

SINCE 1960



CRETAN SUN AND SEA DEVELOPMENTS A.E

ΕΙΔΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ "COSTA NORIA"

ΜΕΛΕΤΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ

ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2022

Μελετητής : Παναγιώτης Βουλέλλης, Πολεοδόμος Μηχανικός MSc, υπ. δρ. ΕΜΠ - Α.Μ. 26536

Αρχιτεκτονική Μελέτη: M.G. Leptos Architects Planners Engineers

Μελέτη Master Plan: M.G. Leptos Architects Planners Engineers

Εικόνα εξωφύλλου: MasterPlan Έργου CostaNorcia

A. Συντονισμός και Παρακολούθηση Έργου – Μελέτης : Γενική Διεύθυνση Ομίλου LEPTOS GROUP Ελλάδος, Ρενάτα Κουτσουπάκη - Δασκαλάκη Γενική Διευθύντρια Ομίλου Λεπτός στην Ελλάδα & Κωνσταντίνος Καρατσώλης , Δικηγόρος με εξειδίκευση στο Δίκαιο Περιβάλλοντος, Πολεοδομίας και Προστασίας της Πολ/κής Κληρονομιάς

B. Συντονιστής Αρχιτεκτονικού - Μελετητικού Τμήματος Ομίλου LEPTOS GROUP : Βασίλης Κουρβαράς, Senior Architect Engineer

Γ. Ανάδοχος κύριας Πολεοδομικής Μελέτης

→ Παναγιώτης Βουλέλλης
Πολεοδόμος Μηχανικός MSc, υπ. δρ. ΕΜΠ

Ομάδα Μελέτης

→ Παναγιώτης Βουλέλλης
Πολεοδόμος Μηχανικός MSc, υπ. δρ. ΕΜΠ

→ Ελπίδα Τσαρούχα
Πολεοδόμος Μηχανικός, MSc

→ Γιάννης Γιαννακόπουλος
Πολεοδόμος Μηχανικός, MSc

→ Χριστίνα Κραμποκούκη
Αρχιτέκτων Μηχανικός, MSc

→ Έρη Τζήκα
Αρχιτέκτων Μηχανικός

→ Χαράλαμπος Κυριακίδης
Πολεοδόμος Μηχανικός, MSc

Επιστημονική υποστήριξη Μελέτης

→ Αμαλία Κουδούνη
Αρχιτέκτων-Πολεοδόμος MSc, τ. δ/ντρια ΔΠΣ ΥΠΕΚΑ, υπ. δρ. ΕΜΠ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ	15
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΕΙΣΑΓΩΓΗ	17
1.1. Γενικά Στοιχεία Στρατηγικής Επένδυσης	17
1.2. Στοιχεία Φορέα Επένδυσης	20
1.3. Αντικείμενο της παρούσας Μελέτης.....	21
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ/ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ...	26
2.1. Διοικητική Δομή – Δημογραφικά και Κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά	26
2.1.1. Διοικητική – Οικιστική Δομή	26
2.2. Δημογραφικά Δεδομένα.....	31
2.2.1. Πληθυσμιακά Δεδομένα	31
2.2.1.1. Δήμος Πλατανιά	32
2.2.1.2. Δήμος Κισσάμου	38
2.3. Χαρακτηριστικά Πληθυσμού : Σύνθεση νοικοκυριών, ηλικιακή και φυλετική διάρθρωση, εκπαιδευτικό επίπεδο	43
2.3.1. Σύνθεση Νοικοκυριών.....	43
2.3.2. Ηλικιακή και Φυλετική Διάρθρωση	45
2.3.3. Εκπαιδευτικό Επίπεδο.....	49
2.4. Αναπτυξιακή – Οικονομική Φυσιογνωμία.....	50
2.4.1. Δείκτες Οικονομικής Ευημερίας	50
2.4.2. Διερεύνηση Αγοράς Εργασίας	54
2.5. Τουριστική Ανάπτυξη	58
2.5.1. Ειδικότερα Χαρακτηριστικά τουρισμού στη περιοχή του ακινήτου	61
2.6. Οικιστική Ανάπτυξη	63
2.6.1. Οικιστική Ανάπτυξη και Αυθαίρετη Δόμηση	63
2.6.2. Συνθήκες Στέγασης	66
2.7. Κοινωνικές Υποδομές	68
2.7.1. Εκπαίδευση	68
2.7.2. Υγεία - Πρόνοια	73
2.8. Αθλητισμός	75
2.9 Περιβαλλοντικά Χαρακτηριστικά	76
2.9.1. Γενική Περιγραφή	76
2.9.2. Ρέματα.....	78
2.9.3. Αιγιαλός – Παραλία.....	82

2.9.4. Καθορισμός Ζωνών Αιγιαλού και Παραλίας	85
2.9.5. Ποιότητα Νερών Κολύμβησης	86
2.9.6. Περιοχές Προστασίας.....	87
2.9.6.1. Υγρότοποι.....	87
2.9.6.2. Περιοχές του Δικτύου «ΦΥΣΗ 2000» (NATURA)	89
2.9.6.3. Καταφύγια Άγριας Ζωής	93
2.9.6.4. Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους	94
2.9.6.5. Περιοχές Σημαντικές για Πουλιά	95
2.9.6.6. Περιοχές απαγόρευσης αλιείας.....	96
2.9.6.7. Δάση και Δασικές Εκτάσεις	97
2.10. Γεωλογία – Μορφολογία	100
2.11. Πολιτιστικά Χαρακτηριστικά	107
2.11.1. Ιστορία.....	107
2.11.2. Υλική Πολιτιστική Κληρονομιά.....	112
2.11.2.1 Αρχαιολογικοί Χώροι και Ιστορικά Μνημεία και Αξιοθέατα	112
2.11.2.3 Μουσεία και Βιβλιοθήκες	118
2.11.2.2 Μοναστηριακά Συγκροτήματα και Ιεροί Ναοί.....	120
2.11.3. Ενάλια Πολιτιστική Κληρονομιά	125
2.11.4. Άυλη Πολιτιστική Κληρονομιά	127
2.12. Μεταφορικά Δίκτυα – Λοιπά δίκτυα τεχνικής υποδομής	136
2.12.1. Μεταφορικά Δίκτυα.....	136
2.12.2. Θαλάσσιες Μεταφορές.....	145
2.12.3. Εναέριες Μεταφορές	151
2.12.4. Ύδρευση - Άρδευση.....	153
2.12.5. Αποχέτευση.....	160
2.12.6. Στερεά Απόβλητα	164
2.12.7. Ενέργεια – Ανανεώσιμες Πηγές (ΑΠΕ)	166
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 : ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΕΣ-ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	176
3.1. Κατευθύνσεις Χωροταξικού Σχεδιασμού	177
3.1.1. Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.....	177
3.1.2. Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για το Τουρισμό.....	180
3.1.3. Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Περιφέρεια Κρήτης	189
3.1.4. Τοπικός και Ειδικός Σχεδιασμός	197
3.1.4.1. Τοπικός Σχεδιασμός στο Δήμο Πλατανιά.....	198
3.1.4.2. Τοπικός Σχεδιασμός στο Δήμο Κισσάμου	205
3.1.4.3. Σχέδιο Γενικών Κατευθύνσεων ΠΕΡΠΟ	212
3.2. Συμπεράσματα – Αξιολόγηση	215

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΑΜΕΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	218
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	225
5.1. Θέση - Γεωμορφολογία	225
5.2. Δομημένο Περιβάλλον	234
5.3. Ιδιοκτησιακό Καθεστώς Ακινήτου	236
5.4. Θεσμικό Καθεστώς Ακινήτου	238
5.4.1. Υφιστάμενο Πολεοδομικό Καθεστώς	238
5.4.2. Οδός Πρόσβασης	239
5.4.3. Άλλες Δεσμεύσεις	240
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6 : ΑΝΑΛΥΣΗ SWOT – ΦΕΡΟΥΣΑ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑ - ΑΡΧΕΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ – ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	241
6.1. Swot Analysis	241
6.2. Εκτίμηση Φέρουσας Ικανότητας (Φ.Ι.)	243
6.2.1. Μεθοδολογικό Πλαίσιο προσδιορισμού της Φ.Ι.	244
6.2.2. Υπολογισμοί – Εκτίμηση Φ.Ι.	250
6.2.3. Συμπεράσματα	263
6.2.4. Αξιολόγηση του βαθμού βιωσιμότητας της επένδυσης σε σχέση με τις τελευταίες εθνικές και διεθνείς εξελίξεις	264
6.3. Αρχές Χωρικής Ανάπτυξης Ακινήτου	268
6.4. Θεσμικό Πλαίσιο Χωρικής Ανάπτυξης Ακινήτου	272
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ – ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ	274
7.1. Παρουσίαση Εναλλακτικών Σεναρίων	274
7.2. Αξιολόγηση Εναλλακτικών Σεναρίων	291
7.2.1. Μηδενικό Σενάριο : Μηδενική Λύση	291
7.2.2. Σενάριο 1: Δόμηση με το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς σε δύο τμήματα (ΠΕΡΠΟ & ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ)	292
7.2.3. Σενάριο 2: Δόμηση ως περιοχής Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης – Π.Ο.Τ.Α.	293
7.2.4. Σενάριο 3: Ανάπτυξη με το ισχύον Θεσμικό Πλαίσιο Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ)	294
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΠΡΟΤΑΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	299
8.1. Χωρικός Προορισμός (Επενδυτική Ταυτότητα) Ακινήτου	299

8.1.1. Προτεινόμενη Γενική Οργάνωση	299
8.2. Ενδεικτική Οργάνωση και Τεκμηρίωση Αρχιτεκτονικής Πρότασης	313
8.2.1.Γενικό κτιριολογικό πρόγραμμα	313
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9: ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	322
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΟΜΙΛΟΥ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΛΕΠΤΟΣ.....	324

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ

Χάρτης 1: Περιοχή Μελέτης, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)	26
Χάρτης 2: Θεσμοθετημένα όρια οικισμών στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησης του έργου Όρια περιοχών του εθνικού συστήματος προστατευόμενων περιοχών του ν. 3937/2011 (Α' 60), (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)	28
Χάρτης 3: Διοικητική Διαίρεση Δήμου Χανίων με το Ν. 3852/2010 –«Δημοτικές Ενότητες/Κοινότητες/Τοπικές Κοινότητες, (Πηγή: Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Χανίων 2014-2019)	29
Χάρτης 4: Η περιοχή μελέτης με βάση την τρέχουσα (Καλλικρατικοί δήμοι) διοικητική διαίρεση του Ν. Χανίων, (Πηγή: Προγραμματική Σύμβαση Δήμων Κισσάμου και Πλατανιά με ΕΜΠ Τοπογράφων Μηχανικών, 2016).....	31
Χάρτης 5: Χωρική κατανομή σχολικών μονάδων στην περιοχή μελέτης, (Πηγή: ίδια επεξεργασία, Geodata)	72
Χάρτης 6: Θέση Δήμων περιοχής μελέτης στον Ν. Χανίων, (Πηγή: Κλουτσινώτη κ.α., 2014)	77
Χάρτης 7: Λεκάνες απορροής μελετούμενων υδατορεμάτων, (Πηγή: Μελέτη Υδατορεμάτων).....	81
Χάρτης 8: Προστατευόμενες περιοχές περιοχής μελέτης, (Πηγή: Κλουτσινώτη κ.α., 2014)	90
Χάρτης 9: Προστατευόμενες Περιοχές Natura Π.Ε. Χανίων, (Πηγή: https://natura2000.eea.europa.eu/) .	90
Χάρτης 10: Περιοχές NATURA 2000 Δήμων Κισσάμου και Πλατανιά	91
Χάρτης 11: Καταφύγια Άγριας Ζωής Δήμων Κισσάμου και Πλατανιά, (Πηγή: Καραπιδάκης Ε., 2019)	94
Χάρτης 12: Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλους Δήμων Κισσάμου και Πλατανιά, (Πηγή: Φιλότης).....	95
Χάρτης 13: Περιοχές σημαντικές για πουλιά στους Δήμους Κισσάμου και Πλατανιά, (Πηγή: Οικοσκόπιο)	96
Χάρτης 14: Περιοχές Απαγόρευσης Αλιείας στους Δήμους Κισσάμου και Πλατανιά	96
Χάρτης 15:Χάρτης περιοχών με Πράξεις χαρακτηρισμού ως προς το δασικό ή μη χαρακτήρα της έκτασης , (Πηγή: στοιχεία Ομίλου Leptos Group).....	97
Χάρτης 16: Γενικός γεωλογικός χάρτης με εστίαση στη Δυτική Κρήτη, (Πηγή: Οικοσκόπιο)	103
Χάρτης 17: Γενικός γεωλογικός χάρτης με εστίαση στο Καστέλλι Κισσάμου, (Πηγή: Οικοσκόπιο)	104

Χάρτης 18: Γενικός γεωλογικός χάρτης με εστίαση στην ευρύτερη περιοχή του Πλατανιά, (Πηγή: Οικοσκόπιο)	104
Χάρτης 19: Σεισμοτεκτονικός χάρτης της Κρήτης, (Πηγή: Οικοσκόπιο)	105
Χάρτης 20: Γεωμορφολογία της ευρύτερης περιοχής μελέτης, (Πηγή: Οικοσκόπιο).....	105
Χάρτης 21: Κηρυγμένοι Αρχαιολογικοί χώροι και ιστορικά μνημεία, (Πηγή Καραπιδάκης Ε., 2019).....	113
Χάρτης 22: Ζώνες περιορισμένης πρόσβασης Ναυαγίων, (Πηγή: http://raki.webpages.auth.gr/GISapp/wp-content/uploads/2018/01/%CE%B9%CE%B3.png).....	126
Χάρτης 23: Ενάλιοι Αρχαιολογικοί χώροι κρήτης, (Πηγή: http://raki.webpages.auth.gr/GISapp/wp-content/uploads/2018/01/%CE%B9%CE%B3.png).....	127
Χάρτης 24: Ο ρόλος της ελιάς στην Κρήτη και την περιοχή μελέτης, (Πηγή: Επιχειρησιακό Σχέδιο Πλατανιά)	129
Χάρτης 25: Δίκτυο οινοποιών Νομών Χανίων και Ρεθύμνης, (Πηγή: http://winesurveyor.weebly.com/tour1904.html)	130
Χάρτης 26: Βόρειος Οδικός Άξονας Κρήτης (Β.Ο.Α.Κ.), (Πηγή: Συγκοινωνιακή Μελέτη Έργου).....	137
Χάρτης 27: Θέσεις πλησιέστερων στάσεων στην περιοχή του έργου, (Πηγή: Googlemaps).....	141
Χάρτης 28: Υφιστάμενες υποδομές ευρύτερης περιοχής στη θέση του έργου, (Πηγή: Καραπιδάκης Ε., 2019)	172
Χάρτης 29: Περιοχές του δικτύου Natura στην ευρύτερη περιοχή, (Πηγή: Geodata.gov.gr, Ιδία επεξεργασία)	184
Χάρτης 30: Η περιοχή μελέτης χαρακτηρίζεται ως αναπτυσσόμενη τουριστικά περιοχή, (Πηγή: ΚΥΑ 67659/9.12.2013)	185
Χάρτης 31: Η περιοχή μελέτης χαρακτηρίζεται ως ΠΕΡΠΟ (Πηγή: ΠΧΠ Κρήτης – Χάρτης Π.2α).....	193
Χάρτης 32: Απόσπασμα ΠΧΠ Κρήτης – ΦΕΚ 260ΑΑΠ/2017	197
Χάρτης 33: Δομικό σχέδιο χωρικής οργάνωσης (οργάνωση οικιστικού δικτύου), (Πηγή: ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Πλατανιά, 2007)	201
Χάρτης 34: Δομικό Σχέδιο-Οικιστική Οργάνωση Ανοικτής Πόλης, (Πηγή: ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Πλατανιά, 2007)	202
Χάρτης 35: Οργάνωση οικιστικού δικτύου, (Πηγή: Μελέτη ΓΠΣ Δήμου Κισσάμου).....	207
Χάρτης 36: Ζώνες Ανάπτυξης και Προστασίας, (Πηγή: Μελέτης ΓΠΣ – Χωροταξική Θεώρηση του Δ. Κισσάμου).....	208

Χάρτης 37: Χάρτης Χρήσεων γης & Προστασίας Περιβάλλοντος, (Πηγή: Χάρτης Π.2 Μελέτης ΓΠΣ (2017 – Β1) , Ανάδοχος σύμπραξη των Μελετητικών Γραφείων Α. Μπιτσακάκη- Σπ. Τσαγκαράτος – Νικ. Γροζόπουλος – ΦΑΣΜΑ ΑΕΜ – Μ. Λιόνης – Αικ. Παυλάκη, 2017)	211
Χάρτης 38: Απόσπασμα χάρτη Γεν. Κατ/σεων ΠΕΡΠΟ (ΦΕΚ 42ΑΑΠ/2006) & όρια περιοχής ΕΣΧΑΣΕ	213
Χάρτης 39: Έγκριση έκτασης ΠΕΡΠΟ 2011, από την Cretan Sun & Sea , Developments S.A, (Πηγή : Φάκελος υποβολής αιτήματος για ΕΣΧΑΣΕ)	214
Χάρτης 40: Ζώνες αναζήτησης ΠΕΡΠΟ, (Πηγή: Χάρτης Π.2 α του ΠΧΠ Κρήτης, ΦΕΚ 260ΑΑΠ/2017)	215
Χάρτης 41: Χρήσει Γης Δήμου Πλατανιά, (Πηγή: ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Πλατανιά, 2017)	221
Χάρτης 42: Διαχρονική μεταβολή χρήσεων κατά CORINE, (Πηγή: http://mapsportal.ypen.gr/)	223
Χάρτης 43: Γεωλογική καταλληλότητα – Νότιο τμήμα, (Πηγή: Γεωλογική Μελέτη, Δ. Αργυρίου, 2020)....	232
Χάρτης 44: Γεωλογική καταλληλότητα - Δυτικό τμήμα, (Πηγή: Γεωλογική Μελέτη, Δ. Αργυρίου, 2020)...	233
Χάρτης 45: Γεωλογική καταλληλότητα - Ανατολικό τμήμα, (Πηγή: Γεωλογική Μελέτη, Δ. Αργυρίου, 2020)	233
Χάρτης 46: Έκταση επενδυτικού σχεδίου Costa Noria με τίτλους ιδιοκτησίας, (Πηγή: Παρεχόμενα στοιχεία Ομίλου)	235
Χάρτης 47: Τοπογραφικό διάγραμμα ακινήτου επενδυτικού σχεδίου Costa Noria, (Πηγή: Γιαννακάκης Μ.)	236
Χάρτης 48: Τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:2000, (Πηγή: Γιαννακάκη Μ.)	238
Χάρτης 49: Προτεινόμενες οδικές συνδέσεις, (Πηγή: Συγκ/κή Μελέτη «ΜΣΜ – ΜΑΥΡΟΓΕΩΡΓΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ Ι.Κ.Ε.», ίδια επεξεργασία).....	240
Χάρτης 50: Ανάπτυξη Σεναρίου 1, (Πηγή: Ιδία Επεξεργασία).....	282
Χάρτης 51: Ανάπτυξη Σεναρίου 2, (Πηγή: Ιδία Επεξεργασία).....	286
Χάρτης 52: Ανάπτυξη Σεναρίου 3, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία).....	290
Χάρτης 53: Σύνδεση της επένδυσης με τον ΒΟΑΚ και την παραλιακή οδό προς Νωπήγεια	305
Χάρτης 54: Χάρτης Ζωνών Χρήσεων γης & περιορισμών δόμησης	307
Χάρτης 55: Αναλυτικός Χάρτης Πρότασης, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία).....	312

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1: Πληθυσμός Π.Ε. Χανίων, (Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία επεξεργασία)	32
Πίνακας 2: Μόνιμος και Πραγματικός Πληθυσμός Δήμου Πλατανιά 1991 -2011, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων ΕΛΣΤΑΤ)	32
Πίνακας 3: Δημογραφικά Στοιχεία Δήμου Πλατανιά, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία).....	33

Πίνακας 4: Πληθυσμιακή εξέλιξη πραγματικού πληθυσμού Δήμου Κισσάμου, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2011).....	38
Πίνακας 5: Κατανομή πληθυσμού ανά τοπική ενότητα για το Δήμο Κισσάμου, (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., Ιδία επεξεργασία)	40
Πίνακας 6: Πρόβλεψη πληθυσμού για το Δήμο Κισσάμου 2021, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)	41
Πίνακας 7: Ιδιωτικά νοικοκυριά κατά τύπο και μέγεθος και κατά τύπο πυρηνικής οικογένειας (Απογραφή Πληθυσμού 2011), (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011)	43
Πίνακας 8: Πυρηνικές οικογένειες, μέλη πυρηνικών οικογενειών και αριθμός παιδιών κατά τύπο πυρηνικής οικογένειας (Απογραφή Πληθυσμού 2011), (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011)	44
Πίνακας 9: Πυρηνικές οικογένειες κατά αριθμό απασχολούμενων μελών (Απογραφή Πληθυσμού 2011), (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011).....	45
Πίνακας 10: Ηλικιακή σύνθεση στους δήμους Πλατανιά και Κισσάμου για τα έτη 2001 και 2011 (Απογραφή Πληθυσμού 2011), (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011).....	47
Πίνακας 11: Πληθυσμιακή σύνθεση στους Δήμους Πλατανιά και Κισσάμου για το έτος 2011 (διαφορετική ομαδοποίηση), (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011)	47
Πίνακας 12: Κατανομή πληθυσμού βάσει φύλου για το έτος 2011, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011)	49
Πίνακας 13: Μόνιμος Πληθυσμός και επίπεδο εκπαίδευσης (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011).....	49
Πίνακας 14: Ποσοστά εκπαιδευομένων ανά επίπεδο εκπαίδευσης, (Πηγή :Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011)	50
Πίνακας 15: Κατά κεφαλή ακαθάριστο εγχώριο προϊόν κατά περιφέρεια και Π.Ε. (σε ευρώ - τρέχουσες τιμές), (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2017)	51
Πίνακας 16: Ακαθάριστη προστιθέμενη αξία κατά κλάδο (Α10) για την Π.Ε. Χανίων - NACE REV.2. (σε εκατομμύρια ευρώ - τρέχουσες τιμές), (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2017)	53
Πίνακας 17: Ακαθάριστη προστιθέμενη αξία κατά κλάδο (Α10) - NACE REV.2 (%)	54
Πίνακας 18: Οικονομικά ενεργός (και μη) πληθυσμός, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011)	55
Πίνακας 19: Άνεργοι κατά επίπεδο εκπαίδευσης – Απογραφή Πληθυσμού 2011, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011).....	56
Πίνακας 20: Οικονομικά ενεργός (και μη) πληθυσμός ανά τομέα - Απογραφή Πληθυσμού 2011, (Πηγή: ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011)	57
Πίνακας 21: Στοιχεία αφίξεων, διανυκτερεύσεων και πληρότητας σε ξενοδοχειακά καταλυμάτων, (Πηγή: ΙΝΣΕΤΕ).....	59

Πίνακας 22: Αφίξεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ), κατά Περιφερειακή Ενότητα και Δήμο, (Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ).....	59
Πίνακας 23: Ξενοδοχειακό Δυναμικό 2018, (Πηγή: Hellenic Chamber of Hotels (2019, Ιδία επεξεργασία)	60
Πίνακας 24: Κτίρια ανά χρήση των Δήμων Πλατανιά και Κισσάμου, (Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 2011)	67
Πίνακας 25: Ποσοστά κτιρίων ανά χρήση των Δήμων Πλατανιά και Κισσάμου, (Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 2011)	67
Πίνακας 26: Δηλώσεις αυθαιρέτων σύμφωνα με τους ν. 4178/2013 και ν. 4495/2017 για το Δήμο Πλατανιά, (Πηγή: ΤΕΕ 2020)	68
Πίνακας 27: Δηλώσεις αυθαιρέτων σύμφωνα με τους ν. 4178/2013 και ν. 4495/2017 για το Δήμο Κισσάμου, (Πηγή: ΤΕΕ 2020)	68
Πίνακας 28: Πλήθος δημόσιων υποδομών εκπαίδευσης ανά σχολική μονάδα σε επίπεδο Δήμου Πλατανιά, (Πηγή: Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Πλατανιά 2015-2019)	69
Πίνακας 29: Αθλητικές υποδομές Δήμου Πλατανιά, (Πηγή: Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Πλατανιά 2015-2019).....	75
Πίνακας 30: Διοικητική Υπαγωγή, (Πηγή: Υδρολογική μελέτη έργου)	80
Πίνακας 31: Ποιότητα νερών κολύμβησης στο Δήμο Πλατανιά, (Πηγή: ΑΔΚ, 2019)	86
Πίνακας 32: Ποιότητα νερών κολύμβησης στο Δήμο Κισσάμου, (Πηγή: ΑΔΚ, 2019)	87
Πίνακας 33: Υγρότοποι Δήμου Πλατανιά, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, Οικοσκόπιο).....	88
Πίνακας 34: Υγρότοποι Δήμου Κισσάμου, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, Οικοσκόπιο)	88
Πίνακας 35: Προστατευόμενες Περιοχές Natura Περιοχής Μελέτης, (Πηγή: https://natura2000.eea.europa.eu/)	93
Πίνακας 36: Στοιχεία επιφάνειας, μορφολογίας εδάφους και μέσου σταθμικού των υψομέτρων για τους Δήμους Πλατανιά και Κισσάμου, (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.)	106
Πίνακας 37: Επισκέπτες σε Μουσεία / Αρχαιολογικούς χώρους 2016-2020, (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ - Επεξεργασία INSETE Intelligence).....	112
Πίνακας 38: Οινοποιεία - Παραγωγοί κρασιού περιοχής μελέτης, (Πηγή: http://winesurveyor.weebly.com/tour1904.html)	131
Πίνακας 39: Αφίξεις αεροδρομίου Χανίων για τα έτη 2019, 2020, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων ΥΠΑ)	152
Πίνακας 40: Σημεία για τις υδρευτικές ανάγκες οικισμών που εξυπηρετεί η ΔΕΥΑΒΑ, (Πηγή: ΣΜΠΕ Μελέτης ΕΣΧΑΣΕ COSTA NOPIA)	154
Πίνακας 41: Οι κυριότερες πηγές υδρευτικής, αρδευτικής και υδρο-αρδευτικής χρήσης με χωρική αναφορά στις Δ.Ε. Κισσάμου και Μηθύμνης, (Πηγή: ΣΜΠΕ μελέτης ΕΣΧΑΣΕ COSTA NOPIA)	160

Πίνακας 42: Γενικές/μέσες τιμές πολεοδομικών μεγεθών και χρήσεις γης	210
Πίνακας 43: SWOT ANALYSIS, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία).....	243
Πίνακας 44: Βασικά Χαρακτηριστικά Ανάπτυξης Συνολικού Ακινήτου Επένδυσης	247
Πίνακας 45: Δείκτες προσδιορισμού της ΦΙ	250
Πίνακας 46: Εκτίμηση πληθυσμού αιχμής για τα καταλύματα (ζώνη Τουρισμού - Αναψυχής).....	255
Πίνακας 47: Εκτίμηση προσωπικού επένδυσης σε ώρα αιχμής.....	256
Πίνακας 48: Προσδιορισμός Μέγιστου Ημερήσιου Πληθυσμού αιχμής, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)	258
Πίνακας 49: Ενδεικτικές Φάσεις Κατασκευής σε σχέση με το χρόνο ανάπτυξης των υποδομών φιλοξενίας, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)	259
Πίνακας 50: Προσδιορισμός πληθυσμού ανά φάση 4-ετίας κατασκευής του έργου και ανά χρονική περίοδο (αιχμή ή μη), (Πηγή: Ιδία επεξεργασία).....	260
Πίνακας 51: Υπολογισμός δεικτών περιοχής μελέτης και ευρύτερης περιοχής για τον έλεγχο της ΦΙ ως προς την παράμετρο του πληθυσμού	261
Πίνακας 52: Συνολική παρουσίαση δεικτών ελέγχου ΦΙ στην περιοχή μελέτης και στην ευρύτερη περιοχή, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)	263
Πίνακας 53: Περιβαλλοντικοί Στόχοι	267
Πίνακας 54: Επιμέρους άρθια και οικοδομήσιμα γεωτεμάχια	277

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 1: Περιοχή Επένδυσης, (Πηγή: ίδια επεξεργασία – ΦΕΚ 42/2006 - Χωροθέτηση έργου εντός της περιοχής 6 της Χ.Ε. 4 των ΠΕΡΠΟ Χανίων).....	23
Εικόνα 2: Θέση χωροθέτησης προτεινόμενης επένδυσης, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, google earth)	62
Εικόνα 3: Λιμένας Σούδας, (Πηγή: Googlemaps).....	146
Εικόνα 4: Λιμάνι Κολυμβαρίου, (Πηγή: Googlemaps).....	148
Εικόνα 5: Πρόταση διαμόρφωσης νέου λιμένα (Πηγή: Τεχνική Έκθεση διακήρυξης Έργου).....	149
Εικόνα 6: Λιμάνι Πλατανιά, (Πηγή: Googlemaps)	149
Εικόνα 7: Λιμάνι Κισσάμου (Καβονησίου), (Πηγή: https://www.cretandailycruises.com/pages.aspx?id=1048&lang=el)	150
Εικόνα 8: Διεθνές Αεροδρόμιο Χανίων, (Πηγή: Googlemaps)	151
Εικόνα 9: Ιστορικό Αεροδρόμιο Μάλεμε, (Πηγή: https://www.explorecrete.com/crete-west/GR-maleme-aerodromio-istoria.html)	153

Εικόνα 10: Υδροαρδευτικά δίκτυα ΟΑΚ ΑΕ στη Δυτική Κρήτη –ΠΕ Χανίων, (Πηγή: ΣΜΠΕ μελέτης ΕΣΧΑΣΕ COSTA NOPIA)	157
Εικόνα 11: Θέσεις εγκαταστάσεων επεξεργασίας λυμάτων των δήμων Κισσάμου και Πλατανιά σε σχέση με τη θέση του εξεταζόμενου ΕΣΧΑΣΕ, (Πηγή: ΣΜΠΕ μελέτης ΕΣΧΑΣΕ COSTA NOPIA).....	161
Εικόνα 12: ΕΕΛ Δ.Ε.Υ.Α.Β.Α., (Πηγή: ΣΜΠΕ μελέτης ΕΣΧΑΣΕ COSTA NOPIA)	162
Εικόνα 13: Ε.Ε.Λ. Κισσάμου (ΕΛ4340130118), (Πηγή: ΣΜΠΕ μελέτης ΕΣΧΑΣΕ COSTA NOPIA)	164
Εικόνα 14: ΟΕΔΑ Χανίων, (Πηγή: ΣΜΠΕ μελέτης ΕΣΧΑΣΕ COSTA NOPIA).....	165
Εικόνα 15: Θέση ΟΕΔΑ Χανίων σε σχέση με τη θέση του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ, πηγή ΣΜΠΕ μελέτης ΕΣΧΑΣΕ COSTA NOPIA.....	166
Εικόνα 16: Διασύνδεση Πελοποννήσου με Κρήτη, (Πηγή: ΑΔΜΗΕ).....	173
Εικόνα 17: Διασύνδεση Αττικής με Κρήτη, (Πηγή: ΑΔΜΗΕ).....	174
Εικόνα 18: Ευρύτερη Περιοχή Μελέτης, (Πηγή: ΕΜΠ, 2015)	218
Εικόνα 19: Άμεση Περιοχή Ακινήτου, (Πηγή: Ιδία Επεξεργασία)	219
Εικόνα 20: Εικόνες από την περιοχή του ακινήτου προς ανάπτυξη.....	227
Εικόνα 21: Περιοχή ανάπτυξης της επένδυσης	228
Εικόνα 22: Απόσπ. Χάρτη από Δεκέμβριο 2006, Τοπ. Μ. Γιαννακάκη, για τον εντοπισμό της έκτασης εντός της περιοχής αναζήτησης ΠΕΡΠΟ.....	279
Εικόνα 23: Τοπογραφικό διάγραμμα από Δεκέμβριο 2016, κλ. 1: 1000, (Πηγή: Τοπ. Μ. Γιαννακάκης, Βεβαίωση Καταλληλότητας του 2017 /ΥΠΕΝ, Ιδία επεξεργασία)	280
Εικόνα 24: Ενδεικτικό Master Plan επενδυτικού σχεδίου Costa Norpia.....	317
Εικόνα 25: Απόψεις από το Οικιστικό θέρετρο Καμάρες στην Κύπρο	321
Εικόνα 26: Φωτορεαλιστικές απόψεις τμημάτων του Master Plan	322

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Διάγραμμα 1: Πληθυσμιακή εξέλιξη μόνιμου πληθυσμού Δήμου Πλατανιά 1991 – 2011, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων ΕΛΣΤΑΤ)	33
Διάγραμμα 2: Πληθυσμιακή εξέλιξη μόνιμου πληθυσμού Δήμου Κισσάμου 1991 – 2011, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2011).....	39
Διάγραμμα 3: Παρουσίαση βασικών στατιστικών στοιχείων Πληθυσμού Δήμων Πλατανιά και Κισσάμου (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011).....	48
Διάγραμμα 4: Κατά κεφαλή ακαθάριστο εγχώριο προϊόν κατά περιφέρεια και νομό (σε ευρώ - τρέχουσες τιμές), (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2017)	51

Διάγραμμα 5: Συμμετοχή ΑΠΑ Π.Ε. Χανίων στην ΑΠΑ του συνόλου της χώρας (%), (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2017).....	52
Διάγραμμα 6: Συμμετοχή ΑΠΑ Π.Ε. Χανίων στην ΑΠΑ της Περιφέρειας Κρήτης (%), (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2017).....	52
Διάγραμμα 7: Ακαθάριστη προστιθέμενη αξία κατά κλάδο, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2017)	54
Διάγραμμα 8: Απασχόληση ανά τομέα δραστηριότητας, (Πηγή: Στοιχεία ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2011).....	58
Διάγραμμα 9: Ενεργειακή Ένταση Ελλάδας – Κρήτης, (Πηγή: Μελέτη Ενεργειακού Σχεδιασμού Περιφέρειας Κρήτης - Προγραμματική Σύμβαση Περιφέρειας Κρήτης – ΕΜΠ Ηλεκτρολόγων Μηχανικών & Μηχανικών Υπολογιστών).....	167
Διάγραμμα 10: Ενεργειακό ισοζύγιο Κρήτης, (Πηγή: Μελέτη Ενεργειακού Σχεδιασμού Περιφέρειας Κρήτης - Προγραμματική Σύμβαση Περιφέρειας Κρήτης – ΕΜΠ Ηλεκτρολόγων Μηχανικών & Μηχανικών Υπολογιστών).....	168
Διάγραμμα 11: Δομή Κατανάλωσης προϊόντων πετρελαίου στη Κρήτη, (Πηγή: Μελέτη Ενεργειακού Σχεδιασμού Περιφέρειας Κρήτης - Προγραμματική Σύμβαση Περιφέρειας Κρήτης – ΕΜΠ Ηλεκτρολόγων Μηχανικών & Μηχανικών Υπολογιστών).....	169
Διάγραμμα 12: Δομή Ηλεκτροπαραγωγής - Ποσοστιαία διάρθρωση της παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας στην Κρήτη, (Πηγή: Μελέτη Ενεργειακού Σχεδιασμού Περιφέρειας Κρήτης - Προγραμματική Σύμβαση Περιφέρειας Κρήτης – ΕΜΠ Ηλεκτρολόγων Μηχανικών & Μηχανικών Υπολογιστών)	170

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ

Εικ. 1: Βραβεία Ομίλου Εταιρειών Λεπτός	330
Εικ. 2: Βράβευση του αείμνηστου κ Μιχαλάκη Λεπτού από το πρόεδρο της Δημοκρατίας της Κύπρου	331
Εικ. 3: : Βράβευση Μ.Λεπτού - Life Time Achievement 2021	332
Εικ. 4: : Βράβευση Γ. Λεπτού και Π. Λεπτού IN-Business Award 2021.....	332
Εικ. 5: Kamares Villas, Τάλα, Πάφος	333
Εικ. 6: Kamares Villas, Τάλα, Πάφος	334
Εικ. 7: Kamares Villas, Τάλα, Πάφος	334
Εικ. 8: Kamares Villas, Τάλα, Πάφος	335
Εικ. 9: Kamares Villas, Τάλα, Πάφος	335
Εικ. 10: Kamares Villas, Τάλα, Πάφος	336
Εικ. 11: Kamares Villas, Τάλα, Πάφος	336

Εικ. 12: Olympus Villas, Τσάδα, Πάφος	337
Εικ. 13: Coral Beach Hotel, Πέγεια, Πάφος.....	337
Εικ. 14: Thalassa Hotel, Πέγεια, Πάφος	338
Εικ. 15: Limnaria, Paphos Gardens, Πάφος.....	339
Εικ. 16: Limnaria Gardens, Πάφος	339
Εικ. 17: Aphrodite Gardens, Πάφος.....	340
Εικ. 18: Blu Marine Residences	341
Εικ. 19: Del Mar Residences, Λεμεσός.....	342
Εικ. 20: Neapolis Smart Ecocity, Πάφος.....	343
Εικ. 21: Aphrodite Villas, Χανιά, Κρήτη.....	344
Εικ. 22: Viglia Villas -Κισάμου, Κρήτη.....	345
Εικ. 23: Paros Gardens, Πόρος.....	345
Εικ. 24: Panorama Hotel Χανιά Κρήτη	346

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ

Αρκτικόλεξο	Ερμηνεία
ΑΑΔΕ	Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων
ΑΕΠΕ	Ακαθάριστο Εθνικό Προϊόν
ΑΠΕ	Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας
ΓΠΣ	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΔΕΔΔΗΕ	Διαχειριστής Ελληνικού Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας
ΔΕΥΑ	Δημοτική Επιχείρηση Ύδρευσης - Αποχέτευσης
ΔΝΤ	Διεθνές Νομισματικό Ταμείο
ΕΕ	Ευρωπαϊκή Ένωση
ΕΛΛΕΤ	Ελληνική Εταιρεία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού
ΕΛΣΤΑΤ	Ελληνική Στατιστική Αρχή
ΕΜΠ	Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
ΕΟΤ	Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού
ΕΠΣ	Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΕΣΠΑ	Εταιρικό Σύμφωνο για το πλαίσιο Ανάπτυξης
ΖΟΕ	Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου
ΙΝΣΕΤΕ	Ινστιτούτο του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων
ΚΑΠΕ	Κέντρο Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας
ΜΟ	Μέσος Όρος
ΟΟΣΑ	Οργανισμός Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης
ΟΠΕΚΕΠΕ	Οργανισμός Πληρωμών και Ελέγχου Κοινοτικών Ενισχύσεων Προσανατολισμού και Εγγυήσεων
ΟΤΑ	Οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης
ΠΔ	Προεδρικό Διάταγμα
ΠΦΙ	Πολιτιστική Φέρουσα Ικανότητα
ΠΧΠ	Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο
ΡΣ	Ρυμοτομικό Σχέδιο
ΣΒΑ	Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης
ΣΒΑΚ	Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας
ΣΕΤΕ	Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων
ΣΠΕ	Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών
ΣτΕ	Συμβούλιο της Επικρατείας
ΥΠΑ	Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας
ΥΠΕΚΑ	Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας
ΥΠΠΟ	Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού
ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης

ΦΙ	Φέρουσα Ικανότητα
CORINE	Coordination of Information on the Environment
DMO	Destination Management Organization
ETIS	European Tourism Indicators System
GIS	Geographic Information System
MSSD	Mediterranean Sustainability Dashboard
MST	Measuring the Sustainability of Tourism
SDGs	Sustainable Development Goals
UN	United Nations
UNESCO	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization
WTO	World Tourism Organization
WTTC	World Travel & Tourism Council

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1. Γενικά Στοιχεία Στρατηγικής Επένδυσης

Η προτεινόμενη επένδυση της εταιρείας «CRETAN SUN AND SEA DEVELOPMENTS A.E» χωροθετείται στο κόλπο Κισσάμου στη βόρεια ακτή της Π.Ε. Χανίων στην Περιφέρεια Κρήτης, σε ακίνητο συνολικής επιφάνειας 1.130,432 στρεμμάτων (ακριβές εμβαδόν τοπογραφικού διαγράμματος 1.130.432,76 τ.μ.). Η θέση του έργου εντοπίζεται εντός έκτασης ευρύτερης περιοχής αναζήτησης Π.Ε.Ρ.Π.Ο. σύμφωνα με την 32063/06-07-2006 (ΦΕΚ 42 ΑΑΠ/2006) «Έγκριση γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας (Π.Ε.Ρ.Π.Ο) ιδιοκτητών γης στην εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923 καθώς και εκτός οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους περιοχή στο νομό Χανίων».

Η εν λόγω επένδυση χαρακτηρίστηκε ως «**Στρατηγική Επένδυση**» σύμφωνα με την αρ. απόφαση 43/2019 (ΦΕΚ 4669B/19.12.2019) μετά από αίτημα του Επενδυτή στο φορέα της Enterprise Greece, ο οποίος με τη σειρά του στις 16.5.2019 εισηγήθηκε θετικά στη Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων (ΔΕΣΕ) για την ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «COSTA NOPIA» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία: «ΚΡΕΤΑΝ ΣΑΝ ΕΝΤ ΣΗ ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο: «CRETAN SUN AND SEA DEVELOPMENTS A.E», στις διαδικασίες των «Στρατηγικών Επενδύσεων» του ν. 3894/2010. Συγκεκριμένα στην απόφαση αρ. 43/2019 αναφέρεται ότι *«η ένταξη της εν λόγω επένδυσης στις διαδικασίες Στρατηγικών Επενδύσεων γίνεται κατά την έννοια του ν. 3894/2010, όπως ισχύει, σύμφωνα με τις παραδοχές και υπό τους όρους και προϋποθέσεις που αναφέρονται στην από 14.05.2019 γνωμοδότηση της «Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» προς τη Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων, όπως αυτή ενεκρίθη από το Διοικητικό Συμβούλιο της 16.05.2019 (ΑΠΣ: 336)».*

Σύμφωνα με την ΑΠΣ : 336, προτείνεται η ένταξη της προτεινόμενης επενδυτικής πρότασης στις Διαδικασίες Στρατηγικών Επενδύσεων του Νόμου 3894/2010 «Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων» καθώς:

- 1) Χαρακτηρίζεται Στρατηγική δεδομένου ότι πληροί την προϋπόθεση Α. του άρθρου 1 του Ν.3894/2010
- 2) Είναι βιώσιμη και θα υλοποιηθεί από φορέα που κρίνεται ως φερέγγυος

3) Έχει θετικές επιπτώσεις στην ελληνική οικονομία και πληροί τα κριτήρια του άρθρου 3 του Ν.3894/2010 αφού συμβάλλει στην :

α) Αύξηση των θέσεων εργασίας

β) Περιφερειακή ανάπτυξη

γ) Αύξηση της εξαγωγικής δραστηριότητας

δ) Ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και της ανταγωνιστικότητας της εθνικής οικονομίας

ε) Προστασία του περιβάλλοντος και την εξοικονόμηση ενέργειας

Ταυτόχρονα για την εν λόγω επένδυση αποφασίστηκε :

«► Να χαρακτηριστεί το έργο ως Στρατηγική Επένδυση, με την υπαγωγή του συνόλου του στις διατάξεις του Ν.3894/2010 όπως ισχύει.

► Την κατάρτιση, για το σύνολο της ακίνητης περιουσίας, επί της οποίας θα υλοποιηθεί το έργο, **Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε)**, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην διάταξη του άρθρου 24 του Ν.3894/2010 και την απόδοση της χρήσης των ζωνών τουρισμού αναψυχής ,παραθεριστικού - τουριστικού χωριού σύμφωνα με τον Ν.3896/2011 όπως ισχύει.

► Ειδικότερα, για την ιδιοκτησία επιφανείας 468 στρ. η οποία βρίσκεται στο ανατολικό μέρος της βουνοπλαγιάς και είναι εφαιπτόμενη της νοτιότερης ζώνης παραθερισμού να εγκριθεί η κατασκευή 9 οπών Golf -Par 3, Golf Club και Driving Range, ως επίσης να εγκριθεί επί του 10% της επιφανείας η οποία τυχόν χαρακτηριστεί ως δασική¹, η δυνατότητα δημιουργίας τουριστικών εγκαταστάσεων, ενώ για το τμήμα ή τμήματα της ιδιοκτησίας το οποίο δεν θα χαρακτηριστεί ως δασική έκταση να εγκριθεί ζώνη παραθεριστικού-τουριστικού χωριού, σύμφωνα με τις ειδικότερες προβλέψεις και περιορισμούς περί πολεοδόμησης, με συντελεστή δόμησης και κάλυψης ως προβλέπεται στο Ν.3894/2010 και 3986/2011 όπως ισχύουν.

► Την αδειοδότηση του συνόλου της επένδυσης και των υποστηρικτικών εξωτερικών και εσωτερικών της έκτασης υποδομών, μέσω των διατάξεων του Ν. 3894/2010 των οδεύσεων πρόσβασης στην επένδυση συμπεριλαμβανομένης ειδικότερα της οδικής σύνδεσης με τον Β.Ο.Α.Κ.

¹ Οι δασικού χαρακτήρα εκτάσεις εξαιρούνται της παρούσας πρότασης πολεοδόμησης και δόμησης ενώ για τη μια εκ των δύο εκτάσεων (εμβαδού περί τα 18 στρεμ.) έχει ασκηθεί και εκκρεμεί ενώπιον του αρμοδίου δικαστηρίου η τελεσιδικία του χαρακτηρισμού της ως δασικής.

- ▶ Την παραχώρηση της χρήσης της παραλίας, η οποία υπάρχει έμπροσθεν του οικοπέδου της επένδυσης, για λόγους εξυπηρέτησης των λυόμενων της ανάπτυξης, και άδεια για την τοποθέτηση προσωρινών και λυόμενων κατασκευών διημέρευσης.
- ▶ Την παραχώρηση της αναγκαίας παράκτιας περιοχής, η οποία βρίσκεται έμπροσθεν του οικοπέδου, για να εξυπηρετηθεί η δημιουργία τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης.
- ▶ Την αδειοδότηση λειτουργίας ελικοδρομίου.
- ▶ Την καταρχήν διερεύνηση της δυνατότητας αδειοδότησης Υδατοδρομίου.
- ▶ Την αδειοδότηση κάθετου ή/και επικλινούς ανελκυστήρα ή/και σιδηροδρόμου με ράγες ή εναέριου για τη μεταφορά κυρίως προσώπων όπου απαιτείται στην έκταση της επένδυσης.
- ▶ Την αδειοδότηση Μονάδας Αφαλάτωσης.

Το συνολικό κόστος του έργου, σύμφωνα με την εκτίμηση του φορέα υλοποίησης, ανέρχεται σε 303.294.481 Ευρώ.»

Στόχος αυτής της Στρατηγικής επένδυσης είναι να δημιουργηθεί ένα υψηλού επιπέδου θέρετρο με χρήσεις παραθεριστικού – τουριστικού χωριού και Τουρισμού - Αναψυχής σύμφωνα με τις αντίστοιχες χρήσεις του άρθρου 11 του ν. 3986/2011, όπου θα χωροθετηθούν κατοικίες, τουριστικά καταλύματα , ξενοδοχειακές και άλλες υποδομές που θα περιλαμβάνουν όλες τις ανέσεις και θα προσφέρουν όλες τις υπηρεσίες, οι οποίες θεωρούνται, ως ιδανικές, για διαμονή παραθερισμού και μόνιμης κατοίκησης, καθώς και για την εποχική διαμονή από ταξιδιώτες/επισκέπτες με υψηλή οικονομική και κοινωνική στάθμη.

1.2. Στοιχεία Φορέα Επένδυσης

Ο Φορέας της επένδυσης είναι η εταιρεία «ΚΡΕΤΑΝ ΣΑΝ ΕΝΤ ΣΗ ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με διακριτικό τίτλο «CRETAN SUN AND SEA DEVELOPMENTS A.E» η οποία ιδρύθηκε στις 04/10/1999 και η έδρα της είναι στο Δήμο Χανίων και είναι 100% θυγατρική του Ομίλου Εταιρειών Leptos. Ο Επενδυτής είναι ο όμιλος εταιρειών LEPTOS GROUP ο οποίος και αποτελείται από πέρα των 65 εταιρειών που δραστηριοποιούνται στη Κύπρο και στην Ελλάδα, μεταξύ των άλλων, σε τομείς διαχείρισης, σχεδιασμού, ανάπτυξης, κατασκευής, προώθησης και διάθεσης ακινήτων (οικιστικών και άλλων συγκροτημάτων/ αναπτύξεων μεικτής χρήσης κ.α.), διαχείρισης αποπερατωμένων έργων (property management), ιδιοκτησίας και διαχείρισης ξενοδοχειακών μονάδων, ταξιδιωτικού γραφείου και τουρισμού ειδικών ενδιαφερόντων. Επίσης έχει ιδρύσει και λειτουργεί το Ιδιωτικό Πανεπιστήμιο Νεάπολις και το Νοσοκομείο Iasis που εδρεύουν στην Κύπρο. Απασχολεί πάνω από 1500 εργαζόμενους και διατηρεί γραφεία (Ηνωμένο Βασίλειο, Ρωσία, Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα, Ουκρανία, Κίνα, Αίγυπτο, Ιορδανία) και συνεργασίες σε 75 χώρες. Ο Όμιλος έχει κατασκευάσει και διαθέσει μέχρι σήμερα περισσότερες από 15.000 μονάδες κατοικιών ή κτιρίων άλλων χρήσεων σε αγοραστές, έχει δε σχεδιάσει και κατασκευάσει τα ιδιόκτητα ξενοδοχεία του στην Κύπρο.

Ο Όμιλος Εταιρειών LEPTOS GROUP κατέχει ηγετική θέση στους τομείς δραστηριότητας του και είναι ένας από τους μεγαλύτερους Οργανισμούς σήμερα στην Κύπρο. Ήταν ο πρώτος οργανισμός που από την δεκαετία του 1960, οργανωμένα προώθησε την ανάπτυξη και πώληση παραθεριστικών κατοικιών στην Κύπρο και ειδικότερα στην Κερύνεια και δημιούργησε προϊόντα εξειδικευμένα για την Βορειοευρωπαϊκή αγορά. Ο Όμιλος, μετά την Τουρκική εισβολή, δραστηριοποιήθηκε, στη Σαουδική Αραβία με την ανάπτυξη μεγάλων έργων, όπως το έργο Saudia City , μιας νέας πόλης στη Jeddah που αποτελείται από 4,000 οικιστικές μονάδες, νέα έργα υποδομής, πλατείες, εμπορικά κέντρα, κ.α., κάτι πρωτοποριακό για την εποχή του. Στη συνέχεια ο Όμιλος μετεγκαταστάθηκε στην Πάφο, που τη συγκεκριμένη περίοδο ήταν μια περιοχή αμιγώς γεωργική και υποανάπτυκτη. Μέσα σε πολύ λίγα χρόνια ο Όμιλος κατάφερε, με δυναμική προώθηση της Κύπρου και της Πάφου, να ξεπεράσει τις όποιες ανασφάλειες ένιωθαν τότε οι αλλοδαποί αγοραστές για επενδύσεις στη Κύπρο και να βάλει την Πάφο στον διεθνή χάρτη παραθερισμού, θέση που διατηρεί μέχρι σήμερα με σημαντικότερα οφέλη για την τοπική κοινωνία και οικονομία.

Καταλυτικής σημασίας για την έξοδο της Κύπρου από την πρόσφατη οικονομική κρίση, ήταν η επιθετική πολιτική του Ομίλου στην προώθηση της Κύπρου ως προορισμού δευτέρας κατοικίας αλλά και μόνιμης διαμονής. Με την κατάρρευση της αγοράς κατοικίας από Ευρωπαίους μετά το 2008, λόγω της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης, ο Όμιλος, επιδεικνύοντας πρωτοφανή εξωστρέφεια, επεκτάθηκε σε νέες αγορές όπως στον Αραβικό Κόλπο, στη Βόρεια Αφρική, στην Άπω Ανατολή και στην Νοτιοανατολική Ασία. Αξίζει να αναφερθεί ότι η συνεισφορά του Ομίλου στα πρόσφατα δύσκολα χρόνια για την οικονομία της Κύπρου τυγχάνει γενικής αναγνώρισης καθώς έχει λάβει τρεις φορές το Ετήσιο Βραβείο εξαγωγών (για τα έτη 2012, 2016, 2018) του Υπουργείου Εμπορίου και Βιομηχανίας και το πρώτο βραβείο in Business Awards στην κατηγορία Ανάπτυξης Γης & Κατασκευών (2021), το βραβείο Ηγέτη των Επιχειρήσεων καθώς και το βραβείο Life Achievement Awards στον Τομέα Ανάπτυξης Γης (2021) που απονεμήθηκαν στον Ιδρυτή του Ομίλου, αείμνηστο Μιχαλάκη Λεπτό, από το Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο Κύπρου και το Cyprus Architecture Property & Interior Design Awards αντίστοιχα. **Ο αείμνηστος Μιχαλάκης Λεπτός αποτέλεσε έναν από τους μεγαλύτερους οραματιστές της σύγχρονης εποχής δίνοντας σημαντική ώθηση στην οικονομία μέσα από καινοτόμα έργα ανάπτυξης τόσο στη Κύπρο και στην Ελλάδα όσο και στο διεθνή χώρο, το έργο του οποίου επιτυχώς συνεχίζουν οι διάδοχοι υιοί του Γιώργος και Παντελής Λεπτός .**

Η λογιστική αξία των περιουσιακών του στοιχείων του Ομίλου υπερβαίνει το € 1 δις (Δεκέμβριος 2020) και ο ετήσιος κύκλος εργασιών προ covid-19 ξεπερνούσε τα €200εκ, ενώ για το 2020 γύρω €100εκ, εκ των οποίων το μεγαλύτερο ποσοστό προέρχεται από πωλήσεις παραθεριστικών κατοικιών σε επενδυτές προερχόμενους από το εξωτερικό.

1.3. Αντικείμενο της παρούσας Μελέτης

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 24 του Ν. 3894/2010 για την πραγματοποίηση Στρατηγικών Επενδύσεων επί ιδιωτικών ακινήτων, δύναται, μετά από απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε., να καταρτίζονται, από τη Γενική Γραμματεία Στρατηγικών και Ιδιωτικών Επενδύσεων, Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ). Οι διατάξεις των άρθρων 11, 12, 13, 13Α παράγραφοι 2, 14 και 14Α του Ν. 3986/2011 (Α' 152) όπως ισχύουν, εφαρμόζονται αναλόγως.

Ως εκ τούτου, αντικείμενο της παρούσας μελέτης αποτελεί η τεκμηρίωση του χωρικού προορισμού της Έκτασης της προτεινόμενης επένδυσης, σύμφωνα με τις ειδικότερες προβλέψεις και περιορισμούς περί πολεοδόμησης, με συντελεστή δόμησης και κάλυψης ως προβλέπεται στο Ν.

3986/2011, που συνιστά και την επενδυτική της ταυτότητα, μέσω της αξιολόγησης της υφιστάμενης κατάστασης και των τάσεων της ευρύτερης περιοχής, υπό το πρίσμα αναπτυξιακών δυνατοτήτων και προοπτικών, χωροταξικών – πολεοδομικών κατευθύνσεων και ρυθμίσεων, καθώς και οικονομικών, πολιτιστικών και περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών. Η παρούσα Μελέτη υποβάλλεται στη Γενική Γραμματεία Στρατηγικών και Ιδιωτικών Επενδύσεων (Γ.Γ.Σ.Ι.Ε.) του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, προκειμένου να εκδοθεί το προεδρικό διάταγμα (Π.Δ.) έγκρισης του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. «COSTA NOPIA».

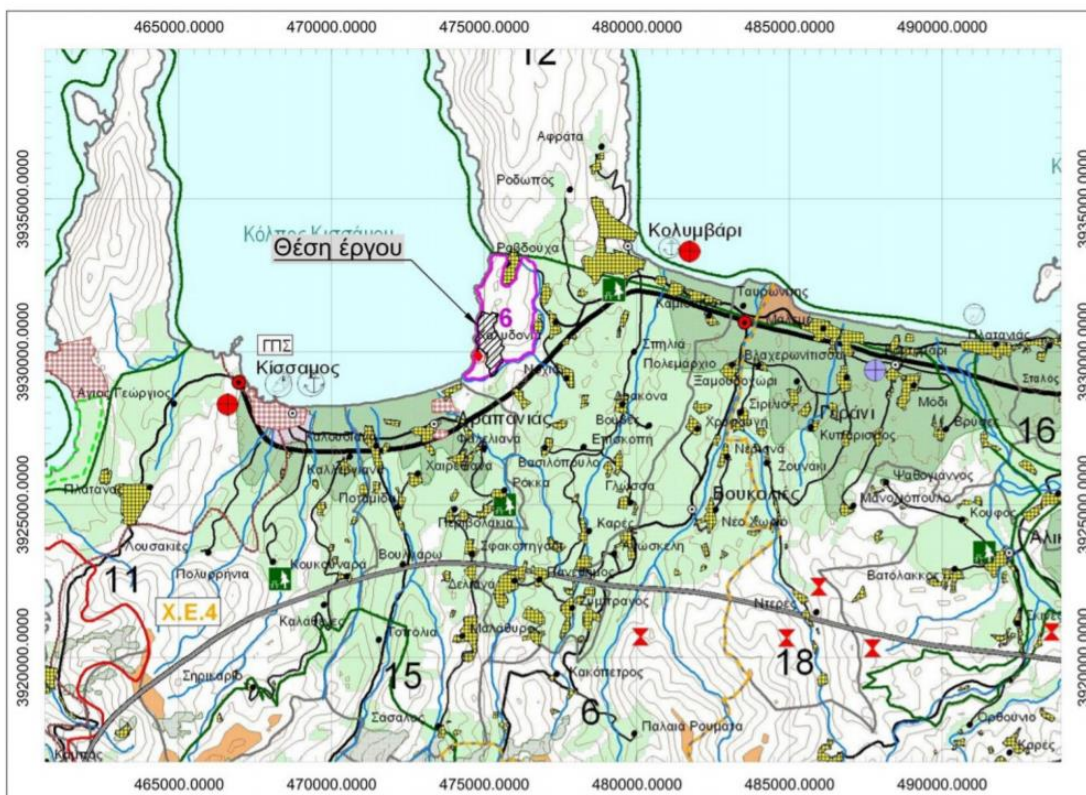
Σημειώνεται πως η εν λόγω επένδυση αφορά τη δημιουργία :

- ✓ **Ζώνης Παραθεριστικού - Τουριστικού Χωριού**, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. Β.4Α του άρθρου 11 του Ν.3986/2011
- ✓ **Ζώνης Τουρισμού – Αναψυχής**, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. Β.1 του άρθρου 11 του Ν.3986/2011

Η συνολική έκταση, όπως παρουσιάζεται στην παρακάτω εικόνα εκτείνεται από την παραλία δυτικά στον κόλπο Κισσάμου και Α - ΝΑ της κορυφογραμμής έως τον Βόρειο Οδικό Άξονα Κρήτης (ΒΟΑΚ). Από την περιοχή αυτή, των 1.130,43 στρ. μόνο δύο τμήματα έκτασης 7.324,19 τ.μ. και 18.050,71τ.μ. χαρακτηρίστηκαν ως δασικές εκτάσεις, ενώ όλη η υπόλοιπη έκταση δεν διέπεται από τη δασική νομοθεσία. Το σύνολο αυτής βρίσκεται εντός ευρύτερης περιοχής αναζήτησης ΠΕΡΠΟ και ένα μεγάλο τμήμα του έργου έκτασης 391 στρ. έχει λάβει έγκριση καταλληλότητας του άρθρου 24 του Ν. 2508/97 για πολεοδόμηση παραθεριστικής κατοικίας (ως ΠΕΡΠΟ), ενώ για την έκταση αυτή έχουν ληφθεί όλες οι αναγκαίες εγκρίσεις των αρμόδιων υπηρεσιών και φορέων.

Η προτεινόμενη επένδυση προγραμματίζεται να αναπτυχθεί αμφιθεατρικά πάνω από την ακτογραμμή μήκους 1.400 μ. με ανάγλυφους σχηματισμούς και κολπίσκους έως το ανατολικό όριο της ιδιοκτησίας, αξιοποιώντας τα φυσικά χαρακτηριστικά και το τοπίο της περιοχής. Προσβλέπει στη δημιουργία ενός απόλυτου προορισμού χαλάρωσης και αναζωογόνησης για τους επισκέπτες του, οι οποίοι θα απολαμβάνουν μια πληθώρα δραστηριοτήτων και υπηρεσιών καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Συγκριτικό πλεονέκτημα της παρούσας επένδυσής αποτελεί και η ανάπτυξη εντός του ακινήτου, υπηρεσιών υγείας, έρευνας – εκπαίδευσης – επιμόρφωσης και πολιτισμού, καθιστώντας τον νέο οικισμό ζωντανό και την περίοδο μη αιχμής (από φθινόπωρο μέχρι την άνοιξη), με

δυνατότητα παροχής αναγκών υπηρεσιών καθ' όλη τη διάρκεια του έτους διαχέοντας τα οφέλη από την αναπτυξιακή δυναμική του και στους γειτονιάζοντες οικισμούς.



Εικόνα 1: Περιοχή Επένδυσης, (Πηγή: ίδια επεξεργασία – ΦΕΚ 42/2006 - Χωροθέτηση έργου εντός της περιοχής 6 της Χ.Ε. 4 των ΠΕΡΠΟ Χανίων)

Πρέπει να σημειωθεί πως ο σχεδιασμός των εγκαταστάσεων του έργου γίνεται σύμφωνα με τις πλέον σύγχρονες επιστημονικές μεθόδους και κανόνες του πολεοδομικού σχεδιασμού, της αρχιτεκτονικής δημιουργίας και της τεχνικής εφαρμογής, πρωτίστως δε με σεβασμό προς το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον της περιοχής. Ιδιαίτερη έμφαση έχει δοθεί στην αρμονική ένταξη της ανάπτυξης στα φυσικά χαρακτηριστικά του τοπίου, καθώς και στην υιοθέτηση, φιλικών προς το περιβάλλον, πρακτικών. Άλλωστε ένα άλλο σημαντικό χαρακτηριστικό της δυναμικής της παρούσας επένδυσης είναι η υψηλού επιπέδου τεχνική και κατασκευαστική εμπειρία του επενδυτή σε όμοια τύπου και μορφολογίας έργα στην Κύπρο τα οποία μέχρι και σήμερα λειτουργούν με απόλυτη επιτυχία και βιωσιμότητα. Αξίζει να σημειωθεί πως ο σχεδιασμός του συνολικού έργου στοχεύει να ακολουθήσει τη φιλοσοφία μιας βιώσιμης επένδυσης, σύμφωνα με τις ισχύουσες κατευθύνσεις της Ε.Ε. και της Ελληνικής νομοθεσίας.

Ένα άλλο σημαντικό στοιχείο της επένδυσης είναι η ποικιλομορφία του παραθεριστικού προϊόντος, τόσο σε επίπεδο τύπων παραθεριστικών κατοικιών και θέσης, όσο και σε επίπεδο τιμών, η οποία βοηθάει την διείσδυση σε ένα ευρύτερο αγοραστικό κοινό, ενώ θα συμβάλει ιδιαίτερα θετικά στην ευρύτερη οικονομία της περιοχής.

Συνοψίζοντας, από τα παραπάνω, διαπιστώνεται πως ο στόχος του προγράμματος αξιοποίησης του συγκεκριμένου γεωτεμαχίου εστιάζει στην απόδοση βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας με την ευρεία απήχηση του επενδυτικού σχεδίου στην κτηματαγορά, και την εναρμόνιση της με τις εθνικές και τις ειδικότερες κατευθύνσεις χωροταξικού σχεδιασμού καθώς και την διατήρηση των περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών, ενισχύοντας συγχρόνως και την τοπική οικονομία.

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

- Κεφάλαιο 2: διερευνώνται, τα δημογραφικά, αναπτυξιακά, κοινωνικο-οικονομικά και χωρικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής μελέτης (όπως αυτή έχει προσδιοριστεί στα πλαίσια της παρούσας μελέτης) η οποία περιλαμβάνει τους Δήμους Πλατανιά και Κισσάμου της ΠΕ Χανίων. Η μελέτη των συγκεκριμένων χαρακτηριστικών κρίνεται αναγκαία για να κατανοηθεί το ευρύτερο χωρικό πλαίσιο της περιοχής, μιας που και οι επιδράσεις που θα έχει η εν λόγω επένδυση, αναμένεται να είναι ιδιαίτερα σημαντικές για την ευρύτερη περιοχή της Π.Ε. Χανίων.
- Κεφάλαιο 3: εξετάζονται οι κατευθύνσεις σε επίπεδο χωρικού σχεδιασμού και ειδικά των χωροταξικών πλαισίων (Εθνικού – Περιφερειακού) καθώς και των σχεδίων τοπικού και ειδικού σχεδιασμού. Στόχος είναι μέσω της σύνοψης των εν λόγω κατευθύνσεων (του χωρικού σχεδιασμού) για την ευρύτερη περιοχή μελέτης, να εξεταστούν και να αξιολογηθούν τα χαρακτηριστικά και οι προτάσεις ανάπτυξης της προτεινόμενης επένδυσης ως προς τη συμβατότητά τους με τις κατευθύνσεις του χωρικού σχεδιασμού.
- Κεφάλαιο 4 : γίνεται ανάλυση των υφιστάμενων χρήσεων γης στην άμεση περιοχή γειτνίασης του ακινήτου. Κεντρικό σημείο ανάλυσης του κεφαλαίου αποτελεί ο προσδιορισμός και η ανάλυση των βασικών πολεοδομικών χαρακτηριστικών της άμεσης περιοχής επιρροής του ακινήτου.

- Κεφάλαια 5 – 6 – 7 και 8: εξετάζονται τα χαρακτηριστικά του ακινήτου ως προς τη γεωμορφολογία, το ιδιοκτησιακό και θεσμικό καθεστώς του ακινήτου και τη σχέση του με το δομημένο περιβάλλον. Από τα παραπάνω εξάγονται συμπεράσματα σε διάφορες χωρικές κλίμακες τα οποία αξιολογούνται με τη χρήση του εργαλείου της SWOT ανάλυσης στο Κεφάλαιο 6. Επιπρόσθετα το ίδιο κεφάλαιο 6, αξιολογείται η συμβολή της επένδυσης στη ΤΦΙ της ευρύτερης περιοχής μελέτης. Από την εξέταση των παραπάνω δεδομένων προκύπτουν εναλλακτικά σενάρια ανάπτυξης επενδυτικών σχεδίων επί του ακινήτου, τα οποία παρουσιάζονται αναλυτικά στο Κεφάλαιο 7. Κατόπιν αξιολόγησης (πολεοδομική, περιβαλλοντική) των εναλλακτικών δυνατοτήτων ανάπτυξης του ακινήτου επιλέγεται η βέλτιστη πρόταση χωρικού προορισμού του ακινήτου, η οποία παρουσιάζεται στο Κεφάλαιο 8. Η πρόταση αναλύεται τόσο ως προς την επενδυτική ταυτότητα του έργου όσο και ως προς τα χωρικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά του, που τεκμηριώνουν την ενδεικτική οργάνωση και σύνθεση.

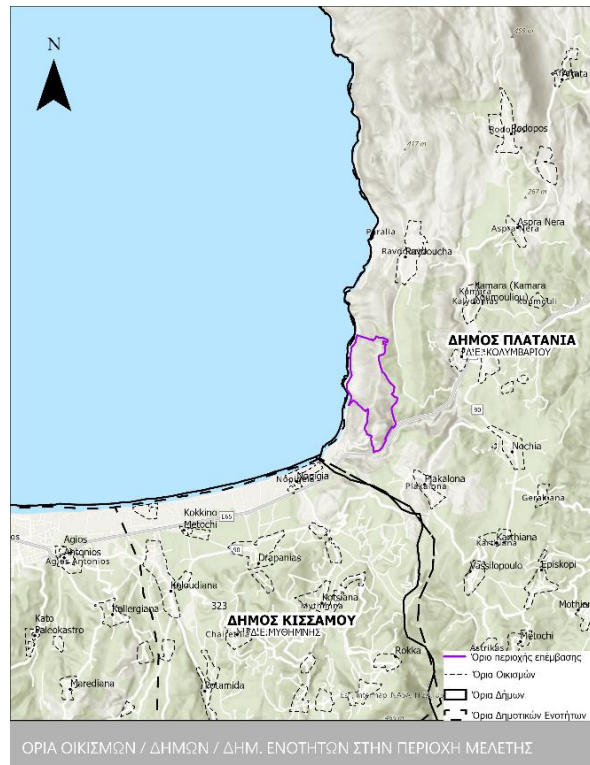
Η δομή της παρούσας έκθεσης ακολουθεί τις προδιαγραφές των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων σύμφωνα με τα οριζόμενα του άρθρου 8 του Ν.4447/2016 καθώς και της υπ. αριθμ. απόφασης 27022/ΦΕΚ1976/7.6.2017 για τις «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (Ε.Χ.Σ) του ν. 4447/2016» προσαρμοσμένες όμως στο βασικό πολεοδομικό – νομοθετικό περιεχόμενο των ΕΣΧΑΣΕ και ΕΣΧΑΔΑ του ν. 3986/2011.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ/ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

2.1. Διοικητική Δομή – Δημογραφικά και Κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά

2.1.1. Διοικητική – Οικιστική Δομή

Όπως έχει προαναφερθεί η περιοχή στην οποία χωροθετείται η επένδυση βρίσκεται εντός του Δήμου Πλατανιά της Π.Ε. Χανίων στη Δημοτική Ενότητα Κολυμβαρίου, ενώ γειτνιάζει και με το Δήμο Κισσάμου με τη Δημοτική Ενότητα Μυθήμνης, όπως φαίνεται και στο παρακάτω χάρτη. Συγκεκριμένα η θέση εγκατάστασης του έργου αποτελεί παραλιακή έκταση, η οποία εντοπίζεται στο νοτιοανατολικό άκρο του κόλπου της Κίσσαμου, στο βορειοδυτικό τμήμα της Κρήτης, βορειοανατολικά και σε γραμμική απόσταση 1,0 km περίπου από τον οικισμό των Νωπηγείων (Τοπική Κοινότητα Δραπανιά - Δημοτική Ενότητα Μυθήμνης).



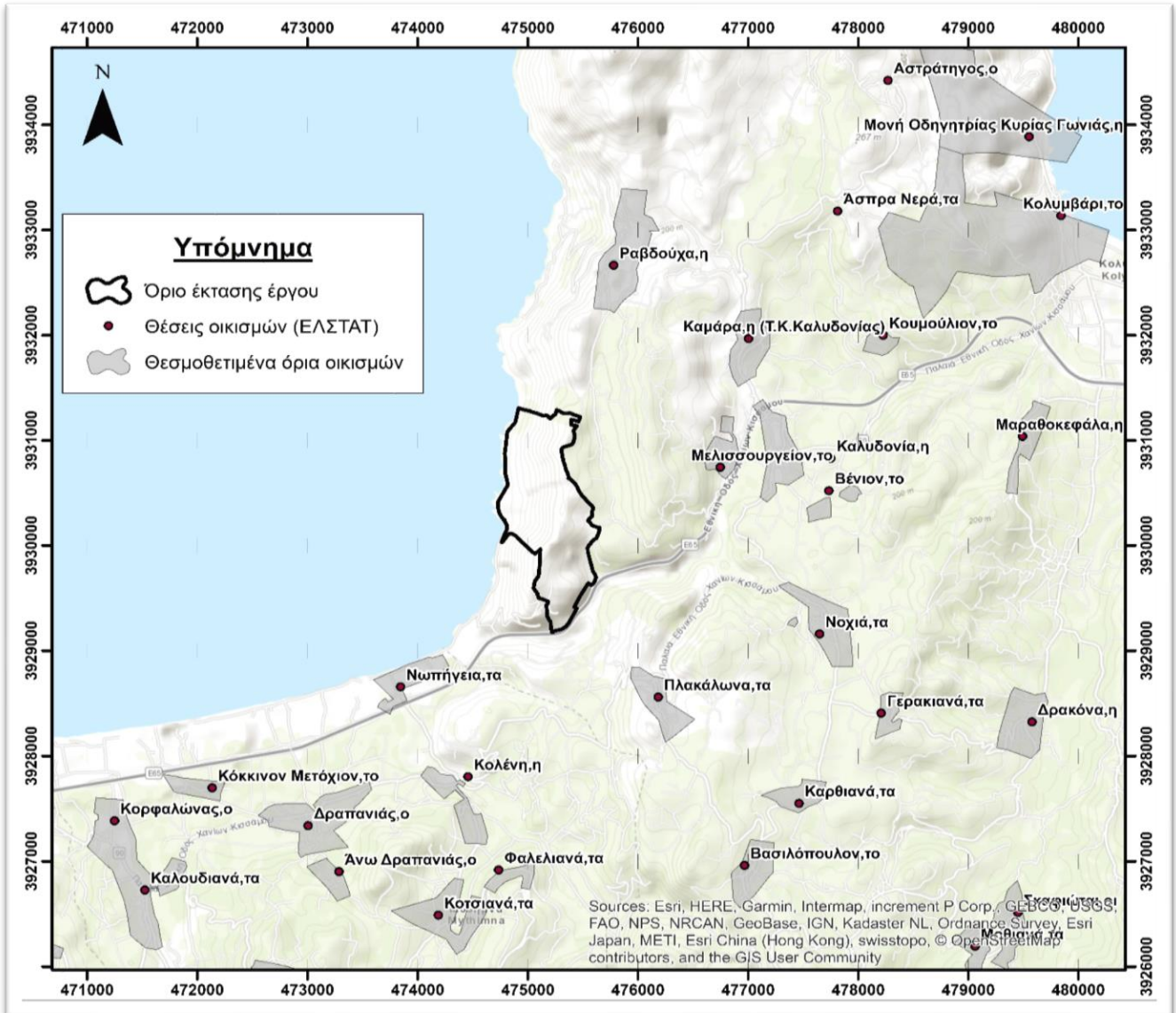
Χάρτης 1: Περιοχή Μελέτης, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)

Η περιοχή μελέτης (δηλαδή η περιοχή στην οποία χωροθετείται το προτεινόμενο έργο) είναι η ιδιόκτητη έκταση των 1.130,432 στρ, ενώ η ευρύτερη περιοχή μελέτης είναι το σύνολο της δημοτικής

ενότητας που περιλαμβάνει την περιοχή επέμβασης δηλαδή η Δ.Ε. Κολυμβαρίου, που ανήκει στο Καλλικρατικού Δήμου Πλατανιά, στην Π.Ε. Χανίων. Ωστόσο επειδή η περιοχή μελέτης γειτνιάζει και με οικισμούς του δήμου Κισσάμου, για την ανάλυση της παρούσας πολεοδομικής τεκμηρίωσης του ΕΣΧΑΣΕ, ως ευρύτερη περιοχή μελέτης, λαμβάνονται οι Δήμοι Πλατανιά και Κισσάμου της Π.Ε. Χανίων Κρήτης. Οι **Δήμοι Πλατανιά και Κισσάμου**, είναι η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Κρήτης, η οποία εδρεύει στο Ηράκλειο Κρήτης και έχει στα όρια της την περιφέρεια Κρήτης με τις Περιφερειακές Ενότητες (πρώην νομοί – εφεξής Π.Ε.) Ηρακλείου, Λασιθίου, Ρεθύμνου και Χανίων (Ν. 3852/2010). Αξίζει να σημειωθεί πως εντός της έκτασης του έργου δεν εντοπίζονται θεσμοθετημένα όρια οικισμών, ΣΧΟΟΑΠ ή ΓΠΣ. Συγκεκριμένα οι κοντινότεροι στη θέση του έργου οικισμοί, των οποίων τα όρια έχουν θεσμοθετηθεί (Ε. Καραπιδάκης, 2019), είναι οι εξής :

- ✓ Ο οικισμός «Νωπήγεια», ο οποίος εντοπίζεται νοτιοδυτικά της θέσης του έργου και σε απόσταση 1,0km από αυτή.
- ✓ Ο οικισμός «Πλακάλωνα», ο οποίος εντοπίζεται νοτιοανατολικά της θέσης του έργου και σε απόσταση κοντά στο 1,0km m από αυτή.
- ✓ Ο οικισμός «Ραβδούχα», ο οποίος εντοπίζεται βόρεια της θέσης του έργου και σε απόσταση λίγο μεγαλύτερη από 1,0km από αυτή.
- ✓ Ο οικισμός «Μελισσουργείο», ο οποίος εντοπίζεται ανατολικά της θέσης του έργου και σε απόσταση 1,3km από αυτή.
- ✓ Ο οικισμός «Καμάρα», ο οποίος εντοπίζεται βορειοανατολικά της θέσης του έργου και σε απόσταση 1,4km από αυτή.
- ✓ Ο οικισμός «Κολένη», ο οποίος εντοπίζεται νοτιοδυτικά της θέσης του έργου και σε απόσταση 1,6km από αυτή.
- ✓ Ο οικισμός «Νοχιά», ο οποίος εντοπίζεται ανατολικά – νοτιοανατολικά της θέσης του έργου και σε απόσταση 2,0km από αυτή.

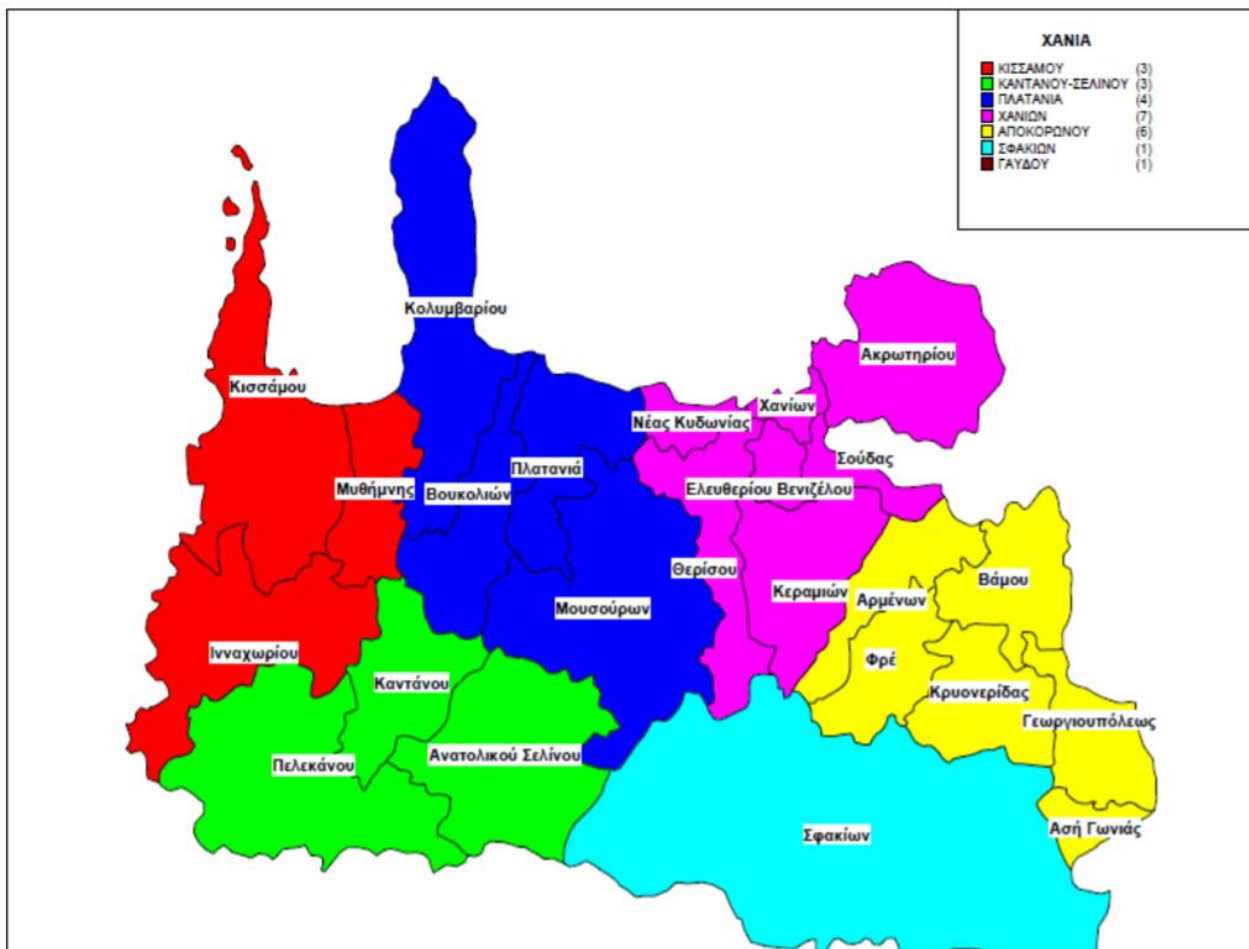
Στη συνέχεια παρατίθεται ενδεικτικός χάρτης στον οποίο αποτυπώνονται τα θεσμοθετημένα όρια και οι θέσεις των οικισμών της ευρύτερης περιοχής χωροθέτησης του έργου:



Χάρτης 2: Θεσμοθετημένα όρια οικισμών στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησης του έργου Όρια περιοχών του εθνικού συστήματος προστατευόμενων περιοχών του ν. 3937/2011 (Α' 60), (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

Όπως φαίνεται και από τα ως άνω στοιχεία, το σύνολο των πλησιέστερων στη θέση του έργου οικισμών χαρακτηρίζονται ως οικισμοί πληθυσμού <2000 κατοίκων, ενώ κανένας από αυτούς δεν χαρακτηρίζεται ως παραδοσιακός ή αξιόλογος, σύμφωνα με το αρχείο παραδοσιακών οικισμών και Διατηρητέων κτιρίων της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Στο επίπεδο του δεύτερου βαθμού αυτοδιοίκησης, οι δύο Δήμοι υπάγονται στην Περιφέρεια Κρήτης, με έδρα το Ηράκλειο, που περιλαμβάνει κυρίως τη νήσο Κρήτη, αλλά και μικρότερα νησιά όπως τη Γαύδο, τη Γαυδοπούλα, τη Δία, τη Χρυσή, το Κουφονήσι και τις νήσους Διονυσάδες



Χάρτης 3: Διοικητική Διαίρεση Δήμου Χανίων με το Ν. 3852/2010 –«Δημοτικές Ενότητες/Κοινότητες/Τοπικές Κοινότητες, (Πηγή: Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Χανίων 2014-2019)

Στο επίπεδο του πρώτου βαθμού αυτοδιοίκησης έχουμε :

Α. το Δήμο Πλατανιά, με έδρα τον οικισμό Γεράνι, διακρίνεται στις επιμέρους Δημοτικές Ενότητες (Δ.Ε) Βουκολίων, Κολυμβαρίου, Μουσούρων και Πλατανιά. Ο Δήμος εκτείνεται από τα βόρεια παράλια μέχρι τα Λευκά όρη και το οροπέδιο του Ομαλού. Ειδικότερα, στο βόρειο τμήμα του βρέχεται από το Κρητικό Πέλαγος και συνορεύει ανατολικά με το Δήμο Χανίων, νοτιοανατολικά με το Δήμο Σφακίων, νότια και νοτιοδυτικά με το Δήμο Καντάνου – Σελίνου και δυτικά με το Δήμο Κισσάμου. Εκτός από το Γεράνι, που είναι η έδρα του δήμου, υπάρχουν και άλλοι σημαντικοί

πεδινόι οικισμοί, όπως οι Σκινές, Φουρνές, Αλικιανός, Βατόλακος, Κολυμβάρι και Βουκόλια, καθώς και οι ορεινοί γραφικοί οικισμοί Σέμπρωνας, Πρασές και Παλαιά Ρούματα.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Εταιρείας Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης (ΕΕΤΑΑ) η σύσταση του Δήμου έγινε με το ΦΕΚ 244Α - 04/12/1997

Επιπρόσθετα σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΕΤΑΑ.Α.Ε. για τις διοικητικές μεταβολές των Δήμων και Κοινοτήτων, για το Δήμο Πλατανιά τα ΦΕΚ των διοικητικών μεταβολών είναι τα κάτωθι :

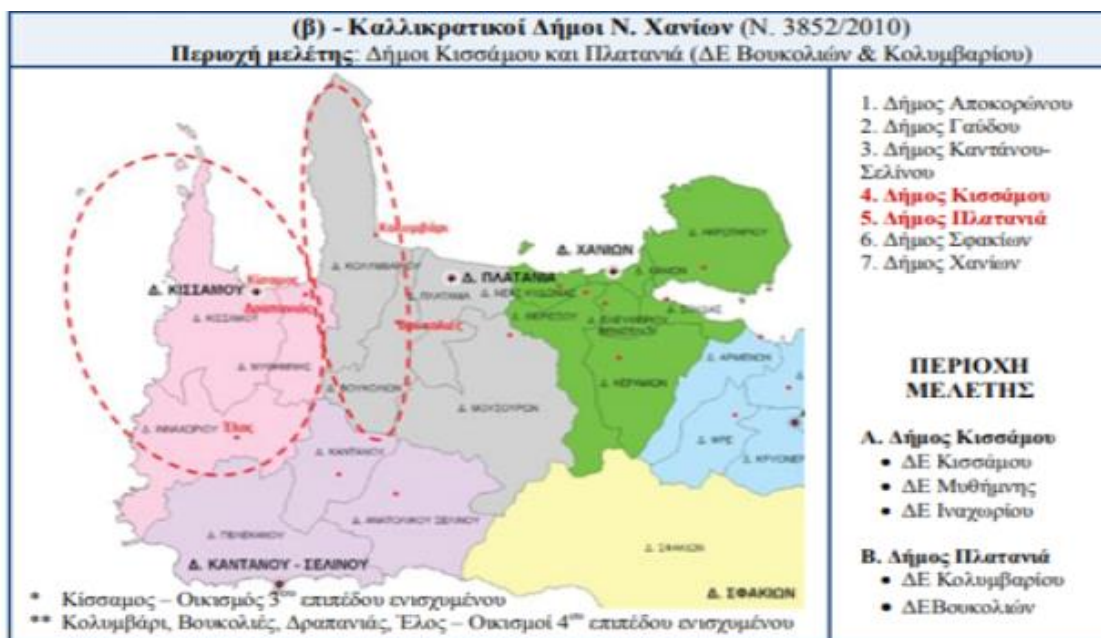
- ✓ ΦΕΚ 244Α - 04/12/1997 «Συγκρότηση της Πρωτοβάθμιας Τοπικής Αυτοδιοίκησης»
- ✓ ΦΕΚ 87Α - 07/06/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης.»
- ✓ ΦΕΚ 955Β - 16/04/2014 «Πρωτοβάθμιοι και Δευτεροβάθμιοι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης της Χώρας με το Ν. 3852/2010»

Β. το Δήμο Κισσάμου στις Δημοτικές Ενότητες (Δ.Ε) Κισσάμου, Ιναχωρίου και Μυθήμνης. Ο Δήμος Κισσάμου βρέχεται στο βόρειο και δυτικό του τμήμα από το Κρητικό και το Λιβυκό πέλαγος αντίστοιχα, ενώ συνορεύει ανατολικά με τον Δήμο Πλατανιά και νότια και νοτιοανατολικά με τον Δήμο Κατάντου – Σελίνου. Έδρα του Δήμου είναι η Κίσαμος (ή Καστέλι Κισάμμου), που βρίσκεται στο βόρειο τμήμα του και αποτελεί τη δυτική θαλάσσια είσοδο/σύνδεση της Κρήτης με την Πελοπόννησο. Οι δύο κάθετες προς τη βόρεια ακτή χερσόνησοι της Γραμβούσας και του Ροδωπού, που σχηματίζουν τον κόλπο της Κισσάμου αποτελούν ιδιαίτερα χαρακτηριστικούς σχηματισμούς της περιοχής. Χαρακτηριστικό της περιοχής είναι οι δύο κάθετες προς τη βόρεια ακτή χερσόνησοι της Γραμβούσας και του Ροδωπού, που σχηματίζουν τον κόλπο της Κισσάμου.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΕΤΑΑ.Α.Ε. για τις διοικητικές μεταβολές των Δήμων και Κοινοτήτων, για το Δήμο Κισσάμου τα ΦΕΚ των διοικητικών μεταβολών είναι τα κάτωθι :

- ✓ ΦΕΚ 27Α - 31/01/1925 « Διάταγμα Περί Αναγνώρισεως Κοινοτήτων εν Κρήτη»
- ✓ ΦΕΚ 175Α - 28/08/1928 « Περί Αναγνώρισεως Κοινότητος Καλλουδιανών νομού Χανίων»
- ✓ ΦΕΚ 104Α - 28/05/1947 «Περί Αναγνώρισεως Δήμου Καστελλίου εν τω Νομό Χανίων»
- ✓ ΦΕΚ 147Α - 31/07/1969 « Περί μετονομασίας οικισμών, κοινοτήτων και θέσεων»
- ✓ ΥΑ3893 14/03/1971 «Περί κυρώσεως των αποτελεσμάτων του πραγματικού πληθυσμού της διενεργηθείσης την 14^η Μαρτίου 1971 γενικής απογραφής πληθυσμού της χώρας»
- ✓ ΦΕΚ 244Α - 04/12/1997 « Συγκρότηση της Πρωτοβάθμιας Τοπικής Αυτοδιοίκησης»

- ✓ ΦΕΚ 87Α - 07/06/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης»
- ✓ ΦΕΚ 630Β – 20/05/2013 «Τροποποίηση της απόφασης με αριθμό 11247/28-12-2012 (ΦΕΚ 3465/Β'/28-12-2012) και θέμα «Αποτελέσματα της Απογραφής Πληθυσμού-Κατοικιών 2011 που αφορούν στο Μόνιμο Πληθυσμό της Χώρας».



Χάρτης 4: Η περιοχή μελέτης με βάση την τρέχουσα (Καλλικρατικοί δήμοι) διοικητική διαίρεση του Ν. Χανίων, (Πηγή: Προγραμματική Σύμβαση Δήμων Κισσάμου και Πλατανιά με ΕΜΠ Τοπογράφων Μηχανικών, 2016)

2.2. Δημογραφικά Δεδομένα

2.2.1. Πληθυσμιακά Δεδομένα

Τα πληθυσμιακά στοιχεία των περιοχών της ευρύτερης περιοχής μελέτης, προέρχονται από τις απογραφές της Ελληνικής Στατιστικής Υπηρεσίας (εφεξής ΕΛ.ΣΤΑΤ.). Πέραν των αναφορών που γίνονται σε επίπεδο δήμου και δημοτικών ενοτήτων, γίνεται αναφορά στην πληθυσμιακή εξέλιξη της Π.Ε. Χανίων ως ένα διοικητικό χωρικό επίπεδο καθώς επιτρέπει τη σύγκριση με παλαιότερα έτη. Η Π.Ε. Χανίων περιλαμβάνει τους Δήμους Αποκορώνου, Γαύδου, Καντάνου-Σελίνου, Κισσάμου, Πλατανιά, Σφακίων και Χανίων.

	Πληθυσμοί					
	2011		2001		1991	
	Μόνιμος	De Facto	Μόνιμος	De Facto	Μόνιμος	De Facto
Σύνολο Χώρας	10,816,286	10,940,777	10,934,097	10,964,020	10,223,392	10,259,900
Περιφέρεια Κρήτης	623,065	682,928	594,368	601,131	536,805	540,054
Π.Ε. Χανίων	156,585	171,822	148,450	150,387	131,939	133,774

Πίνακας 1: Πληθυσμός Π.Ε. Χανίων, (Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία επεξεργασία)

Η ευρύτερη περιοχή μελέτης, αφορά τους δύο εκ των έξι δήμων της Π.Ε. Χανίων και για αυτούς γίνεται η ανάλυση στα παρακάτω κεφάλαια. Πρέπει δεν να σημειωθεί πως γίνεται προσπάθεια προσδιορισμού του πληθυσμού των περιοχών ανάλυσης στην ημερομηνία εκπόνησης της μελέτης. Επειδή η ημερομηνία εκπόνησης της παρούσας μελέτης είναι το έτος 2021, δηλαδή 10 έτη μετά τη τελευταία απογραφή (2011) της ΕΛΣΤΑΤ, ο πληθυσμός αυτός μπορεί να συνδεθεί με το πληθυσμό πρόβλεψης για το 2011 στο 2021 μέσω πολεοδομικού σταθεροτύπου. Η ανάλυση αυτή παρουσιάζεται ξεχωριστά παρακάτω για κάθε ένα Δήμο με τις δημοτικές του ενότητες και οικισμούς.

2.2.1.1. Δήμος Πλατανιά

Από την απογραφή του 2011, προκύπτει ότι στον Δήμο Πλατανιά ο μόνιμος πληθυσμός ανέρχεται σε 16.874 άτομα, αριθμός που υστερεί σημαντικά σε σχέση με το πραγματικό πληθυσμό του Δήμου, που για το 2011 έχει καταγραφεί στους 20.972 κατοίκους όπως παρουσιάζεται στο παρακάτω πίνακα. Η διαφορά αυτή (πραγματικός – μόνιμος) στο πληθυσμό (- 4.098 κάτοικοι) πιθανόν να προκύπτει λόγω του αριθμού των εργαζομένων (εσωτερική μετανάστευση) στον ευρύτερο Δήμο του Πλατανιά σε τουριστικά επαγγέλματα.

ΔΗΜΟΣ ΠΛΑΤΑΝΙΑ	Πληθυσμοί					
	2011		2001		1991	
	Μόνιμος	De Facto	Μόνιμος	De Facto	Μόνιμος	De Facto
	16874	20972	17864	18622	17514	18304

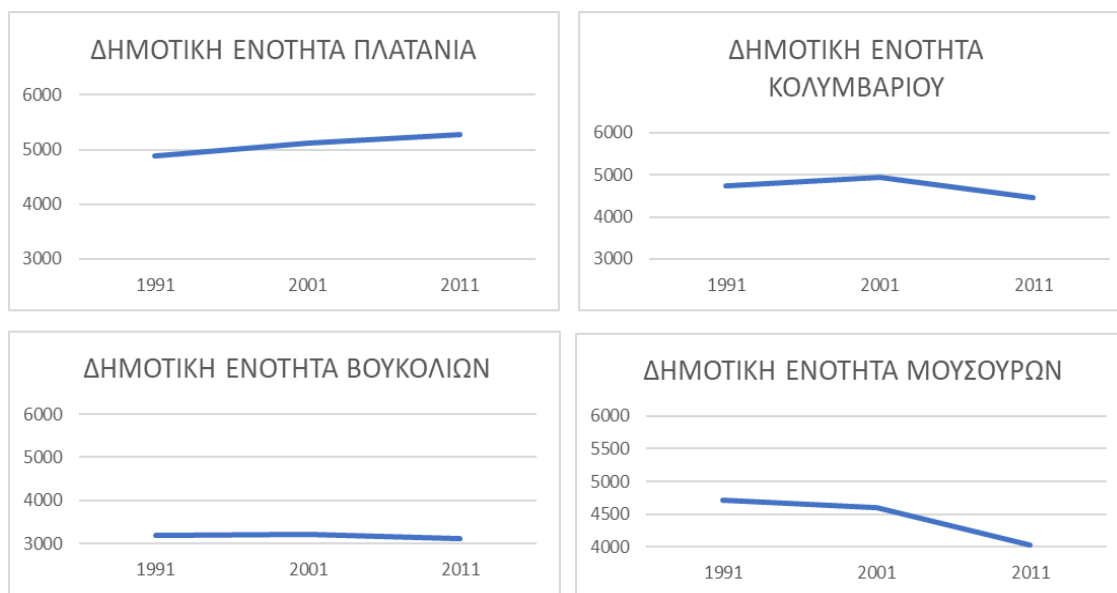
Πίνακας 2: Μόνιμος και Πραγματικός Πληθυσμός Δήμου Πλατανιά 1991 -2011, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων ΕΛΣΤΑΤ)

Επιπρόσθετα, σύμφωνα με τα στοιχεία του Πίνακα 3, παρατηρείται πως ο συνολικός μόνιμος πληθυσμός του Δήμου Πλατανιά από το 1991 μέχρι το 2001 παρουσιάζει μια μικρή αύξηση (+2%), ωστόσο την επόμενη δεκαετία (2001 -2011) παρουσιάζει μια μικρή πτώση της τάξης του - 6%. Γενικά

από το 1991 μέχρι το 2011 παρατηρείται μια μικρή πτώση του μόνιμου πληθυσμού, κάτι που δεν ισχύει για το πραγματικό πληθυσμό του Δήμου, ο οποίος παρουσιάζει μια αύξηση της τάξης του +15%. Ένα άλλο σημαντικό στοιχείο, αποτελεί η πληθυσμιακή εξέλιξη των δημοτικών ενοτήτων που συνθέτουν το Δήμο Πλατανιά. Από τις τέσσερις Δημοτικές Ενότητες η Δημοτική Ενότητα Πλατανιά παρουσιάζει μια σημαντική πληθυσμιακή αύξηση από το 1991 – 2011 της τάξης του +8%, ενώ αντίθετα η Δημοτική ενότητα Μουσουρων παρουσιάζει για την ίδια χρονική περίοδο, μείωση της τάξης του -15%.

ΔΗΜΟΣ ΠΛΑΤΑΝΙΑ	ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ					
	1991	2001	2011	μεταβολή 1991 - 2001	μεταβολή 2001 - 2011	μεταβολή 1991 - 2011
ΔΗΜΟΣ ΠΛΑΤΑΝΙΑ	17514	17864	16874	2%	-6%	-4%
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΠΛΑΤΑΝΙΑ	4879	5118	5275	5%	3%	8%
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΒΟΥΚΟΛΙΩΝ	3180	3215	3116	1%	-3%	-2%
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΟΛΥΜΒΑΡΙΟΥ	4746	4932	4457	4%	-10%	-6%
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΟΥΣΟΥΡΩΝ	4709	4599	4026	-2%	-12%	-15%

Πίνακας 3: Δημογραφικά Στοιχεία Δήμου Πλατανιά, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)



Διάγραμμα 1: Πληθυσμιακή εξέλιξη μόνιμου πληθυσμού Δήμου Πλατανιά 1991 – 2011, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων ΕΛΣΤΑΤ)

Ενδιαφέρον παρουσιάζει και η πληθυσμιακή εξέλιξη κάθε Τοπικής Κοινότητας από το 1991 έως το 2011 για το Δήμο Πλατανιά όπως αυτή παρουσιάζεται στο πίνακα 4. Ειδικότερα η Τοπική Κοινότητα Γερανίου παρουσιάζει σημαντική αύξηση τόσο του μόνιμου όσο και του πραγματικού της πληθυσμού. Αξίζει να σημειωθεί πως ο πραγματικός πληθυσμός της εν λόγω τοπικής κοινότητας από το 1991 στο 2011 είναι +165%.

Περιγραφή ("Πρόγραμμα" Καλλικράτης)	Πληθυσμοί					
	2011		2001		1991	
	Μόνιμος	De Facto	Μόνιμος	De Facto	Μόνιμος	De Facto
ΔΗΜΟΣ ΠΛΑΤΑΝΙΑ	16874	20972	17864	18622	17514	18304
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΠΛΑΤΑΝΙΑ	5275	8661	5118	5225	4879	5044
Τοπική Κοινότητα Γερανίου	1189	2172	1179	1222	778	820
Τοπική Κοινότητα Βλαχερωνίτσας	152	146	133	145	149	167
Τοπική Κοινότητα Βρυσών Κυδωνίας	373	355	419	413	451	469
Τοπική Κοινότητα Ζουνακίου	138	139	148	183	207	212
Τοπική Κοινότητα Κοντομαρίου	539	611	450	460	447	457
Τοπική Κοινότητα Κυπαρίσσου	171	173	166	168	258	264
Τοπική Κοινότητα Μάλεμε	710	1173	716	708	645	664
Τοπική Κοινότητα Μανολιοπούλου	217	218	273	327	346	341
Τοπική Κοινότητα Μοδίου	327	331	246	268	232	243
Τοπική Κοινότητα Ντερέ	107	104	188	196	210	198
Τοπική Κοινότητα Ξαμουδοχωρίου	163	168	161	161	168	178
Τοπική Κοινότητα Πλατανιά	979	2863	823	744	754	790
Τοπική Κοινότητα Σιριλίου	210	208	216	230	234	241
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΒΟΥΚΟΛΙΩΝ	3116	3133	3215	3296	3180	3260
Τοπική Κοινότητα Βουκολιών	1007	994	1034	1016	1009	1023
Τοπική Κοινότητα Ανώσκελης	79	75	85	87	117	125
Τοπική Κοινότητα Κακοπέτρου	89	89	124	160	166	160
Τοπική Κοινότητα Νέου Χωρίου Κυδωνίας	197	197	322	331	305	303
Τοπική Κοινότητα Νεριανών	68	68	95	98	108	109
Τοπική Κοινότητα Παλαιών Ρουμάτων	314	310	422	472	510	546
Τοπική Κοινότητα Πολεμαρχίου	170	198	169	169	196	199

Τοπική Κοινότητα Ταυρωνίου	973	984	675	663	495	501
Τοπική Κοινότητα Χρυσαιγής	219	218	289	300	274	294
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΟΛΥΜΒΑΡΙΟΥ	4457	5058	4932	5346	4746	5114
Τοπική Κοινότητα Κολυμβαρίου	1109	1326	941	1008	744	864
Τοπική Κοινότητα Αφράτων	137	139	113	138	134	140
Τοπική Κοινότητα Βασιλοπούλου	76	79	100	105	143	143
Τοπική Κοινότητα Βουβών	265	285	285	371	261	308
Τοπική Κοινότητα Γλώσσης	151	151	206	214	276	260
Τοπική Κοινότητα Δελιανών	114	112	179	213	182	211
Τοπική Κοινότητα Δρακόνας	117	117	212	241	198	199
Τοπική Κοινότητα Επισκοπής	218	222	265	303	275	292
Τοπική Κοινότητα Ζυμπραγού	62	62	123	127	144	162
Τοπική Κοινότητα Καλυδονίας	290	288	332	351	324	369
Τοπική Κοινότητα Καμισιανών	557	911	517	540	422	435
Τοπική Κοινότητα Καρών Κισσάμου	110	109	206	206	226	250
Τοπική Κοινότητα Νοχιών	214	213	251	256	240	270
Τοπική Κοινότητα Πανεθήμου	89	86	130	145	149	168
Τοπική Κοινότητα Ραβδούχας	120	122	142	147	125	131
Τοπική Κοινότητα Ροδώπου	391	389	471	485	494	505
Τοπική Κοινότητα Σπηλιάς	437	447	459	496	409	407
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΟΥΣΟΥΡΩΝ	4026	4120	4599	4755	4709	4886
Τοπική Κοινότητα Αλικιανού	825	822	780	785	709	744
Τοπική Κοινότητα Βατολάκκου	661	664	737	754	735	744
Τοπική Κοινότητα Καράνου	88	88	191	217	203	235
Τοπική Κοινότητα Κουφού	149	149	134	149	176	180
Τοπική Κοινότητα Λάκκων	270	318	443	431	389	425
Τοπική Κοινότητα Μεσκλών	353	351	425	441	513	527
Τοπική Κοινότητα Ορθουνίου	94	99	140	172	179	195
Τοπική Κοινότητα Πρασέ	138	158	190	194	278	275
Τοπική Κοινότητα Σέμπρωνα	92	92	112	131	157	164

Τοπική Κοινότητα Σκινέ	621	629	613	643	593	597
Τοπική Κοινότητα Φουρνέ	576	576	666	663	553	566
Τοπική Κοινότητα Ψαθογιάννου	159	174	168	175	224	234

Πίνακας 4: Πραγματικός πληθυσμός Δήμου Πλατανιά ανά οικισμό, 2011, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2011)

Με στόχο την εκτίμηση του μόνιμου πληθυσμού το 2021, θα αξιοποιηθούν τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ για τις Δημοτικές Ενότητες του Δήμου Πλατανιά με βάση την πληθυσμιακή εξέλιξη του Δήμου από το 1991 έως και 2021 εκτιμώντας τις πληθυσμιακές μεταβολές ανά δεκαετία αλλά και την εικοσαετία 1991-2011. Για την εκτίμηση του πληθυσμού το έτος - στόχο, θα πρέπει να εκτιμηθεί ο Μέσος Ετήσιος Ρυθμός Μεταβολής (ΜΕΡΜ) μέσω του δημογραφικού τύπου:

$P_y = P_x * (1+r)^{x-y}$, όπου,

P_x = ο πληθυσμός στο έτος εκκίνησης, P_y = ο πληθυσμός στο έτος αφετηρίας,

r = ο Μέσος Ετήσιος Ρυθμός Μεταβολής, και $x-y$ = διαφορά μεταξύ των ετών.

	2021	
	Μόνιμος	De Facto
ΔΗΜΟΣ ΠΛΑΤΑΝΙΑ	16,563	22,448
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΠΛΑΤΑΝΙΑ	5,485	11,349
Τοπική Κοινότητα Γερανίου	1,470	3,535
Τοπική Κοινότητα Βλαχερωνίτισης	154	137
Τοπική Κοινότητα Βρυσών Κυδωνίας	339	309
Τοπική Κοινότητα Ζουνακίου	113	113
Τοπική Κοινότητα Κοντομαρίου	592	706
Τοπική Κοινότητα Κυπαρίσσου	139	140
Τοπική Κοινότητα Μάλεμε	745	1,559
Τοπική Κοινότητα Μανολιοπούλου	172	174
Τοπική Κοινότητα Μοδίου	388	386
Τοπική Κοινότητα Ντερέ	76	75
Τοπική Κοινότητα Ξαμουδοχωρίου	161	163
Τοπική Κοινότητα Πλατανιά	1,116	5,450
Τοπική Κοινότητα Σιριλίου	199	193
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΒΟΥΚΟΛΙΩΝ	3,084	3,071
Τοπική Κοινότητα Βουκολιών	1,006	980
Τοπική Κοινότητα Ανώσκελης	65	58
Τοπική Κοινότητα Κακοπέτρου	65	66
Τοπική Κοινότητα Νέου Χωρίου Κυδωνίας	158	159
Τοπική Κοινότητα Νεριανών	54	54
Τοπική Κοινότητα Παλαιών Ρουμάτων	246	234
Τοπική Κοινότητα Πολεμαρχίου	158	198
Τοπική Κοινότητα Ταυρωνίτου	1,364	1,379

Τοπική Κοινότητα Χρυσαιγής	196	188
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΟΛΥΜΒΑΡΙΟΥ	4,319	5,030
Τοπική Κοινότητα Κολυμβαρίου	1,354	1,643
Τοπική Κοινότητα Αφράτων	139	139
Τοπική Κοινότητα Βασιλοπούλου	55	59
Τοπική Κοινότητα Βουβών	267	274
Τοπική Κοινότητα Γλώσσης	112	115
Τοπική Κοινότητα Δελιανών	90	82
Τοπική Κοινότητα Δρακόνας	90	90
Τοπική Κοινότητα Επισκοπής	194	194
Τοπική Κοινότητα Ζυμπραγού	41	38
Τοπική Κοινότητα Καλυδονίας	274	254
Τοπική Κοινότητα Καμισιανών	640	1,318
Τοπική Κοινότητα Καρών Κισσάμου	77	72
Τοπική Κοινότητα Νοχιών	202	189
Τοπική Κοινότητα Πανεθήμου	69	62
Τοπική Κοινότητα Ραβδούχας	118	118
Τοπική Κοινότητα Ροδωπού	348	341
Τοπική Κοινότητα Σπηλιάς	452	468
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΟΥΣΟΥΡΩΝ	3,723	3,783
Τοπική Κοινότητα Αλικιανού	890	864
Τοπική Κοινότητα Βατολάκκου	627	627
Τοπική Κοινότητα Καράνου	58	54
Τοπική Κοινότητα Κουφού	137	136
Τοπική Κοινότητα Λάκκων	225	275
Τοπική Κοινότητα Μεσκλών	293	286
Τοπική Κοινότητα Ορθονίου	68	71
Τοπική Κοινότητα Πρασέ	97	120
Τοπική Κοινότητα Σέμπρωνα	70	69
Τοπική Κοινότητα Σκινέ	635	646
Τοπική Κοινότητα Φουρνέ	588	581
Τοπική Κοινότητα Ψαθογιάννου	134	150

Πίνακας 5: Πρόβλεψη πληθυσμού για το Δήμο Πλατανιά 2021, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)

Από το σύνολο των ως άνω στοιχείων παρατηρείται ότι βάσει της ως άνω πρόβλεψης για το πληθυσμό του Δήμου Πλατανιά το 2021, σε σχέση με τα στοιχεία απογραφής του 2011, ο μόνιμος πληθυσμός εμφανίζει μια μικρή πτώση (-4%) ενώ ο πραγματικός πληθυσμός μια μικρή αύξηση (+7%). Ως εκ τούτου μια γενική παρατήρηση για τα πληθυσμιακά μεγέθη του Δήμου Πλατανιά είναι ότι δεν παρατηρείται τα τελευταία χρόνια κάποια σημαντική πληθυσμιακή μεταβολή. Σε σχέση δε με τη Δημοτική Ενότητα Κολυμβαρίου στην οποία και ανήκει η περιοχή της επένδυσης, παρατηρείται μια μικρή πληθυσμιακή μείωση τόσο στο μόνιμο όσο και στο πραγματικό πληθυσμό.

Η πρόβλεψη αυτή του πληθυσμού του Δήμου Πλατανιά στο έτος 2021, παρουσιάζεται και στα πλαίσια της μελέτης Χωρικής & Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ – περίοδος μελέτης 2007) Δήμου Πλατανιά (Β2 στάδιο) .

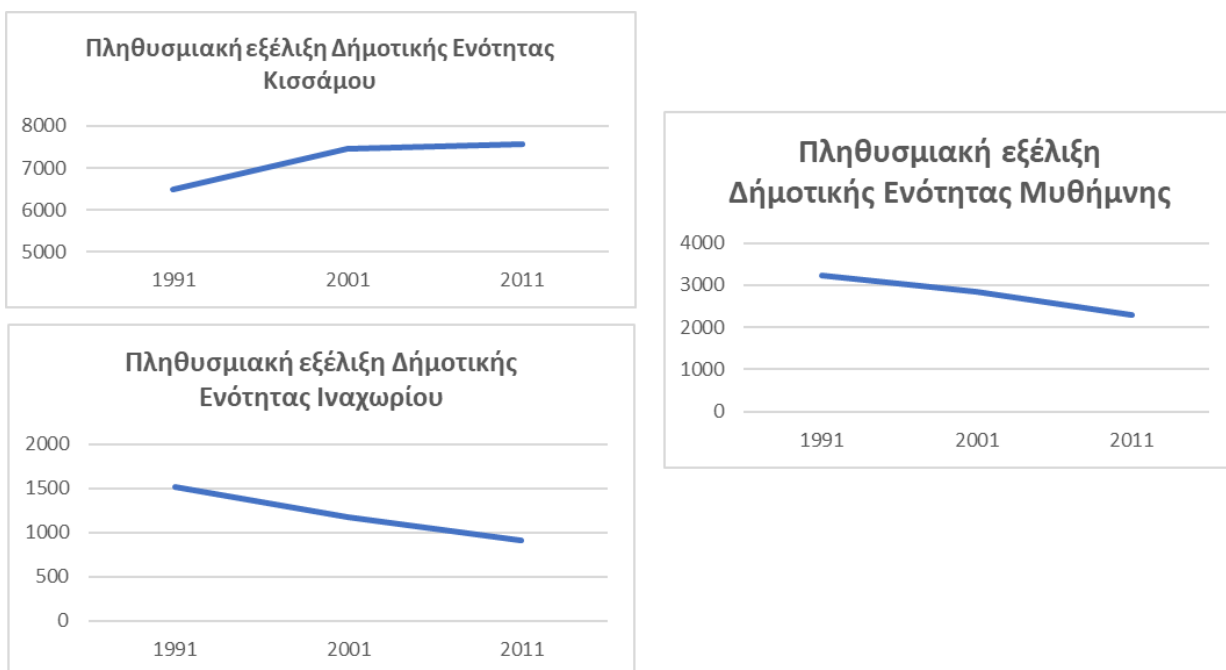
2.2.1.2. Δήμος Κισσάμου

Σύμφωνα με το άρθρο 1 του Ν.3852/2010 «Πρόγραμμα Καλλικράτης» ο νέος Δήμος Κισσάμου διαιρείται σε τρεις Δημοτικές Ενότητες (Δ.Ε. Κισσάμου, Δ.Ε. Μηθύμνης και Δ.Ε. Ιναχωρίου) Οι τρεις Δημοτικές Ενότητες απαρτίζονται από μία Δημοτική Κοινότητα και από 29 Τοπικές Κοινότητες.

	Πληθυσμοί					
	2011		2001		1991	
	Μόνιμος	De Facto	Μόνιμος	De Facto	Μόνιμος	De Facto
ΔΗΜΟΣ ΚΙΣΣΑΜΟΥ	10,790	11,009	11,470	11,820	11,218	11,617
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΙΣΣΑΜΟΥ	7,579	7,729	7,453	7,463	6,475	6,558
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΝΑΧΩΡΙΟΥ	912	940	1,178	1,443	1,520	1,673
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΥΘΗΜΝΗΣ	2,299	2,340	2,839	2,914	3,223	3,386

Πίνακας 4: Πληθυσμιακή εξέλιξη πραγματικού πληθυσμού Δήμου Κισσάμου, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2011)

Αξίζει να σημειωθεί πως ο Δήμος Κίσαμου αποτελείται από μικρές Τοπικές Κοινότητες οι περισσότερες εκ των οποίων είναι κάτω των 500 κατοίκων Εξάιρεση αποτελούν η Τ.Κ. Κισσάμου (4363 κάτοικοι), η Τ.Κ. Γραμβουσής (824 κάτοικοι), η Τ.Κ. Καλλεργιανών (519 κάτοικοι) και η Τ.Κ. Πλατάνου (1211 κάτοικοι). Διαχρονικά, η «συγκράτηση» και, εν πολλοίς, η «αύξηση» του τοπικού πληθυσμού καταγράφεται στους περισσότερο «πεδινούς» οικισμούς. Οι ορεινοί και πιο απομακρυσμένοι οικισμοί εμφανίζουν τις μεγαλύτερες πληθυσμιακές μειώσεις. Αντίστοιχα, η Δ.Ε. Μηθύμνης αποτελείται από μικρές τοπικές κοινότητες οι περισσότερες εκ των οποίων είναι κάτω των 300 κατοίκων Εξάιρεση αποτελούν η Τ.Κ. Δραπανιά (442 κάτοικοι), η Τ.Κ. Καλουδιανών (390 κάτοικοι) και οριακά η Τ.Κ. Βουλγάρω (315 κάτοικοι).



Διάγραμμα 2: Πληθυσμιακή εξέλιξη μόνιμου πληθυσμού Δήμου Κισσάμου 1991 – 2011, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2011)

Από τα στοιχεία που παρουσιάζονται στα παραπάνω διαγράμματα όσο και στο πίνακα 6, αντιλαμβανόμαστε ότι και ο Δήμος Κισσάμου εμφανίζει από το 1991 ως το 2011 μια πληθυσμιακή πτώση κοντά στο 4% για το μόνιμο πληθυσμό. Στο παρακάτω πίνακα 7 γίνεται παρουσίαση της πληθυσμιακής εξέλιξης του Δήμου Κισσάμου και των Δημοτικών ενοτήτων του και οικισμών από το 1991 – 2011.

	Πληθυσμοί					
	2011		2001		1991	
	Μόνιμος	De Facto	Μόνιμος	De Facto	Μόνιμος	De Facto
ΔΗΜΟΣ ΚΙΣΣΑΜΟΥ	10790	11009	11470	11820	11218	11617
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΙΣΣΑΜΟΥ	7579	7729	7453	7463	6475	6558
Δημοτική Κοινότητα Κισσάμου	4275	4363	4056	3909	3001	3009
Τοπική Κοινότητα Γραμβουσής	796	824	839	917	809	837
Τοπική Κοινότητα Καλαθενών	160	160	191	228	282	290
Τοπική Κοινότητα Καλλεργιανών	520	519	332	341	258	273
Τοπική Κοινότητα Κουκουναράς	88	84	109	107	161	168
Τοπική Κοινότητα Λουσακιών	373	376	430	432	452	466

Τοπική Κοινότητα Πλατάνου	1179	1211	1264	1278	1137	1126
Τοπική Κοινότητα Πολυρρηνίας	78	83	110	119	219	231
Τοπική Κοινότητα Σηρικαρίου	110	109	122	132	156	158
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΝΑΧΩΡΙΟΥ	912	940	1178	1443	1520	1673
Τοπική Κοινότητα Έλους	223	227	292	326	346	384
Τοπική Κοινότητα Αμυδαλοκεφαλίου	112	113	115	156	149	171
Τοπική Κοινότητα Βάθης	127	132	163	203	199	234
Τοπική Κοινότητα Βλάτους	159	172	177	191	216	222
Τοπική Κοινότητα Κάμπου	107	119	163	194	231	258
Τοπική Κοινότητα Κεφαλίου	80	76	128	150	144	145
Τοπική Κοινότητα Περιβολίων Κισσάμου	39	37	39	38	72	74
Τοπική Κοινότητα Στροβλών	65	64	101	185	163	185
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΥΘΗΜΝΗΣ	2299	2340	2839	2914	3223	3386
Τοπική Κοινότητα Δραπανιά	427	442	462	464	496	518
Τοπική Κοινότητα Βουλγάρω	314	315	360	396	545	598
Τοπική Κοινότητα Καλουδιανών	385	390	379	381	318	331
Τοπική Κοινότητα Μαλαθύρου	89	94	220	214	234	245
Τοπική Κοινότητα Περβολακίων	150	153	160	172	164	165
Τοπική Κοινότητα Ποταμίδας	224	234	226	228	240	238
Τοπική Κοινότητα Ρόκκας	88	90	139	137	150	160
Τοπική Κοινότητα Σασάλου	48	48	97	92	117	127
Τοπική Κοινότητα Σφακοπηγαδίου	116	118	177	177	174	176
Τοπική Κοινότητα Τοπολίων	225	226	359	374	396	435
Τοπική Κοινότητα Φαλελιανών	163	161	183	190	251	259
Τοπική Κοινότητα Χαιρεθιανών	70	69	77	89	138	134

Πίνακας 5: Κατανομή πληθυσμού ανά τοπική ενότητα για το Δήμο Κισσάμου, (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., Ιδία επεξεργασία)

Όπως διαφαίνεται από τα ως άνω στοιχεία, στο Δήμο Κισσάμου τη μεγαλύτερη συγκέντρωση πραγματικού πληθυσμού εμφανίζει η τοπική κοινότητα Κισσάμου, ενώ ακολουθούν οι τοπικές κοινότητες Πλατάνου και Γραμβούσης. Όπως και στην ανάλυση του πληθυσμού του Δήμου Πλατανιά και των Δημοτικών Ενοτήτων και οικισμών αυτού έγινε πρόβλεψη του πληθυσμού για το έτος

εκπόνησης της παρούσας μελέτης (2020) έτσι και στο παρακάτω πίνακα 9 γίνεται η προβολή του πληθυσμού (μόνιμου και πραγματικού) για το έτος 2021 με το ίδιο πολεοδομικό σταθερότυπο.

	2021	
	Μόνιμος	De Facto
ΔΗΜΟΣ ΚΙΣΣΑΜΟΥ	10582	10717
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΙΣΣΑΜΟΥ	8200	8391
Δημοτική Κοινότητα Κισσάμου	5102	5254
Τοπική Κοινότητα Γραμβουσίης	790	818
Τοπική Κοινότητα Καλαθενών	121	119
Τοπική Κοινότητα Καλλεργιανών	738	716
Τοπική Κοινότητα Κουκουναράς	65	59
Τοπική Κοινότητα Λουσακιών	339	338
Τοπική Κοινότητα Πλατάνου	1201	1256
Τοπική Κοινότητα Πολυρρηγιάς	47	50
Τοπική Κοινότητα Σηρικαρίου	92	91
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΝΑΧΩΡΙΟΥ	706	705
Τοπική Κοινότητα Έλους	179	175
Τοπική Κοινότητα Αμυγδαλοκεφαλίου	97	92
Τοπική Κοινότητα Βάθης	101	99
Τοπική Κοινότητα Βλάτους	136	151
Τοπική Κοινότητα Κάμπου	73	81
Τοπική Κοινότητα Κεφαλίου	60	55
Τοπική Κοινότητα Περιβολίων Κισσάμου	29	26
Τοπική Κοινότητα Στροβλών	41	38
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΥΘΗΜΝΗΣ	1942	1945
Τοπική Κοινότητα Δραπανιά	396	408
Τοπική Κοινότητα Βουλγάρω	238	229
Τοπική Κοινότητα Καλουδιανών	424	423
Τοπική Κοινότητα Μαλαθύρου	55	58
Τοπική Κοινότητα Περβολακίων	143	147
Τοπική Κοινότητα Ποταμίδας	216	232
Τοπική Κοινότητα Ρόκκας	67	68
Τοπική Κοινότητα Σασάλου	31	30
Τοπική Κοινότητα Σφακοπηγαδίου	95	97
Τοπική Κοινότητα Τοπολίων	170	163
Τοπική Κοινότητα Φαλελιανών	131	127
Τοπική Κοινότητα Χαιρεθιανών	50	50

Πίνακας 6: Πρόβλεψη πληθυσμού για το Δήμο Κισσάμου 2021, (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

Από την παραπάνω ανάλυση παρατηρούμε τόσο στο μόνιμο όσο και στο πραγματικό πληθυσμό, παρατηρείται μια μικρή πληθυσμιακή μείωση της τάξης του – 2-3% . Σε σχέση δε με τη Δημοτική Ενότητα Μυθήμνης η οποία γειτνιάζει με τη περιοχή επένδυσης και αυτή παρουσιάζει μια μικρή πληθυσμιακή μείωση.

Σημαντική ανάλυση για το πληθυσμό του Δήμου Κισσάμου και κυρίως την εξέλιξη του, γίνεται στο Β1 στάδιο της μελέτης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου (που περιλαμβάνει όμως μόνο δύο από τις τρεις δημοτικές ενότητες) , όπου για την εκτίμηση του μόνιμου πληθυσμού στο έτος – στόχο (2021), εφαρμόστηκε αξιολόγηση της σχέσης της πληθυσμιακής δυναμικής των Δ.Ε. και Τ.Κ. του Δήμου Κίσαμου με την αναπτυξιακή δυναμική με βάση την κατάταξη και των τριών Δ.Ε. και των αντίστοιχων Τ.Κ. σε τρεις κλίμακες: Μικρή, Μεσαία και Υψηλή. Έτσι αυτό που προκύπτει για τις 29 Τοπικές Κοινότητες της Δ.Ε. Κισσάμου, είναι ότι μόλις 2 κατατάσσονται στις «μεσαίες» και 2 στις «υψηλές» κατηγορίες ενώ από τις Τοπικές Κοινότητες της Δ.Ε. Μυθύμνης, μόλις 2 (Τ.Κ. Δραπανιά, Τ.Κ. Καλουδιανών) κατατάσσονται στις "υψηλές" και 1 (Τ.Κ. Ποταμίδα) στις "μεσαίες"/"στάσιμες" κατηγορίες.

Από τις ως άνω αναλύσεις των δημογραφικών στοιχείων για το πληθυσμό των δύο δήμων, οι οποίοι και αποτελούν την ευρύτερη περιοχή μελέτης της επένδυσης, συμπερασματικά παρατηρούμε μια ιδιαίτερα μικρή πληθυσμιακή μεταβολή με κυρίως αρνητικό πρόσημο. Παρόλα αυτά υπάρχουν οικισμοί οι οποίοι παρουσιάζουν σημαντική αύξηση του πληθυσμού τους. Σε σχέση όμως με τις Δημοτικές Ενότητες οι οποίες επηρεάζονται από την υλοποίηση της επένδυσης παρατηρούμε (για τη πρόβλεψη πληθυσμού στο έτος 2021) ότι:

- ✓ για τη δημοτική Ενότητα Κολυμβαρίου (στην οποία και ανήκει η περιοχή της επένδυσης – 10 λεπτά οδική απόσταση από το έργο) , παρατηρείται μια μικρή πληθυσμιακή μείωση τόσο στο μόνιμο όσο και στο πραγματικό πληθυσμό. Ωστόσο παρατηρείται αύξηση του πληθυσμού για τη τοπική κοινότητα Κολυμβαρίου .
- ✓ για τη δημοτική Ενότητα Μυθύμνης (η οποία γειτνιάζει με τη περιοχή επένδυσης) παρουσιάζει μια μικρή πληθυσμιακή μείωση. Πληθυσμιακή μείωση παρουσιάζεται και στα Νωπήγεια - Τοπική Κοινότητα Δραπανιά .

2.3. Χαρακτηριστικά Πληθυσμού : Σύνθεση νοικοκυριών, ηλικιακή και φυλετική διάθρωση, εκπαιδευτικό επίπεδο

Στα πλαίσια της παρούσας ανάλυσης, γίνεται μια συγκριτική παρουσίαση των χαρακτηριστικών του πληθυσμού ανάμεσα στους δύο δήμους (Πλατανιά και Κισσάμου).

2.3.1. Σύνθεση Νοικοκυριών

Τα στοιχεία της απογραφής του 2011 από την ΕΛ.ΣΤΑΤ. καταδεικνύουν ότι η δομή των νοικοκυριών των δύο Δήμων Πλατανιά και Κισσάμου απαρτίζεται κατά 40,74% και 42,05% από 3 μέλη, κατά 32,80% και 31,27% από 2 μέλη και κατά 26,46% και 26,68% από 1 μέλος αντίστοιχα. Τα αποτελέσματα βρίσκονται σε σχετική αρμονία με τα αντίστοιχα δεδομένα για τη χώρα και για την Π.Ε. Χανίων. Από τα παραπάνω στοιχεία φαίνεται πως τα δημογραφικά στοιχεία των δύο Δήμων είναι παραπλήσια.

Περιγραφή / Τύπος νοικοκυριού και τύπος πυρηνικής οικογένειας	Σύνολο νοικοκυριών	Μέλη νοικοκυριού(%)			Σύνολο μελών των νοικοκυριών
		1	2	3+	
Σύνολο Χώρας	4,134,540	25,68%	29,47%	44,85%	10.563.717
Π.Ε. Χανίων	61,255	27.41%	29.34%	43.24%	152,911
Δήμος Πλατανιά	6,664	26,46%	32,80%	40,74%	16,523
<i>1. Νοικοκυριά με μία πυρηνική οικογένεια</i>	4,602	0%	44,55%	55,45%	13,627
Παντρεμένα ζευγάρια / Συμβιούντες	3,971	0%	42,43%	57,57%	12,007
Μόνοι γονείς με παιδί(ιά)	631	0%	57,84%	42,16%	1,620
<i>2. Νοικοκυριά με δύο ή περισσότερες πυρηνικές οικογένειες / Νοικοκυριά χωρίς πυρηνικές οικογένειες</i>	2,062	85.50%	6.60%	7.90%	2,896
Δήμος Κισσάμου	4.231	26.68%	31.27%	42.05%	10.584
<i>1. Νοικοκυριά με μία πυρηνική οικογένεια</i>	2.946	0.00%	42.16%	57.84%	8.935
Παντρεμένα ζευγάρια / Συμβιούντες	2.613	0.00%	40.30%	59.70%	8.081
Μόνοι γονείς με παιδί(ιά)	333	0.00%	56.76%	43.24%	854
<i>2. Νοικοκυριά με δύο ή περισσότερες πυρηνικές οικογένειες / Νοικοκυριά χωρίς πυρηνικές οικογένειες</i>	1.285	87.86%	6.30%	5.84%	1.649

Πίνακας 7: Ιδιωτικά νοικοκυριά κατά τύπο και μέγεθος και κατά τύπο πυρηνικής οικογένειας (Απογραφή Πληθυσμού 2011), (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011)

Από την επεξεργασία των στοιχείων για το 2011 (όπως φαίνεται στον παρακάτω Πίνακα), προκύπτει ότι, τα παιδιά στον Δήμο Πλατανιά αντιστοιχούν στο 10,16% 0,147% των παιδιών πυρηνικών οικογενειών στην Π.Ε. Χανίων ενώ στον Δήμο Κισσάμου αντιστοιχούν στο 6,84% των παιδιών πυρηνικών οικογενειών του αντίστοιχου μεγέθους στην Π.Ε. Χανίων.

