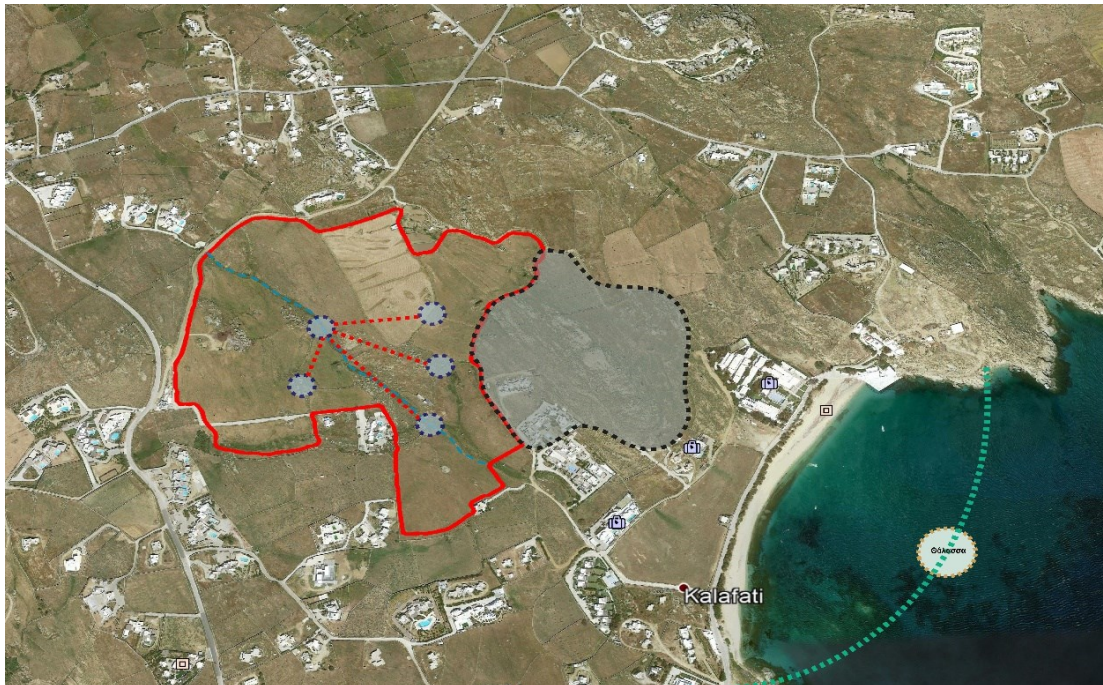


Εικ. 30: Διαδρομή οχημάτων και πεζών



Εικ. 31: Διαδρομή οχημάτων και πεζών

- Τα δύο είδη διαδρομών θα πρέπει να έχουν διαφορετικά υλικά δαπεδοστρώσεων.
- Θα πρέπει να υπάρχουν τοιχία εκατέρωθεν των διαδρομών με υλικά απόλυτα συνυφασμένα με το τοπίο.
- Οι διαδρομές των πεζών θα πρέπει να είναι με διάφορες εναλλαγές ως προς τις καμπυλότητες και όχι απλά ευθείες γραμμές εν αντιθέσει με των αυτοκινήτων.
- Οι κλίσεις στις διαδρομές των πεζών δεν θα πρέπει να έχουν μεγάλες κλίσεις ενώ όπου υπάρχουν μεγάλες διαφορές στα υψόμετρα προτείνονται σκάλες με πλατύσκαλα για μεγαλύτερη συντόμευση διαδρομής.
- Θα πρέπει να δημιουργηθούν κόμβοι εντός του ξενοδοχειακού συγκροτήματος σε διάφορα κεντρικά σημεία όπως φαίνονται ενδεικτικά και στην Εικόνα 32²⁹. Οι διαφορετικοί κόμβοι θα πρέπει να ενισχυθούν με τις απαραίτητες σημάσεις ώστε να αποφευχθούν οι άσκοπες μετακινήσεις εντός του συγκροτήματος αλλά και την ίδια στιγμή να μην υπάρχει οποιαδήποτε σύγχυση και όχληση.



Εικ. 32: Κόμβοι -Ιδία επεξεργασία

Σήμανση εννοούμε κάθε μέσον που προσφέρει ενδείξεις, που αφορούν στην ασφάλεια και στην πληροφόρηση όλων των ατόμων και οδηγών που κινούνται στο σύνολο των οδεύσεων. Κάθε σήμανση πρέπει να είναι αντιληπτή από το σύνολο των ατόμων συμπεριλαμβανομένων και των ατόμων με αναπηρίες. Πληροφορίες που αφορούν σε μια συγκεκριμένη κατηγορία ατόμων με αναπηρίες, πρέπει να παρέχονται στους χρήστες με τρόπο εύληπτο, χωρίς όμως να ενοχλούν τους υπόλοιπους. Σήμανση που αφορά σε μια συγκεκριμένη πληροφορία πρέπει να εμφανίζεται πάντα με τον ίδιο τρόπο, ώστε να είναι εύκολα αναγνωρίσιμη. Σημάνσεις που αφορούν στην ασφάλεια του συνόλου των χρηστών ή και κάποιας ειδικής κατηγορίας χρηστών πρέπει να προηγούνται άλλων σημάνσεων.

- Μέσω των διαδρομών θα πρέπει οπωσδήποτε να υπάρχει πρόσβαση σε όλα τα μέρη του ακινήτου, να υπάρχει πλήρης διαχωρισμός μεταξύ ιδιωτικού και δημόσιου χώρου καθώς και να είναι ξεκάθαρη η κεντρική παραρεμάτια διαδρομή η οποία όχι μόνο αποτελεί την κύρια φλέβα αλλά οδηγεί ανεμπόδιστα και στην παραλία.
- Όλες οι διαδρομές θα πρέπει να είναι φυτεμένες εκατέρωθεν ειδικά στις οδεύσεις των πεζών με μικρές κλίσεις εδάφους αλλά και οπουδήποτε ξεπερνάνε τα 2 μέτρα θα πρέπει οπωσδήποτε να υπάρχουν φυτά κρεμοκλαδή και έρποντα για την καλύτερη ανθρώπινη κλίμακα σε σχέση με τα ψηλά τοιχεία αντιστήριξης. Σε όλες τις περιοχές διαδρομών θα πρέπει να δημιουργηθούν ζαρντινιέρες για την ενίσχυση της βιοποικιλότητας αλλά και την ανάδειξη του φυσικού τοπίου μέσα από την νέα τουριστική ανάπτυξη.
- Θα πρέπει να δημιουργηθεί μια στρατηγική κυκλοφορίας ώστε οι νέες διαδρομές να εξυπηρετούν όλα τα τμήματα του ακινήτου αλλά την ίδια στιγμή να προκαλέσουν την μικρότερη δυνατή αλλοίωση στο φυσικό περιβάλλον.
- Καμμία διαδρομή δεν θα μπλοκάρει την θέα από κανένα σημείο και δεν θα διαταράσσει την ιδιωτικότητα.

5.4.5. Δομημένο περιβάλλον, υπαίθριοι και στεγασμένοι χώροι δράσεων

Η Μύκονος σαν νησί αποτελεί ίσως το μοναδικό προορισμό του παγκόσμιου τουρισμού που η ζήτηση κάθε χρόνο αυξάνεται διαρκώς. Φυσικά ο επισκέπτης και ο τουρίστας αναζητούν υψηλού επιπέδου καταλύματα τα οποία θα μπορούν να τους παρέχουν την αναψυχή και την χαλάρωση την οποία αποζητούν.

Εκτός λοιπόν των υπηρεσιών που προσφέρει ένα τουριστικό συγκρότημα από άποψη κτιριακών δομών το τοπίο είναι το πιο σημαντικό στοιχείο αισθητικής του ξενοδοχείου και δρα συμπληρωματικά στην

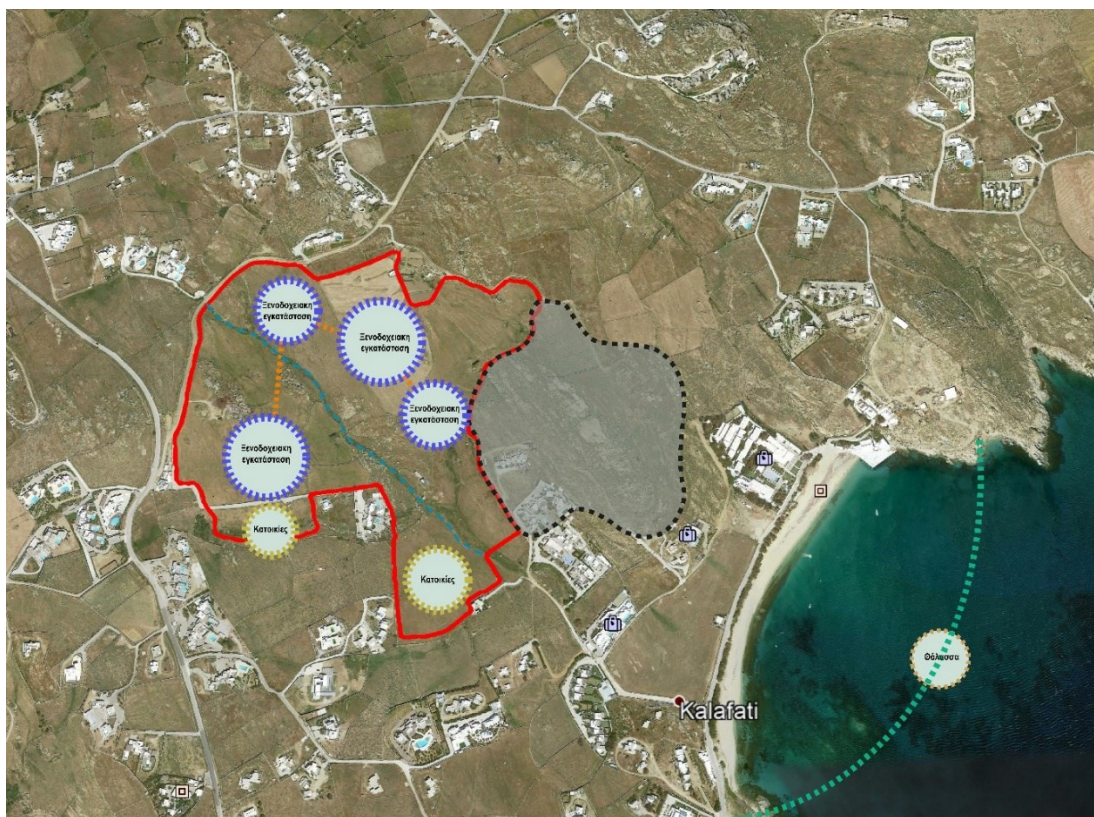
Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

αρχιτεκτονική του σύνθεσης και αισθητική. Το συγκεκριμένο ακίνητο διαθέτει όλες εκείνες τις προϋποθέσεις ώστε οι περιβάλλοντες χώροι του στο σύνολο τους να αξιοποιηθούν και στους χώρους εξωτερικά των σουιτών, των βιλών, του ξενοδοχείου αλλά σε όλες εκείνες τις υπό-περιοχές οι οποίες θα προκύψουν από τον ενδεδειγμένο σχεδιασμό αυτών. Η πιο βασική κατεύθυνση σε αυτό είναι πάνω από όλα να δημιουργήσει μια ολιστική υπαίθρια εμπειρία και να προσφέρει νέες προοπτικές και δραστηριότητες στον επισκέπτη, αποδίδοντας ουσιαστικά υπεραξία στο δομημένο χώρο.

