

**ΜΕΛΕΤΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ  
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ (ΕΣΧΑΣΕ)**

για την ανέγερση τουριστικού συγκροτήματος επί Ακινήτου ~ 148  
στρεμμάτων, στη θέση «Ελιά» Μυκόνου, Δ.Κ. Άνω Μεράς, Δήμου  
Μυκόνου, Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου

<b>Περιγραφή Ακινήτου:</b>	<b>Ακίνητο 148 στρ. στη θέση Ελιά Μυκόνου</b>
<b>Σχετική Εγκριτική Απόφαση ΔΕΣΕ:</b>	<b>ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 80/15.09.2022 ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΕΣΕ (ΦΕΚ 5443 Β' 21.10.2022)</b>
<b>Φορέας Ανάπτυξης:</b>	<b>ΚΟΡΤΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.</b>
<b>Μελέτη ΕΣΧΑΣΕ</b>  <b>Ομάδα Μελέτης</b>	 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΡΓΩΝ Π. Συναδινός, Χ. Κούρτης, Καθ. Π. Γετίμης, Κ. Τουλούπη, Κ. Ζακυνθινού, Β. Δίντσκου, Ρ. Καλογήρου
<b>Μελέτη Σ.Μ.Π.Ε</b>	
<b>Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας</b>	<b>Αθανάσιος Αθανασιάδης Γραφείο Γεωλογικών και Περιβαλλοντικών Μελετών</b>
<b>Μελέτη Καταγραφής και Αξιολόγησης υπάρχουσας βλάστησης και φυσικού περιβάλλοντος στις θέσεις επιτρεπτών επεμβάσεων</b>	 <b>Dr. Αθανάσιος Β. Σταμπουλίδης Δασολόγος Περιβαλλοντολόγος</b>
<b>Νομικός Σύμβουλος</b>	<b>Δικηγορική Εταιρεία «ΦΛΟΓΑΪΤΗΣ-ΣΙΟΥΤΗ &amp; ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ»</b>
<b>Τοπογραφική Αποτύπωση</b>	<b>Χαράλαμπος Γεωργίου</b>
<b>Ημερομηνία</b>	<b>ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2022</b>

## Περιεχόμενα

<b>1 Εισαγωγή</b> .....	<b>14</b>
1.1 Αίτημα του φορέα ανάπτυξης .....	15
1.2 Πρόταση του Επενδυτικού Σχεδίου.....	16
1.3 Έγκριση της Δ.Ε.Σ.Ε .....	18
1.4 Αντικείμενο της παρούσας Μελέτης .....	18
1.5 Θεσμικό πλαίσιο εκπόνησης της Μελέτης.....	19
1.5.1.Προβλέψεις Ν.3894/2010 (Α' 204) .....	20
1.5.2.Προβλέψεις Ν.3986/2011 (ΦΕΚ Α' 152, άρθρ. 11, 12, 13, 14, 14Α) ..	22
<b>2. Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου (1ο επίπεδο) : Αναπτυξιακός χαρακτήρας και Προοπτικές</b> .....	<b>30</b>
2.1 Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου .....	30
2.2 Θέση και ρόλος της περιοχής διαθέσιμης έκτασης μέσα στην Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου .....	32
2.3 Διοικητική δομή.....	33
2.4 Δημογραφικά χαρακτηριστικά.....	37
2.5 Οικονομικά χαρακτηριστικά και Στοιχεία Απασχόλησης ανά τομέα Παραγωγικής Δραστηριότητας .....	39
2.6 Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά .....	43
2.7 Μεταφορικά - Ενεργειακά Δίκτυα .....	43
2.7.1. Μεταφορές .....	43
2.7.2 Ενεργειακά Δίκτυα και Τηλεπικοινωνίες .....	50
2.8 Τουριστική Ανάπτυξη και Φυσιογνωμία .....	51
2.9 Συμπεράσματα τάσεων και προοπτικών .....	59
<b>3 Ευρύτερη περιοχή Μελέτης : Δήμος Μυκόνου (2ο επίπεδο)</b> .....	<b>60</b>
3.1 Ανάλυση χωρικών δεδομένων νήσου Μυκόνου .....	60
3.1.1 Δημογραφικά χαρακτηριστικά (πληθυσμός, μόνιμος, εποχιακός, τάσεις κλπ). .....	61
3.1.2 Αναπτυξιακή φυσιογνωμία νήσου Μυκόνου .....	64
3.1.3 Τουρισμός .....	70
3.1.4 Κοινωνικά χαρακτηριστικά – Βιοτικό επίπεδο .....	72
3.1.5 Ιστορικά – Πολιτιστικά χαρακτηριστικά .....	74
3.1.6 Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά.....	77
3.1.7 Οικιστική διάρθρωση.....	88

3.1.8 Κοινωνικές υποδομές .....	89
3.1.9 Μεταφορικά δίκτυα – Ενέργεια και βασικά δίκτυα τεχνικής υποδομής.	91
3.2 Αξιολόγηση χωρικών δεδομένων.....	105
3.2.1 SWOT Ανάλυση: Δυνατότητες, Προβλήματα, Προοπτικές και Εναλλακτικές Ευκαιρίες Νήσου Μυκόνου .....	105
3.2.2 Συμπεράσματα .....	113
<b>4 Η διαθέσιμη Έκταση (3ο επίπεδο): Υφιστάμενη κατάσταση, όροι και περιορισμοί δόμησης, περιβάλλον .....</b>	<b>114</b>
4.1 Αναγνώριση διαθέσιμης έκτασης Ελίας, Άνω Μερά .....	114
4.2 Ιδιοκτησιακό καθεστώς.....	117
4.3 Πρόσβαση .....	117
4.4 Όροι δόμησης και Υφιστάμενη δόμηση.....	121
4.5 Θεσμοθετημένες /υφιστάμενες χρήσεις γης/δεσμεύσεις στο σύνολο της διαθέσιμης έκτασης .....	125
4.5.1 Δασικό Καθεστώς της Διαθέσιμης Έκτασης .....	125
4.5.2 Θεσμικό πλαίσιο για «Επεμβάσεις σε δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις», ζώνες προστασίας (Αρθ. 45 και 49 του Ν. 998/1979, αρθ.36 Ν.4280/2014, αρθρ. 10, παρ. 3γβ Ν. 4759/2020) .....	127
4.5.3 Προσδιορισμός μέγιστης επιτρεπόμενης προς αξιοποίηση έκτασης....	129
4.5.4. Ζώνη Παραλίας .....	131
4.5.5. Ρέματα .....	132
4.5.6. Αρχαιολογικές Δεσμεύσεις .....	132
4.6. Γεωμορφολογία - Γεωλογική καταλληλότητα .....	132
4.7 Υδρογεωλογικές συνθήκες .....	138
4.8 Κατάσταση περιβάλλοντος ακινήτου .....	140
4.9 Υφιστάμενα βασικά έργα και δίκτυα υποδομής .....	142
<b>5 Κατευθύνσεις και ρυθμίσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού.....</b>	<b>142</b>
5.1 Υπερκείμενα επίπεδα χωροταξικού σχεδιασμού.....	142
5.1.1 Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης ..	143
5.1.2 Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό.....	146
5.1.3 Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Νοτίου Αιγαίου (ΠΠΧΣΑΑΝΑ) .....	147

5.1.4 Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (Π.Ε.Π.) Νοτίου Αιγαίου 2014 – 2020.....	152
5.1.5 Ρυθμιστικό πλαίσιο (Υφιστάμενα Γ.Π.Σ./ Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., Ζ.Ο.Ε.) .....	153
5.2 Κατευθύνσεις Ευρωπαϊκών Στρατηγικών .....	158
5.2.1 Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης (Σ.Ε.Σ.) 2021-2027 .....	158
5.2.2 Ευρωπαϊκή Σύμβαση του Τοπίου ή Σύμβαση της Φλωρεντίας (Ν. 3827/2010-Α 30/25.02.2010).....	159
5.3 Συμπεράσματα .....	160
<b>6 Τεκμηρίωση χωρικού προορισμού διαθέσιμης έκτασης .....</b>	<b>161</b>
6.1 Εκτίμηση Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας (ΤΦΙ) .....	161
6.1.1 Εισαγωγή .....	161
6.1.2 Διεθνής εμπειρία: Σύγχρονες προσεγγίσεις Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας .....	163
6.1.3 Μεθοδολογία: προσεγγίσεις, κριτήρια, βασικοί δείκτες (κριτήρια μέτρησης, πηγές) .....	164
6.1.4 Προσεγγίσεις Φέρουσας Ικανότητας στην Ελλάδα.....	170
6.1.5 Μεγέθη Βασικών Δεικτών Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας .....	172
6.1.6 Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργικότητας για την Περιοχή Παρέμβασης.....	176
6.1.7 Χωρητικότητα γης και δόμησης για την Περιοχή Παρέμβασης .....	178
6.1.8 Δείκτες επιπτώσεων στις Υποδομές για την περιοχή παρέμβασης Ελιά Άνω Μεράς .....	185
6.1.9 Συμπεράσματα .....	188
6.2 Εναλλακτικά σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης .....	190
6.2.1. Σενάριο 1: Ισχύον Πολεοδομικό Καθεστώς – Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου .....	190
6.2.2. Σενάριο 2: Ανάπτυξη ΕΣΧΑΣΕ Τουρισμού Αναψυχής – Εντατική ανάπτυξη .....	192
6.2.3. Σενάριο 3: Ανάπτυξη ΕΣΧΑΣΕ Τουρισμού Αναψυχής – Ήπια ανάπτυξη.....	195
6.3. Συγκριτική Αξιολόγηση Εναλλακτικών Σεναρίων .....	198
6.4.Επιλογή και Ανάλυση Βέλτιστης Λύσης .....	202
6.4.1. Προτεινόμενες Ζώνες του ΕΣΧΑΣΕ .....	203
6.4.2. Προσδιορισμός εκτάσεων επέμβασης σε χορτολιβαδικές εκτάσεις....	206
6.5 Διατύπωση βασικών αρχών και επιλογών της προτεινόμενης λύσης .....	209

6.5.1 Αρχή 1. Ορθολογική Χωρική Οργάνωση της συνολικής έκτασης με απόλυτο σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον.....	209
6.5.2 Αρχή 2. Προστασία και ορθολογική επιλογή των προς αξιοποίηση χορτολιβαδικών εκτάσεων.....	211
6.5.3 Αρχή 3. Συμβατότητα με την φυσική γεωμορφολογία, το τοπίο και τη κυκλαδίτικη αρχιτεκτονική.....	212
6.5.4 Αρχή 4. Εξασφάλιση συμπληρωματικότητας των χρήσεων.....	213
<b>7 Πρόταση έγκρισης ΕΣΧΑΣΕ .....</b>	<b>213</b>
7.1.Χωρικός προορισμός συνολικής έκτασης εντασσόμενης σε ΕΣΧΑΣΕ, καθορισμός χρήσεων γης και όρων-περιορισμών δόμησης .....	213
7.2.Πρόταση καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησης.....	215
7.3.Ενδεικτική Οργάνωση Δομημένου Περιβάλλοντος – Συνεκτικότητα χωρικών ενότητων-Αισθητική .....	216
7.4. Γεωμορφολογία και Προτάσεις Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας....	217
7.5.Οριοθέτηση Υδατορέματος .....	218
7.6.Οδικό Δίκτυο.....	219
7.7.Διαμόρφωση – εξοπλισμός - τοπίο.....	221
7.8.Περιοχές Προστασίας.....	221
7.9.Παρεμβάσεις στον αιγιαλό.....	222
7.10.Δίκτυα Τεχνικής Υποδομής .....	223
7.10.1.Χρήση νερού.....	223
7.10.2.Υγρά Απόβλητα .....	224
7.10.3. Χρήση Ενέργειας .....	224
7.10.4.Στερεά απόβλητα.....	225
7.10.5.Δίκτυο Όμβριων .....	225
7.10.6.Εγκαταστάσεις-Δίκτυο πυρόσβεσης .....	225
7.10.7.Τηλεπικοινωνίες .....	226
<b>8. Πρόγραμμα υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου .....</b>	<b>226</b>
8.1 Φορέας εφαρμογής .....	226
8.2 Απαιτούμενα έργα, μελέτες, θεσμικές παρεμβάσεις .....	226
8.3 Εμπλεκόμενοι φορείς - Χρονοδιάγραμμα .....	227
8.4 Προϋπολογισμός.....	230
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ .....</b>	<b>231</b>
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ.....</b>	<b>235</b>

**ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ**

Εικόνα 1: Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου και Δήμος Μυκόνου .....	31
Εικόνα 2: Νήσος και Τόπος Εγκατάστασης της Επένδυσης .....	32
Εικόνα 3: Αερολιμένες ΠΝΑ .....	49
Εικόνα 4: Δήμος Μυκόνου και Οικιστικό Δίκτυο .....	61
Εικόνα 5: Μοναστήρι Παναγίας Τουρλιανής .....	76
Εικόνα 6: Ανεμόμυλοι της Μυκόνου .....	76
Εικόνα 7: Χάρτης Καταφυγίων Άγριας Ζωής (ΚΑΖ) Μυκόνου .....	83
Εικόνα 8: Κατανομή χρήσεων γης στο ΥΔ Νήσων Αιγαίου (EL14) (Corine Land Cover, 2012) .....	85
Εικόνα 9: Χάρτης χρήσεων γης νήσου Μυκόνου .....	86
Εικόνα 10 : Χιλιομετρική απόσταση Νέου Λιμένα Μυκόνου από περιοχή μελέτης .....	93
Εικόνα 11: Χιλιομετρική απόσταση Διεθνούς Αερολιμένα Μυκόνου από περιοχή μελέτης.....	96
Εικόνα 12: Σημεία υδροληψίας Μυκόνου .....	103
Εικόνα 13: Νήσος και Τόπος εγκατάστασης της Επένδυσης.....	115
Εικόνα 14: Απεικόνιση αναβαθμίδων εντός του ακινήτου (πορτοκαλί διακεκομμένο πολύγωνο) .....	116
Εικόνα 15: Οδικό δίκτυο ευρύτερης περιοχής και πρόσβαση στη διαθέσιμη έκταση	119
Εικόνα 16: Οδικό δίκτυο ευρύτερης περιοχής .....	119
Εικόνα 17: Κύρια πρόσβαση στο ακίνητο .....	120
Εικόνα 18: Άποψη ακινήτου από το βόρειο τμήμα .....	120
Εικόνα 19: ΖΟΕ Μυκόνου και θέση ακινήτου .....	121
Εικόνα 20: Περιοχές ΖΟΕ, Χορτολιβαδικές εκτάσεις και παραρεμάτια ζώνη .....	131
Εικόνα 21: Απεικόνιση των γεωλογικών σχηματισμών στην ευρύτερη περιοχή μελέτης .....	139
Εικόνα 22: ΖΟΕ Μυκόνου κατά ΦΕΚ 243Δ/08-03-2005.....	155
Εικόνα 23: Ενδεικτικά όρια «Ζώνης Άμεσης Επιρροής» .....	162
Εικόνα 24: Διάσπαρτη Δόμηση εκτός σχεδίου .....	180

## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1: Οικιστικό δίκτυο ευρύτερης περιοχής Μελέτης κατά το Πρόγραμμα «Καλλικράτης».....	34
Πίνακας 2: Διοικητική Δομή ΠΝΑ .....	35
Πίνακας 3: Μόνιμος Πληθυσμός ΠΝΑ ετών 1991, 2001, 2011 και 2021.....	38
Πίνακας 4: Κατά κεφαλήν ΑΕΠ Ελληνικών Περιφερειών για τα έτη 2001, 2011, 2015, 2018 (€) .....	40
Πίνακας 5: Ποσοστό απασχόλησης ανά τομέα παραγωγής για την ευρύτερη περιοχή μελέτης για το έτος 2011.....	41
Πίνακας 6: Λιμένες ανά περιοχή και Νησιωτικό Σύμπλεγμα .....	44
Πίνακας 7: Κατάταξη Λιμένων ΠΝΑ .....	47
Πίνακας 8: Κατάλογος πολιτικών αεροδρομίων ΠΝΑ .....	47
Πίνακας 9: Διεθνείς και εσωτερικές αεροπορικές αφίξεις ΠΝΑ .....	49
Πίνακας 10: Ξενοδοχειακό δυναμικό ΠΝΑ και ΠΕ Μυκόνου ετών 2005, 2010, 2015, 2019 και 2021 ανά κατηγορία .....	52
Πίνακας 11: Δυναμικό ενοικιαζόμενων δωματίων έτους 2019 .....	56
Πίνακας 12: Δυναμικό τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών και επαύλεων, 2018 ....	57
Πίνακας 13: Δυναμικό κάμπινγκ .....	58
Πίνακας 14: Πληθυσμιακή εξέλιξη νήσου Μυκόνου κατά τα έτη 1991, 2001, και 2011 .....	62
Πίνακας 15: Ποσοστό απασχόλησης ανά τομέα παραγωγής για την ευρύτερη περιοχή μελέτης για το έτος 2011.....	65
Πίνακας 16: Απασχολούμενοι Δ. Μυκόνου κατά μονοψήφιο κλάδο οικονομικής δραστηριότητας.....	66
Πίνακας 17: Οικοδομική δραστηριότητα Δήμου Μυκόνου .....	69
Πίνακας 18: Διαχρονική εξέλιξη τουριστικής κίνησης στα ξενοδοχειακά καταλύματα ΠΕ Μυκόνου .....	71
Πίνακας 19: Επίπεδο εκπαίδευσης πληθυσμού ευρύτερης περιοχής μελέτης.....	73
Πίνακας 20: Πλησιέστερες θέσεις αρχαιολογικού ενδιαφέροντος στην ευρύτερη περιοχή μελέτης .....	75
Πίνακας 21: Ανάγκες νερού στο ΥΔ Νήσων Αιγαίου (m3).....	80
Πίνακας 22: Ταμιευτήρες Μυκόνου .....	80
Πίνακας 23: Στοιχεία του ΤΙΦΚ, Νήσος Μύκονος.....	82

Πίνακας 24: Καταφύγια Άγριας Ζωής (ΚΑΖ) νήσου Μυκόνου .....	83
Πίνακας 25: Περιοχές του Εθνικού συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών στην περιοχή μελέτης.....	84
Πίνακας 26: Περιοχές του Ευρωπαϊκού συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών στην περιοχή μελέτης .....	85
Πίνακας 27: Καλύψεις γης στην περιοχή μελέτης .....	86
Πίνακας 28: Μονάδες υγείας της ευρύτερης περιοχής μελέτης .....	90
Πίνακας 29: Μονάδες Πρόνοιας της ευρύτερης περιοχής μελέτης .....	90
Πίνακας 30: Σχολική υποδομή ευρύτερης περιοχής μελέτης .....	91
Πίνακας 31: Κίνηση κρουαζιερόπλοιων στο λιμάνι της Μυκόνου για την περίοδο 2013-2019 .....	95
Πίνακας 32: Τεχνικά έργα ταμίευσης ύδατος .....	102
Πίνακας 33: Υποβρύχιες διασυνδέσεις ΜΤ στα ΜΔΝ .....	104
Πίνακας 34: Προσδιορισμός μέγιστης επιτρεπόμενης προς αξιοποίηση έκτασης.....	129
Πίνακας 35: Μέγιστη Επιτρεπόμενη προς αξιοποίηση έκταση.....	130
Πίνακας 36: Τεχνικογεωλογικές Ενότητες και Τεχνικογεωλογικά Χαρακτηριστικά...	136
Πίνακας 37: Συσχέτιση περιοχών προστασίας με το Ακίνητο .....	140
Πίνακας 38: Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας .....	165
Πίνακας 39: Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας .....	167
Πίνακας 40: Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμηση.....	167
Πίνακας 41: Δείκτες Περιβαλλοντικοί - Υποδομές .....	169
Πίνακας 42: Πίνακας στοιχείων .....	174
Πίνακας 43: Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας πριν και μετά την υλοποίηση της επένδυσης.....	176
Πίνακας 44: Δείκτες Τουριστικής Συγκέντρωσης, Τουριστικής Κτιριακής Πυκνότητας και Κτιριακής Πυκνότητας.....	182
Πίνακας 45: Συγκεντρωτικά μεγέθη των εναλλακτικών σεναρίων .....	199
Πίνακας 46: Ποιοτική αξιολόγηση εναλλακτικών Σεναρίων .....	201
Πίνακας 47: Επιμερισμός δόμησης στη Ζώνη Α .....	205
Πίνακας 48: Επιμερισμός Δόμησης στη Ζώνη Α.....	205
Πίνακας 49: Χορτολιβαδικά τμήματα επί των οποίων είναι επιτρεπτές οι επεμβάσεις	207



**ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΓΡΑΦΗΜΑΤΩΝ**

Γράφημα 1: Ξενοδοχειακό δυναμικό ΠΝΑ ανά κατηγορία μονάδας.....	55
Γράφημα 2: Ξενοδοχειακό δυναμικό ΠΕ Μυκόνου ανά κατηγορία μονάδας .....	55
Γράφημα 3: Νέες οικοδομές Δήμου Μυκόνου.....	70
Γράφημα 4: Ποσοστά επιπέδου εκπαίδευσης της ευρύτερης περιοχής μελέτης για το 2011 .....	74
Γράφημα 5: Διακινηθέντες λιμένα Μυκόνου περιόδου 2013-2018.....	94
Γράφημα 6: Διακινηθέντες λιμένων ΠΝΑ περιόδου 2013-2018.....	94
Γράφημα 7: Κίνηση επιβατών εσωτερικού στον ΚΑΜΚ για την περίοδο 1994 - 2018.	97
Γράφημα 8: Κίνηση επιβατών εξωτερικού στον ΚΑΜΚ για την περίοδο 1994 - 2018	98

**ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ**

Χάρτης 1: Οικισμοί του δήμου Μυκόνου .....	89
Χάρτης 2: Χορτολιβαδικές Εκτάσεις Ακινήτου .....	126
Χάρτης 3: Ζώνη Α «Υποδοχής Τουρισμού – Αναψυχής» και Ζώνη Β «Προστασίας» .....	203
Χάρτης 4: Υποζώνες Α1 «Ανάπτυξης Τουριστικού Συγκροτήματος» και Α2 «Ανάπτυξης Κατοικιών» .....	206
Χάρτης 5: 10% επί των συνολικών χορτολιβαδικών εκτάσεων που εντάσσονται στη Ζώνη Α «Υποδοχής Τουρισμού – Αναψυχής» .....	208
Χάρτης 6: Προτεινόμενο Εσωτερικό Οδικό Δίκτυο .....	220

**ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ**

ΑΔΑ: Αριθμός Διαδικτυακής Ανάρτησης

ΑΕΠ: Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν

ΑΕΠΟ: Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων

ΒΙΟΚΑ: Βιολογικός Καθαρισμός

ΓΓΣΕ: Γενική Γραμματεία Στρατηγικών Επενδύσεων

ΓΠΣ: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

ΓΠΧΣΑΑ: Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

ΔΕΔΔΗΕ: Διαχειριστής Εθνικού Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας

ΔΕΕ: Δείκτης Επιβάρυνσης Εδάφους

ΔΕΗ: Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού

ΔΕΣΕ: Διϋπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων

ΔΕΣΦΑ: Διαχείριση Εθνικού Συστήματος Φυσικού Αερίου

ΔΕΥΑΜ: Δημοτική Επιχείρηση Ύδρευσης – Αποχεύσεως

ΔΙΠΑ: Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης

ΔΚ: Δημοτική Κοινότητα

ΔΤΛ: Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας

ΔΤΕ: Δείκτης Τουριστικής Έντασης

ΔΤΠ: Δείκτης Τουριστικής Πυκνότητας

ΔΧΑ: Δείκτης Χωρητικότητας Ακτών

ΕΑΑ: Εθνικό Αστεροσκοπείο Αθηνών

ΕΓΣΑ: Εθνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς

ΕΕ: Ευρωπαϊκή Ένωση

ΕΕΛ: Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων

ΕΛΣΤΑΤ: Ελληνική Στατιστική Αρχή

ΕΜΠ: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

ΕΜΣΥ: Εθνικό Μητρώο Σημείων Υδροληψίας

ΕΜΥ: Εθνική Μετεωρολογική Υπηρεσία  
ΕΟΤ: Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού  
ΕΠΣ: Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο  
ΕΠΧΣΑΑ: Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης  
ΕΣΔΑ: Εθνικό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων  
ΕΣΜΗΕ: Ελληνικό Σύστημα Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας  
ΕΣΠΑ: Εταιρικό Σύμφωνο για το Πλαίσιο της Ανάπτυξης  
ΕΣΥΕ: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδας  
ΕΣΧΑΔΑ: Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων  
ΕΣΧΑΣΕ: Ειδικό Χωρικό Σχέδιο Στρατηγικών Επενδύσεων  
ΕΧΠ: Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο  
ΕΧΣ: Ειδικό Χωρικό Σχέδιο  
ΖΑΕ: Ζώνη Άμεσης Επιρροής  
ΖΕΠ: Ζώνη Ειδικής Προστασίας  
ΖΟΕ: Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου  
ΘΧ: Θεωρητική Χωρητικότητα  
ΘΧΠ: Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια  
ΙΤΥΣ: Ιδιαίτερος Τροποποιημένο Υδατικό Σύστημα  
ΙΝΣΕΤΕ: Ινστιτούτο του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων  
ΚΑΜΚ: Κεντρικός Αερολιμένας Μυκόνου  
ΚΑΖ: Καταφύγιο Άγριας Ζωής  
ΚΑΠΗ: Κέντρο Ανοιχτής Προστασίας Ηλικιωμένων  
ΚΔΔ: Κώδικας Διαχείρισης Δικτύου  
ΚΗΦΗ: Κέντρο Ημερήσιας Φροντίδας Ηλικιωμένων  
ΚΤΠ: Κορεσμένη Τουριστικά Περιοχή  
ΚΥΑ: Κοινή Υπουργική Απόφαση  
ΚΥΤ: Κέντρα Υπερυψηλής Τάσης  
ΛΑΠ: Λεκάνη Απορροής Ποταμού

ΜΓΚ: Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας

ΜΔΝ: Μη Διασυνδεδεμένα Νησιά

ΜΕΡΜ: Μέσος Ετήσιος Ρυθμός Μεταβολής

ΜΗΤΕ: Μητρώο Τουριστικών Επιχειρήσεων

ΜΣΔ: Μέσος Συντελεστής Δόμησης

ΜΤ: Μέσης Τάσης

Ν: Νόμος

ΝΑ: Νότιο Αιγαίο

ΞΕΕ: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος

ΟΜΟΕ: Οδηγίες Μελετών Οδικών Έργων

ΟΤΑ: Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης

ΟΥΤΔ: Οργανωμένος Υποδοχέας Τουριστικών Δραστηριοτήτων

ΠΕΡΠΟ: Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης

ΠΔ: Προεδρικό Διάταγμα

ΠΕ: Περιφερειακή Ενότητα

ΠΕΠ: Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα

ΠΙ: Περιφερειακά Ιατρεία

ΠΚ: Παραθεριστικές Κατοικίες

ΠΝΑ: Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου

ΠΟΑΠΔ: Περιοχή Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων

ΠΟΤΑ: Περιοχή Οργανωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης

ΠΠΔ: Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις

ΠΠΧΣΑΑ: Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

ΠΤΧ: Παραθεριστικό-Τουριστικό Χωριό

ΠΧ: Πραγματική Χωρητικότητα

ΠΧΠ: Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο

ΣΔ: Συντελεστής Δόμησης

ΣΔΛΑΠ: Σχέδιο Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών

ΣΕΣ: Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης  
ΣΜΠΕ: Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων  
ΣτΕ: Συμβούλιο της Επικρατείας  
ΣΤΚ: Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα  
ΣΧΟΟΑΠ: Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτών Πόλεων  
ΤΑ: Τουρισμός-Αναψυχή  
ΤΕΕ: Τουριστικές Επιπλωμένες Επαύλεις  
ΤΕΚ: Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες  
ΤΙΦΚ: Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους  
ΤΠΣ: Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια  
ΤΦΙ: Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα  
ΤΧΣ: Τοπικά Χωρικά Σχέδια  
ΥΑ: Υπουργική Απόφαση  
ΥΔ: Υδατικό Διαμέρισμα  
ΥΠΑ: Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας  
ΥΠΑΑΤ: Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων  
ΥΠΕΝ: Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας  
ΥΣ: Υδατικό Σύστημα  
ΥΤ: Υψηλής Τάσης  
ΥΥΣ: Υπόγειο Υδατικό Σύστημα  
ΦΕΚ: Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης  
ΧΑΔΑ: Χώρος Ανεξέλεγκτης Διάθεσης Αποβλήτων  
ΧΤ: Χαμηλής Τάσης  
ΧΥΤΑ: Χώρος Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων  
ADSL: Asymmetric Digital Subscriber Line  
SWOT: Strengths Weaknesses Opportunities Threats  
WTO: World Tourism Organization

## 1 Εισαγωγή

Η παρούσα Μελέτη αφορά **στην υλοποίηση της υπ' αριθμ. 80/15-09-2022 Απόφασης της ΔΕΣΕ (ΦΕΚ 5443/Β/2022)** για τη Στρατηγική Επένδυση της Εταιρείας «ΚΟΡΤΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.» σε ακίνητο στη θέση Ελιά, της νήσου Μυκόνου, **με τη χρήση του πολεοδομικού εργαλείου του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ)** – κατά τους Ν. 3894/2010, και Ν. 3986/2011, άρθρ. 11 -13 όπως ισχύουν. Το ΕΣΧΑΣΕ πρωτίστως για λόγους «Ασφάλειας Δικαίου, ανταποκρίνεται στην αποτελεσματικότερη αξιοποίηση του υπό μελέτη ακινήτου στην περιοχή Ελιά Μυκόνου, συνολικής έκτασης περίπου 148 στρ. ως ενιαίας ιδιοκτησίας που επιτρέπει την αυτόνομη χωρική οργάνωση και λειτουργία του, με τήρηση των κατευθύνσεων των υπερκείμενων επιπέδων χωροταξικού σχεδιασμού στους τομείς τουριστικής ανάπτυξης και προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, και στο πλαίσιο της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας της νήσου.

Επί πλέον διασφαλίζονται ταχύρρυθμες εγκριτικές διαδικασίες καθώς το οικείο επενδυτικό σχέδιο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 3894/2010 (ΦΕΚ 204/Α/2010) και η επένδυση έχει χαρακτηριστεί ως Στρατηγική. Σημειώνεται, πως η υπαγωγή μιας Επένδυσης στις διαδικασίες των Στρατηγικών Επενδύσεων πραγματοποιείται πλέον κατά τα οριζόμενα στον Ν. 4864/2021. Ωστόσο, κατά το άρθρο 29 των μεταβατικών διατάξεων του νέου νόμου περί Στρατηγικών Επενδύσεων, ήτοι του Ν. 4864/2021, τα άρθρα 15-17, το άρθρο 18 πλην της παρ.4 και τα άρθρα 19-22 εφαρμόζονται και στα Επενδυτικά Σχέδια τα οποία έχουν υποβληθεί προς αξιολόγηση στην «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» κατ' εφαρμογή του Ν. 3894/2010, όπως στην περίπτωση της ΚΟΡΤΙΑ Ξ.Τ.Ο.Ε. Α.Ε..

Με την παρούσα καθορίζεται η κατάλληλη επενδυτική ταυτότητα, με ειδικές χρήσεις γης που παρακάμπτουν τη δυσκαμψία των εκτός σχεδίου διατάξεων δόμησης, με όρους αειφορικής τουριστικής ανάπτυξης, με σεβασμό στην Φέρουσα Ικανότητα και στις περιβαλλοντικές αξίες του νησιού και του ευρύτερου χώρου.

Η Εταιρεία «ΚΟΡΤΙΑ Ξ.Τ.Ο.Ε. Α.Ε.», η οποία έχει στην ιδιοκτησία της την υπό μελέτη έκταση (~148 στρεμμάτων), ανέθεσε στη «ΔΕΚΑΘΛΟΝ» την εκπόνηση «Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης» με βάση τις διατάξεις του Ν. 3894/2010 όπως ισχύουν, κατά τις οποίες είναι δυνατή η πραγματοποίηση Στρατηγικών Επενδύσεων επί ιδιωτικών ακινήτων, μετά από απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε). Ο συνολικός **προϋπολογισμός της επένδυσης, ανέρχεται σε 60.901.550 ευρώ** (βλ. αναλυτικά Κεφάλαιο 8.4). Επιπλέον, η επένδυση **αναμένεται να απασχολεί** από το πρώτο έτος λειτουργίας της κατά μέσο ετήσιο όρο **550 άτομα** προσωπικό, συμβάλλοντας σημαντικά στην αύξηση της απασχόλησης της νήσου. Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι η προτεινόμενη επένδυση καλύπτει την τρίτη προϋπόθεση που ίσχυε κατά του άρθρου 1 του Ν. 3894/2010<sup>1</sup> καθώς το συνολικό της κόστος

<sup>1</sup> η οποία έχει πλέον καταργηθεί κατά την παρ.1, άρθρ.30 του Ν.4864/2021.

είναι μεγαλύτερο των 40.000.000 ευρώ και ταυτόχρονα αυτή δημιουργεί τουλάχιστον 120 νέες θέσεις εργασίας<sup>2</sup>.

### 1.1 Αίτημα του φορέα ανάπτυξης

Με την υπ' αριθμ. 3413/23.12.2021 αίτηση του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «ΚΟΡΤΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο «ΚΟΡΤΙΑ Ξ.Τ.Ο.Ε. Α.Ε.» προς την «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» ζητήθηκε η ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ» στις διαδικασίες των «Στρατηγικών Επενδύσεων» του Ν. 3894/2010<sup>2</sup>, με ειδικότερα αιτήματα:

- Τον χαρακτηρισμό της επένδυσης της Δημιουργίας Τουριστικού συγκροτήματος στη θέση Ελιά της Δ.Κ. Άνω Μεράς του Δήμου Μυκόνου ως Στρατηγικής και την υπαγωγή του συνόλου του επενδυτικού σχεδίου στις διατάξεις του Ν. 3894/2010. Ο εν λόγω χαρακτηρισμός της Επένδυσης ως Στρατηγικής, πραγματοποιήθηκε με την υπ' αριθμ. 80/15-09-2022 Απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε. (ΦΕΚ 5443/Β/2022).
- Την κατάρτιση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.), και την απόδοση των χρήσεων του Τουρισμού- Αναψυχής σύμφωνα με τον Ν. 3986/2011, όπως ισχύει.
- Την αδειοδότηση του συνόλου της επένδυσης και των υποστηρικτών εξωτερικών και εσωτερικών της έκτασης υποδομών
- Την αδειοδότηση του συνόλου των εξωτερικών υποδομών της επένδυσης, της οδού προσπέλασης συμπεριλαμβανομένης καθώς και των πρόσκαιρων υποδομών υποβοήθησης κατασκευής του έργου όπως προσωρινά αποθετήρια κ.λ.π.
- Την παραχώρηση χρήσης μέρους της παράκτιας περιοχής, η οποία βρίσκεται έμπροσθεν του οικοπέδου, για να εξυπηρετηθεί η δημιουργία τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης.
- Την παραχώρηση της χρήσης μέρους της έμπροσθεν παραλίας για την δημιουργία λουόμενων, προσωρινών κατασκευών εξυπηρέτησης των λουόμενων, την δημιουργία beach bar και εστιατορίου.

Επίσης, ο Επενδυτικός Φορέας αιτείται την παρέκκλιση από τις ρυθμίσεις της ΖΟΕ Μυκόνου που αφορούν στον συντελεστή δόμησης και την απόδοση συντελεστή δόμησης 0,2 στην επιφάνεια του γεωτεμαχίου που εμπίπτει στην ζώνη (2.1α.1)5, 5) την χρήση συντελεστή δόμησης 0,02 στην επιφάνεια του γεωτεμαχίου που εμπίπτει στην ζώνη (2.3α.7)15, 6) την κατά παρέκκλιση από το Π.Δ. ΖΟΕ Μυκόνου δημιουργία ξενοδοχειακού συγκροτήματος συνολικής δυναμικότητας 194 κλινών (αντί του οριζόμενου μέγιστου μεγέθους 150 κλινών). Οι παρεκκλίσεις που αιτούνται τεκμηριώνονται πλήρως από τη συνυποβαλλόμενη Έκθεση «Επιτρεπόμενες Επεμβάσεις και Αποκλίσεις» που εκπονήθηκε από τη

<sup>2</sup> πλέον, μετά την ισχύ του Ν. 4864/2021, οι κατηγορίες και προϋποθέσεις χαρακτηρισμού μίας Επένδυσης ως Στρατηγικής καθορίζονται κατά το άρθρο 2 του εν λόγω νόμου.

Δικηγορική Εταιρεία ΦΛΟΓΑΪΤΗΣ–ΣΙΟΥΤΗ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ, η οποία επισυνάπτεται στο Παράρτημα IV της παρούσας Μελέτης.

## 1.2 Πρόταση του Επενδυτικού Σχεδίου

Η συνολική έκταση του Ακινήτου της «ΚΟΡΤΙΑ Ξ.Τ.Ο.Ε. Α.Ε.», αντιστοιχεί σε **148.659,16 τ.μ.** και βρίσκεται στη θέση Ελιά στη Δημοτική Κοινότητα Άνω Μεράς της Μυκόνου (Δημοτική Κοινότητα Μυκόνου, Δήμος Μυκόνου, Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου). Το Ακίνητο αποτελείται από τρία όμορα γήπεδα-ιδιοκτησίες με επιφάνειες κατά το Τοπογραφικό Διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού Χ. Γεωργίου (Μάρτιος 2021): Ιδιοκτησία 1 = 51.325,32 τ.μ., Ιδιοκτησία 2: 51.455,44 τ.μ. και Ιδιοκτησία 3: 45.878,40 τ.μ.. Σημειώνεται πως το Ακίνητο διατρέχεται κατά μήκος από οριοθετημένο ρέμα και η επιφάνεια μεταξύ των οριογραμμών του, έχει εξαιρεθεί από το εκπονούμενο ΕΣΧΑΣΕ. Οι ως άνω ιδιοκτησίες **εμπίπτουν σε δύο διαφορετικές Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου** (ΦΕΚ 243Δ/08.03.2005 και ΦΕΚ 416Δ/19.04.2005) με στοιχεία (2.1α.1) 5 Περιοχή Τουρισμού – Αναψυχής, και (2.3α.7)15 Περιοχή Παραλίας, εμβαδού 87.319,23 τ.μ. και 61.339,93 τ.μ. αντίστοιχα.

**Στόχο** του ΕΣΧΑΣΕ αποτελεί η δημιουργία ενός **τουριστικού συγκροτήματος ήπιας ανάπτυξης με συμβατές και συμπληρωματικές χρήσεις** και αλληλοτροφοδοτούμενες λειτουργίες. Το συγκρότημα αυτό αναμένεται να λειτουργήσει ως ένα σύνολο ήπιας τουριστικής ανάπτυξης, **που αναπτύσσεται οργανωμένα σε αντίθεση με φαινόμενα κατάτμησης γης και άναρχης/διάσπαρτης οικοδόμησης σε εκτός σχεδίου περιοχές που είναι ιδιαίτερα συνήθη στο συγκεκριμένο κυκλαδίτικο νησί, γεγονός που προσδίδει ιδιαίτερη σημασία και ενδιαφέρον στο εγχείρημα.**

Ειδικότερα, η προτεινόμενη αξιοποίηση του Ακινήτου **ως ενιαίου χωρικού συνόλου, υπάγεται στο καθεστώς «Ειδικού Χωρικού Σχεδίου Στρατηγικής Επένδυσης – ΕΣΧΑΣΕ», με χωρικό προορισμό τον τουρισμό- αναψυχή κατά την παρ. Β1, άρθρ. 11 του Ν. 3986/2011, όπως ισχύει και εντός αυτού καθορίζονται δύο διακριτές Ζώνες:**

- **Η Ζώνη Α: «Υποδοχής Τουρισμού – Αναψυχής, συνολικής επιφάνειας 112.034,94 τ.μ.** η οποία περιλαμβάνει Κύριο Ξενοδοχειακό Κατάλυμα 5\* (παρ. Β1α, άρθρ.11, Ν. 3986/2011), με εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής που χωροθετείται στο βόρειο τμήμα το Ακινήτου και τουριστικές κατοικίες (παρ. Β1δ, άρθρ.11, Ν. 3986/2011), που κατανέμονται στο νότιο τμήμα του ακινήτου. Η Ζώνη Α, αποτελείται από δύο Υποζώνες Α1 και Α2, οι οποίες διαφοροποιούνται ως προς τις προτεινόμενες χρήσεις και τους καθοριζόμενους όρους δόμησης (βλ. αναλυτικά Κεφ. 7.1, 7.2).
- **Και η Ζώνη Β: «Προστασίας»** που συνιστά την υπόλοιπη έκταση του Ακινήτου, αφαιρουμένης της επιφάνειας που παρεμβάλλεται μεταξύ των οριογραμμών του ρέματος (3.836,89 τ.μ.), και αντιστοιχεί σε **32.787,33 τ.μ.**.. Επιπλέον, η εν λόγω Ζώνη απαρτίζεται από χορτολιβαδικές εκτάσεις στις οποίες οι επεμβάσεις που δύνανται να υλοποιηθούν είναι εξαιρετικά ήπιου χαρακτήρα και περιορισμένης κλίμακας.

Η υπό μελέτη επένδυση φιλοδοξεί να συμβάλει καθοριστικά στην ενίσχυση της αναπτυξιακής πορείας της Μυκόνου, η οποία αποτελεί έναν **διεθνούς φήμης προορισμό**, αναδεικνύοντας παράλληλα τη φυσική ομορφιά της. Το προσφερόμενο



στο νησί τουριστικό προϊόν, πέρα από το δίδυμο «Ήλιος και Θάλασσα», προβλέπεται **να εμπλουτιστεί με υπηρεσίες υψηλού επιπέδου, ακολουθώντας τις κύριες τάσεις της αγοράς του πολυτελούς τουρισμού σε συνδυασμό με τα κύρια χαρακτηριστικά του ελληνικού τουριστικού προϊόντος** (άριστες κλιματολογικές συνθήκες, παραθαλάσσιος τουρισμός, ασφάλεια, σημαντικά αρχαιολογικά, ιστορικά & πολιτιστικά αξιοθέατα, ιδιαίτερη γαστρονομία κ.λπ.). Η στρατηγική marketing της ΚΟΡΤΙΑ Ξ.Τ.Ο.Ε. Α.Ε. στοχεύει στην τοποθέτηση της νέας μονάδας στο Luxury Segment της τουριστικής αγοράς, αποτελώντας την επιτομή της πολυτέλειας για την προσέλκυση υψηλής κοινωνικοοικονομικής και πνευματικής στάθμης τουριστών, ενισχύοντας παράλληλα την αναβάθμιση του ελληνικού τουριστικού προϊόντος και την εισροή συναλλάγματος.

Η υλοποίηση του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ εκτιμάται ότι θα συμβάλλει θετικά στην ήπια τουριστική ανάπτυξη του νησιού, αντιστρατευόμενη την ανεξέλεγκτη κατάτμηση γης και την διάσπαρτη και άναρχη δόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές, λαμβάνοντας παράλληλα πολύ σοβαρά υπόψη **τη φέρουσα ικανότητα τόσο της ευρύτερης περιοχής στην οποία αναπτύσσεται η επένδυση, όσο και της συνολικής νήσου**. Ειδικότερα, με την παρούσα πρόταση επιτυγχάνεται:

- Περιορισμός και αποθάρρυνση της αυθαίρετης και διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης σε μια ιδιαίτερα αξιόλογη από άποψη γεωμορφολογίας, παραθαλάσσιου περιβάλλοντος και φυσικού τοπίου περιοχή.
- Διασφάλιση της προστασίας, ανάδειξης και βιωσιμότητας των φυσικών πόρων της περιοχής μέσω της ανάπτυξης σύγχρονων συστημάτων περιβαλλοντικής προστασίας και παρακολούθησης (χαμηλές πυκνότητες στο σύνολό του ακινήτου, καθορισμός ιδιαίτερα χαμηλού συντελεστή δόμησης 0,02 στην ευαίσθητη περιοχή της παραλίας, στην οποία χωροθετούνται κατοικίες (ζώνη 50-100 μ.) και κάποιες συνοδευτικές εγκαταστάσεις (ζώνη 10-50 μ.), τριτοβάθμια επεξεργασία λυμάτων, εξοικονόμηση νερού και ενέργειας, σύστημα διαχωρισμού ανακυκλώσιμων υλικών, έργα πυροπροστασίας κ.ά.), επιβαρύνοντας στο ελάχιστο τη φέρουσα ικανότητα των φυσικών πόρων και των υποδομών του νησιού.
- Προσέλκυση επισκεπτών υψηλού εισοδήματος.
- Προσέλκυση επιλεκτικού τουρισμού ξένων επενδυτών και διεθνώς αναγνωρισμένων brands που συνδέονται με την υψηλή ποιότητα και αισθητική.
- Δημιουργία νέων θέσεων εργασίας με πολλαπλασιαστικές θετικές επιπτώσεις στην οικονομία του νησιού.
- Δημιουργία καινοτόμων υπηρεσιών στον κλάδο του Τουρισμού.
- Συμβολή στην ανταγωνιστικότητα της χώρας συνολικά και την υψηλή προστιθέμενη αξία σε έναν κλάδο που θεωρείται η «βαριά» βιομηχανία της χώρας.

Τονίζεται ότι ο προτεινόμενος σχεδιασμός επιλέγεται, διότι συμβάλλει στην ήπια τουριστική ανάπτυξη σε συνδυασμό με εξειδικευμένους περιβαλλοντικούς όρους για μία οικολογικά ευαίσθητη περιοχή αυτή της παραλίας της Ελιάς. Ειδικότερα, με την **ανάπτυξη 194 κλινών**, εξασφαλίζεται η ελάχιστη επιβάρυνση της περιοχής, με την υιοθέτηση **χαμηλού αριθμού κλινών ανά στρέμμα (1,73 κλίνες/στρέμμα)**, σε σχέση με τα μέγιστα επιτρεπόμενα των επτά (7) κλινών ανά στρέμμα για ΑΑ κατηγορία και των οκτώ (8) κλινών ανά στρέμμα για Α κατηγορία, καθώς και μέγιστο αριθμό κλινών 150 ανά γήπεδο, όπως αυτά ορίζονται στη ΖΟΕ Μυκόνου.

### 1.3 Έγκριση της Δ.Ε.Σ.Ε

Με την απόφαση 80/15-09-2022 της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (ΔΕΣΕ) που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 5443/Β/2022 αποφασίσθηκε η ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ» και τον διακριτικό τίτλο «ΚΟΡΤΙΑ Ξ.Τ.Ο.Ε. Α.Ε.» στις διαδικασίες των «Στρατηγικών Επενδύσεων» του Ν. 3894/2010, όπως ισχύει, σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στην από Αύγουστο 2022 γνωμοδότηση της «Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» προς τη ΔΕΣΕ, όπως αυτή ενεκρίθη από το Διοικητικό Συμβούλιο της 18.08.2022 (ΑΠΣ: 402) μετά από την θετική γνωμοδότηση της Συντονιστικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων όπως αποτυπώνεται στο υπ' αρ. 86847/09.09.2022 πρακτικό της από 05.09.2022 12ης συνεδρίασης της Συντονιστικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων.

### 1.4 Αντικείμενο της παρούσας Μελέτης

Η παρούσα Μελέτη συνιστά τη Μελέτη του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) κατά τον Ν. 3986/2011 όπως ισχύει με τις τροποποιήσεις του Ν. 4864/2021 και έχει ως στόχο την υλοποίηση της προαναφερθείσας υπ' αριθμ. 80/15-09-2022 Απόφασης της ΔΕΣΕ (ΦΕΚ 5443/Β/2022) για την ένταξη του Επενδυτικού Σχεδίου της «ΚΟΡΤΙΑ Ξ.Τ.Ο.Ε. Α.Ε.» στις Στρατηγικές Επενδύσεις και κατά συνέπεια την κατάρτιση ΕΣΧΑΣΕ στο Ακίνητό της, μέσω του οποίου θα επιτραπεί η έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος, κατά τη Γνωμοδότηση της Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε. προς τη ΔΕΣΕ (Αύγουστο 2022).

Ειδικότερα, στην παρούσα Μελέτη παρουσιάζονται τα χωροταξικά και αναπτυξιακά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής (σε επίπεδο περιφέρειας και δήμου), το υφιστάμενο καθεστώς (πολεοδομικό, αναπτυξιακό κλπ) του προς αξιοποίηση Ακινήτου στην περιοχή της Ελιάς της νήσου Μυκόνου, οι κατευθύνσεις των υπερκείμενων πλαισίων και σχεδίων χωροταξικού σχεδιασμού και αναπτυξιακού προγραμματισμού, **καταλήγοντας στη SWOT ανάλυση, ενώ μέσω κατάλληλων δεικτών γίνεται εκτίμηση της τουριστικής φέρουσας ικανότητας της νήσου.** Σημειώνεται, ότι η καινοτόμος προσέγγιση αυτή προσφέρει σημαντικά νέα ευρήματα που «μετρούν» με διεθνώς αναγνωρισμένους δείκτες την «επιβάρυνση» της επένδυσης στην βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη της νήσου και ειδικότερα στο φυσικό περιβάλλον, στις ακτές και στις υποδομές. Με αυτήν την μεθοδολογία θεμελιώνεται με αντικειμενικούς όρους η σημασία της στρατηγικής επένδυσης. Από την ανάλυση όλων των παραπάνω, και έχοντας αξιολογήσει εναλλακτικά σενάρια αξιοποίησης του Ακινήτου, τεκμηριώνεται η προτεινόμενη επενδυτική ταυτότητα, με τη γενική χρήση «Τουρισμός – Αναψυχή» με ανάπτυξη Κύριου Τουριστικού Καταλύματος και Κατοικιών (άρθ. 11, περ. Β1α και Β1δ του ν. 3986/2011 (ΦΕΚ Α' 152), όπως ισχύει με τις τροποποιήσεις του Ν. 4864/2021 ως βέλτιστος χωρικός προορισμός για τη βιώσιμη τουριστική αξιοποίηση τόσο του ίδιου του Ακινήτου, όσο και ευρύτερα της νήσου.

## 1.5 Θεσμικό πλαίσιο εκπόνησης της Μελέτης

Σύμφωνα με το άρθρο 11, (το οποίο αντικατέστησε το άρθρο 8 του ν. 4447/2016 (Α' 241)) παρ. 7γ του Ν. 4759/2020 (Α' 245), τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) του άρθρου 24 του Ν. 3894/2010 (Α' 204) συνιστούν Ειδικά Χωρικά Σχέδια (ΕΧΣ) του άρθρου 8 του Ν. 4447/2016 (όπως ισχύει με τις τροποποιήσεις του Ν. 4759/2020). Ωστόσο, για τον σχεδιασμό και τη χωρική τους οργάνωση εφαρμόζεται αποκλειστικά το οικείο θεσμικό τους πλαίσιο, ήτοι οι διατάξεις του Ν. 3986/2011, όπως ισχύει, οι οποίες μνημονεύονται στο Κεφάλαιο 1.5.2. Η παρ. 2 του συγκεκριμένου άρθρου προβλέπει ότι για την έγκριση των ΕΣΧΑΣΕ (μέσω Π.Δ/γματος) υποβάλλονται στη Γενική Γραμματεία Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων:

Α) **Μελέτη** ΕΣΧΑΣΕ, στην οποία παρουσιάζεται και αξιολογείται το υφιστάμενο ρυθμιστικό καθεστώς του προς αξιοποίηση ακινήτου (χωροταξικό, πολεοδομικό, αναπτυξιακό κ.λπ.), ιδίως από απόψεως επικαιρότητας, συνέργειας, συμπληρωματικότητας και βιωσιμότητας των σχετικών ρυθμίσεων. Επίσης τεκμηριώνεται, με βάση κριτήρια χωροταξικά, περιβαλλοντικά, χρηματοοικονομικά και εμπορικά, ο βέλτιστος χωρικός προορισμός του (χρήσεις γης, όροι δόμησης κ.λπ.), ο οποίος συνιστά και τη βασική επενδυτική του ταυτότητα για κάθε μεταγενέστερη πράξη αξιοποίησης, καθώς και οι γενικές κατευθύνσεις για την ενσωμάτωση της σχεδιαζόμενης επένδυσης στην περιβάλλουσα το δημόσιο ακίνητο περιοχή και τη συμβολή της στην εθνική, περιφερειακή και τοπική ανάπτυξη. Η μελέτη ΕΣΧΑΣΕ, στηρίζεται στα συμπεράσματα ειδικής ανάλυσης δεικτών Φέρουσας Ικανότητας καθώς και σε εξειδικευμένη Έκθεση για τα ιδιαίτερα νομικά ζητήματα που αφορούν την στρατηγική επένδυση στο ακίνητο (Βλ. Παράρτημα ΙV)

Β) **Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)**, η οποία συντάσσεται κατά το άρθρο 6 και δημοσιοποιείται κατά το άρθρο 7 της κοινής υπουργικής απόφασης (κ.υ.α.) 107017/2006 (Β' 1225).

Συγκεκριμένα, η Μελέτη ΕΣΧΑΣΕ εκπονείται σε ένα στάδιο και το περιεχόμενο της καλύπτει την ανάλυση της υπάρχουσας φυσικής, διοικητικής και θεσμικής κατάστασης, τη διάγνωση και ανάλυση των προβλημάτων, προοπτικών και τάσεων της ευρύτερης περιοχής για την οποία συντάσσεται το ΕΣΧΑΣΕ, τη διατύπωση των **εναλλακτικών προτάσεων της χωρικής οργάνωσης της νήσου και την τελική πρόταση που δίνει την επενδυτική ταυτότητα και τους όρους και περιορισμούς ανάπτυξης του εγκριθέντος επενδυτικού σχεδίου.**

Επιπλέον, καλύπτει τρία επίπεδα αναφοράς, ήτοι:

- το πρώτο, αφορά την Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου (επίπεδο 1), με τις δύο ιστορικά διακριτές χωρικές υπο-ενότητες του νησιωτικού συμπλέγματος των Κυκλάδων και των Δωδεκανήσων. Στο εν λόγω επίπεδο αφομοιώνονται προγραμματικά και εκφράζονται οι υπερκείμενες εθνικές και τομεακές χωροταξικές κατευθύνσεις αιεφόρου ανάπτυξης ειδικότερα στον τομέα του τουρισμού που αφορούν στην υπόψη επενδυτική πρόταση και προστασίας του περιβάλλοντος.
- το δεύτερο γεωγραφικό επίπεδο, αφορά τον Καλλικρατικό Δήμο Μυκόνου (επίπεδο 2) που συνιστά την ευρύτερη περιοχή μελέτης.
- Το τρίτο επίπεδο, αφορά το ακίνητο στο οποίο υλοποιείται η στρατηγική επένδυση.

Σημειωτέον, στην χωρική προσέγγιση της μελέτης ΕΣΧΑΣΕ και για ειδικά για τις

ανάγκες εκτίμησης της **Φέρουσας Ικανότητας** συμπεριλαμβάνεται **ένα επιπλέον γεωγραφικό επίπεδο**, αυτό της **«ζώνης άμεσης επιρροής»**, που ορίζεται με πολεοδομικά/χωροταξικά/λειτουργικά κριτήρια (βλέπε αναλυτικότερα Κεφ 6.1.1.).

Συνοδεύεται από :

- **Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)** που απαιτεί ρητά το άρθρο 12 του Ν.3986/2011,
- **Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας**, όπως προβλέπουν οι προδιαγραφές του ΥΠΕΝ (ΦΕΚ Β' 1976/2017),
- **Μελέτη Καταγραφής και Αξιολόγησης υπάρχουσας βλάστησης και φυσικού περιβάλλοντος στις θέσεις επιτρεπτών επεμβάσεων.**

### 1.5.1. Προβλέψεις Ν.3894/2010 (Α' 204)<sup>3</sup>

Ο Ν.3894/2010 (Α' 204) «*Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων*», όπως συμπληρώθηκε και τροποποιήθηκε με τους Ν.4072/2012 (Α' 86) και Ν.4146/2013 (Α' 90), ορίζει ως στρατηγικές επενδύσεις τις παραγωγικές επενδύσεις που επιφέρουν ποσοτικά και ποιοτικά αποτελέσματα σημαντικής έντασης στην συνολική εθνική οικονομία και προάγουν την έξοδο της χώρας από την οικονομική κρίση. Με το άρθρο 2 συνεστήθη η Διϋπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.) στην οποία μετέχουν ως Πρόεδρος ο Υπουργός Οικονομίας και Ανάπτυξης ή ο νόμιμος αναπληρωτής του και ως μέλη οι Υπουργοί Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ο Υπουργός Επικρατείας με αρμοδιότητα να συνδράμει τον Πρωθυπουργό για το συντονισμό, παρακολούθηση και έλεγχο της κυβερνητικής πολιτικής που αφορά την προώθηση, επιτάχυνση και υλοποίηση επενδύσεων, ο Υφυπουργός Οικονομίας και Ανάπτυξης με αρμοδιότητα σε θέματα στρατηγικών και ιδιωτικών επενδύσεων, καθώς και οι αρμόδιοι κατά περίπτωση Υπουργοί, οι οποίοι διατηρούν δικαίωμα ψήφου και εισηγούνται προς τον Πρόεδρο της Δ.Ε.Σ.Ε. επί των θεμάτων αρμοδιοτήτάς τους, ή οι νόμιμοι αναπληρωτές τους.

Κατά το Άρθρο 14 παρ. 1 του νόμου αυτού, οι ιδιώτες επενδυτές που ζητούν την ένταξη της επενδυτικής πρότασης τους στη Διαδικασία Στρατηγικών Επενδύσεων υποχρεούνται να υποβάλουν αίτηση στην «Επενδύστε στην Ελλάδα Α.Ε.<sup>1</sup>» που συνοδεύεται από πλήρη φάκελο, ο οποίος περιλαμβάνει μεταξύ άλλων και τα ακόλουθα στοιχεία:

«**α) Επιχειρησιακό σχέδιο (business plan)** της επένδυσης, που περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, την ταυτότητα του επενδυτή και των συνεργατών του, αναφορά της προηγούμενης εμπειρίας του επενδυτή σε σχέση προς το είδος και τη φύση της επένδυσης που προτείνεται, περιγραφή της επένδυσης, περιγραφή των επί μέρους επενδύσεων με ειδικότερη αναφορά σε αυτές που αφορούν ανάπτυξη νέων τεχνολογιών και περιβαλλοντική προστασία, περιγραφή του τρόπου που προτείνεται για

<sup>3</sup> Σύμφωνα με την παρ.5 του αρθρ.29 του ν.4864/2021, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, οι εκκρεμείς αιτήσεις επενδυτικών σχεδίων που είχαν υποβληθεί προς αξιολόγηση στην «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» κατ' εφαρμογή του ν.3894/2010, και για τις οποίες δεν είχε ολοκληρωθεί η διαδικασία αξιολόγησης και δεν είχε εκδοθεί ακόμα απόφαση της ΔΕΣΕ, αξιολογούνται και λαμβάνουν τα κίνητρα του ν.3894/2010, δύναμει του οποίου είχε υποβληθεί η οικεία αίτηση. Στην συγκεκριμένη περίπτωση η αίτηση για ένταξη στις διατάξεις του ν.3894/2010 υπεβλήθη από την «ΚΟΡΤΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.» το 2017 και συμπληρώθηκε εκ νέου το 2021 και το 2022.

την υλοποίηση του έργου, περιγραφή των επί μέρους δραστηριοτήτων και των υπηρεσιών που θα παρασχεθούν, περιβαλλοντικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά των ακινήτων που προβλέπονται στο σχέδιο, ανάλυση του προϋπολογισμού της συνολικής και των επί μέρους επενδύσεων, ανάλυση του χρονοδιαγράμματος υλοποίησης των επενδύσεων και του χρονικού διαστήματος λειτουργίας τους, ανάλυση της δομής χρηματοδότησης του έργου, ανάλυση των χρηματορροών του έργου για την περίοδο κατασκευής των υποδομών και το χρόνο λειτουργίας και εκμετάλλευσης, παράθεση των βασικών δεικτών αποδοτικότητας, αναφορά οποιασδήποτε μορφής συνδρομής που έχει ζητηθεί από το Δημόσιο, ανάλυση ενδεχομένων άμεσων ή έμμεσων αντισταθμιστικών ωφελειών υπέρ του Δημοσίου».

«**β**) Ανάλυση των άμεσων και έμμεσων επιπτώσεων της επένδυσης στην ελληνική οικονομία σε βραχυπρόθεσμο, μεσοπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο ορίζοντα (investment impact assessment)».

«**γ**) Κάθε πρόσθετο στοιχείο από το οποίο προκύπτει η εξυπηρέτηση των στόχων - κριτηρίων της παρ. 2 του άρθρου 3 που είναι: ι) η βιωσιμότητα της προτεινόμενης επένδυσης και η φερεγγυότητα του επενδυτή και ιι) η μεταφορά γνώσης και τεχνογνωσίας, η προβλεπόμενη αύξηση ή διατήρηση της απασχόλησης, η περιφερειακή ή κατά τόπους ανάπτυξη της χώρας, η ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και της ανταγωνιστικότητας της εθνικής οικονομίας και ιδίως της βιομηχανίας, η υιοθέτηση καινοτομίας και υψηλής τεχνολογίας, η αύξηση της εξαγωγικής δραστηριότητας, η προστασία του περιβάλλοντος και η εξοικονόμηση ενέργειας».

«**δ**) Ανέκκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα προς την «Επενδύστε στην Ελλάδα Α.Ε.» να προβεί σε όλες τις απαιτούμενες ενέργειες για τον έλεγχο ή/και διασταύρωση των στοιχείων του φακέλου της επενδυτικής πρότασης και την υπαγωγή της επενδυτικής πρότασης στη διαδικασία Στρατηγικών Επενδύσεων, καθώς και τη συναίνεσή του για τη δημοσίευση στοιχείων της, και της εξέλιξής της, των αιτήσεων που έχουν υποβληθεί, καθώς και των σχετικών αποφάσεων και γνωμοδοτήσεων, στην ηλεκτρονική ιστοσελίδα της «Επενδύστε στην Ελλάδα Α.Ε.».

«**ε**) Αποδεικτικό καταβολής της Διαχειριστικής Αμοιβής στην «Επενδύστε στην Ελλάδα Α.Ε.», σύμφωνα με τα άρθρα 16 και 17 του παρόντος νόμου».

«**στ**) Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1559/1986 (Α`75) όπως ισχύει, του νόμιμου εκπροσώπου του φορέα της επένδυσης, ότι όλα τα προσκομιζόμενα έγγραφα, στοιχεία και δηλώσεις που εμπεριέχονται στον υποβληθέντα φάκελο είναι γνήσια και αληθή, όπως επίσης και η περιγραφή των πραγματικών δεδομένων που περιλαμβάνονται στο φάκελο».

Σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 14, οι επενδυτικές προτάσεις είναι δεσμευτικές για τον επενδυτή, ο οποίος δεν μπορεί να τις μεταβάλει, παρά μόνο με απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε., μετά από γνώμη της "Επενδύστε στην Ελλάδα Α.Ε.", η δε περιγραφή των πραγματικών δεδομένων που περιλαμβάνονται στο φάκελο υπέχουν θέση υπεύθυνης δήλωσης του ν. 1599/1986 (ΦΕΚ 75 Α` ) για τον κατά νόμο υπεύθυνο.