Περιγραφή / Τύπος πυρηνικής οικογένειας	Πυρηνικές οικογένειες	Μέλη πυρηνικών οικογενειών	Αριθμός παιδιών
Σύνολο Χώρας	3.021.425	8.863.595	3.284.520
Π.Ε. Χανίων	43,446	128,355	47,431
Δήμος Πλατανιά	4,880	13,880	4,820
<i>Παντρεμένα ζευγάρια/Συμβιούντες</i>	4,180	12,240	3,880
<i>Μόνος πατέρας</i>	158	367	209
<i>Μόνη μητέρα</i>	542	1,273	731
Δήμος Κισσάμου	3,068	9,004	3,242
<i>Παντρεμένα ζευγάρια/Συμβιούντες</i>	2,694	8,132	2,744
<i>Μόνος πατέρας</i>	73	169	96
<i>Μόνη μητέρα</i>	301	703	402

Πίνακας 8: Πυρηνικές οικογένειες, μέλη πυρηνικών οικογενειών και αριθμός παιδιών κατά τύπο πυρηνικής οικογένειας (Απογραφή Πληθυσμού 2011), (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011)

Από την επεξεργασία των στοιχείων για το 2011 (όπως φαίνεται στον παρακάτω Πίνακα), προκύπτει ότι ο Πλατανιάς έχει ποσοστιαία περισσότερες πυρηνικές οικογένειες χωρίς απασχολούμενο μέλος (35,74% έναντι 34,71% της Κισσάμου), καθώς και πυρηνικές οικογένειες με δύο και περισσότερα μέλη τα οποία απασχολούνται (29,12% έναντι 26,96% της Κισσάμου). Αντίθετα, η Κίσαμος υπερτερεί ποσοστιαία σε πυρηνικές οικογένειες σε ένα απασχολούμενο μέλος (38,33% έναντι 35,14% του Πλατανιά). Τα αντίστοιχα ποσοστά για την Π.Ε. Χανίων είναι τα εξής: 29,32% χωρίς κανένα απασχολούμενο μέλος, 36,54% με ένα απασχολούμενο μέλος καθώς και 34,13% με δύο και περισσότερα μέλη που απασχολούνται. Ακολουθεί ο σχετικός πίνακας με απόλυτους αριθμούς.

Περιγραφή	Σύνολο πυρηνικών οικογενειών	Πυρηνικές οικογένειες κατά αριθμό απασχολούμενων μελών		
		Χωρίς απασχολούμενο μέλος	Με ένα απασχολούμενο μέλος	Με δύο και άνω απασχολούμενα μέλη
Σύνολο Χώρας	3021425	969317	1118950	933158
Π.Ε. Χανίων	43446	12740	15877	14829
Δήμος Πλατανιά	4880	1744	1715	1421
Δήμος Κισσάμου	3068	1065	1176	827

Πίνακας 9: Πυρηνικές οικογένειες κατά αριθμό απασχολούμενων μελών (Απογραφή Πληθυσμού 2011), (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011)

2.3.2. Ηλικιακή και Φυλετική Διάρθρωση

Σε σχέση με την ηλικιακή διάρθρωση του πληθυσμού, τα δημογραφικά χαρακτηριστικά του Δήμου Πλατανιά χαρακτηρίζουν οι φθίνοντες ρυθμοί στις νεαρές ηλικίες και αύξηση των ατόμων της τρίτης ηλικίας. Το γεγονός αυτό φαίνεται από τη σύγκριση των δημογραφικών δεδομένων, από το 2001 έως το 2011. Αναλυτικότερα, κατά την απογραφή του 2001, η ηλικιακή ομάδα (0-14) αποτελούσε το 13,64% του συνολικού πληθυσμού του Δήμου, η ηλικιακή ομάδα (15-24) το 11,72% και η ομάδα ηλικίας (25-34) το 14,37%, με αποτέλεσμα να είναι η πολυπληθέστερη ηλικιακή ομάδα. Το ποσοστό του πληθυσμού, ηλικίας (35-44) ήταν 12,75% επί του συνόλου, το ποσοστό του πληθυσμού, ηλικίας (45-54) ήταν 11,30% επί του συνόλου, το ποσοστό του πληθυσμού, ηλικίας (55-64) ήταν 11,72% επί του συνόλου, το ποσοστό του πληθυσμού, ηλικίας (65-74) ήταν 13,89% επί του συνόλου, ενώ, τέλος, το ποσοστό του πληθυσμού, ηλικίας (75 και άνω) ήταν 10,61%, επί του συνόλου.

Παρόμοια, κατά την απογραφή του 2011 του πληθυσμού του δήμου Πλατανιά, το ποσοστό πληθυσμού ηλικίας (0-14) ήταν το 13,49% επί του συνόλου, το ποσοστό του πληθυσμού ηλικίας (15-24) ήταν 9,74% επί του συνόλου του Δήμου, το ποσοστό του πληθυσμού ηλικίας (25-34) ήταν 12,11% επί του συνόλου, το ποσοστό του πληθυσμού ηλικίας (35-44) ήταν 13,26% επί του συνόλου, το ποσοστό του πληθυσμού ηλικίας (45-54) ήταν 13,41% επί του συνόλου, το ποσοστό του πληθυσμού ηλικίας (55-64) ήταν 12,42% επί του συνόλου, το ποσοστό του πληθυσμού ηλικίας (65-74) ήταν 11,56% επί του συνόλου ενώ τέλος το ποσοστό του πληθυσμού ηλικίας (75 και άνω) ήταν 14,02%, επί του συνόλου, αποτελώντας την πολυπληθέστερη κατηγορία.

Εστιάζοντας σε διαφορετικές ηλικιακές ομάδες κατά την απογραφή του 2011, στο Δήμο Πλατανιά παρατηρούνται τα εξής:

Το ποσοστό πληθυσμού ηλικίας (0-9) ήταν το 8,81% επί του συνόλου, το ποσοστό του πληθυσμού ηλικίας (10-19) ήταν 9,4% επί του συνόλου, το ποσοστό του πληθυσμού ηλικίας (20-29) ήταν 10,66% επί του συνόλου, το ποσοστό του πληθυσμού ηλικίας (30-39) ήταν 12,92% επί του συνόλου, το ποσοστό του πληθυσμού ηλικίας (40-49) ήταν 13,23% επί του συνόλου, το ποσοστό του πληθυσμού ηλικίας (50-59) ήταν 12,96% επί του συνόλου, το ποσοστό του πληθυσμού ηλικίας (60-69) ήταν 12,07% επί του συνόλου ενώ τέλος το ποσοστό του πληθυσμού ηλικίας (70 και άνω) ήταν 19,95%, επί του συνόλου.

Αναφορικά την ηλικιακή διάρθρωση του πληθυσμού, τα δημογραφικά χαρακτηριστικά του Δήμου Κισσάμου χαρακτηρίζουν οι φθίνοντες ρυθμοί στις νεαρές ηλικίες και αύξηση των ατόμων της τρίτης ηλικίας (κατ' αντιστοιχία με τον Πλατανιά). Το γεγονός αυτό φαίνεται από τη σύγκριση των δημογραφικών δεδομένων, από το 2001 έως το 2011. Αναλυτικότερα, κατά την απογραφή του 2001, η ηλικιακή ομάδα (0-14) αποτελούσε το 16,40% του συνολικού πληθυσμού με αποτέλεσμα να είναι η πολυπληθέστερη ηλικιακή ομάδα, η ηλικιακή ομάδα (15-24) το 11,99% και η ομάδα ηλικίας (25-34) το 14,37%. Το ποσοστό του πληθυσμού, ηλικίας (35-44) ήταν 12,26% επί του συνόλου, το ποσοστό του πληθυσμού, ηλικίας (55-64) ήταν 11,33% επί του συνόλου, το ποσοστό του πληθυσμού, ηλικίας (45-54) ήταν 10,50% επί του συνόλου, το ποσοστό του πληθυσμού, ηλικίας (65-74) ήταν 13,25% επί του συνόλου, ενώ, τέλος, το ποσοστό του πληθυσμού, ηλικίας (75 και άνω) ήταν 9,91%, επί του συνόλου.

Κατά την απογραφή του 2011, το ποσοστό πληθυσμού ηλικίας (0-14) ήταν το 15,85% επί του συνόλου, το ποσοστό του πληθυσμού ηλικίας (15-24) ήταν 8,81% επί του συνόλου, το ποσοστό του πληθυσμού ηλικίας (25-34) ήταν 12,72% επί του συνόλου, το ποσοστό του πληθυσμού ηλικίας (35-44) ήταν 14,02% επί του συνόλου, αποτελώντας με αυτόν τον τρόπο την πολυπληθέστερη κατηγορία, το ποσοστό του πληθυσμού ηλικίας (45-54) ήταν 12,28% επί του συνόλου, το ποσοστό του πληθυσμού ηλικίας (55-64) ήταν 11,20% επί του συνόλου, το ποσοστό του πληθυσμού ηλικίας (65-74) ήταν 11,70% επί του συνόλου ενώ τέλος το ποσοστό του πληθυσμού ηλικίας (75 και άνω) ήταν 13,43%, επί του συνόλου.

Εστιάζοντας σε διαφορετικές ηλικιακές ομάδες κατά την απογραφή του 2011, στο Δήμο Πλατανιά παρατηρούνται τα εξής:

Το ποσοστό πληθυσμού ηλικίας (0-9) ήταν το 10,38% επί του συνόλου, το ποσοστό του πληθυσμού ηλικίας (10-19) ήταν 10,18% επί του συνόλου, το ποσοστό του πληθυσμού ηλικίας (20-29) ήταν 10,16% επί του συνόλου, το ποσοστό του πληθυσμού ηλικίας (30-39) ήταν 13,56% επί του συνόλου, το ποσοστό του πληθυσμού ηλικίας (40-49) ήταν 13,31% επί του συνόλου, το ποσοστό του πληθυσμού ηλικίας (50-59) ήταν 11,51% επί του συνόλου, το ποσοστό του πληθυσμού ηλικίας (60-69) ήταν 11,48% επί του συνόλου ενώ τέλος το ποσοστό του πληθυσμού ηλικίας (70 και άνω) ήταν 19,42%, επί του συνόλου.

Ακολουθούν δύο συγκεντρωτικοί πίνακες με στοιχεία και για τους δύο δήμους, καθώς και ποσοστά μεταβολής.

Ηλικία/Δήμος	Πλατανιά		Μεταβολή	Κίσσαμος		Μεταβολή
	2001	2011		2001	2011	
0-14	13,64%	13,49%	-0,15%	16,40%	15,85%	-0,55%
15-24	11,72%	9,74%	-1,98%	11,99%	8,81%	-3,18%
25-34	14,37%	12,11%	-2,26%	14,37%	12,72%	-1,65%
35-44	12,75%	13,26%	0,51%	12,26%	14,02%	1,76%
45-54	11,30%	13,41%	2,11%	10,50%	12,28%	1,78%
55-64	11,72%	12,42%	0,70%	11,33%	11,20%	-0,13%
65-74	13,89%	11,56%	-2,33%	13,25%	11,70%	-1,55%
>75	10,61%	14,02%	3,41%	9,91%	13,43%	3,52%

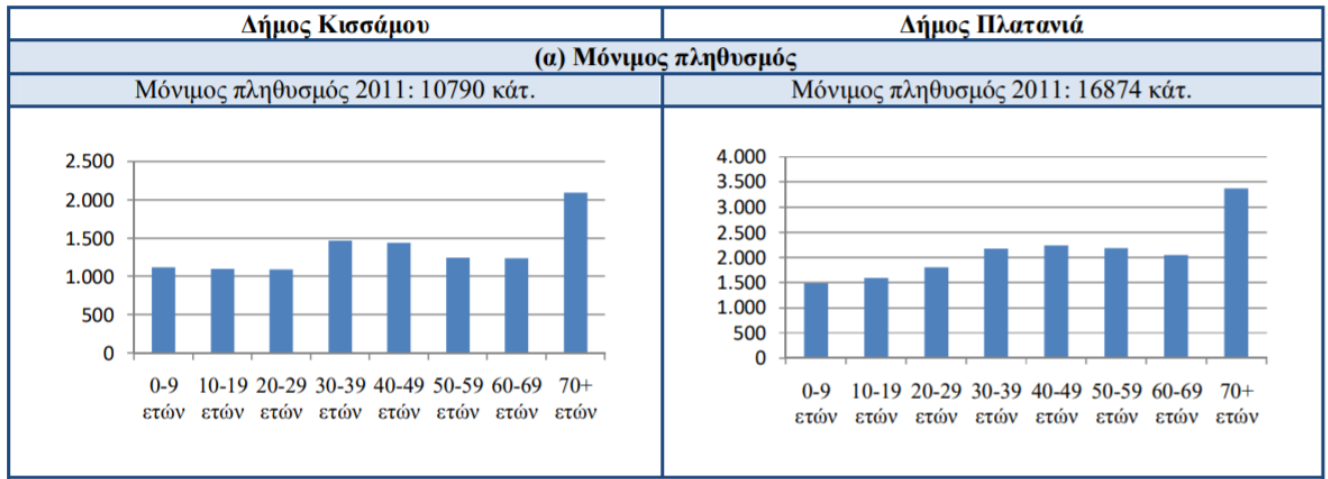
Πίνακας 10: Ηλικιακή σύνθεση στους δήμους Πλατανιά και Κισσάμου για τα έτη 2001 και 2011 (Απογραφή Πληθυσμού 2011), (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011)

Ηλικία	Πλατανιά	Κίσσαμος
0-9	8,81%	10,38%
10 έως 19	9,40%	10,18%
20-29	10,66%	10,16%
30-39	12,92%	13,56%
40-49	13,23%	13,31%
50-59	12,96%	11,51%
60-69	12,07%	11,48%
>=70	19,95%	19,42%

Πίνακας 11: Πληθυσμιακή σύνθεση στους Δήμους Πλατανιά και Κισσάμου για το έτος 2011 (διαφορετική ομαδοποίηση), (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011)

Στον επόμενο διάγραμμα παρουσιάζεται η εικόνα του μόνιμου πληθυσμού ανά ηλικιακή ομάδα των Δήμων Κισσάμου και Πλατανιά, όπως αυτή καταγράφεται από τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ (2011). Αυτό

που αξίζει στο σημείο αυτό να τονιστεί, με βάση τα πληθυσμιακά χαρακτηριστικά σε επίπεδο Δήμων είναι:



Διάγραμμα 3: Παρουσίαση βασικών στατιστικών στοιχείων Πληθυσμού Δήμων Πλατανιά και Κισσάμου (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011)

Η σχετική ομοιότητα που παρουσιάζουν οι Δήμοι Κισσάμου και Πλατανιά ως προς τη σύνθεση του πληθυσμού ανά ηλικιακή ομάδα, πιθανόν να οφείλεται στην:

- σχετικά χαμηλή παρουσία των νεότερων ηλικιακών ομάδων.
- σχετικά υψηλή παρουσία πληθυσμού μεγαλύτερων ηλικιακών ομάδων.

Σε μια πρώτη ανάγνωση, τα παραπάνω στοιχεία, καταδεικνύουν έναν μόνιμο πληθυσμό ο οποίος γηράσκει, στοιχείο που πρέπει να ληφθεί υπόψη, ιδιαίτερα υπό το φως της Στρατηγικής της Έξυπνης Εξειδίκευσης της Περιφέρειας Κρήτης, και τη σημαντική έμφαση που αυτή δίνει στα ζητήματα της καινοτομίας, της τεχνολογίας, των Τεχνολογιών Πληροφορίας και Επικοινωνίας (ΤΠΕ), της επιχειρηματικότητας κ.λπ.

Εστιάζοντας στη σύνθεση του πληθυσμού ανά φύλο στους δύο δήμους, προκύπτει ότι οι άνδρες αποτελούν πάνω από το 50% και οι γυναίκες είναι κοντά στο 49% βάσει της απογραφής του 2011 (κάτωθι πίνακας). Σε σύγκριση με το σύνολο της χώρας και την Περιφερειακή Ενότητα Χανίων, οι γυναίκες των δύο δήμων εμφανίζονται σε ελάχιστα μικρότερη αναλογία σε σχέση με τους άνδρες.

Χωρικό Επίπεδο	Άρρενες		Θήλεις	
	Σύνολο Χώρας	5.303.223	49,03 %	5.513.063
Π.Ε. Χανίων	78,459	50.11%	78,126	49.89%
Δήμος Πλατανιά	8,548	50.66%	8,326	49.34%
Δήμος Κισσάμου	5,438	50.40%	5,352	49.60%

Πίνακας 12: Κατανομή πληθυσμού βάσει φύλου για το έτος 2011, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011)

Από την κατασκευή και λειτουργία της επένδυσης “Costa Noria”, αναμένεται να δημιουργηθούν θετικές επιπτώσεις στην απασχόληση νέων και σταδιακά να προκύψει αναστροφή της ηλικιακής διάρθρωσης και του συνολικού αριθμού κυρίως των εργασιακά ενεργών ηλικιακών ομάδων (ειδικά στις ηλικίες 20 -59) στην ευρύτερη περιοχή της μελέτης, ως αποτέλεσμα των νέων πλέον ευκαιριών απασχόλησης αλλά και αναψυχής που θα παρέχονται στην περιοχή της επένδυσης.

2.3.3. Εκπαιδευτικό Επίπεδο

Σύμφωνα με τα παρεχόμενα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ όπως αυτά παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες για το 2011, παρατηρούμε ότι το μεγαλύτερο % του πληθυσμού και στους δύο οικισμούς έχει επίπεδο εκπαίδευσης αυτό του Δημοτικού, ενώ ένα ιδιαίτερα μικρό ποσοστό 8% (και στους δύο δήμους) είναι κάτοχοι διδακτορικού ή μεταπτυχιακού τίτλου / Πτυχιούχοι Παν/μίου - Πολυτεχνείου, ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΙΤΕ, ανώτερων επαγγελματικών και ισότιμων σχολών.

Τόπος μόνιμης διαμονής	Και των δύο φύλων							
	Σύνολο	Κάτοχοι διδακτορικού ή μεταπτυχιακού τίτλου / Πτυχιούχοι Παν/μίου - Πολυτεχνείου, ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΙΤΕ, ανώτερων επαγγελματικών και ισότιμων σχολών	Πτυχιούχοι μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολλέγια κλπ.)	Απόφοιτοι Λυκείου (Γενικού, Εκκλησιαστικού, Επαγγελματικού κλπ.)	Απόφοιτοι τριτάξιου Γυμνασίου και πτυχιούχοι Επαγγελματικών Σχολών	Απόφοιτοι Δημοτικού	Εγκατέλειψαν το Δημοτικό, αλλά γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση / Ολοκλήρωσαν την προσχολική αγωγή / Δε γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση	Μη κατατασσόμενοι (άτομα γεννηθέντα μετά την 1/1/2005)
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΧΑΝΙΩΝ	156,585	24,716	6,227	37,301	22,270	37,431	17,505	11,135
ΔΗΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	108,642	20,655	4,960	27,262	14,600	21,873	11,081	8,211
ΔΗΜΟΣ ΑΠΟΚΟΡΩΝΟΥ	12,807	1,197	389	3,009	1,978	3,726	1,718	790
ΔΗΜΟΣ ΚΙΣΣΑΜΟΥ	10,790	888	227	2,006	1,673	3,847	1,419	730
ΔΗΜΟΣ ΠΛΑΤΑΝΙΑ	16,874	1,393	456	3,608	2,787	5,524	2,170	936
ΔΗΜΟΣ ΣΦΑΚΙΩΝ	1,889	135	27	293	286	698	319	131
ΔΗΜΟΙ ΚΑΝΤΑΝΟΥ - ΣΕΛΙΝΟΥ ΚΑΙ ΓΑΥΔΟΥ	5,583	448	168	1,123	946	1,763	798	337

Πίνακας 13: Μόνιμος Πληθυσμός και επίπεδο εκπαίδευσης (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011)

Ένα ακόμα σημαντικό στοιχείο αποτελεί ότι ένα ποσοστό άνω του 10% (13% στο Δήμο Κισσάμου και 20% στο Δήμο Πλατανιά) του πληθυσμού δεν έχει κάποια εκπαίδευση (οποιοδήποτε επίπεδο).

Τόπος μόνιμης διαμονής	Κάτοχοι διδακτορικού ή μεταπτυχιακού τίτλου / Πτυχιούχοι Παν/μίου - Πολυτεχνείου, ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΙΤΕ, ανώτερων επαγγελματικών και ισότιμων σχολών	Πτυχιούχοι μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολλέγια κλπ.)	Απόφοιτοι Λυκείου (Γενικού, Εκκλησιαστικού, Επαγγελματικού κλπ.)	Απόφοιτοι τριτάξιου Γυμνασίου και πτυχιούχοι Επαγγελματικών Σχολών	Απόφοιτοι Δημοτικού	Εγκατέλειψαν το Δημοτικό, αλλά γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση / Ολοκλήρωσαν την προσχολική αγωγή / Δεν γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση	Μη κατατασσόμενοι (άτομα γεννηθέντα μετά την 1/1/2005)
ΔΗΜΟΣ ΚΙΣΣΑΜΟΥ	8%	2%	19%	16%	36%	13%	7%
ΔΗΜΟΣ ΠΛΑΤΑΝΙΑ	8%	4%	33%	26%	51%	20%	9%

Πίνακας 14: Ποσοστά εκπαιδευομένων ανά επίπεδο εκπαίδευσης, (Πηγή :Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011)

Το γεγονός του χαμηλού επιπέδου εκπαίδευσης που εμφανίζουν και οι δύο δήμοι, πιθανόν να συνδέεται με το αναπτυξιακό προφίλ των δύο δήμων, οι οποίοι έχουν ιδιαίτερα ανεπτυγμένο τον πρωτογενή τομέα της οικονομίας τους (αγροτική παραγωγή – κτηνοτροφία) και από το τριτογενή τομέα των υπηρεσιών, τον τουρισμό. Τόσο η αγροτική παραγωγή – κτηνοτροφία όσο και ο τουρισμός, περιλαμβάνουν επαγγέλματα τα οποία δεν απαιτούν ο απασχολούμενος να έχει κάποιες ειδικές θεωρητικές γνώσεις (με εξαίρεση τα τελευταία χρόνια με την εισαγωγή της τεχνολογίας) αλλά περισσότερο χειρωνακτικές δεξιότητες.

2.4. Αναπτυξιακή – Οικονομική Φυσιονομία

Για τη διαμόρφωση μιας ολοκληρωμένης εικόνας, σε σχέση με το αναπτυξιακό προφίλ της ευρύτερης περιοχής μελέτης, καταγράφονται και εξετάζονται παρακάτω οι δείκτες οικονομικής ευημερίας, η διάρθρωση των τομέων παραγωγής και η διάρθρωση της αγοράς εργασίας.

2.4.1. Δείκτες Οικονομικής Ευημερίας

A. Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ)

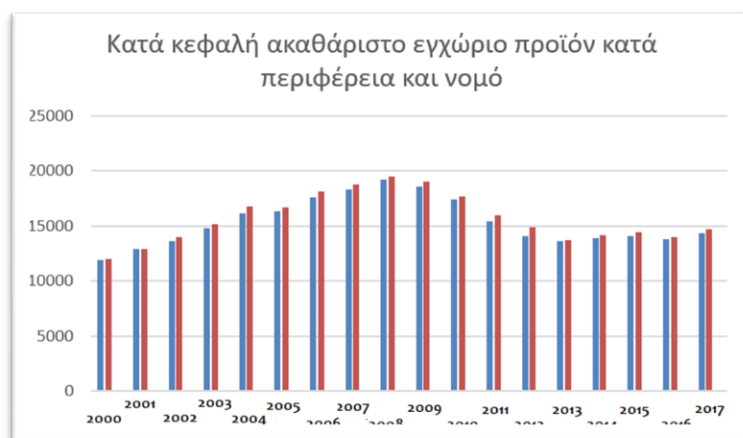
Σύμφωνα με την εξέλιξη του κατά κεφαλήν Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος (ΑΕΠ) από το 2000 έως το 2017 προκύπτει ότι η Π.Ε. Χανίων σημειώνει ανοδικό ΑΕΠ σε σχέση με τις υπόλοιπες Π.Ε της

Περιφέρειας Κρήτης. Γενικά η μελέτη των σχετικών στοιχείων δείχνει μια σταδιακή ανοδική πορεία του ΑΕΠ για τη Χώρα, την Περιφέρεια Κρήτης και την Π.Ε Χανίων από το 2000 έως και το 2008, τάση που αντιστρέφεται μέχρι και το 2013. Τα επόμενα έτη (2014-2017 παρατηρούμε μια σχετική αύξηση που όμως διακόπτεται μόνο για το έτος 2016 καθώς έχουμε μια μικρή μείωση στη διακύμανση. Από τα αποτελέσματα διακρίνεται ότι είναι σημαντική η συμμετοχή της Π.Ε. Χανίων στο ΑΕΠ της χώρας, καθώς συνιστά μια από τις Περιφερειακές Ενότητες που επιτυγχάνουν από τα υψηλότερα κατά κεφαλήν ΑΕΠ.

Έτη	Σύνολο Χώρας	Περιφέρεια Κρήτης	Νομός Χανίων
2000	13.071	11.944	12.025
2001	14.011	12.913	12.880
2002	14.994	13.660	13.962
2003	16.371	14.796	15.151
2004	17.683	16.173	16.745
2005	18.134	16.374	16.672
2006	19.769	17.621	18.108
2007	21.061	18.330	18.806
2008	21.845	19.176	19.509
2009	21.386	18.542	19.005
2010	20.324	17.372	17.674
2011*	18.643	15.465	16.004
2012*	17.311	14.046	14.926
2013*	16.475	13.584	13.676
2014*	16.402	13.912	14.198
2015*	16.381	14.058	14.414
2016*	16.378	13.811	14.019
2017*	16.757	14.366	14.676

* Προσωρινά στοιχεία

Πίνακας 15: Κατά κεφαλή ακαθάριστο εγχώριο προϊόν κατά περιφέρεια και Π.Ε. (σε ευρώ - τρέχουσες τιμές), (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2017)

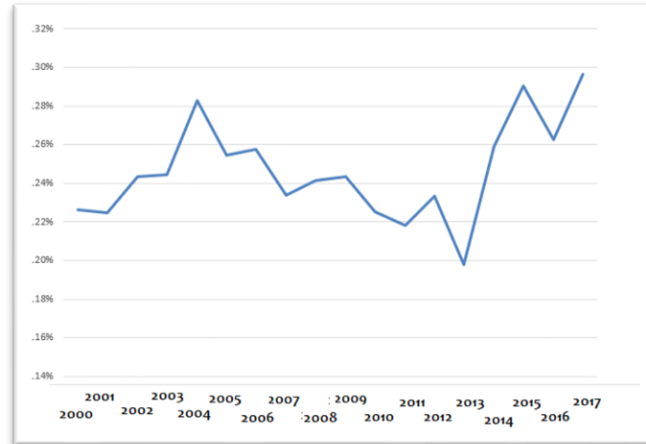


* (το μπλε χρώμα αντιστοιχεί στην Περιφέρεια Κρήτης και η κόκκινη γραμμή στην Π.Ε. Χανίων)

Διάγραμμα 4: Κατά κεφαλή ακαθάριστο εγχώριο προϊόν κατά περιφέρεια και νομό (σε ευρώ - τρέχουσες τιμές), (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2017)

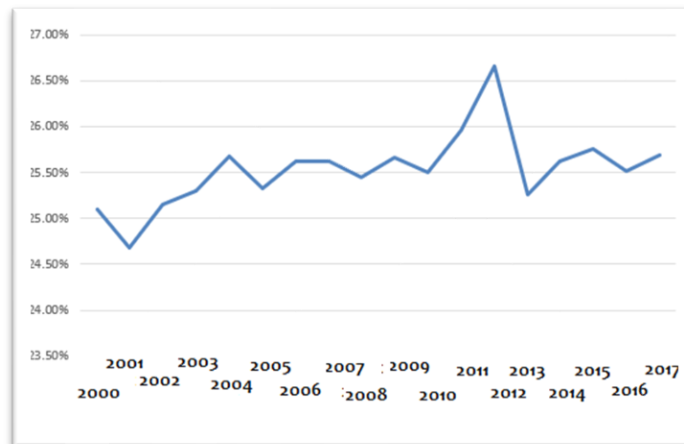
Β. Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία

Η Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία (ΑΠΑ) κατά κλάδο ουσιαστικά αποδίδει την αξία ενός προϊόντος για κάθε εξεταζόμενο κλάδο.



Διάγραμμα 5: Συμμετοχή ΑΠΑ Π.Ε. Χανίων στην ΑΠΑ του συνόλου της χώρας (%), (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2017)

Στα διαγράμματα 5 και 6 αποτυπώνεται η ποσοστιαία εξέλιξη της συμμετοχής της ΑΠΑ της Π.Ε. Χανίων στην ΑΠΑ της Ελλάδας και της Περιφέρειας Κρήτης. Συγκεκριμένα παρατηρείται ότι η συμμετοχή της Π.Ε. στην ΑΠΑ της χώρας κυμαίνεται μεταξύ 1,23% και 1,30%, ενώ η συμμετοχή στην ΑΠΑ της Περιφέρειας κυμαίνεται από 24,68% σε 26,6%.



Διάγραμμα 6: Συμμετοχή ΑΠΑ Π.Ε. Χανίων στην ΑΠΑ της Περιφέρειας Κρήτης (%), (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2017)

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Συνολική ΑΠΑ Ν. Χανίων
2000	162	114	124	545	19	43	119	66	300	54	1546
2001	155	122	165	579	22	35	128	65	333	53	1657
2002	191	133	183	601	29	39	144	69	372	52	1813
2003	177	151	242	672	28	43	146	88	400	50	1997
2004	191	181	263	740	30	62	153	73	477	71	2241
2005	171	187	149	807	32	65	178	88	483	84	2244
2006	174	176	292	820	36	68	175	107	500	79	2427
2007	160	191	260	879	45	63	217	118	521	78	2532
2008	153	208	179	975	45	58	256	121	579	82	2656
2009	131	224	173	912	48	69	269	118	584	112	2640
2010	11	210	163	846	44	73	306	84	515	93	2345
2011*	114	199	65	734	36	62	287	75	536	108	2216
2012*	103	207	99	661	31	53	310	61	469	91	2085
2013*	102	163	40	658	32	61	278	55	433	98	1920
2014*	109	169	56	727	30	56	265	58	428	89	1987
2015*	137	170	55	731	29	59	258	73	419	90	2021
2016*	118	176	48	690	30	56	250	62	418	98	1946
2017*	130	177	76	738	30	54	250	73	418	97	2043
	2489	3158	2632	13315	596	1019	3989	1454	8185	1479	

* Προσωρινά στοιχεία

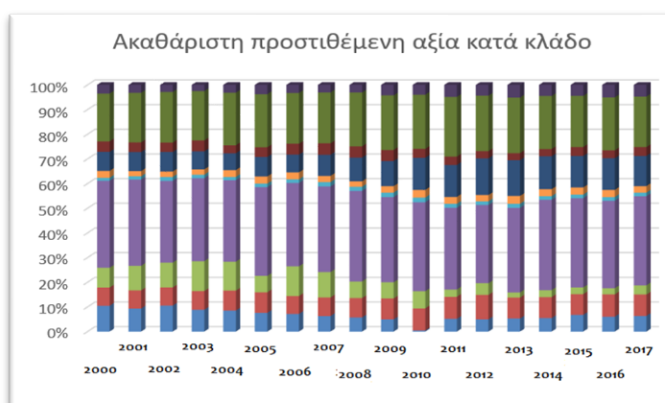
Πίνακας 16: Ακαθάριστη προστιθέμενη αξία κατά κλάδο (Α10) για την Π.Ε. Χανίων - NACE REV.2. (σε εκατομμύρια ευρώ - τρέχουσες τιμές), (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2017)

Επεξήγηση: Η ταξινόμηση των κλάδων οικονομικής δραστηριότητας γίνεται σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή στατιστική ταξινόμηση NACE (REV.2), η οποία έχει ως αποτέλεσμα την κατανομή των δραστηριοτήτων σε **10 κλάδους** ως ακολούθως:

	Γεωργία, δασοκομία και αλιεία
2	Ορυχεία, λατομεία, βιομηχανία, παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου, ατμού, κλιματισμού και νερού, επεξεργασία λυμάτων, διαχείριση αποβλήτων και δραστηριότητες εξυγίανσης
3	Κατασκευές
4	Χονδρικό και λιανικό εμπόριο, επισκευή μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσυκλετών, μεταφορές και αποθήκευση, δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης
5	Ενημέρωση και επικοινωνία
6	Χρηματοπιστωτικές και ασφαλιστικές δραστηριότητες
7	Διαχείριση ακίνητης περιουσίας
8	Επαγγελματικές, επιστημονικές και τεχνικές δραστηριότητες, διοικητικές και υποστηρικτικές δραστηριότητες

9	Δημόσια διοίκηση και άμυνα, υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση, εκπαίδευση, δραστηριότητες σχετικές με την ανθρώπινη υγεία και την κοινωνική μέριμνα
10	Τέχνες, διασκέδαση, ψυχαγωγία, άλλες δραστηριότητες παροχής υπηρεσιών, δραστηριότητες νοικοκυριών ως εργοδοτών, μη διαφοροποιημένες δραστηριότητες νοικοκυριών που αφορούν την παραγωγή αγαθών και υπηρεσιών για ίδια χρήση, δραστηριότητες ετερόδικων οργανισμών και φορέων

Πίνακας 17: Ακαθάριστη προστιθέμενη αξία κατά κλάδο (Α10) - NACE REV.2 (%)



Διάγραμμα 7: Ακαθάριστη προστιθέμενη αξία κατά κλάδο, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2017)

Η κατανομή της ΑΠΑ κατά κλάδο από το 2000 έως το 2017 για την Π.Ε. Χανίων καταδεικνύει τη **βαρύτητα του κλάδου 4 «Χονδρικό και λιανικό εμπόριο, επισκευή μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσυκλετών, μεταφορές και αποθήκευση, δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης»**, καθώς, σε κάποια από τα εξεταζόμενα έτη αποτελεί ποσοστό μεγαλύτερο από το 40% της συνολικής ΑΠΑ της Π.Ε. Ακολουθούν κλάδοι όπως, ο **κλάδος 9 «Δημόσια διοίκηση και άμυνα, υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση, εκπαίδευση, δραστηριότητες σχετικές με την ανθρώπινη υγεία και την κοινωνική μέριμνα»** και ο **κλάδος 3 «Κατασκευές»**.

2.4.2. Διερεύνηση Αγοράς Εργασίας

A. Δομή Απασχόλησης

Από την ανάλυση των παρεχόμενων στοιχείων της ΕΛΣΤΑΤ για τον οικονομικά ενεργό και μη πληθυσμό και των δύο Δήμων Πλατανιά και Κισσάμου, παρατηρείται πως η αναλογία του οικονομικά ενεργού πληθυσμού σε σύγκριση με τον μη οικονομικά ενεργό είναι μικρή, καθώς στον δήμο Πλατανιά μόνο το **38,54%** και στον δήμο Κίσαμου το **36,61%** του πληθυσμού της περιοχής μελέτης λογίζεται ως **οικονομικά ενεργός**. Ταυτόχρονα παρατηρείται πως η συνθήκη αυτή ισχύει τόσο σε

επίπεδο Π.Ε. Χανίων όσο και σε επίπεδο χώρας, δεδομένου ότι μόνο το 9.63% του Δήμου Πλατανιά και το 5,85% του Δήμου Κισσάμου στο σύνολο της Π.Ε. Χανίων είναι **οικονομικά ενεργός**. Αξίζει δε να σημειωθεί πως το **οικονομικά μη ενεργό** κομμάτι του πληθυσμού του δήμου Πλατανιά είναι 61,46% και του δήμου Κισσάμου 63,39%, ποσοστά που στο σύνολο της χώρας αναλογούν στο 0.17% και στο 0.11%.

Τόπος	Οικονομικά ενεργοί			Οικονομικά μη ενεργοί		
	Σύνολο	Απασχολούμενοι	Άνεργοι	Σύνολο	Συνταξιούχοι	Λοιποί
Σύνολο Χώρας	42.40%	81.27%	18.73%	57.60%	38.64%	61.36%
Π.Ε. Χανίων	43.15%	84.37%	15.63%	56.85%	37.02%	62.98%
0-14	0.00%	0.00%	0.00%	28.67%	0.00%	45.53%
15-34	36.99%	33.50%	55.85%	17.18%	0.00%	27.29%
35-54	52.47%	55.14%	38.02%	11.72%	6.64%	14.70%
55+	10.54%	11.36%	6.13%	42.43%	93.36%	12.49%
Δήμος Πλατανιά σε επίπεδο περιοχής μελέτης	38.54%	85.06%	14.94%	61.46%	48.28%	30.16%
Δήμος Πλατανιά στο σύνολο της Περιφ. Ενότητα Χανίων	9.63%	9.71%	9.20%	11.16%	15.19%	5.58%
Δήμος Πλατανιά στο σύνολο της χώρας	0.14%	0.15%	0.11%	0.17%	0.21%	0.08%
Δήμος Κισσάμου σε επίπεδο περιοχής μελέτης	36.61%	86.51%	4.94%	63.39%	45.38%	31.56%
Δήμος Κισσάμου στο σύνολο της Περιφ. Ενότητα Χανίων	5.85%	5.99%	1.69%	7.68%	9.42%	7.19%
Δήμος Κισσάμου στο σύνολο της χώρας	0.09%	0.09%	0.06%	0.11%	0.13%	0.10%

Πίνακας 18: Οικονομικά ενεργός (και μη) πληθυσμός, (Πηγή: Ίδια επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011)

Εμβαθύνοντας περαιτέρω στην ηλικιακή κατανομή του πληθυσμού της Π.Ε. Χανίων, παρατηρείται ότι η παραγωγική ηλικιακή ομάδα των 35-54 ετών συνιστά το 52,47% του οικονομικά ενεργού πληθυσμού, ακολουθεί με 36,99% η ομάδα 15-34 ετών και τέλος η ομάδα 55+ ετών με 10,54%.

Από τους **απασχολούμενους** η κυρίαρχη ηλικιακή ομάδα είναι, με 55,14%, η ομάδα 35-54, ενώ για τους άνεργους το μεγαλύτερο ποσοστό 55.85% είναι ηλικίας 15-34 ετών, το 38.02% είναι 35-54 και το 6.13% είναι 55+.

Οι **οικονομικά μη ενεργοί** αποτελούν το 56.85% του συνολικού πληθυσμού της Π.Ε. Χανίων και από αυτούς το 37.02% είναι συνταξιούχοι. Από το σύνολο των **συνταξιούχων**, το 93.36% έχει ηλικία άνω των 55, ενώ μόλις το 6.64% είναι της ηλικίας 35-54 ετών. Το υπόλοιπο οικονομικά μη ενεργό τμήμα

του πληθυσμού αποτελείται κατά 45.53% από παιδιά ηλικίας 0-14 ετών, κατά 27.29% από άτομα 15-34 ετών, κατά 14.70% από άτομα 35-54 ετών, ενώ οι άνω των 55 αποτελούν το 12.49%.

Β. Ανεργία

Το ποσοστό των **ανέργων** σε σχέση με τον οικονομικά ενεργό πληθυσμό για το 2011, παρόλο που είναι αρκετά υψηλό, δείχνει ότι οι Δήμοι βρίσκονται σε καλύτερη κατάσταση, συγκρίνοντας τα αντίστοιχα ποσοστά της χώρας και της Περιφέρειας. Συγκεκριμένα, το ποσοστό των ανέργων στο σύνολο των οικονομικά ενεργών του Δήμου Πλατανιά είναι 14.94%, και του Δήμου Κισσάμου 13,49% . Το ποσοστό αυτό σε επίπεδο Π.Ε. Χανίων και χώρας ανέρχεται σε 15.63% και 18.73% αντίστοιχα. Οι άνεργοι βάσει του μορφωτικού τους επιπέδου (σύμφωνα με την ΕΛ.ΣΤΑΤ) είναι κυρίως Πτυχιούχοι μετα-δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολλέγια κ.λπ.) / Απόφοιτοι Λυκείου (Γενικού, Εκκλησιαστικού, Επαγγελματικού κ.λπ.), σε ποσοστό 37.14% στον Δήμο Πλατανιά και το 39.77% του Δήμου Κισσάμου, ακολουθούμενοι, και στις δυο περιπτώσεις, από τους *Απόφοιτους τριτάξιου Γυμνασίου και πτυχιούχους Επαγγελματικών Σχολών* με ποσοστά 20.88% και 18,76% αντιστοίχως.

	Κάτοχοι διδακτορικού ή μεταπτυ-χιακού τίτλου / Πτυχ. Παν/μίου – Πολυτεχνείου, ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΙΤΕ, ανώτερων επαγγ/κών και ισότιμων σχολών	Πτυχιούχοι μεταδευτε-ροβάθμιας εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολλέγια κ.λπ.) / Απόφοιτοι Λυκείου (Γενικού, Εκκλησιαστικού, Επαγγελματικού κ.λπ.)	Απόφοιτοι τριτάξιου Γυμνασίου και πτυχιούχοι Επαγγελματι-κών Σχολών	Άλλη περίπτωση*
Σύνολο Χώρας	21.02%	43.74%	17.08%	18.15%
Π.Ε. Χανίων	20.02%	41.36%	17.95%	20.68%
Δήμος Πλατανιά	15.23%	37.14%	20.88%	26.75%
Δήμος Κισσάμου	16.51%	39.77%	18.76%	24.95%

Πίνακας 19: Άνεργοι κατά επίπεδο εκπαίδευσης – Απογραφή Πληθυσμού 2011, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011)

[* (1) Περιλαμβάνεται ο πληθυσμός που: α) αποφοίτησε από το Δημοτικό, β) εγκατέλειψε το Δημοτικό, αλλά γνωρίζει γραφή και ανάγνωση, γ) ολοκλήρωσε την προσχολική αγωγή, δ) δεν γνωρίζει γραφή και ανάγνωση, ε) γεννήθηκε μετά την 1/1/2005] Πηγή: ίδια επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. (2011)

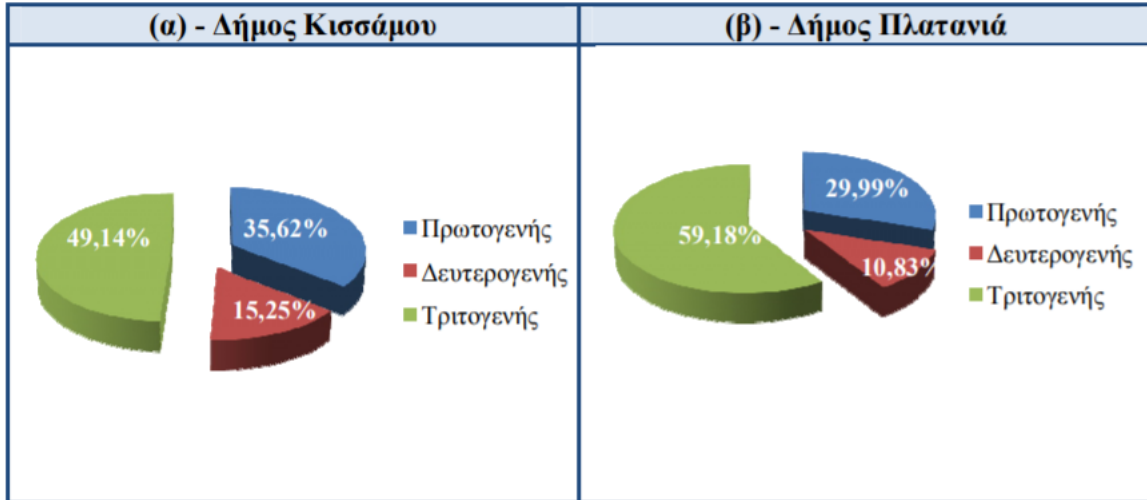
Γ. Τομείς Παραγωγής

Αναφορικά με την κατανομή των απασχολούμενων σε κάθε τομέα παραγωγής, παρατηρείται πως οι απασχολούμενοι, και στα τρία εξεταζόμενα χωρικά επίπεδα (Χώρας – Π.Ε – Δήμων), είναι σημαντικά περισσότεροι στον τριτογενή τομέα παραγωγής. Συγκεκριμένα στον Δήμο Πλατανιά, ο τριτογενής καταλαμβάνει το 59,18%, ο δευτερογενής τομέας το 10,83% και ο πρωτογενής τομέας το 29,99% της απασχόλησης ενώ στον Δήμο Κισσάμου ο τριτογενής καταλαμβάνει το 49,14%, ο δευτερογενής τομέας το 15,25% και ο πρωτογενής τομέας το 35,62% της απασχόλησης.

		Σύνολο Χώρας	Π.Ε. Χανίων	Δήμος Πλατανιά	Δήμος Κισσάμου	
Οικονομικά ενεργοί	Σύνολο οικονομικά ενεργών	42,40%	43,15%	38,54%	36,61%	
	Απασχολούμενοι	Σύνολο απασχολούμενων	81,27%	84,37%	85,06%	86,1%
		Πρωτογενής Τομέας	9,99%	11,31%	29,99%	35,62%
		Δευτερογενής Τομέας	17,55%	14,71%	10,83%	15,25%
		Τριτογενής Τομέας	72,46%	73,98%	59,18%	49,14%
Άνεργοι	18,73%	15,63%	14,94%	13,49%		
Οικονομικά μη ενεργοί		57,60%	56,85%	61,46%	63,39%	

Πίνακας 20: Οικονομικά ενεργός (και μη) πληθυσμός ανά τομέα - Απογραφή Πληθυσμού 2011, (Πηγή: ίδια επεξεργασία, ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011)

Όπως φαίνεται στο παρακάτω διάγραμμα, στη τοπική οικονομική δομή και των δύο Δήμων (Πλατανιά – Κισσάμου) κυριαρχούν ο πρωτογενής και ο τριτογενής τομέας. Η κυριαρχία των δύο παραπάνω τομέων αποτυπώνεται και στην απασχόληση. Από τα στοιχεία που παρουσιάζονται, αναδεικνύεται ότι οι δύο αυτοί τομείς συγκεντρώνουν το 85% περίπου της τοπικής απασχόλησης (με κυρίαρχο τον τριτογενή τομέα στο 50% περίπου, και τον πρωτογενή να ακολουθεί με περίπου 35%), ενώ τελευταίος στην ιεράρχηση βρίσκεται ο δευτερογενής τομέας, με μερίδιο απασχόλησης 15% περίπου στην τοπική οικονομία.



Διάγραμμα 8: Απασχόληση ανά τομέα δραστηριότητας, (Πηγή: Στοιχεία ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2011)

Η σημαντική θέση του αγροτικού τομέα στην τοπική απασχόληση αποτυπώνει τη μακρά παράδοση στον αγροτικό τομέα στην περιοχή, αλλά και τη σημαντικότητα που αποδίδεται στον τομέα αυτό εν γένει στην Περιφέρεια Κρήτης, στοιχείο στενά συνδεδεμένο με την Κρητική Διατροφή και τον εξαγωγικό της προσανατολισμό. Αντίστοιχα, η σημαντική παρουσία του τριτογενούς τομέα συνδέεται στενά με το σημαντικό μερίδιο που κατέχει η Περιφέρεια Κρήτης στον τομέα του τουρισμού (τουριστικός προορισμός διεθνούς εμβέλειας, εμπόριο κ.λπ.), το οποίο δεν έχει αφήσει ανεπηρέαστη την τοπική οικονομία της περιοχής της Κισσάμου, λόγω και της αξιολογής φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς της. Πιο συγκεκριμένα, και στο Δήμο Πλατανιά κυριαρχούν ο τριτογενής (περίπου το 60% της απασχόλησης) και ο πρωτογενής (περίπου 30%), με το σύνολο των δύο τομέων να συγκεντρώνει το 90% της τοπικής απασχόλησης. Ο δευτερογενής τομέας υπολείπεται στην απασχόληση, με μερίδιο περίπου 10% και στους δύο Δήμους.

2.5. Τουριστική Ανάπτυξη

Όπως παρουσιάστηκε στο παραπάνω κεφάλαιο ο τριτογενής τομέας στον οποίο ανήκει ο Τουρισμός, αποτελεί και για τους δύο Δήμους, την βασική πηγή απασχόλησης των κατοίκων αλλά και μία από τις κύριες πηγές των εσόδων του κάθε Δήμου.

Ο τουρισμός σε επίπεδο Περιφέρειας Κρήτης, αποτελεί βασικό πυλώνα και κινητήρια δύναμη της τοπικής οικονομίας, συμβάλλοντας με τα πολύπλευρα και πολλαπλασιαστικά του οφέλη στην

αναπτυξιακή πορεία του συνόλου της Περιφέρειας, αυξάνοντας τα εισοδήματα και συνεισφέροντας στην αύξηση του βιοτικού επιπέδου των κατοίκων της.

Τα βασικά στοιχεία του Τουρισμού, στοιχεία αφίξεων ημεδαπών και αλλοδαπών, για την Περιφερειακή Ενότητα Χανίων και το Δήμο Χανίων, από το έτος 2016 - 2019 παρατίθενται συνοπτικά στον παρακάτω πίνακα.

		2016	2017	2018	2019
Χανίων	Αφίξεις αλλοδαπών	774,776	798,154	1,130,579	1,108,664
	Αφίξεις ημεδαπών	110,808	102,116	129,479	135,811
	Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών	5,141,346	5,515,145	6,872,189	6,697,946
	Διανυκτερεύσεις ημεδαπών	331,461	293,851	362,110	372,894
	Πληρότητα	60.6%	61.9%	58.0%	55.0%

Πίνακας 21: Στοιχεία αφίξεων, διανυκτερεύσεων και πληρότητας σε ξενοδοχειακά καταλυμάτων, (Πηγή: ΙΝΣΕΤΕ)

Από τα στοιχεία του ως άνω πίνακα αντιλαμβανόμαστε μια σημαντική αύξηση στη τουριστική κίνηση για το σύνολο της ΠΕ Χανίων τόσο σε αφίξεις αλλοδαπών όσο κυρίως και σε αφίξεις ημεδαπών. Ωστόσο παρατηρείται για τα έτη 2018 -2019 μια μικρή πτώση τόσο σε σχέση με τις αφίξεις αλλοδαπών όσο και με τις αντίστοιχες διανυκτερεύσεις αλλά και με τη πληρότητα. Για το έτος 2020 δεν έχουν συμπεριληφθεί τα δεδομένα της ανάλυσης λόγω των προβλημάτων της πανδημίας του COVID 19 .

Επιπρόσθετα στο παρακάτω πίνακα παρατίθενται στοιχεία σε σχέση με τις Αφίξεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ), για τους Δήμους της ΠΕ Χανίων για το έτος 2019.

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ / ΔΗΜΟΣ	Αφίξεις ημεδαπών	Αφίξεις αλλοδαπών	Αφίξεις Σύνολο
	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΧΑΝΙΩΝ	135,811	1,108,664	1,244,475
	ΔΗΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	99,107	461,244	560,351
	ΔΗΜΟΣ ΑΠΟΚΟΡΩΝΟΥ	11,382	262,734	274,116
	ΔΗΜΟΣ ΓΑΥΔΟΥ			
	ΔΗΜΟΙ ΚΑΝΤΑΝΟΥ - ΣΕΛΙΝΟΥ ΚΑΙ ΣΦΑΚΙΩΝ	3,730	19,904	23,634
	ΔΗΜΟΣ ΚΙΣΣΑΜΟΥ	2,797	25,681	28,478
	ΔΗΜΟΣ ΠΛΑΤΑΝΙΑ	18,795	339,101	357,896

Πίνακας 22: Αφίξεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ), κατά Περιφερειακή Ενότητα και Δήμο,

(Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ)

Από τα στοιχεία του πίνακα παρατηρούμε μια ιδιαίτερα μεγάλη διαφορά ανάμεσα στο σύνολο των αφίξεων των δύο δήμων. Ειδικά ο δήμος Πλατανιά αποτελεί το δεύτερο δήμο σε διαμονή και αφίξεις για τη ΠΕ Χανίων, μετά το δήμο Χανίων.

Φυσικά αυτή η διαφορά αφίξεων και διαμονής ανάμεσα στους δύο δήμους, σχετίζεται με το υφιστάμενο ξενοδοχειακό δυναμικό της κάθε περιοχής.

Σύμφωνα με τα παρεχόμενα στοιχεία από το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο, στο Δήμο Πλατανιά υφίστανται 144 ξενοδοχειακές μονάδες και στο Δήμο Κισσάμου 28. Παρατηρώντας τον παρακάτω Πίνακα, φαίνεται πως στο Δήμο Πλατανιά υπάρχει εντονότερη τουριστική ανάπτυξη από ότι στον Δήμο Κισσάμου καθώς ο Δήμος Πλατανιά ανήκει στις αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές, με αναγνωρίσιμη ταυτότητα με ισχυρή φήμη, υψηλή συγκέντρωση μαζικού τουρισμού και υψηλό βαθμό εξάρτησης της τοπικής οικονομίας από τον τουριστικό τομέα. Εντάσσεται στο σύμπλεγμα των τουριστικά ανεπτυγμένων περιοχών που εντοπίζονται κατά μήκος του Βόρειου Οδικού Άξονα της Κρήτης (εφεξής ΒΟΑΚ), από τον Κόλπο του Μιραμπέλου έως και τον Πλατανιά.

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ 2018						
	5*	4*	3*	2*	1*	Σύνολο
Δήμος Πλατανιά						
Μονάδες	12	9	23	86	14	144
Δωμάτια	1.418	1,313	1524	5.290	218	9.763
Κλίνες	3.058	2.696	2.622	7.612	395	16.383
Δήμος Κισσάμου						
Μονάδες	0	2	9	12	5	28
Δωμάτια	0	67	253	366	124	810
Κλίνες	0	118	465	622	236	1441

Πίνακας 23: Ξενοδοχειακό Δυναμικό 2018, (Πηγή: Hellenic Chamber of Hotels (2019, ίδια επεξεργασία)

Στο Δήμο Πλατανιά σημαντική είναι η συγκέντρωση του αριθμού των κλινών σε μονάδες δύο τύπων: κυρίως δύο αστέρων, αλλά και πέντε αστέρων. Ο αριθμός των κλινών σε τέτοιου τύπου μονάδες αποτελεί το 65% του συνόλου που καταγράφονται σε επίπεδο δήμου. Ο αριθμός των κλινών που καταγράφεται σε μονάδες τριών και τεσσάρων αστέρων είναι σε περίπου ίδια επίπεδα και το άθροισμά τους αντιστοιχεί περίπου στο 32% του συνόλου. Το υπόλοιπο 3% καταλαμβάνουν οι μονάδες που κατατάσσονται ως ενός αστέρα. Το στοιχείο αυτό καταδεικνύει μια ποιοτική διαφορά στο επίπεδο των τουριστικών ροών που προσελκύει ο δήμος της περιοχής μελέτης. Ο διαθέσιμος

αριθμός κλινών στο Δήμο Πλατανιά (16.383 κλίνες) καλύπτει όλο το φάσμα των πιθανών προτιμήσεων και εμφανίζει μια ισορροπημένη κατανομή μεταξύ των διαφορετικών κατηγοριών ξενοδοχειακών καταλυμάτων.

Σε αντίθεση, οι υπάρχουσες μονάδες στο Δήμο Κισσάμου δεν καλύπτουν όλο το φάσμα των πιθανών προτιμήσεων καθώς ο αριθμός των κλινών στο σύνολο τους είναι πολύ περιορισμένος συγκριτικά με τον αριθμό των κλινών των τριών και δύο αστέρων, ενώ, δεν υπάρχουν καθόλου μονάδες των πέντε αστέρων. Την πλειονότητα των κλινών συγκεντρώνουν οι μονάδες με δύο αστέρια, με ποσοστό 43%.

2.5.1. Ειδικότερα Χαρακτηριστικά τουρισμού στη περιοχή του ακινήτου

Η επένδυση αναμένεται να αναπτυχθεί αμφιθεατρικά από την ακτογραμμή μήκους 1.400 μ. με ανάγλυφους σχηματισμούς και κολπίσκους έως περίπου την κορυφογραμμή και ανατολικά της κορυφογραμμής μέχρι το όριο της ιδιοκτησίας, με σεβασμό στα φυσικά χαρακτηριστικά, τη μορφολογία του εδάφους και το τοπίο της περιοχής. Όπως φαίνεται στην παρακάτω εικόνα, το ανάγλυφο του ακινήτου εξασφαλίζει εντυπωσιακή θέα προς τον κόλπο της Κισσάμου.



Εικόνα 2: Θέση χωροθέτησης προτεινόμενης επένδυσης, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, google earth)

Η ανάπτυξη του ακινήτου έχει ως στόχο τη δημιουργία ενός χωρικού συνόλου στο οποίο συνδέεται αρμονικά το φυσικό με το δομημένο περιβάλλον. Στόχος της επένδυσης είναι να δημιουργηθεί ένα υψηλού επιπέδου θέρετρο με χρήσεις παραθεριστικού – τουριστικού χωριού και ζώνες ειδικής υποδομής (Γκολφ και τουριστικό λιμάνι) και δύο ξενοδοχειακά καταλύματα υψηλών προδιαγραφών, που θα περιλαμβάνουν όλες τις ανέσεις και θα δύνανται να προσφέρουν όλες τις υπηρεσίες, οι οποίες θεωρούνται, ως ιδανικές, για διαμονή παραθερισμού και μόνιμης κατοίκησης, καθώς και για την εποχική διαμονή από ταξιδιώτες/επισκέπτες με υψηλή οικονομική και κοινωνική στάθμη. Ο σχεδιασμός των εγκαταστάσεων του έργου γίνεται σύμφωνα με τις σύγχρονες επιστημονικές μεθόδους και κανόνες του πολεοδομικού σχεδιασμού, της αρχιτεκτονικής δημιουργίας και της τεχνικής εφαρμογής, πρωτίστως δε με σεβασμό στα φυσικά χαρακτηριστικά της

περιοχής. Ιδιαίτερη μάλιστα έμφαση δίνεται και στην υιοθέτηση φιλικών προς το περιβάλλον πρακτικών.

Η νέα επένδυση αναμένεται να δώσει σημαντική ώθηση στην οικονομία και των δύο δήμων, προσελκύοντας όχι μόνο ξένους επισκέπτες και επενδυτές υψηλών εισοδημάτων, αλλά και ένα σημαντικό αριθμό νέου ανθρώπινου δυναμικού που θα εργαστεί για την κατασκευή αλλά και τη λειτουργία της νέας αυτής επένδυσης. Επιπρόσθετα οι νέες χρήσεις παραθερισμού – τουρισμού που θα εγκατασταθούν θα οδηγήσουν στην πραγματική επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, όχι μόνο στην περιοχή ανάπτυξης του έργου αλλά και στην ευρύτερη περιοχή των γειτονικών δήμων με ιδιαίτερα θετικά αποτελέσματα τόσο για την οικονομία τους όσο και για τα δημογραφικά χαρακτηριστικά τους.

2.6. Οικιστική Ανάπτυξη

2.6.1. Οικιστική Ανάπτυξη και Αυθαίρετη Δόμηση

Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζεται η οικιστική ανάπτυξη για τους Δήμους Πλατανιά και Κισσάμου οι οποίοι και αποτελούν την ευρύτερη περιοχή επιρροής της προτεινόμενης επένδυσης.

▪ Δήμος Πλατανιά

Στο Δήμο Πλατανιά παρατηρείται ιδιαίτερα σημαντική γραμμική οικιστική ανάπτυξη κατά μήκος της Παλαιάς Εθνικής Οδού, παράλληλα προς τον αιγιαλό (κυρίως στη ζώνη Πλατανιάς έως Μάλεμε και Κολυμβαρίου). Η ανάπτυξη των τελευταίων ετών έχει δημιουργήσει ένα σχεδόν ενιαίο και επαναλαμβανόμενων χαρακτηριστικών 'αστικό-τουριστικό συνεχές'. Στην παραλιακή ζώνη διακρίνονται, σε γενικές γραμμές, τέσσερα οικιστικά κέντρα (Πλατανιάς, Παλαιό Γεράνι, Μάλεμε και Κολυμβάρι) και ένας μικρότερος οικισμός/‘προάστιο’ το Μετόχι/Πύργος Ψηλονέρου, με μικτές χρήσεις γης στο κέντρο τους και τουριστικές μονάδες καταναλωμένες είτε σε όλη την επιφάνεια τους (στον Πλατανιά σε βαθμό κορεσμού) είτε διάσπαρτα σε τμήματα της περιοχής εντός των ορίων τους (Μάλεμε, Παλαιό Γεράνι, Μετόχι). Στο Μετόχι δεν υπάρχει περιοχή κεντρικών εξυπηρετήσεων, γεγονός που δεν επιτρέπει να του αποδοθεί ο χαρακτηρισμός του ‘ολοκληρωμένου’ πολεοδομικά οικισμού. Οι κύριες αδόμητες περιοχές εντοπίζονται μεταξύ των ορίων των οικισμών του Μετοχίου (Πύργου Ψηλονέρου) και του Παλαιού Γερανίου καθώς και μεταξύ του ορίου του Παλαιού Γερανίου και του ορίου του Πλατανιά.

Σημειώνεται πως η οικιστική ανάπτυξη των παραλιακών οικισμών κατά μήκος της Παλαιάς Εθνικής Οδού, δημιούργησε έντονα προβλήματα κυκλοφοριακής συμφόρησης (ιδίως κατά τους θερινούς μήνες). Η αντιμετώπιση αυτών των προβλημάτων επέβαλε την κατασκευή της Νέας Εθνικής Οδού, ο κόμβος της οποίας έξω από τον οικισμό του Πλατανιά προσέφερε νέα οικιστική δυναμική στην περιοχή καθώς ελαχιστοποίησε την χρονοαπόσταση από το Πολεοδομικό Συγκρότημα των Χανίων. Ως αποτέλεσμα, οι πολύ κοντινοί στον κόμβο οικισμοί του Μοδίου και του (Άνω) Γερανίου εμφανίζουν τα τελευταία χρόνια τάση για περαιτέρω πολεοδομική ανάπτυξη, η οποία πιθανότατα να καταγραφεί στην επόμενη απογραφή πληθυσμού της ΕΣΥΕ (2011).

Η υπόλοιπη πεδινή ζώνη του Δήμου (νότια του ΒΟΑΚ) χαρακτηρίζεται από τη διάσπαρτη χωροθέτηση μικρών οικισμών. Το μοντέλο που κυριαρχεί είναι αυτό του ενός κύριου οικισμού με λίγες κεντρικές χρήσεις και πολλών μικρότερων οικιστικών πυρήνων/συνοικισμών δίπλα σε αυτόν (π.χ. Ντερές, Σιρίλι, Λίμνη). Πρόκειται για συνεκτικού χαρακτήρα οικισμούς με σαφή και θεσμοθετημένα όρια, ιδιαίτερα μεγάλης έκτασης σε σχέση με την ισχνή (έως μηδενική) οικιστική δυναμική τους, στους οποίους δεν παρατηρούνται ιδιαίτερα φαινόμενα ασύμβατων (προς τον οικιστικό τους χαρακτήρα) χρήσεων γης ή συγκρούσεων.

Στο σύνολο της επιφάνειας του Δήμου δεν παρατηρούνται ιδιαίτερα αξιόλογες συγκεντρώσεις τουριστικών μονάδων (πέρα από τους παραλιακούς οικισμούς) ή μονάδων μεταποίησης. Μικρή βιοτεχνική γραμμική συγκέντρωση μπορεί να θεωρηθεί, καταρχήν, αυτή που εμφανίζεται κατά μήκος της επαρχιακής οδού που συνδέει τον Πλατανιά με τη Νέα Εθνική Οδό, όπου εντοπίζονται: ένα συσκευαστήριο πορτοκαλιών, ένα ελαιουργείο με την εξατμισοδεξαμενή του, ένα αρτοποιείο και πολλά θερμοκήπια. Εντός των ορίων του Πλατανιά και νοτιοδυτικά βρίσκονται, επίσης, ένα ελαιουργείο (η εξατμισοδεξαμενή είναι έξω από τον οικισμό), και μία μονάδα τεμαχισμού - επεξεργασίας - τυποποίησης κρέατος & κοτόπουλου. Η όχληση που προκαλούν είναι μικρή, ωστόσο, οι χρήσεις είναι μάλλον ασύμβατες με τον τουριστικό χαρακτήρα του οικισμού. Νοτιοδυτικά του ορίου του Πλατανιά βρίσκονται δύο συσκευαστήρια πορτοκαλιών μικρής όχλησης και μία (ανεξέλεγκτη) χωματερή που προκαλεί οπτική και περιβαλλοντική ρύπανση.

Μικρή συγκέντρωση βιοτεχνικών μονάδων - τρεις βιοτεχνίες, δύο ελαιουργεία και οι εξατμισοδεξαμενές τους - εντοπίζεται και στο Δ.Δ. Σιριλίου. Το ένα ελαιουργείο βρίσκεται στο Σιρίλι, το δεύτερο στο Ελληνικό ενώ οι βιοτεχνικές μονάδες είναι στα βόρεια του Σιριλίου. Πρόκειται για

ένα ξυλουργείο, αποθήκες-ψυκτικοί θάλαμοι και μία βιοτεχνία συσκευασίας και τυποποίησης τροφίμων. Πρέπει να σημειωθεί ότι σημαντική έκταση δυτικά του Μάλεμε, μεταξύ της Νέας Εθνικής Οδού και της παραλίας, καταλαμβάνεται από ιδιαίτερες χρήσεις. Στην υπόλοιπη έκταση του Δήμου βρίσκονται διάσπαρτα (λίγα) ελαιουργεία και οι σχετικές εξαμυσοδεξαμενές, που εξυπηρετούν την αγροτική παραγωγή της ενδοχώρας.

▪ Δήμος Κισσάμου

Σύμφωνα με τη Β1 Στάδιο – Πρόταση της Μελέτης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Κισσάμου, κύρια προβλήματα χωρικής και οικιστικής ανάπτυξης του Δήμου είναι: Η ισχνή μάζα του οικιστικού δικτύου συγκριτικά με το σύνολο της έκτασης της περιοχής μελέτης, στοιχείο που μειώνει την πυκνότητα του πληθυσμού σε συνάρτηση με τον αγροτικό χαρακτήρα. Η διάσπαρτη δόμηση, κυρίως στον περιαστικό χώρο της Κισσάμου και κατά μήκος του ΒΟΑΚ όπου καταγράφεται η διασπορά, εκτός σχεδίου, παραγωγικών δραστηριοτήτων (κτηνοτροφικές μονάδες, ελαιοτριβεία, μεταποίηση αγροτικών προϊόντων, λοιπές βιοτεχνίες κ.λ.π.).

- Η ελλιπής προστασία και ανάδειξη – αξιοποίηση των αρχαιολογικών χώρων και μνημείων με ενσωμάτωσή τους σε ευρύτερα αρχαιολογικά – πολιτιστικά δίκτυα και διαδρομές και με δημιουργία πολιτιστικής υποδομής.
- Η έλλειψη σχεδιασμένων υποδομών εναλλακτικών μορφών τουρισμού – αναψυχής με κέντρο βάρους τη φύση, με σκοπό την ανάδειξη – αξιοποίηση των υψηλής αξίας φυσικών οικοσυστημάτων του ορεινού χώρου.

Αντίστοιχα, οι δυνατότητες χωρικής και οικιστικής ανάπτυξης του Δήμου συνδέονται με τα εξής:

- Την επάρκεια χωρητικότητας των οικισμών, γεγονός που επιτρέπει την ανάπτυξη οικιστικής δυναμικής, χωρίς ανάλωση του γεωργικού τοπίου και των φυσικών πόρων.
- Τις δυνατότητες βελτίωσης των υπηρεσιών και κοινωνικών υποδομών του οικιστικού δικτύου, λόγω εγγύτητας με τα Χανιά.
- Το θετικό από άποψη περιβάλλοντος ισοζύγιο γης στην κατανομή των χρήσεων εδάφους, με κυριαρχία του αγροτικού και του ημιορεινού τοπίου, με σημαντικά φυσικά οικοσυστήματα, γεγονός που του προσδίδει ιδιαίτερα οικολογικά και οικονομικά συγκριτικά πλεονεκτήματα.

- Τα αξιόλογα φυσικά οικοσυστήματα ενδυναμώνουν την προοπτική ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών οικολογικού τουρισμού με κεντρικούς πυρήνες το Τοπολιανό και Σηρικαριανό φαράγγι, τον οικισμό της Πολλυρήνιας
- Την πολιτιστική φυσιογνωμία του Δήμου με σημαντικά ίχνη και πολιτιστικά, αλλά και ιστορικά τοπία από την αρχαιότητα έως και σήμερα, γεγονός που ενθαρρύνει την ένταξη της περιοχής σε ευρύτερες πολιτιστικές διαδρομές.
- Τυχόν ανάγκες επεκτάσεων ή νέων οικιστικών υποδοχέων

Σύμφωνα με τα στοιχεία που παρέχονται από το Β1 στάδιο της μελέτης του ΓΠΣ Κισσάμου, διαπιστώθηκε ότι οι εν γένει οικιστικές τάσεις στην περιοχή μελέτης αντιστοιχούν στο εύρος των θεσμοθετημένων ως «οικιστικών» εκτάσεων. Αυτές συνιστούν:

- για μεν τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων (οριοθετημένοι οικισμοί), εκτενή τμήματα με αραιή δόμηση ή αδόμητα
- για τη δε πόλη του Καστελιού, που έχει πολεοδομικό σχέδιο, μεγάλες αδόμητες εκτάσεις κυρίως στην περιοχή επέκτασης αλλά και παλαιό κτιριακό κέλυφος στο παραδοσιακό κέντρο της πόλης.

Ενδεικτικό της διαπίστωσης αυτής είναι ότι η πυκνότητα κατοίκησης των οριοθετημένων οικισμών του Δήμου, δεν ξεπερνά, για τους οικισμούς της ενδοχώρας, πλην του Καστελιού, τους 2 κατ/στρ. Συνεπώς δεν προκύπτει ανάγκη επέκτασης των ορίων των οικισμών ή νέα επέκταση της πόλης του Καστελιού, καθώς η χωρητικότητα είναι μεγαλύτερη του προβλεπόμενου πληθυσμού. Η υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου του Costa Noria, εκτιμάται ότι μπορεί να έχει θετικές επιπτώσεις – μέσω των νέων θέσεων απασχόλησης που θα δημιουργηθούν – και με την προσέλκυση νέων μόνιμων κατοίκων στους οικισμούς αυτούς, ενισχύοντας το δυναμισμό και την ανάπτυξή τους.

2.6.2. Συνθήκες Στέγασης

Σύμφωνα με τα παρεχόμενα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ 2011 για το σύνολο των κτιρίων των Δήμων Πλατανιά και Κισσάμου παρατηρείτε πως ο Δήμος Πλατανιάς έχει έναν σημαντικά μεγαλύτερο συνολικό αριθμό κτηριακών όγκων διαφόρων χρήσεων. Ειδικά σε ότι αφορά τις τουριστικές χρήσεις του Δήμου Πλατανιά ο συνολικός αριθμός τους είναι 3,3 φορές μεγαλύτερος από τον αντίστοιχο του Δήμου Κισσάμου. Και για τους δύο δήμους επικρατέστερη χρήση είναι αυτής της κατοικίας σε ένα

ποσοστό κοντά στο 80%, ενώ υπάρχει ένας αξιόλογος αριθμός κτιρίων χρήσης Εκκλησίας – Μοναστήρι – πολιτιστικές χρήσεις.

		Κατοικία	Εκκλησία - Μοναστήρι	Ξενοδοχείο	Εργοστάσιο - Εργαστήριο	Σχολικό κτίριο	Κατάστημα- Γραφείο	Σταθμός αυτοκινήτων (πάρκινγκ)	Νοσοκομείο - Κλινική	Άλλη χρήση
ΔΗΜΟΣ ΚΙΣΣΑΜΟΥ (Έδρα: Κίσσαμος,ο)	8,106	6,385	342	122	64	60	356	7	2	768
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΙΣΣΑΜΟΥ	4,297	3,432	134	73	28	31	236	5	0	358
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΝΑΧΩΡΙΟΥ	1,720	1,282	97	23	8	16	61	1	2	230
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΥΘΗΜΝΗΣ	2,089	1,671	111	26	28	13	59	1	0	180
ΔΗΜΟΣ ΠΛΑΤΑΝΙΑ (Έδρα: Γεράνι,το)	12,760	10,156	391	409	126	83	546	26	3	1,020
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΠΛΑΤΑΝΙΑ	3,396	2,567	87	283	26	16	261	4	2	150
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΒΟΥΚΟΛΙΩΝ	2,462	1,870	84	11	22	29	83	10	1	352
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΟΛΥΜΒΑΡΙΟΥ	4,034	3,235	137	101	43	21	135	12	0	350
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΟΥΣΟΥΡΩΝ	2,868	2,484	83	14	35	17	67	0	0	168

Πίνακας 24: Κτίρια ανά χρήση των Δήμων Πλατανιά και Κισσάμου, (Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 2011)

	Κατοικία	Εκκλησία - Μοναστήρι	Ξενοδοχείο	Εργοστάσιο - Εργαστήριο	Σχολικό κτίριο	Κατάστημα- Γραφείο	Σταθμός αυτοκινήτων (πάρκινγκ)	Νοσοκομείο - Κλινική	Άλλη χρήση
ΔΗΜΟΣ ΚΙΣΣΑΜΟΥ (Έδρα: Κίσσαμος,ο)	79%	4%	2%	1%	1%	4%	0%	0%	9%
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΙΣΣΑΜΟΥ	80%	3%	2%	1%	1%	5%	0%	0%	8%
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΝΑΧΩΡΙΟΥ	75%	6%	1%	0%	1%	4%	0%	0%	13%
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΥΘΗΜΝΗΣ	80%	5%	1%	1%	1%	3%	0%	0%	9%
ΔΗΜΟΣ ΠΛΑΤΑΝΙΑ (Έδρα: Γεράνι,το)	80%	3%	3%	1%	1%	4%	0%	0%	8%
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΠΛΑΤΑΝΙΑ	76%	3%	8%	1%	0%	8%	0%	0%	4%
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΒΟΥΚΟΛΙΩΝ	76%	3%	0%	1%	1%	3%	0%	0%	14%
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΟΛΥΜΒΑΡΙΟΥ	80%	3%	3%	1%	1%	3%	0%	0%	9%
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΟΥΣΟΥΡΩΝ	87%	3%	0%	1%	1%	2%	0%	0%	6%

Πίνακας 25: Ποσοστά κτιρίων ανά χρήση των Δήμων Πλατανιά και Κισσάμου, (Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 2011)

Αξιολογώντας την οικοδομική δραστηριότητα ως μια ισχυρή τάση κατά τη διάρκεια των τελευταίων ετών, κρίθηκε σκόπιμη η αναφορά στα αυθαίρετα κτίσματα που δηλώθηκαν, σύμφωνα με τον Ν. 4178/2013 και Ν. 4495/2017, με σκοπό την εκτίμηση της ποιότητας της δραστηριότητας αυτής. Ειδικότερα, σύμφωνα με δεδομένα της Δ/σης Επαγγελματικής Δραστηριότητας του Τεχνικού

Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΤΕΕ, 2019), έχουν καταγραφεί έως τις 11.03.2020 τα αυθαίρετα κτίσματα που παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα για το Δήμο Πλατανιά και το Δήμο Κισσάμου:

	Πλήθος	Πρόστιμο	τ.μ. κυρίων χώρων	τ.μ. βοηθητικών χώρων	Λοιπές Παραβάσεις	Όγκος Πισίνας
N.4178	1,160.00	7,381,754 €	107,840.00	40,030.00	1,285.00	9,985.00
N.4495	1,040.00	6,308,466 €	107,947.00	45,882.00	1,272.00	5,870.00

Πίνακας 26: Δηλώσεις αυθαιρέτων σύμφωνα με τους ν. 4178/2013 και ν. 4495/2017 για το Δήμο Πλατανιά, (Πηγή: ΤΕΕ 2020)

	Πλήθος	Πρόστιμο	τ.μ. κυρίων χώρων	τ.μ. βοηθητικών χώρων	Λοιπές Παραβάσεις	Όγκος Πισίνας
N.4178	702.00	3,611,815 €	70,666.40	18,137.53	654.00	2,413.17
N.4495	732.00	3,134,046 €	81,128.03	16,641.79	759.00	1,348.06

Πίνακας 27: Δηλώσεις αυθαιρέτων σύμφωνα με τους ν. 4178/2013 και ν. 4495/2017 για το Δήμο Κισσάμου, (Πηγή: ΤΕΕ 2020)

Από τα ως άνω στοιχεία των καταγεγραμμένων αυθαιρέτων, παρατηρείται πως και ο δήμος Κισσάμου (συγκριτικά με το κτιριακό του απόθεμα), εμφανίζει σημαντικό αριθμό αυθαιρέτων κατασκευών.

2.7. Κοινωνικές Υποδομές

2.7.1. Εκπαίδευση

Στον παρακάτω **Πίνακα**, φαίνεται πως στο Δήμο Πλατανιά λειτουργούν 12 Νηπιαγωγεία, 12 Δημοτικά σχολεία (Πρωτοβάθμια Εκπαίδευση) και 4 Γυμνάσια (Δευτεροβάθμια Εκπαίδευση) τα οποία ικανοποιούν, επαρκώς, τις ανάγκες του πληθυσμού. Παρατηρείται πως ο αριθμός των νηπιαγωγείων και των σχολείων πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης είναι μεγαλύτερος από εκείνων της δευτεροβάθμιας. Το φαινόμενο αυτό δικαιολογείται, αφενός μεν, γιατί η δυνατότητα φοίτησης ανά κτιριακή μονάδα των πρώτων είναι μικρότερη και, αφετέρου, γιατί οι μαθητές που φοιτούν σε ειδικού τύπου σχολεία δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (πχ. Τεχνικά, μουσικά, κλπ) μεταβαίνουν στα Χανιά. Επίσης, θα πρέπει να σημειωθεί πως, εντός των διοικητικών ορίων του δήμου, δεν εντοπίζεται

κάποια πρόσθετη υποδομή μετα-δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, εξαιρουμένης της σχολής του ΟΑΕΔ (μετα-δευτεροβάθμια εκπαίδευση).

Υποδομές Εκπαίδευσης & Δια Βίου Μάθησης	
Πλήθος	Σύνολο
Νηπιαγωγεία	12
Πρωτοβάθμια Εκπαίδευση	12
Δευτεροβάθμια Εκπαίδευση	4
Μεταδευτεροβάθμια Εκπαίδευση	1
Τριτοβάθμια Εκπαίδευση	0
Κέντρα Εκπαίδευσης Ενηλίκων	1
Σχολές Γονέων	2
Σχολεία Δεύτερης Ευκαιρίας	1

Πίνακας 28: Πλήθος δημόσιων υποδομών εκπαίδευσης ανά σχολική μονάδα σε επίπεδο Δήμου Πλατανιά, (Πηγή: Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Πλατανιά 2015-2019)

Μετά από προγραμματική σύμβαση με τη Γενική Γραμματεία Διά Βίου Μάθησης και το Ίδρυμα Νεολαίας και Διά Βίου Μάθησης (ΙΝΕΔΙΒΙΜ), στο Δήμο Πλατανιά υλοποιήθηκε (2013) η πράξη: «Κέντρα Δια Βίου Μάθησης- Προγράμματα Εθνικής Εμβέλειας και Προγράμματα Τοπικής Εμβέλειας- ΑΠ 7 & 8».

Οι εκπαιδευόμενοι ενήλικες μπορούν να υποβάλουν αίτηση για οποιοδήποτε τμήμα επιθυμούν να ενταχθούν από τις παρακάτω Θεματικές Ενότητες (Δήμος Πλατανιά, 2013):

- I. Οικονομία –Επιχειρηματικότητα
- II. Ποιότητα Ζωής– Περιβάλλον
- III. Νέες Τεχνολογίες
- IV. Γλώσσα και Επικοινωνία
- V. Κοινωνικές Δεξιότητες και Δράσεις
- VI. Πολιτισμός και Τέχνη
- VII. Ευάλωτες Κοινωνικές Ομάδες.

Το πρώτο τμήμα ξεκίνησε τον Ιούνιο του 2013 στο Δημοτικό Σχολείο Μάλεμε (Διαδικτυακά Εργαλεία και Υπηρεσίες στην καθημερινή ζωή). Τα προσφερόμενα προγράμματα απευθύνονταν σε ενήλικες κάθε εθνικής προέλευσης, ηλικίας και μόρφωσης, ενώ δεν απαιτούνταν κάποιο αντίτιμο για τη συμμετοχή τους στο πρόγραμμα.

Το Πρόγραμμα Δια Βίου Μάθησης του Δήμου Πλατανιά περιλαμβάνει τις παρακάτω δράσεις (Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Πλατανιά 2015-2019):

1. Σχολείο Δεύτερης Ευκαιρίας (Σ.Δ.Ε.)

Το ΣΔΕ ΧΑΝΙΩΝ (Παράρτημα Βουκολιών) προσφέρει ένα πρόγραμμα εκπαίδευσης ενηλίκων σε όσους δεν κατόρθωσαν να ολοκληρώσουν την υποχρεωτική τους εκπαίδευση να συνεχίσουν τις σπουδές τους. Με αυτό τον τρόπο επανασυνδέονται με το εκπαιδευτικό σύστημα και αποκτούν εφόδια για την αγορά εργασίας. Η διάρκεια του προγράμματος είναι 18 μήνες. Οι απόφοιτοι των ΣΚ.Δ.Ε αποκτούν Τίτλο Σπουδών ισότιμο με το Απολυτήριο του Γυμνασίου.

2. Πρόγραμμα Οδυσσέας

Στον Δήμο έχει πραγματοποιηθεί το έργο «Εκπαίδευση των μεταναστών στην ελληνική γλώσσα, την ελληνική ιστορία και τον ελληνικό πολιτισμό – ΟΔΥΣΣΕΑΣ». Το πρόγραμμα απευθύνεται σε Πολίτες της Ε.Ε. και υπηκόους τρίτων χωρών ανεξαρτήτως καταγωγής, από την ηλικία των 16 ετών και άνω, που διαμένουν νόμιμα στην Ελλάδα. Εντάσσεται στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Εκπαίδευση και Διά Βίου Μάθηση» του Υπουργείου Παιδείας, Θρησκευμάτων, Πολιτισμού και Αθλητισμού και συγχρηματοδοτείται από την Ευρωπαϊκή Ένωση και το Ελληνικό Δημόσιο.

Το Πρόγραμμα Εκπαίδευσης διαρθρώνεται στα επίπεδα: Α1 (διάρκειας 125 ωρών), Α2 (διάρκειας 175 ωρών), Β1 (διάρκειας 185 ωρών) και Β1 με έμφαση στην κατανόηση και παραγωγή προφορικού λόγου (διάρκειας 195 ωρών).

Μετά την ολοκλήρωση κάθε επιπέδου, οι εκπαιδευόμενοι δύναται να συμμετάσχουν στις αντίστοιχες εξετάσεις γλωσσομάθειας. Τα μαθήματα παρέχονται δωρεάν.

3. Σχολές Γονέων

Στον Δήμο Πλατανιά από το 2013 λειτουργεί Σχολή Γονέων στο Κολυμβάρι. Η συγκεκριμένη δράση πραγματοποιείται σε συνεργασία με το Δήμο Πλατανιά, την Α/βάθμια, την Β/βάθμια

εκπαίδευση Χανίων και εντάσσεται στο Ειδική Υπηρεσία Διαχείρισης Ε.Π (Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Εκπαίδευση και Δια Βίου Μάθηση) του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων, Πολιτισμού και Αθλητισμού με τίτλο Πράξεων «Σχολές Γονέων ΑΠ7, ΑΠ8 και ΑΠ9» και συγχρηματοδοτείται από το Ε.Κ.Τ. (Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο) και το Ελληνικό Δημόσιο.

Τα προγράμματα που παρέχονται είναι τα εξής:

1. Η οικογένεια στην σύγχρονη εποχή (50 ώρες)
2. Διαπροσωπικές σχέσεις (25 ώρες)
3. Ανάπτυξη στην Τρίτη ηλικία (25 ώρες)
4. Συνεργασία εκπαιδευτικών-οικογένειας (25 ώρες)
5. Ψυχολογική υποστήριξη και αγωγή υγείας ευάλωτων κοινωνικών ομάδων (25 ώρες)
6. Συμβουλευτική γονέων Παιδιών με Ειδικές Ανάγκες (25 ώρες)
7. Στερεότυπα και διακρίσεις στην οικογένεια (25 ώρες)

Το πρόγραμμα απευθύνεται σε γονείς παιδιών όλων των ηλικιών, κάθε εθνικής προέλευσης, ηλικίας και μόρφωσης, σε μελλοντικούς γονείς, γονείς ατόμων με ειδικές ανάγκες, εκπαιδευτικούς, εργαζόμενους, άτομα τρίτης ηλικίας, ευάλωτες κοινωνικές ομάδες κ.α. Ο σχηματισμός των τμημάτων προκύπτει λαμβάνοντας υπόψη τις, κατά περίπτωση, αιτήσεις συμμετοχής.

4. Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο (Ε.Α.Π.)

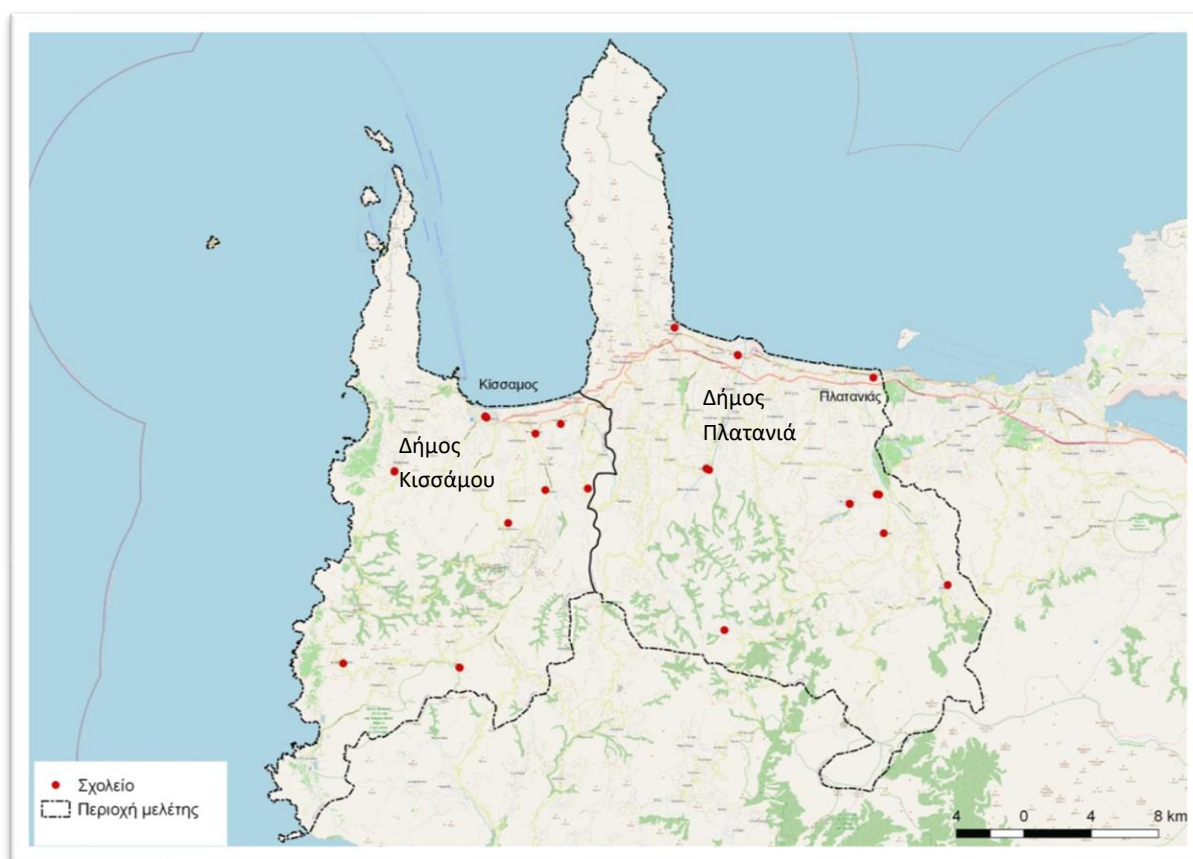
Από το Ακαδημαϊκό έτος 2013-2014 λειτουργεί παράρτημα του ΕΑΠ στο δήμο Πλατανιά. Πρόκειται για το Τμήμα Ελληνικού Πολιτισμού το οποίο λειτουργεί στις εγκαταστάσεις του Γυμνασίου Πλατανιά ύστερα από τις απαραίτητες ανακατασκευές. Το Ακαδημαϊκό Έτος 2014-2015 το ΕΑΠ επέκτεινε τις δομές του με την σύσταση και λειτουργία δεύτερου Τμήματος με εκπαιδευτικό αντικείμενο Πληροφορικής.

Σε ότι αφορά το **Δήμο Κισσάμου** ανά δημοτική ενότητα έχουμε τα παρακάτω στοιχεία :

- **Δημοτική Ενότητα Ιναχωρίου** : Η εκπαιδευτική υποδομή συνίσταται σε: 1 Νηπιαγωγείο και 1 Δημοτικό Σχολείο στο Έλος, που εξυπηρετούν όλους τους οικισμούς της ΔΕ. Τα παιδιά μετακινούνται με ενοικιαζόμενα αυτοκίνητα. Οι εκπαιδευτικές ανάγκες του Δήμου σε επίπεδο Γυμνασίου και Λυκείου καλύπτονται από το Καστέλι, την πρωτεύουσα της ΔΕ Κισσάμου. Εντός της ΔΕ δεν υπάρχουν φροντιστήρια ξένων γλωσσών

- **Δημοτική Ενότητα Κισσάμου:** Λειτουργία επτά Νηπιαγωγείων με 212 μαθητές (πέντε στην Κίσαμο, ένα στον Πλάτανο και ένα στη Γραμβούσα), πέντε Δημοτικών με 579 μαθητές (τρεις στην Κίσαμο, ένα στον Πλάτανο και ένα στη Γραμβούσα), δύο Γυμνασίων στην Κίσαμο με 310 μαθητές και ενός Γενικού (190 μαθητές) και ενός Επαγγελματικού (140 μαθητές) Λυκείου στην Κίσαμο
- **Δημοτική Ενότητα Μυθήμνης:** Λειτουργία δύο Νηπιαγωγείων (Καλουδιανά και Σφακοπηγάδι) με 28 μαθητές και δύο Δημοτικών (Δραπανιάς και Σφακοπηγάδι) με 108 μαθητές.

Στον παρακάτω χάρτη αποτυπώνονται οι θέσεις των σχολικών μονάδων της περιοχής, τόσο για το Δήμο Κισσάμου όσο και το Δήμο Πλατανιά. Σημειώνεται πως σε περίπτωση που ορισμένες εγκαταστάσεις βρίσκονται στον ίδιο οικισμό, τότε αναπαρίστανται με ένα σημειακό σύμβολο.



Χάρτης 5: Χωρική κατανομή σχολικών μονάδων στην περιοχή μελέτης, (Πηγή: ίδια επεξεργασία, Geodata)

2.7.2. Υγεία - Πρόνοια

Α. Δήμος Πλατανιά

Το πρόγραμμα «Βοήθεια στο Σπίτι» λειτουργεί από το 2004 στις πρώην Δ.Ε. Πλατανιά και Μουσούρων, η οποία και μεταφέρθηκε στον Καλλικρατικό Δήμο Πλατανιά προσφέροντας υπηρεσίες πρωτοβάθμιας κοινωνικής φροντίδας έως και σήμερα. Απευθύνεται σε άτομα της τρίτης ηλικίας που δεν αυτοεξυπηρετούνται πλήρως και σε άτομα με κινητικές δυσλειτουργίες και ειδικά προβλήματα, με προτεραιότητα αυτούς που ζουν μόνοι τους ή δεν έχουν την πλήρη φροντίδα της οικογένειας ή που το εισόδημά τους δεν τους επιτρέπει να εξασφαλίσουν τις απαιτούμενες υπηρεσίες για τη βελτίωση της ποιότητας ζωής τους. Στο Δήμο Πλατανιά λειτουργούν δύο (2) προγράμματα Βοήθεια στο Σπίτι – υπό την εποπτεία της Κοινωφελούς Επιχείρησης του Δήμου Πλατανιά (ΚΕΔΗΠ) – τα οποία καλύπτουν όλες τις δημοτικές ενότητες του Δήμου και τα οποία παρέχουν υπηρεσίες κατ' οίκον Ψυχοκοινωνικής Υποστήριξης, Πρωτοβάθμιας Φροντίδας Υγείας και Οικογενειακής Βοήθειας σε 130 ηλικιωμένα άτομα ανά έτος και ανά πρόγραμμα.

Σκοπός του προγράμματος είναι η βελτίωση της ποιότητας ζωής των ατόμων της τρίτης ηλικίας καθώς και ατόμων με κινητικά ή άλλα ειδικά προβλήματα (ΑμεΑ), η υποβοήθηση της αυτόνομης και αξιοπρεπούς διαβίωσης, η υποστήριξη του οικογενειακού περιβάλλοντος των επωφελούμενων και η προώθηση στην απασχόληση ικανού και εξειδικευμένου προσωπικού (Δήμος Πλατανιά, 2020).

Το πρόγραμμα συγχρηματοδοτείται από την Ευρωπαϊκή Ένωση και Εθνικούς Πόρους στα πλαίσια της δράσης «Εναρμόνιση οικογενειακής και επαγγελματικής ζωής μέσω παροχής κατ' οίκον υπηρεσιών φροντίδας σε εξαρτώμενα μέλη των οικογενειών ανέργων και αναγνωρισμένα επαπειλούμενων με ανεργία εργαζομένων που ωφελούνται από ενεργητικές πολιτικές απασχόλησης».

Α. Στη Δ.Ε. Βουκολιών του δήμου Πλατανιά λειτουργεί ένας δημοτικός παιδικός σταθμός Ενδεικτικά, για τη σχολική περίοδο 2014-2015 έγιναν 50 αιτήσεις παιδιών, εκ των οποίων φοίτησαν 36, καθώς κάποια έγιναν δεκτά στα νηπιαγωγεία της περιοχής τους, ενώ κάποια άλλα εν τέλει δεν αξιοποίησαν την αίτησή τους. Επιπρόσθετα, στη Δ.Ε. Κολυμβαρίου λειτουργεί παιδικός σταθμός, ο οποίος όμως ανήκει στη Κοινωφελή Δημοτική Επιχείρηση του Δήμου Πλατανιά, ο οποίος είναι χρηματοδοτούμενος από το ΕΣΠΑ. Για τη σχολική περίοδο 2014-2015 έγιναν 37 αιτήσεις παιδιών, τα οποία και φοίτησαν.

Στους παιδικούς σταθμούς εφαρμόζονται παιδαγωγικά προγράμματα που είναι προσαρμοσμένα στις ανάγκες των παιδιών. Ολόκληρο το πρόγραμμα εργασίας των παιδικών και Βρεφονηπιακών Σταθμών στοχεύει στην υποστήριξη της ολόπλευρης ανάπτυξης των δυνατοτήτων όλων των παιδιών, στο να μάθουν να συνυπάρχουν, να επικοινωνούν και να συνεργάζονται μέσα σε ένα οργανωμένο μαθησιακό περιβάλλον το οποίο προωθεί την ανάπτυξη της αυτονομίας τους. Το πρόγραμμα που ακολουθείται είναι ευέλικτο και λαμβάνει υπόψη του τα ενδιαφέροντα και τις ανάγκες των παιδιών και τους δίνει δυνατότητες να εκφράσουν ιδέες και συναισθήματα με πολλούς τρόπους, όπως το παιχνίδι, το θέατρο, η κίνηση, η μουσική, τα εικαστικά κ.α.

Ενδεικτικές δραστηριότητες αποτελούν οι εξής: οργανωμένες δραστηριότητες στην τάξη (μαθητικές έννοιες, περιβαλλοντική εκπαίδευση, κουκλοθέατρο, κ.λ.π.), επισκέψεις σε μουσεία, θεατρικές σκηνές, κ.λ.π.

Τέλος, στο πλαίσιο της λειτουργίας των παιδικών σταθμών πραγματοποιούνται:

- Διοργάνωση εκδηλώσεων (Χριστούγεννα, Εθνικές Εορτές κ.λ.π.) με σκοπό την αξιοποίηση των ικανοτήτων και την κοινωνικοποίηση των παιδιών
- Πρόγραμμα μουσικοκινητικής αγωγής
- Συμβουλευτική για το ημερήσιο διαιτολόγιο των νηπίων από διαιτολόγο – διατροφολόγο

B. Δήμος Κισσάμου

Δημοτική Ενότητα Ιναχωρίου : Η περιοχή υπάγεται στο Κέντρο Υγείας Κισσάμου και μέσα στον Δήμο λειτουργούν δύο αγροτικά ιατρεία, με έδρες τους οικισμούς Έλος και Κεφάλι. Τα ιατρεία δεν εφημερεύουν και εκτελούν πρωτοβάθμια περίθαλψη. Τις εφημερίες καλύπτει το Κέντρο Υγείας Κισσάμου. Σε ό,τι αφορά την πρόνοια, η ΔΕ καλύπτεται μόνο από το πρόγραμμα «Βοήθεια στο σπίτι», που εκτελεί η αμιγής Δημοτική Επιχείρηση.

Δημοτική Ενότητα Κισσάμου: Λειτουργία του Κέντρου Υγείας Κισσάμου από το 1986, εξυπηρετώντας Δημοτικές Ενότητες πέραν από αυτή της Κισσάμου. Σε αυτό υπάγονται περιφερειακά ιατρεία που λειτουργούν σε αρκετούς από τους οικισμούς της ΔΕ (Πύργος, Καλάθηνες, Κουκουναράς, Πλάτανος, Χαρχαλιανά, Σηρικάριον, Κιολιανά και Καλλεργιανά). Σχετικά με την πρόνοια, λειτουργούν τρεις βρεφονηπιακοί σταθμοί σε Κίσσαμο, Πλάτανο και Γραμβούσα, εξυπηρετώντας 100 παιδιά και το Αννουςάκειο Θεραπευτήριο Κισσάμου, προσφέροντας υπηρεσίες στις ευπαθείς ομάδες του πληθυσμού.

Δημοτική Ενότητα Μυθήμνης: Λειτουργία περιφερειακών ιατρείων στους εξής οικισμούς της ΔΕ: Σφακοπηγάδι, Ρόκκα, Κερά, Περβολάκια, Σάσαλος, Μαλάθυρος, Τριαλώνια, Χαραυγή, Αρμενοχώρι, Καλουδιανά, Βουλγάρω, Ποταμίδα, Τοπόλια, Δραπανιάς, Κολένη και Χαιρεθιανά.

2.8. Αθλητισμός

A. ΔΗΜΟΣ ΠΛΑΤΑΝΙΑ

Σχετικά με τον αθλητισμό, στο δήμο Πλατανιά λειτουργούν οι ακόλουθες υποδομές, που πληρούν τις απαιτούμενες προδιαγραφές για την εκγύμναση και τη διεξαγωγή αγώνων διαμορφώνοντας τις επιλογές άθλησης της τοπικής κοινωνίας (Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Πλατανιά 2015-2019).

A/A	ΤΟΠΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ
1	Μοδίου	Γήπεδο ποδοσφαίρου	5500 τ.μ.
2	Μοδίου	Γήπεδο Μπάσκετ	500 τ.μ.
3	Βρυσσών	Γήπεδο Μπάσκετ και παιδική χαρά	608 τ.μ.
4	Βρυσσών	Γήπεδο Μπάσκετ και παιδική χαρά	1.100 τ.μ.
5	Πλατανιά	Γήπεδο ποδοσφαίρου	8.263 τ.μ.
7	Βλαχερωνίτισσα	Γήπεδο Μπάσκετ	630 τ.μ.
8	Γερανίου	Μπάσκετ	1.000 τ.μ.
9	Μάλεμε	Γήπεδο ποδοσφαίρου	26.924,13 τ.μ.
10	Μανωλιοπούλου	Γήπεδο ποδοσφαίρου	3.500 τ.μ.
11	Σιριλίου	Γήπεδο Μπάσκετ και παιδική χαρά	500 τ.μ.
12	Βουκολιών	Γήπεδο ποδοσφαίρου	9.375 τ.μ.
13	Παλαιών Ρουμάτων	Γήπεδο ποδοσφαίρου	5.000 τμ.
14	Ταυρωνίτη	Κλειστό Γυμναστηριο	26.795 τ.μ.
15	Ταυρωνίτη	Στίβου - Γήπεδο Ποδοσφαίρου	
16	Ταυρωνίτη	Δήπεδο καλαθοσφαίρισης	
17	Κολυμβαρίου	Γήπεδο ποδοσφαίρου	12.385 τ.μ.
18	Ροδωπού	Γήπεδο ποδοσφαίρου	15.369 τ.μ.

Πίνακας 29: Αθλητικές υποδομές Δήμου Πλατανιά, (Πηγή: Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Πλατανιά 2015-2019)

B. ΔΗΜΟΣ ΚΙΣΣΑΜΟΥ

Στο δήμο Κισσάμου ανά δημοτική ενότητα παρουσιάζονται οι παρακάτω αθλητικές υποδομές :

Δημοτική Ενότητα Ιναχωρίου : Στον τομέα των αθλητικών υποδομών παρατηρούνται ελλείψεις, καθώς υπάρχουν τέτοιες υποδομές μόνο στην ΤΚ Αμυγδαλοκεφαλίου, στην περιοχή Λιβάδια (γήπεδα καλαθοσφαίρισης και πετοσφαίρισης).

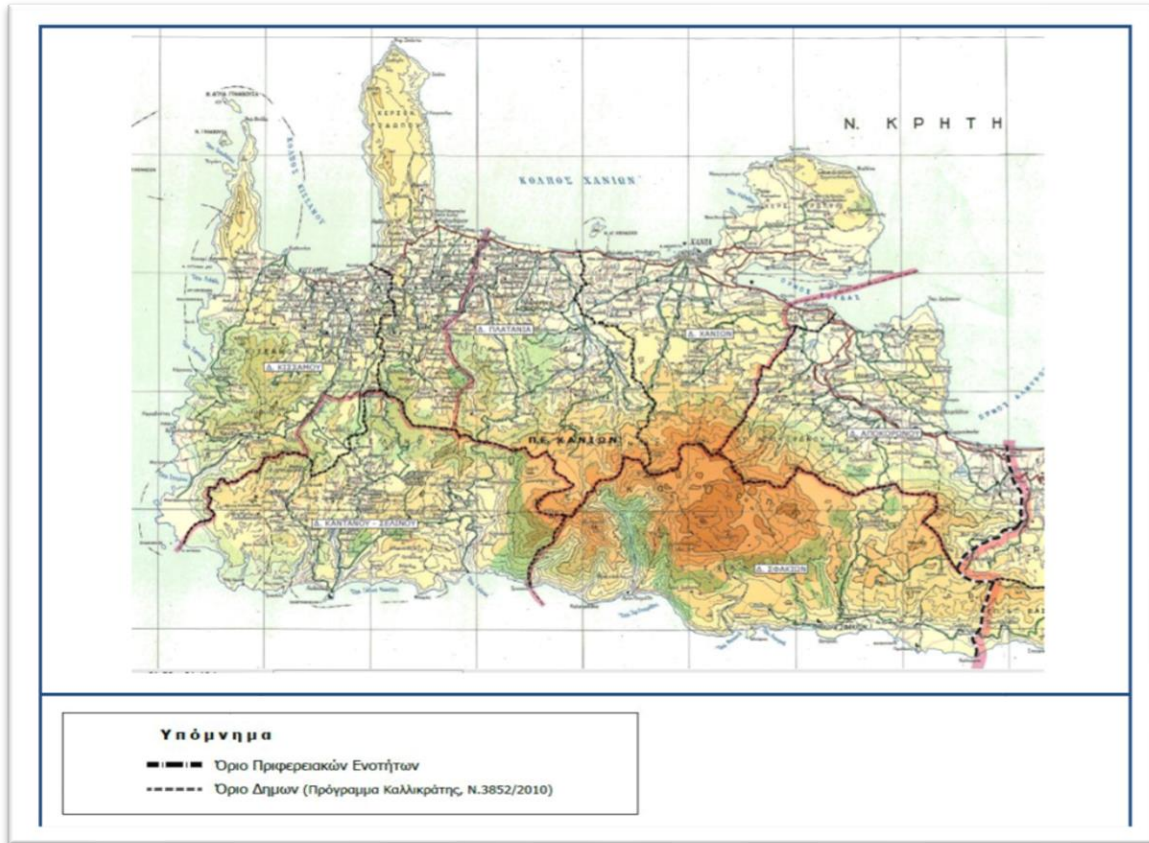
Δημοτική Ενότητα Κισσάμου: Δημοτικό Στάδιο Κισσάμου (μαζικός αθλητισμός) και Θεοχαράκειο (μπάσκετ και τένις) σε Κίσσαμο και Γήπεδο Ποδοσφαίρου σε Πλάτανο.

2.9 Περιβαλλοντικά Χαρακτηριστικά

2.9.1. Γενική Περιγραφή

Όπως έχει αναλυθεί στα ως άνω κεφάλαια, η ευρύτερη περιοχή μελέτης περιλαμβάνει δύο Δήμους (Πλατανιά – Κίσσαμος) με επτά (7) δημοτικές ενότητες στο σύνολό τους. Η γεωγραφική τους γειτνίαση έχει ως αποτέλεσμα σε ότι αφορά τα χαρακτηριστικά του φυσικού τους περιβάλλοντος να έχουν αρκετά κοινά σημεία όπως θα περιγράφει παρακάτω.

Σε ότι αφορά το **Δήμο Πλατανιά**, εκτείνεται από τα βόρεια παράλια μέχρι τα Λευκά όρη και το οροπέδιο του Ομαλού. Ειδικότερα, στο βόρειο τμήμα της βρέχεται από το Κρητικό Πέλαγος και συνορεύει ανατολικά με το Δήμο Χανίων, νοτιοανατολικά με το Δήμο Σφακίων, νότια και νοτιοδυτικά με το Δήμο Καντάνου – Σελίνου και δυτικά με το Δήμο Κισσάμου. Έδρα του Δήμου είναι οι οικισμοί Γεράνι, ενώ διακρίνονται και οι πεδινοί οικισμοί Σκινές, Φουρνές, Αλικιανός, Βατόλακος, Κολυμβάρι και Βουκόλια, καθώς και οι ορεινοί γραφικοί οικισμοί Σέμπρωνας, Πρασές και Παλαιά Ρούματα. Το φυσικό περιβάλλον του Δήμου Πλατανιά θεωρείται ως πλούσιο και ποικιλόμορφο ενώ το τοπίο του δήμου συνθέτουν χιλιόμετρα ακτογραμμών, δάση, φυσικοί και τεχνητοί βιότοποι, φαράγγια, λίμνες, ποτάμια, σπήλαια, ορεινοί όγκοι που σε συνδυασμό με το εύκρατο κλίμα της περιοχής, δημιουργούνται πολλά και διαφορετικά οικοσυστήματα. Αυτή η πολυμορφία επιτρέπει την συνύπαρξη πολλών διαφορετικών οικοσυστημάτων τα οποία φιλοξενούν εκατοντάδες ενδημικά και μη ζώα και φυτά. Από όλα τα πολλά φυσικά χαρακτηριστικά του Δήμου αξίζει να γίνει ιδιαίτερη μνεία στην ύπαρξη των 5 προστατευόμενων περιοχών, οι οποίες καταλαμβάνουν 80.272,74 στρέμματα (Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Πλατανιά 2015-2019). Οι περιβαλλοντικές συνθήκες των παραπάνω περιοχών μπορεί να θεωρηθεί αρκετά ικανοποιητική, αν και οι πιέσεις που δέχονται από τις ανεξέλεγκτες ανθρώπινες δραστηριότητες είναι σημαντικές. Το φυσικό κάλλος της περιοχής του Δήμου, η ιδιαίτερη μορφολογία του με τις εναλλαγές τοπίων (παραλίες Πλατανιά, Κοντομαρίου, Γερανιού και Ταυρωνίτη, ψηλά βουνά, φαράγγια Δελιανών και Μεσαυλίων, κοιλάδες, ελαιώνες και πορτοκαλεώνες), η παραγωγή τοπικών παραδοσιακών προϊόντων και οι πολυάριθμες πολιτιστικές εκδηλώσεις και παραδόσεις αποτελούν πόλο έλξης πλήθους επισκεπτών.



Χάρτης 6: Θέση Δήμων περιοχής μελέτης στον Ν. Χανίων, (Πηγή: Κλουτσινιώτη κ.α., 2014)

Από την άλλη η περιοχή του **Δήμου Κισσάμου** βρέχεται από το Κρητικό και το Λιβυκό πέλαγος στο βόρειο και δυτικό της τμήμα αντίστοιχα, ενώ συνορεύει ανατολικά με τον Δήμο Πλατανιά και νότια και νοτιοανατολικά με τον Δήμο Κατάντου – Σελίνου. Έδρα του Δήμου είναι η Κίσσαμος, που βρίσκεται στο βόρειο τμήμα του και αποτελεί τη δυτική είσοδο της Κρήτης από την Πελοπόννησο. Χαρακτηριστικό της περιοχής αποτελούν οι δύο κάθετες προς τη βόρεια ακτή χερσόνησοι της Γραμβούσας και του Ροδωπού, που σχηματίζουν τον κόλπο της Κισσάμου. Ο δήμος χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη σημαντικών συγκριτικών πλεονεκτημάτων όπως οικότοποι και είδη προτεραιότητας σημαντικοί και μοναδικοί για ολόκληρη την Ευρώπη, φαράγγια, περιοχές NATURA 2000, χλωρίδα-πανίδα, παραλίες δυνατότητες για διακοπές ολόκληρο το χρόνο, κ.λ.π. Όσον αφορά τη μορφολογία του εδάφους, επικρατούν έντονες πτυχώσεις με βαθιές κοιλάδες σε διαδοχικές λοφώδεις και ορεινές μάζες. Το ανάγλυφο της περιοχής είναι κυρίως ορεινό, καταλαμβάνοντας ποσοστό 48%, ενώ το πεδινό τμήμα και οι εύφορες πεδιάδες εκτείνονται κυρίως στο βόρειο και δυτικό τμήμα,

καταλαμβάνοντας το 17% της συνολικής έκτασης του Δήμου. Στο βόρειο και δυτικό τμήμα του Δήμου υπάρχει ένας αριθμός ιδιαίτερα φημισμένων παραλιών (κόλπος Κισσάμου, Φαλάσαρνα, Σφηνάρι, Αμυγδαλοκεφάλι, Ελαφονήσι), που αποτελούν σημαντικό πόλο έλξης επισκεπτών. Η μορφολογία της περιοχής συμπληρώνεται και από την ύπαρξη πληθώρας φαραγγιών, όπως της Μαλαθύρου, της Ρόκας, των Πατεριανών, του Σηρικαρίου, των Τοπολίων, του Κάμπου και του Καλόγερου.

Η χλωρίδα της ευρύτερης περιοχής μελέτης, παρουσιάζει σημαντικό ενδιαφέρον, αφού εδώ συναντώνται σπάνια ενδημικά φυτά της Κρήτης καθώς και φυτά με σπουδαίες αρωματικές, μελισσοτροφικές και καλλωπιστικές ιδιότητες. Τα φυτά αυτά θα τα συναντήσετε σε ολόκληρη την Κίσαμο ανάλογα με τις ιδιαίτερες απαιτήσεις κάθε είδους. Αξίζει να σημειωθεί πως από τις 13 περιοχές του νομού Χανίων που έχουν προταθεί στα πλαίσια του Ευρωπαϊκού προγράμματος NATURA 2000 ως περιοχές για ειδική προστασία, λόγω της σημασίας τους οι τρεις ευρίσκονται στην εν λόγω περιοχή της Κισσάμου.

Ολόκληρη η περιοχή της Κισσάμου παρουσιάζει μεγάλο ενδιαφέρον από πλευράς χλωρίδας, πανίδας, γεωμορφολογίας, φυσικού κάλλους. Ειδικότερα όμως οι περιοχές που έχουν προταθεί στο πρόγραμμα NATURA 2000 έχουν όλα τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που προκαλούν το ενδιαφέρον των περιηγητών αλλά και των βοτανολόγων

Φυτά και δέντρα που καλλιεργούνται και προβάλλουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους είναι:

Ελαιόδεντρα χιλιάδες στις πλαγιές και τους κάμπους της περιοχής. Χαρακτηριστικό τους γνώρισμα είναι το ελαιόλαδο που παράγεται το οποίο ξεχωρίζει παγκόσμια για το άρωμα και τη γεύση του. Πρέπει επίσης να τονιστεί ότι στην Κίσαμο η παραγωγή ελαιόλαδου ανά ελαιόδεντρο είναι η μεγαλύτερη σε παγκόσμιο επίπεδο.

2.9.2. Ρέματα

Στην ενότητα αυτή γίνεται μία μικρή αναφορά στα ρέματα της ευρύτερης περιοχής μελέτης, δηλαδή των Δήμων Πλατανιά και Κισσάμου.

- **Δήμος Πλατανιά**

Τα ρέματα που συναντώνται στην περιοχή είναι τα ακόλουθα:

1. Ρέμα νότια της Βλαχερωνίτισσας με κατεύθυνση προς τον Ταυρωνίτη

2. Ρέμα από Ζουνάκι στον Ντερέ: Ρέμα που διασχίζει όλη σχεδόν την δυτική πλευρά του Δήμου, γνωστό σαν Ντεριανό ρέμα. Κυριαρχούν τα πλατάνια. Πολλοί παραπόταμοι έχουν πηγές που το τροφοδοτούν. Δεν παρουσιάζει επιφανειακή ροή όλο τον χρόνο.
3. Ρέμα στην Τζεμανού, μεταξύ Λίμνης και Μανωλιόπουλου: Ρέμα στο κέντρο του Δήμου με μεγάλη παρουσία νερού. Κυριαρχούν τα πλατάνια. Έχει αρκετές πηγές και σε ορισμένα σημεία συγκεντρώνει νερό.
4. Ρέμα Λαγγός στο Μανωλιόπουλο: Ρέμα στο κέντρο του Δήμου με παρουσία νερού. Κυριαρχούν τα πλατάνια.
5. Ρέμα στις Βρύσες προς Άη Γιώργη: Ρέμα που η κεντρική του κοίτη έχειτσιμεντοθεί και λειτουργεί ως δρόμος. Πολύ πλούσια και πυκνή βλάστηση από άγρια και καλλιεργημένα είδη.
6. Δρακιανά στον Πλατανιά: Ρέμα με παρόχθια βλάστηση από πλατάνια και ιτιές. Χρησιμοποιείται σαν οργανωμένος χώρος αναψυχής.
7. Ρέμα Κεκρίτη

▪ **Δήμος Κισσάμου**

Τα ρέματα που συναντώνται στην περιοχή είναι τα ακόλουθα:

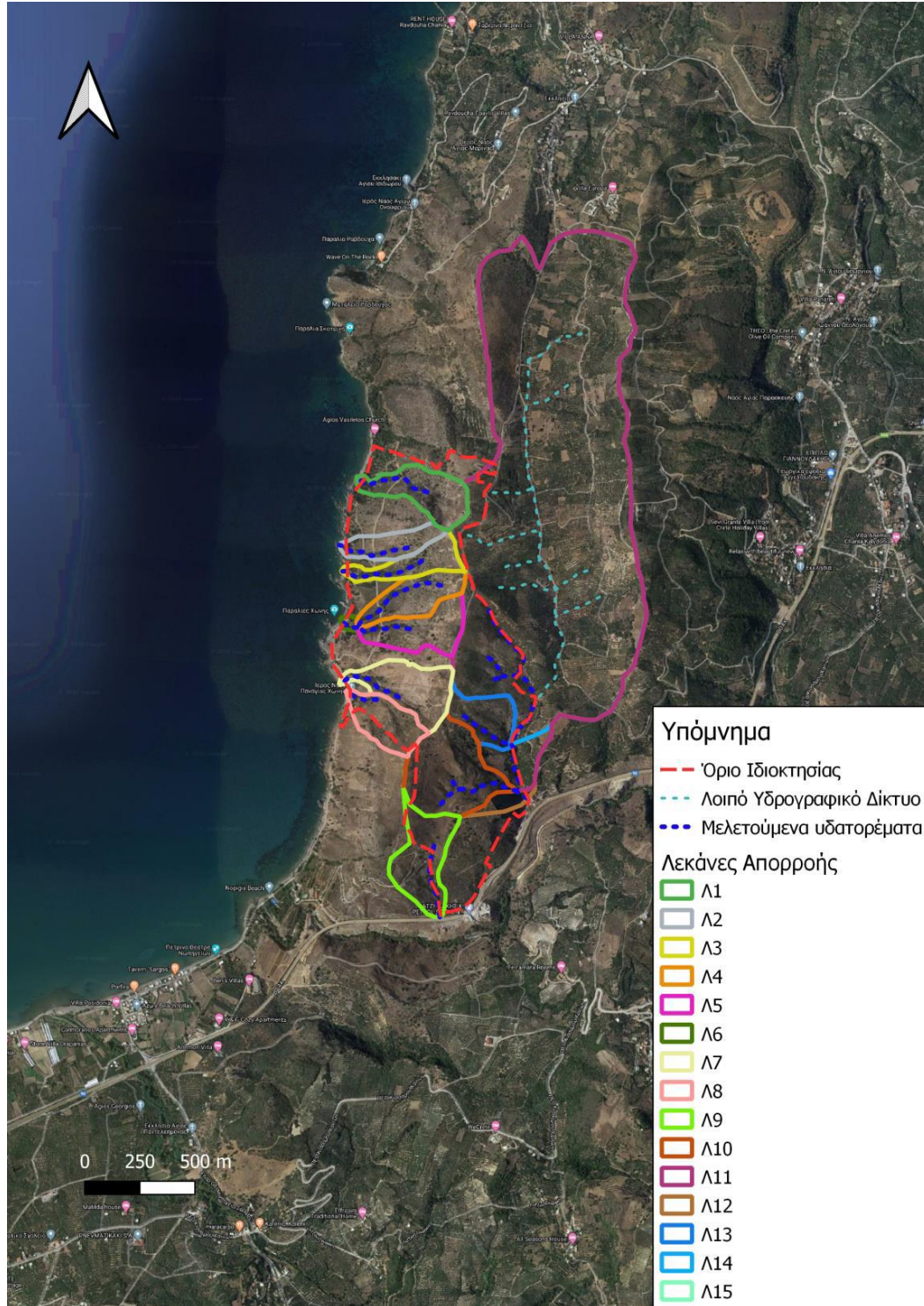
1. Ρέμα Καμαριανού
2. Ρέμα Μηλιά
3. Ρέμα Βαθύρεμα
4. Ρέμα Ξηροποτάμου (χωριό Έλος)
5. Ρέμα Μώλου
6. Ρέμα Επισκοπής
7. Ρέμα Δραπανιανό
8. Ρέμα Νωπήγια

Όπως προαναφέρθηκε τα εξεταζόμενα στην παρούσα τμήματα υδατορεμάτων βρίσκονται μεταξύ των οικισμών Νωπήγια και Ραβδούχα, της Δ.Ε. Κολυμβαρίου Χανίων. Οι θέσεις των ρεμάτων, οι λεκάνες απορροής και η διοικητική υπαγωγή τους παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα και στην ακόλουθη Εικόνα:

Επίπεδο Τοπικής Αυτοδιοίκησης	Όνομασία
Περιφέρεια	Κρήτης
Περιφερειακή Ενότητα	Χανίων
Δήμος	Πλατανιά
Δημοτική Ενότητα	Κολυμβαρίου
Τοπική Κοινότητα	Ραβδούχα

Πίνακας 30: Διοικητική Υπαγωγή, (Πηγή: Υδρολογική μελέτη έργου)

Σε σχέση με τη περιοχή μελέτης σημειώνεται πως εντοπίζονται 8 υδατορέματα, δύο με ροή από Βορρά προς Νότο, τα οποία εκβάλλουν σε επιφανειακό υδατικό σύστημα που βρίσκεται αμέσως νότια του ΒΟΑΚ και έξι με κατεύθυνση από Ανατολή προς Δύση, τα οποία εκβάλλουν απευθείας στη θάλασσα.



Χάρτης 7: Λεκάνες απορροής μελετούμενων υδατορεμάτων, (Πηγή: Μελέτη Υδατορεμάτων)

2.9.3. Αιγιαλός – Παραλία

Με 515 βραβευμένες ακτές, για το 2019, η Ελλάδα κατέχει τα τελευταία χρόνια, τη 2η θέση παγκοσμίως ανάμεσα σε 47 χώρες. Ειδικά για τις Παραλίες σε ότι αφορά τη “Γαλάζια Σημαία”, αυτή θεωρείται διεθνώς ως σύμβολο ποιότητας και ως το πιο γνωστό περιβαλλοντικό σύμβολο στον κόσμο. Απονέμεται διεθνώς, από το 1987, σε όσες ακτές και μαρίνες πληρούν τις αυστηρές προϋποθέσεις του. Η απονομή αυτή δεν απαιτεί μόνο οι ακτές να διαθέτουν την επιθυμητή, εξαιρετική ποιότητα νερών κολύμβησης αλλά πρέπει επί πλέον να τηρούνται και τα υπόλοιπα 31 αυστηρά κριτήρια, που αναφέρονται σε καθαριότητα, οργάνωση, πληροφόρηση, ασφάλεια λουομένων και επισκεπτών, προστασία του φυσικού πλούτου της ακτής και του παράκτιου χώρου και ταυτόχρονα περιβαλλοντική ευαισθητοποίηση. Τα μεγάλα ταξιδιωτικά γραφεία του εξωτερικού δίνουν ιδιαίτερη σημασία στην ύπαρξη “Γαλάζια Σημαία” όταν επιλέγουν τους προορισμούς που προτείνουν στους πελάτες τους, επιμένοντας στις καλές υπηρεσίες που προσφέρονται στην ακτή, αλλά και στην προστασία του περιβάλλοντος. Αυτό το γνωρίζουν και το υπολογίζουν όλοι οι διαχειριστές ακτών, Δήμοι, Ξενοδοχεία και Camping, που συμμετέχουν στο Πρόγραμμα εθελοντικά.

▪ Δήμος Πλατανιά

Σε όλη την έκταση της βόρειας πλευράς του ο Δήμος Πλατανιά είναι παραλιακός. Επειδή οι παραλίες του Δήμου εκτείνονται στο κάτω μέρος του κόλπου των Χανίων, παραλίες έχουν άμμο και χαλίκια. Από τα ανατολικά, έως τον Κερίτη (Ιαρδανό ποταμό), η παραλία έχει πλάτος κυμαινόμενο από λίγα μέτρα έως 50-60 μ. Οι κόκκοι άμμου που κυριαρχούν έχουν διάμετρο 2-3 χιλ., ενώ συχνά συναντώνται και υλικά μεγαλύτερης διαμέτρου, με συχνότητα σταδιακά αυξανόμενη από ανατολή προς δύση. Δυτικότερα, από τις εκβολές του Κερίτη έως το Μάλεμε, η παραλία μετατρέπεται σε χαλικώδη με κυρίαρχα υλικά διαμέτρου 3-4 εκ. Το πλάτος αυξομειώνεται μεταξύ των 30 και 60 μ. Από το Μάλεμε έως τις εκβολές του Ταυρωνίτη ενισχύεται η παρουσία χονδρόκοκκων υλικών και το πλάτος της παραλίας μειώνεται αρκετά. Στο σημείο αυτό πρέπει να αναφερθεί ότι, σε όλη την έκταση του Δήμου, το πλάτος της παραλίας δεν παραμένει το ίδιο κάθε χρόνο. Ανάλογα με τα ρεύματα της θάλασσας αυξάνεται ή μειώνεται, καθώς επίσης αλλάζει και η κοκομετρική σύσταση του.

Στα όρια του Δήμου Πλατανιά και για το έτος 2019 υπάρχουν πέντε ακτές βραβευμένες με Γαλάζιες Σημαίες, οι οποίες και είναι οι: α) Γεράνι/Asterion Hotel, β) Κολυμβάρι, γ) Πλατανιάς Λιμανάκι/ Porto Platanias Beach, δ) Πλατανιάς/Γερανωίτης και ε) Ραπανιανά/Cavo Spada

Παρακάτω γίνεται μια αναφορά στις παραλίες του Δήμου:

✓ Παραλία Πλατανιά

Βρίσκεται 10 χλμ δυτικά της πόλης των Χανίων και ονομάστηκε λόγω των πλατανιών που βρίσκονται στην κοίτη του ποταμού Ιαρδανός. Χαρακτηριστικό γνώρισμα της παραλίας είναι οι αμμώδεις παραλίες που έχουν έκταση χιλιομέτρων. Οι παροχές για τον επισκέπτη είναι απεριθμείς όπως εστιατόρια κάθε λογής, μπαρ, καφετέριες και καταστήματα με αναμνηστικά που καθιστούν τον Πλατανιά ένα από τα σημαντικά κοσμοπολίτικα θέρετρα της Κρήτης.

✓ Παραλία Γερανίου

Η παραλία Γεράνι έχει μήκος περισσότερο από 1,5 χλμ και βρίσκεται 15 χιλιόμετρα δυτικά από τα Χανιά. Η παραλία στο μεγαλύτερο μέρος της είναι με άμμο αλλά έχει και σε μερικά σημεία ψιλό βότσαλο. Στην παραλία υπάρχουν καρέκλες, ομπρέλες, αλλά και σε πολύ μικρή απόσταση ταβέρνες, εστιατόρια, μίνι μάρκετ, καφέ και μαγαζιά με σουβενίρ. Το Γεράνι είναι ένα παραδοσιακό Κρητικό χωριό. Επειδή βρίσκεται στη βόρεια ακτή της Κρήτης παρατηρείται συχνά η ύπαρξη από μελτέμια.

✓ Παραλία Ταυρωνίτη

Η παραλία του Ταυρωνίτη βρίσκεται 19 χιλιόμετρα δυτικά από τα Χανιά, ακριβώς στην Παλαιά Εθνική οδό προς το Καστέλι και είναι μια παραλία με βότσαλα και κροκάλες που επηρεάζεται από τα μελτέμια. Θεωρείται μια καλά οργανωμένη παραλία που προσφέρει δυνατότητες για διαμονή, φαγητό και ποτό και αρκετές δυνατότητες για κολύμπι και ηλιοθεραπεία (ομπρέλες, ξαπλώστρες, θαλάσσια σπορ κλπ).

✓ Παραλία Ραπανιανά

Η παραλία στα Ραπανιανά βρίσκεται 23χλμ δυτικά των Χανίων. Η παραλία έχει βότσαλο και άμμο και είναι οργανωμένη καθώς εκεί υπάρχουν καρέκλες, ομπρέλες, θαλάσσια σπορ, ταβέρνες και μίνι μάρκετ. Κοντά στην παραλία υπάρχουν ξενοδοχεία, ενοικιαζόμενα δωμάτια, βίλες με πισίνα. Επειδή βρίσκεται στη βόρεια ακτή της Κρήτης προσβάλλεται από τα μελτέμια.

✓ Παραλία Κολυμβαρίου

Βρίσκεται 25 χιλιόμετρα δυτικά από τα Χανιά, και διαθέτει ασφαλές λιμάνι, με γλίστρα για όσους διαθέτουν βάρκα και επιθυμούν να πραγματοποιήσουν μια βόλτα στην παραλία Αφράτα ή του Μπαλού. Η παραλία του Κολυμβαρίου είναι μια παραλία με βότσαλο καλά οργανωμένη με καρέκλες, ομπρέλες, θαλάσσια σπορ, και σε πολύ μικρή απόσταση ταβέρνες, εστιατόρια, μίνι

μάρκετ, καφέ, ενώ προσφέρει όλες της δυνατότητες διαμονής, από ενοικιαζόμενα δωμάτια μέχρι ξενοδοχεία 5 αστέρων και βίλες με ιδιωτικές πισίνες.

✓ Παραλία Αφράτα

Η παραλία Αφράτα βρίσκεται 3,5 χιλιόμετρα από το Κολυμπάρι και 28 χιλιόμετρα δυτικά από τα Χανιά και είναι μια αμμουδερή παραλία σε ένα μικρό κόλπο με καθαρά νερά που δεν επηρεάζεται από τα μελτέμια. Η παραλία δεν είναι πολύ οργανωμένη καθώς έχει μόνο μια καντίνα που προσφέρει πρόχειρο φαγητό και κρύο νερό, ή αναψυκτικό, όπως και με κάποιες δυνατότητες για κολύμπι και ηλιοθεραπεία. Η πρόσβαση είναι δυνατή από το Κολυμπάρι με νοικιασμένο ή ιδιωτικό αυτοκίνητο ή μοτοσικλέτα αλλά χρειάζεται ιδιαίτερη προσοχή στην οδήγηση, μιας και ο δευτερεύων δρόμος είναι ασφαλτοστρωμένος, αλλά στενός και με πολλές και απότομες στροφές.