Βάσει λοιπόν των παραπάνω οι κατευθύνσεις (guidelines) σχεδιασμού που ουσιαστικά συμβάλλουν στην αναβάθμιση του τοπίου αναλύονται ως εξής :

- Όλες οι κατασκευές θα πρέπει να συμπεριλάβουν στον σχεδιασμό τους στοιχεία του φυσικού τοπίου όπως για παράδειγμα τα βράχια (ομάδες βράχων) που αναπτύσσονται σε διάφορα σημεία του ακινήτου. Με τον τρόπο αυτό εισχωρούμε το φυσικό περιβάλλον εντός τους ανθρωπογενούς.
- Όλοι οι εξωτερικοί χώροι των ΤΕΚ αλλά και των ξενοδοχείων θα πρέπει να είναι κατάλληλα σχεδιασμένοι με ανοιχτούς χώρους χαλάρωσης, χώροι που να μπορούν να συνενυθρύνονται ομάδες ατόμων ταυτόχρονα χωρίς να δημιουργείται όχληση και την ίδια να μπορούν να προσφέρουν ιδιωτικότητα. Φυσικά όλα αυτά θα πρέπει να έχουν άμεση σχέση με το φυσικό τοπίο.
- Τα ξενοδοχειακά συγκροτήματα θα πρέπει να εξελιχθούν σε τουλάχιστον 3 με 4 υπό-περιοχές (scattered areas) και ειδικότερα σε σημεία που έχουμε διαπλάτυνση και ομαλότητα του εδάφους καθώς οι περιοχές αυτές προσφέρουν αρκετά μεγάλη θέα, βρίσκονται στα ψηλότερα σημεία του ακινήτου και δημιουργούν καλύτερο διαχωρισμό μεταξύ του ξενοδοχείου και ειδικότερα μεταξύ των σουιτών και των βιλών. Οι προτεινόμενες περιοχές καταγράφονται στην εικ.33.



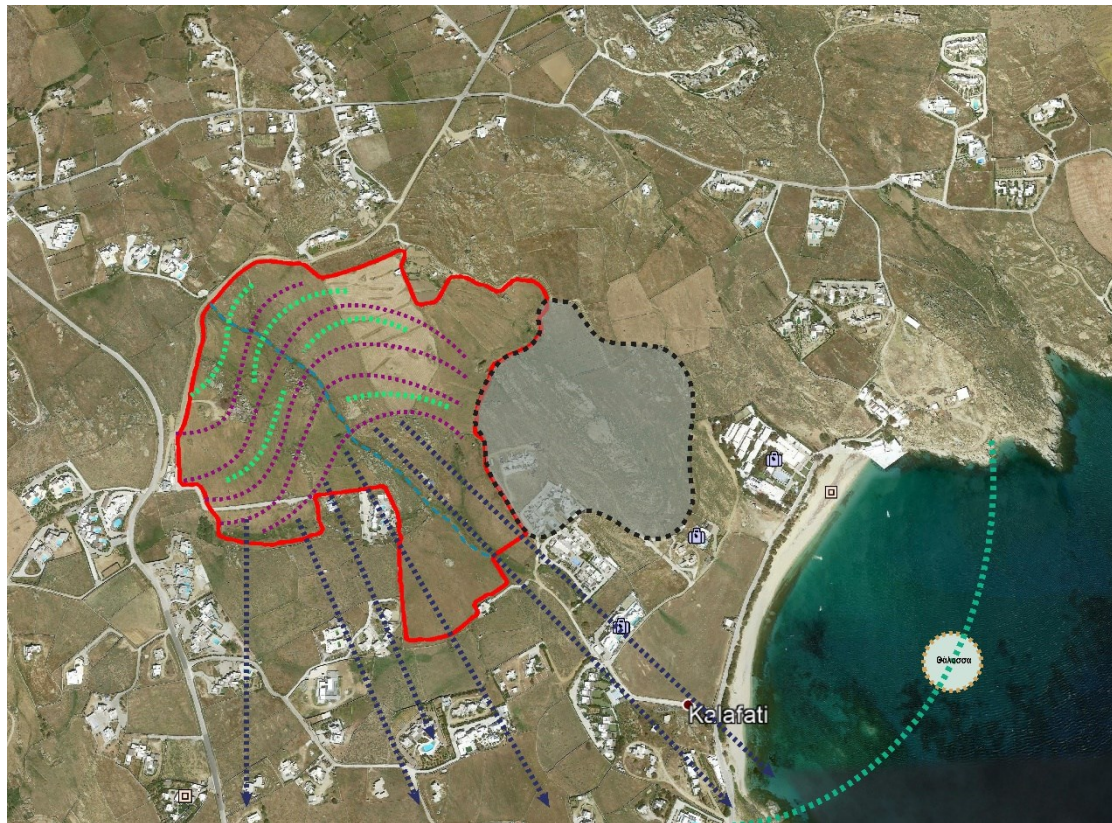
Εικ. 33: Προτεινόμενες περιοχές ανάπτυξης κτιριακών δομών

- Βάσει λοιπόν και της μορφολογίας του εδάφους αλλά και των διαφορετικών θεάσεων οι περιοχές με την καλύτερη επιφάνεια και ανάγλυφο για την δημιουργία των εναρμονισμένων με το ανάγλυφο τουριστικών κατοικιών είναι αυτές που φαίνονται στην εικ.34. Να σημειώσουμε πως βάσει του αναγλύφου αλλά και του προσανατολισμού και για να μπορέσουμε να έχουμε την βέλτιστη θέα για όλα τα μέρη του έργου οι θέες ποικίλλουν με το ένα τμήμα να βλέπει προς την θάλασσα, το δεύτερο να

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

έχει σαν κύρια εικόνα το κεντρικό τμήμα της έκτασης και το τρίτο μέρος το ρέμα. Με τον τρόπο αυτό μπορούμε και επιτύχουμε την απαραίτητη ιδιωτικότητα και ταυτόχρονα την πλήρη ένταξη των κτιριακών όγκων εντός του τοπίου αλλά και την απόκρυψη αυτών με την δημιουργία buffer zones.



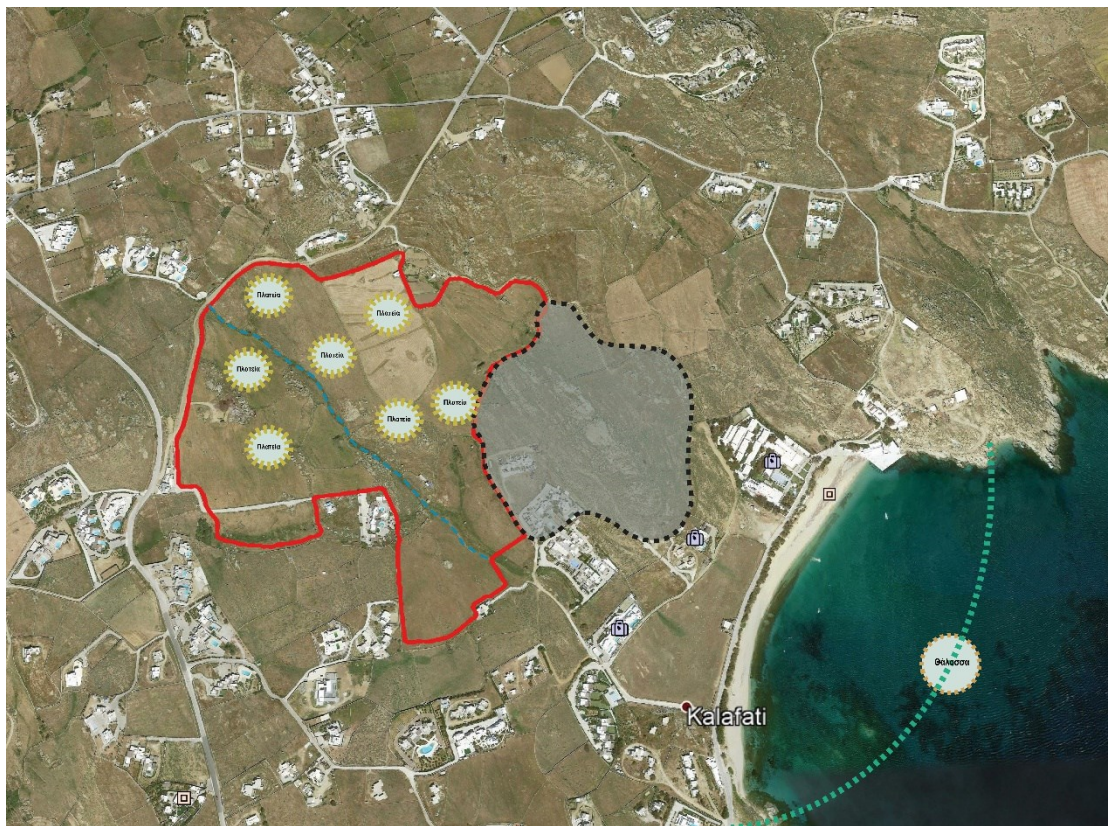
Εικ. 34: Θεάσεις βάσει μορφολογία εδάφους