*Στην παρούσα περίπτωση, τηρήθηκε η παραπάνω προβλεπόμενη διαδικασία και το Επενδυτικό Σχέδιο της «ΚΟΡΤΙΑ Ξ.Τ.Ο.Ε. Α.Ε.» εντάχθηκε στις Στρατηγικές Επενδύσεις του Ν.3894/2010 με την έκδοση της μνημονοθείσας 80/15-09-2022 (Β' 5443) απόφασης της ΔΕΣΕ.*

Ειδικά, το **άρθρο 24: «Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων»**, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 5 του Ν.4146/2013 προβλέπει ότι:

- 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), με ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 11, 12, 13, 13Α παράγραφοι 2, 14 και 14Α του Ν.3986/2011 (Α` 152) όπως ισχύουν. Στις περιπτώσεις των ΕΣΧΑΣΕ, στο Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης προεδρεύει ο Γενικός Γραμματέας Στρατηγικών και Ιδιωτικών Επενδύσεων (παράγραφοι 1, 2,3).
- Όπου στα άρθρα 12, 13, 13Α, 14 και 14Α του Ν.3986/2011 αναφέρονται ο Υπουργός Οικονομικών και η Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας, για τις περιπτώσεις των ΕΣΧΑΣΕ νοούνται αντίστοιχα ο Υπουργός Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων<sup>4</sup> και η Γενική Γραμματεία Στρατηγικών και Ιδιωτικών Επενδύσεων. Ειδικώς για την έκδοση των πράξεων που προβλέπονται στα άρθρα 14 και 14 Α του ν. 3986/2011 όπως ισχύει, απαιτείται και η σύμπραξη του Υπουργού Οικονομικών (παράγραφος 5).

Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 2 του Ν.4146/2013, με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και Παιδείας και Θρησκευμάτων, Πολιτισμού και Αθλητισμού (κατά την τωρινή τους σύσταση και λειτουργία), μπορεί να καθορίζονται για την πραγματοποίηση στρατηγικών επενδύσεων, κατά παρέκκλιση κάθε άλλης διάταξης, οι ειδικοί όροι ανάδειξης και προστασίας αρχαιοτήτων και άλλων μνημείων που εντοπίζονται κατά την υλοποίηση της επένδυσης ή υπάρχουν πριν από την έναρξη της. Μετά την έκδοση του ανωτέρω προεδρικού διατάγματος της παραγράφου αυτής δεν απαιτείται η έκδοση άλλης απόφασης από υπηρεσίες του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων, Πολιτισμού και Αθλητισμού.

### **1.5.2.Προβλέψεις Ν.3986/2011 (ΦΕΚ Α' 152, άρθρ. 11, 12, 13, 14, 14Α)<sup>5</sup>**

#### **Άρθρο 11 - Γενικοί κανόνες χωροθέτησης και γενικές χρήσεις γης**

##### **Α. Γενικοί κανόνες χωροθέτησης**

Για την ανάπτυξη και αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων καθορίζονται γενικοί κανόνες χωροθέτησης ως εξής:

**1.** Η αξιοποίηση των δημοσίων 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 δημοσίων 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

<sup>4</sup> Πλέον ο Υπουργός Ανάπτυξης και Επενδύσεων όπως συστάθηκε το σχετικό Υπουργείο τον Ιούλιο του 2019.

<sup>5</sup> Όπως ισχύει με τις διατάξεις του Ν. 4864/2021.

χωροταξικών επιλογών και των οικονομικών και δημοσιονομικών στόχων για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας.

**2.** Δεν επιτρέπεται η αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων, τα οποία εμπίπτουν στο σύνολο τους σε οικότοπους προτεραιότητας, σε περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης και προστασίας της φύσης που καθορίζονται κατά τις διατάξεις των άρθρων 19 παρ. 1, 2 και 21 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως ισχύει, σε πυρήνες εθνικών δρυμών, σε διατηρητέα μνημεία της φύσης, σε εθνικά πάρκα και σε υγρά τοπους διεθνούς σημασίας.

**3.** Η αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων, στα οποία περιλαμβάνονται χώροι που προστατεύονται από την κείμενη περιβαλλοντική και αρχαιολογική νομοθεσία, όπως αρχαιολογικοί χώροι, μνημεία και οι ζώνες προστασίας αυτών, καθώς και ιστορικοί τόποι, φυσικά πάρκα και περιοχές οικοανάπτυξης, πραγματοποιείται σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους και περιορισμούς που θέτουν οι νόμοι 998/1979 (Α' 289), 1650/1986 (Α' 160) και 4858/2021 (Α' 220).

**4.** Η αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων που εμπίπτουν σε Ζώνες Ειδικής Προστασίας (Ζ.Ε.Π.) της ορνιθοπανίδας της Οδηγίας 79/409/ΕΟΚ ενεργείται μόνον εφόσον επιτρέπεται από τα υφιστάμενα ειδικά νομικά καθεστώτα προστασίας τους και υπό τους όρους και προϋποθέσεις που θεσπίζουν τα καθεστώτα αυτά.

*Η υπό αξιοποίηση έκταση **δεν εμπίπτει** :*

- **σε οικότοπους προτεραιότητας**, σε περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης και προστασίας της, σε πυρήνες εθνικών δρυμών, σε διατηρητέα μνημεία της φύσης, σε εθνικά πάρκα και σε υγρά τοπους διεθνούς σημασίας. .
- **σε Ζώνες Ειδικής Προστασίας της ορνιθοπανίδας.**
- σε **κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους** και σε ζώνες προστασίας αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων, φυσικών πάρκων και περιοχών οικοανάπτυξης.

## **Β. Γενικές χρήσεις γης**

Τα ακίνητα που προβλέπονται στο προηγούμενο άρθρο και τα οποία βρίσκονται σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων μπορούν να υπάγονται, σύμφωνα με το γενικό προορισμό ανάπτυξης και αξιοποίησης τους, στις ακόλουθες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης:

### **1. Τουρισμός Αναψυχή**

Η ανάπτυξη και αξιοποίηση της διαθέσιμης έκτασης προτείνεται κατ' εφαρμογή της ανωτέρω **παρ. Β1**, ως Στρατηγική Επένδυση επί Ακινήτου με γενικό προορισμό τον «**Τουρισμό – Αναψυχή**». Σημειώνεται επιπρόσθετα πως η αξιοποιήσιμη έκταση δεν πολεοδομείται.

Στα ακίνητα που έχουν ως γενικό προορισμό τον τουρισμό αναψυχή, επιτρέπονται:

- α) Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κ.λπ.)
- β) Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, υδροθεραπευτήρια κ.λπ.)
- γ) Τουριστικοί λιμένες, όπως μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών
- δ) Κατοικία

- ε) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών
  - στ) Καζίνα
  - 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
  - ιηα) Κατασκευή μόνιμων εγκαταστάσεων για κινηματογραφικές παραγωγές (studios)
  - ιθ) Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου
2. Επιχειρηματικά Πάρκα
  3. Θεματικά πάρκα Εμπορικά κέντρα Αναψυχή
  4. Μεταφορικές, τεχνικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές υποδομές και λειτουργίες
  - 4Α. Παραθεριστικό τουριστικό χωριό
  - 5. Δημόσια ακίνητα μικτών χρήσεων**

### **Γ. Γενικοί όροι δόμησης**

- 1α. Ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης για τα Ακίνητα με Χωρικό προορισμό τον «Τουρισμό – Αναψυχή» που προβλέπεται στην παρ. Β1 ορίζεται σε 0,2.
2. Το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης ορίζεται σε 50%.
- 3.** Το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων και εγκαταστάσεων ορίζεται κατά ΝΟΚ, εκτός εάν από αρχιτεκτονική ή άλλη τεχνική μελέτη τεκμηριώνεται η παρέκκλιση από αυτό, οπότε και με τα προεδρικά διατάγματα του επόμενου άρθρου μπορεί να καθορίζεται, για ορισμένες κατηγορίες ή περιπτώσεις κτιρίων και εγκαταστάσεων, ύψος μεγαλύτερο από το ανώτατο επιτρεπόμενο.
- 4.** Για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, η έκταση του ακινήτου νοείται ως ενιαίο σύνολο.
- 5.** Είναι δυνατόν ορισμένες από τις χρήσεις γης που επιτρέπονται σύμφωνα με την παρ. Β', να απαγορεύονται ή να επιτρέπονται με ειδικούς όρους και προϋποθέσεις ή να



αφορούν συγκεκριμένες ζώνες ή τμήματα του ακινήτου ή και ορόφους κτιρίων και εγκαταστάσεων.

### **Άρθρο 12 - Χωρικός προορισμός - Επενδυτική ταυτότητα δημοσίων ακινήτων**

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 Στρατηγικών Επενδύσεων (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) 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.

2. Για την έγκριση των σχεδίων της προηγούμενης παραγράφου υποβάλλεται στη Γενική Γραμματεία Φορολογικής Πολιτικής και Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών αίτηση από τον κύριο του ακινήτου ή τον δικαιούχο εμπράγματος δικαιώματος ή τον κάτοχο δικαιώματος περιουσιακής φύσης ή δικαιώματος διαχείρισης και εκμετάλλευσης ή τον έλκοντα εξ αυτών δικαιώματα ή από το Ταμείο, η οποία συνοδεύεται από τα ακόλουθα δικαιολογητικά:

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

**β) Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)**, η οποία συντάσσεται κατά το άρθρο 6 και δημοσιοποιείται κατά το άρθρο 7 της κοινής υπουργικής απόφασης (κ.υ.α.) 107017/2006 (Β' 1225). Ως αρμόδια αρχή για τις ανάγκες εφαρμογής του παρόντος νόμου νοείται η αρμόδια υπηρεσία περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας που ορίζεται στην παρ. 1 του άρθρου 4 της πιο πάνω κοινής υπουργικής απόφασης. Κατά τη σχετική διαδικασία διαβούλευσης, αντί των υπηρεσιών και οργανισμών που ορίζονται στην παρ. 4.1. του άρθρου 7 της ανωτέρω κοινής υπουργικής απόφασης, γνωμοδοτεί το οικείο Περιφερειακό Συμβούλιο, το οποίο είναι επιπλέον αρμόδιο να θέτει στη διάθεση του κοινού, όποτε του ζητούνται, τις πληροφορίες και τα στοιχεία του φακέλου ΣΜΠΕ που του διαβιβάζεται από την αρμόδια αρχή. Οι προθεσμίες που προβλέπονται στο άρθρο 7 της ανωτέρω κοινής υπουργικής απόφασης, οι οποίες είναι άνω των πέντε (5) ημερών και έως δεκαπέντε (15) ημέρες, μειώνονται κατά πέντε (5) ημέρες, ενώ όλες οι υπόλοιπες κατά δέκα (10) ημέρες. Η αρμόδια αρχή διενεργεί κατ' απόλυτη προτεραιότητα τη Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση για τα δημόσια ακίνητα που υπάγονται στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος Κεφαλαίου.

3. Η έγκριση των Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. γίνεται με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης.

4. Με τα προεδρικά διατάγματα της προηγούμενης παραγράφου μπορεί να τροποποιούνται εγκεκριμένα ΕΠΣ, ΤΠΣ, 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 5 και πλέον ετών από την έγκριση ή την τελευταία αναθεώρηση ή τροποποίησή τους.

### **Άρθρο 13 - Χωροθέτηση επενδυτικού σχεδίου**

**1.** Για τη χωροθέτηση του επενδυτικού σχεδίου αξιοποίησης δημοσίου ακινήτου εκδίδεται κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από αίτηση του κυρίου της επένδυσης. Με την απόφαση αυτή καθορίζονται:

α) Οι ειδικότερες κατηγορίες έργων, δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων που πρόκειται να ανεγερθούν στην έκταση του εγκεκριμένου ΕΣΧΑΣΕ του δημοσίου ακινήτου, καθώς και τα αναγκαία συνοδά έργα (έργα εξωτερικής υποδομής), όπως είναι ιδίως τα δίκτυα ηλεκτροδότησης, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου και ύδρευσης, καθώς και οι οδοί προσπέλασης και οι κόμβοι σύνδεσης των δημοσίων ακινήτων με το εθνικό, περιφερειακό και επαρχιακό οδικό δίκτυο.

β) Η γενική διάταξη των κτηρίων και εγκαταστάσεων με αναφορά σε τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1: 5.000 ή άλλης κατάλληλης κλίμακας.

γ) Οι περιβαλλοντικοί όροι του επενδυτικού σχεδίου και των έργων εξωτερικής υποδομής, όπου απαιτείται, ύστερα από τήρηση της διαδικασίας που ορίζεται στις παραγράφους 2β και 3 του άρθρου 3 του Ν. 4014/2011, όπως ισχύει. Οι προθεσμίες που προβλέπονται στην παράγραφο 2β του ανωτέρω άρθρου και οι οποίες είναι άνω των είκοσι (20) εργασίμων ημερών, μειώνονται κατά δέκα (10) εργάσιμες ημέρες πλην των υποπεριπτώσεων στστ' και ζζ'.

**2. α.** Για την έκδοση της απόφασης της προηγούμενης παραγράφου, γνωμοδοτούν, όπου απαιτείται, οι υπηρεσίες και φορείς που ορίζεται ότι γνωμοδοτούν στις παραγράφους 4, 5 και 11 του άρθρου 2 του Ν. 4014/2011, καθώς και το Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημοσίας Περιουσίας που προβλέπεται στο άρθρο 16 του παρόντος νόμου.

**β.** Με την απόφαση της προηγούμενης παραγράφου εγκρίνονται και οι τυχόν απαιτούμενοι ειδικότεροι όροι και μέτρα για την προστασία και ανάδειξη των μνημείων, αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων και λοιπών πολιτιστικών στοιχείων και συνόλων που ενδέχεται να υπάρχουν στην έκταση του εγκεκριμένου ΕΣΧΑΣΕ, ύστερα από υποβολή των κατά περίπτωση απαιτούμενων μελετών και σύμφωνη γνώμη των αρμόδιων υπηρεσιών και οργάνων του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού. Στην περίπτωση αυτή, η πιο πάνω απόφαση επέχει θέση έγκρισης κατά την έννοια των άρθρων 10 παράγραφοι 3 και 4, 12, 13 και 15 του Ν. 3028/2002 για έργα και δραστηριότητες που εκτελούνται πλησίον αρχαίων ή εντός κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων και ιστορικών τόπων, εντός Ζωνών Προστασίας Α και Β', καθώς και για κάθε εργασία, επέμβαση ή αλλαγή χρήσης σε ακίνητα μνημεία ή στο περιβάλλον τους.

**γ.** Οι διατάξεις του άρθρου 12 του Ν. 4014/2011, όπως ισχύουν, εφαρμόζονται και επί των αποφάσεων της προηγούμενης παραγράφου. Τυχόν απαιτούμενες αποφάσεις, εγκρίσεις και άδειες των άρθρων 45, 51 και 58 του Ν. 998/1979 (Α' 298), όπως ισχύουν, εκδίδονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

**δ.** Η απόφαση έγκρισης της χωροθέτησης για τα επενδυτικά σχέδια της παραγράφου 1 επέχει θέση βεβαίωσης χρήσης γης, βεβαίωσης καταλληλότητας κύριας χρήσης, καθώς και θέση έγκρισης σκοπιμότητας, έγκρισης βιωσιμότητας και έγκρισης καταλληλότητας του οικείου επενδυτικού σχεδίου κατά τις κείμενες διατάξεις. Ειδικώς για τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, η πιο πάνω απόφαση επέχει θέση έγκρισης καταλληλότητας οικοπέδου ή γηπέδου από τον ΕΟΤ και αντιστοίχως θέση έγκρισης σκοπιμότητας η σκοπιμότητας - χωροθέτησης κατά τις κείμενες διατάξεις. Για τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος, η απόφαση έγκρισης της χωροθέτησης επέχει θέση προέγκρισης ίδρυσης κατά την έννοια του άρθρου 80 του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού προσδιορίζονται ειδικότερα οι εγκρίσεις, άδειες και βεβαιώσεις που εντάσσονται στην έννοια της έγκρισης σκοπιμότητας, της έγκρισης βιωσιμότητας και της έγκρισης καταλληλότητας για την εφαρμογή της παρούσας περιπτώσεως.

**3.** Οι αποφάσεις των προηγούμενων παραγράφων εκδίδονται εντός έξι μηνών από τότε που ο κύριος της επένδυσης υποβάλει αίτηση, συνοδευόμενη από τα απαιτούμενα βάσει των κειμένων διατάξεων δικαιολογητικά, στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Όλες οι επί μέρους γνώμες που οφείλουν να παρασχεθούν για την έκδοση των πιο πάνω αποφάσεων, χορηγούνται από τις αρμόδιες υπηρεσίες, φορείς και όργανα εντός αποκλειστικής προθεσμίας είκοσι (20) εργάσιμων ημερών από τότε που περιέρχεται σε αυτά το σχετικό αίτημα.

**4.** Οι αποφάσεις έγκρισης της χωροθέτησης επενδυτικών σχεδίων που εκδίδονται κατ' εφαρμογή του παρόντος άρθρου, δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

**5.** Οι κατά τα ανωτέρω εγκρινόμενοι περιβαλλοντικοί όροι ισχύουν για δέκα (10) έτη, με την προϋπόθεση ότι δεν θα έχει επέλθει εντωμεταξύ μεταβολή των δεδομένων βάσει των οποίων εγκρίνονται. Μετά την πάροδο της δεκαετίας, οι πιο πάνω περιβαλλοντικοί όροι μπορεί να ανανεώνονται, μία ή περισσότερες φορές, για ίσο χρονικό διάστημα, χωρίς τήρηση της διαδικασίας που ορίζεται για την αρχική έγκρισή τους, εφόσον δεν

υφίστανται ουσιαστικές διαφοροποιήσεις ως προς τις επιπτώσεις του επενδυτικού σχεδίου ή και των συνοδών αυτού έργων στο περιβάλλον.

**6.** Οι κατά την παράγραφο 1 εγκρινόμενοι περιβαλλοντικοί όροι εξακολουθούν να ισχύουν προσωρινά και μετά τη λήξη τους, μέχρι την έκδοση νέας ανανεωμένης ή τροποποιημένης απόφασης, εφόσον ο κύριος της επένδυσης αιτηθεί εγκαίρως την ανανέωση ή τροποποίηση της σχετικής απόφασης αυτής τουλάχιστον έξι (6) μήνες πριν από τη λήξη της, υποβάλλοντας προς τούτο τα εκάστοτε απαιτούμενα δικαιολογητικά.

#### **Άρθρο 14: Παραχώρηση χρήσης αιγιαλού και παραλίας**

**1.** Για την αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων επιτρέπεται η απευθείας παραχώρηση στον κύριο της επένδυσης ή στον έλκοντα εξ αυτού δικαιώματα, της χρήσης αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης ή και του δικαιώματος εκτέλεσης, χρήσης και εκμετάλλευσης λιμενικών έργων ή επέκτασης, ήδη υφιστάμενων στην περιοχή, λιμενικών εγκαταστάσεων επί αιγιαλού και παραλίας για την εξυπηρέτηση της επένδυσης.

Αν πρόκειται για παραχώρηση απλής χρήσης, η πιο πάνω απόφαση εκδίδεται από τον Υπουργό Οικονομικών ύστερα από εισήγηση της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας. Το αντάλλαγμα παραχώρησης στις περιπτώσεις των προηγούμενων εδαφίων καθορίζεται, ανά πενταετία, με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου για την παραχώρηση οργάνου, ύστερα από εισήγηση της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας. Για τον καθορισμό του ύψους του ανταλλάγματος λαμβάνονται υπόψη, ιδίως, το μέγεθος του παραχωρούμενου χώρου, το είδος της αιτούμενης δραστηριότητας ή του υπό εκτέλεση έργου, καθώς και οι μισθωτικές αξίες της περιοχής. Με πράξη του κατά περίπτωση αρμόδιου οργάνου παραχώρησης μπορεί το καθορισθέν αντάλλαγμα να αναπροσαρμόζεται κατά τη διάρκεια της πενταετίας, αν διαπιστωθεί σημαντική αύξηση της μισθωτικής αξίας του ακινήτου. Η παραχώρηση απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας που έχουν χαρακτηριστεί Τουριστικά Δημόσια Κτήματα, καθώς και των επ' αυτών νομίμως υφιστάμενων συστατικών και παραρτημάτων, διενεργείται, για το χρόνο που ορίζεται στο δεύτερο εδάφιο, με απόφαση του φορέα διοίκησης αυτών, στην οποία καθορίζονται οι όροι και το αντάλλαγμα για την παραχώρηση.

Η παραχώρηση γίνεται για χρονικό διάστημα μέχρι πενήντα (50) έτη με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και μπορεί να παραταθεί για περαιτέρω σαράντα εννέα (49) έτη με τους όρους και προϋποθέσεις που ορίζονται σε κοινή απόφαση των ίδιων Υπουργών. Για την εκτέλεση των έργων στον αιγιαλό ή στην παραλία τηρείται η διαδικασία που ορίζεται στις διατάξεις του Ν. 2971/2001 (Α' 285).

**2.** Στην περίπτωση που τα λιμενικά έργα της παραγράφου 1 εμπεριέχουν πρόσχωση θαλάσσιου χώρου, μετά την ολοκλήρωσή τους κινείται η διαδικασία επανακαθορισμού των οριογραμμών αιγιαλού - παραλίας και το γήπεδο που δημιουργείται καταγράφεται ως δημόσιο κτήμα. Το εν λόγω δημόσιο κτήμα, εφόσον ο κύριος της επένδυσης ή ο έλκων εξ αυτού δικαιώματα το επιθυμεί, μπορεί να παραχωρείται κατά χρήση ή να εκμισθώνεται απευθείας σε αυτόν.

**3.** Η αξιοποίηση του αιγιαλού και της παραλίας με την παραχώρηση πρέπει να μην εμποδίζει την ελεύθερη και απρόσκοπτη πρόσβαση των λουσιμένων στην παραλία και αιγιαλό, εκτός αν τούτο επιβάλλεται για λόγους εθνικής άμυνας, δημόσιας τάξης και

ασφάλειας, προστασίας αρχαίων, του περιβάλλοντος ή της δημόσιας υγείας, και εφόσον προβλέπεται στην οικεία σύμβαση παραχώρησης.

**4.** Με την επιφύλαξη της παραγράφου 3, η με οποιονδήποτε τρόπο χρήση από τρίτους της παραχωρούμενης προς τον κύριο της επένδυσης έκτασης αιγιαλού, παραλίας και λιμενικών έργων επιτρέπεται κατ' εξαίρεση με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, εφόσον η χρήση αυτή επιβάλλεται για λόγους ανάπτυξης της εθνικής οικονομίας ή άλλης δημόσιας ωφέλειας και δεν παρεμποδίζεται η ομαλή λειτουργία της επένδυσης.

**5.** Τυχόν υφιστάμενες συμβάσεις παραχώρησης της χρήσης των ανωτέρω εκτάσεων και εγκαταστάσεων συνεχίζονται μετά την υπογραφή της σύμβασης της παραγράφου 1 μέχρι τη λήξη τους και, σε κάθε περίπτωση, όχι για περισσότερο από έξι (6) μήνες, μετά την πάροδο των οποίων λύνονται αυτοδικαίως. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του κατά περίπτωση αρμοδίου Υπουργού καθορίζονται η διαδικασία, ο τρόπος και τα όργανα προσδιορισμού της αποζημίωσης των πρώην παραχωρησιούχων, οι συμβάσεις των οποίων λύνονται με βάση την παρούσα παράγραφο, καθώς και κάθε σχετικό θέμα.

**6.** Για την έκδοση της απόφασης παραχώρησης υποβάλλεται αίτηση του κυρίου της επένδυσης ή του έλκοντος εξ αυτού δικαιώματα στην κατά τόπον αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών, συνοδευόμενη:

α. Αν πρόκειται για παραχώρηση απλής χρήσης, από το οικείο Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου που έχει εγκριθεί κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 12 του παρόντος νόμου.

β. Αν πρόκειται για παραχώρηση χρήσης για την εκτέλεση έργων, από την προβλεπόμενη στο άρθρο 13 απόφαση έγκρισης της χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου ή, στις περιπτώσεις δημοσίων ακινήτων που πολεοδομούνται, από την προβλεπόμενη στην παρ. 7 του άρθρου 12 απόφαση έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης. Αν στις πιο πάνω αποφάσεις δεν συμπεριλαμβάνονται όροι για τις αιτούμενες επεμβάσεις στον αιγιαλό, την κοινόχρηστη παραλία, τη θάλασσα και τον πυθμένα αυτής, προσκομίζεται ιδιαίτερη προς τούτο απόφαση έγκρισης περιβαλλοντικών όρων.

Σε κάθε περίπτωση, συνυποβάλλεται και η οριστική μελέτη του έργου με τα ακριβή όρια του ζητούμενου προς παραχώρηση χώρου.

#### **Άρθρο 14Α**

**1.** Για την αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων ως περιοχών τουρισμού αναψυχής ή ως περιοχών παραθεριστικού τουριστικού χωριού επιτρέπεται η δημιουργία τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης ή η χρήση υφισταμένης, για την εξυπηρέτηση της πελατείας τους ή των κατοίκων, εξαιρουμένων των περιοχών που προστατεύονται από τις διατάξεις του ν. 1650/1986, με την προϋπόθεση ότι η δυναμικότητα ελλιμενισμού σκαφών αναψυχής δεν θα υπερβαίνει, προκειμένου περί περιοχών με γενικό προορισμό τον τουρισμό-αναψυχή, ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) του αριθμού των κλινών του τουριστικού καταλύματος και, προκειμένου περί παραθεριστικών-τουριστικών χωριών, ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) του αριθμού των παραθεριστικών κατοικιών και έχει συνταχθεί σχετική ακτομηχανική μελέτη.

Για τη δημιουργία της τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης επιτρέπεται η απευθείας παραχώρηση στον κύριο της επένδυσης ή στον έλκοντα εξ αυτού δικαιώματα, της

χερσαίας και θαλάσσιας ζώνης της τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης, όπως τα όρια των ζωνών αυτών έχουν καθοριστεί στη σχετική απόφαση χωροθέτησης της τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης, και οι οποίες περιλαμβάνουν τον αιγιαλό και την παραλία που βρίσκεται εμπροσθεν του ακινήτου, καθώς και το συνεχόμενο ή παρακείμενο θαλάσσιο χώρο ή/και πυθμένα.

**2.** Η δυνατότητα αυτή παρέχεται μόνον εφόσον το τουριστικό κατάλυμα ή το παραθεριστικό – τουριστικό χωριό βρίσκεται σε απόσταση πέραν του ενός (1) χιλιομέτρου από υφιστάμενο τουριστικό λιμένα αναψυχής και εφόσον η τουριστική λιμενική εγκατάσταση έχει προβλεφθεί στο οικείο ΕΣΧΑΔΑ.

Η παραχώρηση γίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Τουρισμού για χρονικό διάστημα μέχρι πενήντα (50) έτη και με καταβολή ανταλλάγματος που προσδιορίζεται στη σύμβαση παραχώρησης, η οποία υπογράφεται για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου από τον Υπουργό Τουρισμού, καθώς και από τον φορέα διαχείρισης της τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης.

Η παραχώρηση μπορεί να παραταθεί για περαιτέρω σαράντα εννέα (49) έτη με τους όρους και προϋποθέσεις που ορίζονται σε κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Τουρισμού.

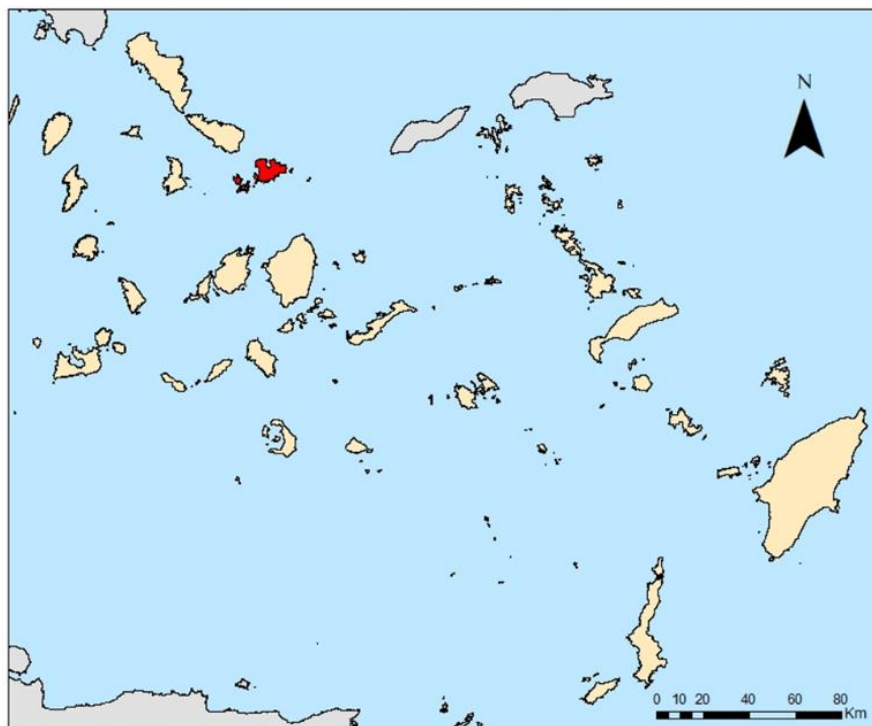
**3.** Απαγορεύεται οποιαδήποτε άλλη εκμετάλλευση ή η προς τρίτο παραχώρηση των λιμενικών αυτών εγκαταστάσεων. Παράβαση της υποχρέωσης αυτής διαπιστώνεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών μετά από εισήγηση της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας και συνεπάγεται αυτοδικαίως τη χωρίς αποζημίωση στέρηση του δικαιώματος χρήσεως της τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης από την ξενοδοχειακή μονάδα ή το συγκρότημα.

**4.** Οι παράγραφοι 3, 4 και 5 του άρθρου 14 εφαρμόζονται και για τις περιπτώσεις του παρόντος άρθρου.

## 2. Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου (1ο επίπεδο) : Αναπτυξιακός χαρακτήρας και Προοπτικές

### 2.1 Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου

Στην παρούσα Μελέτη το πρώτο χωρικό επίπεδο που εξετάζεται αφορά την Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου (ΠΝΑ). Η ΠΝΑ αποτελεί μία «Νησιωτική» Περιφέρεια η οποία συγκροτείται από τα συμπλέγματα των Δωδεκανήσων και των **Κυκλάδων** – στις οποίες ανήκει η Μύκονος, ενώ συνολικά απαρτίζεται από 79 νησιά (48 κατοικημένα και 31 ακατοίκητα), καθώς και πληθώρα βραχονησίδων.

**Εικόνα 1: Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου και Δήμος Μυκόνου**

Πηγή: Arc GIS, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Η ΠΝΑ βρίσκεται ανάμεσα στις περιφέρειες Βορείου Αιγαίου και Κρήτης, ενώ εμφανίζει έντονες λειτουργικές εξαρτήσεις με την Περιφέρεια Αττικής. Η συνολική της έκταση αντιστοιχεί σε 5.286 τ.χλμ. και συνθέτει το 4% της συνολικής επιφάνειας της Χώρας. Γεωγραφικά, κατέχει μία εξέχουσα θέση αποτελώντας «σταυροδρόμι» διεθνών θαλασσίων διαδρομών και αξόνων μεταφοράς (προς τη Μαύρη Θάλασσα, τον Ινδικό και τον Ατλαντικό Ωκεανό), καθιστώντας τη κόμβο θαλάσσιων μεταφορών.

Ο ρόλος της για την εθνική οικονομία είναι ιδιαίτερα σημαντικός, καθώς αποτελεί μία εύπορη Περιφέρεια σημειώνοντας παράλληλα, υψηλότερο κατά κεφαλήν ΑΕΠ και μικρότερο ποσοστό ανεργίας από το μέσο εθνικό (κυρίως λόγω των τουριστικά ανεπτυγμένων νησιών της Ομάδας I <sup>6</sup> κατά το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό).

Η γεωγραφική θέση της ΠΝΑ, είναι κομβικής σημασίας, καθώς το Νότιο Αιγαίο αποτελεί εξωτερικό σύνορο της Χώρας και της Ε.Ε., ενώ χαρακτηρίζεται από μεγάλες αποστάσεις μεταξύ των νησιών και του μητροπολιτικού κέντρου της Χώρας, προσδίδοντας έτσι ένα μοναδικό χαρακτηριστικό συγκριτικά με τις λοιπές

<sup>6</sup> Τα νησιά που εντάσσονται σε αυτήν την κατηγορία (Ομάδα 1) είναι: Αίγινα, Αλόνησος, Αμοργός, Άνδρος, Αντίπαρος, Αστυπάλαια, Ζάκυνθος, Θάσος, Θήρα, Ιθάκη, Ικαρία, Ίος, Κάλυμνος, Κάρπαθος, Κάσος, Κέα, Κέρκυρα, Κεφαλονιά, Κύθηρα, Κύθνος, Κως, Λέρος, Λευκάδα, Λέσβος, Λήμνος, Μήλος, Μύκονος, Νάξος, Πάρος, Πάτμος, Πόρος, Ρόδος, Σαμοθράκη, Σάμος, Σέριφος, Σίφνος, Σκιάθος, Σκόπελος, Σκύρος, Σπέτσες, Σύμη, Σύρος, Τήνος, Ύδρα, Φολέγανδρος, Χίος.

Περιφέρειες, που απαιτεί ειδική αντιμετώπιση, προκειμένου να αποτραπούν φαινόμενα απομόνωσης.

## 2.2 Θέση και ρόλος της περιοχής διαθέσιμης έκτασης μέσα στην Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου

Η Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου αποτελεί μία διοικητική ενότητα που συντίθεται από πληθώρα νησιών και διοικητικά συμπεριλαμβάνει δύο διαφορετικά νησιωτικά συμπλέγματα, αυτά των Κυκλάδων και των Δωδεκανήσων, που στο παρελθόν αποτελούσαν ξεχωριστές Νομαρχιακές οντότητες. Η διαθέσιμη προς ένταξη στο ΕΣΧΑΣΕ έκταση, συνολικής επιφάνειας περίπου 148 στρ. βρίσκεται στη Δημοτική Κοινότητα της Άνω Μεράς Μυκόνου, του Δήμου Μυκόνου (που ανήκει στις Κυκλάδες) της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Η επιλογή του τόπου εγκατάστασης από τον επενδυτή πραγματοποιήθηκε μετά από εκτεταμένη έρευνα και μελέτη σχετικά με τα συγκριτικά πλεονεκτήματα που παρουσιάζει η Μύκονος. Ειδικότερα, το παραθαλάσσιο τμήμα της Ελίας, διαθέτει ιδιαίτερο φυσικό τοπίο και εξαιρετική θέα, που παρέχονται από το νότιο προσανατολισμό του γηπέδου, αλλά και δυνατότητες για ήπια αειφορική τουριστική ανάπτυξη σεβόμενη τα τοπικά οικοσυστήματα.

Πέραν τούτου, βασικό κριτήριο στην επιλογή του συγκεκριμένου τόπου εγκατάστασης αποτέλεσαν τόσο ο βαθμός της τουριστικής ανάπτυξης που δέχεται ήδη η περιοχή, καθώς και το παρεχόμενο τουριστικό προϊόν από τα υφιστάμενα στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου ξενοδοχειακά συγκροτήματα πολυτελών καταλυμάτων (αποτελούμενα από βίλλες και σουίτες) , που όντας παρόμοιας φύσης με το προτεινόμενο, ενισχύουν την ανάπτυξη οικονομικών κλίμακας.

### Εικόνα 2: Νήσος και Τόπος Εγκατάστασης της Επένδυσης



Πηγή: Google Earth, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης



### 2.3 Διοικητική δομή

Το υπό μελέτη Ακίνητο βρίσκεται εντός των χωρικών ενοτήτων που συνθέτουν την ευρύτερη περιοχή μελέτης, όπως αυτή ορίστηκε στο προηγούμενο Κεφάλαιο. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με το Άρθρο 1, παρ. 5.1. του Ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», διοικητικά υπάγεται στον Δήμο Μυκόνου (τα όρια του οποίου ταυτίζονται με την Περιφερειακή Ενότητα Μυκόνου) της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, έδρα της οποίας αποτελεί η Ερμούπολη της νήσου Σύρου. Ο Δήμος Μυκόνου απαρτίζεται από τη Δημοτική Κοινότητα Άνω Μεράς στα ανατολικά του νησιού και από τη Δημοτική Κοινότητα Μυκονίων στα δυτικά, στην οποία υπάγεται και το υπό μελέτη Ακίνητο. Ακόμη, υπάγεται στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αιγαίου, με έδρα τον Πειραιά.

Η Δημοτική Κοινότητα Μυκονίων απαρτίζεται από δεκαεπτά (17) οικισμούς, αναμεσά τους και ο Πλατύς Γιαλός, ενώ η Δημοτική Κοινότητα Άνω Μεράς, αποτελείται από τέσσερις (4) οικισμούς. Η έκτασή τους αντιστοιχεί σε 64,17 τ.χλμ. και 41,63 τ.χλμ. αντιστοίχως. Ανήκει στις Κυκλάδες και παράλληλα αποτελεί ενιαίο νησιωτικό σύμπλεγμα μαζί με τη Δήλο, τη Ρήνεια τις νησίδες Άγιος Γεώργιος, Κάβουρας, Κρομμύδι, Μαρμαρονήσι, Σφοντήλι, Κταπόδια και Τραγονήσι περιμετρικά της Μυκόνου. Έδρα της αποτελεί η Χώρα της Μυκόνου που βρίσκεται στα δυτικά του νησιού.

Στον Πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται το οικιστικό δίκτυο της ευρύτερης περιοχής μελέτης (Δήμου Μυκόνου) κατά το Πρόγραμμα «Καλλικράτης».

Η γεωγραφική θέση, του Δήμου Μυκόνου (του οποίου τα όρια ταυτίζονται με την Π.Ε. Μυκόνου) αφορά το νησιωτικό σύμπλεγμα των Κυκλάδων, βόρεια της ΠΝΑ με τη νήσο Σύρο να βρίσκεται περίπου στο ίδιο ύψος δυτικά της Μυκόνου, τη νήσο Τήνο να βρίσκεται βορειοδυτικά, και τις νήσους Πάρο και Νάξο νότια.. Συγκεκριμένα, απέχει μόλις 94ν.μ. από τον Πειραιά, 71ν.μ. από τη Ραφήνα και 19ν.μ. από τη Σύρο, που αποτελεί και έδρα των Κυκλάδων. Ορισμένα βασικά μεγέθη των νήσων του Βορείου Αιγαίου (έκταση, απόσταση από Πειραιά) αναφέρονται στην συνέχεια:

Η **Σύρος** βρίσκεται στο κέντρο των Κυκλάδων, στο ίδιο ύψος σχεδόν με την νήσο Μύκονος και απέχει 83 ναυτικά μίλια από τον Πειραιά και 62 από τη Ραφήνα. Η έκτασή της είναι 84,069 τ.χλμ. Πρωτεύουσα της Σύρου είναι η Ερμούπολη, που είναι και πρωτεύουσα του Νομού Κυκλάδων καθώς και έδρα της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Η **Τήνος** αποτελεί το τρίτο σε μέγεθος νησί των Κυκλάδων (έκταση 197 τ.χλμ.) μετά τη Νάξο και την Άνδρο. Έχει 8.636 κατοίκους (απογραφή 2011) μοιρασμένους σε 62 οικισμούς και βρίσκεται νοτιοανατολικά της Άνδρου και βορειοδυτικά της Μυκόνου. Η απόσταση από την Άνδρο, το λεγόμενο στενό Άνδρου - Τήνου, είναι 1/2 μίλι, ενώ η κοντινότερη απόσταση από τις ακτές της Μύκονου είναι περίπου 5 μίλια και 9 μίλια από λιμάνι σε λιμάνι. Νοτιοδυτικά του νησιού και σε απόσταση 12 μιλίων βρίσκεται η Σύρος. Το νησί της **Πάρου** βρίσκεται δυτικά της Νάξου, από την οποία τη χωρίζει στενός διάυλος πλάτους 3 περίπου μιλίων, ενώ από τον Πειραιά απέχει 90 ναυτικά μίλια. Έχει έκταση 193,308 τετραγωνικά χιλιόμετρα και το μήκος των ακτών της είναι 118,5 χιλιόμετρα. Η καίρια γεωγραφική θέση της Πάρου στο κεντρικό Αιγαίο, το σταυροδρόμι των θαλάσσιων δρόμων που συνδέουν την ηπειρωτική Ελλάδα με τα νησιά του Αρχιπελάγους, τα μικρασιατικά παράλια και ευρύτερα τη Μεσόγειο, αποτέλεσε τη διαχρονική βάση για την ανάπτυξη του νησιού. Τέλος, η **Νάξος** είναι το πρώτο σε μέγεθος νησί των Κυκλάδων, με έκταση 429,79 τ.χλμ. και απόσταση 103 ναυτικά μίλια από τον Πειραιά. Πρωτεύουσα της είναι η

Χώρα, έχει μήκος ακτών 148 χλμ. ενώ βρίσκεται νότια της Μυκόνου και ανατολικά της Πάρου.

**Πίνακας 1: Οικιστικό δίκτυο ευρύτερης περιοχής Μελέτης κατά το Πρόγραμμα «Καλλικράτης»**

<b>ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ΜΥΚΟΝΟΥ- ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ (Έδρα: Ερμούπολις,η)</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΥΚΟΝΟΥ</b>
<b>ΔΗΜΟΣ ΜΥΚΟΝΟΥ (Έδρα: Μύκονος, η)</b>
<b>Δημοτική Κοινότητα Μυκονίων</b>
Μύκονος,η
Άγιος Ιωάννης Διακόφτης,ο
Άγιος Στέφανος,ο
Δήλος,η (νησίς)
Κάβουρας,ο (νησίς)
Κλουβάς,ο
Κρομμύδι,το (νησίς)
Μαρμαρονήσιο,το (νησίς)
Μπάος,ο (επί της νήσου Αγίου Γεωργίου)
Ορνός,ο
Πλατύς Γιαλός,ο
Πλιντρί,το
Ρήνεια,η (νησίς)
Σφοντήλι,το (νησίς)

Τούρλος,ο
Φάρος Αρμενιστής,ο
Ψαρρού,η
<b>Δημοτική Κοινότητα Άνω Μεράς</b>
Άνω Μερά,η
Καλαφάτη,η
Κταπόδια,τα (νησίς)
Τραγονήσιο,το (νησίς)

Πηγή : ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2011, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

### Πίνακας 2: Διοικητική Δομή ΠΝΑ

<b>Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου: Διοικητική δομή</b>
<b>Περιφερειακή Ενότητα Σύρου</b>
Δήμος Σύρου - Ερμούπολης
<b>Περιφερειακή Ενότητα Άνδρου</b>
Δήμος Άνδρου
<b>Περιφερειακή Ενότητα Θήρας</b>
Δήμος Ανάφης
Δήμος Θήρας
Δήμος Ιητών
Δήμος Σικίνου
Δήμος Φολεγάνδρου
<b>Περιφερειακή Ενότητα Καλύμνου</b>

Δήμος Αγαθονησίου
Δήμος Αστυπάλαιας
Δήμος Καλυμνίων
Δήμος Λειψών
Δήμος Λέρου
Δήμος Πάτμου
<b>Περιφερειακή Ενότητα Καρπάθου - Ηρωϊκής Νήσου Κάσου</b>
Δήμος Καρπάθου
Δήμος Ηρωϊκής Νήσου Κάσου
<b>Περιφερειακή Ενότητα Κέας - Κύθνου</b>
Δήμος Κέας
Δήμος Κύθνου
<b>Περιφερειακή Ενότητα Κω</b>
Δήμος Κω
Δήμος Νισύρου
<b>Περιφερειακή Ενότητα Μήλου</b>
Δήμος Κιμώλου
Δήμος Μήλου
Δήμος Σερίφου
Δήμος Σίφνου
<b>Περιφερειακή Ενότητα Μυκόνου</b>
<b>Δήμος Μυκόνου</b>

<b>Περιφερειακή Ενότητα Νάξου</b>
Δήμος Αμοργού
Δήμος Νάξου και Μικρών Κυκλάδων
<b>Περιφερειακή Ενότητα Πάρου</b>
Δήμος Αντιπάρου
Δήμος Πάρου
<b>Περιφερειακή Ενότητα Ρόδου</b>
Δήμος Μεγίστης
Δήμος Ρόδου
Δήμος Σύμης
Δήμος Τήλου
Δήμος Χάλκης
<b>Περιφερειακή Ενότητα Τήνου</b>
Δήμος Τήνου

Πηγή : ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2011, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Ειδικότερα, ο Δήμος Μυκόνου, τα διοικητικά όρια του οποίου ταυτίζονται με την επιφάνεια της νήσου Μυκόνου, απαρτίζεται από τη Δημοτική Κοινότητα Άνω Μεράς και τη Δημοτική Κοινότητα Μυκονίων και από 21 (εικοσιένα) οικισμούς, 4 (τέσσερις) εκ των οποίων ανήκουν στην Δ.Κ Άνω Μεράς.

## 2.4 Δημογραφικά χαρακτηριστικά

Από την καταγραφή του μόνιμου πληθυσμού της ΕΛ.ΣΤΑΤ. για τα έτη 1991, 2001, 2011 και 2021 όπως αυτά παρουσιάζονται στον ακόλουθο Πίνακα, προκύπτει πως ο πληθυσμός της ΠΝΑ αυξάνεται κατά τις δύο απογραφικές δεκαετίες κατά ρυθμό αρκετά μεγαλύτερο από τον αντίστοιχο της Χώρας. Σημειώνεται, ότι την δεκαετία 2001 – 2011, ο πληθυσμός της Χώρας παρουσιάζει μικρή μείωση (της τάξεως του – 1,09%) σε αντίθεση με αυτόν της Περιφερειακής Ενότητας Μυκόνου, ο οποίος διατηρεί αύξουσα πορεία.

Πίνακας 3: Μόνιμος Πληθυσμός ΠΝΑ ετών 1991, 2001, 2011 και 2021

ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ				
	1991	2001	2011	2021
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ</b>	<b>10.223.392</b>	<b>10.934.097</b>	<b>10.815.197</b>	<b>10.709.293</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ (Έδρα: Ερμούπολις,η)</b>	<b>255.192</b>	<b>298.462</b>	<b>308.975</b>	<b>324.542</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΣΥΡΟΥ</b>	<b>19.783</b>	<b>19.793</b>	<b>21.507</b>	<b>20.791</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΝΔΡΟΥ</b>	<b>8.802</b>	<b>9.285</b>	<b>9.221</b>	<b>8.883</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΘΗΡΑΣ</b>	<b>12.272</b>	<b>16.773</b>	<b>18.883</b>	<b>19.011</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΑΛΥΜΝΟΥ</b>	<b>28.769</b>	<b>30.025</b>	<b>29.452</b>	<b>31.382</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΑΡΠΑΘΟΥ</b>	<b>6.529</b>	<b>7.578</b>	<b>7.310</b>	<b>7.640</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΕΑΣ – ΚΥΘΝΟΥ</b>	<b>3.260</b>	<b>3.700</b>	<b>3.911</b>	<b>3.886</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΩ</b>	<b>27.175</b>	<b>31.756</b>	<b>34.396</b>	<b>38.029</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΗΛΟΥ</b>	<b>8.094</b>	<b>9.410</b>	<b>9.932</b>	<b>10.023</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΥΚΟΝΟΥ</b>	<b>6.116</b>	<b>9.274</b>	<b>10.134</b>	<b>9.802</b>
<b>Δήμος Μυκόνου</b>	<b>6.116</b>	<b>9.274</b>	<b>10.134</b>	<b>9.802</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΝΑΞΟΥ</b>	<b>17.059</b>	<b>20.081</b>	<b>20.837</b>	<b>21.777</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΠΑΡΟΥ</b>	<b>10.180</b>	<b>13.525</b>	<b>14.926</b>	<b>15.554</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΡΟΔΟΥ</b>	<b>99.397</b>	<b>119.147</b>	<b>119.830</b>	<b>129.151</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΤΗΝΟΥ</b>	<b>7.756</b>	<b>8.115</b>	<b>8.636</b>	<b>8.611</b>

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2011, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Κατά την πρώτη απογραφική δεκαετία (1991-2001), το σύνολο των Περιφερειακών Ενοτήτων Νοτίου Αιγαίου παρουσιάζει θετικές πληθυσμιακές μεταβολές. Πρόκειται για μία περίοδο που ο τουρισμός ανθίζει στη Χώρα, παρόμοια και η μόνιμη εγκατάσταση των κατοίκων στα νησιά της ΠΝΑ όπως είναι φυσικό επακόλουθο, λόγω

της αυξημένης προσφερόμενης απασχόλησης. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός, ότι η **μεγαλύτερη πληθυσμιακή αύξηση παρατηρείται στις Π.Ε. Μυκόνου και Θήρας (51,64% και 36,68% αντίστοιχα)**, οι οποίες απαρτίζονται από νησιά που την περίοδο εκείνη – και εξακολουθούν έως σήμερα – γνώρισαν υπέρμετρη τουριστική ανάπτυξη. Αξιοσημείωτο είναι επίσης το ότι οι Π.Ε. των Κυκλάδων σημείωσαν υψηλότερες μεταβολές από εκείνες των Δωδεκανήσων.

Επιπροσθέτως, όπως αποδεικνύεται τη δεκαετία 1991-2001 ο πληθυσμός της Μυκόνου παρουσίασε μεγάλη αύξηση, ενώ την ίδια περίοδο ο αντίστοιχος εθνικός πληθυσμός υπέστη αύξηση κατά ποσοστό μόλις 7%, γεγονός που μαρτυρά πως η δεκαετία του '90 αποτέλεσε περίοδο σημαντικής ακμής για τη Μύκονο. **Το φαινόμενο αποδίδεται κυρίως στην τουριστική ανάπτυξη του νησιού**, η οποία ευδοκίμησε κατά τη δεκαετία αυτή, συνοδευόμενη από εισερχόμενο εργατικό δυναμικό. Το γεγονός ότι η τουριστική περίοδος της Μυκόνου κατά τη δεκαετία 1991-2001 υπήρξε διευρυμένη, λειτούργησε θετικά στο να αποτελέσει το νησί τόπο μόνιμης κατοικίας.

Την επόμενη απογραφική δεκαετία (2001-2011) οι πληθυσμιακές αυξήσεις είναι εμφανώς μικρότερου μεγέθους, με ορισμένες Π.Ε. να παρουσιάζουν πληθυσμιακή συρρίκνωση. Συγκεκριμένα πρόκειται για της Π.Ε Καλύμνου, Καρπάθου και Άνδρου. Την ίδια δεκαετία τα φαινόμενα αστικοποίησης είναι εμφανώς εντονότερα, και αμελητέο δε μπορεί να θεωρηθεί το γεγονός πως το απογραφικό έτος 2011, αποτελεί και απαρχή της παρατεταμένης οικονομικής κρίσης που εισήλθε η Χώρα.

Όσο αναφορά την Π.Ε. Μυκόνου, είναι φανερό πως ο Δήμος κυριαρχεί πληθυσμιακά και παρουσιάζει τις υψηλότερες θετικές μεταβολές, γεγονός που καθιστά την περιοχή ιδιαίτερα ελκυστική στον γενικό πληθυσμό και σχετίζεται σημαντικά και με την τουριστική ανάπτυξη που δέχεται. **Ακόμη και την περίοδο 2001-2011 με την απαρχή της οικονομικής κρίσης δεν υπήρχε πληθυσμιακή συρρίκνωση.** Παρατηρείται, ωστόσο, μια μικρή μείωση του πληθυσμού κατά την απογραφική περίοδο 2011-2021, η οποία οφείλεται, αφενός στις επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης και αφετέρου στα αρνητικά αποτελέσματα που προκάλεσε η πρόσφατη πανδημία COVID-19.

Συμπερασματικά, σημειώνεται πως η διατήρηση του πληθυσμιακού μεγέθους για μία νησιωτική περιφέρεια καθίσταται ιδιαίτερα σημαντική και θεωρείται σημαντικός και απαραίτητος δείκτης ευημερίας, καθώς μετριάζονται τα **φαινόμενα «νησιωτικότητας» και «απομόνωσης»** που ήδη αντιμετωπίζει.

## **2.5 Οικονομικά χαρακτηριστικά και Στοιχεία Απασχόλησης ανά τομέα Παραγωγικής Δραστηριότητας**

Στο παρόν Κεφάλαιο αναλύονται τα **βασικά οικονομικά στοιχεία της ΠΝΑ** και ειδικότερα το κατά κεφαλήν Ακαθάριστο Εθνικό Προϊόν (ΑΕΠ) και η απασχόληση. Τονίζεται πως η ευρύτερη περιοχή μελέτης, έχει τα βασικά χαρακτηριστικά της φυσιογνωμίας των ελληνικών νησιωτικών περιοχών, δηλαδή την ποικιλομορφία που οφείλεται τόσο στη πολυδιάσπασή τους, όσο και στη διαφορετικότητα των τοπικών συνθηκών και των κοινωνικο-οικονομικών επιδράσεων και εξελίξεων. Κρίνεται σκόπιμο, για την αποτύπωση των τάσεων και της δυναμικής ανάπτυξης ή και της κρίσης, να εξετάζονται διαχρονικά τα κοινωνικοοικονομικά μεγέθη, όπως το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ), και η διάρθρωση της απασχόλησης κατά τομέα/κλάδο παραγωγής.

Στον Πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μεταβολή της τελευταίας απογραφικής δεκαετίας του κατά κεφαλήν ΑΕΠ για τις ελληνικές Περιφέρειες. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός πως η ΠΝΑ παρουσιάζει το υψηλότερο κατά κεφαλή ΑΕΠ (κκ ΑΕΠ) για το έτος 2011 μετά την Αττική, αποτελώντας την πιο εύπορη νησιωτική Περιφέρεια της Χώρας, βρισκόμενη πάνω από το εθνικό κκ ΑΕΠ.

**Πίνακας 4: Κατά κεφαλήν ΑΕΠ Ελληνικών Περιφερειών για τα έτη 2001, 2011, 2015, 2018 (€)**

Περιφέρειες	Κατά Κεφαλή ΑΕΠ				
	2001	2011	Μεταβολή (2001- 2011)	2015	2018
Αττική	17.701	25.380	43,38%	21.957	22.915
<b>Νότιο Αιγαίο</b>	<b>16.174</b>	<b>19.748</b>	<b>22,10%</b>	<b>18.169</b>	<b>18.054</b>
<b>ΕΛΛΑΔΑ</b>	<b>14.011</b>	<b>18.643</b>	<b>33,05%</b>	16.275	16.745
Δυτική Μακεδονία	12.314	16.908	37,31%	17.082	15.319
<b>Ιόνια Νησιά</b>	<b>14.216</b>	<b>16.633</b>	<b>17,00%</b>	<b>14.921</b>	<b>15.587</b>
Στερεά Ελλάδα	14.804	16.510	11,52%	14.405	15.030
<b>Κρήτη</b>	<b>12.913</b>	<b>15.465</b>	<b>19,76%</b>	<b>13.958</b>	<b>14.302</b>
Πελοπόννησος	11.687	14.942	27,85%	13.674	13.943
<b>Βόρειο Αιγαίο</b>	<b>10.253</b>	<b>14.669</b>	<b>43,07%</b>	<b>12.641</b>	<b>11.434</b>
Κεντρική Μακεδονία	11.628	14.600	25,56%	12.589	13.125
Δυτική Ελλάδα	10.503	13.398	32,73%	11.958	11.856
Ήπειρος	10.668	13.328	24,93%	11.614	11.775
Θεσσαλία	10.888	13.328	22,41%	12.262	12.578
Ανατολική Μακεδονία Θράκη	10.701	13.320	24,47%	11.193	11.446

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2011, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Η περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου (ΠΝΑ) κατατάσσεται κυρίως λόγω του τουρισμού, στις πλέον εύπορες Περιφέρειες της χώρας. Το υψηλό ΑΕΠ συναρτάται με την δραστηριότητα του τουρισμού, την εκμετάλλευση σπάνιων και μοναδικών, σε



παγκόσμιο επίπεδο, ορυκτών πόρων, την θαλάσσια αλιεία και τις υδατοκαλλιέργειες. Ωστόσο το ιδιαίτερα αυξημένο θετικό πρόσημο του Περιφερειακού ΑΕΠ, διαμορφώνεται κυρίως από την επίδοση μερικών μόνο νησιών από τα πενήντα περίπου κατοικημένα, τα οποία αποτελούν και τα περισσότερα τουριστικά ανεπτυγμένα νησιά. Σε μη- ενδοπεριφερειακό επίπεδο με βάση και τη διεθνή βιβλιογραφία, η ΠΝΑ τοποθετείται μεταξύ των «περισσότερο ανεπτυγμένων» περιφερειών της Ε.Ε.

**Πίνακας 5: Ποσοστό απασχόλησης ανά τομέα παραγωγής για την ευρύτερη περιοχή μελέτης για το έτος 2011**

Χωρική ενότητα	Ποσοστά Απασχόλησης ανά Τομέα Παραγωγής		
	Πρωτογενής	Δευτερογενής	Τριτογενής
Δήμος Μυκόνου	2,73%	20,35%	<b>76, 92 %</b>
Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου	5,16%	17,03%	<b>77,08%</b>

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2011, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Όπως φαίνεται από τα ανωτέρω στοιχεία απασχόλησης, ο τομέας στον οποίο η ΠΝΑ στηρίζει την παραγωγική της βάση είναι ο τριτογενής τομέας (ποσοστό 77%), με βασικό κλάδο τον τουρισμό και τις συμπληρωματικές αυτού δραστηριότητες και υπηρεσίες. Λόγω του δυναμισμού του κλάδου του τουρισμού, η ΠΝΑ αποτελεί μία εκ των τεσσάρων «τουριστικών Περιφερειών» της Χώρας (μαζί με τις Περιφέρειες Κρήτης, Ιονίων Νήσων). Ειδικότερα η Περιφερειακή ενότητα Μυκόνου παρουσιάζει αντίστοιχη συμμετοχή της απασχόλησης στους τρεις παραγωγικούς κλάδους της οικονομίας.

Η γεωργία, η κτηνοτροφία και η αλιεία αποτελούν παραδοσιακούς κλάδους οικονομικής δραστηριότητας για την ΠΝΑ. Σύμφωνα με στοιχεία της Μελέτης Αξιολόγησης, Αναθεώρησης και Εξειδίκευσης της ΠΝΑ (2014) και της Στρατηγικής Έξυπνης Εξειδίκευσης, η κτηνοτροφία αποτελεί τον πρώτο κλάδο οικονομικής δραστηριότητας για τον **πρωτογενή τομέα**, με εντονότερη την παρουσία του στις Κυκλάδες, παρόλο που οι βοσκότοποι θεωρούνται περιορισμένης βοσκοικανότητας. Παράλληλα, όπως αναφέρεται, διαφαίνονται σημαντικές προοπτικές από την ανάδειξη του **αγροδιατροφικού τομέα** όπως και της ιδιαίτερης **γαστρονομικής ταυτότητας** των περιοχών της Περιφέρειας και της σύνδεσής της με τον δευτερογενή και τριτογενή τομέα.

Ειδικότερα, οι αγροτικές δραστηριότητες υπήρξαν κινητήριοις δύναμη όχι μόνο για την ανάπτυξη αλλά και τη διατήρηση των νησιωτικών κοινοτήτων. Η γονιμότητα της γεωργικής γης της ΠΝΑ θεωρείται χαμηλή και τα ειδικά γεωγραφικά της χαρακτηριστικά, που κατά κύριο λόγο σχετίζονται με τη νησιωτική της ταυτότητα (μορφολογία εδάφους, ξηροθερμικό κλίμα, έλλειψη υδατικών πόρων, πολυτεμαχισμός εκτάσεων), μειώνουν την ανταγωνιστικότητα του πρωτογενή τομέα. Επιπροσθέτως, οι πιέσεις της τουριστικής και οικιστικής ανάπτυξης, που στην

περίπτωση των μεγάλων νησιών (όπως είναι η νήσος Μύκονος) εντείνονται κυρίως λόγω της μεγάλης ζήτησης που προκύπτει από την τουριστική κίνηση κατά τους θερινούς μήνες, έχει οδηγήσει στην υποχώρηση του πρωτογενή τομέα. Όσο αναφορά την Φυτική παραγωγή, κυριότερους κλάδους του πρωτογενή τομέα στην ΠΝΑ αποτελούν η Ελαιοκαλλιέργεια, η Αμπελοουργία, τα Κηπευτικά, τα Εσπεριδοειδή, τα Όσπρια και τα Σιτηρά.

Η Ζωική παραγωγή στην ΠΝΑ συμμετείχε σε μεγάλο ποσοστό στη διαμόρφωση του γεωργικού εισοδήματος με τα αιγοπρόβατα να καλύπτουν πάνω από το 90% του συνολικού ζωικού κεφαλαίου τόσο στα Δωδεκάνησα όσο και στις Κυκλάδες. Ωστόσο, οι περισσότερες μονάδες εκτροφής είναι σχετικά μικρές με υποτυπώδες υποδομές και αναπτύσσονται κατά κύριο λόγο στα Δωδεκάνησα, στα οποία ο κλάδος έχει συρρικνωθεί σε μεγάλο βαθμό λόγω του ανταγωνισμού από εισαγόμενα προϊόντα όπως κρέας και γαλακτοκομικά.

Εν συνεχεία, η αλιεία μπορεί σήμερα βρίσκεται σε ύφεση ως αποτέλεσμα της μείωσης των αλιευμάτων, δεν παύει όμως να αποτελεί ένα δυναμικό κλάδο για τον πρωτογενή τομέα και σημαντικό παράγοντα για την οικονομική ανάπτυξη. Η περιφερειακή αλιευτική παραγωγή απολαμβάνει προτίμησης στην εγχώρια αγορά, ενώ σημαντική είναι και η θέση που καταλαμβάνει στις εξαγωγικές αγορές. Ειδικά για τα νησιά που χαρακτηρίζονται από χαμηλή αναπτυξιακή ταχύτητα ο ρόλος της αλιείας στην οικονομία είναι ιδιαίτερα σημαντικός. Ως προς την απασχόληση, το είδος την αλιείας που ανταποκρίνεται περισσότερο στις δομές των μικρών νησιωτικών κοινωνιών, είναι η παράκτια και μέση. Ωστόσο, παρά τη σπουδαιότητά του κλάδου για την ΠΝΑ, καθώς σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ. η περιφέρεια είναι η τρίτη σε παραγωγή προϊόντων υδατοκαλλιέργειας στην Ελλάδα, παρατηρούνται φαινόμενα υπονόμεισής του, που συχνά οδηγούν σε υποβάθμιση των θαλάσσιων οικοτόπων και αποδίδονται κυρίως στην υπεραλίευση και τις αδόκιμες αλιευτικές πρακτικές (π.χ. παράβαση κανονισμών, τράτες κα), σε συνδυασμό με την ερασιτεχνική αλιεία. Τα παραπάνω πέραν του γεγονότος ότι εμποδίζουν την ανάπτυξη της αειφορικής αλιείας, δεν διευκολύνουν τη δημιουργία συνεργειών με τους κλάδους του τουρισμού και της μεταποίησης.

Η δραστηριότητα του **δευτερογενούς τομέα** της Περιφέρειας χαρακτηρίζεται κυρίως από ανάπτυξη μικρομεσαίων βιοτεχνικών επιχειρήσεων μικρού μεγέθους, μεγάλο μέρος των οποίων ειδικεύεται στην επεξεργασία των παραγόμενων προϊόντων του πρωτογενούς τομέα παραγωγής. Η αδυναμία υπέρμετρης ανάπτυξης του βιομηχανικού και βιοτεχνικού κλάδου στα νησιά της ΠΝΑ, το μικρό μέγεθος των μονάδων (με εξαίρεση τα μεταλλεία και τα ναυπηγεία Νεωρίου της Σύρου) και το περιορισμένο αντίκρισμα που έχουν στην αγορά, είναι φυσικό επόμενο των αντικειμενικών δυσκολιών που συναντώνται στα νησιά. Οι δυσκολίες αυτές οφείλονται κατά βάση στην μικρή τους έκταση, την αδυναμία ανάπτυξης οικονομιών κλίμακας και τις περιορισμένες δυνατότητες επικοινωνίας και διασύνδεσης με τα κέντρα της υπόλοιπης Χώρας. Αξίζει να σημειωθεί πως η ανάπτυξη του δευτερογενή τομέα στην ΠΝΑ υποστηρίζεται κυρίως από τους κλάδους των Κατασκευών και της Μεταποίησης, οι οποίοι αποτελούνται από τις περισσότερες επιχειρήσεις και συγκεντρώνουν μεγάλο ποσοστό απασχολουμένων.