✓ Παραλία Μένιες ή Δίκτυνα

Η παραλία Μένιες ή Δίκτυνα βρίσκεται πάνω από 45 χιλιόμετρα Βορειοδυτικά από τα Χανιά και 23 χιλιόμετρα από το Κολυμπάρι. Είναι μια απομονωμένη παραλία με βότσαλο με καθαρά νερά και συνήθως λίγο κόσμο. Είναι αρκετά προφυλαγμένη και δεν επηρεάζεται από τα μελτέμια. Κοντά στην παραλία υπάρχουν τα ερείπια του ιερού της Αρτέμιδας. Η πρόσβαση είναι δυνατή μόνο με 4*4 αυτοκίνητο, όπως επίσης και με μοτοσικλέτα of round, καθώς τα 23 χιλιόμετρα του χωματόδρομου συνήθως είναι σε κακή κατάσταση. Η διαδρομή δεν συνίσταται για συμβατικά αυτοκίνητα.

✓ Παραλία Ραβδούχα

Η παραλία Ραβδούχα βρίσκεται 10 χιλιόμετρα δυτικά από το Κολυμπάρι και είναι μια ήσυχη παραλία με βότσαλα και αλμυρίκια και επηρεάζεται από τα μελτέμια. Η παραλία έχει βραχώδη βυθό, ιδανικό για ψαροντούφεκο. Η παραλία δεν είναι πολύ οργανωμένη και διαθέτει ξενοδοχεία κοντά και μερικές ταβέρνες που προσφέρουν φαγητό και ποτό, ειδικά φρέσκο ψάρι και δεν ενδείκνυται για κολύμπι.

▪ Δήμος Κισσάμου

Σε όλη την έκταση του ο Δήμος Κισσάμου στα βόρεια και δυτικά είναι παραλιακός. Οι βραβευμένες με γαλάζιες σημαίες παραλίες του Δήμου είναι η α) ακτή Μαύρος Μώλος, β) η ακτή Παχειά Άμμος 1 και γ) Παχειά Άμμος 2 που βρίσκονται στα Φαλάσαρνα και δ) το Ελαφονήσι.

Παρακάτω γίνεται μια μικρή αναφορά στις παραλίες του Δήμου:

✓ Παραλία Ελαφονήσι

Η παραλία Ελαφονήσι αποτελεί ένα από τα σπανιότερα τοπία σε όλη την Ευρώπη. Πρόκειται για μια εκτεταμένη αμμώδη παραλία σπάνιας ομορφιάς, που βλέπει στο Λυβικό πέλαγος και ένα νησάκι, που είναι προσβάσιμο με τα πόδια. Βρίσκεται μόλις 100 μ. από τη δυτική ακτή της Κρήτης. Τα νερά σε αυτή τη λωρίδα είναι μεταξύ μισού και ενός μέτρου βάθος, σχηματίζοντας έτσι μια λιμνοθάλασσα που δημιουργεί ένα μαγευτικό τοπίο. Κατά τους καλοκαιρινούς μήνες δέχεται πάνω από 1.000 εκδρομείς ημερησίως (Μελέτη Τουριστικής Ανάπτυξης Περιφέρειας Κρήτης, 2003).

✓ Παραλία Μπάλος

Ο Μπάλος ή λιμανάκι των Ψαράδων, όπως ήταν παλιότερα γνωστός, είναι μία εξωτική παραλία, στημένη σε ένα σκηνικό απερίγραπτης ομορφιάς, στο βορειοδυτικότερο άκρο του νομού Χανίων. Στην κατάλευκη αμμουδιά της με τα υπέροχα νερά, φτάνουν καθημερινά τους καλοκαιρινούς μήνες, εκατοντάδες ξένοι επισκέπτες, κυρίως με πλοιάρια από το λιμάνι της Κισσάμου. Οι πιο τολμηροί, όμως, και αυτοί που θα ήθελαν να γνωρίσουν τον Μπάλο σε όλο του το μεγαλείο και να τραβήξουν πανοραμικές φωτογραφίες ενός από τα θαύματα της φύσης που φιλοξενεί το κρητικό τοπίο, φτάνουν ως εδώ με το αυτοκίνητο ή με τα πόδια, από μία διαδρομή λίγων χιλιομέτρων κακού χωματόδρομου, που καταλήγει σε έναν διαμορφωμένο πρόχειρα για στάθμευση χώρο, πάνω από την παραλία. Στη συνέχεια, παίρνουν το σχετικά εύκολο μονοπάτι που οδηγεί στην αμμουδιά, μετά από περίπου 35-40 λεπτά.

✓ Παραλία Φαλάσσαρνα

Τα Φαλάσσαρνα βρίσκονται 59 χιλιόμετρα δυτικά των Χανίων και 12 χιλιόμετρα δυτικά της Κισσάμου. Τα Φαλάσσαρνα αποτελούν σήμερα έναν από τους πιο φημισμένους προορισμούς στην Κρήτη, τόσο για τις παραλίες, όσο και για λόγους οικολογικού ενδιαφέροντος. Τα Φαλάσσαρνα έχουν ενταχθεί στα σχέδια Natura 2000, λόγω της ποικιλίας χλωρίδας και πανίδας στην περιοχή αλλά και λόγω του ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Η παραλία στα Φαλάσσαρνα έχει βραβευτεί σαν η πιο όμορφη παραλία της Κρήτης και συγκαταλέγεται ανάμεσα στις 10 καλύτερες παραλίες της Ευρώπης.

2.9.4. Καθορισμός Ζωνών Αιγιαλού και Παραλίας

Όσον αφορά στον καθορισμό ζωνών αιγιαλού και παραλίας, σημειώνεται πως τόσο ο Δήμος Πλατανιά όσο και ο Δήμος Κισσάμου, χαρακτηρίζονται από σχετικές αποφάσεις οι οποίες καθορίζουν τα όρια των εν λόγω ζωνών στον εκάστοτε Δήμο. Ωστόσο η οριστικοποίηση της προκαταρκτικής

οριογραμμής αιγιαλού (Π.Ο.Α.) χωρικής αρμοδιότητας Περιφερειακής Ενότητας Χανίων, όπως αυτή έχει χαραχθεί από την Ε.Κ.Χ.Α Α.Ε, βρίσκεται στο ΦΕΚ 359/Δ (17-9-2018). Ο Πλατανιάς έχει κωδικό 6488437 / 58439 και η Κίσσαμος 6488395 / 58421. Αξίζει να τονισθεί πως από την παραπάνω απόφαση οριστικοποίησης, εξαιρούνται οι περιοχές για τις οποίες υφίσταται προγενέστερος της παρούσης διοικητικός καθορισμός ορίων αιγιαλού-παραλίας και παλαιού αιγιαλού.

2.9.5. Ποιότητα Νερών Κολύμβησης

Η ποιότητα νερών κολύμβησης τον Αύγουστο του έτους 2019 για τις πιο σημαντικές ακτές της περιοχής μελέτης, σύμφωνα με δεδομένα της Αποκεντρωμένης διοίκησης Κρήτης, παρουσιάζεται στους επόμενους πίνακες:

▪ Δήμος Πλατανιά

Ακτή	Intestinal enterococci (cfu/100ml)	Escherichia coli (cfu/100ml)	ΚΑΤΑΛΟΙΠΑ ΠΙΣΣΑΣ	ΓΥΑΛΙΑ	ΠΛΑΣΤΙΚΑ	ΚΑΟΥΤΣΟΥΚ	ΑΠΟΡΡΙΜΜΑΤΑ ΑΛΜΑ	Κατάσταση Υδάτινης Επιφάνειας (Ήρεμη - Ελαφρά Κυματώδης - Πολύ κυματώδης)	Διεύθυνση Ανέμου	Βροχόπτωση της ημέρας δειγματοληψίας (N - O)	Βροχόπτωση την προηγούμενη μέρα δειγματοληψίας (N - O)
Μάλεμε	0	0	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	Πολύ κυματώδης	ΒΔ	ΌΧΙ	ΌΧΙ
Κολυμπάρια-Ραπανιανά	5	0	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	Πολύ κυματώδης	ΒΔ	ΌΧΙ	ΌΧΙ
Γεράνι-Πλατανιάς	12	30	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	Πολύ κυματώδης	Β	ΌΧΙ	ΌΧΙ
Λιμανάκι Πλατανιά	2	10	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	Πολύ κυματώδης	Β	ΌΧΙ	ΌΧΙ

Πίνακας 31: Ποιότητα νερών κολύμβησης στο Δήμο Πλατανιά, (Πηγή: ΑΔΚ, 2019)

▪ Δήμος Κισσάμου

Ακτή	Intestinal enterococci (cfu/100ml)	Escherichia coli (cfu/100ml)	ΚΑΤΑΛΟΙΠΑ ΠΙΣΣΑΣ	ΓΥΑΛΙΑ	ΠΛΑΣΤΙΚΑ	ΚΑΟΥΤΣΟΥΚ	ΑΠΟΡΡΙΜΜΑΤΑ ΑΛΛΑ	Κατάσταση Υδάτινης Επιφανείας (Ηρεμη - Ελαφρά Κυματώδης - Πολύ κυματώδης)	Διεύθυνση Ανέμου	Βροχόπτωση της ημέρας δειγματοληψίας (N - O)	Βροχόπτωση την προηγούμενη μέρα δειγματοληψίας (N - O)
Κουρφαλώνας Δραπανιάς Μήθυμνα Νοπήγεια	4	0	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	Πολύ κυματώδης	ΒΔ	ΌΧΙ	ΌΧΙ
Καστέλλι Κισσάμου Ανατολικά Κισσάμου	22	50	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	Πολύ κυματώδης	ΒΔ	ΌΧΙ	ΌΧΙ
Καστέλλι Κισσάμου Δυτικά Κισσάμου	6	20	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	Πολύ κυματώδης	ΒΔ	ΌΧΙ	ΌΧΙ
Γραμβούσα Παχειά Άμμος Κισσάμου	2	0	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	Ελαφρά Κυματώδης	ΒΔ	ΌΧΙ	ΌΧΙ
Γραμβούσα Βιγλιά Κισσάμου	0	0	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	Πολύ κυματώδης	ΒΔ	ΌΧΙ	ΌΧΙ
Φαλάσαρνα Κισσάμου	2	0	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	Ελαφρά Κυματώδης	ΒΔ	ΌΧΙ	ΌΧΙ
Σφηνάρι Κισσάμου	0	0	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	Πολύ κυματώδης	ΒΔ	ΌΧΙ	ΌΧΙ
Ελαφονήσι Κισσάμου	0	0	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	Ήρεμη	ΒΔ	ΌΧΙ	ΌΧΙ

Πίνακας 32: Ποιότητα νερών κολύμβησης στο Δήμο Κισσάμου, (Πηγή: ΑΔΚ, 2019)

2.9.6. Περιοχές Προστασίας

2.9.6.1. Υγρότοποι

Ο υγροβιότοπος αποτελεί φυσικό ενδιαίτημα για πολλά είδη πανίδας, αλλά και σημαντικό σταθμό για αποδημητικά πουλιά, σμήνη των οποίων διασχίζουν τον φθινοπωρινό ουρανό σε διάφορους σχηματισμούς. Στην περιοχή μελέτης βρίσκεται μια πληθώρα υγροτόπων οι οποίοι συνθέτουν ένα ιδιαίτερο φυσικό περιβάλλον. Αναλυτικά σε κάθε Δήμο παρατηρούνται οι εξής περιοχές:

▪ **Δήμος Πλατανιά**

Όνομασία	Κωδικός	Τύπος	Έκταση
Εκβολή Πλατανιά (Ιάρδανος ποταμός)	KRI200	Φυσικός	7,05 εκτ.
Εκβολή Πλατανιά (Ιάρδανος ποταμός)	Y434KRI200	Παράκτιος	71,00 εκτ.
Εκβολή παραλίας Γερανίου	KRI201	Φυσικός	1,37 εκτ.
Εκβολή παραλίας Γερανίου	Y434KRI201	Παράκτιος	14,00 εκτ.
Εκβολή ρύακα Σφακορύακο	Y434KRI202	Παράκτιος	13,00 εκτ.
Εκβολή και έλος Ταυρωνίτη	KRI203	Φυσικός	5,60 εκτ.
Εκβολή παραλίας Ραπανιανών	Y434KRI204	Παράκτιος	12,00 εκτ.
Εκβολή ρύακα Σπηλιανού	Y434KRI205	Παράκτιος	11,00 εκτ.
Νωπήγεια	KRI256	Φυσικός	0,17 εκτ.

Πίνακας 33: Υγρότοποι Δήμου Πλατανιά, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, Οικοσκόπιο)

▪ **Δήμος Κισσάμου**

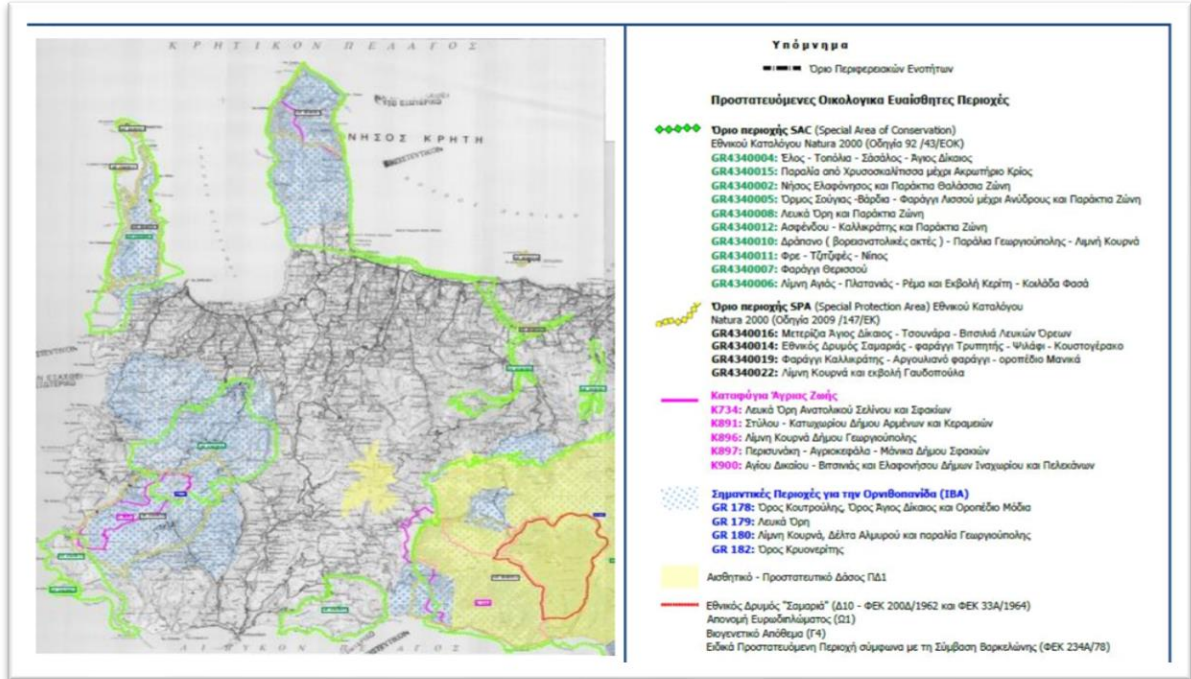
Όνομασία	Κωδικός	Τύπος	Έκταση
Εκβολή ρέματος Αράπη	Y434KRI219	Παράκτιος	7,00 εκτ.
Εκβολή ρέματος Βαθύρεμα	KRI220	Φυσικός	2,88 εκτ.
Εκβολή ρέματος Βαθύρεμα	Y434KRI220	Παράκτιος	29,00 εκτ.
Εκβολή ρέματος Μηλιά	Y434KRI221	Παράκτιος	7,00 εκτ.
Εκβολή ρέματος Καμαριανού	KRI222	Φυσικός	1,70 εκτ.
Λιμνοθάλασσα Μπάλου	KRI226	Φυσικός	65,52 εκτ.
Φαλάσαρνα	Y434KRI225	Παράκτιος	23,00 εκτ.
Λιμνοδεξαμενή Αγίων Θεοδώρων	KRI217	Τεχνητός	10,10 εκτ.
Λιμνοδεξαμενή Χρυσосκαλίτισσας	KRI213	Τεχνητός	10,37 εκτ.
Αλμυρό λιμνίο Χρυσосκαλίτισσας	KRI215	Φυσικός	0,33 εκτ.
Αλμυρό λιμνίο Χρυσосκαλίτισσας	Y434KRI215	Παράκτιος	3,00 εκτ.
Άσπρη Λίμνη	KRI214	Φυσικός	1,93 εκτ.
Άσπρη Λίμνη	Y434KRI214	Παράκτιος	19,00 εκτ.
Ελαφονήσι	KRI212	Φυσικός	15,25 εκτ.

Πίνακας 34: Υγρότοποι Δήμου Κισσάμου, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία, Οικοσκόπιο)

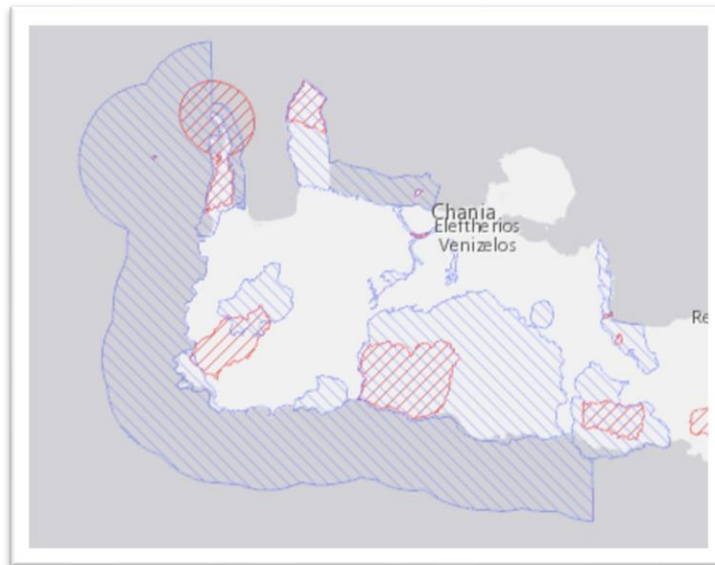
2.9.6.2. Περιοχές του Δικτύου «ΦΥΣΗ 2000» (NATURA)

Το **Natura 2000** (Φύση 2000) είναι ένα πανευρωπαϊκό δίκτυο προστασίας των ειδών και των ενδιαιτημάτων τους. Το δίκτυο Natura 2000 αποτελεί ένα από τα πιο φιλόδοξα ευρωπαϊκά προγράμματα για την προστασία της φύσης και ακρογωνιαίο λίθο της πολιτικής της Ε.Ε. για τη διατήρηση της φύσης. Ιδρύθηκε τον Μάιο του 1992 με την υιοθέτηση της οδηγίας των οικοτόπων η οποία συμπληρώνει την οδηγία για τα πουλιά (79/409/ΕΟΚ) και από κοινού αποτελούν την νομική βάση του δικτύου. Η Οδηγία για την προστασία των άγριων πτηνών απαιτούσε την δημιουργία **Ειδικών Ζωνών Προστασίας** (Special Protection Areas - SPA) της ορνιθοπανίδας. Η Οδηγία των Οικοτόπων παρομοίως απαιτούσε τη δημιουργία **Ειδικών Ζωνών Προστασίας** (Special Areas of Conservation - SAC) για τα υπόλοιπα είδη και το περιβάλλον. Από κοινού αυτές οι ζώνες δημιουργούν τις περιοχές του δικτύου Φύση 2000. Κάθε χώρα μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης οφείλει να καταρτίσει μία λίστα με τις καλύτερες περιοχές οι οποίες περιέχουν είδη που περιλαμβάνονται στις δύο οδηγίες. Έπειτα η λίστα πρέπει να υποβληθεί στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή η οποία, μετά από τον έλεγχο και την διαδικασία επιλογής σε ευρωπαϊκό επίπεδο, θα ενταχθεί στο δίκτυο. Το δίκτυο Natura 2000 προστατεύει το 18% του εδάφους στις 15 χώρες που αποτελούσαν την Ευρωπαϊκή Ένωση πριν την είσοδο των νέων χωρών μελών του 2004, ενώ διαπραγματεύεται τον αριθμό και το μέγεθος των προστατευμένων ζωνών για κάθε μία από τις δέκα νέες χώρες (Triantis et al., 2017).

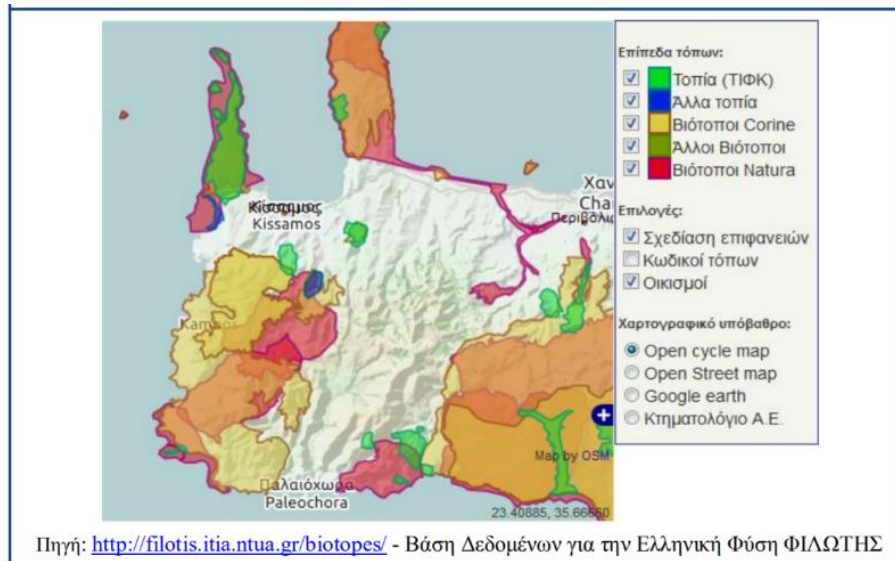
Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης (Δήμοι Πλατανιά – Κισσάμου) Π.Ε. Χανίων συναντώνται περιοχές οι οποίες ανήκουν στο δίκτυο Natura όπως φαίνονται στο παρακάτω χάρτη .



Χάρτης 8: Προστατευόμενες περιοχές περιοχής μελέτης, (Πηγή: Κλουτσινωτή κ.α., 2014)












Χάρτης 9: Προστατευόμενες Περιοχές Natura Π.Ε. Χανίων, (Πηγή: <https://natura2000.eea.europa.eu/>)



Χάρτης 10: Περιοχές NATURA 2000 Δήμων Κισσάμου και Πλατανιά

Στο παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι περιοχές Natura που χωροθετούνται στην ευρύτερη περιοχή επιρροής της επένδυσης.

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΤΟΠΟΥ	ΕΚΤΑΣΗ (ha)	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ
GR4340003	SCI	ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ ΡΟΔΟΠΟΥ - ΠΑΡΑΛΙΑ ΜΑΛΕΜΕ	8797,27	
GR4340006	SCI	ΛΙΜΝΗ ΑΓΙΑΣ - ΠΛΑΤΑΝΙΑΣ - ΡΕΜΑ ΚΑΙ ΕΚΒΟΛΗ ΚΕΡΙΤΗ - ΚΟΙΛΑΔΑ ΦΑΣΑΣ	1211,83	
GR4340008	SCI	ΛΕΥΚΑ ΟΡΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΚΤΙΑ ΖΩΝΗ	53363,64	
GR4340014	SPA	ΕΘΝΙΚΟΣ ΔΡΥΜΟΣ ΣΑΜΑΡΙΑΣ - ΦΑΡΑΓΓΙ ΤΡΥΠΗΤΗΣ - ΨΙΛΑΦΙ - ΚΟΥΣΤΟΓΕΡΑΚΟ	13979,76	
GR4340021	SPA	ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ ΡΟΔΟΠΟΥ	2920,24	
GR4340001	SCI	Ήμερη και Άγρια Γραμβούσα - Τηγάνι και Φαλάσσοαρνα - Ποντικονήσι, Όρμος Λιβάδι - Βιγλιά	5781,32	

GR4340002	SCI	Νήσος Ελαφώνησος και Παράκτια ζώνη	271,75	
GR4340004	SCI	Έλος - Τοπόλια - Σάσαλος - Άγιος Δίκαιος	7351,95	
GR4340015	SCI	Παραλία από Χρυσοσκαλίτισσα μέχρι Ακρωτήριο Κριός	2202,53	

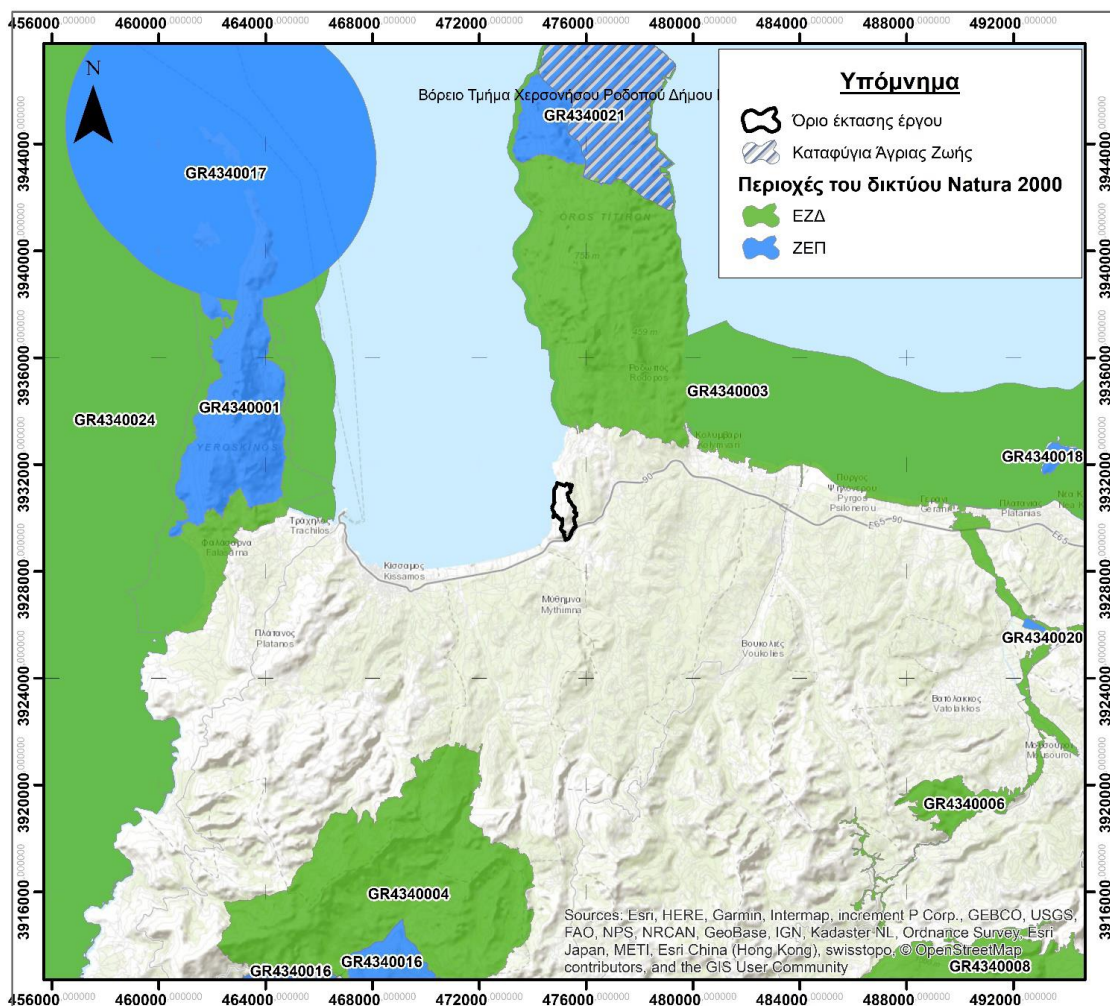
Πίνακας 35: Προστατευόμενες Περιοχές Natura Περιοχής Μελέτης, (Πηγή: <https://natura2000.eea.europa.eu/>)

2.9.6.3. Καταφύγια Άγριας Ζωής

Τα καταφύγια άγριας ζωής στην ευρύτερη περιοχή μελέτης είναι τα εξής:

- Στο Δήμο Πλατανιά: με κωδικό 899 και ονομασία Βόρειο τμήμα χερσονήσου Ροδωπού (ΦΕΚ 813/27-06-01 και 1187/12-09-02).
- Στο Δήμο Κισσάμου: με κωδικό 900 και ονομασία Αγίου Δικαίου-Βιτσινιάς και Ελαφονησίου (ΦΕΚ 813/27-06-01 και 1187/12-09-02).

Παρακάτω ακολουθεί και η σχετική εικόνα:



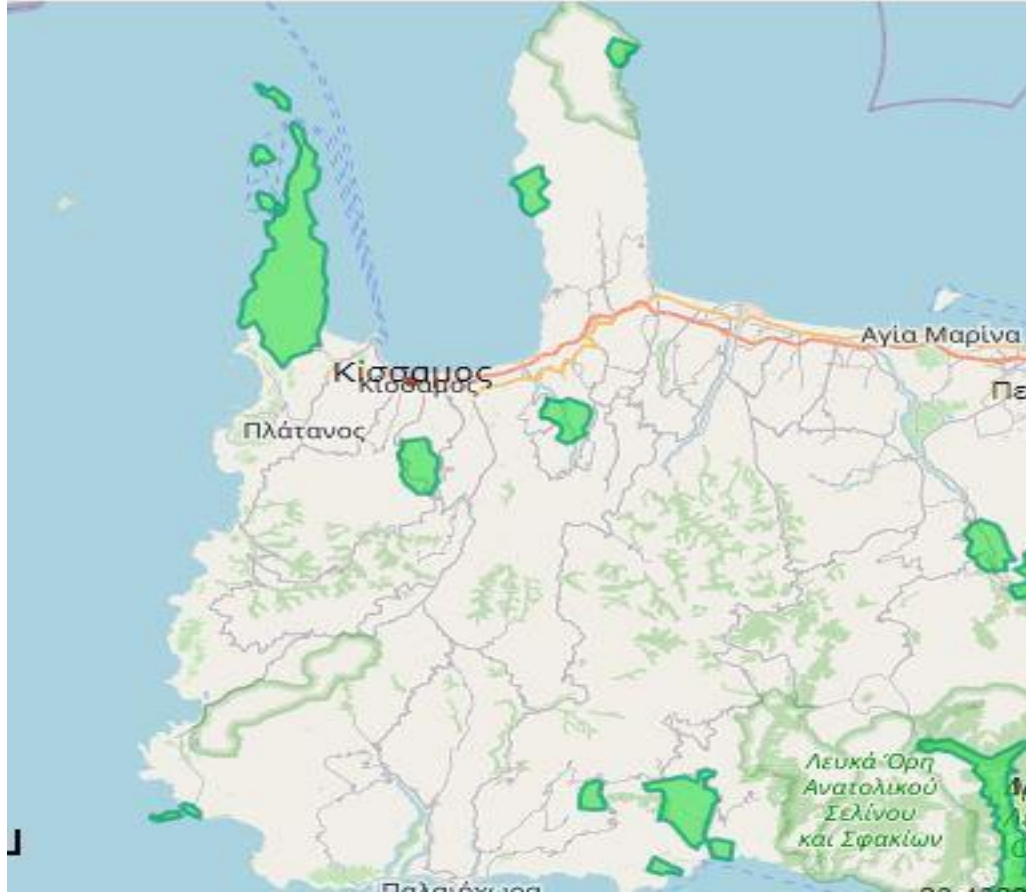
Χάρτης 11: Καταφύγια Άγριας Ζωής Δήμων Κισσάμου και Πλατανιά, (Πηγή: Καραπιδάκης Ε., 2019)

2.9.6.4. Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους

Τα Τοπία Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ) στην ευρύτερη περιοχή μελέτης είναι τα εξής:

- Στο Δήμο Πλατανιά: Η περιοχή Άγιος Παύλος με κωδικό AT 6020014 και η περιοχή Δίκτυννα με κωδικό AT 6011069.
- Στο Δήμο Κισσάμου: η περιοχή Μπάλος-Γραμβούσα με κωδικό AT 6020012, η περιοχή Πολυρρήνια με κωδικό AT 6010033, η περιοχή Ρόκκα με κωδικό AT 6011009 και η περιοχή Ελαφονησίου με κωδικό AT 6011066.

Παρακάτω ακολουθεί ο σχετικός χάρτης:



Χάρτης 12: Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλους Δήμων Κισσάμου και Πλατανιά, (Πηγή: Φιλότης)

2.9.6.5. Περιοχές Σημαντικές για Πουλιά

Οι περιοχές που είναι σημαντικές για πουλιά στην ευρύτερη περιοχή μελέτης είναι οι εξής:

- Στο Δήμο Πλατανιά: η περιοχή χερσονήσου Ροδωπού με κωδικό GR 176.
- Στο Δήμο Κισσάμου: η περιοχή όρος Κουτρούλης- όρος Άγιος Δίκαιος και οροπέδιο Μόδια με κωδικό GR 178 και η περιοχή χερσονήσου Γραμβούσας- νησίδων Γραμβούσας και Ποντικονήσι με κωδικό GR 175.

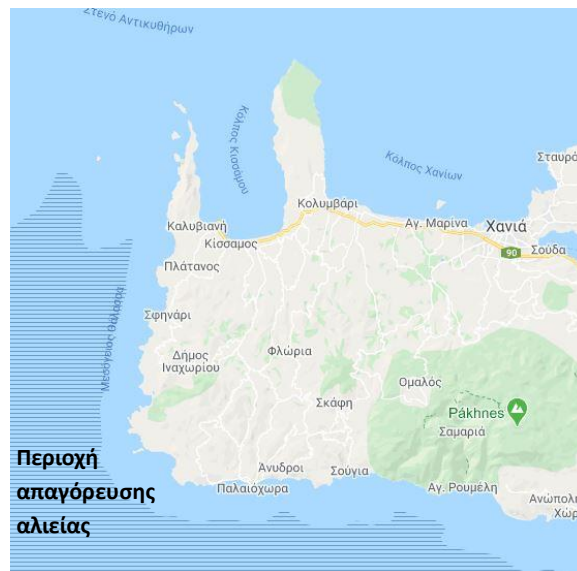
Ακολουθεί η σχετική εικόνα με τη χωρική διάρθρωση των εν λόγω περιοχών.



Χάρτης 13: Περιοχές σημαντικές για πουλιά στους Δήμους Κισσάμου και Πλατανιά, (Πηγή: Οικοσκόπιο)

2.9.6.6. Περιοχές απαγόρευσης αλιείας

Αναφορικά με τις περιοχές απαγόρευσης αλιείας, αξίζει να επισημανθούν τα εξής: Η συγκεκριμένη δραστηριότητα επιτρέπεται ελεύθερα στην περιοχή ευθύνης του δήμου Πλατανιά. Αντίθετα, στην περιοχή της Κισσάμου παρατηρούνται ορισμένοι περιορισμοί, οι οποίοι απεικονίζονται στον παρακάτω χάρτη (επιφάνεια με διαγράμμιση).

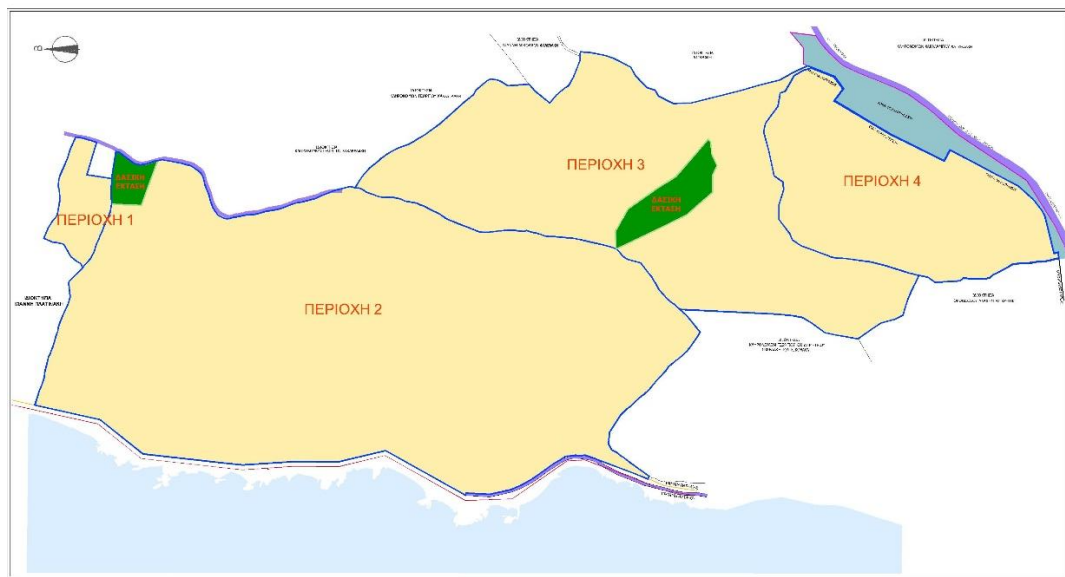


Χάρτης 14: Περιοχές Απαγόρευσης Αλιείας στους Δήμους Κισσάμου και Πλατανιά

Όπως προκύπτει, η αλιεία στο δυτικό τμήμα του δήμου Κισσάμου επιτρέπεται μόνο σε μια ζώνη πλάτους 5χλμ, η οποία εκτείνεται από τα Φαλάσαρνα έως το Ελαφονήσι.

2.9.6.7. Δάση και Δασικές Εκτάσεις

Σύμφωνα με το χάρτη κατανομής βλάστησης της ειδικής γραμματείας Δασών, της Γενικής Διεύθυνσης Ανάπτυξης, Προστασίας Δασών και Φυσικού περιβάλλοντος, αλλά και αναφορικά με τη δορυφορική απεικόνιση της ευρύτερης περιοχής χωροθέτησης της θέσης του έργου, διαπιστώνεται ότι στην ευρύτερη περιοχή κυριαρχούν, οι αγροτικές εκτάσεις (κυρίως ελαιώνες), οι χορτολιβαδικές με χαμηλή βλάστηση εκτάσεις και οι εκτάσεις που φέρουν αραιή θαμνώδη σκληροφυλλική βλάστηση. Οι εκτάσεις επί των οποίων διακρίνεται πυκνή δασική βλάστηση είναι ελάχιστες και απαντούν στα ανατολικά, διάσπαρτες, σε εναλλαγή με αγροτικά τμήματα, χορτολιβαδικά τμήματα και περιοχές με οικιστική ανάπτυξη. Ακόμη ανατολικά της έκτασης του έργου και στη συνέχεια παράλληλα με τα νότια - νοτιοανατολικά όριά της, διακρίνεται η ύπαρξη παραρεμάτιας βλάστησης.



Χάρτης 15:Χάρτης περιοχών με Πράξεις χαρακτηρισμού ως προς το δασικό ή μη χαρακτήρα της έκτασης , (Πηγή: στοιχεία Ομίλου Leptos Group)

Ειδικότερα, στην έκταση δεν συναντάται πυκνή βλάστηση, πέραν λιγοστών θαμνωδών ατόμων βλάστησης, ενώ εντός των ορίων της συνολικής έκτασης του έργου, κυρίως στο νότιο - ανατολικό τμήμα αυτής, διακρίνεται η ύπαρξη χέρσων και σε περιορισμένη έκταση δενδρώδεις καλλιέργειες. Η λοιπή επιφάνεια της έκτασης είναι ως επί το πλείστον καθαρή επιφάνεια εδάφους με σποραδική χαμηλή χορτολιβαδική βλάστηση.

Για το σύνολο σχεδόν της έκτασης του έργου των 1.130.432,76τμ έχουν εκδοθεί πράξεις χαρακτηρισμού της Διεύθυνσης Δασών Χανίων και η έκταση έχει κριθεί τελεσιδικώς, εν μέρει ως γεωργική έκταση, κατά την έννοια της παρ. 6 α του άρθρου 3 του Ν.998/79 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, εν μέρει ως μη δασικού χαρακτήρα κατά την έννοια της παρ. 6 περ. β του άρθρου 3 του Ν. 998/79 όπως αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει και ως εκ τούτου μη υπαγόμενη στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας. Δύο μόνο μικρά τμήματα της έκτασης, εμβαδού 7.324,19 τμ και 18.050,71 τμ έχουν χαρακτηριστεί ως δασικές εκτάσεις κατά την έννοια της παρ. 2 άρθρου 3 του Ν. 998/79 όπως αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει.

Σημειώνεται ότι η απόφαση (42/2019 2^{ης} Τ.Ε.Ε.Α Χανίων), με την οποία κρίθηκε, μεταξύ άλλων, ως δασική η μία ως άνω έκταση των 18.050,71τμ, δεν έχει τελεσιδικήσει καθώς, μόνο για το τμήμα αυτό, έχει ασκηθεί ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Χανίων με αριθμ. κατ. ΑΚ 30/15-05-2020 αίτηση ακύρωσης της οποίας η εκδίκαση εκκρεμεί.

Αναλυτικότερα, για την προς ανάπτυξη συνολική έκταση έχουν εκδοθεί οι κάτωθι πράξεις χαρακτηρισμού και αποφάσεις Πρωτοβάθμιας ΕΕΔΑ Νομού Χανίων και Δευτεροβάθμιας ΕΕΔΑ Εφετείου Κρήτης:

- Για την περιοχή 1 (χάρτης 15) έχουν εκδοθεί:

Η υπ'αριθμ 4684/24-10-06 και 4685/26-9-06 πράξεις χαρακτηρισμού του Δ/ντή Δασών Χανίων, που έγιναν τελεσιδικές από 2-1-2006 και 4-12-2006 αντίστοιχα, σύμφωνα με τα υπ'αριθμ πρωτ. 503/25-1-2007 και 502/25-1-2007 έγγραφα της Δ/νσης Δασών Χανίων.

Σύμφωνα με τις ως άνω πράξεις, στο σύνολό της, η έκταση αυτή χαρακτηρίστηκε ως γεωργική κατά την έννοια της παρ. 6α του άρθρου 3 του Ν. 998/79 όπως αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει.

- Για την περιοχή 2 (χάρτης 15) έχουν εκδοθεί:

Το με αριθμ. πρωτ. 5260/1986 απαντητικό έγγραφο Δ/νσης Δασών Χανίων και η με αριθμ. πρωτ. 2891/1986 πράξη χαρακτηρισμού έκτασης, κατά των οποίων ασκήθηκαν αντιρρήσεις ενώπιον της

Πρωτοβάθμιας ΕΕΔΑ Νομού Χανίων και εκδόθηκαν επ'αυτών οι υπ' αριθμ 28/1986 και 60/1986 αποφάσεις οι οποίες κατέστησαν τελεσίδικες από 19-1-1987 σύμφωνα με το υπ'αριθμ. πρωτ. 1126/1-4-1987 έγγραφο της Διεύθυνσης Δασών Χανίων.

Σύμφωνα με τις άνω αποφάσεις η έκταση αυτή έχει χαρακτηριστεί εν μέρει ως γεωργική, κατά την έννοια της παρ. 6α του άρθρου 3 του Ν.998/79, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, εν μέρει ως μη δασικού χαρακτήρα κατά την έννοια της παρ. 6 περ. β του άρθρου 3 του Ν. 998/79, όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει, και ως εκ τούτου μη υπαγόμενη στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας και τμήμα εμβαδού 7.324,19τμ, χαρακτηρίσθηκε ως δασική έκταση κατά την έννοια της παρ. 2 του άρθρου 3 του Ν. 998/79, όπως αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει.

Σημειώνεται ότι τα όρια της έκτασης αυτής έχουν επικαιροποιηθεί, μετά την εφαρμογή μέτρησης με το σύστημα EGSA '87, σύμφωνα με το υπ'αριθμ. πρωτ. 11316/2016 έγγραφο της Διεύθυνσης Δασών Χανίων και του συνημμένου σ'αυτό τοπογραφικού διαγράμματος.

- Για την περιοχή 3 (χάρτης 15) έχουν εκδοθεί:

Η υπ'αριθμ 1345/11-5-2000 πράξη χαρακτηρισμού Δ/ντή Δασών Χανίων

Η υπ'αριθμ 15/2001 Απόφαση Πρωτοβαθμίου Ε.Ε.Δ.Α Ν.Χανίων

Η υπ'αριθμ 8/2003 Απόφαση Δευτεροβαθμίου Ε.Ε.Δ.Α Εφετείου Κρήτης

Η υπ'αριθμ 8/2016 Απόφαση Διοικητικού Εφετείου Κρήτης

Η υπ'αριθμ 42/2019 Απόφαση 2^{ης} Τ.Ε.Ε.Α Ν. Χανίων

Σύμφωνα με την ως άνω απόφαση 42/2019, η έκταση αυτή χαρακτηρίσθηκε εν μέρει ως γεωργική κατά την έννοια της παρ. 6α του άρθρου 3 του Ν. 998/79, όπως αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει, εν μέρει ως έκταση μη δασικού χαρακτήρα κατά την έννοια της παρ. 6β άρθρου 3 του Ν. 998/79, όπως αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει και συνεπώς μη υπαγόμενο στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας και τμήμα εμβαδού 18.050,71τμ χαρακτηρίσθηκε ως δασική έκταση της παρ. 2 άρθρου 3 του Ν. 998/79, όπως αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει.

Η άνω απόφαση κατέστη τελεσίδικη σύμφωνα με το υπ'αριθμ. πρωτ. 3928/11-6-2020 έγγραφο της Δ/νσης Δασών Ν. Χανίων για το σύνολο της έκτασης, πλην του τμήματος εμβαδού 18.050,71τμ, ως προς το χαρακτηρισμό του οποίου μόνο, έχει ασκηθεί ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Χανίων η με αριθμ. κατ. ΑΚ30/15-5-2020 αίτηση ακύρωσης της οποίας η εκδίκαση εκκρεμεί.

- Για την περιοχή 4 (χάρτης 15) έχουν εκδοθεί:

Η υπ' αριθμ 225/2000 πράξη χαρακτηρισμού Δ/ντή Δασών Χανίων

Η υπ' αριθμ 49/2001 Απόφαση Πρωτοβαθμίου Ε.Ε.Δ.Α Ν.Χανίων

Η υπ' αριθμ 7/2003 Απόφαση Δευτεροβαθμίου Ε.Ε.Δ.Α Εφετείου Κρήτης

Η υπ' αριθμ 7/2016 Απόφαση Διοικητικού Εφετείου Κρήτης

Η υπ' αριθμ 43/2019 Απόφαση 2ης Τ.Ε.Ε.Α Ν. Χανίων

Σύμφωνα με την ως άνω υπ' αριθμ απόφαση 43/2019, η έκταση αυτή χαρακτηρίσθηκε εν μέρει ως γεωργική κατά την έννοια της παρ. 6α του άρθρου 3 του Ν. 998/79, όπως αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει και εν μέρει ως έκταση μη δασικού χαρακτήρα κατά την έννοια των διατάξεων της παρ. 6β άρθρου 3 του Ν. 998/79, όπως αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει και συνεπώς ως μη υπαγόμενη στις διατάξεις δασικής νομοθεσίας.

Η άνω απόφαση κατέστη τελεσίδικη σύμφωνα με το υπ' αριθμ. πρωτ. 3927/11-6-2020 έγγραφο της Δ/νσης Δασών Ν. Χανίων.

2.10. Γεωλογία – Μορφολογία

Το νησί της Κρήτης αποτελεί το μεγαλύτερο νησί της χώρας και ένα από τα μεγαλύτερα της Μεσογείου. Η συνολική έκταση του νησιού ανέρχεται σε 8.336 km² και το μήκος των ακτών της ανέρχεται σε 1.046 km. Ο μέγιστος άξονας της νήσου εκτείνεται από ανατολικά - προς δυτικά με μήκος 256 km περίπου, το μέγιστο πλάτος της με διεύθυνση από τα βορειοδυτικά προς τα νοτιοανατολικά εντοπίζεται στο Νομό Ηρακλείου και φτάνει τα 57 km περίπου, ενώ το ελάχιστο πλάτος της με διεύθυνση από τα βόρεια προς τα νότια εντοπίζεται στο Νομό Λασιθίου και περιορίζεται στα 12 km περίπου (Καβούσι - Ιεράπετρα).

Η γεωμορφολογία της Κρήτης χαρακτηρίζεται από τρεις ζώνες, την ορεινή, με υψόμετρο από 400 m και άνω, την ημιορεινή, από 200-400 m, και την πεδινή, από το επίπεδο της θάλασσας ως 200 m. Το νησί διαθέτει έντονο ανάγλυφο και τέσσερα μεγάλα ορεινά συγκροτήματα με πολλά κοινά χαρακτηριστικά. Στα δυτικά, βρίσκονται τα Λευκά Όρη ή Μαδάρες, με τουλάχιστον 20 κορυφές που ξεπερνούν τα 2.200 m και την ψηλότερη, τις Πάχνες, να αγγίζει τα 2.453 m. Στο κεντρικό μέρος της εκτείνεται ο Ψηλορείτης ή Ίδη, που είναι και το ψηλότερο ορεινό συγκρότημα του νησιού, με ψηλότερη κορυφή τον Τίμιο Σταυρό στα 2.456 m. Ανατολικά του Ψηλορείτη βρίσκεται η Δίκτη ή

Λασιθιώτικα Βουνά με υψόμετρο 2.148 m, ενώ, τέλος, ανατολικότερα εκτείνονται τα Όρη της Θρυπτής ή Όρη της Σητείας, με υψόμετρο 1.476 m. Τις μεγάλες οροσειρές πλαισιώνουν μικρότεροι ορεινοί όγκοι. Η έκταση που καλύπτουν τα βουνά της Κρήτης ανέρχεται στο 52 % της συνολικής της έκτασης, σε αντιδιαστολή με τις πεδινές εκτάσεις, που καλύπτουν μόλις το 3,6 %. Καθίσταται, επομένως, περισσότερο από εμφανής, ο έντονα ορεινός χαρακτήρας του νησιού.

Η ευρύτερη περιοχή της μελέτης περιλαμβάνει τα πεδινά τμήματα δυτικά του ακινήτου, προς το Καστέλι (Κίσσαμος) και τα λοφώδη τμήματα ανατολικά του οικοπέδου μέχρι το Κολυμπάρι. Το μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής βρίσκεται κάτω από τα 300 m υψόμετρο και καταλήγει στη θάλασσα.

Το πεδινό τμήμα της περιοχής έχει διάσπαρτους οικισμούς και κατά κύριο λόγο καλλιεργούμενες εκτάσεις. Διασχίζεται από χείμαρρους και υδατορέματα (χείμαρροι και ρέματα, όπως: Νοχιανός, Δραπανιανός, Κολενιανός, Κακοπέρατος, Τυφλός, Μαρμαριανός, Πυργιανός) μέσω των οποίων συντελείται η στράγγιση των νερών και η απορροή των βρόχινων νερών στην θάλασσα. Αποτελεί παραλιακή περιοχή με αμμώδη και αμμοχαλικώδη παραλία, μέσου πλάτους 100 m, ομαλών κλίσεων και βόρειου προσανατολισμού.

Στο ανατολικό τμήμα, από τα Νωπήγεια προς το Κολυμπάρι, η περιοχή είναι λοφώδης και κατά τόπους ημιορεινή με αλληπάλληλες πτυχώσεις και χαραδρώσεις. Η ακτή, κατά κύριο λόγο είναι βραχώδης, έχει μικρούς κολπίσκους, κατά τόπους είναι κρημνώδης και το έδαφος έχει κλίσεις και πλήθος χαραδρώσεων.

Αναλυτικότερα σε σχέση με τη γεωμορφολογία κάθε Δήμου ξεχωριστά εμφανίζονται τα εξής χαρακτηριστικά:

- **Δήμος Πλατανιά**

Στην περιοχή του Δήμου εμφανίζονται:

- α) Ένα σύστημα το οποίο αποτελείται από φυλλίτες, ασβεστόλιθους και δολομίτες.
- β) Την ενότητα Γαβρόβου-Τρίπολης με ασβεστόλιθους, σε πολύ μικρή έκταση.
- γ) Πάνω σε αυτούς τους αλπικούς σχηματισμούς κάθονται με στρωματογραφική ασυμφωνία ιζήματα του Νεογενούς και Τεταρτογενούς..

Σε γενικές γραμμές οι πεδινές περιοχές με λοφώδεις εκτάσεις παρατηρούνται στο βορειοανατολικό και δυτικό τμήμα της περιοχής, ενώ στην υπόλοιπη έκταση κυριαρχούν ημιορεινές και ορεινές

εκτάσεις. Μορφολογικά η περιοχή μπορεί να διαιρεθεί στις επί μέρους ενότητες: α) Παράκτια ζώνη με χαμηλά υψόμετρα, η οποία εκτείνεται σε όλη την παράκτια περιοχή του Δήμου και έχει πλάτος 1-2 km β) Λοφώδης ζώνη η οποία διαμορφώνεται από πολυάριθμες κοιλάδες και τα μεταξύ τους υψώματα, νοτίως της παράκτιας ζώνης και γ) στην λοφώδη ζώνη ξεχωρίζουν σαφώς οι δύο κοιλάδες του Πλατανιά ή Κερίτη στα ανατολικά και των Ταυρωνίτη και Ντεριανού στα δυτικά.

Ειδικότερα, η υψηλότερη κορυφή της περιοχής του Δήμου βρίσκεται στα Νοτιανατολικά και είναι ο Ασφεντιλές (605μ). Άλλες υψηλές κορυφές είναι το Σελλί (375m) στα βόρεια του οικισμού Τομαδιανά της περιοχής του Ντερέ, η 287m στα ανατολικά του Μανωλιόπουλου και ο Άγιος Γεώργιος (275m) νοτίως των Βρυσών και του Πατελαρίου.

▪ Δήμος Κισσάμου

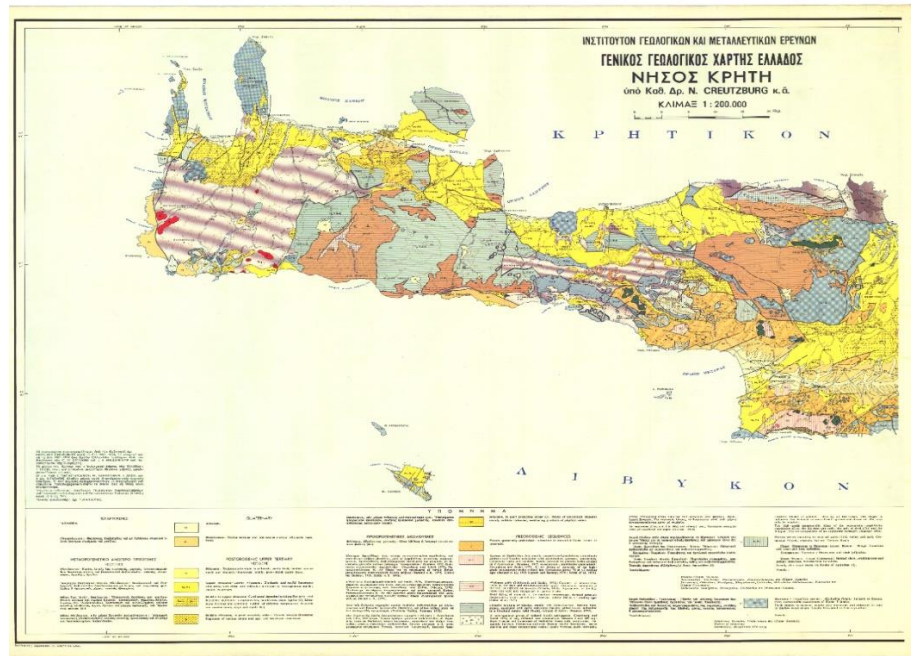
Όσον αφορά τη μορφολογία του εδάφους, επικρατούν έντονες πτυχώσεις με βαθιές κοιλάδες σε διαδοχικές λοφώδεις και ορεινές μάζες. Το ανάγλυφο της περιοχής είναι κυρίως ορεινό, καταλαμβάνοντας ποσοστό 48%, ενώ το πεδινό τμήμα και οι εύφορες πεδιάδες εκτείνονται κυρίως στο βόρειο και δυτικό τμήμα, καταλαμβάνοντας το 17% της συνολικής έκτασης του Δήμου. Στο βόρειο και δυτικό τμήμα του Δήμου υπάρχει ένας αριθμός ιδιαίτερα φημισμένων παραλιών (κόλπος Κισσάμου, Φαλάσαρνα, Σφηνάρι, Αμυγδαλοκεφάλι, Ελαφονήσι), που αποτελούν σημαντικό πόλο έλξης επισκεπτών. Η μορφολογία της περιοχής συμπληρώνεται και από την ύπαρξη πληθώρας φαραγγίων, όπως της Μαλαθύρου, της Ρόκας, των Πατεριανών, του Σηρικαρίου, των Τοπολίων, του Κάμπου και του Καλόγερου.

Συγκεκριμένα, η ΔΕ Ιναχωρίου χαρακτηρίζεται από σχετικώς έντονο ανάγλυφο. Στο ανατολικό τμήμα, η ΔΕ εμφανίζει υψηλές κλίσεις (υψηλά βουνά, απότομες χαραδρώσεις), ενώ χαμηλότερες κλίσεις επικρατούν στο πεδινό και, με ηπιότερο ανάγλυφο, δυτικό τμήμα, που καλύπτεται κατά κύριο λόγο από αλλουβιακές και ποταμοχειμάρριες αποθέσεις. Βαθιά φαράγγια και μεγάλης κλίμακας απότομες κλιτύες έχουν δημιουργηθεί από τη δράση των ρηγμάτων, σε συνδυασμό με τη διάβρωση των πετρωμάτων. Οι τρεις βασικές ζώνες που δημιουργούνται είναι οι εξής: α) υψηλή ζώνη (υψόμετρο από 600μ και άνω), β) χαμηλή ζώνη (υψόμετρο 100μ έως 600μ) και γ) παραλιακή ζώνη (υψόμετρο 100 μ. και κάτω, έως τις ακτές και τμήμα της θάλασσας)

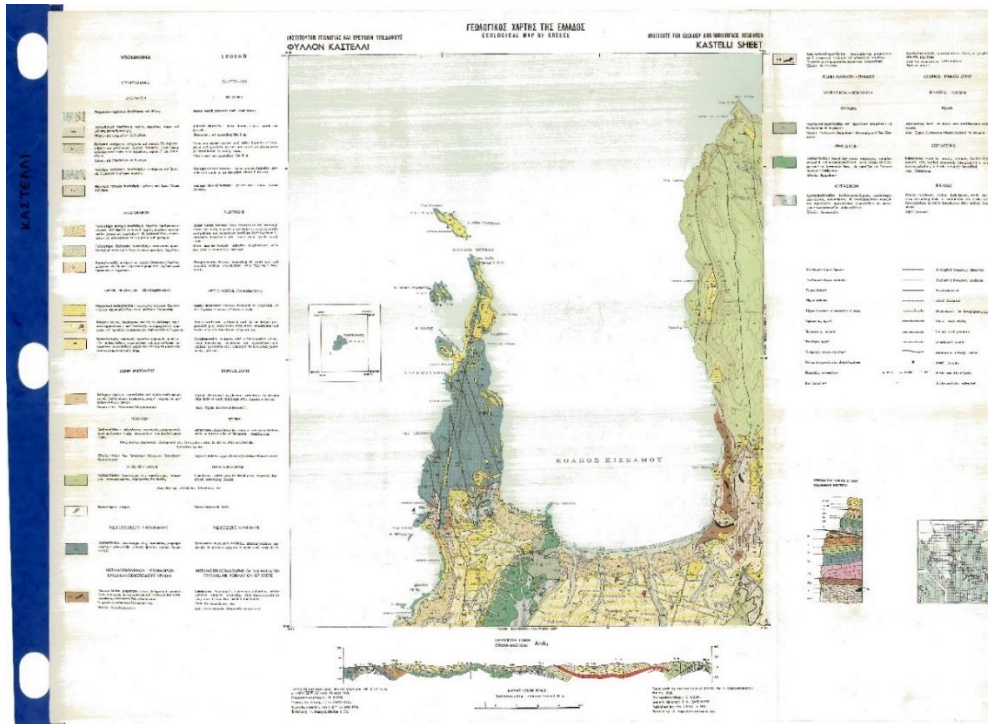
Παρόμοια εικόνα παρουσιάζει και η ΔΕ Κισσάμου. Ειδικότερα, η γεωμορφολογία της περιοχής είναι αποτέλεσμα διάφορων γεωτεκτονικών διεργασιών (κυρίως νεοτεκτονικών και ανυψωτικών

κινήσεων). Το ανάγλυφο παρουσιάζει διακυμάνσεις με υψόμετρο από 0 (παραθαλάσσια ζώνη) έως 1.035 μ. (νότια ορεινή περιοχή). Συγκεκριμένα, στην περιοχή διακρίνονται δύο μορφολογικές ζώνες: α) βόρεια και δυτική χαμηλή (εύρος υψομέτρων από 0 έως 300 μ.) και β) ημιορεινή – ορεινή (νότιο τμήμα και χερσόνησος Γραμβούσας - εύρος υψομέτρων από 0 έως 1.035 μ.).

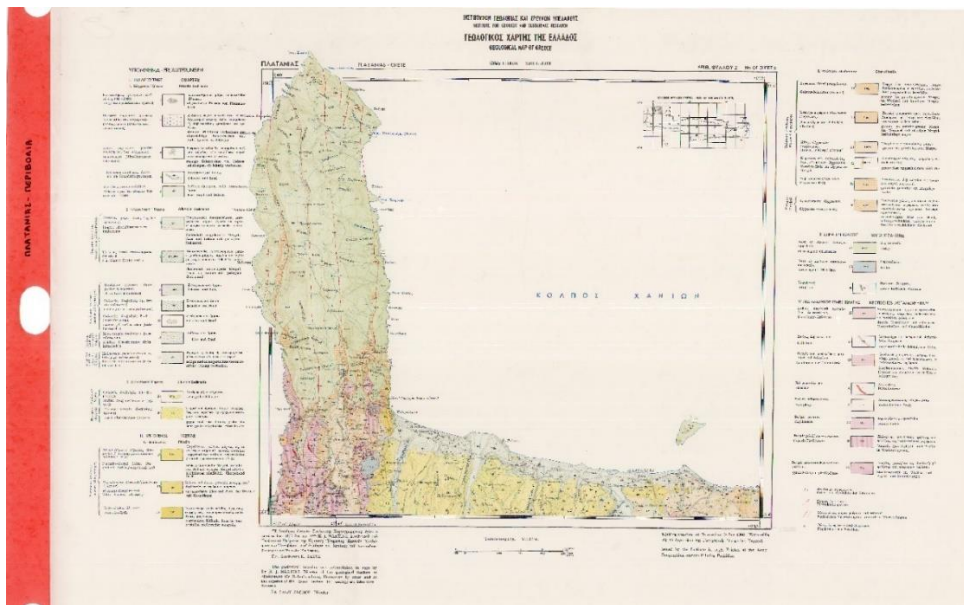
Παρακάτω παρουσιάζονται ορισμένοι χάρτες, οι οποίοι αναφέρονται: α) στα γενικά γεωλογικά χαρακτηριστικά, β) στα σεισμοτεκτονικά χαρακτηριστικά των Δήμων Πλατανιά και Κισσάμου και γ) στα γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά της περιοχής.



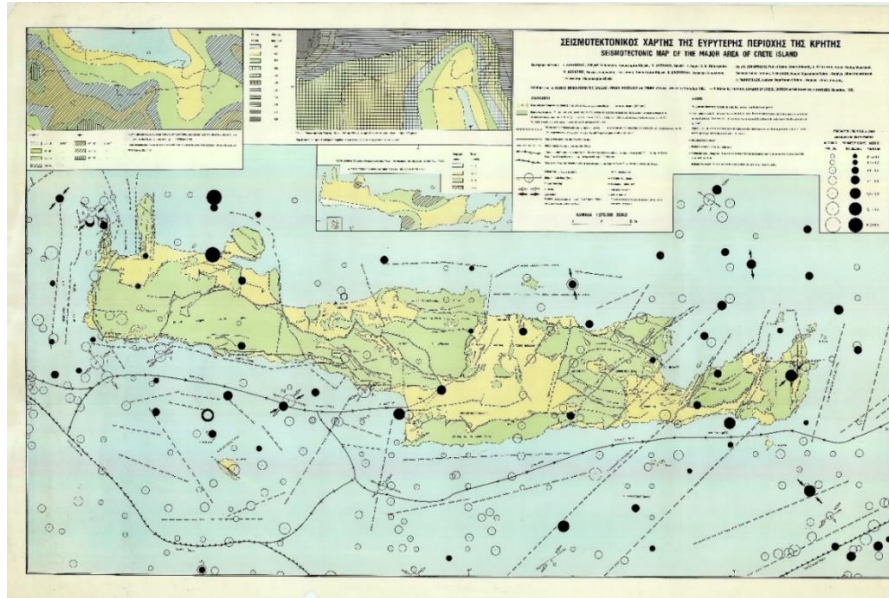
Χάρτης 16: Γενικός γεωλογικός χάρτης με εστίαση στη Δυτική Κρήτη, (Πηγή: Οικοσκοπιο)



Χάρτης 17: Γενικός γεωλογικός χάρτης με εστίαση στο Καστέλλι Κισσάμου, (Πηγή: Οικοσκοπίο)



Χάρτης 18: Γενικός γεωλογικός χάρτης με εστίαση στην ευρύτερη περιοχή του Πλατανιά, (Πηγή: Οικοσκοπίο)



Χάρτης 19: Σεισμοτεκτονικός χάρτης της Κρήτης, (Πηγή: Οικοσκόπιο)



Χάρτης 20: Γεωμορφολογία της ευρύτερης περιοχής μελέτης, (Πηγή: Οικοσκόπιο)

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται αναλυτικά ανά Δημοτική Ενότητα και Τοπική Κοινότητα των Δήμων Πλατανιά και Κισσάμου τα εξής στοιχεία:

- η επιφάνεια,
- η διάκριση των περιοχών σε πεδινές, ημιορεινές και ορεινές, και
- η μέση στάθμη υψομέτρου.

Δήμοι/ Δημοτικές Ενότητες/ Δημοτικές Κοινότητες/ Τοπικές Κοινότητες	Ορεινά Ημιορεινά και Πεδινά Δ.Κ./Τ.Κ.	Επιφάνεια (τ.χλμ.)	Μέσος σταθμικός υψομέτρου
ΔΗΜΟΣ ΠΛΑΤΑΝΙΑ		491,78	
Δημοτική Ενότητα Πλατανιά		74,93	55
Τ.Κ. Γερανίου	Π	6,40	25
Τ.Κ. Βλαχερωντίσσης	Π	2,98	65
Τ.Κ. Βρυσών Κυδωνίας	Η	7,50	46
Τ.Κ. Ζουνακίου	Π	5,53	114
Τ.Κ. Κοντομαρίου	Π	4,62	78
Τ.Κ. Κυπαρίσσου	Π	2,90	103
Τ.Κ. Μάλεμε	Π	3,65	20
Τ.Κ. Μανολιοπούλου	Π	7,79	149
Τ.Κ. Μοδίου	Π	3,60	80
Τ.Κ. Ντερρέ	Ο	18,68	209
Τ.Κ. Ξαμουδοχωρίου	Π	3,40	110
Τ.Κ. Πλατανιά	Π	5,25	10
Τ.Κ. Σιριλίου	Π	2,65	68
Δημοτική Ενότητα Βουκολιών		75,11	173
Τ.Κ. Βουκολιών	Η	15,35	145
Τ.Κ. Ανώσκελης	Π	2,36	260
Τ.Κ. Κακοπέτρου	Η	11,00	467
Τ.Κ. Νέου Χωρίου Κυδωνίας	Η	13,61	163
Τ.Κ. Νεριανών	Π	1,90	90
Τ.Κ. Παλαιών Ρουμάτων	Ο	23,56	455
Τ.Κ. Πολεμαρχίου	Π	2,30	80
Τ.Κ. Ταυρωνίτου	Π	2,03	23
Τ.Κ. Χρυσουγής	Π	3,00	156
Δημοτική Ενότητα Κολυμβαρίου		149,99	127
Τ.Κ. Κολυμβαρίου	Π	6,47	11
Τ.Κ. Αφράτων	Η	8,32	160
Τ.Κ. Βασιλοπούλου	Π	3,65	190
Τ.Κ. Βουβών	Π	4,30	178
Τ.Κ. Γλώσσης	Η	3,30	150
Τ.Κ. Δελιανών	Π	6,55	252
Τ.Κ. Δρακόνας	Η	3,00	93
Τ.Κ. Επισκοπής	Π	5,92	184
Τ.Κ. Ζυμπραγού	Η	3,83	320
Τ.Κ. Καληδωνίας	Η	7,48	129
Τ.Κ. Καμισιανών	Π	3,07	30
Τ.Κ. Καρών Κισσάμου	Π	3,79	196
Τ.Κ. Νοχιών	Η	5,37	171
Τ.Κ. Πανεθήμου	Η	2,85	258
Τ.Κ. Ραβδούχας	Η	7,07	185
Τ.Κ. Ροδωπού	Ο	69,59	236
Τ.Κ. Σπηλιάς	Π	5,42	70

Πίνακας 36: Στοιχεία επιφάνειας, μορφολογίας εδάφους και μέσου σταθμικού των υψομέτρων για τους Δήμους

Πλατανιά και Κισσάμου, (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.)

2.11. Πολιτιστικά Χαρακτηριστικά

Τα πολιτιστικά χαρακτηριστικά στο σύνολο και των δύο δήμων είναι ιδιαίτερα σημαντικά και έντονα όπως άλλωστε είναι ιδιαίτερη η πολιτιστικά ταυτότητα στο σύνολο της Περιφέρειας της Κρήτης.

2.11.1. Ιστορία

Α. ΔΗΜΟΣ ΠΛΑΤΑΝΙΑ

✓ Μυθολογία – Αρχαιότητα

Η ιστορία του Πλατανιά ξεκινά από την υστερομινωική εποχή σύμφωνα με τα ευρήματα των αρχαιολόγων από ανασκαφές σε γειτονικούς οικισμούς που ανήκουν στο Δήμο Πλατανιά. Στο Μόδι και τις Βρύσες έχουν βρεθεί λατρευτικά και ταφικά αντικείμενα και κτερίσματα, αλλά και απομεινάρια αγροικιών και θολωτών τάφων που μαρτυρούν ζωή και ανάπτυξη στην περιοχή από τον 13ο ως τον 4ο αιώνα π.Χ. Στη μυθολογία γίνεται αναφορά στον Πλατανιά σε δύο τουλάχιστον περιπτώσεις:

- 1) Στο γεγονός ότι όταν η Θεά Αθηνά επισκεπτόταν την Κρήτη, έπινε νερό μονάχα από μια πηγή στον Άνω Πλατανιά και
- 2) Στο γεγονός ότι ο βασιλιάς Αγαμέμνονας επιστρέφοντας από τον Τρωικό πόλεμο ίδρυσε την πόλη Πέργαμο στις εκβολές του ποταμού Πλατανιά.

Η αρχαιολογική σκαπάνη έχει μέχρι σήμερα ανακαλύψει σε οικισμούς της περιοχής του Δήμου (Βρύσες, Μόδι, Μάλεμε) ευρήματα από αγροικίες, θολωτούς τάφους, σκεύη, ταφικά κτερίσματα και λατρευτικά ιερά που ξεκινούν από την υστερομινωική περίοδο (13ος αιώνας π.Χ), συνεχίζονται κατά την γεωμετρική περίοδο (1η χιλιετία π.Χ.) και φτάνουν μέχρι τον 4ο π.Χ αιώνα.

Λόγω της γεωγραφικής της θέσης η Κρήτη ήταν από την αρχαιότητα μήλο της έριδος για πολλούς. Η ιστορία της έχει σφραγιστεί από αρκετούς κατακτητές μα και από ατελεύτητους αγώνες των Κρητικών για απελευθέρωση. Μια σχετικά σύντομη περίοδος κυριαρχίας ήταν αυτή των Αράβων από το 823-961 μ.Χ. Δείγματα της επίδρασής τους έχουμε λίγα σε όλο το νομό και κυρίως στην περιοχή της πόλης των Χανίων.

✓ Ελληνιστική εποχή και Βυζάντιο

Η Βυζαντινή περίοδος άρχισε το 823 μ.Χ και τελείωσε το 1252 με την πτώση της Κωνσταντινούπολης από τους Ενετούς. Η Ενετοκρατία ήταν μια μακρά περίοδος που έχει αφήσει έντονα σημάδια στην Κρήτη κυρίως στην αρχιτεκτονική. Οχυρωματικά έργα, υδραγωγεία, ναυπηγεία, ναοί και οικίες είναι διάσπαρτες σε όλο το νομό Χανίων και θα βρει κανείς διάσπαρτα και στην περιοχή του Δήμου Πλατανιά όπου σχεδόν όλοι οι σημερινοί οικισμοί αναφέρονται σε Ενετικές πηγές και στην ιστοριογραφία της εποχής.

Η Βυζαντινή περίοδος βρίσκει τον Πλατανιά, όπως και όλη την Κρήτη υπό Αραβική κατοχή. Από την περίοδο αυτή και μετά, τα παράλια δεν είναι ασφαλή για κατοίκηση λόγω των πειρατών, οπότε ο πληθυσμός προτιμά να κατοικεί μακριά από την ακτή σε σημεία που βρίσκονται ψηλά και προσφέρουν εύκολη παρατήρηση της θάλασσας για εχθρικά καράβια που πλησίαζαν την ακτή. Αυτός είναι ο κύριος λόγος που το παλιό χωριό του Πλατανιά (Άνω Πλατανιάς) βρίσκεται κτισμένο στο λόφο Ακρόπολη. Η Ενετοκρατία όμως που ακολούθησε την πρώτη πτώση της Κωνσταντινούπολης το 1252 μΧ. έχει αφήσει αδιάψευστους μάρτυρες της επιρροής της στην περιοχή. Κατά την εποχή των Ενετών ο Πλατανιάς αναφέρεται σε γραπτά κείμενα ως Πλατανέας ή Πύργος Πλατανέα. Ήταν ένας οικισμός χτισμένος αμφιθεατρικά πάνω στο λόφο, εκεί που βρίσκεται σήμερα ο Άνω Πλατανιάς.

Μετά τους Ενετούς ακολούθησαν οι Τούρκοι που κατέκτησαν την Κρήτη το 1645. Ο Πλατανιάς θρήνησε θύματα στη μάχη για την κατάκτηση του φρουρίου στο νησάκι Θοδωρού, όπου οι 70 υπερασπιστές του προτίμησαν να αυτοπυρποληθούν από το να παραδοθούν στον τουρκικό στρατό. Πάντως ακόμα και σήμερα σώζονται κτίρια από τα τελευταία χρόνια της Τουρκοκρατίας στον παλιό οικισμό στον Άνω Πλατανιά, όπως τούρκικο παρατηρητήριο σκαμμένο μέσα σε βράχο. Υπήρχε μάλιστα και ένα μεγάλο κανόνι κρυμμένο μέσα σε λαξευμένη σπηλιά στο λόφο για να προστατεύει από τους εχθρούς. Διάσπαρτα επίσης, θα βρει στους οικισμούς του Δήμου πολλά ίχνη κτισμάτων καθημερινής χρήσης της περιόδου της Τουρκοκρατίας. Από την περίοδο αυτή, που ήταν η πιο μακρόχρονη (1645 -1897 μ.Χ), πέρα από τα υλικά ίχνη βρίσκει κανείς πολλές επιβιώσεις με τη μορφή θρύλων και διηγήσεων από τα δεινά της κατοχής και τους ατελείωτους αιματηρούς αγώνες των κατοίκων για την απελευθέρωση.

✓ 19ος - 20ος αιώνας

Από την σύγχρονη ιστορία του τόπου εκείνο που δεσπόζει και έχει πάρει δίκαια διεθνείς διαστάσεις είναι η συμμετοχή των κατοίκων της περιοχής του Δήμου στην περίφημη Μάχη της Κρήτης τον Μάιο του 1941. Η κατάληψη της Κρήτης στον Β΄ Παγκόσμιο πόλεμο, είχε ως κομβικό σημείο την κατάληψη του αεροδρομίου του Μάλεμε και της ευρύτερης περιοχής που βρίσκονται στα όρια του σημερινού Δήμου Πλατανιά. Η σφοδρότητα των μαχών και ο ηρωισμός των ουσιαστικά άοπλων κατοίκων δεν είναι για την περιοχή του Δήμου Πλατανιά απλά μια ένδοξη σελίδα ιστορίας. Είναι βίωμα που υπάρχει ακέραιο αφού όλοι σχεδόν οι οικισμοί του έχουν σημάδια των μαχών, έχουν ακόμα επιζώντες μαχητές.

B. ΚΙΣΣΑΜΟΥ

✓ Δημοτική Ενότητα Ιναχωρίου

Η περιοχή της ΔΕ Ιναχωρίου αρχικά κατοικήθηκε κατά τη νεολιθική εποχή, με μαρτυρίες νεολιθικής κατοίκησης κυρίως στην περιοχή της Χρυσοσκαλίτισσας. Κατά το 2000 π.Χ. έγινε η κάθοδος των Αχαιών, όπως μαρτυρούν τα αρχαία δωρικά στοιχεία που έχουν διατηρηθεί έως σήμερα. Κατά την Ελληνιστική περίοδο, η περιοχή ήταν διαιρεμένη και αδύναμη, σε πλήρη πολιτιστική παρακμή, με αποτέλεσμα να δεχθεί το 69 π.Χ. επίθεση από τους Ρωμαίους. Όταν το Ρωμαϊκό κράτος διαιρέθηκε σε δυτικό και ανατολικό, η περιοχή αποτέλεσε τμήμα του ανατολικού κράτους και αργότερα βυζαντινή επαρχία. Ο Κλαύδιος Πτολεμαίος αναφέρει ότι κατά την Ελληνορωμαϊκή περίοδο στη Δυτική Κρήτη, στην περιοχή του σημερινού χωριού Σφηνάρι, υπήρχε η πόλη Ιναχώριον.

Επίσης, στον κατάλογο των αρχαίων πόλεων της Κρήτης (Creta Sacra) αναφέρεται η πόλη Ιναχώριον κοντά στο ομώνυμο ακρωτήριο, το ονομαζόμενο σήμερα Σφηνάρι. Αναφέρεται, ακόμη, ως Inagorio και σε κατάλογο των αρχαίων πόλεων της Κρήτης σε ιταλικά χειρόγραφα της Μαρκιανής Βιβλιοθήκης. Αναφορά στην πόλη Ιναχώριον γίνεται και από το Γάλλο καθηγητή Paul Faure, που αναφέρεται στις Κρητικές πόλεις της ρωμαϊκής εποχής. Σύμφωνα με νεότερες μελέτες, τα ελληνιστικής και ρωμαϊκής εποχής ερείπια του Ιναχωρίου βρίσκονται κάπου στα «Ενιά Χωριά», μεταξύ των χωριών Περιβόλια και Κούνενι. Το 824 μ.Χ. ολόκληρη η περιοχή περιήλθε στην κυριαρχία των Αράβων, που επέβαλαν την κυριαρχία τους μέχρι το 981 μ.Χ., όταν απελευθερώθηκε από τον Νικηφόρο Φωκά, ο οποίος επανέφερε το καθεστώς της Βυζαντινής Επαρχίας. Στο μεταβατικό στάδιο

της κυριαρχίας Βυζαντινών και Αράβων καταγράφεται η μεγαλύτερη καταστροφή, υποβάθμιση και μετατόπιση των κέντρων του εμπορίου και των ισχυρών χωριών που προαναφέρθηκαν. Αυτή είναι η λεγόμενη δεύτερη περίοδος της βυζαντινής κυριαρχίας στην Κρήτη, που διήρκεσε μέχρι το 1204 μ.Χ., όταν το νησί έπεσε στα χέρια των Γενοβέζων, οι οποίοι στη συνέχεια το πούλησαν στους Βενετούς. Η Βενετοκρατία κράτησε μέχρι το 1645 μ.Χ., όταν αποβιβάστηκαν οι Τούρκοι, έως την πτώση του Χάνδακα (Ηράκλειο) το 1669 μ.Χ. Η τουρκοκρατία διήρκεσε μέχρι το 1898 μ.Χ., οπότε ιδρύθηκε η αυτόνομη κρητική πολιτεία μέχρι το 1913 μ.Χ., που η Κρήτη ενώθηκε με την υπόλοιπη Ελλάδα.

✓ Δημοτική Ενότητα Κισσάμου

Η ιστορία της περιοχής χάνεται στα βάθη των αιώνων και συνδέεται άμεσα με την ιστορία όχι μόνο του νομού Χανίων, αλλά και της Κρήτης γενικότερα. Μαρτυρίες νεολιθικής κατοίκησης καταγράφονται στο σπήλαιο της Αγίας Σοφίας στα Τοπόλια, ενώ στοιχεία για την ύπαρξη οργανωμένων οικισμών κατά τη Μινωϊκή εποχή έχουμε στα Νωπήγεια, στην περιοχή της Χρυσοσκαλίτισσας, νότια των Φαλασαρνών, στα Βιγλιά Γραμβούσας και στην Κίσσαμο. Σε όλη την ιστορική της πορεία, η Κίσσαμος αναπτύσσει πλούσια εμπορική και οικονομική δραστηριότητα. Σε αυτήν συμβάλει καθοριστικά η πλεονεκτική γεωγραφική της θέση: περιοχή παραθαλάσσια, αλλά και βορειοδυτική πύλη της Κρήτης. Τη γεωγραφική της θέση, όπως άλλωστε και της Κρήτης συνολικά, επιβουλεύονται πολλοί λαοί (Αχαιοί, Ρωμαίοι, Βυζαντινοί, Ενετοί, Τούρκοι) και πολεμικές συγκρούσεις ξεσπούν συχνά με σκοπό την κατάκτησή της.

Στην ελληνική αρχαιότητα (μέχρι το 69 π.Χ.) η δυτική Κρήτη κατέχει πρωτεύουσα θέση και παρουσιάζει σημαντική εποικιστική δραστηριότητα. Από αρχαίους συγγραφείς αναφέρονται περισσότερες από 40 πόλεις στην περιοχή, ανάμεσα στις οποίες περιλαμβάνονται και οι ακόλουθες, που γεωγραφικά ανήκουν στην ευρύτερη περιοχή: Ιναχώριο, Φαλάσαρνα, Κίσσαμος, Μύθημνα, Πολυρρηνία, Ρόκκα. Από τις σημαντικότερες και ισχυρότατες ανεξάρτητες πόλεις της δυτικής Κρήτης ήταν η Πολυρρηνία μαζί με το επίνειό της και τα Φαλάσαρνα. Λείψανα από τις πόλεις αυτές, αλλά και από άλλες λιγότερο σημαντικές είναι ορατά σήμερα, ενώ πραγματοποιούνται σημαντικές ανασκαφές για να έρθουν στο φως και άλλα ευρήματα και να φωτιστεί περισσότερο η τοπική ιστορία.

Ανάπτυξη παρατηρείται στην περιοχή και στη ρωμαϊκή αρχαιότητα. Με την επικράτηση των Ρωμαίων στο νησί (69 π.Χ.) σταματούν οι εσωτερικοί εμφύλιοι πόλεμοι και δημιουργούνται οι προϋποθέσεις για οικονομική ανάπτυξη. Η Κίσσαμος γνωρίζει τη μεγαλύτερη ανάπτυξή της την περίοδο αυτή. Η Πολυρρηγία αναπτύσσεται επίσης, ενώ ευνοείται από τους Ρωμαίους για τη στάση που κράτησε, μη συμμετέχοντας στον κοινό αγώνα που διεξήγαγαν οι κρητικές πόλεις εναντίον των Ρωμαίων. Η ιστορική παρουσία της επαρχίας συνεχίζεται και στα βυζαντινά χρόνια (330 μ.Χ. – 1204 μ.Χ.). Η πόλη της Κισσάμου εξακολούθησε να υπάρχει και να ευημερεί κατά την Α΄ βυζαντινή περίοδο (330 μ.Χ. – 963 μ.Χ.). Από τους πρώτους αιώνες ιδρύεται η Επισκοπή Κισσάμου. Επίσκοπος Κισσάμου αναφέρεται στη Σύνοδο της Σαρδικής το 342/3. Μετά την ανάκτηση της Κρήτης από τον Νικηφόρο Φωκά, ιδρύθηκε ξανά η Επισκοπή και αναφέρεται στο τακτικό του 980. Ίχνη του καθεδρικού ναού της Α΄ βυζαντινής περιόδου δεν σώζονται. Κατά τη Β΄ βυζαντινή περίοδο, η Επισκοπή μεταφέρθηκε στο χωριό Επισκοπή για περισσότερη ασφάλεια από τους κουρσάρους.

Η παρουσία της Ενετοκρατίας άφησε δείγματα οχυρωματικών έργων, όπως στο νησί της Γραμβούσας, λαϊκά αρχιτεκτονήματα, όπως το Βενετσιάνικο τείχος και το διοικητήριο στην πόλη της Κισσάμου, αλλά και επαύλεις, δείγματα μοναδικού πολιτισμού, όπως η Βενετσιάνικη έπαυλη (villa Trevisan), κτίσμα του 14ου αιώνα και η Ροτόντα στις Καλάθενες. Μετά την κατάκτηση από τους Οθωμανούς το 1669, η επαρχία της Κισσάμου ακολουθεί την κοινή μοίρα όχι μόνο του νησιού, αλλά ολόκληρου του ελληνικού έθνους. Στον Β΄ παγκόσμιο πόλεμο και συγκεκριμένα το 1941, ο κόλπος της Κισσάμου γίνεται πεδίο αερομαχιών, αλλά και ναυμαχίας του αγγλικού πολεμικού με το Ιταλικό καταδρομικό Collorini, που το καταβύθισε. Επίσης, αλεξιπτωτιστές Γερμανοί έπεσαν στην πεδιάδα Κισσάμου.

✓ Δημοτική Ενότητα Μυθήμνης

Η περιοχή μελέτης, σύμφωνα με τα στοιχεία που δημοσιεύονται στην επίσημη ιστοσελίδα του Δήμου Κισσάμου, κατοικείται από τα νεολιθικά χρόνια, ενώ βάσει των δεδομένων της αρχαιολογικής έρευνας, οργανωμένοι οικισμοί υπήρχαν και κατά τη Μινωική εποχή. Η τοπική οικονομία στηριζόταν κατά κύριο λόγο στις εμπορικές δραστηριότητες. Η περιοχή αντιμετώπισε κατά της διάρκεια των αιώνων επιδρομές με στόχο την κατάκτησή της, κυρίως από τους Αχαιούς, τους Ρωμαίους, τους Βυζαντινούς, τους Ενετούς και τους Τούρκους.

Οι οικισμοί Ιναχώριο, Φαλάσαρνα, Κίσσαμος, Μύθημα, Πολυρρηνία και Ρόκκα αναφέρονται σε γραπτά κείμενα αρχαίων συγγραφέων, με τα Φαλάσαρνα και την Πολυρρηνία να καταγράφονται ως δύο από τις πιο σημαντικές και ισχυρές αρχαίες πόλεις της Δυτικής Κρήτης. Η Κίσσαμος υπήρξε το επίνειο της Πολυρρηνίας. Οι αρχαιολογικές ανασκαφές έχουν φέρει στο φως σημαντικά ευρήματα που αναδεικνύουν την τοπική ιστορία και την ιστορική πορεία της περιοχής μελέτης ανά τους αιώνες. Η περιοχή αναπτύχθηκε και κατά τη διάρκεια των ρωμαϊκών χρόνων, με τις πόλεις της Κισσάμου και της Πολυρρηνίας να αποτελούν σημαντικά οικονομικά κέντρα στην περίοδο αυτή.

2.11.2. Υλική Πολιτιστική Κληρονομιά

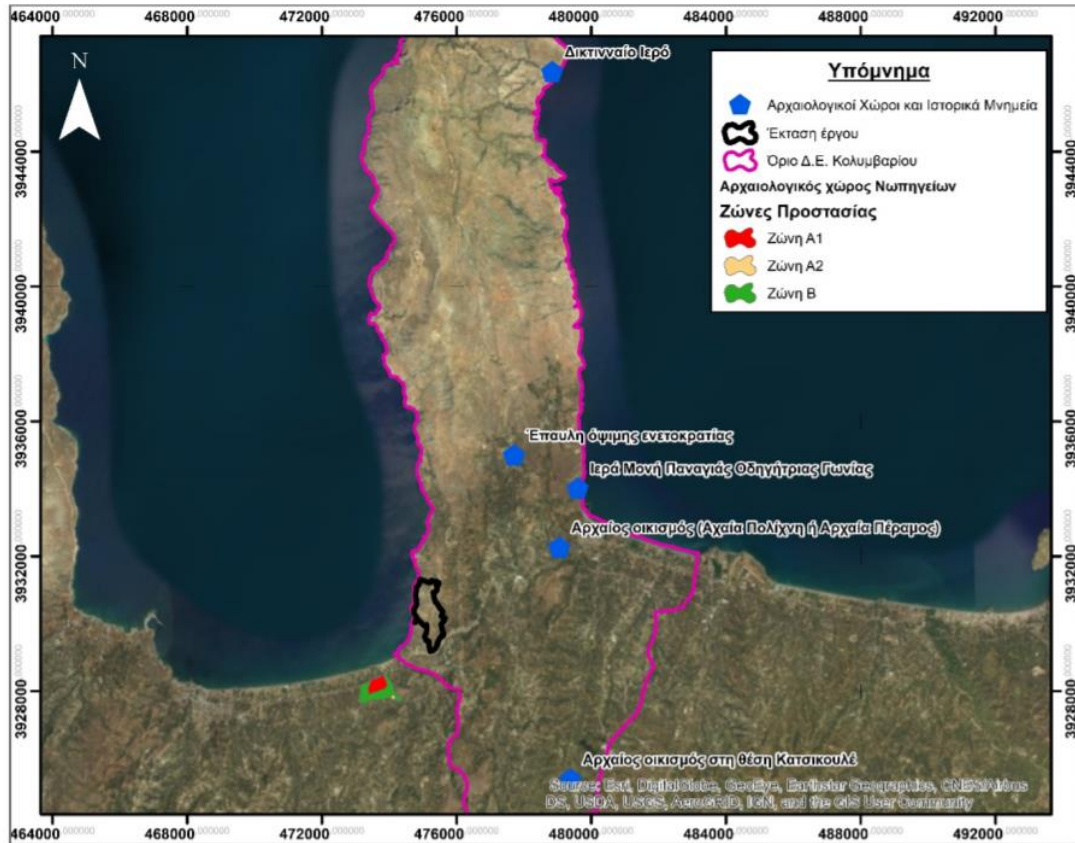
Για το σύνολο της ΠΕ Χανίων, όπως παρουσιάζεται στο παρακάτω πίνακα, παρατηρείται πως για τα έτη από το 2016 – 2018 υπάρχει μια αύξηση επισκεψιμότητας σε χώρους πολιτιστικών δραστηριοτήτων σύμφωνα με τα παρεχόμενά στοιχεία του ΙΝΣΕΤΕ. Ωστόσο τη περίοδο 2018 – 2019 παρουσιάζει μια μικρή μείωση. Η μείωση αυτή, όπως εξεξηγήθηκε και στο κεφάλαιο της τουριστικής ανάπτυξης, παρουσιάζεται και στις αφίξεις των επισκεπτών.

Περιφερειακές Ενότητες		2016	2017	2018	2019
Χανίων	Μουσεία	57,262	64,207	73,483	71,553

Πίνακας 37: Επισκέπτες σε Μουσεία / Αρχαιολογικούς χώρους 2016-2020, (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ - Επεξεργασία INSETE Intelligence)

2.11.2.1 Αρχαιολογικοί Χώροι και Ιστορικά Μνημεία και Αξιοθέατα

Η ευρύτερη περιοχή του Έργου διαθέτει ένα πλούσιο πλέγμα συντελεστών της πολιτιστικής κληρονομιάς, όπως Μινωικά λείψανα, Ελληνιστικά και Ρωμαϊκά μνημεία και χώρους, μνημεία Βυζαντινής και Μεταβυζαντινής εποχής (Εκκλησίες – Μοναστήρια, κλπ), οργανωμένες συλλογές Χριστιανικής τέχνης και παραδοσιακές διαδικασίες παραγωγής ειδών λαϊκής τέχνης (χειροτεχνίας).



Χάρτης 21: Κηρυγμένοι Αρχαιολογικοί χώροι και ιστορικά μνημεία, (Πηγή Καραπιδάκης Ε., 2019)

A. Στο **Δήμο Πλατανιά** υπάρχουν οι ακόλουθοι κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι:

✓ **Αρχαία Δίκτυνα**

Η Δίκτυνα αποτελούσε το σημαντικότερο ιερό της θεάς Βριτομάτρης, η οποία συνδέεται με τη θεά Άρτεμη του ελληνικού πανθέου και πιθανολογείται πως ήταν κατάλοιπο των μινωικών θρησκευτικών πεποιθήσεων. Για το λόγο αυτό η Δίκτυνα βρισκόταν στο επίκεντρο τόσο κατά την Ελληνιστική όσο και κατά τη Ρωμαϊκή περίοδο. Αν και δεν έχει εντοπιστεί το ελληνιστικό ιερό, το ρωμαϊκό ήταν ορατό από μεγάλη απόσταση στη θάλασσα και αρκετά κομμάτια μαρμάρων βρέθηκαν στην περιοχή. Αργότερα, τον 9ο αι. μ.Χ., το Μοναστήρι του Αγίου Γεωργίου χτίστηκε στην τοποθεσία αυτή, αν και εν συνεχεία καταστράφηκε από τις συνεχείς επιδρομές πειρατών.

Σήμερα, τα ευρήματα δεν είναι εύκολα αναγνώσιμα στην περιοχή μιας που τα απομεινάρια τόσο του ρωμαϊκού ιερού όσο και του χριστιανικού ναού είναι ελάχιστα. Ωστόσο, η περιοχή οριοθετείται ως αρχαιολογικός χώρος ο οποίος βρίσκεται όμορα μιας χαλικόστρωτης παραλίας.

✓ Πρωτομινωϊκός τάφος στα Νέα Ρούματα

Στην κοιλάδα των Νέων Ρουμάτων της Κρήτης, που βρίσκεται στη θέση «Πεύκος», υπάρχει ένας σημαντικός πρωτομινωϊκός τάφος, που είναι άμεσα συνδεδεμένος με τους σύγχρονους κυκλαδικούς. Ένας δεύτερος θολωτός τάφος με όμοια κατασκευή, αλλά μικρότερων διαστάσεων, έχει ανασκαφεί σε άλλη θέση στην ίδια περιοχή, ενώ ίχνη πρωτομινωϊκών εγκαταστάσεων έχουν εντοπισθεί σε διάφορα υψώματα γύρω από την κοιλάδα των Νέων Ρουμάτων.

Οι διαστάσεις του τάφου, που είναι θολωτός ως προς την δομή του, είναι μικρές. Η κατασκευή έχει υλοποιηθεί με βασικό υλικό ποταμίσιες πέτρες. Ο νεκρός στον οποίο ανήκει ο τάφος εντοπίστηκε σε συνεσταλμένη στάση ενώ καταγράφηκαν και δύο αγγεία ως κτερίσματα. Η ανακάλυψη του εν λόγω ταφικού μνημείου αποτελεί ένα νέο στοιχείο για την πρωτομινωϊκή ταφική αρχιτεκτονική, καθώς οι μέχρι σήμερα γνωστοί στην Κρήτη τάφοι είναι μεγαλύτερων διαστάσεων, με πιο αντιπροσωπευτικούς τους μεγάλους κυκλικούς της Μεσαράς, όπου φαίνεται ότι θάβονταν τα μέλη ενός ολόκληρου γένους.

✓ Υστερομινωϊκός τάφος στο Μάλεμε

Στη θέση Καυκάλες στο Μάλεμε έχει ανακαλυφθεί ένας μινωϊκός θολωτός τάφος, στον οποίο βρέθηκαν ταφικά κτερίσματα, παρά το γεγονός ότι ο τάφος είχε συληθεί στο παρελθόν. Στον τάφο βρέθηκαν σφραγιδολίθοι, ένας από αχάτη με την απεικόνιση ενός ελαφιού, και ένας δεύτερος από χαλκό. Και τα δυο βρίσκονται στο Αρχαιολογικό Μουσείο Χανίων. Σύμφωνα με τον αρχαιολόγο Paul Faure είναι πιθανόν στο Μάλεμε να υπήρχε ορυχείο χρυσού στην αρχαιότητα, κάτι που εξηγεί την ονομασία της περιοχής, αφού η λέξη μάλαμα σημαίνει χρυσός.

Η πρώτη γνωστή αναφορά στο Μάλεμε γίνεται το 1577 σε μια Ενετική αναφορά για το δήμο Κυδωνίας. Ο Fr. Barozzi αναφέρεται στην περιοχή με το όνομα Maleme et Venerocori και καταγράφει την ύπαρξη 101 κατοίκων. Το Γερμανικό Στρατιωτικό Νεκροταφείο στο Μάλεμε από τον Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο, όπου είναι θαμμένοι περίπου 4500 Γερμανοί Αξιωματικοί και στρατιώτες που έχασαν τη ζωή τους στη Μάχη της Κρήτης και στους μετέπειτα σκληρούς και ηρωικούς αγώνες των Κρητικών για ελευθερία από το Μάιο του 1941 που κατέλαβαν την Κρήτη οι Γερμανοί, έως το Μάιο του 1945 που παραδόθηκαν μετά την συνθηκολόγηση άνευ όρων της Ναζιστικής Γερμανίας.

✓ Αρχαία Μωδαία

Η αρχαία Μώδα ή Μωδαία αποτελεί μια αρχαία κρητική πόλη που πιθανολογείται πως βρισκόταν στο σημερινό Μόδι. Το Μόδι, αναφέρεται στην επαρχία Κυδωνίας το 1577 από τον Fr. Barozzi ως Modhi και το 1583 από τον Καστροφύλακα ως Mulle Sarachina και Modi da Milla. Κατά μια άποψη, η ονομασία «Μόδι» προέρχεται από το βυζαντινό «μόδιος-μόδι», που σημαίνει δοχείο μέτρησης σιτηρών, όπως το «μουζούρι» της Ενετοκρατίας. Η διατύπωση της υπόθεσης πως μια αρχαία πόλη εντοπίζεται στην περιοχή ήταν η ανακάλυψη αρχαίων νομισμάτων, που στην μία όψη φέρουν το Δία γενειοφόρο και στην άλλη κεφαλή ταύρου και τη λέξη ΜΩΔΑΙΟΝ. Η παραπάνω άποψη ενισχύθηκε από τα ευρήματα των ανασκαφών που πραγματοποιήθηκαν το 1953 στον οικισμό. Η αρχαιολογική σκαπάνη, έφερε στο φως επτά πρωτογεωμετρικούς λαξευτούς τάφους, αγγεία, σιδερένια όπλα, κρατήρες, πυξίδες, σκύφοι, πίθοι, αμφορείς και άλλα κτερίσματα Γεωμετρικού Πολιτισμού. Τα ευρήματα αντιστοιχούν στον 9ο – 8ο π.Χ. αιώνα και εκτίθενται σήμερα, στο Αρχαιολογικό Μουσείο Χανίων. Η κοιλάδα που διαμορφώθηκε από τις προσχώσεις του ποταμού Πλατανιά (ομηρικού Ιάρδανου), ανήκει κατά μεγάλο μέρος στο Μόδι.

✓ Αρχαία Πέργαμος

Η κρητική πόλη Πέργαμον ιδρύθηκε κατά την παράδοση από τον Αγαμέμνονα ή τον Αινεία πάνω σε ψηλή κορυφή (Αινειάς III, 131-4). Από το Σκύλακα τοποθετείται στο νότια του Δικτύνναιου και στα βόρεια της Υρτακίνας (Περίπλους 47), με τον τάφο του νομοθέτη Λυκούργου κοντά στην ξενική οδό (Πλούταρχος, Λυκούργος, 31). Κατά τη Δάφνη Γόντικα, αν ως ξενική οδός θεωρηθεί ο δρόμος που ένωνε το Δικτύνναιο ιερό με το ιερό της Ροκκαίας Αρτέμιδος, ο οικισμός των Γριμπιλιανών ταιριάζει θαυμάσια με τον Πέργαμον των αρχαίων πηγών. Ο αρχαίος οικισμός των Βρυσών είναι χτισμένος σε φυσική δίκورφη ακρόπολη και ελέγχει τους κάμπους Αλικιανού Αγιάς Πλατανιά. Η τοπογραφία της περιοχής με τους πέντε λόφους θυμίζει την πεντάλοφη μικρασιατική πόλη Πέργαμο. Σώζονται ίχνη του αρχαίου τείχους και διαφόρων κτισμάτων. Οι έρευνες στην περιοχή έδειξαν αδιάκοπη ανθρώπινη παρουσία από τα νεολιθικά χρόνια. Οι ανασκαφές έφεραν στο φως τμήμα της οικίας της υστερομινωικής ΙΑ περιόδου (16ος αι. π.Χ.) και αποθέτη κλασικού ιερού ο οποίος περιείχε πλήθος υδρίσκων και ειδωλίων που εικονίζουν ένθρονη γυναικεία θεότητα, όπως τη Δήμητρα. Δεν λείπουν επίσης οι αρχαιολογικές μαρτυρίες για δευτερεύοντες οικισμούς σε διάφορα σημεία της παραλιακής ζώνης της πόλης των Χανίων (Αγία Μαρίνα, Σταλός, Πλατανιάς)

✓ **Ενετικές Επαύλεις**

Πέραν των ευρημάτων της αρχαίας περιόδου, σημαντικά αρχιτεκτονικά μνημεία της περιόδου της Ενετοκρατίας εντοπίζονται στην ευρύτερη περιοχή του δήμου. Τέτοια αρχιτεκτονήματα είναι ορισμένες επαύλεις φεουδαρχών, οι οποίες, σήμερα, δεν είναι συντηρημένες. Κύρια αιτία του προβλήματος της μη συντήρησης των συγκεκριμένων κτισμάτων είναι το γεγονός πως ανήκουν σε ιδιώτες, στους οποίους περιήλθαν μέσω χρησικτησίας, ως επί το πλείστο. Στην Κρήτη εντοπίζονται 100 επαύλεις, οι περισσότερες από τις οποίες είναι δυνάμει επισκευάσιμες.

Ειδικότερα, στο δήμο Πλατανιά και σε απόσταση 7 χλμ. από το Κολυμπάρι, στα Ροδωπού, βρίσκεται μια έπαυλη άγνωστης Ενετικής οικογένειας, η οποία αποτελεί δείγμα της αρχιτεκτονικής του 17ου αι. μ.Χ. Η συγκεκριμένη έπαυλη, που επί σειρά ετών χρησιμοποιούνταν ως οικία, είναι από τις λίγες που έχουν απαλλοτριωθεί και στην οποία έχουν γίνει έργα στερέωσης διατηρώντας την σε ανεκτή κατάσταση, αφού η οροφή της είχε υποστεί φθορές με αποτέλεσμα η βροχή να διεισδύει στο εσωτερικό του κτιρίου. Σε επόμενη φάση, κρίνεται αναγκαία η κατάρτιση πρόσθετων μελετών, κατασκευή μόνωσης και ανάδειξη του ευρύτερου χωρικού πλαισίου ως ενιαίο ιστορικό σύνολο. Αφού έχει απαλλοτριωθεί, υπάρχουν οι δυνατότητες να αποκατασταθεί πλήρως και να αποτελέσει ένα σημαντικό επισκέψιμο μνημείο στην περιοχή.

Β. Στο **Δήμο Κισσάμου** υπάρχουν οι ακόλουθοι κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι:

✓ **Τα ερείπια Μινωικών οικισμών**

Βρίσκονται πάνω στο ύψωμα προς το νότιο τμήμα της Ιεράς Μονής Χρυσσοκαλίτισσας και αμέσως παραπλεύρως της Μονής, στη θέση «Αγαστερούλι» σε απόσταση ενός χιλιομέτρου. Η κήρυξή τους έγινε με την Υ.Α. 21220/10-8-1967 (ΦΕΚ 527/Β'/1967).

✓ **Η νήσος Ελαφόνησος και η παραλία έναντι αυτής**

Στην ΤΚ Βάθης, το Ελαφονήσι ή Λαφονήσι και η παραλία έναντι αυτού έχουν κηρυχθεί ως ιστορικός τόπος με την Υ.Α. 5778/8-7-1972 (ΦΕΚ 519/Β'/1972), αλλά και ως αρχαιολογικός χώρος και Τόπος Ιδιαιτέρου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ) με την Υ.Α.Φ31/36852/2942/12-10-73 (ΦΕΚ1242/Β'/1973).

✓ **Η Νησίδα Γραμβούσα**

Η Νησίδα Γραμβούσα έχει χαρακτηριστεί ως αρχαιολογικός χώρος με την ΥΑ 82094/3813/56/22-1-1957 (ΦΕΚ 40/Β/7-2-1957).

✓ **Η αρχαία πόλη Κίσσαμος**

Η Αρχαία πόλη Κίσσαμος σύμφωνα με την ΥΑ 3888/21-2-1967 (ΦΕΚ 168/Β'/1967) ορίζεται ως ο εντός του σχεδίου πόλεως περιλαμβανόμενος χώρος και μια περίξ τούτου ζώνη ακτίνας 500 μ., καθ' όσον η νέα πόλις κείται επί της θέσεως της αρχαίας Κισσάμου. Κάτω από τη σύγχρονη κωμόπολη της Κισσάμου βρίσκονται τα ερείπια της πλούσιας παραλιακής αρχαίας πόλης της Κισσάμου, λιμανιού της Πολυρρήνιας. Οι συνεχείς ανασκαφές φέρνουν στο φως σημαντικά αρχαία μνημεία, όπως τάφους, λουτρά, βίλες με εντυπωσιακά ψηφιδωτά δάπεδα και πολλά κινητά ευρήματα (γλυπτά, αγγεία, εργαλεία κ.λπ.) (Τοπικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Επαρχίας Κισσάμου, 1995).

✓ **Η Πολυρρήνια**

Η Πολυρρήνια κηρύσσεται ως αρχαιολογικός χώρος με την ΥΑ 15904/24-11-1962 (ΦΕΚ 473/Β'/1962) και ως ιστορικός τόπος με την ΥΑ Α/Φ31/36852/2942/12-10-1973 (ΦΕΚ 1242/Β'/1973). Πρόκειται για ισχυρή μεσογειακή πόλη της Δυτικής Κρήτης. Είναι ορατά στην περιοχή αρχαία μνημεία, ενώ παρατηρείται συνύπαρξη του παραδοσιακού στάσιμου οικισμού με τα λείψανα του αρχαίου οικισμού. Σώζονται, μεταξύ άλλων, μεγάλο τμήμα ελληνικών, ρωμαϊκών και ενετικών τειχών, τα θεμέλια του ναού της Δικτύνης Αρτέμιδος, το περίφημο Ρωμαϊκό Υδραγωγείο, πιθανόν έργο του Ανδριανού και τα ερείπια της αρχαίας Ακρόπολης και Νεκρόπολης (τάφοι, αγγεία κ.λπ).

✓ **Η Φαλάσαρνα**

Η Φαλάσαρνα αποτελεί μοναδικό παράδειγμα αρχαίας λιμενικής πόλης ανυψωμένης στην ξηρά. Ορατά είναι τα αρχαία μνημεία σε μεγάλη έκταση. Έχει χαρακτηριστεί ως αρχαιολογικός χώρος με την ΥΑ 3888/21-2-1967 (ΦΕΚ 168/Β'/1967) και ως ιστορικός τόπος με την ΥΑ Α/Φ31/36852/2942/12-10-1973 (ΦΕΚ 1242/Β'/1973). Σύμφωνα με την πρώτη απόφαση, τα ερείπια της αρχαίας πόλης Φαλασάρνης βρίσκονται πάνω στη χερσόνησο Κουτρί. Με την ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ25/61214/3228/20-12-1994 (ΦΕΚ23/Β'/1995) γίνεται καθορισμός ζωνών Α' και Β' προστασίας του αρχαιολογικού χώρου και ορίζονται οι χρήσεις γης στη ζώνη Α 41.

✓ **Η Ακρόπολη της αρχαίας Κισσάμου**

Τα ερείπια της Ακροπόλεως της αρχαίας Κισσάμου, επί του λόφου «Σελλί» δυτικά του Καστελλίου, καθώς και τα ερείπια ελληνορωμαϊκού φρουρίου ή φάρου στην παραλιακή θέση «Καστρί» δυτικά της ΤΚ Πλατάνου, έχουν χαρακτηριστεί ως αρχαιολογικός χώρος με την ΥΑ 21220/10-8-1967 (ΦΕΚ 527/Β'/1967).

✓ **Η Ρόκκα**

Η Ρόκκα, αρχαία πόλη, κηρύχθηκε ως αρχαιολογικός χώρος και οριοθετήθηκε με την ΥΑ ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/38189/1668/6-5-2011 (ΦΕΚ 137/ΑΑΠ/2011) βάσει των δεδομένων της αρχαιολογικής έρευνας πεδίου στην περιοχή, για λόγους προστασίας, έρευνας και ανάδειξης σημαντικών αρχαιοτήτων που περιλαμβάνουν οικιστικά κατάλοιπα αρχαίας πόλης και νεκροταφείων των ελληνιστικών κυρίως χρόνων. Αρμόδιος φορέας προστασίας είναι η ΚΕ' ΕΠΚΑ.

✓ **Τα Νωπήγεια**

Τα Νωπήγεια, Μινωικό κέντρο και οικισμός των ιστορικών χρόνων που εκτείνεται σε μεγάλη επιφάνεια δυτικά του ποταμού Κολένη, αποτελούν αρχαιολογικό χώρο, στον οποίο έχει γίνει καθορισμός ζωνών προστασίας Α και Β 42 με την ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ25/11023/529 π.ε./14-5-1997 (ΦΕΚ 469/Β'/1997). Στη συνέχεια, με την ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ25/ΚΗΡ/11023/529 π.ε./14-5-1997 (ΦΕΚ 485/Β'/1998) γίνεται διόρθωση σφαλμάτων όσον αφορά την ονομασία του αρχαιολογικού χώρου και τον καθορισμό των ζωνών Α και Β.

✓ **Τα ερείπια αρχαίας πόλεως αγνώστου ονόματος**

Τα ερείπια αρχαίας πόλεως αγνώστου ονόματος, ίσως του Κοινού Μωδαίων, κοντά στις ΤΚ Δραπανιά και Λιριδιανών, τα ερείπια ελληνορωμαϊκού οικισμού στη θέση «Στο Ζερβίδο» περίπου 1 χλμ. δυτικά της ΤΚ Ποταμίδας, καθώς και τα ερείπια ελληνορωμαϊκού οικισμού, ίσως του Κοινού Μωδαίων, κοντά στην ΤΚ Φαλελιανών έχουν χαρακτηριστεί ως αρχαιολογικός χώρος με την ΥΑ 21220/10-8-1967 (ΦΕΚ 527/Β'/1967).

✓ **Το προϊστορικό και ελληνικό σπήλαιο της Αγίας Σοφίας**

Το προϊστορικό και ελληνικό σπήλαιο της Αγίας Σοφίας, που βρίσκεται περίπου 2 χιλιόμετρα νότια της ΤΚ Τοπολίων έχει χαρακτηριστεί ως αρχαιολογικός χώρος με την ΥΑ 21220/10-8-1967 (ΦΕΚ 527/Β'/1967).

2.11.2.3 Μουσεία και Βιβλιοθήκες

Όπως προαναφέρθηκε σε προηγούμενα κεφάλαια, το πολιτιστικό περιβάλλον της ευρύτερης περιοχής μελέτης είναι ιδιαίτερα έντονο και σημαντικό. Αξιόλογοι μουσειακοί χώροι και βιβλιοθήκες χωροθετούνται σε όλη τη περιοχή όπως αναλυτικά παρουσιάζεται παρακάτω:

A. Δήμος Πλατανιά :

✓ Μουσείο Ελιάς Βουβών

Το Μουσείο Ελιάς Βουβών βρίσκεται δίπλα στο Μνημειακό δένδρο της Ελιάς των Βουβών, το αρχαιότερο δένδρο ελιάς στον κόσμο, το οποίο επισκέπτονται σήμερα 20.000 περίπου άτομα ετησίως, από όλο τον πλανήτη, με προοπτική ραγδαίας αύξησης των επισκεπτών. Είναι κηρυγμένο με την 603/17-2-1997 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης «σαν διατηρητέο μνημείο της φύσης, λόγω του ιδιαίτερου αισθητικού, οικολογικού και ιστορικού ενδιαφέροντός του». Στην περιοχή του Δήμου, εκτός από την Μνημειακή Ελιά Βουβών, βρίσκονται ακόμη τουλάχιστον άλλα δέκα (10) μνημειακά ελαιόδεντρα, δηλαδή όσα όλα μαζί στην υπόλοιπη Κρήτη, τα οποία μαρτυρούν τη μεγάλη σχέση των κατοίκων της περιοχής με την ελιά, από τα βάθη της μακρινής αρχαιότητας.

Για όλους τους παραπάνω λόγους, το Δημοτικό Συμβούλιο, έχοντας πλήρη επίγνωση της ευθύνης την οποία έχει, λόγω της σπουδαίας αυτής κληρονομιάς, αποφάσισε να επεκτείνει το παρόν μουσείο και να το αναβαθμίσει, με την μελλοντική μετατροπή του σε Μουσείο Ελιάς και Μεσογειακό Κέντρο Μελέτης Μνημειακών Ελαιοδέντρων.

✓ Μουσείο Θαλάσσιου Πλούτου και Αλιευτικής Παράδοσης

Το Μουσείο Θαλάσσιου Πλούτου και Αλιευτικής Παράδοσης ανήκει στην εταιρεία ΑΛΜΑ Α.Ε., μια πολυμετοχική εταιρεία στην οποία ο Δήμος Πλατανιά εκπροσωπεί, ως καθολικός διάδοχος του πρώην Δήμου Κολυμβαρίου.

Ο Καλλικρατικός Δήμος Πλατανιά έχει κάνει όλες τις απαραίτητες ενέργειες προς τον Ο.Α.ΔΥ.Κ., την Π.Ε. Χανίων και την Ένωση Γεωργικών Συνεταιρισμών, οι οποίοι έχουν σημαντικά ποσοστά στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας, προκειμένου να παραχωρήσουν τις μετοχές τους στον Δήμο Πλατανιά, ώστε να αποκτήσουμε την πλειοψηφία και την ευθύνη της διαχείρισης του Μουσείου. Οι δύο πρώτοι (Ο.Α.ΔΥ.Κ. και Περιφερειακή Ενότητα Χανίων) έχουν ανταποκριθεί θετικά και απομένει μόνο η νομική μεταβίβαση των μετοχών.

Ζητούμενο, παραμένει η επίσπευση των διαδικασιών ώστε να ανοίξει το Μουσείο, το οποίο θα αποτελέσει πόλο έλξης επισκεπτών και θα συντελέσει σε μια ποιοτική - πολιτισμική αναβάθμιση του Δήμου και της ευρύτερης περιοχής.

Στα υλικά πολιτιστικά στοιχεία του νησιού συμπεριλαμβάνονται αρχαιολογικοί χώροι, αξιοθέατα, αλλά και εκκλησιαστικά μνημεία, ενώ το νησιωτικό λαϊκό τοπίο συμπληρώνεται από δύο (2) παραδοσιακούς οικισμούς. Τα στοιχεία αυτά αναλύονται στη συνέχεια.

B. Δήμος Κισσάμου :

✓ Αρχαιολογικό Μουσείο Κισσάμου

Στην Κίσαμο λειτουργεί το Αρχαιολογικό Μουσείο Κισσάμου, το οποίο υπάγεται στην ΚΕ΄ Εφορεία Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων. Η θέση του μουσείου έχει τη σημασιολογία της, καθώς κάτω από το σύγχρονο οικισμό της Κισσάμου βρίσκεται η αρχαία πόλη της Κισσάμου. Το Μουσείο στεγάζεται στο κτίριο του παλαιού Ενετοτουρκικού Διοικητηρίου, το οποίο βρισκόταν μέσα στην περίμετρο του βενετσιάνικου κάστρου, που ενισχύθηκε κατά την τουρκοκρατία.

Τα εκθέματα του Μουσείου παρέχουν μια διαχρονική εικόνα της ιστορίας της ευρύτερης περιοχής της Κισσάμου από την προϊστορική εποχή μέχρι και την ύστερη αρχαιότητα, δηλ. Τους παλαιοχριστιανικούς χρόνους. Η έκθεση είναι χωρισμένη σε ενότητες με βάση χρονολογικά και τοπικά κριτήρια και είναι κατανοητή στο ισόγειο και τον όροφο του κτιρίου. Έτσι ο επισκέπτης γνωρίζει τις αρχαιότητες της περιοχής με χρονολογική σειρά. Επιπλέον τα ευρήματα παρουσιάζονται κατά ανασκαφικά σύνολα και θεματικές ενότητες (<http://odysseus.culture.gr/>).

Το σύνολο της έκθεσης του Μουσείου περιλαμβάνει αρκετό πληροφοριακό και εποπτικό υλικό. Για την πληρέστερη ενημέρωση και την προσέλκυση του ενδιαφέροντος των επισκεπτών υπάρχει στη διάθεσή τους μια ηλεκτρονική παρουσίαση, με έρευνα και τεκμηρίωση γύρω από τον πλέον καταστροφικό σεισμό της αρχαιότητας, το 365 μ.Χ., που έπληξε την Κρήτη και ισοπέδωσε την πόλη της Κισσάμου.

2.11.2.2 Μοναστηριακά Συγκροτήματα και Ιεροί Ναοί

Στο σύνολο των δύο δήμων οι οποίοι και αποτελούν τη περιοχή μελέτης χωροθετούνται αξιόλογα θρησκευτικά μνημεία.

A. Δήμος Πλατανιά

✓ Η ΜΟΝΗ ΓΩΝΙΑΣ

Θεωρείται ως το πιο αξιόλογο και ενδιαφέρον μνημείο στη περιοχή του Κολυμπαριού, η Μονή της Παναγίας της Οδηγήτριας είναι γνωστή ως «Μονή Γωνιάς» λόγω της θέσης της στο δυτικό άκρο του κόλπου. Το μοναστήρι έχει μεγάλη ιστορία που φτάνει στον 9ο αιώνα, οπότε και ιδρύθηκε. Στη

σημερινή του θέση βρίσκεται από τις αρχές του 17ου αιώνα, όταν οι μοναχοί για λόγους ασφαλείας μεταφέρθηκαν εδώ. Το μοναστήρι ήταν πάντα εστία αντίστασης σε όλους τους κατακτητές της Κρήτης, γι' αυτό το λόγο έχει καταστραφεί πολλές φορές. Κοντά στο μοναστήρι έχει δημιουργηθεί η Ορθόδοξη Ακαδημία της Κρήτης, ένα πολύ σπουδαίο ορθόδοξο εκκλησιαστικό ίδρυμα.

Η Μονή Γωνιάς βρίσκεται περίπου 26 χιλιόμετρα δυτικά από τα Χανιά και 2,5 από το Κολυμπάρι. Η Σταυροπηγιακή Μονή της Οδηγήτριας, γνωστή ως Μονή Γωνιάς λόγω της θέσης της στο δυτικό άκρο του κόλπου, είναι αρχαία μονή αφιερωμένη στην Παναγία και η ίδρυσή της φτάνει πίσω στον 9ο αιώνα, όταν κτίστηκε προς τιμήν του Αγίου Γεωργίου στη θέση Μένιες (χερσόνησος Ροδωπού) πάνω στον αρχαίο ναό της Δίκτυνας Βριτομάρτιδας Αρτέμιδας. Στις αρχές του 17ου αιώνα για λόγους ασφαλείας μεταφέρθηκε στη σημερινή της θέση και αφιερώθηκε στην Παναγία την Οδηγήτρια. Πολλές φορές καταστράφηκε από τους Τούρκους, με τελευταία κατά την επανάσταση του 1866, αλλά και από τους Γερμανούς, λόγω του ότι είχε γίνει κέντρο αντιστασιακής δράσης. Κοντά στη Μονή βρίσκεται η Ορθόδοξη Ακαδημία Κρήτης, ένα πολύ σημαντικό σύγχρονο θρησκευτικό και πνευματικό ίδρυμα της Αρχιεπισκοπής Κρήτης.

✓ ΣΥΝΤΟΜΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΗΣ ΜΟΝΗΣ

Η ιστορία της Μονής αρχίζει από τα μέσα του 9ου αιώνα, τότε που για πρώτη φορά κτίσθηκε, από ζηλωτές Μοναχούς, στη θέση «Μένιες» του Ακρωτηρίου αυτού προς τιμή του Αγίου Γεωργίου στον ίδιο τόπο, που υπήρχε το Ιερό της θεάς Δικτύνης - Βρυτομάρτιδος Αρτέμιδος. Οι συχνές και βάρβαρες επιδρομές των πειρατών σ' εκείνη την περιοχή, και φυσικά εναντίον της Μονής, ανάγκασαν τους Μοναχούς και ασκητές να ζητήσουν ασφαλέστερο τόπο μοναχικής ζωής. Έτσι ήλθαν νοτιότερα και σχεδόν στη «ρίζα» του Ακρωτηρίου κατά το 13ο αιώνα και έκτισαν το μικρό Μοναστήρι, που σήμερα είναι το Κοιμητήριο της Μονής.

Από το μικρό αυτό Μοναστήρι, αρχές του 17ου αιώνα, ο Μοναχός Βλάσιος, από την Αμάσεια της Κύπρου, άρχισε να κτίζει τη Μονή στη θέση που είναι σήμερα (ύστερα από μια οπτασία, κατά την παράδοση) και το έργο του συνέχισε ο Ιερομόναχος Βενέδικος Τζαγκαρόλας, ο οποίος καταγόταν από ονομαστή οικογένεια των Χανίων, που η ρίζα της ήταν Βενετική κι είχε προσχωρήσει στο Ορθόδοξο Δόγμα. Ένας ευγενής των Χανίων, ο Γεώργιος Μουρμούρης, χάρισε τεράστια περιουσία στη Μονή, που βοήθησε σημαντικά τόσο για την οικοδόμηση, όσο και για τη συντήρηση της και γι' αυτό και δίκαια, συγκαταλέγεται στους κτήτορες της Μονής. Το χτίσιμο άρχισε το 1618 και ο Ναός

της τελείωσε το 1634, όπως μαρτυρεί η επιγραφή που είναι χαραγμένη στο δυτικό πάνω μέρος του τρούλου.

Από την ίδρυση της στο χώρο αυτό η Μονή μέχρι σήμερα έχει υποστεί έξι (6) μεγάλες καταστροφές: τα έτη 1645, 1652, 1822, 1841, 1867 από τους Τούρκους και το 1941 από τους Γερμανούς. Σήμερα το Μοναστήρι αυτό αντιπροσωπεύει μια ζωντανή μαρτυρία μέσα στο χώρο της Ορθοδοξίας και του Ελληνισμού γενικά και του Τόπου μας ειδικότερα. Οι Μοναχοί του εξυπηρετούν τις λατρευτικές και πνευματικές ανάγκες σε πολλά χωριά της περιοχής, προσφέρουν εθελοντική εργασία στα ευαγή Ιδρύματα της Ιεράς Μητροπόλεως Κισσάμου και Σελίνου, διδάσκουν σε Σχολεία της περιοχής, ενώ ταυτόχρονα και πρωταρχικά συμμετέχουν στη λατρευτική, πνευματική και κοινοβιακή ζωή του Μοναστηριού και κρατούν την παράδοση της Ορθοδοξίας και της Ελληνικής Φυλής.

Μαζί μ' αυτά η Μονή, κατά τα τελευταία χρόνια, έχει προσφέρει μεγάλες και πολύ αξιόλογες εκτάσεις γης για την εγκατάσταση αναπτυξιακών Μονάδων της περιοχής Κολυμβαρίου, όπως είναι: το Γυμνάσιο - Λύκειο, ο Αγροτικός Συνεταιρισμός, η Ένωση Γεωργικών Συνεταιρισμών, το Κέντρο Αγροτικής Ανάπτυξης, το Εκκλησιαστικό Οικοτροφείο, το Στάδιο, το Ειρηνοδικείο κ.λπ. Εξαιρετικά δε πρόσφερε αξιόλογη έκταση, και σε απόσταση μόλις δεκάδων μέτρων από αυτήν, για την ίδρυση της Ορθοδόξου Ακαδημίας Κρήτης.

✓ **ΙΕΡΑ ΚΕΙΜΗΛΙΑ**

Ανεξάρτητα από τα δεινά και τις καταστροφές από τους διάφορους κατακτητές που έπαθε η Μονή κατά το πέρασ των ετών, οι Μοναχοί της κατόρθωσαν να διασώσουν αρκετά κειμήλια, που σήμερα μ' ευγνωμοσύνη σ' αυτούς και σεβασμό στην ιερότητα αυτών των κειμηλίων, φυλάσσονται στο χώρο της.

Τέτοια κειμήλια είναι:

- 1) Εικόνες: Δείγματα της Κρητικής Σχολής οι περισσότερες, έργα των ονομαστών αγιογράφων Μοναχού Παρθενίου, Δημ. Σγουρού, Α. Ρίπου, Γεωργ. Στάη, Κων/νου Παλαιόκαπα, Νείλου κ.ά., που ιστορήθηκαν κατά τα έτη 1642, 1643, 1660, 1662, 1705, 1728, 1772 κ.λπ.
- 2) Βιβλία: Η Βιβλιοθήκη της Μονής κάηκε κατ' επανάληψη από τούς κατακτητές. Σήμερα λειτουργεί νέα Βιβλιοθήκη - Αναγνωστήριο με μερικές χιλιάδες τόμους Βιβλίων όλων των Επιστημών. Παράλληλα φυλάσσονται μερικά παλαιά βιβλία και ιστορικά έγγραφα όπως: Ο Κώδικας του Κτήτορα

(1665), δύο Πατριαρχικά Σιγγίλια του Πατριάρχη Καλλίνικου (1690) και του Πατριάρχη Γρηγορίου του Ε' (1797), και το Αρχείο Παρθενίου Περίδη

3) Άμφια: Του Κτήτορα Βενεδίκτου, Επισκόπων- Αδελφών της Μονής, Επισκόπων Κισσάμου - Σελίνου, και άλλων αδελφών.

4) Εκκλησιαστικά Σκεύη: Πολύτιμοι Σταυροί, ασημένια Ευαγγέλια, Δισκοπότηρα, Επιστήθιοι Σταυροί, Εξαπτέρυγα, Λειψανοθήκες με Ιερά λείψανα

B. Δήμος Κισσάμου:

✓ **Ιερά Μονή Κοιμήσεως της Θεοτόκου Χρυσосκαλίτισσας**

Στην ΤΚ Βάθης έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο η Ι. Μ. Κοιμήσεως της Θεοτόκου Χρυσосκαλίτισσας με την ΥΑ ΥΠΠΕ/Β1/Φ38/15668/353/10-3-1982 (ΦΕΚ 180/Β'/1982). Πρόκειται για κτίσμα των ύστερων χρόνων της Ενετοκρατίας, που αποτελείται από το κύριο συγκρότημα, που είναι τοποθετημένο πάνω σε βράχο, μέσα σε τοπίο φυσικού κάλλους και από προσκτίσματα για αγροτική χρήση σε μικρή απόσταση.

✓ **Σύντομο Ιστορικό της Μονής**

Δεν υπάρχουν γραπτές μαρτυρίες για το ξεκίνημα του ιερού προσκυνήματος της Χρυσосκαλίτισσας. Η παράδοση αναφέρει ότι η ιερότητα του χώρου αρχίζει με την παρουσία (εύρεση) της εικόνας της Κοίμησης της Θεοτόκου σε κόγχη του βράχου. Η εικόνα αυτή κρύφτηκε εκεί πιθανότατα την εποχή της εικονομαχίας 726 – 842 μ.Χ. Λέγεται μάλιστα ότι βρέθηκε από έναν γεωργό που έβλεπε σαν όραμα φλόγα καντηλιού τα βράδια. Πριν κτιστεί η Χρυσосκαλίτισσα στη θέση της υπήρχε άλλος ναός στο όνομα της Κοίμησης της Θεοτόκου, που ήταν προσκολλημένος σε σπηλαιώδη βράχο. Στη σκέπη του βράχου υπήρχε και άλλος συνεχόμενος ναός της Αγίας Τριάδος. Το όνομα το πήρε (κατά την παράδοση) από ένα χρυσό σκαλοπάτι, το τελευταίο από τα ενενήντα οκτώ που είχε τότε. Τα πρώτα χρόνια της Τουρκοκρατίας, ο Πατριάρχης αναγκάστηκε να πουλήσει τα κτήματα της Μονής, καθώς και το χρυσό σκαλοπάτι, για να πληρώσει τους βαρύτετους φόρους που είχε επιβάλει ο σουλτάνος, με συνέπεια την ερήμωση του Μοναστηριού.