- Καθεμία από τις ΤΕΚ θα πρέπει να έχει τουλάχιστον έναν χώρο υποδοχής 15-20 τετραγωνικών μέτρων πλήρως διαμορφωμένο ώστε να δημιουργεί στον επισκέπτη την αίσθηση της ευφορίας αλλά και της χαλάρωσης. Και εδώ θα παίξει πολύ σημαντικό ρόλο και η αίσθηση της ιδιωτικότητας στον σχεδιασμό αυτών των χώρων.
- Προτείνονται οι πισίνες να έχουν υπερχείλιση και να δημιουργούν την αίσθηση του infinity με την θάλασσα στο ορίζοντα. Σημαντική σχεδιαστική κατεύθυνση είναι και ο προσανατολισμός αυτών καθώς και η σχέση τους με τις φυσικές ισουψείς του τοπίου στην συγκεκριμένη περιοχή.
- Οι περιοχές γύρω και μεταξύ των υπόσκαφων θα πρέπει να είναι φυτεμένες με τέτοιο τρόπο ώστε να εναρμονίζονται πλήρως με το φυσικό περιβάλλον και την ίδια στιγμή να παρέχουν απόλυτη ιδιωτικότητα.
- Όσον αφορά τα ξενοδοχειακά συγκροτήματα οι εξωτερικοί χώροι θα πρέπει να διαμορφωθούν με τέτοιο τρόπο όσο το δυνατόν πιο κοντά στο τοπίο της Μυκόνου με οργανικές μορφές και όχι ευθείες γραμμές και πισίνες που θα μοιάζουν πιο πολύ με παραλίες παρά με κολυμβητικές δεξαμενές και με την ένταξη των ιδιαίτερων βράχων σαν στοιχεία που θα τις συμπληρώνουν.
- Οι εξωτερικοί χώροι θα πρέπει να είναι άρρηκτα συνδεδεμένοι και με τους εσωτερικούς.
- Σημαντικό ρόλο λοιπόν διαδραματίζουν οι θεάσεις, η προσβασιμότητα σε κάθε περιοχή, η ανατολή και η δύση του ηλίου και από ποιο σημείο είναι καλύτερα ορατές, το μικρόκλιμα αλλά και ο προσανατολισμός. Στην εικ.35 και με βάση τα παραπάνω έχουν τοποθετηθεί σε καίρια σημεία του ακινήτου υπό-περιοχές που θα μπορούσαν να λειτουργήσουν σαν υπαίθριοι ή κλειστοί χώροι δράσεων που αφορούν την αναβάθμιση της εμπειρίας του επισκέπτη μέσω των υπηρεσιών που θα προσφέρουν αλλά και την επαφή με το φυσικό τοπίο καθόλη την διάρκεια της ημέρας ή ακόμα και της νύχτας. Οι δράσεις αυτές όπως έχουμε προαναφέρει αφορούν spa, γυμναστήρια, χώρους socializing, εξωτερικά fire-pits καθώς και χώρους πολιτιστικών εκδηλώσεων. Οι συγκεκριμένες περιοχές έχουν επιλεγεί με βάση όλες τις παραπάνω παραμέτρους δημιουργώντας έτσι και τις κατάλληλες συνθήκες αξιοποίησης

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

του ακινήτου. Ουσιαστικά τα κεντρικά αυτά σημεία (hubs) οριοθετούν και τις διάφορες περιοχές ανάμεσα στις οποίες θα μπορέσουν να αναπτυχθούν οι λειτουργίες των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων.



Εικ. 35: Προτεινόμενες θέσεις για τις πλατείες διαδραστικότητας

- Οι συγκεκριμένες περιοχές θα πρέπει να είναι εύκολα προσβάσιμες, ενταγμένες πλήρως στο τοπίο και να προκαλούν την αίσθηση της έκπληξης αλλά και της ανακάλυψης με στόχο την αναβάθμιση της εμπειρίας του επισκέπτη.

5.4.6. Αθλητικές εγκαταστάσεις

Βασικές κατευθύνσεις σχεδιασμού και χωροθέτησης των αθλητικών εγκαταστάσεων είναι οι εξής:

- Αθλητικές εγκαταστάσεις όπως τένις και μπάσκετ θα πρέπει να τοποθετηθούν κατ' αρχάς σε μακρινή απόσταση από τα κτίρια του ξενοδοχείου και να έχουν εύκολη πρόσβαση.
- Θα πρέπει ο προσανατολισμός τους να είναι τέτοιος ώστε να μπορεί να διεξαχθεί αγώνας μεταξύ ομάδων ή μονάδων σε όλη την διάρκεια της ημέρας και να μην είναι τροχοπέδη η πορεία του ήλιου. Το ίδιο θα πρέπει να ληφθεί υπ' όψιν και για τον αέρα.
- Οι αθλητικές εγκαταστάσεις θα πρέπει να τοποθετηθούν τουλάχιστον 0,50 μέτρα κάτω από την τελική επιφάνεια του εδάφους καθώς και να υπάρχει περιμετρική περίφραξη ώστε να μειωθεί η διάχυση του ήχου ελαχιστοποιώντας με αυτό τον τρόπο την όχληση.

5.4.7. Χώροι στάθμευσης

Οι θέσεις πάρκινγκ θα πρέπει να χωροθετηθούν στις εισόδους του ξενοδοχείου και ταυτόχρονα να μην είναι άμεσα ορατές από τους κύριους χώρους ανάπτυξης των τουριστικών εγκαταστάσεων. Λαμβάνοντας υπόψιν το συγκεκριμένο δεδομένο οι βασικές κατευθύνσεις σχεδιασμού είναι οι ακόλουθες:

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

- Ο σωστός προσανατολισμός είναι από τις πιο ουσιαστικές σχεδιαστικές κατευθύνσεις.
- Οι διάφορες φυτεύσεις περιμετρικά αλλά και εντός των χώρων στάθμευσης είναι απαραίτητες για την δημιουργία σωστού μικροκλίματος ειδικά κατά την διάρκεια του καλοκαιριού.
- Περιμετρικός φράχτης (ημιπερατός με φυτεύσεις ή αδιαπέρατος όπου κρίνεται σκόπιμο) για την σωστή απόκρυψη των αυτοκινήτων από όλες τις πλευρές θεάσεων.
- Η χρήση των σωστών υλικών δαπεδοστρώσεων θα μειώσει κατά πολύ την πυράκτωση του εδάφους λόγω ηλιακής θερμοκρασίας.

5.4.8. Πρόταση σχεδιασμού επιμέρους τμημάτων των ακινήτων «Καντούνια» και «Πλερωτίδενα» ή/και λοιπών τμημάτων της Έκτασης

Εντός της Έκτασης συμπεριλαμβάνεται πρώην χορτολιβαδική έκταση (Π.Χ.) με $E_{\text{ΠΧ}} = 13.704,65$ τ.μ., η οποία αποχαρακτηρίστηκε με τις αποφάσεις του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου με αρ. πρ. 37908/21 (ΑΔΑ:ΨΕΦΞΟΡ11-ΡΚΧ) και αρ. πρ. 37908/21 (ΑΔΑ:ΨΕΦΞΟΡ11-ΡΚΧ). Για το τμήμα αυτό προτείνονται ήπιες μη κτιριακές διαμορφώσεις/ παρεμβάσεις που αναβαθμίζουν το τοπίο και δύνανται να προσδώσουν ένα ξεχωριστό στοιχείο στην επιδιωκόμενη επένδυση. Οι υπαίθριες διαμορφώσεις πολιτιστικού χαρακτήρα δύνανται να αφορούν σε υπαίθριες εκθέσεις γλυπτικής ή να ανατεθούν σε ομάδα εικαστικών. **Απώτερος στόχος, οι προτάσεις να αφορούν σε ευαίσθητες παρεμβάσεις οι οποίες αναδεικνύουν το υπάρχον τοπίο της υπαίθρου της Μυκόνου.** Παρακάτω, παρατίθενται ενδεικτικά παραδείγματα γλυπτικών διαμορφώσεων από την Ελλάδα και το διεθνή χώρο, για να δοθεί ακροθιγώς το «πνεύμα» της εν λόγω πρότασης.



Εικ. 36: Γλυπτικές παρεμβάσεις από την γλύπτρια τοπίου Νέλλα Γκόλαντα, Περιφερειακή Υμηττού, Αθήνα.
Πηγή: Φωτογραφικό αρχείο μελετητών.



Εικ. 37: Πάρκο γλυπτικής στην Αγία Νάπα/ Πάρκο μεσογειακών φυτών, κάκτων και παχύφυτων.
Πηγή: <https://www.visitcyprus.com>

Σε κάθε περίπτωση οι διαμορφώσεις αυτές δύνανται να αποτελέσουν στοιχείο του τοπιακού σχεδιασμού στο επόμενο στάδιο μελέτης του έργου, που θα αφορά όχι μόνο τμήματα των επιμέρους ακινήτων «Καντούνια» και «Πλερωτίδενα» αλλά και του συνόλου του υπαίθριου χώρου της Έκτασης.

5.4.9. Υδάτινοι πόροι

Λόγω των περιορισμένων ποσοστών νερού και δεδομένης της μεγάλης ζήτησης το καλοκαίρι κρίνεται αναγκαίος ένας σχεδιασμός για την ορθή διαχείριση και εξασφάλιση του υδάτινου πόρου. Σύμφωνα με τη Μελέτη ΣΜΠΕ θα δοθεί προτεραιότητα στην παροχή υδρευσης από το δημοτικό δίκτυο κι αν αυτή δεν ευοδοθεί η επένδυση δύνανται να εκμεταλλευτεί τις υφιστάμενες υδρογεωτρήσεις καθώς και να προωθήσει την ανόρυξη νέων. Πιθανώς να κριθεί αναγκαία η δημιουργία επεξεργασίας θαλασσινού νερού μέσω μονάδας αφαλάτωσης βάσει των δεδομένων που θα προκύψουν. Σαφώς θα πρέπει να γίνει πρόβλεψη και για την σωστή χρήση του νερού αλλά και των στερεών αποβλήτων χωρίς να προκληθεί περιβαλλοντική αλλοίωση στο θαλάσσιο περιβάλλον (λόγω της διάθεσης του αλμολοίπου) αλλά και στην εδαφική σύσταση.