Επιπροσθέτως, τα νησιά του Αιγαίου διακρίνονται για τον πλούτο και τη μοναδικότητα των ορυκτών πόρων που συναντώνται σε πολλά από αυτά, με την κυριότερη εξορυκτική δραστηριότητα να πραγματοποιείται στη Μήλο, Κίμωλο, Πάρο, Νάξο, Νίσυρο, Γυαλί, Ρόδο και Κω.

Συμπερασματικά με τα όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω, γενικό χαρακτηριστικό των τελευταίων ετών για **την ΠΝΑ είναι η θετική συμβολή του κλάδου του τουρισμού στη τοπική οικονομία και οι πολλαπλασιαστικές επιδράσεις σε άλλους κλάδους παραγωγής και στο εισόδημα των κατοίκων των νησιών της Περιφέρειας**. Ωστόσο, παράλληλα συνεχίζεται η σταδιακή συρρίκνωση του πρωτογενούς τομέα παραγωγής και η σταθερότητα συμμετοχής του δευτερογενούς στην παραγωγική της βάση. Αναλυτικότερα, θα αναφερθούν περαιτέρω στοιχεία σε επόμενο κεφάλαιο στο επίπεδο του Δήμου.

## 2.6 Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά

Η Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου αποτελεί μία διοικητική ενότητα που συντίθεται από πληθώρα νησιών, σε δύο διαφορετικά νησιωτικά συμπλέγματα (Κυκλάδες, Δωδεκάνησα), που κάθε νησί έχει ιδιαίτερα περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά. Με εξαίρεση κάποια κοινά χαρακτηριστικά όλων των νησιών που αφορούν το κλίμα, όπως η παρατεταμένη ξηροθερμική περίοδος και έντονοι άνεμοι το καλοκαίρι (μελτέμια) καθώς και χαμηλά επίπεδα υγρασίας και λίγες βροχές τον χειμώνα, οι διαφοροποιήσεις ανάμεσα στα νησιά είναι σημαντικές. Για τον λόγο αυτό **κρίνεται σκόπιμο να επικεντρωθεί η μελέτη των περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών στο επίπεδο της νήσου Μυκόνου (βλ. Κεφ.3.1.6)**.

## 2.7 Μεταφορικά - Ενεργειακά Δίκτυα

### 2.7.1. Μεταφορές

Τα ειδικά χαρακτηριστικά της ΠΝΑ, που οφείλονται κατά κύριο λόγο στο νησιωτικό της χαρακτήρα και τις συνακόλουθες συνθήκες που αυτός δημιουργεί, στην γεωγραφική της θέση, και στις ενδοπεριφερειακές ακόμα και ενδονησιωτικές διαφοροποιήσεις, καθιστούν το ρόλο των μεταφορικών υποδομών καθοριστικό για τη χωρική συνοχή και ανάπτυξη της. Για την αντιμετώπιση της ασυνέχειας και της περιφερειακότητας, λοιπόν, που χαρακτηρίζουν την περιφέρεια απαιτείται η εξασφάλιση ενός πυκνού και αποτελεσματικού μεταφορικού δικτύου αλληλοσυμπληρούμενων και καλά συνδεδεμένων υποδομών (κυρίως λιμενικές και αεροπορικές).

Μέχρι σήμερα, το σύστημα μεταφορικών υποδομών της ΠΝΑ έχει συμπληρωθεί και βελτιωθεί σημαντικά, κυρίως μέσω ενισχύσεων προερχόμενων από ευρωπαϊκές χρηματοδοτήσεις. Ωστόσο, παραμένουν σημαντικές ανεπάρκειες που οφείλονται ως επί το πλείστον σε τεχνικά χαρακτηριστικά / θέση, χωρητικότητα, απουσία συνοδών εγκαταστάσεων ενώ παράλληλα νέες προκλήσεις εμφανίζονται στο προσκήνιο συνυφασμένες με τεχνολογικές εξελίξεις – καινοτομία, βελτίωση περιβαλλοντικών επιδόσεων / πιστοποίηση, ασφάλεια κλπ (Μελέτη Αναθεώρησης ΠΠΧΣΑΑ Β1 Στάδιο, 2020).

Λόγω του κατακερματισμού του περιφερειακού χώρου και των διαφοροποιημένων παραγόντων που συνθέτουν τη «νησιωτικότητα» από νησί σε νησί, οι μεταφορικές υποδομές της ΠΝΑ δεν είναι εφικτό να αντιμετωπισθούν κατά τον ίδιο τρόπο και να αναλυθούν στο σύνολο των νησιών (κυρίως όσον αφορά το οδικό δίκτυο). Στο

παρόν υποκεφάλαιο, περιλαμβάνεται μια γενική επισκόπηση των σημαντικότερων μεταφορικών υποδομών της ΠΝΑ.

#### Οδικό Δίκτυο

Ο αναπτυξιακός ρόλος, η σημασία και τα χαρακτηριστικά του οδικού δικτύου, που περιορίζεται κατ' ανάγκη σε επίπεδο νησιού, ποικίλλουν αναλόγως του μεγέθους του και των αναγκών που ικανοποιεί. Συνακόλουθα, διαφοροποιούνται και τα προβλήματα που υπάρχουν σε κάθε νησί της περιφέρειας. Στοιχεία που απαντώνται σε μικρότερο ή μεγαλύτερο βαθμό στο σύνολο των νησιών της ΠΝΑ αφορούν:

- προβληματικές συνδέσεις κύριων οικιστικών κέντρων με τα σημεία εισόδου / εξόδου (λιμάνι ή αεροδρόμιο) του νησιού
- ανυπαρξία μεγάλων οδικών αξόνων εθνικής, διαπεριφερειακής ή υπερτοπικής σημασίας
- σοβαρές αρνητικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις (υποβάθμιση φυσικών συνιστωσών και συστημάτων, μεταβολή χρήσεων γης κ.ά.), κυρίως στις παράκτιες περιοχές
- προβληματικές διανοίξεις οδών για εξυπηρέτηση της κατάτμησης της γης και της διάσπαρτης δόμησης, χωρίς να υπάρχει ολοκληρωμένος σχεδιασμός του οδικού δικτύου και συμβατότητα με τον υπερκείμενο σχεδιασμό.

Ωστόσο από την Περιφέρεια έχουν εγκριθεί πρόσφατα 13 μελέτες για την τριετή συντήρηση και αναβάθμιση του οδικού δικτύου σε νησιά των Δωδεκάνησων, συνολικού προϋπολογισμού 31.575.000 €, ενώ αντίστοιχες παρεμβάσεις προγραμματίζονται και στα νησιά των Κυκλάδων που υπολογίζονται περίπου στα 48.000.000 € (Ιστότοπος ΠΝΑ,σ. 2021). Τα έργα αυτά, που θα χρηματοδοτηθούν από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων (ΠΔΕ) της ΠΝΑ, δύνανται να συμβάλλουν καθοριστικά στην τοπική ανάπτυξη και τη χωρική συνοχή των νησιών.

#### Θαλάσσιες και Λιμενικές Υποδομές

Η Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου διαθέτει συνολικά 39 λιμένες από τους οποίους οι 18 βρίσκονται σε νησιά των Δωδεκάνησων και οι 21 σε νησιά των Κυκλάδων.

**Πίνακας 6: Λιμένες ανά περιοχή και Νησιωτικό Σύμπλεγμα**

Περιοχή	Νησιωτικό Σύμπλεγμα
Αγία Μαρίνα (Λέρου)	Δωδεκάνησα
Άγιος Ανδρέας (Αστυπάλαιας)	Δωδεκάνησα
Άγιος Νικόλαος (Ανάφης)	Κυκλάδες
Αδάμαντας (Μήλου)	Κυκλάδες
Αλοπρόνοια (Σικίνου)	Κυκλάδες

Αιγιάλη (Αμοργού)	Κυκλάδες
Άνδρος (Χώρα)	Κυκλάδες
Αντίπαρος	Κυκλάδες
Γαύριο (Άνδρου)	Κυκλάδες
Γιαλός (Σύμης)	Δωδεκάνησα
Διαφάνι (Καρπάθου)	Δωδεκάνησα
Εμπορειός (Κάσου)	Δωδεκάνησα
Ερμούπολη (Σύρου)	Κυκλάδες
Ίος (Χώρα)	Κυκλάδες
Κάλυμνος (Πόθια)	Δωδεκάνησα
Καμάρες (Σίφνου)	Δωδεκάνησα
Κάμειρος Σκάλα (Ρόδου)	Δωδεκάνησα
Καραβοστάσης (Φολεγάνδρου)	Κυκλάδες
Κάρπαθος (Πηγάδια)	Δωδεκάνησα
Κάσος (Φρυ)	Δωδεκάνησα
Κατάπολα (Αμοργού)	Κυκλάδες
Κορησσία (Λιβιάδι Κέας)	Κυκλάδες
Κως	Δωδεκάνησα
Λακκί (Λέρου)	Δωδεκάνησα
Λιβιάδι (Σερίφου)	Κυκλάδες
Λιβιάδια (Τήλου)	Δωδεκάνησα
Μέριχας (Κύθνου)	Κυκλάδες

Μύκονος (Χώρα)	Κυκλάδες
Νάξος (Χώρα)	Κυκλάδες
Νίσυρος (Μανδράκι)	Δωδεκάνησα
Όρμος Φηρών ή Γιαλός (Σαντορίνης)	Κυκλάδες
Πανορμίτης (Σύμης)	Δωδεκάνησα
Πάρος (Παροικιά)	Κυκλάδες
Πέρα Γιαλός (Αστυπάλαιας)	Δωδεκάνησα
Σαντορίνη (Αθηνιός)	Κυκλάδες
Σκάλα (Πάτμου)	Δωδεκάνησα
Τήνος (Χώρα)	Κυκλάδες
Χάλκη (Ημπορειός)	Δωδεκάνησα
Ψάθη (Κιμώλου)	Κυκλάδες

Πηγή: INSETE Intelligence

Από αυτούς μόνο της Μυκόνου και της Ρόδου κατατάσσονται στην κατηγορία των **λιμένων διεθνούς ενδιαφέροντος** ενώ εθνικής σημασίας θεωρούνται οι λιμένες της Θήρας, Κω, Πάρου και Σύρου.

**Πίνακας 7: Κατάταξη Λιμένων ΠΝΑ**

Λιμένες Διεθνούς Ενδιαφέροντος	Μυκόνου, Ρόδου
Λιμένες Εθνικής Σημασίας	Θήρας, Κω, Πάρου, Σύρου
Λιμένες Μείζονος Ενδιαφέροντος (διανομαρχιακού επιπέδου)	Νάξου, Πάτμου, Τήνου
Λιμένες Τοπικής Σημασίας (νομαρχιακού επιπέδου)	Όλοι οι υπόλοιποι λιμένες

Πηγή: Υ.Α. Αριθμ. 8315.2/02/07 (ΦΕΚ 202/Β'/16.02.07)

#### Αεροπορικές Υποδομές

Η Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου διαθέτει 14 αερολιμένες (πολιτικά αεροδρόμια) διεθνών και εσωτερικών συγκοινωνιών, από τα οποία τα 6 βρίσκονται στις Κυκλάδες και τα 8 στα Δωδεκάνησα.

**Πίνακας 8: Κατάλογος πολιτικών αεροδρομίων ΠΝΑ**

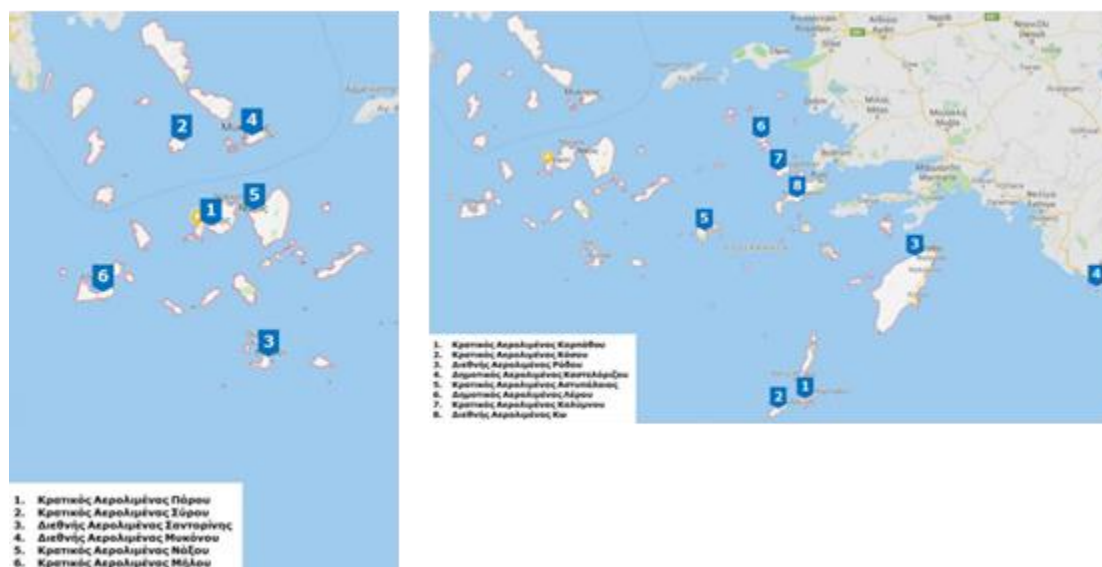
Περιοχή	Νησιωτικό Σύμπλεγμα	Κωδ. ΥΠΑ	Επίσημη ονομασία αεροδρομίου
<b>Διεθνών συγκοινωνιών (εσωτερικού και διεθνείς)</b>			
<b>Κως</b>	Δωδεκάνησα	ΚΑΚΩΙ	Κρατικός Αερολιμένας Κω «Ιπποκράτης»
<b>Ρόδος / Παραδείσι</b>	Δωδεκάνησα	ΚΑΡΔ	Κρατικός Αερολιμένας Ρόδου «Διαγόρας»
<b>Εσωτερικών συγκοινωνιών (εσωτερικού ή και διεθνείς)</b>			
<b>Αστυπάλαια</b>	Δωδεκάνησα	ΚΑΠΛ	Κρατικός Αερολιμένας Αστυπάλαιας
<b>Κάλυμνος</b>	Δωδεκάνησα	ΚΑΚΜ	Κρατικός Αερολιμένας Καλύμνου

<b>Κάρπαθος</b>	Δωδεκάνησα	ΚΑΚΠ	Κρατικός Αερολιμένας Καρπάθου
<b>Μήλος</b>	Κυκλάδες	ΚΑΜΛ	Κρατικός Αερολιμένας Μήλου
<b>Μύκονος</b>	Κυκλάδες	ΚΑΜΚ	Κρατικός Αερολιμένας Μυκόνου
<b>Νάξος</b>	Κυκλάδες	ΚΑΝΞ	Κρατικός Αερολιμένας Νάξου «Απόλλων»
<b>Πάρος</b>	Κυκλάδες	ΚΑΠΑ	Κρατικός Αερολιμένας Πάρου
<b>Σαντορίνη / Καμάρι</b>	Κυκλάδες	ΚΑΣΡ	Κρατικός Αερολιμένας Σαντορίνης
<b>Σύρος</b>	Κυκλάδες	ΚΑΣΟΒ	Κρατικός Αερολιμένας Σύρου «Δημήτριος Βικέλας»
<b>Εσωτερικών συγκοινωνιών (μόνο εσωτερικού)</b>			
<b>Κάσος</b>	Δωδεκάνησα	ΔΑΚΑ	Δημοτικός Αερολιμένας Κάσου
<b>Καστελλόριζο / Μεγίστη</b>	Δωδεκάνησα	ΔΑΖΟ	Δημοτικός Αερολιμένας Καστελλόριζου
<b>Λέρος</b>	Δωδεκάνησα	ΔΑΛΕ	Δημοτικός Αερολιμένας Λέρου

Πηγή: Insete Intelligence, 2020



## Εικόνα 3: Αερολιμένες ΠΝΑ



Πηγή: Insete Intelligence

## Πίνακας 9: Διεθνείς και εσωτερικές αεροπορικές αφίξεις ΠΝΑ

Έτος	Διεθνείς αεροπορικές αφίξεις	Αεροπορικές αφίξεις εσωτερικού
2010	2,461,545	860,508
2011	2,980,404	842,893
2012	2,810,305	771,740
2013	3,194,216	800,243
2014	3,568,374	953,988
2015	3,571,426	1,153,108
2016	3,667,218	1,292,527
2017	4,067,439	1,454,828
2018	4,542,864	1,588,533
2019	4,617,315	1,630,081
2020	1,189,621	568,185

Πηγή: ΥΠΑ, Επεξεργασία INSETE Intelligence

Ωστόσο, είναι σημαντικό να τονιστεί και ο καθοριστικός ρόλος των αερολιμένων της περιφέρειας στην αντιμετώπιση των ενδοπεριφερειακών ανισοτήτων και στην άρση της γεωγραφικής απομόνωσης πολλών νησιών, μέσω των αεροπορικών γραμμών στις

οποίες έχουν επιβληθεί υποχρεώσεις παροχής δημόσιας υπηρεσίας (Άγονες Αεροπορικές Γραμμές). Αυτές αφορούν ενδοπεριφερειακές και διαπεριφερειακές συνδέσεις τόσο με την Αθήνα όσο και με άλλα νησιά της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου και την Κρήτη:

- Ρόδος-Κάρπαθος (πέντε και επτά πτήσεις με επιστροφή τη χειμερινή και τη θερινή περίοδο αντίστοιχα)
- Αθήνα-Αστυπάλαια (τέσσερις και πέντε πτήσεις με επιστροφή τη χειμερινή και τη θερινή περίοδο αντίστοιχα)
- Αθήνα-Λέρος (έξι και δέκα πτήσεις με επιστροφή τη χειμερινή και τη θερινή περίοδο αντίστοιχα)
- Αθήνα-Μήλος (επτά και οκτώ πτήσεις με επιστροφή τη χειμερινή και θερινή περίοδο αντίστοιχα)
- Αθήνα-Νάξος (έξι και οκτώ πτήσεις με επιστροφή τη χειμερινή και τη θερινή περίοδο αντίστοιχα)
- Αθήνα-Πάρος (δέκα και δεκαεννέα πτήσεις με επιστροφή τη χειμερινή και τη θερινή περίοδο αντίστοιχα)
- Αθήνα-Κάρπαθος (επτά και δέκα πτήσεις με επιστροφή τη χειμερινή και τη θερινή περίοδο αντίστοιχα)
- Αθήνα-Κάλυμνος (επτά και δέκα πτήσεις με επιστροφή τη χειμερινή και τη θερινή περίοδο αντίστοιχα)
- Ρόδος-Κως-Λέρος-Αστυπάλαια (δύο και τρεις πτήσεις με επιστροφή τη χειμερινή και τη θερινή περίοδο αντίστοιχα)
- Ρόδος-Κάρπαθος-Κάσος-Σητεία (τέσσερις και έξι πτήσεις με επιστροφή τη χειμερινή και τη θερινή περίοδο αντίστοιχα)
- Ρόδος-Καστελόριζο (τέσσερις και έξι πτήσεις με επιστροφή τη χειμερινή και τη θερινή περίοδο αντίστοιχα)

Εκτός από τους αερολιμένες, το σύστημα των αεροπορικών μεταφορών στα νησιά συμπληρώνεται με ένα δίκτυο ελικοδρομιών σε 22 νησιά της Περιφέρειας, που εξυπηρετούν έκτακτες ανάγκες μεταφοράς επιβατών, και ασθενών.

Τα υδροπλάνα θα αυξήσουν το εύρος των συνδυασμένων μεταφορών στο Νότιο Αιγαίο, καθώς με τις πτήσεις τους θα προσθέσουν ένα ευέλικτο τρόπο πρόσβασης των τουριστών στα νησιά, αλλά και μετακίνησής τους από νησί σε νησί. Ωστόσο, δεν θεωρείται ότι μπορεί να υποκαταστήσουν τον σημαντικό ρόλο των αεροπορικών μεταφορών στην ασφάλεια και στις επείγουσες ανάγκες των κατοίκων και στην αναβάθμιση της διεθνούς προσβασιμότητας των νησιών στην εποχή της παγκοσμιοποίησης.

### 2.7.2 Ενεργειακά Δίκτυα και Τηλεπικοινωνίες

Τα νησιά της Περιφέρειας που βρίσκονται σε σχετικά μικρή απόσταση από την ηπειρωτική χώρα έχουν διασυνδεθεί με το εθνικό σύστημα μεταφοράς μέσω υποβρυχίων καλωδίων (μέση και υψηλή τάση). Οι μικροί αυτόνομοι σταθμοί παραγωγής

που υπήρχαν σε ομάδες νησιών, αντικαταστάθηκαν από υποθαλάσσιες διασυνδέσεις σε έναν κεντρικό αυτόνομο σταθμό πετρελαίου (μέση τάση). Κεντρικό Περιφερειακό στόχο αποτελεί η σύνδεση του συνόλου των νησιών στο εθνικό σύστημα αλλά και η εκμετάλλευση του αιολικού δυναμικού στη μεταφορά της παραγωγής στην ηπειρωτική χώρα.

Σημαντικό είναι να αναφερθεί πως η ΠΝΑ λόγω των σημαντικών συγκριτικών πλεονεκτημάτων που διαθέτει (όπως ευνοϊκά κλιματολογικά και γεωλογικά χαρακτηριστικά και εκτεταμένος θαλάσσιος χώρος) προσφέρεται για ανάπτυξη του τομέα των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (αιολική, ηλιακή, γεωθερμία, κυματική). Ωστόσο, κάτι τέτοιο δεν έχει επιτευχθεί σε αρκετά δόκιμο βαθμό λόγω διαφόρων κωλυμάτων και δυσλειτουργιών που όπως επισημαίνεται από το Β1 Στάδιο της Μελέτης Αξιολόγησης, Αναθεώρησης και Εξειδίκευσης του ΠΠΧΣΑΑΝΑ (2020), πρόκειται για: την ασυνέχεια του χώρου, τη δυσμενή σχέση κόστους – οφέλους ενόψει της διασύνδεσης με το εθνικό δίκτυο, τις άστοχες επιλογές που συχνά συνοδεύονται από έντονες αντιδράσεις των τοπικών κοινωνιών- κυρίως για περιβαλλοντικούς λόγους- καθώς και τις λειτουργικές αδυναμίες. Αξιοσημείωτη είναι η προοπτική του ενεργειακού σχεδίου για «καθαρά νησιά» στο Αιγαίο, στο πλαίσιο της πρωτοβουλίας Grecoislands (Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας και DG Regio, 2020), το οποίο προβλέπει την ενεργειακή μετάβαση στην κλιματική ουδετερότητα. Η σταδιακή απόσυρση των μονάδων ηλεκτροπαραγωγής από πετρέλαιο και ντίζελ θα συνοδεύεται με εγκατάσταση υβριδικών μονάδων παραγωγής ρεύματος από ΑΠΕ, με παράλληλη τοποθέτηση συσσωρευτών. Ωστόσο, θα πρέπει να τονιστεί, ότι το μεσοπρόθεσμο πρόγραμμα μετάβασης, προϋποθέτει συστηματικό σχεδιασμό, τμηματική εφαρμογή και ενεργοποίηση του ιδιωτικού τομέα σε συνεργασία με τον δημόσιο τομέα και πρωτίστως συναίνεση των τοπικών θεσμών και της κοινωνίας των πολιτών.

Οι κλασικές υπηρεσίες τηλεφωνίας και υπηρεσιών δεδομένων (data) στενού εύρους εξασφαλίζονται στην ΠΝΑ σε ικανοποιητικό βαθμό μέσω των σχετικών υποδομών. Ωστόσο, ορισμένα μικρά νησιά ή οικισμοί της Περιφέρειας στερούνται επαρκούς υποδομής αξιόπιστων συστημάτων τηλε-επικοινωνιών, καθιστώντας την ανάγκη για αναβάθμιση και επέκταση του συστήματος επιτακτική.

Τέλος, το προφίλ της ΠΝΑ αναφορικά με το ευρυζωνικό τηλεπικοινωνιακό δίκτυο (συνδέσεις ADSL) είναι ιδιαίτερα δυναμικό με υψηλά επίπεδα συνδέσεων στο διαδίκτυο. Ειδικά στα μεγάλα νησιά όπου η ανάπτυξη των υποδομών ήταν επόμενο της αυξημένης ζήτησης, οι ευρυζωνικές παροχές είναι άκρως ικανοποιητικές.

## 2.8 Τουριστική Ανάπτυξη και Φυσιογνωμία

Όπως έχει ήδη αναφερθεί ο τριτογενής τομέας παραγωγής αναδεικνύεται ο σημαντικότερος παραγωγικός τομέας της Περιφερειακής οικονομίας. Οι σημαντικότεροι τουριστικοί πόροι που διαθέτει η ΠΝΑ αφορούν τη φυσική και πολιτιστική της κληρονομιά, το μεσογειακό κλίμα και το δομημένο περιβάλλον της. Οι κλάδοι της διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, εκμίσθωσης, επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και ξενοδοχείων και εστιατορίων παράγουν τη μεγαλύτερη Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία (Α.Π.Α.) στον τομέα (Μελέτη Αξιολόγησης, Αναθεώρησης και Εξειδίκευσης ΠΠΧΣΑΑΝΑ, Α1 Στάδιο, 2014).

Τα νησιά του Αιγαίου κατέχουν πολύ σημαντική θέση στην ιστορική εξέλιξη του τουριστικού προϊόντος της Χώρας. Ειδικά νησιά όπως η Μύκονος, η Σαντορίνη, η Ρόδος,

Κως κ.ά. έχουν διαμορφώσει στον σημαντικότερο βαθμό της τουριστικής εικόνας όχι μόνο της Περιφέρειας αλλά και της Χώρας.

Ωστόσο, μεταξύ των νησιών υπάρχουν σημαντικές ανισότητες ως προς την ταχύτητα της τουριστικής ανάπτυξης αλλά και το είδος του τουρισμού που δέχονται. Τα διάφορα είδη τουρισμού συνεπάγονται και διαφορετικές μορφές και μοντέλα τουριστικής ανάπτυξης. Στην ΠΝΑ συναντάται ένας συνδυασμός διαφορετικών μορφών τουρισμού, με βασικές συνιστώσες τον τρόπο με τον οποίο γίνεται η επιλογή και τον προγραμματισμό (μεμονωμένος τουρίστας, τουριστικό πακέτο μέσω πρακτορείου, all inclusive, last minute, κ.ά.), το είδος προορισμού (ορεινός, παράκτιος, νησιωτικός τουρισμός κ.ά.), το σκοπό των διακοπών (επαγγελματικός τουρισμός, αναψυχής, αθλητικός, αγροτουρισμός, ιατρικός, κ.ά.), καθώς και τα ηλικιακά, κοινωνικά ή οικονομικά χαρακτηριστικά του τουρίστα (νεανικός ή πολυτελής τουρισμός, τουρισμός ομοφυλόφιλων, LGBT tourism κ.ά.). Στην ΠΝΑ έχουν αναπτυχθεί οι ακόλουθες μορφές τουρισμού (Στρατηγική της ΠΝΑ για τον Τουρισμό και παρουσίαση του Επιχειρησιακού Σχεδίου Δράσης της τουριστικής προβολής για το 2013-2014): φυσιολατρικός, γεωτουρισμός, αγροτουρισμός, γαστρονομικός, πολιτιστικός, θρησκευτικός, αστικός (κυρίως σε Ρόδο και Ερμούπολη), συνεδριακός και θαλάσσιος τουρισμός.

Το παρόν Κεφάλαιο αφορά την παρουσίαση των βασικών υποδομών φιλοξενίας τόσο της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, όσο και της Περιφερειακής Ενότητας Μυκόνου. Για το σκοπό αυτό, καταγράφονται ορισμένα από τα μεγέθη της κύριας υποδομής καταλυμάτων στις εν λόγω ενότητες.

Στον Πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα στατιστικά στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΞΕΕ) που αφορούν την εξέλιξη της ανάπτυξης του ξενοδοχειακού δυναμικού κατά κατηγορία για την τελευταία δεκαετία.

**Πίνακας 10: Ξενοδοχειακό δυναμικό ΠΝΑ και ΠΕ Μυκόνου ετών 2005, 2010, 2015, 2019 και 2021 ανά κατηγορία**

	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ						
		5*	4*	3*	2*	1*	Γενικό Άθροισμα
<b>2021</b>							
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ</b>	Μονάδες	259	435	576	775	194	2.239
	Δωμάτια	34.479	36.584	21.643	19.583	2.998	115.287
	Κλίνες	72.520	74.426	42.529	37.665	5.903	233.043
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΥΚΟΝΟΥ</b>	Μονάδες	58	63	37	24	26	<b>208</b>
	Δωμάτια	3.016	2.226	1.247	485	341	7.315

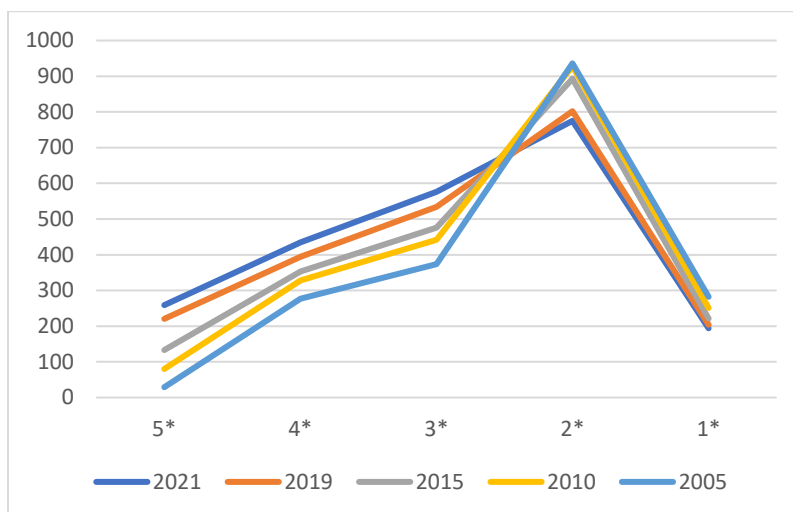
	Κλίνες	6.732	4.604	2.538	946	669	15.489
<b>2019</b>							
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ</b>	Μονάδες	220	394	534	802	204	2.154
	Δωμάτια	31.949	34.893	20.532	20.941	3.197	111.512
	Κλίνες	66.412	70.705	40.151	40.130	6.283	223.681
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΥΚΟΝΟΥ</b>	Μονάδες	46	54	35	26	32	<b>193</b>
	Δωμάτια	2.463	1.952	1.139	596	440	6.590
	Κλίνες	5.041	4.003	2.292	1.179	879	13.394
<b>2015</b>							
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ</b>	Μονάδες	133	353	476	893	221	2.076
	Δωμάτια	18.481	33.745	19.645	24.661	3.484	100.016
	Κλίνες	38.205	65.747	38.092	46.816	6.788	195.648
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΥΚΟΝΟΥ</b>	Μονάδες	27	51	30	32	35	<b>175</b>
	Δωμάτια	1.701	1.772	1.150	755	483	5.861
	Κλίνες	3.440	3.543	2.281	1.493	967	11.724
<b>2010</b>							
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ</b>	Μονάδες	80	328	442	928	251	2.029
	Δωμάτια	12.327	34.510	18.510	25.685	3.814	94.842
	Κλίνες	25.042	66.751	35.600	48.528	7.422	183.343
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΥΚΟΝΟΥ</b>	Μονάδες	11	44	30	39	40	<b>164</b>
	Δωμάτια	899	1.625	1.082	1.015	557	5.178
	Κλίνες	1.800	3.199	2.119	1.992	1.091	10.201
<b>2005</b>							

<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ</b>	Μονάδες	29	277	374	936	282	1.897
	Δωμάτια	6.102	29.551	16.089	25.882	4.226	81.850
	Κλίνες	2.746	256.859	30.711	48.767	8.200	156.106
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΥΚΟΝΟΥ</b>	Μονάδες	8	36	30	41	42	<b>157</b>
	Δωμάτια	637	1.348	998	1.049	599	4.631
	Κλίνες	1.271	2.642	1.932	2.047	1.164	9.056

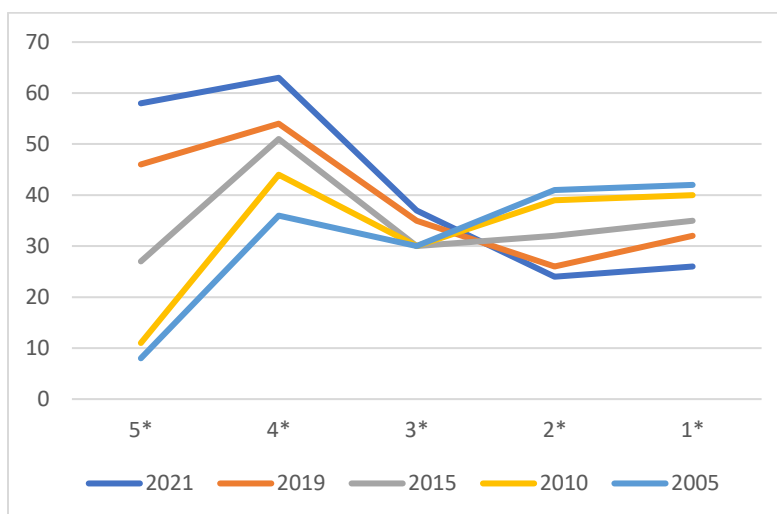
Πηγή: ΞΕΕ, c.2019, Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

Κατά τις περιόδους εξέτασης παρατηρούνται σημαντικές μεταβολές στο ξενοδοχειακό δυναμικό της νήσου, με **το σύνολο των ξενοδοχείων να παρουσιάζει θετική μεταβολή μεταξύ των εξεταζόμενων πενταετιών**. Αυτό συμβαίνει ακόμα και την περίοδο μετά το 2010, στην οποία η Χώρα πλήττεται με την παρατεταμένη οικονομική κρίση, όπως δείχνει η συνεχιζόμενη ανέγερση ξενοδοχείων τόσο για το νησί όσο και για την Περιφέρεια, υποδηλώνοντας τη σπουδαιότητα του τομέα στην τοπική και περιφερειακή οικονομία. Ωστόσο, **ο ρυθμός αύξησης για τη Μύκονο (10,2% κατά την περίοδο 2015-2019 και 6,7 % κατά την περίοδο 2010-2015) είναι εμφανώς μεγαλύτερος από τον αντίστοιχο της ΠΝΑ (3,75 % κατά την περίοδο 2015-2019, και 32,32 % κατά την περίοδο 2010-2015)**. Αντίστοιχες είναι και οι μεταβολές στις δυναμικότητες δωματίων και κλινών.

Εκείνο που αξίζει να αναφερθεί είναι πως από το 2005, έως και το 2019 το νησί καταλαμβάνει ένα σημαντικό ποσοστό συμμετοχής στο ξενοδοχειακό δυναμικό της Περιφέρειας, επιβεβαιώνοντας τη συμβολή της στη διαμόρφωση του τουριστικού προϊόντος της ΠΝΑ. Επιπροσθέτως, αξιοσημείωτο είναι το γεγονός πως ακόμη και με την πανδημία του COVID-19 από το έτος 2020 και έπειτα που έπληξε μεγάλο ποσοστό της Χώρας και των περιφερειών αντίστοιχα, **η Π.Ε. Μυκόνου διατηρεί μέχρι και το έτος 2021 αυξητική πορεία στα ξενοδοχειακά της καταλύματα και στο τουριστικό ενδιαφέρον για επενδύσεις**.

**Γράφημα 1: Ξενοδοχειακό δυναμικό ΠΝΑ ανά κατηγορία μονάδας**

Πηγή: ΞΕΕ.,c.2019, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

**Γράφημα 2: Ξενοδοχειακό δυναμικό ΠΕ Μυκόνου ανά κατηγορία μονάδας**

Πηγή: ΞΕΕ.,c.2019, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Από τα παραπάνω γραφήματα που αναπαριστούν τη διαχρονική εξέλιξη των ξενοδοχείων της ΠΝΑ και της Μυκόνου κατά κατηγορία, είναι εμφανές πως κατά τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου, στην Περιφέρεια τα ξενοδοχειακά καταλύματα 2\* υπερτερούν έναντι των υπολοίπων κατηγοριών, παρά το γεγονός ότι κατά το τελευταίο εξεταζόμενο έτος η παρουσία τους φθίνει σημαντικά. Διαφορετική είναι η εικόνα για το νησί της Μυκόνου, όπου η πλειοψηφία αποτελείται από μονάδες υψηλών προδιαγραφών 4\*. Επιπλέον, αξιοσημείωτο είναι το γεγονός πως ενώ κατά τις εξεταζόμενες περιόδους στην ΠΝΑ παρατηρείται πως η αυξητική τάση των μονάδων συνεχίζεται ομαλά για όλες τις κατηγορίες, **στη Μύκονο σημειώνεται ταυτόχρονα διαχρονική αύξηση των ξενοδοχείων υψηλής κατηγορίας (5\*,**

**4\* και 3\*),** ενώ η παρουσία μονάδων χαμηλής κατηγορίας φθίνει σημαντικά. Συγκεκριμένα, για το έτος 2019, **τα ξενοδοχεία 4\* και 5\* αποτελούν το 51,8 %** του συνολικού δυναμικού του νησιού, ποσοστό που τα έτη 2015, 2010 και 2005, αντιστοιχούσε σε 44,57 %, 33,56 % και 28,03 % αντίστοιχα.

Είναι εμφανές πως το παρεχόμενο τουριστικό προϊόν του νησιού διαφοροποιείται από το μέσο παρεχόμενο της Περιφέρειας. Δεδομένου ότι οι επισκέπτες της Μυκόνου ανέκαθεν προέρχονταν από υψηλές εισοδηματικές τάξεις, με αρκετούς από αυτούς να είναι επώνυμες προσωπικότητες, το τουριστικό προϊόν προσανατολίστηκε σε εγκαταστάσεις που δύνανται να υποστηρίξουν τον τουρισμό πολυτελείας, ο οποίος αποτέλεσε και το κυρίαρχο είδος στο νησί. Έτσι, η αύξηση των υποδομών φιλοξενίας υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκε κατακόρυφα, με τη σημερινή εικόνα να μαρτυρά ένα είδος κορεσμού του τουριστικού προϊόντος όπως έχει διαμορφωθεί έως σήμερα.

Πέρα από το ξενοδοχειακό δυναμικό, παρατίθενται στοιχεία από την Ετήσια Έκθεση Ανταγωνιστικότητας και Διαρθρωτικής Προσαρμογής στον Τομέα του Τουρισμού για το έτος 2019, του INSETE Intelligence (Δεκέμβριος, 2020).

**Πίνακας 11: Δυναμικό ενοικιαζόμενων δωματίων έτους 2019**

	<b>ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΜΕΝΩΝ ΔΩΜΑΤΙΩΝ 2019</b>					
		<b>4Κ</b>	<b>3Κ</b>	<b>2Κ</b>	<b>1Κ</b>	<b>Γενικό Άθροισμα</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ</b>	Μονάδες	582	2.060	3.517	1.165	<b>7.324</b>
	Δωμάτια	4.564	15.892	23.591	6.891	<b>50.938</b>
	Κλίνες	11.060	36.879	53.146	15.229	<b>116.314</b>
<b>ΚΥΚΛΑΔΕΣ</b>	Μονάδες	504	1.705	2.825	709	<b>5.743</b>
	Δωμάτια	3.917	12.561	18.374	3.895	<b>38.747</b>
	Κλίνες	9.606	29.656	42.057	8.895	<b>90.214</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΥΚΟΝΟΥ</b>	Μονάδες	73	177	220	65	<b>535</b>
	Δωμάτια	633	1.564	1.444	348	<b>3.989</b>
	Κλίνες	1.581	3.756	3.267	878	<b>9.482</b>

Πηγή : INSETE Intelligence, 2020a

Το μεγαλύτερο ποσοστό των ενοικιαζόμενων δωματίων της ΠΝΑ συγκεντρώνεται στις Κυκλάδες έναντι των Δωδεκανήσων, οι οποίες είναι ο βασικός παράγοντας που διαμορφώνει τελικώς το υψηλό ποσοστό των 27% της συμμετοχής της ΠΝΑ στα ενοικιαζόμενα δωμάτια της Χώρας. Η Π.Ε. Μυκόνου αντιπροσωπεύει το 10% του



δυναμικού δωματίων των Κυκλάδων με 535 μονάδες, 3.989 δωμάτια και 9.482 κλίνες, μετά τα νησιά της Περιφερειακής Ενότητας Θήρας (μεγαλύτερο ποσοστό 30%), Νάξου, Πάρου, Μήλου και Ρόδου.

Αναφορικά με τις επιμέρους κατηγορίες κλειδιών για την ΠΝΑ παρατηρείται μεγάλη συγκέντρωση στις μονάδες 2Κ της τάξεως του 48%, με τις μονάδες 3Κ να ακολουθούν. Παρόμοια εικόνα παρουσιάζεται και στις κλίνες των ενοικιαζόμενων δωματίων των μονάδων.

**Πίνακας 12: Δυναμικό τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών και επαύλεων, 2018**

	<b>ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΕΠΑΥΛΕΩΝ 2018</b>		
	<b>Μονάδες</b>	<b>Δωμάτια</b>	<b>Κλίνες</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ</b>	3.862	4.972	28.326
<b>ΚΥΚΛΑΔΕΣ</b>	3.035	3.946	23.289
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΥΚΟΝΟΥ</b>	795	973	6.996

Πηγή: INSETE Intelligence, 2020a

Παράλληλα, στην ΠΝΑ συγκεντρώνονται τα μεγαλύτερα ποσοστά του συγκεκριμένου δυναμικού σε σχέση με τις υπόλοιπες ελληνικές Περιφέρειες, τα οποία αντιστοιχούν περίπου στο **33,8% των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών και επαύλεων (ΤΕΚ και ΤΕΕ), το 29% των δωματίων και το 31% των κλινών**. Ομοίως με την περίπτωση των ενοικιαζόμενων δωματίων που προαναφέρθηκε, **οι Κυκλάδες έναντι των Δωδεκανήσων είναι εκείνες που διαμορφώνουν τα υψηλά αυτά ποσοστά, αφού συγκεντρώνουν το 78,5% των περιφερειακών ΤΕΚ και ΤΕΕ**. Στην Π.Ε. Μυκόνου καταγράφονται 795 κατοικίες και επαύλεις, ερχόμενη πρώτη στις Κυκλάδες, διαθέτοντας το 26% του δυναμισμού των Κυκλάδων ακολουθούμενη από την Περιφερειακή Ενότητα Θήρας.

Πίνακας 13: Δυναμικό κάμπινγκ

	ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΚΑΜΠΙΝΓΚ 2019						
		5*	4*	3*	2*	1*	Γενικό Άθροισμα
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ</b>	Μονάδες	0	2	3	26	3	<b>34</b>
	Οικίσκοι	0	0	101	198	0	<b>299</b>
	Θέσεις	0	22	253	1.850	540	<b>2.665</b>
<b>ΚΥΚΛΑΔΕΣ</b>	Μονάδες	0	1	3	23	3	<b>30</b>
	Οικίσκοι	0	0	101	198	0	<b>299</b>
	Θέσεις	0	2	253	1.718	540	<b>2.513</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΥΚΟΝΟΥ</b>	Μονάδες	0	1	1	1	0	<b>3</b>
	Οικίσκοι	0	0	29	93	0	<b>122</b>
	Θέσεις	0	2	65	68	0	<b>135</b>

Πηγή: INSETE Intelligence, 2020a

**Σημειώνεται πως η ΠΝΑ αποτελεί την τρίτη Περιφέρεια της Χώρας σε δυναμικό camping μετά την Κεντρική Μακεδονία και την Πελοπόννησο.** Οι Κυκλάδες συγκεντρώνουν τη συντριπτική πλειοψηφία αφού τα 30 από τα 34 camping του Νοτίου Αιγαίου βρίσκονται σε αυτές με τις 6 να εντοπίζονται στην ΠΕ Θήρας. Αναφορικά με τις δυναμικότητες, η πλειοψηφία αφορά κατασκηνώσεις μικρής δυναμικότητας 1 και 2 αστέρων. Η Π.Ε. Μυκόνου αντιπροσωπεύει το 5% του δυναμικού των Κυκλάδων με 3 μονάδες, 122 οικίσκους και 135 θέσεις.

Συμπερασματικά, το παρεχόμενο τουριστικό προϊόν της ΠΝΑ και της Π.Ε. Μυκόνου, αναφορικά με τις υποδομές φιλοξενίας, από τη μία παρουσιάζει **συνεχόμενη αυξητική πορεία στις μονάδες υψηλών προδιαγραφών και αστέρων (5\* & 4\*),** ενώ παράλληλα διατηρεί τα υψηλότερα ποσοστά της Χώρας σε μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα (ενοικιαζόμενα δωμάτια και τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις), που υποδηλώνουν ένα είδος «ηπιότερης τουριστικής ανάπτυξης». Βέβαια τα ως άνω μεγέθη διαφέρουν κατά περίπτωση και ανάλογα με το νησί και το είδος της τουριστικής ανάπτυξης που δέχεται. Σε κάθε περίπτωση κρίνεται σκόπιμο να εξετάζεται η τουριστική φέρουσα ικανότητα, σημαντική παράμετρο της οποίας αποτελεί η εξέταση των τουριστικών υποδομών,

προκειμένου να αποφευχθούν φαινόμενα τόσο περιβαλλοντικών, όσο και οικιστικών πιέσεων.

## 2.9 Συμπεράσματα τάσεων και προοπτικών

Από τη μελέτη των δημογραφικών-μακροοικονομικών μεγεθών και των δεικτών ευημερίας των τελευταίων ετών, αλλά και την αξιολόγηση των προοπτικών της, προκύπτει ότι στην **Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου υπάρχουν θετικές αποκλίσεις από τα αντίστοιχα μεγέθη που ισχύουν για το σύνολο της χώρας και ευνοϊκές προοπτικές οικονομικής μεγέθυνσης**. Ωστόσο, λόγω της πολυνησίας, των εσωτερικών διαφοροποιήσεων των νησιών μεταξύ τους, και της διάσπασης του χώρου, είναι αναμενόμενο να χαρακτηρίζεται από **σημαντικές ενδοπεριφερειακές ανομοιογένειες και διαφοροποιήσεις**, που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη ως βασικές παράμετροι του αναπτυξιακού προγραμματισμού και του χωρικού σχεδιασμού.

**Η δημογραφική αύξηση του μόνιμου πληθυσμού (κατά ρυθμό μεγαλύτερο από τον αντίστοιχο εθνικό), τόσο της ΠΝΑ όσο και της ΠΕ Μυκόνου**, αφενός συμβάλλει στην ενίσχυση της αναπτυξιακής πορείας των χωρικών αυτών ενοτήτων, αφετέρου **καθιστά κρίσιμα τα ζητήματα χωρητικότητας και φέρουσας ικανότητας των νησιών (βλ. Κεφ. 6)**, και ειδικά των ανεπτυγμένων, που είναι και εκείνα που διαμορφώνουν τις προαναφερθείσες αυξητικές τάσεις.

Η Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου χαρακτηρίζεται για τον δυναμισμό της στην τουριστική ανάπτυξη κατά την τελευταία 20ετία. Παρά το γεγονός αυτό, **η έντονη τουριστική ανάπτυξη η οποία αποφέρει θετικές επιπτώσεις στο τοπικό εισόδημα και στην απασχόληση, οδήγησε τις περισσότερες περιπτώσεις σε συρρίκνωση του πρωτογενούς τομέα παραγωγής**. Με αυτή τη τάση ελλοχεύει **ο κίνδυνος μονοκαλλιέργειας**, ο οποίος υφίσταται ήδη σε σημαντικό βαθμό, φαινόμενο που ενδέχεται να αποτελέσει μακροπρόθεσμα απειλή για την περιφερειακή οικονομία, αφού **ο τουρισμός αποτελεί έναν ευάλωτο τομέα σε διεθνείς διακυμάνσεις της οικονομίας** και σε απρόβλεπτους παράγοντες, όπως οικονομικές κρίσεις, τρομοκρατικές ενέργειες και πανδημίες (όπως ο COVID - 19).

Για το λόγο αυτό, απαιτείται **ένα εναλλακτικό μοντέλο ισόρροπης βιώσιμης ανάπτυξης που θα αξιοποιεί τα συγκριτικά πλεονεκτήματα του κάθε νησιού της Περιφέρειας (περιβαλλοντικά και κλιματολογικά χαρακτηριστικά, τοπικά προϊόντα κ.ά.) τα οποία θα λειτουργήσουν ως πόροι ικανοί να προσφέρουν και να προσελκύσουν διαφοροποιημένο τουριστικό προϊόν στην ελληνική και διεθνή αγορά, υπερβαίνοντας τα κλασσικά πρότυπα μαζικού τουρισμού «ήλιου και θάλασσας», και εξασφαλίζοντας παράλληλα συμπληρωματικότητες με τους λοιπούς παραγωγικούς κλάδους υποβοηθώντας τις διακλαδικές διασυνδέσεις και την ανάπτυξη οικονομικών κλίμακας**, η έλλειψη των οποίων αποτελεί σημαντική αδυναμία της ΠΝΑ.

### 3 Ευρύτερη περιοχή Μελέτης : Δήμος Μυκόνου (2ο επίπεδο)

Η ραγδαία τουριστική ανάπτυξη που γνώρισε το νησί και η αυξημένη ζήτηση για τουριστικές εγκαταστάσεις, οδήγησαν σταδιακά στην ανεπάρκεια χώρου για ανοικοδομήσεις εντός θεσμοθετημένων οικιστικών υποδοχέων, με αποτέλεσμα την **άναρχη εξάπλωση της παραθεριστικής κατοικίας και των τουριστικών υποδομών.**

Στην προσπάθεια να περιοριστεί η απρογραμμάτιστη κατάτμηση της γης και η άναρχη ανοικοδόμηση σε όλες τις εκτός σχεδίου περιοχές και με στόχο να διαφυλαχθούν οι εναπομείνουσες ευαίσθητες περιοχές και να κατευθυνθεί η μελλοντική ανάπτυξη προς επιθυμητούς στόχους, θεσμοθετήθηκε για πρώτη φορά στα μέσα της δεκαετίας του 2000, η **Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) Μυκόνου** (ΦΕΚ 243Δ/08-03-2005). Μέσω της ΖΟΕ καθορίζονται οι χρήσεις γης, τα κατώτατα όρια κατάτμησης και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης στην περιοχή, εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923. Εντός της ΖΟΕ καθορίζονται ειδικότερες περιοχές, ορίζοντας διαφορετικούς κανονιστικούς όρους, π.χ. χρήσεις γης, κατώτατο όριο κατάτμησης της γης, όρους και περιορισμούς δόμησης.

Σε αυτό το πλαίσιο, το υπό μελέτη Ακίνητο θεωρούμενο ως ενιαίο, συνολικής έκτασης 148.659,16 τ.μ., εμπίπτει σε δύο διαφορετικές περιοχές της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου (**ΦΕΚ 243Δ/08.03.2005** και **ΦΕΚ 416Δ/19.04.2005**), **Περιοχή Τουρισμού - Αναψυχής και Περιοχή Παραλίας.**

Η ανάλυση που ακολουθεί στο επίπεδο της ευρύτερης περιοχής έχει στόχο να αναδείξει, κατά το δυνατόν, μέσω της σε βάθος ανάλυσης των χωρικών δεδομένων για όλη τη νήσο (Κεφ.3.1), και της αξιολόγησης των χωρικών δεδομένων (Κεφ.3.2.), την αναγκαιότητα ένταξης των προγραμματιζόμενων στρατηγικών επενδύσεων και ειδικά της αναφερόμενης στην συγκεκριμένη Μελέτη ΕΣΧΑΣΕ στο ακίνητο στην περιοχή Ελιά Άνω Μερά, σε ένα πλαίσιο «βιώσιμης ανάπτυξης» της νήσου συνολικά.

#### 3.1 Ανάλυση χωρικών δεδομένων νήσου Μυκόνου

Η ευρύτερη περιοχή ορίζεται ως Δημοτική Κοινότητα Άνω Μεράς, Δήμος Μυκόνου της νήσου Μυκόνου, η έκταση της οποίας αντιστοιχεί περίπου σε 86,100 τ.χλμ. και μήκος ακτών 89 χιλιόμετρα. **Ο «Δήμος Μυκόνου» ταυτίζεται με την «Περιφερειακή Ενότητα Μυκόνου» της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου (ΠΝΑ).** Η θέση του Δήμου στην περιφέρεια προσδιορίζεται βόρεια στο Αιγαίο Πέλαγος, βόρεια από Σαντορίνη, Νάξο, Πάρο και ενδιάμεσα της Τήνου και αυτών. Η ακτοποιοική απόστασή της ανέρχεται μόλις στα 94 ναυτικά μίλια από τον Πειραιά, 71 ναυτικά μίλια από τη Ραφήνα και 19 ναυτικά μίλια από τη Σύρο, που αποτελεί και έδρα των Κυκλάδων. Η θέση αυτή, που του προσδιορίζεται στο Κεντρικό Αιγαίο, είναι ευνοϊκή εφόσον, μέσω της αποτελεσματικής αεροπορικής και ακτοποιοικής σύνδεσης, επιτυγχάνεται αποτελεσματική πρόσβαση από και προς αυτόν τόσο από τους τοπικούς κατοίκους, όσο και από τους επισκέπτες. Η Δημοτική Κοινότητα Μυκονίων απαρτίζεται από δεκαεπτά (17) οικισμούς, ενώ η Δημοτική Κοινότητα Άνω

Μεράς αποτελείται από τέσσερις (4) οικισμούς, Άνω Μερά, Καλαφάτη, Κταπόδια και Τραγονήσιο.

**Εικόνα 4: Δήμος Μυκόνου και Οικιστικό Δίκτυο**



Πηγή : Arc GIS, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Το οικιστικό δίκτυο της Μυκόνου θεωρείται πυκνό, με τους περισσότερους οικισμούς να βρίσκονται στη δυτική πλευρά του νησιού και συγκεκριμένα στη Δημοτική Κοινότητα Μυκονίων. Η μορφολογία των κτισμάτων όλων των οικισμών είναι ομοιόμορφη και σύμφωνη με τα πολεοδομικά διατάγματα που τους διέπουν. Ο οικισμός της Άνω Μεράς βέβαια, εμφανίζει διαφορετική οικιστική εικόνα μη σημαντικών τάσεων εξάπλωσης και «συνεκτικού» ιστού από τον οικισμό της Μυκόνου (βλ. αναλυτικά Κεφ 3.1.7).

### **3.1.1 Δημογραφικά χαρακτηριστικά (πληθυσμός, μόνιμος, εποχιακός, τάσεις κλπ).**

Στον Πίνακα που ακολουθεί, παρουσιάζεται ο μόνιμος πληθυσμός του νησιού κατά τα απογραφικά έτη της ΕΛ.ΣΤΑΤ., 1991, 2001, 2011 και 2021. Κατά το 2011, ο μόνιμος πληθυσμός του Δήμου Μυκόνου αντιστοιχεί σε 10.134 κατοίκους, παρουσιάζοντας αύξηση από τους αντίστοιχους πληθυσμούς των καταγραφών των προηγούμενων ετών (2001 και 1991) και συνθέτοντας το 3,28% του μόνιμου πληθυσμού της ΠΝΑ. Το έτος 2021, το οποίο αποτελεί το τελευταίο απογραφικό έτος της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛ.ΣΤΑΤ.) ο πληθυσμός του Δήμου μειώθηκε στους 9.802, απόρροια κατά βάση της μακροχρόνιας οικονομικής κρίσης που επικράτησε στη Χώρα από το 2011 και έπειτα. Η διαχρονική εξέλιξη του πληθυσμού

του νησιού κατά τις απογραφικές δεκαετίες 1991, 2001, 2011 και 2021 παρουσιάζεται στον Πίνακα που ακολουθεί.

**Σημειώνεται πως η εκτίμηση του πληθυσμού για την τρέχουσα περίοδο 2021 σε επίπεδο Δημοτικών Ενοτήτων, υπολογίσθηκε σύμφωνα με την τάση μεταβολής του Δήμου Μυκόνου (για τον οποίο υπήρχαν διαθέσιμα επικυρωμένα στοιχεία για το έτος 2021) κατά τα απογραφικά έτη 2001-2011.**

**Πίνακας 14: Πληθυσμιακή εξέλιξη νήσου Μυκόνου κατά τα έτη 1991, 2001, και 2011**

	Μόνιμος Πληθυσμός			Ποσοστό Μεταβολής		ΠΡΟΒΟΛΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 2021
	1991	2001	2011	2001-2011	1991-2001	
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ</b>	<b>10.223.392</b>	<b>10.934.097</b>	<b>10.815.197</b>	<b>- 1,09%</b>	<b>6,95%</b>	<b>10.432.481</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ (Έδρα: Ερμούπολις,η)</b>	<b>255.192</b>	<b>298.462</b>	<b>308.975</b>	<b>3,52%</b>	<b>16,96%</b>	<b>324.542</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΥΚΟΝΟΥ</b>	<b>6.116</b>	<b>9.274</b>	<b>10.134</b>	<b>9,27%</b>	<b>51,64%</b>	<b>9.802</b>
ΔΗΜΟΣ ΜΥΚΟΝΟΥ (Έδρα: Μύκονος,η)	6116	9274	10134	9,27%	51,64%	<b>9802</b>
<b>Δημοτική Κοινότητα Μυκονίων</b>	<b>5281</b>	<b>7918</b>	<b>8397</b>	<b>6,05%</b>	<b>49,93%</b>	<b>9153</b>
Μύκονος,η	4011	6541	3783	-42,16%	63,08%	<b>4123</b>
Άγιος Ιωάννης Διακόφτης,ο	57	236	259	9,75%	314,04%	<b>282</b>
Άγιος Στέφανος,ο	63	185	178	-3,78%	193,65%	<b>194</b>
Δήλος,η (νησίς)	9	14	24	71,43%	55,56%	<b>26</b>
Κάβουρας,ο (νησίς)	-	0	0	-		<b>0</b>

Κλουβάς,ο	103	176	953	441,48%	70,87%	<b>1039</b>
Κρομμύδι,το (νησίς)	-	0	0	-	-	<b>0</b>
Μαρμαρονήσιο,το (νησίς)	-	0	0	-	-	<b>0</b>
Μπάος,ο (επί της νήσου Αγίου Γεωργίου)	-	0	0	-	-	<b>0</b>
Ορνός,ο	240	232	1025	341,81%	-3,33%	<b>1117</b>
Πλατύς Γιαλός,ο	238	199	833	318,59%	-16,39%	<b>908</b>
Πλιντρί,το	277	27	544	1914,81%	-90,25%	<b>593</b>
Ρήνεια,η (νησίς)	-	0	0	-	-	<b>0</b>
Σφοντήλι,το (νησίς)	-	0	0	-	-	<b>0</b>
Τούρλος,ο	87	116	669	476,72%	33,33%	<b>729</b>
Φάρος Αρμενιστής,ο	84	96	109	13,54%	14,29%	<b>119</b>
Ψαρρού,η	112	96	20	-79,17%	-14,29%	<b>22</b>
<b>Δημοτική Κοινότητα Άνω Μεράς</b>	<b>835</b>	<b>1356</b>	<b>1737</b>	<b>28,10%</b>	<b>62,40%</b>	<b>1893</b>
Άνω Μερά,η	818	1310	1459	11,37%	60,15%	<b>1590</b>
Καλαφάτη,η	17	46	278	504,35%	170,59%	<b>303</b>
Κταπόδια,τα (νησίς)	-	0	0	-	-	<b>0</b>
Τραγονήσιο,το (νησίς)	-	0	0	-	-	<b>0</b>

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2011, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Όπως προαναφέρθηκε, **το έτος 2011 ο μόνιμος πληθυσμός της Μυκόνου παρουσιάζει αύξηση από τους αντίστοιχους πληθυσμούς των καταγραφών των προηγούμενων ετών (2001 και 1991)**. Αξιοσημείωτη είναι ακόμη η αυξητική τάση μεταξύ των αντίστοιχων δεκαετιών που παρουσιάζουν και οι λοιπές διοικητικές

ενότητες στις οποίες υπάγεται το νησί (Περιφέρεια Ν. Αιγαίου, Περιφερειακή Ενότητα Μυκόνου, Δήμος Μυκόνου). Όπως προαναφέρθηκε και στο υποκεφάλαιο 2.4, σημαντικό είναι το γεγονός πως τη δεκαετία 1991-2001 ο πληθυσμός του νησιού αυξήθηκε σε μεγάλο βαθμό, ενώ την ίδια περίοδο ο αντίστοιχος εθνικός πληθυσμός υπέστη αύξηση κατά ποσοστό μόλις 7%, γεγονός που μαρτυρά πως η δεκαετία του '90 αποτέλεσε περίοδο σημαντικής ακμής για τη Μύκονο. Το φαινόμενο αποδίδεται κυρίως στην τουριστική ανάπτυξη του νησιού, η οποία ευδοκίμησε κατά τη δεκαετία αυτή, συνοδευόμενη από εισερχόμενο εργατικό δυναμικό. Το γεγονός ότι η τουριστική περίοδος της Μυκόνου κατά τη δεκαετία 1991-2001 υπήρξε διευρυμένη, λειτούργησε θετικά στο να αποτελέσει το νησί τόπο μόνιμης κατοικίας.

Επιπροσθέτως, αξίζει να αναφερθεί το γεγονός ότι παρουσιάζεται μία γενικότερη τάση αύξησης του πληθυσμού κατά τη δεκαετία 2001- 2011, κυρίως στους οικισμούς του νησιού που είναι ιδιαίτερα τουριστικά ανεπτυγμένοι, με **τον οικισμό του Πλατύ Γιαλού να υπερδιπλασιάζεται εντός της τελευταίας απογραφικής δεκαετίας**, γεγονός που ενδεχομένως αποδίδεται στην ανερχόμενη τουριστική ανάπτυξη που γνώρισε ο οικισμός την περίοδο αυτή, η οποία τροφοδότησε την προσέλκυση περισσότερων κατοίκων για μόνιμη εγκατάσταση. Συγχρόνως, με την προβολή του πληθυσμού για το έτος 2021, αποδεικνύεται πως η μεταβολή του πληθυσμού διατηρεί αυξητική πορεία, φανερώνοντας το συνεχόμενο ενδιαφέρον για το νησί και την επένδυση σε αυτό.

Τέλος, σημειώνεται πως **πέρα από το μόνιμο πληθυσμό είναι σκόπιμο να γίνει αναφορά στους εποχικούς εργαζόμενους που παρά το ότι δεν καταγράφονται επίσημα σε αυτόν, η παρουσία τους στην περαιτέρω ανάπτυξη της νήσου και η συμβολή τους στο εργατικό δυναμικό και στη διάρθρωση της απασχόλησης για το νησί είναι ιδιαίτερα σημαντική**. Έτσι, προκειμένου να αποδοθεί το πραγματικό μέγεθος του πληθυσμού της νήσου, κρίνεται σκόπιμο, στον απογεγραμμένο από την ΕΛ.ΣΤΑΤ. μόνιμο πληθυσμό της νήσου, να προστεθεί ο επιπρόσθετος πληθυσμός, που αφορά **κυρίως εποχιακά εργαζόμενους, οικονομικούς μετανάστες, ιδιοκτήτες εξοχικών κατοικιών και άλλους οικιστές, που δεν καταγράφονται στους μόνιμους κατοίκους, και οι οποίοι διαμένουν στην περιοχή μεγάλες χρονικές περιόδους**, είτε ως παραθεριστές είτε ως εργαζόμενοι στον τουριστικό κλάδο την περίοδο αιχμής και στον κατασκευαστικό κλάδο την χειμερινή περίοδο. Με βάση πληροφορίες και εκτιμήσεις από τοπικές πηγές γίνεται η παραδοχή ότι **ο «εκτιμώμενος πραγματικός πληθυσμός»** του νησιού, είναι τουλάχιστον 50% μεγαλύτερος από τον τυπικά καταγεγραμμένο μόνιμο πληθυσμό, και αυτός θα χρησιμοποιηθεί για τον υπολογισμό ορισμένων δεικτών. Η παραδοχή αυτή χρησιμοποιείται και για τον υπολογισμό ορισμένων δεικτών της τουριστικής φέρουσας ικανότητας (βλ. Κεφάλαιο 6.1.) στοχεύοντας στον αντικειμενικότερο υπολογισμό τους.