Την ημέρα του Πάσχα του 1824 έγινε η μεγαλύτερη σφαγή σε ολόκληρη την Κρήτη στο Λαφονήσι από τους Τουρκοαιγύπτιους. Στο πέρασμά τους χάλασαν δέκα εκκλησίες της περιοχής. Πέρασαν και από τη Χρυσосκαλίτισσα που ήταν έρημη. Ήθελαν να την ισοπεδώσουν, αλλά τους εμπόδισε ένα σμήνος μελισσών, που είχε για κυψέλη την κόγχη που βρίσκεται το εικονοστάσι το οποίο βρίσκεται

στην άνοδο προς τη Μονή. Το 1943 εγκαταστάθηκαν οι Γερμανοί κατακτητές στη Μονή (αφού έδιωξαν τους μοναχούς). Τότε πολυβολήθηκαν από αγγλικό αεροπλάνο. Σημάδια του πολυβολισμού φαίνονται σε χαμηλή εικόνα του τέμπλου. Η ζωή της Μονής ξανάρχισε μετά την 27η Ιανουαρίου 1944, την ημέρα που έφυγαν οι Γερμανοί. Αυτή η ζωή συνεχίζεται αδιάκοπα από τους φιλόξενους και δραστήριους μοναχούς, που προσφέρουν τις υπηρεσίες τους και κρατούν ζωντανό το ιερό αυτό προσκύνημα.

✓ **Ιερός ναός Αγίου Ιωάννη Θεολόγου**

Στην ΤΚ Έλους αξιόλογο κηρυγμένο μνημείο της ενετικής περιόδου αποτελεί ο Ιερός Ναός του Αγίου Ιωάννη Θεολόγου, που βρίσκεται στο κέντρο του οικισμού Έλος. Πρόκειται για καμαροσκέπαστο τοιχογραφημένο ναό, που έχει υποστεί σημαντική αλλοίωση της αρχικής του δομής με την επέκτασή του προς τα δυτικά, αφού κατεδαφίστηκε ολόκληρη η δυτική του πλευρά. Ο ναός αναφέρεται για πρώτη φορά στα «Χρονικά» του Αρχαιολογικού Δελτίου (τομ.25, 1970, Μέρος Β' 2, σελ. 491) από τον κ. Μανώλη Μπορμπουδάκη, λανθασμένα όμως με την ονομασία Άγιος Νικόλαος. Παρά τις φθορές του τοιχογραφικού διακόσμου από την εισερχόμενη υγρασία της στέγης, διακρίνεται το εικονογραφικό πρόγραμμα, τα θέματα του οποίου είναι από τον ευαγγελικό και αγιολογικό κύκλο, διατεταγμένα κατά το συνηθισμένο στους καμαροσκέπαστους ναούς σύστημα. Σύμφωνα με τον Μιχάλη Ανδριανάκη, ο διάκοσμος του ναού μπορεί να αποδοθεί μαζί με αρκετά άλλα μνημεία στον ζωγράφο του πρώτου μισού του 14ου αι. Ιωακείμ. Τόσο ο ναός, όσο και το παρακείμενο υδραγωγείο στον οικισμό Έλος χαρακτηρίστηκαν ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία με την Υ.Α. ΥΠΠΕ/ΑΡΧ/Β1Φ38/46488/992/7-9-1983 (ΦΕΚ 566/Β'/1983), καθώς αποτελούν τυπικά δείγματα εκκλησιαστικής τέχνης των χρόνων της Ενετοκρατίας στην Κρήτη και αγροτικής αρχιτεκτονικής των χρόνων που την ακολουθούν. Γύρω από τα δύο μνημεία έχει οριστεί ζώνη προστασίας 50 μ. Ο ναός έχει ενταχθεί στο Ε.Π. Κρήτης στο Μέτρο 5.6, με αντικείμενο την αποκατάσταση και συντήρηση των τοιχογραφιών του.

✓ **ΙΕΡΑ ΚΕΙΜΗΛΙΑ**

Ανεξάρτητα από τα δεινά και τις καταστροφές από τους διάφορους κατακτητές που έπαθε η Μονή κατά το πέρας των ετών, οι Μοναχοί της κατόρθωσαν να διασώσουν αρκετά κειμήλια, που σήμερα μ' ευγνωμοσύνη σ' αυτούς και σεβασμό στην ιερότητα αυτών των κειμηλίων, φυλάσσονται στο χώρο της.

Τέτοια κειμήλια είναι:

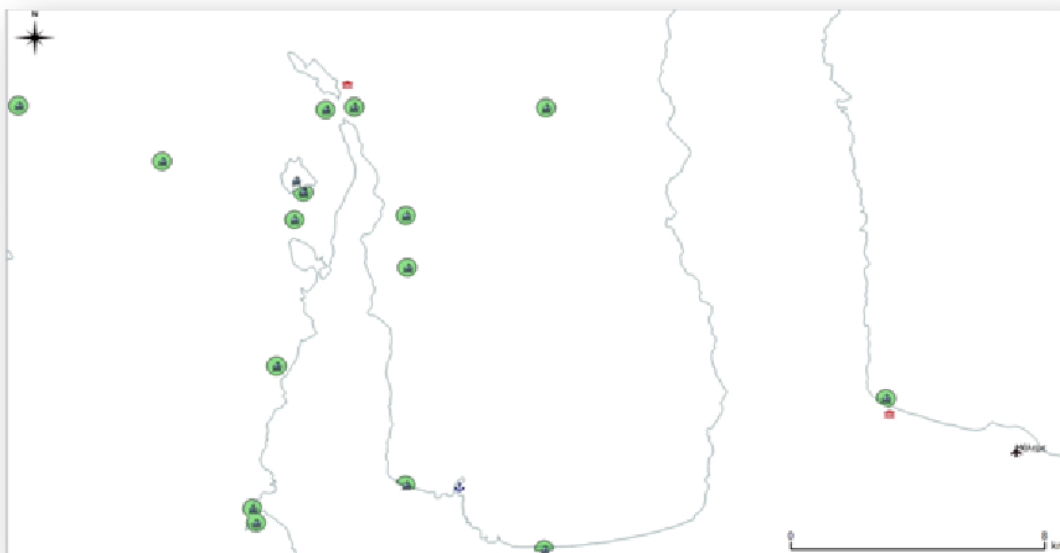
- 1) Εικόνες: Δείγματα της Κρητικής Σχολής οι περισσότερες, έργα των ονομαστών αγιογράφων Μοναχού Παρθενίου, Δημ. Σγουρού, Α. Ρίπου, Γεωργ. Στάη, Κων/νου Παλαιόκαπα, Νείλου κ.ά., που ιστορήθηκαν κατά τα έτη 1642, 1643, 1660, 1662, 1705, 1728, 1772 κ.λπ.
- 2) Βιβλία: Η Βιβλιοθήκη της Μονής κάηκε κατ' επανάληψη από τούς κατακτητές. Σήμερα λειτουργεί νέα Βιβλιοθήκη - Αναγνωστήριο με μερικές χιλιάδες τόμους Βιβλίων όλων των Επιστημών. Παράλληλα φυλάσσονται μερικά παλαιά βιβλία και ιστορικά έγγραφα όπως: Ο Κώδικας του Κτήτορα (1665), δύο Πατριαρχικά Σιγγίλια του Πατριάρχη Καλλίνικου (1690) και του Πατριάρχη Γρηγορίου του Ε' (1797), και το Αρχείο Παρθενίου Περίδη
- 3) Άμφια: Του Κτήτορα Βενεδίκτου, Επισκόπων- Αδελφών της Μονής, Επισκόπων Κισσάμου - Σελίνου, και άλλων αδελφών.
- 4) Εκκλησιαστικά Σκεύη: Πολύτιμοι Σταυροί, ασημένια Ευαγγέλια, Δισκοπότηρα, Επιστήθιοι Σταυροί, Εξαπτέρυγα, Λειψανοθήκες με Ιερά λείψανα.

2.11.3. Ενάλια Πολιτιστική Κληρονομιά

Η έννοια της Ενάλιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς περιλαμβάνει κάθε ίχνος ανθρώπινης ύπαρξης που βρίσκεται (ή βρισκόταν) κάτω από την επιφάνεια της θάλασσας. Αναγνωρίζοντας την επείγουσα ανάγκη προστασίας αυτού του είδους κληρονομιάς, η UNESCO συνέταξε το 2001 τη Σύμβαση για την Προστασία της Ενάλιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς. Αποτελεί ένα από τα δυναμικότερα πεδία αρχαιολογικής έρευνας τα τελευταία χρόνια, ενώ γίνονται προσπάθειες για να προκύψουν νέες ευκαιρίες στη δημιουργία αλληλεπίδρασης μεταξύ του κοινού και της υποβρύχιας πολιτιστικής κληρονομιάς, είτε μέσα από τη διαχείριση των ενάλιων αρχαιολογικών χώρων, είτε μέσα από τη δημιουργία εκθέσεων, που αφορούν το ενάλιο αρχαιολογικό αρχείο. Για την προστασία της ενάλιας αυτής κληρονομιάς γίνεται η καταγραφή των αρχαιολογικών χώρων και η οριοθέτηση ζωνών προστασίας γύρω από τα μνημεία. Με αυτό τον τρόπο, επιτυγχάνεται η προστασία και η ορθή αξιοποίηση τους για την ανάδειξη αυτών.

Επιστήμονες της Εφορείας Εναλίων Αρχαιοτήτων διεξάγουν υποβρύχια αρχαιολογική έρευνα στην ευρύτερη περιοχή της Δυτικής Κρήτης και των Αντικυθήρων, με επίκεντρο τον κόλπο της Κισσάμου, προκειμένου να εντοπίσουν και καταγράψουν αρχαία ναυάγια και άλλα ποντισμένα πολιτιστικά αγαθά. Στους παρακάτω χάρτες παρουσιάζονται χαρτογραφημένα σημεία ζωνών περιορισμένης

πρόσβασης Ναυαγίων της περιοχής μελέτης καθώς και γενικά οι Ενάλιοι Αρχαιολογικοί χώροι της Κρήτης:



Χάρτης 22: Ζώνες περιορισμένης πρόσβασης Ναυαγίων, (Πηγή: <http://paki.webpages.auth.gr/GISapp/wp-content/uploads/2018/01/%CE%B9%CE%B3.png>)



Χάρτης 23: Ενάλιο Αρχαιολογικοί χώροι κρήτης, (Πηγή: <http://paki.webpages.auth.gr/GISapp/wp-content/uploads/2018/01/%CE%B9%CE%B3.png>)

2.11.4. Άυλη Πολιτιστική Κληρονομιά

Η άυλη πολιτιστική κληρονομιά περιλαμβάνει γνώσεις, πρακτικές, τεχνικές και εκφράσεις ανεπτυγμένες από τις ανθρώπινες κοινότητες με την αλληλεπίδραση με τη φύση. Αυτές οι δράσεις σχετίζονται με την διατροφή, την ένδυση, την προστασία, τον καλλωπισμό του σώματος, αντικείμενα για αποθήκευση, μεταφορές, στέγαση, διακόσμηση, τελετουργίες, μουσικά όργανα, εργαλεία, κ.ά. Η Κρήτη είναι μία από τις ταχύτερα αναπτυσσόμενες περιοχές της Ευρώπης. Η περιοχή του Κισσάμου και του Πλατανιά, στην οποία επικεντρώνεται η μελέτη (ως περιοχή επιρροής της προτεινόμενης επένδυσης), αποτελεί μια ξεχωριστή ενότητα με πλούσια βιοποικιλότητα. Το ιδιαίτερα μεγάλο επίπεδο βοτανικής ποικιλότητας δικαιολογείται από το επίπεδο της οικολογικής ποικιλότητας με πληθώρα διαφορετικών οικοτόπων. Παράλληλα στην ευρύτερη περιοχή μελέτης υπάρχει μακρά παράδοση καλλιεργειών παλιών ποικιλιών, σιτηρών και οσπρίων.

Σε ότι αφορά τα κυριότερα χαρακτηριστικά της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς της περιοχής μελέτης τα οποία αποτελούν τους βασικούς άξονες δημιουργίας της, περιλαμβάνουν :

(Α) Τα στοιχεία της παράδοσης που συνδέονται με το φυσικό της περιβάλλον και την ευλογημένη Κρητική γη, η καλλιέργεια της οποίας σε συγκεκριμένους τομείς έχει συμβάλει στην ανάδειξη και

διατήρηση τόσο του φυσικού όσο και του πολιτιστικού της περιβάλλοντος. Η περιγραφή που ακολουθεί εστιάζει:

- στην ελαιοκαλλιέργεια – ελαιουργία ως το βασικό πυλώνα της τοπικής οικονομίας και παράδοσης, αλλά και πυλώνα της, παγκόσμια γνωστής για τις ευεργετικές της ιδιότητες για τον άνθρωπο, Κρητική διατροφής,
- στην οινοποιία, ως τον δεύτερο πυλώνα της τοπικής αγροτικής ανάπτυξης μέχρι το τέλος του 1980, ο οποίος εμφανίζει σημαντική προοπτική και εξωστρεφή προσανατολισμό στην Περιφέρεια Κρήτης γενικότερα και στην περιοχή μελέτης ειδικότερα τα τελευταία χρόνια.

(B) Τα στοιχεία της παράδοσης που συνδέονται με την πολιτιστική της κληρονομιά, με κυρίαρχη τη μουσικοχορευτική παράδοσή της, που περιλαμβάνει από μαντινάδες και ριζίτικα μέχρι όργανα και χορούς. Στην παράδοση αυτή παρατηρούνται αρκετές διαφοροποιήσεις σε σχέση με την αντίστοιχη της υπόλοιπης Κρήτης, ενώ έχει δεχτεί επιρροές από τη Μικρά Ασία, την Πελοπόννησο και άλλους μακρινούς τόπους. Η περιγραφή εδώ εστιάζει:

- στον χορό και το στίγμα της στη συγκεκριμένη μορφή τέχνης στην Κρητική γη, και
- στην Κισσαμίτικη μουσική παράδοση, που αποτελεί στοιχείο της ταυτότητας του Κισσαμίτικου πληθυσμού.

Ακόμη στην ενότητα αυτή της πολιτιστικής κληρονομιάς δίνεται μια συνοπτική περιγραφή στοιχείων που σχετίζονται με:

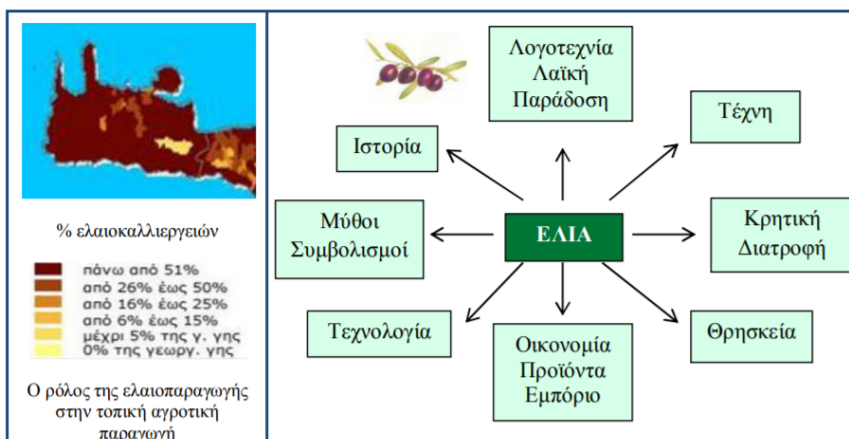
- τα αγροτικά μνημεία,
- τις πολιτιστικές εκδηλώσεις,
- τις πολιτιστικές διαδρομές, και
- τους αξιόλογους οικισμούς

A.1. Η ελαιοκαλλιέργεια - ελαιουργία στους Δήμους Κισσάμου και Πλατανιά

Όπως έχει ήδη αναφερθεί στην ενότητα των χρήσεων γης στην περιοχή μελέτης, η ελαιοκαλλιέργεια αποτελεί μια διαχρονική καλλιέργεια της περιοχής, που καταλαμβάνει σημαντικό μερίδιο των καλλιεργούμενων εκτάσεων της, αλλά και της τοπικής απασχόλησης. Πάνω σε αυτή έχει χτιστεί όχι μόνον η επιβίωση και το εισόδημα του τοπικού πληθυσμού, αλλά και η τοπική παράδοση και το απόθεμα της γνώσης που έχει συσσωρευτεί από τη μακρόχρονη αυτή ενασχόληση.

Η ελιά και τα προϊόντα της είναι ταυτόσημα με την περιοχή μελέτης και το φυσικό περιβάλλον της και έχουν συμβάλει στην εξέλιξη και διαμόρφωση του πολιτισμού της. Χαρακτηριστική είναι η θέση της ελαιοκαλλιέργειας στην τοπική συνείδηση στην περιοχή μελέτης, που αποτυπώνεται μέσα από δράσεις όπως το Μουσείο Ελιάς, ο χαρακτηρισμός ελαιοδέντρων ως μνημείων της φύσης, οι γιορτές λαδιού κ.λπ. Η ελαιοκαλλιέργεια συνιστά, στο πλαίσιο αυτό, σημαντικό μέρος της φυσικής κληρονομιάς αλλά και της πολιτιστικής ταυτότητας της περιοχής μελέτης.

Το ελαιόλαδο, σε συνδυασμό με σειρά άλλων Κρητικών προϊόντων, αποτελεί το σήμα κατατεθέν της Κρητικής Διατροφής, ενός τομέα ο οποίος αποτελεί σημαντική αξία για την Περιφέρεια Κρήτης γενικότερα αλλά και την περιοχή μελέτης ειδικότερα, καθώς έχει πολλαπλές διασυνδέσεις με τομείς της τοπικής οικονομικής και κοινωνικής δομής. Σημαντικά στοιχεία της ελαιουργικής παράδοσης, που συνιστούν επίσης στοιχείο της πολιτιστικής παράδοσης αποτελούν τα ελαιουργεία της περιοχής, κάποια από τα οποία, με την πάροδο του χρόνου, έχουν αξιοποιηθεί και αναδειχθεί μέσα από άλλες χρήσεις στην περιοχή μελέτης που συνδέονται με την άυλη κληρονομιά της.



Χάρτης 24: Ο ρόλος της ελιάς στην Κρήτη και την περιοχή μελέτης, (Πηγή: Επιχειρησιακό Σχέδιο Πλατανιά)

A.2. Η οινοποιία στους Δήμους Κισσάμου και Πλατανιά

Η οινοποιητική παράδοση κατέχει σημαντική θέση στην Κρήτη αλλά και στους Νομούς Χανίων και Ρεθύμνης ειδικότερα. Όπως έχει ήδη αναφερθεί στην ενότητα που αφορά στη Στρατηγική της Έξυπνης Ειδίκευσης για την Περιφέρεια Κρήτης, το δίκτυο των οινοποιών αποτελεί ένα δυναμικό δίκτυο, που περιλαμβάνει 20 οινοποιεία σε ολόκληρη την Περιφέρεια και επιχειρεί να συνδέσει την παράδοση με την τοπική παραγωγή, αποσκοπώντας ταυτόχρονα να συνεισφέρει στην εξωστρέφεια της τοπικής οικονομίας.

Τα οινοποιεία που εντάσσονται στους νομούς Χανίων και Ρεθύμνης παρουσιάζονται στην παρακάτω εικόνα, κάποια εκ των οποίων βρίσκονται στην περιοχή μελέτης και μπορούν να αποτελέσουν κόμβους διάχυσης της δικτύωσης μικρότερων, ήδη υπαρχόντων στην περιοχή μελέτης ή νεοδημιουργούμενων οινοποιείων στο εν λόγω δίκτυο, συμβάλλοντας στη δημιουργία συνεργειών και την περαιτέρω προώθηση του τοπικού οίνου σε ένα πολύ ευρύτερο κοινό παγκοσμίως.

Στο νομό Χανίων γενικότερα, κυρίαρχη παραδοσιακή ποικιλία είναι το ερυθρό ρωμέικο, που χρησιμοποιείται εκτεταμένα και σε λευκή οινοποίηση. Κύριο, όμως, προϊόν του ρωμέικου είναι ο μαρουβάς, το υψηλόβαθμο παλαιωμένο κόκκινο κρασί, με τον ιδιαίτερο, οξειδωμένο χαρακτήρα, που έχει διαμορφώσει τα γευστικά οινικά πρότυπα γενεών και γενεών. Το γιατί ο παραδοσιακός μαρουβάς δεν έχει τύχει κάποιας καλύτερης πορείας και δεν φέρει τουλάχιστον την ένδειξη «ονομασία κατά παράδοση», αποτελεί ζήτημα προς διερεύνηση αλλά και επιδίωξη.

Αξίζει εδώ να σημειωθεί ότι η λέξη μαρουβάς και τα παράγωγά της όπως π.χ. «μαρουβισμένο», που σημαίνει κάτι πεπαλαιωμένο, είναι γενικότερης χρήσης στην περιοχή. Εκτός από τον Τοπικό Οίνο Κρήτης, που αναφέρεται συνολικά στην Περιφέρεια Κρήτης, η μόνη άλλη αναγνωρισμένη ένδειξη στο νομό Χανίων είναι ο Τοπικός Οίνος Κισσάμου, που περιλαμβάνει τα όρια των σημερινών Δήμων Βουκολιών, Ιναχωρίου, Κισσάμου, Κολυμβαρίου και Μυθήμνης.



Χάρτης 25: Δίκτυο οινοποιών Νομών Χανίων και Ρεθύμνης, (Πηγή: <http://winesurveyor.weebly.com/tour1904.html>)

Στο παρακάτω Πίνακα παρουσιάζεται ο κατάλογος των οινοποιείων που δραστηριοποιούνται στην περιοχή μελέτης:

Κεντρική Ένωση Χανίων	Κολυμβάρι Πλατανιά - (γραφεία στα Χανιά)
Αγροτική Εταιρεία Ανώσκελη	Ανώσκελη Βουκολιών Πλατανιά (& ελαιόλαδο)
Αμπελώνες Καραβιτάκη	Ποντικιανά Βουβών Κολυμβαρίου Πλατανιά
Κρασιά Καρτσωνάκης Ιωάννης	Κολυμβάρι Πλατανιά
Κτήμα Λουπάκη	Θέση Γρα Κυρά, Καρές Κολυμβαρίου Πλατανιά - επισκέψιμο οινοποιείο
Μαντώ, Ροδουσάκης	Άγιος Αντώνιος Καλλεργιανών Κισσάμου
Οινοποιία Μανουσάκη - Nostos	Βατόλακκος Μουσούρων Πλατανιά
Οινοποιείο Πνευματικάκη	Δραπανιάς Μυθήμνης Κισσάμου
Οικογένεια Πατερομιχελάκη	Λουσακιές Κισσάμου
Ρακοκάζανο Δασκαλάκης	Βατόλακκος Μουσούρων Πλατανιά - αποκτακτήριο τσικουδιάς

Πίνακας 38: Οινοποιεία - Παραγωγοί κρασιού περιοχής μελέτης, (Πηγή:

<http://winesurveyor.weebly.com/tour1904.html>)

B.1. Ο χορός στους Δήμους Κισσάμου και Πλατανιά

Σύμφωνα με τα κείμενα της αρχαίας ελληνικής γραμματείας, ο χορός πρωτοεμφανίστηκε στην Κρήτη, όπου αναπτύχθηκε ως τέχνη, και από εκεί διαδόθηκε στον υπόλοιπο ελληνικό κόσμο. Οι αρχαίοι συγγραφείς αναφέρονται στη γέννηση του χορού, αποδίδοντας την πατρότητά του στη Μητέρα των Θεών (Ρέα ή Κυβέλη), η οποία τον δίδαξε στους Κρήτες και συγκεκριμένα στους Κουρήτες, κάποια αρχαιότατη φυλή ή υποδιαίρεση του κρητικού λαού, που εκτελούσαν χαρακτηριστικούς χορούς προκειμένου να επιτύχουν τον εξαγνισμό. Γι' αυτό και θεωρείται ότι οι περισσότεροι χοροί της κλασικής αρχαιότητας ανάγονται στην Κρήτη.

Στη ζωντανή χορευτική κληρονομιά της Κρήτης περιλαμβάνονται είκοσι πέντε, περίπου, παραδοσιακοί χοροί. Μέχρι πριν μερικά μόλις χρόνια οι περισσότεροι από αυτούς ήταν περιορισμένης διάδοσης. Γνωστοί σε όλη την Κρήτη ήταν μόνο: η σούστα, ο σιγανός, ο μαλεβιζώτης, ο χανιώτικος (συρτός) και το πεντοζάλι. Λιγότερο γνωστοί, χοροί είναι: η γιτσικιά σούστα, η γλυκομηλίτσα και το ρόδο, που χορεύονται στην επαρχία Κισσάμου, ο φτερωτός συρτός (παραλλαγή του χανιώτικου με διαφοροποιημένη τη χορογραφία του), που ήταν γνωστός σε μερικά χωριά των νομών Χανίων και Ρεθύμνου, κ.ά.

Στη συνέχεια δίνεται μια συνοπτική περιγραφή της χορευτικής παράδοσης της περιοχής μελέτης, ως ένα ιδιαίτερο και ιδιαίτερα σημαντικό χαρακτηριστικό της άυλης πολιτιστικής της κληρονομιάς.

- ✓ Συρτός

Η παλαιότερη μορφή χορού εντοπίζεται στην επαρχία Κισσάμου Χανίων και ανήκει στην κατηγορία των συρτών χορών, ενώ τις τελευταίες δεκαετίες ακούγεται περισσότερο ως χανιώτικος συρτός. Ο χορός αυτός χορεύεται από άνδρες και γυναίκες σε κύκλο, το μουσικό μέτρο του είναι 5/8, τα βήματα του 11 και η λαβή από τις παλάμες στο ύψος των ώμων. Με βάση την προφορική παράδοση, ο χορός αυτός διαμορφώθηκε στα μέσα του 18ου αιώνα στην επαρχία Κισσάμου Χανίων, πιθανόν μετασχηματίζοντας τα βήματα κάποιου παλαιότερου συρτού χορού.

✓ Ρόδο

Είδος συρτού χορού, που γεννήθηκε επίσης στην επαρχία Κισσάμου Χανίων, στις Λουσακιές. Στις μέρες μας αποδίδεται κυρίως από γυναίκες, παλαιότερα όμως ήταν μικτός χορός.

✓ Γλυκομηλίτσα

Είναι και αυτός χορός της επαρχίας Κισσάμου Χανίων και ανήκει στην κατηγορία των συρτών χορών.

B.2. Η Κισσαμίτικη μουσική παράδοση

Η Κρήτη διαθέτει ιδιαίτερη μουσική παράδοση, από την οποία ξεχωρίζουν αναμφίβολα τα ριζίτικα, τραγούδια από τις «ρίζες» (=τις υπώρειες) των Λευκών Ορέων, που χωρίζονται σε ριζίτικα της τάβλας και ριζίτικα της στράτας. Τα πρώτα εκτελούνται χωρίς όργανα από δύο αντιφωνικές ομάδες ανδρών τραγουδιστών, ενώ τα δεύτερα τραγουδιούνται καθ' οδόν με τη συνοδεία οργάνων. Οι μελετητές της σύγχρονης Κρητικής μουσικής έχουν διαπιστώσει τις επιδράσεις από πολύ παλιές παραδόσεις, ακόμη και από τη βυζαντινή μουσική. Επιπλέον, η Κρητική μουσική, σε αντίθεση με τη δημοτική παράδοση άλλων περιοχών της Ελλάδας, εξακολουθεί να είναι ζωντανή και να εμπλουτίζεται.

Σχετικά με τα μουσικά όργανα της Κρητικής μουσικής, περίοπτη θέση στη «ζυγιά» (συγκρότημα οργάνων) κατέχει το βιολί, το οποίο στο παρελθόν συνοδευόταν συνήθως μόνο από λαούτο, ενώ πλέον είναι πιθανό να συνοδεύεται από λαούτο και κιθάρα. Εκτός από το βιολί, ζυγιά καταγράφεται να δημιουργούν και άλλα όργανα, όπως η λύρα. Στην περιοχή μελέτης υπερτερεί το βιολί, με σπουδαίους δημιουργούς, όπως ο Στέφανος Τριανταφυλλάκης ή 'Κιώρος', με καταγωγή από το Γαλουβά Λουσακιών Κισσάμου, στον οποίο αποδίδεται η πρώτη οργανική εκτέλεση του συρτού και η σύνθεση του πεντοζάλι.

Σημαντική παράμετρος για τη διατήρηση, ανάδειξη και εξέλιξη της παραδοσιακής μουσικής στην περιοχή μελέτης, αλλά και γενικότερα, αποτελεί η καταγραφή και διάδοση πληροφορίας γύρω από τον σημαντικό αυτό άυλο πολιτιστικό πόρο. Η ψηφιοποίηση και η δημιουργία του σχετικού ψηφιακού υλικού αποτελεί θεμελιώδες ζήτημα για τη διάσωση, μελέτη και συνέχιση της παράδοσης αυτής, ιδιαίτερα σε μια περιοχή όπως η μελετώμενη, η οποία έχει τα δικά της ιδιαίτερα χαρακτηριστικά στον τομέα αυτό.

B.3. Τα αγροτικά μνημεία

Η οικονομία της Κρήτης μέχρι τα μέσα του αιώνα ήταν επικεντρωμένη στον αγροτικό τομέα. Στοιχεία που καταμαρτυρούν τον κύριο αυτό προσανατολισμό της τοπικής οικονομίας είναι διάσπαρτα στο εσωτερικό τμήμα του νησιού και κυρίως στις ορεινές και ημιορεινές περιοχές. Ως τέτοια μπορούν να θεωρηθούν τα ακόλουθα μνημεία της κρητικής αγροτικής υπαίθρου:

- Μητάτα: αποτελούσαν και συνεχίζουν να αποτελούν τόπο προσωρινής διαμονής για τους κτηνοτρόφους.
- Φάμπρικες: πρόκειται συνήθως για παλιά ελαιοτριβεία, τα οποία έχουν περιέλθει σε αχρηστία, διατηρούν ωστόσο αναλλοίωτη την αρχιτεκτονική τους αξία.
- Μύλοι, ανεμόμυλοι, χαρουπόμυλοι.
- Γεφύρια.
- Κρήνες κ.ά.

Η συγκεκριμένη κατηγορία κτισμάτων μπορεί να αποτελέσει βασικό συστατικό στοιχείο για τη χάραξη θεματικών διαδρομών στην ενδοχώρα του νησιού, αξιοποιώντας κατάλληλα και διασυνδέοντας αυτά με άλλους φυσικούς και πολιτιστικούς πόρους της περιοχής μελέτης.

B.4. Οι πολιτιστικές εκδηλώσεις

Οι ρίζες των σύγχρονων πολιτιστικών εκδηλώσεων πρέπει να αναζητηθούν στις εορτές και τα πανηγύρια τα οποία διοργανώνονταν στην ύπαιθρο της Κρήτης, με αφορμή κυρίως θρησκευτικές εορτές ή ιστορικές επετείους. Σε πολλά χωριά της Κρήτης, και στην περιοχή μελέτης ειδικότερα, με πρωτοβουλία των πολιτιστικών συλλόγων ή μεμονωμένα εξακολουθούν να διοργανώνονται πανηγύρια, τα οποία αποτελούν αφορμή συνεύρεσης και ενδυνάμωσης των κοινωνικών σχέσεων ανάμεσα στον τοπικό πληθυσμό, ενώ παράλληλα αποτελούν ένα μέσο για τη διατήρηση των εθίμων και των παραδόσεων του τόπου και τη μεταλαμπάδευσή τους στις νεότερες γενεές. Επίσης, πλήθος

πολιτιστικών εκδηλώσεων διοργανώνονται κάθε χρόνο με αφορμή ιστορικές επετείους, όπως για παράδειγμα οι εκδηλώσεις για τη Μάχη της Κρήτης.

Οι πολιτιστικές εκδηλώσεις στα αστικά κέντρα διαφέρουν ριζικά από τα πανηγύρια των χωριών. Συνήθως πραγματοποιούνται κατά τη θερινή περίοδο, ενώ η συστηματική ετήσια διοργάνωσή τους αποτελεί σχετικά φαινόμενο των τελευταίων δύο δεκαετιών. Κατά κανόνα πρόκειται για πολυθεματικές εκδηλώσεις (θέατρο, μουσική, χώρος, εκθέσεις) στις οποίες συμμετέχουν τοπικοί και ξένοι καλλιτέχνες και συνήθως διαρκούν περισσότερες μέρες ή εβδομάδες.

Στην περιοχή μελέτης –Δήμοι Κισσάμου και Πλατανιά– δραστηριοποιείται ένας αξιόλογος αριθμός πολιτιστικών συλλόγων, οι οποίοι είναι δραστήριοι στην κατεύθυνση της οργάνωσης πολιτιστικών εκδηλώσεων. Κυρίαρχο χαρακτηριστικό των εκδηλώσεων αυτών αποτελεί η προσπάθεια διασύνδεσης των πολιτιστικών, των αγροτικών και των γαστρονομικών παραδόσεων της περιοχής σε κάθε διοργάνωση σε τοπικό επίπεδο. Το στοιχείο αυτό κρίνεται ως ιδιαίτερα σημαντικό για την αναβίωση, μελέτη, ανάδειξη και προβολή της ιδιαίτερης τοπικής ταυτότητας της περιοχής, ενώ εκτιμάται ότι μπορεί να επιφέρει πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα αν προβληθεί με σύγχρονους τρόπους και διασυνδεθεί με τους λοιπούς φυσικούς και πολιτιστικούς πόρους της περιοχής. Η συντονισμένη διοργάνωση των εκδηλώσεων αυτών και η συστηματική προβολή τους, η οποία μέχρι στιγμής δεν κρίνεται επαρκής, μπορεί να καταστήσει αυτές πυρήνα τοπικής ανάπτυξης και προώθησης των τοπικών προϊόντων, τονώνοντας έτσι την τοπική οικονομία.

Ειδικά σε ότι αφορά την περιοχή του Δήμου Πλατανιά, κατά τη διάρκεια του έτους τελούνται διάφορες παραδοσιακές γιορτές με τις πιο χαρακτηριστικές να είναι οι παρακάτω:

✓ Δ.Δ. ΒΛΑΧΕΡΩΝΙΤΙΣΣΑΣ

13 Αυγούστου: Παραδοσιακή Κρητική Βραδιά

17 Ιανουαρίου: Πανηγύρι στο ξωκλήσι του Αγίου Αντωνίου

23 Απριλίου: Πανηγύρι στο ξωκλήσι του Αγίου Γεωργίου

21 Μαΐου: Πανηγύρι στο ξωκλήσι των Αγίων Κωνσταντίνου & Ελένης

26 Αυγούστου: Πανηγύρι στο ξωκλήσι του Αγίου Φανουρίου

28 Αυγούστου: Πανηγύρι στο ξωκλήσι του Αγίου Ιωάννου Προδρόμου

8 Σεπτεμβρίου: Πανηγύρις κεντρικού ναού Γενεσίου της Θεοτόκου

19 Σεπτεμβρίου: Πανηγύρι στο ξωκλήσι του Αγίου Ευσταθίου

9 Νοέμβρη: Πανηγύρι στο ξωκλήσι του Αγίου Νεκταρίου

26 Νοεμβρίου: Πανηγύρι στο ξωκλήσι του Αγίου Στυλιανού

6 Δεκέμβρη: Πανηγύρι στο ξωκλήσι του Αγίου Νικολάου

✓ Δ.Δ. ΛΙΜΝΗΣ

Στις αρχές Σεπτεμβρίου διοργανώνεται η ετήσια Γιορτή Τσικουδιάς.

✓ Δ.Δ. ΛΟΥΤΡΑΚΙ

15 Αυγούστου: Παραδοσιακό Κρητικό Πανηγύρι με Κρητική Μουσική και Χορευτικά Συγκροτήματα

✓ Δ.Δ. ΜΑΛΕΜΕ

13 Σεπτέμβρη: Πανηγύρι στο ξωκλήσι του Τιμίου Σταυρού που βρίσκεται στην παραλία

✓ Δ.Δ. ΜΟΔΙ

6 Αυγούστου: Παραδοσιακό Κρητικό Πανηγύρι με Κρητική Μουσική και Χορευτικά Συγκροτήματα

✓ Δ.Δ. ΝΤΕΡΕ

6 Ιουλίου: Παραδοσιακό Κρητικό Πανηγύρι προς τιμή της Αγίας Κυριακής

25 Ιουλίου: Παραδοσιακό Κρητικό Πανηγύρι στο ξωκλήσι της Αγίας Παρασκευής

28 Αυγούστου, Παραδοσιακό Κρητικό Πανηγύρι στο ξωκλήσι του Αγίου Ιωάννου Προδρόμου

7 Σεπτέμβρη: Παραδοσιακό Κρητικό Πανηγύρι προς τιμή της Παναγίας (Γενέσσιο Θεοτόκου)

✓ Δ.Δ. ΣΥΡΙΛΙΟΥ

Στις αρχές Αυγούστου διοργανώνεται η ετήσια Γιορτή του Ξεροτήγανου.

B.5. Πολιτιστικές διαδρομές

Οι πολιτιστικές διαδρομές ξεκίνησαν από το στόχο της διασύνδεσης του τουρισμού με τον πολιτισμό και το περιβάλλον, μέσα από μια σχέση ισορροπίας και αμοιβαίου οφέλους. Πιο συγκεκριμένα, στο πλαίσιο της πολιτικής της Περιφέρειας Κρήτης και των Τοπικών Αναπτυξιακών Φορέων για διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, εμπλουτισμού του με νέα στοιχεία, χρονική επιμήκυνση και χωρική επέκταση των τουριστικών πόρων, έχουν δημιουργηθεί πολιτιστικές διαδρομές και πολιτιστικά μονοπάτια σε διάφορα σημεία του νησιού. Τα μονοπάτια ή διαδρομές λειτουργούν ως σύνδεσμος μεταξύ στοιχείων από τον πολιτισμό, την κοινωνική δομή, το φυσικό περιβάλλον και τις συνήθειες του τόπου. Χαρακτηριστικά παραδείγματα από την Περιφέρεια Κρήτης αποτελούν οι ακόλουθες πολιτιστικές διαδρομές:

- «Οι Δρόμοι της Παραδοσιακής Υφαντικής» στο Νομό Ρεθύμνου,

- «Οι Δρόμοι του Κρασιού» στις Αρχάνες,
- «Οι πολιτιστικές διαδρομές» του Ν. Ηρακλείου, της Επαρχίας Σητείας κ.ά

Και οι δύο Δήμοι (Πλατανιάς -Κίσσαμος) διαθέτουν ένα μεγάλο πλήθος περιπατητικών διαδρομών και μονοπατιών με σημαντικό περιβαλλοντικό και πολιτιστικό ενδιαφέρον. Ένα μικρό μέρος αυτών, τα οποία και βρίσκονται σε διαδικασία ανάδειξης και αξιοποίησης από την τεχνική υπηρεσία του δήμου μας είναι τα παρακάτω:

- Μονοπάτι Ε4 Κίσσαμος - Πολυρρήνια - Σφηνάρι
- Μονοπάτι Σηρικαριανό Φαράγγι - Πολυρρήνια
- Μονοπάτι Ε4 Κίσσαμος - Πολυρρήνια - Σφηνάρι
- Μονοπάτι Κίσσαμος-Παλαιόχωρα
- ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΜΟΝΟΠΑΤΙ ΣΤΗΝ Τ.Κ. ΠΡΑΣΕ
- ΜΟΝΟΠΑΤΙ ΣΤΗΝ Τ.Κ. ΟΡΘΟΥΝΙΟΥ
- ΜΟΝΟΠΑΤΙ “ΣΦΑΚΟΥΡΥΑΚΟΥ” ΣΤΙΣ Τ.Κ. ΚΟΝΤΟΜΑΡΙΟΥ & ΚΥΠΑΡΙΣΣΟΥ
- ΦΥΣΙΟΛΑΤΡΙΚΗ ΔΙΑΔΡΟΜΗ ΣΤΗΝ Τ.Κ. ΜΑΝΩΛΙΟΠΟΥΛΟΥ
- ΦΥΣΙΟΛΑΤΡΙΚΗ ΔΙΑΔΡΟΜΗ ΣΤΗΝ Τ.Κ. ΠΑΝΕΘΗΜΟΥ
- ΦΥΣΙΟΛΑΤΡΙΚΗ ΔΙΑΔΡΟΜΗ Ομαλός - Ποριά – Οροπ. Ταύρης
- ΦΥΣΙΟΛΑΤΡΙΚΗ ΔΙΑΔΡΟΜΗ Πολυρρήνια – Ροδωπού – Δικτεναίο (Μένιες)
- ΦΥΣΙΟΛΑΤΡΙΚΗ ΔΙΑΔΡΟΜΗ ΒΑΣΙΛΙΚΗΣ ΣΤΡΑΤΑΣ στις Φώκιες – Νταμάρι και Σκίδια – Νταμάρι
- ΥΣΙΟΛΑΤΡΙΚΗ ΔΙΑΔΡΟΜΗ Θέρισσος – Τρομάρρισα
- ΦΥΣΙΟΛΑΤΡΙΚΗ ΔΙΑΔΡΟΜΗ Ομαλός – Λινοςέλι- Αχλάδα

2.12. Μεταφορικά Δίκτυα – Λοιπά δίκτυα τεχνικής υποδομής

2.12.1. Μεταφορικά Δίκτυα

Στην ευρύτερη περιοχή της θέσης του έργου απαντά διευρυμένο οδικό δίκτυο, αποτελούμενο από τμήματα του δευτερεύοντος εθνικού δικτύου, επαρχιακές οδούς, δημοτικές οδούς, τοπικές οδούς, αλλά και αγροτικές οδούς. Η σημαντικότερη οδός πλησίον της θέσης του έργου είναι ο Βόρειος Οδικός Άξονας Κρήτης, ο οποίος συνορεύει με την περιοχή 4 του έργου.

Ο Βόρειος Οδικός Άξονας Κρήτης (ΒΟΑΚ) αποτελεί τη σημαντικότερη οδό πλησίον της θέσης του έργου. Η χάραξή του ακολουθεί τη διαδρομή Κίσσαμος – Χανιά – Ρέθυμνο – Ηράκλειο – Αγ. Νικόλαος - Σητεία. Συνολικά ο ΒΟΑΚ από το Καστέλι Κισσάμου, έως και το αεροδρόμιο Σητείας έχει μήκος 310

χιλιομέτρων. Ανήκει στο πρωτεύον εθνικό οδικό δίκτυο της χώρας κατά το μεγαλύτερο μέρος του, ειδικότερα από τον ανισόπεδο κόμβο των Μουρνιών στα Χανιά, μέχρι και τον ανισόπεδο κόμβο του Καρτερού στο Ηράκλειο. Το Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών τον Μάρτιο του 2019, παρουσίασε το σενάριο κατασκευής που επιλέχθηκε για τον Βόρειο Οδικό Άξονα Κρήτης (Β.Ο.Α.Κ.), Κίσσαμος – Χανιά – Ρέθυμνο – Ηράκλειο – Αγ. Νικόλαος – Σητεία, συνολικού μήκους περίπου 300χλμ



Χάρτης 26: Βόρειος Οδικός Άξονας Κρήτης (Β.Ο.Α.Κ.), (Πηγή: Συγκοινωνιακή Μελέτη Έργου)

Σύμφωνα με το σενάριο που επιλέχθηκε, το τμήμα από Κίσσαμο έως τον Κόμβο Χερσονήσου στο Ηράκλειο θα κατασκευαστεί με τη μέθοδο της παραχώρησης. Κατά την πρώτη φάση κατασκευής, θα αναβαθμιστεί το τμήμα Χανιά – Άγιος Νικόλαος, μήκους 199 χλμ, σε αυτοκινητόδρομο (τετράιχνη διατομή). Στην παρούσα φάση είναι υπό εξέταση το ενδεχόμενο ένταξης στο έργο αναβάθμισης του υφιστάμενου ΒΟΑΚ (Χανιά-Άγιος Νικόλαος) το τμήμα, μήκους 32 χλμ, Κίσσαμος – Χανιά. Στο πλαίσιο της προαναφερόμενης αναβάθμισης, έγιναν μετρήσεις και προβλέψεις του Κυκλοφοριακού Φόρτου στον Β.Ο.Α.Κ., στο τμήμα Καστέλι – Χανιά – Ρέθυμνο – Ηράκλειο – Αγ. Νικόλαος – Σητεία.

Πρέπει να σημειωθεί πως τον Μάιο του 2021, πραγματοποιήθηκε από το αρμόδιο Υπουργείο Μεταφορών και Υποδομών η παρουσίαση της τελικής χάραξης του ΒΟΑΚ καθώς και του χρονοδιαγράμματος υλοποίησης του έργου. Βάσει του σχεδιασμού ο αυτοκινητόδρομος θα ξεκινά από τον Κίσσαμο και θα κατευθύνεται ανατολικά παρακάμπτοντας τις πόλεις Χανιά, Ρέθυμνο, Ηράκλειο, Χερσονήσο, Νέαπολη, Άγιο Νικόλαο και μέχρι τη Σητεία. Το έργο θα διευκολύνει τις μετακινήσεις των κατοίκων και των επισκεπτών της Κρήτης, θα μειώσει το κόστος μεταφοράς των εμπορευμάτων και θα συμβάλει στην περαιτέρω τουριστική ανάπτυξη του νησιού. Επίσης, θα αναβαθμίσει την οδική ασφάλεια. Το κόστος κατασκευής του θα ξεπεράσει τα 2 δισ. ευρώ και θα

έχει μήκος περίπου 300 χιλιόμετρα. Σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα του έργου, τα πρώτα εργοτάξια εκτιμάται ότι θα αρχίσουν να στήνονται στα τέλη του 2022 και στις αρχές του 2026 εκτιμάται ότι θα έχουν ολοκληρωθεί τα έργα ανατολικά του Ηρακλείου.

Ειδικότερα :

- Η Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) για το τμήμα Χερσόνησος- Νεάπολη κατατέθηκε στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας και ξεκίνησε η δεύτερη φάση του διαγωνισμού.
- Οριστικοποιήθηκε η χάραξη και κατατέθηκε στο ΥΠΕΝ η ΜΠΕ για το τμήμα Χανιά – Ηράκλειο.
- Έχει εξασφαλιστεί η χρηματοδότηση από το Ταμείο Ανάκαμψης και το ΕΣΠΑ.
- Από το καλοκαίρι του 2019 έχουν ανατεθεί 16 μελέτες για τη συνολική ωρίμανση του έργου.
- Ανατέθηκαν οι μελέτες για το τμήμα Κίσσαμος – Χανιά, που θα αποτελέσει προαίρεση στη σύμβαση παραχώρησης.
- Το τμήμα Νεάπολη – Άγιος Νικόλαος, μήκους 15 χλμ, θα δημοπρατηθεί ως τις αρχές του 2022, ως δημόσιο έργο με χρηματοδότηση από το Ταμείο Ανάκαμψης.
- Μελετάται πλέον ενιαία το έργο από τον Κίσσαμο ως τη Σητεία, με προδιαγραφές σύγχρονου δρόμου.

Τεχνικά χαρακτηριστικά του έργου στα 4 παρακάτω τμήματα

- Κίσσαμος – Χανιά (Προαίρεση στη Σύμβαση Παραχώρησης): εκτιμώμενο κόστος κατεύθυνση με Λωρίδα Έκτακτης Ανάγκης (ΛΕΑ) και κεντρική νησίδα. Η τυπική διατομή του αυτοκινητόδρομου θα έχει πλάτος οδοστρώματος 21,5 μέτρα.
- Χανιά – Ηράκλειο (180 εκατ. ευρώ, μήκος αυτοκινητοδρόμου: 37,5 χλμ. Θα διαθέτει 2 λωρίδες κυκλοφορίας ανά Σύμβαση Παραχώρησης): Εκτιμώμενο κόστος 1,32 δισ ευρώ, μήκος αυτοκινητοδρόμου: 157,5 χλμ. και παράπλευρου / κάθετου δικτύου περίπου 150 χλμ. Η τυπική διατομή του αυτοκινητόδρομου έχει πλάτος οδοστρώματος 21,5 μέτρα από 12,50 σήμερα. Θα διαθέτει 2 λωρίδες κυκλοφορίας ανά κατεύθυνση με ΛΕΑ.

Μεγάλα Τεχνικά

-26 σήραγγες μονού κλάδου συνολικού μήκους περίπου 34 χλμ.

-10,80 χλμ. νέες γέφυρες, 23 εκ των οποίων υπερβαίνουν τα 100 μέτρα μήκος

-20 νέοι ανισόπεδοι κόμβοι και αναβάθμιση των υπαρχόντων 18 ανισόπεδων κόμβων στις Παρακάμψεις Χανίων, Ρεθύμνου, Ηρακλείου.

- Χερσόνησος – Νεάπολη (ΣΔΙΤ): Εκτιμώμενο κόστος 290 εκ. ευρώ, μήκος αυτοκινητοδρόμου: 22,44 χλμ. και παράπλευρου / κάθετου δικτύου 9,65 χλμ, Η τυπική διατομή του αυτοκινητόδρομου έχει πλάτος οδοστρώματος 21,5 μέτρα. Θα διαθέτει 2 λωρίδες κυκλοφορίας ανά κατεύθυνση με ΛΕΑ. Στο ΣΔΙΤ θα ενταχθεί και η λειτουργία και συντήρηση των 14 χλμ. του Νεάπολη – Αγ. Νικόλαος. Κατατέθηκε η ΜΠΕ και ξεκίνησε η Β΄ Φάση του διαγωνισμού

Μεγάλα Τεχνικά

-12 γέφυρες μονού κλάδου (1,7 χλμ.)

-5 σήραγγες μονού κλάδου (συνολικού μήκους 6,75 χλμ.)

-1 cut & cover διπλού κλάδου (215 μ)

-5 νέους Ανισόπεδους Κόμβους

- Νεάπολη – Άγιος Νικόλαος: Εκτιμώμενο κόστος 145 εκ. ευρώ, μήκος αυτοκινητοδρόμου: 14,0 χλμ. Η τυπική διατομή του αυτοκινητόδρομου έχει πλάτος οδοστρώματος 21,5 μέτρα. Θα διαθέτει 2 λωρίδες κυκλοφορίας ανά κατεύθυνση με ΛΕΑ. Μελετάται και προγραμματίζεται να δημοπρατηθεί ως Δημόσιο Έργο στις αρχές του 2022.

- Άγιος Νικόλαος – Σητεία

Θα ολοκληρωθούν οι μελέτες και θα αναζητηθεί χρηματοδότηση σε συνεργασία με την Περιφέρεια για τα τμήματα Καλό Χωριό – Γέφυρα Φρουζή και Παράκαμψη Παχειάς Άμμου. Το έργο είναι περιβαλλοντικά αδειοδοτημένο και η δημοπράτηση μπορεί να γίνει αρχές 2022.

Με την υλοποίηση του έργου τα οφέλη θα είναι σημαντικά και θα περιλαμβάνουν :

- ✓ Σημαντική μείωση των ατυχημάτων, που βαρύνουν τον σημερινό άξονα, ιδίως με θανατηφόρα ατυχήματα και σοβαρούς τραυματισμούς.
- ✓ Σημαντική μείωση στον χρόνο των μετακινήσεων μεταξύ των κύριων πόλων του βόρειου μετώπου της Κρήτης στο επιθυμητό επίπεδο, αλλά και θα βελτιώσει την άνεση των μετακινήσεων, προσφέροντας καλύτερο και ελκυστικότερο επίπεδο συγκοινωνιακής εξυπηρέτησης στους χρήστες.
- ✓ Μείωση κόστους μεταφοράς των εμπορευμάτων και προϊόντων στο συνολικό οδικό δίκτυο της Κρήτης, του οποίου αποτελεί τον κορμό.

- ✓ Ανοδική πορεία της ανάπτυξης της Κρήτης μέσω της αυξημένης κινητικότητας και δυνατοτήτων αξιόπιστης προσπέλασης των τουριστικών και λοιπών οικονομικών πόλων, σύμφωνα με τις προβλέψεις των σχετικών προγραμμάτων.
- ✓ Ουσιαστική συνδρομή στην αειφόρο τουριστική ανάπτυξη της Κρήτης, μειώνοντας τις πιέσεις που προκαλούνται από τον υφιστάμενο οδικό άξονα στην ποιότητα του περιβάλλοντος στην βόρεια ακτή του νησιού, η οποία είναι αναπτυγμένη τουριστικά.

Στην ευρύτερη περιοχή της θέσης του έργου συναντάται διευρυμένο οδικό δίκτυο, αποτελούμενο από τμήματα του δευτερεύοντος εθνικού δικτύου, επαρχιακές οδούς, δημοτικές οδούς, τοπικές οδούς, αλλά και αγροτικές οδούς. Το οδικό δίκτυο στον Καλλικρατικό Δήμο Πλατανιά συγκροτείται συνολικά από:

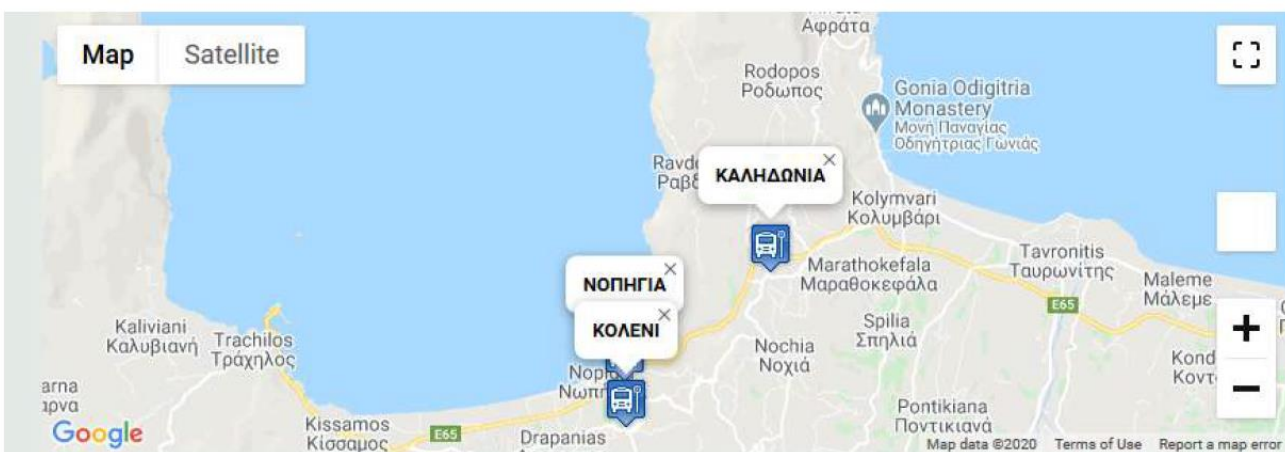
- Τα τμήματα του νέου Βόρειου Οδικού Άξονα Κρήτης (ΒΟΑΚ) που διατρέχει τον Δήμο εγκάρσια με κατεύθυνση Χανιά – Κολυμβάρι, και περιλαμβάνει τους κόμβους Πλατανιά, Ταυρωνίτη και Κολυμβαρίου.
- Το τμήμα της Παλαιάς Εθνικής Οδού Κίσσαμος – Χανιά, που αποτελεί δευτερεύον εθνικό δίκτυο.
- Το πρωτεύον επαρχιακό δίκτυο με βάση το ΦΕΚ 293/Β/17-4-1995:
- Ε.Ο. Νο 10 «Κολυμβάρι – Επισκοπή – Πανέθυμος δια Σπηλιάς – Δρακώνας και Δελιανών» στο τμήμα «Κολυμβάρι – Σπηλιά – Δρακώνα»
- Ε.Ο. Νο 14 «Ταυρωνίτης – Βουκολιές – Κάντανος – Παλαιοχώρα»

Η μετακίνηση από και προς, αλλά και εντός του Δήμου Πλατανιά γίνεται με τη χρήση του Κ.Τ.Ε.Λ. Χανίων-Ρεθύμνης (δικτυακός τόπος πληροφοριών: <http://www.e-ktel.com>). Οι εγκαταστάσεις του ΚΤΕΛ Χανίων βρίσκονται στην οδό Παρθενίου Κελαϊδή και Κυδωνίας.

Οι πλησιέστερες στάσεις στην περιοχή του επενδυτικού σχεδίου ανάπτυξης του τουριστικού συγκροτήματος «COSTA NOPIA» είναι:

- ✓ η στάση Νωπήγεια σε απόσταση περίπου 1,5χλμ, στην οποία υπάρχει ανταπόκριση με το σταθμό Χανιά
- ✓ η στάση Κολένη σε απόσταση περίπου 2,5χλμ, στην οποία υπάρχει ανταπόκριση με τους σταθμούς Χανιά, Σάσσαλο, Φαλάσερνα και Καστέλι

- ✓ η στάση Καληδωνία σε απόσταση περίπου 3χλμ, στην οποία υπάρχει ανταπόκριση με τους σταθμούς Χανιά, Φαλάσερνα, Ελαφονήσι, Δελιάνα και Καστέλι.



Χάρτης 27: Θέσεις πλησιέστερων στάσεων στην περιοχή του έργου, (Πηγή: Googlemaps)

Αναλυτικότερα για κάθε έναν Δήμο της περιοχής επιρροής της επένδυσης, αναλύεται παρακάτω το μεταφορικό του δίκτυο.

▪ ΔΗΜΟΣ ΚΙΣΣΑΜΟΥ

Το οδικό δίκτυο διασύνδεσης των οικισμών παρέχει εύκολη και γρήγορη πρόσβαση, μέσω ασφαλτοστρωμένων δρόμων, προς την έδρα του Δήμου και προς τα Χανιά.

Το οδικό δίκτυο στο Δήμο συγκροτείται, συνολικά, από:

- ✓ τα τμήματα του νέου Βόρειου Οδικού Άξονα Κρήτης (ΒΟΑΚ): Συνδέει τα Χανιά με την Κίσαμο (το Καστέλι) διασχίζοντας την παραλιακή ζώνη του Δήμου), Ο Β.Ο.Α.Κ. αποτελεί το σημαντικότερο έργο υποδομής της Κρήτης πολλαπλής σκοπιμότητας και ο προγραμματισμός των έργων αναβάθμισης και βελτίωσης που προαναφέρθηκε.
- ✓ το τμήμα της παλαιάς Εθνικής Οδού Κίσαμος Χανιά που αποτελεί δευτερεύον εθνικό δίκτυο
- ✓ το πρωτεύον επαρχιακό δίκτυο με βάση το ΦΕΚ 293/Β/17-4-95:
 - η Ε.Ο. Νο 1 με τίτλο «Καστέλι – Πλάτανος – Κεφάλι – διά Κάμπου» στο τμήμα «Καστέλι – Γραμβούσα - Πλάτανος».
 - Η επαρχιακή οδός Νο 5 με τίτλο «Καλουδιανά – Βουλγάρω – Τοπόλια – Στροβλές»
 - Η επαρχιακή οδός Νο 21 με τίτλο «Πλεμεριανά(από Ε.Ο. 14)-Στροβλές (συνδ. Με Ε.Ο.5)»
- ✓ Το Δευτερεύον επαρχιακό δίκτυο Δ. Κισσάμου με βάση το ΦΕΚ 293/Β/17-4-95 είναι:

- η Ε.Ο. Νο 1 με τίτλο «Καστέλι – Πλάτανος – Κεφάλι – διά Κάμπου»
 - η Ε.Ο. Νο 2 με τίτλο «Καστέλι – Λουσακιές - Πλάτανος».
 - η Ε.Ο. Νο 3 με τίτλο «Καλουδιανά – Καλάθενες – Σηρικάρι».
 - η Ε.Ο. Νο 4 με τίτλο «Κουκουναρά – Πολυρρήνια - -Λουσακιές».
 - η Ε.Ο. Νο 1 με τίτλο «Καστέλι – Πλάτανος – Κεφάλι – διά Κάμπου» για το τμήμα Πλάτανος - Κεφάλι.
 - η Ε.Ο. Νο 5 με τίτλο «Καλουδιανά – Κεφάλι – Χρυσοσκαλίτισσα δια Βουλγάρω, Τοπολίων, Έλους, Κούνενι και Στομίου», στο τμήμα Έλους, Κούνενι και Στόμιο.
 - η Ε.Ο. Νο 8 με τίτλο «Νωπήγια – Μαλάθυρος-Σάσαλος δια Φαλειανών και Σφακοπηγαδίου»
- ✓ το λοιπό κύριο οδικό δίκτυο αποτελείται από τις υπόλοιπες συνδετήριες οδούς μεταξύ των οικισμών και,
- ✓ το λοιπό οδικό δίκτυο αποτελείται από το αγροτικό δίκτυο και τις τοπικές οδούς εντός των ορίων των οικισμών.

▪ **ΔΗΜΟΣ ΠΛΑΤΑΝΙΑ**

Το οδικό δίκτυο στον Καλλικρατικό Δήμο Πλατανιά συγκροτείται συνολικά από:

- ✓ Τα τμήματα του νέου Βόρειου Οδικού Άξονα Κρήτης (ΒΟΑΚ) που διατρέχει το Δήμο εγκάρσια με κατεύθυνση Χανιά – Κολυμπάρι, και περιλαμβάνει τους κόμβους Πλατανιά, Ταυρωνίτη και Κολυμβαρίου.
- ✓ Το τμήμα της παλιάς Εθνικής Οδού Κίσαμος – Χανιά που αποτελεί δευτερεύον εθνικό δίκτυο.
- ✓ Το πρωτεύον επαρχιακό δίκτυο με βάση το ΦΕΚ 293/Β/17-4-1995 αποτελείται από :
 - **Δήμος Πλατανιά**
 - Την Ε.Ο. Νο 10 «Κολυμπάρι – Επισκοπή – Πανέθυμος δια Σπηλιάς – Δρακώνας και Δελιανών» στο τμήμα «Κολυμπάρι – Σπηλιά – Δρακώνα»
 - Την Ε.Ο. Νο 14 «Ταυρωνίτης – Βουκολιές – Κάντανος – Παλαίοχωρα»
 - Την Ε.Ο. Νο 27 «Χανιά – Αλικιανός – Παλαίοχωρα δια Νέων Ρουμάτων, Σελλί, Σέμπρωνα, Αγίας Ειρήνης, Ροδοβανίου, Τεμενίων και Αζωγυρέ», στο τμήμα «Χανιά – Αλικιανός – Νέα Ρούματα»

- Την Ε.Ο. Νο 32 «Χανιά – Φουρνές – Ομαλός διά Λάκκων»
- **Δήμος Κισσάμου**
 - Την Ε.Ο. Καλουδιανά-Βουλγάρω-Τοπόλια-Στροβλές, κατά το τμήμα του Καλουδιανά-Βουλγάρω-Τοπόλια- Κουτσοματάδος.
 - Την Ε.Ο. Νωπήγεια-Κωλένη
 - Την Ε.Ο. Κίσσαμος-Γραμβούσα-Πλάτανος
- ✓ Το δευτερεύον επαρχιακό δίκτυο με βάση το ΦΕΚ 293/Β/17-4-1995 αποτελείται από :
 - **Δήμος Πλατανιά**
 - Την Ε.Ο. Νο 10 «Κολυμπάρι – Επισκοπή – Πανέθυμος δια Σπηλιάς – Δρακώνας και Δελιανών» στο υπόλοιπο τμήμα της εκτός «Κολυμπάρι – Σπηλιά – Δρακώνα»
 - Την Ε.Ο. Νο 11 «Νοχιά – Επισκοπή»
 - Την Ε.Ο. Νο 12 «Άσπρα Νερά – Ροδωπού – Δίκταινα»
 - Την Ε.Ο. Νο 13 «Ραπανιανά – Βούβες»
 - Την Ε.Ο. Νο 15 «Νέμπρος – Δρακώνα»
 - Την Ε.Ο. Νο 16 «Πολεμάρχι – Βούβες»
 - Την Ε.Ο. Νο 17 «Βουκολιές – Επισκοπή»
 - Την Ε.Ο. Νο18 «Ζυμβραγού – Καρές – Επισκοπή»
 - Την Ε.Ο. Νο 19 «Ζυμβραγού – Δελιανά»
 - Την Ε.Ο. Νο 20 «Κακόπετρος – Παλαιά Ρούματα»
 - Την Ε.Ο. Νο 23 «Μάλεμε – Ντερές – Νέα Ρούματα»
 - Την Ε.Ο. Νο 24 «Πολεμάρχι – Ζουνάκι – Βουκολιές»
 - Την Ε.Ο. Νο 25 «Γεράνι – Λουτράκι –Μανωλιόπουλο – Ντερές»
 - Την Ε.Ο. Νο 26 «Πλατανιάς – Πατελάρι – Κουφός»
 - Την Ε.Ο. Νο 28 «Αλικιανός – Μανωλιόπουλο – Ζουνάκι»
 - Την Ε.Ο. Νο 29 «Αλικιανός – Βατόλακος – Σκονίζος»
 - Την Ε.Ο. Νο 33 «Φουρνές - Μεσκλά»
 - **Δήμος Κισσάμου:** Στο δήμο Κισσάμου εντοπίζονται μια σειρά οδών που χαρακτηρίζονται ως δευτερεύοντες επαρχιακοί δρόμοι, βάσει του Β.Δ. της 6-2-1956 (ΦΕΚ 47 Α'/8-2-56). Πρόκειται για ασφαλτοστρωμένους δρόμους, με ανεπαρκή, ωστόσο, γεωμετρικά

χαρακτηριστικά και χωρίς την αναγκαία συντήρηση, σε αρκετά σημεία. Απόρροια είναι η κατάσταση του οδοστρώματος να είναι μέτρια ή κακή.

- ✓ Τους κύριους δημοτικούς δρόμους που είναι χαρακτηρισμένοι από το Δ.Σ.
- ✓ Το λοιπό δημοτικό οδικό δίκτυο που αποτελείται από τις υπόλοιπες συνδετήριες οδούς μεταξύ των οικισμών και,
- ✓ Το λοιπό οδικό δίκτυο που αποτελείται από τις αγροτικές οδούς, και τις δημοτικές οδούς εντός των οικισμών.

Σύμφωνα με τα δεδομένα των παλαιότερων πολεοδομικών μελετών υπάρχουν επίσης ορισμένοι αγροτικοί δρόμοι οι οποίοι αποτελούν πολύ σύντομες συνδέσεις μεταξύ των δημοτικών ενοτήτων, αλλά και μεταξύ του Δήμου και των όμορων του, για τους οποίους θα πρέπει να εκπονηθούν μελέτες και να βρεθεί χρηματοδότηση για την βελτίωση της βατότητας τους, έτσι ώστε να καθίσταται δυνατή η εύκολη και ασφαλής διέλευση και η συχνή χρήση τους. Οι βασικότεροι από αυτούς είναι:

- ✓ ο δρόμος που συνδέει τον οικισμό Κεφάλια της Δ.Ε. Βουκολιών με τον οικισμό Σέμπρωνα της Δ.Ε. Μουσούρων, (έχουν γίνει κάποιες παρεμβάσεις σε τμήμα αυτής της οδού).
- ✓ ο δρόμος που συνδέει τον οικισμό Π. Ρουμάτων της Δ.Ε. Βουκολιών με τον οικισμό Σέμπρωνα της Δ.Ε. Μουσούρων,
- ✓ ο δρόμος που συνδέει τον οικισμό Μεσαύλια της Δ.Ε. Βουκολιών με τον οικισμό Μαλάθυρο του Δήμου Κισσάμου,
- ✓ ο δρόμος που συνδέει τον οικισμό Κακόπετρο της Δ.Ε. Βουκολιών με τον οικισμό Ζυμβραγού της Δ.Ε. Κολυμβαρίου (έχουν γίνει κάποιες παρεμβάσεις σε τμήμα αυτής της οδού)
- ✓ ο δρόμος που συνδέει τον οικισμό Άστρικά της Δ.Ε. Κολυμβαρίου με τον οικισμό Μεσονήσι του Δήμου Κισσάμου (έχουν γίνει κάποιες παρεμβάσεις σε τμήμα αυτής της οδού)
- ✓ ο δρόμος που συνδέει τον οικισμό Ντερέ της Δ.Ε. Πλατανιά με τον οικισμό Σκονίζο της Δ.Ε. Μουσούρων (έχει δημοπρατηθεί έργο για την βελτίωση αυτής της οδού από το Δήμο Πλατανιά ύψους 210.000,00€, αλλά θα χρειαστούν παραπάνω πόροι για να μπορέσει να ολοκληρωθεί)
- ✓ ο δρόμος που συνδέει τον οικισμό Βούβες της Δ.Ε. Κολυμβαρίου με τον επαρχιακό δρόμο Ταυρωνίτη – Παλαιόχωρας στο ύψος της τ.κ. Βουκολιών (έχει δημοπρατηθεί έργο για την

βελτίωση αυτής της οδού από τον πρώην Δήμο Κολυμβαρίου ύψους 475.000,00€, αλλά θα χρειαστούν επιπλέον πόροι για να μπορέσει να ολοκληρωθεί)

Με εξαίρεση το τμήμα του ΒΟΑΚ που φέρει χαρακτηριστικά «κλειστού» αυτοκινητοδρόμου, η ποιότητα μέρους του λοιπού οδικού δικτύου αξιολογείται μέτρια και ειδικά στις χαμηλότερες βαθμίδες οδών. Τα σημαντικότερα προβλήματα αφορούν στα μικρά πλάτη του οδοστρώματος και γενικότερα στην αναντιστοιχία τεχνικών χαρακτηριστικών – κυκλοφοριακού φόρτου/ρόλου δρόμων και στην ελλειπή σήμανση. Σε δρόμους των παραλιακών οικισμών, προβλήματα υπάρχουν από την έλλειψη πεζοδρόμων, και χώρων στάθμευσης. Επίσης, περιστασιακά προβλήματα δημιουργούνται τους θερινούς μήνες από την αύξηση του κυκλοφοριακού φόρτου, κατά μήκος της παλαιάς Εθνικής Οδού που συνιστά πλέον το βασικό εμπορικό δρόμο μια σειράς οικισμών. Κατά τη διάρκεια της τουριστικής περιόδου, το κυκλοφοριακό πρόβλημα, είναι κατά τόπους σημαντικό, αναδεικνύοντας την ανάγκη ενός ολοκληρωμένου σχεδίου διαχείρισης της στάθμευσης, στο παραλιακό κομμάτι του Δήμου δηλαδή από την Τ.Κ. Πλατανιά έως και την Τ.Κ. Κολυμβαρίου, καθώς και την εκπόνηση μιας ολοκληρωμένης συγκοινωνιακής μελέτης που θα οδηγήσει σε κυκλοφοριακό ανασχεδιασμό και θα υποδείξει ενέργειες και δράσεις απαραίτητες για την επίλυση του προβλήματος.

Στο δήμο Κισσάμου, το οδικό δίκτυο των δημοτικών και αγροτικών δρόμων είναι χωματόδρομοι ή τσιμεντοστρωμένοι, στην πλειοψηφία τους. Στο πλαίσιο του ΓΠΣ του Δήμου Κισσάμου, προτείνεται η βελτίωση του οδικού άξονα Χερσονήσου Γραμβούσας, η αναβάθμιση και βελτίωση του οδικού άξονα από τον οικισμό Πλάτανο, διαμέσου του οικισμού Καβούσι και μέχρι τον αρχαιολογικό χώρο στα Φαλάσαρνα, η βελτίωση του οδικού άξονα Βουλγάρω-Μακρωνάς-Χουδαλιανά-Αρμενοχώρι-Τριαλώνια και, τέλος, η βελτίωση του παραδρόμου της Π.Ε.Ο. 90 μεταξύ των οικισμών Καρφαλών και Νωπηγείων.

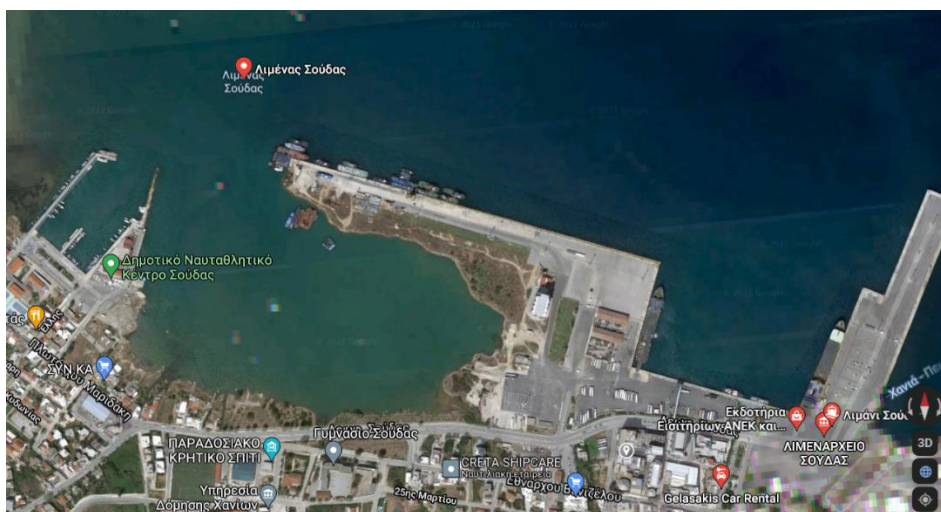
2.12.2. Θαλάσσιες Μεταφορές

Σε επίπεδο θαλάσσιων μεταφορών προωθείται η αξιοποίηση των σημαντικών επενδύσεων οι οποίες πραγματοποιήθηκαν στα λιμάνια, τις μαρίνες και τα αλιευτικά καταφύγια της Κρήτης με τη λειτουργική ιεράρχηση του ρόλου τους, την αισθητική τους αναβάθμιση ως πυλών εισόδου της νήσου και την συμπλήρωσή τους με ανάλογες υποδομές. Ο λιμένας Καστελίου εντάσσεται στα λιμάνια εθνικής σημασίας (διαπεριφερειακής εμβέλειας) με επιβατική και εμπορευματική λειτουργία. Δρομολόγια πλοίων Καστέλι Κισσάμου συνδέουν το λιμάνι μέσω Κυθήρων και

Καλαμάτας με τον Πειραιά με εβδομαδιαία δρομολόγια καθ'όλη τη διάρκεια του χρόνου. Από το Καστέλι ταξιδεύουν επίσης διαθέσιμα σκάφη για το νησί Γραμβούσα.

Πρέπει να σημειωθεί πως ο Δήμος Χανίων διαθέτει επιβατικό και εμπορικό λιμάνι στη Σούδα, το οποίο συνδέεται κυρίως με το λιμάνι του Πειραιά, μέσω ημερήσιων δρομολογίων, ενώ υποδέχεται και κρουαζιερόπλοια. Σύμφωνα με την Υπουργική Απόφαση 831 του 2007 (ΥΑ 8315.07 ΦΕΚ Β/202/2007) για την Π.Ε. Χανίων, οι λιμένες της Περιφέρειας Κρήτης κατατάσσονται στις ακόλουθες κατηγορίες:

- Λιμένες Διεθνούς Ενδιαφέροντος (Κατηγορία Κ1): Ηρακλείου, Σούδας-Χανίων
- Λιμένες Εθνικής Σημασίας (Κατηγορία Κ2): Ρεθύμνου
- Λιμένες Μείζονος Ενδιαφέροντος (Κατηγορία Κ3): Αγ. Νικολάου Λασιθίου, Σητείας
- Λιμένες Τοπικής Σημασίας (νομαρχιακού επιπέδου): όπου κατατάσσονται όλοι οι λοιποί λιμένες, μεταξύ δε αυτών και το, πλησίον της περιοχής ανάπτυξης, Ενετικό λιμάνι των Χανίων



Εικόνα 3: Λιμένας Σούδας, (Πηγή: Googlemaps)

Σύμφωνα με στοιχεία της Ένωσης Λιμένων Ελλάδος (Ε.ΛΙΜ.Ε.) οι αφίξεις κρουαζιερόπλοιων στο λιμάνι της Σούδας (Χανίων) ανήλθαν το 2019 στις 132 (από 78 το 2018), σημειώνοντας άνοδο 69,23% και οι αφίξεις επιβατών κρουαζιέρας ανήλθαν στις 265.956 (από 139.944 το 2018), σημειώνοντας άνοδο της τάξης του 52,62%.

Αναλυτικότερα στην ευρύτερη περιοχή μελέτης υπάρχουν οι παρακάτω λιμενικές εγκαταστάσεις :

✓ Λιμάνι Κολυμβαρίου

Ο λιμένας Κολυμβαρίου βρίσκεται στο δυτικό άκρο του Κόλπου των Χανίων και απέχει 25 χιλιόμετρα από την πόλη των Χανίων. Ο λιμένας χρησιμοποιείται κυρίως ως αλιευτικό καταφύγιο.

Αποτελείται από δύο λιμενολεκάνες:

- 1) Την εξωτερική λιμενολεκάνη με κρηπιδώματα συνολικού μήκους 400μ. με ωφέλιμο βάθος - 4,00μ. και
- 2) Την εσωτερική παλιά λιμενολεκάνη με κρηπιδώματα συνολικού μήκους περίπου 120μ. σε ωφέλιμο βάθος - 1,50μ. έως -2,00μ. Υπάρχει διαμορφωμένη Χερσαία Λιμενική Ζώνη συνολικής επιφάνειας 18.000 m².

Η κατασκευή του λιμένα έγινε σταδιακά από το 1960 με πρώτη φάση την εσωτερική λιμενολεκάνη. Η εξωτερική λιμενολεκάνη προστατεύεται από τον υπήνεμο μόλο μήκους 190μ. ο οποίος κατασκευάστηκε κατ' επέκταση του υπάρχοντος ανατολικού μόλου του παλαιού λιμένα και από νέο προσήνεμο μόλο στο βορρά.

Σύμφωνα με τα υπάρχοντα στοιχεία, στο λιμάνι Κολυμβαρίου ελλιμενίζονται μόνιμα περίπου 15-20 επαγγελματικά σκάφη Παράκτιας Αλιείας, με ολικό μήκος έως 12μ. Επίσης στο λιμένα σταθμεύουν και αρκετά (περισσότερα από 25) μικρά ερασιτεχνικά Αλιευτικά Σκάφη. Περιστασιακά το Αλιευτικό καταφύγιο Κολυμβαρίου λόγω της θέσης του εξυπηρετεί πολλά από τα σκάφη που έχουν έδρα τους σε άλλα λιμάνια του κόλπου Χανίων.



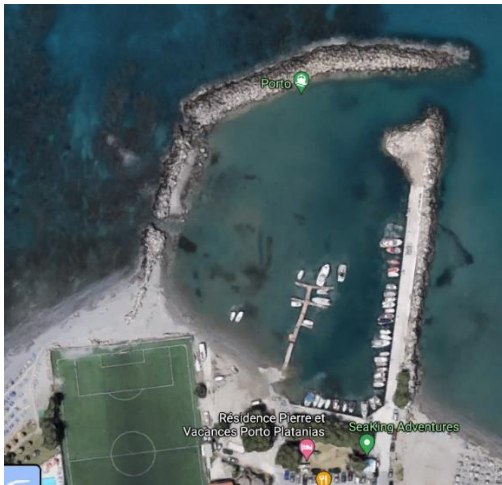
Εικόνα 4: Λιμάνι Κολυμβαρίου, (Πηγή: Googlemaps)

Σε ό,τι αφορά τα επαγγελματικά σκάφη ο μέσος ετήσιος αριθμός κατάπλων είναι περίπου 600. Για τον εν λόγω λιμένα, το 2019 υπογράφηκε η σύμβαση για το έργο “ ΕΠΕΚΤΑΣΗ-ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΛΙΜΕΝΑ ΚΟΛΥΜΒΑΡΙΟΥ Π.Ε. ΧΑΝΙΩΝ”, συνολικού προϋπολογισμού 5.645.161,29€. Σύμφωνα με τα στοιχεία που παρέχονται από τη Τεχνική έκθεση της διακήρυξης του έργου, τα προτεινόμενα έργα περιλαμβάνουν: Επέκταση του υφιστάμενου προσήνεμου μώλου - Λιμενικά έργα εσωτερικής λιμενολεκάνης- Αρχιτεκτονική Διαμόρφωση χερσαίου χώρου του Λιμένα – αποθήκες για τους χρήστες, χώρους υγιεινής WC, Δίκτυα παροχών ηλεκτρικού ρεύματος και φωτισμού, δίκτυο παροχών νερού, δίκτυο πυρόσβεσης στο χερσαίο χώρο του λιμένα - ενίσχυση θωράκισης του προσήνεμου μώλου με φυσικούς ογκολίθους και ως συνοδό έργο τρεις κυματοθραύστες με φυσικούς ογκολίθους για την προστασία της παρακείμενης ακτής. Ήδη τα έργα έχουν ολοκληρωθεί και αναμένεται η παράδοσή τους σε λειτουργία.



Εικόνα 5: Πρόταση διαμόρφωσης νέου λιμένα (Πηγή: Τεχνική Έκθεση διακήρυξης Έργου)

✓ Λιμάνι Πλατανιά



Εικόνα 6: Λιμάνι Πλατανιά, (Πηγή: Googlemaps)

Το λιμάνι του Πλατανιά βρίσκεται μπροστά από τον οικισμό του Πλατανιά του Δήμου Πλατανιά. Γεωγραφικά ευρίσκεται στον κόλπο των Χανίων περίπου 16 χιλιόμετρα δυτικά της πόλης των Χανίων στην καρδιά της τουριστικότερης περιοχής της Π.Ε. Χανίων. Ο λιμένας εξυπηρετεί πληθώρα σκαφών αναψυχής καθώς και μεγάλο αριθμό (περισσότερα από 30) μικρών ερασιτεχνικών αλιευτικών σκαφών μήκους μικρότερου των 8,0 m. Υπάρχουν κρηπιδώματα από χυτό σκυρόδεμα συνολικού μήκους 130 περίπου μέτρων σε βάθος από -2,0 έως -2,50 m, διαμορφωμένη χερσαία ζώνη συνολικής επιφάνειας

1.600 m² περίπου. Στον λιμενίσκο υπάρχει και υποτυπώδης ράμπα ανέλκυσης - καθέλκυσης

σκαφών, η οποία, ιδιαίτερα τους θερινούς μήνες, χρησιμοποιείται από πληθώρα μόνιμων κατοίκων της περιοχής αλλά και επισκεπτών.

✓ Λιμάνι Κισσάμου

Στο δήμο Κισσάμου ο κεντρικός λιμένας είναι αυτός του ομώνυμου οικισμού που, βάσει του του ισχύοντος (από το 2018) ΠΧΠ Κρήτης, κατατάσσεται στους εθνικής σημασίας λιμένες, οπότε έχει διαπεριφερειακή εμβέλεια. Ο λιμένας αυτός βρίσκεται στο δυτικό άκρο του κόλπου της Κισσάμου και σε απόσταση 3 χλμ. ΒΔ της ομώνυμης πόλης και περιβάλλεται από την βραχώδη χερσόνησο με την επωνυμία «Καβονήσι». Ο λιμένας είναι το δυτικότερο λιμάνι της Κρήτης και συνδέει ακτοπλοϊκά την Κρήτη με την Πελοπόννησο, διαδραματίζοντας σημαντικό ρόλο στην οικονομική ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής, αφού πέραν των επιβατών, εξυπηρετείται η διακίνηση διαφόρων ειδών εμπορευμάτων καθώς και τουριστικών πλοιαρίων, αλιευτικών σκαφών και σκαφών αναψυχής. Η κίνηση του λιμένα ανέρχεται σε περίπου 20-25.000 επιβάτες ετησίως.



Εικόνα 7: Λιμάνι Κισσάμου (Καβονησίου), (Πηγή: <https://www.cretandailycruises.com/pages.aspx?id=1048&lang=el>)

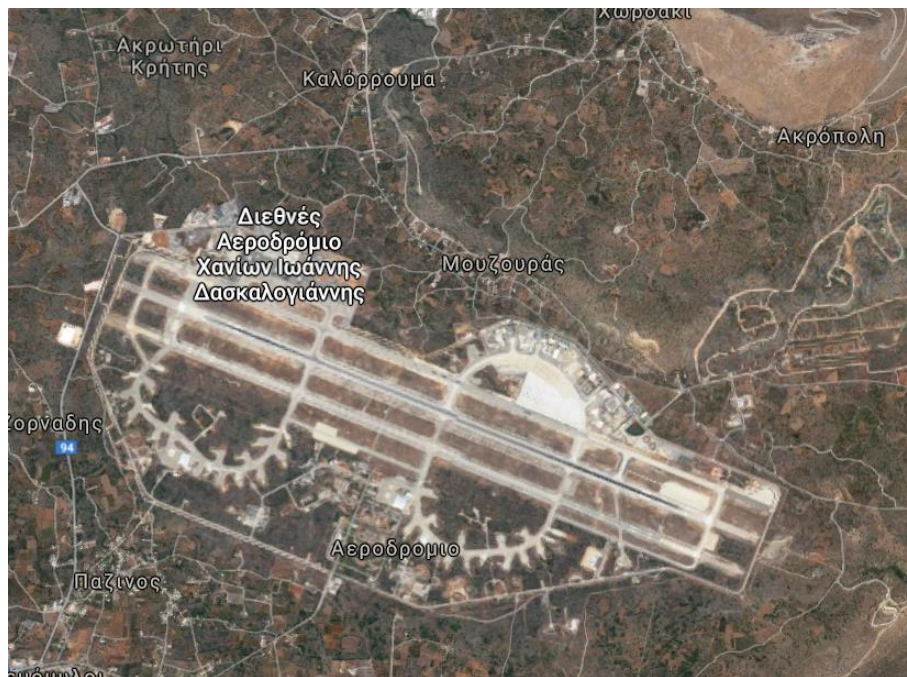
Στον λιμένα υπάρχουν κρηπιδώματα συνολικού μήκους 750 περίπου μ. σε ωφέλιμο βάθος από -4,0 μ. έως -9,0 μ. Υπάρχει διαμορφωμένη χερσαία Λιμενική Ζώνη συνολικής επιφάνειας $E = 65.000,00 \mu^2$, Ισόγειο κτίριο εξυπηρέτησης επιβατών συνολικού εμβαδού $300 \mu^2$ (λειτουργεί ως εστιατόριο – αναψυκτήριο, αλλά στεγάζει και γραφεία – εκδοτήρια εισιτηρίων) . Διαθέτει επίσης ηλεκτρικό γερανό ανυψωτικής ικανότητας 10 τον.

Στον λιμένα εξυπηρετείται και μεγάλος αριθμός αλιευτικών σκαφών ερασιτεχνικών και επαγγελματικών μήκους έως 20 μ. Συνολικά στο λιμάνι Κισσάμου έχουν την έδρα τους περίπου 60

επαγγελματικά Αλιευτικά σκάφη Παράκτιας Αλιείας (40 σκάφη με ολικό μήκος έως 8 μ, 15 σκάφη με μήκος από 8 έως 12 μ, και 5 σκάφη ολικού μήκους άνω των 12 μ).

2.12.3. Εναέριες Μεταφορές

Η εξυπηρέτηση της περιοχής μελέτης πραγματοποιείται κυρίως από τον Διεθνή Αερολιμένα «Ιωάννης Δασκαλογιάννης», που βρίσκεται στη χερσόνησο του Ακρωτηρίου στην Π.Ε. Χανίων. Ο Αερολιμένας συνδέεται με την Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη με καθημερινές πτήσεις, ενώ το μεγαλύτερο μέρος του χρόνου συνδέεται επίσης και με πολλές πρωτεύουσες και πόλεις του εξωτερικού με απευθείας πτήσεις charter.



Εικόνα 8: Διεθνές Αεροδρόμιο Χανίων, (Πηγή: Googlemaps)

Σε σχέση με τις αεροπορικές αφίξεις στο αεροδρόμιο των Χανίων "ΙΩΑΝΝΗΣ ΔΑΣΚΑΛΟΓΙΑΝΝΗΣ" για τα τελευταία δύο (2) έτη, όπως αποτυπώνεται στον παρακάτω πίνακα, διαπιστώνεται πως καταγράφεται ένας σημαντικός αριθμός αφίξεων στο σύνολο του έτους, ειδικά στις γραμμές του εσωτερικού. Για το έτος 2020 από το Μάρτιο και μετά, ο χαμηλός αριθμός αφίξεων οφείλεται στους υποχρεωτικούς και μη περιορισμούς των μετακινήσεων που προκλήθηκαν λόγω της πανδημίας COVID- 19 .

1ο ΕΞΑΜΗΝΟ												
ΕΤΟΣ/ΜΗΝΑΣ	ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ		ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ		ΜΑΡΤΙΟΣ		ΑΠΡΙΛΙΟΣ		ΜΑΙΟΣ		ΙΟΥΝΙΟΣ	
	ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΔΙΕΘΝΕΙΣ	ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΔΙΕΘΝΕΙΣ	ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΔΙΕΘΝΕΙΣ	ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΔΙΕΘΝΕΙΣ	ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΔΙΕΘΝΕΙΣ	ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΔΙΕΘΝΕΙΣ
2019	23.419	837	21.809	1.314	24.884	1.800	25.832	57.800	26.293	126.738	30.777	203.248
2020	23.637	1.204	22.571	1.468	10.529	553	383	0	2.945	0	9.232	0
2ο ΕΞΑΜΗΝΟ												
ΕΤΟΣ/ΜΗΝΑΣ	ΙΟΥΛΙΟΣ		ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ		ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ		ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ		ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ		ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	
	ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΔΙΕΘΝΕΙΣ	ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΔΙΕΘΝΕΙΣ	ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΔΙΕΘΝΕΙΣ	ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΔΙΕΘΝΕΙΣ	ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΔΙΕΘΝΕΙΣ	ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΔΙΕΘΝΕΙΣ
2019	35.729	223.736	35.470	205.319	29.471	181.378	25.656	96.195	24.113	2.379	24.903	1.597
2020	17.130	50.127	20.373	78.020	15.383	48.475	14.751	21.815	3.966	114	4.144	0

Πίνακας 39: Αφίξεις αεροδρομίου Χανίων για τα έτη 2019, 2020, (Πηγή: Ίδια επεξεργασία στοιχείων ΥΠΑ)

Σημειώνεται πως το αεροδρόμιο Χανίων βρίσκεται σε απόσταση 45 χιλιομέτρων από τη θέση του προς ανάπτυξη ακινήτου.

Στην ίδια περιοχή βρίσκεται και το στρατιωτικό αεροδρόμιο της 115 Πτέρυγας Μάχης, η οποία εδρεύει στη Σούδα. Ελικοδρόμια υπάρχουν στο Γενικό Νοσοκομείο Χανίων «Αγ. Γεώργιος» και στο Ναυτικό Νοσοκομείο. Η μορφολογία του Δήμου Χανίων, όμως, μπορεί να επιτρέψει την προσγείωση ελικοπτέρων σε πολλά διαφορετικά σημεία, σε όλη την έκτασή του.

Ένα άλλο σημαντικό στοιχείο για τις αερομεταφορές της Κρήτης και ειδικά της περιοχής του έργου, αποτελεί η υπογραφή σύμβασης (2/2021) για το υδατοδρόμιο στο Καστέλι Κισσάμου, του οποίου η λειτουργία αναμένεται έως τέλος του 2023. Τα υδροπλάνα θα έχουν χωρητικότητα 19 θέσεων και θα συνδέουν το Καστέλι Κισσάμου με μια σειρά άλλων νησιών όπως π.χ. τη Σαντορίνη, Μύκονο, Αστυπάλαια, Κύθηρα, κλπ

Τέλος πρέπει να σημειωθεί πως στη περιοχή του Δήμου Πλατανιά βρίσκεται το Ιστορικό αεροδρόμιο του Μάλεμε, το οποίο έχει δυο διαδρόμους διεύθυνσης 13/31 και 03/21, χωρίς φωτισμό. Σημειώνεται πως το αεροδρόμιο είναι κλειστό για εμπορική αεροναυτιλία.



Εικόνα 9: Ιστορικό Αεροδρόμιο Μάλεμε, (Πηγή: <https://www.explorecrete.com/crete-west/GR-maleme-aerodromio-istoria.html>)

2.12.4. Ύδρευση - Άρδευση

Η υδροδότηση του Δήμου Πλατανιά γίνεται από την Διαδημοτική Επιχείρηση Ύδρευσης - Αποχέτευσης Βορείου Άξονα (Δ.Ε.Υ.Α.Β.Α.) Νομού Χανίων με υπόγεια ύδατα τα οποία αντλούνται μέσω γεωτρήσεων ή από πηγές, με τη διαδικασία των υδρομαστεύσεων. Στη συνέχεια, τα νερά αυτά, μέσω κατάλληλων προωθητικών αντλιοστασίων, οδηγούνται στις δεξαμενές (οι οποίες κατασκευάζονται σε όσο το δυνατόν υψηλότερα σημεία), όπου χλωριώνονται και από εκεί διά βαρύτητας διακλαδίζονται στο δίκτυο υδρεύσεως του Δήμου Πλατανιά.

Σύμφωνα με το Αναλυτικό Κείμενο Τεκμηρίωσης της 1ης Αναθεώρησης ΣΔΛΑΠ ΥΔ Κρήτης (ΕΛ 13), Παραδοτέο 9: Επικαιροποίηση Μητρώου Προστατευόμενων Περιοχών [2017], η Διαδημοτική Επιχείρηση Ύδρευσης και Αποχέτευσης (ΔΕΥΑ) Βορείου Άξονα αξιοποιεί 30 σημεία απολήψεων για τις υδρευτικές ανάγκες οικισμών που εξυπηρετεί (βλ. ακόλουθο πίνακα). Δέκα (10) από αυτές ικανοποιούν τα κριτήρια που θέτει η Οδηγία για την αναγνώριση περιοχών που εντάσσονται στο Μητρώο Προστατευόμενων Περιοχών (ΜΠΠ). Η μεγαλύτερη από αυτές είναι η υδροληψία στα Λαχανιά. Το νερό συλλέγεται από τον Σεμπρενιώτη (υδρομάστευση) και στην συνέχεια περνάει από κλειστές δεξαμενές, όπου αρχικά καθιζάνουν τα ιζήματα και, έπειτα, σε μια δεύτερη δεξαμενή, όπου πραγματοποιείται το δεύτερο στάδιο καθίζησης. Μετέπειτα, το νερό μεταφέρεται σε δεξαμενή όπου γίνεται η απολύμανση (χλωρίωση) και η διανομή στο δίκτυο.

α/α	Όνομασία /Τοποθεσία	Χ	Υ	Μέση Ετήσια Απόληψη Νερού	Μέση Ημερήσια Απόληψη Νερού (m ³ /day)
1	ΛΑΧΙΑΝΑ	481234	3920542	131.050	359
2	ΒΑΤΟΛΑΚΚΟΣ (ΑΓ ΑΝΤΩΝΙΟΣ)	488215	3920154	49.866	137
3	ΧΟΡΤΕΣ	480352	3914950	11.563	32
4	ΚΑΡΑΝΟΥ 1 (ΚΑΡΕΣ)	491729	3916538	10.921	30
5	ΜΕΣΑΥΛΙΑ	475437	3918881	10.600	29
6	ΠΡΑΣΕΣ 2 (ΚΑΤΣΟΥΛΙΑΝΑ)	485820	3914851	7.066	19
7	ΒΑΒΟΥΛΕΔΟ	479848	3915743	5.701	16
8	ΚΑΤΩ ΚΑΚΟΠΕΤΡΟΣ (ΛΑΓΚΟΣ)	477787	3918421	4.979	14
9	ΝΕΑ ΡΟΥΜΑΤΑ	486066	3917181	4.898	13
10	ΟΡΘΟΥΝΙ 2 (ΓΕΡΟΣ ΠΛΑΤΑΝΟΣ)	490907	3916949	4.095	11
11	ΣΕΜΠΡΩΝΑΣ 5 (ΜΙΧΕΛΙΑΝΑ -	481803	3914103	4.015	11
12	ΚΑΡΑΝΟΥ 2 (ΜΠΟΡΙΑΝΑ)	491501	3917010	3.935	11
13	ΚΑΨΑΛΟΡΥΑΚΟ (ΚΕΦΑΛΑ)	481037	3918668	3.774	10
14	ΠΗΓΑΔΑ (ΚΑΤΩ ΦΩΤΑΚΑΔΩ)	479827	3921465	3.614	10
15	ΚΑΚΟΠΕΤΡΟΣ (ΜΑΡΚΕΤΙΑΝΑ)	477138	3919280	2.730	7
16	ΣΕΜΠΡΩΝΑΣ 1 (ΠΛΑΤΑΝΟΣ-	483761	3914375	2.409	7
17	ΟΡΘΟΥΝΙ 5 (ΓΙΑΝΝΟΥΚΙΑΝΑ)	489703	3916764	2.409	7
18	ΕΜΠΡΩΝΑΣ 4 (ΜΠΟΜΠΟΛΙΑΝΑ)	483559	3915450	2.088	6
19	ΧΩΣΤΗ	487806	3915394	1.927	5
20	ΠΡΑΣΕΣ 1 (ΓΙΑΝΝΟΥΚΑΡΙΑΝΑ)	486445	3915168	1.686	5
21	ΛΑΓΓΟΣ 1 (ΦΑΣΑΣ)	489736	3919640	1.686	5
22	ΟΡΘΟΥΝΙ 1 (ΜΠΡΕΤΣΙΑΝΑ)	490506	3916972	1.606	4
23	ΛΑΓΓΟΣ 2 (ΞΑΓΟΡΕΥΤΗΣ)	489572	3918790	1.606	4
24	ΜΕΡΤΕ	485877	3921580	1.205	3
25	ΣΚΟΝΙΖΟ	487448	3921713	1.205	3
26	ΣΕΜΠΡΩΝΑΣ 3 (ΧΑΝΟΘΙΑΝΑ)	482681	3915492	1.205	3
27	ΟΡΘΟΥΝΙ 3 (ΠΕΡΑ ΧΩΡΙΟ)	491414	3917448	1.205	3
28	ΟΡΘΟΥΝΙ 4 (ΣΚΟΥΛΙΑΝΑ)	491095	3917048	1.205	3
29	ΑΣΚΟΡΔΑΛΟΣ	493642	3917808	1.124	3
30	ΣΕΜΠΡΩΝΑΣ 2 (ΣΑΛΛΙΑΝΑ)	482709	3914981	803	2

Πίνακας 40: Σημεία για τις υδρευτικές ανάγκες οικισμών που εξυπηρετεί η ΔΕΥΑΒΑ, (Πηγή: ΣΜΠΕ Μελέτης ΕΣΧΑΣΕ COSTA NOPIA)

Συμπληρωματικά των ανωτέρω, η ΔΕΥΑΒΑ τροφοδοτείται ετησίως και με 900.000m³ περίπου νερό για ύδρευση από τον ΟΑΚ Α.Ε.Πέραν της ΔΕΥΑΒΑ, στην Δυτική Κρήτη δραστηριοποιείται και ο Οργανισμός Ανάπτυξης Κρήτης Α.Ε. (Ο.Α.Κ. Α.Ε.), ο οποίος ιδρύθηκε τον Ιούνιο του 2013 (ΦΕΚ 1473/18-06-2013), με τη συγχώνευση των Οργανισμών Ανάπτυξης Δυτικής και Ανατολικής Κρήτης

(Ο.Α.ΔΥ.Κ. & Ο.ΑΝ.Α.Κ.) και τη μεταφορά των αρμοδιοτήτων και έργων των Ειδικών Υπηρεσιών Δημοσίων Έργων ΕΥΔΕ ΒΟΑΚ και ΕΥΔΕ Αποσελέμη.

Ο Ο.Α.Κ. Α.Ε. μεταξύ άλλων διαχειρίζεται:

Τρία (3) μεγάλα Φράγματα στην Κρήτη (το Φράγμα Αποσελέμη στο Ηράκλειο, το Φράγμα Ποταμών στο Ρέθυμνο και το Φράγμα Βαλσαμιώτη στα Χανιά), τη Λιμνοδεξαμενή Αγίου Γεωργίου στο Οροπέδιο Λασιθίου, ταμειυτήρες σε όλη την Κρήτη συνολικής χωρητικότητας 230.000m³ και δύο διυλιστήρια επεξεργασίας νερού (στα Δράμια και το Ηράκλειο).

Τα υδροαρδευτικά δίκτυα. Συγκεκριμένα, το έργο του πρώην Ο.Α.ΔΥ.Κ «Ολοκληρωμένη διαχείριση των υδατικών πόρων Δυτικής Κρήτης» έχει επεκταθεί με τα δίκτυα της Ανατολικής Κρήτης. Συνολικά τα υδροαρδευτικά δίκτυα του Ο.Α.Κ. Α.Ε. περιλαμβάνουν: 430km κυρίων και δευτερευόντων αρδευτικών δικτύων στη Δυτική Κρήτη (αρδευόμενες περιοχές 135.000 στρ.) και 70km υδρευτικά δίκτυα στην Ανατολική Κρήτη (ύδρευση 264.000 κατοίκων και 125.000 ξενοδοχειακών κλινών). Ο Ο.Α.Κ. Α.Ε. διανέμει ετησίως 40 εκ. m³ νερό για άρδευση και ύδρευση μέσω των δικτύων του, 28 αντλιοστασίων και γεωτρήσεων.

Ειδικότερα, σε ότι αφορά στα δίκτυα στη Δυτική Κρήτη ισχύουν τα εξής:

Στην περιοχή Μυλωνιανών έχουν διανοιχτεί οι υδρογεωτρήσεις Μ1, Μ2, Μ5, Μ8, Μ7 και έχουν κατασκευαστεί (2) δυο δεξαμενές 2Δ1 (+135,40m στάθμης δαπέδου, +141,40m ανωτάτης στάθμης) και χωρητικότητας 6.500 m³ που είναι και συνδεδεμένες μεταξύ τους. Κοντά στις δεξαμενές 2Δ1 υπάρχει το αντλιοστάσιο ελέγχου των Μυλωνιανών που ρυθμίζει τη λειτουργία των συστημάτων της πλήρωσης των δεξαμενών 2Δ1 με νερό από τις πηγές των Μεσκλών και από τις υδρογεωτρήσεις Μ1, Μ2, Μ5, Μ8, Μ7. Στο στάδιο της υλοποίησης βρίσκονται δύο νέες υδρογεωτρήσεις ΜΔ και Μ6, που θα τροφοδοτούν επιπλέον την περιοχή. Ο αγωγός από τα Μεσκλά προς τα Μυλωνιανά (Φ1000 χαλύβδινος) μεταφέρει νερό με αγωγό βαρύτητας από τις πηγές Μεσκλών μέχρι τις δεξαμενές 2Δ1 στα Μυλωνιανά. Οι πηγές Μεσκλών πηγάζουν μεταξύ των υψομέτρων 197m μέχρι 212m. Οι δεξαμενές 2Δ1 μεταφέρουν, με κλειστούς και υπό πίεση αγωγούς, νερό για ύδρευση και άρδευση. Δυτικά, ο αγωγός βαρύτητας μεταφέρει νερό από τις δεξαμενές 2Δ1, στις δεξαμενές 2Δ1α (Περιβόλια, h=108m, Q= 4000m³), 2Δ1β (Μουρνιές, h=103m, Q=6500m³), 2Δ1γ Νεροκούρου, h=96m, Q=6500m³), και 2Δ1δ (Τσικαλαριά, h=89m, Q=4000m³). Στην περιοχή του Κάμπου Χανίων, υπάρχουν 3 υδρογεωτρήσεις που είναι απευθείας συνδεδεμένες με το δίκτυο και τροφοδοτούν την

περιοχή των Μουρνιών και του Νεροκούρου την καλοκαιρινή περίοδο. Ο κεντρικός αγωγός καταλήγει στο προωθητικό αντλιοστάσιο του Βλητέ, όπου το νερό συγκεντρώνεται σε ένα φρεάτιο μείωσης πίεσης. Στη συνέχεια, αντλείται από το φρεάτιο προς τις δεξαμενές των Κορακιών (3Δ1, $h=215\text{m}$, $Q=2000\text{ m}^3$ & 6500 m^3) για να καλύψει τις ανάγκες της περιοχής. Ο δεύτερος αγωγός χρησιμοποιείται για τη μεταφορά νερού από το αντλιοστάσιο Ζούρμπου προς το Ακρωτήρι με τη βοήθεια του προωθητικού αντλιοστασίου και τη δεξαμενή των Μ. Χωραφιών όπου το προωθεί προς τις δεξαμενές 3Δ1. Στην περιοχή του Ακρωτηρίου υπάρχουν 4 αντλιοστάσια για την προώθηση του νερού προς τις δεξαμενές και τα δίκτυα διανομής τις περιοχής.

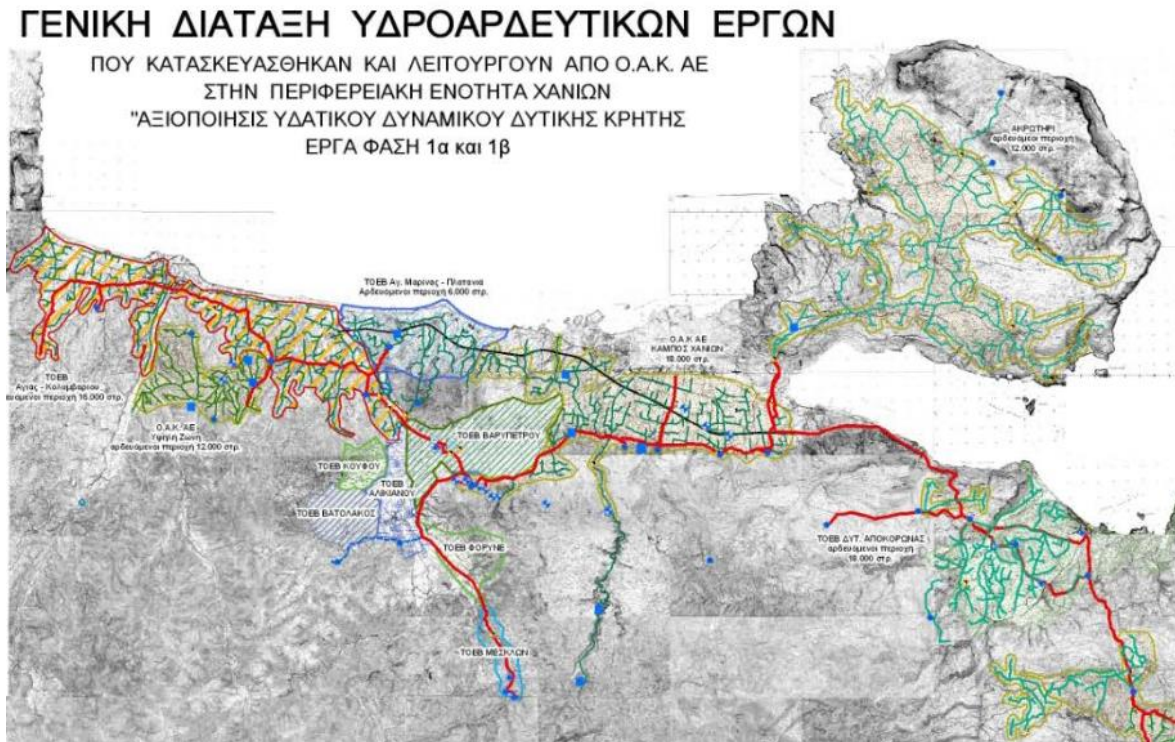
Η περιοχή του Ακρωτηρίου τροφοδοτείται με νερό από τις πηγές των Μεσκλών, από τις υδρογεωτρήσεις των Μυλωνιανών (ύδρευση και άρδευση) και τις πηγές του Ζούρμπου (άρδευση). Οι υδρογεωτρήσεις Μυλωνιανών περιλαμβάνουν την τροφοδότηση αρδευτικού και υδρευτικού νερού. Η ύδρευση του Δήμου Χανίων και του Δήμου Πλατανιά συμπληρώνεται με νερό από τις υδρογεωτρήσεις Μυλωνιανών και της πηγές των Μεσκλών. Οι υδρογεωτρήσεις Μυλωνιανών συμπληρώνουν την τροφοδότηση με νερό για άρδευση στην περιοχή του Κάμπου Χανίων και την περιοχή του Ακρωτηρίου.

Στην περιοχή των πηγών Καλαμιώνα έχει κατασκευαστεί ένα διάφραγμα με υπερχειλιστή με στάθμη 34m. Κατάντι των πηγών Καλαμιώνα και της Λίμνης Αγιάς, δίπλα στο υδροηλεκτρικό εργοστάσιο της ΔΕΗ, υπάρχει το φρεάτιο φόρτισης που τροφοδοτείται με νερό από τις πηγές Καλαμιώνα και από τον αγωγό βαρύτητας της Λίμνης της Αγιάς.

Από το φρεάτιο φόρτισης ξεκινά ο αγωγός Φ1200 που τερματίζει στο Φ2 μπροστά από το αντλιοστάσιο 2Α3 (Πατελάρι). Το αντλιοστάσιο 2Α3 ενισχύεται από το πηγάδι Φ6 και από το νερό από το Φράγμα Βαλσαμιώτη. Απευθείας με το δίκτυο έχει συνδεθεί το πηγάδι στο Βλάτος. Ο αγωγός συνεχίζει από το αντλιοστάσιο Πατελαρίου μέχρι τη δεξαμενή 2Δ3 (Πατελαρίου), το οποίο με αγωγό βαρύτητας τροφοδοτεί τη δεξαμενή 2δ3β και το αντλιοστάσιο 2Α6 (Γεράνι). Ο χαλύβδινος αγωγός μεταφοράς νερού με διάμετρο (Φ1200 έως Φ800) συνεχίζει ως τον τερματισμό του στο Κολυμπάρι. Από τον αγωγό τροφοδοτούνται τα αρδευτικά δίκτυα της ΤΟΕΒ Αγ. Μαρίας- Πλατανιά, ΤΟΕΒ Αγιάς – Κολυμπαρίου και την Υψηλή Ζώνη Αγιάς – Κολυμπαρίου.

Η Υψηλή Ζώνη καλύπτει μια περιοχή 10.000 στρ. στην ευρύτερη περιοχή: 1) Μάλεμε, Κονομαρίου, Ξαμουδοχωρίου, Βλαχερνίτισσας, Κυπαρίσσου και Συριλίου και 2) την περιοχή Βουκολιών –

Νεριανών με αρδευόμενη περιοχή 2.000 στρ. Το έργο της Υψηλής Ζώνης αποτελείται από το προωθητικό αντλιοστάσιο Γερανίου και τις δεξαμενές Γερανίου ($Q=2\chi 6.500\text{m}^3$), Κοντομαρίου ($Q=600\text{m}^3$) και Κυπάρισσου ($Q=800\text{m}^3$). Η περιοχή των Βουκολιών υδροδοτείται από το πηγάδι Βουκολιών και την υδρογεώτρηση Νεριανών ενώ χρησιμοποιεί και τη δεξαμενή Βουκολιών ($Q=900\text{m}^3$).



Εικόνα 10: Υδροαρδευτικά δίκτυα ΟΑΚ ΑΕ στη Δυτική Κρήτη –ΠΕ Χανίων, (Πηγή: ΣΜΠΕ μελέτης ΕΣΧΑΣΕ COSTA ΝΟΡΙΑ)

Χαρακτηριστικά σημειώνεται ότι, από το 2016 η Δ.Ε.Υ.Α.Β.Α. έχει αναλάβει το δίκτυο άρδευσης στις περιοχές που δεν δραστηριοποιούνται οι ΤΟΕΒ που βρίσκονται στα διοικητικά όρια του Δήμου Πλατανιά.

Σε ότι αφορά στον Δήμο Κισσάμου, φορέας διανομής των νερών ύδρευσης είναι ο Δήμος. Ο μεγαλύτερος όγκος του νερού ύδρευσης προέρχεται από τις πηγές στο Κολένη που βρίσκονται στη Δ.Ε. Μηθύμνης και ικανοποιεί τις ανάγκες ύδρευσης και άρδευσης στο βόρειο τμήμα του Δήμου. Στους υπόλοιπους οικισμούς η ύδρευση γίνεται είτε από επιφανειακές πηγές είτε από γεωτρήσεις. Η υπόγεια λεκάνη Κωλένη είναι μία καρστική υδροφόρος λεκάνη, έκτασης 42 km². Το νερό της λεκάνης μεταγγίζεται στις προσχώσεις του χειμάρρου Κωλένη και, στη συνέχεια, κινείται κατά ένα

μέρος υπόγεια και κατά το υπόλοιπο επιφανειακά που εκφορτίζεται από τρεις πηγές κατάντη της Παλαιάς Εθνικής Οδού, αυτές των Μπολιανών, των Αγ. Πάντων και του Αγ. Παντελεήμονα. Υπολογίζεται ότι ο μέσος όγκος νερού που εκφορτίζεται το χρόνο από τον υδροφορέα ανέρχεται σε $22 \times 10^6 \text{ m}^3$, από τον οποίο τα $10,5 \times 10^6 \text{ m}^3$ εκφορτίζονται από τις παραπάνω πηγές. Η εκμετάλλευση σήμερα μέρους των υπόγειων νερών του χειμάρρου Κωλένη για ύδρευση γίνεται με αντλήσεις μέσα από τις υδρευτικές γεωτρήσεις Γ86, Γ87 και Γ471 και τις υδροαρδευτικές γεωτρήσεις Γ85 και Γ85Α, που έχουν διανοιχθεί στην κοίτη του χειμάρρου (βλέπε κάτωθι πίνακα).

Η κάλυψη των υδρευτικών αναγκών των υπόλοιπων οικισμών της ενδοχώρας γίνεται, όπως αναφέρθηκε, από τοπικούς υδατικούς πόρους (γεωτρήσεις ή πηγές). Οι υδατικοί πόροι για την άρδευση εκτάσεων των συλλογικών αρδευτικών δικτύων του βόρειου τμήματος της περιοχής μελέτης προέρχονται από γεωτρήσεις στην καρστική υπόγεια λεκάνη του χειμάρρου Κωλένη. Η κάλυψη των αναγκών σε νερό των υπόλοιπων, μεμονωμένων, συλλογικών, αρδευτικών δικτύων, όπως αυτών στην περιοχή Πλάτανος - Γραμβούσα και στην περιοχή Σφηναρίου αλλά και μικρότερων, τοπικών, αρδευτικών έργων, όπως αυτών στον Κάμπο, στις Στροβλές, στο Βουλγάρω, στο Σφακοπηγάδι, στις Καλάθενες κλπ. γίνεται από τοπικούς υδατικούς πόρους, που προέρχονται, κατά κύριο λόγο, από γεωτρήσεις ή/και πηγές.

α/α	Κωδικός Γεώτρησης	Θέση Γεώτρησης (οικισμός)	X	Y	Χρήση	Παροχή
1	Γ46	ΜΟΥΡΙ	473401	3921291	ΥΔΡΟ/ΑΡΔΕΥΣΗ	40
2	Γ70	ΜΑΚΡΩΝΑΣ	472800	3922655	ΥΔΡΟ/ΑΡΔΕΥΣΗ	20
3	Γ73	ΔΕΡΜΙΤΖΙΑΝΑ	472720	3923924	ΥΔΡΟ/ΑΡΔΕΥΣΗ	55
4	Γ471	ΚΟΛΕΝΙ	474103	3927892	ΥΔΡΕΥΣΗ	50
5	Γ85	ΚΟΛΕΝΙ	474284	3927849	ΥΔΡΟ/ΑΡΔΕΥΣΗ	0
6	Γ85Α	ΚΟΛΕΝΙ	474301	3927841	ΥΔΡΟ/ΑΡΔΕΥΣΗ	120
7	Γ86	ΚΟΛΕΝΙ	474200	3927946	ΥΔΡΕΥΣΗ	180
8	Γ87	ΚΟΛΕΝΙ	474209	3927937	ΥΔΡΕΥΣΗ	0
9	Γ76	ΥΔΡΕΥΣΗ ΚΑΛΟΥΔΙΑΝΩΝ	472624	3924747	ΥΔΡΕΥΣΗ	35
10	Γ42	ΚΑΨΑΝΙΑΝΑ	471799	3920762	ΥΔΡΟ/ΑΡΔΕΥΣΗ	40
11	Γ44	ΦΑΡΑΓΓΙ	471775	3919855	ΥΔΡΕΥΣΗ	50
12	Γ34	ΓΑΛΟΥΒΑΣ	466624	3923148	ΥΔΡΕΥΣΗ	30
13	Γ33	ΚΟΝΙΔΙΑΝΑ	466011	3924978	ΥΔΡΟ/ΑΡΔΕΥΣΗ	30
14	Γ479	ΝΤΑΜΠΑΡΙΑΝΑ	465587	3924469	ΥΔΡΟ/ΑΡΔΕΥΣΗ	30
15	Γ40	ΜΥΛΟΣ	470866	3921648	ΥΔΡΟ/ΑΡΔΕΥΣΗ	40
16	Γ10	ΑΖΩΓΥΡΕΣ	463458	3929326	ΥΔΡΕΥΣΗ	30
17	Γ254	ΛΑΡΔΑΣ	464032	3926471	ΥΔΡΟ/ΑΡΔΕΥΣΗ	30
18	Γ14	ΜΕΤΟΧΙ	465659	3929298	ΑΡΔΕΥΣΗ	25
19	Γ11	ΣΦΑΚΟΣ	464033	3929213	ΥΔΡΟ/ΑΡΔΕΥΣΗ	20

α/α	Κωδικός Γεώτρησης	Θέση Γεώτρησης (οικισμός)	Χ	Υ	Χρήση	Παροχή
20	Γ592	ΤΡΑΧΗΛΑΣ- ΠΕΤΡΟΚΟΠΙΟ	466016	3929259	ΑΡΔΕΥΣΗ	5
21	Γ18	ΦΟΥΡΝΑΔΩ	465181	3928007	ΑΡΔΕΥΣΗ	15
22	Γ37	ΚΡΥΑ ΒΡΥΣΗ	467183	3926498	ΑΡΔΕΥΣΗ	80
23	Γ33	ΚΟΝΙΔΙΑΝΑ	466011	3924978	ΥΔΡΟ/ΑΡΔΕΥΣΗ	30
24	Γ90	ΚΟΛΕΝΙ	474217	3927845	ΥΔΡΕΥΣΗ	240
25	Γ36	ΠΕΛΕΚΑΝΟΣ	*	*	ΑΡΔΕΥΣΗ	25
26	Γ1	ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ 1	460129	3924101	ΑΡΔΕΥΣΗ	45
27	Γ2	ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ 2	460455	3924028	ΑΡΔΕΥΣΗ	50
28	Γ3	ΑΓΙΟΣ ΦΩΤΙΟΣ	460861	3924219	ΑΡΔΕΥΣΗ	80
28	Γ628	ΑΓΙΟΣ ΦΩΤΙΟΣ	460635	3923856	ΑΡΔΕΥΣΗ	30
30	Γ630	ΛΑΓΓΟΣ	463353	3925654	ΑΡΔΕΥΣΗ	50
31	Γ591	ΛΕΙΒΑΔΑΚΙΑ	461606	3923172	ΑΡΔΕΥΣΗ	15
32	Γ252	ΛΙΜΝΗ ΚΟΡΝΑΡΟΥ	464093	3925794	ΥΔΡΟ/ΑΡΔΕΥΣΗ	25
33	Γ555	ΜΕΤΟΧΙ	461468	3925265	ΑΡΔΕΥΣΗ	15
34	Γ349	ΜΕΤΟΧΙ ΑΚΤΗΣ	*	*	ΑΡΔΕΥΣΗ	15
35	Γ25	ΜΟΥΡΙΑ	463217	3926807	ΑΡΔΕΥΣΗ	20
36	Γ4	ΠΑΤΕΛΑ 1 - ΡΙΚΙΑΣ	461730	3924185	ΑΡΔΕΥΣΗ	40
37	Γ271	ΠΑΤΕΛΑ 2	461503	3924356	ΑΡΔΕΥΣΗ	75
38	Γ253	ΠΛΑΤΑΝΟΣ	*	*	ΑΡΔΕΥΣΗ	20
39	Γ553	ΡΑΠΑΝΑΣ-ΜΕΤΟΧΙ	461469	3925265	ΑΡΔΕΥΣΗ	15
40	Γ5	ΡΥΑΚΙ ΚΟΤΣΙΦΟΥ	461904	3924572	ΑΡΔΕΥΣΗ	30
41	Γ590	ΤΣΙΓΚΑΝΟΠΟΥΛΟ	461290	3923784	ΑΡΔΕΥΣΗ	20
42	Γ35	ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	468447	3922074	ΥΔΡΟ/ΑΡΔΕΥΣΗ	50
43	Γ71	ΚΑΜΑΡΑ	472896	3923279	ΑΡΔΕΥΣΗ	50
44	Γ84	ΚΟΛΕΝΙ	474209	3927885	ΥΔΡΕΥΣΗ	0
45	Γ89	ΚΟΛΕΝΙ	474187	3927877	ΑΡΔΕΥΣΗ	240
46	Γ80	ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΑ	470474	3922753	ΑΡΔΕΥΣΗ	20
47	Γ81	ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΑ	*	*	ΑΡΔΕΥΣΗ	15
48	Γ79	ΠΛΟΥΜΙΣΤΟΣ	470295	3924179	ΑΡΔΕΥΣΗ	35
49	Γ448	ΑΓΙΑ ΕΙΡΗΝΗ - ΜΠΑΧΑΔΙΑΝΑ	474413	3920626	ΑΡΔΕΥΣΗ	25
50	Γ91	ΚΟΛΕΝΙ	474248	3927852	ΥΔΡΕΥΣΗ	240
51	Γ48	ΧΡΙΣΤΟΣ	474156	3921083	ΑΡΔΕΥΣΗ	65
52	Γ78Α	ΑΓΑΘΟΚΑΜΠΟΣ-ΠΥΡΓΟΣ	473663	3925514	ΑΡΔΕΥΣΗ	50
53	Γ627	ΚΑΤΕΡΜΑΔΩ	472442	3924666	ΑΡΔΕΥΣΗ	40
54	Γ74	ΛΕΠΙΔΟΦΟΡΟΣ- ΚΕΝΤΡΙΚΗ	472612	3924314	ΑΡΔΕΥΣΗ	50
55	Γ75	ΠΡΟΦΗΤΗΣ ΗΛΙΑΣ	472339	3924038	ΑΡΔΕΥΣΗ	40
56	Γ69	ΧΟΥΔΑΛΙΑΝΑ	473237	3922744	ΑΡΔΕΥΣΗ	65
57	Γ43	ΚΑΨΑΝΙΑΝΑ	471863	3920539	ΑΡΔΕΥΣΗ	15
58	Γ82	ΛΥΡΙΔΙΑΝΑ-	474960	3927562	ΑΡΔΕΥΣΗ	40
59	Γ77Α	ΡΕΧΤΡΑ	472948	3925293	ΑΡΔΕΥΣΗ	55
60	Γ624	ΣΟΠΟΤΟ	469577	3921822	ΑΡΔΕΥΣΗ	50
61	Γ608	ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	465048	3928493	ΑΡΔΕΥΣΗ	15
62	Γ608Α	ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ - ΔΙΑΚΛΑΔΩΣΗ	465252	3928619	ΑΡΔΕΥΣΗ	20
63	Γ9	ΑΖΩΓΥΡΕΣ	463375	3929092	ΑΡΔΕΥΣΗ	10

α/α	Κωδικός Γεώτρησης	Θέση Γεώτρησης (οικισμός)	X	Y	Χρήση	Παροχή
64	Γ629	ΓΡΑΜΒΟΥΣΑ	463600	3927252	ΑΡΔΕΥΣΗ	10
65	Γ23	ΚΑΜΑΡΤΣΟΣ	464628	3927032	ΑΡΔΕΥΣΗ	20
66	Γ15	ΚΑΜΠΟΣ	465830	3929889	ΑΡΔΕΥΣΗ	10
67	Γ17	ΚΑΜΠΟΣ	*	*	ΑΡΔΕΥΣΗ	8
68	Γ7	ΚΑΜΠΟΣ	*	*	ΑΡΔΕΥΣΗ	20
69	Γ13	ΚΑΜΠΟΣ-ΔΕΞΑΜΕΝΗ	*	*	ΑΡΔΕΥΣΗ	20
70	Γ20	ΚΑΡΕΦΙΛΙΑΝΑ	463821	3927970	ΑΡΔΕΥΣΗ	25
71	Γ21	ΚΑΡΕΦΙΛΙΑΝΑ-ΤΑΜΠΑΚΑΡΙΑ	464015	3927436	ΑΡΔΕΥΣΗ	25
72	Γ19	ΚΟΥΤΟΥΦΙΑΝΑ	464003	3928445	ΑΡΔΕΥΣΗ	55
73	Γ421	ΛΑΡΔΑ-ΜΑΣΤΟΡΑΚΙ	464183	3927017	ΑΡΔΕΥΣΗ	35
74	Γ464	ΛΑΡΔΑΣ-ΚΑΜΙΝΙΑ	464450	3926003	ΥΔΡΟ/ΑΡΔΕΥΣΗ	85

Πίνακας 41: Οι κυριότερες πηγές υδρευτικής, αρδευτικής και υδρο-αρδευτικής χρήσης με χωρική αναφορά στις Δ.Ε. Κισσάμου και Μηθύμνης, (Πηγή: ΣΜΠΕ μελέτης ΕΣΧΑΣΕ COSTA ΝΟΡΙΑ)

Σημαντικό πρόβλημα τόσο λόγω ανεπάρκειας υδατικών πόρων για αρδεύσεις όσο και ποιότητας νερού, λόγω υφαλμύρυνσής του, υφίσταται κυρίως στο δυτικό τμήμα του Δήμου Κισσάμου και συγκεκριμένα στην παράκτια περιοχή Πλατάνου - Γραμβούσας και στην περιοχή Σφηναρίου.

Επιπλέον, υπάρχει πρόβλημα ύδρευσης και άρδευσης στο δυτικό τμήμα του Δήμου Κισσάμου και, συγκεκριμένα, στις περιοχές Πλατάνου σε ότι αφορά την άρδευση και Κάμπου Λιβαδίων Χρυσοσκαλίτισσας και Ελαφονήσου σε ότι αφορά την ύδρευση, κυρίως τους θερινούς μήνες. Περαιτέρω, πρόβλημα επάρκειας υδατικών πόρων για ύδρευση εντοπίζεται κυρίως στο δυτικό τμήμα της περιοχής του Δήμου και, συγκεκριμένα, στην περιοχή Πλατάνου – Γραμβούσας. Για το λόγο αυτό ανατέθηκαν δύο μελέτες λιμνοδεξαμενών, μία για άρδευση της περιοχής του Πλατάνου με χωροθέτηση πλησίον του Σφηναρίου και μία για ύδρευση του δυτικού τμήματος της Δ.Ε. Ιναχωρίου με πιθανή χωροθέτηση πλησίον του Κάμπου.

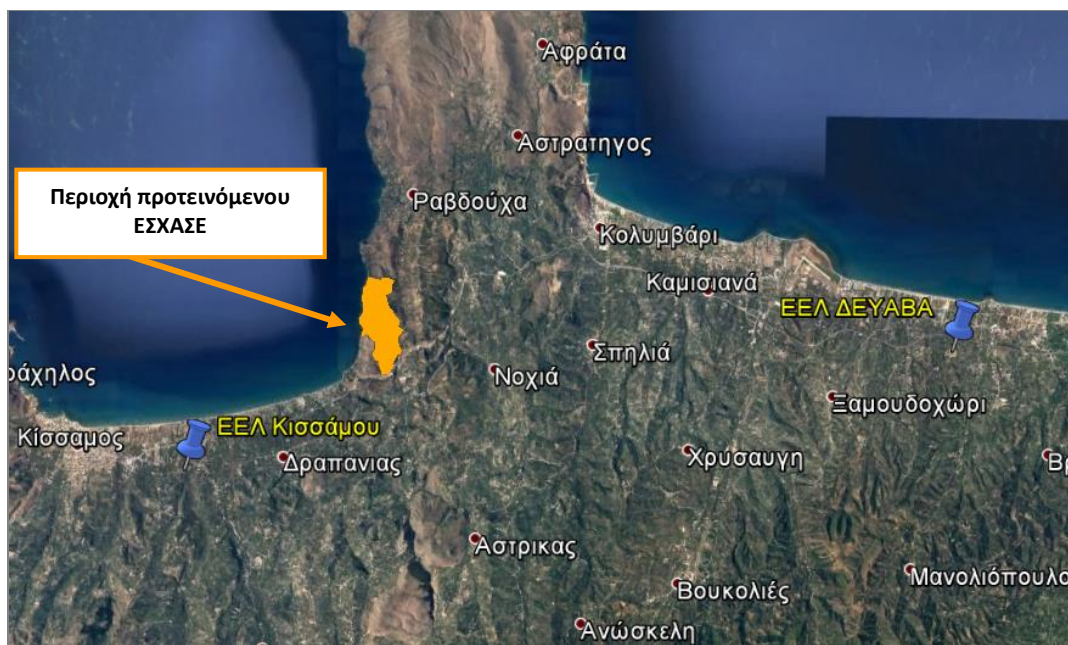
Μεγαλύτερη ανάλυση για τη ύδρευση, γίνεται εντός της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του ΕΣΧΑΣΕ.