5.5. Συνολική θεώρηση του σχεδιασμού και συμπεράσματα

Τα βασικά συμπεράσματα της ανάλυσης, όπως προκύπτουν εστιάζονται στα εξής:

- Αναγνωρίζοντας πως οι κρίσιμες παράμετροι στο νησιωτικό χώρο είναι ο περιορισμένος χώρος, το νερό, η ενέργεια, η διαχείριση των αποβλήτων και το περιορισμένο ανθρώπινο δυναμικό καθώς και η υποβάθμιση του τοπίου λόγω της εκτός σχεδίου δόμησης, προτείνεται μία σειρά γενικών και ειδικών – υπό το πρίσμα δηλαδή συγκεκριμένων παραμέτρων- κατευθύνσεων προκειμένου να αξιοποιηθούν κατάλληλα οι δυνατότητες του εν λόγω ακινήτου και να εξαλειφθούν τυχόν αρνητικές επιπτώσεις.
- Οι γενικές κατευθύνσεις αφορούν στην κατάλληλη χωροθέτηση των δραστηριοτήτων, στην προώθηση δράσεων φυσιολατρικής αναψυχής και αγροτουριστικών δραστηριοτήτων, στην ανάδειξη του τοπίου, στην προστασία και βελτίωση του φυσικού περιβάλλοντος, την εφαρμογή κατάλληλων υλικών και την προώθηση ενός σχεδιασμού που να συνάδει με τις αρχές της μυκονιάτικης αρχιτεκτονικής, τη διασφάλιση της δημιουργίας ενός κατάλληλου δικτύου κινήσεων, κατευθύνσεις για την οργάνωση των κτιριακών όγκων και την ορθή χρήση των πόρων.
- 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.

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

- Στη συνέχεια προτείνονται ειδικές κατευθύνσεις αναφορικά με τη φύτευση, τις θεάσεις, την ενίσχυση της χλωρίδας (και κατά συνέπεια) και της πανίδας, τα κατάλληλα σημεία πρόσβασης, το σχεδιασμό των διαδρομών εντός του ακινήτου, κατευθύνσεις για το δομημένο περιβάλλον και τους χώρους δράσεων, τις αθλητικές εγκαταστάσεις και τους χώρους στάθμευσης.
- Τέλος, κρίνεται αναγκαίος ένας σχεδιασμός για την ορθή διαχείριση και εξασφάλιση του υδάτινου πόρου, ο οποίος αναλύεται εκτενώς και στη Μελέτη ΣΜΠΕ.
- Όσον αφορά στην αίσθηση που θα αποκομίζουν οι επισκέπτες σχετικά με τη διατήρηση του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος μέσω και των νέων υποδομών αλλά και δράσεων όπως έχουν περιγράψει και στις κατευθύνσεις το ποσοστό ικανοποίησης θα είναι απόλυτα υψηλό και μακροπρόθεσμα ωφέλιμο σε όλους τους τομείς που αφορούν το τοπίο και την ανάπτυξη αυτού.

6. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ MASTERPLAN ΚΑΙ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΤΟΠΙΟΥ

Το προτεινόμενο ενδεικτικό και μη δεσμευτικό Σχέδιο Γενικής Διάταξης (Masterplan) – το οποίο περιγράφεται αναλυτικά στο σχετικό τεύχος- προωθεί την ιδέα της αρμονικής συνύπαρξης του νέου ανθρωπογενούς περιβάλλοντος με το υπάρχον (π.χ. ξερολιθιές) και το φυσικό (ανάγλυφο, ρέμα, υπάρχουσες φυτεύσεις).



Εικ. 38: Κατανομή ελεύθερων χώρων στο ακίνητο. Διάγραμμα που παρατίθεται στην ενότητα §3.3.3 της Μελέτης Ενδεικτικού Σχεδίου Γενικής Διάταξης (Masterplan)

Οι κύριοι ελεύθεροι χώροι της έκτασης (εικ. 38), οι οποίοι συνδέονται μέσω του εσωτερικού δικτύου πεζοδρόμων, διακρίνονται σε «εξωστρεφείς» και «εσωστρεφείς», ως εξής:

- **Οι «εξωστρεφείς»**, δηλαδή οι χώροι που απευθύνονται συνολικά στους ενοίκους των ξενώνων, στους κατοίκους των ΤΕΚ αλλά και στους επισκέπτες του ΣΤΚ, οργανώνονται σε μία ευρεία παραρεμάτια ζώνη στην οποία εντάσσεται η πλειονότητα των κοινόχρηστων λειτουργιών (πολυώροος συνδρίων, καταστήματα, χώροι εστίασης κ.λπ.) και ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων, το κέντρο ευεξίας (spa) με τον περιβάλλοντα χώρο του, οι χώροι αθλητισμού καθώς και το τμήμα χαρακτηρισμένο ως Π.Χ. (πρώην χορτολιβαδική έκταση) για το οποίο οι μελετητές προτείνουν την υλοποίηση γλυπτικών υπαίθριων διαμορφώσεων.
- **Οι «εσωστρεφείς»** ελεύθεροι χώροι είναι χώροι που δύνανται να φιλοξενήσουν υπαίθριες δραστηριότητες που απευθύνονται περισσότερο στους διαμένοντες στο ΣΤΚ, όπως παιδικές χαρές ή ένα μικρό θερινό σινεμά, χρήσεις δηλαδή που έχουν ειδικές απαιτήσεις ηχητικής ή χωρικής σχετικής απομόνωσης.
- Περαιτέρω, στις «εσωστρεφείς» ζώνες συμπεριλαμβάνονται **αμπελώνες και άλλοι χώροι καλλιέργειών**.

Οι ιδιαίτερα ήπιοι όροι και περιορισμοί δόμησης και η χαμηλή πυκνότητα (σ.δ.= 0,10, π.κ.=15%, 0,90 κλίνες/ στρέμμα), ευνοούν τον σχεδιασμό ενός νέου τοπίου, στο οποίο η δόμηση θα εντάσσεται διακριτικά. Οι ευρείες ελεύθερες επιφάνειες επιτρέπουν την ενίσχυση των αδόμητων χώρων της έκτασης με ξηροφυτική βλάστηση και τη διαμόρφωση ενός νέου τοπίου όπου οι (ενδεχομένως πέτρινοι) όγκοι των ΤΕΚ και των ξενώνων θα συνυπάρχουν αρμονικά με τα προσεκτικά επιλεγμένα είδη φύτευσης, συνάδοντας με το όραμα των μελετητών της ΖΟΕ για τη ζώνη στην οποία εμπίπτει το ακίνητο, δηλαδή το να υπερτερεί το φυσικό έναντι του δομημένου περιβάλλοντος¹⁶.

Όσον αφορά στους χώρους φυτεύσεων του ΣΤΚ προτείνονται τα εξής:

- I. Ενίσχυση -όχι όμως ισχυρή παρέμβαση- των **φυτεύσεων στην παραρεμάτια ζώνη**,
- II. Δημιουργία **αμπελώνων/-ων** στο ανατολικό τμήμα του ακινήτου, οι οποίες θα περιλαμβάνουν παραδοσιακές ποικιλίες σταφυλιών, κατάλληλες για το τοπικό μικροκλίμα και τις ιδιαίτερες συνθήκες (αέρηδες, ξηρό κλίμα). Στον εν λόγω αμπελώνα, θα πρέπει να τηρηθούν οι κατάλληλες αποστάσεις μεταξύ των κλημάτων και των γραμμών φύτευσης. Ο επιμήκης χώρος που σχηματίζεται μεταξύ των αναβαθμίδων είναι κατάλληλος να υποδεχτεί τα γραμμικά διατεταγμένα αμπέλια και να αποτελέσει ενδιαφέρον σημείο θέασης καθώς επίσης και έναν ενδιαφέροντα πόλο έλξης επισκεπτών εντός του ακινήτου.
- III. Δημιουργία **μικρών περιβολιών στους υπαίθριους χώρους των ΤΕΚ**, που θα μπορούσαν να περιλαμβάνουν ποικιλία καλλιεργήσιμων ειδών, από σπυροκηπευτικά έως βότανα και άλλα ξηρικά είδη, με χαμηλές απαιτήσεις συντήρησης και ασφαλώς εναρμονισμένα (και όχι ανταγωνιστικά προς) με το σύνολο των φυτεύσεων που θα προταθούν για τον χώρο του ακινήτου κατά τη φάση των τελικών μελετών.
- IV. Δημιουργία **περιβολιών που θα τελούν υπό τη φροντίδα των εργαζομένων στο ΣΤΚ**, σε ζώνες που θα κριθούν κατάλληλες από γεωλογικής απόψεως. Αν ευοδωθεί το εν λόγω εγχείρημα, οι επισκέπτες του ΣΤΚ θα μπορούσαν να γεύονται τα σπυροκηπευτικά αυτά είδη, στους χώρους εστίασης του ΣΤΚ.
- V. Δημιουργία **βοτανικών κήπων** σε κατάλληλες ζώνες του ακινήτου και ζωνών στις οποίες θα προταθούν κατάλληλοι συνδυασμοί μεσογειακών βοτάνων που θα ενισχύσουν το οσμητικό τοπίο του ακινήτου.

Η επιλογή των ειδών που θα συνδιαμορφώσουν τις νέες φυτοκοινωνίες και η διάταξή τους στο χώρο, αφορά σε επόμενο στάδιο του σχεδιασμού και σε ειδική μελέτη αρχιτεκτονικής τοπίου, εντούτοις είναι εφικτό στην παρούσα φάση να αποδοθεί η κεντρική ιδέα του εν λόγω σχεδιασμού.

Η τεχνική που προτείνεται, λοιπόν, είναι η διαμόρφωση διαφορετικών πυκνοτήτων φυτεύσεων στο χώρο του ΣΤΚ και ο συνδυασμός ποικίλων θάμνων, ελαιόδεντρων και άλλων ειδών κατάλληλων για το κλίμα και έδαφος της Άνω Μεράς. Στόχο αποτελεί η ανεμπόδιστη εξέλιξη των φυσικών διεργασιών, ώστε η

¹⁶ Αναλυτικά, βλ. ενότητα 1.3 της μελέτης Masterplan

υπάρχουσα χλωρίδα να δημιουργήσει δυναμικές σχέσεις με τις νέες φυτοκοινωνίες και μαζί να συνεξελιχθούν αρμονικά στο χώρο.

Στις εικόνες 39-41 που παρατίθενται, παρουσιάζεται αδρομερώς η εξέλιξη του τοπίου μετά την ανέγερση του ΣΤΚ, σε χρονικές στιγμές «έτος 0», «έτος 3» και «έτος 6».