### 3.1.2 Αναπτυξιακή φυσιογνωμία νήσου Μυκόνου

Η αναπτυξιακή φυσιογνωμία του νησιού συνάδει με εκείνη των λοιπών νησιών των Κυκλάδων. Αναφορικά με την τομεακή και κλαδική διάρθρωση και τις τάσεις της απασχόλησης, είναι εμφανές πως ο τριτογενής τομέας και οι συμπληρωματικές αυτού δραστηριότητες αποτελούν τους κύριους πυλώνες στους οποίους προσανατολίζεται η τοπική οικονομία. Παρόλα αυτά, ενώ η τοπική παραγωγή της Μυκόνου και τα παραγόμενα από τον πρωτογενή τομέα τοπικά προϊόντα είναι αξιοσημείωτα και θέτουν ισχυρές βάσεις για ανάπτυξη ισχυρότερων διασυνδέσεων μεταξύ των δραστηριοτήτων των τριών τομέων παραγωγής (ειδικά διασύνδεση του πρωτογενούς τομέα παραγωγής



με τη μεταποίηση και τον τουρισμό), αδυνατούν να αναπτυχθούν περαιτέρω λόγω εντατικής τουριστικής ανάπτυξης που δέχεται το νησί.

### 3.1.2.1 Τομεακή – κλαδική διάρθρωση απασχόλησης

Από τον Πίνακα διάρθρωσης της απασχόλησης που ακολουθεί, είναι ξεκάθαρο πως ο τριτογενής αποτελεί τον κυρίαρχο τομέα και «ηγετικό κλάδο» απασχόλησης για την ευρύτερη περιοχή μελέτης. Ο τομέας αυτός αποτελεί τον τομέα στον οποίο ο Δήμος Μυκόνου στηρίζει την παραγωγική του βάση με ποσοστό σχεδόν 77%, πολύ ελάχιστα μικρότερο από το αντίστοιχο της ΠΝΑ, με βασικό κλάδο τον τουρισμό και τις συμπληρωματικές αυτού δραστηριότητες και υπηρεσίες.

**Πίνακας 15: Ποσοστό απασχόλησης ανά τομέα παραγωγής για την ευρύτερη περιοχή μελέτης για το έτος 2011**

Χωρική ενότητα	Ποσοστά Απασχόλησης ανά Τομέα Παραγωγής		
	Πρωτογενής	Δευτερογενής	Τριτογενής
Δήμος Μυκόνου	2,73%	20,35%	<b>76, 92 %</b>
Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου	5,16%	17,03%	<b>77,08%</b>

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2011, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Παρόλα αυτά, σημειώνεται πως το ποσοστό συμμετοχής του πρωτογενούς τομέα στην απασχόληση της Μυκόνου (2,73 %), είναι σχεδόν το μισό από το αντίστοιχο Περιφερειακό (5,16%). Ωστόσο, παρά το γεγονός ότι το συγκεκριμένο ποσοστό είναι μικρό συγκριτικά με το αντίστοιχο του τριτογενούς τομέα, υποδηλώνεται η ύπαρξη προϋποθέσεων ενασχόλησης με τον πρωτογενή τομέα, δεδομένου ότι η Μύκονος παραμένει ακόμη ελάχιστα εύφορη, παρά την εντατική τουριστική ανάπτυξη που δέχεται. Παρατηρείται βέβαια ανάγκη για δημιουργία συμπληρωματικότητας μεταξύ των τομέων παραγωγής, ώστε να αποφευχθεί η μονόπλευρη εξάρτηση από τον τουρισμό (ειδικά της μορφής τουρισμού «all inclusive» και η πλήρης εγκατάλειψη της αγροτικής παραγωγής), η οποία παρατηρείται στην περίπτωση της υπό μελέτης νήσου.

Συχνά η εξάρτηση αυτή συνεπάγεται φαινόμενα που πλήττουν όχι μόνο την τοπική οικονομία, αλλά και τα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος της νήσου. Στην Μύκονο, η αρνητική αυτή εξέλιξη δύναται να αποφευχθεί και να υπάρξει κατά το δυνατόν ισορροπημένη κλαδική διάρθρωση της απασχόλησης και στους τρεις τομείς και να ενισχυθούν περαιτέρω οι διακλαδικές διασυνδέσεις της τοπικής οικονομίας.

Στον παρακάτω Πίνακα παρουσιάζεται η διαχρονική εξέλιξη της απασχόλησης για το νησί της Μυκόνου κατά μονοψήφιο κλάδο οικονομικής δραστηριότητας καθώς και

το ποσοστό συμμετοχής του στη συνολική απασχόληση, για τα απογραφικά έτη 1991, 2001 και 2011 σύμφωνα με στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ.

**Πίνακας 16: Απασχολούμενοι Δ. Μυκόνου κατά μονοψήφιο κλάδο οικονομικής δραστηριότητας**

ΚΛΑΔΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ	Απασχολούμενοι			Ποσοστό Συμμετοχής			Μεταβολή %	
	1991	2001	2011 <sup>7</sup>	1991	2001	2011	1991- 2001	2001- 2011
Γεωργία, κτηνοτροφία, θήρα, δασοκομία, αλιεία	210	184	107	8,7%	4,3%	1,7%	-12,4%	-41,8%
Ορυχεία και λατομεία	3	1		0,1%	0,0%		-66,7%	
Μεταποιητικές βιομηχανίες	92	162	137	3,8%	3,8%	2,8%	76,1%	-15,4%
Παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου και νερού	40	26	89	1,7%	0,6%	1,8%	-35,0%	242,3%
Κατασκευές	459	1184	778	19,1%	27,9%	15,7%	158,0%	-34,3%
Χονδρικό και λιανικό εμπόριο, επισκευή αυτοκινήτων οχημάτων, μοτοσυκλετών και ειδών ατομικής και οικιακής χρήσης	327	622	886	13,6%	14,7%	17,9%	90,2%	42,4%
<b>Ξενοδοχεία και εστιατόρια</b>	<b>373</b>	<b>877</b>	<b>1499</b>	<b>15,5%</b>	<b>20,7%</b>	<b>30,3%</b>	<b>135,1%</b>	<b>70,9%</b>
Μεταφορές, αποθήκευση και επικοινωνίες	190	248	261	7,9%	5,9%	5,3%	30,5%	5,2%
Ενδιάμεσοι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί, διαχείριση ακίνητης περιουσίας	139	242	69	5,8%	5,7%	1,4%	74,1%	-71,5%

<sup>7</sup> Λόγω του γεγονότος ότι οι κατηγορίες κλάδων κατά την ΕΛ.ΣΤΑΤ. για το έτος 2011 είναι ελάχιστα διαφοροποιημένες, σημειώνεται πως πραγματοποιήθηκε συγχώνευση ορισμένων κατηγοριών για το έτος αυτό, κατά συνέπεια, προκειμένου να πραγματοποιηθεί σύγκριση με τα δύο προηγούμενα απογραφικά έτη.

Δημόσια διοίκηση και άμυνα, υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση	143	207	512	5,9%	4,9%	10,4%	44,8%	147,3%
Εκπαίδευση	46	81	160	1,9%	1,9%	3,2%	76,1%	97,5%
Υγεία και κοινωνική μέριμνα	33	64	99	1,4%	1,5%	2,0%	93,9%	54,7%
Λοιπές Υπηρεσίες και Δραστηριότητες	95	182	262	4,0%	4,3%	5,3%	91,6%	44,0%
Μη δυνάμενοι να καταταχθούν κατά κλάδο	254	158	84	10,6%	3,7%	1,7%	-37,8%	-46,8%
<b>Σύνολο Απασχολούμενων</b>	<b>2404</b>	<b>4238</b>	<b>4943</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>76,3%</b>	<b>16,6%</b>
<b>Μόνιμος Πληθυσμός</b>	<b>6116</b>	<b>9274</b>	<b>10134</b>					
<b>Ποσοστό Απασχολούμενων</b>	<b>39,31%</b>	<b>45,70%</b>	<b>48,78%</b>					

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2011, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Ο γενικότερος εντατικός χαρακτήρας ανάπτυξης του νησιού κατά τη δεκαετία 1991-2001, πέρα από τα πληθυσμιακά δεδομένα (Κεφ. 3.1.1), αποδεικνύεται και από τα στοιχεία της απασχόλησης. Συγκεκριμένα, **η απασχόληση αύξάνεται κατά ποσοστό 76,3%**, με τους απασχολούμενους σε πολλούς κλάδους, όπως στις κατασκευές και στα αμιγώς τουριστικά επαγγέλματα (ξενοδοχεία και εστιατόρια) **να υπερδιπλασιάζονται, με ποσοστά μεταβολής 158% και 135,1% αντίστοιχα**. Ακόμη, σχεδόν διπλασιάζεται η απασχόληση των επαγγελματιών υγείας και εμπορίου κατά ποσοστά 93,9 % και 90,2 % αντίστοιχα. Είναι πολύ σημαντικό να αναφερθεί ότι όλοι οι κλάδοι υφίστανται θετική μεταβολή, εκτός των επαγγελμάτων του πρωτογενούς τομέα, ο οποίος συρρικνώνεται κατά 12,4 %. Τέλος, αναφέρεται ότι το 45,70% του μόνιμου πληθυσμού του νησιού απασχολείται.

Κατά την τελευταία απογραφική δεκαετία 2001-2011, η απασχόληση στη Μύκονο συνεχίζει να εμφανίζει θετική μεταβολή, μικρότερου ωστόσο μεγέθους από την προηγούμενη δεκαετία (της τάξεως του 16,6 %), με τον πρωτογενή τομέα να υφίσταται ακόμη μεγαλύτερη συρρίκνωση. Αντιθέτως, η απασχόληση επί του τουρισμού παρουσιάζει θετική μεταβολή κατά ποσοστό 70,9%, ενώ παράλληλα ο εν λόγω κλάδος εμφανίζει το μεγαλύτερο ποσοστό συμμετοχής, συγκεντρώνοντας το 30,3 % των απασχολούμενων, με μεγάλη διαφορά από το αμέσως επόμενο μεγαλύτερο ποσοστό συμμετοχής που είναι 15,7%, και αντιστοιχεί στον κλάδο των κατασκευών, ο οποίος τα έτη 1991 και 2001 παρουσίαζε το μεγαλύτερο ποσοστό συμμετοχής επί της απασχόλησης.

Παράλληλα, παρουσιάζεται αύξηση της απασχόλησης σε επαγγέλματα που σχετίζονται με κλάδους που δεν χαρακτηρίζονται από εποχικότητα, όπως η απασχόληση στην εκπαίδευση, που σχεδόν διπλασιάζεται, αλλά και στα επαγγέλματα

υγείας και κοινωνικής μέριμνας. Το γεγονός αυτό, πέρα από το ότι μαρτυρά πως το νησί την τελευταία απογραφική δεκαετία αύξησε τους μόνιμους κατοίκους του, τροφοδοτεί περαιτέρω και την κοινωνική του ευημερία, αφού και τα επαγγέλματα αυτά σχετίζονται με την παροχή κοινωνικών υπηρεσιών.

Τέλος, ειδική αναφορά γίνεται στις πολλαπλασιαστικές επιπτώσεις που τα τουριστικά επαγγέλματα επιφέρουν στην απασχόληση και γενικότερα στην τοπική κοινωνία, λαμβάνοντας υπόψη ότι πέρα από τον ίδιο τον κλάδο του τουρισμού, ισχυρές θετικές μεταβολές σημείωσαν και οι κλάδοι του εμπορίου και της παροχής ηλεκτρικού ρεύματος και νερού τα οποία είναι άμεσα συσχετιζόμενα με την κάλυψη των αναγκών των τουριστικών ροών σε έναν τόπο.

Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι σχεδόν ο μισός μόνιμος πληθυσμός εξακολουθεί να απασχολείται και κατά τη δεκαετία 2001 – 2011 (ποσοστό 48,78% επί του μόνιμου πληθυσμού).

Από τα παραπάνω, είναι σαφές ότι διαχρονικά ο κυρίαρχος τομέας απασχόλησης στο νησί είναι ο τουρισμός, καθώς και τα υποστηρικτικά αυτού επαγγέλματα.

### 3.1.2.2 Τομείς Παραγωγικής Δραστηριότητας

Λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία απασχόλησης που παρουσιάστηκαν στο προηγούμενο Κεφάλαιο, διαχρονικά ο **πρωτογενής τομέας παραγωγής** υπέστη σημαντική συρρίκνωση. Τα αίτια οφείλονται αφενός στην ανάπτυξη του τουρισμού και αφετέρου στο σχετικά άγονο έδαφος του νησιού, το οποίο δεν ευνοεί ιδιαίτερα την ανάπτυξη παραδοσιακών καλλιεργειών, με αποτέλεσμα ο πρωτογενής τομέας του νησιού να αφορά μια μικρή παραγωγή με εξαιρετικής ποιότητας προϊόντα, που ωστόσο απορροφά η τοπική αγορά. Συμπληρωματικά, το γεγονός ότι το ποσοστό συμμετοχής του πρωτογενούς τομέα στη συνολική απασχόληση του νησιού είναι το μισό από το αντίστοιχο της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου (ΠΝΑ), αντιπροσωπεύοντας μόλις το 2,73%, αποδεικνύει την αδυναμία της νήσου να αναπτυχθεί περαιτέρω στον κλάδο αυτό.

Το παραπάνω αποτελεί αναμενόμενο γεγονός, δεδομένου ότι ένα μεγάλο ποσοστό της εξαιρετικά περιορισμένης επιφάνειας γης είτε χρησιμοποιείται για την εντατική κατασκευή κατοικιών, είτε μένει αχρησιμοποίητο για μελλοντική κερδοσκοπία προκαλώντας απώλεια της γεωργικής γης. Ωστόσο, παρατηρούνται καλλιέργειες κριθαριού και αμπελώνων, ενώ επίσης παρουσιάζεται και δραστηριότητα στη μελισσοκομία. Τέλος, η παραγωγή αλιευμάτων δεν καλύπτει τις ανάγκες του νησιού.

Όσον αφορά το **δευτερογενή τομέα παραγωγής**, το νησί εξειδικεύεται κυρίως στη διάθεση και μεταποίηση προϊόντων του πρωτογενούς τομέα, ενώ υπάρχουν λίγες σχετικά σε αριθμό επιχειρήσεις (παραγωγής τυριού και άλλων γαλακτοκομικών προϊόντων, εμφιάλωσης οίνου, πώλησης μελιού, εμπορίου γεωργικών προϊόντων, φρούτων, λαχανικών, κρασιού, φυτών και σπόρων, κατεψυγμένων αλιευμάτων). Παράγωγο της κτηνοτροφικής δραστηριότητας αποτελεί η γνωστή «κοπανιστή», είδος μαλακού πικάντικου (ύστερα από επαναλαμβανόμενη ζύμωση) τυριού, και μυρωδάτα "ξυνότυρα" σε περιορισμένες ποσότητες. Τα αλλαντικά της Μυκόνου, λουκάνικα, "λουτζες", "παιίδες" κτλ. είναι ιδιαίτερα δημοφιλή στους επισκέπτες του νησιού.

Ειδική αναφορά αξίζει, ακόμη, να γίνει στην κατασκευαστική δραστηριότητα της περιοχής, η οποία εξετάζεται στο πλαίσιο των νέων οικοδομών του Δήμου Μυκόνου συνολικά από το 2010 και έπειτα.

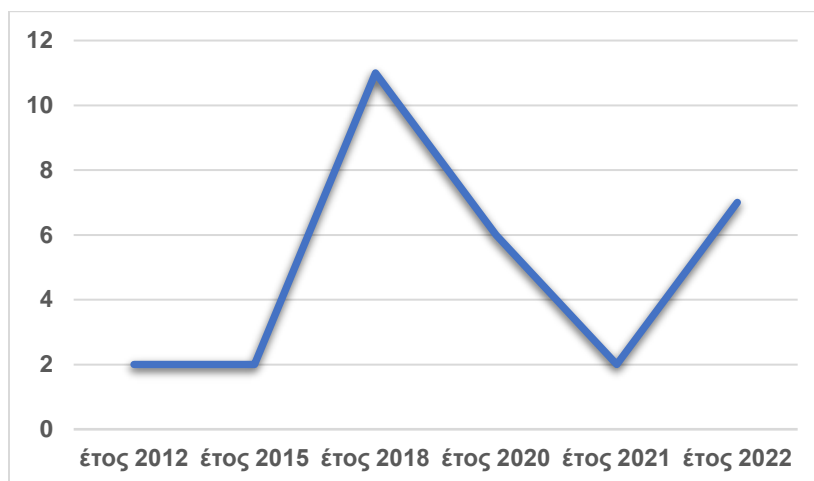
**Πίνακας 17: Οικοδομική δραστηριότητα Δήμου Μυκόνου**

<b><u>ΕΤΗ</u></b>	<b><u>ΣΥΝΟΛΟ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ</u></b>
<b>2012</b>	2
<b>2015</b>	2
<b>2018</b>	11
<b>2020</b>	6
<b>2021</b>	2
<b>2022</b>	7

Πηγή : ΕΛ.ΣΤΑΤ, ίδια επεξεργασία

Από τα ανωτέρω στοιχεία, σημειώνεται πως η οικοδομική δραστηριότητα της νήσου εμφανίζει σταθερή πορεία κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης μέχρι και το έτος 2015. Σαφώς γίνεται κατανοητό, ότι ο εν λόγω τομέας επηρεάστηκε από την παρατεταμένη αυτή κρίση από την περίοδο 2010 και έπειτα, ωστόσο από το έτος 2015 παρουσιάζεται θετική μεταβολή στο σύνολο των νέων οικοδομών μέχρι το 2020. Τα έτη 2020-2021 σημειώνεται έντονη μείωση στον αριθμό των οικοδομών που συνδέεται με την εμφάνιση της πανδημίας (COVID-19) που επηρέασε σε μεγάλο βαθμό και τον τομέα αυτό της οικοδομικής δραστηριότητας. Αξιοσημείωτη είναι τέλος η αύξηση του αριθμού κατά το τελευταίο απογραφικό έτος 2022, που φανερώνει εκ νέου το ενδιαφέρον για νέες επενδύσεις στο νησί. Στο παρακάτω διάγραμμα παρουσιάζεται και η προαναφερθείσα μεταβολή.

Γράφημα 3: Νέες οικοδομές Δήμου Μυκόνου



Πηγή : ΕΛ.ΣΤΑΤ , Ιδία επεξεργασία

Εν συνεχεία, ο **τριογενής τομέας παραγωγής** είναι ο κυρίαρχος στο νησί, όπως και στις Κυκλάδες γενικότερα, και είναι σαφές πως στηρίζεται στις τουριστικές δραστηριότητες. Η περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου (ΠΝΑ) κατατάσσεται κυρίως λόγω του τουρισμού, στις πλέον εύπορες Περιφέρειες της χώρας. Ειδικότερα, η Μύκονος διαθέτει πληθώρα τουριστικών πόρων, που τροφοδοτούν τη διεύρυνση του παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος. Αναφέρονται ενδεικτικά οι αξιόλογες ακτές και παραλίες (με συνολικό μήκος των ακτών να αντιστοιχεί σε 89 χιλιόμετρα) και το μεσογειακό κλίμα, ιδανικό για τουρισμό και παραθερισμό. Συμπληρωματικά, αξίζει να αναφερθεί πως το φυσικό περιβάλλον, το αξιόλογο ανθρωπογενές και πολιτισμικό περιβάλλον, (η γειννίαση με τη τον σημαντικό αρχαιολογικό χώρο της νήσου Δήλος και το μοναδικό παραδοσιακό πολεοδομικό συγκρότημα της Χώρας - οικισμός Μυκόνου), αποτελούν παράγοντες της συνεχώς αυξανόμενης τουριστικής ζήτησης. Ιστορικά, η Μύκονος αποτελεί ένα από τα πρώτα νησιά που αναπτύχθηκε τουριστικά και δέχεται ήδη από τη δεκαετία του '60 μαζικό τουρισμό. Όπως τονίζεται από το ΠΠΧΣΑΑ και το Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (ΠΕΠ) Ν. Αιγαίου, η Μύκονος είναι ένα από τα νησιά τα οποία αποτελούν τον βασικό πυρήνα των παραγωγικών δραστηριοτήτων της Περιφέρειας μέσω του τουρισμού, και ειδικά του τουρισμού υψηλών προδιαγραφών, ενώ είναι παγκοσμίως αναγνωρίσιμη για τον κοσμοπολίτικο χαρακτήρα του τουριστικού προϊόντος που προσφέρει. Για τον λόγο αυτό, θα ακολουθήσει εκτενής και συστηματική ανάλυση του τουριστικού κλάδου στη Μύκονο.

### 3.1.3 Τουρισμός

Ο τουρισμός στη Μύκονο χαρακτηρίζεται από έντονη ιστορικότητα, δεδομένου ότι αποτελεί ένα από τα πρώτα νησιά που αναπτύχθηκε τουριστικά ήδη από τη δεκαετία του '50. Έως τότε, οι βασικοί άξονες απασχόλησης στο νησί, ήταν επαγγέλματα του πρωτογενούς τομέα παραγωγής, όπως η γεωργία, η κτηνοτροφία και η αλιεία. Ωστόσο, η φυσική ομορφιά, το τοπίο και η γραφικότητα του νησιού, αποτέλεσαν μερικές μόνο από τις αιτίες που σημαντικές τουριστικές ροές ξεκίνησαν να εισέρχονται στη Μύκονο, κατά τη μεταπολεμική περίοδο στις αρχές της δεκαετίας

του 1950, όπου ο τουρισμός αποτελούσε για πολλές περιοχές τη λύση στην κατεστραμμένη οικονομία της χώρας,

Το εισερχόμενο τουριστικό κύμα σταδιακά επέφερε σημαντικές εναλλαγές στο νησί κατά τις επόμενες δεκαετίες, με κυριότερες την κατασκευή απαραίτητων νέων υποδομών, ικανών να καλύψουν τις ανάγκες των τουριστών, την μετατροπή της αγροτικής γης σε οικιστική και την εκτόξευση των τιμών της, αλλά και την αύξηση των ξένων τουριστικών επενδύσεων. Κατά τις δεκαετίες του '70 και του '80 η Μύκονος αναπτύχθηκε ραγδαία, με τη μορφή του μαζικού τουρισμού, τη δημιουργία του πρώτου Διεθνούς Αεροδρομίου σε κυκλαδίτικο νησί και τις οργανωμένες «ναυλωμένες» πτήσεις (τσάρτερ). Έτσι, διαμορφώθηκε η σημερινή εικόνα του νησιού με τον τουρισμό να κατέχει εξέχουσα θέση στην παραγωγική βάση, όχι μόνο της ΠΝΑ, αλλά και εθνικού επιπέδου, καθώς αποτελεί έναν εκ των κορυφαίων τουριστικών προορισμών διεθνούς φήμης.

**Συμπληρωματικά** του Κεφαλαίου 2.8.2, όπου ήδη έχει γίνει παρουσίαση των βασικών υποδομών φιλοξενίας τόσο σε επίπεδο ΠΝΑ όσο και της Περιφερειακής Ενότητας (άρα και δήμου) Μυκόνου, παρακάτω παρατίθεται επιπρόσθετα η διαχρονική εξέλιξη (περιόδου 2010 – 2021), των αφίξεων και διανυκτερεύσεων, αλλά και της πληρότητας των ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε επίπεδο Περιφερειακής Ενότητας Μυκόνου.

**Πίνακας 18: Διαχρονική εξέλιξη τουριστικής κίνησης στα ξενοδοχειακά καταλύματα ΠΕ Μυκόνου**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ												
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Περιφερειακή Ενότητα Μυκόνου</b>												
<b>Αφίξεις</b>	175.131	192.63	166.966	204.566	253.421	264.167	321.925	387.310	543.949	<b>616.267</b>	<b>110.027</b>	282.734
<b>Διανυκτερεύσεις</b>	649.145	691.375	625.153	739.479	867.431	860.295	1.020.448	1.254.054	1.691.743	<b>2.071.512</b>	<b>415.796</b>	1.020.252
<b>Πληρότητα</b>	55,7%	54,6%	47,3%	50,6%	57,9%	53,3%	53,8%	60,9%	58,3%	<b>66,1%</b>	<b>40,8%</b>	55,3%

Πηγή : INSETE Intelligence , Ιδία επεξεργασία

Συμπερασματικά, και σύμφωνα με τα παραπάνω στοιχεία, η γενική τάση που παρουσιάζεται στις αφίξεις και στις διανυκτερεύσεις είναι αύξουσα. Ανεξαιρέτως από μία μικρή μείωση μεταξύ ετών 2011-2012, από το έτος 2012 και έπειτα εμφανίζεται ανοδική πορεία. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός αυτό, δεδομένου ότι ακόμη και την περίοδο μετά το 2012 στην οποία η Χώρα πλήττεται από την παρατεταμένη οικονομική κρίση, η Π.Ε. Μυκόνου καταφέρνει να διατηρήσει την ανοδική πορεία του τουρισμού και της ζήτησης, υποδηλώνοντας τη σπουδαιότητα του τομέα στην τοπική και περιφερειακή οικονομία. Ωστόσο, όπως είναι αναμενόμενο, η εμφάνιση της πανδημίας του COVID-19 από το έτος 2019 και έπειτα επηρέασε σε μεγάλο βαθμό και την Π.Ε. Μυκόνου με τις αφίξεις να μειώνονται στις 110.027 για το έτος

2020, από 616.267 που ήταν αντίστοιχα το έτος 2019. Έπειτα, από το έτος 2021 έως και σήμερα λαμβάνει ξανά ανοδική πορεία και τουριστικό ενδιαφέρον.

Σημειώνεται πως στα ανωτέρω δεν συμπεριλαμβάνεται η καταγραφή της τουριστικής δραστηριότητας στα ενοικιαζόμενα δωμάτια και διαμερίσματα, ούτε στις εξοχικές και δευτερεύουσες κατοικίες οι οποίες εκτιμώνται ότι αποτελούν ένα πολύ σημαντικό ποσοστό επί των συνολικών κατοικιών του νησιού. Καθώς είναι απαραίτητο τα στοιχεία αυτά να ληφθούν υπόψη στην παρούσα μελέτη και έρευνα, στο πλαίσιο του υπολογισμού των Δεικτών της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας (βλ. Κεφάλαιο 6.1.), οι δείκτες που περιλαμβάνουν αριθμό κλινών, υπολογίζονται τόσο με βάση τα καταγεγραμμένα στοιχεία του ΞΕΕ, όσο και του ΜΗΤΕ.

Παράλληλα, η ραγδαία αύξηση των καταλυμάτων της νήσου σε πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης (όπως Airbnb και HomeAway) που σημειώνεται κατά την τελευταία δεκαετία υποδηλώνει την επιθυμία εισόδου στον κλάδο της φιλοξενίας (δηλαδή στην τουριστική αλυσίδα), ολοένα και περισσότερων ενδιαφερομένων να αποκτήσουν μερίδιο στη συγκεκριμένη αγορά.

### 3.1.4 Κοινωνικά χαρακτηριστικά – Βιοτικό επίπεδο

Ο χαρακτήρας της περιοχής μελέτης διαμορφώνεται μεταξύ άλλων και από παραμέτρους σχετικές με την κοινωνική της σύνθεση. Όπως έχει ήδη υποδηλωθεί σε προηγούμενα Κεφάλαια, από στοιχεία του πληθυσμού και της απασχόλησης, ο Δήμος Μυκόνου αποτελεί σημαντικό πόλο εργασίας και διαμονής για την ΠΝΑ, με τον μεγαλύτερο αριθμό των απασχολουμένων να συγκεντρώνονται στον τριτογενή τομέα παραγωγής. Παρακάτω, παρουσιάζεται το επίπεδο εκπαίδευσης του οικονομικά ενεργού και του μη οικονομικά ενεργού πληθυσμού της ευρύτερης περιοχής μελέτης (ΠΝΑ και νήσος Μύκονος), σύμφωνα με στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ (2011).



Πίνακας 19: Επίπεδο εκπαίδευσης πληθυσμού ευρύτερης περιοχής μελέτης<sup>8</sup>

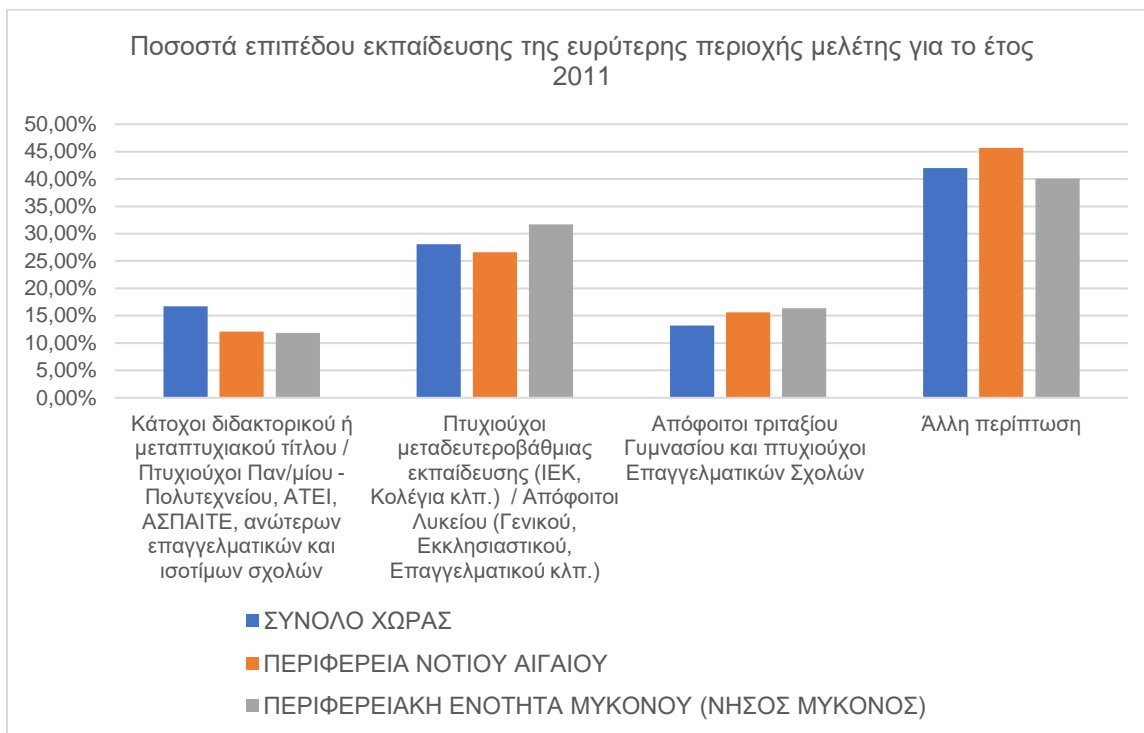
Περιγραφή τόπου μόνιμης διαμονής	Σύνολο μόνιμου πληθυσμού	Οικονομικά ενεργός πληθυσμός					Οικονομικά μη ενεργός πληθυσμός				
		Σύνολο	Κάτοχοι διδακτορικού ή μεταπτυχιακού τίτλου / Πτυχιούχοι Παν/μίου - Πολυτεχνείου, ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΙΤΕ, ανώτερων επαγγελματικών και ισοτίμων σχολών	Πτυχιούχοι μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολέγια κλπ.) / Απόφοιτοι Λυκείου (Γενικού, Εκκλησιαστικού, Επαγγελματικού κλπ.)	Απόφοιτοι τριταξίου Γυμνασίου και πτυχιούχοι Επαγγελματικών Σχολών	Άλλη περίπτωση	Σύνολο	Κάτοχοι διδακτορικού ή μεταπτυχιακού τίτλου / Πτυχιούχοι Παν/μίου - Πολυτεχνείου, ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΙΤΕ, ανώτερων επαγγελματικών και ισοτίμων σχολών	Πτυχιούχοι μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολέγια κλπ.) / Απόφοιτοι Λυκείου (Γενικού, Εκκλησιαστικού, Επαγγελματικού κλπ.)	Απόφοιτοι τριταξίου Γυμνασίου και πτυχιούχοι Επαγγελματικών Σχολών	Άλλη περίπτωση
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	10.816.286	4.586.636	1.368.667	1.822.704	673.547	721.718	6.229.650	440.420	1.211.771	754.943	3.822.516
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	309.015	140.016	29.347	56.355	26.257	28.057	168.999	8.120	25.949	21.902	113.028
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΥΚΟΝΟΥ (ΝΗΣΟΣ ΜΥΚΟΝΟΣ)	10.134	5.555	1.001	2.613	1.060	881	4.579	203	598	599	3.179

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2011, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Από την παραπάνω ανάλυση για το απογραφικό έτος 2011 προκύπτει πως το **54,81%** της νήσου Μυκόνου εντάσσεται στον οικονομικά ενεργό πληθυσμό του νησιού, ποσοστό μεγαλύτερο από τα αντίστοιχα των ΠΝΑ (45,31%) και του συνόλου της Χώρας (42,40%). Σε όλες τις εξεταζόμενες χωρικές ενότητες του παραπάνω Πίνακα, αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι σημαντικό μέρος του πληθυσμού με υψηλό επίπεδο εκπαίδευσης δεν είναι οικονομικά ενεργός.

<sup>8</sup> Σημειώνεται πως ως «Άλλη Περίπτωση», λαμβάνεται υπόψη 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.

#### Γράφημα 4: Ποσοστά επιπέδου εκπαίδευσης της ευρύτερης περιοχής μελέτης για το 2011



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2011, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Η απογραφή του 2011 παρουσιάζει ενισχυμένα ποσοστά χαμηλών επιπέδων εκπαίδευσης σε όλες τις χωρικές ενότητες που εξετάζονται. Ωστόσο, το αντίστοιχο ποσοστό για το νησί της Μυκόνου είναι χαμηλότερο από εκείνο της ΠΝΑ και της Χώρας. Επιπροσθέτως, η αμέσως επόμενη κατηγορία επιπέδου εκπαίδευσης με τη μεγαλύτερη συμμετοχή είναι οι πτυχιούχοι μετα-δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, επίσης για όλες τις χωρικές ενότητες. Συμπερασματικά, η διαμόρφωση των επιπέδων εκπαίδευσης της ευρύτερης περιοχής μελέτης, που αποτελεί σημαντικό δείκτη του βιοτικού της επιπέδου, ακολουθεί την εικόνα της Χώρας.

#### 3.1.5 Ιστορικά – Πολιτιστικά χαρακτηριστικά

Τα νησιά της ΠΝΑ χαρακτηρίζονται από πλούσιο πολιτιστικό περιβάλλον και ιδιαίτερο νησιωτικό τοπίο, γεγονός που τα καθιστά μοναδικά στοιχεία κληρονομιάς που δύνανται να λειτουργήσουν ως τουριστικοί πόροι και να προσελκύσουν επισκέπτες υπό την προϋπόθεση της προστασίας και διαφύλαξής τους. Πιο συγκεκριμένα, το νησί της Μυκόνου επηρεάζεται σαφώς από την Κυκλαδίτικη αρχιτεκτονική και τον πολιτισμό, ενώ ευρήματα ανακαλύπτονται συνεχώς σε διάφορες περιοχές και αφορούν διάφορες περιόδους, από την πρωτοκυκλαδική, μυκηναϊκή, κλασική, μέχρι την βυζαντινή περίοδο, (όπως πρόσφατα ο Πρωτοκυκλαδικός οικισμός -2800-2300 π.Χ.-, στη θέση Διακόφτης, Άνω Μερά Μυκόνου).

Στο ΦΕΚ Β' 913/20.9.1974, περί χαρακτηρισμού του Δήμου Μυκονίων ως οργανωμένου αρχαιολογικού χώρου, αναφέρεται ότι «χαρακτηρίζουμε τον Δήμο

Μυκονίων ως οργανωμένο αρχαιολογικό χώρο καθόσον συγκεντρώνει τας νομίμως προϋποθέσεις, έτι δε διότι ο αρχαιολογικός χώρος της Δήλου υπάγεται διοικητικώς εις αυτόν» βάσει της γνωμοδότησης του Αρχαιολογικού Συμβουλίου στις 20.8.1974.

Εντός του γηπέδου δεν εντοπίζονται κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι. Ο πλησιέστερος του γηπέδου είναι ο Αρχαιολογικός χώρος στο Φανάρι Μυκόνου (απόσταση 7,2 km), ο οποίος αποτελείται από έναν πύργο ελληνιστικών χρόνων, ένα ταφικό μνημείο και ένα πηγάδι.

**Πίνακας 20: Πλησιέστερες θέσεις αρχαιολογικού ενδιαφέροντος στην ευρύτερη περιοχή μελέτης**

Όνομασία Μνημείου	Αριθμός Υπουργικής Απόφασης	Αριθμός ΦΕΚ	Τίτλος ΦΕΚ
<b>Αρχαιολογικός χώρος στο Φανάρι Μυκόνου (πύργος ελληνιστικών χρόνων, τάφος και πηγάδι)</b>	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/21 736/1223/19-6-1995	ΦΕΚ 606/Β/10-7-1995	Κήρυξη αρχαίων θέσεων και μνημείων της Μυκόνου ως αρχαιολογικών χώρων.
<b>Μονή Τουρλιανής στην Άνω Μερά Μυκόνου</b>	ΥΑ 81476/2364/4-10-1947	ΦΕΚ 166/Β/3-11-1947	Περί χαρακτηρισμού ως ιστορικών μνημείων Ιερών Μονών και Ναών.
<b>Ανεμόμυλος στην Άνω Μερά Μυκόνου, ιδ. Αικατερίνης Πολυκανδριώτη</b>	ΥΑ ΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/2972/48853/1 7-11-1987 ΦΕΚ 736/Β/22-12-1987 Χαρακτηρισμός ως ιστορικού διατηρητέου μνημείου του κτιρίου	ΦΕΚ 736/Β/22-12-1987	Χαρακτηρισμός ως ιστορικού διατηρητέου μνημείου του κτιρίου

Πηγή : Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο, 2022

### **Μουσεία**

Τα μουσεία της νήσου βρίσκονται όλα στην Χώρα και είναι τρία, το Αρχαιολογικό, το Λαογραφικό και το Ναυτικό Μουσείο Αιγίου που είναι εξαιρετικά σημαντικό σε εθνικό επίπεδο για τη ναυτιλία της Χώρας. Σημειώνεται πως υπάρχει και ένα Αγροτομουσείο – Μύλος του Μπόνη, που λειτουργεί ως παράρτημα του Λαογραφικού Μουσείου.

### **Εκκλησίες και Μοναστήρια**

Στην Χώρα της Μυκόνου υπάρχουν μερικές από τις σημαντικότερες εκκλησίες του νησιού, όπως είναι κατά κύριο λόγο η Παναγία η Παραπορτιανή με την τόσο ιδιαίτερη μορφή της από τον 14<sup>ο</sup> αιώνα. Επιπρόσθετα, σε μια βόλτα στα σοκάκια του νησιού, θα δει κανείς τον Ναό Ζωοδόχου Πηγής, που είναι η Μητρόπολη της Μυκόνου, αλλά

και την Καθολική Εκκλησία, ή τον Άγιο Νικόλαο της Καδένας, το μικρό εκκλησάκι με τον γαλάζιο τρούλο μπροστά από το Δημαρχείο.

Τα μοναστήρια της Μυκόνου δεν είναι πολλά, είναι όμως όλα ιστορικά, από τα οποία ξεχωρίζει η Παναγία Τουρλιανή, η πολιούχος του νησιού που βρίσκεται στο κέντρο του οικισμού της Άνω Μεράς. Σπουδαία επίσης είναι η Μονή Παλαιοκάστρου, χτισμένη δίπλα σε αρχαία ερείπια αλλά και ο Άγιος Παντελεήμονας, με την πολύ ιδιαίτερη αρχιτεκτονική.

### Εικόνα 5: Μοναστήρι Παναγίας Τουρλιανής



Πηγή: e-mykonos.gr, c.2020

### Ανεμόμυλοι

Χαρακτηριστικό τοπόσημο πολιτισμού για το νησί αποτελούν οι ανεμόμυλοι της Μυκόνου (ή Κάτω Μύλοι), οι οποίοι αποτελούν συγκρότημα επτά παραδοσιακών ανεμόμυλων του 17ου αιώνα, χτισμένοι σε ένα ύψωμα της Χώρας, δίπλα στην θάλασσα στα νοτιοανατολικά, η λειτουργία των οποίων ήταν ιδιαίτερα σημαντική για την τοπική οικονομία. Ιδιαίτερα κατά τη μεταπολεμική περίοδο όπου το νησί ξεκίνησε να υποδέχεται τις πρώτες τουριστικές ροές, οι μύλοι μετατράπηκαν σε ένα από τα πιο δημοφιλή αξιοθέατα και μια από τις πιο χαρακτηριστικές εικόνες του ελληνικού τουρισμού γενικά.

### Εικόνα 6: Ανεμόμυλοι της Μυκόνου



Πηγή: e-mykonos.gr, c.2020

Αξιόλογη είναι ακόμη η Δημοτική Πινακοθήκη, ενώ διεθνούς απήχησης πολιτιστικές εκδηλώσεις άρχισαν να οργανώνονται τα τελευταία χρόνια από το Αρχαιολογικό Μουσείο της Μυκόνου και την Εφορία Αρχαιοτήτων Κυκλάδων (π.χ. Vanity 2016, Δήλος 2019, με την συμμετοχή του αναγνωρισμένου βρετανού γλύπτη Άντονι Γκόρμλι).

Ένα επίσης σημαντικό μνημείο της Μυκόνου, είναι τα ερείπια του Αρχαίου Πύργου στη θέση "Πόρτες". Εντοπίζονται σε λόφο στο βόρειο τμήμα της μικρής κοιλάδας και αριστερά του κεντρικού δρόμου προς τον οικισμό του Πλατύ Γιαλού.

Επιπροσθέτως, όπως έχει αναφερθεί σε προηγούμενο κεφάλαιο, **οι οικισμοί της Χώρας της Μυκόνου -οικισμός Μύκονος- και της Άνω Μεράς είναι χαρακτηρισμένοι ως παραδοσιακοί, και χαρακτηρίζονται από ιδιαίτερα στοιχεία παραδοσιακού χαρακτήρα, κατά τα ΦΕΚ 594/Δ/78 και ΦΕΚ 504/Δ/1988 αντίστοιχα.** Ο πυκνά δομημένος παραδοσιακός οικισμός της Χώρας, είναι χαρακτηριστικός του κυκλαδίτικου τοπίου, εφόσον συντίθεται από ασπρισμένα σοκάκια, παραδοσιακά λευκά κυκλαδίτικα σπίτια, κιβωτιόσχημα, με χρωματιστές πόρτες και παράθυρα, στενά μπαλκόνια και μικρές αυλές.

Ιδιαίτερη αναφορά γίνεται στη νήσο Δήλο που υπάγεται στο Δήμο Μυκόνου, βρισκόμενη νοτιοδυτικά της Μυκόνου η οποία μαζί με τις νησίδες Μικρός και Μεγάλος Ρεματιάρης και Κουνελονήσι είναι χαρακτηρισμένος αρχαιολογικός χώρος, ενώ η θαλάσσια περιοχή αυτών και της νήσου Ρήνειας αποτελεί χαρακτηρισμένο ενάλιο αρχαιολογικό χώρο. Η Δήλος αποτελεί ιερό χώρο, με ίχνη κατοίκησης που ξεκινούν από την 3η χιλιετία π.Χ.. Έχει υπάρξει σημαντικός χώρος σε τρεις διαφορετικές ιστορικές εποχές ως: θρησκευτικός χώρος, θησαυροφυλάκιο της Αθηναϊκής Συμμαχίας, και εμπορικό λιμάνι. Σήμερα, οι μόνιμοι κάτοικοι είναι ελάχιστοι και αποτελούν προσωπικό του αρχαιολογικού χώρου.

### 3.1.6 Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά

#### 3.1.6.1 Μετεωρολογικά και Κλιματολογικά χαρακτηριστικά

Το κλίμα του νησιού και γενικότερα του Αιγαίου, είναι ήπιο εύκρατο μεσογειακό και χαρακτηρίζεται από τη μεγάλη ηλιοφάνεια με ξηρό καλοκαίρι και ήπιο χειμώνα. Χαρακτηριστικό του κλίματος είναι οι ΒΑ άνεμοι (γνωστοί διεθνώς ως μελτέμι) που εμφανίζονται κατά τους καλοκαιρινούς μήνες. Τα βασικά χαρακτηριστικά του μεσογειακού κλίματος είναι οι χειμερινές βροχοπτώσεις, η θερινή ξηρασία, η σχετικά μεγάλη διακύμανση του ετήσιου ύψους των βροχοπτώσεων, το ήπιο έως θερμό καλοκαίρι (με έντονη ηλιακή ακτινοβολία) και ο ψυχρός χειμώνας. Η ψυχρή και βροχερή περίοδος του χειμώνα διαρκεί από τον Νοέμβριο έως τον Μάρτιο, ενώ η θερμή και ξηρή περίοδος του καλοκαιριού από τον Ιούνιο έως τον Αύγουστο.

Σημαντικό στοιχείο για το νησιωτικό κλίμα του Αιγαίου αποτελεί η θάλασσα, η οποία διαμορφώνει τα επίπεδα υγρασίας, καθορίζει τους ανέμους και δρα ως ρυθμιστικός παράγοντας μετριάζοντας τις διακυμάνσεις της θερμοκρασίας. Οι μεταβατικοί κλιματικά μήνες Απρίλιος – Μάιος και Σεπτέμβριος – Οκτώβριος παρουσιάζουν μεγάλες διαφορές στις καιρικές συνθήκες από έτος σε έτος.

Στοιχειοθετώντας την παρούσα έκθεση βάσει έγκυρων πηγών, όπως το Εθνικό Αστεροσκοπείο Αθηνών (Ε.Α.Α.) και η Εθνική Μετεωρολογική Υπηρεσία (Ε.Μ.Υ.),

προκύπτει το ασφαλές συμπέρασμα ότι η Μύκονος χαρακτηρίζεται από ήπιους, βροχερούς χειμώνες και σχετικά ζεστά καλοκαίρια. Οι διαφορές στην θερμοκρασία μεταξύ χειμώνα και καλοκαιριού δεν είναι σημαντικά μεγάλες.

Σύμφωνα με τον μετεωρολογικό σταθμό ΕΑΑ της Μυκόνου, ύστερα από την καταγραφή χρονοσειρών, προέκυψε ότι η θερμοκρασία στο νησί της Μυκόνου κυμαίνεται μεταξύ 15οC (τους χειμερινούς μήνες) και 28οC (τους καλοκαιρινούς μήνες).

Το κλίμα της υπό μελέτην περιοχής είναι μεσογειακού τύπου, με ήπιους, βροχερούς χειμώνες και σχετικά ζεστά καλοκαίρια. Οι διαφορές στην θερμοκρασία μεταξύ χειμώνα και καλοκαιριού δεν είναι σημαντικά μεγάλες. Για να υπάρχει μια πιο σαφής εικόνα του υδατικού ισοζυγίου της περιοχής, η συλλογή όλων των διαθέσιμων υδρό/μετεωρολογικών δεδομένων, ήταν απαραίτητη, καθώς υπάρχουν διάφορες πηγές παροχής τέτοιων πληροφοριών, κρίθηκε ως πιο αξιόπιστη το Εθνικό Αστεροσκοπείο Αθηνών (ΕΑ-Α).

Σημειώνεται πως, σύμφωνα με τα δεδομένα του Εθνικού Αστεροσκοπείου Αθηνών (Ε.Α.Α.) και της Εθνικής Μετεωρολογικής Υπηρεσίας (Ε.Μ.Υ.) η μέση ετήσια σχετική υγρασία της Μυκόνου είναι 69,2% (μετρήσεις από το 2009-2019) με τα μεγαλύτερα ποσοστά υγρασίας να καταγράφονται κατά τους χειμερινούς μήνες.

Ακόμη, το μέσο ετήσιο ύψος βροχοπτώσεων είναι σχετικά χαμηλό, ενώ οι ημέρες βροχής κατά την διάρκεια του χρόνου ανέρχονται σε 61. Ξηρότερος μήνας είναι ο Ιούλιος με καθόλου βροχοπτώσεις, ενώ πιο βροχερός είναι ο Δεκέμβριος.

Οι επικρατούντες άνεμοι της περιοχής μελέτης είναι κατά βάση οι βόρειοι (βόρειας, βορειοανατολικής και βορειοδυτικής διεύθυνσης προώθησης).

### 3.1.6.2 Μορφολογικά και Τοπολογικά χαρακτηριστικά

Η Μύκονος αποτελεί νησί του Αιγαίου και ανήκει στο νησιωτικό σύμπλεγμα των Κυκλάδων, αποτελώντας ενιαίο νησιωτικό σύμπλεγμα με τη Δήλο, τη Ρήνεια και μερικές βραχονησίδες (κύριες: Τραγονήσι, Κταπόδια, Μεγάλος Ρεματιάρης, Μικρός Ρεματιάρης, Μπάου ή Άγιος Γε-ώργιος, Πρασονήσια, Καλαφακιώνα). Πρωτεύουσα του νησιού είναι η Χώρα, που βρίσκεται στη Δυτική πλευρά του νησιού. Η συνολική έκταση του νησιού είναι περίπου 106 km<sup>2</sup> και το μήκος των ακτών του υπολογίζεται σε 89 km.

Ανήκει στις Βόρειες Κυκλάδες και βρίσκεται στα βόρεια της Νάξου και στα νοτιοανατολικά της Τήνου. Ο μέγιστος άξονας της νήσου εκτείνεται από ανατολικά - βορειοανατολικά προς δυτικά - νοτιοδυτικά με μήκος 16 km και το μέγιστο πλάτος της εκτείνεται από βορειοδυτικά προς νοτιοανατολικά με μήκος 12 km.

Η γεωμορφολογία του νησιού είναι η τυπική κυκλαδίτικη με εδάφη βραχώδη και ημιορεινά τα οποία χαρακτηρίζονται από φτωχή βλάστηση και λίγους υδάτινους πόρους. Η μορφολογία του χαρακτηρίζεται από λοφώδεις εξάρσεις με μέγιστο υψόμετρο τα 372 m (Προφήτης Ηλίας) στο βόρειο άκρο του νησιού. Άλλοι σημαντικοί λόφοι είναι ο Προφήτης Ηλίας Τηγανίου ανατολικά της Άνω Μεράς (341 m), τα Κουρβούζια (239 m) και ο Κούνουπας (275 m) στο κέντρο του νησιού. Οι κλίσεις του εδάφους είναι μέτριες στις λοφώδεις περιοχές, ενώ ηπιότερες κλίσεις σημειώνονται στην περιοχή μεταξύ Χώρας, Φτελιάς και Ορνού στα δυτικά καθώς και στον κάμπο της Άνω Μεράς που καταλαμβάνει το κεντρικό - ανατολικό τμήμα του νησιού.

Η νήσος διαιρείται σε δύο κύρια τμήματα, το ανατολικό και το δυτικό που τα χωρίζει ο όρμος Πάνορμος. Αυτή τη μορφολογική διαίρεση ακολουθεί και η διοικητική διαίρεση στις δύο δημοτικές κοινότητες του Δήμου Μυκόνου. Οι ακτογραμμές σχηματίζουν κόλπους που εισχωρούν σε βάθος μέσα στην ξηρά με σημαντικότερους κόλπου αυτούς της Χώρας με δυτικό προσανατολισμό, του Πάνορμου με βόρειο, ενώ η επιμήκης χερσόνησος του Διακόφτη που βρίσκεται στη δυτική πλευρά του νησιού δημιουργεί ακόμα δύο χαρακτηριστικούς όρμους, τον Κόρφο με βόρειο προσανατολισμό και τον Ορνό με νότιο. Τα κυριότερα ακρωτήρια στα νότια του νησιού είναι η Αλογόμαντρα, η Γλωσσίδα, ο Καφέ Κάβος, ο Μπλιντήρης, το Αγράρι, ο Μακροκέφαλος και ο Ταρσανάς, στα ανατολικά το Γκόνι και ο Εύρος, στα βόρεια ο Μαύρος και τα Λιμπούνια και στα δυτικά ο Αρμενιστής και ο Βουρβούλακας. Ο οικισμός της Άνω Μεράς βρίσκεται σε υψόμετρο περί τα 95 m και χαρακτηρίζεται από την μισγάγγεια του υδατορέματος Άνω Μεράς.

Το ακίνητο στην περιοχή Ελιά Άνω Μεράς, διαθέτει πλούσιο ανάγλυφο με επικλινή εδάφη, ενώ όσο αναφορά τα τοπολογικά του χαρακτηριστικά, διακατέχεται από αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, ο οποίος λαμβάνει υπ' όψιν τις φυσικές κορυφογραμμές, τις αντιθέσεις μεταξύ κοιλάδων και υψωμάτων, τον οριζόντιο διαμελισμό της ακτογραμμής, αλλά και στοιχεία ανθρωπογενή (χρήσεις γης και τρόποι δόμησης).

### 3.1.6.3 Υδατικοί πόροι

Το Υδατικό Διαμέρισμα (ΥΔ) των Νήσων Αιγαίου αποτελεί το 14ο από τα 14 Υδατικά Διαμερίσματα της Χώρας<sup>9</sup> και απαρτίζεται από όλα τα νησιά των Περιφερειακών Ενοτήτων Ικαρίας, Λέσβου, Λήμνου, Σάμου και Χίου της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου και από τα νησιά των Περιφερειακών Ενοτήτων Άνδρου, Θήρας, Καλύμνου, Καρπάθου, Κέας – Κύθνου (εκτός από τη Μακρόνησο), Κω, Μήλου, Μυκόνου, Νάξου, Πάρου, Ρόδου, Σύρου και Τήνου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, έχει Κωδικό EL14 και αποτελείται από τρεις (3) λεκάνες απορροής. Η Μύκονος ανήκει στη λεκάνη Κυκλάδων (EL1437).

Τα μικρά ύψη βροχής που δέχονται πολλά από τα νησιά (Κυκλάδες, Δωδεκάνησα), σε συνδυασμό με τη γεωλογική διαμόρφωσή τους και την μικρή έκτασή τους, δεν επιτρέπουν την ανάπτυξη πυκνού υδρογραφικού δικτύου και αξιόλογων υδρολογικών λεκανών. Έτσι η αποστράγγιση των νερών της βροχής πραγματοποιείται μέσω μικρών παράκτιων ρεμάτων, ενώ εξαίρεση αποτελούν τα νησιά Λέσβος, Ρόδος και Χίος, που ξεπερνούν έκαστο σε έκταση τα 500 km<sup>2</sup>.

Οι συνολικές ετήσιες ανάγκες νερού στο ΥΔ Νήσων Αιγαίου (EL14) εκτιμήθηκαν στα 204,5 x 106 m<sup>3</sup>. Όπως φαίνεται και στον παρακάτω πίνακα οι κυριότερες ανάγκες σε νερό αφορούν την άρδευση και την ύδρευση, που αποτελούν αντίστοιχα το 54,5% και 44,3% των συνολικών αναγκών σε νερό.

Οι ανάγκες του νερού για την κάλυψη των αναγκών της κτηνοτροφίας αποτελούν ένα πολύ μικρό ποσοστό της τάξης του 1,2%, ενώ οι ανάγκες για βιομηχανική χρήση είναι ελάχιστες.

<sup>9</sup> Με την απόφαση 706/16-7-2010 (ΦΕΚ Β' 1383/02.09.2010 & ΦΕΚ Β' 1572/28.09.2010), της Εθνικής Επιτροπής Υδάτων περί καθορισμού των Λεκανών Απορροής Ποταμών της χώρας και ορισμού των αρμόδιων Περιφερειών για τη διαχείριση και προστασία τους και τις αποφάσεις έγκρισης της Εθνικής Επιτροπής Υδάτων των 1ων ΣΔΛΑΠ, καθορίστηκαν οι σαράντα-έξι (46) Λεκάνες Απορροής Ποταμών, οι οποίες υπάγονται σε δεκατέσσερις (14) Περιοχές Λεκανών Απορροής Ποταμών.

**Πίνακας 21: Ανάγκες νερού στο ΥΔ Νήσων Αιγαίου (m3)**

Υδρευση (10 <sup>6</sup> m <sup>3</sup> )	Άρδευση (10 <sup>6</sup> m <sup>3</sup> )	Κτηνοτροφία (10 <sup>6</sup> m <sup>3</sup> )	Βιομηχανία (10 <sup>6</sup> m <sup>3</sup> )
90,66	111,36	2,39	0,05

Πηγή : Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, *GREEN2SUSTAIN*

Ένα από τα βασικότερα θέματα που αντιμετωπίζει ένα μεγάλο μέρος των νησιών του Αιγαίου, συμπεριλαμβανομένου της νήσου Μύκονος, είναι η κάλυψη των υδρευτικών αναγκών λόγω της έλλειψης νερού που παρατηρείται κυρίως κατά τους θερινούς μήνες. Για την κάλυψη αυτών των αναγκών, που είναι άμεσης προτεραιότητας, εκτός της εκμετάλλευσης των υπόγειων υδάτων μέσω γεωτρήσεων και των επιφανειακών μέσω ταμιευτήρων και λιμνοδεξαμενών, σε αρκετά νησιά έχουν κατασκευαστεί μονάδες αφαλάτωσης.

Στο ΥΔ Νήσων Αιγαίου (EL14) εντοπίζονται 90 ποτάμια ΥΣ, εκ των οποίων 9 αφορούν σε ταμιευτήρες φραγμάτων.

Σύμφωνα με το Άρθρο 6 της Οδηγίας 2000/60/ΕΚ, τα Κράτη Μέλη εξασφαλίζουν τη δημιουργία μητρώου όλων των περιοχών, οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ως χρήζουσες ειδικής προστασίας βάσει των ειδικών διατάξεων της κοινοτικής νομοθεσίας για την προστασία των επιφανειακών και υπόγειων υδάτων τους ή τη διατήρηση των οικοτόπων και των ειδών που εξαρτώνται από το νερό. Όσον αφορά την νήσο Μυκόνου έχουν προσδιοριστεί ταμιευτήρες σε δύο περιοχές:

**Πίνακας 22: Ταμιευτήρες Μυκόνου**

Κωδικός Περιοχής	Κατηγορία	Κωδικός ΥΣ	Νησί	Ονομασία ΥΣ
<b>ΛΑΠ Κυκλάδων (EL1437)</b>				
EL1437RL00000007HA7	Ταμιευτήρας	EL1437RL00000007H	Μύκονος	Τ.Λ. ΜΑΡΑΘΙΑΣ
EL1437RL00000011HA7	Ταμιευτήρας	EL1437RL00000011H	Μύκονος	Τ.Λ. ΑΝΩ ΜΕΡΑΣ

Πηγή : Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, *GREEN2SUSTAIN*

Διευκρινίζεται ότι οι υφιστάμενοι ταμιευτήρες Μαραθιάς και Άνω Μεράς έχουν κατασκευαστεί ως μικρά φράγματα/ λιμνοδεξαμενές από το ΥΠΑΑΤ και χρησιμοποιούνται σήμερα για ύδρευση του νησιού.

Στη Μύκονο και σε όλη την έκταση του νησιού, εντοπίζεται το υπόγειο υδατικό σύστημα «Αεροδρομίου – Άνω Μερά» (EL1400680), με έκταση 86,32 km<sup>2</sup>. Η ποσοτική και η ποιοτική κατάσταση του εν λόγω Υπόγειου Υδατικού Συστήματος έχει χαρακτηριστεί ως «καλή».



Σύμφωνα με το Σχέδιο Διαχείρισης Λεκανών Απορροής του υδατικού διαμερίσματος EL14 στη νήσο Μύκονο εντοπίζονται:

- Παράκτιου Υδατικού σύστημα με κωδικό EL1437C0058N (Ακτές Μυκόνου)
- Λιμναία ΙΤΥΣ: λιμνοδεξαμενές στις περιοχές Μαραθιάς (EL1437RL00000007H) και Άνω Μεράς (EL1437RL00000011H) με κύρια χρήση ύδρευση και κτηνοτροφία
- Υπόγειο ΥΣ στην Άνω Μερά με κωδικό EL1400680 και έκταση 86,32 τετραγωνικών χιλιομέτρων

Στη νήσο δεν εντοπίζονται: Ποτάμια ΥΣ, Μεταβατικά ΥΣ.

### 3.1.6.4 Φυσικό περιβάλλον – καλύψεις γης

#### Προστατευόμενες περιοχές

Σύμφωνα με τον **Νόμο 3937/2011 "Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις"**, το Εθνικό Σύστημα Προστατευόμενων Περιοχών, έχει ως στόχο την προστασία της βιοποικιλότητας και των λοιπών οικολογικών αξιών τους. Το Εθνικό Σύστημα Προστατευόμενων Περιοχών, αποτελείται από όλες τις περιοχές που υπάγονται σε μια ή περισσότερες από τις κατηγορίες του άρθρου 19 του Ν.1650/1986 (Φ.Ε.Κ. 160 Α'), σύμφωνα με τις διατάξεις του.

«Σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 4 του νόμου 3937/2011, «Χερσαίες, υγροτοπικές, θαλάσσιες ή μεικτού χαρακτήρα περιοχές, μεμονωμένα στοιχεία ή σύνολα της φύσης και του τοπίου, μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενα προστασίας και διατήρησης λόγω της οικολογικής, βιολογικής, γεωλογικής, γεωμορφολογικής, εν γένει επιστημονικής ή αισθητικής σημασίας τους».

«Σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 4 του νόμου 3937/2011, οι περιοχές, τα στοιχεία ή τα σύνολα της παραγράφου 2 μπορούν να χαρακτηρίζονται, σύμφωνα με τα κριτήρια του άρθρου 19, ως»:

#### **1. Περιοχές Απόλυτης Προστασίας της Φύσης.**

#### **2. Περιοχές Προστασίας της Φύσης.**

#### **3. Φυσικά πάρκα και ειδικότερα ως:**

- Εθνικοί Δρυμοί
- Εθνικά Πάρκα
- Περιφερειακά Πάρκα

#### **4. Περιοχές προστασίας οικοτόπων και ειδών και ειδικότερα ως :**

- Ειδικές Ζώνες Διατήρησης ( Ε.Ζ.Δ.)
- Ζώνες Ειδικής Προστασίας ( Ζ.Ε.Π.)
- Καταφύγια Άγριας Ζωής

**5. Προστατευόμενα τοπία και στοιχεία τοπίου ή προστατευόμενοι φυσικοί σχηματισμοί:**

- Αισθητικά Δάση
- Διατηρητέα Μνημεία της φύσης
- Προστατευτικά Δάση

**6. Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους****7. Μικροί Νησιωτικοί υγρότοποι****Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους**

Η Μύκονος αποτελεί ένα από τα περιορισμένα σε αριθμό **θεσμοθετημένα Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ)** με αντίστοιχο κωδικό βάσης ΕΜΠ («Φιλότης») ΑΤ5010087 και απόφαση θεσμοθέτησης ΥΑ.Γ848-40/1980 (ΦΕΚ/329/Β/1980).