2.12.5. Αποχέτευση

Εντός των διοικητικών ορίων της περιοχής μελέτης (Δήμοι Πλατανιάς και Κισσάμου) λειτουργούν δυο (2) Εγκαταστάσεις Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ). Η πρώτη αφορά στην Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ) της Δ.Ε.Υ.Α. Βορείου Άξονα (35°30' 44,36"Β, 23°52' 1,28"Α), η οποία εξυπηρετεί όλο το παραλιακό μέτωπο του Βόρειου Άξονα της Π.Ε. Χανίων από Κλαδισσό έως και Κολυμβάρι. Αντίστοιχα η δεύτερη ΕΕΛ, ήτοι η ΕΕΛ Κισσάμου (35°29' 21,53"Β, 23°40' 46,67"Α)

εξυπηρετεί στην παρούσα φάση μόνο του οικισμού Κισσάμου, ενώ με την ολοκλήρωση των προγραμματισμένων έργων, θα οδηγούνται προς επεξεργασία σε αυτή και τα λύματα των οικισμών της παραλιακής ζώνης του Δ. Κισσάμου.

Το υπόλοιπο τμήμα της περιοχής μελέτης που δεν εξυπηρετείται από τις ΕΕΛ, αποχετεύει τα παραγόμενα αστικά λύματα σε βόθρους, μη διαθέτοντας τις απαιτούμενες υποδομές δικτύων αποχέτευσης και εγκαταστάσεων επεξεργασίας λυμάτων.



Εικόνα 11: Θέσεις εγκαταστάσεων επεξεργασίας λυμάτων των δήμων Κισσάμου και Πλατανιά σε σχέση με τη θέση του εξεταζόμενου ΕΣΧΑΣΕ, (Πηγή: ΣΜΠΕ μελέτης ΕΣΧΑΣΕ COSTA NORIA)

Μεγαλύτερη ανάλυση για τα δίκτυα αποχέτευσης της περιοχής της επένδυσης, γίνεται εντός της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του ΕΣΧΑΣΕ.

Αναλυτικότερα στοιχεία για τις δυο ΕΕΛ της περιοχής μελέτης δίνονται ακολούθως:

- **ΕΕΛ Δ.Ε.Υ.Α.Β.Α. (ΕΙ434018035)**

Η ΕΕΛ της Δ.Ε.Υ.Α. Βορείου Άξονα, βρίσκεται στο Γεράνι του Δήμου Πλατανιά και εξυπηρετεί τις δημοτικές ενότητες Πλατανιά, Βουκολιών & Κολυμβαρίου του Δήμου Πλατανιά και τη δημοτική ενότητα της Νέας Κυδωνίας του Δήμου Χανίων. Με την επέκταση δε των δευτερευόντων δικτύων, θα εξυπηρετεί και τους μεγάλους οικισμούς της ενδοχώρας του δήμου (Δαράτσο, Γαλατάς, Γεράνι, Ξαμουδοχώρι, Βουκολιές, Σπηλιά).

Η πρώτη φάση της εγκατάστασης ολοκληρώθηκε και λειτούργησε το 2007, με δυνατότητα εξυπηρέτησης 30.000 ισοδύναμων κατοίκων, ενώ στην αρχή του 2009 παραδόθηκε και η δεύτερη φάση, οπότε η εγκατάσταση είναι ικανή να εξυπηρετεί τις ανάγκες 60.000 ισοδύναμων κατοίκων. Λόγω της αύξησης της τουριστικής επισκεψιμότητας στο δήμο Πλατανιά, σχεδιάζεται η επέκταση/αναβάθμιση της Ε.Ε.Λ. ώστε η δυναμικότητά της να ανέλθει στις 100.000 ισοδύναμου πληθυσμού.



Εικόνα 12: ΕΕΛ Δ.Ε.Υ.Α.Β.Α., (Πηγή: ΣΜΠΕ μελέτης ΕΣΧΑΣΕ COSTA NOPIA)

Λόγω του τουριστικού χαρακτήρα της εξυπηρετούμενης περιοχής, η εισερχόμενη παροχή των λυμάτων μεταβάλλεται αισθητά, ανάλογα την περίοδο του έτους. Έτσι τη χειμερινή περίοδο (Νοέμβρη έως Απρίλη) δέχεται 4.000-5.000 m³/ημέρα, ενώ τη θερινή περίοδο (Μάη ως Οκτώβρη) δέχεται 10.000-12.000 m³/ημέρα. Συνολικά η ΕΕΛ της ΔΕΥΑΒΑ επεξεργάζεται 2.500.000-2.800.000 m³ το έτος.

Σύμφωνα τόσο με την ιστοσελίδα της ΔΕΥΑΒΑ (<https://www.deyava.gr>), όσο και αυτή της Βάσης Δεδομένων Παρακολούθησης Λειτουργίας Εγκαταστάσεων Επεξεργασίας Λυμάτων της Ειδικής Γραμματείας Υδάτων του ΥΠΕΝ (<http://astikalimata.ypeka.gr/Services/Pages/WtpViewApp.aspx#>),

τα λύματα που δέχεται η εγκατάσταση είναι αστικά και δεν γίνεται υποδοχή βοθρολυμάτων, από βυτιοφόρα. Το δίκτυο αποχέτευσης καλύπτει το 100% των προαναφερθέντων οικισμών.

Η μέθοδος που εφαρμόζεται για την επεξεργασία των αστικών λυμάτων είναι αυτή της ενεργού ιλύος με παρατεταμένο αερισμό και ταυτόχρονη νιτροποίηση και απονιτροποίηση.

Ο τελικός αποδέκτης των επεξεργασμένων λυμάτων είναι η θαλάσσια περιοχή του Γερανίου, μέσω υποθαλάσσιου αγωγού διάχυσης μήκους 1.120m από την ακτή.

Η Ε.Ε.Λ. της Δ.Ε.Υ.Α.Β.Α. λειτουργεί τηρώντας τα όρια και τις απαιτήσεις των εγκεκριμένων Περιβαλλοντικών Όρων, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν.

Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών όρων για την εγκατάσταση επεξεργασίας και καθαρισμού λυμάτων της περιοχής Χανίων Κολυμβαρίου, που βρίσκεται στην περιοχή Γερανίου του Ν. Χανίων : Α.Π. 107157/26-08-1999 Κοινή Απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ-ΥΠ. ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ-ΥΠ. ΥΓΕΙΑΣ & ΠΡΟΝΟΙΑΣ

Τροποποιήσεις:

- ✓ Α.Π.204457/25-10-2011, (ΑΔΑ:45ΟΓ0-ΕΕΜ)
- ✓ Α.Π. 168460/29-05-2013,(ΑΔΑ:ΒΕΧ70-9ΗΗ)
- ✓ Α.Π. 150163/26-06-2015,(ΑΔΑ:6ΟΗΣ465ΦΘΗ-ΥΕΗ)
- ✓ Α.Π 61712/19-12-2016, (ΑΔΑ:7ΗΠΝ4653Π8-ΑΦΤ)
- **Ε.Ε.Λ. Κισσάμου (ΕΛ4340130118)**

Στο δήμο Κισσάμου σταδιακά έχουν κατασκευασθεί, λειτουργούν και ολοκληρώνονται έργα συλλογής, μεταφοράς, επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων, τόσο του ενιαίου αστικού ιστού πόλεως Κισσάμου, όσο και των οικισμών της παραλιακής ζώνης Κόλπου Κισσάμου. Προς το παρόν, σύμφωνα με τη Βάση Δεδομένων Παρακολούθησης Λειτουργίας Εγκαταστάσεων Επεξεργασίας Λυμάτων της Ειδικής Γραμματείας Υδάτων του ΥΠΕΝ (<http://astikalimata.ypeka.gr/Services/Pages/WtrViewApp.aspx#>), η Ε.Ε.Λ. Κισσάμου δέχεται τα λύματα μόνο του οικισμού Κισσάμου. Με την ολοκλήρωση των προαναφερθέντων έργων, θα οδηγούνται προς επεξεργασία στην Ε.Ε.Λ. και τα λύματα των οικισμών της παραλιακής ζώνης.

Η δυναμικότητα της Εγκατάστασης Επεξεργασίας Λυμάτων (Ε.Ε.Λ.) Κισσάμου είναι 10.000 ισοδύναμοι κάτοικοι (Στάδιο Ι) με παροχή σχεδιασμού 2.998m³/ημέρα. Προβλέπεται μελλοντικά μία δεύτερη (Φάση Α) και μία τρίτη σειρά όμοιων μερών (Φάση Β) δυναμικότητας εκάστης 10.000 ι.κ. για να αντιμετωπίσει τις ανάγκες μέχρι το έτος 2040.



Εικόνα 13: Ε.Ε.Λ. Κισσάμου (ΕΙ4340130118), (Πηγή: ΣΜΠΕ μελέτης ΕΣΧΑΣΕ COSTA NORIA)

Η Ε.Ε.Λ. μελετήθηκε να λειτουργεί με το σύστημα του παρατεταμένου αερισμού, με ταυτόχρονη νιτροποίηση - απονιτροποίηση των λυμάτων εντός των δεξαμενών αερισμού και με ηλικία ιλύος τέτοια ώστε αυτή να εξέρχεται από τις δεξαμενές καθίζησης σταθεροποιημένη.

2.12.6. Στερεά Απόβλητα

Εντός της Π.Ε. Χανίων λειτουργεί η ΟΕΔΑ Χανίων στη θέση «Κορακιά» Ακρωτηρίου, η οποία περιλαμβάνει το Εργοστάσιο Μηχανικής Ανακύκλωσης & Κομποστοποίησης (Ε.Μ.Α.Κ.) και τους υφιστάμενους ΧΥΤΑ (Α' φάση) και ΧΥΤΥ (Β' φάση).

Το ανωτέρω έργο, συνολικού προϋπολογισμού 30.000.000 € περίπου, υλοποιήθηκε με συγχρηματοδότηση κατά 75% από το Ταμείο Συνοχής II (2000 – 2006) της Ευρωπαϊκής Ένωσης και κατά 25% από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων. Αρχικά σχεδιάστηκε να δέχεται και να επεξεργάζεται τα απορρίμματα των Δήμων Χανίων, Ακρωτηρίου, Σούδας, Κεραμειών, Ελ. Βενιζέλου, Θερίσου, Ν. Κυδωνίας, Πλατανιά και Μουσούρων, έχει όμως σημαντικά μεγαλύτερη δυναμικότητα. Έτσι σήμερα δέχεται το σύνολο των αστικών απορριμμάτων της Π.Ε. (μόνιμος και εποχιακός πληθυσμός).

Αυτή τη χρονική περίοδο οι δύο αυτές φάσεις (Α' & Β' Φάση) έχουν ενοποιηθεί, σχηματίζοντας ένα ενιαίο απορριμματικό ανάγλυφο.

Λόγω του γεγονότος ότι τα υπολείμματα των ΑΣΑ των Χανίων οδηγούνται στο υφιστάμενο κύτταρο της Φάσης Β', το οποίο έχει σχεδόν κορεστεί, κρίθηκε επιτακτική η επέκταση του ΧΥΤΥ Χανίων – Γ' Φάση.



Εικόνα 14: ΟΕΔΑ Χανίων, (Πηγή: ΣΜΠΕ μελέτης ΕΣΧΑΣΕ COSTA NORIA)

Η προβλεπόμενη επέκταση θα κατασκευαστεί νοτίως των υφιστάμενων εγκαταστάσεων του ΕΜΑΚ και ΧΥΤΥ Χανίων και σε γήπεδο όμορο με τις υφιστάμενες εγκαταστάσεις, σε επαφή με τη λεκάνη του ΧΥΤΥ Β' Φάσης και θα εξυπηρετεί τις ανάγκες της Περιφερειακής Ενότητας Χανίων.

Ειδικότερα, η κατασκευή της επέκτασης θα περιλαμβάνει:

- α. Την κατασκευή ενός κυττάρου επέκτασης και συνέχισης των δραστηριοτήτων της υγειονομικής ταφής των απορριμμάτων, που θα μεγιστοποιεί τη διαθέσιμη χωρητικότητα και τη διάρκεια ζωής του χώρου.
- β. Την κατασκευή βοηθητικών εγκαταστάσεων, οι οποίες σε συνδυασμό με τις υφιστάμενες, θα διασφαλίζουν την πλήρη και ολοκληρωμένη υποστήριξη και λειτουργία όλων των σταδίων λειτουργίας μέχρι την ολοκλήρωση της λειτουργίας της λεκάνης ταφής του Χ.Υ.Τ.Υ.

Για το έργο έχει εκδοθεί η υπ. αρ. 7950/01-03-2012 ΑΕΠΟ, όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει με την υπ. αρ. 200848/23-07-2012 απόφαση τροποποίησης (Τροποποίηση - Συμπλήρωση Απόφασης Έγκρισης Περιβαλλοντικών όρων του έργου «Μονάδα Μηχανικής Διαλογής Κομποστοποίησης και Χώρου Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων- Υπολειμμάτων ΧΥΤ (Α, Β και

Γ φάσεις ανάπτυξης ΧΥΤ) Περιφερειακής Ενότητας Χανίων), επίσης για το εν λόγω έργο έχει συνταχθεί από την ΔΕΔΙΣΑ οριστική μελέτη κατασκευής του έργου.

Φορέας διαχείρισής τους είναι η Διαδημοτική Επιχείρηση Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων (ΔΕΔΙΣΑ Α.Ε.-ΟΤΑ) Χανίων.

Στο ακόλουθο σχήμα απεικονίζεται η θέση του υφιστάμενου ΧΥΤΑ σε σχέση με το εξεταζόμενο έργο. Σε ευθυγραμμία η ΟΕΔΑ Χανίων απέχει από την περιοχή του εξεταζόμενου ΕΣΧΑΣΕ περίπου 41,0 km.



Εικόνα 15: Θέση ΟΕΔΑ Χανίων σε σχέση με τη θέση του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ, πηγή ΣΜΠΕ μελέτης ΕΣΧΑΣΕ COSTA ΝΟΡΙΑ

2.12.7. Ενέργεια – Ανανεώσιμες Πηγές (ΑΠΕ)

Η περιφέρεια Κρήτης αποτελεί έναν ιδιαίτερα σημαντικό ενεργειακό κόμβο. Ειδικά σε ότι αφορά τη παραγωγή ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, το πλούσιο ηλιακό δυναμικό της περιοχής (>1800kwh/kw σε ότι αφορά τη παραγωγή ενέργειας από Φωτοβολταϊκά Συστήματα) λειτουργεί καταλυτικά στη προώθηση των ΑΠΕ.

Παρακάτω γίνεται μια πιο αναλυτική περιγραφή για την ενεργειακή κατάσταση της Περιφέρειας της Κρήτης και της περιοχής μελέτης σύμφωνα με τα στοιχεία που παρέχονται από :

- το έργο: Ενεργειακός Σχεδιασμός Περιφέρειας Κρήτης - Προγραμματική Σύμβαση Περιφέρειας Κρήτης – ΕΜΠ Ηλεκτρολόγων Μηχανικών & Μηχανικών Υπολογιστών

- το σχέδιο δράσης αιεφόρου ενέργειας του Δήμου Πλατανιά
- στοιχεία από τον Ανεξάρτητο διαχειριστή μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας (ΑΔΜΗΕ)

Η Ενεργειακή Ένταση, που μετράτε ως η πρωτογενής ενέργεια ανά μονάδα παραγόμενου ΑΕΠ, αυξανόταν στην Κρήτη μέχρι το 2012 και στη συνέχεια κάμφθηκε ελαφρά το 2013. Η Κρήτη χρειάζεται όλο και περισσότερη ενέργεια ανά μονάδα ΑΕΠ συνολικά και ηλεκτρική ενέργεια ειδικά για την κάλυψη των δραστηριοτήτων της. Αντίθετα η ενεργειακή ένταση στο σύνολο της Ελλάδας μειωνόταν μέχρι το 2010 και αυξήθηκε στη συνέχεια λόγω μεγαλύτερης πτώσης του ΑΕΠ συγκριτικά με την κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας. Αντίθετα στην Κρήτη η ενεργειακή ένταση δεν κάμφθηκε ανάλογα.



Διάγραμμα 9: Ενεργειακή Ένταση Ελλάδας – Κρήτης, (Πηγή: Μελέτη Ενεργειακού Σχεδιασμού Περιφέρειας Κρήτης - Προγραμματική Σύμβαση Περιφέρειας Κρήτης – ΕΜΠ Ηλεκτρολόγων Μηχανικών & Μηχανικών Υπολογιστών)

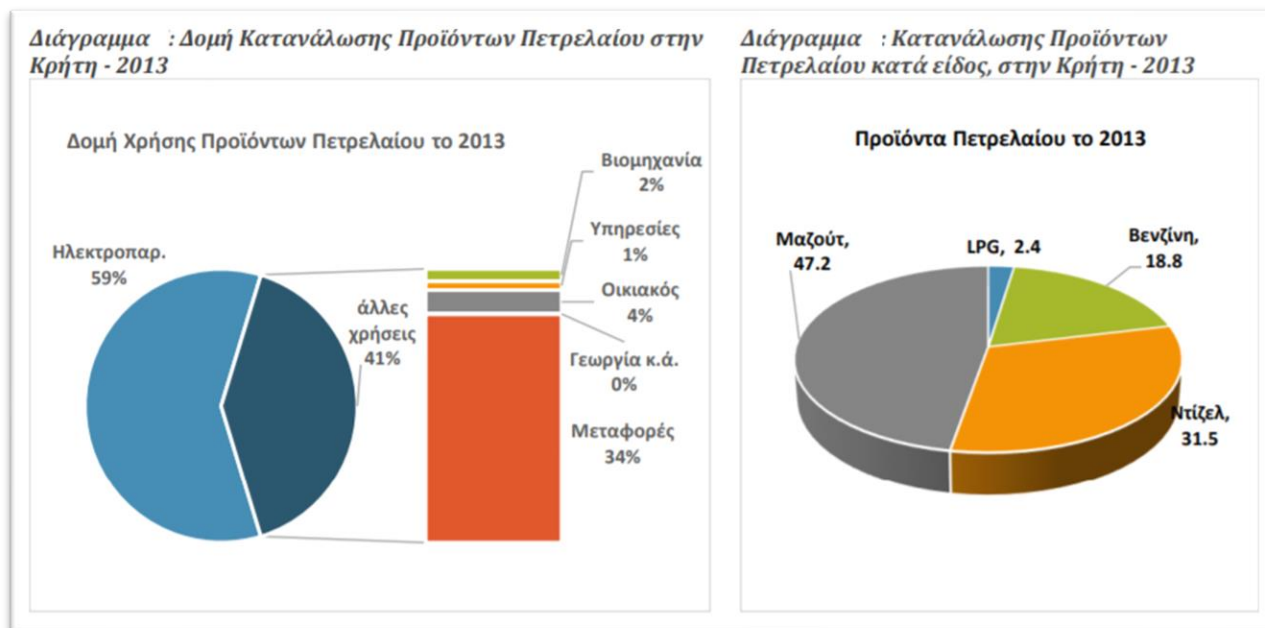
Η ηλεκτρική ένταση της Οικονομίας μετράται ως ο λόγος κατανάλωσης ηλεκτρικής ενέργειας προς το ΑΕΠ. Τόσο στην Κρήτη όσο και στο σύνολο της Ελλάδας παρατηρήθηκε συνεχής αύξηση της ηλεκτρικής έντασης της οικονομίας, η οποία δεν επιβραδύνθηκε κατά το διάστημα της κρίσης. Η κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας μειώθηκε κατά το διάστημα αυτό αλλά ανά μονάδα ΑΕΠ αυξήθηκε. Η τάση αυτή καταδεικνύει την ισχυρή εξάρτηση της οικονομίας από την ηλεκτρική ενέργεια. Το ενεργειακό σύστημα της Κρήτης είναι απόλυτα εξαρτημένο από το πετρέλαιο τόσο στην τελική κατανάλωση όσο και στην ηλεκτροπαραγωγή. Από τα ορυκτά καύσιμα καταναλώνεται μόνο πετρέλαιο. Η υπόλοιπη κατανάλωση περιλαμβάνει μόνο ΑΠΕ, από τις οποίες σημαντικό μερίδιο έχει

η αιολική ενέργεια (ηλεκτροπαραγωγή) και η βιομάζα (τελική κατανάλωση ενέργειας). Η ανάπτυξη των Φ/Β είναι σχετικά πρόσφατη. Οι ΑΠΕ καταλαμβάνουν συνολικά το 11,7% της πρωτογενούς ενέργειας.



Διάγραμμα 10: Ενεργειακό ισοζύγιο Κρήτης, (Πηγή: Μελέτη Ενεργειακού Σχεδιασμού Περιφέρειας Κρήτης - Προγραμματική Σύμβαση Περιφέρειας Κρήτης – ΕΜΠ Ηλεκτρολόγων Μηχανικών & Μηχανικών Υπολογιστών)

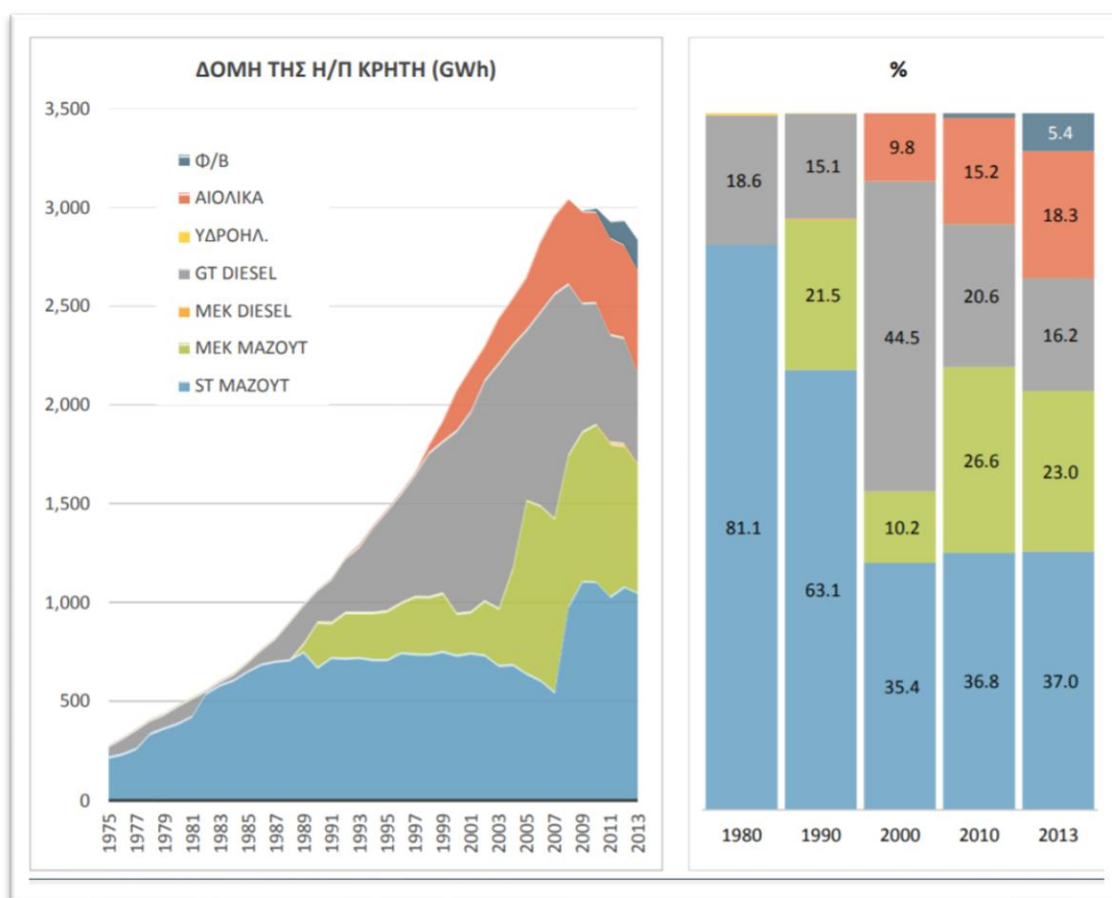
Τα προϊόντα πετρελαίου καταναλώνονται κυρίως στην ηλεκτροπαραγωγή (59% του συνόλου) και στις μεταφορές (33%), ενώ οι λοιποί τομείς έχουν μικρό μερίδιο στην συνολική κατανάλωση πετρελαίου. Οι μεγαλύτερες καταναλώσεις προϊόντων πετρελαίου γίνονται στην ηλεκτροπαραγωγή και στις μεταφορές, οι λοιπές χρήσεις αθροιστικά είναι κάτω του 10%. Το Μαζούτ κατέχει το μεγαλύτερο μερίδιο στο σύνολο των προϊόντων πετρελαίου, και χρησιμοποιείται κυρίως στην ηλεκτροπαραγωγή, ακολουθούμενο από το Diesel που χρησιμοποιείται σε πολλές χρήσεις (ηλεκτροπαραγωγή, μεταφορές, κινητήρες και θερμικές χρήσεις).



Διάγραμμα 11: Δομή Κατανάλωσης προϊόντων πετρελαίου στη Κρήτη, (Πηγή: Μελέτη Ενεργειακού Σχεδιασμού Περιφέρειας Κρήτης - Προγραμματική Σύμβαση Περιφέρειας Κρήτης – ΕΜΠ Ηλεκτρολόγων Μηχανικών & Μηχανικών Υπολογιστών)

Η παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας στο απομονωμένο δίκτυο ηλεκτρισμού της Κρήτης βασίζεται κυρίως σε μονάδες με καύσιμο το Μαζούτ και το Diesel. Το μερίδιο συμμετοχής των καυσίμων αυτών βαίνει μειούμενο κυρίως μετά το 2000, με συμμετοχή περίπου 77.3% (60% Μαζούτ) στην συνολική ηλεκτροπαραγωγή της Κρήτης το 2013. Το υπόλοιπο 23.7% προέρχεται κυρίως από αιολικά, Φωτοβολταϊκά και μικρά υδροηλεκτρικά, δηλαδή κοντά στο άνω τεχνικό όριο των ΑΠΕ για ένα αυτόνομο ηλεκτρικά νησί. Όπως δείχνεται στο διάγραμμα, η ηλεκτροπαραγωγή με καύση Μαζούτ διατηρήθηκε σε σταθερά επίπεδα επί μακρόν, αλλά αυξήθηκε σημαντικά μετά το 2005 με τη σταδιακή εγκατάσταση πρόσθετων μονάδων ατμοστροβίλων και ΜΕΚ. Πρόσφατα γενικεύθηκε η χρήση Μαζούτ με περιεκτικότητα σε θείο 1% αντί του 3% στο παρελθόν. Η χρήση Diesel στην ηλεκτροπαραγωγή έχει περιορισθεί τα τελευταία χρόνια αφού υποκαταστάθηκε από Μαζούτ, κυρίως λόγω κόστους. Η διείδυση των αιολικών υπήρξε έντονη μετά το 2005, ενώ η διείδυση των Φωτοβολταϊκών παρατηρείται μετά το 2010. Τα υδροηλεκτρικά έχουν εξαιρετικά μικρή συμμετοχή στο ηλεκτρικό ισοζύγιο της Κρήτης. Υπάρχουν σημαντικά περιθώρια περαιτέρω ανάπτυξης των Φωτοβολταϊκών, όχι όμως των αιολικών εκτός εάν αυτό γίνει εφικτό με τη διασύνδεση πλέον της

Κρήτης με το ηπειρωτικό δίκτυο της χώρας ή εάν εγκατασταθούν αιολικά σε συνδυασμό με αντλησιοταμίευση. Τα σχετικά έργα είναι πάντως περιορισμένα. Υφίσταται μεγάλος αριθμός αδειών παραγωγής για αιολικά χωρίς όμως τα σχετικά έργα να προχωρούν λόγω κορεσμού της συμμετοχής των αιολικών στο δίκτυο της Κρήτης. Υφίστανται άδειες για θερμικά ηλιακά ηλεκτροπαραγωγής (με αποθήκευση ηλεκτρικής ενέργειας) τα οποία όμως δεν φαίνεται να υλοποιούνται.



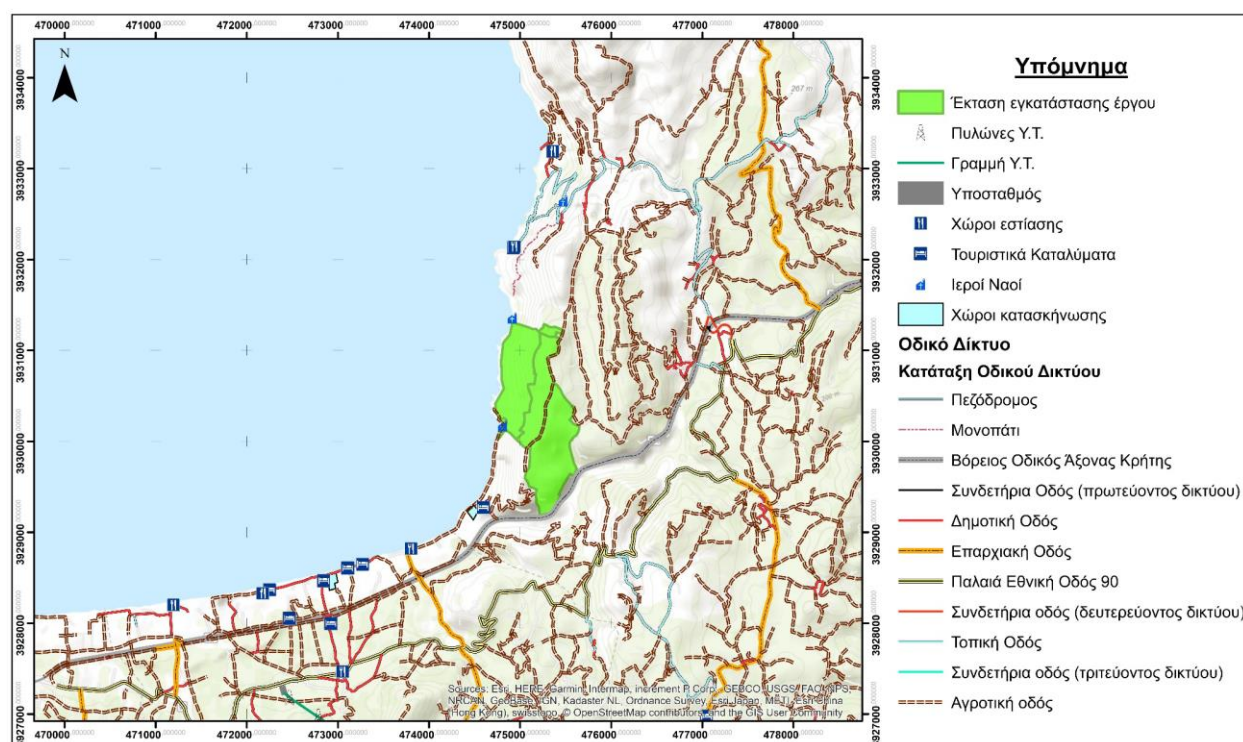
Διάγραμμα 12: Δομή Ηλεκτροπαραγωγής - Ποσοστιαία διάρθρωση της παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας στην Κρήτη, (Πηγή: Μελέτη Ενεργειακού Σχεδιασμού Περιφέρειας Κρήτης - Προγραμματική Σύμβαση Περιφέρειας Κρήτης – ΕΜΠ Ηλεκτρολόγων Μηχανικών & Μηχανικών Υπολογιστών)

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

- ✓ η ενεργή συμμετοχή των φορέων της Περιφέρειας στην προώθηση της κατασκευής αγωγών Φυσικού Αερίου από την Ανατολική Μεσόγειο / Κύπρο - Ανατολική Κρήτη - Ηπειρωτική Χώρα και προς χώρες ΕΕ, στην προώθηση της ανάπτυξης του Συστήματος Μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας της νήσου Κρήτης, με την διασύνδεσή του με το ηπειρωτικό Εθνικό Σύστημα Μεταφοράς, καθώς και στην προετοιμασία -με ερευνητικά προγράμματα- δράσεων για την προστασία του περιβάλλοντος στις εξελισσόμενες συνθήκες υποθαλάσσιων ερευνών της Ν-Α. Μεσογείου. Εξετάζεται ο συνδυασμός των χερσαίων εγκαταστάσεων των αγωγών με τις υφιστάμενες εγκαταστάσεις των Ενεργειακών Κέντρων και ειδικότερα Ενεργειακού Κέντρου Αθρινόλακκου ή ακόμη και του Λιμανιού Τυμπακίου ή και της Ιεράπετρας
- ✓ Υποστήριξη του στόχου 'ισορροπημένη εκμετάλλευση του αιολικού και του ηλιακού δυναμικού του νησιού με ταυτόχρονη διατήρηση των φυσικών και μορφολογικών ιδιαιτεροτήτων του', που επιβάλλει τη διασύνδεση της Κρήτης με την ηπειρωτική χώρα - και επιτρέπει την παραγωγή ενέργειας σε χαμηλότερο από σήμερα κόστος και με σαφώς μικρότερες επιπτώσεις στο περιβάλλον από τις σημερινές ρυπογόνες μονάδες.
- ✓ Προκρίνεται και προωθείται η αρχή της συγκεντρωμένης ανάπτυξης των χρήσεων γης και των δραστηριοτήτων στον χώρο (συμπαγής πόλη, ΒΕΠΕ, περιορισμός της εκτός σχεδίου, κλπ.). Στα ίδια πλαίσια με τις παραπάνω χρήσεις γης, η συγκέντρωση εγκαταστάσεων για παραγωγή ενέργειας προς πώληση από ΑΠΕ νοείται ως 'γενική χρήση γης' εντός των «ευρέων ζωνών αναζήτησης» για εγκατάσταση της συγκεκριμένης δραστηριότητας, οι οποίες δύναται να εξειδικεύονται καταλλήλως από τα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού, χωρίς όμως να αποκλείεται η εγκατάσταση μονάδων ΑΠΕ σε περιοχές εκτός αυτών των ζωνών. Η όποια εγκατάσταση μονάδων ΑΠΕ και ειδικότερα Αιολικών Πάρκων σε περιοχές NATURA 2000 υπόκειται στο σύνολο των ισχυουσών περιβαλλοντικών διατάξεων (διατάγματα προστασίας, εγκρίσεις χωροθέτησης, πράξεις έγκρισης ειδικότερων περιβαλλοντικών όρων και λοιπά). Συνεπώς, επιδιώκεται η κατ' αρχήν χωροθέτηση των εγκαταστάσεων παραγωγής ενέργειας προς πώληση από ΑΠΕ ως εξής: (1) στην ευρύτερη ζώνη των τριών ενεργειακών κόμβων της Κρήτης, (2) στις κεφαλές των μεγάλων φραγμάτων - που μπορούν να συνοδεύονται στο μέλλον από έργα αντλησιοταμίευσης, τα οποία βελτιώνουν την εφεδρεία και την ευστάθεια

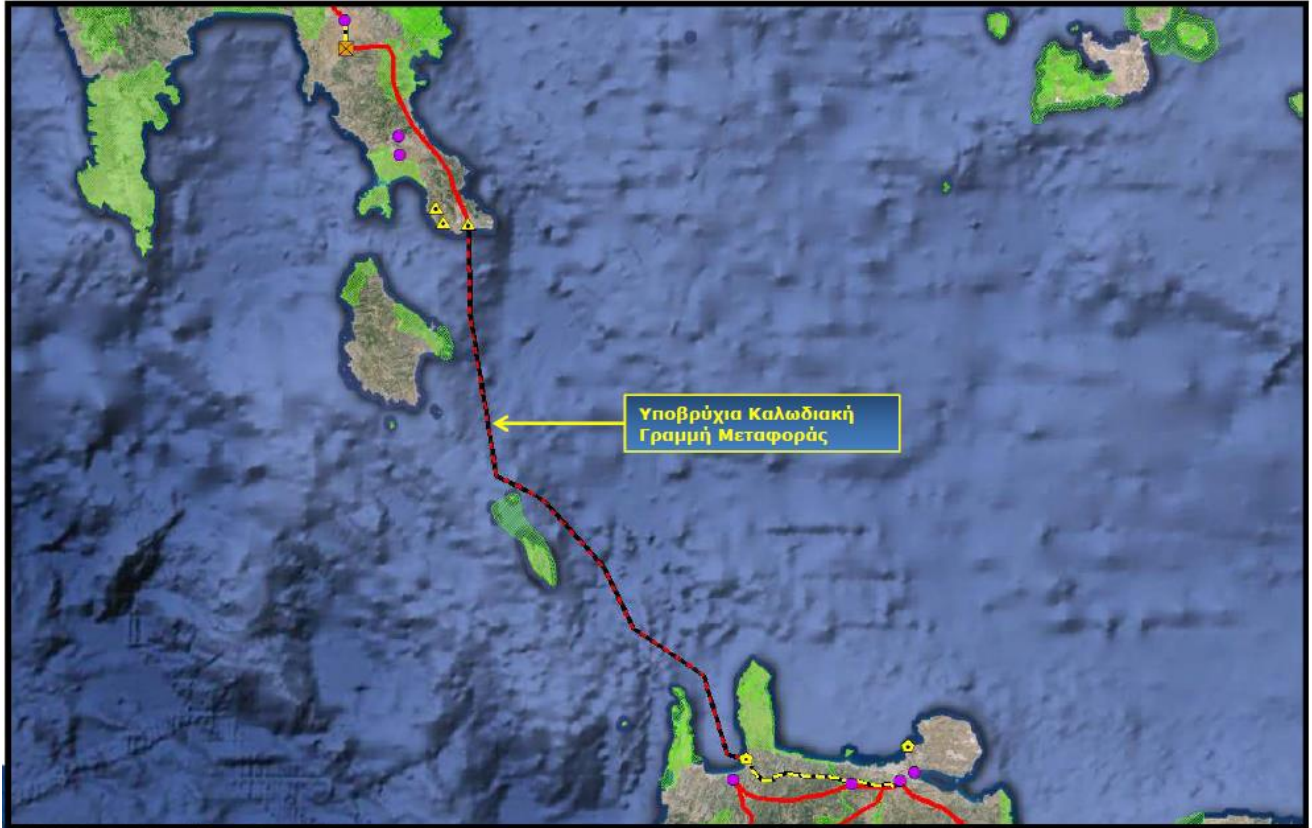
του συστήματος, καθώς και (3) εντός των ορίων «ευρέων ζωνών αναζήτησης για εγκαταστάσεις ΑΠΕ».

- ✓ στηρίζονται κατά προτεραιότητα οι δράσεις εξοικονόμησης ενέργειας και τα συστήματα αυτοπαραγωγής ή παραγωγής ενέργειας μικρής κλίμακας, που δημιουργούν συνείδηση παραγωγού ενέργειας στον καταναλωτή.



Χάρτης 28: Υφιστάμενες υποδομές ευρύτερης περιοχής στη θέση του έργου, (Πηγή: Καραπιδάκης Ε., 2019)

Πρέπει να σημειωθεί πως σύμφωνα με τον ΑΔΜΗΕ το έργο της ηλεκτρικής διασύνδεσης της Κρήτης με την Πελοπόννησο αποτελείται από την κατασκευή της διασύνδεσης 150 kV AC 2x200 MVA μεταξύ Κρήτης και Πελοποννήσου. Το έργο περιλαμβάνει δύο υποβρύχια καλώδια μήκους 135 km έκαστο, αναβαθμίσεις υφιστάμενων και κατασκευή νέων εναέριων Γραμμών Μεταφοράς, υπόγεια καλώδια και υποσταθμούς στην Πελοπόννησο και Κρήτη, σύστημα ελεγχόμενης σύγχρονης αντιστάθμισης αέργου ισχύος (STATCOM) στο Ηράκλειο. Τα σημεία προσγειάωσης των υποβρύχιων καλωδίων είναι στον κόλπο του Κίσσαμου (Κρήτη) και στη χερσόνησο Μαλέα (Πελοπόννησος).



Εικόνα 16: Διασύνδεση Πελοποννήσου με Κρήτη, (Πηγή: ΑΔΜΗΕ)

Πρέπει δε να σημειωθεί πως το εν λόγω έργο είναι ιδιαίτερα σημαντικό για το σύνολο της χώρας μας και είναι :

- ✓ η μεγαλύτερη σε μήκος καλωδιακή διασύνδεση Εναλλασσόμενου Ρεύματος στον κόσμο (174 χλμ).
- ✓ η μεγαλύτερη σε μήκος υποβρύχια καλωδιακή διασύνδεση Υψηλής Τάσης (ΥΤ), με τριπολικό καλώδιο τεχνολογίας μόνωσης XLPE στον κόσμο (132 χλμ).
- ✓ η βαθύτερη υποβρύχια καλωδιακή διασύνδεση Υψηλής Τάσης (ΥΤ), με τριπολικό καλώδιο τεχνολογίας μόνωσης XLPE στον κόσμο (1.000 μέτρα βάθος).
- ✓ Το μεγαλύτερο έως τώρα, ενιαίο έργο σε προϋπολογισμό, στην ιστορία του ΑΔΜΗΕ.

Η διασύνδεση Κρήτης-Αττικής με την ονομασία «Μεγάλη Κρήτη», θα συμπληρώσει το έργο και θα εξασφαλίσει την ενεργειακή επάρκεια και ευστάθεια της Κρήτης. Το έργο για τη διασύνδεση Κρήτης-Αττικής έχει χρονοδιάγραμμα με ορίζοντα ολοκλήρωσης το 2023.



Εικόνα 17: Διασύνδεση Αττικής με Κρήτη, (Πηγή: ΑΔΜΗΕ)

▪ Δήμος Πλατανιά

Από τη χωρική ενότητα του Δήμου (στο μέσο της περιοχής μεταξύ των οικισμών Μανολιόπουλου και Αποθηκών και νότια της Λίμνης) διέρχεται η γραμμή μεταφοράς 150KV Χανιά-Καστέλι (ΔΕΗ). Στην παραπάνω γραμμή μεταφοράς υπάρχει ζώνη δουλειάς διέλευσης πλάτους 40 μέτρων. Βέβαια, έχει διαπιστωθεί πως υπάρχει το σύνθητες δυναμικό που αναμένεται στην Κρήτη. Συγκεκριμένα παρατηρείται υψηλή ηλιοφάνεια και δευτερευόντως ένα αξιόλογο αιολικό δυναμικό. Επίσης, μικρές υδροηλεκτρικές μονάδες ηλεκτροπαραγωγής είναι ίσως δυνατό να τοποθετηθούν σε κάποια υδατορεύματα (π.χ. Πλατανιάς, Ντεριανός) και ίσως σε δίκτυα μεταφοράς νερού. Τέλος, το γεωθερμικό πεδίο είναι κανονικό. Έτσι είναι δυνατό να χρησιμοποιηθούν μόνο τα φυσικά γεωθερμικά πεδία του υπεδάφους και της θάλασσας. Ο Δήμος Πλατανιά συμμετέχει σε διάφορες δράσεις με σκοπό τη προώθηση των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας σε συνδιασμό με την επίτευξη εξοικονόμησης ενέργειας στα δημοτικά κτίρια και τον οδικό φωτισμό.

Αξίζει να σημειωθεί πως ο δήμος Πλατανιά έχει υλοποιήσει σχέδιο δράσης αιεφόρου ενέργειας στα πλαίσια του σύμφωνου Δημάρχων με στόχο τη βιώσιμη ενέργεια του Δήμου.

▪ **Δήμος Κισσάμου**

Στο δήμο Κισσάμου συναντώνται 3 αιολικά πάρκα, το ένα εκ των οποίων είναι σε λειτουργία και βρίσκεται στην τοποθεσία «Προφήτης Ηλία-Παπούρα». Τα υπόλοιπα δύο έχουν λάβει τη σχετική άδεια (25-11-2010) και θα λειτουργήσουν στην τοποθεσία «Βάρδια Πιπεριανών». Σύμφωνα με τα όσα αναφέρει η δημοτική αρχή, στην Κρήτη, οι προοπτικές αξιοποίησης των ΑΠΕ είναι πολύ μεγάλες, καθώς υπάρχει πολύ μεγάλο και κατάλληλο αιολικό δυναμικό καθώς και αξιοποιήσιμο υδάτινο δυναμικό στις ορεινές περιοχές. Κομβική ωστόσο προϋπόθεση για να μπορέσει να υπάρξει ορθολογική αξιοποίηση των ΑΠΕ αποτελεί ο σχεδιασμός για τα ενεργειακά έργα να λαμβάνει χώρα σε τοπικό και περιφερειακό επίπεδο από τους ίδιους τους πολίτες μαζί με τους δήμους και τις περιφέρειες.

Αξίζει να σημειωθεί πως και στους δύο δήμους έχουν κατασκευαστεί ιδιωτικά έργα μικρών φωτοβολταϊκών, στα πλαίσια του νόμου 3648/2006, όπως και του προγράμματος Net Metering.

Τέλος σημειώνεται πως μετά την ψήφιση του ν.4710/2020 (ΦΕΚ 142/Α/23-7-2020) «Πρώθηση της ηλεκτροκίνησης και άλλες διατάξεις», τόσο ο Δήμος Πλατανιά όσο και ο Δήμος Κισσάμου, έχουν ενταχθεί στη χρηματοδότηση του Πράσινου Ταμείου (ΑΔΑ:Ψ2ΟΤ46Ψ844-ΙΞΑ) για την υλοποίηση του Σχεδίου Φόρτισης Ηλεκτρικών Οχημάτων (ΣΦΗΟ), στο πλαίσιο του οποίου θα προσδιοριστούν τα σημεία χωροθέτησης των ηλεκτρικών φορτιστών, καθιστώντας εφικτή και στους δύο Δήμους την ουσιαστική ανάπτυξη της ηλεκτροκίνησης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 : ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΕΣ-ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Το κεφάλαιο αυτό περιλαμβάνει την παρουσίαση των βασικών αρχών και κατευθύνσεων που δίνονται αρχικά μέσα από τον υπερκείμενο χωρικό σχεδιασμό για την ευρύτερη περιοχή μελέτης (Δήμος Πλατανιά και Δήμος Κισσάμου), όπως είναι το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό, το Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της Περιφέρειας Κρήτης, ενώ γίνεται και παρουσίαση των ρυθμίσεων για την ευρύτερη περιοχή μελέτης του πολεοδομικού σχεδιασμού σε τοπικό επίπεδο.

Για τη περιοχή μελέτης ισχύουν τα κάτωθι, ως προς τη γενική εικόνα και συγκρότηση των δύο Δήμων οι οποίοι αποτελούν την ευρύτερη περιοχή μελέτης και επιρροής της προτεινόμενης επένδυσης:

- Ο Δήμος Πλατανιά είναι δήμος που συστάθηκε από την συνένωση των προϋπαρχόντων δήμων Πλατανιά, Βουκολιών, Κολυμβαρίου και Μουσούρων. Η έκταση του νέου Δήμου είναι 495.43 τ.χλμ και ο πληθυσμός του **16.874** κάτοικοι σύμφωνα με την απογραφή του 2011². Έδρα του νέου δήμου ορίστηκε το Γεράνι που αποτελεί τη μεγαλύτερη πληθυσμιακά τοπική κοινότητα του Δήμου με 1189 κατοίκους (απογραφή 2011)³. Σύμφωνα με την κατάταξή του στο οικιστικό δίκτυο της Π.Ε Χανίων είναι οικιστικό κέντρο 7^{ου} επιπέδου και απέχει 12 χιλιόμετρα από την πόλη των Χανίων. Είναι ένας παραθαλάσσιος οικισμός και αποτελεί δημοφιλές τουριστικό θέρετρο καθώς βρίσκεται σε εγγύτητα με το κέντρο και το αεροδρόμιο ενώ επίσης γειτνιάζει και με την Αγία Μαρίνα, περιοχή παρόμοιας τουριστικής ανάπτυξης, σχηματίζοντας έτσι έναν ευρύτερο πόλο έλξης τουριστών. Έχει 16,8 χλμ ακτογραμμή, με όμορφες αμμώδεις δενδροφυτευμένες παραλίες.
- Ο Δήμος Κισσάμου είναι δήμος που συστάθηκε από την συνένωση των προϋπαρχόντων δήμων Κισσάμου, Ιναχωρίου και Μυθήμνης. Η έκταση του νέου δήμου είναι 334,18 τ.χλμ και ο πληθυσμός του **10.790** κάτοικοι σύμφωνα με την απογραφή του 2001. Έδρα του νέου δήμου

²

https://el.wikipedia.org/wiki/%CE%94%CE%AE%CE%BC%CE%BF%CF%82_%CE%A0%CE%BB%CE%B1%CF%84%CE%B1%CE%BD%CE%B9%CE%AC (πρόσβαση στις 07.05.2021)

³ <https://www.platanias.gr/project/gerani/> (πρόσβαση στις 07.05.2021)

ορίστηκε το Καστέλι Κισσάμου που είναι ενισχυμένο οικιστικό κέντρο 6^{ου} επιπέδου.. Είναι παραθαλάσσια κωμόπολη στον κόλπο της Κισσάμου και απέχει από το κέντρο των Χανίων γύρω στα 40 χιλιόμετρα. Η τουριστική ανάπτυξη της περιοχής διαφέρει από το κλασικό πρότυπο μαζικού τουρισμού που επικρατεί στη βόρεια ακτή της Κρήτης και διαθέτει ιδιαίτερα φυσικά και πολιτισμικά στοιχεία.

3.1. Κατευθύνσεις Χωροταξικού Σχεδιασμού

3.1.1. Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ), θεσμοθετήθηκε το 2008 με Απόφαση της αρμόδιας Διυπουργικής Επιτροπής που επικυρώθηκε από τη Βουλή (ΦΕΚ 128 Α΄/2008) και στοχεύει στη διαμόρφωση ενός χωρικού προτύπου ανάπτυξης, στο πλαίσιο των αρχών της αειφορίας, που θα είναι αποτέλεσμα μιας συνθετικής, ισόρροπης θεώρησης στο χώρο, παραμέτρων που προωθούν την προστασία και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος της χώρας και ενισχύουν την κοινωνική και οικονομική συνοχή και την ανταγωνιστικότητα. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στη διατήρηση της βιοποικιλότητας. Ως θεμελιώδες εργαλείο στρατηγικού σχεδιασμού δίνει κατευθύνσεις με προοπτική δεκαπέντε ετών για την ολοκληρωμένη χωρική διάρθρωση και τη βιώσιμη οργάνωση του εθνικού χώρου.

Βασική στρατηγική επιλογή του Γενικού Πλαισίου αποτελεί η υιοθέτηση ενός προτύπου βιώσιμης χωρικής ανάπτυξης, βασισμένου στη συγκρότηση πλέγματος πόλων και αξόνων ανάπτυξης, που θα ενισχύει την ανταγωνιστική παρουσία της χώρας στο διεθνές περιβάλλον και θα προωθεί την κοινωνική και οικονομική συνοχή, με διάχυση της ανάπτυξης στο σύνολο του εθνικού χώρου, καθώς και την προστασία του περιβάλλοντος. Το πρότυπο αυτό μεταξύ των άλλων περιλαμβάνει τη βιώσιμη χρήση και διαχείριση του θαλάσσιου χώρου, τη διατήρηση, προστασία και ανάδειξη του εθνικού φυσικού και πολιτιστικού πλούτου, τη διατήρηση και ανάδειξη της ποικιλομορφίας της υπαίθρου, τη βιώσιμη διαχείριση των φυσικών πόρων, καθώς και την αντιμετώπιση των κλιματικών αλλαγών και των επιπτώσεων των φυσικών καταστροφών, στοιχεία τα οποία ο κάθε χωρικός σχεδιασμός (ανεξαρτήτου επιπέδου) θα πρέπει να τα περιλαμβάνει.

Όσον αφορά τον παράκτιο χώρο, οι βασικές επιδιώξεις του υπερκείμενου σχεδιασμού που απορρέουν από το ΓΠΧΣΑΑ, επικεντρώνονται στο συντονισμό των εμπλεκόμενων φορέων για την ολοκληρωμένη διαχείριση των παράκτιων χώρων, στην δημιουργία όλων των απαραίτητων

υποδομών κοινής ωφέλειας, στην αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος διασφαλίζοντας παράλληλα την προστασία των φυσικών πόρων και τέλος, στην βελτίωση της προσβασιμότητας, της κοινωνικής συνοχής και στην αποφυγή εγκαταστάσεων μεγάλης κλίμακας στην παράκτια ζώνη (Άρθρο 9).

Για τον τομέα του Τουρισμού, οι βασικοί στόχοι και επιδιώξεις περιλαμβάνουν :

- Ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη του τομέα του τουρισμού στο πλαίσιο της αξιοποίησης των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της χώρας (γεωγραφική θέση, κλίμα, πολυνησιακός χαρακτήρας, μήκος και ποιότητα ακτών, ποικιλία και έντονη εναλλαγή της μορφής και του είδους των πόρων, πυκνότητα και ποικιλία περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και πλούσιο πολιτιστικό κεφάλαιο)
- Βελτίωση της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας του τομέα με την αναβάθμιση και τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος και του σχεδιασμού στα νέα δεδομένα και τάσεις της τουριστικής αγοράς
- Προώθηση νέων μορφών τουρισμού που αναμένεται να συμβάλουν και στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου
- Διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας και των αποτελεσμάτων της σε νέες περιοχές και προώθηση της ισόρροπης και αειφόρου ανάπτυξης σύμφωνα με τις φυσικές, πολιτιστικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής
- Περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος
- Εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των πόρων

Βάσει της προαναφερθείσας στοχοθεσίας, έχουν δοθεί οι ακόλουθες κατευθύνσεις, οι οποίες και εξειδικεύονται στο Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (ΕΠΧΣΑΑ Τουρισμού):

- Ανάληψη ενεργειών και υιοθέτηση δράσεων που συνδέονται με την εξυπηρέτηση του τουρισμού βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε περιοχής
- Αναβάθμιση της εικόνας των τουριστικών προορισμών προκειμένου να καταστούν ελκυστικότεροι και ασφαλέστεροι, με την ανάδειξη στοιχείων ταυτότητας και αναγνωσιμότητας, την αναβάθμιση και την αποκατάσταση του δομημένου χώρου, την οργάνωση του ατύπως διαμορφωμένου οικιστικά εξωαστικού χώρου

- Προστασία, ανάδειξη και αποκατάσταση του περιβάλλοντος και του τοπίου (προστασία φυσικού περιβάλλοντος, αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς, δημιουργία πολιτιστικών χώρων, δικτύων μονοπατιών και διαδρομών)
- Διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας με ένταξη των αναξιοποίητων τουριστικά πόρων της ενδοχώρας στο προσφερόμενο προϊόν και με παράλληλη προστασία και διαφύλαξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους.
- Περιορισμό της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων σε ευαίσθητες περιοχές (Natura, ορεινός χώρος, μικρά νησιά με χαμηλό επίπεδο ανάπτυξης)
- Βελτίωση των υφιστάμενων υποδομών και των παρεχόμενων υπηρεσιών
- Απόσυρση καταλυμάτων και οχλούντων κτιρίων ή/ και προώθηση προγραμμάτων ανάπλασης για την περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος, κατά προτεραιότητα στις ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές
- Επιτάχυνση του ρυθμού ανανέωσης της τουριστικής προσφοράς στην κατεύθυνση της αναβάθμισης, της χωρικής και χρονικής διεύρυνσης και του εμπλουτισμού της τουριστικής δραστηριότητας, καθώς και της εξαρχής ανάπτυξης επιλεγμένων ειδικών μορφών τουρισμού με ηπιότερα κατά κύριο λόγο χαρακτηριστικά τόσο λόγω του βαθμού ωρίμανσης του τουριστικού προϊόντος στη χώρα όσο και του διεθνούς ανταγωνισμού
- Διασύνδεση και διάχυση των αποτελεσμάτων του τουρισμού στους λοιπούς τομείς της οικονομίας και κυρίως στον πρωτογενή.
- Δημιουργία σταθερού πλαισίου κανόνων για τη χωροθέτηση επιχειρήσεων που σχετίζονται με τον τουρισμό και τη διαμόρφωση πρόσφορων συνθηκών για την προσέλκυση σημαντικών, για την εθνική οικονομία, τουριστικών επενδύσεων.
- Διαρκής παρακολούθηση, εξειδίκευση και αναπροσαρμογή, όπου είναι απαραίτητο, των στόχων, κατευθύνσεων και προτεραιοτήτων της αναπτυξιακής νομοθεσίας και των αντίστοιχων κινήτρων για την καλύτερη εξυπηρέτηση του τομέα.

Επιπρόσθετα σε ότι αφορά ειδικά τη περιφέρεια της Κρήτης όπου και χωροθετείται η προτεινόμενη επένδυση οι κατευθύνσεις που δίνονται στο ΓΠΧΣΑΑ περιλαμβάνουν :

- τη χωρική οργάνωση : η οποία προβλέπεται στους κύριους εθνικούς πόλους και άξονες ανάπτυξης, καθώς και στους διεθνείς και διαπεριφερειακούς εισόδους-πυλώνες και

συνδέσεων της χώρας, που αναμένεται να λειτουργήσουν απόλυτα θετικά μέσα από τη διάχυση της ανάπτυξης που θα κορυφωθεί με την ολοκλήρωση των αξόνων ανάπτυξης. Ταυτόχρονα θα συμβάλλουν και στην ενδυνάμωση των αξόνων αυτών με την ανάπτυξη δράσεων διεθνούς και εθνικής εμβέλειας με κύριο προσανατολισμό τον τουρισμό, τον πολιτισμό και το περιβάλλον, καθώς και άλλων δραστηριοτήτων για τις οποίες διαθέτουν συγκριτικά πλεονεκτήματα. Επιπλέον, επιδιώκεται η ανάπτυξη δράσεων που συνδέονται με τα προβλήματα του νησιωτικού χώρου, αναπτύσσοντας στην κατεύθυνση αυτή σχετικές συνεργασίες.

- στους κύριους άξονες ανάπτυξης προβλέπεται ο άξονας Κρήτης, ο οποίος αναπτύσσεται κατά μήκος του βόρειου οδικού άξονα του νησιού, από τη Σητεία έως το Καστέλλι Κισσάμου, και σε αυτόν συναρθρώνεται ολόκληρη η αναπτυξιακή ενότητα της Κρήτης και των πλησίον αυτής νησιών. Συνδέεται λειτουργικά με άξονες ανάπτυξης της ηπειρωτικής χώρας (Δυτικός και χερσαίος Ανατολικός), με το αναπτυξιακό νησιωτικό σύμπλεγμα Βορείου και Νοτίου Αιγαίου και με διεθνείς θαλάσσιους άξονες
- ολοκλήρωση και αναβάθμιση των υποδομών και υπηρεσιών των σημαντικών για την πύκνωση του βασικού οδικού συστήματος της χώρας όπου περιλαμβάνεται και ο Βόρειος Οδικός Άξονας της Κρήτης (από Σητεία έως Καστέλλι Κισσάμου)
- αναβάθμιση των ακτοπλοϊκών υποδομών των λιμένων της ηπειρωτικής χώρας και της Κρήτης, με σκοπό την ενίσχυση ενδοπεριφερειακών και διαπεριφερειακών συνδέσεων, τη μείωση των θαλάσσιων αποστάσεων, την απόσπαση φορτίου από τις οδικές μεταφορές και την αποσυμφόρηση του συστήματος των λιμένων της Αττικής.
- διαρκής αναβάθμιση των υφιστάμενων και κατασκευή νέων αερολιμενικών υποδομών και ελικοδρομίων σε όλη την κατοικημένη νησιωτική επικράτεια, συμπεριλαμβανομένης και της Κρήτης. Κεντρικό ρόλο στις αεροπορικές υπηρεσίες στο Αιγαίο μπορούν να αναλάβουν οι αερολιμένες της Κρήτης αλλά και της Σύρου, Πάρου, Νάξου, Μυκόνου, Κω, Ρόδου, Μυτιλήνης και Σάμου.

3.1.2. Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για το Τουρισμό

Σε ό,τι αφορά το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (ΕΠΧΣΑΑ Τουρισμού), με αίτηση ακυρώσεως που ασκήθηκε τον Οκτώβριο του 2009 ενώπιον του

Συμβουλίου της Επικρατείας επιδιώχθηκε η ακύρωση της απόφασης 24208/4.6.2009 της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον Τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης, με την οποία εγκρίθηκε το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και η σχετική Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Β' 1138/11.6.2009).

Το έτος 2013 εκδόθηκε η υπ' αριθ. 67659/9.12.2013 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον Τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (Β' 3155), με τίτλο «Έγκριση τροποποίησης Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού». Με τη νεότερη αυτή πράξη ρυθμίσθηκε εκ νέου το σύνολο των ζητημάτων που αποτέλεσαν αντικείμενο της προσβληθείσας ενώπιον του ΣτΕ απόφασης του 2009, κατόπιν εκπονήσεως νέας Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και αφού τηρήθηκε νέα διαδικασία διαβούλευσης. Για την έκδοση δε της νεότερης αυτής πράξης ελήφθη υπόψη η από μηνός Ιανουαρίου 2012 έκθεση αξιολόγησης του Ειδικού Πλαισίου του 2009, καθώς και στοιχεία σχετικά με την εξέλιξη της τουριστικής δραστηριότητας στην Ελλάδα και σε άλλες χώρες κατά το χρονικό διάστημα μετά την έκδοση του, ενόψει και της διεθνούς οικονομικής κρίσης.

Το ΕΠΧΣΑΑ Τουρισμού του έτους 2013 όμως, ακυρώθηκε από το ΣτΕ, για τυπικούς λόγους, με την απόφαση 3632/2015 Ολ. ΣτΕ και η υπόθεση αναπέμφθηκε στη Διοίκηση, προκειμένου να τηρηθεί κατά νόμιμο τρόπο ο τύπος της προηγούμενης γνώμης του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης. Επειδή το ΕΠΧΣΑΑ Τουρισμού του έτους 2009 αντικαταστάθηκε από το Ειδικό Πλαίσιο του έτους 2013, θεωρείται και αυτό καταργημένο. Η δίκη ενώπιον του ΣτΕ επί της κατ' αυτού αιτήσεως ακυρώσεως κηρύχθηκε καταργημένη με την απόφαση ΣτΕ 519/2017.

Για το ζήτημα της συμμόρφωσης της Διοίκησης προς τις ακυρωτικές αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας σημειώνεται ειδικότερα ότι, με το αρ.28089/13.06.2017 έγγραφο της Γενικής Γραμματείας Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος, γνωστοποιήθηκε πως μέχρις ότου εγκριθεί νέο Χωροταξικό Σχέδιο για τον Τουρισμό (το οποίο ήδη εκπονείται και εκκρεμεί η ολοκλήρωση και έγκρισή του), εξακολουθεί να είναι δυνατή η ανάπτυξη τουριστικής δραστηριότητας στη χώρα, με βάση τις προβλέψεις που υπάρχουν στα υφιστάμενα Περιφερειακά Χωροταξικά

Πλαίσια (πρβλ. ΣτΕ 3043/2011), καθώς και στα κατωτέρου ιεραρχικώς επιπέδου σχεδιασμού, σε σχέση με τα περιφερειακά, χωρικά σχέδια αλλά και βάσει της ισχύουσας τουριστικής νομοθεσίας και επιμέρους νομοθετημάτων που ενδεχομένως υπάρχουν για κάθε περιοχή.

Συνοπτικά, παρακάτω παρουσιάζονται οι ρυθμίσεις που περιλαμβάνονται στο εγκεκριμένο σχέδιο του 2013, αφού στηρίζονται στην αναγνώριση της υφιστάμενης κατάστασης.

Η ευρύτερη περιοχή του Πλατανιά κατατάσσεται με βάση το ΕΠΧΣ&ΑΑ Τουρισμού του 2013 στην κατηγορία (Α) που αφορά τις ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές με έντονη φήμη και ισχυρή αλληλεξάρτηση της τοπικής οικονομίας από τον τουριστικό τομέα (Άρθρο 4). Η ευρύτερη περιοχή της Κισσάμου κατατάσσεται στην γενική κατηγορία (Β) που αφορά τις αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές με ιδιαίτερα φυσικά και πολιτισμικά στοιχεία, εμφάνιση τουριστικής δραστηριότητας με περιθώρια περαιτέρω ανάπτυξης αξιοποιώντας τους κατάλληλους πόρους και προσφέροντας ένα διαφορετικό τουριστικό προϊόν από αυτό των περιοχών (Α) ανεπτυγμένων τουριστικά περιοχών. Πιο ειδικά, η εν λόγω περιοχή ανήκει στην υποκατηγορία (Β1) που αναφέρεται στις περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης μαζικού τουρισμού.

Για τις περιοχές της κατηγορίας Α, οι κατευθύνσεις της χωρικής οργάνωσης περιλαμβάνουν :

- την ανάδειξη της ταυτότητας των περιοχών με στόχο την ενίσχυση της αναγνωσιμότητας τους
- την ενσωμάτωση των ανεκμετάλλεπτων πόρων της ενδοχώρας στο τουριστικό σύνολο, με ταυτόχρονη προστασία των φυσικών και πολιτισμικών χαρακτηριστικών και του περιβάλλοντος,
- βελτίωση των εισόδων και υποδομών των ανεπτυγμένων περιοχών
- μέτρα εξομάλυνσης των επιπτώσεων της τουριστικής δραστηριότητας στις έντονα ανεπτυγμένες τουριστικές περιοχές και στις τουριστικές διαδρομές.
- εξασφάλιση επαρκούς χώρου για τη διάχυση των ροών και την αποσυμφόρηση των περιοχών
- κατάλληλη διαχείριση των πόρων και προώθηση μέτρων και δράσεων προστασίας και αποκατάστασης του περιβάλλοντος σε κρίσιμα σημεία.
- αισθητική αναβάθμιση των υφιστάμενων αστικών ιστών μέσω πολεοδομικών πρακτικών
- οργάνωση του εξω-αστικού ιστού για την ανάδειξη των τουριστικών τόπων

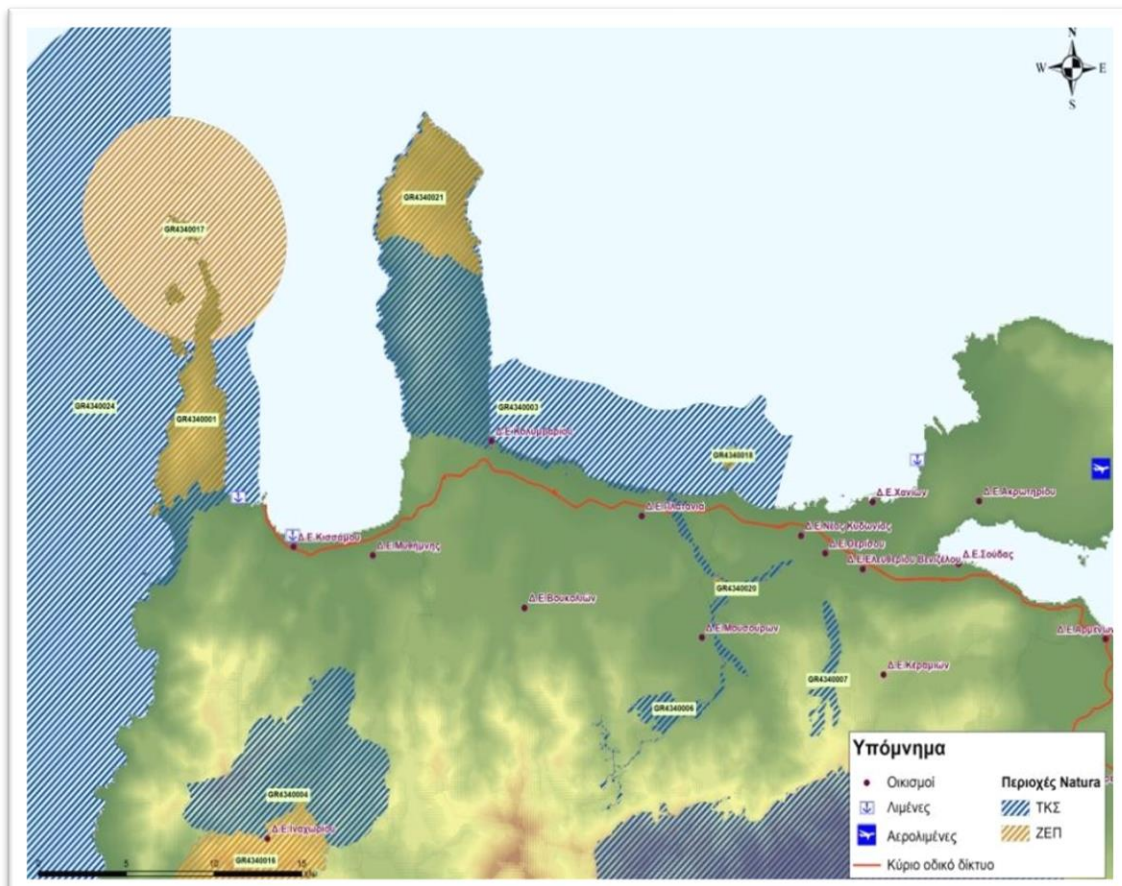
- δράσεις αναβάθμισης των υφιστάμενων κτιριακών υποδομών, επανάχρησης αξιόλογων κτιρίων και κατεδάφισης των κτιρίων που προσβάλλουν το τοπίο με στόχο την υψηλή αισθητική αξία των περιοχών
- βελτίωση των κυκλοφοριακών υποδομών για την εξασφάλιση της ασφάλειας των πεζών
- δράσεις τοπικού χαρακτήρα για την βελτίωση και αξιολόγηση των παρεχόμενων υπηρεσιών και στρέψη των ιδιωτικών επενδύσεων σε υποδομές που καλύπτουν τις ελλείψεις και εμπλουτίζουν το υπάρχον τοπίο και στοχεύουν στη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος

Για τις Περιοχές που ανήκουν στη κατηγορία B1 - Περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης μαζικού τουρισμού οι κατευθύνσεις της χωρικής οργάνωσης περιλαμβάνουν :

- ότι ισχύει και για της περιοχές που ανήκουν στη κατηγορία A εκτός από :
 - δράσεις αύξησης της χωρητικότητας μιας περιοχής
 - δράσεις αναβάθμισης των υφιστάμενων κτιριακών υποδομών
 - Παροχή κινήτρων για κατεδάφιση κτιρίων χρήσης τουρισμού που προσβάλλουν το τοπίο
- Λήψη μέτρων για την έγκαιρη πρόληψη φαινομένων υποβάθμισης της ποιότητας των φυσικών και ανθρωπογενών πόρων και συνδυασμένη προβολή τους
- Βελτίωση της προσβασιμότητας των δυσπρόσιτων τουριστικών πόρων.
- Ενθάρρυνση χωροθετήσεων που αξιοποιούν τους εναλλακτικούς πόρους (εκτός ήλιου – θάλασσας) κάθε προορισμού.
- Κατασκευή νέων καταλυμάτων 3, 4 και 5 αστέρων σε κατάλληλες θέσεις κατά προτεραιότητα εντός σχεδίων πόλεων, ορίων οικισμών και ζωνών χρήσεων γης που επιτρέπουν τη χωροθέτηση τουριστικών δραστηριοτήτων.

Πρέπει να σημειωθεί πως η περιοχή μελέτης βρίσκεται σε εγγύτητα με δύο περιοχές κατηγορίας (H) Δικτύου Φύση (NATURA) 2000. Οι περιοχές αυτές ανήκουν στην υποκατηγορία «Τόποι Κοινοτικής Σημασίας (TKΣ)» όπως ορίζονται στην Οδηγία 92/43/ΕΟΚ και είναι οι περιοχές Λίμνη Αγιάς - Πλατανιάς - Ρέμα & Εκβολή Κερίτη- Κουλάδα Φασά (GR4340006) και Χερσόνησος Ροδωπού- Παραλία Μάλεμε (GR4340003) (geogreece, 2020).

Στην περιοχή αυτή, αναπτύσσονται ήπιες μορφές τουρισμού με ταυτόχρονη διαφύλαξη των φυσικών και πολιτιστικών πόρων, μια κατεύθυνση που αναγνωρίζεται από το ΕΠΧΣΑΑ Τουρισμού. Παράλληλα, δημιουργούνται εθνικά και ευρωπαϊκά μονοπάτια με σκοπό την περιβαλλοντική ευαισθητοποίηση. Ακόμη, προωθείται η ολοκληρωμένη οργάνωση από τους Φορείς Διαχείρισης εισάγοντας ειδικό τέλος για την πραγματοποίηση δράσεων που αποσκοπούν στην προστασία και αναβάθμιση του περιβάλλοντος (Άρθρο 5).



Χάρτης 29: Περιοχές του δικτύου Natura στην ευρύτερη περιοχή, (Πηγή: Geodata.gov.gr, Ιδία επεξεργασία)

Επιπρόσθετα, αξίζει να σημειωθεί ότι στην πόλη των Χανίων προτείνονται εναλλακτικές μορφές τουρισμού οι οποίες είναι θαλάσσιος, συνεδριακός και αστικός τουρισμός, καθώς και το γκολφ οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν την περιοχή μελέτης. Αναφορικά με το γκολφ, τονίζεται πως η ανάπτυξη τέτοιων εγκαταστάσεων πρέπει να γίνεται με τη λήψη κατάλληλων μέτρων περιβαλλοντικής διαχείρισης ώστε να διαφυλάσσονται οι υδάτινοι πόροι από το ενδεχόμενο ρύπανσης και αλόγιστης εκμετάλλευσής τους (Άρθρο 6).

Με βάση το ΕΠΧΣΑΑ Τουρισμού, ο θαλάσσιος τουρισμός αναφέρεται στα Χανιά σε συνδυασμό με το Ηράκλειο ως προς τις βόρειες ακτές της Κρήτης. Για την επιτυχή ανάπτυξη του θαλάσσιου τουρισμού απαιτούνται εκσυγχρονισμένες υποδομές ελλιμενισμού, ανεφοδιασμού και επισκευών καθώς, επίσης, και διοικητικές υπηρεσίες. Βασική προϋπόθεση για την εύρυθμη λειτουργία των κέντρων υποστήριξης θαλάσσιου τουρισμού αποτελεί η ύπαρξη σύγχρονων δομών φιλοξενίας, αναψυχής και η εγγύτητα με αεροδρόμιο.

Ο συνεδριακός τουρισμός ενδείκνυται για τις τουριστικά αναπτυγμένες περιοχές (κατηγορία Α) στις οποίες εντάσσεται η περιοχή μελέτης. Προϋπόθεση αποτελεί η επαρκής συγκοινωνιακή κάλυψη και η ύπαρξη πολιτιστικών δρώμενων (Άρθρο 6).

Τέλος, ο αστικός τουρισμός ενθαρρύνεται σε τουριστικές περιοχές με σημαντικά αστικά κέντρα. Στην περίπτωση της πόλης των Χανίων προωθούνται δράσεις σχετικές με την ανάδειξη ιστορικών και αρχαιολογικών χώρων καθώς και φυσικών και πολιτιστικών πόρων (Άρθρο 6).



Χάρτης 30: Η περιοχή μελέτης χαρακτηρίζεται ως αναπτυσσόμενη τουριστικά περιοχή, (Πηγή: ΚΥΑ 67659/9.12.2013)

Τέλος, αξίζει να γίνει μια συνοπτική αναφορά στις κατευθύνσεις της ακυρωθείσας για τυπικούς λόγους ΚΥΑ υπ' αριθ. 67659/9.12.2013 «Έγκριση τροποποίησης Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού». Οι ρυθμίσεις της έθεταν ως στόχους για την ανάπτυξη του τουρισμού στην Ελληνική Επικράτεια τη διαμόρφωση συνθηκών για:

- α) Την προώθηση της αειφόρου και ισόρροπης ανάπτυξης του τουρισμού της χώρας, σύμφωνα με τις φυσικές, πολιτιστικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής, με ιδιαίτερη έμφαση στην προστασία, ανάδειξη και αποκατάσταση του περιβάλλοντος, της πολιτιστικής κληρονομιάς και του τοπίου και ειδικότερα την προστασία των υδατικών πόρων και του εδάφους και τη διατήρηση της βιοποικιλότητας.
- β) Τη μετάβαση από ένα μαζικό, αδιαφοροποίητο και μονοθεματικό τουρισμό σε έναν ποιοτικό, διαφοροποιημένο και πολυθεματικό τουρισμό, οικονομικά αποδοτικότερο, που απευθύνεται σε κοινό με υψηλότερες απαιτήσεις, που δεν αρκείται στο καθιερωμένο τουριστικό πρότυπο «ήλιος-θάλασσα».
- γ) Την άμβλυση της εποχικότητας του τουρισμού της χώρας και την αύξηση της μέσης κατά κεφαλή δαπάνης μέσω της προώθησης τουριστικών καταλυμάτων υψηλής ποιότητας υπηρεσιών και υποδομών, της διεύθυνσης διεθνών αλυσίδων επώνυμων ξενοδοχείων και της προώθησης σύγχρονων τουριστικών προϊόντων, όπως τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα και οι οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων.
- δ) Την αναβάθμιση των υφιστάμενων μονάδων χαμηλών κατηγοριών.
- ε) Τη διάχυση των ευκαιριών ανάπτυξης τουρισμού και την ενίσχυση λιγότερο τουριστικά αναπτυγμένων περιοχών, που έχουν σημαντικές προοπτικές ανάπτυξης, σε συνδυασμό με την αξιοποίηση ειδικών – εναλλακτικών μορφών τουρισμού.
- στ) **Τον περιορισμό της διάσπαρτης δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων σε περιοχές εκτός σχεδίων πόλεων και ορίων οικισμών, μέσω της θεσμοθέτησης ζωνών με χρήση γης «τουρισμός-αναψυχή» και οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων.**
- ζ) Την αξιοποίηση κατά προτεραιότητα, ιδιαίτερων στοιχείων των τοπικών φυσικών και πολιτισμικών πόρων σε αναπτυγμένες και αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές στην κατεύθυνση διαφοροποίησης του τοπικού τουριστικού προϊόντος και επιμήκυνσης της τουριστικής περιόδου.
- η) Τη δημιουργία δικτύων φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, που θα αναδεικνύουν και αξιοποιούν το σύνολο των ιστορικών και πολιτιστικών πόρων (αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά ήθη και έθιμα) και θα συνδέονται με τη σύγχρονη

κοινωνική, πολιτιστική και οικονομική δραστηριότητα με έμφαση στην προώθηση τοπικών προϊόντων υψηλών προδιαγραφών.

θ) Τη διεύρυνση του φάσματος των προσφερόμενων τουριστικών προϊόντων και υπηρεσιών λαμβάνοντας υπόψη τις φυσικές, πολιτιστικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής.

ι) Την τουριστική αξιοποίηση, στο πλαίσιο των κατευθύνσεων του παρόντος, της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου.

ια) Την ανάπτυξη και οργάνωση του εθνικού χώρου για τον τομέα του τουρισμού λαμβάνοντας υπόψη τα όσα προβλέπονται για άλλους τομείς ή κλάδους παραγωγικών δραστηριοτήτων.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΚΥΑ του 2013 η περιοχή ενδιαφέροντος του προτεινόμενου επενδυτικού χαρακτηρίζεται ως αναπτυσσόμενη τουριστικά περιοχή. Στην κατηγορία αυτή υπάγονται περιοχές που εμφανίζουν ή έχουν αποκτήσει σταδιακά σημαντική δυναμική τουριστικής ανάπτυξης και προορίζονται, έναντι άλλων, κατά προτεραιότητα, για την περεταίρω ανάπτυξη οργανωμένων τουριστικών παρεμβάσεων με αναπτυξιακό χαρακτήρα (άρθρο 4). Στο άρθρο 4 αναγνωρίζονται τα επιμέρους ειδικά χαρακτηριστικά των περιοχών αυτών:

α) Απουσία υψηλού βαθμού τουριστικής ταυτότητας των τουριστικά ανεπτυγμένων περιοχών (κατηγορία Α1), παρά την αξιόλογη ανάπτυξη τουριστικών δραστηριοτήτων, που καταγράφεται στις εν λόγω περιοχές.

β) Συγκέντρωση ιδιαίτερων χαρακτηριστικών φυσικού και πολιτισμικού περιβάλλοντος με παράλληλο περιορισμένο βαθμό αξιοποίησης δυνητικά αξιόλογων τουριστικών πόρων.

γ) Δυνατότητα εμπλουτισμού και διαφοροποίησης του υφιστάμενου τουριστικού προϊόντος.

δ) Ύπαρξη ή προγραμματιζόμενη ανάπτυξη αποδεκτού επιπέδου εγκαταστάσεων και υποδομών.

Τέλος, στο άρθρο 5 υπογραμμίζονται ορισμένες στρατηγικές κατευθύνσεις για την χωρική οργάνωση τουριστικά αναπτυσσόμενων περιοχών. Οι συγκεκριμένες κατευθύνσεις συνοψίζονται ως εξής:

α) Ανάπτυξη οργανωμένων τουριστικών παρεμβάσεων που θα χαρακτηρίζονται για τον ιδιαίτερο αναπτυξιακό χαρακτήρα στην ευρύτερη περιοχή. Τέτοιες παρεμβάσεις περιλαμβάνουν οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, σύνθετα τουριστικά καταλύματα και ειδικά προγράμματα τουριστικής ανάπτυξης, σε συνδυασμό με την ανάπτυξη βασικών υποδομών, όπως λιμένες, αεροδρόμια, κλπ.

- β) Ανάπτυξη ειδικών τουριστικών υποδομών και εγκαταστάσεων που να διευρύνουν και εμπλουτίζουν το σήμερα παρεχόμενο τουριστικό προϊόν.
- γ) Ανάδειξη στοιχείων ταυτότητας και αναγνωσιμότητας της περιοχής.
- δ) Προώθηση μέτρων που στοχεύουν στην εξοικονόμηση ενέργειας και την βελτίωση της ενεργειακής αποδοτικότητας των εγκαταστάσεων (προώθηση ΑΠΕ, βιοκλιματικών μεθόδων σχεδιασμού, κλπ).
- ε) Προώθηση δράσεων που στοχεύουν στην προστασία, αποκατάσταση και ανάδειξη των φυσικών και πολιτιστικών πόρων, αναγνωρίζοντας τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής.
- στ) Ανακάλυψη δράσεων για την αναβάθμιση του δομημένου χώρου, με πολεοδομικές παρεμβάσεις που περιλαμβάνουν ανάπλαση κοινόχρηστων χώρων, ανάπτυξη ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνου και παροχή κινήτρων για ανάπλαση χώρων ιδιωτικής ιδιοκτησίας.
- ζ) Κατασκευή νέων, συμπλήρωση και αναβάθμιση υφιστάμενων τεχνικών, κοινωνικών (περίθαλψης και αθλητισμού), περιβαλλοντικών και πολιτιστικών υποδομών (μουσεία, κ.λπ.).
- η) Αξιοποίηση των εκάστοτε τοπικών πόρων που παρουσιάζουν ενδιαφέρον για την ανάπτυξη ειδικών –εναλλακτικών μορφών τουρισμού (αγροτουρισμού, περιηγητικού, πεζοπορικού, πολιτιστικού τουρισμού κ.λπ.).
- θ) Παροχή κινήτρων για εκσυγχρονισμό υφιστάμενων τουριστικών μονάδων με παράλληλη αναβάθμιση σε τύπους και κατηγορίες καταλυμάτων (3, 4 και 5 αστέρια) ή επέκταση αυτών και συμπληρώσεις με ειδικές τουριστικές υποδομές.
- ι) Επανάχρηση αξιόλογων κτιρίων ή συνόλων και παροχή κινήτρων για μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες.
- ια) Παροχή κινήτρων για μερική ή ολική απόσυρση μη αξιόλογων, απαξιωμένων ή εγκαταλελειμμένων κτιρίων και εγκαταστάσεων χρήσης τουρισμού, καθώς και παροχή κινήτρων για κατεδάφιση μη αξιόλογων ή μη απαραίτητων ή εγκαταλελειμμένων κτιρίων που προσβάλλουν το τοπίο.
- ιβ) Θέσπιση δυνατότητας χαρακτηρισμού τμημάτων των περιοχών Α2 ως Περιοχών Ενεργητικής Παρέμβασης και Ανάπλασης με τον προσδιορισμό μέτρων για την αναβάθμιση ή και την ανάπτυξη του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος. Κάτι τέτοιο μπορεί να γίνει μέσα από

την αξιοποίηση των υφισταμένων πολεοδομικών εργαλείων ή με την ανάπτυξη νέων, εφ' όσον κάτι τέτοιο κρίνεται αναγκαίο.

ιγ) Λήψη μέτρων για την έγκαιρη πρόληψη φαινομένων υποβάθμισης της ποιότητας των φυσικών και ανθρωπογενών πόρων.

ιδ) Βελτίωση της προσβασιμότητας των δυσπρόσιτων τουριστικών πόρων.

ιε) Αναμόρφωση των όρων και περιορισμών της σημειακής χωροθέτησης τουριστικών καταλυμάτων με βάση τις ακόλουθες κατευθύνσεις: i) Περιορισμός της κατασκευής νέων καταλυμάτων σε κατηγορίες 3, 4 και 5 αστέρων γεγονός που γίνεται μέσω ii) της αύξησης της ελάχιστης απαιτούμενης επιφάνειας γηπέδου, σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, σε δέκα (10) στρέμματα και θέσπιση μέγιστης πυκνότητας 8, 9 και 10 κλινών/στρέμμα για ξενοδοχεία 5, 4 και 3 αστέρων, αντιστοίχως.

ιστ) Αναβάθμιση και μετατροπή υφισταμένων ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα.

ιζ) Χωροθέτηση οργανωμένων κατασκηνώσεων (camping)

3.1.3. Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Περιφέρεια Κρήτης

Η περιοχή αναφοράς της Στρατηγικής Επένδυσης, ανήκει στη Περιφέρεια Κρήτης. Το ισχύον Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Κρήτης εγκρίθηκε το 2017 με την υπ' αριθμ. Απόφαση 42284/13.10.2017 «Έγκριση αναθεώρησης του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Περιφέρειας Κρήτης (ΠΧΠ Κρήτης) και έγκριση της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού».

Το ΠΧΠ Κρήτης στοχεύει στην (άρθρο 1):

α) Ενίσχυση του διεθνούς και ευρωπαϊκού προσανατολισμού της Περιφέρειας Κρήτης, με έμφαση στους παρακάτω τέσσερις στρατηγικούς στόχους:

- προώθηση πολιτικών εξωστρέφειας και ενίσχυση των πολιτικών συνεργασίας και πολιτιστικών ανταλλαγών
- υποστήριξη της τεχνολογικής και ερευνητικής δραστηριότητας
- ολοκλήρωση της υλοποίησης των διευρωπαϊκών υποδομών μεταφορών

- ενίσχυση της ετοιμότητας να υποδεχθεί χερσαίες εγκαταστάσεις για τυχόν διεθνείς αγωγούς φυσικού αερίου και για έρευνα και πιθανή εκμετάλλευση υδρογονανθράκων.

β) Προώθηση της χωρικής ολοκλήρωσης της περιφέρειας με έμφαση στους παρακάτω πέντε στρατηγικούς στόχους:

- συχνή βελτίωση του μορφωτικού επιπέδου, των ικανοτήτων και της παραγωγικότητας του ανθρώπινου δυναμικού
- ανασυγκρότηση του γεωργο-περιβαλλοντικού τομέα στο πλαίσιο ανάπτυξης ενός σύγχρονου προτύπου αγροτικής οικονομίας και σύνδεσής της με τον ποιοτικό τουρισμό
- προώθηση καινοτομικών πρωτοβουλιών στον τουριστικό τομέα για μετάβαση σε έναν ποιοτικό, οργανωμένο και πολυθεματικό τουρισμό.
- ενεργειακή αναβάθμιση της Κρήτης με έμφαση στη διασύνδεση με το ηπειρωτικό σύστημα μεταφοράς ενέργειας και την ελεγχόμενη ανάπτυξη ΑΠΕ σε συγκεντρωμένους υποδοχείς
- ολοκλήρωση του συστήματος μεταφορών σε διαπεριφερειακό και ενδοπεριφερειακό επίπεδο.

γ) Ολοκλήρωση των αναγκαίων χωρικών δράσεων για την προώθηση ενός προτύπου χωρικής οργάνωσης με παρεμβατικό χαρακτήρα και έμφαση στους εξής έξι στρατηγικούς στόχους:

- οργάνωση του οικιστικού δικτύου σε αναφορά με τις αναπτυξιακές ενότητες
- αλλαγή του προτύπου κατανάλωσης του χώρου με περιορισμό της άμετρης κατανάλωσης γης που πραγματοποιείται εις βάρος γεωργικών και δασικών εκτάσεων
- προώθηση της συγκεντρωμένης ανάπτυξης των χρήσεων γης και των δραστηριοτήτων στον χώρο,
- εμπλουτισμό των πόλεων της Κρήτης με λειτουργίες υπερτοπικού χαρακτήρα
- υποστήριξη συνδυασμένης πολιτικής προστασίας και ανάδειξης του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

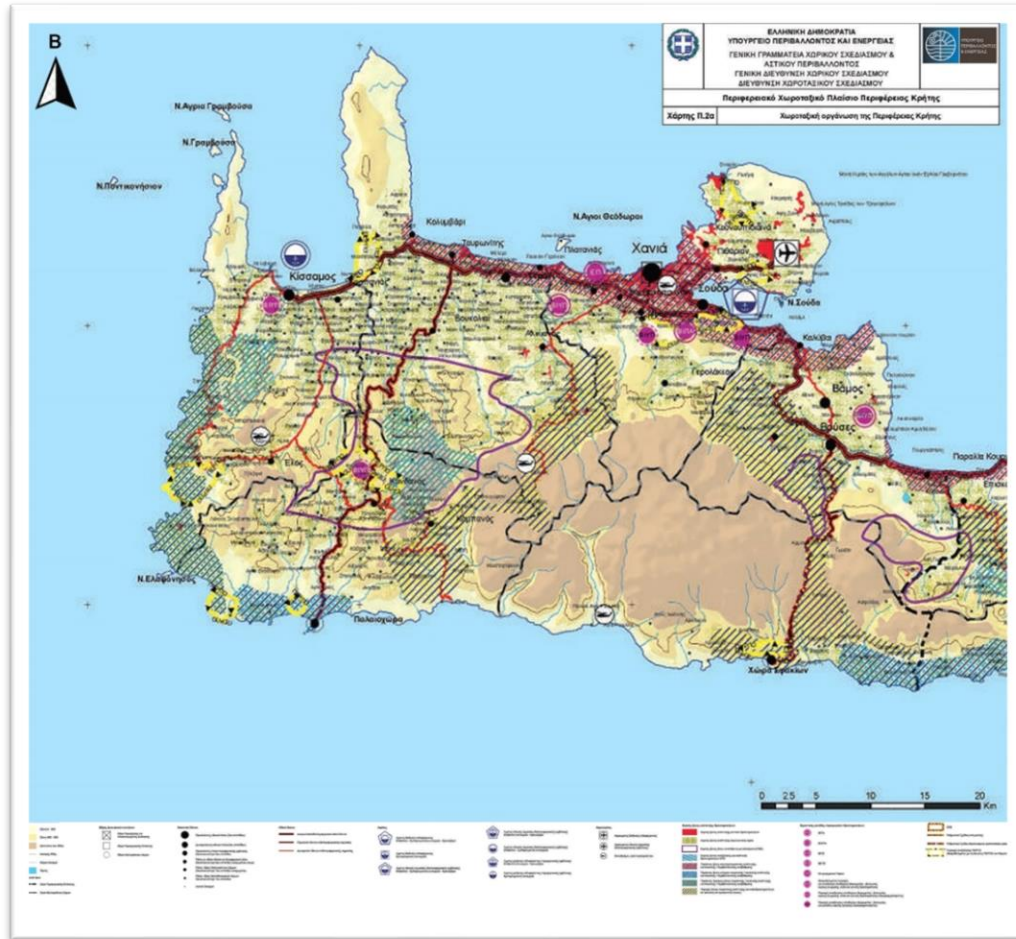
- αλλαγή του προτύπου ανάπτυξης της τουριστικής δραστηριότητας με επιδίωξη αποφόρτισης των υψηλών πιέσεων και αναβάθμισης του δομημένου χώρου στην υπεραναπτυγμένη βόρεια ακτή, και περιορισμό ανάπτυξης μορφών μαζικού και μονοθεματικού τουρισμού.

Αναφορικά με την αναπτυξιακή προοπτική και εξέλιξη της περιφέρειας Κρήτης, τονίζεται στο άρθρο 4 πως ο λειτουργικός ρόλος του υφιστάμενου βόρειου άξονα ανάπτυξης διαπεριφερειακής εμβέλειας ενισχύεται προς τα δύο άκρα, ανατολικά προς Σητεία και δυτικά προς Καστέλι Κισσάμου. Αυτό προτείνεται ώστε να υποστηριχθούν οι υφιστάμενες τάσεις και να προωθηθεί η συνεργασία της Κρήτης, πέραν της υφιστάμενης με την Αθήνα /Πειραιά, αφ' ενός με το πολυπολικό αναπτυξιακό νησιωτικό σύμπλεγμα Βορείου και Νοτίου Αιγαίου και τον ανατολικό θαλάσσιο άξονα ανάπτυξης της χώρας και αφ' ετέρου με τον δυτικό άξονα ανάπτυξης της χώρας μέσω Καλαμάτας.

Η παραπάνω κατεύθυνση είναι σημαντική μιας που διαφαίνεται η επιδίωξη για πολυκεντρική οργάνωση της περιφέρειας μέσω της ανάδειξης ενός ολοκληρωμένου πολυπολικού οικιστικού και αναπτυξιακού δικτύου, με έμφαση στο βόρειο τμήμα του νησιού και με κέντρο τις μεγάλες πόλεις (δίπολο Ηρακλείου-Χανίων). Το δίκτυο αυτό αναμένεται να υποστηριχτεί από τα μεσαίας κλίμακας οικιστικά κέντρα που συγκροτούν έδρες δήμων και σημαντικούς οικισμούς. Στο πλαίσιο αυτό, το Καστέλλι Κισσάμου, που βρίσκεται σε πολύ μικρή απόσταση από την περιοχή όπου προτείνεται να αναπτυχθεί η εν λόγω επένδυση τουριστικού- παραθεριστικού χωριού, τουριστικών μονάδων, αθλητικών δραστηριοτήτων (golf – rare 3) και τουριστικών λιμενικών εγκαταστάσεων (καταφύγιο), ιεραρχείται σε οικισμό 6^{ου} επιπέδου, ενισχυμένο όμως, ως πόλος ανάπτυξης με ειδικό εθνικό και περιφερειακό ρόλο, όπως ακριβώς συμβαίνει με τη Σούδα και το Τυμπάκι. Οι οικισμοί αυτοί προτείνεται να λειτουργήσουν συνεργατικά (και αρκετοί ακόμα - 100 οικιστικά κέντρα στο σύνολό τους) ώστε να παρέχονται ολοκληρωμένες υπηρεσίες που να εξυπηρετούν τους κατοίκους και τους επισκέπτες. Στη βάση αυτή, καθίσταται αναγκαίος ο εμπλουτισμός της μεταφορικής υποδομής του νησιού. Για να υλοποιηθεί η παραπάνω δράση απαιτείται η υλοποίηση προσαρμοσμένης κλίμακας σχεδιασμού, με σαφή κατεύθυνση την καταλληλότητα και την συμβατότητα των χρήσεων, την απόκτηση χώρων για κοινόχρηστους και κοινωφελείς σκοπούς, την προστασία και ανάδειξη των στοιχείων του φυσικού και του πολιτιστικού περιβάλλοντος, την υιοθέτηση των αρχών της συμπαγούς πόλης και την σταδιακή ανάληψη δράσεων για τον περιορισμό των επεκτάσεων, της

εκτός σχεδίου δόμησης στις κρίσιμες παράκτιες περιοχές πρώτης προτεραιότητας, σύμφωνα με την οριοθέτησή της σε ζώνες και την κατηγοριοποίησή της σε βαθμούς προστασίας. Ως πρότυπο εξέλιξης της τουριστικής δραστηριότητας επιλέγονται οι ήπιες μορφές πολυθεματικού τουρισμού, εναλλακτικού και ποιοτικά αναβαθμισμένου τύπου στα ορεινά και ημιορεινά σύνολα **ή μορφές τουρισμού ενταγμένες σε οργανωμένους υποδοχείς**. Στην υπερ-αναπτυγμένη βόρεια ακτή επιδιώκεται η ανάληψη δράσεων αποφόρτισης των υψηλών πιέσεων και αναβάθμισης του δομημένου χώρου και αποφεύγεται στο μέτρο του δυνατού η έγκριση νέων αιτημάτων για ανάπτυξη μορφών μονοθεματικού μαζικού τουρισμού (άρθρο 6).

Στο άρθρο 7 για τις σημειακές παραγωγικές δραστηριότητες εθνικής και περιφερειακής εμβέλειας και στην παρ. 3 προβλέπεται ο περιορισμός, κατά το δυνατό εγκατάστασης στην Κρήτη μεγάλων επενδύσεων μονοθεματικού τουρισμού, σύμφωνα με το πρότυπο χωρικής ανάπτυξης, οι οποίες εφόσον εμπíπτουν εντός των περιοχών με φέρουσα ικανότητα φυσικού και πολιτιστικού κεφαλαίου ή και σε ζώνες τοπίου διεθνούς, εθνικής ή περιφερειακής σημασίας θα είναι ήπιου ή πρότυπου χαρακτήρα. Επιδιώκεται σταθερά η βελτίωση της απόδοσης του κλάδου και της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος στο πλαίσιο της ασκούμενης δημοσιονομικής πολιτικής καθώς και η προστασία και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος ως προϋπόθεση για την επιβίωση και την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητάς του



Χάρτης 31: Η περιοχή μελέτης χαρακτηρίζεται ως ΠΕΡΠΟ (Πηγή: ΠΧΠ Κρήτης – Χάρτης Π.2α)

Η περιοχή αναφοράς βρίσκεται ανάμεσα στις περιοχές – Χωρικές Ενότητες με «φέρουσα ικανότητα φυσικού και πολιτιστικού κεφαλαίου» (στην Π.Ε Χανίων - Ενότητα 8 / Δυτικές ακτές, έως Ακρωτήρι Κριός,) οι οποίες ενοποιούν τις περιλαμβανόμενες στο δίκτυο «Φύση 2000» εκτεταμένες περιοχές και τις ζώνες και μεμονωμένα στοιχεία πολιτιστικού ενδιαφέροντος και οι οποίες συγκροτούν ενιαίο δίκτυο σε μεγάλες χωρικές ενότητες ως υποσύνολο μιας εκτεταμένης ζώνης από το Ακρωτήρι προς τα Χανιά και την παραλία έως τη Γραμβούσα καθώς επίσης και ανάμεσα σε περιοχές με φέρουσα ικανότητα πολιτιστικού και φυσικού κεφαλαίου (Δυτικές ακτές έως και Ακρωτήρι). Για τις διάφορες περιοχές προστασίας συγκροτείται ολοκληρωμένο πρόγραμμα ενεργειών και δράσεων, προκειμένου να προωθηθούν άμεσα ως πιλοτικές εφαρμογές και φυσικά δίχως να εγκαταλείπονται οι προσπάθειες ανασυγκρότησης του συνολικού χώρου.

Αξίζει να σημειωθεί πως για την βέλτιστη διατήρηση και επιπλέον ανάδειξη της ενιαίας φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς ορίζονται ως βασικές προτεραιότητες: (α) η έγκριση Μελετών Ειδικών Σχεδίων Διαχείρισης, (β) η ανάδειξη και προστασία νέων παραδοσιακών και αξιόλογων οικισμών, (γ) η λειτουργική ενσωμάτωση, στο συνολικό πλέγμα των Ενοτήτων Τοπίου και των επιμέρους στοιχείων τους, (δ) η θέσπιση ειδικών χρηματοδοτικών κινήτρων για τη διατήρηση των παραδοσιακών δραστηριοτήτων και (ε) η λήψη ειδικών μέτρων για την μη συνέχιση της αποψίλωσης των δασών και η άσκηση πολιτικών για τη φυσική επέκτασή τους.

Η περιοχή μελέτης βρίσκεται σε περιοχή αναζήτησης ΠΕΡΠΟ, όπως απεικονίζεται στην Εικόνα 3-3. Η στοχοθεσία των ζωνών ΠΕΡΠΟ εστιάζει στον περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης. Το ΠΧΠ Κρήτης δίνει κατευθύνσεις ώστε να παρθούν μέτρα για κατάργηση των εν ισχύ παρεκκλίσεων αρτιότητας και κατάτμησης στην εκτός σχεδίου περιοχή, στις κρίσιμες παράκτιες περιοχές και στη γεωργική γη πρώτης προτεραιότητας. Στόχος είναι η προώθηση ήπιων μορφών πολυθεματικού οργανωμένου τουρισμού, εναλλακτικού και ποιοτικά αναβαθμισμένου τύπου και η δημιουργία παράκτιων ζωνών αστικής, οικιστικής, τουριστικής ανάπτυξης και παραθεριστικής κατοικίας οι οποίες διακρίνονται σε:

- παράκτιες ζώνες αστικής / τουριστικής ανάπτυξης και ποιοτικής / περιβαλλοντικής αναβάθμισης και κοντά στην περιοχή μελέτης μας είναι η περιοχή που εκτείνεται από Αλμυρίδα έως Κολυμπάρι
- παράκτιες ζώνες ελέγχου οικιστικής / τουριστικής ανάπτυξης και ποιοτικής/ περιβαλλοντικής αναβάθμισης οι ζώνες από Καλυβιανή έως Νωπήγεια περί το Καστέλι και στις νότιες ακτές των Π.Ε Ηρακλείου, Ρεθύμνης και Χανίων
- παράκτιες ζώνες ήπιας οικιστικής/ τουριστικής ανάπτυξης, ποιοτικής/ περιβαλλοντικής αναβάθμισης και προστασίας/ ανάδειξης πολιτιστικών και φυσικών πόρων οι οποίες είναι οι ζώνες της ανατολικής και της δυτικής ακτής του νησιού

Στο πλαίσιο του ΠΧΠ Κρήτης, γίνεται αναφορά στον ορεινό χώρο. Σε συγκεκριμένες περιοχές ορίζονται ζώνες ήπιας τουριστικής ανάπτυξης όπου προτείνεται η οργάνωση πολυδραστηριοτήτων για την ανάδειξη πολιτιστικών και φυσικών πόρων των περιοχών αυτών. Τέτοιες περιοχές όμορα της περιοχής αναφοράς είναι οι ορεινοί όγκοι της Κισσάμου, Έλος, Βλάτος και Σηρικάρι. Για να

προωθηθούν τέτοιες δράσεις, στο πλαίσιο του ΠΧΠ Κρήτης, προωθείται η ανάδειξη του ευρωπαϊκού περιπατητικού μονοπατιού E4 σε ενοποιητικό στοιχείο-πόλο έλξης διεθνούς εμβέλειας.

Τέλος, κατευθύνσεις δίνονται αναφορικά με την τεχνική υποδομή της περιφέρειας Κρήτης. Στο ΠΧΠ Κρήτης τονίζεται η σημασία του ΒΟΑΚ ως διευρωπαϊκό και διαπεριφερειακό δίκτυο 1^{ης} κατηγορίας. Το διευρωπαϊκό δίκτυο χερσαίων μεταφορών συγκροτείται από τους οδικούς άξονες εθνικής και διαπεριφερειακής εμβέλειας δευτερεύον οδικό δίκτυο της περιοχής μελέτης που περιλαμβάνει μεταξύ άλλων και την οδική σύνδεση Καστέλλι Κισσάμου-Σητεία. Το οδικό δίκτυο διασυνδέεται με τις διεθνείς και διαπεριφερειακές λιμενικές και αερολιμενικές πύλες της Κρήτης, στη συγκρότηση του οποίου περιλαμβάνεται ως δευτερεύουσα και η διαπεριφερειακής εμβέλειας λιμενική πύλη του Καστελλίου Κισσάμου (άρθρο 8). Παράλληλα, αναδεικνύεται ο λιμένας του Καστελλίου Κισσάμου αφού ιεραρχείται σε Περιφερειακό Λιμάνι Εθνικής Σημασίας (διαπεριφερειακής εμβέλειας) μικτής λειτουργίας (Επιβατικής και εμπορευματικής). Στον τομέα της ενέργειας επιδιώκεται η εγκατάσταση ΑΠΕ διαφόρων μορφών. Έμφαση δίνεται στην ανάπτυξη ταμιευτήρων για την εκμετάλλευση του υδατικού δυναμικού ποταμών και ρεμάτων της περιφέρειας, ορισμένα από τα οποία βρίσκονται στην Π.Ε. Χανίων (πχ. Ταυρωνίτης, Βαρσαμιώτης). Αναφορικά με τα υγρά και τα στερεά απόβλητα, απαιτείται η δρομολόγηση έργων αξιοποίησης των επεξεργασμένων εκροών των βιολογικών καθαρισμών, κατά προτεραιότητα σε αυτούς των μεγάλων πόλεων. Στην περιοχή της Κισσάμου υπάρχουν ήδη εγκαταστάσεις επεξεργασίας υγρών αποβλήτων.

Το Καστέλλι Κισσάμου, όπως προαναφέρθηκε κέντρο 6ου επιπέδου ενισχυμένου, με ειδικό εθνικό και περιφερειακό ρόλο στην αναπτυξιακή του ενότητα καθώς και το Γεράνι Χανίων, ως οικιστικό κέντρο 7ου επιπέδου ενισχυμένου, αποσκοπούν, στο πλαίσιο ενός ευρύτερου συνόλου οικισμών (Δίκτυα οικισμών/ πολύπολα), στον μετριασμό των φαινομένων εγκατάλειψης, στη συλλειτουργία και τη συνεργασία των 100 οικιστικών κέντρων της Κρήτης ως δίκτυα οικισμών/πολύπολα, με κοινές συμπληρωματικές κοινωνικές εξυπηρετήσεις και με αντίστοιχη οργάνωση των προς την εξυπηρέτησή τους οδικά δίκτυα.

Στα μικρότερα οικιστικά κέντρα της Περιφέρειας προβλέπεται ως κατεύθυνση η δημιουργία υποστηρικτικών υποδομών εμβέλειας με σκοπό τη συνεργασία των πόλεων και της υπαίθρου, με δημιουργία πλεγμάτων που καθιστούν τον χώρο συνολικά ελκυστικό σε προοπτική δεκαεπταετίας

και με άξονες αναφοράς την έρευνα και τεχνολογία, τον πολιτισμό, την παραγωγή και πιστοποίηση γεωργοπεριβαλλοντικών προϊόντων, το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον και τον ποιοτικό τουρισμό. Ειδικότερα τα Χανιά, που είναι πρωτεύων εθνικός πόλος ευρωπαϊκής, μεσογειακής και διαπεριφερειακής ακτινοβολίας, με άξονα τις επιστήμες, τις εφαρμογές και το περιβάλλον, προβλέπεται:

Διαθέτει τις Σχολές του Πολυτεχνείου Κρήτης, με το ιδρυθέν στο μεταξύ διάστημα Τμήμα Αρχιτεκτόνων, το Μεσογειακό Αγρονομικό Ινστιτούτο Χανίων(Μ.Α.Ι.Χ.) που προτείνεται να εμπλουτιστεί με συμπληρωματικές δραστηριότητες για αναβάθμιση του έργου του στον τομέα έρευνας και εφαρμογής της αγροτικής οικονομίας (σύγχρονοι τρόπο καλλιεργειών), και άλλα κέντρα τα οποία αποτελούν θεσμούς εν λειτουργία και προσανατολίζονται με αναφορά τις εφαρμογές, τις επιστήμες και την προβολή των περιβαλλοντικών ιδιαιτεροτήτων του μεσογειακού χώρου.

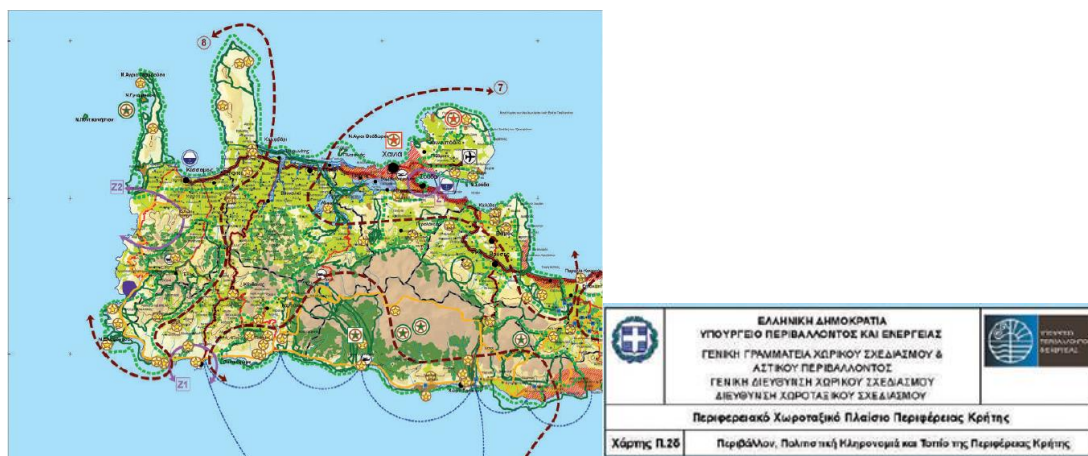
ως προς την τουριστική δραστηριότητα επιδιώκεται η ανάπτυξη με ήπιους και ποιοτικούς όρους, λαμβάνοντας μέτρα ώστε να αποφευχθεί η επανάληψη των σημερινών κακών πρακτικών του μονοθεματικού μαζικού, μη ολοκληρωμένου τουρισμού και επιδιώκεται η παροχή υπηρεσιών υψηλού ποιοτικού επιπέδου. Ειδικότερα, προωθούνται κατά προτεραιότητα, μεταξύ άλλων, οι σύνθετες και ολοκληρωμένες τουριστικές υποδομές, η παροχή κινήτρων για εκσυγχρονισμό υφιστάμενων τουριστικών μονάδων.

Τέλος, βασικές προτεραιότητες για την προστασία, διατήρηση και ανάδειξη της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς στην ευρύτερη Περιφερειακή Ενότητα Χανίων είναι η ανάδειξη των ζωνών:

- στα ανατολικά, από τον Καβρό έως τα Άπτερα,
- από το Ακρωτήριο προς τα Χανιά και την παραλία έως τη Γραμβούσα και προς τον νότο έως την Παλαιόχωρα, ενσωματώνοντας και τα Λευκά Όρη,
- στα νοτιοδυτικά, από την Ελαφόνησο έως και την ευρύτερη περιοχή του Έλους και
- των νησιών Γαύδος και Γαυδοπούλα και το νησάκι των Αγίων Θεοδώρων

Οι χωρικές ενότητες τοπίων ιδιαίτερης σημασίας υποστηρίζονται από τις δραστηριότητες του εν λειτουργία Φορέα Διαχείρισης Λευκών Ορέων, του Μουσείου Φυσικής Ιστορίας στο Ηράκλειο και αυτές που δύνανται να αναπτυχθούν κατά μήκος του ευρωπαϊκού περιπατητικού μονοπατιού E4, σε

συνδυασμό και με τις ζώνες ανάπτυξης ήπιων μορφών τουρισμού και πολυδραστηριοτήτων στους ορεινούς και ημιορεινούς όγκους και στους οικισμούς.



Χάρτης 32: Απόσπασμα ΠΧΠ Κρήτης – ΦΕΚ 260ΑΑΠ/2017

Σύμφωνα με τα παραπάνω διαπιστώνουμε ότι η δημιουργία του νέου παραθεριστικού – τουριστικού χωριού της επένδυσης του Costa Noria εναρμονίζεται με τους στόχους και τις κατευθύνσεις του ΠΧΠ Κρήτης καθώς στοχεύει στη δημιουργία οργανωμένων περιοχών ανάπτυξης τουρισμού και ειδικού τουρισμού υψηλής ποιότητας και επιπέδου (ξενοδοχεία υψηλών προδιαγραφών, golf και λιμένας τουριστικών σκαφών) και τουριστικών κατοικιών που θα δημιουργηθούν σε πολεοδομημένες περιοχές με την οργάνωση χώρων πρασίνου, άλλων ελεύθερων χώρων (πλατείες, ζώνες ρεμάτων κλπ) και χώρων ειδικών χρήσεων εξυπηρέτησης (καταστήματα, εστιατόρια, αίθουσες εκδηλώσεων κλπ) ή και κοινωφελών χρήσεων (υπηρεσίες πρωτοβάθμιας υγείας) ή έρευνας /επιμόρφωσης και εκπαίδευσης στον πρωτογενή τομέα (πολυλειτουργικό αγρόκτημα).

3.1.4. Τοπικός και Ειδικός Σχεδιασμός

Όπως προαναφέρθηκε, η περιοχή της επένδυσης ασκεί επιρροή στους Δήμους Πλατανιά όπου εμπίπτει και Κισσάμου, με τον οποίο γειτνιάζει ειδικά με τη Δ.Ε Μηθύμνης. Στους δύο Δήμους αυτούς υπάρχουν εγκεκριμένα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ για τμήματα (Δ.Ε) των Καλλικρατικών Δήμων και για τα υπόλοιπα τμήματα ο πολεοδομικός σχεδιασμός είναι περιορισμένος στο γενικό πλαίσιο οριοθετημένων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000κατ. Στις επόμενες ενότητες ακολουθεί η παρουσίαση της κατάστασης του εγκεκριμένου πλαισίου πολεοδομικού σχεδιασμού στους δύο

Δήμους που αποτελούν την ευρύτερη περιοχή της περιοχής επέμβασης του επενδυτικού σχεδίου Costa Noria:

3.1.4.1. Τοπικός Σχεδιασμός στο Δήμο Πλατανιά

Στον Καλλικρατικό δήμο Πλατανιά, ο χωρικός σχεδιασμός σε τοπική κλίμακα υστερεί σημαντικά. Στις Δ.Ε. Μουσούρων, Κολυμβαρίου και Βουκολίων (πρώην καποδιστριακοί δήμοι) που τον συγκροτούν δεν έχει εγκριθεί κανένα πολεοδομικό σχέδιο 1^{ου} (ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ) ή 2^{ου} (Πολεοδομική Μελέτη ένταξης και επέκτασης) επιπέδου. Η διαπίστωση αυτή καθίσταται σημαντική στο πλαίσιο της παρούσας δράσης, αφού η περιοχή αναφοράς εντοπίζεται στη Δ.Ε. Κολυμβαρίου, όπου η πολεοδομική ανάπτυξη έως τώρα φαίνεται πως γινόταν μόνο με το γενικό κανονιστικό πλαίσιο οριοθέτησης και δόμησης μικρών οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατ., δηλ. με το από 24.04/03.05.1985 π.δ (ΦΕΚ 181Δ/1985, όπως ισχύει) και για τις εκτός σχεδίου περιοχές με το από 24/31.05.1985 π.δ (ΦΕΚ 270Δ/1985, όπως ισχύει). Στον παρακάτω Πίνακα παρουσιάζονται οι οικισμοί της Δ.Ε Κολυμβαρίου και η επιφάνεια των οικισμών που βρίσκεται εντός των ορίων αυτών.

Στα διοικητικά όρια της Δ.Ε Πλατανιά (πρώην Καποδιστριακός Δήμος) έχει εγκριθεί και ισχύει το Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) – ΦΕΚ 472/ΑΑΠ/2007. Σύμφωνα με τα στοιχεία της μελέτης ΣΧΟΟΑΠ ο Δήμος Πλατανιά (ως διοικητική και γεωγραφική ενότητα), αναμένεται : (α) να αναβαθμίσει τον προαστιακό του χαρακτήρα, συνιστώντας τόπο μόνιμης κατοικίας πληθυσμού από το ΠΣ Χανίων καθώς και εργαζομένων εποχιακά στον τουρισμό και τις αγροτικές εργασίες της ενδοχώρας,

(β) να ενισχύσει το ρόλο του ως τουριστικός υποδοχέας ευρωπαϊκής, κυρίως, αλλά και παγκόσμιας κλίμακας, με τη δημιουργία νέων ξενοδοχειακών μονάδων στην παραλιακή ζώνη,

(γ) να αποτελέσει υποδοχέα παραθεριστών (κυρίως συνταξιούχων της Κεντρικής Ευρώπης) που θα επιλέξουν την Κρήτη ως το 'ιδανικό' μέρος για μακράς διάρκειας διακοπές/παραμονή και

(δ) να διατηρήσει τον αγροτικό του χαρακτήρα στις περιοχές της ενδοχώρας.

Ο οικισμός του Παλαιού Γερανίου (ως έδρα του Δήμου) αναμένεται να παραμείνει σημαντικός τουριστικός προορισμός διεθνούς εμβέλειας, τόπος αναψυχής/παραθερισμού των κατοίκων του ΠΣ Χανίων και να ενισχύσει το ρόλο του ως κέντρο διοίκησης, εμπορίου και παροχής εξυπηρητήσεων των κατοίκων του Δήμου, συμπληρωματικά με το (Άνω) Γεράνι. Οι υπόλοιποι παραθαλάσσιοι οικισμοί του Πλατανιά, του Μάλεμε και του Πύργου Ψηλονέρου αναμένεται να παραμείνουν

σημαντικοί τουριστικοί προορισμοί διεθνούς εμβέλειας, τόποι αναψυχής των κατοίκων του ΠΣ Χανίων και να συνεχίσουν την (τουριστικού χαρακτήρα) οικιστική τους ανάπτυξη, ενισχύοντας ταυτόχρονα τον παραθεριστικό χαρακτήρα τους. Παράλληλα, λόγω της δομής του οδικού δικτύου, θα παραμείνουν κέντρα εμπορίου και παροχής εξυπηρέτησεων των κατοίκων της αγροτικής ενδοχώρας. Οι γειτονικοί οικισμοί (Άνω) Γεράνι και Μόδι εκτιμάται ότι θα ενισχύσουν το ρόλο τους ως περιοχές μόνιμης κατοικίας, λόγω της εγγύτητάς τους με το νέο κόμβο του βόρειου οδικού άξονα που ελαχιστοποιεί τη χρονοαπόστασή τους από την πόλη των Χανίων. Όσον αφορά στους υπόλοιπους οικισμούς του Δήμου, η πληθυσμιακή συρρίκνωση που παρατηρείται τα τελευταία χρόνια προβλέπεται να συνεχιστεί, εντείνοντας την 'ερήμωσή' τους.

Στη Δ.Ε. Πλατανιά, το Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) (ΦΕΚ 472/ΑΑΠ/22-10-2007) αποτελεί το βασικό πολεοδομικό πλαίσιο του τοπικού σχεδιασμού της Δ.Ε. Προ της έγκρισης του παραπάνω ΣΧΟΟΑΠ είχαν εγκριθεί Πολεοδομικές Μελέτες ένταξης σε σχέδιο των εξής μικρών (με πληθυσμό μέχρι 2000 κατ.) οικισμών:

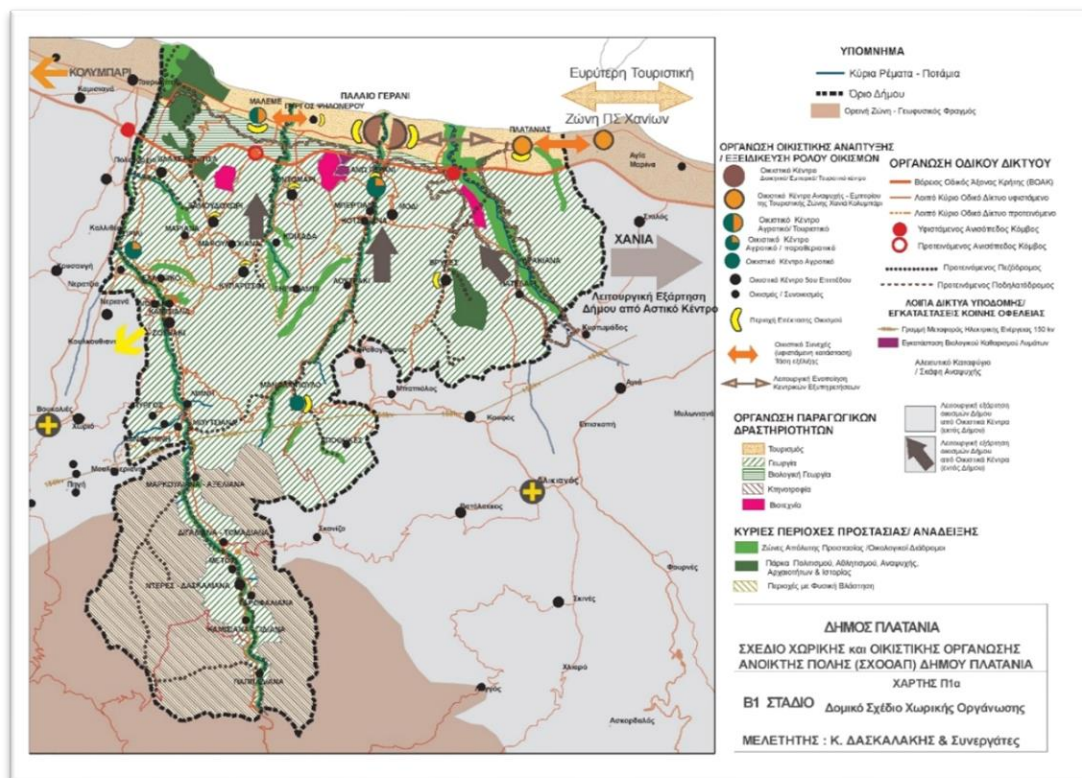
- Πολεοδομική Μελέτη Παλαιού Γερανίου, που εγκρίθηκε με την 4341/22-9-1992 Απόφαση Νομάρχη Χανίων (ΦΕΚ 1323/17-12-1992), αλλά ακυρώθηκε με την με αριθμό 3110/1998 Απόφαση του Συμβουλίου Επικρατείας, λόγω αναρμοδιότητας του οργάνου που την ενέκρινε (Νομάρχης αντί για Πρόεδρο της Δημοκρατίας, δηλ. η έγκρισή της έπρεπε να είχε γίνει με Π.Δ).
- Πολεοδόμηση και επέκταση οικισμού Πύργου Ψηλονέρου, που εγκρίθηκε με την 947/1937 21-8-1998 Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης (ΦΕΚ 751 Δ/98), αλλά και αυτή για τους ίδιους όπως παραπάνω λόγους, ακυρώθηκε με την με την υπ' αριθμό 1673/2007 Απόφαση του Συμβουλίου Επικρατείας.
- Πολεοδομική Μελέτη Μάλεμε, που εγκρίθηκε με την 4719/08-07-1994 Απόφαση Νομάρχη Χανίων (ΦΕΚ 755 Δ/26-07-1994) και εξακολουθεί να ισχύει.

Αναφορικά με τις ρυθμίσεις του ισχύοντος ΣΧΟΟΑΠ του πρώην Καποδιστριακού δήμου Πλατανιά θεσμοθετήθηκαν και οι παρακάτω ζώνες που προβλέπουν τη γενικότερη ανάπτυξη και οργάνωση/σχεδιασμό οικιστικών και παραγωγικών ζωνών:

- Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης και ανάπτυξης Παραγωγικών δραστηριοτήτων, που εκτός από υφιστάμενες οικιστικές περιοχές (εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης, με σχέδιο πόλης υπό

έγκριση, εντός οριοθετημένου οικισμού), περιοχές επέκτασης των υφιστάμενων οικισμών, περιλαμβάνουν βιοτεχνική περιοχή μέσης και χαμηλής όχλησης, βιοτεχνικές περιοχές χαμηλής όχλησης καθώς και περιοχές αναζήτησης Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ, βάσει του άρθρου 24 του ν.2508/1997). Οι περιοχές αναζήτησης ΠΕΡΠΟ ορίζονται εντός ζώνης μέγιστου πλάτους 200 μ. από τα όρια των οικισμών Βρύσες, Πατελάρι, Μόδι, Άνω Γεράνι, Λουτράκι, Κοντομαρί, Κοιλιάδα, Ξηροκάμπι, Ξαμουδοχώρι, Κυπάρισσος, Μαρουλαχιανά, Βλαχερωνίτισσα, Σιρίλι, Μετόχι Σιριλίου, Ελληνικό, Ζουνάκι, Μανολιόπουλο, Αποθήκες, Λίμνη και των καθοριζόμενων, από το ΣΧΟΟΑΠ επεκτάσεων τους.

- Στις περιοχές αναζήτησης ΠΕΡΠΟ δεν περιλαμβάνονται ζώνες ειδικής προστασίας (ΠΕΠ) ή περιοχές των οποίων η καθοριζόμενη από την παρούσα, χρήση είναι ασυμβίβαστη με την οικιστική. Εντός των περιοχών ΠΕΡΠΟ η συνολική πολεοδομούμενη έκταση, στο χρονικό ορίζοντα/έτος στόχο του ΣΧΟΟΑΠ που είναι το 2021, είναι 1.000 στρέμματα και αφορά μόνο σε β' κατοικία..
- Χωροθετούνται τρεις περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων με τη μορφή ΒΕΠΕ / ΒΙΟΠΑ, ΠΟΑΠΔ ή ΠΕΡΠΟ. Οι βιοτεχνικές περιοχές διακρίνονται ανάλογα με το βαθμό όχλησης της δραστηριότητας (ΚΥΑ 13727/724, ΦΕΚ 1087/Β/5.8.2003) σε μέσης και χαμηλής όχλησης, καθώς και σε χαμηλής όχλησης.
- Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ), που περιλαμβάνουν την παράκτια ζώνη και ζώνες προστασίας ρεμάτων, παρόχθιων οικοσυστημάτων και οικολογικών διαδρόμων, χαρακτηρισμένες δασικές και αναδασωτές εκτάσεις, περιοχές προστασίας τοπίου, γεωργική γη απόλυτης προστασίας, πάρκα αρχαιολογικού και ιστορικού ενδιαφέροντος, πάρκα αναψυχής, άθλησης και πολιτισμού, περιοχές φυσικής βλάστησης καθώς και τις ζώνες προστασίας του ΒΟΑΚ και της γραμμής μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας.
- Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (ΠΕΠΔ): τουρισμού / αναψυχής και γεωργικής γης
- Περιοχές Ιδιαίτερων Χρήσεων (ΠΙΧ), που περιλαμβάνουν τρεις τύπους περιοχών: (α) την εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού λυμάτων και τον υγροβιότοπό της, (β) το χώρο προσωρινής εναπόθεσης και διαλογής απορριμμάτων και (γ) τα νεκροταφεία των οικισμών.