Εικ. 39: Ενδεικτικές αρχικές περιοχές φυτεύσεων στο ακίνητο - YEAR 0. Πηγή: Υπόβαθρο «Κτηματολόγιο», ίδια επεξεργασία



Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

Εικ. 40: Εξέλιξη του τοπίου - YEAR 3. Πηγή: Υπόβαθρο «Κτηματολόγιο», ίδια επεξεργασία



Εικ. 41: Εξέλιξη του τοπίου - YEAR 6. Πηγή: Υπόβαθρο «Κτηματολόγιο», ίδια επεξεργασία

Στην κλίμακα της περιοχής επέμβασης, προτείνονται ενδεικτικά κατά την κατασκευή του ΣΤΚ, αρχικές υποπεριοχές δημιουργίας νέων φυτοκοινωνιών, οι οποίες μέσω της φυσικής εξέλιξης του πρασίνου αλλά και του κατάλληλου χειρισμού των αρχιτεκτόνων τοπίου, θα εξελιχθούν στην έκταση των εξωστρεφών και εσωστρεφών ελεύθερων χώρων και ιδίως γύρω από την παραρεμάτια ζώνη. Παράλληλα, όπως φαίνεται και από το ενδεικτικό σχέδιο που αφορά στο «έτος 6/ year 6», σημειακές φυτεύσεις με είδη τοπικής χλωρίδας και δημιουργία μικρών περιβολιών, θα εμπλουτίσουν το περιβάλλοντα χώρο των ξενώνων και των ΤΕΚ, συμβάλλοντας παράλληλα στη σκίαση των υπαίθριων χώρων και τη δημιουργία κατάλληλων συνθηκών στους χώρους στάσης. Τέλος, οι αμπελώνες στο δυτικό τμήμα του ακινήτου, αναμένεται να συμβάλουν ενεργά στην αναβάθμιση του υπάρχοντος τοπίου και να αποτελέσουν έναν ξεχωριστό πόλο σε αυτό.

7. ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΟ ΤΟΠΙΟ ΚΑΙ ΕΝ ΓΕΝΕΙ ΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΡΓΟΥ

Στο τελευταίο αυτό κεφάλαιο συμπληρωματικά με τη Μελέτη ΣΜΠΕ, κρίθηκε σκόπιμη η εκτίμηση και αξιολόγηση των επιπτώσεων κατά τη φάση κατασκευής αλλά και κατά την περίοδο λειτουργίας του ΣΤΚ, **από τη σκοπιά του τοπίου**, ανά παράμετρο που σχετίζεται άμεσα ή έμμεσα με αυτό.

7.1. Βιολογικό Περιβάλλον (Βιοποικιλότητα)

Η χλωρίδα και πανίδα της περιοχής μελέτης αποτελείται από κοινά είδη, τα οποία δεν παρουσιάζουν σημαντικό ενδιαφέρον. Περαιτέρω οι πληθυσμοί των ειδών είναι πολύ μικροί και δεν καλύπτουν μεγάλες επιφάνειες. Το βιολογικό περιβάλλον της περιοχής μελέτης δεν αναμένεται να επηρεαστεί.

Φάση Κατασκευής

Αναμένεται ότι το βιολογικό περιβάλλον της περιοχής μελέτης δεν θα επηρεαστεί σημαντικά από την κατασκευή του ΠΕ. Επίσης δεν υπάρχουν οποιαδήποτε σπάνια είδη πανίδας που θα επηρεαστούν από την κατασκευή του ΠΕ.

Φάση Λειτουργίας

Κατά τη φάση λειτουργίας του ΠΕ αναμένεται να προκληθούν μικρής κλίμακας επιπτώσεις στον οικολογικό χαρακτήρα της άμεσης περιοχής κυρίως από θορύβους και φωτορύπανση που θα προέρχονται από την ανθρώπινη παρουσία. Ο βαθμός επηρεασμού της πανίδας αναμένεται να είναι μικρός και τοπικός λόγω και της μειωμένης παρουσίας ειδών πανίδας στην περιοχή αλλά και της μελλοντικής αυξημένης ανθρώπινης δραστηριότητας. Το τοπίο φυσικά θα αναβαθμιστεί και θα εμπλουτιστεί.

7.2. Ατμόσφαιρα

Φάση Κατασκευής

Η αέρια ρύπανση αποτελεί μια σημαντική παράμετρο κατά την αξιολόγηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον. Η χρήση μηχανημάτων και οχημάτων κατά το κατασκευαστικό στάδιο κυρίως και το στάδιο λειτουργίας του ΠΕ απελευθερώνουν αέριους ρύπους άμεσα ή έμμεσα. Η δημιουργία καυσαερίων από τον εξοπλισμό είναι ως επί το πλείστον αμελητέα και δεν επηρεάζει σημαντικά τη γενική ποιότητα της ατμόσφαιρας. Όμως η διακίνηση βαρέων οχημάτων και η χρήση γεννητριών μπορεί να καταστούν πηγή ψηλών επιπέδων καπνού και μονοξειδίου του άνθρακα σε μικρή ακτίνα από το χώρο διακίνησης ή λειτουργίας τους. Επίσης σημαντικό ρόλο στην τοπική αύξηση της αέριας ρύπανσης έχει και η σκόνη που δημιουργείται τόσο από τις διάφορες χωματοουργικές εργασίες όσο και από την κίνηση των οχημάτων μεταφοράς υλικών και προσωπικού.

Γενικά εκτιμάται ότι οι εκπομπές αέριων ρύπων και οι επιπτώσεις στην ποιότητα της ατμόσφαιρας δεν θα είναι σημαντικές.

Φάση Λειτουργίας

Οι αρνητικές επιπτώσεις από τη λειτουργία του ΠΕ στην ποιότητα της ατμόσφαιρας εστιάζονται σε δύο παράγοντες,

- Την εκπομπή αέριων ρύπων από τη διακίνηση οχημάτων από και προς το ΠΕ
- Τις εκπομπές από τη λειτουργία του εξοπλισμού του ΠΕ.

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

Επιπτώσεις από την Κυκλοφορία Οχημάτων

Η λειτουργία του ΠΕ αναμένεται να προκαλέσει αύξηση της κυκλοφορίας από την διακίνηση των χρηστών και των εμπορικών οχημάτων από και προς το ΠΕ. Οι εκπομπές των αέριων ρύπων των οχημάτων δεν αναμένεται να προκαλέσουν υπέρβαση των ορίων ποιότητας του ατμοσφαιρικού αέρα.

7.3. Αύξηση του θορύβου (Ακουστικό Περιβάλλον)

Ως επίπτωση από το θόρυβο θεωρείται η αύξηση των επιπέδων θορύβου σε μια περιοχή, που ενδέχεται να προκληθεί κατά το κατασκευαστικό στάδιο εργασιών και το στάδιο λειτουργίας ενός έργου, πάνω από ένα επιτρεπόμενο όριο και είναι ικανή να επηρεάσει τόσο την ανθρώπινη υγεία αλλά και την άγρια πανίδα της ευρύτερης περιοχής. Τα επίπεδα θορύβου σε ένα εργοτάξιο, επηρεάζονται από το είδος των εργασιών (π.χ χωματουργική, άντληση σκυροδέματος κλπ), το γενικότερο προγραμματισμό στη διεξαγωγή των εργασιών, την κατάσταση των μηχανημάτων στο εργοτάξιο, την ταχύτητα κίνησης των φορτηγών που μεταφέρουν υλικά κ.λπ.. Το αρχικό στάδιο των κατασκευαστικών εργασιών του ΠΕ, όπως οι εκσκαφές, προκαλούν τη μεγαλύτερη πηγή αυξημένου θορύβου ενώ κατά τη διάρκεια των υπόλοιπων σταδίων κατασκευής τα επίπεδα θορύβου θα είναι μειωμένα σε σχέση με τα αρχικά στάδια. Τα κατασκευαστικά έργα ενδέχεται να έχουν μικρή αρνητική επίπτωση με παροδικό χαρακτήρα μόνο στην φάση της κατασκευής του ΠΕ.

Φάση κατασκευής

Κατά τη διάρκεια κατασκευής του ΠΕ, οι κατασκευαστικές εργασίες και δραστηριότητες στο εργοτάξιο που θα πραγματοποιηθούν θα έχουν ως αποτέλεσμα την αύξηση των επιπέδων του θορύβου στην περιοχή μελέτης.

7.4. Έδαφος

Η ποιότητα του εδάφους χαρακτηρίζεται από την ικανότητα του να συντηρεί τη φυτική και ζωική δραστηριότητα, να διατηρεί ή και να βελτιώνει την ποιότητα του νερού και του αέρα και παράλληλα να διασφαλίζει την ανθρώπινη υγεία. Το μέγεθος των επιπτώσεων στο έδαφος αποτελεί παράγοντα του βαθμού επηρεασμού της περιοχής και της υφιστάμενης ποιότητας του εδάφους. Η ποιότητα του εδάφους θα αναβαθμιστεί βάσει και των κατευθύνσεων που θα δοθούν από την τελική μελέτη τοπίου που θα εκπονηθεί.

Φάση Κατασκευής

Οι επιπτώσεις από τις κατασκευαστικές εργασίες του ΠΕ οι οποίες σχετίζονται με την ποιότητα του εδάφους είναι κυρίως:

- Η συμπίεση του εδάφους λόγω της χρήσης βαρέων οχημάτων ή εξοπλισμού,
- Πιθανή ρύπανση του εδάφους με τοξικές ουσίες, π.χ μηχανέλαια, καύσιμα κτλ,
- Η επικάλυψη του εδάφους με σκυρόδεμα.

Η υπάρχουσα κατάσταση του εδάφους αναμένεται να διαταραχθεί από τις κατασκευαστικές εργασίες (εκσκαφές κτλ.) παρόλα αυτά όμως δεν αναμένονται αρνητικές επιπτώσεις στα γεωλογικά χαρακτηριστικά της περιοχής. Ο κίνδυνος έκθεσης ανθρώπων ή περιουσιών σε γεωλογικές καταστροφές (σεισμοί, κατολισθήσεις εδαφών ή λάσπης, καθιζήσεις ή παρόμοιες καταστροφές) δεν αναμένεται, με την τήρηση των απαραίτητων τεχνικών μέτρων που έχουν θα ληφθούν υπόψιν από τη φάση του σχεδιασμού του ΠΕ.

Φάση Λειτουργίας

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

Η λειτουργία του ΠΕ δεν αναμένεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην ποιότητα του εδάφους.

7.5. Υδρολογία - Υδάτινοι Πόροι

Στο βασικό και κύριο τοπογραφικό παρουσιάζεται εγγεγραμμένο ένα υδατόρεμα σύμφωνα με τον κτηματικό χάρτη το οποίο όμως διατρέχει στα όρια του ακινήτου και δεν επηρεάζει την ανάπτυξη. Παρόλα αυτά, οι σημαντικότερες περιβαλλοντικές επιπτώσεις που σχετίζονται με τους υδάτινους πόρους της περιοχής αφορούν επιπτώσεις στην κίνηση των επιφανειακών νερών αλλά και επιπτώσεις στα υδάτινα σώματα όπου μπορεί να προκύψουν κατά την κατασκευή και τη λειτουργία του ΠΕ.