**Πίνακας 23: Στοιχεία του ΤΙΦΚ, Νήσος Μύκονος**

Όνομα	Νήσος Μύκονος
<b>Κατηγορία Τόπου</b>	Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους
<b>Κωδικός Τόπου</b>	ΑΤ5010087
<b>Κύριος Χαρακτήρας</b>	Αμμοθίνες και αμμώδης παραλία Παραλία με χαλίκια ή πέτρες Φρύγανα
<b>Διοικητική Υποδιαίρεση</b>	Νομός Κυκλάδων
<b>Δήμος – Κοινότητα</b>	Μυκονίων
<b>Συνολική έκταση</b>	8579.48
<b>Συνολική Περίμετρος</b>	88.1

Πηγή : Βάση Δεδομένων Φιλότης

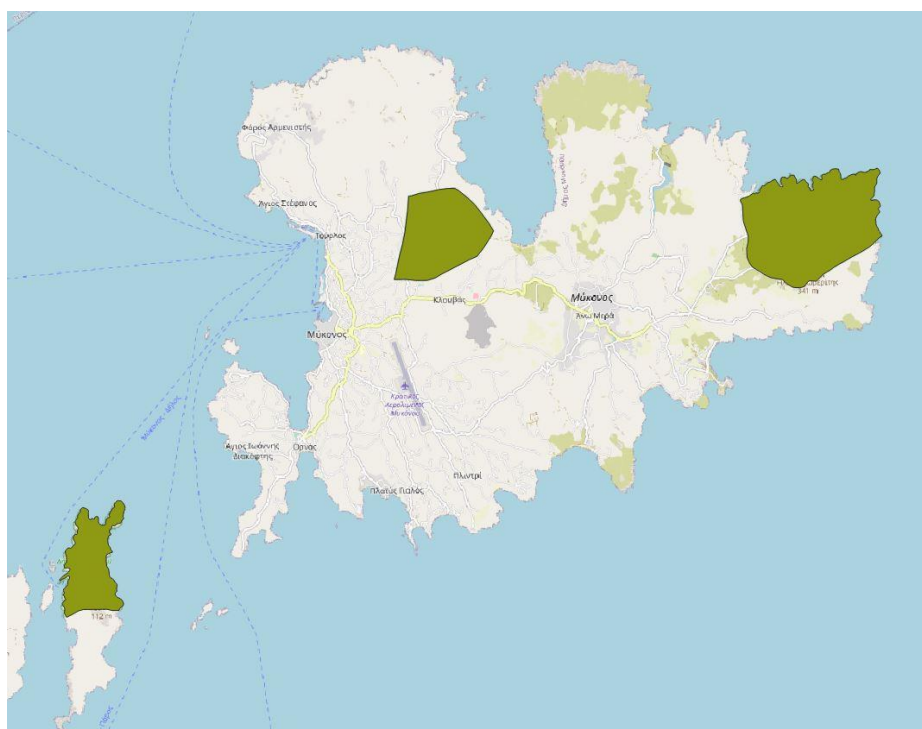
Επιπλέον στη Μύκονο έχουν θεσμοθετηθεί τρία **Καταφύγια Άγριας Ζωής (ΚΑΖ)**<sup>10</sup> που παρουσιάζονται με τα εξής στοιχεία:

<sup>10</sup> **Καταφύγια Άγριας Ζωής (Wildlife refuges)**: «Χαρακτηρίζονται φυσικές περιοχές (χερσαίες, υγροτοπικές ή θαλάσσιες), που έχουν ιδιαίτερη σημασία ως σημαντικοί τόποι ανάπτυξης της άγριας χλωρίδας ή ως βιότοποι αναπαραγωγής, διατροφής, διαχείμασης ειδών της άγριας πανίδας,

**Πίνακας 24: Καταφύγια Άγριας Ζωής (ΚΑΖ) νήσου Μυκόνου**

Κωδικός	Όνομασία	Έκταση(ha)	ΦΕΚ
K462	Τηγάνι-Προφ. Ηλίας (Άνω Μερά)	542.068	540/Β/28-8-1990
K463	Μαράθι (Μυκόνου)	284.314	687/Β/4-8-1995
K466	Δήλος (Μυκόνου)	196.597	305/Β/5-4-1978

Πηγή: Υπουργείο Παραγωγικής Ανασυγκρότησης, Περιβάλλοντος και Ενέργειας

**Εικόνα 7: Χάρτης Καταφυγίων Άγριας Ζωής (ΚΑΖ) Μυκόνου**

Πηγή: Υπουργείο Παραγωγικής Ανασυγκρότησης, Περιβάλλοντος και Ενέργειας

ή ως περιοχές αναπαραγωγής ψαριών και συγκέντρωσης γόνου, ή, τέλος, ως σημαντικοί θαλάσσιοι οικότοποι.

**Πίνακας 25: Περιοχές του Εθνικού συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών στην περιοχήμελέτης**

Περιοχές του Εθνικού Συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών	ΕΜΠΙΠΤΕΙ	ΔΕΝ ΕΜΠΙΠΤΕΙ
Περιοχές Απόλυτης Προστασίας της Φύσης		✓
Περιοχές Προστασίας της Φύσης		✓
Φυσικά Πάρκα		✓
Περιοχές προστασίας οικотόπων		✓
Προστατευόμενα τοπία και στοιχεία τοπίου ή προστατευόμενοι φυσικοί σχηματισμοί		✓
Τοπία Ιδιαίτερου φυσικού Κάλλους	<b>ΦΕΚ 329/Β/1980 Τ.Ι.Φ.Κ. ΑΤ5010087</b>	
Μικροί Νησιωτικοί Υγρότοποι		✓

Πηγή : Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, *GREEN2SUSTAIN*

Η νήσος Μύκονος βρίσκεται εκτός περιοχών του οικολογικού δικτύου Natura 2000 καθώς και εκτός των προαναφερόμενων καθεστώτων προστασίας, εκτός όπωσ έχει ήδη αναφερθεί η περιοχή περιλαμβάνεται στα Προστατευόμενα τοπία και στοιχεία τοπίου ή προστατευόμενους φυσικούς σχηματισμούς. Ωστόσο, στην ευρύτερη περιοχή του Σχεδίου εντοπίζεται η περιοχή «Νησίδες Μυκόνου (Ρήνεια, Χταπόδια, Τραγονήσι)» με κωδικό GR4220027, η οποία είναι χαρακτηρισμένη ως ΖΕΠ, σύμφωνα με την Οδηγία 2009/147/ΕC για τα πτηνά. Η έκταση της χερσαίας περιοχής είναι 1.598,41 ha και της θαλάσσιας περιοχής 16.928 ha (συνολική έκταση 18526,41 ha).

Το υπό μελέτη ακίνητο απέχει από τα όρια της Natura 2000, που αφορά τις Νησίδες Ρήνεια, Δήλος, προς τη Δύση 8,5 km. Δηλαδή απέχει από το Τραγονήσι (Ανατολικά) 6 km και από τη βραχονησίδα Κταπόδια ή Σταπόδια (Νοτιοανατολικά) 13km.

**Πίνακας 26: Περιοχές του Ευρωπαϊκού συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών στην περιοχή μελέτης**

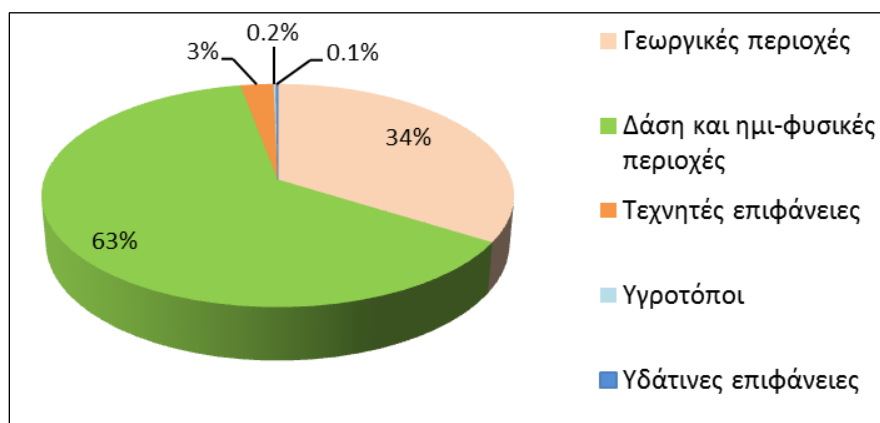
Περιοχές του Ευρωπαϊκού Συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών	ΕΜΠΙΠΤΕΙ	ΔΕΝ ΕΜΠΙΠΤΕΙ
Natura 2000		✓
Φυσικά Πάρκα		✓
Υγρότοποι Διεθνούς Σημασίας σύμφωνα με τη Σύμβαση Ραμσάρ		✓
Προστατευόμενα τοπία και στοιχεία τοπίου ή προστατευόμενοι φυσικοί σχηματισμοί		✓

Πηγή : Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, *GREEN2SUSTAIN*

#### Χρήσεις Γης

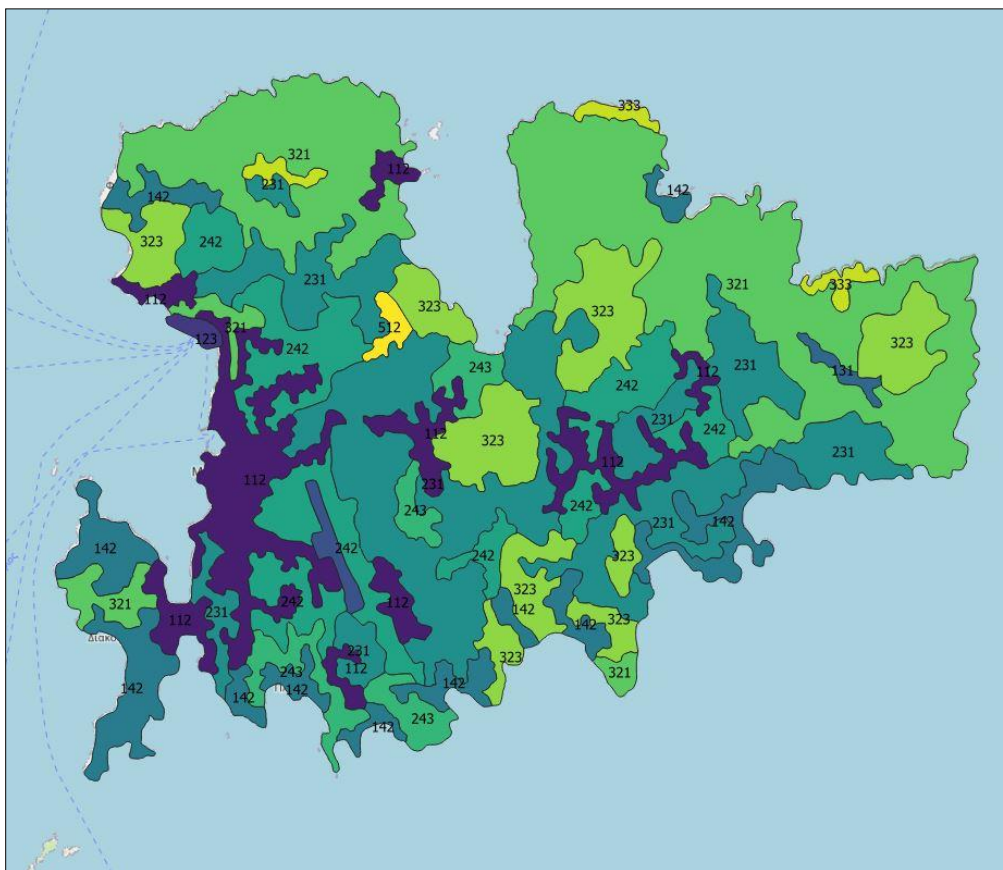
Η περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου είναι μια από τις 13 διοικητικές περιφέρειες της Ελλάδας με έκταση 5,3 km<sup>2</sup> και καλύπτει το 4% της συνολικής έκτασης της Χώρας. Σύμφωνα με το Corine Land Cover (2012), το μεγαλύτερο μέρος των Νήσων του Αιγαίου καλύπτεται από δάση και ημι-φυσικές περιοχές. Από τις υπόλοιπες χρήσεις γης, μικρή έκταση καταλαμβάνουν οι τεχνητές επιφάνειες, ενώ πολύ μικρό τμήμα αντιστοιχεί στους υγροτόπους και τις υδάτινες επιφάνειες.

**Εικόνα 8: Κατανομή χρήσεων γης στο ΥΔ Νήσων Αιγαίου (EL14) (Corine Land Cover, 2012)**



Πηγή: Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας, Ειδική Γραμματεία Υδάτων

Εικόνα 9: Χάρτης χρήσεων γης νήσου Μυκόνου



Πηγή: Corine Land Cover 2012

Εντός της περιοχής μελέτης (νήσος Μύκονος) οι κωδικοί που εμφανίζονται καθώς και οι εκτάσεις που καταλαμβάνουν παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 27: Καλύψεις γης στην περιοχή μελέτης

Κωδικός	Ονομασία	Έκταση (m <sup>2</sup> )	Ποσοστό (%) Κάλυψης
112	Ασυνεχής Αστικός Ιστός	9952223.90	11.3%
123	Ζώνες λιμένων	250407.24	0.3%
124	Αεροδρόμια	495171.55	0.6%
131	Χώροι εξορύξεως ορυκτών	316911.23	0.4%
142	Εγκαταστάσεις αθλητισμού και αναψυχής	7858176.25	9.1%

Κωδικός	Όνομασία	Έκταση (m <sup>2</sup> )	Ποσοστό (%) Κάλυψης
231	Λιβάδια	20194132.39	23.4%
242	Σύνθετες καλλιέργειες	9680687.63	11.1%
243	Γη που χρησιμοποιείται κυρίως για γεωργία μαζί με σημαντικά τμήματα φυσικής βλάστησης	3100378.28	3.6%
321	Φυσικοί βοσκότοποι	23885207.67	27.4%
323	Σκληροφυλλική βλάστηση	9971935.51	11.4%
333	Εκτάσεις με αραιή βλάστηση	936669.74	1.0%
512	Επιφάνειες στάσιμου ύδατος	349403.63	0.4%
<b>Σύνολο</b>		<b>86991305.01</b>	<b>100.0%</b>

Πηγή: Corine Land Cover 2012

Παρατηρείται ότι τα λιβάδια (231) και οι φυσικοί βοσκότοποι (321) υπερिσχύουν των υπολοίπων κωδικών του Corine Land Cover στην περιοχή της Μυκόνου με ποσοστό 23,4% και 27,4% αντίστοιχα με την συντριπτική πλειοψηφία των εκτάσεων να βρίσκονται στην Δ.Κ. Άνω Μεράς.

### Χλωρίδα – Πανίδα

Η χλωρίδα της Μυκόνου περιλαμβάνει 26 ενδημικά είδη, σπάνια απειλούμενα ή προστατευόμενα. Το γεωστοιχείο του Αιγαίου κυριαρχεί μεταξύ των 18 ελληνικών φυτών, που έχουν βρεθεί στα νησιά. Σύμφωνα με το φυτοκοινωνικό χάρτη της Ελλάδας και με τα αποτελέσματα της πρώτης εθνικής απογραφής των δασών (1992), στη Νήσο Μύκονο εμφανίζονται οι Θερμομεσογειακές διαπλάσεις (Oleo- Ceratonia) Ανατολικής Μεσογείου ως αποτέλεσμα του κλίματος (βιοκλιματικές διαπλάσεις). Το σύνολο της Μυκόνου υπάγεται στην υποζώνη ελιάς-χαρουπιάς.

Η Μύκονος και η Δήλος έχουν σχετικά φτωχή πανίδα, καθώς η βλάστησή τους είναι πολύ υποβαθμισμένη και τα ενδιαιτήματά τους παρουσιάζουν μικρή ποικιλία. Γεωγραφικά, αποτελούν συνέχεια των νησιών της Άνδρου και Τήνου και η πανίδα τους παρουσιάζει χαρακτήρα ενδιάμεσο των βορείων και των κεντρικών Κυκλάδων.

### 3.1.7 Οικιστική διάρθρωση

#### Οικιστική Διάρθρωση και Ανάπτυξη

Όπως προαναφέρθηκε και παραπάνω (αναφορά Κεφ. 3.1), το οικιστικό δίκτυο της Μυκόνου είναι πυκνό, με τους περισσότερους οικισμούς να βρίσκονται στη δυτική πλευρά του νησιού και συγκεκριμένα στη Δημοτική Κοινότητα Μυκονίων. Η μορφολογία των κτισμάτων όλων των οικισμών είναι ομοιόμορφη και σύμφωνη με τα πολεοδομικά διατάγματα που τους διέπουν και όλοι εμφανίζουν σημαντικές λειτουργικές εξαρτήσεις με τον οικισμό της Μυκόνου (Χώρα). Πέρα από έδρα του νησιού, με το **Π.Δ. της από 13.11.1978 (ΦΕΚ 594 Δ')** ο οικισμός της Χώρας της Μυκόνου έχει κηρυχθεί ως **παραδοσιακός** και μέσω αυτού διέπεται από συγκεκριμένους όρους και περιορισμούς δομήσεως, ενώ με την υπ' αριθμό **28783/1406/11.05.1987 Υ.Α. (ΦΕΚ 656 Δ')** εγκρίνεται το **Γενικό Πολεοδομικό της Σχέδιο (Γ.Π.Σ.)**. Πυρήνα της οικιστικής της ανάπτυξης αποτελεί το μεσαιωνικό Κάστρο και γύρω από αυτό αναπτύσσονται μικρές συνοικίες. Η βασική γεωμετρία του κελύφους του οικισμού διατηρήθηκε διαχρονικά, με διάφορες προσθήκες κατά καιρούς. Περιμετρικά του οικισμού παρατηρείται πυκνή εκτός σχεδίου δόμηση, εφόσον δεν έχει υλοποιηθεί επέκταση του σχεδίου πόλεως, ενώ παραλιακά του οικισμού κυριαρχούν εμπορικές χρήσεις (κυρίως καταστήματα) και αναψυχή. Ωστόσο, σημαντικό τμήμα της παραδοσιακής δομής της χώρας επηρεάστηκε από φαινόμενα αστικοποίησης λόγω του εισερχόμενου τουρισμού, με την κυκλαδίτικη φυσιογνωμία της και πολλά από τα παραδοσιακά στοιχεία της να διατηρούνται πάραυτα.

Ακόμη, σημαντικές λειτουργίες συγκεντρώνει και ο οικισμός της Άνω Μεράς, ο **δεύτερος παραδοσιακός οικισμός του νησιού ο οποίος καθορίστηκε με το Π.Δ. της από 14.07.1988 (ΦΕΚ 504 Δ')**. Πρόκειται για ένα κομβικό σημείο του νησιού, καθώς οδηγεί στις παραλίες Ελιά, Καλαφάτης, Λιά, Καλό Λιβάδι και Αγία Άννα, ενώ παράλληλα χαρακτηρίζεται από κυκλαδίτικη αρχιτεκτονική. Εμφανίζει ωστόσο διαφορετική οικιστική εικόνα, μη σημαντικών τάσεων εξάπλωσης και «συνεκτικού» ιστού από τον οικισμό της Μυκόνου. Συγκεκριμένα, ο οικιστικός ιστός της οργανώνεται γύρω από το ιστορικό μοναστήρι της Παναγίας Τουρλιανής, που παλαιότερα αποτελούσε σημαντικό οικονομικό παράγοντα στην περιοχή. Επιπλέον, αποτελείται από ομαδοποιημένες αγροικίες σε φυσικές λεκάνες της γης με μεγάλη πυκνωση, χαρακτηριστικά που συνθέτουν μία εικόνα αγροτικού οικισμού.

Οι οικισμοί Πλατύς Γιαλός και Ψαρρού βρίσκονται 4,5 χλμ. από την Χώρα. Αποτελούν κομβικό σημείο για το νησί, λόγω της μεγάλης τους τουριστικής ανάπτυξης, ενώ η πρόσβαση από αυτούς στις ακτές εξασφαλίζεται κατά αποτελεσματικό τρόπο. Οι περιοχές Τούρλος και Άγιος Στέφανος συγκεντρώνουν επίσης τουριστικές ροές, βρισκόμενοι βόρεια του οικισμού της Χώρας, ενώ οι ομώνυμες παραλίες τους αποτελούν επίσης τουριστικό θέλγητρο. Σημαντική αναφορά γίνεται στο λιμάνι του Τούρλου, το οποίο πέρα από τα πλοία της γραμμής, προσεγγίζεται και από αρκετά κρουαζιερόπλοια. Γενικότερα, όλοι οι παραλιακοί οικισμοί του νησιού, λόγω της έντονης τουριστικής ανάπτυξης που δέχονται εμφανίζουν πυκνή παράκτια δόμηση η οποία χαρακτηρίζεται κυρίως από ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής, παραθεριστικές κατοικίες, δωμάτια, ξενοδοχεία, εστιατόρια, μπαρ. Παρά το γεγονός ότι η οικοδόμησή τους έχει πραγματοποιηθεί άναρχα, η μορφολογία των κτισμάτων που υπαγορεύουν τα σχετικά διατάγματα διατηρείται.



**Χάρτης 1: Οικισμοί του δήμου Μυκόνου**

Πηγή : Μελέτη Καταγραφής και Αξιολόγησης της υπάρχουσας βλάστησης και του φυσικού περιβάλλοντος στις θέσεις επιτρεπτών επεμβάσεων, Β. Σταμπουλίδη

**3.1.8 Κοινωνικές υποδομές**

Η ύπαρξη κοινωνικών υποδομών σε μία νησιωτική περιφέρεια, όπως η μελετώμενη είναι πολύ σημαντική, δεδομένου ότι αποτελούν βασική παράμετρο άρσης της απομόνωσης που είναι ένα από τα χαρακτηριστικά της «νησιωτικότητας» και διαμορφώνει το βαθμό βιοτικού επιπέδου των νησιωτικών κοινωνιών. Τόσο το μέγεθος του κάθε νησιού, όσο και τα δημογραφικά και οικονομικά χαρακτηριστικά του, διαμορφώνουν και τη διάρθρωση των κοινωνικών του υποδομών. Έτσι στην ΠΝΑ που χαρακτηρίζεται από νησιά παρόμοιας μεν γεωμορφολογίας, αλλά διαφορετικής κοινωνικής σύνθεσης, πρέπει να εξασφαλίζεται η επάρκεια της αντίστοιχης υποδομής σε κάθε νησί προκειμένου οι κάτοικοι να ευημερούν κοινωνικά αλλά και να μην αποτελεί η ελλιπής κοινωνική υποδομή παράγοντα αποκλεισμού των νησιών ως τόπους μόνιμης κατοικίας.

Στους Πίνακες που ακολουθούν παρουσιάζονται οι υποδομές υγείας και οι μονάδες πρόνοιας της ευρύτερης περιοχής μελέτης σύμφωνα με στοιχεία της Μελέτης αξιολόγησης, αναθεώρησης και εξειδίκευσης του ΠΠΧΣΑΑ Νοτίου Αιγαίου (Α1 Στάδιο – 2014).

**Πίνακας 28: Μονάδες υγείας της ευρύτερης περιοχής μελέτης**

Χωρική Ενότητα	Νοσοκομεία	Κέντρα Υγείας	Π.Ι. Πολυδύναμα	Περιφερειακά Ιατρεία	Π.Ι. Εξεταστήρια	Π.Ι. Άγωνα	Π.Ι. Φυλακών	Π.Ι. Αεροδρομίου
Δ. Μυκόνου	0	1	0	1	0	0	0	0
Κυκλάδες	2	8	14	28	7	0	0	0
Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου	6	13	24	54	14	3	1	3

Πηγή: Α1 Στάδιο Μελέτης Αξιολόγησης, Αναθεώρησης και Εξειδίκευσης ΠΠΧΣΑΑ Ν. Αιγαίου, 2014

**Πίνακας 29: Μονάδες Πρόνοιας της ευρύτερης περιοχής μελέτης**

	Βρεφ/κοί σταθμοί	Παιδικοί σταθμοί	Ιδιωτικοί παιδικοί σταθμοί	Κέντρα Δημιουργικής Απασχόλησης & Κέντρα Δημιουργικής Απασχόλησης Με Ειδικές Ανάγκες	Μονάδες φροντίδας Προσχολικής Αγωγής & Διαπαιδαγωγικής Μονάδες Απασχόλησης & Φύλαξης Νηπίων	Οικοι ευγηρίας	ΚΑΠΗ	ΚΗΦΗ	«Βοήθεια στο σπίτι»
Δ. Μυκόνου	0	2	1	0	0	0	0	0	0
Κυκλάδες	2	15	11	5	0	10	9	4	14
Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου	11	40	26	12	3	16	14	6	26

Πηγή: Α1 Στάδιο Μελέτης Αξιολόγησης, Αναθεώρησης και Εξειδίκευσης ΠΠΧΣΑΑ Ν. Αιγαίου, 2014

Συνολικά στην ΠΝΑ λειτουργούν έξι Γενικά Νοσοκομεία, τέσσερα εκ των οποίων βρίσκονται στα Δωδεκάνησα (Κάλυμνος, Κως, Λέρος και Ρόδος) και δυο στις Κυκλάδες (Σύρος και Νάξος). Στη Μύκονο λειτουργεί ένα Κέντρο Υγείας, ένα Περιφερειακό Ιατρείο αλλά και ένα ιδιωτικό Πολυιατρείο «Μυκονιάτικη υγεία Ε.Π.Ε». Ακόμη, από μονάδες πρόνοιας στο νησί λειτουργούν δύο δημόσιοι και ένας ιδιωτικός παιδικός σταθμός.

Παρακάτω, παρουσιάζονται οι σχολικές μονάδες σύμφωνα με στοιχεία της Μελέτης αξιολόγησης, αναθεώρησης και εξειδίκευσης του ΠΠΧΣΑΑ Νοτίου Αιγαίου (Α1 Στάδιο – 2014) για την ευρύτερη περιοχή μελέτης.

**Πίνακας 30: Σχολική υποδομή ευρύτερης περιοχής μελέτης**

Χωρική Ενότητα	Νηπιαγωγεία	Δημοτικά	Γυμνάσια	Λύκεια	Σχολεία Επαγγελματικής Εκπαίδευσης
Δ. Μυκόνου	5	3	1	1	1
Κυκλάδες	107	85	42	30	21
Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου	220	193	92	62	35

Πηγή: Α1 Στάδιο Μελέτης Αξιολόγησης, Αναθεώρησης και Εξειδίκευσης ΠΠΧΣΑΑ Ν. Αιγαίου, 2014

Επιπλέον, στο νησί λειτουργεί και ιδιωτικό εκπαιδευτήριο που περιλαμβάνει μονάδα νηπιαγωγείου, δημοτικού και Γυμνασίου.

Συμπεραίνεται πως οι ανάγκες εκπαίδευσης έως και τη δευτεροβάθμια εκπαίδευση στην ευρύτερη περιοχή μελέτης καλύπτονται επαρκώς, λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ για το έτος 2011. Επιπροσθέτως, αναφέρεται πως στο νησί δε λειτουργούν Ιδρύματα Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, σημαντικό ωστόσο είναι το γεγονός, όχι μόνο για την τοπική οικονομία, αλλά και για τους ίδιους τους σπουδαστές, πως στην ΠΝΑ πραγματοποιούνται και μεταπτυχιακά τμήματα σπουδών, και επομένως έτσι δίδεται η δυνατότητα στους σπουδαστές για έναν ολοκληρωμένο κύκλο σπουδών εντός της ίδιας χωρικής ενότητας.

Τέλος, στη Μύκονο υπάρχουν αθλητικά σωματεία για τις ακόλουθες αθλητικές δραστηριότητες:

- Ποδόσφαιρο (3)
- Μπάσκετ (2)
- Στίβος (1)
- Κολύμβηση (2)
- Ιστιοπλοΐας (1)
- Τοξοβολίας (1)
- Σκοποβολής (1)
- Τάε κβο ντο (1)

### 3.1.9 Μεταφορικά δίκτυα – Ενέργεια και βασικά δίκτυα τεχνικής υποδομής

Ο κατακερματισμός της Περιφέρειας και η ύπαρξη ηπειρωτικής ασυνέχειας επιβάλλει την εξασφάλιση πυκνού και αποτελεσματικού μεταφορικού δικτύου, για λόγους

«ισότητας» πρόσβασης μεταξύ των νησιωτών. Ωστόσο, λόγω του γεγονότος ότι βαθμός της «νησιωτικότητας» διαφέρει από νησί σε νησί, καθώς σχετίζεται με το μέγεθος (έκταση, πληθυσμός, οικονομικοί δείκτες κλπ.) και την απόσταση από την ηπειρωτική Ελλάδα, οι μεταφορικές ανάγκες της ΠΝΑ δεν είναι εφικτό να αντιμετωπισθούν κατά τον ίδιο τρόπο στο σύνολο των νησιών. Παρόλα αυτά, η Μύκονος που αποτελεί κυρίως «διεθνή τουριστικό νησιωτικό προορισμό», πρέπει να βρίσκεται στην πρώτη κατηγορία εξυπηρέτησης, εφόσον λόγω των ροών που δέχεται, ενδέχεται να παρουσιάζει προβλήματα ικανοποίησης της ζήτησης κατά τις περιόδους αιχμής.

Το ίδιο συμβαίνει και με τις τεχνικές υποδομές, οι ανάγκες εξυπηρέτησης και χωρητικότητας των οποίων οφείλουν να είναι αυξημένες τις περιόδους που παρουσιάζεται έντονη τουριστική κίνηση. Στα κεφάλαια που ακολουθούν παρουσιάζονται το μεταφορικό και ενεργειακό δίκτυο, καθώς και τα δίκτυα τεχνικής υποδομής της ευρύτερης περιοχής μελέτης..

### 3.1.9.1 Μεταφορικά Δίκτυα

Η κατάταξη των μεταφορικών υποδομών που διαθέτει το νησί, μέσω των οποίων εξασφαλίζεται η πρόσβαση σε αυτό, επιβεβαιώνουν τη σπουδαιότητα της θέσης και του ρόλου του για την τουριστική δραστηριότητα.

#### **Λιμενικές Υποδομές**

Στη Μύκονο λειτουργούν δύο λιμένες. Ο παλιός λιμένας Μυκόνου στη Χώρα της νήσου και ο νέος λιμένας 3,5 χλμ. βόρεια της χώρας στον όρμο του Τούρλου.

Ο κεντρικός λιμένας του νησιού (παλιό λιμάνι) βρίσκεται στη Χώρα της Μυκόνου και σύμφωνα με την υπ' αρ. 8315.2/02/07 ΚΥΑ (ΦΕΚ 202/Β'/16.02.07), κατατάσσεται στους Λιμένες Διεθνούς Ενδιαφέροντος οι οποίοι υποστηρίζουν τις εξής χρήσεις: ακτοπλοϊκή (εσωτ-εξωτ), γενική εμπορευματική, κρουαζιέρα, αναψυχή, αλιευτική. Ακόμη, εντάσσεται στο Εκτεταμένο Δίκτυο (comprehensive network) των Διευρωπαϊκών Δικτύων Μεταφορών. Στην ίδια τοποθεσία με τον λιμένα, είναι χωροθετημένη μαρίνα τουριστικών σκαφών.

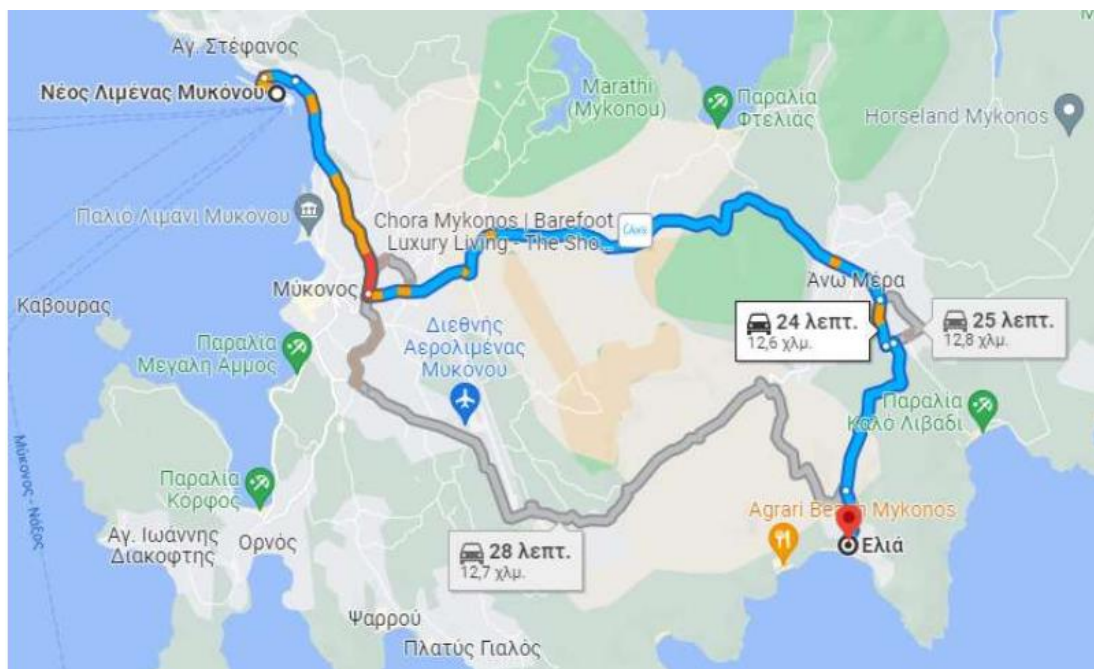
Επιπλέον, στην περιοχή του Τούρλου λειτουργεί το νέο λιμάνι του νησιού το οποίο υποστηρίζει χρήσεις ακτοπλοϊας, κρουαζιέρας, αναψυχής, αλιείας και μεταφοράς γενικών εμπορευμάτων. Δημιουργήθηκε προκειμένου να καλύψει τις αυξανόμενες μεταφορικές ανάγκες του νησιού. Μετά την ολοκλήρωσή του δύναται να αποτελέσει ένα από τα μεγαλύτερα έργα υποδομής για το νησί της Μυκόνου. Η ακτοπλοϊκή σύνδεση με την κεντρική ηπειρωτική χώρα και την Αττική επιτυγχάνεται μέσω των καθημερινών δρομολογίων από και προς τους λιμένες του Πειραιά και της Ραφήνας. Τα δρομολόγια εκτελούνται με επιβατηγά - οχηματαγωγά πλοία. Παράλληλα, πραγματοποιείται σύνδεση και με αρκετά από τα υπόλοιπα νησιά των Κυκλάδων.

Επιπλέον στο νησί υπάρχουν δύο ακόμη τουριστικές λιμενικές εγκαταστάσεις, στον Πλατύ Γιαλό και στον όρμο Καλαφάτη. Ειδικότερα προβλέπεται η κατασκευή αγκυροβόλιου μεγάλων σκαφών στον Πλατύ Γιαλό, για την οποία είχαν διατυπωθεί ενστάσεις. Πρόσφατα το ΣΤΕ, με την απόφαση 1543/2020 θεώρησε ως ανατιπολόγητη την απόφαση του ΥΠΠΟΑ (Κεντρικό Συμβούλιο Νεωτέρων Μνημείων «περί μη έγκρισης μελέτης κατασκευής αγκυροβολίου μεγάλων σκαφών στον Πλατύ

Γιαλό Μυκόνου», και ως εκ τούτου εκτιμάται ότι θα προωθηθεί το προγραμματισμένο έργο<sup>11</sup>.

Από την περιοχή μελέτης το λιμάνι απέχει 12,6 km, αυτή είναι και η κοντινότερη διαδρομή που κάποιος μπορεί να κάνει στα 24 λεπτά.

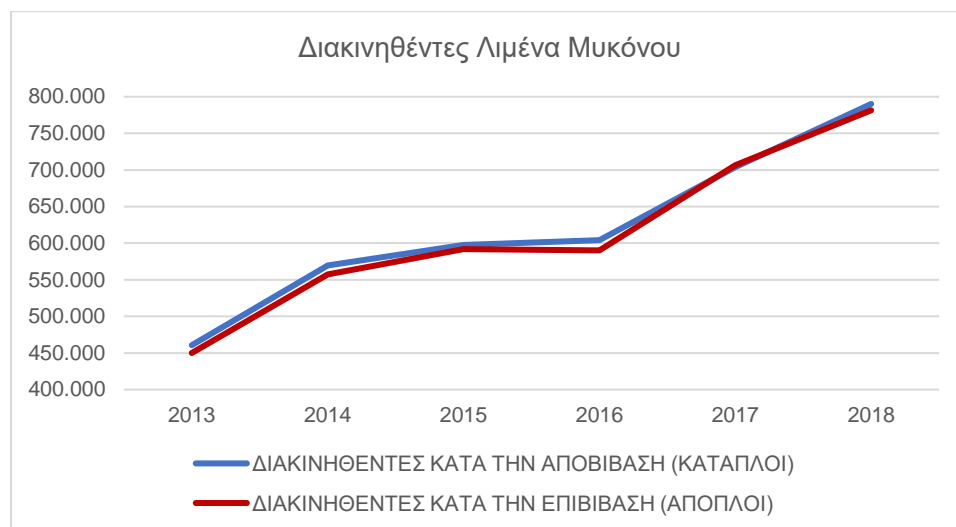
**Εικόνα 10 : Χιλιομετρική απόσταση Νέου Λιμένα Μυκόνου από περιοχή μελέτης**



Πηγή : Google Maps

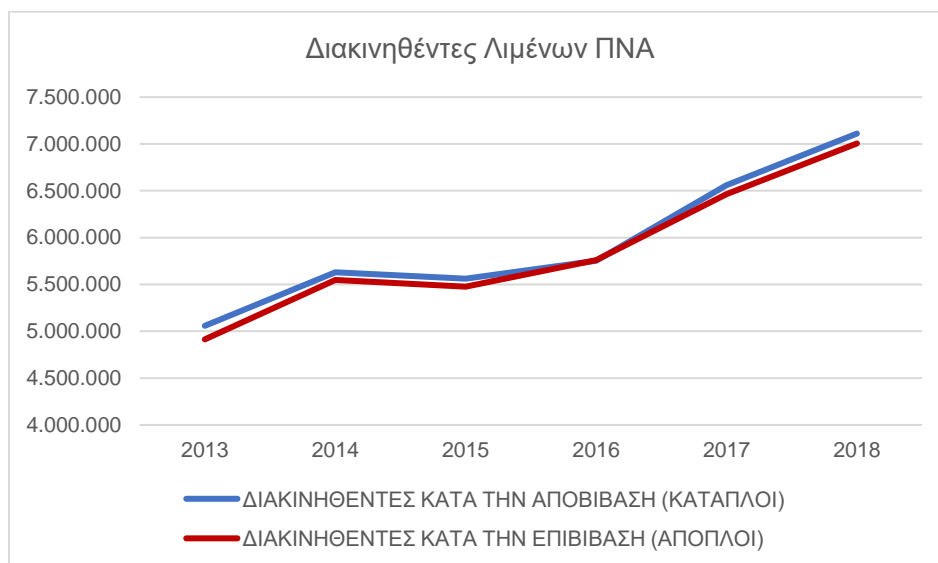
Παρακάτω κρίνεται σκόπιμο να εξετασθούν οι τάσεις των ακτοποϊκών συνδέσεων στο νησί τα τελευταία χρόνια, προκειμένου να διερευνηθεί η διακύμανση της έντασης της εισροής, και να συγκριθεί με την αντίστοιχη τόσο των Κυκλάδων, όσο και της ΠΝΑ στο σύνολό της. Έτσι, στα γραφήματα που ακολουθούν παρουσιάζονται στοιχεία κατάπλων και απόπλων για τις τρεις προαναφερθείσες χωρικές ενότητες για τα έτη 2013 – 2018.

<sup>11</sup> Αξιοσημείωτη είναι η θεμελίωση της απόφασης του ΣΤΕ , στην οποία προβάλλεται το ακόλουθο πειστικό επιχειρήμα: «Όμως, ανεξαρτήτως του ότι η κατασκευή οποιουδήποτε αγκυροβολίου επηρεάζει τη φυσικά διαμορφωμένη ακτογραμμή, εν προκειμένω, καίτοι ολόκληρη η νήσος Μύκονος έχει χαρακτηριστεί από το έτος 1980 ως ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, στη νότια πλευρά της (όπου προβλέπεται η κατασκευή του επίμαχου αγκυροβολίου), υφίσταται, σύμφωνα με σχέδια υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού, διαπιστωμένη ανάγκη υλοποίησης μεγάλου λιμενικού έργου – επένδυσης, που να καθιστά δυνατή την ασφαλή πρόσδεση μεγάλων κρουαζιερόπλοιων και τουριστικών σκαφών εν γένει, να εξυπηρετεί τη διεθνή τάση για παραθερισμό και αναψυχή κοντά στη θάλασσα και να αναβαθμίζει την εντατική τουριστική δραστηριότητα της Μυκόνου» Αποφ. ΣΤΕ 1543/2020.

**Γράφημα 5: Διακινηθέντες λιμένα Μυκόνου περιόδου 2013-2018**

Πηγή: Ένωση Λιμένων Ελλάδος - Επεξεργασία INSETE Intelligence, c.2020

Η ακτοποικική κίνηση στο νησί της Μυκόνου για το έτος 2018 έχει σχεδόν διπλασιαστεί σε σχέση με την κίνηση που δεχόταν το 2013. Γενικά η τάση που παρουσιάζεται είναι αύξουσα. Το γεγονός ότι ο αριθμός απόπλων και κατάπλων είναι σχεδόν ίδιος, μαρτυρά πως τα στοιχεία αφορούν μετακίνηση είτε για τουριστικούς λόγους, είτε για λόγους εργασίας, και όχι για μόνιμη εγκατάσταση στο νησί εφόσον οι εισερχόμενες ροές επιστρέφουν. Κατά συνέπεια, η σημαντική αύξηση της ακτοποικικής κίνησης κατά την εξεταζόμενη περίοδο, φανερώνει τουριστική άνοδο στο νησί.

**Γράφημα 6: Διακινηθέντες λιμένων ΠΝΑ περιόδου 2013-2018**

Πηγή: Ένωση Λιμένων Ελλάδος - Επεξεργασία INSETE Intelligence, c.2020

Η εικόνα των διακινηθέντων στα λιμάνια της ΠΝΑ ακολουθεί παρόμοιες τάσεις, με αυξητική πορεία τα τελευταία έτη της εξεταζόμενης περιόδου.

Τονίζεται πως πέρα από την επιβατική κίνηση, το λιμάνι της Μυκόνου είναι ειδικά εξοπλισμένο προκειμένου να παρέχονται όλες οι υπηρεσίες που χρειάζονται για μια άνετη, σύγχρονη και ασφαλή κρουαζιέρα, καθώς το νησί θεωρείται ένας εκ των σημαντικότερων προορισμών κρουαζιέρας στο Νότιο Αιγαίο. Παρακάτω, παρουσιάζονται στοιχεία κίνησης κρουαζιερόπλοιων που μαρτυρούν την έντονη συμμετοχή της κρουαζιέρας στο τουριστικό προφίλ της Μυκόνου.

**Πίνακας 31: Κίνηση κρουαζιερόπλοιων στο λιμάνι της Μυκόνου για την περίοδο 2013-2019**

	Κίνηση Κρουαζιερόπλοιων στο λιμάνι της Μυκόνου						
	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>Κρουαζιερόπλοια</b>	485	441	600	596	501	484	550
<b>% μεταβολή</b>		-9,1%	36,1%	-0,7%	-15,9%	-3,4%	13,6%
<b>Επιβάτες</b>	587.501	610.207	649.914	722.517	699.304	702.256	787.490
<b>% μεταβολή</b>		3,9%	6,5%	11,2%	-3,2%	0,4%	12,1%

Πηγή: Ένωση Λιμένων Ελλάδος - Επεξεργασία INSETE Intelligence, c.2020

### **Εγκαταστάσεις Εναέριων Μεταφορών**

Οι εναέριες μεταφορές του νησιού εξασφαλίζονται από τον Κρατικό Αερολιμένα Μυκόνου - ΚΑΜΚ (νομοθετημένο σημείο εισόδου-εξόδου), ο οποίος βρίσκεται 1,2 χλμ νοτιοανατολικά από τη Χώρα της Μυκόνου και σε ελάχιστη απόσταση 1,5 χλμ περίπου από την ακτογραμμή του νησιού. Ο Κρατικός Αερολιμένας Μυκόνου χαρακτηρίζεται από την Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας (ΥΠΑ) ως εθνικής σημασίας (εσωτερικών συγκοινωνιών), με νομοθετημένα σημεία εισόδου-εξόδου, ο οποίος εξυπηρετεί ολόκληρο τον Δήμο Μυκόνου με τακτικές πτήσεις εσωτερικού αλλά και πολλές έκτακτες διεθνείς πτήσεις.

Ο Αερολιμένας Μυκόνου με κωδικό IATA JMK λειτουργεί από το 1971 και βρίσκεται 1,2 χλμ. νοτιοανατολικά από τη Χώρα της Μυκόνου και σε ελάχιστη απόσταση 1,5 χλμ. περίπου από την ακτογραμμή του νησιού. Οι κτιριακές εγκαταστάσεις του αερολιμένα έχουν συνολική έκταση 8000 τ.μ. Διαθέτει:

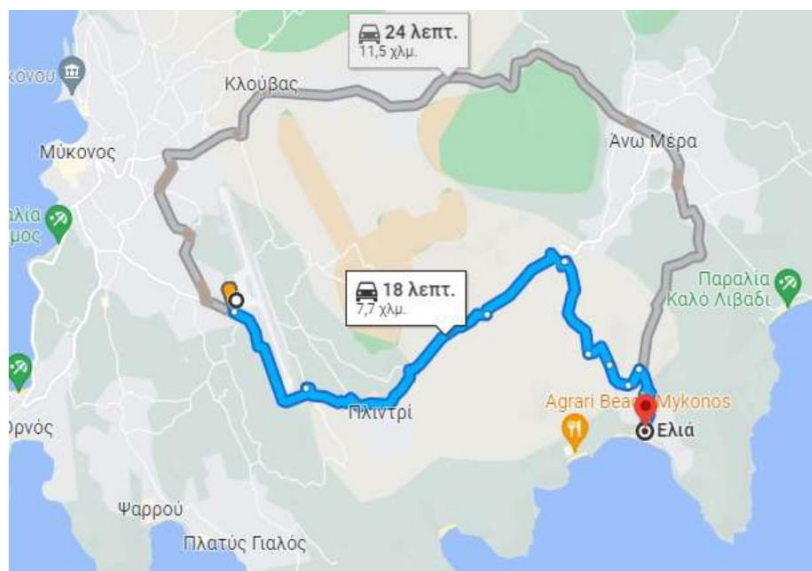
- Έναν (1) επιβατικό σταθμό
- Τρεις (3) (Gates) Εσωτερικού
- Τρεις (3) Πύλες (Gates) Εξωτερικού
- Κατηγορία πυρασφάλειας αεροδρομίου: 6

Παράλληλα υπάρχουν δύο ιδιωτικά ελικοδρόμια που καλύπτουν τις ανάγκες των ξενοδοχειακών μονάδων που τα κατασκεύασαν. Τα δύο ελικοδρόμια χωροθετούνται στις περιοχές «Κανάλια» και «Ορνός», δυτικά της Μυκόνου. Λόγω της διεθνούς τουριστικής σημασίας της νήσου, υπάρχει πολύ καλή διασύνδεση (ιδιαίτερα τους θερινούς μήνες) με το εσωτερικό και διεθνές δίκτυο αερομεταφορών. Αξιοσημείωτο

είναι το γεγονός πως το αεροδρόμιο λειτούργησε για πρώτη φορά το 1971, εξαιρετικά νωρίς σε σχέση με την αντίστοιχη ανάπτυξη στα λοιπά νησιά των Κυκλάδων. Έκτοτε, η κίνηση του Αεροδρομίου σημείωσε εντυπωσιακή άνοδο, συνοδευόμενη από την αλματώδη ανάπτυξη του τουρισμού στο νησί. Πολλά από τα αεροσκάφη που εξυπηρετούνταν από τον αερολιμένα ανήκαν σε επώνυμα πρόσωπα από το χώρο της πολιτικής, των επιχειρήσεων, των τεχνών, του διεθνούς κινηματογράφου και του θεάτρου, υποβοηθώντας ακόμη περισσότερο τον κοσμοπολίτικο χαρακτήρα που είχε ξεκινήσει να αποκτά το νησί.

Η απόσταση από το υπό μελέτη οικόπεδο έως το αεροδρόμιο είναι 7,7 km. Για την πρόσβαση από και προς το αεροδρόμιο μπορεί να γίνει χρήση του δρόμου βορειοανατολικά της ιδιοκτησίας που η εκτιμώμενη χρονοαπόσταση ανέρχεται σε 18 λεπτά αντιστοιχώντας σε οδική απόσταση 7,7 km.

### Εικόνα 11: Χιλιομετρική απόσταση Διεθνούς Αερολιμένα Μυκόνου από περιοχή μελέτης

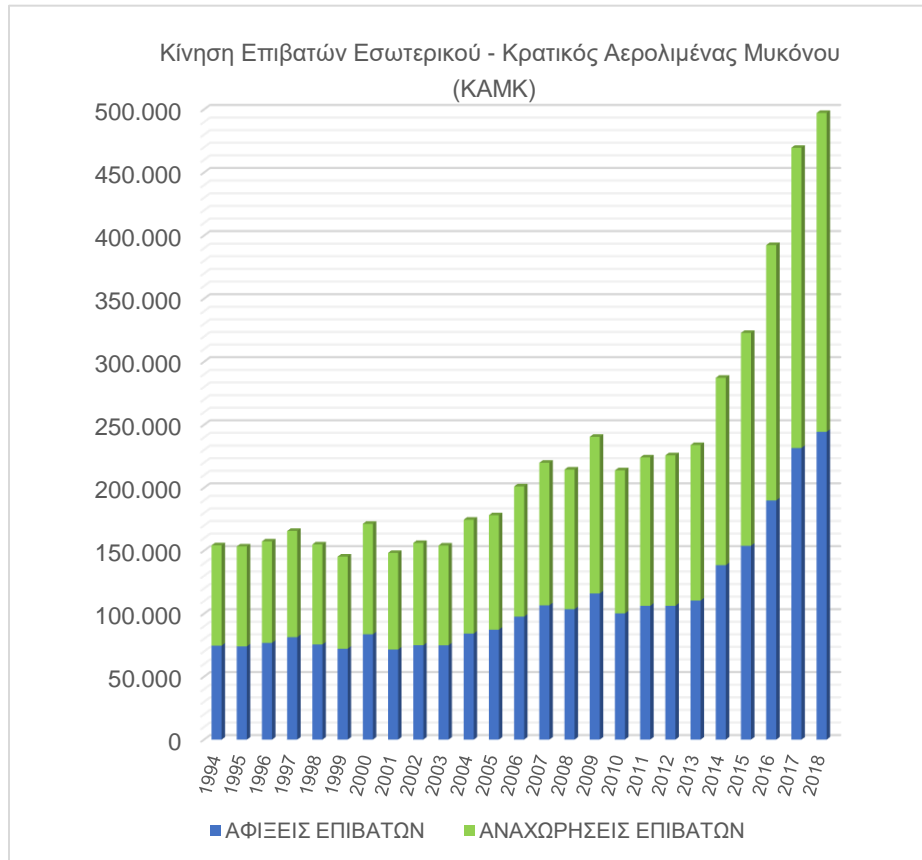


Πηγή : Google Maps

Στα γραφήματα που ακολουθούν παρουσιάζονται στοιχεία του αερολιμένα του νησιού για την περίοδο 1994-2018.

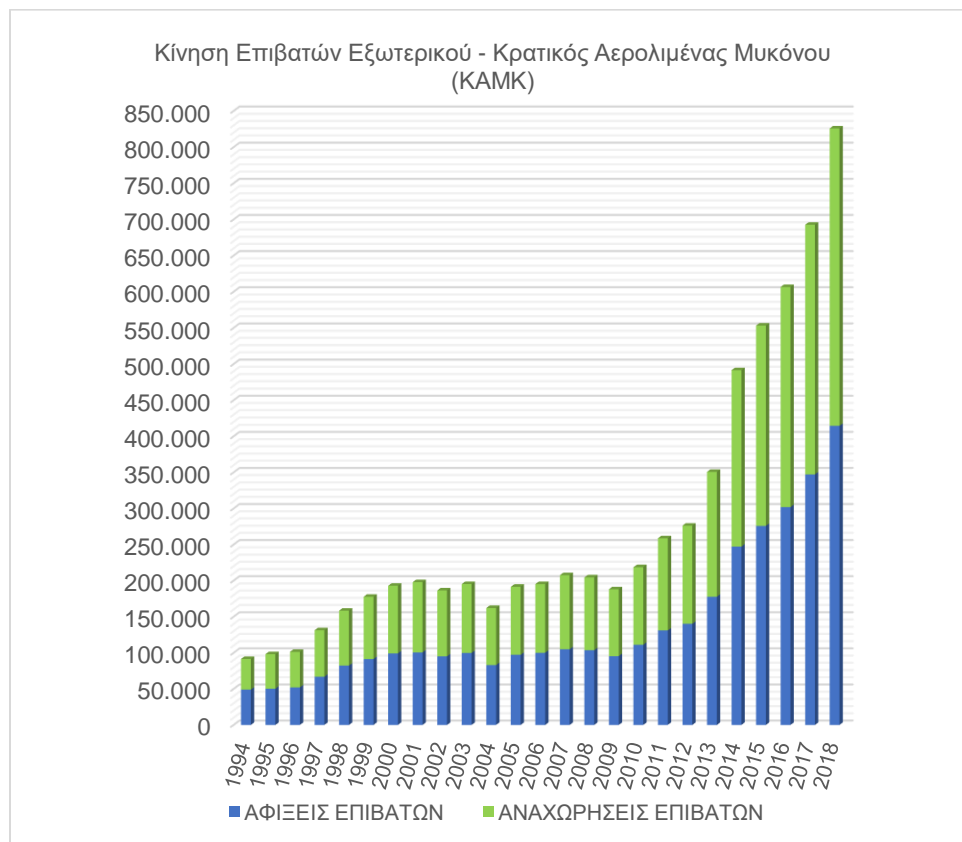


**Γράφημα 7: Κίνηση επιβατών εσωτερικού στον ΚΑΜΚ για την περίοδο 1994 - 2018**



Πηγή: ΥΠΑ - ΚΑΜΚ, c.2020

### Γράφημα 8: Κίνηση επιβατών εξωτερικού στον ΚΑΜΚ για την περίοδο 1994 – 2018



Πηγή: ΥΠΑ- ΚΑΜΚ, c.2020

Είναι φανερό πως τα τελευταία χρόνια οι αφίξεις επιβατών τόσο εσωτερικού όσο και εξωτερικού στη Μύκονο και πιο συγκεκριμένα κατά τα έτη 2019 και 2020, έχουν μειωθεί σημαντικά, ως απόρροια της πανδημίας COVID-19 που επικράτησε στη Χώρα. Ωστόσο κατά τη μελετώμενη περίοδο (έτος 2022) παρατηρείται μεγάλη ανάκαμψη και αύξουσα τάση. Ακόμη, η κίνηση επιβατών εξωτερικού είναι σαφώς μεγαλύτερη από την κίνηση επιβατών εσωτερικού, υποδηλώνοντας πως ο εισερχόμενος τουρισμός στο νησί αφορά κυρίως αλλοδαπούς τουρίστες επιβεβαιώνοντας τη φήμη του νησιού ως διεθνούς προορισμού.

Ωστόσο, τα παραπάνω δικαιολογούν τη θεώρηση πως η Μύκονος είναι ένα από τα νησιά που αποτελούν βασικό πυρήνα των δραστηριοτήτων της Περιφέρειας μέσω του συνεχώς ανερχόμενου τουρισμού, και ειδικά του τουρισμού υψηλών προδιαγραφών.

#### **Οδικό Δίκτυο**

Η Μύκονος διαθέτει αναπτυγμένο οδικό δίκτυο με επαρκή οδοσήμανση και ασφαλοστρωμένους δρόμους σε μεγάλη έκταση. Ωστόσο πολλοί δρόμοι που οδηγούν στις πολυσύχναστες παραλίες, είναι στενές συνδέσεις με αποτέλεσμα να προκαλούνται κυκλοφοριακά προβλήματα κατά τους θερινούς μήνες, ενώ υπάρχουν και χωματόδρομοι.

Το Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο του νησιού, το οποίο επιβαρύνεται τον μεγαλύτερο φόρτο κίνησης διοχετεύοντάς την στις υπόλοιπες δημοτικές και τοπικές οδούς είναι το εξής:

- Όρμος Αγ. Ιωάννη – Μύκονος (πόλη) – Αγ.Στέφανος
- Πόλη Μυκόνου –Άνω Μεριά.
- Άνω Μερά - Αεροδρόμιο - Μύκονος
- Η περιφερειακή οδός της πόλης της Μυκόνου (ενώνει τις προηγούμενες δύο επαρχιακές οδούς).

Γενικά μέσω του οδικού δικτύου εξασφαλίζεται η επαρκής πρόσβαση σε όλο το οικιστικό δίκτυο του νησιού, χωρίς να εντοπίζεται οικισμός ή περιοχή που είναι δύσκολα προσβάσιμη. Παρακάτω παρουσιάζονται οι αποστάσεις μεταξύ των οικισμών και των περιοχών του νησιού, που δεν είναι ιδιαίτερα μεγάλες.

- Μύκονος (Χώρα) - Άνω Μερά (Μοναστήρι): 8 Χλμ.
- Τουρλος - Κόρφος (Περιφερειακός): 6 Χλμ.
- Μύκονος (Χώρα) - Αγ. Στέφανος: 3,4 Χλμ.
- Μύκονος (Χώρα) - Αγ. Ιωάννης: 6 Χλμ.
- Μύκονος (Χώρα) - Ορνός: 4 Χλμ.
- Μύκονος (Χώρα) - Πλατύς Γιαλός: 4,5 Χλμ.
- Μύκονος (Χώρα) - Καλαμοπόδι: 5 Χλμ.
- Μύκονος (Χώρα) - Παρανταίς Πλιντρι: 6,5 Χλμ.
- Μύκονος (Χώρα) - Αγ. Σώστης: 7 Χλμ.
- Μύκονος (Χώρα) - Φτελιά: 5,5 Χλμ.
- Μύκονος (Χώρα) - Αεροδρόμιο: 4,2 Χλμ.
- Άνω Μερά - Καλαφάτης: 3,5 Χλμ.
- Άνω Μερά - Ελιά: 2 Χλμ.
- Άνω Μερά - Μερχιά: 4 Χλμ.
- Άνω Μερά - Μεταλλεία: 4,5 Χλμ.
- Μύκονος (Παλ. Λιμάνι) - Φανάρι (Από Χουλάκια): 6,2 Χλμ.
- Μύκονος (Παλ. Λιμάνι) - Γεφυράκι Τουρλού: 1,1 Χλμ.
- Μύκονος (Παλ. Λιμάνι) - Τούρλος (Αγ. Γεώργιος): 1,8 Χλμ.
- Μύκονος (Παλ. Λιμάνι) - Αγ. Στέφανος: 2,6 Χλμ.
- Μύκονος (Παλ. Λιμάνι) - Χουλάκια: 4 Χλμ.

Πηγή: [https://www.mykonostour.gr/mykonos\\_general\\_information/mykonos\\_roads\\_tour.html](https://www.mykonostour.gr/mykonos_general_information/mykonos_roads_tour.html)

Στη Χώρα της Μυκόνου δεν επιτρέπεται η κυκλοφορία οχημάτων και λειτουργούν δημοτικοί χώροι στάθμευσης δίπλα στο παλιό λιμάνι του οικισμού. Για τις μετακινήσεις στο νησί υπάρχουν λεωφορεία με αφετηρία τη Χώρα και συχνότητα δρομολόγιων περίπου κάθε 30 λεπτών. Ο πρώτος σταθμός βρίσκεται στο λιμάνι, με προορισμούς την Άνω Μέρα, τους βορειοδυτικούς οικισμούς και τις παραλίες Ελιά και Καλαφάτης, ενώ ο δεύτερος βρίσκεται στην περιοχή Φάμπρικα με αναχωρήσεις προς αεροδρόμιο και τους παραθαλάσσιους οικισμούς Άγιος Ιωάννης, Ορνός, Πλατύς Γιαλός και Καλαπόδι.

Σε επίπεδο μεταφορικής υποδομής, στην υπό μελέτη περιοχή περιλαμβάνεται τμήμα της Επαρχιακής οδού Μυκόνου – Άνω Μεράς που συνδέει την Άνω Μέρα με τη Χώρα Μυκόνου και κατ' επέκταση με το λιμάνι στον Τούρλο. Πρόκειται για την πιο σύντομη διαδρομή και η εκτιμώμενη χρονοαπόσταση της περιοχής παρέμβασης από το λιμάνι του Τούρλου είναι περίπου 20 λεπτά με το αυτοκίνητο και αντιστοιχεί σε οδική απόσταση 12 km. Μέσω αυτής της οδού η περιοχή παρέμβασης συνδέεται και με το αεροδρόμιο.

Πέραν της ιδιωτικής μετακίνησης οι εσωτερικές μεταφορικές ανάγκες εξυπηρετούνται και από το ΚΤΕΛ του νησιού που αποτελείται από είκοσι έξι συνολικά λεωφορεία, ορισμένα εκ των οποίων είναι ειδικά διαμορφωμένα για τις τουριστικές ανάγκες του νησιού. Δρομολόγια εκτελούνται σε καθημερινή βάση από και προς όλους τους οικισμούς, το λιμάνι, το αεροδρόμιο αλλά και τις περισσότερες παραλίες. Επίσης για τις μετακινήσεις μπορούν να χρησιμοποιηθούν και ταξί-ραδιοταξί που δραστηριοποιούνται εντός του νησιού. Επιπλέον όλες οι νότιες παραλίες της Μυκόνου - μεταξύ των οποίων και αυτή στο Καλό Λιβάδι - συνδέονται μέσω θαλάσσιας διαδρομής που εξυπηρετείται από λάντζες που έχουν αφετηρία στον Πλατύ Γιαλό.

Από τα παραπάνω, συμπεραίνεται ότι η Μύκονος έχει αναπτύξει σημαντικές υποδομές μεταφοράς διεθνούς εξυπηρέτησης. Παρόμοιας κλίμακας υποδομές ελλείπουν στις λοιπές Κυκλάδες, παρά το ότι άλλα νησιά τους είναι μεγαλύτερα σε έκταση και συγκεντρώνονται σε αυτά περισσότερες διοικητικές λειτουργίες.

### 3.1.9.2 Δίκτυα Τεχνικών Υποδομών<sup>12</sup>

#### Διαχείριση Στερεών Αποβλήτων

Σχετικά με τα απορρίμματα, στο νησί υπάρχει ΧΥΤΑ έκτασης 60 τ.μ., στη θέση «Φτελιά», εντός του οποίου υπάρχει ο πρώην ΧΑΔΑ. Η εν λόγω θέση βρίσκεται σε αρκετή απόσταση από το υπό μελέτη οικόπεδο υλοποίησης του Έργου (7 km) και δεν αναμένεται να επηρεάσει το έργο. Ακόμη, στο νησί λειτουργούν ΧΥΤΑ Αδρανών και Βιολογικός Καθαρισμός (ΒΙΟΚΑ), ο οποίος είναι χωροθετημένος στο νοτιοδυτικό άκρο του νησιού.

#### Δίκτυα Υγρών Αποβλήτων

Η Μύκονος κατατάσσεται στους οικισμούς Β' προτεραιότητας<sup>13</sup> (πληθυσμός αιχμής μεγαλύτερος από 15.000 και διάθεση σε κανονικό αποδέκτη) μαζί με τους εξής οικισμούς της Περιφέρειας: Ερμούπολη, Νάουσα Πάρου, Παροικιά Πάρου, Μεσσαριάς

<sup>12</sup> Τα στοιχεία που αναφέρονται σε αυτή την ενότητα αντλούνται από την αντίστοιχη μελέτη ΣΜΠΕ (Green2sustain)

<sup>13</sup> Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων ΠΕΠ Ν. Αιγαίου 2014-2020.

Θήρας, Καλύμνου, Κω και Ρόδου, που εξυπηρετούνται από τις αντίστοιχες αυτόνομες εγκαταστάσεις επεξεργασίας λυμάτων. Έτσι, οι αποχετευτικές ανάγκες του νησιού καλύπτονται από τον Βιολογικό Καθαρισμό (ΒΙΟΚΑ), για τον οποίο έχει προταθεί από το Τοπικό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων του νησιού η τεχνική της κομποστοποίησης.