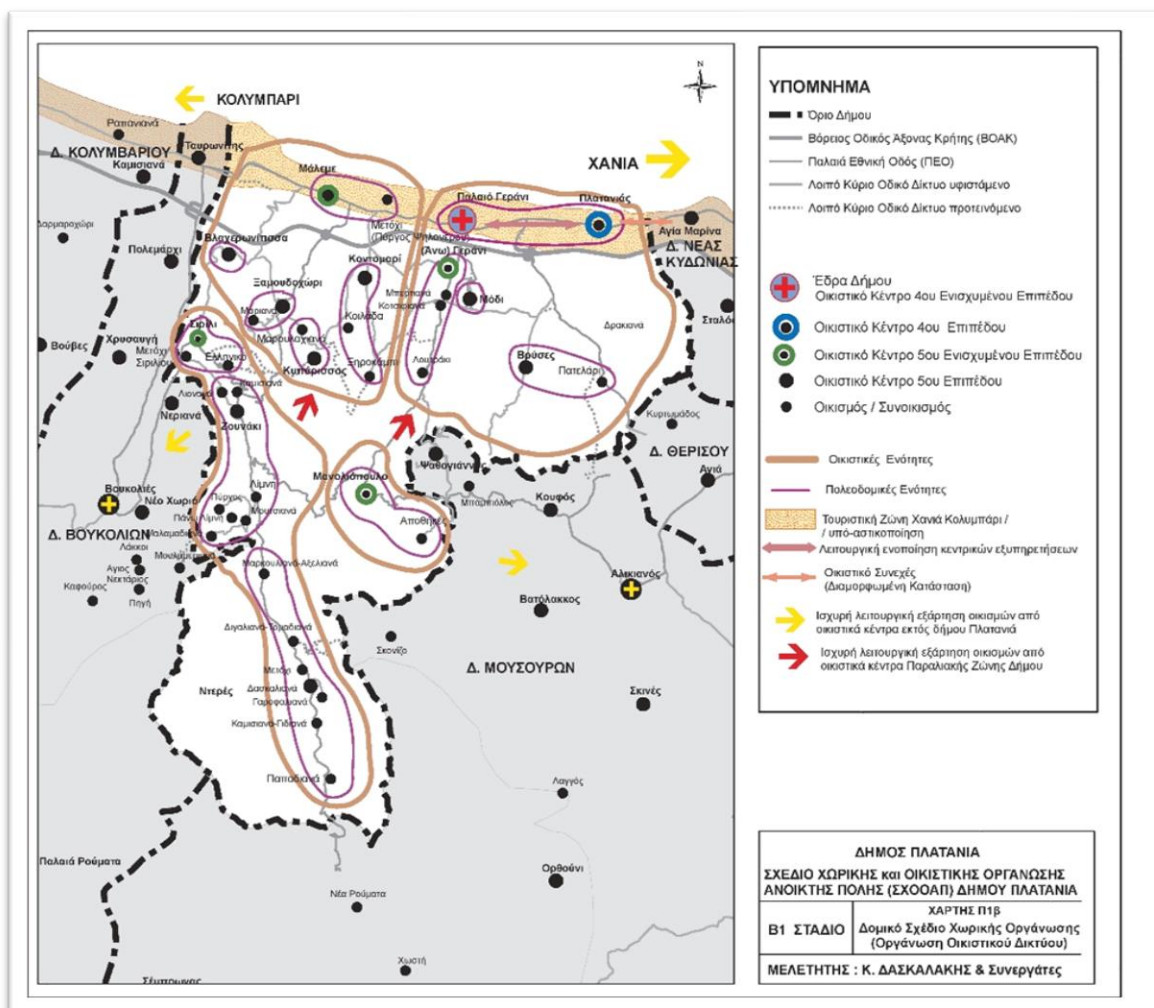
Χάρτης 33: Δομικό σχέδιο χωρικής οργάνωσης (οργάνωση οικιστικού δικτύου), (Πηγή: ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Πλατανιά, 2007)

Αναφορικά με την πολεοδομική οργάνωση του καποδιστριακού δήμου, σύμφωνα με το ισχύον ΣΧΟΟΑΠ, όπως ενδεικτικά φαίνεται στην παραπάνω εικόνα, οι χρήσεις γης ταξινομούνται στις ακόλουθες κατηγορίες: (α) αμιγής κατοικία, (β) γενική κατοικία Α, (γ) γενική κατοικία Β, (δ) τουρισμός και αναψυχή, (ε) πολεοδομικό κέντρο, (στ) αστικό πράσινο και ελεύθεροι χώροι, (ζ) βιοτεχνική περιοχή χαμηλής και μέσης όχλησης, (η) βιοτεχνική περιοχή χαμηλής όχλησης. Λαμβάνοντας υπόψη τις χρήσεις γης και τη χωρητικότητα ανά πολεοδομική ενότητα, προκύπτουν όροι και περιορισμοί δόμησης. Ο μέγιστος Συντελεστής Δόμησης (ΣΔ) για τη χρήση του τουρισμού και αναψυχής ανέρχεται σε 0,5, για την αμιγή κατοικία σε 0,6 και για τις υπόλοιπες γενικές χρήσεις σε 0,8.

Τέλος, αξίζουν να σημειωθούν δύο σημεία: (α) υπάρχουν προβλέψεις για ανάπτυξης ζωνών κινήτρων και πολεοδομικών μηχανισμών με σκοπό την αναβάθμιση οικισμών νότια του ΒΟΑΚ και του παλιού Πλατανιά και (β) διατυπώνεται απαίτηση για μελέτες που αφορούν στην παράκτια ζώνη πλάτους /βάθους 70 μ. από την καθορισμένη γραμμή αιγιαλού (Περιοχή Ειδικής Προστασίας –ΠΕΠ (ΑΠ Ι), στις

Περιοχές Ειδικής Προστασίας, στη ζώνη προστασίας ρεμάτων ΠΕΠ (ΑΠ II) και στις περιοχές γεωργικής γης ΠΕΠΔ (Γ I) και ΠΕΠΔ (Γ II).

Όσον αφορά στο μοντέλο οικιστικής οργάνωσης του Δήμου αξίζει να αναφερθεί πως στοχεύει στην ενίσχυση της 'κεντρικότητας' της έδρας του Δήμου και στη λειτουργία ενός ιεραρχημένου, πολύ-κεντρικού οικιστικού δικτύου. Το δίκτυο αυτό περιλαμβάνει, συγκεκριμένα, τρία (3) επίπεδα αναφοράς: τα οικιστικά κέντρα, τις πολεοδομικές ενότητες και τις οικιστικές ενότητες.



Χάρτης 34: Δομικό Σχέδιο-Οικιστική Οργάνωση Ανοικτής Πόλης, (Πηγή: ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Πλατανιά, 2007)

Ο Δήμος Πλατανιά οργανώνεται σε τέσσερις (4) μεγάλες χωρικές/οικιστικές ενότητες, από βορρά προς νότο:

- ΖΩΝΗ I: βόρειο/παραλιακό τμήμα: εκτείνεται από την ακτογραμμή μέχρι τον ΒΟΑΚ. Περιλαμβάνει τους παραλιακούς, τουριστικούς, οικισμούς Πλατανιά, Παλαιό Γεράνι, Πύργο

Ψηλονέρου και Μάλεμε. Από αυτούς ο Πλατανιάς αποτελεί το (και γεωγραφικό) κέντρο της παραλιακής ζώνης αναψυχής/τουρισμού/παραθερισμού Χανιά - Κολυμπάρι. Στη ζώνη αυτή συναντώνται, επίσης, γεωργική γη α' προτεραιότητας/ αρδευόμενη καθώς και οι εκβολές του υδρογραφικού δικτύου των ρεμάτων που διασχίζουν το Δήμο.

- ΖΩΝΗ II: βόρειο/ πεδινό τμήμα: εκτείνεται από το Πατελάρι έως τη Βλαχερωνίτισσα και το Σιρίλι. Ανήκει στη χαμηλή γεωργική ζώνη (γεωργική γη α' προτεραιότητας/ αρδευόμενη) Χανιά – Καστέλι. Περιλαμβάνει πλήθος μικρών, γεωργικών, οικισμών οι οποίοι έχουν δυνατότητα ανάπτυξης β' / παραθεριστικής κατοικίας και εναλλακτικών μορφών τουρισμού.
- ΖΩΝΗ II': κεντρικό/ πεδινό – ημιορεινό τμήμα: αποτελεί την ενδιάμεση των Ζωνών II και III περιοχή (μεταβατική ζώνη). Περιλαμβάνει μικρούς, γεωργικούς, οικισμούς με δυνατότητα ανάπτυξης β' / παραθεριστικής κατοικίας και εναλλακτικών μορφών τουρισμού.
- ΖΩΝΗ III: νότιο/ ορεινό τμήμα: ταυτίζεται με τη χωρική ενότητα του Δ.Δ. Ντερέ και υπάγεται στην ευρύτερη ζώνη που συνδέει την πεδινή - γεωργική γη με την οροσειρά των Λευκών Ορέων. Περιλαμβάνει ιδιαίτερα μικρούς οικισμούς/ συνοικισμούς κατά μήκος της κοιλάδας του Ντερέ, ενώ στην υπόλοιπη έκταση κυριαρχεί η φυσική βλάστηση. Σημειώνεται πως η περιοχή προσφέρεται για την ανάπτυξη της κτηνοτροφίας και εναλλακτικών μορφών τουρισμού.

Αναφορικά με τις πολεοδομικές ενότητες, τονίζεται πως κάθε ενότητα συγκροτείται από οικισμούς με ιδιαίτερα στενούς δεσμούς μεταξύ τους. Οι πολεοδομικές ενότητες ταυτίζονται με τις τοπικές κοινότητες (νυν Δημοτικά Διαμερίσματα). Εξαιρέσεις από αυτόν τον κανόνα αποτελούν δύο περιπτώσεις οι οποίες αφορούν οικισμούς που βρίσκονται στον αναπτυξιακό πυρήνα του παραλιακού μετώπου και είναι η ευρύτερη ενότητα Μάλεμε και Μετοχίου καθώς και η ενότητα Π. Γερανίου και Πλατανιά.

Σχετικά με τα ευρύτερα σύνολα των οικιστικών ενότητων της περιοχής στη δομική οργάνωση «ανοιχτής πόλης», οργανώνονται τέσσερις (4) οι εξής: Π. Γερανίου – Πλατανιά, με "κέντρα" τους οικισμούς: Π. Γεράνι (4ο ενισχυμένο), Πλατανιά (4ο), Άνω Γεράνι (5ο ενισχυμένο), Μάλεμε, με "κέντρο" τον οικισμό του Μάλεμε (5ο ενισχυμένο), Μανολιόπουλου, με "κέντρο" τον οικισμό του Μανολιόπουλου (5ο ενισχυμένο) και Σιριλίου – Ντερέ, με "κέντρο" τον οικισμό του Σιριλίου.

Σημειώνεται ότι τα οικιστικά κέντρα των δυο παραλιακών οικιστικών ενοτήτων (Π. Γεράνι – Πλατανιάς και Μάλεμε) ασκούν ισχυρή επιρροή στους οικισμούς της ενδοχώρας, που έχουν αντίστοιχες σχέσεις σημαντικής εξάρτησης με αυτά.

Λαμβάνοντας υπόψη την υφιστάμενη κατάσταση ως προς τον πολεοδομικό σχεδιασμό τον Καλλικρατικό δήμο Πλατανιά, ο επιχειρησιακός σχεδιασμό του δήμου (Επιχειρησιακό Σχέδιο Δήμου Πλατανιά, 2012) πρότεινε τις παρακάτω δράσεις:

- Επανεγκριση του ακυρωθέντος Σχεδίου Πόλεως Γερανίου και εκπόνηση Μελέτη Πράξης εφαρμογής
- Επανεγκριση του ακυρωθέντος Σχεδίου Πόλεως Πύργου Ψηλονέρου και εκπόνηση Μελέτη Πράξης εφαρμογής
- Μελέτη Πράξης εφαρμογής Μάλεμε (Το σχέδιο πόλεως Μάλεμε εγκρίθηκε με την 4719/08-07-1994 Απόφαση Νομάρχη Χανίων (ΦΕΚ 755 Δ/26-07-1994)
- Εκπόνηση μελέτης ΣΧΟΟΑΠ στις Δ.Ε. ΚΟΛΥΜΒΑΡΙΟΥ – ΒΟΥΚΟΛΙΩΝ - ΜΟΥΣΟΥΡΩΝ
- Τροποποίηση του ισχύοντος ΣΧΟΟΑΠ της Δημοτικής Ενότητας Πλατανιά.
- Χωροθέτηση ΑΠΕ
- Πρόσθετες δράσεις προκύπτουσες από τις ενστάσεις και αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου.

Σήμερα, λαμβάνοντας υπόψη τις θεσμικές εξελίξεις σε επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ελλάδα, διαπιστώνεται η ανάγκη εκπόνησης Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΤΠΣ), γεγονός, όμως, που δεν αφορά την συγκεκριμένη πολεοδομική Μελέτη /Τεκμηρίωση του ΕΣΧΑΣΕ , αλλά την ανάγκη ολοκλήρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού του δήμου Πλατανιά. Σημειώνεται ωστόσο ότι η πρόβλεψη για την ανάπτυξη με ΠΕΡΠΟ 1000 στρεμ. για χρήση β΄ κατοικίας είναι ένα προγραμματικό μέγεθος το οποίο έχει εκτιμηθεί /προταθεί – αν και σε διασπορά σε ορισμένους οικισμούς – ως επιθυμητή οικιστική ανάπτυξη για το Δήμο Πλατανιά επί πλέον των καθορισμένων περιοχών αναζήτησης ΠΕΡΠΟ με τη Μελέτη Γενικών Κατευθύνσεων του 2006 που αναλυτικά παρουσιάζεται στην παρακάτω ενότητα.

3.1.4.2. Τοπικός Σχεδιασμός στο Δήμο Κισσάμου

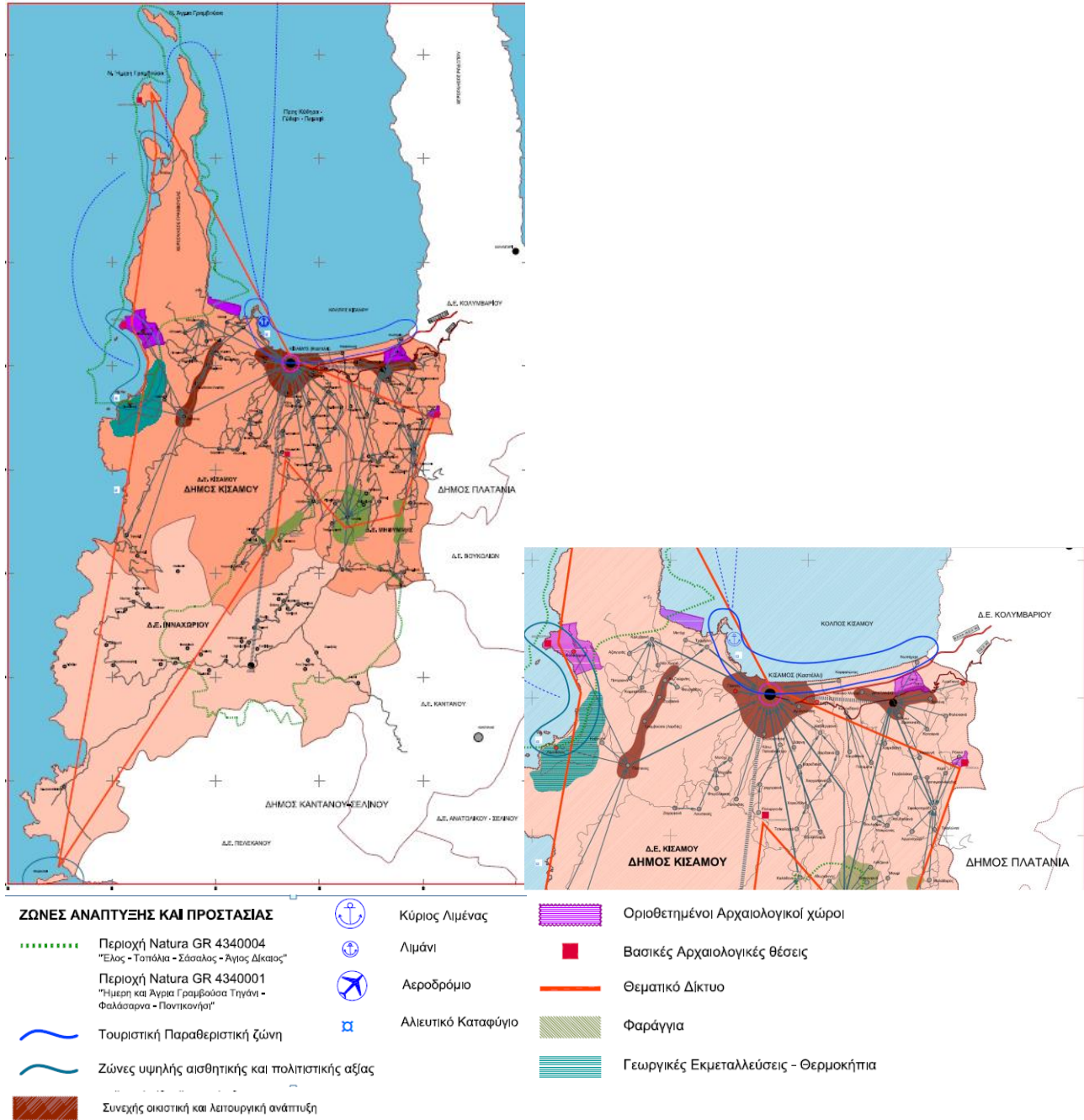
Στο δήμο Κισσάμου καταρτίστηκε Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) το 2017. Αρχικά το 2011 ανατέθηκε η εκπόνηση του ΓΠΣ του Δήμου που συνεχίστηκε με συμπληρωματική σύμβαση το 2017⁴. Το Β1 Στάδιο της μελέτης τέθηκε σε δημόσια διαβούλευση το 2018, χωρίς μέχρι σήμερα ωστόσο να έχει ολοκληρωθεί και εγκριθεί. Το "Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο(ΓΠΣ) Δήμου Κισσάμου, Ν. Χανίων" έχει χωρική αναφορά στις δύο από τις τρεις ΔΕ, αυτές της Κισσάμου και Μηθύμνης (δεν περιλαμβάνεται η Δ.Ε Ιναχωρίου).

Ο Δήμος αποτελείται από μικρές Τοπικές Κοινότητες, οι περισσότερες με πληθυσμό μικρότερο των 500 κατ. . Διαχρονικά η συγκράτηση και η αύξηση του πληθυσμού καταγράφεται στους πεδινούς οικισμούς. Οι ορεινοί οικισμοί εμφανίζουν πληθυσμιακή μείωση. Ειδικότερα η Δ.Ε Μηθύμνης έχει δυο Τ.Κ με πληθυσμό πάνω από 350 άτομα και είναι αναπτυσσόμενες (Δραπανιάς και Καλουδιανών). Η χωρική οργάνωση του συνόλου της περιοχής των Δ.Ε Κισσάμου και Μηθύμνης προωθείται μέσω της οργάνωσης των χρήσεων γης και την προστασία του περιβάλλοντος. Οι προβλέψεις της μελέτης στοχεύουν

- στον καθορισμό Περιοχών Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) του φυσικού περιβάλλοντος, του τοπίου και των ακτών – ρεμάτων (π.χ περιοχές Δικτύου Natura, περιοχές αρχαιολογικών χώρων, Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους)
- στην οριοθέτηση οικιστικών περιοχών
- στην οριοθέτηση ζωνών Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΖΑΠΔ) του πρωτογενή, δευτερογενή (π.χ. πλησίον οικισμού Τράχηλου) και τριτογενή τομέα με κατεύθυνση στον τουρισμό και την αναψυχή (π.χ. πλησίον οικισμού Καλυβιανής, πλησίον οικισμού Συθναρίου). Ειδικά αναφορικά με τον τουρισμό, επιχειρείται η δικτύωση των επιμέρους αξιόλογων τουριστικών περιοχών των Δ.Ε. μέσα από την ανάδειξη αξιόλογων διαδρομών περιήγησης που τις διατρέχουν
- στην οριοθέτηση Περιοχών Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ), με έμφαση κυρίως στην προστασία και ενίσχυση της γεωργικής και κτηνοτροφικής δραστηριότητας σε περιοχές όπου κυριαρχεί ο πρωτογενής τομέας με απώτερο στόχο την ανάπτυξη και προστασία του.

⁴ Στη σύμπραξη των Μελετητικών Γραφείων Α. Μπιτσακάκη- Σπ. Τσαγκαράτος – Νικ. Γροζόπουλος – ΦΑΣΜΑ ΑΕΜ – Μ. Λιόνης – Αικ. Παυλάκη, 2017.

Παράλληλα, επιχειρείται η σαφέστερη οριοθέτηση και ο καθορισμός του χώρου που θα οργανωθεί οικιστικά με τον υπόλοιπο μη αστικό και εξωαστικό χώρο. Σύμφωνα με τις παραπάνω γενικές αρχές η πρόταση του ΓΠΣ προβλέπει η οργάνωση των ΔΕ Κισσάμου και Μηθύμνης του δήμου ως προς τις χρήσεις γης, για το σύνολο των πολεοδομικών ενοτήτων (Π.Ε.) που καθορίζει, που ταξινομούνται στις ακόλουθες κατηγορίες: (α) γενική κατοικία, (β) γενική κατοικία 1, (γ) τουρισμός και αναψυχή, (δ) πολεοδομικό κέντρο, (ε) μη οχλούσα βιομηχανία-βιοτεχνία-βιοτεχνικό και βιομηχανικό πάρκο-ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση και (στ) μη οχλούσα βιομηχανία-βιοτεχνία. Η χρήση «Τουρισμός-Αναψυχή» εφαρμόζεται κυρίως κατά μήκος του παράκτιου μετώπου της Κισσάμου, στην Π.Ε. 3 «Επεκτάσεις Καστελίου (Ι)» καθώς και στον νέο, προς πολεοδόμηση, οικιστικό υποδοχέα στο παραλιακό μέτωπο της Μηθύμνης, μεταξύ Νωπηγείων και Καρφαλών, που εκτείνεται σε όλη την παράκτια ζώνη, την οποία προτείνει ως «Νέο Οικιστικό Υποδοχέα». Η περιοχή αυτή γειτνιάζει με το ακίνητο της επένδυσης.



Χάρτης 36: Ζώνες Ανάπτυξης και Προστασίας, (Πηγή: Μελέτης ΓΠΣ – Χωροταξική Θεώρηση του Δ. Κισσάμου)

Επιπρόσθετα, όσον αφορά στην οικιστική οργάνωση της Δ.Ε Κισσάμου, οργανώνονται οι παρακάτω πέντε (5) ευρύτερες Οικιστικές Ενότητες (Ο.Ε.) τύπου «ανοιχτής πόλης»:

1. Ο.Ε. 1 Κισσάμου με έδρα το Καστέλι (βασική οικιστική ενότητα)
2. Ο.Ε. 2 Τραχήλου με έδρα τον Τράχηλο
3. Ο.Ε. 3 Πλατάνου με έδρα τον Πλάτανο
4. Ο.Ε. 4 Λουσακιών με έδρα τις Λουσακίες και πολιτιστικό πόλο την Πολλυρήνια
5. Ο.Ε. 5 Καλαθενών με έδρα τις Καλάθενες

Στη Δ.Ε Μηθύμνης, οργανώνονται οι παρακάτω (3) ευρύτερες Οικιστικές Ενότητες (Ο.Ε.) τύπου «ανοιχτής πόλης»:

1. Ο.Ε. 6 με έδρα τον Δραπανιά (γειτνιάζει με το ακίνητο της επένδυσης)
2. Ο.Ε. 7 με έδρα την Βουλγάρω
3. Ο.Ε. 8 με έδρα τον Σφακοπηγάδι

Οι παραπάνω οικιστικές ενότητες στο ΓΠΣ οργανώνονται σε πολεοδομικές ενότητες (Π.Ε)ως εξής .

Στη Δ.Ε δ Κισσάμου είναι (5), οι εξής: «Κίσσαμος» (βασική πολεοδομική ενότητα), «Άγιος Αντώνιος», «Επεκτάσεις Κισσάμου (I)», «Επεκτάσεις Κισσάμου (II)» και «Πλάτανος».

Στη Δ.Ε Μηθύμνης οι ενότητες είναι (4), οι εξής: «Κορφαλώνας», «Νωπήγεια» (γειτνιάζει με το ακίνητο της επένδυσης), 8α «Νέος οικιστικός υποδοχέας», 8β «Νέος οικιστικός υποδοχέας» (γειτνιάζει με με τα Νωπήγεια)

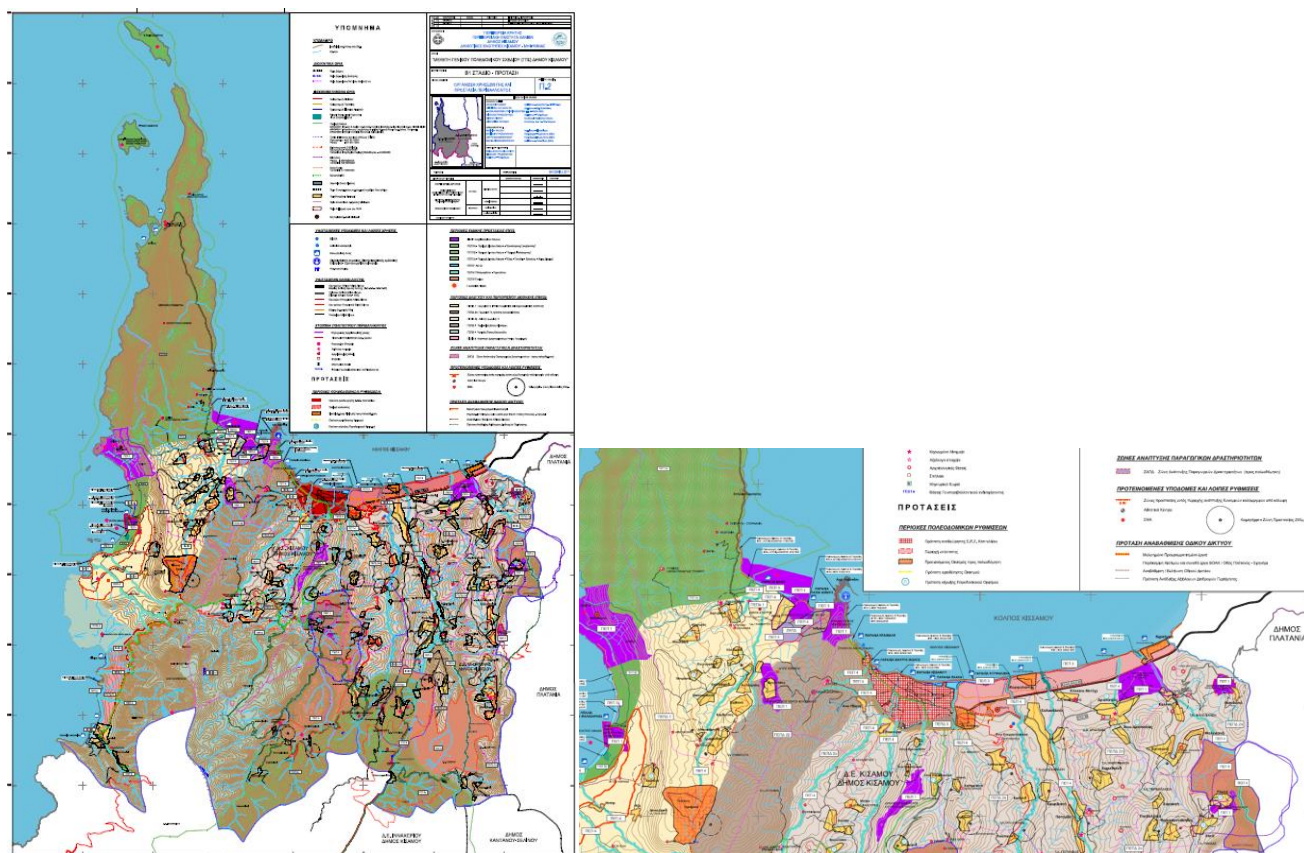
Αναφορικά με τους Σ.Δ., ο υψηλότερος ανέρχεται σε 1,60 και αφορά τις Π.Ε. 2 «Άγιος Αντώνιος» και Π.Ε. 5 «Πλάτανος» (περιοχές εντός του παλιού Ρ.Σ Καστελλίου Κισσάμου), για τα πρώτα 100 τ.μ. (καθώς είναι κλιμακωτός που φθίνει στα επόμενα τμ του οικοπέδου. Συνηθέστερος Σ.Δ. είναι ο 0,8. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται μέσες τιμές σ.δ και πυκνοτήτων καθώς και οι χρήσεις γης στις επί μέρους Π.Ε και Ζώνες Παραγωγικών Δραστηριοτήτων του όμορου/γειτονικού προς το ακίνητο και την περιοχή μελέτης.

Π.Ε.	περιοχή	Μέσος Σ.Δ.	Πυκνότητα οίκησης	Χρήσεις γης	Θεσμικό πλαίσιο
1	Καστέλι (περιοχή Ρυμοτομικού Σχεδίου)	0,8	26	Γενική Κατοικία Πολεοδομικό Κέντρο Τουρισμός - Αναψυχή	Άρθρα 3, 4, 8 ΠΔ 23.2.1987 (ΦΕΚ 166Δ)
2	Αγ. Αντώνιος (οικισμός προς πολεοδόμηση)	0,6	34	Γενική κατοικία	Άρθρο 3, Π.Δ. 23.2.1987 (ΦΕΚ 166Δ)
3	ΕΠΕΚΤ. I Καστελίου	0,6		Τουρισμός - Αναψυχή	Άρθρο 8, Π.Δ. 23.2.1987 (ΦΕΚ 166Δ)
4	ΕΠΕΚΤ. II Καστελίου	0,8		Μη οχλούσα βιομηχανία- βιοτεχνία- βιοτεχνικού και βιομηχανικού πάρκου ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση	Άρθρο 5, Π.Δ. 23.2.1987 (ΦΕΚ 166Δ)
5	Πλατάνος (οικισμός προς πολεοδόμηση)	0,6 0,4	27 9	Γενική Κατοικία 1	Άρθρο 3, Π.Δ. 23.2.1987 με περιορισμούς
6	Καρφαλώνας (οικισμός προς πολεοδόμηση)	0,8	10	Γενική Κατοικία	Άρθρο 3, Π.Δ. 23.2.1987 (ΦΕΚ 166Δ)
7	Νωπήγεια (οικισμός προς πολεοδόμηση)	0,8	5	Γενική Κατοικία	Άρθρο 3, Π.Δ. 23.2.1987 (ΦΕΚ 166Δ)
8	ΕΠΕΚΤ. I (μεταξύ Καρφαλώνα και Νωπηγείων)			Τουρισμός - Αναψυχή	Άρθρο 8, Π.Δ. 23.2.1987 (ΦΕΚ 166Δ)
	ΕΠΕΚΤ. II (μεταξύ Καρφαλώνα και Νωπηγείων)			Τουρισμός - Αναψυχή	Άρθρο 8, Π.Δ. 23.2.1987 (ΦΕΚ 166Δ)

Πίνακας 42: Γενικές/μέσες τιμές πολεοδομικών μεγεθών και χρήσεις γης

Τέλος, αξίζει να σημειωθεί πως το ΓΠΣ προτείνει την προστασία και ανάδειξη του περιπατητικού μονοπατιού Ε4, το οποίο διασχίζει το σύνολο της Π.Ε. 8, και την ύπαρξη σημαντικού αριθμού οικισμών που είναι προτεινόμενοι για κήρυξη ως παραδοσιακοί. Μάλιστα προτείνει και τον καθορισμό ζωνών ειδικής ενίσχυσης (εργαλείο για παροχή οικονομικών κινήτρων του ν.2508/1997 που δυστυχώς στην περίοδο της οικονομικής κρίσης δεν εφαρμόζεται πλέον). Οι ΖΕΕ προτείνονται στις εξής περιοχές:

- Κατά μήκος και εκατέρωθεν του μονοπατιού Ε4 εντός των οικισμών,
- Στη χερσόνησο της Γραμβούσας, με απώτερο σκοπό τη διερεύνηση χωροθέτησης Κέντρου Υποδοχής επισκεπτών, περιπατητών της συγκεκριμένης περιοχής ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.
- Περιμετρικά των προτεινόμενων προς κήρυξη ως παραδοσιακών οικισμών.
- Περιμετρικά των προτεινόμενων προς ανάπλαση περιοχών: εμπορικό κέντρο της Κισσάμου και των οικισμών Λουσακιάς, Πολλυρήνια, Καλυβριανή, Καλάθενες, Ρόκκα, Κερά και Δραπανιάς.



ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ

- Πρόταση ανεξάρτησης Ε.Ρ.Σ., Καπιλιού
- Περιοχή επέκτασης
- Προτεινόμενος Οδικός προς ποικλοβόμηση
- Πρόταση οριοθέτησης Οδικού
- Πρόταση κτημής Παραδοσιακού Οικισμού

ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ (ΠΕΠΔ)

- ΠΕΠΔ 1 Γεωργική Γη - Ήπιος Τουριστική και Αγροοικιστική Ανάπτυξη
- ΠΕΠΔ 2α Γεωργική Γη πρώτης προτεραιότητας
- ΠΕΠΔ 2β Λοιπή Γεωργική Γη
- ΠΕΠΔ 3 Περικρατική Ζώνη Κισσάμου
- ΠΕΠΔ 4 Ορεινός Όγκος Κουτρούλη
- ΠΕΠΔ 5 Ανάπτυξη Δραστηριοτήτων Ήπιου Τουρισμού

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

- Κρηγυμένος Αρχαιολογικός χώρος
- Προσωρινή Οριοθέτηση Αρχ. χώρου
- Κρηγυμένα Μνημεία
- Αξιολόγα στοιχεία
- Αρχαιολογικές θέσεις
- Σπήλαια
- Μνημειώδη Χωριά
- Θέσεις Γεωπεριβαλλοντικού ενδιαφέροντος

Χάρτης 37: Χάρτης Χρήσεων γης & Προστασίας Περιβάλλοντος, (Πηγή: Χάρτης Π.2 Μελέτης ΓΠΣ (2017 – Β1) , Ανάδοχος σύμπραξη των Μελετητικών Γραφείων Α. Μπιτσακάκη- Σπ. Τσαγκαράτος – Νικ. Γροζόπουλος – ΦΑΣΜΑ ΑΕΜ – Μ. Λιόνης – Αικ. Παυλάκη, 2017)

Παράλληλα, από το Επιχειρησιακό Σχέδιο του Δήμου (2011) καταγράφονται οι αδυναμίες/ελλείψεις στο χωρικό και πολεοδομικό σχεδιασμό του Δήμου και προτάθηκε η συμπλήρωση στην αρχική σύμβαση της μελέτης του ΓΠΣ (2011 μόνο της ΔΕ Κισσάμου) και της ΔΕ Μηθύμνης που όπως προαναφέρθηκε συμπληρώθηκε το 2017, χωρίς όμως μέχρι σήμερα να έχει εγκριθεί. Επίσης και στην 3^η ΔΕ Ιναχωρίου (που καταλαμβάνει τη νότιο – δυτική πλευρά του Δήμου) έχει ανατεθεί και εκπονείται μελέτη ΣΧΟΟΑΠ από το 2008, χωρίς να έχει ολοκληρωθεί.

Σήμερα ο μόνος οικισμός που διαθέτει εγκεκριμένο ΓΠΣ (σε μικρή έκταση εκπονημένο με τις διατάξεις του ν.1337/1983) είναι το Καστέλι Κισσάμου. Στον οικισμό ισχύει η με αρ. 76921/1987 Απόφαση Υπουργού ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 196/Δ/1988). Η πόλη του Κισσάμου έχει εγκεκριμένο Ρυμοτομικό σχέδιο, από το 1949 το οποίο με το παραπάνω ΓΠΣ επεκτάθηκε. Στην περιοχή των επεκτάσεων ακολούθησε η έγκριση Πολεοδομικών Μελετών Επέκτασης (ΦΕΚ 91/Δ/ 1990 και 12/Δ/1997) και αναθεώρησης και τροποποίησης του παλιού ρυμοτομικού σχεδίου το 1994 (ΦΕΚ 1293/Δ/1994).

3.1.4.3. Σχέδιο Γενικών Κατευθύνσεων ΠΕΡΠΟ

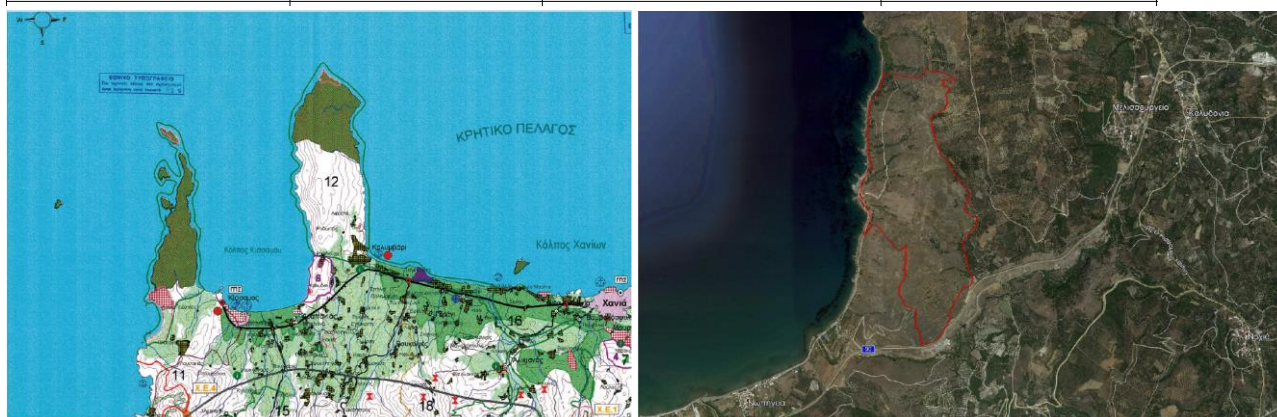
Στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 24 του ν.2508/1997(Α'124) προβλέφθηκε η δυνατότητα να καθορίζεται ως περιοχή ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.Π.Ο.), εδαφική έκταση που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923 ή μέχρι 2.000 κατοίκους, ανήκει κατά κυριότητα σε ένα ή περισσότερα εξ αδιαιρέτου φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου. Η ανάπτυξης περιοχών ως Π.Ε.Ρ.Π.Ο. μπορεί να εξυπηρετεί μια ή περισσότερες κατηγορίες χρήσεων γης του π.δ. από 23.2.1987 (ΦΕΚ 166 Δ') με εξαίρεση τις χρήσεις του άρθρου 6, ή την ανάπτυξη δεύτερης κατοικίας. Όταν η προς ανάπτυξη και πολεοδόμηση εδαφική έκταση δεν περιλαμβάνεται στα όρια εγκεκριμένων Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., ή και Ζ.Ο.Ε. , προοριζόμενη για την συγκεκριμένη χρήση, είναι δυνατόν για τον καθορισμό Π.Ε.Ρ.Π.Ο. να εκπονείται και να εγκρίνεται μελέτη γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας ιδιοκτητών γης που καλύπτουν τουλάχιστον την περιφέρεια ενός νομού ή νομαρχιακού διαμερίσματος. Οι κατευθύνσεις αυτές εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του οικείου νομαρχιακού συμβουλίου και του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

Σύμφωνα με τις παραπάνω διατάξεις εγκρίθηκε στον πρώην νομό Χανίων η με αρ. 32063/2006 Απόφαση του Υπουργού ΥΠΕΧΩΔΕ για την « Έγκριση γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας (Π.Ε.Ρ.Π.Ο.) ιδιοκτητών γης στην εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923 καθώς και εκτός οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους περιοχή στο νομό Χανίων.» (ΦΕΚ 42 ΑΑΠ'/2006). Βάσει της μελέτης αυτής στις πέντε (5) Χωρικές Ενότητες (Χ.Ε) του νομού Χανίων καθορίστηκαν 10 περιοχές κατάλληλες για να χωροθετηθούν εντός των ορίων τους εδαφικές ανάπτυξης Π.Ε.Ρ.Π.Ο. Στην περιοχή Κισσάμου /Χ.Ε 4 καθορίστηκαν δύο περιοχές (οι 6 και 70 για την

ανάπτυξη κατά την 10ετία 2001 – 2011 εδαφικών εκτάσεων ως Π.Ε.Ρ.Π.Ο. για την ανάπτυξη β' κατοικίας σε 390 και 190 στρέμ αντίστοιχα (βλέπε παρακάτω πίνακα και εικόνα από το ΦΕΚ 42/ΑΑΠ/2006).

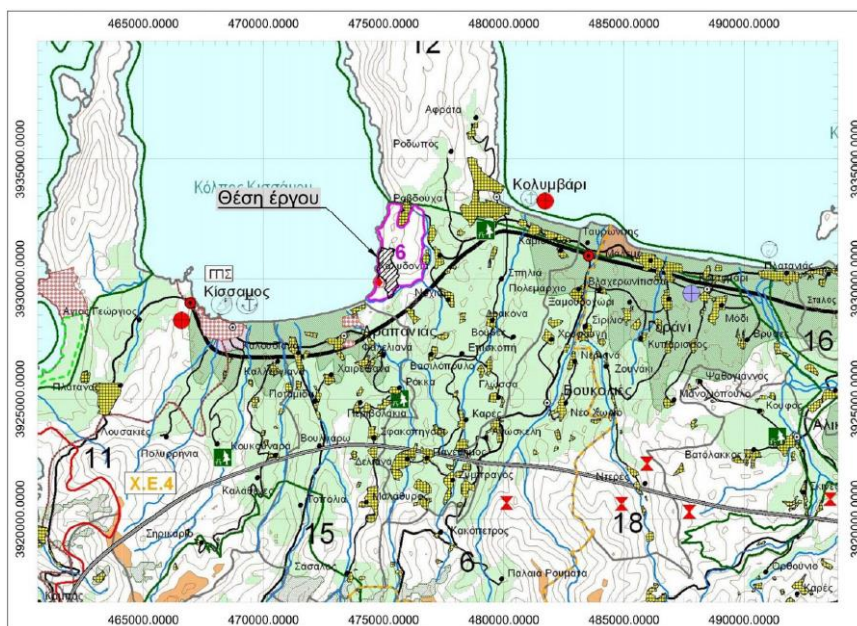
Η περιοχή 6 αφορά την ίδια ευρύτερη περιοχή, όπου εμπίπτει το ακίνητο της παρούσας επενδυτικής πρότασης του Costa Noria στην Δ.Ε Κολυμβαρίου. Μάλιστα για τμήμα της περιοχής αυτής είχε εγκριθεί η ανάπτυξη ΠΕΡΠΟ από τον ίδιο επενδυτή⁵ σε έκταση 391 στρεμ. όπως σημειώνεται στην παρακάτω εικόνα.

ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	Έκταση ευρύτερης περιοχής αναζήτησης Π.Ε.Ρ.Π.Ο. (σε στρέμματα)	Εκτάσεις προς πολεοδόμηση 2001 έως 2011 με απόλυτους υπολογισμούς (σε στρέμματα) Βάσει της εκπονηθείσας μελέτης	Σύνολο εκτάσεων προς πολεοδόμηση (σε στρέμματα)
Χ.Ε. 4 (Κισσάμου)	17314,73	579	580
Περιοχή 6	5778,18	387	390
Περιοχή 7	11536,55	192	190



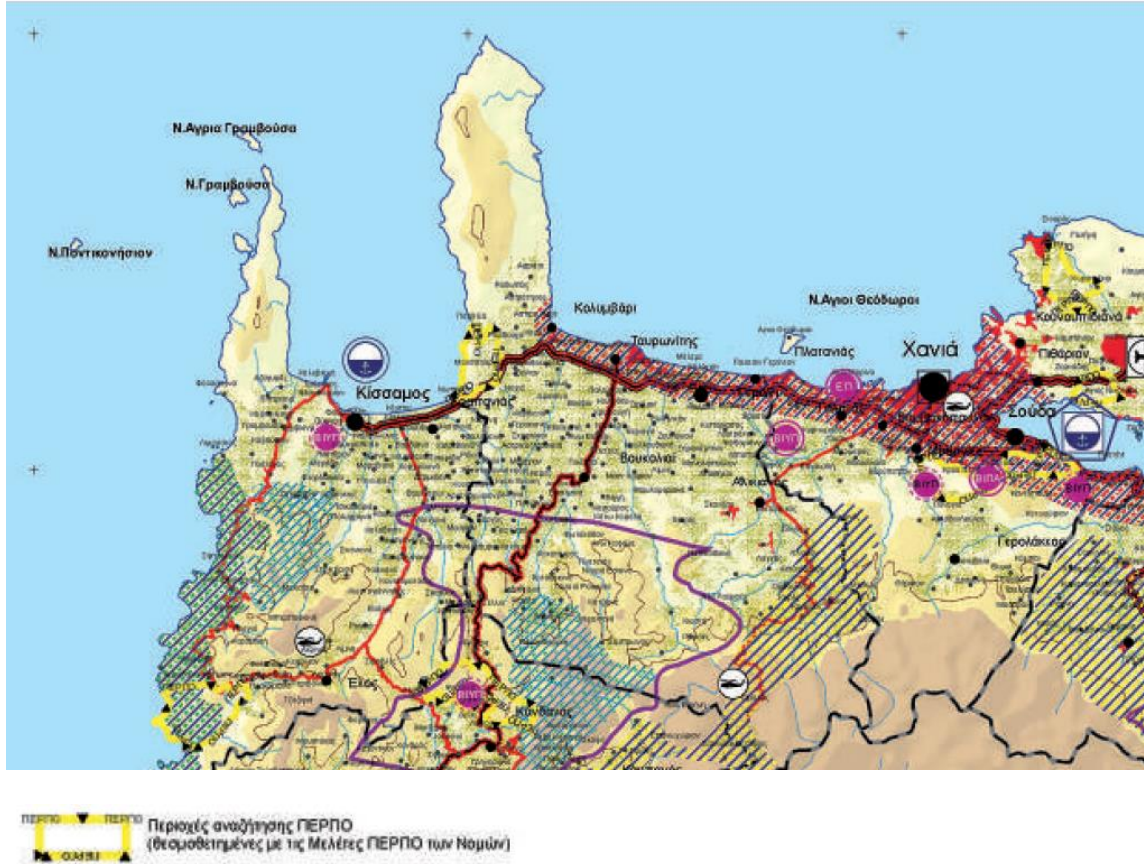
Χάρτης 38: Απόσπασμα χάρτη Γεν. Κατ/σεων ΠΕΡΠΟ (ΦΕΚ 42ΑΑΠ/2006) & όρια περιοχής ΕΣΧΑΣΕ

⁵ Cretan Sun & Sea , Developments S.A.



Χάρτης 39: Έγκριση έκτασης ΠΕΡΠΟ 2011, από την Cretan Sun & Sea , Developments S.A, (Πηγή : Φάκελος υποβολής αιτήματος για ΕΣΧΑΣΕ)

Αξίζει να σημειωθεί ότι η χορηγηθείσα βεβαίωση για την ανάπτυξη ως ΠΕΡΠΟ της εδαφικής έκτασης των 391 στρεμ (στο δυτικό/παράκτιο τμήμα της συνολικής έκτασης του ακινήτου προς ανάπτυξη με το ΕΣΧΑΣΕ) θεωρείται και σήμερα ισχύουσα, υπό το πρίσμα των διατάξεων του άρθρου 26 (παρ. 2 και 3) του ν.4280/2014 (Α'159) αλλά και από το γεγονός ότι στο ΠΧΠ του 2017 , η ζώνη (6) αναζήτησης ΠΕΡΠΟ έχει διατηρηθεί για την ανάπτυξη. Όπως ειδικότερα περιγράφεται στην παρ. 1 του άρθρου 12 του ΠΧΠ (ΦΕΚ ΑΑΠ 260/08.11.2017), για την παραθεριστική κατοικία προτείνεται περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης και διοχέτευσή της κατά το δυνατόν στο δίκτυο των οικισμών και των θεσμοθετημένων ΠΕΡΠΟ. Αναγνωρίζονται από το παρόν Πλαίσιο οι περιοχές αναζήτησης ΠΕΡΠΟ που απεικονίζονται στον χάρτη Π.2α, όπως και αυτές που έχουν θεσμοθετηθεί από τον υποκείμενο ρυθμιστικό σχεδιασμό (ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ) και απεικονίζονται στους οικείους χάρτες. Έτσι μετά την λήξη ισχύος της Απόφασης αναζήτησης ΠΕΡΠΟ του 2006 (μετά τα 10 + 5 έτη, δηλ. το 2021) οι προτάσεις αυτές – για την καταλληλότητα των περιοχών αναζήτησης/ανάπτυξης παραθεριστικής κατοικίας – διατηρούνται σε ισχύ μέσω της υιοθέτησης και «ενσωμάτωσής» τους στις κατευθύνσεις του ΠΧΠ Κρήτης.



Χάρτης 40: Ζώνες αναζήτησης ΠΕΡΠΟ, (Πηγή: Χάρτης Π.2 α του ΠΧΠ Κρήτης, ΦΕΚ 260ΑΑΠ/2017)

3.2. Συμπεράσματα – Αξιολόγηση

Στο παρόν Κεφάλαιο 3 μελετήθηκαν οι κατευθύνσεις του υπερκείμενου Χωροταξικού και Πολεοδομικού σχεδιασμού . Οι κατευθύνσεις των πλαισίων χωροταξικού σχεδιασμού, που στοχεύουν στην προώθηση του συντονισμού μεταξύ διαφορετικών τομέων πολιτικής με γνώμονα τη βιώσιμη ανάπτυξη, την κοινωνική συνοχή και την ανταγωνιστικότητα, υπογραμμίζουν το γεγονός πως η περιοχή αναφοράς εντοπίζεται σε μια αναπτυσσόμενη τουριστικά περιοχή, δηλαδή μια περιοχή με περιθώριο περαιτέρω τουριστικής ανάπτυξης καθώς και σε περιοχή που ήταν ήδη καθορισμένη ως κατάλληλη για την ανάπτυξη παραθεριστικής (β')κατοικίας . Παράλληλα υπογραμμίζεται η ανάγκη όποια νέα τουριστική επένδυση να πραγματοποιείται λαμβάνοντας υπόψη τους στόχους της βιώσιμης ανάπτυξης και του χωρικού προτύπου ανάπτυξης που προδιαγράφονται από τα εν λόγω πλαίσια, με σκοπό:

(α) τον περιορισμό της διάσπαρτης δόμησης β' κατοικίας και ιδιαίτερα των τουριστικής φύσεως εγκαταστάσεων εκτός σχεδίων και ορίων οικισμών και

(β) την προστασία, αποκατάσταση και ανάδειξη των φυσικών και πολιτιστικών πόρων, διατηρώντας το χαρακτήρα της περιοχής.

Για το σκοπό αυτό προτείνεται, οι νέες επενδύσεις ανάπτυξης παραθεριστικής (β') κατοικίας σε συνδυασμό με τουριστικές μονάδες, να υλοποιούνται μέσα από οργανωμένες παρεμβάσεις που θα περιλαμβάνουν οργανωμένους υποδοχείς τουρισμού – παραθερισμού όπως είναι το παρόν Ειδικό Σχέδιο Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) για τη δημιουργία «παραθεριστικού – τουριστικού χωριού» και τουρισμού σύμφωνα με τις χρήσεις του άρθρου 11 του ν.3986/2011, που διέπει την ανάπτυξη των ΕΣΧΑΣΕ. Παράλληλα ειδικά για την τουριστική ανάπτυξη, προβλέπεται ως πρότυπο εξέλιξης της τουριστικής δραστηριότητας οι ήπιες μορφές πολυθεματικού τουρισμού, εναλλακτικού και ποιοτικά αναβαθμισμένου τύπου στα ορεινά και ημιορεινά σύνολα ή μορφές τουρισμού ενταγμένες σε οργανωμένους υποδοχείς, που σε συνδυασμό με την ανάπτυξη βασικών υποδομών θα συμβάλουν τόσο στην εξυπηρέτηση των επισκεπτών των μονάδων αυτών, ενώ παράλληλα θα προωθούν την τοπική ανάπτυξη. Τέλος, σημειώνεται η ανάγκη για διεύρυνση του φάσματος των προσφερόμενων υπηρεσιών, και κατ' επέκταση του τουριστικού προϊόντος, ώστε να διευρυνθεί η τουριστική περίοδος και να αξιοποιηθούν πλήρως οι διαθέσιμοι τοπικοί πόροι (παραθερισμός, παροχή υπηρεσιών, καινοτομία, αγροτοτικές καλλιέργειες κλπ).

Σε επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού διαπιστώνεται πως δεν έχει ακόμα ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός στην ευρύτερη περιοχή των δύο Δήμων (Πλατανιά και Κισσάμου). Ωστόσο σημειώνουμε ότι οπωσδήποτε δεν υπάρχουν αντιθέσεις με τον ισχύοντα – περιορισμένο έστω – πολεοδομικό σχεδιασμό του πλαισίου των οριοθετημένων οικισμών της Δ.Ε Κολυμβαρίου. Επίσης είναι σαφές ότι ο ισχύων πολεοδομικός σχεδιασμός στη Δ.Ε Πλατανιά και ειδικότερα το ΣΧΟΟΑΠ της Δ.Ε. (πρώην καποδιστριακού δήμου Πλατανιά), περιλαμβάνει προτάσεις που είναι απόλυτα συμβατές με το προτεινόμενο επενδυτικό σχέδιο, στις οποίες αναλυτικότερα θα αναφερθούμε στα παρακάτω Κεφάλαια (4, 5 και 6). Στο δήμο Κισσάμου που γειτνιάζει με την έκταση (μέσω της Δ.Ε Μηθύμνης) υπάρχει το εκπονούμενο αλλά μη ολοκληρωμένο/εγκεκριμένο ΓΠΣ του οποίου οι κατευθύνσεις για την χωρική οργάνωση του δήμου, τις χρήσεις γης και τους όρους και περιορισμούς δόμησης είναι συμβατές και ενισχύουν τις προτεινόμενες με το παρόν επενδυτικό σχέδιο. Στην

πράξη, η απουσία ολοκληρωμένου τοπικού πολεοδομικού σχεδιασμού μπορεί να θεωρηθεί ότι θα συμπληρωθεί για τη συγκεκριμένη περιοχή επέμβασης με το παρόν προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ, καθώς σύμφωνα με την παρ. 7 γ του άρθρου 8 του ν.4447/2016, όπως ισχύει, τα ΕΣΧΑΣΕ αποτελούν μορφή Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ) και έχουν την ίδια ρυθμιστική αρμοδιότητα για τις περιοχές αναφοράς τους. Στο πλαίσιο αυτό, η προτεινόμενη με το ΕΣΧΑΣΕ ανάπτυξη παραθερισμού - τουρισμού σε οργανωμένο υποδοχέα σε θέση μεταξύ των δύο αυτών Δήμων καλείται να λάβει υπόψη της τα χαρακτηριστικά των δύο περιοχών και τις υφιστάμενες χωροταξικές κατευθύνσεις ώστε να συμπληρώσει και εξειδικεύσει κυρίως τις κατευθύνσεις του ΠΧΠ Κρήτης στην εδαφική έκταση των 1.130,432 στρεμ για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη παραθεριστικού – τουριστικού χωριού, τουρισμού – αναψυχής – αθλητισμού και υποδομής καταφυγίου τουριστικών σκαφών σε συνδυασμό με άλλες χρήσεις συμβατές προς τις προαναφερθείσες οι οποίες αφενός ενισχύουν τον χωρικό προορισμό της επένδυσης και αφετέρου θα συνεισφέρουν/ ενισχύσουν τις τεχνικές & κοινωνικές υποδομές σε τοπική κλίμακα και σε σταθερό πλαίσιο (ερευνητικό/εκπαιδευτικό/επιμορφωτικό κέντρο καινοτομίας στον πρωτογενή τομέα, μονάδα Α΄θμιας υγείας με ειδικότητες που ελλείπουν από την περιοχή).

Δήμο Πλατανιά, ενώ για το Δήμο Κισσάμου η τοπική Κοινότητα Κισσάμου και η Τοπική Κοινότητα Καλλεργιανών.

Ο Δήμος Πλατανιά έχει έκταση 495.43 χλμ² και μόνιμο πληθυσμό 16.874 κατοίκους, σύμφωνα με την απογραφή του 2011. Η περιοχή ευθύνης του Δήμου εκτείνεται από τα βόρεια παράλια μέχρι τα Λευκά όρη και το οροπέδιο του Ομαλού. Ειδικότερα, στο βόρειο τμήμα της βρέχεται από το Κρητικό Πέλαγος και συνορεύει ανατολικά με το Δήμο Χανίων, νοτιοανατολικά με το Δήμο Σφακίων, νότια και νοτιοδυτικά με το Δήμο Καντάνου – Σελίνου και δυτικά με το Δήμο Κισσάμου. Έδρα του Δήμου είναι οι οικισμός Γεράνι. Ο Δήμος Κισσάμου καταλαμβάνει έκταση 334.18 χλμ² και έχει μόνιμο πληθυσμό 10.790 κατοίκους, σύμφωνα με την απογραφή του 2011 από την ΕΛΣΤΑΤ (Απόφαση υπ' αριθμόν ΓΠ-191/20.3.2014-ΦΕΚ 698/Β'/20.3.2014). Έδρα του Δήμου είναι η Κίσσαμος, που βρίσκεται στο βόρειο τμήμα του και πρόκειται για την δυτική είσοδο της Κρήτης από την Πελοπόννησο.



Εικόνα 19: Άμεση Περιοχή Ακινήτου, (Πηγή: Ιδία Επεξεργασία)

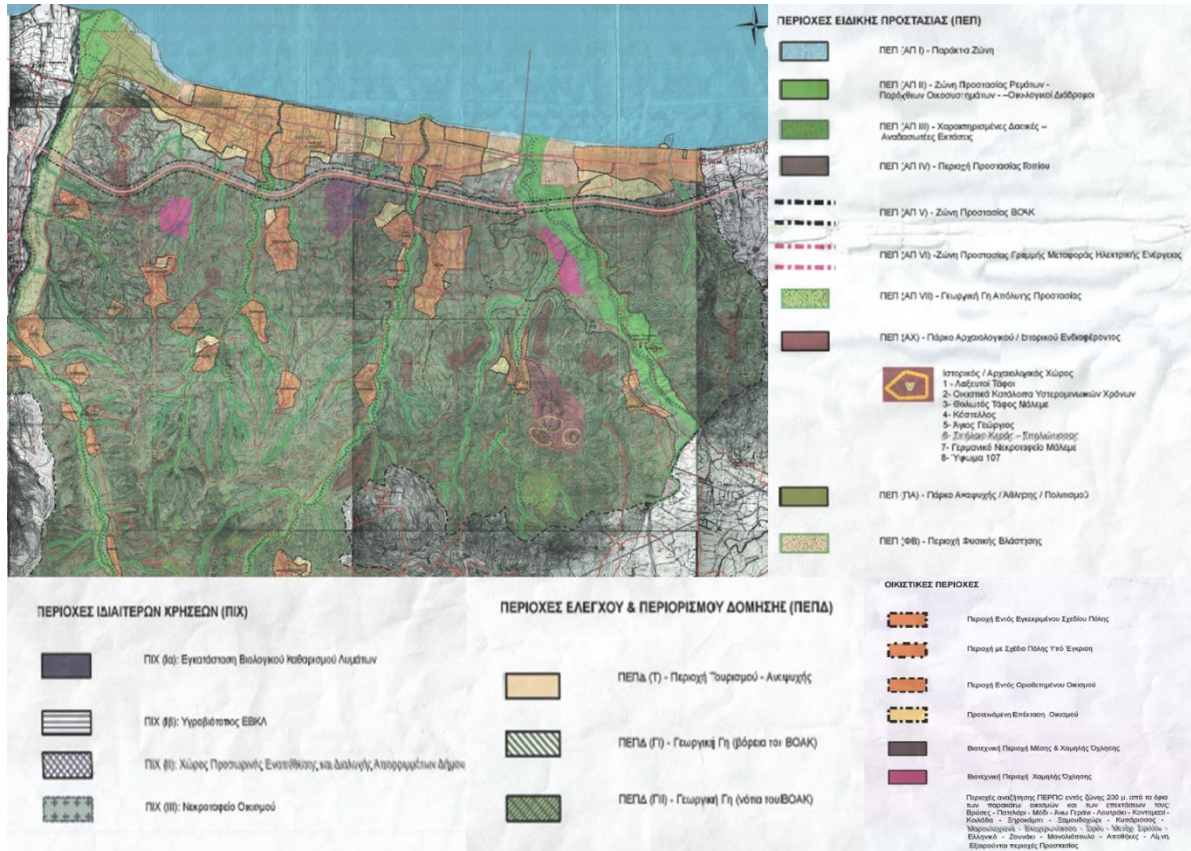
Σε σχέση με τις υφιστάμενες χρήσεις γης για κάθε Δήμο ξεχωριστά πρέπει να σημειωθεί το εξής:

✓ **Δήμος Πλατανιά:**

- ο χωρικός σχεδιασμός σε τοπική κλίμακα υστερεί σημαντικά. Στις Δ.Ε. Μουσούρων, Κολυμβαρίου και Βουκολίων (πρώην καποδιστριακοί δήμοι) που τον συγκροτούν δεν έχει εγκριθεί κανένα πολεοδομικό σχέδιο 1^{ου} (ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ) ή 2^{ου} (Πολεοδομική Μελέτη ένταξης και επέκτασης) επιπέδου . Στα διοικητικά όρια της Δ.Ε Πλατανιά (πρώην Καποδιστριακός Δήμος) έχει εγκριθεί και ισχύει το Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) – ΦΕΚ 472/ΑΑΠ/2007. Σύμφωνα με τα στοιχεία της μελέτης ΣΧΟΟΑΠ ο Δήμος Πλατανιά (ως διοικητική και γεωγραφική ενότητα), αναμένεται : (α) να αναβαθμίσει τον προαστιακό του χαρακτήρα, συνιστώντας τόπο μόνιμης κατοικίας πληθυσμού από το ΠΣ Χανίων καθώς και εργαζομένων εποχιακά στον τουρισμό και τις αγροτικές εργασίες της ενδοχώρας, (β) να ενισχύσει το ρόλο του ως τουριστικός υποδοχέας ευρωπαϊκής, κυρίως, αλλά και παγκόσμιας κλίμακας, με τη δημιουργία νέων ξενοδοχειακών μονάδων στην παραλιακή ζώνη, (γ) να αποτελέσει υποδοχέα παραθεριστών (κυρίως συνταξιούχων της Κεντρικής Ευρώπης) που θα επιλέξουν την Κρήτη ως το ‘ιδανικό’ μέρος για μακράς διάρκειας διακοπές/παραμονή και (δ) να διατηρήσει τον αγροτικό του χαρακτήρα στις περιοχές της ενδοχώρας.
- Σε σχέση με τις θεσμοθετημένες χρήσεις γης σύμφωνα με το ΣΧΟΟΑΠ του Δήμου (ΦΕΚ 472/ΑΑΠ/2007), σε αυτές περιλαμβάνονται :
 - Οι περιοχές οικιστικής ανάπτυξης: υφιστάμενες οικιστικές περιοχές (εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης, με σχέδιο πόλης υπό έγκριση, εντός οριοθετημένου οικισμού), περιοχές επέκτασης των οικισμών, βιοτεχνική περιοχή μέσης & χαμηλής όχλησης, βιοτεχνικές περιοχές χαμηλής όχλησης και περιοχές αναζήτησης ΠΕΡΠΟ
 - Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ): παράκτια ζώνη, ζώνη προστασίας ρεμάτων, παρόχθιων οικοσυστημάτων και οικολογικών διαδρόμων, χαρακτηρισμένες δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις, περιοχές προστασίας τοπίου, γεωργική γη απόλυτης προστασίας, πάρκα αρχαιολογικού / ιστορικού ενδιαφέροντος, πάρκα

αναψυχής / άθλησης / πολιτισμού, περιοχή φυσικής βλάστησης καθώς και οι ζώνες προστασίας ΒΟΑΚ και γραμμής μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας.

- Οι Περιοχές Ελέγχου & Περιορισμού της Δόμησης (ΠΕΠΔ): τουρισμού / αναψυχής και γεωργικής γης
- Περιοχές Ιδιαιτέρων Χρήσεων (ΠΙΧ)



Χάρτης 41: Χρήσει Γης Δήμου Πλατανιά, (Πηγή: ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Πλατανιά, 2017)

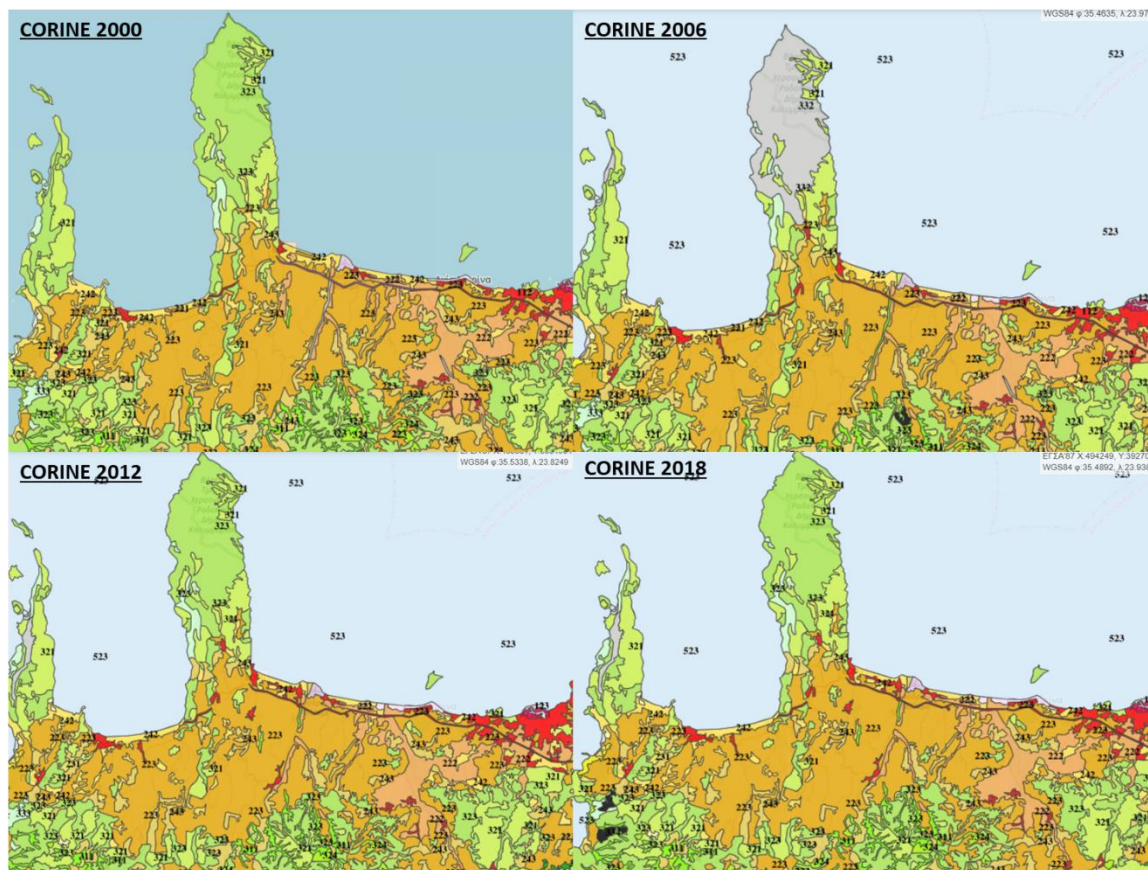
✓ **Δήμος Κισσάμου:**

- ο Στο δήμο Κισσάμου καταρτίστηκε Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) το 2017. Ωστόσο Το Β1 Στάδιο της μελέτης τέθηκε σε δημόσια διαβούλευση το 2018 , χωρίς μέχρι σήμερα να έχει ολοκληρωθεί και εγκριθεί. Επιπρόσθετα το "Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο(ΓΠΣ) Δήμου Κισσάμου, Ν. Χανίων" έχει χωρική αναφορά στις δύο από τις τρεις ΔΕ, αυτές της Κισσάμου και Μηθύμνης (δεν περιλαμβάνεται η Δ.Ε Ιναχωρίου).

- Η χωρική οργάνωση του συνόλου της περιοχής των Δ.Ε Κισσάμου και Μηθύμνης προωθείται μέσω της οργάνωσης των χρήσεων γης και την προστασία του περιβάλλοντος. Οι προβλέψεις της μελέτης στοχεύουν
 - στον καθορισμό Περιοχών Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) του φυσικού περιβάλλοντος, του τοπίου και των ακτών – ρεμάτων (π.χ περιοχές Δικτύου Natura, περιοχές αρχαιολογικών χώρων, Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους)
 - στην οριοθέτηση οικιστικών περιοχών
 - στην οριοθέτηση ζωνών Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΖΑΠΔ) του πρωτογενή, δευτερογενή (π.χ. πλησίον οικισμού Τράχηλου) και τριτογενή τομέα με κατεύθυνση στον τουρισμό και την αναψυχή (π.χ. πλησίον οικισμού Καλυβιανής, πλησίον οικισμού Συθναρίου). Ειδικά αναφορικά με τον τουρισμό, επιχειρείται η δικτύωση των επιμέρους αξιόλογων τουριστικών περιοχών των Δ.Ε. μέσα από την ανάδειξη αξιόλογων διαδρομών περιήγησης που τις διατρέχουν
 - στην οριοθέτηση Περιοχών Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ), με έμφαση κυρίως στην προστασία και ενίσχυση της γεωργικής και κτηνοτροφικής δραστηριότητας σε περιοχές όπου κυριαρχεί ο πρωτογενής τομέας με απώτερο στόχο την ανάπτυξη και προστασία του.

Στο πλαίσιο της παρούσας ανάλυσης των υφιστάμενων χρήσεων γης, θα γίνεται ανάλυση καθώς και διαχρονική απεικόνιση των υφιστάμενων χρήσεων/καλύψεων γης, που συνθέτουν το δομημένο και φυσικό περιβάλλον της άμεσης περιοχής του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκαν τα δεδομένα από το CORINE για τα έτη **2012** και **2018** ως τα πλέον αντιπροσωπευτικά για την απεικόνιση των αλλαγών με το πέρασ του χρόνου. Σημειώνεται πως το CORINE αποτελεί μια κοινοτική πρωτοβουλία η οποία ξεκίνησε το 1985 (έτος αναφοράς 1990) και ενημερώνεται κάθε 6 χρόνια αποσκοπώντας στη δημιουργία ενός **ενιαίου συστήματος πληροφοριών για την κατάσταση του περιβάλλοντος και των φυσικών πόρων** στο σύνολο της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Το εν λόγω πρόγραμμα χρησιμοποιεί κοινή ορολογία, επιτρέποντας με αυτόν τον τρόπο τις διαχρονικές συγκρίσεις και τον έλεγχο των αλλαγών που επέρχονται σε εκάστοτε χρήση (ΕΕΑ, 1995). Παράλληλα, μέσω της επεξεργασίας των δεδομένων εξάγονται εκτιμήσεις σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο πραγματοποιήθηκε η αλλαγή αυτή και των τάσεων που δημιουργούνται αναφορικά προς την οικοδομική κυρίως δραστηριότητα. Τέλος, αξίζει

να σημειωθούν πως προκειμένου να δημιουργηθούν τα χαρτογραφικά παράγωγα, το πρόγραμμα αξιοποιεί ένα συνδυασμό δορυφορικών εικόνων με βοηθητικά δεδομένα (τοπογραφικές αποτυπώσεις κτλ).



Χάρτης 42: Διαχρονική μεταβολή χρήσεων κατά CORINE, (Πηγή: <http://mapsportal.ypen.gr/>)

Από τα στοιχεία του Corine για τη χρονική περίοδο 2000 – 2018, παρατηρούμε ότι η ευρύτερη περιοχής μελέτης διατηρεί το χαρακτήρα της με χρήση Ελαιώνα, ωστόσο σε σχέση με τη περιοχή της επένδυσης ο χαρακτήρας είναι κυρίως αυτός της Σκληροφυλλικής Βλάστησης και λιγότερο Φυσικοί Βοσκότοποι. Ανάλογη εικόνα παρουσιάζεται και για τους δύο Δήμους. Ως εκ τούτου θα μπορούσαμε συμπερασματικά να πούμε πως, η περιοχή τόσο το 2012 όσο και το 2018, άρα και κατά παραδοχή την υφιστάμενη χρονική στιγμή, χαρακτηρίζεται κυρίως από χρήσεις/καλύψεις φυσικού περιβάλλοντος που δεν παρουσιάζουν σημαντικές συνολικές μεταβολές σε τέτοιο επίπεδο ώστε να διαφοροποιείται η εικόνα και η ταυτότητα της ευρύτερης περιοχής αναφοράς. Αξίζει να αναφερθεί πως η παράκτια ζώνη της άμεσης περιοχής του ακινήτου δεν είναι τουριστικά κορεσμένη. Το γεγονός

αυτό αποτυπώνεται από τον μικρό αριθμό ξενοδοχειακών μονάδων ή παρεμφερών χρήσεων εντός αυτής. Ιδιαίτερα στην περιοχή του κόλπου του Κισσάμου και συγκεκριμένα στο ανατολικό της τμήμα, η τουριστική δραστηριότητα είναι αρκετά πιο περιορισμένη. Τα παραπάνω συνεπάγονται και μικρότερη περιβαλλοντική επιβάρυνση από τις μετακινήσεις των επισκεπτών, που θα εξυπηρετούνται με ιδιωτικό όχημα ή με τα τακτικά δρομολόγια λεωφορείου (συμβατικού ή minibus) που θα συνδέουν το ακίνητο με τους σημαντικούς οικισμούς ή άλλους πόλους ενδιαφέροντος. Βέβαια, το γεγονός ότι η παράκτια ζώνη της άμεσης περιοχής του ακινήτου δεν αποτελεί περιοχή βασικής ανάπτυξης της τουριστικής δραστηριότητας, καθιστά αναγκαία τον οργανωμένο σχεδιασμό του χώρου ο οποίος θα έχει ως αποτέλεσμα καλύτερους περιβαλλοντικούς όρους σε σχέση με την ανάπτυξή του.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.1. Θέση - Γεωμορφολογία

Η θέση εγκατάστασης του έργου για το ακίνητο που εγκρίθηκε η υπαγωγή στις Στρατηγικές Επενδύσεις με την υπ.αρ. 43/2019 Απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων-ΔΕΣΕ (ΦΕΚ Β' 4669/19.12.2019), είναι επιφάνειας περίπου 1130 στρεμμάτων, βρίσκεται στον νοτιοανατολικό μυχό του κόλπου Κισσάμου της Περιφερειακής Ενότητας Χανίων, πλησίον του οικισμού Νωπήγεια (σε απόσταση 1,0 χλμ περίπου) που ανήκει στο Δημοτικό Διαμέρισμα Ραβδούχων του Δήμου Πλατανιά. Στο ακίνητο αυτό ο χωρικός προορισμός και η επενδυτική ταυτότητα θα καθοριστούν με την εκπόνηση του παρόντος Ειδικού Σχεδίου Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ), σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3894/2010 και του ν.4608/2019, όπως ισχύει καθώς και του ν. 3986/2011. Το ακίνητο προς ανάπτυξη βρίσκεται σε εκτός σχεδίου και εκτός Ζ.Ο.Ε. περιοχή, εμπίπτει δε, στο σύνολό του, σε ευρύτερη περιοχή (συνολικής έκτασης περίπου 5.780 στρεμμάτων) που έχει καθοριστεί ως περιοχή αναζήτησης ΠΕΡΠΟ σύμφωνα με την αρ. 32063/2006 Απόφαση του Υπουργού ΥΠΕΧΩΔΕ για την « Έγκριση γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας (Π.Ε.Ρ.Π.Ο.) ιδιοκτητών γης στην εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923 καθώς και εκτός οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους περιοχή στο νομό Χανίων.» (ΦΕΚ 42 ΑΑΠ' /2006). Μετά την λήξη ισχύος της παραπάνω Απόφασης αναζήτησης ΠΕΡΠΟ (μετά τα 10 + 5 έτη, δηλ. το 2021) οι προτάσεις αυτής – για την καταλληλότητα των περιοχών αναζήτησης/ανάπτυξης παραθεριστικής κατοικίας – διατηρούνται σε ισχύ μέσω της υιοθέτησης και «ενσωμάτωσής» τους στις κατευθύνσεις του ΠΧΠ Κρήτης (ΦΕΚ ΑΑΠ 260/08.11.2017) (βλ. Κεφ.3 , παρ.3.4).

Ο χωρικός προορισμός του ακινήτου, που προωθείται προς θεσμοθέτηση με το ΕΣΧΑΣΕ, περιλαμβάνει τη δημιουργία δύο ξενοδοχειακών μονάδων υψηλών προδιαγραφών (τεσσάρων (4) και πέντε (5) αστέρων), συνολικής δυναμικότητας περίπου εξακοσίων (600) κλινών, με παροχή πολλαπλών υπηρεσιών, τη διαμόρφωση του παραλιακού – παράκτιου χώρου του ακινήτου και τη δημιουργία εσωτερικού δικτύου δρόμων και πεζοδρόμων, την ανάπτυξη παραθεριστικών κατοικιών. Επίσης περιλαμβάνει και ξενοδοχειακά καταλύματα, εγκαταστάσεις άθλησης, παιδότοπο, κέντρο ευζωίας, κέντρο πολιτισμού, δίκτυο πάρκων και πλατειών, βοτανικό κήπο, υπηρεσίες και καταστήματα εστίασης και αναψυχής. Προ ενός τμήματος του παράκτιου μετώπου του ακινήτου,

προτείνεται η χωροθέτηση καταφυγίου τουριστικών σκαφών δυναμικότητας έως εκατό θέσεων, με υπηρεσίες υψηλού επιπέδου συνολικής επιφάνειας δόμησης 300 τ.μ.. Επίσης προτείνεται η δημιουργία μονάδας αφαλάτωσης και μονάδων βιολογικού καθαρισμού (ΕΕΛ) για την τυχόν περίπτωση που κριθεί αναγκαία η αυτοτελής λειτουργία τους για την εξυπηρέτηση του οικισμού, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις της ΣΜΠΕ (είτε για το αρχικό στάδιο λειτουργίας της επένδυσης είτε για τη σταθερή εξυπηρέτηση τμήματος ή/και του συνόλου της μελλοντικής ανάπτυξης της επένδυσης) .

Εντός της έκτασης, εντοπίζονται οκτώ (8) μικρά υδατορέματα, στα οποία δεν έχουν γίνει παρεμβάσεις. Για την οριοθέτηση και το χαρακτηρισμό των υδατορεμάτων έχει εκπονηθεί πλήρης μελέτη οριοθέτησης, σύμφωνα με το Ν. 4258/2014 και τις αντίστοιχες προδιαγραφές της ΚΥΑ 140055/13-01-2017 (ΦΕΚ 428/Β/2017). Η Μελέτη Οριοθέτησης ελέγχθηκε και θεωρήθηκε (αρ. πρωτ. 139648/26.05.21) από το Τμήμα Δομών Περιβάλλοντος της Δ/νσης Τεχνικών Έργων ΠΕ Χανίων. Παράλληλα, το Τμήμα Περιβαλλοντικού & Χωρικού Σχεδιασμού της Δ/νσης Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης εισηγείται (αρ. πρωτ. 3994/08.11.21) προς την Δ/νση Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ) για την επικύρωση των οριογραμμών των υδατορεμάτων. Το με δυτικό προσανατολισμό και προς τη θάλασσα τμήμα του ακινήτου, αναπτύσσεται επί ακτογραμμής μήκους 1.400 m έως την κορυφογραμμή της πλαγιάς στο νοτιοανατολικό μυχό του κόλπου της Κισσάμου. Το υπόλοιπο τμήμα του ακινήτου εκτείνεται στο λόφο και προς τα ανατολικά μέχρι τη ζώνη απαλλοτρίωσης του Β.Ο.Α.Κ Τα απόλυτα υψόμετρα στην έκταση του ακινήτου της μελέτης κυμαίνονται από 2 μ. έως 260 μ., περίπου. Συγκεκριμένα, το μέγιστο υψόμετρο της περιοχής του ακινήτου εντοπίζεται στο βορειοανατολικό μέρος της έκτασης, με απόλυτο υψόμετρο που ανέρχεται σε +260 μ., ενώ το μικρότερο εντοπίζεται στα δυτικά και νοτιοδυτικά με απόλυτο υψόμετρο +2 μ.



Εικόνα 20: Εικόνες από την περιοχή του ακινήτου προς ανάπτυξη

Κύριο γεωμορφολογικό χαρακτηριστικό της περιοχής αποτελεί ο επιμήκης αυχένας που αναπτύσσεται σε διεύθυνση Β - Ν και «διαχωρίζει» την έκταση του συνολικού ακινήτου σε δυτικού και ανατολικού προσανατολισμού. Ο αυχένας εμφανίζει το μέγιστο, όπως προαναφέρθηκε, υψόμετρο των 260 μ., εντός της έκτασης του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., στη βόρεια απόληξή του, και το ελάχιστο υψόμετρο των 220 μ.. Στα δυτικά και κατάντη του επιμήκη αυχένα, τοπικά, σε υψόμετρα μικρότερα των 50 μ. περίπου και μέχρι την ακτογραμμή, εντοπίζονται θέσεις με την κλίση του εδάφους να διαμορφώνεται αισθητά ηπιότερη, με τιμές μικρότερες του 35%. Στο υπόλοιπο τμήμα του η κλίση του εδάφους μπορεί να χαρακτηριστεί κατά τόπους έντονη, με κλίσεις εδάφους μεταξύ 35% και 70%, ενώ σε ορισμένες θέσεις ξεπερνά το 70% και σε θέσεις κρημνών υπερβαίνει το 82%. Στα ανατολικά - νοτιοανατολικά και κατάντη του επιμήκη αυχένα, η μορφολογία του εδάφους είναι αισθητά ηπιότερη, χωρίς κρημούς και η επιφάνεια του εδάφους να κατανέμεται σχεδόν ισόποσα, σε περιοχές με κλίσεις μεταξύ 35% και 70% καθώς και περιοχές με κλίσεις μικρότερες του 35%. Τέλος,

στα νοτιοδυτικά της περιοχής του ακινήτου παρατηρείται λοφώδης μορφολογική έξαρση, με χαρακτηριστική επιφάνεια επιπέδωσης η οποία κλίνει ήπια προς τα ανατολικά – νοτιοανατολικά και οριοθετείται στα βόρεια από υδατόρεμα διεύθυνσης Δ – Α. Ειδικότερα, το απόλυτο υψόμετρο της επιφάνειας επιπέδωσης ξεκινά από τα 170μ. στα δυτικά και καταλήγει στα 135 μ. στα ανατολικά – νοτιοανατολικά.



Εικόνα 21: Περιοχή ανάπτυξης της επένδυσης

Στην ακτογραμμή έχουν καθοριστεί οριογραμμές αιγιαλού και παραλίας από το 1991(ΦΕΚ 519/Δ/1991). Στην περιοχή συναντώνται κυρίως οι ακόλουθοι γεωλογικοί σχηματισμοί, με σειρά από τους νεότερους προς τους παλαιότερους:

- 1) Ολισθόλιθοι (οl)
- 2) Αλλουβιακές Αποθέσεις - Προσχώσεις (Q.al)

- 3) Πλευρικά κορήματα και κώνοι κορημάτων «φυλλιτών – χαλαζιτών» (Q.sc)
- 4) Πλευρικά κορήματα σχηματισμών του Νεογενούς (Q.Mi-Mk)
- 5) Υλικά Κατολισθήσεων και Εδαφικών Αστοχιών (ΥΚ)
- 6) Θαλάσσια Αναβαθμίδα (q.m1)
- 7) Μαργαϊκός Ασβεστόλιθος (Mk)
- 8) Μαργαϊκό Ψηφιδοπαγές – Μαργαϊκός Ψαμμίτης (Mi)
- 9) Ασβεστόλιθοι Γεωτεκτονικής Ενότητας Τριπόλεως (Κ)
- 10) Μεταμορφωμένα Κροκαλοπαγή - Γραουβάκες - Δολομιτιωμένα Μάρμαρα (Mm)
- 11) Φυλλίτες (Mr)
- 12) Φυλλίτες – Χαλαζίτες (MQ)
- 13) Γραφιτικοί Φυλλίτες – Χαλαζίτες (MG)

Η περιοχή μελέτης σε ό, τι αφορά την καταλληλότητα για δόμηση, βάσει της διερεύνησης που πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας, χαρακτηρίζεται στο μεγαλύτερο ποσοστό της επιφάνειάς της κατάλληλη υπό προϋποθέσεις (ΚΠ) και κατά μικρότερο ποσοστό ακατάλληλη (ΑΚ).

Συγκεκριμένα:

Γεωλογικά Ακατάλληλες περιοχές είναι οι υπαγόμενες στη Ζώνη ΑΚ 1 είναι αυτές που γειτνιάζουν με Κοίτες Υδατορεμάτων. Η Ζώνη ΑΚ 1 περιλαμβάνει έκταση εύρους 10 m εκατέρωθεν των γραμμών πλημμύρας των υδατορεμάτων, καθώς και την έκταση που περικλείεται εντός των οριογραμμών πλημμύρας. Εντός της έκτασης της Ζώνης ΑΚ 1 απαγορεύεται απολύτως η δόμηση, είναι όμως δυνατή η διέλευση οδοποιίας (οδοί -πεζόδρομοι -τεχνικά γεφύρωσης) ή και η διέλευση δικτύων υποδομής (αγωγοί αποχέτευσης, αγωγοί ύδρευσης, δίκτυα ΟΚΩ, κ.α.) κατόπιν εκπόνησης ειδικής γεωλογικής – γεωτεχνικής έρευνας και μελέτης, προσαρμοσμένης στις ανάγκες του εκάστοτε έργου.

Περιοχές Γεωλογικά Ακατάλληλες υπαγόμενες στη Ζώνη ΑΚ 2 είναι αυτές στις οποίες αναπτύσσονται οι σχηματισμοί των πλευρικών κορημάτων (Q.sc) και (Q.Mi-Mk) και θαλάσσιας αναβαθμίδας (q.m1) με μορφολογική κλίση εδάφους > 70%.

Περιοχές Γεωλογικά Ακατάλληλες υπαγόμενες στη Ζώνη ΑΚ 3 είναι αυτές στις οποίες αναπτύσσονται οι σχηματισμοί των «φυλλιτών – χαλαζιτών» με μορφολογική κλίση εδάφους > 82%.

Εντός της έκτασης των Ζωνών ΑΚ2 και ΑΚ 3 απαγορεύεται απολύτως η δόμηση, είναι όμως δυνατή η διέλευση δικτύων υποδομής (αγωγοί αποχέτευσης, αγωγοί ύδρευσης, δίκτυα ΟΚΩ κα), κατόπιν εκπόνησης ειδικής γεωλογικής – γεωτεχνικής έρευνας και μελέτης, προσαρμοσμένης στις ανάγκες του εκάστοτε έργου.

Όλη η υπόλοιπη έκταση του επενδυτικού σχεδίου “Costa Nozia” είναι κατάλληλη για δόμηση, υπό τις προϋποθέσεις (ΚΠ) που αναλύονται στα σχετικά κεφάλαια της τεχνικής έκθεσης της σχετικής μελέτης. (Εικόνες 5-1 έως 5-3) Αναλυτικά για τις κατάλληλες προς δόμηση περιοχές αναφέρονται τα εξής:

Περιοχές Γεωλογικά Κατάλληλες υπό προϋποθέσεις

Κ.Π. 1: Οι περιοχές εμφάνισης αλλουβιακών αποθέσεων – προσχώσεων , πλευρικών κορημάτων και μαργών – ψαμμιτών – μαργαϊκών ψηφιδοπαγών με μορφολογική κλίση εδάφους < 35%, είναι κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση πολυώροφων κτιρίων (ύψος κτιρίων > 7.50 m, σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό).

Κ.Π. 2: Οι περιοχές εμφάνισης αλλουβιακών αποθέσεων – προσχώσεων , πλευρικών κορημάτων και μαργών – ψαμμιτών – μαργαϊκών ψηφιδοπαγών με μορφολογική κλίση εδάφους μεταξύ 35% και 70%, κρίνονται κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση κτιρίων καθαρού ύψους έως 7.50 m, χωρίς τη στέγη, σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό.

Κ.Π. 3-A: Οι περιοχές εμφάνισης πλευρικών κορημάτων «φυλλιτών - χαλαζιτών» με μορφολογική κλίση εδάφους > 70%, χαρακτηρίζονται κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση κτιρίων καθαρού ύψους έως 7.50 m, χωρίς τη στέγη, σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό. Στις θέσεις αυτές μελετάται η ανέγερση κατοικιών ή ξενοδοχειακών/τουριστικών εγκαταστάσεων που θα περιλαμβάνουν κτίρια καθαρού ύψους έως 7.50 m, χωρίς τη στέγη.

Κ.Π. 3-B: Οι περιοχές εμφάνισης γραφιτικών φυλλιτών - χαλαζιτών της σειράς των «Φυλλιτών – Χαλαζιτών» της Κρήτης με μορφολογική κλίση εδάφους > 82%, είναι κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση κτιρίων καθαρού ύψους έως 7.50 m, χωρίς τη στέγη, σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό. Στις θέσεις αυτές μελετάται η ανέγερση κατοικιών ή ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων που θα περιλαμβάνουν κτίρια καθαρού ύψους έως 7.50 m, χωρίς τη στέγη.

Κ.Π. 4: Οι περιοχές εμφάνισης των μεταμορφωμένων κροκαλοπαγών , των φυλλιτών, των εναλλαγών των χαλαζιτών και φυλλιτών και των γραφιτικών φυλλιτών - χαλαζιτών της σειράς των «Φυλλιτών

– Χαλαζιτών» της Κρήτης με μορφολογική κλίση εδάφους < 45%, κρίνονται κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση πολυόροφων κτιρίων (ύψος κτιρίων > 7.50 m, σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό).

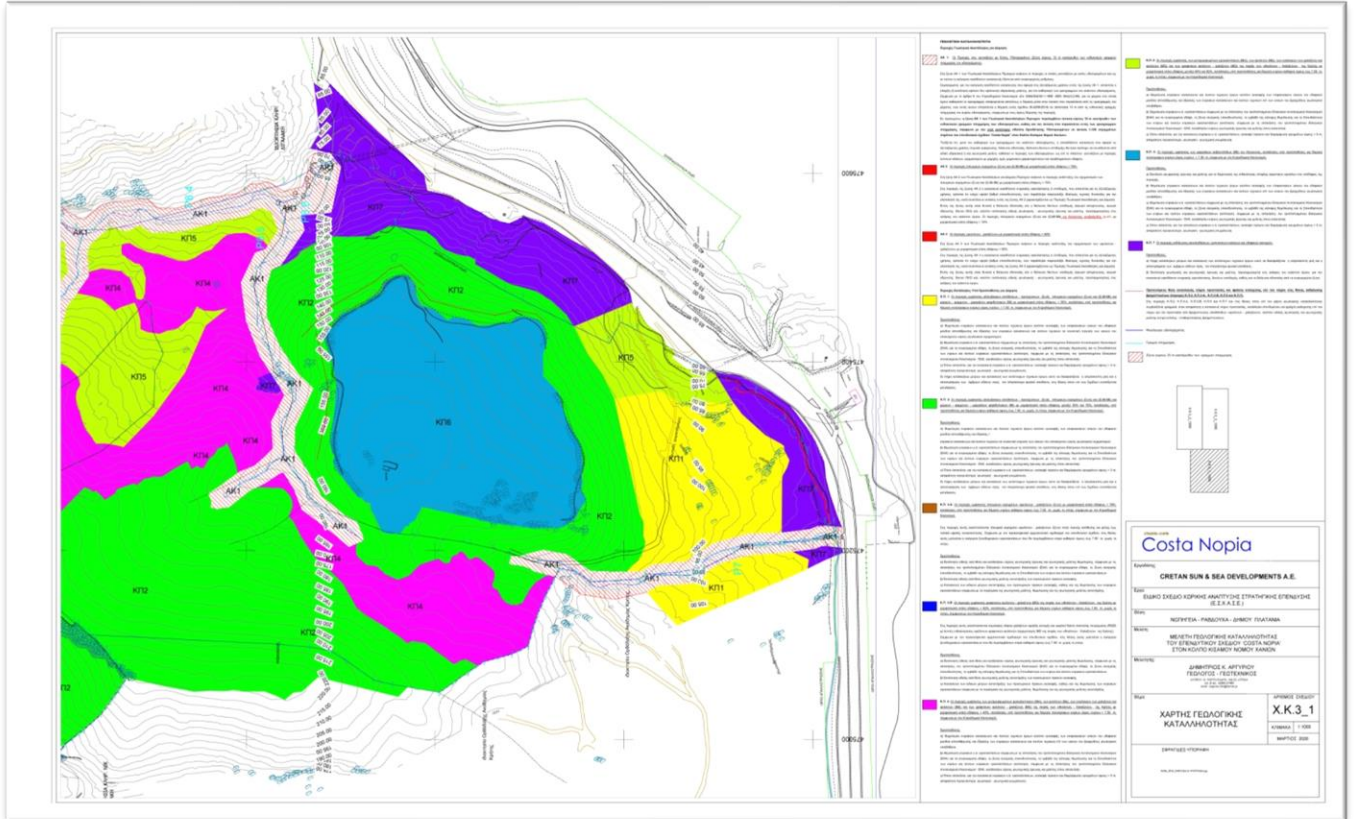
Κ.Π. 5: Οι περιοχές εμφάνισης των μεταμορφωμένων κροκαλοπαγών , των φυλλιτών , των εναλλαγών των χαλαζιτών και φυλλιτών και των γραφιτικών φυλλιτών - χαλαζιτών της σειράς των «Φυλλιτών - Χαλαζιτών» της Κρήτης με μορφολογική κλίση εδάφους μεταξύ 45% και 82%, χαρακτηρίζονται κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση κτιρίων καθαρού ύψους έως 7.50 m, χωρίς τη στέγη, σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό.

Κ.Π. 6: Οι περιοχές εμφάνισης των μαργαϊκών ασβεστόλιθων του Νεογενούς, κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση πολυόροφων κτιρίων (ύψος κτιρίων > 7.50 m, σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό).

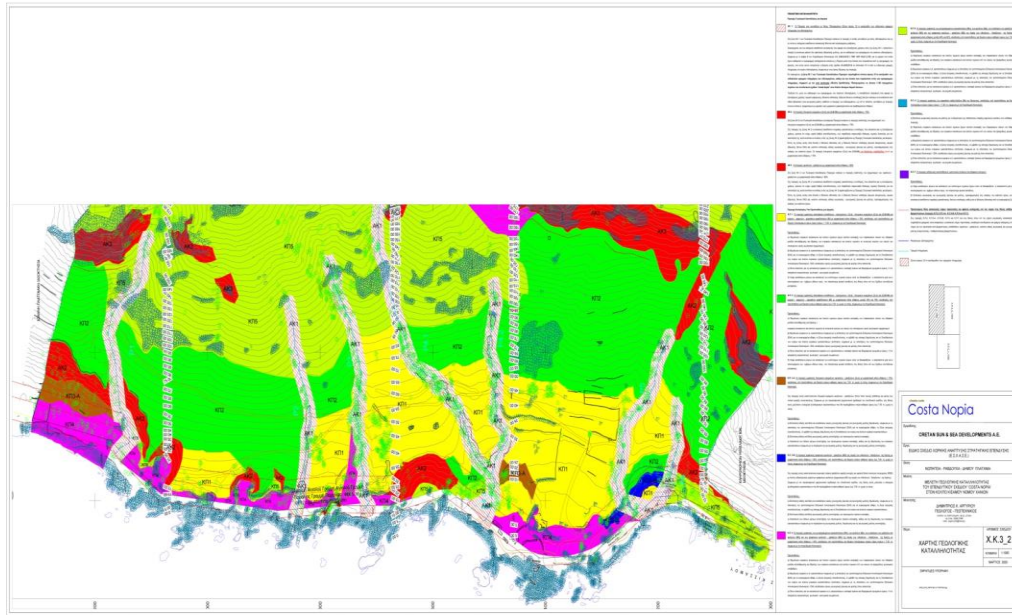
Κ.Π. 7: Οι περιοχές εκδήλωσης κατολισθήσεων, ερπυστικών κινήσεων και εδαφικών αστοχιών, κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση κτιρίων ύψους, ανεξαρτήτως στέγης, έως 7,50m. Οι προϋποθέσεις προς δόμηση αναφέρονται στις:

- α) Για την κατασκευή οποιασδήποτε κτηριακής εγκατάστασης, δικτύων υποδομής, καθώς και τη διέλευση οδοποιίας από τη συγκεκριμένη ζώνη, αναγκαία η εκπόνηση γεωλογικής και γεωτεχνικής έρευνας και μελέτης, προσαρμοσμένη στις ανάγκες του εκάστοτε έργου.
- β) Εκσκαφή και έδραση των κτιριακών κατασκευών και λοιπών τεχνικών σύμφωνα με τα πορίσματα της ειδικής ανά θέση γεωτεχνικής μελέτης θεμελίωσης.
- γ) Λήψη κατάλληλων μέτρων και κατασκευή των αντίστοιχων τεχνικών έργων ώστε να διασφαλίζεται η απρόσκοπτη απορροή και η αποστράγγιση των όμβριων υδάτων προς τον πλησιέστερο φυσικό αποδέκτη.

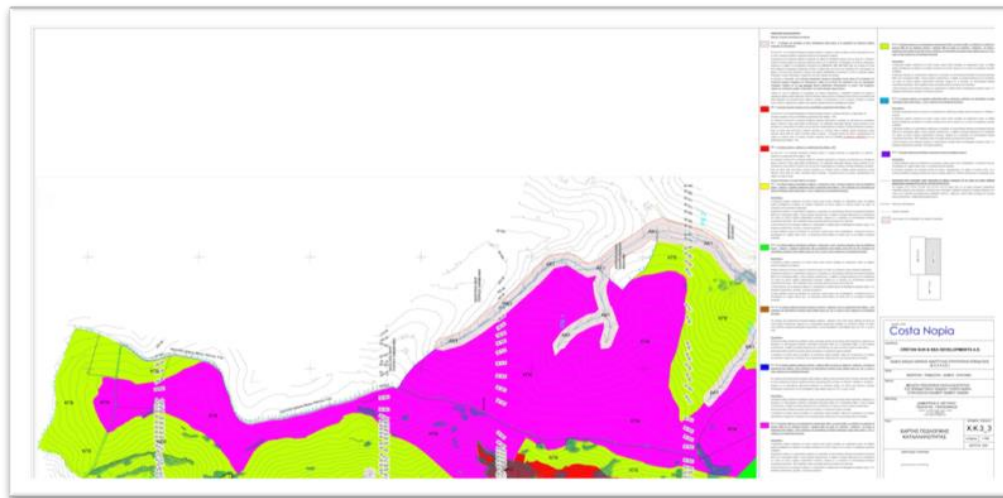
Τέλος, από τη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας προτείνεται περαιτέρω η εκπόνηση ειδικής γεωλογικής και γεωτεχνικής μελέτης αντιμετώπισης - σταθεροποίησης, στα πλαίσια της προστασίας από βραχοπτώσεις ολισθόλιθων «φυλλιτών – χαλαζιτών» και «ολισθόλιθων μαργαϊκών ασβεστόλιθων», στις θέσεις των περιοχών Κ.Π.2, Κ.Π.3-Α, Κ.Π.3-Β, Κ.Π.5 και Κ.Π.7 όπου επί του χάρτη γεωλογικής καταλληλότητας υφίσταται σχετικός γραμμικός συμβολισμός.



Χάρτης 43: Γεωλογική καταλληλότητα – Νότιο τμήμα, (Πηγή: Γεωλογική Μελέτη, Δ. Αργυρίου, 2020)



Χάρτης 44: Γεωλογική καταλληλότητα - Δυτικό τμήμα, (Πηγή: Γεωλογική Μελέτη, Δ. Αργυρίου, 2020)



Χάρτης 45: Γεωλογική καταλληλότητα - Ανατολικό τμήμα, (Πηγή: Γεωλογική Μελέτη, Δ. Αργυρίου, 2020)

Τέλος από τη Μελέτη προτείνεται περαιτέρω:

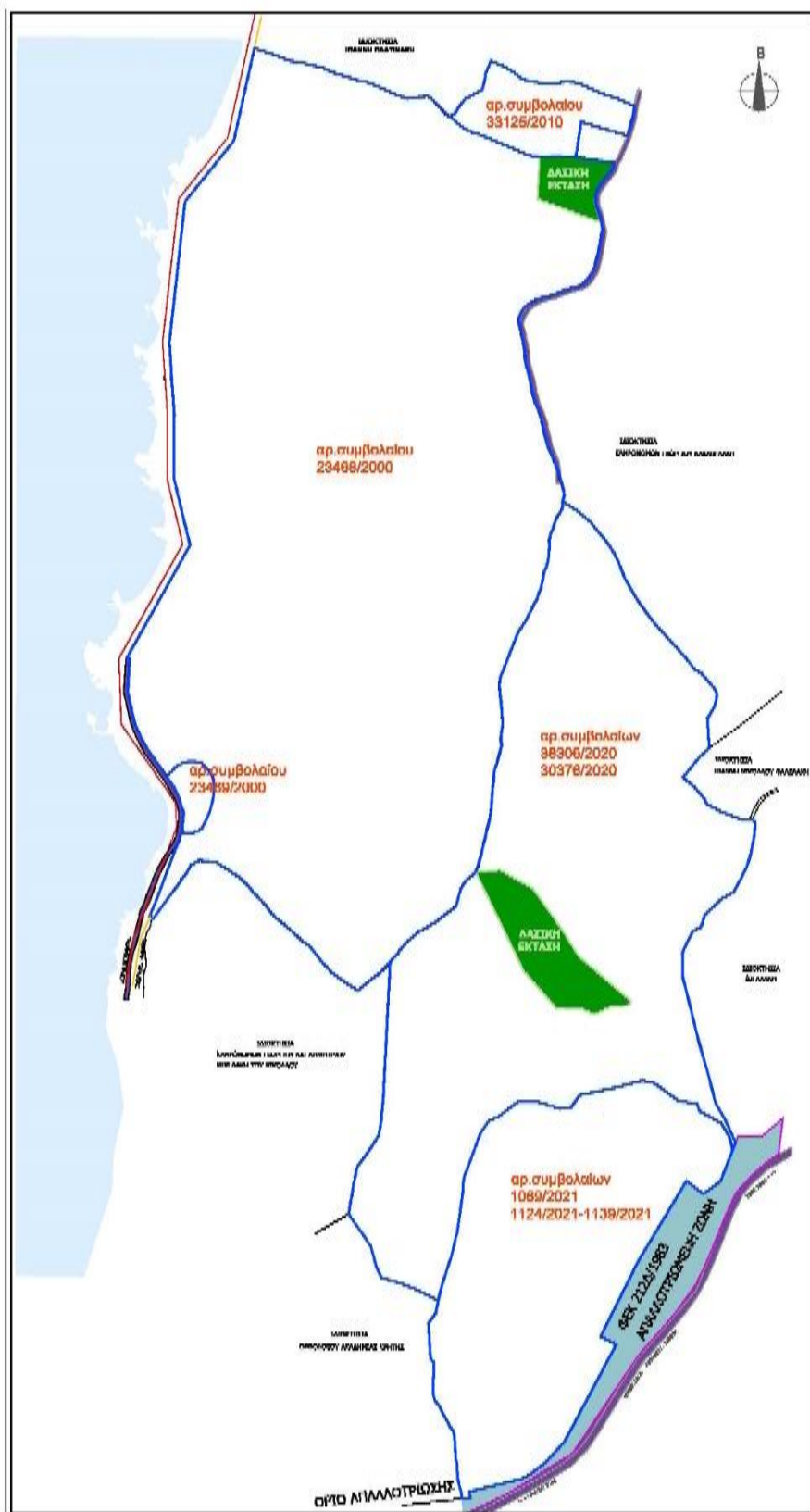
- Εκπόνηση ειδικής γεωλογικής και γεωτεχνικής μελέτης αντιμετώπισης - σταθεροποίησης στα πλαίσια της προστασίας από βραχοπτώσεις ολισθόλιθων «φυλλιτών – χαλαζιτών» και ολισθόλιθων μαργαϊκών ασβεστόλιθων, στις θέσεις των περιοχών Κ.Π.2, Κ.Π.3-Α, Κ.Π.3-Β, Κ.Π.5 και Κ.Π.7 όπου επί του χάρτη γεωλογικής καταλληλότητας υφίσταται σχετικός γραμμικός συμβολισμός.

- Εκτέλεση γεωφυσικής έρευνας και μελέτης για τη διερεύνηση της πιθανότητας ύπαρξης καρστικών εγκοίλων στο υπέδαφος της περιοχής Κ.Π. 6, όπου εμφανίζονται οι μαργαϊκοί ασβεστόλιθοι (Μκ) του Νεογενούς.
- Εκπόνηση προγράμματος γεωτεχνικών και γεωλογικών ερευνητικών εργασιών για τον λεπτομερή προσδιορισμό της στρωματογραφίας του υπεδάφους στις θέσεις κατασκευής των κτιριακών εγκαταστάσεων και λοιπών τεχνικών έργων, με στόχο την αποσαφήνιση των μηχανικών ιδιοτήτων και τον ακριβή προσδιορισμό της κατηγορίας της σεισμικής επικινδυνότητας, τον προσδιορισμό, ανά θέση έργου, του πάχους των υλικών των πλευρικών κορημάτων των «φυλλιτών - χαλαζιτών» και των υλικών των πλευρικών κορημάτων των σχηματισμών του Νεογενούς, έτσι ώστε να επιλέγεται η κατά περίπτωση βέλτιστη οικονομικά και τεχνικά λύση στάθμης θεμελίωσης και μεθόδου θεμελίωσης των κατασκευών.

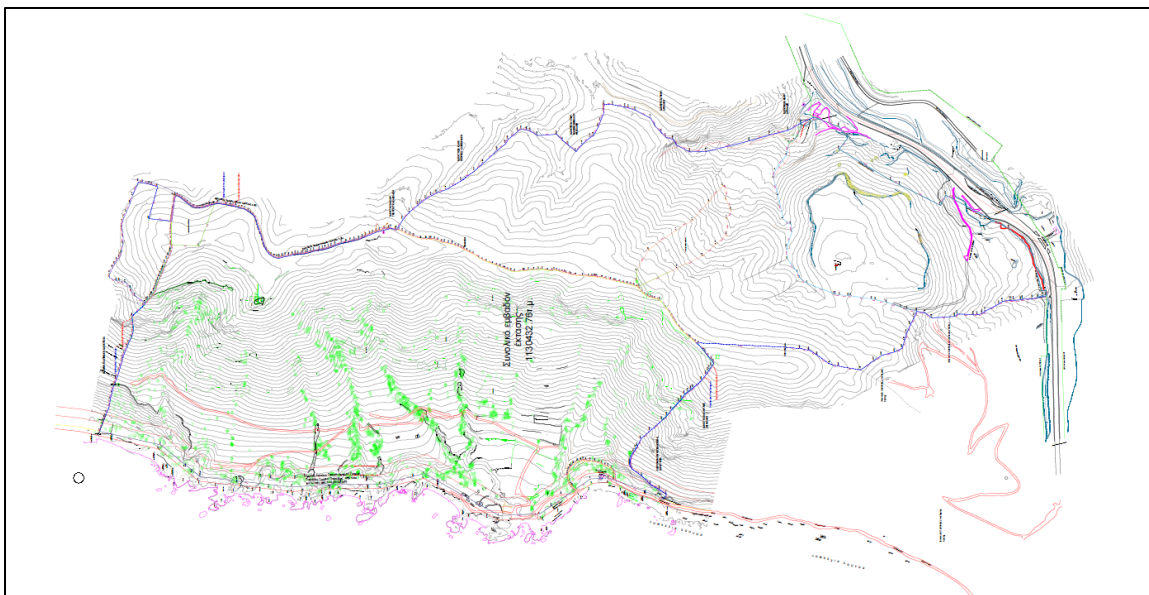
5.2. Δομημένο Περιβάλλον

Στο γεωτεμάχιο δεν εντοπίζεται δόμηση παρά μόνον 20 τ.μ. περίπου του ιδιωτικού Ι.Ναού Παναγίας Μυρτιδιώτισσας (Χώνης), όπως προκύπτει από το πρακτικό του Ειρηνοδικείου 66-1978. Ο ναός βρίσκεται στο Ν-Δ άκρο του ακινήτου έχει πρόσβαση μέσω υφιστάμενης σε κοινή χρήση αγροτικής οδού. Ο πλησιέστερος (πεδινός) οικισμός βρίσκεται στα Δυτικά και είναι σε απόσταση 1,0χλμ περίπου τα Νωπήγεια που διοικητικά ανήκουν στον γειτονικό Δήμο Κισσάμου. Προς Βορρά και σε ίδια περίπου απόσταση βρίσκεται ο (ορεινός) οικισμός Ραβδούχα που διοικητικά ανήκει στο Δήμο Πλατανιά.

Εντός του γεωτεμαχίου εντοπίζονται βραχώδεις επιφάνειες και σχηματισμοί, οι οποίες όπου απαιτείται θα στερεωθούν με τα κατάλληλα μέτρα (όπως προτείνεται από τη σχετική Μελέτη Γεωλογικής καταλληλότητας) και να διατηρηθούν ως στοιχεία του φυσικού τοπίου στις γειτονιές των υπο- ζωνών παραθεριστικού – τουριστικού χωριού, εντός κοινόχρηστων ή άλλων ελεύθερων/αδόμητων χώρων.



Χάρτης 46: Έκταση επενδυτικού σχεδίου Costa Noria με τίτλους ιδιοκτησίας, (Πηγή: Παρεχόμενα στοιχεία Ομίλου)



Χάρτης 47: Τοπογραφικό διάγραμμα ακινήτου επενδυτικού σχεδίου Costa Noria, (Πηγή: Γιαννακάκης Μ.)

5.3. Ιδιοκτησιακό Καθεστώς Ακίνητου

Η συνολική έκταση, κατόπιν νεωτέρας και ακριβέστερης μέτρησης, έχει εμβαδόν 1130,432 στρ. (1.130.432,76 τ.μ.), για την οποία υπεβλήθη τον Μάρτιο του 2019, αίτημα υπαγωγής επενδυτικής πρότασης τουριστικής – παραθεριστικής ανάπτυξης στις διατάξεις του άρθρου 24 του ν. 3894/2011, που εγκρίθηκε το Δεκέμβριο του 2019 (ΦΕΚ Β' 4669/19.12.2019), αποτελείται/απαρτίζεται από συνεχόμενα και όμορα γεωτεμάχια, τα οποία περιγράφονται αναλυτικά στην από 12.03.2019 και την συμπληρωματική αυτής Έκθεση Ελέγχου Τίτλων της δικηγόρου Ειρήνης Κουτσουπάκη – Δασκαλάκη και έχουν περιέλθει στην ιδιοκτησία της εταιρείας με τα αναφερόμενα στις παραπάνω εκθέσεις συμβόλαια αγοραπωλησίας ακινήτων (αγροτεμαχίων), σε συνδυασμό με τα υπ' αριθμ. 38306/27-11-2020 και 38376/23-12-2020 Συμβόλαια αγοραπωλησίας αγροτεμαχίων της Συμβολαιογράφου Χανίων Γρηγορίας Αλεξάνδρου Μαλεφάκη το γένος Δημητρίου Αποστολάκη καθώς και τα υπ' αριθμ. 1069/23-03-2021, 1124/30-04-2021 και 1139/7-05-2021 Συμβόλαια αγοραπωλησίας αγροτεμαχίων της Συμβολαιογράφου Χανίων Δέσποινας Μαλεφάκη του Αλέξανδρου - Ιακώβου, νομίμως μεταγεγραμμένα που αφορούν τα ακίνητα για τα οποία σύμφωνα με τις ως άνω εκθέσεις τίτλων είχαν τότε καταρτισθεί προσύμφωνα πώλησης.

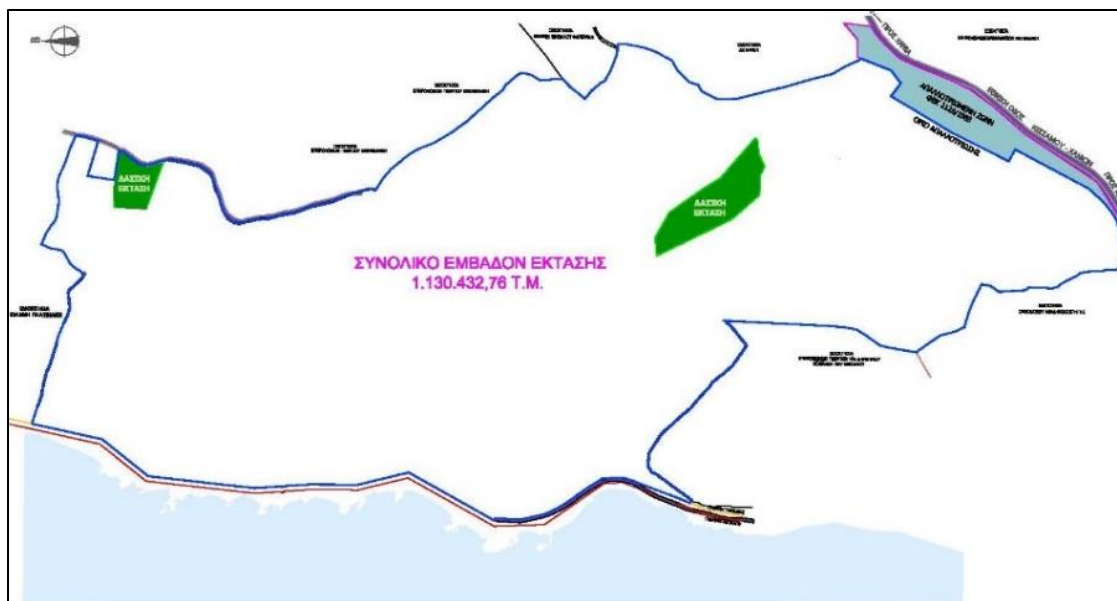
Ειδικότερα, η Εταιρεία με την επωνυμία «ΚΡΕΤΑΝ ΣΑΝ ΕΝΤ ΣΗ ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» είναι ιδιοκτήτρια των κάτωθι ακινήτων:

Α. Ακινήτου συνολικού εμβαδού, κατά τον τίτλο κτήσης, 646.120 τ.μ. και κατά νεότερη, εντός των αυτών παλαιών ορίων του γενομένη και βάσει ορθής αποτύπωσης ακριβέστερη καταμέτρηση, αφαιρουμένης εδαφικής λωρίδας πλάτους 10 μέτρων μεταξύ καθορισμένων οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας, συνολικού εμβαδού. 640.140,51 τμ , άρτιου και οικοδομήσιμου (όπως φαίνεται και βεβαιώνεται στο από Μάρτιο 2020, τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μ. Γιαννακάκη), το οποίο προήλθε από τη φυσική και νομική συνένωση όμορων και συνεχόμενων αγροτεμαχίων μικρότερου μεγέθους (50 μικρότερων τεμαχίων).

Β. Ακινήτου ενιαίας έκτασης, συνολικού εμβαδού 21.498,88τ.μ., είναι άρτιου και οικοδομήσιμου, (όπως φαίνεται και βεβαιώνεται στο από Μάρτιο 2019, τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μ. Γιαννακάκη), το οποίο προήλθε από τη φυσική και νομική συνένωση των δύο όμορων και συνεχόμενων αγροτεμαχίων, ήτοι αγροτεμαχίου εμβαδού 12.196,77 τ.μ. (άρτιου και οικοδομήσιμου, όπως φαίνεται και βεβαιώνεται στο από Ιούλιο 2007, τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μ. Γιαννακάκη) και αγροτεμαχίου εμβαδού 9.302,11 τ.μ. (άρτιου αλλά μη οικοδομήσιμου, όπως φαίνεται και βεβαιώνεται στο αυτό από Ιούλιο 2007, τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μ. Γιαννακάκη).

Γ. Ακινήτου συνολικής έκτασης 316.899,93 τ.μ. άρτιου και οικοδομήσιμου (όπως φαίνεται και βεβαιώνεται στο από Μάρτιο 2019 τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μ. Γιαννακάκη).

Δ. Ακινήτου συνολικής έκτασης 151.893,44 τ.μ., άρτιου και οικοδομήσιμου (όπως φαίνεται και βεβαιώνεται στο από Δεκέμβριο 2020, τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μ. Γιαννακάκη), το οποίο προήλθε από τη φυσική και νομική συνένωση τριών όμορων και συνεχόμενων άρτιων και οικοδομήσιμων ακινήτων εμβαδού 30.550,65 τ.μ., εμβαδού 36.468,37 τ.μ. και εμβαδού 84.874,42 τ.μ (άρτιου και οικοδομήσιμου όπως φαίνεται και βεβαιώνεται στο από Δεκεμβρίου 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μ. Γιαννακάκη).



Χάρτης 48: Τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:2000, (Πηγή: Γιαννακάκη Μ.)

5.4. Θεσμικό Καθεστώς Ακινήτου

5.4.1. Υφιστάμενο Πολεοδομικό Καθεστώς

Όπως έχει προαναφερθεί το υφιστάμενο πολεοδομικό καθεστώς του ακινήτου είναι αυτό της εκτός σχεδίου με τους όρους και περιορισμούς δόμησης, όπως αυτοί περιγράφονται από τα εξής θεσμικά κείμενα και τις γενικές διατάξεις του από 6.10.1978 π.δ. (Δ' 538) και του από 24/31.5.1985 π.δ. (Δ' 270), όπως οι διατάξεις αυτές έχουν πρόσφατα τροποποιηθεί και ισχύουν βάσει των άρθρων 32,33 και 34 του ν.4759/2020 (Α'245).

Ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις δεν υπάρχουν σαφείς περιορισμοί σε επίπεδο τοπικού πολεοδομικού σχεδιασμού, όπως αναλυτικά περιγράφηκε στο Κεφ. 3 παρ. 3.2 αλλά οι κατευθύνσεις του Π.ΧΠ Κρήτης θεωρούν επιθυμητή και συμβατή για την περιοχή αυτή την ανάπτυξη: κατοικίας και μάλιστα β'-παραθεριστικής, τουριστικές εγκαταστάσεις Α και ΑΑ κατηγορίας και χρήσεις συναφείς και συμβατές προς τον τουρισμό και την αναψυχή. (π.χ καταστήματα, αναψυκτήρια, εστιατόρια, χώροι συνάθροισης κοινού, πολιτιστικές λειτουργίες, αθλητισμό) αλλά παράλληλα προβλέπεται και ο συνδυασμός με τις γεωργικές καλλιέργειες.

5.4.2. Οδός Πρόσβασης

Το σύνολο του εμβαδού του ακινήτου [όπως προέκυψε από τη φυσική και νομική «συνένωση» των επί μέρους αυτοτελών, συνεχόμενων αγροτεμαχίων (βλέπε προηγ. παρ. 5.3) ανέρχεται σε 1.130,432 στρ. και διαθέτει πλευρά σε όλο το παράκτιο μέτωπο αυτού (μήκους περί τα 1400 μ.). Στην ακτή αυτή με μικρούς κόλπους και παραλίες έχει καθοριστεί η ζώνη παραλίας η οποία και θα διαμορφωθεί ως κοινόχρηστος χώρος στο πλαίσιο της πολεοδόμησης της έκτασης (ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι, πεζόδρομοι – μονοπάτια περιπάτου, τμήματα οδών και πλατειών , λιμενικές χερσαίες εγκαταστάσεις κ.ά). Η ζώνη αυτή και το συνολικό ακίνητο έχουν πρόσβαση από τον υφιστάμενο αγροτικό δρόμο προς Νωπήγεια στα Ν-Δ πλάτους περί τα 6,0 μ. καθώς και προς Ραβδούχα στα Α-Β με άλλον αγροτικό δρόμο κυμαινόμενου πλάτους 4,0 – 5,5 μ. . Τέλος το ακίνητο έχει επαφή με την ζώνη απαλλοτρίωσης του ΒΟΑΚ στα Ανατολικά και στη θέση αυτή προτείνεται η δημιουργία της βασικής οδικής σύνδεσης του επενδυτικού σχεδίου, όπως αναλυτικότερα έχει μελετηθεί στο πλαίσιο σχετικής κυκλοφοριακής/συγκοινωνιακής μελέτης (βλ. επόμενη Εικόνα).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6 : ΑΝΑΛΥΣΗ SWOT – ΦΕΡΟΥΣΑ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑ - ΑΡΧΕΣ

ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ – ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

6.1. Swot Analysis

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

- ✓ Αναπτυξιακός χαρακτήρας των Δήμων Πλατανιά και Κισσάμου σε σχέση με : τη διοικητική τους δομή, τα δημογραφικά χαρακτηριστικά τους, την οικονομική φυσιογνωμία τους, την οικιστική ανάπτυξή τους, τις παρεχόμενες κοινωνικές υποδομές, τα περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά (σε σχέση κυρίως με τους διαθέσιμους πόρους, τα ρέματα, τις περιοχές προστασίας, κλπ), τα γεωλογικά – μορφολογικά χαρακτηριστικά τους, την υλική και άυλη πολιτιστική κληρονομιά, τα μεταφορικά δίκτυα και γενικά τις λοιπές τεχνικές υποδομές.
- ✓ Αναπτυξιακές – Χωροταξικές Κατευθύνσεις ευρύτερη περιοχής : έγινε ανάλυση των κατευθύνσεων του υπερκείμενου σχεδιασμού (Χωροταξικός σχεδιασμός) για την περιοχή μελέτης καθώς και για τον υφιστάμενο τοπικό – πολεοδομικό σχεδιασμό κάθε Δήμου με έμφαση στις προτεινόμενες χρήσεις της επένδυσης.
- ✓ Υφιστάμενες Χρήσεις στην άμεση περιοχή μελέτης και χαρακτηριστικά του ακινήτου : εξετάστηκαν οι διαχρονικές μεταβολές των χρήσεων εδαφοκάλυψης από τα παρεχόμενα στοιχεία του ευρωπαϊκού προγράμματος CORINE καθώς και τα στοιχεία για το ιδιοκτησιακό καθεστώς, τη θέση – γεωμορφολογία της περιοχής, το υφιστάμενο πολεοδομικό καθεστώς και τις δυνατότητες πρόσβασης στο ακίνητο.

Τα παραπάνω συνοψίζονται σε μια S.W.O.T. (Strengths-Weaknesses-Opportunities-Threats) ανάλυση, του έργου ως προς: Δυνατά σημεία (Δ), Αδυναμίες (ΑΔ), Ευκαιρίες (Ε) και Απειλές (ΑΠ), τόσο του φυσικού όσο και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, που έχουν παρατηρηθεί σε επιμέρους τομείς και έχουν θιγεί στα αντίστοιχα κεφάλαια που προηγήθηκαν. Η συνθετική αξιολόγηση μεταξύ άλλων, περιλαμβάνει την αξιολόγηση δεδομένων υπάρχουσας κατάστασης - τάσεων, την αξιολόγηση των αναπτυξιακών δυνατοτήτων και προοπτικών, την αξιολόγηση χωροταξικών - πολεοδομικών δεδομένων, την αξιολόγηση δεδομένων περιβαλλοντικού χαρακτήρα,

αναδεικνύοντας τα σημεία εκείνα που είναι καθοριστικά για την αξιολόγηση της ευρύτερης περιοχής σε σχέση και με την υλοποίηση της προτεινόμενης επένδυσης.

Δυνατά σημεία (Δ), Αδυναμίες (ΑΔ), Ευκαιρίες (Ε) και Απειλές (ΑΠ)	
(Δ)	(ΑΔ)
<ol style="list-style-type: none"> 1. Σημαντική πολεοδομική ανάπτυξη σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του ΠΧΠ Κρήτης, καθιστώντας την επένδυση μια από τις μεγαλύτερες στη Χώρα με σημαντικά οφέλη στη τοπική και εθνική οικονομία. 2. Η πολυετή εμπειρία και δυναμική του φορέα της επένδυσης εγγυάται την επιτυχή ολοκλήρωση του έργου εντός χρονοδιαγράμματος 3. Η ανάπτυξη της επένδυσης σε περιοχή η οποία εμφανίζει χαρακτηριστικά υποβάθμισης, θα οδηγήσει στη γενικότερη αναβάθμιση και προστασία της ευρύτερης περιοχής μελέτης. 4. Οι νέες προσφερόμενες υπηρεσίες που θα αναπτυχθούν εντός της περιοχής επένδυσης θα λειτουργήσουν ιδιαίτερα ευεργετικά για τους κατοίκους των γειτονικών περιοχών και σε κοινωνικό – ψυχαγωγικό επίπεδο (π.χ. αθλητικές εγκαταστάσεις) 5. Η πολεοδόμηση τμήματος του ακινήτου θα δημιουργήσει σημαντικό ποσοστό κοινόχρηστων – κοινωφελών χώρων 6. Η ανάπτυξη της επένδυσης θα συμβάλλει στην αύξηση της απασχόλησης και της παραγωγής του πρωτογενούς τομέα της ευρύτερης περιοχής μελέτης από την ζήτηση που θα προκύψει για τοπικά προϊόντα από τη χωροθέτηση της νέας επένδυσης 7. Επίσης με την προσέλκυση διαμονής πληθυσμού στο νέας μορφής παραθεριστικό /τουριστικό θέρετρο θα διευρυνθεί σημαντικά η διάρκεια της σεζόν του τουρισμού λόγω της δυναμικής που θα διαθέτει η νέα επένδυση (αντιστροφή εποχικότητας) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Μονόπλευρη εξάρτηση από τον τουρισμό και περαιτέρω εξασθένηση των υπόλοιπων παραγωγικών δραστηριοτήτων στην ευρύτερη περιοχή 2. Υποχώρηση της απασχόλησης στον πρωτογενή τομέα της ευρύτερης περιοχής μελέτης 3. Εποχικότητα - Υψηλή ζήτηση την περίοδο αιχμής

(Ε)	(ΑΠ)
<ol style="list-style-type: none"> 1. Η Δημογραφική εξέλιξη της ευρύτερης περιοχής μελέτης θα ενισχυθεί σημαντικά με την υλοποίηση της επένδυσης προσφέροντας ευκαιρίες εργασίας στον ενεργό πληθυσμό της 2. Σημαντική ενίσχυση της τοπικής οικονομίας των γειτονικών με την επένδυση οικισμών 3. Η εγκατάσταση έργων με θετικό κοινωνικό πρόσημο (π.χ. ιατρικό κέντρο) θα βοηθήσει στη κάλυψη σημαντικών αναγκών των γειτονικών οικισμών 4. Η Ανάπτυξη των παραγωγικών μονάδων εντός οργανωμένων υποδοχέων θα οδηγήσει στο περιορισμό της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης και του κατακερματισμού της γης. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Η επίδραση των φαινομένων της κλιματικής αλλαγής στη περιοχή της επένδυσης μπορεί να οδηγήσουν σε αυξημένα μέτρα προστασίας 2. Ο τουρισμός είναι ένας κλάδος ευάλωτος στην οικονομική, πολιτική, κοινωνική συγκυρία και εν γένει σε ανεξάρτητους – μη ελεγχόμενους εξωγενείς παράγοντες. Ως εκ τούτου π.χ. η πανδημία του COVID 19 να δημιουργήσει προβλήματα ανάπτυξης του έργου

Πίνακας 43: SWOT ANALYSIS, (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

6.2. Εκτίμηση Φέρουσας Ικανότητας (Φ.Ι.)

Η προτεινόμενη Στρατηγική Επένδυση Costa Coria με μία ζώνη **παραθεριστικού - τουριστικού χωριού** καθώς και μια ζώνη τουρισμού – αναψυχής, σύμφωνα με τον Ν.3896/2011, περιλαμβάνει μια σειρά από έργα τα οποία θα συμβάλλουν στην ανάπτυξη ενός **νέου οικισμού** εντός του Δήμου Πλατανιά και σε άμεση γειτνίαση με το Δήμο Κισσάμου. Πρέπει να σημειωθεί πως σύμφωνα με το ΦΕΚ 472/22.10.2007 «Έγκριση σχεδίου χωρικής και οικιστικής οργάνωσης ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) Δήμου Πλατανιάς Νομού Χανίων» και συγκεκριμένα στο άρθρο 3 (Οργάνωση των Χρήσεων Γης και Προστασία Περιβάλλοντος) δίνεται ως γενική κατεύθυνση η ανάπτυξη ΠΕΡΠΟ στο Δήμο Πλατανιά με συνολική πολεοδομούμενη έκταση, στο χρόνο στόχο σχεδιασμού του ΣΧΟΟΑΠ (2021), να είναι τα **1.000 στρέμματα** και να αφορά μόνο σε β' κατοικία. Το γεγονός αυτό ενισχύει ακόμα περισσότερο την προτεινόμενη ανάπτυξη της επένδυσης, μιας και μέχρι σήμερα δεν έχει γίνει κάποια ανάλογη ανάπτυξη στο Δήμο Πλατανιά, στις θέσεις που προτείνει το ΣΧΟΟΑΠ και συνεπώς υπάρχει ο προγραμματικός στόχος των 1000 στρεμμάτων προς ανάπτυξη που θα καλυφθεί από την παρούσα επένδυση.

Είναι γεγονός πως η ανάπτυξη της ζώνης παραθεριστικού – τουριστικού χωριού και της ζώνης τουρισμού - αναψυχής θα έχει ορισμένες επιπτώσεις (οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις αναλυτικά παρουσιάζονται στη Στρατηγική μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του σχεδίου ΕΣΧΑΣΕ) οι

οποίες θα μεταβάλουν τις υπάρχουσες χωρικές συνθήκες της ευρύτερης περιοχής μελέτης. Ωστόσο μέσα από τον προσδιορισμό και την εκτίμηση των έργων που θα πραγματοποιηθούν σταδιακά – κατά φάσεις, με τις ομαλές ροές αύξησης σταδιακά του πληθυσμού που θα εγκατασταθεί στην επένδυση, αναμένεται να έχει τελικά ήπιου χαρακτήρα επιπτώσεις (θετικές ή/και αρνητικές) στην ευρύτερη περιοχή. Σημειώνεται δε πως στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης και της ΣΜΠΕ θα διατυπωθούν κατευθύνσεις διαχείρισης των περιβαλλοντικών και λοιπών χωρικών επιπτώσεων.