Φάση Κατασκευής

Δεν αναμένονται σημαντικές επιπτώσεις στην υδρολογία της περιοχής μελέτης κατά την φάση κατασκευής του ΠΕ. Τα απόβλητα λιπαντικών από τα οχήματα και μηχανήματα που θα χρησιμοποιηθούν σε περίπτωση μη ορθολογικής τους διαχείρισης, ενδέχεται να εισχωρήσουν στο υπέδαφος και να ρυπάνουν τα υπόγεια υδροφόρα στρώματα της άμεσης περιοχής.

Φάση Λειτουργίας

Η λειτουργία του ΠΕ δεν αναμένεται να προκαλέσει σημαντικές αλλαγές στην υδρολογία (επιφανειακή ροή όμβριων) της ευρύτερης περιοχής. Στον σχεδιασμό θα ληφθεί υπόψη το σύστημα συλλογής ομβρίων όπου θα συλλέγει και θα μεταφέρει τα όμβρια προς ένα σύστημα συλλογής.

7.6. Φυσικό Περιβάλλον – Πόροι

Η αειφόρος ανάπτυξη ή βιώσιμη ανάπτυξη του ΠΕ θα σχεδιαστεί και θα υλοποιηθεί λαμβάνοντας υπόψη την προστασία του περιβάλλοντος και τη βιωσιμότητα. Γνώμονας της αειφορίας είναι η μέγιστη δυνατή απολαβή αγαθών από το περιβάλλον, χωρίς όμως να διακόπτεται η φυσική παραγωγή αυτών των προϊόντων σε ικανοποιητική ποσότητα και στο μέλλον.

Η βιωσιμότητα υπονοεί ότι οι φυσικοί πόροι υφίστανται εκμετάλλευση με ρυθμό μικρότερο από αυτόν με τον οποίον ανανεώνονται, διαφορετικά λαμβάνει χώρα περιβαλλοντική υποβάθμιση. Για τον λόγο αυτό όλα τα προϊόντα εξόρυξης κατά την διάρκεια της κατασκευής του έργου θα επαναχρησιμοποιηθούν, όπως οι πέτρες ή το χώμα, με στόχο την μη αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής του ΠΕ αλλά και της ευρύτερης περιοχής.

Η σωστή διαχείριση όλων των φυσικών πόρων εντός του έργου έχει σαν στόχο την αξιοποίηση αυτών προς όφελος της συγκεκριμένης επένδυσης αλλά την ίδια στιγμή αποσκοπεί στην βελτίωση της αισθητικής του τελικού προϊόντος, στην για αναψυχή καθώς και στην επαφή του ανθρώπου με όλα τα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος του τοπίου της Μυκόνου γενικότερα.

Επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον

Οι επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον ποικίλουν πάντα βάσει μιας επένδυσης και κατά πόσο η ένταξη του ανθρώπινου παράγοντα επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό την περαιτέρω ανάπτυξη του φυσικού τοπίου. Στην συγκεκριμένη επένδυση του ΠΕ δεν υπάρχει στόχος επέμβασης στο τοπίο σε τέτοιο βαθμό ώστε να προκληθεί αναπανόρθωτη ζημιά μη αναστρέψιμη, αλλά τουναντίον κύριο μέλημα είναι η πλήρης αναβάθμιση μέσω του συνολικού σχεδιασμού.

Για να μπορέσει βέβαια να επιτευχθεί αυτό θα πρέπει να ακολουθηθούν τα παρακάτω :

- Ως προτεραιότητα θεωρούνται οι υποδομές διαχείρισης στερεών και υγρών αποβλήτων, καθώς αυτό επιτάσσουν οι ανάγκες συμμόρφωσης με την κοινοτική νομοθεσία, ενώ σημαντικούς τομείς αποτελούν η ύδρευση και η αντιπλημμυρική προστασία. Θεωρείται αναγκαία η υλοποίηση έργων προστασίας και αναβάθμισης υδατικών οικοσυστημάτων καθώς και αντιμετώπισης της θαλάσσιας ρύπανσης. Οι παρεμβάσεις προμήθειας εξοπλισμού πρόληψης και προστασίας περιβαλλοντικού

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

κινδύνου καθώς και οι παρεμβάσεις κατασκευής αντιπλημμυρικών έργων σε ένα σημαντικό ποσοστό τους, αφορούν προστασία φυσικών περιοχών και ως εκ τούτου η υλοποίηση τους αναμένεται να έχει θετικές επιπτώσεις στον τομέα της «Βιοποικιλότητα – χλωρίδα – πανίδα – Τοπιολογικά Χαρακτηριστικά». Το μέγεθος των θετικών επιπτώσεων δεν είναι δυνατόν να αξιολογηθεί δεδομένου ότι σχετίζεται με τους κινδύνους που μπορεί να προκύψουν κατά τη διάρκεια υλοποίησης. Αναμένεται γενικά να συνεισφέρουν στη μείωση των περιβαλλοντικών κινδύνων εν γένει και αναλογικά στο φυσικό περιβάλλον. Ως εκ τούτου οι επιπτώσεις της υλοποίησης τους αξιολογούνται ως πιθανά θετικές δεδομένου ότι θα συνεισφέρουν στην ανάσχεση της απώλειας και την προστασία οικοτόπων και ειδών.

- Θα πρέπει να θεωρηθεί σίγουρη η δημιουργία συστήματος καθαρισμού του νερού των πισινών και των υπολόπων λυμάτων ώστε να μην επέλθει καμμία σοβαρή ζημία στον υδροφόρο ορίζοντα αλλά και στο έδαφος. Θα πρέπει να κατασκευαστούν εγκαταστάσεις διαχείρισης στερεών αποβλήτων καθώς και έργα αποκατάστασης χώρων ανεξέλεγκτης διάθεσης στερεών αποβλήτων. Οι παρεμβάσεις υλοποίησης έργων κατασκευής εγκαταστάσεων επεξεργασίας λυμάτων, δικτύων αποχέτευσης καθώς και προστασίας και ολοκληρωμένης διαχείρισης υδατικών πόρων και πόσιμου νερού αναμένεται να οδηγήσουν σε μείωση των ποσοτικών και ποιοτικών πιέσεων προς τα υδατικά σώματα των περιοχών στα οποία θα εφαρμοστούν. Από την άλλη πλευρά, η κατάληψη γης που θα προκύψει από την υλοποίησή τους αναμένεται να είναι περιορισμένη σε επίπεδο περιοχής εφαρμογής και ως εκ τούτου δεν αναμένεται να έχει ουσιαστικές επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον. Συνεπώς, η υλοποίηση των προαναφερόμενων παρεμβάσεων αναμένεται να έχει συνολικά ισχυρά θετικές επιπτώσεις στο τομέα «Βιοποικιλότητα – χλωρίδα – πανίδα – Τοπιολογικά Χαρακτηριστικά» της περιοχής μελέτης
- Έργα και δράσεις προστασίας, ανάδειξης μέσω του σχεδιασμού, σήμανσης και αξιοποίησης και περιβαλλοντικής αποκατάστασης επιλεγμένων προστατευόμενων περιοχών εντός του ΠΕ. Οι προτεινόμενες παρεμβάσεις αναμένεται να οδηγήσουν σε αύξηση του επιπέδου προστασίας των οικοτόπων και ειδών και ως εκ τούτου οι επιπτώσεις που αναμένονται να προκύψουν από την υλοποίησης τους αξιολογούνται ως ισχυρά θετικές.
- Ενίσχυση της βιοποικιλότητας. Οι παρεμβάσεις που αναμένεται να οδηγήσουν σε κατάληψη φυσικών περιοχών και επίδραση στη υπάρχουσα χλωρίδα και την πανίδα θα είναι εξαιρετικά περιορισμένες. Ως εκ τούτου σε επίπεδο περιοχής μελέτης εκτιμάται ότι οι επιπτώσεις τους στον τομέα «Βιοποικιλότητα – χλωρίδα – πανίδα – Τοπιολογικά Χαρακτηριστικά» θα είναι ουδέτερες.

7.7. Καλύψεις Γης

Με τη λειτουργία του ΠΕ ο χώρος θα καταστεί πόλος έλξης δραστηριοτήτων τουρισμού και αναψυχής για την ευρύτερη περιοχή. Οι επιπτώσεις στις καλύψεις γης στην ίδια την έκταση και παρόλο που αποτελεί ένα «παρθένο τοπίο» που θα υποδέχεται ένα μεγάλο αριθμό τουριστών, θα μετριαστούν σε μεγάλο βαθμό μέσα από τον σχεδιασμό του τοπίου αλλά και θα γίνει μια προσπάθεια να διατηρηθούν οι διαπερατές φυτεμένες επιφάνειες και να καλυφθεί με σκληρά μη διαπερατά υλικά μόνο το αναγκαίο για τις νέες δραστηριότητες τμήμα της Έκτασης.

7.8. Μορφολογικά / Τοπογραφικά Χαρακτηριστικά

Η τοπογραφία μιας περιοχής επηρεάζεται ως συνήθως από τις εργασίες που πραγματοποιούνται στο κατασκευαστικό στάδιο μιας ανάπτυξης. Η κατασκευή και λειτουργία του ΠΕ δεν αναμένεται να επηρεάσουν σημαντικά την τοπογραφία της ευρύτερης περιοχής και του τεμαχίου ανέγερσης του ΠΕ.

Φάση Κατασκευής

Οι εργασίες που θα γίνουν για την υλοποίηση του ΠΕ θα είναι έντονες και το αγροτεμάχιο στο οποίο θα φιλοξενηθεί το ΠΕ αναμένεται να επηρεαστούν από την ύπαρξη εργοστασιακών χώρων, από την πραγματοποίηση χωματουργικών και κατασκευαστικών εργασιών, γεγονός το οποίο θα έχει αρνητικές αλλά βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις οι οποίες θα αποκατασταθούν με το πέρας των εργασιών. Σε καμμία περίπτωση δεν θα γίνουν μεγάλες μετακινήσεις γαιών αλλά και δεν θα καταστραφούν μεγάλα συμπλέγματα βράχων. Ο σχεδιασμός του ΠΕ έχει σαν στόχο την διατήρηση των υψομετρικών διαφορών

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

καθώς και την μη μεταβολή των γραμμών των ισουψών. Με άλλα λόγια δεν θα δημιουργηθούν μεγάλα πλατώματα που θα είναι αποτέλεσμα τεραστιών εκσκαφών που θα οδηγήσει σε πλήρη αλλοίωση της μορφολογίας και τοπογραφίας του εδάφους.