**Η Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων της Μυκόνου** βρίσκεται στη θέση «Αλογομάνδρα» νοτιώς της Χώρας της Μυκόνου. Στην υφιστάμενη ΕΕΛ Μυκόνου καταλήγουν τα αστικά λύματα των περιοχών της Χώρας Μυκόνου, του Ορνού, του Αγ. Ιωάννη, της παραλίας Κόρφου, του Πλατύ Γιαλού, του Αεροδρομίου, του Τούρλου και του Αγ. Στεφάνου. Επίσης στην εγκατάσταση (ΕΕΛ) οδηγούνται υγρά απόβλητα των περιοχών του Δήμου Μυκόνου που δεν έχουν δίκτυο συλλογής – μεταφοράς λυμάτων.

Η μέθοδος επεξεργασίας της ΕΕΛ είναι αυτή της ενεργού ιλύος με παρατεταμένο αερισμό και ταυτόχρονη σταθεροποίηση της ιλύος. Στην ΕΕΛ διοχετεύονται και υγρά απόβλητα σε ποσοστό περίπου 5% της μέσης ημερήσιας παροχής καλοκαιριού και σε ποσοστό περίπου 10% τις υπόλοιπες περιόδους του χρόνου.

Το δίκτυο συλλογής – μεταφοράς λυμάτων αποτελείται από υπόγειους αγωγούς που διέρχονται από υφιστάμενες οδούς. Πιο συγκεκριμένα έχουν κατασκευαστεί και λειτουργούν τα εξής:

- 26 χλμ. περίπου δικτύου αγωγών συλλογής – μεταφοράς λυμάτων που αναλύονται σε 16,5 χλμ. περίπου αγωγών βαρύτητας και 9,5 χλμ. περίπου αγωγών πίεσης,
- 12 αντλιοστάσια
- Εσωτερικό δίκτυο αγωγών συλλογής – μεταφοράς λυμάτων για την εξυπηρέτηση της Χώρας Μυκόνου, των περιοχών του Ορνού, του Αγίου Ιωάννη, της παραλίας Κόρφου, την περιοχή του Πλατύ Γιαλού, το Αεροδρόμιο και την περιοχή του Αγίου Στεφάνου.

Τα επεξεργασμένα λύματα της ΕΕΛ Μυκόνου οδηγούνται μέσω υποθαλάσσιου αγωγού στην παρακείμενη θαλάσσια περιοχή της εγκατάστασης, όπως έχει οριστεί με την αρ. πρωτ. ΤΥ1893/08-09-1992 απόφαση Νομάρχη Κυκλάδων περί καθορισμού του τόπου τελικής διάθεσης των λυμάτων. Ο υφιστάμενος υποθαλάσσιος αγωγός έχει μήκος 300 m.

#### Δίκτυα Ύδρευσης και Άρδευσης

Η πλειονότητα των νησιών ΠΝΑ παρουσιάζει κατά το θεσμοθετημένο ΠΠΧΣΑΑ ελλειμματικότητα σε υδατικούς πόρους, η οποία καθιστά αδύνατη την κάλυψη των υδρευτικών και αρδευτικών αναγκών από γεωτρήσεις ή/και τη χρήση των πηγών αποστράγγισης των υπόγειων υδροφόρων. Έτσι, για την αποτελεσματική κάλυψη των αναγκών στο νησί υπάρχουν δύο φράγματα μεικτής χρήσης στις περιοχές Μάραθι και Άνω Μερά και μία μονάδα αφαλάτωσης. Το φράγμα στο Μάραθι βρίσκεται στη βορειοδυτική πλευρά του νησιού με ωφέλιμο όγκο 2.900.000m<sup>3</sup> ενώ το φράγμα στην Άνω Μερά βρίσκεται στη βορειοανατολική πλευρά του νησιού με χωρητικότητα 1.000.000 m<sup>3</sup>. Κύρια λειτουργία των φραγμάτων είναι η αξιοποίηση επιφανειακών απορροών για κάλυψη αναγκών άρδευση και ύδρευσης.

Επιπλέον, από το 2008 έχει κατασκευασθεί νέα μονάδα αφαλάτωσης αντίστροφης ώσμωσης στην περιοχή Κόρφος Μυκόνου. Η αρχική κατασκευή πραγματοποιήθηκε το 1989 με δύο μονάδες αφαλάτωσης αντίστροφης ώσμωσης, οι οποίες αντικαταστάθηκαν το 2001 με νεότερες μονάδες μεγαλύτερης χωρητικότητας. Η νέα

κατασκευή αποτελεί επέκταση της υπάρχουσας μονάδας και έχει δυναμικότητα παραγωγής 4500m<sup>3</sup>/ημέρα σε πλήρη λειτουργία, ενώ μαζί με την υπάρχουσα αφαλάτωση (1800m<sup>3</sup>/ημέρα) το νησί έχει δυνατότητα παραγωγής 6.300m<sup>3</sup> καθαρού νερού ημερησίως. Το παραγόμενο ασφατωμένο νερό μεταφέρεται μέσω πιεστικού σωλήνα στις κεντρικές δεξαμενές της Χώρας. Ακολουθεί Πίνακας με τα βασικά χαρακτηριστικά των δύο κατασκευασμένων έργων ταμίευσης ύδατος.

**Πίνακας 32: Τεχνικά έργα ταμίευσης ύδατος**

Όνομα Έργου	Έτος Κατασκευής	Όγκος Ταμιευτήρα (10 <sup>3</sup> m <sup>3</sup> )	Έκταση ( χλμ. <sup>2</sup> )	Περίμετρος (m)
Μαραθιάς	1995	2900	0,30	4,20
Άνω Μεράς	1997	1000	0,11	2,81

Πηγή: Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, GREEN2SUSTAIN

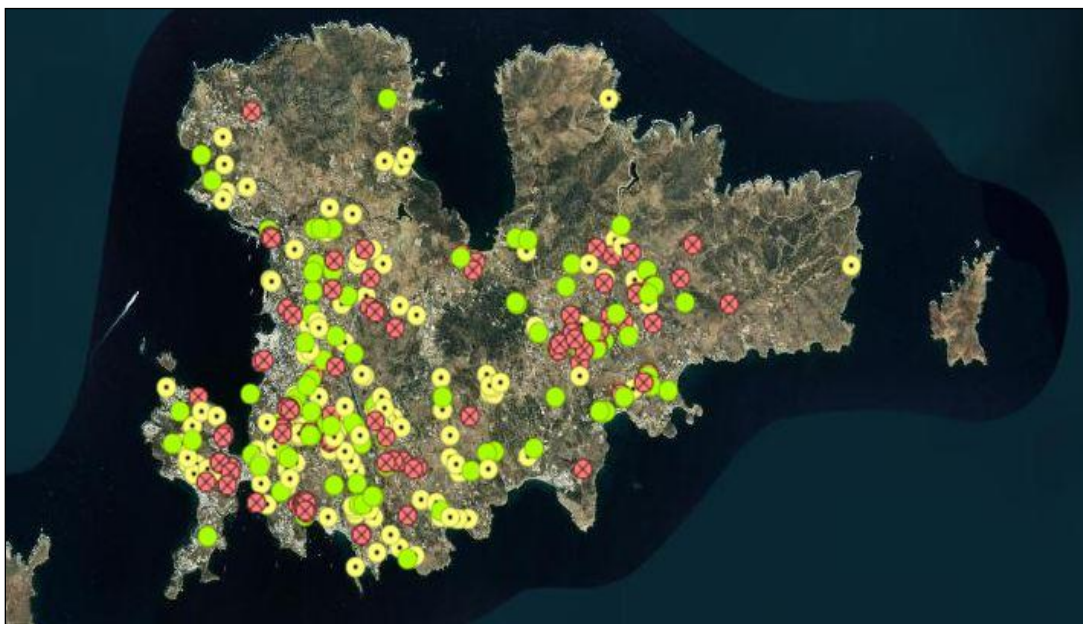
Το 1989 εγκαταστάθηκαν στον Κόρφο Μυκόνου δυο μονάδες αφαλάτωσης αντίστροφης ώσμωσης μεγίστης δυναμικότητας 1.200 m<sup>3</sup>/ημέρα. Το 2001 οι παλαιές μονάδες αντικαταστάθηκαν με τρεις νεότερες μονάδες αφαλάτωσης αντίστροφης ώσμωσης μεγίστης δυναμικότητας 2.250 m<sup>3</sup>/ημέρα.

Τέλος, το 2008 στην ίδια περιοχή κατασκευάστηκε από την Δημοτική Επιχείρηση Ύδρευσης - Αποχέτευσης Μυκόνου (ΔΕΥΑΜ) η νέα μονάδα αφαλάτωσης αντίστροφης ώσμωσης με μέγιστη δυναμικότητα παραγωγής 4500 m<sup>3</sup>/ημέρα καθαρού νερού. Όλο το αφαλατωμένο νερό που παράγεται, αποθηκεύεται σε δεξαμενές χωρητικότητας 200 m<sup>3</sup> και μεταφέρεται μέσω πιεστικού σωλήνα (Φ200 PVC) στις κεντρικές δεξαμενές της Χώρας. Στην περιοχή Αγία Σοφία Τούρλου λειτουργεί, από το 2000 ταχυδιυλιστήριο με δυνατότητα παραγωγής 5.000 m<sup>3</sup>/ημέρα νερού, που τροφοδοτείται από το αντλιοστάσιο του φράγματος του Μαραθίου μέσω πιεστικού σωλήνα (Φ355). Από εκεί με φυσική ροή, μέσω αγωγού Φ355 το νερό καταλήγει στις κεντρικές δεξαμενές της Χώρας, οι οποίες έχουν συνολικά δυνατότητα αποθήκευσης 8000 m<sup>3</sup>.

Από το 2014 στην είσοδο του κέντρου της Άνω Μεράς, καθώς και στην περιοχή Λάκκα Χώρας Μυκόνου, έχουν εγκατασταθεί και λειτουργούν, εντός προκατασκευασμένου οικίσκου, μονάδες επεξεργασίας νερού του δημοτικού δικτύου ύδρευσης και βελτίωσής του σε πόσιμο, με την διαδικασία της αντίστροφης ώσμωσης, δυναμικότητας 6.000 lt ημερησίως. Στη νήσο Μύκονο η κάλυψη των υδρευτικών αναγκών γίνεται επίσης με προμήθεια νερού από περίπου 1000 ιδιωτικές γεωτρήσεις οι οποίες υπολογίζονται με παροχές από 1,5 έως 10 m<sup>3</sup>/ώρα.

Στο παρακάτω σχήμα σημειώνονται τα σημεία υδροληψίας στο νησί της Μυκόνου, όπως αυτά έχουν καταγραφεί στο Εθνικό Μητρώο Σημείων Υδροληψίας (ΕΜΣΥ) της Ειδικής Γραμματείας Υδάτων του ΥΠΕΝ.

Εικόνα 12: Σημεία υδροληψίας Μυκόνου



Πηγή: Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, GREEN2SUSTAIN

Τέλος, το δημοτικό δίκτυο του νησιού κατ' απάντηση της ΔΕΥΑΜ σε σχετικό αίτημα του Νόμιμου εκπροσώπου του Φορέα Σχεδιασμού με υπ. Αρ. πρωτ. 4894/23-11-2020 καλύπτει όλους τους οικισμούς του Δήμου Μυκόνου, με τις συνολικές συνδέσεις στο δίκτυο να ανέρχονται στα 7500 υδρόμετρα και τις ετήσιες καταναλώσεις για τα έτη 2017, 2018 και 2019 να ανέρχονται σε 1.845.000 m<sup>3</sup>, 1.912.000 m<sup>3</sup> και 2.085.000 m<sup>3</sup> αντίστοιχα.

### **Δίκτυα Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας**

Σύμφωνα με τον Ν.4001/2011 (άρθρο 2), το ΕΔΔΗΕ είναι το Δίκτυο Διανομής ηλεκτρικής ενέργειας της Δημόσιας Επιχείρησης Ηλεκτρισμού (ΔΕΗ ΑΕ), που είναι εγκατεστημένο στην Ελληνική Επικράτεια, το οποίο αποτελείται από γραμμές μέσης (ΜΤ) και χαμηλής τάσης (ΧΤ) και εγκαταστάσεις διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, καθώς και από γραμμές και εγκαταστάσεις υψηλής τάσης (ΥΤ) που έχουν ενταχθεί στο Δίκτυο αυτό.

Οι γραμμές ΥΤ, που ανήκουν στο Δίκτυο, είναι οι υπόγειες καλωδιακές γραμμές 150 kV της Αττικής, καθώς και οι γραμμές μεταφοράς (ΓΜ) και τα υπόγεια καλώδια στα Μη Διασυνδεδεμένα Νησιά (ΜΔΝ) ανεξαρτήτως επιπέδου τάσης. Το Δίκτυο, εκτός από το Δίκτυο των ΜΔΝ, συνδέεται στο Ελληνικό Σύστημα Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας (ΕΣΜΗΕ) μέσω των υποσταθμών (Υ/Σ) ΥΤ/ΜΤ. Σύμφωνα με το Άρθρο 10 του Κώδικα Διαχείρισης Δικτύου (ΚΔΔ), στις περιοχές της Αττικής όπου υπάρχουν υπόγειες γραμμές ΥΤ οι οποίες έχουν ενταχθεί στο Δίκτυο ως όριο μεταξύ Δικτύου και Συστήματος, ορίζεται το σημείο που βρίσκεται στα ανάντη των ακροκιβωτίων των καλωδιακών γραμμών ΥΤ του Δικτύου, στο σημείο σύνδεσής τους στα Κέντρα Υπερψηλής Τάσης (ΚΥΤ) ή στα σημεία ζεύξης εναερίων-υπογείων γραμμών ΥΤ.

Το όριο αυτό αποτελεί και το όριο διαχωρισμού αρμοδιοτήτων μεταξύ του Διαχειριστή του Συστήματος και του Διαχειριστή του Δικτύου. Ως όριο μεταξύ Συστήματος και Δικτύου στους Υ/Σ ΥΤ/ΜΤ του Δικτύου, οι οποίοι συνδέονται απ'

ευθείας στο Σύστημα, ορίζεται το σημείο μεταξύ του διακόπτη ΥΤ του μετασχηματιστή ΥΤ/ΜΤ και του αντίστοιχου αποζεύκτη ΥΤ ή των ζυγών ΥΤ, εάν δεν υπάρχει αποζεύκτης. Το όριο αυτό αποτελεί και το όριο διαχωρισμού αρμοδιοτήτων μεταξύ του Διαχειριστή του Συστήματος και του Διαχειριστή του Δικτύου.

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

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

**Πίνακας 33: Υποβρύχιες διασυνδέσεις ΜΤ στα ΜΔΝ**

Ηλεκτρικό Σύστημα	ΑΠΟ	ΠΡΟΣ	Μήκος Καλωδίου ( χλμ.)	Ολικό Μήκος Καλωδίων ( χλμ.)
ΜΥΚΟΝΟΥ	Μύκονος	Δήλος	3,7	7,4
	Λιμάνι Δήλου	Λιμάνι Φούρνων Δήλου	0,6	0,6

Πηγή: Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, GREEN2SUSTAIN

Οι ενεργειακές ανάγκες της Μυκόνου καλύπτονται από τον αυτόνομο σταθμό παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας που λειτουργεί στο νησί, όπως και σε άλλα νησιά των Κυκλάδων.

Επιπλέον, η αξιοποίηση της αιολικής ενέργειας πραγματοποιείται μέσω δύο ανεμογεννητριών που λειτουργούν στις περιοχές **Ανώνυμο Άνω Μεράς** (κατασκευή 2000) και **Μερσίνη Άνω Μεράς** (κατασκευή 2006). Επιπλέον, πέρα από τα αιολικά πάρκα που λειτουργούν ήδη, στο νησί υπάρχουν και αιολικά πάρκα με άδεια παραγωγής.

#### **Εγκαταστάσεις φυσικού αερίου**

Σύμφωνα με τη Μελέτη Ανάπτυξης 2018-2027 του Διαχειριστή Εθνικού Συστήματος Φυσικού Αερίου (ΔΕΣΦΑ) τα νησιά των Κυκλάδων εκτιμάται ότι θα διασυνδεθούν πλήρως με το ηπειρωτικό σύστημα (κατά το έτος 2019) ενώ το έτος 2022 αναμένεται να διασυνδεθεί η Κρήτη με το ηπειρωτικό σύστημα μέσω AC γραμμής μεταφοράς (υποθαλάσσιο καλώδιο) 150 kV με μέγιστη μεταφορική ικανότητα  $2 * 140 = 280$  MW.

Στο πλαίσιο αυτό, η διασύνδεση των Κυκλάδων αναμένεται να λειτουργεί τον Ιανουάριο του 2025, η διασύνδεση των Δωδεκανήσων αναμένεται να λειτουργεί τον Ιανουάριο του 2028 και η διασύνδεση των νησιών του Βορείου Αιγαίου αναμένεται να τεθεί σε εμπορική λειτουργία τον Ιανουάριο του 2029.



### **Εγκαταστάσεις τηλεπικοινωνιών**

Οι κλασικές υπηρεσίες τηλεφωνίας και υπηρεσιών δεδομένων (data) στενού εύρους εξασφαλίζονται στην ΠΝΑ σε ικανοποιητικό βαθμό μέσω των σχετικών υποδομών (η ζώνη άμεσης επιρροής εξυπηρετείται επαρκώς από τα δίκτυα σταθερής και κινητής τηλεφωνίας των ιδιωτικών παροχών). Ωστόσο, ορισμένα μικρά νησιά ή οικισμοί της Περιφέρειας στερούνται επαρκούς υποδομής αξιόπιστων συστημάτων τηλεπικοινωνιών, καθιστώντας την ανάγκη για αναβάθμιση και επέκταση του συστήματος επιτακτική.

### **3.2 Αξιολόγηση χωρικών δεδομένων**

Η ανωτέρω συστηματική ανάλυση των χωρικών δεδομένων της νήσου Μυκόνου, έλαβε υπόψη της το σύνολο των στοιχείων των επίσημων πηγών και της επιστημονικής βιβλιογραφίας (μελέτες, διατριβές, δημοσιεύσεις). Ωστόσο, συμπληρωματικά με την ανάλυση αυτή, διεξήχθη προκαταρκτική πρωτογενής εμπειρική έρευνα σε τοπικούς φορείς και παράγοντες της νήσου (δημοτική αρχή, επιχειρήσεις, επαγγελματικοί σύλλογοι κα.).

Με αυτή την μεθοδολογία εξασφαλίζεται ο συνδυασμός της επεξεργασίας ποσοτικών δεδομένων που έχουν αντληθεί από τις επίσημες στατιστικές πηγές με αξιοσημείωτες συμπληρωματικές πληροφορίες, που καταγράφουν την πραγματικότητα στην νήσο, όπως αυτή **αξιολογείται από τους τοπικούς παράγοντες**, που έχουν ίδια γνώση των τοπικών συνθηκών. Ειδικότερα καταγράφηκαν οι απόψεις και αξιολογήσεις των δρώντων, σε αναφορά με τη **σημασία που αποδίδουν στα προβλήματα του τόπου, καθώς και οι εκτιμήσεις τους για τις δυνατότητες και τις ευκαιρίες βιώσιμης ανάπτυξης** της νήσου. Η πρωτογενής εμπειρική έρευνα ολοκληρώθηκε και ελήφθη υπόψη στην περαιτέρω αξιολόγηση. Ήδη η προκαταρκτική έρευνα, ανέδειξε τα κυριότερα προβλήματα του τόπου, τις καλές πρακτικές, αλλά και τις αδυναμίες και τους κινδύνους, που ενυπάρχουν. Σταθμίζοντας όλες τις πληροφορίες και αξιολογήσεις καταλήξαμε στην συνθετική αξιολόγηση των χωρικών δεδομένων, η οποία συμπυκνώνεται στην «SWOT Ανάλυση».

Τα συμπεράσματα από διάφορες πηγές είναι χρήσιμα, ως πλαίσιο, για την θεμελίωση του χωρικού προορισμού του επενδυτικού σεναρίου ανάπτυξης του ακινήτου στην περιοχή της Ελιάς, στη Δ.Κ Άνω Μεράς. Αντίστοιχα, **στην ίδια κατεύθυνση ολιστικής προσέγγισης, συμβάλλει και η διεξοδική ανάλυση για την Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα της νήσου συνολικά και των επιπτώσεων της συγκεκριμένης επένδυσης που ακολουθεί στο Κεφάλαιο 6.1.**

#### **3.2.1 SWOT Ανάλυση: Δυνατότητες, Προβλήματα, Προοπτικές και Εναλλακτικές Ευκαιρίες Νήσου Μυκόνου**

Η «SWOT» ανάλυση, μεθοδολογικά ακολουθεί τις τέσσερις συμβατικές κατηγορίες που την συνθέτουν: **Ισχυρά σημεία, Αδύνατα σημεία, Ευκαιρίες και Απειλές/Κίνδυνοι.**

## ΙΣΧΥΡΑ ΣΗΜΕΙΑ

Η γεωγραφική θέση της Μυκόνου στην ΠΝΑ είναι στρατηγικής σημασίας, καθώς το Νότιο Αιγαίο αποτελεί εξωτερικό σύνορο της Χώρας. Παράλληλα η θέση του νησιού αποτελεί συγκριτικό του πλεονέκτημα, καθώς η εγγύτητα τόσο από την Αττική, όσο και από την Ερμούπολη της Σύρου (που είναι έδρα της ΠΝΑ), στις οποίες συγκεντρώνονται και οι κυριότερες λειτουργίες και εξυπηρετήσεις της Περιφέρειας, διευκολύνει τα πυκνά δρομολόγια από και προς αυτές, ενώ παράλληλα συμβάλλει σημαντικά στην άρση του φαινομένου της «νησιωτικότητας» που ενδεχομένως αντιμετωπίζουν άλλα νησιά.

Όσον αφορά τα **δημογραφικά** χαρακτηριστικά, θετικό είναι το γεγονός της **αύξησης του πληθυσμού των μόνιμων κατοίκων** της νήσου, κατά ρυθμό πολύ μεγαλύτερο από τον αντίστοιχο περιφερειακό, γεγονός που μαρτυρά πως η δεκαετία του '90 αποτέλεσε περίοδο σημαντικής ακμής για τη Μύκονο. Η αύξηση αυτή, περιλαμβάνει και τη θετική μεταβολή της απασχόλησης σε μη εποχικά επαγγέλματα (που αφορούν κατά κύριο λόγο την παροχή υπηρεσιών όπως η απασχόληση στην εκπαίδευση που σχεδόν διπλασιάζεται). Το γεγονός αυτό, αφενός συμβάλλει στην ενίσχυση της αναπτυξιακής πορείας του νησιού, ενώ αφετέρου καθιστά κρίσιμα τα ζητήματα χωρητικότητας των υφιστάμενων οικιστικών υποδοχέων για τους κατοίκους του νησιού.

Η αύξηση του πληθυσμού, ιδιαίτερα των νέων, οφείλεται κυρίως σε **ευκαιρίες απασχόλησης** που δημιούργησε η αλματώδης **ανάπτυξη του τουρισμού**, που έχει ήδη **θετικές πολλαπλασιαστικές επιδράσεις στο εισόδημα των κατοίκων σε πολλούς κλάδους της τοπικής οικονομίας, ιδιαίτερα στις κατασκευές, στον τριτογενή τομέα (διαμονή, εστίαση, αναψυχή) και δευτερευόντως στον πρωτογενή τομέα**. Παράλληλα **αυξήθηκε σημαντικά και ο «πραγματικός» πληθυσμός<sup>14</sup> του νησιού**, που παρά την εποχικότητα αποτελεί πλέον μια σημαντική **κρίσιμη βάση του εργατικού δυναμικού** για να στηρίξει την περαιτέρω ανάπτυξη της νήσου.

Σημειώνεται το συγκριτικό πλεονέκτημα της νήσου στον δευτερογενή τομέα και πιο συγκεκριμένα στην κατασκευαστική δραστηριότητα της περιοχής, η οποία εξετάστηκε στο πλαίσιο των νέων υποδομών του δήμου Μυκόνου. Η νήσος διατηρεί ακόμη και κατά τη διάρκεια της παρατεταμένης οικονομικής κρίσης το ενδιαφέρον για ανέγερση νέων κτιρίων με κατακόρυφη αύξηση το έτος 2021. Επιπλέον, παράγωγο της κτηνοτροφικής δραστηριότητας αποτελεί η γνωστή «κοπανιστή», είδος μαλακού πικάντικου τυριού, και μυρωδάτα "ξυνότυρα" σε περιορισμένες ποσότητες. Τα αλλαντικά της Μυκόνου, λουκάνικα, "λούτζες", "παϊδες" κτλ. είναι ιδιαίτερα δημοφιλή από τους επισκέπτες του νησιού.

Στον τριτογενή τομέα, πρωταγωνιστικό ρόλο έχει η **τουριστική** δραστηριότητα («ηγετικός κλάδος») με θετικές επιπτώσεις στην απασχόληση και στο εισόδημα. Σε αυτό έχει συμβάλλει **η σταδιακή μετεξέλιξη του μαζικού τουρισμού** με χαμηλή κατά κεφαλή δαπάνη στις δεκαετίες του 80 και 90, σε πιο οργανωμένο, ποιοτικό τουρισμό (νέες ξενοδοχειακές μονάδες υψηλής ποιότητας), **με υψηλότερη κατά κεφαλή δαπάνη** και με σεβασμό στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον.

Παράλληλα, στο νησί έχει αναπτυχθεί **ένα ικανοποιητικό δίκτυο υπηρεσιών του τριτογενή τομέα (τράπεζες, εστίαση, μεταφορές, πολιτιστικά δίκτυα, κ.ά)** που εξυπηρετεί τις ανάγκες της τουριστικής βιομηχανίας. Έτσι, διαμορφώνεται η σημερινή

<sup>14</sup> Ο «πραγματικός» πληθυσμός αναφέρεται στο άθροισμα του μόνιμου πληθυσμού και των εποχιακών εργαζόμενων (στον τουρισμό το καλοκαίρι και στις κατασκευές τον χειμώνα) που δεν καταγράφονται στον μόνιμο πληθυσμό.

εικόνα του νησιού με τον τουρισμό να κατέχει εξέχουσα θέση στην παραγωγική βάση, όχι μόνο της ΠΝΑ, αλλά και εθνικού επιπέδου, καθώς αποτελεί έναν εκ των κορυφαίων τουριστικών προορισμών διεθνούς φήμης.

Εν συνεχεία, στα ισχυρά σημεία της Μυκόνου, συγκαταλέγεται η φυσική ομορφιά, το τοπίο και η γραφικότητα του νησιού, τα οποία αποτέλεσαν μερικές μόνο από τις αιτίες που σημαντικές τουριστικές ροές ξεκίνησαν να εισέρχονται από τη δεκαετία του 1950. Η νήσος διαθέτει σημαντικό ιστορικό/πολιτιστικό πλούτο, με αξιοθέατα που μπορούν να προσελκύσουν και αρχαιολογικό τουρισμό: ευρήματα που ανακαλύπτονται συνεχώς σε διάφορες περιοχές και αφορούν διάφορες περιόδους, από την πρωτοκυκλαδική, μυκηναϊκή, κλασική, μέχρι την βυζαντινή περίοδο, (όπως πρόσφατα ο Πρωτοκυκλαδικός οικισμός -2800-2300 π.Χ.-, στη θέση Διακόφτης, Άνω Μερά Μυκόνου), το Αρχαιολογικό, το Λαογραφικό και το Ναυτικό Μουσείο Αιγίου, τα ερείπια του Αρχαίου Πύργου στη θέση "Πόρτες", οι ποικίλλες εκκλησίες και οι χαρακτηριστικοί Ανεμόμυλοι που φιλοξενεί, αλλά και τα 89 χιλιόμετρα ακτογραμμής με τις εντυπωσιακές παραλίες, αποτελούν κάποια από τα σημαντικότερα πλεονεκτήματά του.

Ακόμη, είναι απαραίτητο να αναφερθεί στα ισχυρά σημεία το καθεστώς προστασίας των χαρακτηρισμένων **παραδοσιακών οικισμών**, Οικισμός Μύκονος και της Άνω Μεράς, κατά τα ΦΕΚ 594/Δ/78 και ΦΕΚ 504/Δ/1988, που χαρακτηρίζονται από ιδιαίτερα στοιχεία παραδοσιακού χαρακτήρα.

Ακόμη, η Μύκονος αποτελεί ένα από τα περιορισμένα σε αριθμό θεσμοθετημένα **Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ)** με αντίστοιχο κωδικό βάσης ΕΜΠ («Φιλότης») ΑΤ5010087 και απόφαση θεσμοθέτησης ΥΑ.Γ848-40/1980 (ΦΕΚ/329/Β/1980) ενώ έχουν θεσμοθετηθεί και τρία Καταφύγια Άγριας Ζωής (ΚΑΖ).

Επιπλέον, η ποσοτική και η ποιοτική κατάσταση του **Υπόγειου Υδατικού Συστήματος (ΥΥΣ)** «Αεροδρομίου – Άνω Μερά» (ΕΛ1400680), με έκταση 86,32 km<sup>2</sup> έχει χαρακτηριστεί ως «καλή», σύμφωνα με το Σχέδιο Διαχείρισης Λεκανών Απορροής του υδατικού διαμερίσματος ΕΛ14.

Συγκριτικά με άλλα νησιά των Κυκλάδων, όπως έχουν δείξει έρευνες για την **ελκυστικότητα** των νησιών, η **Μύκονος διαθέτει ικανοποιητικό επίπεδο των βασικών υποδομών** (υγεία, παιδεία, οικονομικές συναλλαγές, κ.α.) και των συμπληρωματικών υποδομών (πολιτισμός, αθλητισμός, πρόνοια κ), πολύ πάνω από τον μέσο όρο της Περιφερειακής Ενότητας Κυκλάδων. Ειδικά σε αναφορά με τον δείκτη **προσβασιμότητας της νήσου** (χρονοαπόσταση από λιμάνι Πειραιά) η Μύκονος **έχει καλύτερη διασύνδεση** από πολλά αντίστοιχα νησιά των Κυκλάδων.

Είναι σαφές, **ότι μετά από μια περίοδο συνεχούς αναβάθμισης των τεχνικών υποδομών του νησιού, οι υποδομές που αναπτύχθηκαν αποτελούν πλέον**, στο μεγαλύτερο μέρος τους, **ένα δυνατό σημείο του νησιού ως προς την ποιότητα ζωής των μόνιμων κατοίκων αλλά και τη δυνατότητα τουριστικής ανάπτυξης**. Συγκεκριμένα, **δυνατά σημεία** αποτελούν πλέον:

- η **επαρκής κάλυψη των υδρευτικών αναγκών** των κύριων οικισμών αλλά και μεγάλου αριθμού τουριστικών επιχειρήσεων μετά τη λειτουργία μονάδων αφαλάτωσης αλλά και μέσω δυο (2) ταμειυτηρίων που λειτουργούν
- το ικανοποιητικό **δίκτυο συλλογής των στερεών αποβλήτων του δήμου και μεταφοράς τους στον ΧΥΤΑ του νησιού**.
- η **λειτουργία της ΕΕΛ και η ασφαλής για τη δημόσια υγεία διάθεση των επεξεργασμένων στη θάλασσα με υποθαλάσσιο αγωγό**.

- η ικανοποιητική **διανομή νερού στους κεντρικούς οικισμούς μέσω δικτύου πόσιμου νερού**.
- η καλή λειτουργία του ΧΥΤΑ του νησιού.

**Τα ισχυρά σημεία** που αναφέρθηκαν συνθέτουν το **συγκριτικό πλεονέκτημα** της νήσου Μυκόνου, που μπορούν να αναδειχθούν περαιτέρω στο πλαίσιο ενός ολοκληρωμένου σχεδίου βιώσιμης ανάπτυξης.

### **ΑΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ**

**Η εποχικότητα του τουρισμού**, που αποτελεί την κύρια οικονομική δραστηριότητα της νήσου, έχει ως συνέπεια την **εποχικότητα της απασχόλησης**, που αυξάνει ιδιαίτερα τους καλοκαιρινούς μήνες. Ο μονόπλευρος προσανατολισμός στην εξωτερική αγορά (περισσότερο από 75% των αφίξεων αφορούν αλλοδαπούς τουρίστες), καθιστά την **οικονομία του νησιού ευάλωτη** στις διεθνείς **διακυμάνσεις και κρίσεις** (π.χ. COVID-19). Η ιδιαίτερα υψηλή εποχικότητα **επηρεάζει τη βιωσιμότητα** των τουριστικών επιχειρήσεων και την ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών που προσφέρονται στο νησί, καθώς μετά το πέρας της περιορισμένης τουριστικής περιόδου (5 με 6 μήνες), οι περισσότερες επιχειρήσεις κλείνουν, δίνοντας εικόνα εγκατάλειψης και σταδιακής ερήμωσης της νήσου.

Η ραγδαία **αύξηση των καταλυμάτων της Μυκόνου σε πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης** (π.χ. Airbnb, HomeAway) την τελευταία δεκαετία, υποδηλώνει το γεγονός ότι ολοένα και περισσότεροι ιδιοκτήτες ακινήτων επιχείρησαν να αποκτήσουν μερίδιο της αγοράς, κατασκευάζοντας διάσπαρτες μονάδες, εισερχόμενοι στον κλάδο της φιλοξενίας ξένων επισκεπτών. Η ανάπτυξη της συγκεκριμένης δραστηριότητας έχει, εκτός από θετικές επιπτώσεις (π.χ. ένα συμπληρωματικό εισόδημα στους ιδιοκτήτες) **και αρνητικές επιπτώσεις**, πχ. μέσω του -συχνά αθέμιτου- ανταγωνισμού προς τις τουριστικές επιχειρήσεις, ανεξέλεγκτες υπηρεσίες και φορο-αποφυγή εξαιτίας αδήλωτων εισοδημάτων, και πολλές φορές μη τήρηση περιβαλλοντικών και πολεοδομικών ρυθμίσεων (αυθαίρετη δόμηση, υπερβάσεις).

Στα αδύνατα σημεία περιλαμβάνονται επιπλέον οι **ασθενείς διακλαδικές διασυνδέσεις της τοπικής οικονομίας, π.χ. αγροτική παραγωγή, επεξεργασία/μεταποίηση και συσκευασία προϊόντων, κατανάλωση στην τοπική αγορά (εστίαση/ τουρισμός/αναψυχή)**. Η αυξημένη ζήτηση π.χ. αγροτικών προϊόντων την καλοκαιρινή περίοδο από τον τουριστικό κλάδο δεν μπορεί να καλυφθεί από την τοπική παραγωγή (π.χ. η ζήτηση αλιευτικών προϊόντων που βασικά εισάγονται στο νησί).

Εξάλλου τα **μικρά κατακερματισμένα τμήματα γεωργικής γης**, που είναι ακατάλληλα για μαζική γεωργική καλλιέργεια, μπορούν να υποστηρίξουν μόνο μικρή σχετικά παραγωγή, που θα πρέπει να βασιστεί κυρίως στις αρχές της ποιότητας και της οικολογίας, ώστε να είναι ανταγωνιστική (π.χ. βιολογικά προϊόντα, πιστοποίηση κα). Η **εγκατάλειψη της αγροτικής γης** τις τελευταίες 3 δεκαετίες λόγω του τουρισμού, που εκφράζεται και με την ποσοστιαία μείωση των αγροτικών εκτάσεων στο σύνολο της έκτασης της νήσου, είναι μία τάση που θα πρέπει να αναστραφεί. Το **ελλειμματικό και γραφειοκρατικό πρόγραμμα κινήτρων και χρηματοδότησης νέων παραγωγών για καινοτόμες δράσεις** στον πρωτογενή τομέα, δεν συμβάλλει σε αυτή την κατεύθυνση.

Αντίστοιχα προβλήματα εμφανίζονται στον σχετικά **περιορισμένο δευτερογενή τομέα** της τοπικής οικονομίας, όπως τα **ελλείμματα τυποποίησης και**

**επεξεργασίας/μεταποίησης προϊόντων, συσκευασίας, διανομής.** Ακόμη, η έλλειψη καθετοποίησης στον πρωτογενή τομέα συμβαδίζει με την ασθενή διασύνδεσή του με τον δευτερογενή και τριτογενή τομέα (κυρίως τουρισμός/αναψυχή).

Σοβαρό πρόβλημα που υπάρχει επίσης στην νήσο είναι οι **ανεξέλεγκτες κατατμήσεις της γης και οι μεμονωμένες πιέσεις της ιδιοκτησίας για αλλαγές χρήσεων γης**, που συνοδεύονται και από ανεξέλεγκτες διανοίξεις οδοποιίας. Έτσι, **επεκτείνεται το κυρίαρχο μοντέλο της διάσπαρτης δόμησης κατοικιών και τουριστικών καταλυμάτων** (παράνομων και νόμιμων) με την **περιβαλλοντική υποβάθμιση του φυσικού τοπίου και το υπέρογκο κόστος σε τεχνικές υποδομές** που συνεπάγονται. Ο ανορθολογισμός των κατατμήσεων της γης, με τις υποχρεωτικές δουλειές και την καταστροφή του κυκλαδίτικου τοπίου, υποκαθιστά το έλλειμα οργανωμένων υποδοχέων βιώσιμης ανάπτυξης και ενός ολοκληρωμένου χωροταξικού πλαισίου και στρατηγικής με όραμα για το νησί της Μυκόνου.

Αν και οι **τεχνικές υποδομές** αποτελούν στο μεγαλύτερο μέρος τους ένα **δυνατό σημείο** του νησιού συνεχίζουν να υφίστανται **επιμέρους αδυναμίες**:

- η λειτουργία της ΕΕΛ δεν είναι σταθερά καλή, με ανάγκες για συνεχή παρακολούθηση και συντήρηση
- **τα επεξεργασμένα λύματα της ΕΕΛ διατίθενται με ασφάλεια μεν στη θάλασσα αλλά δεν επαναχρησιμοποιούνται.**
- απομακρυσμένες παραλίες και οικιστικές πυκνότητες **χρειάζονται καλύτερη κάλυψη από το δίκτυο συλλογής και αποκομιδής των στερεών αποβλήτων του δήμου και μεταφοράς τους στον ΧΥΤΑ του νησιού**

### **ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ**

Η μετατόπιση του κέντρου βάρους της τοπικής οικονομίας σε δραστηριότητες συναφείς με τον τουρισμό οδήγησε τον πρωτογενή τομέα σε συρρίκνωση. Για την **ισόρροπη βιώσιμη ανάπτυξη** του νησιού στο μέλλον, είναι **απαραίτητη, αφενός η ανάσχεση της τάσης αυτής και αφετέρου η ενίσχυση των διακλαδικών διασυνδέσεων ανάμεσα σε όλους τους κλάδους της τοπικής οικονομίας, προεξάρχοντος του τουρισμού.** Ειδικότερα, θα πρέπει να επιδιωχθεί η **ανάπτυξη του πρωτογενή τομέα** με στόχο την κάλυψη των διατροφικών αναγκών του πληθυσμού στο μέτρο του δυνατού, με την παραγωγή ποιοτικών και βιολογικών προϊόντων και **τη διασύνδεση του πρωτογενή τομέα με την μεταποίηση και τον τουρισμό.** Αυτό μπορεί να επιτευχθεί αξιοποιώντας ευκαιρίες που ανοίγονται στο νησί, στοχεύοντας σε διάφορες **συμπληρωματικές δράσεις** του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα **που δημιουργούν συνέργειες, όπως:**

- **Ενίσχυση της μεταποίησης, τυποποίησης και συσκευασίας (καθετοποίηση) παραδοσιακών αγροτικών προϊόντων** (π.χ. κίνητρα, ειδικό καθεστώς για τα Κυκλαδονήσια, «υγιεινή διατροφή/μεσογειακή» κα) **και διάθεσή τους στην εσωτερική αγορά (εστίαση, ξενοδοχεία/αναψυχή).** Παράλληλα, θα πρέπει και οι **τουριστικές επιχειρήσεις** να προωθήσουν και **άλλες μορφές τουρισμού που συνδέονται με τον πρωτογενή τομέα** (π.χ. «οικοτουρισμός»/ «αγροτουρισμός» και να **προσανατολίσουν την ζήτηση σε ντόπια ποιοτικά προϊόντα**, υποκαθιστώντας σταδιακά τις εισαγωγές προϊόντων και το τυποποιημένο μοντέλο διατροφής που συνήθως προσφέρεται στα ξενοδοχεία και στα εστιατόρια, εισάγοντας εναλλακτικά πρότυπα (π.χ. μεσογειακή κουζίνα, τοπικά παραδοσιακά προϊόντα και συνταγές). Η ζήτηση ποιοτικών και παραδοσιακών προϊόντων διασφαλίζει έτσι και την

οικονομική βιωσιμότητα των τοπικών επιχειρήσεων και ενισχύοντας την «ενδογενή ανάπτυξη».

- **Ειδικότερα θα πρέπει να υποστηριχθεί και η δημιουργία μικρής κλίμακας εγκαταστάσεων τυποποίησης, μεταποίησης και εμπορίας αγροτικών και αλιευτικών προϊόντων** (συσκευαστήρια, ψυκτικοί και αποθηκευτικοί χώροι, για την παραγωγή παραδοσιακών αλίπαστων και άλλων ιχθυοπαρασκευασμάτων). Στόχος είναι να καλυφθούν οι ανάγκες της τουριστικής αγοράς της νήσου και αν είναι δυνατόν να γίνουν και εξαγωγές, διατηρώντας και διευρύνοντας την απασχόληση και το εισόδημα στον πρωτογενή τομέα.
- Στον δευτερογενή τομέα, ο κατασκευαστικός κλάδος, που έχει ήδη ανοδική εξέλιξη παρά την οικονομική κρίση, προβλέπεται να συνεχίσει την δυναμική του, εξαρτώμενος κυρίως από τον τουριστικό κλάδο.

Στον τριτογενή τομέα, ο «ηγετικός» τομέας των τουριστικών δραστηριοτήτων θα συνεχίσει να **έχει θετικές επιπτώσεις στην απασχόληση και στο εισόδημα της περιοχής**, καθώς προβλέπονται να πραγματοποιηθούν επιπλέον νέες **σημαντικές στρατηγικές επενδύσεις** υψηλών προδιαγραφών, που έχουν ήδη εγκριθεί από το Enterprise Greece (Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα 5 αστέρων, Ξενοδοχεία και Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες). Ωστόσο, προϋπόθεση για αυτό δεν είναι μόνο η πραγματοποίηση νέων επενδύσεων και η προσέλκυση νέων τουριστών/παραθεριστών, μιας και η νήσος διαθέτει ήδη καταλύματα υψηλών προδιαγραφών (5\* & 4\*), αλλά η **αναβάθμιση συνολικά του νησιού και του δικτύου υπηρεσιών που προσφέρει τόσο στους μόνιμους κατοίκους όσο και στους παραθεριστές/τουρίστες** (παιδεία, υγεία/πρόνοια, διαχείριση απορριμμάτων, τεχνικά δίκτυα υποδομών, μεταφορές, τραπεζικές υπηρεσίες, εστίαση, αναψυχή, πολιτιστικά δίκτυα-διεθνοποίηση, δίκτυα επικοινωνίας και ακτοπλοΐας με όμορα νησιά κ.α).

Ειδικά σε ότι αφορά το **φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον** της Μυκόνου, παρουσιάζεται σημαντική ευκαιρία για **διατήρηση και αναβάθμισή** του ακόμη με:

- **Έλεγχο της ενδεχόμενης ρύπανσης** των παραμέτρων του περιβάλλοντος του νησιού από τις ανθρωπογενείς δραστηριότητες με παράλληλη σύνταξη περιβαλλοντικών μελετών, **υλοποίηση των μέτρων αντιμετώπισης των επιπτώσεων που περιλαμβάνονται στις ΑΕΠΟ** των διαφόρων έργων και συστηματική παρακολούθηση εφαρμογής των μέτρων. **Αρωγός των υπηρεσιών περιβάλλοντος της Περιφέρειας που είναι αρμόδιες για τον έλεγχο αυτόν, μπορεί να είναι οι δημοτικές υπηρεσίες**, αλλά ακόμη και μηχανισμοί νέων δομών που μπορούν να διαμορφωθούν με συμμετοχή μη κυβερνητικών περιβαλλοντικών οργανώσεων, παρατηρητηρίων περιβαλλοντικής παρακολούθησης που μπορούν να δημιουργηθούν από ιδιωτικές τουριστικές και παραγωγικές επιχειρήσεις στο πλαίσιο της εταιρικής ευθύνης κ.α.
- **Έλεγχο του περιβάλλοντος και αναβάθμισή του που μπορεί να επικεντρωθεί στα ιδιαίτερα φυσικά χαρακτηριστικά του περιβάλλοντος**, όπως η ορνιθοπανίδα, οι ΚΑΖ, η ιδιαίτερη μορφολογία τοπικών σχηματισμών, η ποιότητα της θάλασσας.
- **Χρησιμοποίηση της νέας τεχνολογίας και έξυπνων εργαλείων για την αντιμετώπιση των κινδύνων**, εξαιτίας της κλιματικής αλλαγής (φυσικές καταστροφές, π.χ. ρύπανση ακτών και υδάτων, πυρκαγιές, κατολισθήσεις, πλημύρες, τσουνάμι).

- **Ανάδειξη των διατηρητέων μνημείων πολιτισμού της νήσου** (αρχαιολογικοί χώροι, κάστρα, οικισμοί με κυκλαδίτικη αρχιτεκτονική, παραδοσιακές εκκλησίες, ανεμόμυλοι κα.) και **αναβάθμιση των εκδηλώσεων πολιτισμού** (μουσεία/εκθέσεις, φεστιβάλ, διεθνή προβολή, ευρωπαϊκά δίκτυα) που αποτελούν και ισχυρό πόλο έλξης τουριστών.

Όσον αφορά τα **ζητήματα τεχνικών υποδομών σημαντικές ευκαιρίες** αποτελούν:

- Η **κατασκευή έργων μικρής κλίμακας**, με πολύ σημαντική προστιθέμενη αξία και θετικές επιπτώσεις στο περιβάλλον π.χ. μικρών φραγμάτων ανάσχεσης απορροών, ανακατασκευή με παράλληλη φύτευση των αναβαθμιδών (παραδοσιακές «πεζούλες»), μονοπάτια πεζοπορίας με λιθόστρωτα, εκτεταμένο πρόγραμμα δενδροφυτεύσεων και βελτίωσης φυσικού μεσογειακού περιβάλλοντος.

- Η **κατασκευή σημαντικών έργων υποδομών**, δεδομένου ότι η κυριαρχία του μαζικού προτύπου τουρισμού με τουριστικές υποδομές μεγάλης κλίμακας που επικρατεί στο νησί, δημιουργεί διαχρονικά ένα είδος κορεσμού των φυσικών πόρων, και αδυναμίας κάλυψης των συνεχώς αυξανόμενων αναγκών υψηλών προδιαγραφών μέσω των υφιστάμενων μεταφορικών και τεχνικών υποδομών, για τις οποίες απαιτείται συνεχώς εκσυγχρονισμός και επεκτάσεις που δημιουργούν ακόμη μεγαλύτερες περιβαλλοντικές πιέσεις.

Συμπερασματικά, η κεντρική επιλογή **χωρικής ανάπτυξης** για την νήσο, πρέπει να είναι αυτή της **«ήπιας βιώσιμης ανάπτυξης»**, με **ενίσχυση των διακλαδικών διασυνδέσεων και της συνέργειας** των κλάδων και τομέων της τοπικής οικονομίας (ειδικά του πρωτογενή τομέα με τον τουρισμό). Σε αντίθεση με το καταστροφικό μοντέλο της ανεξέλεγκτης ανάπτυξης, με ανορθολογική κατάρτιση της γης και διάσπαρτης δόμησης, προκρίνεται η **ανάπτυξη σε οργανωμένους υποδοχείς και ζώνες προστασίας του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος**. Ειδικότερα, η τουριστική ανάπτυξη σε οποιαδήποτε μορφή (τουρισμός αναψυχής, συνεδριακός, θεραπευτικός/ευεξίας, οικοτουρισμός, αγροτουρισμός, κα.) θα πρέπει να συνδυάζει την υψηλή ποιότητα των τουριστικών υπηρεσιών με ουσιαστική προστασία και ανάδειξη-αναβάθμιση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος (αποτελεσματικοί μηχανισμοί ελέγχου) και όχι μόνο τυπική «προστασία». Η ένταξη των επενδυτικών σχεδίων σε αυτό το ανωτέρω πλαίσιο και εντός των ορίων που θέτει η Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα της Νήσου (βλ. Κεφ. 6.1), είναι η ορθολογική απάντηση στις αποσπασματικές ρυθμίσεις και μεμονωμένες αδειοδοτήσεις για νέα δόμηση.

Σημαντική είναι η λειτουργία της **«Τοπικής Διακυβέρνησης»**, με τον «ηγετικό» ρόλο του Δήμου Μυκόνου και τις σχέσεις με τα ανώτερα επίπεδα διοίκησης (Περιφέρεια, Αποκεντρωμένη Διοίκηση, Κεντρικό Κράτος) και τον διαφορετικό βαθμό επιρροής των βασικών παραγόντων της τοπικής κοινωνίας στις διαδικασίες λήψης των αποφάσεων (αιρετοί, δημοτικοί υπάλληλοι, στελέχη της διοίκησης, επιχειρηματίες σε όλους τους κλάδους, αγρότες, τουριστικές επιχειρήσεις, εστιάτορες, κέντρα αναψυχής, ιδιοκτήτες γης, πολιτικά κόμματα και δημοτικές παρατάξεις, αγροτικές ενώσεις/ σύλλογοι, περιβαλλοντικοί σύλλογοι, σύλλογοι πολιτών κ.α.). Σημαντική είναι η επιδίωξη συναίνεσης στη βασική στρατηγική της ήπιας βιώσιμης χωρικής ανάπτυξης και στους στόχους της αειφορίας εντός του πλαισίου της φέρουσας ικανότητας της νήσου και η άμβλυση των εντάσεων και συγκρούσεων, μέσα από συμμετοχικές διαδικασίες διαφάνειας και διαλόγου.

### **ΑΠΕΙΛΕΣ/ ΚΙΝΔΥΝΟΙ**

Βασικό κίνδυνο αποτελεί η συνέχιση και ένταση της **τάσης μονόπλευρης ανάπτυξης του τουρισμού** («μονοκαλλιέργεια») εις βάρος όλων των άλλων κλάδων της τοπικής

οικονομίας και η **συρρίκνωση της αγροτικής παραγωγής**, εξαφανίζοντας κάθε δυναμική «ενδογενούς ανάπτυξης» και καθιστώντας το νησί της Μυκόνου απολύτως εξαρτημένο και ευάλωτο στις διεθνείς διακυμάνσεις της παγκόσμιας τουριστικής αγοράς. Η τάση αυτή συνδέεται με τα προβλήματα της έλλειψης καθετοποίησης της αγροτικής παραγωγής, της εποχικότητας της απασχόλησης, της περιορισμένης διάρκειας της τουριστικής περιόδου, του εύκολου κέρδους και της ανορθολογικής εκμετάλλευση της γης, με στροφή σε ανοικοδόμηση καταλυμάτων μαζικού τουρισμού.

Η διαιώνιση του **καταστροφικού μοντέλου της κατάτμησης της γης και των διανοίξεων οδών χωρίς σχεδιασμό, των δουλειών και της διάσπαρτης δόμησης, των αυθαιρέτων κατασκευών (κατοικίες, τουριστικά καταλύματα) και των παραβάσεων στο φυσικό περιβάλλον και στις ζώνες προστασίας, συνιστούν πραγματικούς κινδύνους**, που συναντώνται σε όλα τα νησιά των Κυκλάδων. Η έλλειψη συστηματικών μηχανισμών ελέγχου (π.χ. δυσκολίες αυτοψιών των επιθεωρητών δόμησης και περιβάλλοντος στις Κυκλάδες) επιτείνει τις αυθαιρεσίες.

Συναφής με αυτό το προβληματικό μοντέλο ανάπτυξης, είναι ο κίνδυνος της υποβάθμισης του φυσικού περιβάλλοντος όπως:

- **η ρύπανση των ακτών και των παραλιών** από χερσαίες και θαλάσσιες δραστηριότητες, όπως από μη ελεγχόμενη διάθεση υγρών αποβλήτων, αλμόλοιπου χωρίς δυνατότητα διασποράς, υπερσυγκέντρωση λουομένων σε ακτές κολύμβησης, κατασκευής μεγάλων λιμενικών έργων σε περιοχές με υποθαλάσσια προστατευόμενη βλάστηση, μεγάλη συγκέντρωση πλοίων και κρουαζιερόπλοιων, που προκαλεί συνωστισμό στο μικρό λιμάνι την περίοδο αιχμής το καλοκαίρι,.
- η υποβάθμιση της βιοποικιλότητας στις περιοχές ΚΑΖ και η μείωση της ορνιθοπανίδας από τη λειτουργία μεγάλου αριθμού Ανεμογεννητριών, πέραν των αναγκών του νησιού και χωρίς κατάλληλη χωροθέτηση και ουσιαστική οικολογική αξιολόγηση και λήψη μέτρων αντιμετώπισης.

Στους κινδύνους/απειλές περιλαμβάνονται επίσης:

- Ο κορεσμός των υποδομών (δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, απορρίμματα)
- **Η προοπτική εγκατάστασης πολύ μεγάλου αριθμού αιολικών πάρκων, πολύ περισσότερων από τα απαραίτητα για την κάλυψη της ενεργειακής αυτονομίας του νησιού, χωρίς η χωροθέτηση και ο σχεδιασμός τους να λαμβάνει υπόψη τις ευαίσθητες χρήσεις γης της περιοχής, τις κύριες κατευθύνσεις ανάπτυξης του νησιού, την ανάπτυξη μεταφορικών υποδομών (αεροδρόμιο) και το φυσικό περιβάλλον.**
- **Η επιδείνωση της ποιότητας των υδατικών πόρων** (πχ υφαλμύρωση),
- Η ενδεχόμενη επιδείνωση του συστήματος μεταφορών ή και η έλλειψη αναβάθμισής τους.
- **Το αυξημένο κόστος εισαγόμενων στο νησί προϊόντων**, καυσίμων (νησιωτικότητα) κ.ά.

Επίσης θα πρέπει να σημειωθεί ο κίνδυνος της επιδείνωσης του ελλείμματος σε ανθρώπινο δυναμικό στις δημόσιες/δημοτικές υπηρεσίες (Δήμος, Λιμενικό, κ.ά.).



### 3.2.2 Συμπεράσματα

Στα παραπάνω Κεφάλαια, διατυπώθηκε σταδιακά η σημασία που αποδίδει η μελέτη ΕΣΧΑΣΕ στη συστηματική χωρική ανάλυση και αξιολόγηση των χωρικών προβλημάτων και των ευκαιριών για την βιώσιμη ανάπτυξη της νήσου Μυκόνου συνολικά. Δεδομένης της ύπαρξης και ενός δεσμευτικού πλαισίου υπερκείμενου ρυθμιστικού σχεδιασμού ΖΟΕ και ΓΠΣ (έγκριση 28783/1406/11.05.1987 Υ.Α., ΦΕΚ 656 Δ') η ανάλυση που προηγήθηκε, κατέληξε σε σημαντικά συμπεράσματα που παρουσιάστηκαν κωδικοποιημένα στις τέσσερις κατηγορίες της SWOT Ανάλυσης: ισχυρά σημεία, αδύνατα σημεία/ προβλήματα, ευκαιρίες και κίνδυνοι.

Ωστόσο, ολοκληρώνοντας τα ευρήματα της μελέτης, αξίζει ακόμη να συνοψιστούν τα εξής:

Α. Τα συμπεράσματα που αφορούν κυρίως τα ισχυρά σημεία και τις ευκαιρίες, με ιεράρχηση δράσεων ήπιας βιώσιμης ανάπτυξης, συνιστούν ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο, χρήσιμο τόσο για τους τοπικούς φορείς, όσο και για υπερκείμενους φορείς, οι οποίοι λαμβάνουν σημαντικές αποφάσεις για την ανάπτυξη της νήσου, με σεβασμό στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον (π.χ. ένταξη ενός έργου σε ένα αναπτυξιακό πρόγραμμα, ιεράρχηση προτεραιοτήτων σε σχέση με ανάγκες, απόφαση για ένα νέο επενδυτικό σχέδιο με ΕΣΧΑΣΕ κα).

Β. Τα συμπεράσματα που αφορούν κυρίως τα υπάρχοντα προβλήματα και τους εν δυνάμει κινδύνους στη νήσο, συνιστούν επίσης μία χρήσιμη βάση αφετηρίας για αποφυγή λανθασμένων επιλογών και αποφάσεων που οδηγούν σε όξυνση των υπάρχοντων προβλημάτων και αναπαραγωγή τους.

Γ. Το πλαίσιο συνθετικών συμπερασμάτων όπως διαμορφώθηκε, είναι απαραίτητο για την θεμελίωση των επιχειρημάτων για την χρήση του νέου πολεοδομικού εργαλείου του ΕΣΧΑΣΕ στο ακίνητο Ελιά και της «ένταξης» της συγκεκριμένης τουριστικής επένδυσης σε οργανωμένο υποδοχέα στο ευρύτερο πλαίσιο των αρχών της «ήπιας βιώσιμης ανάπτυξης».

Οι αρχές αυτές ανάγονται στο ευρύτερο θεσμικό πλαίσιο της Χωροταξικής & Πολεοδομικής Νομοθεσίας, που αναμορφώθηκε την τελευταία δεκαετία (2010-2020), το οποίο είχε στοχεύσει στον εξορθολογισμό, στην απλοποίηση και στην άρση της αναποτελεσματικότητας του συνολικού συστήματος χωρική διαχείρισης αναπτυξιακών πρωτοβουλιών/δραστηριότητα. Η αναμόρφωση της Χωροταξικής & Πολεοδομικής Νομοθεσίας και με την συμβολή του ΣΤΕ, έχει αναγνωριστεί ότι διαθέτει σημαντικά θετικά σημεία έναντι του προϋφιστάμενου θεσμικού πλαισίου. Αναφέρονται τα βασικά: η μείωση των επιπέδων σχεδιασμού, η διάκριση των επί μέρους σχεδίων σε στρατηγικά και ρυθμιστικά, η ένταξη των «ειδικών σχεδίων» (ΤΠΣ/ΤΧΣ, ΕΠ/ΧΣ, ΕΣΧΑΔΑ, ΕΣΧΑΣΕ) στο συνολικό σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Όμως το σημαντικότερο που πρέπει να αναφερθεί είναι ότι τα προγενέστερα εργαλεία (π.χ. ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ) δεν εξασφάλιζαν εφαρμοσιμότητα, και είχαν κατά βάση κατευθυντήρια λειτουργία (με απλή απόφαση Υπουργού, ή Γενικού Γραμματέα), ενώ τα νέα εργαλεία (π.χ. ΕΣΧΑΣΕ, ΕΠΣ) εξασφαλίζουν «ασφάλεια δικαίου» με την έκδοση Π.Δ. και κατά τεκμήριο υιοθετούν τις αρχές του ολοκληρωμένου σχεδιασμού με σεβασμό στον υπερκείμενο σχεδιασμό και στο περιβάλλον.

## 4 Η διαθέσιμη Έκταση (3ο επίπεδο): Υφιστάμενη κατάσταση, όροι και περιορισμοί δόμησης, περιβάλλον

### 4.1 Αναγνώριση διαθέσιμης έκτασης Ελιάς, Άνω Μερά

Η περιοχή επένδυσης - διαθέσιμη έκταση - βρίσκεται στην εκτός σχεδίου περιοχή της Δημοτικής Κοινότητας Άνω Μεράς Μυκόνου, του Δήμου Μυκόνου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Η συνολική έκταση αντιστοιχεί 148.659,16 τ.μ. και τα ακριβή της όρια προσδιορίζονται στο συνυποβαλλόμενο Τοπογραφικό Διάγραμμα του Χ. Γεωργίου (Μάρτιος 2021).

Συγκεκριμένα, το Ακίνητο βρίσκεται στο νότιο και κεντρικό τμήμα της νήσου με άμεση πρόσβαση στην παραλία της Ελιάς, της οποίας οι σχηματιζόμενοι από βραχώδεις εξάρσεις μικροί κολπίσκοι, καθώς και η αμμώδης υφή της, την καθιστούν μία από τις πιο εντυπωσιακές παραλίες της νήσου. Το συνολικό πρόσωπο του Ακινήτου στην εν λόγω παραλία αντιστοιχεί σε περίπου 635 μέτρα και η θέση του βρίσκεται σε απόσταση περίπου 5,55 χλμ. σε ευθεία γραμμή από τη Χώρα της Μυκόνου. Αποτελεί έναν από τους δημοφιλέστερους προορισμούς στο νησί με έντονη τουριστική κίνηση.

Επιπροσθέτως, οι αποστάσεις σε ευθεία γραμμή της θέσης της Επένδυσης από τους σημαντικότερους οικισμούς και τοποθεσίες της Μυκόνου είναι:

- 2,75 χλμ. από τον οικισμό της Άνω Μεράς που βρίσκεται βόρεια του Ακινήτου.
- 3,75 χλμ. και 4,15 χλμ. από τους οικισμούς Πλατύς Γιαλός και Ψαρρού αντίστοιχα που βρίσκονται δυτικά του Ακινήτου.
- 3,40 χλμ. από τον Καλαφάτη που βρίσκεται ανατολικά του Ακινήτου.
- 2,15 χλμ. από το Πλιντρί που βρίσκεται βορειοδυτικά του Ακινήτου.

**Εικόνα 13: Νήσος και Τόπος εγκατάστασης της Επένδυσης**

Πηγή: Google Earth, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Γενικότερα, το ανάγλυφο της περιοχής μελέτης, παρουσιάζει διαφοροποιήσεις. Κατά θέσεις είναι ήπιο, ενώ κατά θέσεις έντονο. Όσον αφορά τις κλίσεις είναι ήπιες έως έντονες (κυμαίνονται από 10 έως 30%, ωστόσο εντός της περιοχής του ρέματος καθώς και κατά θέσεις στην έκταση οι κλίσεις είναι πολύ μεγαλύτερες) ενώ το τμήμα που περιλαμβάνεται στην παραλία, εμφανίζει ήπιες κλίσεις. Στην περιοχή μελέτης οι χορτολιβαδικής μορφής εκτάσεις εμφανίζονται στο βόρειο τμήμα της ανατολικής και δυτικής πλευράς της, στο νότιο τμήμα της δυτικής πλευράς της και στο κεντρικό τμήμα, ενώ όλο το υπόλοιπο τμήμα της περιοχής μελέτης, αποτελεί διαχρονικά άλλης μορφής έκταση. Ακόμη, το ακίνητο διέρχεται στο ανατολικό του τμήμα (από Β προς Ν) από τοπικό υδατόρεμα, το οποίο δεν έχει μόνιμη ροή, και του οποίου η εκβολή στη θάλασσα διακόπτεται μόνο από την παραλιακή ζώνη (αμμώδης ακτή). Εντός του ακινήτου παρατηρούνται επίσης αναβαθμίδες (ξερολιθιές), όπως φαίνεται στην κάτωθι εικόνα ενώ η μορφολογική κλίση του αναγλύφου, όπως φαίνεται από το Σχήμα είναι καθοδική από το βόρειο τμήμα του ακινήτου προς το νότο, τη θάλασσα. Οι ξερολιθιές, που είναι σύμφωνα με την ΖΟΕ Μυκόνου διατηρητέες, θα ληφθούν υπόψη στην οριστική διαμόρφωση του Master Plan στη επόμενη φάση χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου.

**Εικόνα 14: Απεικόνιση αναβαθμιδών εντός του ακινήτου (πορτοκαλί διακεκομμένο πολύγωνο)**



Πηγή : Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, GREEN2SUSTAIN

Τέλος, το μητρικό πέτρωμα της Μυκόνου δομείται σχεδόν εξ ολοκλήρου από γρανίτες - γρανοδιορίτες. Στην περιοχή μελέτης το μητρικό πέτρωμα σύμφωνα με το αρχείο της Διαδικτυακής Πύλης Γεωχωρικών Πληροφοριών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Υ.Π.ΕΝ) είναι γρανίτης.