Με στόχο λοιπόν την αξιολόγηση των χωρικών αυτών επιπτώσεων, γίνεται παρακάτω ο προσδιορισμός της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας (Τ.Φ.Ι.) της ευρύτερης περιοχής (η οποία αποτελεί και τον χωρικό υποδοχέα της επένδυσης), ενώ ταυτόχρονα αξιολογείται κατά πόσο η επένδυση θα μεταβάλλει τις υφιστάμενες συνθήκες της περιοχής. Αξίζει να σημειωθεί πως η ανάπτυξη της επένδυσης θα γίνει με σεβασμό στα φυσικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής μελέτης, υιοθετώντας τις αρχές και κατευθύνσεις της βιώσιμης ανάπτυξης σύμφωνα με την εθνική και ευρωπαϊκή νομοθεσία.

6.2.1. Μεθοδολογικό Πλαίσιο προσδιορισμού της Φ.Ι.

➤ Γενικά Στοιχεία περί Φ.Ι.

Σύμφωνα με την επιτροπή Brundtland 1987, ο όρος «βιώσιμη ανάπτυξη» (sustainable development) προσδιορίστηκε ως το πρότυπο της ανάπτυξης που ικανοποιεί τις ανάγκες της παρούσας γενιάς, χωρίς να διακυβεύει τη δυνατότητα ικανοποίησης των αναγκών των μελλοντικών γενεών. Η σημασία της επίτευξης βιώσιμης ανάπτυξης σε ένα χωρικό σύστημα (π.χ. οικισμός) είναι ιδιαίτερα κρίσιμη αλλά και πολύπαραγοντική. Η υποκειμενικότητα στην ίδια την έννοια της βιώσιμης ανάπτυξης, αποτελεί και ο λόγος δυσκολίας ποσοτικοποίησης της και εν γένει την εύρεση μιας επιστημονικά αποδεκτής μεθόδου προσδιορισμού του επιπέδου βιωσιμότητας μιας περιοχής (Π.Βουλέλλης, 2009). Παρόλαυτα οι τελευταίες διεθνείς εξελίξεις όπως αυτή της Agenda 2030 (UN) και το προσδιορισμό των 17 στόχων βιώσιμης ανάπτυξης, σε συνδυασμό και με άλλες διεθνείς και ευρωπαϊκές πρωτοβουλίες, έχει οδηγήσει στην ανάπτυξη μια σειρά δεικτών, των οποίων ο προσδιορισμός και η ποιοτική ανάλυση μπορεί να αναδείξουν τα σημεία εκείνα του χωρικού συστήματος που χρίζουν προσοχής και διαχείρισης.

Σε σχέση με τη τουριστική ανάπτυξη μιας περιοχής, σύμφωνα με το Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού (ΠΟΤ), ο τουρισμός ενός προορισμού μπορεί να θεωρείται βιώσιμος όταν λαμβάνει

πλήρως υπόψη τις τρέχουσες και μελλοντικές οικονομικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις που δημιουργεί και όταν αντιμετωπίζει αποτελεσματικά τις ανάγκες των επισκεπτών, των επιχειρήσεων, του φυσικού περιβάλλοντος και της τοπικής κοινωνίας. Οι κατευθυντήριες γραμμές της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης και οι πρακτικές διαχείρισης, ισχύουν σε όλες τις μορφές τουρισμού και σε όλους τους τύπους προορισμών, συμπεριλαμβανομένου του μαζικού τουρισμού και των διάφορων εξειδικευμένων τουριστικών τομέων. Οι αρχές βιωσιμότητας αναφέρονται στις περιβαλλοντικές, οικονομικές, κοινωνικές και πολιτισμικές πτυχές της τουριστικής ανάπτυξης και στη δημιουργία της κατάλληλης ισορροπίας μεταξύ αυτών των τριών πτυχών, ώστε να διασφαλιστεί η μακροπρόθεσμη διατηρησιμότητά τους.

Θεμελιώδεις προϋποθέσεις μιας βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης είναι:

- να διαχειριστεί με το βέλτιστο τρόπο τους φυσικούς πόρους οι οποίοι αποτελούν βασικό στοιχείο της τουριστικής ανάπτυξης και συμβάλουν στη διατήρηση της φύσης και της βιοποικιλότητας.
- να σέβεται την κοινωνική και πολιτισμική αυθεντικότητα των προορισμών υποδοχής, διαφυλάσσοντας την υλική και άυλη πολιτιστική τους κληρονομιά και την αξία των εθίμων - παραδόσεων τους.
- να εξασφαλίσει βιώσιμες μακροπρόθεσμες οικονομικές δραστηριότητες οι οποίες θα παρέχουν κοινωνικοοικονομικά οφέλη σε όλους τους ενδιαφερόμενους.

Η βιώσιμη ανάπτυξη έχει σοβαρές οικολογικές πτυχές, προϋποθέτει ενημερωμένη συμμετοχή όλων των ενδιαφερόμενων φορέων, ισχυρή πολιτική ηγεσία έτσι ώστε να εξασφαλιστεί η ευρεία κοινωνική συμμετοχή, η συνεχής παρακολούθηση των επιπτώσεων και η λήψη, όποτε είναι απαραίτητο, προληπτικών και/ή διορθωτικών μέτρων.

Όπως προαναφέρθηκε (σύμφωνα και με τη διεθνή βιβλιογραφία), ο προσδιορισμός της έννοιας της ΦΙ αποτελεί μια ιδιαίτερα δύσκολη διαδικασία ως προς τον υπολογισμό της. Περιλαμβάνει διάφορα χωρικά επίπεδα - συστήματα και εξαρτάται απόλυτα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε χωρικού συστήματος. Στο πλαίσιο της παρούσας ανάλυσης για την περιοχή μελέτης, με τον όρο ΦΙ εννοούμε **το μέγιστο ανεκτό όριο επιβαρύνσεων / φορτίσεων που μπορεί να δεχθεί μια περιοχή, πέραν των οποίων παύει να υπάρχει ισορροπία ανάμεσα στο φυσικό της περιβάλλον, στην οικονομία και στην κοινωνία της και ασκούνται αρνητικές πιέσεις στους μόνιμους κατοίκους και επισκέπτες της**

περιοχής (Vouelllis και Serraos, 2017). Ωστόσο πρέπει να σημειωθεί πως η ΦΙ δεν αποτελεί μια στατική αλλά μία δυναμική έννοια, η οποία και μεταβάλλεται ανάλογα με τις αλλαγές - μεταβολές των παραμέτρων που μετράει και παρακολουθεί. Όταν ένα χωρικό σύστημα βρίσκεται εντός της ΦΙ του, τότε αυτό αποτελεί κρίσιμη ένδειξη ότι η ανάπτυξη που ακολουθεί είναι σύμφωνη με τις επιταγές – κατευθύνσεις της βιώσιμης ανάπτυξης και των στόχων αυτής (Vouelllis και Serraos, 2017).

➤ **Μεθοδολογία εκτίμησης της Φ.Ι. για την ευρύτερη περιοχή μελέτης**

Η μεθοδολογική προσέγγιση που ακολουθεί η παρούσα μελέτη λαμβάνει υπόψιν :

- ✓ τις κατευθύνσεις διεθνών πρωτοβουλιών για την Βιώσιμη Ανάπτυξη
- ✓ τα πολεοδομικά σταθερότυπα που έχουν εγκριθεί με την υπ' αριθμ. ΥΑ 10788/2004 (ΦΕΚ Δ' 285/05-3-2004)
- ✓ τις κατευθύνσεις και τους δείκτες των Στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης Agenda 2030 (UN)
- ✓ τις κατευθύνσεις από τη Τεχνική Έκθεση για το TAXONOMY EU (Final report of the Technical Expert Group on Sustainable Finance March 2020) - ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) 2020/852 ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΙΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ σχετικά με τη θέσπιση πλαισίου για τη διευκόλυνση των βιώσιμων επενδύσεων
- ✓ τη μεθοδολογία προσδιορισμού της Φ.Ι. που περιλαμβάνει η εργασία των Vouelllis P., and Serraos K., 2017 « The role of Carrying Capacity as a quantitative method for Urban Sustainable Development»

Με στόχο την πλήρη διερεύνηση των θετικών ή και αρνητικών επιπτώσεων της περιγραφόμενης επένδυσης ΕΣΧΑΣΕ Costa Noria στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, επιλέχθηκε ο έλεγχος των πιθανών επιπτώσεων από τη λειτουργία της επένδυσης να κινηθεί σε δύο επίπεδα ανάλυσης :

1. Έλεγχος της επένδυσης βάσει προσδιορισμού της Φ.Ι.

Σύμφωνα με τη μεθοδολογία που επιλέχθηκε, θα γίνει προσδιορισμός δεικτών σε σχέση με τη περιοχή μελέτης. Ωστόσο για την επιλογή των κατάλληλων δεικτών που θα μπορέσουν να αναδείξουν πιθανά σημεία που χρήζουν προσοχής, θα πρέπει να μελετηθούν:

- τα ειδικά χαρακτηριστικά του προορισμού,
- οι προτεραιότητες που θέτει ο στρατηγικός και αναπτυξιακός σχεδιασμός του Δήμου,

- οι κατευθύνσεις του περιφερειακού (χωροταξικός σχεδιασμός) και τοπικού σχεδιασμού (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ)
- τα διαθέσιμα δεδομένα - στοιχεία,

όλα τα παραπάνω έχουν παρουσιαστεί αναλυτικά στα Κεφάλαια 2 «ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ/ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ» και 3 «ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΕΣ-ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ» της παρούσας μελέτης πολεοδομικής τεκμηρίωσης/κύριας μελέτης ΕΣΧΑΣΕ και αποτελούν εισροή στοιχείων για το προσδιορισμό της Φ.Ι.

Για τον προσδιορισμό της Φ.Ι. ακολουθούνται τα παρακάτω βήματα :

A. Περιοχή Ανάλυσης – Μελέτης

Η ευρύτερη περιοχή μελέτης είναι οι διοικητικές περιφέρειες των Δήμων Πλατανιά και Κισσάμου της Π.Ε. Χανίων Κρήτης. Τα χαρακτηριστικά του προς ανάπτυξη ακινήτου παρουσιάζονται παρακάτω:

ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ COSTA NORIA	1,130,432.76
ΖΩΝΗ 1 ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟ ΧΩΡΙΟ	973,548.83
ΔΑΣΙΚΑ	7,324.19
ΡΕΜΑΤΑ	62,032.24
Έκταση προς ανάπτυξη	904,192.40
ΖΩΝΗ 2 ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΑΝΑΨΥΧΗ	156,883.93
ΔΑΣΙΚΑ	18,050.71
ΡΕΜΑΤΑ	9,314.16
Έκταση προς ανάπτυξη	129,519.06

Πίνακας 44: Βασικά Χαρακτηριστικά Ανάπτυξης Συνολικού Ακινήτου Επένδυσης

B. Καθορισμός κρίσιμων παραμέτρων που προσδιορίζουν τη Φ.Ι της ευρύτερης περιοχής μελέτης

Πρέπει να σημειωθεί πως στόχος αυτού του κεφαλαίου αποτελεί ο προσδιορισμός του βαθμού στον οποίο θα επηρεαστεί η ευρύτερη περιοχή μελέτης από την ανάπτυξη της Στρατηγικής επένδυσης Costa Noria. Ως εκ τούτου θα εξεταστεί η πιθανότητα και ανάλογα ο βαθμός στον οποίο οι κρίσιμες παράμετροι , δηλαδή ο πληθυσμός, η δόμηση, η ενέργεια, τα αστικά απόβλητα (ΑΣΑ) κλπ, να λειτουργήσουν επιβαρυντικά στο σύνολο των δύο Δήμων και η διαχείρισή τους να είναι απαγορευτική ή να απαιτεί συγκεκριμένες ενέργειες – λύσεις. Ωστόσο για τον ορθό υπολογισμό των

δεικτών απαιτούνται δεδομένα – στοιχεία αξιόπιστα και χρονολογικά πρόσφατα. Ως εκ τούτου στις περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν τα δεδομένα αυτά γίνεται αξιολόγηση μόνο των δεδομένων της ίδιας της επένδυσης ως προς το βαθμό που αυτή μπορεί να επηρεάζει την ευρύτερη περιοχή.

Οι κρίσιμες Παράμετροι που προτείνονται προς εξέταση - αξιολόγηση περιλαμβάνουν :

- ✓ Πληθυσμός
- ✓ Τουρισμός

Σε σχέση με τα δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης αλλά και τα ΑΣΑ – που επίσης θεωρούνται κρίσιμες παράμετροι – ο προσδιορισμός των ορίων και της διαχείρισής τους γίνεται στο πλαίσιο της ΣΜΠΕ.

Σε κάθε περίπτωση σημειώνεται πως σύμφωνα με τα δεδομένα στοιχεία, η προκύπτουσα επιβάρυνση είναι ανεκτή και μπορεί να καταστεί βιώσιμα διαχειρίσιμη από το υφιστάμενο δίκτυο - υποδομές του Δήμου Πλατανιά ή/και Κισσάμου.

Σε ό,τι αφορά την κατανάλωση ενέργειας (επίσης κρίσιμη παράμετρος που αναλύεται και εξετάζεται στη ΣΜΠΕ) , σημειώνεται πως η κατασκευή του έργου θα γίνει σύμφωνα με τις προδιαγραφές που ορίζει η κείμενη νομοθεσία και οι τεχνικές οδηγίες και όλα τα κτίρια θα είναι ενεργειακής κατάταξης Α (σύμφωνα με τα όσα ορίζει ο ν.4122/2013 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει). Επιπρόσθετα σημαντικό τμήμα των ενεργειακών καταναλώσεων του έργου θα καλύπτεται από φωτοβολταϊκές συστοιχίες στα πλαίσια προγράμματος τύπου Net metering ή και άλλες μορφές/τύπους ΑΠΕ.

Γ. Προσδιορισμός δεικτών και ορίων τους για κάθε μια κρίσιμη παράμετρο

Για κάθε μια προσδιορισθείσα παράμετρο επιλέχθηκαν οι κάτωθι δείκτες :

- ✓ Πληθυσμός

Εργασία : προσδιορισμός του πληθυσμού αιχμής με στόχο την αξιολόγηση του συνολικού πληθυσμού της ευρύτερης περιοχής της επένδυσης . Επιπρόσθετα για τους δύο δήμους (Πλατανιά και Κίσαμο) λαμβάνεται ως πληθυσμιακό μέγεθος ο πληθυσμός όπως αυτός έχει εκτιμηθεί στο κεφάλαιο 2 για το έτος 2021.

Δείκτης : άτομα/ha

Όριο δείκτη : σύμφωνα με την ΥΑ 10788/2004 (ΦΕΚ Δ' 285/05-3-2004) για τα πολεοδομικά σταθερότυπα, στο άρθρο 4 (Πληθυσμός Χωρητικότητας Πολεοδομικών Μελετών) αναφέρει «πυκνότητες μικρότερες των 100 ατόμων/ Ηα , επιλέγονται κατά κανόνα για περιοχές ήπιας

οικιστικής ανάπτυξης και παραθεριστικής κατοικίας. Ως εκ τούτου λαμβάνεται ως ανεκτός πληθυσμός (όριο δείκτη) <100ατόμων/Ha

✓ Τουρισμός

Ως πλέον κατάλληλος δείκτης μέτρησης της τουριστικής έντασης, επιλέχθηκε ο κάτωθι δείκτης:

→ Τουριστική Λειτουργία ή Tourist Function Index (TF)

$\Delta.T.A. = B \times 100 / P$ όπου, B= αριθμός κλινών P= μόνιμος πληθυσμός

Σύμφωνα με τη διεθνή βιβλιογραφία [οι τιμές του δείκτη που εξετάστηκαν και έγιναν αποδεικτές από τους Boyer (1972) και Pearce (1995)] τα καθορισμένα όρια είναι τα κάτωθι (Jacek Borzyszkowski, Mirosław Marczak, Patrycjusz Zarębski,2014) :

$\Delta T A > 500$ υπερβολική / εντατική τουριστική ανάπτυξη

$\Delta T A = 100 - 500$ μεγάλη / σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη

$\Delta T A = 40 - 100$ κύρια ανάπτυξη σε σχέση με άλλος τομείς / κλάδους

$\Delta T A = 10 - 40$ σημαντική αλλά όχι κύρια ανάπτυξη

$\Delta T A = 4 - 10$ μικρή έως πολύ μικρή τουριστική ανάπτυξη

Από τα στοιχεία της ως άνω ανάλυσης, δημιουργείται ο παρακάτω πίνακας με το σύνολο των δεικτών που πρόκειται να προσδιοριστούν για κάθε μια παράμετρο μαζί με τις αναγκαίες εργασίες και τα προτεινόμενα όρια των δεικτών.

Κρίσιμη Παράμετρος	Αναγκαία εργασία	Δείκτης	Όρια Δείκτη
Πληθυσμός	Προσδιορισμός πληθυσμού επένδυσης + πληθυσμού ευρύτερης περιοχής μελέτης	άτομα/Ha	<100 άτομα/ Ha

Τουρισμός	Προσδιορισμός της τουριστικής έντασης	$\Delta.T.L. = B \times 100 / P$ όπου, B= αριθμός κλινών P= μόνιμος πληθυσμός	<p>$\Delta T L > 500$ υπερβολική / εντατική τουριστική ανάπτυξη</p> <p>$\Delta T L = 100 - 500$ μεγάλη / σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη</p> <p>$\Delta T L = 40 - 100$ κύρια ανάπτυξη σε σχέση με άλλος τομείς / κλάδους</p> <p>$\Delta T L = 10 - 40$ σημαντική αλλά όχι κύρια ανάπτυξη</p> <p>$\Delta T L = 4 - 10$ μικρή έως πολύ μικρή τουριστική ανάπτυξη</p>
-----------	---------------------------------------	---	---

Πίνακας 45: Δείκτες προσδιορισμού της ΦΙ

Δ. Καθορισμός ενός συστήματος παρακολούθησης (monitoring)

Ο Φορέας της επένδυσης στοχεύει να παρακολουθεί το βαθμό βιωσιμότητας της επένδυσης, αναλύοντας στοιχεία σχετικά με τις ενεργειακές καταναλώσεις, καταναλώσεις νερού, διαχείριση αποβλήτων και απορριμμάτων, στοιχεία δόμησης ανά φάση κατασκευή, κλπ καθώς και το CO₂ που ελκύεται στην ατμόσφαιρα από την λειτουργία της επένδυσης. Σε περίπτωση που στην ανάλυσή του προκύπτουν σημεία που χρήζουν προσοχής και διαχείρισης θα προτείνει συγκεκριμένες δράσεις με σκοπό τον περιορισμό της οποιαδήποτε περιβαλλοντικής επιβάρυνσης.

6.2.2. Υπολογισμοί – Εκτίμηση Φ.Ι.**→ Εκτίμηση ΦΙ σε σχέση με το Πληθυσμό**

Στόχος αποτελεί ο προσδιορισμός – εκτίμηση του συνολικού πληθυσμού που η εν λόγω επένδυση τουρισμού – παραθερισμού (costa noia) πρόκειται να προσελκύσει προς εγκατάσταση στην περιοχή ανάπτυξης της επένδυσης (περιοχή ΕΣΧΑΣΕ), κατά τη φάση λειτουργίας της (πληθυσμός διαμονής στις γειτονιές παραθεριστικής κατοικίας, προσωπικό τουριστικών και άλλων επιχειρήσεων και

επισκέπτες). Η εκτίμηση αυτή είναι ιδιαίτερα σημαντική, καθώς βάσει του μέγιστου δυνάμενου να εγκατασταθεί πληθυσμού θα γίνει η πρόβλεψη κάλυψης των αναγκών του , σε σχέση με τα δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, ενέργειας καθώς και ο υπολογισμός των φόρτων μετακινήσεων που πρόκειται να δημιουργηθούν στην περιοχή. Τέλος ο εκτιμώμενος πληθυσμός αιχμής/κορεσμού , δηλαδή ο μέγιστος πληθυσμός που μπορεί να διαμείνει και να φιλοξενηθεί στην περιοχή ανάπτυξης της επένδυσης κατά τη φάση της πλήρους ανάπτυξης και λειτουργίας της (100% πληρότητα στα ξενοδοχεία, στις κατοικίες και στο τουριστικό καταφύγιο και τις λοιπές υποδομές), θα αξιοποιηθεί και για την εκτίμηση της Φέρουσας Ικανότητας της ευρύτερης περιοχής επιρροής του ΕΣΧΑΣΕ , όπως παρουσιάζεται στη συνέχεια του κεφαλαίου αυτού.

Για την εκτίμηση του πληθυσμού αιχμής/κορεσμού της περιοχής επέμβασης χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία από υφιστάμενες θεσμικές διατάξεις καθώς και βιβλιογραφικές αναφορές, όπως:

1. Η ΥΑ 10788/2004 (ΦΕΚ 285Δ/2004) - Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων («standards») και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης 'ανοικτής πόλης' και των πολεοδομικών μελετών
2. Το Π.Δ. 43/2002 για την «Κατάταξη των κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε κατηγορίες με σύστημα αστέρων και τεχνικές προδιαγραφές αυτών», το οποίο αν και πλέον έχει καταργηθεί από την 9/1/2015 με το Άρθρο 8 της Υπ. Απόφασης 216/2015 του Υπουργού Τουρισμού εντούτοις περιλαμβάνει στοιχεία σχετικά με μεγέθη κλινών, δωματίων, καταναλώσεων κλπ που μπορούν να αξιοποιηθούν σε υπολογισμούς τόσο για τον πληθυσμό όσο και για τον προσδιορισμό ζήτησης για κατανάλωση νερού κλπ.
3. Το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο της Περιφέρειας Κρήτης όπως ισχύει με την Υ.Α. 42284/13-10-2017 (Φ.Ε.Κ. 260/Α.Α.Π./8-11-2017)
4. Βιβλιογραφικές αναφορές και λοιπές μελέτες, όπως αυτές παρατίθενται στο αντίστοιχο κεφάλαιο της παρούσας μελέτης ΕΣΧΑΣΕ
5. Το προτεινόμενο από τον επενδυτή επενδυτικό σχέδιο ανάπτυξη τουρισμού - παραθερισμού και των τεχνικών υποδομών (κλίνες, κατοικίες, λοιπές υποδομές)

Τέλος πρέπει να σημειωθεί πως η παρούσα ανάλυση εξετάζει καταρχάς τον πληθυσμό με βάση το σημερινό σχεδιασμό του Επενδυτικού Σχεδίου και τα αντίστοιχα μεγέθη αυτού.

Εκτίμηση Πληθυσμού αιχμής

Το επενδυτικό σχέδιο με τον τίτλο «COSTA NORIA» περιλαμβάνει ένα σημαντικό πλήθος έργων, που αφορούν κατά κύριο λόγο την ανάπτυξη χρήσεων Παραθεριστικού- Τουριστικού Χωριου καθώς και Χρήσης Τουρισμού - Αναψυχής, οι οποίες ενδεικτικά θα περιλαμβάνουν κατοικίες, ξενοδοχειακές μονάδες (2) και καταλύματα, μια έκταση για τη δημιουργία μικρού τύπου γκολφ (9 οπών par 3), ενώ στο παράκτιο ανάπτυγμα του ακινήτου προβλέπεται η δημιουργία καταφυγίου τουριστικών σκαφών, η αξιοποίηση και προστασία των παραλιών και της ακτής, κλπ.

Συγκεκριμένα οι παραπάνω χρήσεις οργανώνονται και αναπτύσσονται ενδεικτικά σε :

- ✓ 13 γειτονιές με κατοικίες στις οποίες χωροθετούνται και εμπορικά καταστήματα για την εξυπηρέτηση των κατοίκων και επισκεπτών
- ✓ 2 ξενοδοχειακές μονάδες συνολικής δυναμικότητας 300 δωματίων
- ✓ Ξενοδοχειακά/τουριστικά καταλύματα
- ✓ ένα Ιατρείο (Α βαθμίδας) και ένα φαρμακείο για την εξυπηρέτηση των αναγκών των κατοίκων και επισκεπτών
- ✓ μικρό γκολφ (9 οπών par 3) και λοιπές αθλητικές εγκαταστάσεις και υποδομές φιλοξενίας
- ✓ εστιατόρια
- ✓ πολιτιστικές εγκαταστάσεις (π.χ. μουσείο ελιάς ή και άλλων τοπικών προϊόντων.)
- ✓ πλατείες – χώροι πρασίνου
- ✓ δίκτυα πράσινων διαδρόμων και παράκτιων διαδρομών (π.χ. ρέματα, παράκτιος πεζόδρομος κ.λπ.)
- ✓ εγκατάσταση ερευνητικού/εκπαιδευτικού/επιμορφωτικού κέντρου στον πρωτογενή τομέα και καινοτόμες δράσεις καλλιέργειών

Το σύνολο των ως άνω χρήσεων θα οδηγήσουν σε μια σημαντική ημερήσια προσέλκυση επισκεπτών που σε συνδυασμό με τους μόνιμους κατοίκους θα αποτελούν τον ημερήσιο συνολικό πληθυσμό της επένδυσης του Costa Noria.

Ο εκτιμώμενος ημερήσιος πληθυσμός περιλαμβάνει τις κάτωθι κατηγορίες :

- **τις κατοικίες:**
 - ο πληθυσμός που θα αγοράσει κατοικία εκεί και θα διαμένει μόνιμα καθώς και
 - ο πληθυσμός που θα αγοράσει κατοικία εκεί και θα διαμένει περιστασιακά

- **τα ξενοδοχεία:**
 - ο πληθυσμός που διαμένει στις κλίνες των ξενοδοχείων
- **ξενοδοχειακά καταλύματα**
 - ο πληθυσμός που διαμένει στα καταλύματα
- **το προσωπικό / εργαζόμενοι**
 - στις κατοικίες
 - στις ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις και τις υπόλοιπες υποδομές της επένδυσης (γκολφ, αθλητικές εγκαταστάσεις, εστιατόρια, καταστήματα, ιατρείο, φαρμακείο, κα)
 - οι προμηθευτές καθημερινής τροφοδοσίας των εγκαταστάσεων της επένδυσης
- **επισκέπτες**
 - ο πληθυσμός των ημερήσιων επισκεπτών που δεν διαμένουν εντός της επένδυσης και σκοπός τους είναι η αξιοποίηση των παρεχόμενων υποδομών και υπηρεσιών της

Με στόχο τη μέτρηση και την εξασφάλιση της ζήτησης σε βασικές υποδομές ύδρευσης, ενέργειας, αποβλήτων καθώς και τη διαχείριση των κυκλοφοριακών πιέσεων που μπορεί να προκληθούν, υπολογίζεται ο μέγιστος πληθυσμός που μπορεί σε ημερήσια βάση να υπάρξει εντός της επένδυσης, όταν έχουμε τη μέγιστη υπολογιζόμενη πληρότητα κατά χρήση.

Σημειώνεται ότι από την συνολική δόμηση των 199.000 τ.μ., τα περίπου 173.000 τ.μ. αναπτύσσονται στην ζώνη Παραθεριστικού/ Τουριστικού Χωριού (εκ των οποίων περίπου 156.000 τ.μ. σε κατοικίες) και περίπου 26.000 τ.μ. στη ζώνη Τουρισμού - Αναψυχής (εκ των οποίων 5.000 τ.μ. περίπου για το ξενοδοχείο GOLF).

A. Παραθεριστικές Κατοικίες

Στο σύνολο και των 13 γειτονιών έχει υπολογιστεί ότι θα κατασκευαστούν περίπου ενδεικτικά **830 κατοικίες**. Οι κατοικίες προορίζονται για πώληση. Σε σχέση με τις παραθεριστικές κατοικίες (ζώνη Παραθεριστικού / τουριστικού χωριού) θεωρείται ότι ένα ποσοστό αυτών των κατοικιών (περίπου 25%) θα λειτουργεί ως μόνιμη κατοικία και το υπόλοιπο περίπου 75% θα χρησιμοποιείται για μικρότερα χρονικά διαστήματα .

Σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 3Ε της ΥΑ 10788/2004, για την παραθεριστική κατοικία υψηλών προδιαγραφών λαμβάνεται ως σταθερότυπο πυκνότητας κατοίκησης τα 35 τ.μ. /άτομο:

Παράλληλα σύμφωνα με το επενδυτικό σχέδιο η δόμηση στις 13 γειτονιές αναμένεται να ανέλθει στις περίπου 173.000 τ.μ., εκ των οποίων περίπου **150.000 τ.μ.** θα αφορούν κατοικίες . Η τυπολογία του μέσου όρου συνολικής επιφάνειας κατοικίας (κύριων χώρων) υπολογίζεται ενδεικτικά σε 180 τ.μ. /ανά κατοικία και σε κάθε μια αντιστοιχούν 5 άτομα σύμφωνα με το παραπάνω σταθερότυπο. Αν θεωρήσουμε πως ένα 25% θα κατοικείται μόνιμα , για τον υπολογισμό του πληθυσμού αιχμής/κορεσμού λαμβάνεται ποσοστό 100%, ήτοι:

$$A = 0,25 \cdot 830 \cdot 5 = 1.038 \text{ άτομα}$$

Σε σχέση με το 75% των υπολοίπων κατοικιών οι οποίες θα κατοικούνται περιστασιακά θεωρούμε ότι για τον υπολογισμό του πληθυσμού αιχμής/κορεσμού λαμβάνεται ποσοστό 80%, ήτοι:

$$B = 0,75 \cdot 0,80 \cdot 830 \cdot 5 = 2.490 \text{ άτομα}$$

Ως εκ τούτου ο μέγιστος αναμενόμενος πληθυσμός την περίοδο αιχμής/κορεσμού, από τις 830 κατοικίες θα είναι $1.038 + 2.490 = 3.528$ άτομα

B.ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ

Συνολικά στο επενδυτικό σχέδιο περιλαμβάνονται δύο (2) τουριστικές μονάδες :

- ✓ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΣΤΗ ΖΩΝΗ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟΥ – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΙΟΥ : 250 δωμάτια
- ✓ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΛΕΣΧΗ ΓΚΟΛΦ (ΖΩΝΗ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ / ΑΝΑΨΥΧΗΣ) : 50 δωμάτια

Με στόχο την εκτίμηση των συνολικών κλινών και άρα των φιλοξενούμενων , υπολογίζεται πως ο μέσος όρος κλινών ανά δωμάτιο για αυτή την κατηγορία (5 αστεριών) ξενοδοχείων θα είναι 2 κλίνες ανά δωμάτιο.

Ως εκ τούτου ο συνολικός αναμενόμενος αριθμός κλινών για το σύνολο των δύο ξενοδοχειακών μονάδων θα είναι :

$$(250+50) \times 2 = 600 \text{ κλίνες ή άτομα με 100\% πληρότητα}$$

Πρέπει να σημειωθεί πως στους ως άνω υπολογισμούς συμπεριλαμβάνονται και οι επισκέπτες που φτάνουν με σκάφος στο τουριστικό καταφύγιο .

Γ.ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ

Σε σχέση με το πληθυσμό αιχμής (100% πληρότητα) ο οποίος αφορά το σύνολο των ξενοδοχειακών καταλυμάτων που δύναται να δομηθούν στη ζώνη του Τουρισμού – Αναψυχής, ο εκτιμώμενος πληθυσμός προσδιορίζεται στο παρακάτω πίνακα :

ΜΕΓΕΘΟΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ (τ.μ.)	150
σταθερότυπο πυκνότητας κατοίκησης (τ.μ./άτομο)	35
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΟΜΗΣΗ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ	20,900.00
ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΟΝΑΔΩΝ/ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ	140
ΑΤΟΜΑ ΑΝΑ ΜΟΝΑΔΑ/ΚΑΤΟΙΚΙΑ	4
ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	560

Πίνακας 46: Εκτίμηση πληθυσμού αιχμής για τα καταλύματα (ζώνη Τουρισμού - Αναψυχής)

Δ.ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Σε σχέση με το προσωπικό /εργαζόμενους των επιχειρήσεων, αυτό αφορά στην υποστήριξη λειτουργίας :

- ✓ των κατοικιών
- ✓ των ξενοδοχείων
- ✓ της φροντίδας – διαχείρισης των χώρων πρασίνου και των αθλητικών εγκαταστάσεων (π.χ. εγκατάσταση τύπου GOLF)
- ✓ των εστιατορίων
- ✓ των εμπορικών καταστημάτων
- ✓ των πολιτιστικών κέντρων
- ✓ του ιατρείου και φαρμακείου
- ✓ των λοιπών δραστηριοτήτων

Με στόχο την παροχή υψηλού επιπέδου υπηρεσίες, το επιχειρηματικό σχέδιο προβλέπει απασχολούμενους, που στο σύνολό τους (όλες τις βάρδιες λειτουργίας) θα φτάνει κοντά στα 500 άτομα. Για τον υπολογισμό του πληθυσμού αιχμής, ο μέγιστος αριθμός που εκτιμάται ότι βρίσκεται εντός της επένδυσης και μετακινείται εντός αυτής, προσδιορίζεται σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (ΖΩΝΗ ΠΑΡΑΘ.ΤΟΥΡ. ΧΩΡΙΟΥ)	
ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (8ωρο - Πρωινή βάρδια/αιχμή)	70
ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ (ΖΩΝΗ ΠΑΡΑΘ.ΤΟΥΡ. ΧΩΡΙΟΥ)	
ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ (8ωρο - Πρωινή βάρδια/αιχμή)	140
ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ (ΖΩΝΗ ΤΟΥΡ. ΑΝΑΨΥΧΗ)	
ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ (8ωρο - 8ωρο - Πρωινή βάρδια/αιχμή)	30
ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ	
ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ (8ωρο - 8ωρο - Πρωινή βάρδια/αιχμή)	40
ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ/ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΩΝ, ΛΙΜ. ΚΑΤΑΦΥΓΙΟΥ	
ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ (8ωρο - 8ωρο - Πρωινή βάρδια/αιχμή)	80
ΣΥΝΟΛΟ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΩΡΑΣ ΑΙΧΜΗΣ	360

Πίνακας 47: Εκτίμηση προσωπικού επένδυσης σε ώρα αιχμής

Αξίζει να σημειωθεί πως από το σύνολο των ως άνω ατόμων μόνο ένα ποσοστό έως 5% θα αποτελεί προσωπικό το οποίο θα διαμένει εντός της επένδυσης, ενώ το υπόλοιπο 95% θα είναι προσωπικό το οποίο θα κάτοικει στην ευρύτερη περιοχή της επένδυσης (μόνιμοι κάτοικοι του Δήμου Πλατανιά, Κισσάμου και των γειτονικών περιοχών της ΠΕ Χανίων).

Ε. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Οι προμηθευτές θα υποστηρίζουν συνολικά τη τροφοδοσία των επιχειρήσεων σε ημερήσια βάση και σε ώρες μη αιχμής. Ωστόσο και αυτοί αποτελούν άτομα που θα επισκέπτονται ημερησίως την περιοχή της επένδυσης και ο αριθμός τους εκτιμάται σε **30 άτομα** ημερησίως (15 οχήματα με 2 άτομα σε κάθε όχημα). Αν και είναι απίθανο το σύνολο των ως άνω προμηθευτών να βρίσκεται ταυτόχρονα στο ακίνητο, ωστόσο με στόχο την εκτίμηση ενός πληθυσμού αιχμής (ακραίο σενάριο), λαμβάνουμε ως μέγιστο πληθυσμό των προμηθευτών της επένδυσης και τα 30 αυτά άτομα.

ΣΤ. ΕΠΙΣΚΕΠΤΕΣ

Το Costa Noria, θα αποτελέσει ένα σημαντικό πόλο έλξης επισκεπτών από γειτονικούς οικισμούς καθώς και από άλλους επισκέπτες λόγω του υψηλού επιπέδου παρεχόμενων υπηρεσιών, που θα προσφέρουν όλες οι υποδομές και το περιβάλλον της επένδυσης με κύριο ρόλο αυτές των λιμενικών και παράκτιων διαμορφώσεων και εγκαταστάσεων (τουριστικό καταφύγιο, διαδρομές πρασίνου και

παράκτιες, πλαζ κλπ), του γκόλφ και των υποδομών φιλοξενίας, των ξενοδοχειακών καταλυμάτων, των εστιατορίων και των μικρών εμπορικών καταστημάτων.

Λαμβάνοντας υπόψη το μέγεθος της έκτασης της επένδυσης και ότι δεν είναι στόχος η προσέλκυση μεγάλου αριθμού επισκεπτών που δυνητικά θα επιβάρυνε το περιβάλλον και θα οχλούσε όσους διαμένουν εντός αυτής, προσδιορίζουμε ως μέγιστο εκτιμώμενο αριθμό των επισκεπτών που θα βρεθούν στο χώρο της επένδυσης την ίδια χρονική στιγμή μέχρι το 10% του πληθυσμού των διαμενόντων στις κατοικίες/μονάδες και ξενοδοχειακά καταλύματα, ήτοι $=10\% \times 4688 = 470$ περίπου ημερήσιοι επισκέπτες.

Ο συνολικός εκτιμώμενος μέγιστος ημερήσιος πληθυσμός/πληθυσμός αιχμής παρουσιάζεται στο παρακάτω πίνακα:

Κατηγορία Πληθυσμού	Υπολογισμοί	Εκτιμώμενος Πληθυσμός
A. Κατοικίες	$A = 0,25 \times 830 \times 5 = 1.038$ άτομα $B = 0,75 \times 0,80 \times 830 \times 5 = 2.490$ άτομα	3.528 άτομα
B. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΣΤΗ ΖΩΝΗ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟ – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΧΩΡΙΟ : 250 δωμάτια ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΛΕΣΧΗ ΓΚΟΛΦ (ΖΩΝΗ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ / ΑΝΑΨΥΧΗΣ) : 50 δωμάτια Μέσος όρος κλινών ανά δωμάτιο για αυτή τη κατηγορία (4 - 5 αστεριών) ξενοδοχείων θα είναι 2 κλίνες ανά δωμάτιο. $(250 + 50) \times 2 = 600$ κλίνες ή άτομα με 100% πληρότητα	600 άτομα
Γ. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ	ΜΕΓΕΘΟΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ (τ.μ.) – 150 τ.μ. σταθερότυπο πυκνότητας κατοίκησης (τ.μ./άτομο) 35τ.μ./άτομο ΔΟΜΗΣΗ ΠΟΥ ΑΦΟΡΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ -20,900.00 τ.μ. ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ -140 ΑΤΟΜΑ ΑΝΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ -4	560 άτομα

<p>Δ.ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ</p>	<p>ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (ΖΩΝΗ ΠΑΡΑΘ.ΤΟΥΡ. ΧΩΡΙΟΥ) ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (8ωρο - Πρωινή βάρδια/αιχμή) - 70 ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ (ΖΩΝΗ ΠΑΡΑΘ.ΤΟΥΡ. ΧΩΡΙΟΥ) ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ (8ωρο - Πρωινή βάρδια/αιχμή) - 140 ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ (ΖΩΝΗ ΤΟΥΡ. ΑΝΑΨΥΧΗ) ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ (8ωρο - 8ωρο - Πρωινή βάρδια/αιχμή)- 30 ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ (8ωρο - 8ωρο - Πρωινή βάρδια/αιχμή)- 40 ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ/ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΩΝ, ΛΙΜ. ΚΑΤΑΦΥΓΙΟΥ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ (8ωρο - 8ωρο - Πρωινή βάρδια/αιχμή) - 80</p>	<p>360 άτομα</p>
<p>Ε. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ</p>	<p>30 άτομα ημερησίως (15 οχήματα με 2 άτομα σε κάθε όχημα). Αν και είναι απίθανο το σύνολο των ως άνω προμηθευτών να συμπέσει χρονικά , ωστόσο με στόχο την εκτίμηση ενός πληθυσμού αιχμής (ακραίο σενάριο) , λαμβάνουμε ως μέγιστο πληθυσμό των προμηθευτών της επένδυσης τα 30 αυτά άτομα .</p>	<p>30 άτομα</p>
<p>ΣΤ. ΕΠΙΣΚΕΠΤΕΣ</p>	<p>προσδιορίζουμε ως μέγιστο επιθυμητό αριθμό των επισκεπτών που θα βρεθούν στο χώρο της επένδυσης την ίδια χρονική στιγμή μέχρι το 10% του πληθυσμού αιχμής των διαμενόντων στις κατοικίες ήτοι =10% X 4688 = 470 περίπου ημερήσιοι επισκέπτες.</p>	<p>470 άτομα</p>
<p>ΣΥΝΟΛΟ</p>		<p>5.548 άτομα</p>

Πίνακας 48: Προσδιορισμός Μέγιστου Ημερήσιου Πληθυσμού αιχμής, (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

Στο πλαίσιο της παρούσας ανάλυσης για λόγους ασφαλείας και δυνατότητας ευελιξίας, το μέγεθος του Μέγιστου Ημερήσιου Πληθυσμού αιχμής οριστικοποιείται στα **6.000 άτομα**.

Πρέπει να σημειωθεί πως το μέγεθος αυτό του πληθυσμού δεν είναι σταθερό. Αποτελεί μια εκτίμηση ενός μέγιστου ημερήσιου πληθυσμού σε περιόδους αιχμής όπως π.χ. τον Ιούλιο και Αύγουστο , όταν δηλαδή η πληρότητα τόσο στις κατοικίες όσο και στις ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις θα αγγίζει το

μέγιστο δυνατό. Επιπρόσθετα, η ανάπτυξη αυτής της Στρατηγικής επένδυσης για τις χρήσεις «Παραθεριστικό - τουριστικό χωριό» και «Τουρισμός – Αναψυχή» (σύμφωνα με τον ν. 3986/2011), αναμένεται να γίνει κατά φάσεις και σε βάθος χρόνου που εκτιμάται μέχρι 28 έτη. Αυτό σημαίνει ότι ο σχεδιασμός των υποδομών και των δικτύων του επενδυτικού σχεδίου γίνεται βάσει του μέγιστου δυνάμενου να εγκατασταθεί ως άνω «τελικού» πληθυσμού αιχμής (κορεσμού) αλλά, βάσει των αποδεκτών πολεοδομικών σταθεροτύπων, η συνήθης /αποδεκτή χωρητικότητα/πληρότητα στις εγκαταστάσεις του επενδυτικού σχεδίου αναμένεται να είναι της τάξης 50-60%.

Έτσι με βάση το μέγεθος και την πολυπλοκότητα ενός έργου όπως είναι η παρούσα Στρατηγική Επένδυση- Costa Noria και με βάση την εμπειρία του επενδυτή (Όμιλος Λεπτός) σε παρόμοια έργα υπολογίζεται ότι μετά την ολοκλήρωση όλων των απαιτούμενων αδειοδοτήσεων (ΕΣΧΑΣΕ, ΚΥΑ έγκρισης Πολεοδομικής Μελέτης και Σχεδίου Γενικής Διάταξης χωροθέτησης έργων – οικοδομικών αδειών) υπολογίζεται να χρειαστούν μέχρι 28 χρόνια για την ολοκλήρωσή του συνόλου των τεχνικών εργασιών και υποδομών, ενώ ο προγραμματισμός των εργασιών έχει χωριστεί **ενδεικτικά** στο στάδιο αυτό σε 7 φάσεις των τεσσάρων ετών όπως φαίνονται στον επόμενο πίνακα:

Φάση κατασκευής (4 ετίες)	Περιγραφή εργασιών ως προς την ανάπτυξη υποδομών φιλοξενίας
1 ^η	Ολοκλήρωση 5% των κατοικιών
2 ^η	Ολοκλήρωση κύριων ξενοδοχειακών υποδομών, τουριστικού καταφυγίου και ολοκλήρωση του 15% των κατοικιών
3 ^η	Ολοκλήρωση Αθλητικών εγκαταστάσεων, golf/ξενοδοχείου/λέσχης golf και λοιπών χρήσεων (υποδομές υγείας, έρευνας/επιμόρφωσης κ.α) και ολοκλήρωση του 30% των κατοικιών
4 ^η	Ολοκλήρωση του 50% των κατοικιών
5 ^η	Ολοκλήρωση του 70% των κατοικιών
6 ^η	Ολοκλήρωση του 90% των κατοικιών
7 ^η	Ολοκλήρωση του 100% των κατοικιών
<u>Σημ.:</u>	Σε κάθε φάση θα ολοκληρώνεται και το σχετικό μέρος των υποδομών που αφορούν / σχετίζονται με την αντίστοιχη φάση

Πίνακας 49: Ενδεικτικές Φάσεις Κατασκευής σε σχέση με το χρόνο ανάπτυξης των υποδομών φιλοξενίας, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)

Σημειώνεται ότι λόγω του μεγέθους και χρονικής διάρκειας καθώς και της σταδιακής υλοποίησης του όλου έργου, οι παραπάνω φάσεις δύναται να συντρέχουν και ότι ο αριθμός, χρόνος έναρξης, διάρκεια υλοποίησης και το περιεχόμενο των φάσεων θα αναθεωρείται αναλόγως των εκάστοτε συνθηκών και δεδομένων. Σε κάθε περίπτωση οι φάσεις θα προσδιοριστούν με μεγαλύτερη ακρίβεια

στο επόμενο στάδιο της ΚΥΑ έγκρισης της Πολεοδόμησης και της Χωροθέτησης των έργων του επενδυτικού σχεδίου, σύμφωνα με τις προβλέψεις των οικείων διατάξεων.

Ως εκ τούτου το μέγεθος του πληθυσμού αιχμής που αποτυπώνεται στον Πίνακα 48(Προσδιορισμός Μέγιστου Ημερήσιου Πληθυσμού αιχμής) θα δύναται να λάβει τη μέγιστη τιμή της εκτίμησής του (6.000 άτομα ημερήσιος πληθυσμός αιχμής), τουλάχιστον μετά από 28 χρόνια και σύμφωνα με την παρακάτω ανάλυση του πίνακα 52. Επιπρόσθετα ο πληθυσμός αυτός δεν μπορεί να αποτελεί μέγιστη τιμή καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Ως εκ τούτου στον παρακάτω πίνακα προβάλλεται ο πληθυσμός αιχμής σε δύο ξεχωριστές χρονικές περιόδους, δηλαδή τόσο τη θερινή περίοδο (Απρίλιος – Οκτώβριος περίοδος αιχμής) όσο και τις άλλες χρονικές περιόδους του έτους (Νοέμβριος - Μάρτιος – μη περίοδος αιχμής).

Κατηγορία Πληθυσμού	Εκτιμώμενος Πληθυσμός	1η 4ετία		2η 4ετία		3η 4ετία		4η 4ετία		5η 4ετία		6η 4ετία		7η 4ετία	
		περίοδος αιχμής (100%)	περίοδος μη αιχμής (50%)	περίοδος αιχμής (100%)	περίοδος μη αιχμής (50%)	περίοδος αιχμής (100%)	περίοδος μη αιχμής (50%)	περίοδος αιχμής (100%)	περίοδος μη αιχμής (50%)	περίοδος αιχμής (100%)	περίοδος μη αιχμής (50%)	περίοδος αιχμής (100%)	περίοδος μη αιχμής (50%)	περίοδος αιχμής (100%)	περίοδος μη αιχμής (50%)
Α. Κατοικίες	3,528	176	88	529	265	1,058	529	1,764	882	2,470	1,235	3,175	1,588	3,528	1,764
Β. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ	600	0	0	250	125	600	300	600	300	600	300	600	300	600	300
Γ. ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	360	18	9	108	54	180	90	216	108	252	126	324	162	360	180
Δ. ΕΠΙΣΚΕΠΤΕΣ	520	50	25	100	50	200	100	300	150	400	200	450	225	520	260
Ε. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ	30	10	5	15	8	20	10	30	15	30	15	30	15	30	15
ΣΤ. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ	560	28	14	84	42	168	84	280	140	392	196	504	252	560	280
ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΗ	402	20	10	60	30	121	60	201	101	281	141	362	181	402	201
ΣΥΝΟΛΟ	6,000	303	151	1,147	573	2,347	1,174	3,391	1,696	4,425	2,213	5,445	2,723	6,000	3,000

Πίνακας 50: Προσδιορισμός πληθυσμού ανά φάση 4-ετίας κατασκευής του έργου και ανά χρονική περίοδο (αιχμή ή μη), (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

Από την ως άνω ανάλυση υπολογίζονται οι δείκτες που έχουν τεθεί για το προσδιορισμό της ΦΙ τόσο για την ίδια τη περιοχή μελέτης όσο και για την ευρύτερη περιοχή μελέτης.

Κρίσιμη Παράμετρος	Δείκτης	Υπολογισμός	Όρια Δείκτη
Πληθυσμός περιοχής μελέτης	Πληθυσμός/Ha	Ακόμα και στη μέγιστη τιμή του πληθυσμού αιχμής για την επένδυση δλδ 6.000 άτομα, η τιμή του δείκτη είναι : $6.000/113\text{Ha} = 53 \text{ άτομα ανά Ha}$	<100 άτομα/ Ha
Πληθυσμός ευρύτερης περιοχής μελέτης	Πληθυσμός/Ha	Ο μεικτός πληθυσμός της ευρύτερης περιοχής μελέτης περιλαμβάνει = [πραγματικός Πληθυσμός Δήμου Πλατανιά (2021) + πραγματικός Πληθυσμό Δήμου Κισσάμου (2021) + πληθυσμός αιχμής επένδυσης]/Σύνολο της έκτασης Δήμου πλατανια,Δήμου Κισσάμου και περιοχής επένδυσης = $(22.448+10.717+ 6.000)/(49.500+33.400+113)\text{Ha}$ $39.165/83.013 <1 \text{ άτομο/Ha}$	

Πίνακας 51: Υπολογισμός δεικτών περιοχής μελέτης και ευρύτερης περιοχής για τον έλεγχο της ΦΙ ως προς την παράμετρο του πληθυσμού

Από την ως άνω ανάλυση γίνεται αντιληπτό ότι με την υλοποίηση της επένδυσης σε σχέση με το πληθυσμό αιχμής, δεν προκύπτει κάποια μη ανεκτή επιβάρυνση στο σύνολο της ευρύτερης περιοχής της επένδυσης.

→ Εκτίμηση ΦΙ σε σχέση με την Τουριστική Ένταση

Σύμφωνα με το δείκτη Τουριστική Λειτουργία ή Tourist Function Index (TF) ισχύει:

$\Delta.T.A. = B \times 100 / P$ όπου, B= αριθμός κλινών P= μόνιμος πληθυσμός

Σύμφωνα δε με τη διεθνή βιβλιογραφία [οι τιμές του δείκτη που εξετάστηκαν και έγιναν αποδεικτές από τους Boyer (1972) και Pearce (1995)] τα καθορισμένα όρια είναι τα κάτωθι (Jacek Borzyszkowski, Mirosław Marczak, Patrycjusz Zarębski, 2014) :

$\Delta T A > 500$ υπερβολική / εντατική τουριστική ανάπτυξη

$\Delta T A = 100 - 500$ μεγάλη / σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη

$\Delta T A = 40 - 100$ κύρια ανάπτυξη σε σχέση με άλλος τομείς / κλάδους

$\Delta T A = 10 - 40$ σημαντική αλλά όχι κύρια ανάπτυξη

$\Delta T A = 4 - 10$ μικρή έως πολύ μικρή τουριστική ανάπτυξη

Σε σχέση με τον αριθμό των κλινών για το σύνολο της ευρύτερης περιοχής μελέτης (όπως αναλύθηκε πιο πάνω) ισχύει :

- ✓ Δήμος Πλατανιά = 24.575 κλίνες
- ✓ Δήμος Κισσάμου = 2.162 κλίνες
- ✓ Περιοχή Επένδυσης = 4.688 κλίνες

Για το σύνολο της Ευρύτερης Περιοχής μελέτης , πριν την υλοποίηση της επένδυσης ο Δ.Τ.Λ. διαμορφώνεται ως εξής :

$$\Delta.Τ.Λ. = (24.575+2.162) \times 100 / (16.563+10.582) = 2.673.700 / 27.145 = 98,5$$

Ως εκ τούτου με ΔΤΛ = 40 -100, συμπεραίνουμε πως η ευρύτερη περιοχή μελέτης χαρακτηρίζεται σήμερα σε σχέση με τη τουριστική της ανάπτυξης ως : κύρια ανάπτυξη σε σχέση με άλλους τομείς / κλάδους

Στη περίπτωση που στην ως άνω εξίσωση προστεθούν και τα στοιχεία της επένδυσης, ο Δ.Τ.Λ θα γίνει ως εξής :

$$\Delta.Τ.Λ. = (24.575+2.162 + 4.688) \times 100 / (16.563+10.582+ 6.000) = 95 , \text{ και ως εκ τούτου συνεχίζει ο δείκτης της τουριστικής έντασης να χαρακτηρίζει τη περιοχή σε σχέση με την τουριστική ανάπτυξη ως κύρια ανάπτυξη σε σχέση με άλλους τομείς / κλάδους}$$

Ακόμα και αν μετρήσουμε τον Δ.Τ.Λ. μόνο στη Δήμο Πλατανιά όπου και ανήκει η επένδυση τότε για τον Δ.Τ.Λ θα ισχύει :

- ✓ Δ.Τ.Λ. Δήμου Πλατανιά χωρίς επένδυση = $24.575 \times 100 / 16.563 = 148$, δλδ ΔΤΛ = 100 -500 μεγάλη / σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη
- ✓ Δ.Τ.Λ. Δήμου Πλατανιά με την επένδυση = $(24.575+ 4.808) \times 100 / (16.563+6.000) = 130$, δλδ ΔΤΛ = 100 -500 μεγάλη / σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη

Από τα ως άνω στοιχεία παρατηρούμε πως και σε αυτή την περίπτωση η υλοποίηση της επένδυσης δεν μεταβάλλει τη τουριστική ένταση στην ευρύτερη περιοχή της μελέτης.

Ωστόσο πρέπει να σημειωθεί πως η εν λόγω επένδυση δεν έχει μόνο χαρακτήρα τουριστικό μιας και περιλαμβάνει μια σειρά χρήσεων που θα λειτουργούν το σύνολο του έτους με ιδιαίτερα θετικά αποτελέσματα για το σύνολο της ευρύτερης περιοχής της επένδυσης.

Βάσει όλων των παραπάνω σημειώνεται ότι, η συνολική επιφάνεια δόμησης (συνολικά τ.μ. δόμησης) επί του συνολικού ακινήτου αντιστοιχεί σε μεικτό Σ.Δ. 0,175 ($198,000 \div 1,130,432$), ενώ η κάλυψη θα είναι μικρότερη του 10% , λαμβάνοντας υπόψη ότι μέρος των κτιρίων θα είναι πέραν του ενός ορόφου και ότι η επιτρεπόμενη κάλυψη είναι μέχρι 50%. Το υπόλοιπο τμήμα της επιφάνειας του ακινήτου θα διατεθεί για τη διαμόρφωση δρόμων, πεζοδρόμων, ποδηλατόδρομων, πλατειών, χώρων πρασίνου, κ.α. και ως εκ τούτου η αναλογία των τ.μ. πρασίνου και άλλων ελεύθερων χώρων ανά κάτοικο ή/ και επισκέπτη είναι εξαιρετικά υψηλή.

6.2.3. Συμπεράσματα

Το σύνολο των αποτελεσμάτων των υπολογισμών των δεικτών παρουσιάζεται τον παρακάτω πίνακα. Στην τελευταία στήλη αυτού γίνεται αξιολόγηση. Εάν ο δείκτης είναι εντός των ορίων λαμβάνει πρόσημο (+) δείχνοντας ότι η κρίσιμη παράμετρος που εξετάστηκε βρίσκεται εντός των επιτρεπόμενων ορίων, ενώ εάν ο δείκτης είναι εκτός των καθορισθέντων ορίων λαμβάνει πρόσημο (-) δείχνοντας ότι η κρίσιμη παράμετρος που εξετάστηκε βρίσκεται εκτός των ορίων και ως εκ τούτου πρέπει να ληφθούν μέτρα.

Κρίσιμη Παράμετρος	Δείκτης	Υπολογισμός Δεικτών	Όρια Δείκτη	Αξιολόγηση
Πληθυσμός περιοχής μελέτης	Πληθυσμός/Ha	Ακόμα και στη μέγιστη τιμή του πληθυσμού αιχμής για την επένδυση δλδ 6.000 άτομα, η τιμή του δείκτη είναι : $6.000/113Ha = 53$	<100 άτομα/ Ha	(+)
Τουρισμός	$\Delta.T.A. = B \times 100 / P$ όπου, B= αριθμός κλινών P= μόνιμος πληθυσμός	διαμορφώνεται ως εξής : $\Delta.T.A. = (24.575+2.162) \times 100 / (16.563+10.582) = 2.673.700/27.145 = 98,5$ Ως εκ τούτου με $\Delta T\Lambda = 40 -100$, συμπεραίνουμε πως η Ευρύτερη περιοχή μελέτης χαρακτηρίζεται σήμερα ως : κύρια ανάπτυξη σε σχέση με άλλος τομείς / κλάδους Στη περίπτωση που στην ως άνω εξίσωση προστεθούν και τα στοιχεία της επένδυσης, ο $\Delta.T.A$ θα γίνει ως εξής : $\Delta.T.A. = (24.575+2.162 + 4.688) \times 100 / (16.563+10.582+ 6.000) = 95$, ως εκ τούτου δεν παρουσιάζει κάποια μεταβολή	$\Delta T\Lambda > 500$ υπερβολική / εντατική τουριστική ανάπτυξη $\Delta T\Lambda = 100 -500$ μεγάλη / σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη $\Delta T\Lambda = 40 -100$ κύρια ανάπτυξη σε σχέση με άλλος τομείς / κλάδους $\Delta T\Lambda = 10 -40$ σημαντική αλλά όχι κύρια ανάπτυξη $\Delta T\Lambda = 4 -10$ μικρή έως πολύ μικρή τουριστική ανάπτυξη	(+)

Πίνακας 52: Συνολική παρουσίαση δεικτών ελέγχου ΦΙ στην περιοχή μελέτης και στην ευρύτερη περιοχή, (Πηγή: Ιδία επεξεργασία)

Από την ως άνω ανάλυση των καθορισθέντων κρίσιμων και των λοιπών παραμέτρων και τον υπολογισμό των δεικτών, που προσδιορίζονται και αναλυτικότερα στο πλαίσιο της ΣΜΠΕ, εξάγεται το συμπέρασμα ότι η προτεινόμενη επένδυση Costa Noria με χρήσεις **παραθεριστικού - τουριστικού χωριού και τουρισμού – αναψυχής** (σύμφωνα με τον Ν.3896/2011) θα βοηθήσει σημαντικά στην τοπική ανάπτυξη μέσα από την αύξηση της απασχόλησης και τη μείωση της ανεργίας ενώ θα αναβαθμίσει τις παρεχόμενες υπηρεσίες στον τουρισμό και στο φυσικό και ανθρωπογενές

περιβάλλον της περιοχής, με τις όποιες αρνητικές επιπτώσεις να αντιμετωπίζονται αποτελεσματικά και να παρακολουθούνται με τις κατευθύνσεις της ΣΜΠΕ, στο σύνολο της κατασκευής των έργων και λειτουργίας της επένδυσης.

6.2.4. Αξιολόγηση του βαθμού βιωσιμότητας της επένδυσης σε σχέση με τις τελευταίες εθνικές και διεθνείς εξελίξεις

Στόχο αυτής της ενότητας αποτελεί, η ποιοτική αξιολόγηση της οικονομικής δραστηριότητας της επένδυσης σε σχέση με κρίσιμες παραμέτρους που αφορούν το βαθμό στον οποίο αυτή είναι περιβαλλοντικά βιώσιμη, καθώς και η παρουσίαση των δράσεων παρακολούθησης και πρόληψης κατά τη διάρκεια λειτουργίας της επένδυσης, έτσι ώστε να επιτυγχάνεται :

- ✓ ο μετριασμός της κλιματικής αλλαγής·
- ✓ η προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή·
- ✓ Η βιώσιμη χρήση και προστασία των υδάτινων και των θαλάσσιων πόρων·
- ✓ η μετάβαση σε μια κυκλική οικονομία·
- ✓ η πρόληψη και έλεγχος της ρύπανσης·
- ✓ η προστασία και αποκατάσταση της βιοποικιλότητας και των οικοσυστημάτων

Η ποιοτική αυτή αξιολόγηση παρουσιάζεται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα, καταγράφοντας τα χαρακτηριστικά και τις δράσεις της επένδυσης, έτσι ώστε να διατηρεί ένα φιλικό περιβαλλοντικό χαρακτήρα , με σεβασμό στο φυσικό τοπίο της περιοχής επέμβασης και με θετική συμβολή στο μετριασμό της κλιματικής αλλαγής.

ΠΕΡΙΒ/ΝΤΙΚΟΣ ΣΤΟΧΟΣ	ΕΛΕΓΧΟΣ	ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ			
		ΘΕΤΙΚΑ	ΑΡΝΗΤΙΚΑ	ΔΕΝ ΕΠΗΡΕΑΖΕΤΑΙ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
ο μετριασμός της κλιματικής αλλαγής	Το εν λόγω Σχέδιο οδηγεί σε έργα που θα έχουν σημαντικές εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου	X			<p>1. Για την κατασκευή του συνόλου του έργου θα τηρηθούν οι αρχές και κατευθύνσεις της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής καθώς και οι τεχνικές προδιαγραφές του ΚΕΝΑΚ, προωθώντας ταυτόχρονα και λύσεις εξοικονόμησης ενέργειας. Αυτό θα έχει ως αποτέλεσμα τον περιορισμό των ενεργειακών καταναλώσεων και άρα των εκπομπών αερίων ρύπων.</p> <p>2. Τμήμα των ενεργειακών αναγκών των έργων της επένδυσης θα καλύπτεται από ΑΠΕ,</p> <p>3. Η επιχείρηση θα μετρά και θα αναλύει σε τακτά χρονικά διαστήματα τις εκπομπές αερίων, οι οποίες προκύπτουν από την κατανάλωση ενέργειας, συμβάλλοντας με αυτό τον τρόπο στη συστηματική αξιολόγηση και άμεση παρέμβαση σε περίπτωση πιθανού προβλήματος</p>
	Διαθέτει επίπεδα εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου που αντιστοιχούν στις καλύτερες επιδόσεις στον τομέα ή στον κλάδο	X			
η προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή	Το εν λόγω Σχέδιο περιλαμβάνει δραστηριότητες που οδηγούν σε αυξημένο αρνητικό αντίκτυπο των πραγματικών και των αναμενόμενων κλιματικών συνθηκών στην ίδια τη δραστηριότητα ή σε ανθρώπους, φυσικούς πόρους ή περιουσιακά στοιχεία	X			<p>1. η ανάπτυξη της επένδυσης θα γίνει με απόλυτο σεβασμό στα φυσικά χαρακτηριστικά της περιοχής επέμβασης και με στοιχεία που θα αναδεικνύουν τα σημαντικά γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά της. 2. ο Ολοκληρωμένος σχεδιασμός της επένδυσης σε συνδυασμό με τις κατευθύνσεις της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής που ακολουθεί στο σχεδιασμό της η επένδυση και η καλή ενεργειακή απόδοση (ΚΕΝΑΚ, ΑΠΕ) που θα διαθέτει, θα οδηγή στην ελαχιστοποίηση της κατανάλωσης των φυσικών πόρων,</p> <p>3. Η επιχείρηση θα θέσει συγκεκριμένους δείκτες παρακολούθησης (όπως αυτοί περιγράφονται στη ΣΜΠΕ) με στόχο τον σαφή έλεγχο και αξιολόγηση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος της επένδυσης.</p>
	Θεσπίζει τεχνικά κριτήρια ελέγχου για τον προσδιορισμό των προϋποθέσεων υπό τις οποίες μια συγκεκριμένη οικονομική δραστηριότητα θεωρείται ότι συμβάλλει σημαντικά στην προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή,	X			

ΠΕΡΙΒ/ΝΤΙΚΟΣ ΣΤΟΧΟΣ	ΕΛΕΓΧΟΣ	ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ			
		ΘΕΤΙΚΑ	ΑΡΝΗΤΙΚΑ	ΔΕΝ ΕΠΗΡΕΑΖΕΤΑΙ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
η βιώσιμη χρήση και προστασία των υδάτινων και των θαλάσσιων πόρων	η εν λόγω δραστηριότητα είναι επιβαρυντική: i) για την καλή κατάσταση ή για το καλό οικολογικό δυναμικό των υδατικών συστημάτων, συμπεριλαμβανομένων των επιφανειακών και των υπόγειων υδάτων, ή ii) για την καλή περιβαλλοντική κατάσταση των θαλάσσιων υδάτων	X			Η επένδυση στοχεύει να λειτουργήσει με σαφή σχεδιασμό στην εξοικονόμηση νερού (γκρι νερό) με σύγχρονες μεθόδους, ενώ θα θέσει συγκεκριμένους δείκτες παρακολούθησης (όπως αυτοί περιγράφονται στη ΣΜΠΕ) με στόχο τον σαφή έλεγχο και αξιολόγηση των καταναλώσεων και της ποιότητας των υδάτων
	θεσπίζει τεχνικά κριτήρια ελέγχου για τον προσδιορισμό των προϋποθέσεων υπό τις οποίες μια συγκεκριμένη οικονομική δραστηριότητα θεωρείται ότι συμβάλλει σημαντικά στη βιώσιμη χρήση και προστασία των υδάτινων και των θαλάσσιων πόρων	X			
η μετάβαση σε μια κυκλική οικονομία	η εν λόγω δραστηριότητα οδηγεί σε σημαντικές ανεπάρκειες ως προς τη χρήση υλικών ή στην άμεση ή έμμεση χρήση φυσικών πόρων όπως μη ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, πρώτων υλών, ύδατος και εδάφους σε ένα ή περισσότερα στάδια του κύκλου ζωής των προϊόντων, μεταξύ άλλων από άποψη ανθεκτικότητας, δυνατότητας επισκευής, αναβάθμισης, επαναχρησιμοποίησης ή ανακύκλωσης των προϊόντων	X			1. Η επένδυση με στόχο την ορθή διαχείριση των απορριμμάτων της, θα προωθήσει την ανακύκλωση για το σύνολο των ΑΣΑ αξιοποιώντας και λύσεις πράσινου σημείου και γωνιάς ανακύκλωσης. 2. Η δυνατότητα δημιουργίας βιολογικού θα συμβάλει θετικά στην εσωτερική διαχείριση των αποβλήτων της επένδυσης. 3. Θα θέσει συγκεκριμένους δείκτες παρακολούθησης (όπως αυτοί περιγράφονται στη ΣΜΠΕ) με στόχο τον σαφή έλεγχο και αξιολόγηση της ορθής διαχείρισης των αποβλήτων
	η εν λόγω δραστηριότητα οδηγεί σε σημαντική αύξηση της παραγωγής, της διάθεσης αποβλήτων, με εξαίρεση την αποτέφρωση μη ανακυκλώσιμων επικίνδυνων αποβλήτων, ή iii) η μακροπρόθεσμη διάθεση αποβλήτων ενδέχεται να προκαλέσει σημαντική και μακροπρόθεσμη βλάβη στο περιβάλλον	X			
η εν λόγω δραστηριότητα οδηγεί σε σημαντικές ανεπάρκειες ως προς τη χρήση υλικών ή στην άμεση ή έμμεση χρήση φυσικών πόρων όπως μη ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, πρώτων υλών, ύδατος και εδάφους σε ένα ή περισσότερα στάδια του κύκλου ζωής των προϊόντων, μεταξύ άλλων από άποψη ανθεκτικότητας, δυνατότητας επισκευής, αναβάθμισης, επαναχρησιμοποίησης ή ανακύκλωσης των προϊόντων	θεσπίζει τεχνικά κριτήρια ελέγχου για τον προσδιορισμό των προϋποθέσεων υπό τις οποίες μια συγκεκριμένη οικονομική δραστηριότητα θεωρείται ότι συμβάλλει σημαντικά στη μετάβαση σε μια κυκλική οικονομία	X			
ΠΕΡΙΒ/ΝΤΙΚΟΣ ΣΤΟΧΟΣ	ΕΛΕΓΧΟΣ	ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ			

		ΘΕΤΙΚΑ	ΑΡΝΗΤΙΚΑ	ΔΕΝ ΕΠΗΡΕΑΖΕΤΑΙ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
η πρόληψη και έλεγχος της ρύπανση	η εν λόγω δραστηριότητα οδηγεί σε σημαντική αύξηση των εκπομπών ρύπων στην ατμόσφαιρα, στα ύδατα ή στο έδαφος, σε σύγκριση με την κατάσταση πριν από την έναρξη της δραστηριότητας	X			Τόσο κατά τη κατασκευή όσο και κατά τη λειτουργία θα υπάρχει σαφής καθορισμός μέτρων περιορισμού - αποφυγής της ρύπανσης. Ο φιλικός περιβαλλοντικά χαρακτήρας τη επένδυσης σε συνδυασμό με το καθορισμό δεικτών παρακολούθησης (όπως αυτοί περιγράφονται στη ΣΜΠΕ) αποτελούν κρίσιμα σημεία για τη πρόληψη και τον έλεγχο της ρύπανσης
	θεσπίζει τεχνικά κριτήρια ελέγχου για τον προσδιορισμό των προϋποθέσεων υπό τις οποίες μια συγκεκριμένη οικονομική δραστηριότητα θεωρείται ότι συμβάλλει σημαντικά στην πρόληψη και τον έλεγχο της ρύπανσης	X			
η προστασία και αποκατάσταση της βιοποικιλότητας και των οικοσυστημάτων	η εν λόγω δραστηριότητα: i) είναι σε σημαντικό βαθμό επιβαρυντική για την καλή κατάσταση και την ανθεκτικότητα των οικοσυστημάτων, ή ii) είναι επιβαρυντική για την κατάσταση διατήρησης οικοτόπων και ειδών	X			Η ανάπτυξη της επένδυσης θα γίνει με σεβασμό στο φυσικό τοπίο και ταυτόχρονα θα συμβάλει θετικά και στη περιβαλλοντική εξυγίανση της περιοχής μέσω συστηματικής φύτευσης, γεγονός θετικό για τη πανίδα και χλωρίδα της περιοχής. Οι δείκτες παρακολούθησης που τίθενται στη ΣΜΠΕ οδηγούν στη παρακολούθηση και αποτροπή των σημαντικών επιβαρύνσεων των οικοτόπων και ειδών
	θεσπίζει τεχνικά κριτήρια ελέγχου για τον προσδιορισμό των προϋποθέσεων υπό τις οποίες μια συγκεκριμένη οικονομική δραστηριότητα θεωρείται ότι συμβάλλει σημαντικά στην προστασία και την αποκατάσταση της βιοποικιλότητας και των οικοσυστημάτων	X			

Πίνακας 53: Περιβαλλοντικοί Στόχοι

Συμπερασματικά μπορεί να υποστηριχθεί πως η επένδυση διατηρώντας τις αρχές και κατευθύνσεις της βιώσιμης ανάπτυξης σε επίπεδο σχεδιασμού και κατασκευής, θα έχει θετικό αντίκτυπο όχι μόνο στη τοπική οικονομία αλλά επιπρόσθετα στο φυσικό και κοινωνικό περιβάλλον της ευρύτερης περιοχής χωροθέτησης της.

6.3. Αρχές Χωρικής Ανάπτυξης Ακινήτου

Λαμβάνοντας υπόψη:

- **Το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο του προς αξιοποίηση ακινήτου.** Στην ανάλυση που προηγήθηκε περιεγράφηκαν και αξιολογήθηκαν οι αναπτυξιακές - χωρικές κατευθύνσεις της ευρύτερης περιοχής, οι οποίες επηρεάζουν το ακίνητο άμεσα ή/και έμμεσα (Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Κρήτης), αλλά και οι ρυθμίσεις που αφορούν ειδικότερους όρους / περιορισμούς του ισχύοντος στο ακίνητο πολεοδομικού καθεστώτος και περιλαμβάνουν τις δεσμεύσεις προστασίας στοιχείων και υφισταμένων σχηματισμών του φυσικού περιβάλλοντος (όπως βράχοι, βραχώδης παράκτια περιοχή, ρέμα κ.ά.). Στο πλαίσιο αυτό, υπήρξε μια ολοκληρωμένη και συνθετική εξέταση του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου, από την εθνική κλίμακα, στην οποία προσδιορίζονται οι στρατηγικές κατευθύνσεις για τη χωρική ανάπτυξη και την αειφόρο οργάνωση, έως το τοπικό και ειδικό επίπεδο του ΣΧΟΟΑΠ , στο οποίο προσδιορίζονται, μεταξύ άλλων οι ζώνες ανάπτυξης παραθεριστικών οικισμών σε έκταση 1000 στρεμμάτων.
- **Το θεωρητικό υπόβαθρο του χωρικού παραθεριστικού και τουριστικού σχεδιασμού,** στο οποίο έχει πλέον εδραιωθεί η προσέγγιση του "βιώσιμου σχεδιασμού και της βιώσιμης (τουριστικής) ανάπτυξης"
- **Τις χωρικές δυνατότητες αξιοποίησης των δημοσίων και ιδιωτικών ακινήτων,** εντός του πλαισίου που έχει προσδιορίσει η εθνική δημοσιονομική, αναπτυξιακή και χωροταξική πολιτική, σε συνδυασμό με τις ανάγκες της δημοσιονομικής βιωσιμότητας, της αποδοτικότητας και της αποτελεσματικότητας της επένδυσης

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

Αρχή 1: Η ενίσχυση, με όρους βιωσιμότητας, της βασικής χωρικής λειτουργίας της περιοχής μελέτης, δηλαδή της παραθεριστικής κατοικίας που συνδυάζεται με τον τουρισμό-αναψυχή.

Αδιαμφισβήτητο γεγονός αποτελεί ότι η χρήση των φυσικών οικοσυστημάτων πρέπει να διατηρείται «στα όρια της φέρουσας ικανότητας». Αποδίδεται έτσι η έννοια της πεπερασμένης χωρητικότητας και αντοχής των οικοσυστημάτων και των ανθρωπογενών συστημάτων, ώστε να μην επέλθει σοβαρή αλλοίωσή τους, που εν προκειμένω εξασφαλίζεται όπως αναλύθηκε στις προηγούμενες παραγράφους του Κεφαλαίου αυτού..

Αρχή 2: Εφαρμογή του μεσοπρόθεσμου πλαισίου δημοσιονομικής στρατηγικής όπως προβλέπεται από το Ν. 3986/2011

Στις σύγχρονες τάσεις σχεδιασμού και οργάνωσης της παραθεριστικής κατοικίας αυτή φαίνεται ότι πλέον συνδέεται και εμπλέκεται λειτουργικά/διαχειριστικά πολύ περισσότερο από ότι στο παρελθόν με τον τομέα του τουρισμού και των νέων μορφών/προϊόντων του. Περιοχές και οικισμοί δημιουργούνται ως «παραθεριστικά – τουριστικά» θέρετρα όπου παρέχεται κάθε άλλη συναφής δραστηριότητα ευεξίας και άθλησης – αναψυχής στο πλαίσιο του "βιώσιμου σχεδιασμού και της βιώσιμης ανάπτυξης", με τη δημιουργία οικιστικών μονάδων υψηλού επιπέδου παροχών, σε περιβάλλοντα ιδιαίτερα ήπιας κλίμακας δόμησης και αξιοποίησης των φυσικών στοιχείων και σχηματισμών, των παράκτιων περιοχών και του θαλάσσιου περιβάλλοντος. Ο σχεδιασμός αυτός εξισορροπεί τις επιπτώσεις στο περιβάλλον σε αντίθεση με την ανάπτυξη του «μαζικού» τουρισμού, προσφέροντας μεγαλύτερα οικονομικά οφέλη στην τοπική οικονομία και την απασχόληση, με μικρότερες επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον, καθώς οι περιβαλλοντικοί όροι/κατάλληλα μέτρα προστασίας του φυσικού κεφαλαίου αποτελούν βασικό συστατικό στοιχείο /παράγοντα για το κοινό στο οποίο η επένδυση απευθύνεται.

Αρχή 3: Η ανάπτυξη του ακινήτου στο πλαίσιο προτύπων βιώσιμης οικιστικής- τουριστικής ανάπτυξης για την προστασία και ανάδειξη του περιβάλλοντος.

Η επένδυση σχεδιάζεται με τρόπο ώστε να εναρμονίζεται στον μέγιστο δυνατό βαθμό στα δεδομένα του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής, υπακούοντας στις αρχές της βιώσιμης οικιστικής - τουριστικής ανάπτυξης και ακολουθώντας μια ορθή περιβαλλοντική πολιτική. Βασική αρχή της επενδυτικής πρότασης είναι η αρμονική ένταξη της ανάπτυξης στα φυσικά χαρακτηριστικά του εδάφους, του προς ανάπτυξη ακινήτου. Σημειώνεται ότι το φυσικό τοπίο/περιβάλλον και οι πολύ καλές θέες αποτελούν το συγκριτικό πλεονέκτημα της περιοχής, για τη δημιουργία του παραθεριστικού- τουριστικού χωριού αλλά και της εν γένει τουριστικής ανάπτυξης και αναψυχής – αθλητισμού, ως εκ τούτου ο σχεδιασμός των έργων του επενδυτικού σχεδίου λαμβάνει τις πρόνοιες για την αρμονική ένταξή του στη νέα πολεοδομική οργάνωση και ανάπτυξή του. Σε κάθε περίπτωση, η ανάπτυξη προβλέπεται να είναι ήπιας μορφής, με ποιοτικά και αναβαθμισμένα χαρακτηριστικά και με σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον (ενσωμάτωση στο σχεδιασμό των ελεύθερων χώρων των βραχωδών σχηματισμών, των κτιρίων στη μορφολογία

ανάγλυφου, τη διαμόρφωση και προστασία στις ακτές, παραλίες κ.α). Ο λεπτομερής σχεδιασμός της προτεινόμενης επένδυσης θα ακολουθήσει σε δεύτερο στάδιο – μετά την έγκριση του Π.Δ του ΕΣΧΑΣΕ – και θα γίνει με την έκδοση ΚΥΑ. Ωστόσο στο παρόν Στάδιο του ΕΣΧΑΣΕ θα τεθούν τα μέτρα, οι όροι και οι προϋποθέσεις για να προσαρμοστεί και να λαμβάνει υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του τοπικού περιβάλλοντος και είναι συμβατός με το τοπίο (διάταξη και ύψος κτιρίων, διάδρομοι κυκλοφορίας, περιβάλλοντας χώρος κ.ά.), όπως θα περιγραφθεί συνοπτικά αλλά με σαφήνεια στα επόμενα Κεφάλαια. Η επένδυση θα πραγματοποιηθεί με τέτοιους όρους, ώστε να αναδεικνύονται τα τοπικά φυσικά χαρακτηριστικά της περιοχής, με έμφαση στην πέτρα και τα ενδημικά φυτά. Πρέπει δε να σημειωθεί πως πλησίον της περιοχής επένδυσης δεν υπάρχουν προστατευόμενες περιοχές, βάσει ειδικών καθεστώτων προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος (NATURA, αρχαία μνημεία κ.λπ.).

Αρχή 4: Η κοινωνική ένταξη του ατόμου τόσο στο δομημένο όσο και στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον της περιοχής μελέτης.

Η πρόταση επίσης επιδιώκει να προάγει την έννοια της ένταξης του κατοίκου και του επισκέπτη/χρήστη και της οικειοποίησης από αυτόν του δομημένου περιβάλλοντος όσο και του ιδιαίτερου φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής μελέτης. Δεδομένου ότι το δομημένο περιβάλλον συμπυκνώνει και σηματοδοτεί τη δυναμική μορφή της ανθρώπινης κοινωνίας στο φυσικό χώρο, στη συγκεκριμένη περίπτωση ο σχεδιασμός των δομικών χαρακτηριστικών της επένδυσης προνοεί ώστε το άτομο (κάτοικος, χρήστης, επισκέπτης κ.λπ.) να μην αισθάνεται απομονωμένο από το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον, αλλά να νοιώθει εξοικείωση με τη φύση και τον πολιτισμό του νησιού (κυριαρχεί ο αδόμητος χώρος με τη διαμόρφωση των πέτρινων αναβαθμίδων υπαίθριων χώρων/αυλών, διατηρούμενων και προστατευόμενων βράχων έναντι του χώρου που επιτρέπεται η δόμηση που περιορίζεται σε ποσοστό της τάξης του 25%). Οι προϋποθέσεις /πολεοδομικοί όροι που προτείνονται εξασφαλίζουν την προσαρμογή των αρχιτεκτονικών μορφών στο ανάγλυφο του εδάφους και του τοπίου, αλλά και στην ενοποίηση των χώρων πρασίνου- προστατευόμενων περιοχών και ακτής ως ένα δίκτυο φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς της περιοχής. Στόχος είναι να προκύψει, μέσω του κατάλληλου σχεδιασμού, ένας χώρος φιλικός, οικείος και αναγνωρίσιμης ταυτότητας, ο οποίος ταυτόχρονα όμως θα είναι σύγχρονος και ανταγωνιστικός.

Αρχή 5: Ενίσχυση του Δημοσίου Συμφέροντος

Οι αναπτυξιακές προοπτικές που οροθετούνται από την εθνική δημοσιονομική, αναπτυξιακή και χωροταξική πολιτική (μακρο-επίπεδο), σε συνδυασμό με τις ανάγκες της βιωσιμότητας, της αποδοτικότητας και της αποτελεσματικότητας της επένδυσης (μικρο-επίπεδο) κατευθύνουν το επενδυτικό σχέδιο ώστε, μέσα από τις διαδικασίες της σύνθεσης του χώρου να συνυπάρξουν/συνδυαστούν, κατά ορθολογικό τρόπο και με στόχο την αειφόρο ανάπτυξη, πολλές και ετερογενείς χωρικές συνιστώσες, όπως είναι οι οικονομικές δραστηριότητες στο χώρο, η βιωσιμότητα της ανάπτυξης, η αναπτυξιακή προοπτική, η αρχιτεκτονική των κτιρίων και του τοπίου, η περιβαλλοντική προστασία κ.λπ.

Στο πλαίσιο αυτό, στη φιλοσοφία της επένδυσης εντάσσεται η δημιουργία ενός νέου οικισμού με παραθεριστικό – τουριστικό χαρακτήρα χωριού οργανωμένου σε μικρότερες ενότητες γειτονίες και υποδομών τουριστικής φιλοξενίας και ειδικής μορφής τουρισμού (golf και τουριστικό καταφύγιο). Το χωριό αυτό θα αποτελείται από ένα σύνολο μικρών «γειτονιών» που θα προσαρμόζονται στα χαρακτηριστικά «διαχωρισμού/καταμερισμού» της περιοχής από τα ρέματα, τους αυχένες των εξάρσεων και τις περιοχές της βραχώδους ακτής. Οι γειτονίες των κατοικιών θα έχουν μικρούς όγκους και θα προσαρμόζονται στο ανάγλυφο. Στην περιοχή τους, σε θέσεις με καλή θέα και πρόσβαση θα δημιουργούνται ελεύθεροι χώροι και θα λειτουργούν και άλλες χρήσεις, συναρτώμενες με την κύρια χρήση και συνδυαζόμενες με τις τουριστικές και τεχνικές υποδομές (π.χ λιμενικές εγκαταστάσεις), όπως είναι τα καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης, εστιατόρια, αναψυκτήρια, παραδοσιακό καφενείο, παραδοσιακό παντοπωλείο με ελληνικά βιολογικά προϊόντα κ.λπ.

Η επένδυση αναμένεται να συμβάλλει στη μείωση του ελλείμματος τουριστικών μονάδων στο ΝΔ τμήμα του νησιού, που έχει παραμείνει, σε μεγάλο βαθμό, τουριστικά αναξιοποίητο αλλά και να προσελκύσει στην περιοχή μελέτης νέους κατοίκους που θα αποκτήσουν κατοικία στην Κρήτη για να την κατοικήσουν μόνιμα ή για ορισμένο χρονικό διάστημα σε σταθερή ετήσια βάση. Παράλληλα, το αναπτυξιακό μοντέλο επιδιώκει να στηρίξει την τοπική κοινωνία με τη δημιουργία και δυο λειτουργιών που θα εξυπηρετήσουν και τον ντόπιο πληθυσμό (υποδομή ιατρείου Α Βαθμίδας και κέντρο έρευνας/εκπαίδευσης/επιμόρφωσης στον πρωτογενή τομέα καλλιεργειών) στηρίζοντας με τον τρόπο αυτό και την **παραγωγή** και την **υγεία** του πληθυσμού. Το επενδυτικό σχέδιο αναμένεται να επιφέρει πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα στην **τοπική απασχόληση** και τη στήριξη των λοιπών

τομέων της τοπικής οικονομίας, πέραν αυτών που αναμένονται από την κατασκευή και λειτουργία της επένδυσης.

6.4. Θεσμικό Πλαίσιο Χωρικής Ανάπτυξης Ακινήτου

Η προγραμματιζόμενη επένδυση θα αναπτυχθεί σε ευρύτερη περιοχή που τελεί υπό τους όρους και περιορισμούς δόμησης των εκτός σχεδίου περιοχών, όπως περιγράφεται στο Κεφάλαιο 5.

Η διαδικασία πολεοδομικής ωρίμανσης της επενδυτικής ταυτότητας του ακινήτου προς ανάπτυξη από τον Όμιλο Εταιρειών Λεπτός και την CRETAN SUN AND SEA DEVELOPMENTS A.E προωθείται στο πλαίσιο του άρθρου **24 του ν. 3894/2010** και του άρθρου **27 του ν.4608/2019**, όπως ισχύει, σύμφωνα με τα οποία στο ακίνητο θα εγκριθεί Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης – ΕΣΧΑΣΕ. Η έγκριση αυτή γίνεται κατ’ αναλογία με την ανάπτυξη δημοσίων ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ), όπως ειδικότερα ορίζεται στο ν. 3986/2011 και ειδικότερα σύμφωνα με την παρ. Α.1, το άρθρο 11 του κεφαλαίου Β, του ν. 3986/2011, όπου ορίζεται ότι:

"Η αξιοποίηση των δημόσιων ακινήτων διενεργείται εντός του πλαισίου που διαγράφει η εθνική δημοσιονομική, αναπτυξιακή και χωροταξική πολιτική και σύμφωνα με τους κανόνες που καθορίζονται στον παρόντα νόμο. Οι κατευθύνσεις της εθνικής χωροταξικής πολιτικής, όπως αυτές απορρέουν από τα υφιστάμενα χωροταξικά πλαίσια εθνικού επιπέδου, λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται κατά τον καθορισμό του χωρικού προορισμού των δημόσιων ακινήτων σε συνδυασμό με τις ανάγκες της δημοσιονομικής βιωσιμότητας, της αποδοτικότητας και της αποτελεσματικότητας της επένδυσης, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η βέλτιστη δυνατή σχέση μεταξύ των χωροταξικών επιλογών και των οικονομικών και δημοσιονομικών στόχων για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας".

Επί πλέον για τα ακίνητα αυτά, όπως ορίζεται στο άρθρ. 12 παρ. 1 και του ν.3986/2011 προβλέπεται ότι :

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

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

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

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

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

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

Με βάση τη διάταξη αυτή, στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης θα καθοριστούν όπως περιγράφεται στο Κεφάλαιο 8 οι χρήσεις και οι όροι και περιορισμοί δόμησης για την ανάπτυξη του συνολικού ακινήτου και περαιτέρω θα καθοριστούν και οι περιβαλλοντικές κατευθύνσεις για τα μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος από ενδεχόμενες επιπτώσεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ – ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ

7.1. Παρουσίαση Εναλλακτικών Σεναρίων

Οι δυνατότητες ανάπτυξης του ακινήτου της CRETAN SUN & SEA DEVELOPMENTS A.E προσδιορίζονται μετά από συγκριτική αξιολόγηση τριών (3) κατά βάση εναλλακτικών δυνατοτήτων (και μιας τέταρτης που όμως είναι η μηδενική λύση), χωρικής ανάπτυξης του εν λόγω ακινήτου. Η αξιολόγηση των τριών αυτών εναλλακτικών δυνατοτήτων αποσκοπεί στην τεκμηρίωση της τελικής επιλογής, που αναμφίβολα θα αποδώσει στο ακίνητο μια βιώσιμη επενδυτική ταυτότητα, η οποία θα δημιουργεί δημοσιονομικό όφελος θα είναι πολεοδομικά συμβατή με τις γενικές κατευθύνσεις του ισχύοντος πλαισίου χωρικού σχεδιασμού· και θα έχει τις μικρότερες περιβαλλοντικές επιπτώσεις.

Για την επιλογή λοιπόν του βέλτιστου χωρικού προορισμού/επενδυτικής ταυτότητας του ακινήτου θα πραγματοποιηθεί η σύγκριση τεσσάρων σεναρίων και η εκτίμηση της επίδρασής τους ως προς:

- την αναπτυξιακή προοπτική
- τις κοινωνικές επιπτώσεις
- το δημοσιονομικό όφελος

ενώ παράλληλα θα εκτιμηθεί τόσο η χωρική/πολεοδομική συμβατότητα όσο και οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις του κάθε σεναρίου.

Με βάση, τη στρατηγική υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου, οι κατευθύνσεις για τον προσδιορισμό των εναλλακτικών δυνατοτήτων είναι:

- **Μηδενικό Σενάριο** : Μηδενική Λύση (do nothing)
- **Σενάριο 1** : Δόμηση σύμφωνα με το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής (business as usual)
- **Σενάριο 2**: Ανάπτυξη ενός ενιαίου ακινήτου με τις διατάξεις της τουριστικής νομοθεσίας και ειδικότερα τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν.2545/1997όπως ισχύει, για τις Περιοχές Οργανωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ).

- **Σενάριο 3:** Ανάπτυξη ενός ενιαίου ακινήτου μέσω της έγκρισης και υλοποίησης Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ), με τους όρους δόμησης και τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης του ν.3986/2011 και του π.δ 59/2018.

Τα τέσσερα (4) εναλλακτικά σενάρια περιγράφονται στη συνέχεια της ενότητας.

ΜΗΔΕΝΙΚΟ ΣΕΝΑΡΙΟ : ΜΗΔΕΝΙΚΗ ΛΥΣΗ

Στο **Μηδενικό Σενάριο** γίνεται η παραδοχή ότι στο γήπεδο δεν θα υπάρξει καμιά παρέμβαση ανάπτυξης και ότι η συνολική περιοχή θα παραμείνει στη σημερινή της κατάσταση.

Στην εκδοχή αυτή, δηλαδή, του να μην γίνει τίποτα, έχει γίνει η διαπίστωση ότι η κατάσταση του ακινήτου σήμερα σαν χέρσο παρουσιάζει προβλήματα (όπως έχει διατυπωθεί στο Κεφ. 5 και στη μελέτη Γεωλογικής καταλληλότητας), αποσαθρώσεων, καθιζήσεων ή και διάβρωσης στο παράκτιο μέτωπο. Τα προβλήματα αυτά απαιτείται να αντιμετωπιστούν με συστηματικές μεθόδους τεχνικής στερέωσης και άλλων κατάλληλων μεθόδων προκειμένου να αξιοποιηθεί η περιοχή ή τμήματα αυτής κατά τρόπο που θα συμβάλλει στη διατήρηση και μη υποβάθμισή του ως φυσικού τοπίου. Τόσο τα μικρά υπάρχοντα ρέματα όσο και οι μικροί κολπίσκοι στην παραλία μπορεί να υποβαθμιστούν από ανεξέλεγκτες επεμβάσεις και δεν συνεισφέρουν στην «απορρόφηση» μικρού έστω ποσοστού της συνολικής ζήτησης για κολύμβηση, καθώς δεν υπάρχει καμιά πρόσβαση στην ακτή από την ξηρά. Συνεπώς πρέπει να τονιστεί ότι η μηδενική λύση δεν εξασφαλίζει ότι το περιβάλλον θα παραμείνει αμετάβλητο και ανεπηρέαστο αν δεν ληφθούν συγκεκριμένα μέτρα για την αντιμετώπιση των παραπάνω διεργασιών.

Η έκταση αυτή επίσης δεν είναι κατάλληλη και δεν προσφέρεται για καλλιέργειες. Δενδροκομικές καλλιέργειες, θα ήταν δυνατό να αναπτυχθούν κυρίως σε τμήματα του ανατολικού μέρους της περιοχής – όπως καλλιεργούνται στην άμεσα ευρύτερη περιοχή – αλλά προς τούτο απαιτείται συστηματική προετοιμασία και φροντίδα των εδαφών. Πρέπει να σημειωθεί ότι σε επίπεδο Δήμου προσφέρονται καταλληλότερες πεδινές περιοχές για καλλιέργειες και το γεγονός αυτό εξηγεί την κατάσταση του χέρσου της περιοχής μελέτης. Συνεπώς η διατήρηση ως έχει της περιοχής του ακινήτου δεν ωφελεί για τη διατήρηση αξιόλογου φυσικού περιβάλλοντος ούτε προσφέρει στην τοπική οικονομική ανάπτυξη με αποτέλεσμα να μην υποστηρίζει την απασχόληση της τοπικής κοινωνίας και να μη δημιουργεί οποιοδήποτε δημοσιονομικό όφελος.

Συνεπώς στο **Σενάριο της «μηδενικής λύσης»** διαπιστώνουμε ότι αφενός, δεν μπορεί να εξασφαλιστεί η μη περαιτέρω υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος και αφετέρου ότι δεν υπάρχει καμιά αναπτυξιακή δραστηριότητα, δεν δημιουργούνται θέσεις εργασίας για την απασχόληση στην περιοχή και είναι προφανές ότι δεν αναμένονται με το Σενάριο αυτό θετικές επιπτώσεις στην οικονομία και την κοινωνία και κατ' ακολουθία δεν επέρχεται κανένα δημόσιο όφελος.

ΣΕΝΑΡΙΟ 1 : ΔΟΜΗΣΗ ΜΕ ΤΟ ΙΣΧΥΟΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΣΕ ΔΥΟ ΤΜΗΜΑΤΑ (ΠΕΡΠΟ & ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ) Στο **Σενάριο 1** γίνεται η παραδοχή ότι το γήπεδο θα αναπτυχθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες σήμερα θεσμικές δυνατότητες/πολεοδομικά καθεστώτα που ισχύουν στην περιοχή μελέτης.

Στην εκδοχή αυτή, δηλαδή, στην εφαρμογή των ισχυουσών θεσμικών διατάξεων για την περιοχή, παρατηρούμε ότι, το συνολικό ακίνητο αποτελείται από το δυτικό τμήμα εμβαδού 390 στρεμ. με την βεβαίωση πολεοδόμησης με ΠΕΡΠΟ και το υπόλοιπο τμήμα εμβαδού περίπου 740 στρεμ. αποτελούμενο από επί μέρους ανεξάρτητα (αλλά όμορα και συνεχόμενα) αγροτεμάχια τα οποία, στην πλειοψηφία τους, επιτρέπεται να δομηθούν με τις διατάξεις της «εκτός σχεδίου» (εξαιρώντας τις δύο μικρές εκτάσεις που δεσμεύονται από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας). Αναλυτικότερα:

Έκταση, εμβαδού 260 στρεμ περίπου, αποτελείται από ανεξάρτητα αγροτεμάχια μεγαλύτερου εμβαδού των 4 στρεμ. προϋφιστάμενων του 2003 ενώ το υπόλοιπο τμήμα της έκτασης (450 περίπου στρεμ.) αποτελείται από έξι προϋφιστάμενα επίσης αγροτεμάχια, και ως εκ τούτου και αυτά άρτια και οικοδομήσιμα με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης. Δεδομένης της επιτρεπόμενης παραθεριστικής και τουριστικής χρήσης γης στην περιοχή αυτή, βάσει του ΠΧΠ Κρήτης (ΦΕΚ ΑΑΠ 260/08.11.2017), το οποίο έχει ενσωματώσει τις προτάσεις της Απόφασης ΠΕΡΠΟ 2006 (ΦΕΚ 42 ΑΑΠ/2006), θα ήταν δυνατή η δόμηση παραθεριστικών κατοικιών που θα μπορούν ταυτόχρονα να χρησιμοποιηθούν και ως τουριστικές ενοικιαζόμενες κατοικίες. Η ανάπτυξη της δόμησης στις δύο αυτές κατηγορίες των αγροτεμαχίων που είναι εκτός σχεδίου προβλέπεται να γίνει ως εξής:

- δόμηση αυτοτελών άρτιων και κατά παρέκκλιση οικοδομήσιμων γηπέδων (δυτικό τμήμα).

Η αυτοτελής/ανεξάρτητη ανοικοδόμηση 47 μικρότερων άρτιων και κατά παρέκκλιση οικοδομήσιμων γηπέδων (ως προϋφιστάμενων του 2003), όπως φαίνονται στον παρακάτω Πίνακα⁶.

⁶ Στοιχείο από τον φάκελο υποβολής της πρότασης του επενδυτικού σχεδίου για την ένταξη του στις Στρατηγικές Επενδύσεις

ΙΔΙΟΚΤΗΣΕΙΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ	ΔΟΜΗΣΗ
1	4.191,46	203,83
2	4.908,50	218,17
3	4.859,21	217,18
4	4.239,69	204,79
5	4.631,68	212,63
6	4.392,92	207,86
7	4.033,47	200,67
8	4.216,82	204,34
9	5.151,02	223,02
10	6.812,24	256,24
11	4.500,99	210,02
12	5.137,01	222,74
13	4.547,25	210,95
14	5.387,13	227,74
15	7.263,78	265,28
16	5.499,66	229,99
17	8.139,18	282,78
18	5.095,62	221,91
19	4.226,19	204,52
20	4.252,06	205,04
21	4.593,83	211,88
22	4.300,83	206,02
23	4.157,14	203,14
24	4.111,34	202,23
25	4.508,60	210,17
26	4.837,75	216,76
27	5.781,09	235,62
28	4.508,76	210,18
29	5.202,12	224,04
30	5.003,38	220,07
31	5.273,34	225,47
32	4.308,17	206,16
33	4.347,11	206,94
34	4.354,70	207,09
35	4.381,83	207,64
36	5.198,77	223,98
37	5.768,95	235,38
38	5.531,64	230,63
39	4.523,67	210,47
40	4.746,22	214,92
41	4.106,04	202,12
42	4.050,70	201,01
43	4.487,62	209,75
44	4.122,15	202,44
45	4.171,75	203,44
47	12.196,77	363,94
48	9.302,11	306,04
ΣΥΝΟΛΟ		10427,25

Πίνακας 54: Επιμέρους άρτια και οικοδομήσιμα γεωτεμάχια

Σύμφωνα με τους υπολογισμούς που είχαν γίνει κατά το χρόνο υποβολής του αιτήματος ένταξης στις Στρατηγικές επενδύσεις (2019), το σύνολο της δυνάμενης να πραγματοποιηθεί δόμησης στα ακίνητα αυτά, με τις διατάξεις της «εκτός σχεδίου» (π.δ από 24.5.1987 – ΦΕΚ270Δ΄) ανερχόταν σε 10.427,25 τ.μ. για τη χρήση παραθεριστικής/τουριστικής κατοικίας. Μετά την ισχύ του άρθρου 33 του ν. 4759/2020(Α΄245) η δόμηση στα γήπεδα εκτός σχεδίου μειώθηκε για τη χρήση της κατοικίας, κατά μέσο όρο 10% , οπότε σήμερα η συνολική δόμηση θα ήταν δυνατό να ανέλθει στα 10.427,25 τ.μ × 0,90 = 9.384,53 τ.μ. Η δόμηση των γηπέδων αυτών θα είχε ως αποτέλεσμα τη δημιουργία διόδων για την πρόσβαση σε αυτά (με δουλείες διόδου), χωρίς κανένα σχέδιο , τυχαία και αποσπασματικά

διασπώντας «άναρχα» την ενότητα του τοπίου κατά τρόπο μη προγραμματισμένο και συνάδοντα με την οικιστική ανάπτυξη στο δυτικό τμήμα της ανάπτυξης με ΠΕΡΠΟ.

➤ δόμηση αυτοτελών άρτιων και κατά παρέκκλιση οικοδομήσιμων γηπέδων (ανατολικό τμήμα)

Αφορά στη δόμηση τεσσάρων (4) προϋφιστάμενων – σύμφωνα με τους τίτλους (βλέπε Κεφ.4) - αγροτεμαχίων (εμβαδού 316,89 στρ, 30,55 στρ, 36,468 στρ και 84,874 στρ περίπου), στα οποία η συνολική δόμηση για κατοικία θα ανερχόταν, σύμφωνα με τις ισχύουσες σήμερα διατάξεις (άρθρο 33 παρ. 3. δβ. του ν.4957/2020 – ΦΕΚ 245 Α') συνολικά σε : $4 \times 360 = 1.440$ τ.μ.

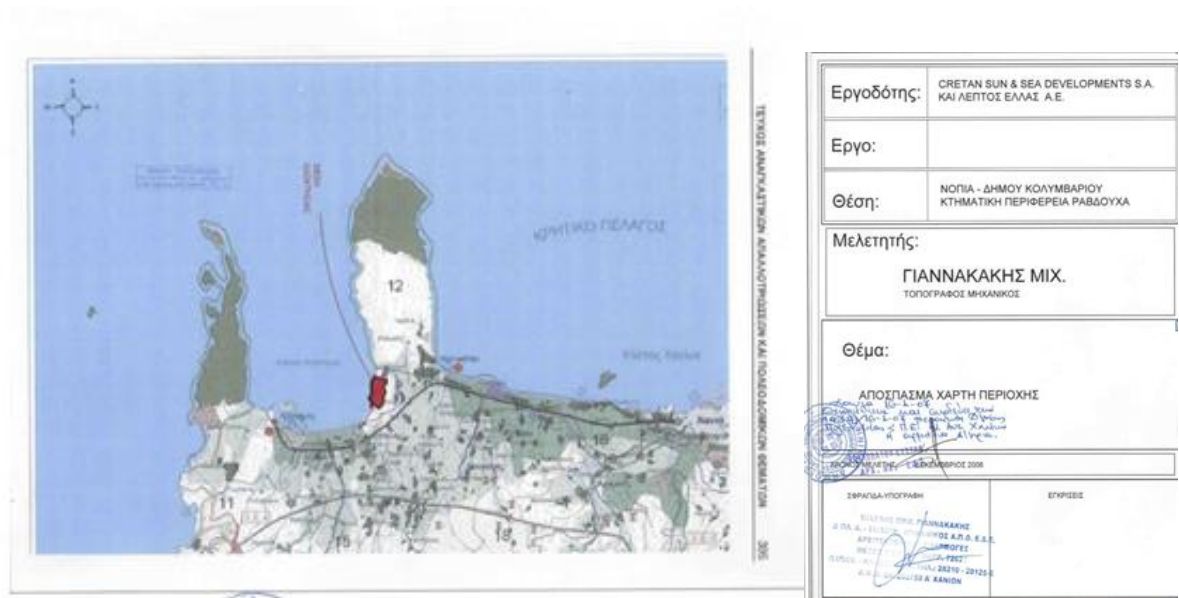
➤ δόμηση ανάπτυξη της περιοχής με ΠΕΡΠΟ (δυτικό τμήμα)

Η δυνατότητα και προοπτική έγκρισης ανάπτυξης ΠΕΡΠΟ είχε ήδη ξεκινήσει από το 2011, όταν είχε αρχικά εγκριθεί η ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας στο δυτικό – παράκτιο τμήμα του ακινήτου σε έκταση 390 στρεμ. βάσει του περιορισμού στο σύνολο της επιφάνειας που έθετε η Απόφαση του 2006 (390 στρεμ. εντός των ορίων της μεγαλύτερης σε έκταση Περιοχής 6 – αναζήτησης ΠΕΡΠΟ). Σύμφωνα με τα στοιχεία της χορηγηθείσας βεβαίωσης του άρθρου 24 του ν.2508/1997, όπως αυτή ανανεώθηκε το 2017 με την αρ. 15915/15.03.2017 Απόφαση του Υπουργού ΥΠΕΝ (ΑΔΑ: 7ΑΤ04653Π8-ΧΟΤ) η ανάπτυξη αναφέρεται στα εξής πολεοδομικά μεγέθη:

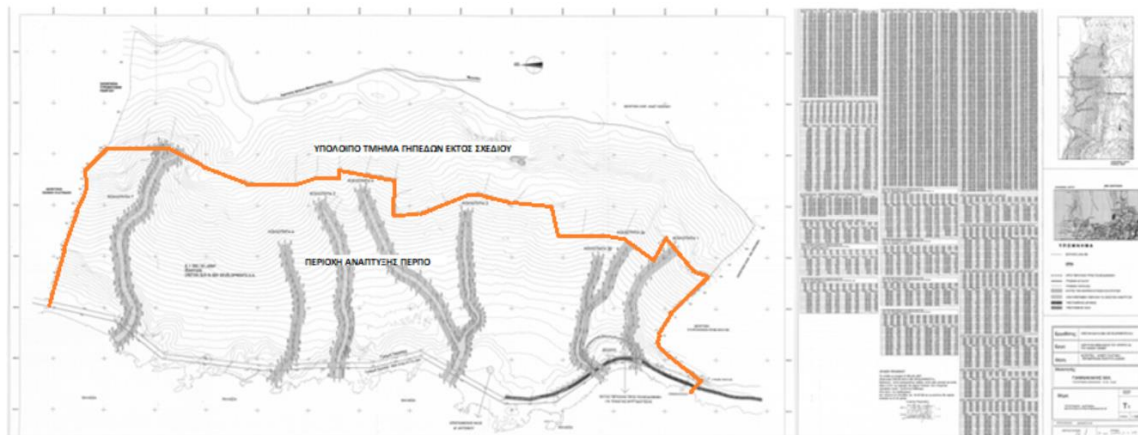
1. Η βεβαίωσης καταλληλότητας αναφέρεται για τμήμα της έκτασης με επιφάνεια 390.181,49 τ.μ ιδιοκτησίας Gretan Sun and Sea Developments S.A. στη θέση Νοπήγεια Δ.Δ. Ραβδούχα του Δήμου Πλατανιά Π.Ε. Χανίων.
2. Οι όροι και περιορισμοί της μελλοντικής πολεοδομικής μελέτης ήταν να τηρηθούν τα εξής :
 - Οι κατευθύνσεις και οι περιορισμοί που προβλέπονται από το εγκεκριμένο ΠΕΡΠΟ.
 - Η υπ' αριθ. 10788/5-3-2004 (Φ.Ε.Κ 285/Δ/2004) Υπουργική Απόφαση (έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων και ανώτατα όρια πυκνοτήτων).
 - Το ποσοστό των κοινοχρήστων – κοινωφελών χώρων πρέπει να ανέρχεται στο 50% της πολεοδομούμενης έκτασης.
 - Στον υπολογισμό του ποσοστού των κοινόχρηστων χώρων δεν συμπεριλαμβάνονται οι κοίτες των μορφολογικών κοιλοτήτων, όπως αυτές αναφέρονται σε σχετικό έγγραφο της Δ/νσης Ο.Κ.Κ. του ΥΠΕΚΑ και είχαν σημειωθεί σε αρχική μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας. Οι ζώνες αυτές των 10μ. εκατέρωθεν των μορφολογικών κοιλοτήτων μπορούν να χρησιμοποιηθούν μόνο ως κοινόχρηστοι χώροι και ειδικότερα, ως κοινόχρηστο πράσινο και

οδοποιία. Επίσης θα έπρεπε να ληφθούν υπόψη οι περιορισμοί που αναφέρονται στην έγκριση της μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας.

- Το προβλεπόμενο οδικό δίκτυο είναι σκόπιμο να μην υπερβαίνει το 18% της πολεοδομούμενης έκτασης.
- Να προβλέπεται τουλάχιστον 1 θέση στάθμευσης ανά κατοικία εντός του οικοπέδου καθώς και χώροι στάθμευσης πλησίον των κοινωφελών και ειδικών χρήσεων χώρων. Η τυχόν παρόδια στάθμευση πρέπει να αναφέρεται μόνο στην εξυπηρέτηση των επισκεπτών.
- Να εξασφαλίζεται η πρόσβαση του κοινού προς την παραλία.
- Ο μέσος Συντελεστής Δόμησης της πολεοδομικής μελέτης να μην υπερβαίνει το 0,4 κατά την παρ. 5 του άρθρου 24 του Ν. 2508/97.
- Η αρτιότητα των οικοπέδων , που θα προβλεφθεί από τον πολεοδομικό κανονισμό να μην είναι μικρότερη των 500 τ.μ.
- Στα οικοδομικά τετράγωνα με «χρήση κατοικίας» θα επιτρέπεται μόνο η κατοικία .
- Να ληφθούν υπόψη οι όροι των βεβαιώσεων του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού (σύμφωνα με σχετικές γνωμοδοτήσεις των αρμόδιων υπηρεσιών τους για την οικιστική ανάπτυξη)



Εικόνα 22: Απόσπ. Χάρτη από Δεκέμβριο 2006, Τοπ. Μ. Γιαννακάκη, για τον εντοπισμό της έκτασης εντός της περιοχής αναζήτησης ΠΕΡΠΟ



Εικόνα 23: Τοπογραφικό διάγραμμα από Δεκέμβριο 2016, κλ. 1: 1000, (Πηγή: Τοπ. Μ. Γιαννακάκης, Βεβαίωση Καταλληλότητας του 2017 /ΥΠΕΝ, Ιδία επεξεργασία)

Σύμφωνα με τους όρους αυτούς η συνολική επιφάνεια των οικοδομήσιμων χώρων (Ο.Τ) της προς πολεοδόμηση περιοχής ανέρχεται σε :

$$390 \times 50\% = 195 \text{ στρ.} \rightarrow \rightarrow 195.000 \text{ τ.μ} \times 0,4 = 78.000 \text{ τ.μ.} \text{ δηλ. Σύνολο} = \mathbf{78.000 \text{ τ.μ.}}$$

Συνεπώς η συνολική επιφάνεια δόμησης στο ακίνητο αυτό υπολογίζεται σε **78.000τ.μ.** για χρήσεις γης παραθεριστικής κατοικίας καθώς και των απαραίτητων καταστημάτων ή άλλων κοινόχρηστων χρήσεων εξυπηρέτησης του πληθυσμού των 1.800 - 2.100 κατοίκων που είχε εκτιμηθεί ότι θα περιλαμβάνει.

Όπως προκύπτει και από τις άλλες βεβαιώσεις της πρότασης για την πολεοδόμηση της περιοχής, ως περιοχή ΠΕΡΠΟ β' κατοικίας αναπτύσσεται τμήμα 390 στρεμ. από το μεγαλύτερο ακίνητο (636 στρεμ), που εν τω μεταξύ είχε αγοραστεί από τον Όμιλο ΛΕΠΤΟΣ, και συγκεκριμένα το παράκτιο δυτικό τμήμα του συνολικού ακινήτου (βλέπε παραπάνω εικόνα 14). Στην πολεοδομούμενη αυτή περιοχή προβλεπόταν η κατασκευή 600 – 700 παραθεριστικών κατοικιών και ο συνολικός πληθυσμός του δημιουργούμενου οικισμού υπολογιζόταν από 1.800 – 2.100 άτομα.

Η χορηγηθείσα έγκριση που ανανεώθηκε το 2017 ωστόσο δεν προωθήθηκε προς υλοποίηση καθώς:

- αφενός ο επενδυτής που διέθετε πολλαπλάσια έκταση στην περιοχή σκόπευε να αναζητήσει άλλες κατάλληλες διαδικασίες χωρικού σχεδιασμού προκειμένου να συμπληρώσει την έγκριση για να σχεδιάσει μια ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη καθόσον κρίθηκε ότι το αναπτυξιακό σχέδιο στα εγκριθέντα μεγέθη (390 στρ), σε τμήμα μόνον του συνολικού ακινήτου, δεν ήταν βιώσιμο και

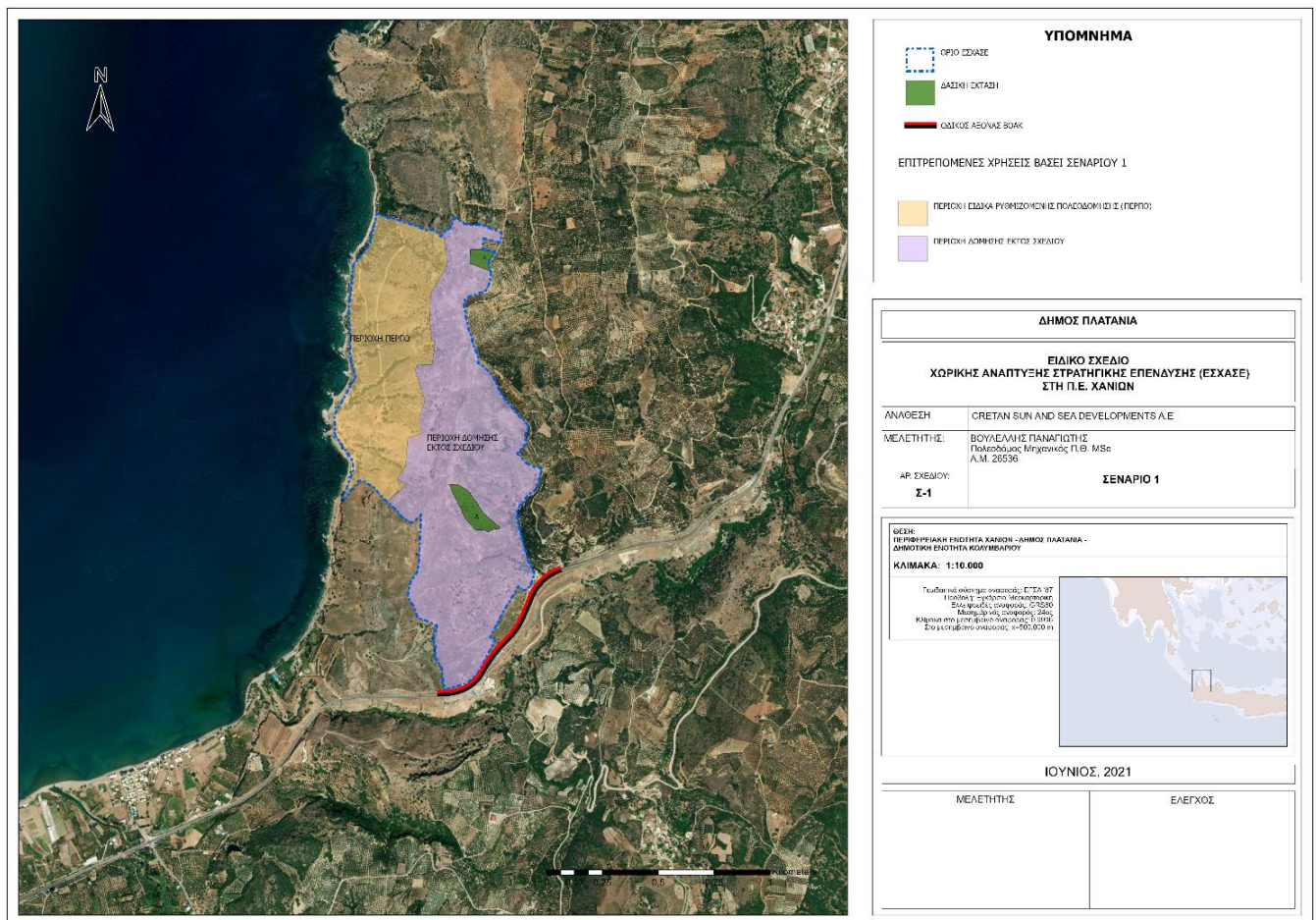
- αφετέρου τα τεχνικά προβλήματα, λόγω της μορφολογίας του εδάφους της περιοχής προς πολεοδόμηση απαιτούσαν σημαντικά έργα υποδομής στην ανάντη περιοχή (στα ψηλότερα σημεία) που όμως δεν θα συμμετείχε στο πολεοδομικό πρόγραμμα ανάπτυξης (εκτός ορίου της περιοχής πολεοδόμησης με ΠΕΡΠΟ).

Επιπλέον η δυνατότητα να ανοικοδομηθεί και η γειτονική περιοχή προς ανατολάς, τεσσάρων (4) γηπέδων συνολικού εμβαδού περίπου 468,93 στρεμ, και αυτή με τις διατάξεις της «εκτός σχεδίου», κατά αποσπασματικό τρόπο, χωρίς προγραμματισμό και σχεδιασμό εναρμονισμένο με το σχεδιασμό της ΠΕΡΠΟ, θεωρείται ότι θα είχε σοβαρές δυσμενείς επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον και το τοπίο, λαμβανομένου υπόψη και του μεγέθους της δυνατότητας αυτής (περί τις 9.384 τ.μ στο «ανάντη» τμήμα της ΠΕΡΠΟ στην έκταση των 260 στρεμ περίπου και 1.440 τ.μ. στο προαναφερθέν πιο ανατολικό τμήμα που αποκτήθηκαν πιο πρόσφατα), έτσι ώστε η συνολική δόμηση για παραθεριστική /τουριστική κατοικία (επί πλέον της δόμησης με την ΠΕΡΠΟ), θα ανέλθει σε 10.824τ.μ Η επί πλέον παραπάνω δόμηση (10.824τ.μ), μπορεί να κατανεμηθεί σε διάσπαρτες κατοικίες (50 – 100 κατοικίες) χωρίς σχεδιασμό και οργάνωση της εξυπηρέτησης και πρόσβασής τους, δημιουργώντας ανεπιθύμητες λειτουργικές επιπτώσεις και αισθητικής μορφής επιβαρύνσεις στο δυτικό προς πολεοδόμηση τμήμα της ΠΕΡΠΟ αλλά και στο ευρύτερο εν γένει τοπίο.

Τα παραπάνω πολεοδομικά και περιβαλλοντικά προβλήματα με τις διαφορετικές διαδικασίες των δύο διαφορετικών καθεστώτων αδειοδότησης και έγκρισης πρέπει να σημειωθεί ότι δημιούργησαν εμπλοκές αναφορικά και με τη βιωσιμότητα και το επίπεδο ποιότητας της επένδυσης και δεν επέτρεψαν την υλοποίησή της. Ο επενδυτής οδηγήθηκε στην αναζήτηση άλλων κατάλληλων θεσμικών εργαλείων για την αντιμετώπιση κατά ολοκληρωμένο τρόπο της ανάπτυξης της συνολικής έκτασης που είχε αποκτήσει στην περιοχή γιατί δεν θα ήταν βιώσιμο το σχέδιο ανάπτυξης της περιοχής με τις συνθήκες του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου.

Συνεπώς και στο **Σενάριο 1** διαπιστώνουμε ότι υπάρχουν προβλήματα εφαρμογής και ανάπτυξης της περιοχής βάσει του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου της περιοχής που δεν είναι ενιαίο αλλά απαιτεί το συνδυασμό διαφορετικών διαδικασιών και εγκρίσεων κατ'εφαρμογή διαφορετικών πολεοδομικών καθεστώτων (τμήμα προς πολεοδόμηση και το υπόλοιπο – μεγαλύτερο – τμήμα χωρίς κανένα σχεδιασμό). Οι διαφορετικές αυτές διαδικασίες δεν εξασφαλίζουν την περιβαλλοντική προστασία για το σύνολο της έκτασης ούτε συμβάλλουν στην τήρηση μέτρων και κανόνων για την

αισθητική ένταξη των κτιρίων στο τοπίο και την προστασία των φυσικών σχηματισμών που λειτουργούν ως φυσικοί αποδέκτες των όμβριων (μικρά ρέματα). Το Σενάριο αυτό δηλαδή, παρότι η υλοποίηση της επένδυσης θα μπορούσε να οδηγήσει εν μέρει σε δημιουργία θέσεων εργασίας και να ενισχύσει την απασχόληση στην περιοχή, εντούτοις είναι επιχειρηματικά προβληματική η αυτοτελής υλοποίησή του. Ως εκ τούτου και με το Σενάριο 1 δεν αναμένονται άμεσα θετικές επιπτώσεις στην οικονομία και την κοινωνία και κατ' ακολουθία δεν επέρχεται κανένα δημόσιο όφελος.



Χάρτης 50: Ανάπτυξη Σεναρίου 1, (Πηγή: Ιδία Επεξεργασία)

ΣΕΝΑΡΙΟ 2 : ΔΟΜΗΣΗ ΩΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ – Π.Ο.Τ.Α.

Σύμφωνα με το **Σενάριο 2**, το προς ανάπτυξη ακίνητο θα αξιοποιηθεί στο πλαίσιο της σύνθετης τουριστικής ανάπτυξης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν.2545/1997 «Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές και άλλες διατάξεις»(Α'254) για την ανάπτυξη της περιοχής ως **Περιοχής Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.)**.

Ως Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.) χαρακτηρίζονται δημόσιες ή ιδιωτικές εκτάσεις εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του 1923 και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, όπου δημιουργείται ένα σύνολο τουριστικών εγκαταστάσεων αποτελούμενο από ξενοδοχεία διαφόρων λειτουργικών μορφών, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής της παρ. 3 του άρθρου 2 του ν. 2160/1993 (ΦΕΚ 118 Α'), καθώς και συμπληρωματικές εγκαταστάσεις αναψυχής, άθλησης και γενικά υπηρεσιών διάθεσης του ελεύθερου χρόνου των τουριστών.

Οι Π.Ο.Τ.Α. αποτελούν οργανωμένο υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων, οι οποίες πρέπει να περιέχουν τουριστικές επενδύσεις που να εξασφαλίζουν τη βιωσιμότητα του προγράμματος ανάπτυξης. Επιτρέπεται να περιλαμβάνονται όλες οι κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων της κατηγορίας τουρισμός αναψυχή, που ορίζονται στο εκάστοτε ισχύον νομοθετικό πλαίσιο, κατά την ημερομηνία έκδοσης του Π. Δ χαρακτηρισμού και οριοθέτησης της Π.Ο.Τ.Α. αλλά οι μη αμιγώς τουριστικές εγκαταστάσεις δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 20% της συνολικής κατά περίπτωση νόμιμης εκμετάλλευσης. Η χρήση **κατοικίας** επιτρέπεται εντός Π.Ο.Τ.Α. μόνον υπό την προϋπόθεση ότι το πρόγραμμα τουριστικής ανάπτυξης της Π.Ο.Τ.Α. περιλαμβάνει κατ' ελάχιστον τουριστικά καταλύματα κατηγορίας πέντε ή/και τεσσάρων αστέρων με συνολική δυναμικότητα τουλάχιστον **1.000 κλινών** και δύο τουλάχιστον εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής. Οι Π.Ο.Τ.Α. αποτελούν Ειδικό Χωρικό Σχέδιο του άρθρου 8 του ν. 4447/2016 (Α' 241). Στην περίπτωση που η Π.Ο.Τ.Α. πολεοδομείται, η πολεοδόμηση εγκρίνεται, μετά την έκδοση του π. δ. οριοθέτησης και χαρακτηρισμού, με κοινή απόφαση των αρμόδιων οργάνων των Υπουργείων Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Τουρισμού. Με την απόφαση ή το Π.Δ έγκρισης μπορεί επιπλέον να εγκρίνονται και οι περιβαλλοντικοί όροι των έργων και δραστηριοτήτων που θα πραγματοποιηθούν στην υπό πολεοδόμηση περιοχή ή τμήμα, συμπεριλαμβανομένων και των κοινόχρηστων έργων υποδομής,

ύστερα από την υποβολή ενιαίας μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων για το σύνολο των υπό πραγματοποίηση έργων.

Ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει σε καμία περίπτωση το 0.2 του συνόλου της έκτασης της Π.Ο.Τ.Α. Η μελέτη πολεοδόμησης συνοδεύεται από πολεοδομικό σχέδιο και οι κοινόχρηστοι χώροι αυτού ανέρχονται σε ποσοστό, τουλάχιστον 50% της έκτασης. Οι κοινόχρηστοι χώροι περιέρχονται κατά κυριότητα στον οικείο Ο.Τ.Α., ενώ η φροντίδα της συντήρησής τους ανήκει στους ιδιοκτήτες των ακινήτων της Π.Ο.Τ.Α.. Οι δυνατότητες διάθεσης/πώλησης κατοικιών υπολογίζονται ως κάτωθι:

$1.130.000 \text{ τ.μ} \times 0,2 = 226.000 \text{ τ.μ}$ συνολικής επιφάνειας δόμησης

Το 30% μπορεί να πωληθεί ήτοι $226.000 \text{ τ.μ} \times 30\% = 67.800 \text{ τ.μ.}$ ως παραθεριστική κατοικία και τα υπόλοιπα **158.200 τ.μ** ως τουριστικές χρήσεις (τουριστικά καταλύματα και λοιπές ειδικές τουριστικές υποδομές). Στην περίπτωση αυτή η δυναμικότητα σε κλίνες υπολογίζεται αυξημένη / μεγαλύτερη σε σχέση με το συνδυασμό της ανάπτυξης τόσο του προηγούμενου Σεναρίου 1 όσο και του επόμενου Σεναρίου 3. Οι κλίνες, που δυνητικά μπορούν να δημιουργηθούν με τις ισχύουσες διατάξεις για την ανάπτυξη της Π.Ο.Τ.Α. υπολογίζονται σε:

$1130 \text{ στρ} \times 8 \text{ κλ/στρ} = 9.040 \text{ κλ} - 30\%$ που θα πωληθεί (ως τουριστική κατοικία) $\rightarrow 6.328$ κλίνες.

Χωροθέτηση καταφυγίου τουριστικών σκαφών και ελικοδρομίου

Στο πλαίσιο της ανάπτυξης της Π.Ο.Τ.Α. μπορεί επίσης να προταθεί η χωροθέτηση τουριστικού λιμένα (μαρίνας ή καταφυγίου τουριστικών σκαφών) στα πλαίσια του Ν.2160/93 όπως ισχύει, όπως και ελικοδρομίου.

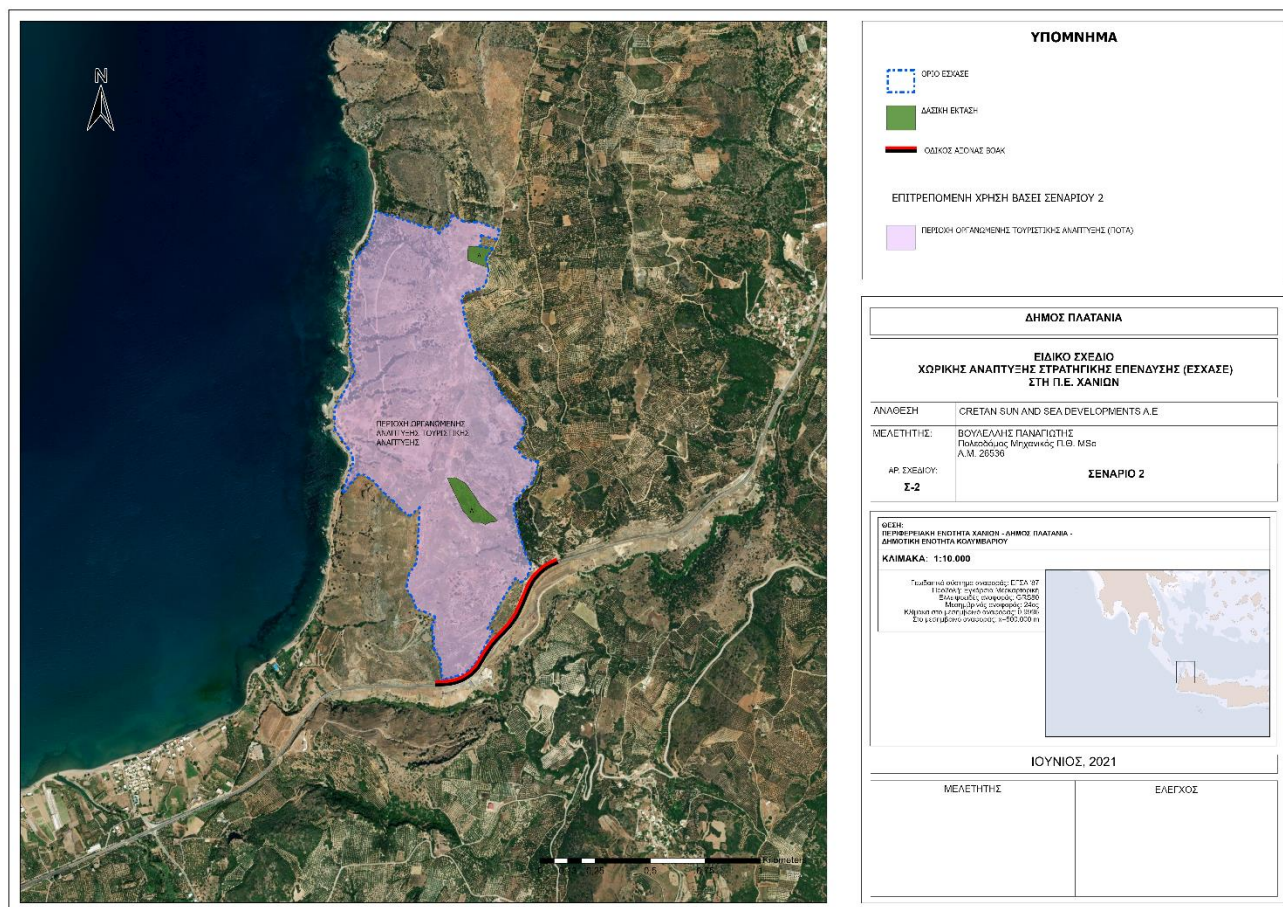
Η χωροθέτηση του τουριστικού λιμένα θα γίνει στο παράκτιο μέτωπο του ακινήτου, στο νότιο τμήμα του παράκτιου μετώπου της συνολικής έκτασης στην ευρύτερη περιοχή των Νωπηγείων. Ο τουριστικός λιμένας εξυπηρέτησης σκαφών αναψυχής αποτελεί καίρια υποδομή για μια υψηλού επιπέδου παραθαλάσσια τουριστική ανάπτυξη. Η ταυτόχρονη εξασφάλιση μόνιμης θέσης ελλιμενισμού σκάφους στο θαλάσσιο μέτωπο της επενδυτικής πρότασης ολοκληρωμένης τουριστικής ανάπτυξης, αποτελεί ιδιαίτερα σημαντική παράμετρο για τη βιωσιμότητα της ανάπτυξης. Σε πολλά παρόμοια συγκροτήματα που έχουν ήδη αναπτυχθεί ή είναι υπό ανάπτυξη στην ευρύτερη περιοχή της ανατολικής Μεσογείου, ο λιμένας σκαφών αναψυχής αποτελεί κομβικό σημείο τόσο από λειτουργική άποψη όσο και από πλευράς προβολής. Επιπλέον, με την χωροθέτηση

τουριστικού λιμένα, η ανάπτυξη θα προσφέρει τη δυνατότητα συνδυασμού διακοπών με σκάφος και διαμονής σε ξενοδοχείο/χερσαίο κατάλυμα ή ιδιόκτητη έπαυλη/κατοικία, που τα τελευταία χρόνια είναι ιδιαίτερα δημοφιλής σε άτομα υψηλής οικονομικής επιφάνειας. Η δυνατότητα αυτή θα προσέδιδε στο δυτικό τμήμα της Κρήτης μια νέα δυναμική προοπτική στον τομέα του τουρισμού, λαμβανομένου υπόψη του ισχυρού διεθνούς ανταγωνισμού. Ο εν λόγω τουριστικός λιμένας θα προσελκύσει και επισκέπτες υψηλής οικονομικής στάθμης, προσφέροντας επίσης ευκαιρίες εγκατάστασης νέων οικονομικών δραστηριοτήτων στην περιοχή, ενισχύοντας την τοπική οικονομία. Σε ό,τι αφορά στην κατηγορία του τουριστικού λιμένα, στο παρόν σενάριο, μεταξύ των θεσμοθετημένων κατηγοριών τουριστικών λιμένων που ορίζονται στα πλαίσια του ν. 2160/93, προτείνεται η δημιουργία καταφυγίου τουριστικών σκαφών, όπως αναλυτικά περιγράφεται και στο επόμενο Σενάριο 3.