Φυσικά παρόλο που η κατασκευή του ΠΕ και ιδιαίτερα των έργων διαμόρφωσης του συνόλου των εξωτερικών χώρων περιλαμβάνει εκσκαφές και επιχωματώσεις όπως αναφέρθηκε παραπάνω, δεδομένων όμως των κατευθύνσεων που έχουν καταγραφεί θα περιοριστούν κατά πολύ μεγάλο βαθμό οι οποιεσδήποτε αρνητικές επιπτώσεις στο τοπίο. Δεν θα επέλθει καμμία σημαντική αλλοίωση του τοπίου ούτε της μορφολογίας αυτού ενώ με τις εργασίες φυτοτεχνικής φύσεως μεγάλο ποσοστό του φυσικού τοπίου θα αποκατασταθεί και θα αναβαθμιστεί.

Φάση Λειτουργίας

Η λειτουργία του ΠΕ δεν αναμένεται να προκαλέσει οποιεσδήποτε αρνητικές επιπτώσεις στα μορφολογικά και τοπογραφικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής, αφού οι διεργασίες του δε σχετίζονται με τα χαρακτηριστικά αυτά.

7.9. Αρχαιότητες - Πολιτιστικό Περιβάλλον

Στην περιοχή μελέτης δεν εντοπίζονται αρχαιότητες ή άλλου πολιτιστικού ενδιαφέροντος αναπτύξεις. Σε περίπτωση που κατά την εκτέλεση των εργασιών δημιουργηθεί υποψία για την παρουσία αρχαιοτήτων θα διακοπούν οι εργασίες και θα ενημερωθεί άμεσα το Τμήμα Αρχαιοτήτων για τη λήψη των απαραίτητων ενεργειών.

7.10. Αισθητική του τοπίου

Φάση Κατασκευής

Οι κατασκευαστικές εργασίες του ΠΕ συνεπάγονται με μικρή αλλοίωση της οπτικής εικόνας του τοπίου στην περιοχή μελέτης. Οι κυριότερες δυσμενείς επιπτώσεις στο οπτικό πεδίο της περιοχής εκτιμάται ότι θα παρουσιαστούν κατά το στάδιο των κατασκευής. Οι αισθητικές επιπτώσεις από την ύπαρξη του εργοταξίου είναι αναπόφευκτες, παρόλα αυτά οι επιπτώσεις στην αισθητική από την ύπαρξη του εργοταξίου κρίνονται μικρής κλίμακας και αντιστρέψιμες, μιας και ο χώρος με το πέρας των εργασιών κατασκευής και εγκατάστασης θα διαμορφωθεί και θα τοπιοτεχνηθεί.

Φάση Λειτουργίας

Δεν θα διαφοροποιηθεί το οπτικό πεδίο της περιοχής και θα αναβαθμιστεί η πλήρης αισθητική του τοπίου.

7.11. Σκίαση στην περιοχή

Οι γειτονικές ιδιοκτησίες επηρεάζονται μηδαμινά λόγω των χαμηλών επιτρεπτών υψών αλλά και των γενικότερων συνθετικών αρχών περί υπόσκαφων κτιρίων.

Τα ανωτέρω, συνοψίζονται στον παρακάτω πίνακα:

ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ	ΦΑΣΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΦΑΣΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ
Φυσικό Περιβάλλον	Οι επιπτώσεις είναι κυρίως : (1) μετακινήσεις γαιών, (2) εκσκαφές, (3) μερική αλλαγή της μορφολογίας του εδάφους αλλά εντελώς σημειακά (4) απομάκρυνση ειδών χλωρίδας. Τηρουμένων όμως των κατευθύνσεων οι επιπτώσεις θα είναι αρνητικές καθώς στην	Δεν αναμένονται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην ποιότητα του φυσικού περιβάλλοντος. Προφανώς αυτό θα ισχύσει με την τήρηση του συνόλου των κατευθύνσεων καθώς και την περιβαλλοντική συνείδηση τόσο του κύριου του έργου, της εταιρείας διαχείρισης καθώς

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

	πραγματικότητα θα επέλθει αναβάθμισει του τοπίου	και υψηλού τουριστικού προϊόντος που θα προσφέρει
Μορφολογικά / Τοπογραφικά Χαρακτηριστικά	Η τοπογραφία θα επηρεαστεί από την ύπαρξη εργοστασιακών χώρων, από την πραγματοποίηση χωματοουργικών και κατασκευαστικών εργασιών, τις εκσκαφές και τις επιχωματώσεις. Αλλά τηρουμένων των κατευθύνσεων που δίνει η μελέτη θα περιοριστούν κατά πολύ μεγάλο βαθμό οι οποιεσδήποτε αρνητικές επιπτώσεις στο τοπίο.	Δεν αναμένεται καμία αρνητική επίπτωση
Έδαφος	Οι επιπτώσεις είναι κυρίως: (1) συμπίεση του εδάφους λόγω της χρήσης βαρέων οχημάτων ή εξοπλισμού, (2) Πιθανή ρύπανση του εδάφους με τοξικές ουσίες, (3) Η επικάλυψη του εδάφους με σκυρόδεμα. Η υπάρχουσα κατάσταση του εδάφους αναμένεται να διαταραχθεί από τις κατασκευαστικές εργασίες (εκσκαφές). Όμως δεν αναμένονται αρνητικές επιπτώσεις στα γεωλογικά χαρακτηριστικά της περιοχής.	Δεν αναμένονται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην ποιότητα του εδάφους.
Υδρολογία και Υδάτινοι Πόροι	Δεν αναμένονται σημαντικές επιπτώσεις στην υδρολογία της περιοχής μελέτης κατά την φάση κατασκευής του έργου. Τα απόβλητα λιπαντικών από τα οχήματα και μηχανήματα που θα χρησιμοποιηθούν σε περίπτωση μη ορθολογικής τους διαχείρισης, ενδέχεται να εισχωρήσουν στο υπέδαφος και να ρυπάνουν τα υπόγεια υδροφόρα στρώματα της άμεσης περιοχής.	Η λειτουργία του ΠΕ δεν αναμένεται να προκαλέσει σημαντικές αλλαγές στην υδρολογία (επιφανειακή ροή όμβριων) της ευρύτερης περιοχής. Στον σχεδιασμό θα ληφθεί υπόψη το σύστημα συλλογής ομβρίων όπου θα συλλέγει και θα μεταφέρει τα όμβρια προς ένα σύστημα συλλογής.
Αέριοι ρύποι	Γενικά εκτιμάται ότι οι εκπομπές αέριων ρύπων και οι επιπτώσεις στην ποιότητα της ατμόσφαιράς δεν θα είναι σημαντικές.	Οι αρνητικές επιπτώσεις από τη λειτουργία του έργου στην ποιότητα της ατμόσφαιρας εστιάζονται σε δύο παράγοντες, <ul style="list-style-type: none"> • Την εκπομπή αέριων ρύπων από τη διακίνηση οχημάτων από και προς το έργο. • Τις εκπομπές από τη λειτουργία του εξοπλισμού του έργου. Δεν αναμένεται υπέρβαση των ορίων ποιότητας του ατμοσφαιρικού αέρα.
Αύξηση του θορύβου	Αναμένεται αυξημένος θόρυβος κατά το στάδιο των εκσκαφών, ενώ κατά τη διάρκεια των υπόλοιπων σταδίων κατασκευής τα επίπεδα θορύβου θα είναι μειωμένα.	Η λειτουργία του έργου αναμένεται να έχει άμεση, μικρή αρνητική επίπτωση με μακροπρόθεσμο χαρακτήρα.
Αισθητική τοπίου	Αναπόφευκτες οι αισθητικές επιπτώσεις από την ύπαρξη του εργοταξίου, εντούτοις αυτές θα είναι απόλυτα αναστρέψιμες και μικρής κλίμακας.	Τηρουμένων των κατευθύνσεων της μελέτης, αναμένεται να αναβαθμιστεί η αισθητική του τοπίου.
Βιολογικό Περιβάλλον	Δεν θα επηρεαστεί σημαντικά από την κατασκευή, καθώς δεν εντοπίζονται σπάνια είδη πανίδας.	Μικρής κλίμακας επιπτώσεις στον οικολογικό χαρακτήρα της άμεσης περιοχής κυρίως από θορύβους και φωτορύπανση που θα προέρχονται από την ανθρώπινη παρουσία. Η πανίδα θα επηρεαστεί σε μικρό βαθμό. Το τοπίο θα αναβαθμιστεί και θα εμπλουτιστεί.
Πολεοδομικά & Κοινωνικά-οικονομικά Χαρακτηριστικά	-	Θετικές επιπτώσεις. Προσέλκυση μεγάλου αριθμού τουριστών, αύξηση τοπικού εισοδήματος, δημιουργία θέσεων εργασίας.

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

Αρχαιότητες και Πολιτιστικό Περιβάλλον	-	Στην περιοχή μελέτης δεν εντοπίζονται αρχαιότητες ή άλλου πολιτιστικού ενδιαφέροντος αναπτύξεις.
Καλύψεις Γης	-	Η υλοποίηση του έργου δεν θα επιφέρει σημαντικές αλλαγές στην κατάσταση της ευρύτερης περιοχής. Οι επιπτώσεις θα μετριαστούν μέσα από τον ορθό σχεδιασμό των αδόμητων επιφανειών με κατάλληλες φυτεύσεις.
Σκίαση	-	Οι γειτονικές ιδιοκτησίες επηρεάζονται μηδαμινά.

ΠΙΝΑΚΑΣ: Καταγραφή των κυριότερων επιπτώσεων από την κατασκευή και λειτουργία της επιδιωκόμενης επένδυσης.

8. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Συμπερασματικά, η μελέτη απαντά στο στόχο που τέθηκε στην αρχή της παρούσης, δηλαδή την κατανόηση των ιδιαιτεροτήτων του τοπίου της Μυκόνου και του ακινήτου και την περιγραφή των κατάλληλων κατευθύνσεων και μέτρων για την ουσιαστική προστασία του περιβάλλοντος κατά την ανέγερση και λειτουργία του ΣΤΚ, αλλά και για την ανάδειξη του τοπίου μέσα από έναν ολοκληρωμένο σχεδιασμό.