Η επιλογή του τόπου εγκατάστασης από τον επενδυτή πραγματοποιήθηκε μετά από εκτεταμένη έρευνα και μελέτη σχετικά με τα συγκριτικά πλεονεκτήματα που παρουσιάζει η Μύκονος, όντας μία ιδιαίτερα ανεπτυγμένη τουριστικά περιοχή κυρίως κατά τους καλοκαιρινούς μήνες.

Ειδικά το παραθαλάσσιο τμήμα με το οποίο το Ακίνητο έρχεται σε άμεση επαφή προς το νότο, διαθέτει ιδιαίτερο φυσικό τοπίο και εξαιρετική θέα, η οποία παρέχεται από τον νότιο προσανατολισμό του Ακινήτου, προς τις παραλίες Ελιά στα ανατολικά, και Αγράρι στα δυτικά.

Πέραν τούτου, βασικό κριτήριο για την επιλογή του συγκεκριμένου τόπου εγκατάστασης της Επένδυσης αποτέλεσαν τόσο ο βαθμός της τουριστικής ανάπτυξης που δέχεται ήδη η περιοχή, όσο και το παρεχόμενο τουριστικό προϊόν το οποίο διαμορφώνεται από τα υφιστάμενα ξενοδοχειακά συγκροτήματα πολυτελών καταλυμάτων (αποτελούμενα από βίλλες και σουίτες). Το είδος των καταλυμάτων αυτών είναι παρόμοιο με εκείνο του προτεινόμενου συγκροτήματος, με αποτέλεσμα την

ενίσχυση της ανάπτυξης οικονομιών κλίμακας στην περιοχή, που κρίνεται άκρως σημαντική για την Επένδυση.

Η επιλογή του τόπου εγκατάστασης της επένδυσης, με τα ανωτέρω συγκριτικά πλεονεκτήματα, εξασφαλίζει μια ολοκληρωμένη βιώσιμη ανάπτυξη, καθώς η ήπια δόμηση, ο σεβασμός του περιβάλλοντος και ο συνδυασμός δραστηριοτήτων, που προτείνονται, προσφέρουν ένα διαφοροποιημένο και ελκυστικό τουριστικό προϊόν και βελτιώνουν την αποδοτικότητα και τη βιωσιμότητα της επένδυσης.

#### 4.2 Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Η προτεινόμενη αξιοποίηση του Ακινήτου **ως ενιαίου χωρικού συνόλου, υπάγεται στο καθεστώς «Ειδικού Χωρικού Σχεδίου Στρατηγικής Επένδυσης – ΕΣΧΑΣΕ»**, με χωρικό προορισμό τον τουρισμό - αναψυχή κατά την παρ. **B1, άρθρ. 11 του Ν. 3986/20113**. Πιο συγκεκριμένα, η εταιρεία «ΚΟΡΤΙΑ Ξ.Τ.Ο.Ε ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και διακριτικό τίτλο «ΚΟΡΤΙΑ Α.Ε.», έχει αποκτήσει την έκταση επί της οποίας θα πραγματοποιήσει την τουριστική επένδυση της κατασκευής 3 νέων Ξενοδοχείων 5 αστέρων, δυναμικότητας 225 δωματίων / 450 κλινών στη θέση «ΕΛΙΑ» της κτηματικής περιφέρειας της Κοινότητας Άνω Μεράς, της Δημοτικής Κοινότητας Μυκόνου του Δήμου Μυκόνου της Περιφερειακής ενότητας Μυκόνου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, δυνάμει του υπ' αριθμ. 474/20.09.2001 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών, Βαρβάρας Ιωάννου Παπαδημητρακοπούλου, το οποίο αποτελεί τροποποίηση του υπ' αριθμ. 351/2001 προσυμφώνου της ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου. Η έκταση προήλθε από τη φυσική συνένωση, λόγω αγοράς συνεχόμενων εκτάσεων, πέντε αγρών. Το γήπεδο αυτό διαιρείται σε τρεις διαιρετές και αυτοτελείς ιδιοκτησίες, τις ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ 1, 2 και 3 που η καθεμιά από αυτές είναι εκτός σχεδίου, άρτιες και μπορούν να οικοδομηθούν σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

Το ακίνητο έχει συνολική έκταση περίπου 148 στρ. και **αποτελείται από τρία όμορα γήπεδα-ιδιοκτησίες** με επιφάνειες, κατά το Τοπογραφικό Διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού Χ. Γεωργίου (Μάρτιος 2021), : **Ιδιοκτησία 1 = 51.325,32 τ.μ.** (ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΕΛΛΑΔΟΣ MITSIS COMPANY A.E.), **Ιδιοκτησία 2 = 51.455,44 τ.μ.** (ΚΟΡΤΙΑ Ξ.Τ.Ο.Ε Α.Ε.) και **Ιδιοκτησία 3 = 45.878,40 τ.μ.** (Ξ.Τ.Ε. Κ. ΜΗΤΣΗΣ Α.Ε.). Οι ως άνω ιδιοκτησίες εμπίπτουν σε δύο διαφορετικές Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου (ΦΕΚ 243Δ/08.03.2005 και ΦΕΚ 416Δ/19.04.2005) με στοιχεία **(2.1α.1) 5 Περιοχή Τουρισμού – Αναψυχής**, και **(2.3α.7)15 Περιοχή Παραλίας**, εμβαδού 87.319,23 τ.μ. και 61.339,93 τ.μ. αντίστοιχα. Στόχος του επενδυτή, είναι η υλοποίηση ενός βιώσιμου στρατηγικού επενδυτικού σχεδίου με ιδιαίτερη περιβαλλοντική μέριμνα, προσαρμοσμένο στο αξιολογικό φυσικό περιβάλλον και αισθητικό τοπίο της περιοχής της Ελίας.

#### 4.3 Πρόσβαση

Η πρόσβαση στο Ακίνητο εξασφαλίζεται από ασφαλτοστρωμένη αγροτική οδό, δυτικά του Ακινήτου (> 5,5 μ), μέσω της οποίας πληρούνται τα εκ του νόμου ελάχιστα κριτήρια προσπέλασης σε ξενοδοχεία (μη αναγνωρισμένη αγροτική οδός πλάτους 3,5 μέτρων κατά την υπ' αριθμ. 216/08.01.2015 Υπουργικής Απόφασης). Μέσω της συγκεκριμένης οδού εξασφαλίζεται και η βασική πρόσβαση στην παραλία της Ελίας από τον οικισμό της Άνω Μεράς. Επιπλέον, εξυπηρετεί αδειοδοτημένα συγκροτήματα εκατέρωθεν αυτής.

Στην κάτωθι εικόνα (15), αποτυπώνεται ο εν λόγω ασφαλτοστρωμένος αγροτικός δρόμος (κίτρινη απόχρωση) ανατολικά του ακινήτου, του οποίου τα όρια σημειώνονται με κόκκινη γραμμή. Ο δρόμος αυτός, όπως απεικονίζεται και στην επόμενη εικόνα (16), ενώνει την περιοχή του ακινήτου αφενώς με την Δημοτική Κοινότητα Άνω Μεράς και αφετέρου με το ανατολικό τμήμα του νησιού και τις παραλίες Καλαφάτη, Καλό Λιβάδι και Αγία Άννα που αποτελούν κάποιες από τις ομορφότερες και πιο φημισμένες του τμήματος αυτού.

Επιπροσθέτως, πλησίον του ακινήτου καταλήγουν ακόμη δύο τμήματα ασφαλτοστρωμένης οδού τα οποία αποτελούν διακλαδώσεις της Επαρχιακής οδού της νήσου Μυκόνου και ενώνουν το σύνολο της ευρύτερης περιοχής με το δυτικό τμήμα του νησιού και τη Χώρα (πορτοκαλί και πράσινη απόχρωση εικόνας 16). Πιο συγκεκριμένα, ο δρόμος που απεικονίζεται με πορτοκαλί γραμμή οδηγεί στη Χώρα του νησιού και σε φημισμένες παραλίες του δυτικού τομέα, όπως είναι η Παραλία Ψαρρού, Ορνός, Πλατύς Γιαλός κ.α. Επιπλέον, το τμήμα του δρόμου αυτού καταλήγει στην Παραλία Αγράρι (Εικόνα 16), μια από τις ομορφότερες και πολυσύχναστες παραλίες του νησιού που βρίσκεται σε γειτονική θέση με το υπό μελέτη ακίνητο. Παρόμοια, η οδός που απεικονίζεται με πράσινη γραμμή σημειώνεται για να δείξει τη σύνδεση της περιοχής του ακινήτου με την Επαρχιακή οδό της Μυκόνου και τη σύνδεση τόσο με το δυτικό όσο και με το ανατολικό τμήμα της νήσου.

Συμπληρωματικά, οι αποστάσεις σε ευθεία γραμμή της θέσης της Επένδυσης από τους σημαντικότερους οικισμούς και τοποθεσίες της Μυκόνου είναι:

- 2,75 χλμ. από τον οικισμό της Άνω Μεράς που βρίσκεται βόρεια του Ακινήτου.
- 3,75 χλμ. και 4,15 χλμ. από τους οικισμούς Πλατύς Γιαλός και Ψαρρού αντίστοιχα που βρίσκονται δυτικά του Ακινήτου.
- 3,40 χλμ. από τον Καλαφάτη που βρίσκεται ανατολικά του Ακινήτου.
- 2,15 χλμ. από το Πλιντρί που βρίσκεται βορειοδυτικά του Ακινήτου.
- 5 χλμ. από τον οικισμό Όρνο, ο οποίος βρίσκεται δυτικά της περιοχής μελέτης.

**Εικόνα 15: Οδικό δίκτυο ευρύτερης περιοχής και πρόσβαση στη διαθέσιμη έκταση**



Πηγή: Google Earth Pro, Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

**Εικόνα 16: Οδικό δίκτυο ευρύτερης περιοχής**



Πηγή: Google Earth Pro, Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

**Εικόνα 17: Κύρια πρόσβαση στο ακίνητο**

Πηγή: Google Earth Pro, Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

**Εικόνα 18: Άποψη ακινήτου από το βόρειο τμήμα**

Πηγή: Google Earth Pro, Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης



#### 4.4 Όροι δόμησης και Υφιστάμενη δόμηση

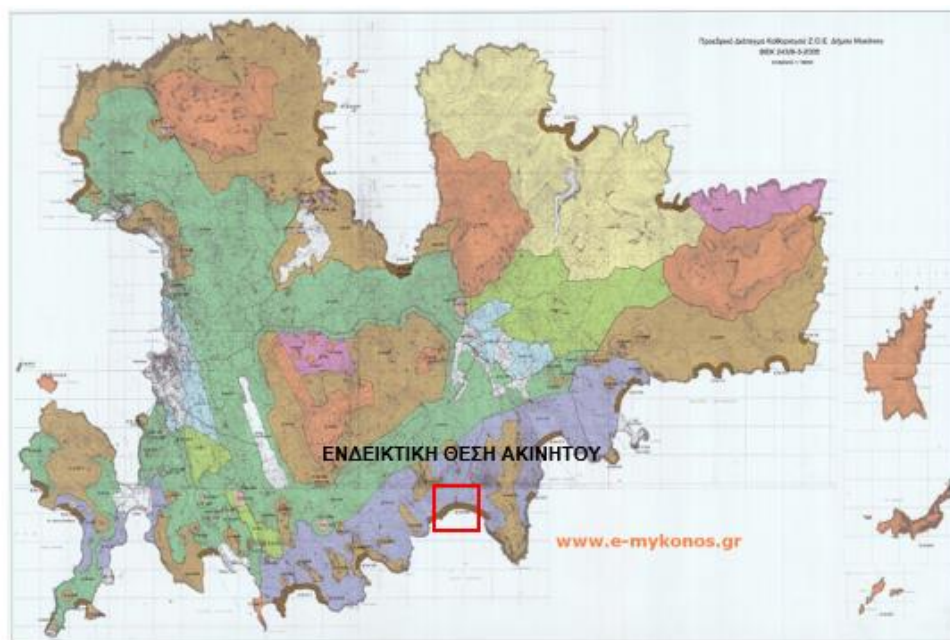
##### Όροι δόμησης

Στην προσπάθεια να περιοριστεί η απρογραμμάτιστη κατάτμηση της γης και η άναρχη ανοικοδόμηση σε όλες τις εκτός σχεδίου περιοχές και με στόχο να διαφυλαχθούν οι εναπομεινουσες ευαίσθητες περιοχές και να κατευθυνθεί η μελλοντική ανάπτυξη προς επιθυμητούς στόχους, θεσμοθετήθηκε για πρώτη φορά στα μέσα της δεκαετίας του 2000, η Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) Μυκόνου (ΦΕΚ 243Δ/08-03-2005). Μέσω της ΖΟΕ καθορίζονται οι χρήσεις γης, τα κατώτατα όρια κατάτμησης και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης στην περιοχή, εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923. Εντός της ΖΟΕ καθορίζονται ειδικότερες περιοχές, ορίζοντας διαφορετικούς κανονιστικούς όρους, π.χ. χρήσεις γης, κατώτατο όριο κατάτμησης της γης, όρους και περιορισμούς δόμησης.

Σε αυτό το πλαίσιο, το υπό μελέτη Ακίνητο θεωρούμενο ως ενιαίο, συνολικής έκτασης 144.822,27 τ.μ. (αφαιρουμένης της παραρεμάτιας ζώνης), εμπίπτει σε δύο διαφορετικές περιοχές της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου (ΦΕΚ 243Δ/08.03.2005 και ΦΕΚ 416Δ/19.04.2005), με στοιχεία:

- (2.1α.1) 5 Περιοχή Τουρισμού - Αναψυχής (ΜΩΒ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ)
- (2.3α.7) 15 Περιοχή Παραλίας (ΣΚΟΥΡΑ ΚΑΦΕ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ)

##### **Εικόνα 19: ΖΟΕ Μυκόνου και θέση ακινήτου**



Πηγή: e-mykonos.gr

**Στην (2.1α.1) 5 Περιοχή Τουρισμού - Αναψυχής** κατά το Άρθρο 3, παρ. Α του ΦΕΚ 243/Δ/08-03-2005 της Ζ.Ο.Ε., ισχύουν τα κάτωθι:

*II. Στις παραπάνω περιοχές επιτρέπονται: κατοικία, τουριστικές εγκαταστάσεις Α' και ΑΑ' κατηγορίας, καταστήματα, αναψυκτήρια, εστιατόρια, κέντρα διασκέδασης -*

αναψυχής, χώροι συνάθροισης κοινού, πολιτιστικές λειτουργίες, γεωργικές αποθήκες αντλητικές εγκαταστάσεις, υδατοδεξαμενές, φρέατα.

III. Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας και οι όροι και περιορισμοί δόμησης των παραπάνω περιοχών καθορίζονται ως εξής:

(α) Κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας: τέσσερα (4) στρέμματα

(β) Για τις τουριστικές εγκαταστάσεις: δέκα (10) στρέμματα για τις οποίες ισχύουν επιπλέον τα εξής:

- **Συντελεστής δόμησης: 0,15**
- Απαιτείται η τήρηση της διαδικασίας προέγκρισης χωροθέτησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3010/2002 (Α'91) και των Κ.Υ.Α. 15393/2332/5.8.2002 (Β'1022) και 11014/703/Φ.104/2003 (Β'332)
- Επιτρέπεται η ανέγερση ξενοδοχείων άνω των 3000 κ.μ. με την προϋπόθεση ότι ο μέγιστος όγκος οποιουδήποτε ανεγειρόμενου αυτοτελούς κτίσματος κύριου ή βοηθητικού εις λειτουργικήν ή μη ενότητα εντός της ίδιας ιδιοκτησίας να μην υπερβαίνει τα 3000κ.μ. και να κλιμακούται σύμφωνα με το άρθρο 7 του από 13.08.1976 Π.Δ/τος (Δ'336)
- Επιτρεπόμενος αριθμός κλινών ανά στρέμμα: επτά (7) για ξενοδοχειακές μονάδες ΑΑ τάξης (5 αστέρων) και οκτώ (8) για ξενοδοχειακές μονάδες Α τάξης (4 αστέρων).
- Μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων: δύο (2) μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών: επτά και μισό (7,5) μέτρα.

Οι κατ' εφαρμογήν του άρθρου 8 από 6.10.1978 Π.Δ/τος (Δ'538), όπως ισχύει, παραχωρούμενοι στους Ο.Τ.Α. χώροι παραμένουν αδόμητοι και ως χρήσεις γης των χώρων αυτών ορίζονται μόνο οι συναφείς με τη συλλογική αναψυχή και κυκλοφοριακή εξυπηρέτηση της περιοχής. Οι απαιτούμενοι σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις χώροι στάθμευσης της τουριστικής μονάδας υπολογίζονται εντός του υπόχρεου ακινήτου χωρίς διακάϊωμα εξαγοράς.

(γ) Για τους λοιπούς κατά χρήση όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις των από 13.8.1976 (Δ'336), 6.10.1978 (Δ' 538) και 24.5.1985 (Δ'270) Π.Δ/των όπως ισχύουν, χωρίς τις προβλεπόμενες από αυτά παρεκκλίσεις.

Στην **(2.3α.7)15 Περιοχή παραλίας** κατά το Άρθρο 3, παρ. Η του ΦΕΚ 243/Δ/08-03-2005, της Ζ.Ο.Ε. ισχύουν τα εξής:

II. Στις παραπάνω περιοχές:

α) απαγορεύονται:

- Η αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος (αμμοληψία, μπάζωμα, κοπή δένδρων κ.λ.π.).
- Η ρύπανση των ακτών καθώς και των ρεμάτων που τυχόν εκβάλλουν σε αυτές.
- Η χωροθέτηση ιχθυοκαλλιεργειών και γενικά ρυπαινοσών εγκαταστάσεων ακόμη και στον θαλάσσιο χώρο τους.

β) επιτρέπονται στη ζώνη σε απόσταση πέραν των 100 μ. από τη γραμμή αιγιαλού:

- **κατοικία, αναψυκτήρια, εστιατόρια, κέντρα διασκέδασης – αναψυχής, γεωργικές αποθήκες, υδατοδεξαμενές, φρέατα**

III. Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας και οι όροι και περιορισμοί δόμησης ορίζονται ως εξής:

α) Κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας: **έξι (6) στρέμματα**

β) Κατά παρέκκλιση του προηγούμενου εδαφίου θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα που κατά τη δημοσίευση του παρόντος πδ/τος έχουν ελάχιστο εμβαδόν: **τέσσερα (4) στρέμματα.**

γ) **Μέγιστη συνολική δομήσιμη επιφάνεια κτιρίων πλήν των γεωργικών αποθηκών: εκατόν είκοσι (120) τ.μ.**

δ) Μέγιστη συνολική δομήσιμη επιφάνεια για τις γεωργικές αποθήκες: **πενήντα (50) τ.μ.**

ε) Κτίσματα και κατασκευές μόνιμου χαρακτήρα, υπαίθριες διαμορφώσεις κ.λπ. επιβάλλεται να γίνονται με ανεπίχρηστη λιθοδομή. Το κτίσματα πρέπει να είναι ισόγεια, χωρίς υπόγειο

στ) Για τους λοιπούς κατά χρήση όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 24.5.1985 (Δ'270) Π.Δ/τος όπως ισχύει χωρίς τις προβλεπόμενες από αυτό παρεκκλίσεις.

Πλέον των ανωτέρω, παρατίθενται ορισμένες παράγραφοι του άρθρου 4 της Ζ.Ο.Ε. που αφορούν άμεσα το ακίνητο και εφαρμόζονται για το σύνολο της νήσου, ανεξάρτητα από τις Περιοχές του άρθρου 3 στις οποίες εμπίπτουν τα διάφορα τμήματά της<sup>15</sup>. Συγκεκριμένα (κατά τις παρ. 3,4 και 25, άρθρ.4):

Πλέον των ανωτέρω, παρατίθενται ορισμένες παράγραφοι του άρθρου 4 της Ζ.Ο.Ε. που αφορούν άμεσα το ακίνητο και εφαρμόζονται για το σύνολο της νήσου, ανεξάρτητα από τις Περιοχές του άρθρου 3 στις οποίες εμπίπτουν τα διάφορα τμήματά της<sup>16</sup>. Συγκεκριμένα (κατά τις παρ. 3,4,6, 8 και 25, άρθρ.4):

3. Στα γήπεδα που έχουν πρόσωπο στις ακτές η δόμηση επιτρέπεται μόνον αφού καθορισθεί η γραμμή αιγιαλού και παραλίας.

4. Η ελάχιστη απόσταση Ε των κτισμάτων από τη γραμμή του αιγιαλού δεν μπορεί να είναι μικρότερη από τα πενήντα (50,00 μ.) μέτρα σε περίπτωση γηπέδων με υψομετρική στάθμη του φυσικού εδάφους, στην θέση του γηπέδου στην οποία θα τοποθετηθεί το κτίριο, μεγαλύτερη των δέκα (10,00) μέτρων από τη στάθμη της θάλασσας, η ελάχιστη απόσταση Ε κτισμάτων από τη γραμμή του αιγιαλού δεν μπορεί να είναι μικρότερη των

<sup>15</sup> **Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 280/2017 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους**, σύμφωνα με την οποία «.....με βάση την αρχή της ειδικότητας των διατάξεων: α) Οι διατάξεις του άρθρου 4 του π.δ/τος 7.3/8.3.2005, εφαρμόζονται σε όλες τις περιοχές της Ζ.Ο.Ε, εφόσον από το περιεχόμενό τους δεν προκύπτει περιορισμένη εφαρμογή σε ορισμένες μόνον περιοχές της Ζ.Ο.Ε. ή εφόσον από το περιεχόμενο των διατάξεων του άρθρου 3 δεν αποκλείεται η εφαρμογή τους»

<sup>16</sup> **Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 280/2017 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους**, σύμφωνα με την οποία «.....με βάση την αρχή της ειδικότητας των διατάξεων: α) Οι διατάξεις του άρθρου 4 του π.δ/τος 7.3/8.3.2005, εφαρμόζονται σε όλες τις περιοχές της Ζ.Ο.Ε, εφόσον από το περιεχόμενό τους δεν προκύπτει περιορισμένη εφαρμογή σε ορισμένες μόνον περιοχές της Ζ.Ο.Ε. ή εφόσον από το περιεχόμενο των διατάξεων του άρθρου 3 δεν αποκλείεται η εφαρμογή τους»

πενήντα (50,00) μέτρων. Για δέκα (10,00) μέτρα  $> Y$ , η απόσταση των κτισμάτων δίδεται από τη σχέση  $E = 50 + (10 - Y) \times 5$ , όπου  $E$  η ελάχιστη απόσταση τοποθέτησης του κτιρίου και  $Y$  η υψομετρική διαφορά στο σημείο  $E$ .

6. Απαγορεύεται η καταστροφή αναβαθμιδών (πεζούλες), οι οποίες πρέπει να διατηρούνται και να συντηρούνται εντός των γηπέδων, όπως και εν γένει και των παραδοσιακών κατασκευών (ελαιοτριβεία, ανεμόμυλοι κ.λπ.).

8. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένου του ύψους του συμπαγούς στηθαιού, ορίζεται σε 4,50 μ. για μονόροφη οικοδομή ή μονόροφο τμήμα αυτής και σε 7,50 μ. Για διόροφη οικοδομή ή διόροφο τμήμα αυτής.

25. Για τις ανεγειρόμενες τουριστικές μονάδες τίθεται ανώτατο όριο κλινών επτά (7) ανά στρέμμα για ΑΑ κατηγορία και οκτώ (8) ανά στρέμμα για Α κατηγορία και μέγιστο αριθμό κλινών 150 ανά γήπεδο.

Από τα παραπάνω, προκύπτει πως πρόκειται για ένα νησί με καθορισμένο πολεοδομικό καθεστώς μέσω της Ζ.Ο.Ε., και είναι σαφές πως το Ακίνητο διαχωρίζεται σε δύο τμήματα από πλευράς προστασίας και αυστηρότητας των όρων δόμησης, αφού το βόρειο τμήμα ενδείκνυται για ανέγερση χρήσεων τουρισμού - αναψυχής, ενώ το νότιο, προσανατολίζεται στην προστασία της παραλίας που αποτελεί ένα ευαίσθητο οικοσύστημα για τη νήσο.

### **Αποστάσεις**

Πέρα των παραπάνω όρων δόμησης του τοπικού πολεοδομικού καθεστώτος (Ζ.Ο.Ε.) που ισχύει για την νήσο της Μυκόνου, ισχύουν διατάξεις βασικών πολεοδομικών δεσμεύσεων που αφορούν την τήρηση υποχρεωτικών αποστάσεων (setbacks) των κτιρίων από ορισμένες οριογραμμές (δασικές εκτάσεις, όμορα ακίνητα κ.λπ.).

- Οι διατάξεις που αφορούν στις αποστάσεις από τον αιγιαλό, συνοψίζονται ως εξής:
  - ο Σύμφωνα με την παρ. 4, άρθ. 5 του Ν. 4179/2013, «σε οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, σε ΣΤΚ, καθώς και σε τουριστικά καταλύματα 5\*, με συνολικό πρόσωπο σε παραλία άνω των 100 μέτρων, επιτρέπεται, επί τμημάτων με συνολικό μήκος μέχρι το 20% του συνολικού επί παραλίας προσώπου, η εγκατάσταση χώρων εστίασης και αναψυχής, αποδυτηρίων, συγκροτημάτων υγιεινής, εγκαταστάσεων αθλοπαιδιών και παιδικών χαρών, μέγιστου ύψους 3,5 μέτρων μέχρι τη γραμμή παραλίας ή σε απόσταση δέκα (10) μέτρων τουλάχιστον από τη γραμμή αιγιαλού, εφόσον δεν έχει καθορισθεί παραλία»
  - ο Σύμφωνα με την παρ. 5, άρθρ. 5 του ίδιου Νόμου «επιτρέπεται η παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης αιγιαλού, παραλίας, συνεχόμενου ή παρακείμενου θαλάσσιου χώρου, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις, εμπροσθεν σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων ή τουριστικών καταλυμάτων πέντε (5) αστέρων ή τεσσάρων (4) αστέρων δυναμικότητας τουλάχιστον τριακοσίων (300) αστέρων τουλάχιστον 300 κλινών ή οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων για την κατασκευή υφισταμένων εξεδρών επί πασσάλων ή πλωτών προβλητών ή μόλων, και για την κατασκευή (ξύλινων) διαδρόμων επί πασσάλων που καταλήγουν σε εξέδρα, κινητά ή μόνιμα στέγαστρα, πέργκολες, στοιχεία ανάπαυσης και εξυπηρέτησης λουόμενων»
- Σύμφωνα με την παρ. 5α του άρθρ. 1 του από 24-05-1985 Π.Δ. (ΦΕΚ 270/Δ/31.05.1985) θα πρέπει να τηρούνται «ελάχιστες αποστάσεις των κτιρίων 15 μέτρα τουλάχιστον (κατά κανόνα) από τα όρια του γηπέδου»

- Σύμφωνα με το άρθρ. 2 του Π.Δ. 209/1998 (ΦΕΚ 169/Α/15.07.1998), ορίζονται ελάχιστες αποστάσεις των κτιρίων, από τους άξονες των οδών ή τα όρια τους ανά κατηγορία οδού.
- Αποστάσεις δόμησης (setbacks) από ρέμα: 20μ. τουλάχιστον από τις γραμμές πλημμύρας, όπως έχουν καθορισθεί με την υπ. αριθ. 7534/22.04.2004 Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου (ΦΕΚ 391/Δ/10.05.2004).

### **Υφιστάμενη Δόμηση**

Εντός του Ακινήτου δεν εντοπίζονται κτίσματα ή οποιασδήποτε άλλης μορφής κατασκευές.

## **4.5 Θεσμοθετημένες /υφιστάμενες χρήσεις γης/δεσμεύσεις στο σύνολο της διαθέσιμης έκτασης**

### **4.5.1 Δασικό Καθεστώς της Διαθέσιμης Έκτασης**

Για τη σύνταξη του παρόντος Κεφαλαίου χρησιμοποιήθηκε ως βασική εισροή η συνυποβαλλόμενη «Μελέτη καταγραφής και αξιολόγησης της υπάρχουσας βλάστησης και του φυσικού περιβάλλοντος στις θέσεις επιτρεπτών επεμβάσεων» του Δασολόγου-Περιβαλλοντολόγου Αθανάσιου Β. Σταμπουλιδή.

Το γαιοκτητικό καθεστώς στις Κυκλάδες και κατά συνέπεια και το δασικό καθεστώς είναι ιδιαίτερα σύνθετο. Κατά την τουρκοκρατία οι γαίες των Κυκλάδων ήταν ιδιόκτητες και οι διατάξεις περί ταπίων δεν είχαν εφαρμογή σε αυτές, και συνεπώς οι ιδιόκτητες γαίες ήταν καθαρές (μούλκια). Αυτό συνέβη διότι, κατά την τουρκοκρατία, οι Κυκλάδες δεν καταλήφθηκαν ουδέποτε από τους Οθωμανούς, αλλά υποτάχθηκαν ειρηνικά στην Οθωμανική Αυτοκρατορία. Ως αντάλλαγμα στην ειρηνική υποταγή τους διατήρησαν τις περιουσίες τους αλλά είχαν την υποχρέωση να καταβάλουν τρεις φόρους (κεφαλικό, αλυκών και τελωνιακών δασμών).

Σύμφωνα με την υπ. αριθμ. πρωτ. 6406/03-02-2017 απόφαση της Δ/σης Δασών Κυκλάδων (ΑΔΑ:ΨΥ7ΓΟΡ1Ι-ΥΧΔ) έγινε η ανάρτηση του δασικού χάρτη των νήσων Σύρου, Μυκόνου, Σίφνου, Μήλου και Κιμώλου και με την υπ. αριθμ. πρωτ. 81822/21-12-2017 απόφαση έγινε η μερική κύρωσή του (Φ.Ε.Κ. 28/Δ'/07-02-18). Επιπλέον, με την υπ. αριθμ. πρωτ. 62878/19-10-2018 απόφαση (ΑΔΑ:ΩΩΣΩΟΡ1Ι-ΞΨ7) έγινε η ανάρτηση του δασικού χάρτη της ν. Ανάφης, ν. Μυκόνου, ν. Σικίνου, ν. Φολεγάνδρου, Αδάμαντα και ν. Μήλου της Διεύθυνσης Δασών Κυκλάδων, ενώ με την υπ. αριθμ. πρωτ. 3059/23-01-2020 απόφαση (Φ.Ε.Κ. 167/τ.Δ/14.04.20) έγινε η μερική κύρωσή του. Επιπρόσθετα, με την υπ. αριθμ. πρωτ. 9095/23-02-2021 απόφαση (ΑΔΑ: ΩΘΙΣΟΡ1Ι-ΑΞ2) έγινε η ανάρτηση του θεωρημένου δασικού χάρτη των περιοχών αρμοδιότητας της Διεύθυνσης Δασών Κυκλάδων και με την υπ. αριθμ. πρωτ. 7031/17-02-2022 (ΑΔΑ: 6ΜΑΙΟΡ1Ι-ΑΔ8) Πράξη τροποποίησης του αναρτημένου/κυρωμένου δασικού χάρτη έγινε η ενσωμάτωση των διορθώσεων των πρόδηλων σφαλμάτων. Επίσης, με την υπ' αριθ. 51626/20-10-2022 απόφαση (Φ.Ε.Κ. 747/Δ/31-10-2022) του Γενικού Γραμματέα Δασών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κυρώθηκε ο δασικός χάρτης των Περιφερειακών Ενοτήτων Σύρου, Άνδρου, Τήνου, Νάξου, Θήρας, Κέας - Κύθνου, Πάρου, Μήλου, Μυκόνου ως προς τα τμήματά του, όπως θεωρήθηκαν με την 44828/15-09-2022 απόφαση της Διεύθυνσης Δασών Κυκλάδων.

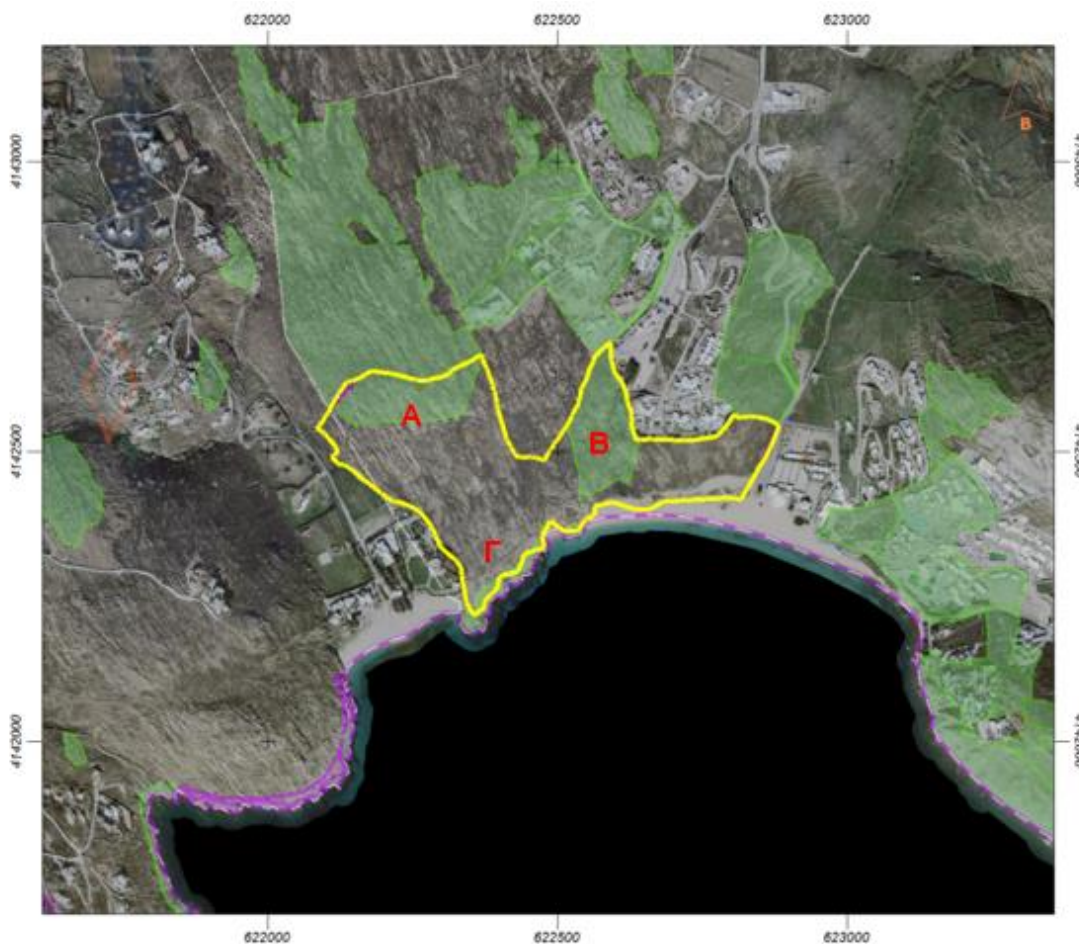
Στο μελετώμενο Ακίνητο της «ΚΟΡΤΙΑ Ξ.Τ.Ο.Ε. Α.Ε.», συνολικής έκτασης ~148 στρ., πέρα από αγροτικές/άλλης μορφής εκτάσεις, συναντώνται εξίσου χορτολιβαδικές. Στον Χάρτη που ακολουθεί, παρουσιάζεται το δασικό καθεστώς των εκτάσεων του ακινήτου, βάσει του προαναφερόμενου δασικού χάρτη.

Πρόκειται για εκτάσεις χαρακτηριζόμενες ως Άλλης Μορφής (ΠΑ και ΑΑ), και Χορτολιβαδικής Μορφής (ΠΧ και ΧΧ), και συγκεκριμένα για:

- Α.** βορεινή βραχώδης έκταση (ΠΧ) συνολικής επιφάνειας 17.794,90 τ.μ.,
- Β.** παραρεμάτια χορτολιβαδική έκταση (ΠΧ) συνολικής επιφάνειας 19.752,00 τ.μ. (σημ: αφαιρουμένης της ζώνης μεταξύ των γραμμών προστασίας του οριοθετημένου ρέματος που εμπίπτει στο εν λόγω χορτολιβαδικό τμήμα, η εναπομένουσα επιφάνειά του ανέρχεται σε 16.824,47 τ.μ.) καθώς και
- Γ.** μικρότερη χορτολιβαδική έκταση νοτιοδυτικά του Ακινήτου, το μεγαλύτερο μέρος της οποίας εμπίπτει στη ζώνη παραλίας, συνολικής έκτασης 1.797,96 τ.μ..

Οι προαναφερθείσες εκτάσεις παρουσιάζονται στο απόσπασμα που ακολουθεί.

**Χάρτης 2: Χορτολιβαδικές Εκτάσεις Ακινήτου**



Πηγή: <https://gis.ktimanet.gr/wms/forestsuspension/default.aspx>

Οι λοιπές εκτάσεις του Ακινήτου φέρουν το χαρακτηρισμό ΠΑ και ΑΑ και αποτελούν άλλης μορφής εκτάσεις, έχοντας τη δυνατότητα έκδοσης οικοδομικών αδειών στο μέτρο που δεν υπάγονται στις προστατευτικές περί δασών διατάξεις.

Επιπλέον, σημειώνεται πως το 1993 εκδόθηκε χαρακτηρισμός της έκτασης από την Δ/ση Δασών της Νομαρχίας Κυκλάδων με Α.Π. 938/27-08-1993, κατά την οποία τμήμα του γηπέδου επιφανείας 17.600 τ.μ. χαρακτηρίζεται ως βραχώδης έκταση στην οποία απαγορεύεται η ανοικοδόμηση για λόγους αισθητικής προστασίας. Επιπροσθέτως, στις 22.09.1993 συνεδρίασε η Νομαρχιακή Επιτροπή Χωροταξίας και Περιβάλλοντος του Υπουργείου Γεωργίας και αποφάσισε ότι η εξεταζόμενη έκταση δεν αποτελεί γη υψηλής παραγωγικότητας.

Με βάση το ανωτέρω δασικό καθεστώς, προκειμένου να προσδιορισθεί επακριβώς η μέγιστη έκταση που δύναται να αξιοποιηθεί για δόμηση, δηλαδή η έκταση που θα αποτελέσει τη ζώνη υποδοχής των παραγωγικών δραστηριοτήτων του ΕΣΧΑΣΕ, συμπεριλαμβανομένων των επιτρεπτών «επεμβάσεων» επί χορτολιβαδικών εκτάσεων, κρίνεται απαραίτητη η εφαρμογή της σχετικής δασικής νομοθεσίας, η οποία προσδιορίζεται στο υπο-κεφάλαιο που ακολουθεί.

#### **4.5.2 Θεσμικό πλαίσιο για «Επεμβάσεις σε δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις», ζώνες προστασίας (Αρθ. 45 και 49 του Ν. 998/1979, αρθ.36 Ν.4280/2014, αρθρ. 10, παρ. 3γβ Ν. 4759/2020)**

Όπως διευκρινίστηκε παραπάνω, η αξιοποιούμενη για δόμηση έκταση δύναται να περιλαμβάνει, πέρα από αγροτικές, και χορτολιβαδικές εκτάσεις. Για τις εκτάσεις αυτές, **κατά το άρθρο 45 «Γενικές διατάξεις» του Ν. 998/1979 «Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της Χώρας» (ΦΕΚ 289Α' /29.12.1979)**, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 36 του Ν. 4280/2014, ισχύουν τα κάτωθι:

- Επιτρέπονται, ύστερα από έγκριση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, οι επεμβάσεις σε δημόσιες χορτολιβαδικές και βραχώδεις εκτάσεις (παρ. 2).
- Όταν για το έργο απαιτείται ΑΕΠΟ ή την υπαγωγή σε Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις (ΠΠΔ) του αρμοδίου Υπουργού, ενσωματώνεται σ' αυτήν, η έγκριση επέμβασης σε δημόσιες χορτολιβαδικές και βραχώδεις εκτάσεις (παρ. 4).
- Μετά την έκδοση της ΑΕΠΟ ή υπαγωγή σε Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις (ΠΠΔ), εκδίδεται με απόφαση του αρμοδίου Υπουργού ή του οικείου Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης εκδίδεται Πράξη Πληροφοριακού Χαρακτήρα της αρμόδιας δασικής αρχής με την οποία εξειδικεύονται οι όροι και οι προϋποθέσεις κάθε επέμβασης (παρ. 6).

*ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΗ: Οι περιβαλλοντικοί όροι εγκρίνονται με το ΠΔ του ΕΣΧΑΣΕ, για την σύνταξη του οποίου πρέπει να είναι ήδη γνωστοί οι όροι της παρ. 6 με την έκδοση της Πράξης Πληροφοριακού Χαρακτήρα, κάτι που πρέπει να ληφθεί υπόψη στον οδικό χάρτη της αδειοδοτικής διαδικασίας.*

- **Η έγκριση επέμβασης σε δάσος, δασική έκταση ή στις δενεργείται κατόπιν καταβολής ανταλλάγματος (i) χρήσης και (ii) υποχρεωτικής δάσωσης/αναδάσωσης έκτασης ίσου εμβαδού (παρ. 8).**

- Το αντάλλαγμα χρήσης αφορά σε καταβολή χρήματος που υπολογίζεται επί της αξίας της καταλαμβανομένης έκτασης και επί ποσοστού αυτής, ως εξής:

50% για δημόσιες δασικές εκτάσεις και δάση

30% για ιδιωτικές δασικές εκτάσεις και δάση

40% για δημόσιες χορτολιβαδικές εκτάσεις

Σχετικά με **στρατηγικές επενδύσεις** του ν. 3894/2010 (Α' 204) ή κάθε άλλης σχετικής διάταξης που αναπτύσσονται σε χορτολιβαδικές εκτάσεις για τις οποίες το ιδιοκτησιακό καθεστώς δεν έχει επιλυθεί, αλλά ο επενδυτής **κατέχει τίτλους μεταγγραμμένους πριν την 23.2.1946**, η Πράξη της παρ. 6 εκδίδεται ως επί δημοσίας εκτάσεως χωρίς καταβολή ανταλλάγματος χρήσης και ταυτόχρονα το Δημόσιο εγείρει τακτική αγωγή κυριότητας. Εάν η έκταση κριθεί αμετάκλητα ως Δημόσια, ο επενδυτής καταβάλει το οφειλόμενο αντάλλαγμα (παρ. 17).

**Προκύπτει κατά αυτόν τον τρόπο πως εφόσον οι χορτολιβαδικές εκτάσεις της υπό μελέτη έκτασης δεν έχουν αναγνωρισθεί ως ιδιωτικές (δικαστικά, Συμβούλιο Ιδιοκτησίας Δασών), λαμβάνονται ως δημόσιες, συνεπώς για το αντάλλαγμα ισχύουν τα ποσοστά του άρθρου 45.**

Επιπλέον το άρθρο 49:

- Επιτρέπει επεμβάσεις σε δημόσια δάση, δημόσιες δασικές και δημόσιες χορτολιβαδικές και βραχώδεις ή πετρώδεις εκτάσεις (της παρ. 5α και 5β του άρθρου 3<sup>17</sup>), για τη δημιουργία **ΚΑΙ** ξενοδοχειακών καταλυμάτων κατηγορίας 4 και 5 αστέρων (παρ. 1)
- Για τις επεμβάσεις σε δημόσια και ιδιωτικά δάση, δημόσιες και ιδιωτικές δασικές εκτάσεις και δημόσιες χορτολιβαδικές και βραχώδεις ή πετρώδεις εκτάσεις, η επιφάνεια που καταλαμβάνει η επέμβαση δεν μπορεί να υπερβεί το 10% της έκτασης στην οποία εγκρίνεται η τουριστική επέμβαση. Στο 10% ορίζεται κλιμακωτός Σ.Δ. (παρ. 4δ)
- Στα ΕΣΧΑΣΕ επιτρέπεται να περιληφθούν στα γήπεδα δάση, δασικές εκτάσεις και δημόσιες χορτολιβαδικές εκτάσεις, υπό τον όρο διατήρησης του χαρακτήρα τους. Οι εκτάσεις αυτές προσμετρούνται στην επιφάνεια του γηπέδου και συνυπολογίζονται στην αξιοποιήσιμη έκταση, στο μέτρο που έχει εγκριθεί η επέμβαση.

Επιπρόσθετα, στο άρθρο 48 του ίδιου νόμου γίνεται αναφορά για την περίπτωση διάνοιξης των απαραίτητων οδών που θα εξασφαλίζουν τη λειτουργική συνέχεια και την εξυπηρέτηση των δραστηριοτήτων της τουριστικής ανάπτυξης. Σύμφωνα λοιπόν με το άρθρο 48 «Διάνοιξη οδών» του Ν. 998/1979, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 36 του Ν. 4280/2014, ισχύουν μεταξύ άλλων τα κάτωθι:

- Η διάνοιξη οδών για την εξυπηρέτηση εκμεταλλεύσεων, έργων και δραστηριοτήτων, οι οποίες δεν εμπίπτουν στην παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου, επιτρέπεται διά

<sup>17</sup> Σύμφωνα με την παρ. 5 του Ν. 998/1979, όπως ισχύει «Στις διατάξεις του παρόντος νόμου πλην των περιπτώσεων των άρθρων 17, 22, 63, 64 και 65 του παρόντος νόμου υπάγονται και οι εκτάσεις των επόμενων περιπτώσεων α' και β' του παρόντος, που δεν έχουν αναγνωρισθεί ως ιδιωτικές με έναν από τους τρόπους του άρθρου 10 του ν. 3208/2003:

α) Οι χορτολιβαδικές εκτάσεις που βρίσκονται επί ημιορεινών, ορεινών και ανώμαλων εδαφών και συγκροτούν φυσικά οικοσυστήματα αποτελούμενα από φρυγανική, ποώδη ή άλλη αυτοφυή βλάστηση ή από δασική μεν βλάστηση που δεν συνιστά δασοβιοκοινότητα.

β) Οι βραχώδεις ή πετρώδεις εκτάσεις των ημιορεινών, ορεινών και ανώμαλων εδαφών».



μέσου δασών, δασικών εκτάσεων και δημοσίων εκτάσεων των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου, σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους της τεχνικής και περιβαλλοντικής μελέτης αυτών, όπως προδιαγράφονται και εγκρίνονται με την Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΕΠΟ) ή με την υπαγωγή σε Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις (ΠΠΔ), με απόφαση του αρμόδιου Υπουργού ή του οικείου Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

- Οι δαπάνες κατασκευής, συντήρησης, καθώς και αποζημιώσεων τούτων, βαρύνουν τους δικαιούχους. Η οδός, μετά τη διάνοιξή της αποδίδεται σε δημόσια χρήση. Όταν εκλείψει ο λόγος της επέμβασης, η οδός διατηρείται, εφόσον κριθεί από τη δασική υπηρεσία ότι ανταποκρίνεται στους όρους του άρθρου 15 του παρόντος νόμου, άλλως, η καταληφθείσα υπό της οδού έκταση αναδασώνεται, με τους όρους του άρθρου 45 παράγραφος 8 του παρόντος κεφαλαίου.

#### 4.5.3 Προσδιορισμός μέγιστης επιτρεπόμενης προς αξιοποίηση έκτασης

Λαμβάνοντας υπόψη τα δύο προηγούμενα Κεφάλαια που αφορούν στο δασικό καθεστώς του υπό μελέτη ακινήτου και στο θεσμικό πλαίσιο που το συνοδεύει, προκύπτει πως η μέγιστη επιτρεπόμενη προς αξιοποίηση έκταση δύναται να περιλαμβάνει και τμήματα χορτολιβαδικά υπό την προϋπόθεση εφαρμογής της δασικής νομοθεσίας. Συνεπώς, κατά τους όρους του άρθρ.45 του Ν. 998/1979, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 36 του Ν. 4280/2014, καθώς και σε εφαρμογή του άρθρ. 49 του Ν. 998/1979 (όπως ισχύει), δύναται να αξιοποιηθεί το 10%, των χορτολιβαδικών εκτάσεων της συνολικής επιφάνειας του ακινήτου, έπειτα από έγκριση, **και κατόπιν καταβολής ανταλλάγματος χρήσης** και υποχρεωτικής αναδάσωσης ή δάσωσης έκτασης ίδιου εμβαδού με εκείνης στην οποία εγκρίθηκε η εκχέρσωση για την πραγματοποίηση της επέμβασης.

Επομένως, κάνοντας χρήση αυτής της δυνατότητας, μπορεί να αξιοποιηθεί και να προσμετρηθεί στη δόμηση το 10% των χορτολιβαδικών εκτάσεων, ήτοι **συνολικά 3.643,04 τ.μ.** Σημειώνεται **πως από τη χορτολιβαδική περιοχή με στοιχείο Β εξαιρείται η παραρεμάτια επιφάνεια/ζώνη, η οποία καθορίζεται από τις οριογραμμές του ρέματος.**

Σε κάθε περίπτωση, τα τμήματα που περιλαμβάνουν βραχώδεις εκτάσεις θα παραμείνουν στη φυσική τους κατάσταση, αδόμητα, αναδεικνύοντας τη φυσιογνωμία και την αισθητική της περιοχής.

Στον Πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η κατανομή των χορτολιβαδικών εκτάσεων κατά Περιοχή ΖΟΕ, καθώς και το 10% αυτών που δύναται να αξιοποιηθεί.

**Πίνακας 34: Προσδιορισμός μέγιστης επιτρεπόμενης προς αξιοποίηση έκτασης**

ΠΕΡΙΟΧΗ ΖΟΕ	ΣΤΟΙΧΕΙΟ ΧΟΡΤΟΛΙΒΑΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)
(2.1α.1)5	A	17.794,90

	ΒΙ	11.207,40
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>29.002,30</b>
(2.3α.7)15	ΒΙΙ	5.630,11
	Γ	1.797,96
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>7.428,07</b>
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ</b>		<b>36.430,37</b>
<b>ΔΕΚΑ ΤΟΙΣ ΕΚΑΤΟ ΠΟΥ ΔΥΝΑΤΑΙ ΝΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΘΕΙ</b>		<b>3.643,04</b>

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Κατά τα ανωτέρω, **το σύνολο της επιφάνειας της αξιοποιήσιμης έκτασης**, δηλαδή της επιφάνειας από την οποία αντλείται δόμηση για την υλοποίηση της Επένδυσης, υπολογίζεται ανά περιοχή Ζ.Ο.Ε. και ισούται με το άθροισμα των **αγροτικών/άλλης μορφής εκτάσεων της κάθε περιοχής και του δέκα τοις εκατό των χορτολιβαδικών εκτάσεων που εμπίπτουν σε αυτή**. Σε κάθε περίπτωση από την αξιοποιήσιμη έκταση έχει εξαιρεθεί η παραρεμάτια επιφάνεια των 3.836,89 τ.μ., η οποία περιγράφεται αναλυτικά στο Κεφ. 4.5.5.).

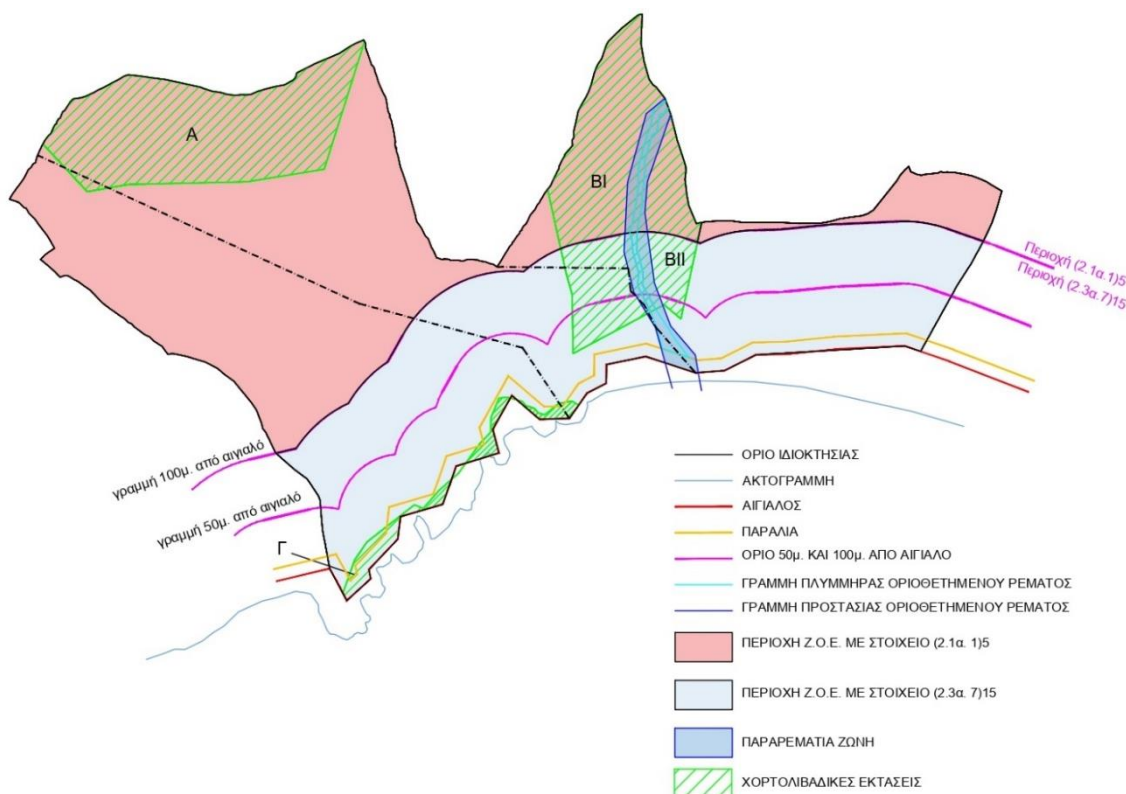
**Έτσι, η επιφάνεια της αξιοποιήσιμης έκτασης ανέρχεται σε 112.034,94 τ.μ..**

**Πίνακας 35: Μέγιστη Επιτρεπόμενη προς αξιοποίηση έκταση**

ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΖΟΕ	ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ/ΑΛΛΗΣ ΜΟΡΦΗΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ (τ.μ.)	10% ΤΩΝ ΧΟΡΤΟΛΙΒΑΔΙΚΩΝ (τ.μ.)	ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΗ ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)
(2.1α.1)5	56.572,39	2.900,23	59.472,62
(2.3α.7)15	51.819,51	742,807	52.562,32
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>			<b>112.034,94</b>

Στην εικόνα που ακολουθεί παρουσιάζεται το Ακίνητο με τις χορτολιβαδικές εκτάσεις, καθώς και τις δύο Περιοχές της Ζ.Ο.Ε. στις οποίες εμπίπτει.

Εικόνα 20: Περιοχές ΖΟΕ, Χορτολιβαδικές εκτάσεις και παραρεμάτια ζώνη



Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

#### 4.5.4. Ζώνη Παραλίας

Ο καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και της παραλίας στο Ακίνητο πραγματοποιήθηκε με τις υπ' αριθμ. 1446/14.08.1992 και 2646/17.12.1993 Αποφάσεις Νομάρχου Κυκλάδων (ΦΕΚ 889 Δ'/26.08.1992 και ΦΕΚ 1151 Δ'/30.12.1993). Για περιορισμούς παραχώρησης του αιγιαλού ισχύουν οι διατάξεις της υπ' αριθμ. 47458 ΕΞ 2020 Κ.Υ.Α. (ΦΕΚ 1864/Β).

Κατόπιν νομικής αξιολόγησης του επενδυτικού σχεδίου ως προς το ζήτημα της καθορισθείσας ζώνης παραλίας σε σχέση με τον υπολογισμό της ή μη στο συντελεστή δόμησης για την πραγματοποίηση της επένδυσης, προέκυψαν τα εξής:

Κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρ. 88, του Ν. 4759/2020 περί άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, η έκταση που αποτελούσε ζώνη παραλίας, δύναται να απωλέσει τον κοινόχρηστο χαρακτήρα της και να μπορεί να προσμετρηθεί στον συντελεστή δόμησης για την πραγματοποίηση της επένδυσης, ανεξαρτήτως του τρόπου αξιοποίησης του Ακινήτου, εφόσον η υπ' αριθμ. 1446/ 14.8.1992 απόφαση της Νομάρχου αποτελεί ταυτόχρονα και πράξη κήρυξης της απαλλοτρίωσης. Εν προκειμένω, η απαλλοτρίωση δεν έχει συντελεστεί, διά της παρακατάθεσης αποζημίωσης στους δικαιούχους, επομένως αυτή αίρεται αυτοδικαίως χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής πράξης (κατά έκθεση Νομικής Αξιολόγησης

που έχει συνταχθεί από τη Δικηγορική Εταιρεία ΦΛΟΓΑΪΤΗΣ-ΣΙΟΥΤΗ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ στη φάση τη Υπαγωγής της Επένδυσης ).

#### 4.5.5. Ρέματα

Το ακίνητο διατρέχεται στο ανατολικό του τμήμα (από Β προς Ν) από τοπικό υδατόρεμα (οριοθετημένο), το οποίο δεν έχει μόνιμη ροή και εκβάλλει στο Ανατολικό άκρο της αμμουδιάς ΕΛΙΑ. Οι οριογραμμές και οι γραμμές πλημμύρας έχουν καθοριστεί με την υπ. αριθ. 7534/22.04.2004 Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου (ΦΕΚ 391/Δ/10.05.2004).

Από την αξιοποιήσιμη έκταση θα εξαιρεθεί η περιοχή που παρεμβάλλεται μεταξύ των οριογραμμών του ρέματος, η οποία έχει επιφάνεια (βλ. Εικόνα 20) 3.836,89 τ.μ, και απαρτίζεται από:

- 1.744,53 τ.μ. που εμπίπτουν στην παραρεμάτια χορτολιβαδική έκταση της περιοχής της ΖΟΕ με στοιχείο (2.1α.1)5 (BI)
- 1.169,97 τ.μ. που εμπίπτουν στην παραρεμάτια χορτολιβαδική έκταση της περιοχής της ΖΟΕ με στοιχείο (2.3α.7)15 (BII)
- 922,38 τ.μ. που εμπίπτουν στην αγροτική επιφάνεια της περιοχής της ΖΟΕ με στοιχείο (2.3α.7)15.

#### 4.5.6. Αρχαιολογικές Δεσμεύσεις

Παρά το γεγονός ότι στο νησί υπάρχει πληθώρα περιοχών αρχαιολογικού ενδιαφέροντος καμία από αυτές δε γειτνιάζει με την υπό εξέταση θέση. Αντιθέτως οι πλησιέστεροι αρχαιολογικοί χώροι βρίσκονται σε απόσταση μεγαλύτερη του ενός χιλιομέτρου από το γήπεδο. Επιπλέον, κατά την υπ' αριθμ. 1223/25.10.1993 βεβαίωση της 2ης Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων η υπό μελέτη έκταση καθορίζεται ως οικιστικά κατάλληλη.

#### 4.6. Γεωμορφολογία - Γεωλογική καταλληλότητα

Η περιοχή μελέτης εντοπίζεται στις **νότιες βραχώδεις ακτές** της Νήσου Μυκόνου, στην εδαφική περιφέρεια της Τοπικής Κοινότητας Άνω Μεράς Μυκόνου.

Σε ότι αφορά στη **Γεωμορφολογία**, γενικά την Μύκονο οι κύριες διευθύνσεις του αναγλύφου είναι ΒΑ-ΝΔ και ΒΒΔ-ΝΝΑ. Το υδρογραφικό δίκτυο είναι μη μόνιμης ροής και έχει μεγαλύτερη ανάπτυξη στο βόρειο τμήμα του νησιού. Οι κλάδοι πρώτης τάξης φθάνουν τα 4km μήκος, έχουν δε κυριαρχούσες διευθύνσεις Β 30ο-210ο, Β 140ο-320ο και , Β 160ο-340ο. Οι διευθύνσεις των κλάδων δεύτερης και τρίτης τάξης συμπίπτουν με αυτές της πρώτης τάξης.

Οι ακτές είναι γενικά πολυσχιδείς με βαθιές εγκολπώσεις. Δημιουργήθηκαν από συνδυασμένη δράση χερσαίων και θαλάσσιων παραγόντων. Παρατηρούμε ότι στις περιοχές που υπάρχουν ιζηματογενή πετρώματα οι κλίσεις των ακτών είναι μικρότερες από 5ο. Στον γρανίτη - γρανοδιορίτη οι κλίσεις των ακτών αυξάνονται και κυμαίνονται

μεταξύ 5ο και 15ο. Οι κύριες διευθύνσεις των ακτών είναι Β-Ν, Β 30ο-180ο , Β 80ο-260ο και Β 140ο-320ο.

Ειδικότερα η περιοχή που εξετάζεται (περιοχή επέμβασης του ΕΣΧΑΣΕ) αποτελεί την απόληξη προς την ακτή, λοφώδους υψώματος 182,00 μέτρων, αλλά και της επιφάνειας επιπέδωσης στην περιοχή Αγ. Γεωργίου Άνω Μεράς. Οριοθετείται δε δυτικά από την κοιλάδα που καταλήγει στην παραλία Αγράρι και ανατολικά από την κοιλάδα που καταλήγει στην παραλία Ελιά. Στο νότιο όριο της η περιοχή μελέτης είναι σε επαφή με το παράκτιο μέτωπο.

Η γενική κλίση της μορφολογίας στην περιοχή μελέτης και γύρω από αυτή είναι νότια προς την θάλασσα, ενώ στις θέσεις των μικρών κοιλάδων οι μορφολογικές κλίσεις διαμορφώνονται προς το εσωτερικό αυτών. Το ανάγλυφο διαμορφώνεται και χαρακτηρίζεται από την παρουσία των βραχώδων γρανιτικών σχηματισμών που κυριαρχούν τόσο στην περιοχή μελέτης αλλά και σε ολόκληρη την Νήσο Μύκονο.

Τα μεγαλύτερα υψόμετρα απαντώνται στο βόρειο-βορειοδυτικό όριο του ακινήτου και φτάνουν έως τα 90m περίπου, ενώ τα χαμηλότερα υψόμετρα απαντώνται στο νότιο όριο του και ειδικότερα στην γραμμή αιγιαλού στο νοτιοανατολικό άκρο, όπου φτάνουν μέχρι το 1m. Η μέγιστη υψομετρική διαφορά του ανάγλυφου είναι της τάξης των 89m.

Στο κεντρικό περίπου τμήμα της περιοχής επέμβασης υφίσταται μικρό ρέμα το οποίο με γενική διεύθυνση Β-Ν (ΒΒΑ-ΝΝΔ) διασχίζει την περιοχή και την διακρίνει σε δύο επιμέρους υπο-περιοχές, την δυτική η οποία παρουσιάζει μεγαλύτερη έκταση και διαστάσεις και την ανατολική η οποία έχει μικρότερη έκταση και επίμηκες σχήμα κατά την διεύθυνση Α - Δ. Το ρέμα διέρχεται από τους βραχώδεις γρανιτικούς σχηματισμούς της περιοχής σχηματίζοντας βαθιά για τα δεδομένα της περιοχής κοιλάδα, έως και λίγο πριν την εκβολή του στην αμμώδη ακτή, σχήματος V, όπου παρατηρούνται βραχώδεις απότομοι κρημνοί, βραχώδη γρανιτικά εξάρματα και γενικά έντονες μορφολογικές κλίσεις. **Το εν λόγω ρέμα έχει οριοθετηθεί (ΦΕΚ 391/Δ/10-05-2004 ).**

Στα βόρεια τμήματα της περιοχής επέμβασης και πέριξ αυτών, παρατηρούνται σε γενικές γραμμές εντονότερες κλίσεις, καθώς η μορφολογία «κατέρχεται» νότια προς την ακτή, αλλά και δευτερευόντως κλίσεις προς δυτικά προς την περιοχή Αγράρι και ανατολικά προς την Ελιά. Στις θέσεις αυτές και κυρίως στο βορειοδυτικό τμήμα της περιοχής μελέτης, παρατηρούνται κατά τόπους βραχώδεις κρημνοί, βραχώδη εξάρματα, χαρακτηριστικοί γρανιτικοί ογκόλιθοι με μορφές διάβρωσης τύπου «tafoni».