Συμπερασματικά **με το Σενάριο 2**, η ανάπτυξη και η δόμηση είναι η μέγιστη για το συνολικό ακίνητο 67.800 τ.μ μπορούν να αναπτυχθούν για παραθεριστική κατοικία και έως 158.200 τ.μ για τουριστικές χρήσεις (καταλύματα και λοιπές ειδικές τουριστικές υποδομές).

Στην περίπτωση του **Σεναρίου 2**, ανάπτυξης του συνολικού ακινήτου ως ΠΟΤΑ, επιλύονται οι προαναφερθείσες αβεβαιότητες του Σεναρίου 1 και ακολουθείται μια μόνο διαδικασία αυτή της Π.Ο.Τ.Α στην οποία «ενσωματώνεται» και η ανάπτυξη της περιοχής ΠΕΡΠΟ. Η ανάπτυξη και η δόμηση είναι σημαντικά μεγαλύτερη για τις εν γένει τουριστικές χρήσεις (καταλύματα και λοιπές ειδικές τουριστικές υποδομές και τουριστικές κατοικίες), καθώς στην περίπτωση της Π.Ο.Τ.Α. επιτρέπεται ακόμα και η αξιοποίηση των δεσμευόμενων από τη δασική νομοθεσία εκτάσεων, υπό την προϋπόθεση έγκρισης επέμβασης σε αυτές (με μικρότερο συντελεστή δόμησης). Η δόμηση των κατοικιών αφορά σαφώς τουριστικές κατοικίες οι οποίες πλαισιώνουν και πλαισιώνονται από τις τουριστικές υποδομές και δεν αποτελούν έναν οργανωμένο οικισμό παραθεριστικής κατοικίας. Έτσι ενώ στο Σενάριο αυτό η ανάπτυξη έχει τη μορφή του «ενιαίου» και ολοκληρωμένου σχεδίου, ωστόσο, δεν έχει το χαρακτήρα που θα επιθυμούσε ο επενδυτής δηλαδή την κύρια χρήση της παραθεριστικής αυτόνομης κατοικίας εντός οργανωμένων πολεοδομικά γειτονιών. Η κύρια τουριστική χρήση στην ΠΟΤΑ δεν θα ήταν επιθυμητή μορφή ανάπτυξης για την περιοχή αυτή γιατί θα επέφερε σημαντικότερες οχλήσεις/επιβαρύνσεις στο περιβάλλον από την ηπιότερη χρήση της

παραθεριστικής κατοικίας και μάλιστα για ετήσια (όλο το χρόνο) χρήση από ομάδες πληθυσμού που επιλέγουν ως μόνιμη αυτή τη διαμονή (αλλοδαποί , ηλικιωμένοι , remote-εργαζόμενοι κ.ά).



Χάρτης 51: Ανάπτυξη Σεναρίου 2, (Πηγή: Ιδία Επεξεργασία)

ΣΕΝΑΡΙΟ 3: ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕ ΤΟ ΙΣΧΥΟΝ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ (ΕΣΧΑΣΕ)

Το γήπεδο, σύμφωνα με το **Σενάριο 3**, θα αναπτυχθεί με το θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο των Στρατηγικών Επενδύσεων, με την κατάρτιση και έγκριση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ), με το άρθρο 24 του ν. 3894/2010 «Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης στρατηγικών επενδύσεων» (Α΄ 204/02.12.2010), όπως έχει συμπληρωθεί και ισχύει (Ν.4608/2019) και το ν. 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015» (ΦΕΚ: Α 152) και ειδικότερα τις διατάξεις του Β΄ Κεφαλαίου (άρθρα 11 έως 14 Α).

Ο προτεινόμενος «γενικός προορισμός ανάπτυξης και αξιοποίησης» του ακινήτου, σύμφωνα με τις υπάρχουσες διατάξεις της παρ. Β του άρθρου 11 του ν. 3986/2011 θα είναι των Γενικών κατηγοριών 4 Α και 1 , δηλ.

- **Στη Ζώνη 1. «4Α. Παραθεριστικό - τουριστικό χωριό»**, όπου επιτρέπονται χρήσεις όπως μεταξύ άλλων: παραθεριστική κατοικία, τουριστικοί λιμένες (μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών), περίθαλψη, ξενοδοχεία, εγκαταστάσεις γκολφ, αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδα, γυμναστήρια κ.λπ.), κέντρα αναζωογόνησης (spa), εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής, εμπορικά καταστήματα, χώροι συνάθροισης κοινού.
- **Στη Ζώνη 2. «1. Τουρισμός – Αναψυχή»**, όπου επιτρέπονται χρήσεις όπως μεταξύ άλλων: Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κ.λπ.), Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, υδροθεραπευτήρια κ.λπ.), Τουριστικοί λιμένες, όπως μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών , Κατοικία, Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών, Καζίνο, Κοινωνική πρόνοια, Αθλητικές εγκαταστάσεις, Πολιτιστικές εγκαταστάσεις, Θρησκευτικοί χώροι, Περίθαλψη, Χώροι συνάθροισης κοινού, Εστίαση, Αναψυκτήρια, Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής, Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα), Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων, Ελικοδρόμιο, Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου. Ειδικά στο πλαίσιο αυτής της δυνατότητας προτείνεται η δημιουργία Πολυλειτουργικού αγροκτήματος (άρθρο 52 του ν. 4235/2014, Α' 32) και ερευνητικού /εκπαιδευτικού/επιμορφωτικού κέντρου καινοτομίας στον πρωτογενή τομέα για τη στήριξη, προώθηση και αξιοποίηση των τοπικών ιδιαίτερων προϊόντων της περιοχής.

Με την Πρόταση του **Σεναρίου 3** από την αρχική συνολική έκταση του ακινήτου των 1.130,432 στρεμ. θα αναπτυχθεί το επενδυτικό σχέδιο σε δύο (2) Ζώνες χρήσεων που οργανώνονται ως εξής:

Στη ΖΩΝΗ 1 (973.548,83 τ.μ.): **ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟΥ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΙΟΥ**, επιφάνειας πολεοδόμησης **904.192,40** τ.μ., με μεικτό Σ.Δ 0,20 και υπολογιζόμενη συνολική επιφάνεια δόμησης $904.192,40 \text{ τ.μ.} \times 0,20 = \mathbf{180.838,48 \text{ τ.μ.}}$

Στη ΖΩΝΗ 2 (156.883,93 τ.μ.) : **ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ – ΑΝΑΨΥΧΗΣ**, με επιφάνεια ανάπτυξης (χωρίς πολεοδόμηση) **129.519,06** τ.μ., όπου θα οργανωθεί αρχικά ένα Golf 9 οπών par3 , τουριστικό

κατάλυμα και Λέσχη του Golf, αθλητικό κέντρο με γήπεδα τένις, βόλλεϋ, μπάσκετ, futsal 5×5, χώροι στάθμευσης κλπ., με μεικτό Σ.Δ 0,2 και συνολική επιφάνεια δόμησης $129.519,06 \text{ τ.μ} \times 0,20 =$ **25.903,81 τ.μ.**

Άρα το ολικό σύνολο της επιφάνειας δόμησης μπορεί να ανέλθει σε $180.838,48 + 25.903,81 =$ **206.742,29 τ.μ.**

Στο πλαίσιο της πρόνοιας για τη διατήρηση του αξιόλογου τοπίου και των αρχών σχεδιασμού της ήπιας πολεοδομικής οργάνωσης και ανάπτυξης της δόμησης στο Σενάριο 3 προβλέπεται ότι η συνολική δόμηση και στις δύο παραπάνω Ζώνες δεν θα ξεπεράσει τις 199.000,00τ.μ .

Έκταση 96.721,30 τ.μ (ρέματα και δασικά τμήματα) παραμένουν αδόμητες και ελεύθερες από δόμηση και η περιοχή προς ανάπτυξη περιορίζεται στα 1.033.711,46τ.μ. (από την αρχική/συνολική έκταση των 1.130.432,76τ.μ).

Η δυναμικότητα των δύο ξενοδοχειακών μονάδων που αναπτύσσονται στο ακίνητο θα ανέλθει σε **600 συνολικά** κλίνες, ενώ είναι σαφές ότι στο Σενάριο αυτό η έμφαση γίνεται στην ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας με τη δημιουργία ενός υψηλών προδιαγραφών θερέτρου προσέλκυσης κατοίκων για μακροχρόνια / μόνιμη κατοίκηση από το εξωτερικό αλλά και από όλη τη χώρα.

Οι παραπάνω χρήσεις οργανώνονται και αναπτύσσονται, σε :

- 13 γειτονιές με κατοικίες (830 περίπου) στις οποίες χωροθετούνται και εμπορικά καταστήματα για την εξυπηρέτηση των κατοίκων και επισκεπτών
- 2 ξενοδοχειακές μονάδες συνολικής δυναμικότητας 300 δωματίων
- ένα Ιατρείο (Α βαθμίδας) και ένα φαρμακείο για την εξυπηρέτηση των αναγκών των κατοίκων και επισκεπτών
- μικρό γκολφ (9 οπών par 3) και λοιπές αθλητικές εγκαταστάσεις και υποδομές φιλοξενίας (ξενοδοχειακά/τουριστικά καταλύματα)
- εστιατόρια
- πολιτιστικές εγκαταστάσεις (π.χ. μουσείο ελιάς ή και άλλων τοπικών προϊόντων)
- πλατείες – χώροι πρασίνου
- δίκτυα πράσινων διαδρόμων και παράκτιων διαδρομών(όπως παραρεμάτια μονοπάτια, παράκτιος πεζόδρομος κ.ά)

- ο εγκατάσταση ερευνητικού/εκπαιδευτικού/επιμορφωτικού κέντρου στον πρωτογενή τομέα και καινοτόμες δράσεις καλλιέργειών

Χωροθέτηση καταφυγίου τουριστικών σκαφών, ελικοδρομίου και funicular/ανελκυστήρα

Τα Π.Δ. των ΕΣΧΑΣΕ προβλέπεται να περιέχουν ρυθμίσεις χωροθέτησης ή και σχεδιασμού για ζώνες αιγιαλού και παραλίας, με στόχο τη δημιουργία και τουριστικών λιμένων (μαρίνων ή καταφυγίων τουριστικών σκαφών) και στο πλαίσιο αυτό θα προωθηθεί η διαδικασία χωροθέτησης του προτεινόμενου τουριστικού λιμένα. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με το ν. 3986/2011, για την κατηγορία χρήσεων Τουρισμού – Αναψυχής προβλέπεται η δυνατότητα δημιουργίας τουριστικού λιμένα, όπως αυτός ορίζεται στο άρθρο 29 του ν. 2160/93 όπως αυτός ισχύει.

Η χωροθέτηση του τουριστικού λιμένα θα γίνει στο παράκτιο μέτωπο του ακινήτου, στο νότιο τμήμα του παράκτιου μετώπου της συνολικής έκτασης στην ευρύτερη περιοχή των Νωπηγείων. Ο τουριστικός λιμένας εξυπηρέτησης σκαφών αναψυχής αποτελεί καίρια υποδομή για μια υψηλού επιπέδου παραθαλάσσια παραθεριστική/τουριστική ανάπτυξη. Η ταυτόχρονη εξασφάλιση μόνιμης θέσης ελλιμενισμού σκάφους στο θαλάσσιο μέτωπο της επενδυτικής πρότασης ολοκληρωμένης τουριστικής ανάπτυξης, αποτελεί ιδιαίτερα σημαντική παράμετρο για τη βιωσιμότητα της ανάπτυξης. Σε πολλά παρόμοια συγκροτήματα που έχουν ήδη αναπτυχθεί ή είναι υπό ανάπτυξη στην ευρύτερη περιοχή της ανατολικής Μεσογείου, ο λιμένας σκαφών αναψυχής αποτελεί κομβικό σημείο τόσο από λειτουργική άποψη όσο και από πλευράς προβολής. Επιπλέον, με την χωροθέτηση τουριστικού λιμένα, η ανάπτυξη θα προσφέρει τη δυνατότητα συνδυασμού διακοπών με σκάφος και διαμονής σε ξενοδοχείο/χερσαίο κατάλυμα ή ιδιόκτητη έπαυλη/κατοικία, που τα τελευταία χρόνια είναι ιδιαίτερα δημοφιλής σε άτομα υψηλής οικονομικής επιφάνειας. Η δυνατότητα αυτή θα προσέδιδε στο δυτικό τμήμα της Κρήτης μια νέα δυναμική προοπτική στον τομέα του τουρισμού, λαμβανομένου υπόψη του ισχυρού διεθνούς ανταγωνισμού. Ο εν λόγω τουριστικός λιμένας θα προσελκύσει και επισκέπτες υψηλής οικονομικής στάθμης, προσφέροντας επίσης ευκαιρίες εγκατάστασης νέων οικονομικών δραστηριοτήτων στην περιοχή, ενισχύοντας την τοπική οικονομία. Η σύνδεση του καταφυγίου τουριστικών σκαφών θα γίνει κατά κύριο λόγο με τη βασική οδό της περιοχής που θα πολεοδομηθεί, με όδευση που θα διαμορφωθεί ακολουθώντας τη μορφολογία του εδάφους της έκτασης και δευτερευόντως από την οδό προς Νωπήγεια. Επικουρικά και για την καλύτερη εξυπηρέτηση των κατοίκων των περιοχών στις υψηλότερες στάθμες και των επισκεπτών

σύμφωνα με το επενδυτικό σχέδιο του Ομίλου LEPTOS GROUP και επίσης έχουν «μετριαστεί» οι ενδεχόμενες αρνητικές επιπτώσεις, λαμβάνοντας υπόψιν ότι η προτεινόμενη οικιστική και τουριστική ανάπτυξη θα εξελιχθεί κατά φάσεις και θα ενισχύει την τοπική οικονομία χωρίς επιβαρύνσεις στο φυσικό περιβάλλον που δεν θα μπορούν να αντιμετωπιστούν κατά το σχεδιασμό με τη λήψη των κατάλληλων περιβαλλοντικών κατευθύνσεων και μέτρων.

7.2. Αξιολόγηση Εναλλακτικών Σεναρίων

Για την επιλογή του βέλτιστου χωρικού προσδιορισμού του ακινήτου, θα πραγματοποιηθεί σύγκριση των παραπάνω τεσσάρων σεναρίων και εκτίμηση της επίδρασής τους ως προς:

- την αναπτυξιακή προοπτική
- τις κοινωνικές επιπτώσεις
- το δημοσιονομικό όφελος

ενώ παράλληλα θα εκτιμηθούν τόσο από την άποψη της πολεοδομικής τους συμβατότητας όσο και από αυτή των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που κάθε σενάριο μπορεί να επιφέρει.

Η αξιολόγηση κάθε σεναρίου μεμονωμένα παρουσιάζεται στη συνέχεια.

7.2.1. Μηδενικό Σενάριο : Μηδενική Λύση

Η επιλογή του σεναρίου αυτού, που διατηρεί την υφιστάμενη κατάσταση στο ιδιοκτησιακό καθεστώς των επί μέρους ή του συνολικού ακινήτου, δεν προσφέρει καμιά αναπτυξιακή προοπτική και δεν δημιουργεί κανένα όφελος για την οικονομία και απασχόληση στο νησί ή τη χώρα. Συνεπώς δεν αναμένεται να έχει θετικές επιπτώσεις στους οικονομικούς και κοινωνικούς τομείς.

Όσον αφορά στη συμβατότητά του με τις στρατηγικές κατευθύνσεις του χωρικού και πολεοδομικού σχεδιασμού επίσης δεν ανταποκρίνεται στους όρους που έχουν τεθεί από το ισχύον Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο που προβλέπει κατευθύνσεις ενίσχυσης για την οργανωμένη ανάπτυξη τόσο της παραθεριστικής κατοικίας στις βόρειες ακτές της Κρήτης όσο και των τουριστικών μονάδων υψηλών προδιαγραφών και ποιότητας (ανάγκη ανάπτυξης με νέα χωρικά εργαλεία σχεδιασμού, όπως οι Π.Ο.Τ.Α και τα ΕΣΧΑΣΕ).

Περαιτέρω, όπως προαναφέρθηκε, η μη παραθεριστική- τουριστική ανάπτυξη της συγκεκριμένης έκτασης δεν εξασφαλίζει τη διατήρησή της ως αδόμητης και ούτε επίσης ότι μπορεί να διασφαλιστεί η καλή/αξιόλογη κατάσταση του φυσικού της περιβάλλοντος ή η απόδοσή της σε γεωργική

εκμετάλλευση του πρωτογενή τομέα. Επίσης οι υπάρχοντες κίνδυνοι αποσάρθρωσης, διάβρωσης και καθίζησης των εδαφών δεν επιτρέπουν την εκτίμηση ότι οι συνθήκες του φυσικού περιβάλλοντος δεν θα επιδεινωθούν στην περιοχή με την επιλογή αυτού του Σεναρίου της μηδενικής λύσης και της μη πραγματοποίησης οποιασδήποτε επέμβασης.

7.2.2. Σενάριο 1: Δόμηση με το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς σε δύο τμήματα (ΠΕΡΠΟ & ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ)

Η επιλογή του Σεναρίου αυτού ακολουθεί κατά ένα μέρος τους όρους και τις προϋποθέσεις ανάπτυξης που έχουν τεθεί από την ισχύουσα βεβαίωση του άρθρου 24 του ν.2508/1997, (αν και δεν είναι σαφής η χρονική ισχύς της Απόφασης αυτής, για τον λόγο αυτό διατυπώνεται η εναλλακτική ανάπτυξη του Σεναρίου 2 με το ενιαίο/συνολικό ακίνητο ως Π.Ο.Τ.Α.) .

Κατά το υπόλοιπο μέρος αξιοποιεί για την ανάπτυξη τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης σε γήπεδα προϋφιστάμενα ως αυτοτελή, άρτια και, κατά κανόνα ή παρέκκλιση οικοδομήσιμα (σύμφωνα με τις σχετικές βεβαιώσεις τους) στο ανάντη δυτικό και στο ανατολικό & νότιο τμήματα του συνολικού ακινήτου. Όπως υπολογίστηκε η δόμηση αυτή θα προοριζόταν για χρήση παραθεριστικής/τουριστικής κατοικίας και θα ανερχόταν σε 10.824 τ.μ

Όμως η δυνατότητα να ανοικοδομηθεί η περιοχή προς ανατολάς της περιοχής ΠΕΡΠΟ, με τις διατάξεις της «εκτός σχεδίου», κατά αποσπασματικό τρόπο, χωρίς προγραμματισμό και σχεδιασμό εναρμονισμένο με το σχεδιασμό της ΠΕΡΠΟ, θεωρείται ότι θα είχε σοβαρές δυσμενείς επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον και το τοπίο, λαμβανομένου υπόψη και του προαναφερθέντος σημαντικού μεγέθους της δυνατότητας αυτής (10.824 τ.μ). Η εκτιμώμενη κατανομή της σε διάσπαρτες κατοικίες (50 – 100 κατοικίες) χωρίς σχεδιασμό και οργάνωση της εξυπηρέτησης και πρόσβασής τους, είναι αναμενόμενο να έχει ανεπιθύμητες λειτουργικές επιπτώσεις και αισθητικής μορφής επιβαρύνσεις στο δυτικό προς πολεοδόμηση τμήμα της ΠΕΡΠΟ αλλά και στο ευρύτερο εν γένει τοπίο.

Επίσης τα παραπάνω πολεοδομικά και περιβαλλοντικά προβλήματα με τις διαφορετικές διαδικασίες των δύο διαφορετικών καθεστώτων αδειοδότησης και έγκρισης αξιολογούνται αρνητικοί παράγοντες για την εύρυθμη και κατά το δυνατό ταχεία αδειοδότηση των έργων της επένδυσης καθώς και για την απρόσκοπτη και αποτελεσματική διαχείριση της λειτουργίας της. Στο πλαίσιο αυτό η λύση του Σεναρίου 1 αξιολογείται ως προβληματική τόσο από πλευράς περιβαλλοντικής, πολεοδομικής όσο και από πλευράς των περιορισμένων δυνατοτήτων στη δημιουργία ενός

λειτουργικού, οργανωμένου και βιώσιμου σχεδίου ανάπτυξης που θα συνεισέφερε στην τοπική οικονομία και θα δημιουργούσε δημόσιο όφελος.

7.2.3. Σενάριο 2: Δόμηση ως περιοχής Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης – Π.Ο.Τ.Α.

Στο Σενάριο 2 η έμφαση βρίσκεται στην τουριστική και όχι στην ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας. Είναι ένα αναπτυξιακό μοντέλο που δεν υιοθετείται από τον επενδυτικό Όμιλο γιατί δεν θεωρείται ως το καταλληλότερο μοντέλο βιωσιμότητας για την συγκεκριμένη περιοχή. Η ιδιαίτερα ενισχυμένη τουριστική ανάπτυξη της έκτασης προκύπτει αφού, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις θα πρέπει να προβλεφθεί η δημιουργία ξενοδοχείων δυναμικότητας, του πολύ μεγάλου αριθμού των 6.328 κλινών, της ανάπτυξης ως ενιαίου του συνολικού ακινήτου με το θεσμικό εργαλείο των Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α).

Η συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε **226.000 τ.μ.** περίπου και για την χρήση της παραθεριστικής κατοικίας μπορεί να διατεθεί τμήμα της παραπάνω δόμησης μέχρι τα 67.800 τ.μ (30% για τις Π.Ο.Τ.Α). Αυτή θα είναι η επιφάνεια που θα είναι δυνατόν να διατεθεί για παραθεριστικές κατοικίες προς πώληση και συνεπώς η ένταση του επιχειρηματικού σχεδίου μεγεθύνει τον τουριστικό χαρακτήρα του με επαγόμενη ενίσχυση του φαινομένου της εποχικότητας και της συσσώρευσης πληθυσμού σε μικρό χρονικό διάστημα(θερινή περίοδος), στοιχείο που , σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του ισχύοντος χωροταξικού σχεδιασμού (Γενικό, Περιφερειακό Χωροταξικά Πλαίσια), σινοστάται να αντιστραφεί με την προώθηση επενδύσεων που αποσκοπούν στη διεύρυνση της περιόδου επισκεψιμότητας των προορισμών τουρισμού/παραθερισμού.

Ως προς τις επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον, από το παραπάνω μέγεθος της συνολικής δόμησης, πρέπει να σημειωθεί ότι:

- Η μεγαλύτερη επιφάνεια δόμησης και κάλυψης συνεπάγεται μεγαλύτερο ποσοστό κατάληψης του εδάφους του γηπέδου για την ανάπτυξη της δόμησης και των υποδομών εξυπηρέτησής του (κτίρια και διαμορφώσεις εσωτερικού δικτύου οδών και μονοπατιών – πεζοδρόμων) καθώς και μεγαλύτερα μεγέθη πληθυσμού.
- Οι πρόνοιες της Π.Ο.Τ.Α εξασφαλίζουν, στοιχειωδώς όμως, την προστασία των υφισταμένων ρεμάτων, καθώς δεν προβλέπεται ρητά η οριοθέτησή τους ώστε να καταγραφεί η κοίτη, οι

όχθες τους και η υπάρχουσα βλάστηση που θα διασφάλιζαν, με τη δέουσα επιστημονική επάρκεια, την προστασία τους⁷.

- Η δημιουργία τουριστικών μονάδων και η αυξημένη δυναμικότητα των 6.328 κλινών συνεπάγεται μεγαλύτερα μεγέθη πληθυσμού στη συνολική έκταση και επομένως θα απαιτηθούν αυξημένες ποσότητες ανάλωσης πόρων και εδάφους για την ικανοποίηση των αναγκών τους από ό,τι σε ένα γήπεδο (μεγαλύτερο μήκος δύο οδικών εσωτερικών προσβάσεων στην παραλία και στο καταφύγιο τουριστικών σκαφών, μεγαλύτερη ποσότητα νερού, δύο εγκαταστάσεις αφαλάτωσης και βιολογικών καθαρισμών κ.λπ.).
- Επιπλέον η μεγαλύτερη τουριστική ανάπτυξη εντείνει την εποχικότητα και τα φαινόμενα «κορεσμού» στη θερινή περίοδο αιχμής με αντίστοιχα προβλήματα της Φ.Ι της ευρύτερης περιοχής.

7.2.4. Σενάριο 3: Ανάπτυξη με το ισχύον Θεσμικό Πλαίσιο Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ)

Η επιλογή του Σεναρίου αυτού ακολουθεί το θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο των Στρατηγικών Επενδύσεων με την κατάρτιση και έγκριση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ), με το άρθρο 24 του ν. 3894/2010 «Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης στρατηγικών επενδύσεων» (Α' 204/02.12.2010), όπως έχει συμπληρωθεί και ισχύει και τον ν. 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015» (ΦΕΚ: Α 152)και ειδικότερα τις διατάξεις του Β' Κεφαλαίου (άρθρα 11 έως 14 Α). Παράλληλα όμως υιοθετεί για την ανάπτυξη της δόμησης σε ένα ενιαίο ακίνητο, τα βασικά μεγέθη του **Σ.Δ. (0,20)** και του ποσοστού κάλυψης (**50%**), που έχουν καθοριστεί από το παραπάνω πλαίσιο. Επίσης προτείνει τη συμπλήρωση ορισμένων χρήσεων, οι οποίες είναι χρήσεις που επιτρέπονται στο πλαίσιο της ισχύουσας σήμερα επίκαιρης νομοθεσίας για τον τουριστικό σχεδιασμό, όπως έχουν εξελιχθεί στο πλαίσιο του παραπάνω ν. 3986/2011 (αλλά και στην ειδική τουριστική νομοθεσία του ν. 2160/1993, όπως έχει συμπληρωθεί και ισχύει).

Η λύση αυτή αξιοποιεί τις δυνατότητες των σύγχρονων εργαλείων οργανωμένης τουριστικής/παραθεριστικής ανάπτυξης μέσω του ειδικού χωρικού σχεδιασμού για τον προσδιορισμό της επενδυτικής ταυτότητας της έκτασης στο σύνολό της, τηρώντας ταυτόχρονα στο

⁷ Σε περίπτωση όμως Πολεοδόμησης της ΠΟΤΑ θα ήταν απαραίτητο να γίνει αυτή η οριοθέτηση.

αρχικό στάδιο σχεδιασμού την προβλεπόμενη από την οικεία περιβαλλοντική νομοθεσία διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (ΣΠΕ) των επιπτώσεων του προτεινόμενου επενδυτικού σχεδίου με την εκπόνηση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, που θα οδηγήσει στον καθορισμό και περιβαλλοντικών όρων, μαζί με την έγκριση του ειδικού σχεδίου χωρικής ανάπτυξής της.

Στο πλαίσιο αυτό, η μελλοντική ανάπτυξη σχεδιάζεται εξ' αρχής ολοκληρωμένα με εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων και αναμένεται να έχει θετικές επιπτώσεις τόσο στην οικονομία όσο και στην κοινωνία με την αύξηση της απασχόλησης στο νησί και τη χώρα αλλά παράλληλα να εξασφαλίσει την νομιμότητα για την ασφαλή υλοποίηση του έργου και της επένδυσης.

Ως προς τις επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον πρέπει να σημειωθεί ότι στο Σενάριο III:

- Εξασφαλίζεται, με τη δέουσα επιστημονική και νομική επάρκεια, ο σχεδιασμός των οριογραμμών των μικρών ρεμάτων και των εκατέρωθεν ζωνών προστασίας τους, καθώς και η καταγραφή των αξιόλογων στοιχείων και της βλάστησης που πρέπει να διατηρηθεί.
- Η δυναμικότητα των ξενοδοχειακών κλινών περιορίζεται σημαντικά έναντι του Σεναρίου 2. Η δυναμικότητα αυτή είναι αναγκαία και κατάλληλη για τη βιωσιμότητα της στρατηγικής επένδυσης και το πεδίο στο οποίο δραστηριοποιείται ο Επιχειρηματικός όμιλος που θα υλοποιήσει την επένδυση.
- Η συνολική δόμηση στο ακίνητο είναι μικρότερη και επομένως περιορίζεται ο πληθυσμός και οι ανάγκες εξυπηρέτησής του και ανάλωσης φυσικών πόρων καθώς και οι επιφάνειες σε τεχνικά έργα υποδομών.
- Η ανάπτυξη κατά κύριο λόγο της παραθεριστικής κατοικίας σε ένα ολοκληρωμένο παραθεριστικό και τουριστικό θέρετρο (με τις ανάλογες υψηλού επιπέδου υπηρεσίες και δραστηριότητες) αποτελεί το πλέον σύγχρονο μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης που είναι ικανό να προσελκύει μεγάλο αριθμό επισκεπτών καθ' όλη τη διάρκεια του έτους παρέχοντας δραστηριότητες και εμπειρίες, που εκτείνονται σε όλες τις εποχές και αφορούν όλες τις γενιές επισκεπτών
- Ο σχεδιασμός αυτός εξασφαλίζει την εναρμόνιση με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού για διεύρυνση της τουριστικής σεζόν και αντιμετώπιση/αντιστροφή της εποχικότητας και των φαινομένων «κορεσμού» στη θερινή περίοδο αιχμής καθώς και

των αντίστοιχων προβλημάτων της τουριστικής Φ.Ι της ευρύτερης περιοχής. Παράλληλα εξασφαλίζει την πρόσβαση του κοινού στην ακτή, με τη διαμόρφωση κοινόχρηστων χώρων περιπάτου και προσβάσεων στο παραλιακό μέτωπο.

- Ο σχεδιασμός της ανάπτυξης στη συνολική έκταση επιτρέπει την ορθολογική διαχείριση των φυσικών πόρων και του εδάφους για την ικανοποίηση των αναγκών της από ό,τι σε δύο γήπεδα με διαφορετικό εγκριτικό και αδειοδοτικό καθεστώς (ενιαίες διαδικασίες, περιορισμός γραφειοκρατίας, ολοκληρωμένη αντιμετώπιση οργάνωσης οδικών προσβάσεων στην παραλία και στο καταφύγιο τουριστικών σκαφών, ευχερέστερες εκτιμήσεις αναγκών σε φυσικούς πόρους και εγκαταστάσεις υποδομών κ.λπ.).

Η λύση αυτή, της υπαγωγής στο θεσμικό πλαίσιο των στρατηγικών επενδύσεων και ο ολοκληρωμένος χωρικός και περιβαλλοντικός σχεδιασμός με το ΕΣΧΑΣΕ και τη ΣΜΠΕ του ακινήτου με την υιοθέτηση των μικρότερων βασικών μεγεθών ανάπτυξης της δόμησης σε αυτό, αναμένεται βέβαια να έχει επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον, όμως αυτές θα εκτιμηθούν και θα μπορούν να αντιμετωπιστούν μέσα από τον καθορισμό των κατάλληλων κατευθύνσεων και περιβαλλοντικών μέτρων/όρων. Σημαντικά θετικές αναμένεται να είναι οι επιπτώσεις στην κοινωνία από την υλοποίηση της σχεδιαζόμενης επένδυσης καθώς και στην τοπική οικονομία και την απασχόληση.

Η λύση αυτή (Σενάριο 3), όπως και εν μέρει η προηγούμενη, αξιοποιεί τις δυνατότητες των σύγχρονων εργαλείων οργανωμένης οικιστικής και τουριστικής ανάπτυξης μέσω του ειδικού χωρικού σχεδιασμού για τον προσδιορισμό της επενδυτικής ταυτότητας της έκτασης στο σύνολό της (ΕΣΧΑΣΕ), τηρώντας ταυτόχρονα την προβλεπόμενη από την οικεία περιβαλλοντική νομοθεσία διαδικασία στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης των επιπτώσεων του προτεινόμενου σχεδίου με την εκπόνηση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, που θα οδηγήσει στον καθορισμό και περιβαλλοντικών όρων, μαζί με την έγκριση του ειδικού σχεδίου χωρικής ανάπτυξης της.

Η λύση αυτή, της υπαγωγής στο θεσμικό πλαίσιο των στρατηγικών επενδύσεων και ο ολοκληρωμένος χωρικός και περιβαλλοντικός σχεδιασμός με το ΕΣΧΑΣΕ και τη ΣΜΠΕ του ακινήτου, με την υιοθέτηση των επιτρεπόμενων βασικών μεγεθών ανάπτυξης της δόμησης σε μικρότερη επιφάνεια του ακινήτου ($904,192+129,519=1.033,711$ στρεμ από τα 1.130,432 στρεμ), όπως

προβλέπονται στο πλαίσιο του ν. 3986/2011, αναμένεται να έχει μικρότερες επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον από αυτές της περίπτωσης του Σεναρίου 2.

Μεταξύ των παραπάνω φαίνεται ότι το Σενάριο 3, με το οποίο παρέχεται η δυνατότητα ενός σύγχρονου χωρικού σχεδιασμού στο ακίνητο, εντός των πλαισίων των υφιστάμενων κατευθύνσεων και ρυθμίσεων που ορίζει ο σύγχρονος χωρικός σχεδιασμός (χωροταξικός και πολεοδομικός), εξασφαλίζει τις βέλτιστες συνθήκες για τη βιώσιμη ανάπτυξη της παραθεριστικής και τουριστικής χρήσης με τις μικρότερες για το φυσικό περιβάλλον επιπτώσεις.

Αποτελεί μια πρόταση ευμενέστερης χωρικής οργάνωσης από την υφιστάμενη στην άμεση και ευρύτερη περιοχή:

- για το οικιστικό περιβάλλον,
- για το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον,
- για τους κατοίκους,
- για τους επισκέπτες- τουρίστες,

καθώς προβάλλει την ιδιαιτερότητά της, ενισχύει την ελκυστικότητά της ως τόπο παραθερισμού - τουρισμού- αναψυχής και αναβαθμίζει τη γενικότερη αισθητική ταυτότητα της περιοχής.

Βασικό κριτήριο της πρότασης είναι η ανάπτυξη των χρήσεων Παραθεριστικού - τουριστικού χωριού και Τουρισμού – αναψυχής στην περιοχή του Δ. Πλατανιά όπου βρίσκεται το ακίνητο με σεβασμό προς το φυσικό και το ευρύτερο πολιτιστικό περιβάλλον της περιοχής. Αναγνωρίζεται ότι το φυσικό τοπίο και οι αξιόλογες ακτές και οι σχηματισμοί της παραλίας και των μικρών μορφολογικών κοιλοτήτων των ρεμάτων, το τοπίο και μεμονωμένα στοιχεία όπως βράχοι και ξερολιθιές αποτελούν στοιχεία που θα καθορίσουν τις αρχές για την οργάνωση και τον σχεδιασμό των 13 (ενδεικτικά στο παρόν στάδιο)γειτονιών της παραθεριστικής κατοικίας , των 2 ξενοδοχείων αλλά και της περιοχής του Γκόλφ και του καταφυγίου τουριστικών σκαφών ώστε ο προς δημιουργία νέος οικισμός σε έναν χρονικό προγραμματισμό μέχρι 28 έτη (ενδεικτικά σε επτά φάσεις των 4 ετών /φάση) να αποτελέσει ένα σημαντικό παραθεριστικό - τουριστικό πόλο/θέρετρο του Δ. Πλατανιά αλλά και της Κρήτης και της Χώρας που θα προσελκύσει σταδιακά πληθυσμό και επισκέπτες-τουρίστες της τάξης των 3.056-6.000 ατόμων και εξασφαλίζοντας τους καλύτερους δυνατούς όρους διαβίωσης στην περιοχή, σαφώς σε συνδυασμό με το φυσικό περιβάλλον , τη μορφολογία του εδάφους και το δομημένο περιβάλλον (αρχιτεκτονική συγκρότηση στο χωρικό πρότυπο των άλλων οικισμών της περιοχής).

Συνεπώς, οποιαδήποτε επέμβαση γίνεται με αρχή την ελάχιστη δυνατή όχληση στο φυσικό περιβάλλον της περιοχής, με στόχο τη διατήρηση και αύξηση της αξίας και του χαρακτήρα του ακινήτου. Είναι ουσιαστικά μία εξισορροπητική συνδυαστική εναλλακτική αξιοποίηση, η οποία στοχεύει στην ανάπτυξη με κύριο γνώμονά της τον σεβασμό στον χώρο και το φυσικό περιβάλλον. Διασφαλίζει τη βιωσιμότητα του επενδυτικού σχεδίου και αναστρέφει την, χωρίς νέες επενδύσεις, υφιστάμενη κατάσταση, η οποία ενέχει και σοβαρούς περιβαλλοντικούς κινδύνους από την εγκατάλειψη των επί μέρους αγροτεμαχίων και συνιστά, τη βέλτιστη λύση ως προς τις αναμενόμενες επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΠΡΟΤΑΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

8.1. Χωρικός Προορισμός (Επενδυτική Ταυτότητα) Ακινήτου

8.1.1. Προτεινόμενη Γενική Οργάνωση

Η συγκεκριμένη επένδυση αποσκοπεί στο να αποτελέσει ένα πολύ υψηλού επιπέδου ολοκληρωμένο παραθεριστικό και τουριστικό θέρετρο, το οποίο ταυτόχρονα θα αντιπροσωπεύει το πλέον σύγχρονο μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης διεθνώς. Βασικός στόχος είναι να προσελκύει έναν ικανό αριθμό επισκεπτών καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, για τη συμμετοχή τους σε δραστηριότητες και εμπειρίες, που εκτείνονται σε όλες τις εποχές και αφορούν όλες τις γενιές ηλικιών, δημιουργώντας ένα περιβάλλον στο οποίο θα συνυπάρχει αφενός η αυθεντικότητα ενός «χωριού» με γειτονιές και οικογενειακή ατμόσφαιρα και αφετέρου υψηλών προδιαγραφών ανέσεις και πολυτελείς παροχές με σύγχρονες ξενοδοχειακές και εν γένει τουριστικές υποδομές, βάσει του πλέον σύγχρονου πολεοδομικού και περιβαλλοντικά βιώσιμου σχεδιασμού. Η οικιστική ανάπτυξη του έργου θα ακολουθεί υψηλές προδιαγραφές αισθητικής της αρχιτεκτονικής σύνθεσης που εναρμονίζεται/ενσωματώνεται στο μικρο-περιβάλλον, υπηρετώντας την ποικιλία και τις ήπιες μορφολογικές παρεμβάσεις σε αυτό και αποφεύγοντας την «επανάληψη» τυποποιημένων μορφολογικά μοντέλων. Όλες οι κατασκευές θα συνδυάζονται με έργα ανάδειξης των φυσικών στοιχείων του περιβάλλοντος και εκτεταμένης φύτευσης και δενδροφύτευσης.

Το Έργο στοχεύει στο σχεδιασμό ολοκληρωμένης ανάπτυξης εγκαταστάσεων τουρισμού και παραθερισμού, στην προώθηση ειδικών τουριστικών υποδομών που αποσκοπούν και στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, καθώς διαθέτει Γήπεδο Golf 9 οπών par 3, golf club και Καταφύγιο Τουριστικών σκαφών.

Θα λειτουργεί ως πρότυπη πιλοτική επένδυση εισάγοντας στη χώρα μας το προϊόν της τουριστικής παραθεριστικής κατοικίας η οποία λειτουργεί συνδυαστικά και ως τουριστική υποδομή με αποτέλεσμα την βέλτιστη αξιοποίηση των υποδομών και την επίτευξη πληρότητας και παρουσίας κατοίκων/επισκεπτών - τουριστών καθ' όλη την διάρκεια του χρόνου.

Το Έργο στοχεύει επίσης στη δημιουργία, καθ' όλη τη διάρκεια του έτους μεγάλου αριθμού άμεσων θέσεων εργασίας, τόσο κατά το στάδιο της κατασκευής όσο και κατά τη μόνιμη λειτουργία του και

να συνδράμει σημαντικά στην ανατροπή της φθίνουσας πληθυσμιακής τάσης στη περιοχή και στην ανάπτυξη νέων δραστηριοτήτων με σημαντικό αριθμό νέων άμεσων και έμμεσων θέσεων εργασίας. Πέραν του τριτογενούς τομέα, προσφέρει σημαντική ανάπτυξη στον πρωτογενή και δευτερογενή τομέα, καθώς το Έργο δημιουργεί σημαντική επιπρόσθετη ζήτηση για προμήθειες σε τοπικά προϊόντα.

Όσον αφορά στην ευρύτερη περιοχή της Π.Ε Χανίων, η υλοποίηση του Έργου θα είναι πρότυπη και θα οδηγήσει σε ποιοτική βελτίωση της προσφοράς τόσο της παραθεριστικής κατοικίας, όσο και του τουριστικού προϊόντος και των συναφών υπηρεσιών αναψυχής – ευεξίας εναρμονιζόμενο με τις στρατηγικές κατευθύνσεις του Π.Χ.Π.της Περιφέρειας Κρήτης για απεξάρτηση από το μαζικό και εποχικό τουρισμό.

Το Ειδικό Σχέδιο Ανάπτυξης της Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) του «Costa Noxia», περαν της συμβολής του στην πληθυσμιακή «τόνωση» της ευρύτερης περιοχής και τη συμβολή στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, δημιουργεί πολλαπλά οφέλη, όπως:

- νέες πηγές εισοδήματος, με αποτέλεσμα μεγαλύτερη ανάπτυξη και απασχόληση.
- τη μείωση των περιβαλλοντικών, οικονομικών, κοινωνικών επιπτώσεων και πιέσεων που προκαλεί η συγκέντρωση του τουρισμού σε λίγους μήνες μέσα στον χρόνο.
- τη δημιουργία νέων δραστηριοτήτων που στηρίζουν τη διατήρηση και την ανάπτυξη της κληρονομιάς της περιοχής.

Η προτεινόμενη γενική οργάνωση της έκτασης ως προς τις χρήσεις γης, την ανάπτυξη της δόμησης και την οργάνωση των βασικών τεχνικών υποδομών παρουσιάζονται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα της Πρότασης του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης της Στρατηγικής Επένδυσης, κλίμακας 1:1000.

Οργανώνονται δύο ζώνες προς πολεοδόμηση & ανάπτυξη χρήσεων γης στο ακίνητο με συνολική επιφάνεια Ζωνών τα 1.033.714,46 τμ. (από την αρχική/συνολική επιφάνεια του ακινήτου 1130.432,00τ.μ.) και ειδικότερα:

- 1. Ζώνη 1** (973.548,83 τ.μ.) : προς πολεοδόμηση παραθεριστικού – τουριστικού χωριού, του άρθρου 11 του ν.3986/2011, σε έκταση 904.192,40 τ.μ. και
- 2. Ζώνη 2** (156.883,93τ.μ.) : προς ανάπτυξη τουρισμού – αναψυχής , του άρθρου 11 του ιδίου ν.3986/2011, σε έκταση 129.519,06 τ.μ.

Στόχος της επένδυσης είναι να δημιουργηθεί ένα υψηλού επιπέδου θέρετρο με χρήσεις παραθεριστικού – τουριστικού χωριού και ζώνες ειδικής υποδομής (Γκολφ και τουριστικό λιμάνι) και δύο ξενοδοχειακά καταλύματα που θα περιλαμβάνουν όλες τις ανέσεις και θα δύνανται να προσφέρουν όλες τις υπηρεσίες, οι οποίες θεωρούνται, ως ιδανικές, για διαμονή παραθερισμού και μόνιμης κατοίκησης, καθώς και για την εποχική διαμονή από ταξιδιώτες/επισκέπτες με υψηλή οικονομική και κοινωνική στάθμη.

Φορέας της επένδυσης είναι η εταιρεία «ΚΡΕΤΑΝ ΣΑΝ ΕΝΤ ΣΗ ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με διακριτικό τίτλο «CRETAN SUN AND SEA DEVELOPMENTS A.E» η οποία ιδρύθηκε στις 04/10/1999 με έδρα της το Δήμο Χανίων και η οποία είναι μέλος του Ομίλου LEPTOS GROUP, ο οποίος βασικά εδρεύει στην Κύπρο και αποτελείται πέρα των 65 εταιρειών που δραστηριοποιούνται σε τομείς διαχείρισης μεγάλων και πρότυπων οικιστικών και άλλων χρήσεων συγκροτημάτων, κατασκευών, ταξιδιωτικών γραφείων και τουρισμού ειδικών ενδιαφερόντων. Επίσης έχει ιδρύσει και λειτουργεί το Ιδιωτικό Πανεπιστήμιο Νεάπολις και το νοσοκομείο Iasis που εδρεύουν στην Κύπρο. Απασχολεί πάνω από 1500 εργαζόμενους και διατηρεί γραφεία και συνεργασίες σε 75 χώρες. Η εμπειρία του εν λόγω Ομίλου σε παρόμοια έργα που έχει αναλάβει και υλοποιεί στην Κύπρο και στην Ελλάδα μετά βεβαιότητας προσδίδει στο παρόν εγχείρημα το πλεονέκτημα της εξειδίκευσης στη παροχή μοναδικών υπηρεσιών – εμπειριών στους μελλοντικούς κατοίκους και επισκέπτες του προς δημιουργία θερέτρου και διασφαλίζει την καλή λειτουργία των τουριστικών καταλυμάτων, των άλλων ειδικών τουριστικών υποδομών και των ειδικών χρήσεων που θα ιδρυθούν για την εξυπηρέτηση υπηρεσιών υγείας (ιατρείο Α΄ βαθμίδας) και έρευνας/ επιμόρφωσης στον πρωτογενή τομέα βιολογικών καλλιεργειών. Αποτέλεσμα της προσπάθειας θα είναι η εισαγωγή μίας ανώτατου επιπέδου καινοτομίας στην Ελληνική αγορά και η δημιουργία μίας πιλοτικής μονάδας - προτύπου για την υπόλοιπη χώρα. Η επένδυση θα έχει ως αποτέλεσμα σημαντικές εισροές συναλλάγματος, απόδοση φόρων στο Ελληνικό κράτος και αύξηση της απασχόλησης, διεύρυνσης της περιορισμένης χρονικά εποχικότητας κ.ά. Παράλληλα, σημαντική θα είναι και η πολλαπλασιαστική επίδραση της επένδυσης στην εθνική οικονομία καθώς και στην τοπική αναπτυξιακή προοπτική.

Οι παραπάνω χρήσεις οργανώνονται και αναπτύσσονται, ενδεικτικά στην παρούσα φάση, σε :

- 13 γειτονιές με κατοικίες (830 περίπου) στις οποίες χωροθετούνται και εμπορικά καταστήματα για την εξυπηρέτηση των κατοίκων και επισκεπτών
- 2 ξενοδοχειακές μονάδες συνολικής δυναμικότητας 300 δωματίων
- ένα Ιατρείο (Α βαθμίδας) και ένα φαρμακείο για την εξυπηρέτηση των αναγκών των κατοίκων και επισκεπτών
- μικρό γκολφ (9 οπών par 3) και λοιπές αθλητικές εγκαταστάσεις και υποδομές φιλοξενίας (ξενοδοχειακά/τουριστικά καταλύματα)
- Εστιατόρια
- πολιτιστικές εγκαταστάσεις (π.χ. μουσείο ελιάς ή και άλλων τοπικών προϊόντων)
- πλατείες – χώροι πρασίνου
- δίκτυα πράσινων χώρων και παράκτιων διαδρομών (όπως παραρεμάτια μονοπάτια, παράκτιος πεζόδρομος κ.ά)
- εγκατάσταση ερευνητικού/εκπαιδευτικού/επιμορφωτικού κέντρου στον πρωτογενή τομέα και καινοτόμες δράσεις καλλιέργειών

Συγκοινωνιακά το εσωτερικό δίκτυο του παραθεριστικού – τουριστικού χωριού (στο σύνολο των 13 γειτονιών του), θα εξυπηρετείται από έναν βασικό οδικό κλάδο κυκλοφορίας οχημάτων ο οποίος θα εξασφαλίζει την αναγκαία σύνδεση των γειτονιών μεταξύ τους, με τις εισόδους - εξόδους του οικισμού αλλά και με την περιοχή του προβλεπόμενου καταφυγίου τουριστικών σκαφών. Η νέα οδός πρόσβασης στο προς ανάπτυξη ακίνητο, θα έχει διακριτή σύνδεση με το πρωτεύον οδικό δίκτυο της περιοχής, ήτοι με τον ΒΟΑΚ και θα αποτελεί την κύρια πρόσβαση-διαδρομή άφιξης και αναχώρησης σε σχέση με τη χωροθέτηση των εισόδων της προς ανάπτυξη περιοχής. Ο κυκλοφοριακός φόρτος που θα εξυπηρετείται από τη νέα αυτή οδό πρόσβασης θα είναι της τάξης του 85% του συνολικού ημερήσιου κυκλοφοριακού φόρτου εισόδου-εξόδου προς την περιοχή ανάπτυξης. Ωστόσο, προτείνεται να υλοποιηθεί και έργο βελτίωσης/ αποκατάστασης της υφιστάμενης παραλιακής οδού σύνδεσης με τον οικισμό των Νωπηγείων καθώς η σύνδεση με αυτόν τον οικισμό κρίνεται απαραίτητη και σημαντική δεδομένου ότι γειτνιάζει με την περιοχή ανάπτυξης, εξυπηρετώντας παράλληλα και το κοινό που θα επισκέπτεται το παραλιακό μέτωπο και τις παράκτιες κοινόχρηστες διαμορφώσεις της επένδυσης. Εκτιμάται ότι περίπου το 15% θα εξυπηρετηθεί από την εναλλακτική παραλιακή σύνδεση που διέρχεται από τον οικισμό Νωπήγεια. Τόσο η σύνδεση με τον ΒΟΑΚ όσο και

η βελτίωση της παραλιακής οδού προς Νωπήγεια κρίνονται ως αναγκαία έργα εξωτερικής υποδομής της επένδυσης στο πλαίσιο του άρθρου 9 του ν.3894/2010.

Επιπροσθέτως, το γεγονός ότι η περιοχή της επένδυσης συνορεύει τόσο με φυσικές αναξιοποίητες όσο και με οργανωμένες παραλίες του νησιού, έχει διττή σημασία. Αρχικά αυξάνεται η ελκυστικότητα του ακινήτου, δημιουργώντας ένα ιδιαίτερο σκηνικό για τους παραθεριστές και τους επισκέπτες, ενώ από την άλλη σύμφωνα με τις προδιαγραφές της επένδυσης η φυσική ακτογραμμή και το μεγαλύτερο τμήμα του παραλιακού μετώπου θα προστατευτεί και η αξιοποίησή του θα είναι ήπια. Το γεγονός αυτό αναδεικνύει την εναρμόνιση της επένδυσης με τις τρέχουσες πολιτικές προστασίας και ολοκληρωμένης διαχείρισης του παράκτιου οικοσυστήματος. Καταλυτικά στα προηγούμενα δρα και η καλή ποιότητα των υδάτων, που έχει εντοπιστεί στην περιοχή σύμφωνα με επίσημα στοιχεία, η φροντίδα και διατήρηση της οποίας αποτελεί προτεραιότητα της προτεινόμενης επένδυσης για τη διατήρηση υψηλής ποιότητας προσφερόμενων υπηρεσιών. Η σύνδεση του καταφυγίου τουριστικών σκαφών θα γίνει με τη βασική οδό της περιοχής που θα πολεοδομηθεί, που θα χαραχθεί με την αναγκαία «ελικοειδή» διαμόρφωση για την προσαρμογή στη μορφολογία του εδάφους της έκτασης και δευτερευόντως και από την οδό προς Νωπήγεια .

Επικουρικά και για την καλύτερη εξυπηρέτηση των κατοίκων των περιοχών στις υψηλότερες στάθμες και των επισκεπτών της περιοχής του Golf και των υπολοίπων υποδομών από τις λιμενικές εγκαταστάσεις και για τον περιορισμό χρήσης οχημάτων δύναται να κατασκευαστεί καλωδιοκίνητος επικλινής σιδηρόδρομος (funicular) ή και επικλινής ανελκυστήρας, σε θέσεις κατάλληλες για την εξυπηρέτηση των ροών των πεζών που θα προσδιοριστούν στην επόμενη φάση της Πολεοδόμησης. Ανάλογους στόχους εξυπηρετεί η χωροθέτηση πίστας προσγείωσης/απογείωσης ελικοπτέρου που χωροθετείται στη βόρεια – ανατολική πλευρά του ακινήτου καθώς και υδάτινο πεδίο για την προσθαλάσσωση υδροπλάνου.

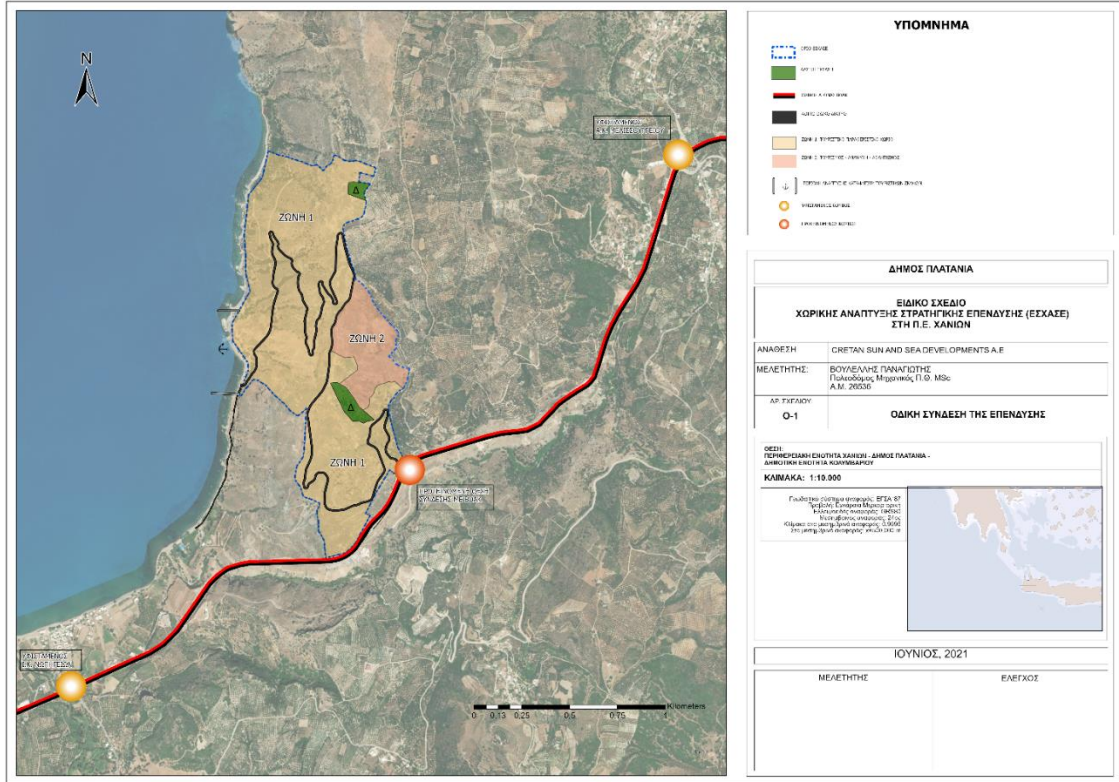
Όσον αφορά στο **ανθρωπογενές περιβάλλον**, η εναρμόνιση της επένδυσης με τα χαρακτηριστικά του τοπίου και της ιδιαίτερης μορφολογίας της πλαγιάς προς τον κόλπο του Κισσάμου αναμένεται να δημιουργήσει ήπιους όγκους προσαρμοσμένους στο έδαφος ή και υπόσκαφα κτίρια σε ορισμένες περιπτώσεις έντονων κλίσεων και σε κάθε περίπτωση θα γίνει με πλήρη σεβασμό στο πολιτιστικό, αισθητικό και αρχιτεκτονικό περιβάλλον της περιοχής. Σύμφωνα με τις προβλεπόμενες παρεμβάσεις, θα δοθεί ιδιαίτερη σημασία στον σχεδιασμό και εμπλουτισμό του τοπίου με τη

δημιουργία κήπων, αποτελούμενων από φυτά και δέντρα που ευδοκούν στην Κρήτη. Παράλληλα θα προβλέπονται δαπάνες εξοπλισμού και υποδομών που αξιοποιούν τεχνολογίες εξοικονόμησης ενέργειας και προστασίας του περιβάλλοντος. Η δέσμευση των επενδυτών για ήπια αξιοποίηση – ως ελεύθερων χώρων – των φυσικών κοιλοτήτων των 8 μικρών ρεμάτων και του παράκτιου μετώπου συνάδει με την προστασία και ανάδειξη αυτού σε συνδυασμό με το καταφύγιο τουριστικών σκαφών που θα λειτουργήσει ως σημαντική ειδική τουριστική υποδομή της Δυτικής Κρήτης.

Ιδιαίτερα σημαντικό θα είναι και το θετικό οικονομικό αποτύπωμα που θα δημιουργηθεί στους δύο Δήμους Πλατανιά και Κισσάμου αλλά και στην Π.Ε Χανίων, με νέες θέσεις εργασίας, αύξηση στη ζήτηση τοπικών προϊόντων της περιοχής αλλά και στην προσέλευση κατοίκων και επισκεπτών/τουριστών υψηλού οικονομικού επιπέδου, με άμεσα και έμμεσα οικονομικά αποτελέσματα τόσο για το νησί της Κρήτης όσο και για το σύνολο της χώρας.

Η επένδυση σχεδιάζεται με τέτοιο τρόπο ώστε να μην επιβαρύνει σημαντικά τις μεταφορικές και τεχνικές υποδομές της περιοχής υποδοχής της, μέσα από τις πρόνοιες που θα λαμβάνει για:

- Πολυμεσική πρόσβαση στην επένδυση μέσα από δύο προσβάσεις από το οδικό δίκτυο, όπως προαναφέρθηκε, από το καταφύγιο σκαφών και από το ελικοδρόμιο που θα χωροθετηθεί σε αυτή. Όλα τα παραπάνω αναμένεται να συμβάλλουν θετικά στη μείωση της όποιας υπερφόρτωσης του οδικού δικτύου από τις μετακινήσεις από και προς τη μονάδα και των επιπτώσεων από αυτή.
- Έξυπνη διαχείριση της ενεργειακής της κατανάλωσης, αξιοποίηση τεχνολογιών εξοικονόμησης ενέργειας και ΑΠΕ (ηλιακά panels).
- Έξυπνη διαχείριση της κατανάλωσης υδάτινων πόρων, με την αξιοποίηση κατάλληλων τεχνολογιών σε όλες τις λειτουργίες της και αξιοποίηση «γκρίζου» νερού για βοηθητικές χρήσεις (πχ. άρδευση της φύτευσης του περιβάλλοντος χώρου, δημιουργία μικρής λίμνης στη ζώνη του Γκολφ κ.ά).
- Διαχείριση των υγρών αποβλήτων της, μέσα από την δυνατότητα/επιλογή δημιουργίας μονάδας(ων) βιολογικού(ων) καθαρισμού για κάλυψη των αναγκών της(ων) πρώτης(ων) φάσης(ων) του έργου ή/και όλου του έργου, σε μόνιμη ή προσωρινή βάση αναλόγως και των εκάστοτε δεδομένων ύδρευσης και δημοτικού αποχετευτικού συστήματος, οικονομοτεχνικούς παράγοντες κ.λπ.



Χάρτης 53: Σύνδεση της επένδυσης με τον ΒΟΑΚ και την παραλιακή οδό προς Νωπήγεια

ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης και οι όροι δόμησης είναι αυτές του άρθρου 11 του ν. 3986/2011 και της παρ.ΙΙ.24.5. του άρθρου 1 του Π.Δ. 59/2018.

Αναλυτικά προβλέπονται τα παρακάτω :

Επιτρεπόμενες Χρήσεις γης

ΖΩΝΗ 1 : Παραθεριστικό – Τουριστικό χωριό

Σύμφωνα με την **παρ.Β.4Α. του άρθρου 11 του ν.3986/2011** , όπου επιτρέπονται ειδικότερα:

- α) παραθεριστική κατοικία
- β) τουριστικοί λιμένες (μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών)
- γ) περίθαψη
- δ) ξενοδοχεία
- ε) εγκαταστάσεις γκολφ
- στ) αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδα, γυμναστήρια κ.λπ.)
- ζ) κέντρα αναζωογόνησης (spa)
- η) εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής

θ) εμπορικά καταστήματα

ι) χώροι συνάθροισης κοινού.

ΖΩΝΗ 2 : Τουρισμού – αναψυχής ,

σύμφωνα με την **παρ.Β.1. του άρθρου 11 του ν.3986/2011**, όπου επιτρέπονται ειδικότερα:

α) Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κλπ.)

β) Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, υδροθεραπευτήρια κλπ.)

γ) τουριστικοί λιμένες, όπως μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών

δ) Κατοικία

ε) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών

στ) Καζίνο

ζ) Κοινωνική πρόνοια

η) Αθλητικές εγκαταστάσεις

θ) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις

ι) Θρησκευτικοί χώροι

ια) Περίθαλψη

ιβ) Χώροι συνάθροισης κοινού

ιγ) Εστίαση

ιδ) Αναψυκτήρια

ιε) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής

ιστ) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα)

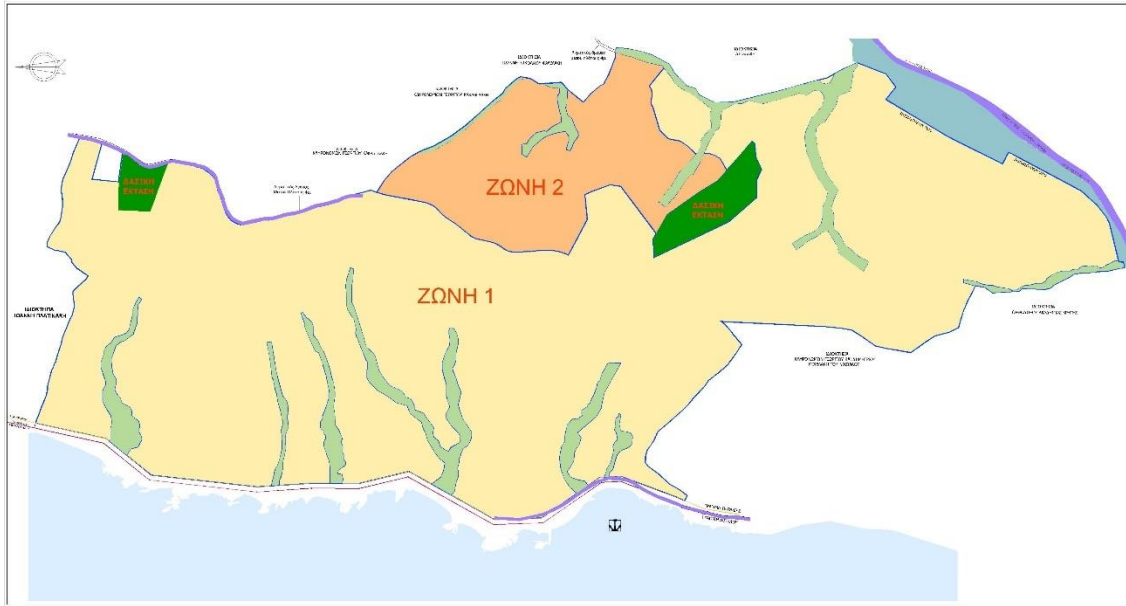
ιζ) Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων

ιη) Ελικοδρόμιο , επικλινής ανελκυστήρας & καλωδιοκίνητος σιδηρόδρομος (funicular)

ιθ) Ερευνητικό, εκπαιδευτικό & επιμορφωτικό κέντρο στον πρωτογενή τομέα και καινοτόμες δράσεις καλλιέργειών

ικ) Πολυλειτουργικό αγρόκτημα (άρθρο 52 του ν. 4235/2014, Α' 32)

ιλ) Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου.



Χάρτης 54: Χάρτης Ζωνών Χρήσεων γης

Επιτρεπόμενοι Όροι Δόμησης

Στη Ζώνη 1 καθορίζεται:

Σ.Δ : 0,20, στο σύνολο της Ζώνης και

- Μέχρι 0,40 στα Ο.Τ παραθεριστικής κατοικίας και
- Μέχρι 0,60 στα Ο.Τ λοιπών χρήσεων (ξενοδοχεία , Ιατρείο, Ερευνητικό/ εκπαιδευτικό/ επιμορφωτικό κέντρο, Καταστήματα και λοιπές χρήσεις)

Ποσοστό κάλυψης : Μέχρι **50%**, όπως προβλέπεται από το άρθρο 11 του ν.3986/2011

Μέγιστο ύψος κτιρίων τουριστικών /παραθεριστικών κατοικιών : 7,50 μ. και κτίρια διώροφα. Επιτρέπεται η δημιουργία τρίτου ορόφου σε εσοχή, σε απόσταση μεγαλύτερη των 30μ. από τη γραμμή αιγιαλού και υψόμετρο 15μ. από τη στάθμη της θάλασσας και μέγιστο ύψος 10,50μ. Ειδικά οι κεντρικές μονάδες των ξενοδοχείων μπορεί να είναι τριώροφες, ως τοπόσημα, μέγιστου ύψους 13,50μ.

Επιτρέπεται η κατασκευή στέγης, με επιπρόσθετο ύψος 2,0 μ., σύμφωνα με το ΝΟΚ (ν. 4067/2012, όπως ισχύει)

Επίσης για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του ΝΟΚ.

Στη Ζώνη 2 καθορίζεται:

Σ.Δ : 0,20, στο σύνολο της Ζώνης 2

Ποσοστό κάλυψης : Μέχρι **50%**, όπως προβλέπεται από το άρθρο 11 του ν.3986/2011

Μέγιστο ύψος κτιρίων : 7,50 μ. και κτίρια διώροφα. Ειδικά οι κεντρικές μονάδες ξενοδοχείων καθώς και κτιρίων ειδικών χρήσεων μπορεί να είναι τριώροφες, ως τοπόσημα, μέγιστου ύψους 13,50μ.

Επιτρέπεται η κατασκευή στέγης, με επιπρόσθετο ύψος 2,0 μ., σύμφωνα με το ΝΟΚ (ν. 4067/2012, όπως ισχύει)

Επίσης για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του ΝΟΚ.

Γενικές διατάξεις και κατευθύνσεις για την ΚΥΑ της πολεοδομικής μελέτης & τη δόμηση

- Το ποσοστό των κοινοχρήστων – κοινωφελών χώρων πρέπει να ανέρχεται στο 50% της πολεοδομούμενης έκτασης.
- Στον υπολογισμό του ποσοστού των κοινόχρηστων χώρων δεν συμπεριλαμβάνονται οι ζώνες εντός των οριογραμμών των ρεμάτων. Οι ζώνες αυτές μπορούν να χρησιμοποιηθούν μόνο ως κοινόχρηστοι χώροι και ειδικότερα, ως κοινόχρηστο πράσινο με διαδρομές μονοπατιών. Εντός αυτών επιτρέπεται η εκτέλεση έργων και κατασκευών για τη στήριξη των όχθων, καθώς και έργα διέλευσης του οδικού δικτύου, των δικτύων τεχνικών υποδομών και του δικτύου πεζοδρόμων και μονοπατιών, όπως θα καθοριστούν στην πολεοδομική μελέτη ύστερα και από την εκπόνηση και έγκριση της ΚΥΑ χωροθέτησής τους, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 παρ. 7 στ. του ν. 3986/2011.
- Επιβάλλεται η εξασφάλιση τουλάχιστον μιας (1) θέσης στάθμευσης ανά κατοικία εντός του οικοπέδου καθώς και χώροι στάθμευσης πλησίον των χώρων όπου επιτρέπονται άλλες χρήσεις. Παρόδια στάθμευση επιτρέπεται για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών.
- Επιβάλλεται η εξασφάλιση της πρόσβασης του κοινού προς την παραλία.
- Η αρτιότητα των οικοπέδων , που θα προβλεφθεί από τον πολεοδομικό κανονισμό της πολεοδομούμενης περιοχής δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 500 τ.μ.
- Εντός της απόστασης 20,0μ. από την οριογραμμή αιγιαλού, επιτρέπονται οι απολύτως αναγκαίες κατασκευές στήριξης πρανών διαμορφώσεων του περιβάλλοντος χώρου, η κατασκευή

κολυμβητικών δεξαμενών καθώς και εσωτερικό δίκτυο για τη σύνδεση των κτισμάτων (με δρόμο και μονοπάτια/πεζοδρόμους για πεζούς). Η εκτέλεση όλων των διαμορφώσεων και κατασκευών επιτρέπεται ύστερα από την εκπόνηση και έγκριση της ΚΥΑ χωροθέτησής τους, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13 του ν. 3986/2011 (ή της παρ. 7στ. του άρθρου 12 του ν.3986/2011).

- Επιτρέπεται η διαμόρφωση του εδάφους, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΝΟΚ. Περαιτέρω εξειδίκευση μπορεί να γίνει στη φάση της Πολεοδομικής Μελέτης για τις περιοχές που πολεοδομούνται.
- Υφιστάμενοι βραχώδεις σχηματισμοί συντηρούνται και προστατεύονται σε ελεύθερους /αδόμητους και κοινόχρηστους χώρους της Πολεοδομικής Μελέτης.
- Για τη διάνοιξη του απαραίτητου εσωτερικού οδικού δικτύου και του δικτύου κίνησης των πεζών ακολουθούνται οι ελάχιστες αποδεκτές διατομές ασφάλειας για την καλύτερη προσαρμογή τους στο επικλινές ανάγλυφο.
- Επιτρέπεται η δημιουργία υπόσκαφων κτιρίων. Περαιτέρω εξειδίκευση μπορεί να γίνει στη φάση της Πολεοδομικής Μελέτης για τις περιοχές που πολεοδομούνται.
- Τα κτίρια πρέπει να εντάσσονται στο ανάγλυφο του εδάφους και στο άμεσο φυσικό τους περιβάλλον με την αξιοποίηση της προσφερόμενης θέας, ενώ η διάταξη των εγκαταστάσεων πρέπει να γίνεται λαμβάνοντας υπόψη και τον κατάλληλο προσανατολισμό, αερισμό, φωτισμό και σκίαση.
- Πρέπει να προβλέπεται
 - α) Η κατάλληλη οργάνωση των δρόμων για κυκλοφορία σε ορισμένες ζώνες (π.χ Γκόλφ) μικρών ηλεκτρικών οχημάτων, όπως και σε ορισμένους πεζόδρομους και μονοπάτια σε όλη την έκταση.
 - β) Ο βιοκλιματικός σχεδιασμός των κτιρίων, με κατάλληλες μονώσεις και κατάλληλα υλικά και με εκτεταμένη χρήση φύτευσης στο έδαφος και στα δώματα των κτιρίων, όπου αυτό επιλεγεί ως αρμόζον αισθητικά.
- Πρέπει να επιδιώκεται κατά το δυνατό η εξοικονόμηση ενέργειας, με συστήματα ενεργειακής διαχείρισης, ανακύκλωση αποβλήτων και συλλογή ομβρίων και μη υδάτων για να επαναχρησιμοποιηθούν, όπου αυτό είναι δυνατόν.

- Εντός των κοινόχρηστων χώρων και των ζωνών των ρεμάτων επιτρέπεται η κατασκευή υπόγειων δεξαμενών συλλογής και φύλαξης του νερού κλπ., που δεν προσμετρώνται στη δόμηση.
- Πρέπει να ληφθούν υπόψη οι όροι των γνωμοδοτήσεων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού

Γενικές διατάξεις και κατευθύνσεις για την ΚΥΑ χωροθέτησης των έργων του επενδυτικού σχεδίου

- Επιτρέπεται η δημιουργία Καταφυγίου Τουριστικών Σκαφών στον θαλάσσιο χώρο έμπροσθεν του ακινήτου, στο νότιο τμήμα της ακτογραμμής, για τη χωροθέτηση και αδειοδότηση του οποίου έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του ν. 2160/1993, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, ύστερα από σύνταξη σχετικής ακτομηχανικής μελέτης και εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων του.
- Για την καλύτερη πρόσβαση στο ακίνητο επιτρέπεται
 - α) η δημιουργία κόμβου στον ΒΟΑΚ, για την κύρια/ απευθείας πρόσβαση σε αυτό καθώς και η εξασφάλιση άμεσης-προσωρινής σύνδεσης με τον ΒΟΑΚ για τις ανάγκες του έργου και
 - β) η εκτέλεση έργων βελτίωσης στο τμήμα της υφιστάμενης οδού προς Νωπήγεια από το ακίνητο μέχρι το υφιστάμενο δίκτυο του οικισμούόπως ενδεικτικά φαίνεται στο χάρτη της πρότασης.
- Κατά το στάδιο έγκρισης της πολεοδόμησης στη Ζώνη 1 και χωροθέτησης των έργων του επενδυτικού σχεδίου στη Ζώνη 2, θα καθοριστούν οι θέσεις για τις απαραίτητες σχετιζόμενες με το έργο εγκαταστάσεις, των παρακάτω ειδικών χρήσεων, σύμφωνα με την παράγρ.ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ 59/2018 (Α'114) :

26.11. Λιμενικές ζώνες επιβατικής του καταφυγίου τουριστικών σκαφών

26.12. Γραμμικές υποδομές μεταφορών και ειδικότερα

26.12.1. Οδοί (κίνησης μηχανοκίνητων οχημάτων) (δυνατότητα εξειδίκευσης βάσει της οικείας νομοθεσίας)

26.12.2. Οδοί ήπιας κυκλοφορίας

26.12.3. Πεζόδρομοι

26.12.4. Ποδηλατόδρομοι

26.12.5. Πλατείες

26.12.6. Μονοπάτια (πεζών)

26.12.7. Θαλάσσιοι διάδρομοι κίνησης σκαφών.

26.2. Ελικοδρόμια

29. Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών.

30. Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα) (κοινή υπουργική απόφαση 18485/26.4.2017 ΦΕΚ Β'1412).

32. Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων (βιολογικός καθορισμός).

33. Εγκαταστάσεις παραγωγής, αποθήκευσης και μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας και φυσικού αερίου, ύδρευσης, τηλεπικοινωνιών, και συναφείς εγκαταστάσεις.

34. Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας.

46. Αστική γεωργία Λαχανόκηποι.

48. Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ, ειδικότερα

48.1. Κατασκευές για:

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

48.2. Εγκαταστάσεις για :

α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων).

β) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό.

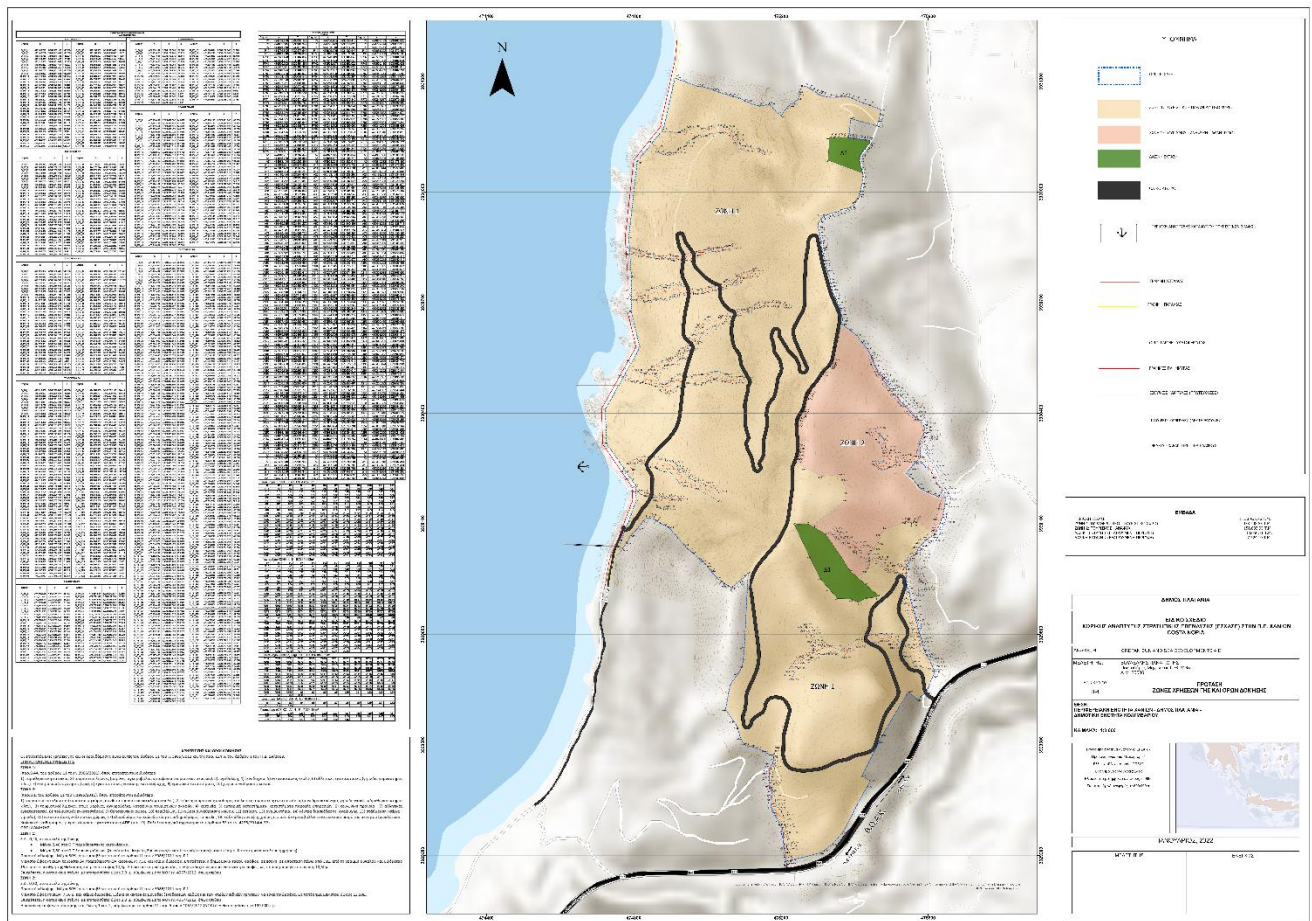
γ) Υπέργειοι και υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.

δ) Η εγκατάσταση κεντρικών λεβήτων ή μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ) για τηλεθέρμανση.

ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

στ) Η πρόβλεψη εγκατάστασης μονάδων αφαλάτωσης και λοιπών συστημάτων επεξεργασίας νερού για την υδροδότηση δημοτικών ή/και ιδιωτικών δικτύων, μετά των συνοδών έργων που απαιτούνται, για την πλήρη λειτουργία αυτών.

- 51. Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών
- 52. Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφιση κ.λπ.)
- 53. Έργα που αφορούν την αποκατάσταση και βελτίωση των υδατοαποθεμάτων
- 54. Πλωτές υποδομές, εγκαταστάσεις θαλάσσιας αναψυχής



Χάρτης 55: Χάρτης Πρότασης, (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

8.2. Ενδεικτική Οργάνωση και Τεκμηρίωση Αρχιτεκτονικής Πρότασης

8.2.1. Γενικό κτιριολογικό πρόγραμμα

Το Γενικό Κτιριολογικό Πρόγραμμα βασίστηκε στα δεδομένα της επενδυτικής πρότασης από κοινού με τους υφιστάμενους περιορισμούς δόμησης (μεικτός Σ.Δ 0,20) και κάλυψης (50%) και με τη βασική αρχή να δημιουργείται ένας οικισμός με ήπια δόμηση και χαρακτήρα παραθεριστικού – τουριστικού θερέτρου. Το «concept» θα περιλαμβάνει :

α) τη σχεδιασμένη ανάπτυξη εντός ενός ήπιου περιβάλλοντος, κοινόχρηστων υποδομών άριστης ποιότητας και με φιλικά προς το περιβάλλον υλικά (περιπάτους promenade δίπλα στη θάλασσα, περιπατητικές διαδρομές, πολιτιστικό και μουσειακό κέντρο, υποδομές ψυχαγωγίας, εστίασης, αθλητισμού, ευεξίας, εμπειρίες ψυχικής, πνευματικής και σωματικής ανάταξης κ.α.) οργανωμένους σε μεγάλης έκτασης επιφάνειες και χώρους με ανοιχτό στη θάλασσα ορίζοντα και πρόσβαση (living space).

β) τη δημιουργία ποιοτικής κατοικίας η οποία μετά από την αρχική αγορά της από τον πελάτη δύναται να υπενοικιάζεται μαζί με τις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις της ανάπτυξης οι οποίες θα τις προσφέρουν ως ξενοδοχειακού τύπου υποδομή διαμονής με στόχο τη διατήρηση κατοίκων και επισκεπτών στην περιοχή καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Αυτή η μορφή αξιοποίησης δημιουργεί υψηλού επιπέδου υποδομές, προσελκύει υψηλών απαιτήσεων και οικονομικών δυνατοτήτων χρήστες/επισκέπτες, δημιουργεί βιωματική, μόνιμη και πιστή πελατεία και πετυχαίνει να επιμηκύνει την τουριστική περίοδο.

Τα τελευταία χρόνια, οι στρατηγικές για τον βιώσιμο τουρισμό έχουν δώσει μεγαλύτερη έμφαση στην ανάπτυξη ολοκληρωμένων προορισμών – θέρετρων που αναπτύσσονται με οργανωμένο σχεδιασμό. Τα θέρετρα προσελκύουν έναν ικανό αριθμό επισκεπτών καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, παρέχουν δραστηριότητες και εμπειρίες για όλες τις εποχές και ηλικίες, συνδυάζοντας τη γραφικότητα ενός χωριού με τις πολυτέλειες ενός ξενοδοχείου μέσα σε ένα μοναδικό φυσικό περιβάλλον.

Το όραμα του έργου Costa Noria είναι να προσφέρει μια ξεχωριστή και μοναδική εμπειρία ποιότητας ζωής, αισθητικής και φιλοξενίας καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Η υλοποίησή του θα συμβάλλει στην ανάδειξη του μαγευτικού Κόλπου της Κισσάμου στη Βορειοδυτική Κρήτη, ως ενός καινοτόμου και μοναδικού προορισμού στο διεθνή χάρτη ποιοτικού Τουρισμού και Παραθεριστικής Κατοικίας.

Το σύνολο του συγκροτήματος δεν θα υπερβαίνει σε δόμηση τα 199.000 τ.μ. και συνοπτικά περιλαμβάνει :

A. Ζώνες Χρήσεων

A.1 –Ζώνη Παραθεριστικού τουριστικού χωριού

Η ζώνη αυτή περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

1. Κατοικίες,

2. Ξενοδοχείο Μαρίνας 5 αστέρων, πλησίον της παραλίας

Με δυναμικότητα 250 δωματίων κι αντίστοιχων κοινόχρηστων χώρων με εμβαδόν περίπου 20000 τ.μ. που θα περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

- Κοινόχρηστους χώρους υποδοχής
- Κέντρο ευεξίας(με spa, γυμναστήριο κλπ).
- Εστιατόρια, καφέ, μπάρ.
- Χώρο παιχνιδιού παιδιών, που θα περιλαμβάνει μικρό θεματικό πάρκο
- 2 γήπεδα τέννις
- Παραλία με υπαίθριες εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης λουομένων.

3. Ο Πυρήνας Εξυπηρετήσεων (ΠΕ1) της ΠΛΑΤΕΙΑΣ ΠΑΝΑΓΙΑΣ, στο νότιο παραθαλάσσιο άκρο του έργου, περιλαμβάνει τα ακόλουθα

- Εστιατόρια
- Καφέ/αναψυκτήρια
- Εμπορικά καταστήματα
- Καταστήματα κι εκθετήρια χειροτεχνίας και τοπικών τεχνών
- Καταστήματα τροφίμων
- Γραφεία ενοικιάσεων αυτοκινήτων, σκαφών και άλλων υπηρεσιών
- Γραφείο θαλασσίων σπόρ,
- Κατάστημα τροφοδοσίας σκαφών,
- Γραφεία διεύθυνσης Έργου, πωλήσεων-ενοικιάσεων

4. Πυρήνας εξυπηρετήσεων (ΠΕ2) της εισόδου από ΒΟΑΚ, περιλαμβάνει τα ακόλουθα

- Γραφείο και κατοικία επόπτη έργου.
- Γραφείο διοίκησης και πωλήσεων.

- Ιατρείο,
- Φαρμακείο,
- Κατάστημα γενικού εμπορίου,
- Υπαίθριοι χώροι στάθμευσης

5. Ο πυρήνας εξυπηρέτησεων της Ανατολικής πλατείας (ΠΕ3) περιλαμβάνει

- Κέντρο πολιτισμού και μουσείο τοπικών τεχνών και χειροτεχνίας,
- Αρτοποιείο,
- Καφενείο
- Αρωματοποιείο
- Οινοποιείο
- Εστιατόρια
- Καφέ/αναψυκτήρια
- Κατάστημα γενικού εμπορίου,
- Κατάστημα νωπών τροφίμων,
- Καταστήματα έργων χειροτεχνίας,
- Yoga Garden,
- Χώρο συνάθροισης κοινού.

6. Γειτονιά Αγίου Μάμμα

Η γειτονιά αυτή χωροθετείται σε απόσταση περίπου 200μ από την είσοδο του έργου στην Ανατολική του πλευρά και περιλαμβάνει τα ακόλουθα

- Εκπαιδευτικό κι ερευνητικό κέντρο βιολογικών καλλιεργειών.
- Μουσείο Ελιάς και κατάστημα προϊόντων επεξεργασίας ελιάς
- Φυτώριο
- Καφενείο, εστιατόριο
- Κατοικίες κι εργαστήρια καλλιτεχνών,
- Βρεφονηπιακός σταθμός,
- Αποθήκες υλικών,
- Εργαστήρια υλικών,

- Παρεκκλήσι Αγίου Μάμμα
- Χώρους στάθμευσης επισκεπτών

7. Πλατώματα και ελεύθερους χώρους ανά γειτονιά,

Όπου προσφέρεται απ' την τοπογραφία προβλέπεται να δημιουργηθούν δημόσια ή /και ιδιωτικά πλατώματα, με χρήση καθιστικών, ή παιδικής χαράς.

A.2 –Ζώνη Τουρισμού Αναψυχής

Η ζώνη αυτή περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

- Ξενοδοχείο που περιλαμβάνει την λέσχη γκόλφ, όμορου συγκροτήματος κτιρίων και πλατείας γκόλφ, και δυναμικότητας 50 δωματίων, που θα περιλαμβάνει
 - Λέσχη γκόλφ
 - Εστιατόριο και μπάρ
 - Χώρους υποδοχής
 - Αποδυτήρια, χώρους συνάθροισης μελών
 - Βοηθητικές εγκαταστάσεις γηπέδου γκόλφ,
 - Αποθήκες υλικού και μηχανημάτων συντήρησης.
- Γήπεδο γκόλφ 9 οπών, PAR3,
Προβλέπεται η δημιουργία GOLF 9 οπών PAR 3 ενταγμένο στην ζώνη τουρισμού αθλητισμού, έκτασης 130 στρεμμάτων περίπου (εντός των 156,883 στρεμ. της Ζώνης 2). Το γήπεδο αυτό είναι προσαρμοσμένο στην τοπογραφία της περιοχής και θα περιλαμβάνει στοιχεία του φυσικού τοπίου ενταγμένα στις διαδρομές, όπως επίσης και ανοικτούς συλλεκτήρες νερού, λίμνες.
Η θέση του γηπέδου Golf είναι τέτοια ώστε να υπάρχει δυνατότητα μελλοντικής επέκτασης και συνένωσης με όμορες εκτάσεις τόσο του γηπέδου Golf όσο και της Ζώνης Τουρισμού – Αναψυχής .
- Ξενοδοχειακά/Τουριστικά καταλύματα
- Αθλητικό, προπονητικό κέντρο,
- Γήπεδα τέννις,

- Γήπεδο βόλλευ,
- Γήπεδο μπάσκετ,
- Γήπεδο ποδοσφαίρου 5X5,
- Χώρους στάθμευσης επισκεπτών
- Πλατώματα και ελεύθερους χώρους ανά γειτονιά,
Όπου προσφέρεται απ' την τοπογραφία προβλέπεται να δημιουργηθούν δημόσια ή /και ιδιωτικά πλατώματα, με χρήση καθιστικών, ή παιδικής χαράς.

Η οργάνωση των παραπάνω χρήσεων και χώρων φαίνεται στο παρακάτω ενδεικτικό Master Plan με την οικιστική δομή και οργάνωση της συνολικής ανάπτυξης, όπως έχουν διαμορφωθεί στην παρούσα φάση του πολεοδομικού και αρχιτεκτονικού σχεδιασμού για την έγκριση του ΕΣΧΑΣΕ και της ΣΜΠΕ.



Εικόνα 24: Ενδεικτικό Master Plan επενδυτικού σχεδίου Costa Noria

Αρχιτεκτονική τεκμηρίωση πρότασης.

Η έκταση της ανάπτυξης διαχωρίζεται λόγω μορφολογίας του εδάφους σε δύο περιοχές. Την Δυτική, από την θάλασσα ως την κορυφογραμμή, και την Ανατολική, από την κορυφογραμμή ως τον ΒΟΑΚ. Η οργάνωση του πολεοδομικού ιστού, ακολουθεί τα γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά της έκτασης, την τοπογραφία, τις θέες, τον προσανατολισμό, το ιδιαίτερο μικροκλίμα της περιοχής, τοπικούς ανέμους, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του τοπίου (όπως δένδρα, άλλη βλάστηση, βράχοι κλπ). Οι πολεοδομικές ενότητες, οργανώνονται σε «γειτονιές» παραθεριστικών κατοικιών, οικιστικών συγκροτημάτων, καθώς και 2 ξενοδοχείων.

Επίσης σε άμεση συνέργεια και γειτνίαση με τον ξενοδοχείο της Μαρίνας, και την παραθαλάσσια πρόσβαση του έργου (από τα Νωπήγεια), σχεδιάζεται η λιμενική εγκατάσταση τουριστικού καταφυγίου.

Στην Ανατολική πλευρά από την κορυφή και μέχρι την μέση περίπου της έκτασης σχεδιάζεται να υλοποιηθεί γήπεδο γκόλφ 9 οπών παρ 3.

Το οδικό δίκτυο, προσαρμόζεται στις υψομετρικές καμπύλες του εδάφους, και διαμορφώνει τις περιοχές προς ανάπτυξη. Ο κύριος συλλεκτήριος άξονας που διατρέχει και τις δύο περιοχές συνδέει τον ΒΟΑΚ με την παραθαλάσσια είσοδο, πλησίον της λιμενικής εγκατάστασης, απ' τον οικισμό των Νωπηγείων. Με την προσαρμοσμένη στο έδαφος, ελεύθερα ελικοειδή μορφή του, στην Δυτική πλευρά του έργου, κατανέμει την κυκλοφορία και συνδέει 8 γειτονιές. Στην Ανατολική πλευρά ακολουθώντας αντίστοιχα την υψομετρία, συνδέει και κατανέμει την κυκλοφορία στις υπόλοιπες 5 γειτονιές.

Κάθε **«γειτονιά»** περιλαμβάνει επιμέρους μικρότερες οικιστικές ενότητες, που περιβάλλονται από πράσινο και προσαρμόζονται στην επικλινή μορφολογία του εδάφους και το τοπίο. Σε κάθε γειτονιά προβλέπεται τουλάχιστον ένας υπαίθριος κοινόχρηστος χώρος, πλατώματος, για χρήση από τους κατοίκους. Τα πλατώματα «αγνάντι» μπορούν να φιλοξενούν χώρο καθιστικού ή αναψυχής και συνδυάζονται με το δίκτυο πεζόδρομων και μονοπατιών της φύσης.

Οι οικιστικές ενότητες θα αποτελούνται από παραθεριστικές κατοικίες σε ανεξάρτητα οικόπεδα, ενώ τα οικιστικά συγκροτήματα «μικρά χωριά» αποτελούνται από σύμπλεγμα οικιστικών μονάδων, ημιανεξάρτητων, σε επαφή, ή και ανεξάρτητων, που μοιράζονται κοινόχρηστους χώρους, ανοιχτά ή στεγασμένα περάσματα, πεζοδρόμους και πλατώματα και κλιμακώνονται στο επικλινές έδαφος εξασφαλίζοντας ιδιωτικότητα για τους κατοίκους και καλύτερη προσαρμογή στο φυσικό έδαφος.

Τα κτίρια προβλέπεται να είναι ενταγμένα στο τοπίο, τόσο σε όγκους, με την κατάλληλη κλιμάκωση και διάσπαση τους για καλύτερη προσαρμογή, όσο και με την χρήση τοπικών υλικών όπως τοπικής πέτρας, επιχρισμάτων και παλέτας χρωμάτων του υπάρχοντος φυσικού τοπίου.

Η αρχιτεκτονική έκφραση των οικιστικών ενοτήτων, όσων αφορά την υποδειγματική τους ένταξη στο τοπίο, την πολεοδομική δομή και οργάνωση τους, αποτελεί μια σύγχρονη αναφορά στους παραδοσιακούς κρητικούς ορεινούς οικισμούς, προσαρμοσμένη στις σύγχρονες ανάγκες κατοίκησης και ένταξης στο φυσικό περιβάλλον.

Ιδιαίτερα για την περιοχή του Ξενοδοχείου της Μαρίνας, προβλέπεται η δημιουργία του κτιριακού όγκου του ξενοδοχείου σε πτέρυγες που κλιμακώνονται στο έδαφος αμφιθεατρικά σε διώροφους και τοπικά τριώροφους όγκους, με εκτεταμένη χρήση φυτεμένων δωμαίων-κήπων.

Το δίκτυο πρασίνου της ανάπτυξης είναι άμεσα συνυφασμένο με τον πολεοδομικό ιστό.

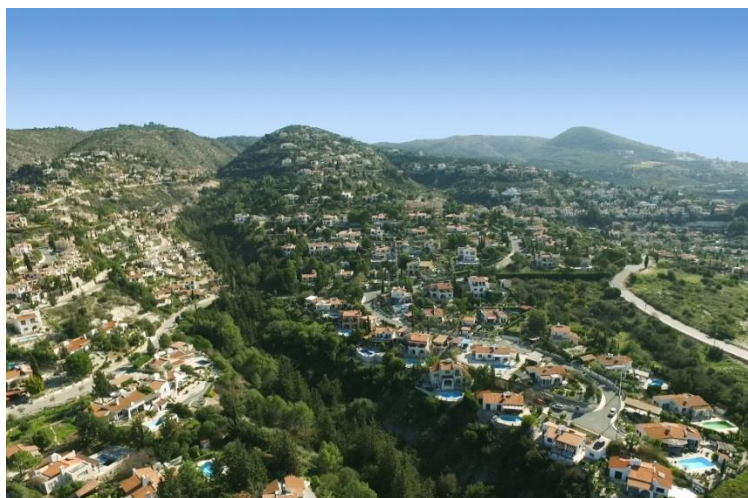
Ο παραλιακός πεζόδρομος του έργου προβλέπεται να είναι ενταγμένος στα ιδιαίτερα γεωμορφολογικά στοιχεία της ακτής, με φιλικά προς το περιβάλλον δομικά στοιχεία, συνδέει το λιμενικό καταφύγιο στον νοτιότερο άκρο της με την παραλία του Αγίου Βασιλείου στο Βορειότερο άκρο της, με σημεία στάσης αλλά και εγκάρσιες προσβάσεις προς τις γειτονιές των κατοικιών μέσω πεζόδρομων και κεκλιμένων ασανσέρ.

Κατά μήκος των ρεμάτων προβλέπεται η δημιουργία μικρών περασμάτων, μονοπατιών της φύσης, που θα συνδέουν τις γειτονιές με το παραθαλάσσιο πεζόδρομο, τις παραλίες, τις ιδιωτικές και δημόσιες πλατείες του έργου.

Προβλέπεται η διατήρηση της υπάρχουσας βλάστησης κι ενίσχυσή της κατά τόπους με ενδημικά φυτά και δένδρα, όπως αυτή μελετήθηκε στη προκαταρκτική φυτοτεχνική μελέτη, τονίζοντας την προσπάθεια διατήρησης της εικόνας του φυσικού τοπίου.

Η εμπειρία του Ομίλου Λεπτός στο σχεδιασμό και κατασκευή παραθεριστικών αναπτύξεων, παραπλήσιων σε μορφολογία εδάφους και μέγεθος με αυτό του Κόστα Νόπια είναι διεθνώς αναγνωρισμένη. Το πολυβραβευμένο έργο του ομίλου «Καμάρες» με πάνω από 1000 επαύλεις, στην περιοχή της Πάφου αποτελεί παράδειγμα για τον τρόπο που αναπτύχθηκε η πολεοδομική δομή, με σεβασμό και ενίσχυση του τοπίου, κλιμάκωση των κτιριακών όγκων και οργάνωση σε επιμέρους γειτονιές.

Ενδεικτικές φωτογραφίες ακολουθούν και απεικονίζουν τον οικισμό Leptos Καμάρες στην Κύπρο , που αποτελεί ένα παρόμοιου μεγέθους και φυσιογνωμίας οικιστικό πρόγραμμα παραθεριστικού – τουριστικού θερέτρου που έχει βραβευθεί με πολλά διεθνή βραβεία συμπεριλαμβανομένου και του βραβείου από την Διεθνή Ομοσπονδία Κτηματικών Επαγγελματιών (FIABCI) ως ένα από τα πέντε καλύτερα αναπτυξιακά έργα στον Κόσμο.





Εικόνα 25: Απόψεις από το Οικιστικό θέρετρο Καμάρες στην Κύπρο

Στις επόμενες εικόνες φαίνονται ενδεικτικές φωτορεαλιστικές απόψεις τμημάτων του Master Plan του προς ανάπτυξη παραθεριστικού – τουριστικού θερέτρου Costa Noria.





Εικόνα 26: Φωτορεαλιστικές απόψεις τμημάτων του Master Plan

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9: ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ

- Αραβαντινός, Α., 2007, «Πολοδομικός Σχεδιασμός, Για μια Βιώσιμη Ανάπτυξη του Αστικού Χώρου», Εκδόσεις Συμμετρία – Β έκδοση Αναθεωρημένη
- Βουλέλλης Π., (2006) «Χρήση Δεικτών για την εκτίμηση Αειφόρου Τουριστικής Ανάπτυξης», Βόλος, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
- Βουλέλλης Παναγιώτης, 2009, Η Φέρουσα Ικανότητα στον αστικό σχεδιασμό και Βιώσιμες Πόλεις, Διπλωματική μεταπτυχιακή εργασία, ΕΜΠ - Δια τμηματικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών σπουδών Αρχιτεκτονική – Σχεδιασμός του Χώρου, κατεύθυνση Πολεοδομία - Χωροταξία
- Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου ανάπτυξης (ΦΕΚ 128Α/2008)

- Ίκκος, Α. Κουτσός, Σ. 2019, «Η συμβολή του Τουρισμού στην ελληνική οικονομία το 2019», ΙΝΣΕΤΕ
- ΙΝΣΕΤΕ, 2020, «Οι εξελίξεις στην Παγκόσμια Οικονομία και στις Χώρες Προέλευσης των Εισερχόμενων Τουριστών στην Ελλάδα», ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΣΕΤΕ
- Κοκκώσης Χ. – Τσιάρτας Π, (2001), «Βιώσιμη Τουριστική Ανάπτυξη και Περιβάλλον», Αθήνα, Εκδόσεις Κριτική
- Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Σχεδιασμού Περιφέρειας Κρήτης όπως αναθεωρήθηκε με την Υ.Α. 42284/13-10-2017 (Φ.Ε.Κ. 260/Α.Α.Π./8-11-2017)
- Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Κρήτης 2014-2020
- Σακελλαροπούλου Κατερίνα, 2015, «Η στάση του Συμβουλίου της Επικρατείας και η φέρουσα ικανότητα», ΟΛ ΣτΕ 3632/2015.

ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ

- Manning R.E., 2002. How much is too much? Carrying capacity of national parks and protected areas. Proceedings of the Monitoring and management of visitor flows in recreational and protected areas conference (ed.) Arnberger A., Brandenburg C., Muhar A., 306-313.
- Onishi T., 1994. A capacity approach for sustainable urban development: An empirical study. Regional studies, 28 (1), 39-51.
- Paleokrassas I., Voulellis P., Cosmas C., Kairis O., Lazoglou M., and Serraios K., 2016. Estimation of the carrying capacity of Amorgos. Research paper, Athens.
- Prato T., 2001. Modeling carrying capacity for national parks. Ecological economics, 39 (3), 321-331. [13] Coccossis H., Mexa A., and Collovini A., 2002. Defining, measuring and evaluating carrying capacity in european tourism destinations. University of the Aegean, Department Oof Environmental Studies.
- Transforming our world: the 2030 Agenda for Sustainable Development <https://sustainabledevelopment.un.org/post2015/transformingourworld> (τελευταία επίσκεψη 24.9.2020).
- Voulellis P., and Serraios K., 2017. The role of Carrying Capacity as a quantitative method for Urban Sustainable Development, Proceedings of the International Conference on Changing Cities III: Spatial, Design, Landscape & Socio-Economic dimensions (ed.) Gospodini A., June 26-30, Syros, Delos, Mykonos islands, Greece.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΟΜΙΛΟΥ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΛΕΠΤΟΣ

Ιδιοκτήτρια του έργου είναι η Εταιρεία Cretan Sun and Sea Developments ΑΕ, μέλος του Ομίλου Εταιρειών ΛΕΠΤΟΣ, η οποία ιδρύθηκε προκειμένου να αναπτύξει το υπό έγκριση έργο. Η Cretan Sun and Sea Developments ΑΕ ανήκει εξ' ολοκλήρου, άμεσα και έμμεσα στην Armonia Estates Ltd, η οποία είναι η μητρική εταιρεία του Ομίλου Εταιρειών Λεπτός. Μέτοχοι της Εταιρείας Cretan Sun and Sea Developments ΑΕ είναι οι κυπριακές εταιρείες: (1) Proprietesa Ltd με ποσοστό συμμετοχής 99.99%, μια εταιρεία ειδικού σκοπού (που ανήκει κατά 100% στην Armonia Estates Ltd), και (2) Armonia Estates Ltd με ποσοστό συμμετοχής 0.01%. Στο Παράρτημα Ζ παρατίθενται τα Νομιμοποιητικά έγγραφα του Φορέα της Επένδυσης

Ο Όμιλος Εταιρειών Λεπτός, στηριζόμενος σε βαθιά ιστορικά θεμέλια έξι δεκαετιών, διαθέτει διεθνή εμπειρία και είναι πρωτοπόρος στον σχεδιασμό, ανάπτυξη, κατασκευή, προώθηση και διάθεση, όπως επίσης και διαχείριση μεγάλων πρότυπων τουριστικών παραθεριστικών και άλλων αναπτύξεων στην Κύπρο, στον ευρύτερο Ελλαδικό χώρο και στην Μ. Ανατολή.

Ο Όμιλος Εταιρειών Λεπτός κατέχει ηγετική θέση στους τομείς δραστηριότητας του και είναι ένας από τους μεγαλύτερους Οργανισμούς σήμερα στην Κύπρο.

Ο Όμιλος Εταιρειών Λεπτός είναι πρωτοπόρος στον τομέα της ανάπτυξης έργων παραθερισμού στη Κύπρο και στην προώθηση τους σε αλλοδαπούς επενδυτές. Ήταν ο πρώτος οργανισμός που από την δεκαετία του 1960, οργανωμένα προώθησε την ανάπτυξη και πώληση παραθεριστικών κατοικιών στην Κύπρο και ειδικότερα στην Κερύνεια και δημιούργησε προϊόντα εξειδικευμένα για την Βορειοευρωπαϊκή αγορά

Ως αποτέλεσμα της Τουρκικής Εισβολής και την προσφυγοποίηση του, ο Όμιλος δραστηριοποιήθηκε στη Σαουδική Αραβία με την ανάπτυξη μεγάλων έργων, όπως το έργο Saudia City στη Jeddah που αποτελείται από 4,000 οικιστικές μονάδες, κάτι πρωτοποριακό για την εποχή του. Στη συνέχεια ο Όμιλος μετεγκαταστάθηκε στην Πάφο, μια περιοχή αμιγώς γεωργική και υποανάπτυκτη. Μέσα σε πολύ λίγα χρόνια ο Όμιλος κατάφερε, με δυναμική προώθηση της Κύπρου και της Πάφου, να ξεπεράσει τις όποιες ανασφάλειες ένιωθαν τότε οι αλλοδαποί αγοραστές για επενδύσεις στη Κύπρο και να βάλει την Πάφο στον διεθνή χάρτη παραθερισμού, θέση που διατηρεί μέχρι σήμερα με σημαντικότερα οφέλη για την τοπική κοινωνία και οικονομία.

Καταλυτικής σημασίας για την έξοδο της Κύπρου από την πρόσφατη οικονομική κρίση, ήταν η επιθετική πολιτική του Ομίλου στην προώθηση της Κύπρου ως προορισμού δεύτερης κατοικίας αλλά και μόνιμης διαμονής. Με την κατάρρευση της αγοράς κατοικίας από Ευρωπαίους μετά το 2008, λόγω της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης, ο Όμιλος, επιδεικνύοντας πρωτοφανή εξωστρέφεια, επεκτάθηκε σε νέες αγορές όπως στον Αραβικό Κόλπο, Βόρεια Αφρική, στην Άπω Ανατολή και στην Νοτιοανατολική Ασία. Αξίζει να αναφερθεί ότι η συνεισφορά του Ομίλου στα πρόσφατα δύσκολα χρόνια για την οικονομία της Κύπρου τυγχάνει γενικής αναγνώρισης καθώς έχει λάβει τρεις φορές το ετήσιο βραβείο εξαγωγών του Υπουργείου Εμπορίου και βιομηχανίας, πολλά βραβεία περιλαμβανομένου και του βραβείου Ηγέτη των Επιχειρήσεων που απενεμήθη στον Πρόεδρο και

Ιδρυτή του Ομίλου, Αείμνηστο Μιχαλάκη Λεπτό, από το Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο Κύπρου.

Η λογιστική αξία των περιουσιακών του στοιχείων υπερβαίνει το € 1 δις (Δεκέμβριος 2020) και ο ετήσιος κύκλος εργασιών (προ covid 19) ξεπερνούσε τα €200εκ, εκ των οποίων το μεγαλύτερο ποσοστό προέρχεται από πωλήσεις παραθεριστικών κατοικιών σε επενδυτές προερχόμενους από το εξωτερικό.

Ο Όμιλος, που δραστηριοποιείται έντονα και στην Ελλάδα, εργοδοτεί πέραν των 1.500 υπαλλήλων. Παράλληλα διατηρεί γραφεία και συνεργάτες σε πέραν των 75 χωρών.

Μητρική Εταιρεία του Ομίλου είναι η Armonia Estates Ltd, ενώ δύο εταιρείες του Ομίλου, η Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λτδ και η Leptos Calypso Hotels Public Ltd είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου. Η δημόσια εταιρεία Πανδώρα Επενδύσεις Λτδ ειδικεύεται στην ανάπτυξη μεγάλων έργων, ενώ η δημόσια εταιρεία Leptos Calypso Hotels Public Ltd δραστηριοποιείται στον τουρισμό και συγκεκριμένα στην ιδιοκτησία και διαχείριση ξενοδοχειακών μονάδων. Στον Όμιλο συμμετέχουν πέραν των 65 θυγατρικών εταιρειών που δραστηριοποιούνται σε παρεμφερείς τομείς, όπως την διαχείριση οικιστικών και άλλων συγκροτημάτων (property management), κατασκευές, προσέλκυση και διαχείριση τουρισμού ειδικών ενδιαφερόντων, ταξιδιωτικό γραφείο. Επιπρόσθετα των πιο πάνω εταιρειών, ο όμιλος έχει ιδρύσει και λειτουργεί από το 2010 το Ιδιωτικό Πανεπιστήμιο Νεάπολις στην Κύπρο. Ο όμιλος έχει επίσης και λειτουργεί το Νοσοκομείο Iasis, ένα από τα πιο αξιόλογα ιδιωτικά νοσοκομεία στην Κύπρο.

Παράλληλα ο Όμιλος επεκτείνεται δυναμικά στην Ελλάδα με συγκροτήματα παραθεριστικών κατοικιών και ξενοδοχειακών μονάδων. Ιδιαίτερο βάρος έχει δοθεί στα Χανιά, στην Πάρο και στη Σαντορίνη.

Βασικοί τομείς δραστηριότητας του Ομίλου είναι:

- Ανάπτυξη και Διαχείριση Γης

Ο Όμιλος διαθέτει στελέχη έμπειρα και καταρτισμένα που επανδρώνουν πλήρως τα κάτωθι τμήματα:

- Τεχνικών προμελετών και Οικονομικών μελετών
- Αρχιτεκτονικών Μελετών και Μηχανικής
- Εσωτερικής Διακόσμησης
- Μελετών Εξωτερικής Τοπιοτέχνησης

- Διεύθυνσης Έργων
- Κατασκευών
- Πωλήσεων και Προώθησης πωλήσεων
- Διαχείρισης πελατών
- Διαχείρισης Αποπερατωμένων Έργων (After – sales property management)

Όσον αφορά τον τομέα ανάπτυξης και κατασκευών ο Όμιλος σήμερα κατασκευάζει περί τα 30 νέα έργα και προγραμματίζει σημαντικό αριθμό άλλων. Τα έργα αυτά γίνονται στην Κύπρο (Πάφο, Λεμεσό) και Ελλάδα (Χανιά, Πάρο, Σαντορίνη).

- Τουρισμός

Οι τουριστικές δραστηριότητες περιλαμβάνουν:

- ✓ Ιδιοκτησία και διαχείριση ξενοδοχειακών μονάδων
- ✓ Εταιρεία προώθησης και διαχείρισης τουρισμού ειδικών ενδιαφερόντων.
- ✓ Ταξιδιωτικό γραφείο

Η Leptos Calypso Hotels σήμερα διαχειρίζεται πέραν των 3.500 τουριστικών κλινών σε Κύπρο και Ελλάδα. Τα Ξενοδοχεία αυτά είναι το Coral Beach Hotel & Resort, το Thalassa Boutique Hotel, το Paphos Gardens Hotel & Resort, το Basilica Tourist Resort και το Ξενοδοχείο Πανόραμα στα Χανιά.

- Εκπαίδευση

Ιδιωτικό Πανεπιστήμιο Νεάπολις Πάφου Πρόκειται για πλήρως αναγνωρισμένο ευρωπαϊκό πανεπιστήμιο, με καταξιωμένο ακαδημαϊκό προσωπικό που λειτουργεί από το 2010 με προγράμματα σπουδών στην Ελληνική και Αγγλική γλώσσα.

- Υγεία

IASIS ιδιωτικό νοσοκομείο: Σύγχρονο ιατρικό διαγνωστικό και χειρουργικό κέντρο στην Πάφο.

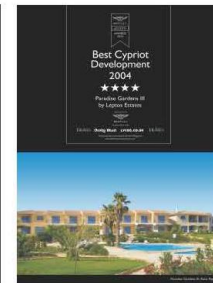
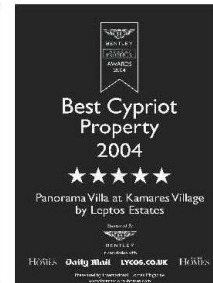
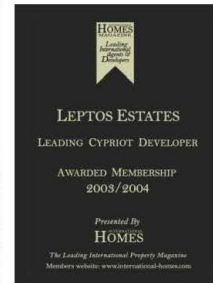
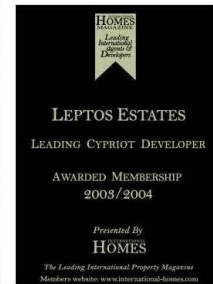
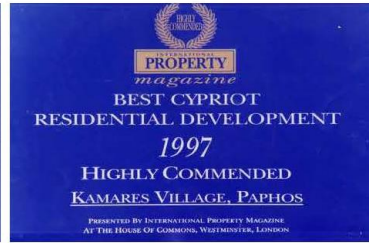
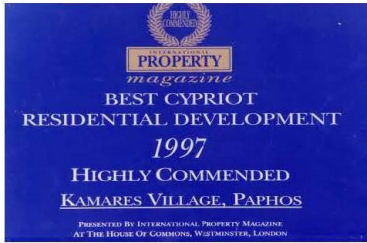
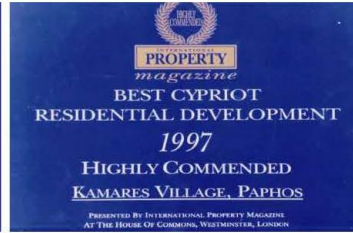
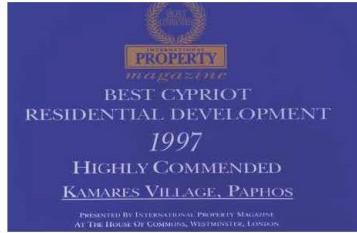
Διαχρονική αρχή του Ομίλου είναι ότι η επιχειρηματική δημιουργία είναι στενά συνδεδεμένη με την κοινωνική προσφορά. Έτσι ο όμιλος «Λεπτός» στα πλαίσια της εταιρικής κοινωνικής του ευθύνης, συμμετέχει ενεργά και πολύπλευρα και στηρίζει την εκπαίδευση, τον αθλητισμό, τον πολιτισμό και πτυχές της κοινωνίας που έχουν ανάγκη.

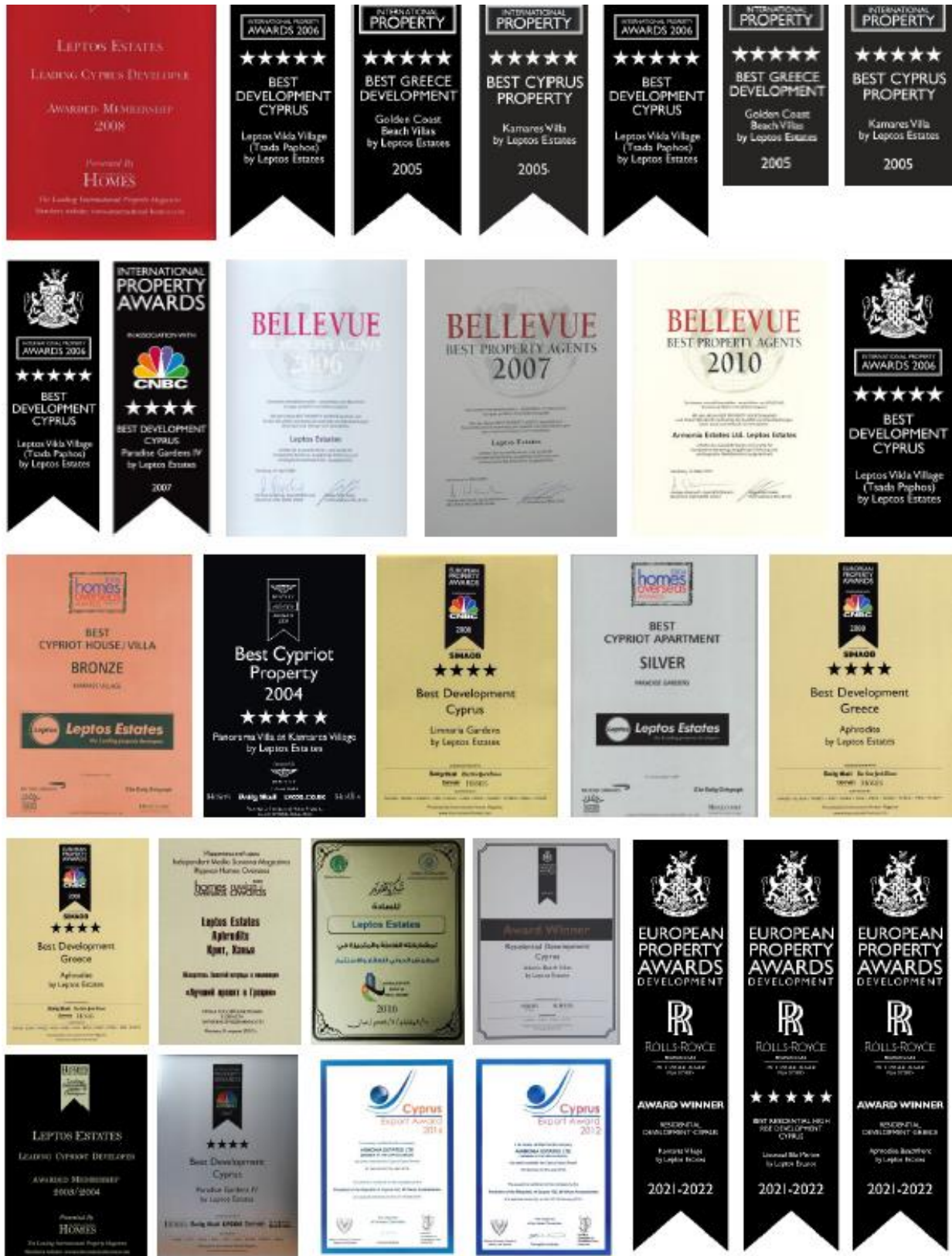
Η ηγετική θέση του ομίλου στηρίζεται σε γερές βάσεις: το όραμα του ιδρυτή του, το μεράκι και τον επαγγελματισμό των ανθρώπων του, το διεθνές δίκτυο πωλήσεων, τα μεγάλα αποθέματα γης εντός ζωνών ανάπτυξης, τη μεγάλη και μακρά εμπειρία του από τα πολλαπλά έργα σε διάφορους τομείς και την ολοκληρωμένη παροχή υπηρεσιών υποστήριξης.

Η κυριότερη όμως δύναμη του ομίλου «Λεπτός» είναι η συνολική του αντίληψη για τον ευρύ επιχειρηματικό χώρο στον οποίο κινείται. Η διαρκής αναζήτηση νέων προοπτικών. Ο συνεχής επαναπροσδιορισμός του όρου «ανάπτυξη γης» με σεβασμό στο περιβάλλον.

Πρωτοποριακές Μεγάλες Αναπτύξεις Μικτής Χρήσεως

Ο Όμιλος έχει εξασφαλίσει πολλά βραβεία διεθνούς φήμης για τα έργα του τόσο στην Ελλάδα όσο και στην Κύπρο.





Εικ. 1: Βραβεία Ομίλου Εταιρειών Λεπτός



Εικ. 2: Βράβευση του αείμνηστου κ Μιχαλάκη Λεπτού από το πρόεδρο της Δημοκρατίας της Κύπρου



Εικ. 3 : Βράβευση Μ.Λεπτού - Life Time Achievement 2021



Εικ. 4 : Βράβευση Γ. Λεπτού και Π. Λεπτού IN-Business Award 2021

Τα έργα του Ομίλου Εταιρειών Λεπτός στην Κύπρο και στο εξωτερικό, κυρίως σε παραθεριστικές κατοικίες και σε άλλου τύπου μονάδες σε πρωτοποριακά, οργανωμένα θέρετρα, υπερβαίνουν τις 25.000 μονάδες οι οποίες έχουν ήδη αποπερατωθεί και διατεθεί σε ξένους αγοραστές. Ο όμιλος διατηρεί την συντήρηση και διαχείριση της πλειοψηφίας των παραπάνω ιδιοκτησιών. Επίσης τα έργα του περιλαμβάνουν τον σχεδιασμό και την κατασκευή πέραν των 3.500 τουριστικών κλινών, τις οποίες λειτουργεί ο όμιλος.

Μεταξύ των μεγάλων έργων που εκτελέστηκαν από τον Όμιλο Εταιρειών Λεπτός είναι:

- **Καμάρες:** έργο με 1.300 επαύλεις που έχει βραβευθεί με πολλά διεθνή βραβεία συμπεριλαμβανομένου και του βραβείου από την Διεθνή Ομοσπονδία Κτηματικών Επαγγελματιών (FIABCI) ως ένα από τα πέντε καλύτερα αναπτυξιακά έργα στον Κόσμο. Αξίζει να σημειωθεί ότι το Kamares Village έχει κατασκευαστεί σε μία περιοχή χωρίς προϋπάρχουσες υποδομές, παρεμφερή έως κάποιο βαθμό με την περιοχή Costa Noria και με σχεδιασμό παρόμοιου τύπου και πολυπλοκότητας με αυτό του Costa Noria (Εικ. 2-8).



Εικ. 5: Kamares Villas, Τάλα, Πάφος



Εικ. 6: Kamares Villas, Τάλα, Πάφος



Εικ. 7: Kamares Villas, Τάλα, Πάφος



Εικ. 8: Kamares Villas, Τάλα, Πάφος



Εικ. 9: Kamares Villas, Τάλα, Πάφος



Εικ. 10: Kamares Villas, Τάλα, Πάφος



Εικ. 11: Kamares Villas, Τάλα, Πάφος

- **Olympos:** Παρόμοιο έργο με το Καμάρες Village με 200 επαύλεις.



Εικ. 12: Olympus Villas, Τσάδα, Πάφος

- **Coral Bay Resort:** παραλιακό έργο που περιλαμβάνει το μεγαλύτερο ξενοδοχειακό συγκρότημα 5 αστέρων στην Κύπρο 940 κλινών, με συνεδριακό κέντρο δυναμικότητας 2500 συνέδρων και spa, με boutique hotel 200 κλινών, κέντρα υγείας και ομορφιάς, ξενοδοχειακό λιμένα και 700 κατοικίες.



Εικ. 13: Coral Beach Hotel, Πέγεια, Πάφος



Εικ. 14: Thalassa Hotel, Πέγεια, Πάφος

- **Limnaria / Paphos Gardens Resort:** περιλαμβάνει Ξενοδοχείο και τουριστικό χωριό, εμπορικό κέντρο με 100 καταστήματα και κέντρα αναψυχής και 600 παραθεριστικές κατοικίες σε ένα υψηλού επιπέδου περιβάλλον, με κήπους, μεγάλες πισίνες, κέντρο υγείας και ομορφιάς.



Εκ. 15: Limnaria, Paphos Gardens, Πάφος



Εκ. 16: Limnaria Gardens, Πάφος



Εικ. 17: Aphrodite Gardens, Πάφος

Επί του παρόντος βρίσκονται σε εξέλιξη και τα έργα :

- **Blu Marine Residences:** Υπο ανέγερση τρεις οικιστικοί πύργοι μέχρι και 33 ορόφους δίπλα στην Μαρίνα της Λεμεσού, καθώς και πύργος γραφείων 9 ορόφων , με ποικιλία διευκολύνσεων υψηλής ποιότητας (concierge, spa, πισίνες, εστιατόρια, κ.α.)



Εικ. 18: Blu Marine Residences

- **Del Mar:** Αποπερατώθηκε το 2021. Δύο οικιστικοί πύργοι 27 και 17 ορόφων αντίστοιχα 182 διαμερισμάτων στον παραλιακό δρόμο της Λεμεσού, με διευκολύνσεις υψηλής ποιότητας (conciierge, spa, πισίνες, εστιατόρια, κ.α.), εμπορική ανάπτυξη στο επίπεδο του δρόμου.



Εικ. 19: Del Mar Residences, Λεμεσός

- **Neapolis Smart Eco City:**

Επιπρόσθετα ο Όμιλος προχωρεί την υλοποίηση, στην Πάφο, του μεγάλου καινοτόμου έργου σύνθετων χρήσεων «Neapolis Smart Eco City» επενδυτικής αξίας άνω των 2 δισεκατομμυρίων ευρώ, σε ιδιόκτητη έκταση 1.100 στρεμμάτων μέσω οργανωμένου σχεδιασμού, την πρώτη Smart- Ecocity στην ΝΑ Ευρώπη, με βασικούς πυλώνες ανάπτυξης το Πανεπιστήμιο Neapolis, Διεθνές Κέντρο υγείας και αποθεραπείας, πρωτοποριακό Ερευνητικό Κέντρο, Επιχειρηματικό Πάρκο, Εμπορικό Κέντρο, Οργανωμένη Πρότυπη Οικιστική ανάπτυξη με 6.000 κατοικίες και πολλά Πολιτιστικά, και Περιβαλλοντικά έργα και μεγάλους χώρους τοπισιοτεχνημένου πρασίνου.



Εικ. 20: Neapolis Smart Ecocity, Πάφος

Έργα στην Ελλάδα

Ο Όμιλος επεκτείνεται δυναμικά από το 1999 στην Ελλάδα με συγκροτήματα παραθεριστικών κατοικιών και ξενοδοχειακών μονάδων. Ιδιαίτερο βάρος έχει δοθεί στα Χανιά, στην Πάρο και

Σαντορίνη. Στα έργα του Ομίλου στην Ελλάδα εκτός από το προτεινόμενο μεγάλο πρότυπο ολοκληρωμένο τουριστικό και παραθεριστικό θέρετρο **Costa Noria**, περιλαμβάνονται:

- **Aphrodite**, το Βραβευμένο παραθεριστικό έργο στην περιοχή Μάλεμε Χανίων με πέραν των 300 παραθεριστικών κατοικιών εκ των οποίων άνω των 200 έχουν ήδη διατεθεί σε διεθνείς επενδυτές.



Εικ. 21: Aphrodite Villas, Χανιά, Κρήτη

- **Viglia Beach Villas**: στα Βιγλιά Κισάμου, πολυτελείς πετρόκτιστες παραθαλάσσιες επαύλεις



Εικ. 22: Viglia Villas -Κισάμου, Κρήτη

- **Fournado Hills Villas:** παραθεριστικές επαύλεις με μαγευτική θέα στον κόλπο Κισσάμου και το ακρωτήριο Γραμβούσας

- Έργα με 110 παραθεριστικές κατοικίες στην Πάρο και στη Σαντορίνη



Εικ. 23: Paros Gardens, Πόρος

- **Ξενοδοχείο Πανόραμα:** 5 αστέρων δυναμικότητας 400 κλινών στα Χανιά το οποίο λειτουργεί από το 2000



Εικ. 24: Panorama Hotel Χανιά Κρήτη

Ο Όμιλος στα νότια παράλια του Ν. Χανίων θα αναπτύξει το έργο μικτής χρήσης **Sea View Resort** συνολικής έκτασης 382 στρεμμάτων στη περιοχή της Παλαιόχωρας με αδειοδοτημένη ξενοδοχειακή μονάδα 5 αστέρων και νέο έργο παραθεριστικής κατοικίας.

Η επιτυχημένη πορεία του Ομίλου Εταιρειών Λεπτός και οι εμπειρίες του Ομίλου τόσο γενικά όσο και ειδικά σε έργα όπως το προτεινόμενο, αποτελούν αναμφίβολα τα καλύτερα εχέγγυα για επιτυχή υλοποίηση των υπό μελέτη έργων