Αρχικά, σε εθνικό επίπεδο, εμφανίζεται αναγκαία η λήψη κατάλληλων μέτρων προκειμένου το παραγόμενο τουριστικό προϊόν να καταστεί ανταγωνιστικό σε σχέση με τη διεθνή αγορά και ταυτόχρονα να μεριμνά για την αειφορία των προορισμών, προκειμένου να αποφευχθούν οι αρνητικές συνέπειες, από τη μη βιώσιμη ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας. Βασικό σημείο στο οποίο στέκεται η μελέτη είναι η ευρέως αποδεκτή άποψη ότι δεν είναι ο τουρισμός ως φαινόμενο που δημιουργεί τις αρνητικές επιπτώσεις αλλά η μη ορθολογική ανάπτυξη αυτού. Αν και εντοπίζονται περιβαλλοντικές πιέσεις από την τουριστική δραστηριότητα, εντούτοις ως δραστηριότητα δεν συνδέεται άμεσα με επικίνδυνα απόβλητα, ατμοσφαιρική ρύπανση και μη αναστρέψιμες περιβαλλοντικές επιπτώσεις στους τόπους. Ως λύση τελικά φαίνεται η ολοκληρωμένη διαχείριση προορισμών και ο ολοκληρωμένος σχεδιασμός που μεριμνά για την εξασφάλιση των αναγκαίων πόρων και την προσαρμογή στο τοπίο ταυτόχρονα με την ποιοτική αναβάθμιση του ίδιου του τουριστικού προϊόντος.

Η επιδιωκόμενη επένδυση προτείνει ένα νέο τουριστικό προϊόν για τη Μύκονο, ένα Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα (ΣΤΚ) – το πρώτο στο νησί- επιδιώκοντας μέσω της εις βάθος έρευνας για το ακίνητο και την περιοχή (σύνολο μελετών που εξειδικεύονται σε επιμέρους παραμέτρους και τελικά αλληλοσυμπληρώνονται) να προτείνει ένα βιώσιμο μοντέλο τουρισμού και μέσω του ολοκληρωμένου σχεδιασμού να καταστεί πρότυπο, ιδίως δε υπόδειγμα τοπιακού σχεδιασμού.

Περαιτέρω, υποστηρίζεται από τους μελετητές της παρούσης ότι η τουριστική ανάπτυξη μιας περιοχής, υπό τους κατάλληλους όρους και προϋποθέσεις, μπορεί να συμβάλει στην αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος ή ακόμη και στη δημιουργία νέων περιβαλλοντικών αγαθών, ειδικότερα σε ό,τι αφορά το δομημένο περιβάλλον, κάτι που δεν συμβαίνει με πολλές άλλες σύγχρονες χρήσεις. Ενδεικτικά παραδείγματα, όπως το «Kalesma» στη Μύκονο, η πρόταση για το «Karplankaya Resort» στην Τουρκία κ.ά. αποτελούν δείγματα αρμονικής ένταξης τουριστικών εγκαταστάσεων στο τοπίο και διατήρησης της συνοχής του φυσικού περιβάλλοντος, εν αντιθέσει με τον κατακερματισμό στον οποίο συνήθως οδηγεί η εκτός σχεδίου δόμηση και συνολικά η χωρίς σχεδιασμό επέκταση του δομημένου περιβάλλοντος. Τα εν λόγω παραδείγματα, αποδεικνύουν επίσης την εφικτότητα του επιχειρήματος ότι το προτεινόμενο ΣΤΚ δύναται να εμπλουτίσει το τοπίο της περιοχής και να αποτελέσει έναν ενδιαφέροντα πόλο έλξης.

Σχετικά με τη χλωρίδα και πανίδα σε επίπεδο νήσου και περιοχής επέμβασης, συμπεραίνονται τα ακόλουθα:

- Η χλωρίδα της Μυκόνου και της Δήλου περιλαμβάνει 26 ενδημικά, σπάνια, απειλούμενα ή προστατευόμενα είδη. Μεγάλες εκτάσεις, που κάποτε καλύπτονταν από μεσογειακή μακία και φρυγανική

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676

βλάστηση έχουν αξιοποιηθεί τουριστικά, συνεπώς κάθε νέος σχεδιασμός στη νήσο οφείλει να λαμβάνει ιδιαίτερη μέριμνα για τον ορθό χειρισμό των φυτεύσεων στις νεόδμητες περιοχές.

- Γενικά η πανίδα της νήσου χαρακτηρίζεται ως σχετικά φτωχή. Περαιτέρω, η περιοχή της Μυκόνου δεν έχει ενταχθεί σε κάποιο καθεστώς προστασίας όσον αφορά την ορνιθοπανίδα. Παρ' όλ' αυτά θα πρέπει η βιοποικιλότητα της νήσου θα πρέπει να λαμβάνεται υπ' όψιν.

- Στην περιοχή επέμβασης, δεν εντοπίζεται παρουσία πανίδας που να τελεί υπό επιτήρηση ή ακόμα υπό προστασία και δεν παρουσιάζεται καμία 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 τη μετάβαση σε ένα ανθρωπογενές τοπίο.**

- Στο επίπεδο της χλωρίδας στην περιοχή επέμβασης, 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 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.

Βάσει της ανάλυσης SWOT από τη σκοπιά του τοπίου, τα κύρια **πλεονεκτήματα** δείχνουν ότι η θέση της νέας επένδυσης έχει πληθώρα ευνοϊκών χαρακτηριστικών για την ανέγερση του ΣΤΚ (πρόσβαση, εξαιρετικές θέασεις κ.ά.) αλλά και αντίστροφα, δηλαδή πολλά στοιχεία που καθιστούν εφικτή την αναβάθμιση του τοπίου χωρίς να θίγεται η υπάρχουσα βιοποικιλότητα (π.χ. πολλαπλές υποπεριοχές για κατανομή της δόμησης και των ελεύθερων χώρων). Τα πλεονεκτήματα αυτά και ο τρόπος με τον οποίο έχει προωθηθεί ο σχεδιασμός δημιουργούν ευκαιρίες, ευνοϊκές για την υλοποίηση ενός έργου υψηλού σχεδιαστικού επιπέδου. Περαιτέρω, οι αδυναμίες που εντοπίζονται κρίνονται ως εύκολα αντιμετωπίσιμες από τον σχεδιασμό σε επίπεδο Masterplan και στη συνέχεια από τον αρχιτεκτονικό και τοπιακό σχεδιασμό. Δεδομένης της τήρησης των κατευθύνσεων που αφορούν στο τοπίο, οι «απειλές» μπορούν να ανασχεθούν.

Αναγνωρίζοντας τις κρίσιμες παραμέτρους στο νησιωτικό χώρο (περιορισμένος χώρος, νερό, ενέργεια, διαχείριση των αποβλήτων και περιορισμένο ανθρώπινο δυναμικό) και λαμβάνοντας υπ' όψιν την υποβάθμιση του τοπίου λόγω της εκτός σχεδίου δόμησης, προτείνεται μία σειρά γενικών και ειδικών¹⁷ κατευθύνσεων προκειμένου να αξιοποιηθούν κατάλληλα οι δυνατότητες του εν λόγω ακινήτου και να εξαλειφθούν τυχόν αρνητικές επιπτώσεις.

Τηρουμένων των κατευθύνσεων αυτών, οι οποίες καλύπτουν κάθε παράμετρο του νέου ανθρωπογενούς τοπίου (φυτεύσεις, δομημένο περιβάλλον, ένταξη των στοιχείων διαφύλαξης κ.λπ.), το προτεινόμενο έργο αναμένεται να αναβαθμίσει το υπάρχον τοπίο και να αναδείξει τα στοιχεία που το συνδιαμορφώνουν. Μέσω ολοκληρωμένου σχεδιασμού, που μεριμνά για την αρμονική ένταξη της δόμησης στο τοπίο, τον εμπλουτισμό των φυτοκοινωνιών, τη δυναμική σύνδεση μεταξύ του νέου και των υφιστάμενων φυσικών στοιχείων, την υποδοχή τοπικών καλλιέργειών στα περιβόλια και αμπελώνες του ΣΤΚ καθώς και την ανάδειξη του ρέματος και των τοπιακών πολιτιστικών στοιχείων διαφύλαξης, το προτεινόμενο έργο δύναται να αποτελέσει υπόδειγμα αρχιτεκτονικής και αρχιτεκτονικής τοπίου.

Συγκριτικά πλεονεκτήματα του ΣΤΚ, από τη **σκοπιά του τοπίου** θεωρούνται:

- οι ιδιαίτερα ήπιοι όροι και περιορισμοί δόμησης και η χαμηλή πυκνότητα (σ.δ.= 0,10, π.κ.=15%, 0,90 κλίνες/ στρέμμα),
- η προστασία και ανάδειξη των στοιχείων διαφύλαξης,
- η ενδεχόμενη ανέγερση πρωτότυπων υπαίθριων διαμορφώσεων πολιτιστικού χαρακτήρα,
- η εξασφάλιση διευρυσμένων ζωνών κοινόχρηστων ελεύθερων χώρων και φυτεμένων μαλακών επιφανειών,
- η δημιουργία αμπελώνων, περιβολιών και βοτανικών κήπων που θα εμπλουτίσουν το οσμητικό τοπίο της Έκτασης και τέλος,
- η χρήση φυσικών υλικών, όπως πέτρα, στη δόμηση των επιμέρους κτηριακών όγκων.

¹⁷ Υπό το πρίσμα δηλαδή συγκεκριμένων παραμέτρων.

Τέλος, όσον αφορά στην αίσθηση που θα αποκομίζουν οι επισκέπτες σχετικά με τη διατήρηση του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος μέσω και των νέων υποδομών αλλά και δράσεων όπως έχουν περιγράψει και στις κατευθύνσεις το ποσοστό ικανοποίησης κρίνεται ότι θα είναι απόλυτα υψηλό και μακροπρόθεσμα ωφέλιμο για την περιοχή της Άνω Μεράς.

LIVINGSCAPES MATHIOUDAKIS P.C. I.K.E
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΕΜΜ ΜΑΘΙΟΥΔΑΚΗΣ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΕΣ ΤΟΠΟΥ & ΑΣΤΙΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΑΛΩΠΕΚΗΣ 39 ΚΟΛΟΝΑΚΙ ΑΘΗΝΑ 106 76
ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ 158653901000
ΑΦΜ 801533878 ΔΟΥ Α' ΑΘΗΝΩΝ

Livingscapes Mathioudakis IKE Landscape Architects and Urban Designers

Partners: **Georgios Mathioudakis** BA (Hons) MA LMLI LMUDG Managing Partner, **Emmanouil Mathioudakis** MSc Partner
Registered Offices Greece: 57 Ipsilandou str. Kolonaki Athens 11521 & 39 Alopekis str. Kolonaki, Athens, 10676