Στα νοτιότερα τμήματα της περιοχής επέμβασης του ΕΣΧΑΣΕ και πλησιάζοντας προς την ακτή παρατηρούνται γενικά ηπιότερες μορφολογικές κλίσεις που προοδευτικά, προς την ακτή μειώνονται, ενώ εξακολουθεί να υφίσταται η παρουσία των βραχώδους γρανιτικού σχηματισμού.

Η ακτή στο τμήμα που βρίσκεται δυτικά από την εκβολή του μικρού ρέματος είναι βραχώδης πολυσχιδής, και διαμορφώνεται σε γρανιτικούς σχηματισμούς, μεταξύ των υψομέτρων από 5 έως 0 μέτρα. Στο σημείο εκβολής του ρέματος αλλά και ανατολικά αυτού διαμορφώνεται ομαλή αμμώδης παραλία, η οποία προοδευτικά προς τα ανατολικά αποκτά μεγαλύτερο εύρος (παραλία Ελιάς), αποκτώντας την χαρακτηριστική μορφή των αμμωδών παραλιών της Νήσου Μυκόνου. Νότιο όριο της περιοχής επέμβασης του ΕΣΧΑΣΕ στο παράκτιο μέτωπο αποτελεί η θεσμοθετημένη γραμμή αιγιαλού.

Γενικότερα το μορφολογικό ανάγλυφο της περιοχής που εξετάζεται χαρακτηρίζεται από σχετική σταθερότητα λόγω και της παρουσίας του βραχώδους γρανιτικού σχηματισμού. Σε ορισμένες θέσεις του υπό εξέταση ακινήτου διαπιστώνεται παρουσία βραχώδων

εξάρσεων, και θέσεις όπου υφίστανται έντονες μορφολογικές κλίσεις και γρανιτικά βραχώδη εξάρματα και ογκόλιθοι.

Γεωλογικά η Μύκονος δομείται σχεδόν εξ ολοκλήρου από γρανίτες – γρανοδιορίτες, οι οποίοι χαρακτηρίζονται ως πλουτώνιο πέτρωμα. Κατά θέσεις ο γρανίτης μεταπίπτει σε γρανοδιορίτη και στη συνέχεια σε διορίτη ενώ συνήθως παρουσιάζει γνευσοειδή χαρακτήρα. Απαντώνται επίσης ως ενδιστρώσεις μέσα στον γρανίτη μεταμορφωμένα πετρώματα όπως μάρμαρα, σχιστόλιθοι, γνεύσιοι και κεροσιλβίτες. Οι παραπάνω σχηματισμοί αποτελούν την κατώτερη ή αυτόχθονη (παλαιότερη χρονικά) ενότητα της Μυκόνου, η οποία εντάσσεται στην μεταμορφωμένη Αττικοκυκλαδική κρυσταλλοσχητιστική μάζα. Η ανώτερη (νεότερη) ενότητα της Νήσου αποτελείται από μια ηφαιστειο-ιζηματογενή σειρά με περιορισμένες εμφανίσεις Τριαδικών και Περμικών ασβεστολίθων και πράσινων σχιστολίθων. Ασύμφωνα πάνω στις προηγούμενες ενότητες, εμφανίζονται οι τεταρτογενείς αποθέσεις που αποτελούνται κύρια από παράκτιους ψαμμίτες, άμμους ή αιολικούς σχηματισμούς.

Ειδικότερα στην περιοχή επέμβασης του ΕΣΧΑΣΕ απαντώνται με σειρά από τους νεότερους προς τους αρχαιότερους οι ακόλουθοι γεωλογικοί σχηματισμοί:

### **ΤΕΤΑΡΤΟΓΕΝΕΣ**

Παράκτιοι σχηματισμοί (H.cd): άμμοι ακτών.

Αλλουβιακές αποθέσεις (H.al): πρόσφατος προσχωσιγενής σχηματισμός χειμαρρώδους προέλευσης μικρού πάχους (εκτιμάται της τάξης έως 3 - 4m το μέγιστο). Συνίστανται από ασύνδετα υλικά, χάλικες διαφόρων μεγεθών, άμμους και αργιλοϊλίες παράκτιων κοιλάδων.

### **ΝΕΟΓΕΝΕΣ**

Γρανίτες, γρανοδιορίτες (γ,γν): μεσοκρυσταλλικά έως αδροκρυσταλλικά πετρώματα, με κοκκώδη ιστό, μερικές φορές πορφυροειδή (μεγασκοπικοί κρύσταλλοι πλαγιόκλαστων) και τοπικά με προσανατολισμένη έως γνευσιακή υφή. Ορυκτολογική σύσταση: χαλαζίας, αλκαλικοί άστριοι, πλαγιόκλαστα, βιοτίτης, ± αμφίβολος ως κύρια ορυκτά και ορθίτης, τιτανίτης ως δευτερεύοντα ορυκτά. Ανάλογα με την ποσοστιαία συμμετοχή των κυρίων ορυκτών, προκύπτουν ποικίλες τοπικές διαφοροποιήσεις, από γρανίτη γρανοδιορίτη έως αμφιβολιτικό γρανοδιορίτη. Ανάλογα με την ποσοστιαία συμμετοχή των κυρίων ορυκτών, προκύπτουν ποικίλες τοπικές διαφοροποιήσεις, από γρανίτη γρανοδιορίτη έως αμφιβολιτικό γρανοδιορίτη. Μερικές φορές, τα πετρώματα αυτό διασχίζονται από απλιτικές φλέβες μεγάλου πάχους (μέχρι και 5m), ή τουρμαλινικές από λεπτόκοκκο έως μεσόκοκκο τουρμαλίνη, καθώς επίσης και υδροθερμικές με γκαιίτη, χαλαζία και βαρύτη. Μέγιστο ορατό πάχος: 300m. Χαρακτηριστικό του γρανιτικού πετρώματος είναι ότι εμφανίζει την χαρακτηριστική κατάτμηση των γρανιτικών πετρωμάτων, η οποία κατά κανόνα διακρίνεται σε 3 χαρακτηριστικές επιφάνειες διαχωρισμού (επίπεδα διακλάσεων) που είναι περίπου ορθογώνιες μεταξύ τους. Οι επιφάνειες αυτές εντείνονται ή και πληθαίνουν και από τον τεκτονισμό που υπέστη το πέτρωμα, ενώ στην επιφάνεια του εδάφους είναι αρκετά ανοικτές από την αποφόρτιση των τάσεων του πετρώματος. Επιπλέον στα τμήματα του ακινήτου όπου απαντώνται ηπιότερες μορφολογικές κλίσεις, ο γρανίτης κατά τόπους καλύπτεται επιφανειακά από λεπτό στρώμα ελουβιακού μανδύα, ο οποίος αποτελεί προϊόν αποσάθρωσής του, έχει χαλαρό εδαφικό χαρακτήρα και συνίσταται από άμμους, γρανιτικούς χάλικες και λίθους με αργιλικό υλικό. Ο ελουβιακός μανδύας στις θέσεις όπου εμφανίζεται έχει μέγιστο πάχος μέχρι 0,50m.

**ΑΤΤΙΚΟΚΥΚΛΑΔΙΚΟ ΣΥΜΠΛΕΓΜΑ**

Αμφιβολίτες (ab): καστανοπράσινου χρώματος πετρώματα, που απαντούν μέσα στο γρανοδιορίτη. Παρουσιάζουν προσανατολισμένη υφή με ορυκτολογική σύσταση: κεροστίλβη, άστριοι (αλβίτης και άλλα πλαγιόκλαστα). Δευτερεύοντα ορυκτά: βιοτίτης, τιτανίτης, επίδοτα, διάσπαρτα ή σε φλεβίδια μαζί με υδροξείδια του σιδήρου. Στη περιοχή μελέτης οι αμφιβολίτες εμφανίζονται έντονα διαρρηγμένοι με πυκνό δίκτυο διακλάσεων. Πάχος έως 10m περίπου.

Από τεκτονική άποψη στην περιοχή της Μυκόνου τα ρήγματα, οι διακλάσεις και η μυλωνιτίωση είναι εκτεταμένες. Στην θέση της εξεταζόμενης περιοχής παρατηρήθηκε η χαρακτηριστική κατάτμηση των γρανιτικών πετρωμάτων, η οποία κατά κανόνα διακρίνεται σε 3 χαρακτηριστικές επιφάνειες διαχωρισμού (επίπεδα διακλάσεων) που είναι περίπου ορθογώνιες μεταξύ τους.

Κατά την τεχνικογεωλογική χαρτογράφηση διαπιστώθηκε ότι στην περιοχή μελέτης κυριαρχούν οι επιφάνειες διακλάσεων με διεύθυνση ΒΒΔ-ΝΝΑ, φορά μέγιστης κλίσης προς ΔΝΔ και κλίσεις 58ο έως 79ο, σύμφωνα με ενδεικτικές μετρήσεις που έγιναν στο πλαίσιο της γεωλογικής χαρτογράφησης της μελέτης. Το συγκεκριμένο σύστημα διακλάσεων αποτελεί καθοριστικό παράγοντα για την τεχνικογεωλογική συμπεριφορά του, σε σχέση με την επικινδυνότητα που μπορεί να παρουσιάζει ο σχηματισμός σε ολισθήσεις επίπεδες ή τύπου σφήνας ή σε φαινόμενα αποκολλήσεων ή σε φαινόμενα υποχωρήσεων του υποβάθρου θεμελίωσης των κατασκευών.

Σε ότι αφορά στην παρουσία ενεργών ρηγμάτων σύμφωνα με τα βιβλιογραφικά δεδομένα αλλά και από τα δεδομένα της γεωλογικής χαρτογράφησης που έγινε στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης, δεν φαίνεται ότι υφίσταται ενεργή σεισμογενετική πηγή / ρήγμα που να διέρχεται από την περιοχή μελέτης ή να διέρχεται σε άμεσα γειτονική σε μικρή απόσταση από αυτή.

Από πλευράς Σεισμικότητας και Σεισμικής Επικινδυνότητας, σύμφωνα με πρόσφατες μελέτες σεισμικότητας, αλλά και τα στοιχεία του Γεωδυναμικού Ινστιτούτου, του Εθνικού Αστεροσκοπείου, η περιοχή ενδιαφέροντος χαρακτηρίζεται από χαμηλή σεισμικότητα, με βάση τα στοιχεία του 20ου και του 21ου αιώνα, που καλύπτουν την περίοδο της ενόργανης Σεισμολογίας.

Σύμφωνα με τον ισχύοντα Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (ΕΑΚ 2000), και τον αναθεωρημένο Χάρτη Ζωνών Σεισμικής Επικινδυνότητας του Ο.Α.Σ.Π. που τον συνοδεύει, η περιοχή της Μυκόνου εντάσσεται από πλευράς σεισμικότητας στη Ζώνη Σεισμικής Επικινδυνότητας Ι (Ζώνη Ι).

Στη Ζώνη Σεισμικής Επικινδυνότητας Ι ο σεισμικός συντελεστής (α) για τη ζώνη ορίζεται στην τιμή  $\alpha = 0.16 g$ .

Η σεισμική επικινδυνότητα των γεωλογικών σχηματισμών της περιοχής μελέτης (περιοχή επέμβασης του ΕΣΧΑΣΕ), καθορίζεται, σύμφωνα με την κατάταξη των εδαφών κατά ΕΑΚ. ως εξής:

Γρανίτης (γ,γν): κατατάσσεται στην κατηγορία Α

Αμφιβολίτης (ab): κατατάσσεται στην κατηγορία Β (Λόγω πολύ έντονου κερματισμού)

Αλλουβιακές Αποθέσεις (Η.α1): κατατάσσονται στην κατηγορία Γ.

Παράκτιοι σχηματισμοί (Η.cd): κατατάσσονται στην κατηγορία Χ.

Σε ότι αφορά στα Τεχνικογεωλογικά Χαρακτηριστικά των γεωλογικών σχηματισμών, συναξιολογώντας τα στοιχεία της γεωλογικής και τεχνικογεωλογικής αναγνώρισης της περιοχής, καθώς και της γεωλογικής χαρτογράφησης και τις μακροσκοπικές παρατηρήσεις, οι γεωλογικοί σχηματισμοί, ανάλογα με τα τεχνικογεωλογικά τους χαρακτηριστικά, διακρίνονται σε δύο (2) κύριες κατηγορίες Τεχνικογεωλογικών Ενοτήτων (ΤΕ): τους εδαφικούς και τους βραχώδεις σχηματισμούς, οι οποίες με την σειρά τους διακρίθηκαν σε δύο υποκατηγορίες έκαστη.

Εδαφικοί Σχηματισμοί ΤΕ-1

Εδαφικοί Σχηματισμοί ΤΕ-1Α: κατατάσσονται οι Παράκτιοι σχηματισμοί (H.cd)

Εδαφικοί Σχηματισμοί ΤΕ-1Β: κατατάσσονται οι Αλλουβιακές αποθέσεις (H.al).

Βραχώδεις Σχηματισμοί ΤΕ-2

Βραχώδεις Σχηματισμοί ΤΕ-2Α: κατατάσσονται οι Αμφιβολίτες (ab)

Βραχώδεις Σχηματισμοί ΤΕ-2Β: κατατάσσεται ο Γρανίτης (γ,γη)

Τα αποτελέσματα συνοψίζονται στον πίνακα που ακολουθεί:

**Πίνακας 36: Τεχνικογεωλογικές Ενότητες και Τεχνικογεωλογικά Χαρακτηριστικά**

ΤΕΧΝΙΚΟΓΕΩΛΟΓΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ / ΤΕΧΝΙΚΟΓΕΩΛΟΓΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ								
		ΓΕΩΛΟΓΙΚΟΣ ΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΣ	ΑΝΟΜΟΙΟΜΟΡΦΙΑ	ΕΥΚΟΛΙΑ ΣΤΗΝ ΑΠΟΣΑΘΡΩΣΗ	ΕΚΣΚΑΨΙΜΟΤΗΤΑ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΕΔΑΦΩΝ ΚΑΤΑ ΕΑΚ 2000	ΥΔΡΟΓΕΩΛΟΓΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤ/ΚΑ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
ΕΔΑΦΟΣ	ΤΕΧΝ ΕΝΟΤΗΤΑ (Τ.Ε.)-1Α	<u>Παράκτιοι σχηματισμοί (H.cd)</u> : άμμοι ακτών	Μέτρια	Μέτρια έως Μεγάλη	Εύκολη με συμβατικές μεθόδους	X	Λόγω της περιορισμένης επιφανειακής και κατακόρυφης ανάπτυξης η υδροφορία του σχηματισμού είναι περιστασιακή, κατά τη διάρκεια έντονων βροχοπτώσεων όπου αναπτύσσονται φρεάτιοι υδροφόροι μικρής δυναμικότητας. Διαπερατότητα μεγάλη.	ΘΕΜΕΛΙΩΣΕΙΣ: ακατάλληλος  ΠΡΑΝΗ: Δεν υφίστανται - ακατάλληλος



	ΤΕΧΝ ΕΝ. (Τ.Ε.)-1Β	<u>Αλλουβιακές αποθέσεις (H.al):</u> Πρόκειται για ασύνδετα υλικά, χάλικες διαφόρων μεγεθών, άμμοι, και αργιλοιλύς παράκτιων κοιλάδων. Το μέγιστο πάχος τους εκτιμάται ότι είναι της τάξης 3 - 4m	Μέτρια έως Μεγάλη	Μέτρια έως Μεγάλη	Εύκολη με συμβατικές μεθόδους	Γ	Λόγω της περιορισμένης επιφανειακής και κατακόρυφης εξάπλωσης στην περιοχή μελέτης δεν αναμένεται ανάπτυξη φρεάτιου υδροφόρου. Η Διαπερατότητα μέση λόγω συμμετοχής του λεπτόκοκκου κλάσματος.	ΘΕΜΕΛΙΩΣΕΙΣ: ικανοποιητικός  ΠΡΑΝΗ: Δεν υφίστανται - προβληματικός
ΒΡΑΧΟΣ	ΤΕΧΝ ΕΝΟΤΗΤΑ (Τ.Ε.) --2Α	<u>Αμφιβολίτες (ab):</u> καστανοπράσινου χρώματος πετρώματα, που απαντούν μέσα στο γρανοδιορίτη. Παρουσιάζουν προσανατολισμένη υφή με ορυκτολογική σύσταση: κεροσίλβη, άστριοι (αλβίτης και άλλα πλαγιόκλαστα). Παρουσιάζονται έντονα διαρρηγμένοι με πυκνό δίκτυο διακλάσεων.	Μικρή έως Μέτρια	Μέτρια	Μέτρια δύσκολη με συμβατικές μεθόδους	Β	Οι αμφιβολίτες είναι εν γένει αδιαπέρατος σχηματισμός, αναπτύσσουν όμως δευτερογενή υδροφορία λόγω της ύπαρξης διαρρήξεων - ρωγμών. Διαπερατότητα μεταβαλλόμενη, ανάλογη του βαθμού διάρρηξης.	ΘΕΜΕΛΙΩΣΕΙΣ: καλός  ΠΡΑΝΗ: Ενδεχόμενα Αστοχιών και αποκολλήσεων  λόγω πυκνού δικτύου διακλάσεων.

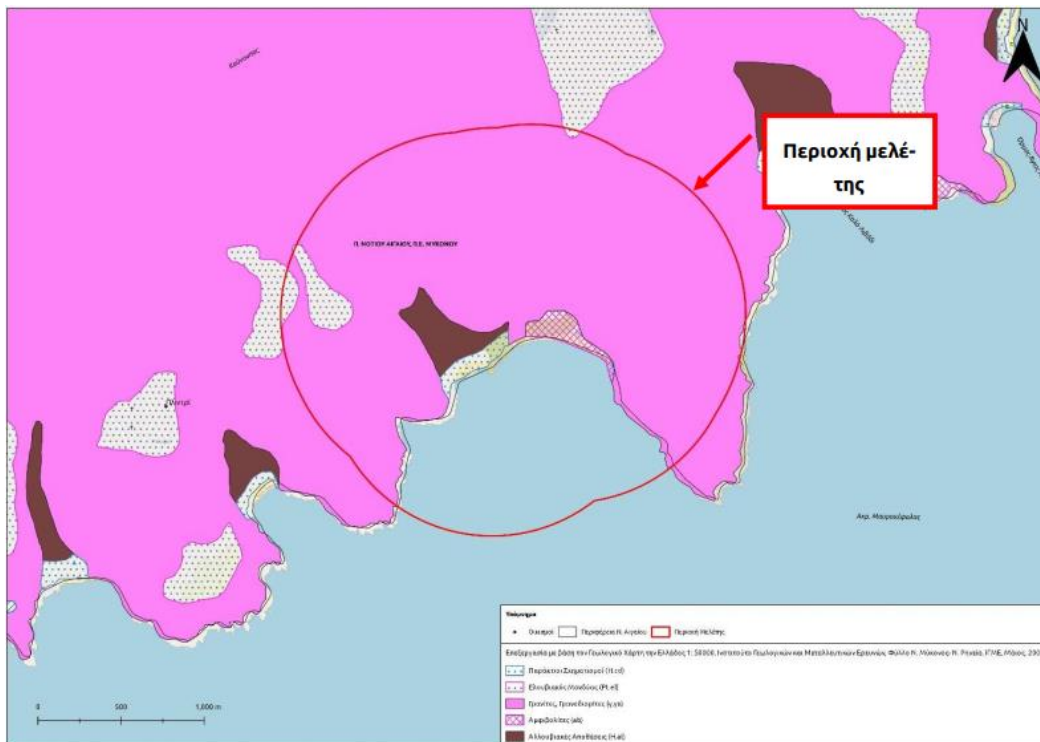
	ΤΕΧΝ ΕΝΟΤΗΤΑ (Τ.Ε.)--2B	<p><u>Γρανίτες, γρανοδιορίτες (γ,γν):</u> Πρόκειται για μεσοκρυσταλλικά έως αδροκρυσταλλικά πετρώματα με κοκκώδη ιστό, μερικές φορές πορφυροειδή και τοπικά με προσανατολισμένη έως γνευσιακή υφή, υψηλής αντοχής. Στην περιοχή μελέτης κυριαρχεί σύστημα διακλάσεων με γενική διεύθυνση ΒΒΔ-ΝΝΑ και κλίση προς ΔΝΔ.</p>	Μικρή	Μικρή	Δύσκολη με βαρέα μέσα. Χρήση αερόσφυρας και ίσως εκρηκτικών	Α	<p>Ρωγματικός βραχώδης σχηματισμός, χαμηλής υδροπερατότητας ο οποίος προοδευτικά με το βάθος γίνεται αδιαπέρατος.</p> <p>Σε περιόδους βροχοπτώσεων αναμένεται κυκλοφορία νερού στις διακλάσεις προς τις βαθύτερες στρώσεις του πετρώματος</p>	<p>ΘΕΜΕΛΙΩΣΕΙΣ: πολύ καλός</p> <p>ΠΡΑΝΗ: Σε θέσεις με έντονες μορφολογικές κλίσεις και δυσμενή προσανατολισμό διακλάσεων πιθανές αστοχίες λόγω αποκολλήσεων, ολισθήσεων και ανατροπών βραχωδών όγκων</p>
--	-------------------------	--	-------	-------	---	---	---	--

#### 4.7 Υδρογεωλογικές συνθήκες

Στη Μύκονο και σε όλη την έκταση του νησιού, εντοπίζεται το υπόγειο υδατικό σύστημα «Αεροδρομίου – Άνω Μερά» (ΕΛ1400680). Η ποσοτική και η ποιοτική κατάσταση του εν λόγω Υπόγειου Υδατικού Συστήματος έχει χαρακτηριστεί ως «καλή» σύμφωνα με την 1η Αναθεώρηση του ΣΔΛΑΠ.

Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης – τα γεωλογικά της χαρακτηριστικά παρουσιάζονται στην εικόνα 21 – παρατηρούνται παράκτιοι σχηματισμοί, αμφιβολίτες, αλλουβιακές αποθέσεις και στο μεγαλύτερο μέρος γρανιτικά πετρώματα και γρανοδιορίτες.

### Εικόνα 21: Απεικόνιση των γεωλογικών σχηματισμών στην ευρύτερη περιοχή μελέτης



Πηγή : Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, GREEN2SUSTAIN

Οι υδρογεωλογικές συνθήκες στην περιοχή μελέτης, καθορίζονται από τα υδρολιθολογικά χαρακτηριστικά των γεωλογικών σχηματισμών, δηλαδή από την λιθολογική τους σύσταση, το μέγεθος των κόκκων, το πορώδες τους, το βαθμό διαγένεσης, την διαστρωμάτωσή τους και τον βαθμό αποσάθρωσης, σε συνδυασμό με την θέση τους στο χώρο και το βαθμό διάρρηξής τους.

Η υδρολιθολογική συμπεριφορά των σχηματισμών στην περιοχή μελέτης, διακρίνεται στις παρακάτω κατηγορίες:

- **Κοκκώδεις σχηματισμοί:** στους σχηματισμούς αυτούς η κυκλοφορία του υπόγειου νερού γίνεται μέσω του πρωτογενούς πορώδους (πορώδες κόκκων). Περιλαμβάνονται εδώ οι πρόσφατες Αλλουβιακές αποθέσεις (H.a) που χαρακτηρίζεται ως σχηματισμός μικρής (χαμηλής) έως μέτριας περατότητας / υδροπερατότητας, και ο σύγχρονος σχηματισμός Παράκτιοι σχηματισμοί (H.cd): άμμοι ακτών, ως σχηματισμός μεγάλης περατότητας.
- **Ρωγματικοί βραχώδεις σχηματισμοί:** στους σχηματισμούς αυτούς η κυκλοφορία του υπόγειου νερού γίνεται μέσω του δευτερογενούς πορώδους (ρωγμές, διακλάσεις, τεκτονισμένες ζώνες κλπ) και χαρακτηρίζονται ως μέσο ασυνεχειών. Περιλαμβάνονται εδώ οι ασθενείς υπόγειες υδροφορίες τοπικού χαρακτήρα που φιλοξενούνται στο μανδύα αποσάθρωσης και στις ζώνες τεκτονισμού των στρωμάτων του Γρανίτη (γ,γη). Χαρακτηρίζεται ως σχηματισμός μικρής (χαμηλής) περατότητας / υδροπερατότητας ο οποίος προοδευτικά με το βάθος γίνεται αδιαπέρατος.

Επίσης ο αμφιβολιτικός βραχώδης σχηματισμός «Αμφιβολίτες (ab)», στο ανατολικό τμήμα της περιοχής μελέτης αποτελεί εν γένει αδιαπέρατο σχηματισμό. Η ανάπτυξη του

δευτερογενούς του πορώδους (στην περιοχή μελέτης εμφανίζεται έντονα διαρρηγμένος), αποτελεί αιτία στο να παρουσιάζει μικρή (χαμηλή) περατότητα / υδροπερατότητα.

Σε ότι αφορά στα σημεία εμφάνισης ύδατος εντός του ορίου της περιοχής επέμβασης του ΕΣΧΑΣΕ δεν υφίσταται κανένα Σημείο Εμφάνισης Ύδατος (πηγή - φρέαρ ή υδρογεώτρηση).

#### 4.8 Κατάσταση περιβάλλοντος ακινήτου

Στο παρόν υποκεφάλαιο περιγράφεται το καθεστώς περιβαλλοντικής προστασίας σε σχέση με το υπό μελέτη ακίνητο. Ειδικότερα κατά την ανάλυση εξετάστηκε η συσχέτιση της περιοχής μελέτης με τις προστατευόμενες περιοχές του εθνικού συστήματος προστατευόμενων περιοχών όπως παρατίθενται στον ακόλουθο πίνακα:

**Πίνακας 37: Συσχέτιση περιοχών προστασίας με το Ακίνητο**

Είδος Προστατευόμενης Περιοχής	Συσχέτιση με την περιοχή μελέτης
Περιοχές Απόλυτης Προστασίας της Φύσης	<b>Το έργο δεν εμπίπτει εντός περιοχής Απόλυτης Προστασίας της Φύσης</b> , ενώ καμία τέτοια περιοχή <b>δεν</b> απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής του.
Περιοχές Προστασίας της Φύσης	<b>Το έργο δεν εμπίπτει εντός Περιοχών Προστασίας της Φύσης</b> , ενώ καμία τέτοια περιοχή <b>δεν</b> απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής του.
Εθνικά Πάρκα	<b>Το έργο δεν εμπίπτει εντός Εθνικών Πάρκων</b> ενώ καμία τέτοια περιοχή <b>δεν</b> απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής του.
Ειδικές Ζώνες Διατήρησης (ΕΖΔ)	<b>Το έργο δεν εμπίπτει εντός Ειδικών Ζωνών Διατήρησης (ΕΖΔ)</b> , ενώ καμία τέτοια περιοχή <b>δεν</b> απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής του
Ζώνες Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ)	<b>Το έργο δεν εμπίπτει εντός Ζωνών Ειδικής προστασίας (ΖΕΠ)</b> . Η κοντινότερη ΖΕΠ είναι: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Η Ζώνη Ειδικής Προστασίας (Natura 2000) με κωδικό GR4220027, η οποία είναι χαρακτηρισμένη ως ΖΕΠ σύμφωνα με την Οδηγία 2009/147/EC για τα πτηνά, σε απόσταση 8,5km.</li> </ul> Απόγει από το Τραγονήσι (Ανατολικά) 6 km και από τη βραχονησίδα Κταπόδια ή Σταπόδια (Νοτιοανατολικά) 13km.

Καταφύγια Άγριας Ζωής (ΚΑΖ)	<p><b>Το έργο δεν εμπίπτει εντός κάποιου Καταφυγίου Άγριας Ζωής (ΚΑΖ).</b> Τα κοντινότερα ΚΑΖ είναι:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Τηγάνι-Προφ. Ηλίας (Άνω Μερά) με κωδικό Κ462 και έκταση 542.068 (ΦΕΚ 540/Β/28-8-1990)</li> <li>- Μαράθι (Μυκόνου) με κωδικό Κ463 και έκταση 284.314 (ΦΕΚ 687/Β/4-8-1995)</li> <li>- Δήλος (Μυκόνου) με κωδικό Κ466 και έκταση 196.597 (ΦΕΚ 305/Β/5-4-1978).</li> </ul>
Προστατευόμενα τοπία και στοιχεία του τοπίου	<p><b>Το έργο δεν εμπίπτει εντός Προστατευόμενων τοπίων,</b> ενώ καμία τέτοια περιοχή <b>δεν</b> απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωρομέτρησής του.</p>
Υγρότοποι της Συνθήκης Ramsar	<p><b>Το έργο δεν εμπίπτει εντός υγροτόπων της Σύμβασης Ramsar,</b> ενώ καμία τέτοια περιοχή <b>δεν</b> απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής του.</p>
Αισθητικά δάση	<p><b>Το έργο δεν εμπίπτει εντός Αισθητικών Δασών,</b> ενώ καμία τέτοια περιοχή <b>δεν</b> απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής του.</p>
Περιοχές Οικοανάπτυξης	<p><b>Το έργο εμπίπτει εκτός περιοχών Οικοανάπτυξης,</b> ενώ καμία τέτοια περιοχή <b>δεν</b> απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής του.</p>
Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους	<p><b>Το έργο εμπίπτει εντός των ορίων Τοπίων Ιδιαίτερων Φυσικού Κάλλους.</b> Ειδικότερα τέτοια περιοχή είναι το τοπίο με κωδικό ΑΤ5010087 με ονομασία «Νησιίδες Μυκόνου (Ρήνεια, Κταπόδια, Τραγονήσι)», και απόφαση θεσμοθέτησης <b>ΥΑ.Γ848-40/1980 (ΦΕΚ/329/Β/1980)</b> το οποίο καλύπτει ολόκληρη τη νήσο Μύκονος».</p>
Βιότοποι Corine	<p><b>Το έργο δεν εμπίπτει εντός βιότοπων Corine</b> ενώ καμία τέτοια περιοχή <b>δεν</b> απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής του.</p>
Άλλα σημαντικά τοπία	<p><b>Το έργο δεν εμπίπτει εντός άλλων τοπίων,</b> ενώ καμία τέτοια περιοχή <b>δεν</b> απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής του.</p>

<b>Άλλα σημαντικά Οικοσυστήματα</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Οι παραθαλάσσιοι υγρότοποι του Πάνορμου</li> <li>- Οι παραθαλάσσιοι υγρότοποι της Φτελιάς</li> </ul>
-------------------------------------	---

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Συμπερασματικά, από τις περιοχές που εξετάστηκαν, **προκύπτει μόνο ότι το ακίνητο εμπίπτει εντός των ορίων του Τοπίου Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ) με κωδική ονομασία ΑΤ5010087 και απόφαση θεσμοθέτησης ΥΑ.Γ848-40/1980 (ΦΕΚ/329/Β/1980) το οποίο καλύπτει ολόκληρη τη νήσο Μυκόνου.**

#### 4.9 Υφιστάμενα βασικά έργα και δίκτυα υποδομής

Στη Μύκονο και σε όλη την έκταση του νησιού, εντοπίζεται το υπόγειο υδατικό σύστημα «Αεροδρομίου – Άνω Μερά» (ΕΛ1400680).

Σχετικά με τα βασικά δίκτυα τεχνικής υποδομής στο Ακίνητο υπάρχει μόνο ηλεκτρικό δίκτυο του ΑΔΜΗΕ και Πυλώνας εντός αυτού.

## 5 Κατευθύνσεις και ρυθμίσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού

### 5.1 Υπερκείμενα επίπεδα χωροταξικού σχεδιασμού

Όπως είναι ήδη γνωστό, ο χωρικός σχεδιασμός της χώρας ασκείται σε Εθνικό, Περιφερειακό και Τοπικό επίπεδο, ενώ διακρίνεται ανάλογα με το χαρακτήρα του σε Χωροταξικό και Πολεοδομικό. Ο Χωροταξικός (στρατηγικός) σχεδιασμός «εκπονείται σε Εθνική ή Περιφερειακή κλίμακα, με τη μορφή πλαισίων, με τα οποία τίθενται οι μεσοπρόθεσμοι ή και μακροπρόθεσμοι στόχοι της ανάπτυξης και οργάνωσης του χερσαίου και θαλάσσιου χώρου. Στο ίδιο πλαίσιο τίθενται και οι κατευθύνσεις και οι αναγκαίες, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις, για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών άσκησης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και των προστατευόμενων περιοχών» (Ν. 4447/2016, Άρθρ. 1, όπως ισχύει). Στο Εθνικό επίπεδο υπάγονται το Γενικό Πλαίσιο και τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια (Γ-ΕΧΠ), ενώ στο Περιφερειακό επίπεδο υπάγονται τα Περιφερειακά και Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια (Π-ΘΧΠ). Το σύνολο αυτών των πλαισίων καθορίζει τις γενικές κατευθύνσεις σχεδιασμού, οι οποίες εξειδικεύονται στην τοπική κλίμακα μέσω του πολεοδομικού σχεδιασμού με τον οποίο «τίθενται, μέσω σχεδίων, κανόνες και όροι για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους στον αστικό χώρο και την ύπαιθρο» (Ν. 4759/2020, Άρθρ. 1, όπως ισχύει).

Στο παρόν κεφάλαιο παρουσιάζονται οι κατευθύνσεις και ρυθμίσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού, με αναφορά στο υπό

διερεύνηση χωροταξικό προφίλ της περιοχής μελέτης, ώστε να αξιολογηθεί ο βαθμός συμβατότητας της προτεινόμενης ανάπτυξης με αυτές.

### 5.1.1 Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης-ΓΠΧΣΑΑ (ΦΕΚ 128/Α/03.07.08), δυνάμει του άρθρου 12 παρ. 3 του Ν.4447/2016 (ΦΕΚ 241/Α), επέχει θέση Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής μέχρι την έγκρισή της. Το ΓΠΧΣΑΑ, συνιστώντας τη βάση αναφοράς για το συντονισμό και την εναρμόνιση επί μέρους πολιτικών, προγραμμάτων και επενδυτικών σχεδίων με χωρικές επιπτώσεις, περιλαμβάνει στόχους, στρατηγικές κατευθύνσεις και προτάσεις που αφορούν ως επί το πλείστον την χωρική ανάπτυξη και οργάνωση του εθνικού χώρου αλλά και την χωρική διάρθρωση, εξειδίκευση και συμπληρωματικότητα των επιμέρους παραγωγικών τομέων.

Σε ό,τι αφορά την περιοχή μελέτης και κατ' επέκταση την αξιοποίηση του υπόψη ακινήτου, κατευθύνσεις του ΓΠΧΣΑΑ που έχουν είτε άμεση είτε έμμεση συσχέτιση με αυτήν εντοπίζονται στις διατάξεις που αναφέρονται αφενός στην ευρύτερη περιοχή των Κυκλάδων, και ειδικότερα της νήσου Μυκόνου, και αφετέρου σε οριζόντιες κατευθύνσεις σχετικά με το νησιωτικό χώρο, τους παραγωγικούς τομείς, και πρωτευόντως τον τουρισμό, καθώς και με την προστασία και ανάδειξη των φυσικών και πολιτιστικών πόρων.

Σύμφωνα με το άρθρ. 5 του ΓΠΧΣΑΑ, η Μύκονος ανήκει στο νησιωτικό σύμπλεγμα των Κυκλάδων, που αποτελούν υπο-ενότητα του «πολυπολικού αναπτυξιακού νησιωτικού συμπλέγματος Βορείου και Νοτίου Αιγαίου», το οποίο οργανώνεται ως αυτόνομη χωρική – αναπτυξιακή ενότητα, όπου επιδιώκεται η ανάπτυξη δράσεων διεθνούς και εθνικής εμβέλειας και εντός του οποίου αναπτύσσονται λειτουργικές διασυνδέσεις τόσο εσωτερικά όσο και με την ηπειρωτική χώρα (κυρίως με το μητροπολιτικό κέντρο της Αθήνας) και με την Κρήτη (βλ. τον παρακάτω χάρτη).



Χάρτης 5: Πύλες - Πόλοι και Άξονες Ανάπτυξης



Πηγή: ΓΠΧΣΑΑ, Άρθρο 5

Για το συγκεκριμένο αναπτυξιακό σύμπλεγμα, η οργάνωση του οποίου προτείνεται ως αυτόνομης χωρικής-αναπτυξιακής ενότητας, ιδιαίτερης σημασίας είναι:

- η ενίσχυση της εξωστρέφειας και η διασύνδεση και συνεργασία των νησιών και των αστικών τους κέντρων, τόσο μεταξύ τους όσο και με την ηπειρωτική χώρα, αξιοποιώντας τα συγκριτικά τους πλεονεκτήματα κυρίως



στους τομείς του τουρισμού, της αγροτικής παραγωγής, του πολιτισμού και του περιβάλλοντος,

- η **αντιμετώπιση προβλημάτων** που προκύπτουν είτε λόγω «νησιωτικότητας» είτε λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών των νησιών και των πιέσεων που αυτά δέχονται, όπως η χωρική και διοικητική απομόνωση και η εξάρτηση από το μητροπολιτικό κέντρο της Αθήνας, η προσβασιμότητα, η διαχείριση και προστασία των περιβαλλοντικών πόρων κ.ά..

Για την επίτευξη των παραπάνω επιδιώξεων, το ΓΠΧΣΑΑ, πέραν των οριζόντιων κατευθύνσεων που έχουν ως πεδίο εφαρμογής το σύνολο του Εθνικού χώρου, περιλαμβάνει προβλέψεις που εξειδικεύονται για τον παράκτιο και νησιωτικό χώρο (Άρθ. 9). Αυτές δύναται να συνοψιστούν σε 3 ευρείες κατηγορίες που σχετίζονται με:

#### **A. την Ανάπτυξη και ειδικότερο τον τουρισμό**

- η εξασφάλιση δυνατοτήτων απασχόλησης, υπηρεσιών και ικανοποιητικών συγκοινωνιών και συνδέσεων με τα αστικά κέντρα,
- η **αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων των νησιών και η στήριξη εναλλακτικών και ήπιων μορφών ανάπτυξης με τον τομέα του τουρισμού να παίζει καθοριστικό ρόλο σε αυτό,**
- η αναβάθμιση των υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων και υπηρεσιών και η καθιέρωση υψηλότερων προδιαγραφών για τις νεότερες,
- η ενίσχυση της συνοχής, προσβασιμότητας και επικοινωνίας,

#### **B. την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και των πολιτιστικών πόρων**

- η βιώσιμη διαχείριση των φυσικών πόρων, **με σεβασμό στη χωρητικότητα και αντοχή των οικοσυστημάτων και στις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής,**
- η διαχείριση των προστατευόμενων φυσικών περιοχών και η αποκατάσταση των υποβαθμισμένων οικοσυστημάτων (όπως των μικρών υγροτόπων του Αιγαίου),
- η ανάδειξη και η προστασία του ιστορικού και πολιτιστικού πλούτου,

#### **Γ. την οικιστική οργάνωση**

- η βιώσιμη πολεοδομική οργάνωση των παραθεριστικών οικισμών,
- η αποφυγή χωροθέτησης, κοντά στην παραλία, εγκαταστάσεων που δεν απαιτούν γειτνίαση με τη θάλασσα, καθώς και αποφυγή εγκαταστάσεων πολύ μεγάλης κλίμακα
- η διαφύλαξη των τοπικών χαρακτηριστικών και του «τοπικού χρώματος» με προτεραιότητα στην ανάπλαση των παλαιών οικισμών που βρίσκονται πλησίον των ακτών και
- η ολοκληρωμένη διαχείριση των αποβλήτων.

Από τις παραπάνω προβλέψεις γίνεται αντιληπτό ότι **ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στον τομέα του τουρισμού ο οποίος για τις νησιωτικές περιοχές συνιστά τον σημαντικότερο κλάδο οικονομικής δραστηριότητας** και ο οποίος μάλιστα

προκαλεί αυξημένες απαιτήσεις σε κατανάλωση γης και υποδομές αλλά και έντονες περιβαλλοντικές πιέσεις. Συνεπώς, για την ενίσχυση της οικονομίας και εν γένει της ανάπτυξης των νησιών, καθοριστικό ρόλο παίζει η τουριστική ανάπτυξη και οι όροι βάσει των οποίων αυτή λαμβάνει χώρα. **Ο εμπλουτισμός και η ποιοτική αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος μέσω της ανάπτυξης ειδικών μορφών τουρισμού, η περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος, η διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας και των αποτελεσμάτων της σε νέες περιοχές και σε «οργανωμένους υποδοχείς»**, καθώς και η δημιουργία σταθερού πλαισίου κανόνων για τη χωροθέτηση της τουριστικής δραστηριότητας με τρόπο που να αποφεύγονται οι συγκρούσεις χρήσεων γης αλλά και η υποβάθμιση των φυσικών πόρων συνιστούν τις βασικότερες προτεραιότητες για τα ελληνικά νησιά, συμπεριλαμβανομένης και της Μυκόνου.

Οι ανωτέρω βασικές στρατηγικές επιλογές του ΓΠΧΣΑΑ είναι απολύτως συμβατές με την προτεινόμενη πρότυπη αειφορική ανάπτυξη του εν λόγω επενδυτικού σχεδίου.

### 5.1.2 Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό

***Δεδομένου ότι οι διατάξεις του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον τουρισμό δεν τυγχάνουν εφαρμογής <sup>18</sup>, στην παρούσα ανάλυση λήφθηκε υπόψη το Παραδοτέο του Σχεδίου Εισηγητικής Έκθεσης και Σχεδίου ΚΥΑ του νέου Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό (Μάιος 2022).***

Σύμφωνα με το άρθρο 1 του παραπάνω, σκοπό του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό αποτελεί ο καθορισμός μεσοπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων στόχων και στρατηγικών κατευθύνσεων σε Εθνικό επίπεδο για τη χωρική διάρθρωση του τομέα του τουρισμού, με όρους οικονομικής, περιβαλλοντικής και κοινωνικής βιωσιμότητας. Για την επίτευξη των παραπάνω, καθορίζεται μια σειρά επιμέρους χωρικών και αναπτυξιακών στόχων και μέτρων που μεταξύ άλλων αναφέρονται στην ορθολογική χωρική οργάνωση του τουρισμού σε ομάδες περιοχών του εθνικού χώρου, στη διεύρυνση και βελτίωση του προσφερόμενου προϊόντος, στην προστασία, αναβάθμιση και αξιοποίηση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος.

Σύμφωνα με το Παραδοτέο του Β' Σταδίου (2<sup>η</sup> φάση) του Σχεδίου Εισηγητικής Έκθεσης και Σχεδίου ΚΥΑ του νέου Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό (Μάιος 2022), ο Εθνικός χώρος κατηγοριοποιείται υπό τρεις οπτικές γωνίες: α. Τη χωρική διάρθρωση της έντασης του τουριστικού φαινομένου από την άποψη του βασικού δείκτη «κλίνες» τουριστικών καταλυμάτων, β. **Τη διαφοροποίηση του Εθνικού χώρου βάση ειδικών γεωγραφικών χαρακτηριστικών** και γ. Τη χωροθέτηση ειδικών μορφών τουρισμού και τουριστικών υποδομών. Οι περιοχές στις οποίες κατηγοριοποιείται ο Εθνικός χώρος με βάση τη χωρική διάρθρωση των τουριστικών

18 Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 519/2017 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, η οποία εκδόθηκε στο πλαίσιο αίτησης για την ακύρωση της αρχικής υπ' αριθμ. 24208/4.6.2009 απόφασης (Έγκριση ΕΠΧΣΑΑ, 2009), έγινε δεκτό ότι μετά την ακύρωση της υπ' αριθμ. 67659/9.12.2013 απόφασης (Έγκριση ΕΠΧΣΑΑ, 2013) δεν αναβιώνει η ισχύς της προγενέστερης υπ' αριθμ. 24208/4.6.2009 απόφασης.

καταλυμάτων είναι οι εξής:

(Α) Περιοχές ελέγχου

**(Β) Αναπτυγμένες περιοχές**

(Γ) Αναπτυσσόμενες περιοχές

(Δ) Περιοχές ενίσχυσης

(Ε) Περιοχές επιλεκτικής υψηλής ενίσχυσης

Σύμφωνα με τα παραπάνω, το νησί της Μυκόνου εμπίπτει στις **περιοχές με ειδικά γεωγραφικά χαρακτηριστικά** και πιο συγκεκριμένα **στα νησιά της Ομάδας Ι : Τουριστικά αναπτυγμένα και αναπτυσσόμενα**. Όσο αναφορά την κατηγορία αυτή δίνονται οι εξής κατευθύνσεις και ρυθμίσεις :

Κατευθύνσεις :

1. Στο πλαίσιο του πρώτου επιπέδου του πολεοδομικού σχεδιασμού, πρέπει να διερευνάται η σκοπιμότητα καθορισμού (α) ζωνών τουριστικής ανάπτυξης στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, και β) ζωνών προστασίας της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, των φυσικών πόρων και του τοπίου (επιπλέον αυτών που προσδιορίζονται στο Εθνικό Σύστημα Προστατευόμενων Περιοχών) στις οποίες θα περιορίζεται ή/και θα απαγορεύεται η δυνατότητα δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων.
2. Προσαρμογή των νέων τουριστικών εγκαταστάσεων στα μορφολογικά πρότυπα και την κλίμακα των οικισμών και του τοπίου.
3. Εκπόνηση μελετών εκτίμησης τουριστικής φέρουσας ικανότητας κατά προτεραιότητα.

Όσο αναφορά τις ρυθμίσεις, εφόσον πρόκειται για ΟΥΤΔ<sup>19</sup> επιτρέπονται μόνο «ήπιας ανάπτυξης», όπως συμβαίνει στην περίπτωση της εν λόγω επένδυσης. Από πλευράς τουριστικής ανάπτυξης και λειτουργίας (όπως αποδεικνύεται και σε επομένο κεφάλαιο της Φέρουσας Ικανότητας) η επένδυση δε θα επιβαρύνει σημαντικά τη Φέρουσα Ικανότητα των εν λόγω χωρικών ενότητων. Αποδεικνύεται πως η επιβάρυνση που θα προκληθεί από την Επένδυση τόσο σε τοπικό όσο και σε Περιφερειακό επίπεδο, είναι άκρως αποδεκτή, παρά το γεγονός πως η Μύκονος είναι από τα πιο ανεπτυγμένα τουριστικά νησιά των Κυκλάδων.

### 5.1.3 Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Νοτίου Αιγαίου (ΠΠΧΣΑΑΝΑ)

Το ΠΠΧΣΑΑ εντάσσεται στο ενδιάμεσο επίπεδο και με αυτό εξειδικεύονται και συμπληρώνονται οι διατάξεις των υπερκείμενων Γενικού και Ειδικών ΠΧΣΑΑ/ΧΠ σε επίπεδο περιφέρειας και ταυτόχρονα λειτουργεί ως κατευθυντήριο πλαίσιο για τα

<sup>19</sup> Ως «οργανωμένος υποδοχέας τουριστικών δραστηριοτήτων» (ΟΥΤΔ) ορίζεται η περιοχή που αναπτύσσεται βάσει ενιαίου σχεδιασμού, προκειμένου να λειτουργήσει κατά κύρια χρήση ως οργανωμένος χώρος ανάπτυξης δραστηριοτήτων τουρισμού-αναψυχής και άλλων συνοδευτικών του τουρισμού δραστηριοτήτων κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 1 του ν. 4179/2013 (ΦΕΚ 175 Α').

υποκείμενα πολεοδομικά και ρυθμιστικά σχέδια.

Το ΠΠΧΣΑΑ Νοτίου Αιγαίου (ΠΠΧΣΑΑΝΑ), εγκεκριμένο το 2003 (ΚΥΑ υπ' αρ. 25290/2003, ΦΕΚ 1487/Β/10-10-2003), βρίσκεται σε διαδικασία αναθεώρησης (Μελέτη Αναθεώρησης Στάδιο Β1). Εν τούτοις και μέχρι την έγκριση της μελέτης αναθεώρησης, η εκπόνηση της οποίας είναι ακόμα εν εξελίξει, παραμένει σε ισχύ. Το ΠΠΧΣΑΑ έχοντας αναλύσει και αξιολογήσει τα χαρακτηριστικά και τις προοπτικές της περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, καθορίζει τις βασικές στρατηγικές επιλογές που αφορούν το πρότυπο χωρικής οργάνωσης, το αναπτυξιακό πλαίσιο, τη χωροταξική οργάνωση, την προστασία και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, τη χωρική διάρθρωση των βασικών δικτύων μεταφορικής και λοιπής τεχνικής υποδομής, τη χωρική οργάνωση των τομέων παραγωγής και την οικιστική ανάπτυξη.

**Η Μύκονος κατατάσσεται στην ομάδα ΙΙΙ<sup>20</sup>, δηλαδή στα νησιά με σημαντική τουριστική δραστηριότητα σε Περιφερειακό, Εθνικό και Κοινοτικό επίπεδο, με αυξανόμενες περιβαλλοντικές πιέσεις, πληθυσμιακή αύξηση και συγκέντρωση, με άμεση ανάγκη ελέγχου του είδους της ανάπτυξής τους.**

Σχετικά με το αναπτυξιακό προφίλ και συγκεκριμένα την τουριστική δραστηριότητα, η νήσος Μύκονος εντάσσεται στην **Ζώνη Α : «Περιοχές Ποιοτικής Αναβάθμισης Εντατικών Τουριστικών Δραστηριοτήτων»**, χαρακτηριζόμενο ως **Κορεσμένη Τουριστικά Περιοχή (ΚΤΠ) που καθορίζεται από Υπουργικές αποφάσεις (περιοχή της απόφασης ΥΠΕΘΟ 538866/ΕΙΔ135/ΕΟΤ (ΦΕΚ 797 Β'/19-11-86 – τμήμα Δήμου Μυκόνου).**

Για την Ζώνη αυτή, καθορίζονται οι παρακάτω **στόχοι** (Άρθρ. 3, παρ. Γ.7.3) :

- Ο εκσυγχρονισμός των ήδη υφιστάμενων υποδομών και η βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών
- Ο περιορισμός ίδρυσης νέων ξενοδοχειακών υποδομών και αύξησης των κλινών, με εφαρμογή κριτηρίων βιωσιμότητας των νέων επιχειρήσεων και έλεγχο του τρόπου της δόμησης και του βαθμού ανάπτυξής τους (μέγεθος, κλίμακα, κατηγορία)
- Η ενθάρρυνση / προσέλκυση επενδύσεων ανάπτυξης υποδομών εναλλακτικών και ειδικών μορφών τουρισμού για τη σταδιακή αλλαγή του μοντέλου ανάπτυξης του μαζικού τουρισμού.

Επιπροσθέτως, δίνεται η κατεύθυνση για θέσπιση Περιοχής Ολοκληρωμένων Τουριστικών Παρεμβάσεων στη νήσο Μύκονο, σύμφωνα με το άρθρο 10 του ν. 2742/1999 (ΦΕΚ 207Α'/7-10-1999 - σελ 20875).

Συμπληρωματικά, άλλες οριζόντιες διατάξεις που αφορούν το σύνολο της ΠΝΑ, συμπεριλαμβανομένης και της Μυκόνου, σχετικά με την τουριστική δραστηριότητα και τις επιλογές χωροταξικής πολιτικής του ΠΠΧΣΑΑΝΑ για τον κλάδο του τουρισμού είναι (Άρθρ. 3, παρ. Γ1, Γ7):

<sup>20</sup> Στο ΠΠΧΣΑΑΝΑ, τα νησιά κατατάσσονται σε τρεις ομάδες νησιών βάσει πολλαπλών κριτηρίων και παραμέτρων (Μέγεθος νησιών (έκταση), Μέγεθος πληθυσμού, Ακτίνα επιρροής νησιού, Περιοχές εξάρτησης νησιού, Επικρατούσες οικονομικές δραστηριότητες, Βαθμός εξάρτησης για φυσικούς πόρους, ενέργεια κλπ., Βαθμός προσπελασιμότητας, κόστος μεταφοράς και χρονοαπόσταση από κέντρο ή περιοχές, εξάρτησης και συχνότητα εξυπηρέτησης από μεταφορικά μέσα, Πληθώρα άλλων λιγότερο σημαντικών παραμέτρων).

- Η λειτουργία των νησιών ως ελκυστικό χώρο ιδιωτικών επενδύσεων στον τουριστικό τομέα κυρίως σε υποδομές ειδικών μορφών τουρισμού,
- Η ελεγχόμενη τουριστική ανάπτυξη με αειφορική προσέγγιση όσον αφορά τους πόρους και ενσωμάτωση της συγκεκριμένης χρήσης στον υφιστάμενο οικιστικό ιστό των νησιών κατά κανόνα,
- Ο έλεγχος της δραστηριότητας και η σταδιακή επιδίωξη καλύτερης διάχυσής της στο χώρο και στη διάρκεια του έτους,
- Η επιδίωξη πολυτομεακής μορφής ανάπτυξης.

Τέλος, ιδιαίτερης σημασίας είναι και οι προβλέψεις του ΠΠΧΣΑΑΝΑ για την προστασία, διαχείριση και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος των νησιών, δεδομένου ότι καθορίζουν σε σημαντικό βαθμό το πλαίσιο χωροθέτησης και λειτουργίας νέων και υφιστάμενων εγκαταστάσεων (Άρθ. 3, παρ. Γ1, Γ4) :

- Προστασία και ανάδειξη του περιβάλλοντος με χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, αειφορική διαχείριση περιβαλλοντικών πόρων, κατάλληλες τεχνικές υποδομές,
- Έλεγχος πολεοδομικής και οικιστικής ανάπτυξης,
- Διατήρηση του φυσικού αποθέματος (περιορισμοί χρήσεων γης),
- Ο σχεδιασμός των δραστηριοτήτων και των αντίστοιχων έργων ή των έργων υποδομής θα πρέπει να σέβεται τη φέρουσα ικανότητα των φυσικών οικοσυστημάτων και πόρων,
- Προστασία, ανάδειξη και προβολή των Τοπίων Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους και ένταξή τους σε δίκτυα ήπιων αναπτυξιακών επενδύσεων και δραστηριοτήτων,
- Καθορισμός επιτρεπόμενων χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης προς την κατεύθυνση της διαφύλαξης του εξωαστικού χώρου, της προστασίας του περιβάλλοντος και του τοπίου,
- Προστασία των θαλάσσιων πόρων,
- Προστασία των δασικών εκτάσεων, αποκατάσταση και προστασία των κατεστραμμένων δασικών εκτάσεων.

Συμπερασματικά, η ζητούμενη από το προτεινόμενο σχέδιο χωρική ανάπτυξη είναι θεμιτή βάσει των υπερκείμενων στόχων του ΠΠΧΣΑΑ, χωρίς να προκαλούνται συγκρούσεις χρήσεων ή περιβαλλοντικοί κίνδυνοι, ενισχύοντας κατά αυτό τον τρόπο τόσο την τοπική και περιφερειακή ανάπτυξη, όσο και τους εθνικούς στόχους που καθορίζονται στο ΓΠΧΣΑΑ σε μία κατεύθυνση διαφοροποίησης του υφιστάμενου μοντέλου του μαζικού τουρισμού και βελτίωσης του παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος.

### **Μελέτη Αναθεώρησης ΠΠΧΣΑΑΝΑ – Β1 Στάδιο**

Όπως προκύπτει από τη μελέτη, οι στρατηγικές επιλογές του κυμαίνονται, σε γενικές γραμμές, στην ίδια κατεύθυνση με το θεσμοθετημένο ΠΠΧΣΑΑΝΑ, έχοντας βέβαια προσαρμοστεί στα νέα δεδομένα και τις προοπτικές της περιφέρειας. Ανεξάρτητα του ότι δεν αποτελεί εγκεκριμένο πλαίσιο, κρίνεται σκόπιμο να διερευνηθούν τυχόν κατευθύνσεις που αφορούν την περιοχή μελέτης. Η έμφαση, λοιπόν, παραμένει στους δυναμικούς για την περιφέρεια κλάδους και στην αντιμετώπιση των σημαντικότερων πιέσεων που αυτή αντιμετωπίζει λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της (πολυνησία,

γεωγραφική ασυνέχεια, υπέρμετρες αποκλίσεις μεγεθών και δυναμικού μεταξύ νησιών)

Οι **σημαντικότερες προτεραιότητες** και **στόχοι** που τίθενται και σχετίζονται άμεσα με την επένδυση είναι οι εξής:

- Ενίσχυση του ρόλου του Νοτίου Αιγαίου ως κορυφαίου προορισμού του τουρισμού εμπειρίας παγκοσμίως, μέσω της υιοθέτησης μιας στρατηγικής βιώσιμης ανάπτυξης, διαφοροποίησης του προϊόντος και δημιουργίας ταυτότητας προορισμού.
- Στήριξη της επιχειρηματικότητας και προσανατολισμός αυτής σε καινοτομικές κατευθύνσεις, ιδιαίτερα σε κλάδους με ισχυρή παρουσία και συγκριτικά πλεονεκτήματα του συγκεκριμένου χώρου (π.χ. ειδικές μορφές τουρισμού).
- Εξασφάλιση της αειφορίας με την αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών προβλημάτων και τη συνετή διαχείριση και αξιοποίηση των πόρων
- Αποδοτική χρήση όλων των φυσικών και πολιτισμικών πόρων της Περιφέρειας με γνώμονα το μέγιστο βαθμό προστασίας και διατήρησης της βιοποικιλότητας αυτού του κεφαλαίου
- Αναβάθμιση και ανάδειξη φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.

Σε ό,τι αφορά την Μύκονο, το νησί παραμένει στην ομάδα III (ορίζεται με τον ίδιο τρόπο όπως στο θεσμοθετημένο Πλαίσιο). Συμπληρωματικά με το υφιστάμενο ΠΠΧΣΑΑ (2003), τονίζεται η σπουδαιότητα του τριτογενούς τομέα παραγωγής και συγκεκριμένα του τουρισμού στην παραγωγική βάση της Περιφέρειας, εφόσον τις τελευταίες δεκαετίες η Μύκονος κατατάσσεται στους **διεθνείς τουριστικούς προορισμούς**, με πληθώρα ξενοδοχειακού δυναμικού διαφόρων κατηγοριών (σελ 589 -Α1 στάδιο), ενώ παράλληλα αποτελεί μία εκ των διακριτών περιοχών με σχεδόν αποκλειστική χρήση την τουριστική.

Στο ίδιο πλαίσιο με το προγενέστερο εγκεκριμένο ΠΠΧΣΑΑ του Νοτίου Αιγαίου, η Μύκονος εντάσσεται στις χωρικές ενότητες τριτογενούς τομέα: **Τουρισμός – παραθεριστική κατοικία** και χαρακτηρίζεται ως **Περιοχή Εντατικής Τουριστικής Ανάπτυξης και Διάχυσης**. Επιπλέον, η Μύκονος εντάσσεται στις **Ζώνες Ποιοτικής Αναβάθμισης Εντατικών Τουριστικών Δραστηριοτήτων** ως τουριστικά ανεπτυγμένη περιοχή/ καθιερωμένος προορισμός, με βάση τον μαζικό τουρισμό διακοπών και με έντονη διείσδυση της οικιστικής – τουριστικής δραστηριότητας στον φυσικό και αγροτικό χώρο. Οι κυριότερες κατευθύνσεις που δίδονται για την ζώνη αυτή συνοψίζονται ως εξής (σελ. 124 – Β1 Στάδιο):

- **Ποιοτική αναβάθμιση - διεύρυνση φάσματος μορφών τουρισμού και τυπολογίας καταλυμάτων** - Παροχή κινήτρων για εκσυγχρονισμό υφιστάμενων τουριστικών μονάδων και αναβάθμιση σε τύπους και τάξεις καταλυμάτων
- Ενθάρρυνση μετατροπής υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων σε σύνθετα και ολοκληρωμένα τουριστικά καταλύματα ήπιας ανάπτυξης.
- Ενθάρρυνση / προσέλκυση επενδύσεων ανάπτυξης υποδομών εναλλακτικών και ειδικών μορφών τουρισμού.
- Προστασία γεωργικής γης - περιορισμός διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης για εγκαταστάσεις τουρισμού - αναψυχής και παραθεριστική κατοικία / ανάπτυξη τους, ως κύρια χρήση, σε ειδικές ζώνες μέσω πολεοδόμησης.
- **Ενεργοποίηση μηχανισμού ιδιωτικής πολεοδόμησης και λοιπών μηχανισμών οργανωμένης ανάπτυξης (π.χ. ΠΟΤΑ, ΕΣΧΑΔΑ, ΕΣΧΑΣΕ, ΕΧΣ)**

**ή/και καθορισμός τμημάτων με αμιγή τουριστική χρήση, βάσει υποκείμενου σχεδιασμού.**

- Στα πλαίσια του υποκείμενου σχεδιασμού, προώθηση μείωσης συντελεστή δόμησης τουριστικών καταλυμάτων σε περιοχές στις οποίες δεν θα προβλέπεται πολεοδόμηση.
- Προώθηση προτύπων σχεδιασμού εναρμονιζόμενων με τις αρχές του αειφορικού σχεδιασμού (βιοκλιματική, διαχείριση φυσικών πόρων κλπ.), ενσωματώνοντας ταυτόχρονα πρότυπα και μορφές της τοπικής αρχιτεκτονικής.

Άλλες οριζόντιες διατάξεις που αφορούν το σύνολο της ΠΝΑ, συμπεριλαμβανομένης και της Μυκόνου, και έχουν ιδιαίτερη σημασία για την παρούσα μελέτη σχετίζονται με την τουριστική δραστηριότητα, την οικιστική ανάπτυξη και την προστασία και ανάδειξη του περιβάλλοντος συνοψίζονται παρακάτω:

Τουρισμός

Ο τουρισμός παραμένει για την περιφέρεια ένας από τους δυναμικότερους κλάδους για την προσέλκυση επενδύσεων. Ως κύριοι άξονες τίθενται:

- Η αυστηρή ρύθμιση συγκρούσεων και ασυμβατότητας χρήσεων γης και θαλάσσιου χώρου και δραστηριοτήτων, εντός οικιστικών περιοχών, στο αγροτικό περιβάλλον συμπεριλαμβανομένης της παράκτιας ζώνης,
- **Η σταδιακή εφαρμογή ελέγχου παραμέτρων χωρητικότητας και Φέρουσας Ικανότητας με ποσοτικοποιημένες μεθόδους, με συνεχή εμπλουτισμό των μετρούμενων μεγεθών,**
- **Η μεταστροφή του επικρατούντος μοντέλου τουριστικής ανάπτυξης, η αναβάθμιση και η συμπλήρωση υποδομών** για την ανταπόκριση στην αυξανόμενη επισκεψιμότητα.
- Η διαμόρφωση μιας νέας ταυτότητας πολλαπλών πτυχών, η οποία θα βασίζεται σε τοπικές ιδιαιτερότητες και συγκριτικά πλεονεκτήματα που υποστηρίζουν τη μεταστροφή από τα σημερινά πρότυπα της προσφοράς,
- **Η εκλεκτικιστική προσέγγιση της τουριστικής ανάπτυξης νησιών και ενοτήτων της ενδοχώρας, που διατηρούν ήπιους ρυθμούς ή/και έμμεση σχέση με την τουριστική δραστηριότητα.**

Επιπλέον, προσδιορίζονται ως **στρατηγικής σημασίας** σε εθνικό επίπεδο οι δραστηριότητες που εντάσσονται στο τρίπτυχο **τουρισμός-αναψυχή-ελεύθερος χρόνος**. Για αυτές τις δραστηριότητες:

- **Προτείνεται ταυτόχρονη ικανοποίηση της αυξανόμενης, εν γένει, ζήτησης για ποιοτικό τουρισμό διακοπών – τουριστική κατοικία – ειδικές υποδομές εξυπηρέτησης** και την διατήρηση της κλίμακας των επενδύσεων σε συνάρτηση με το φυσικό μέγεθος του εκάστοτε νησιού και την κοινωνική χωρητικότητα
- Προτείνονται οργανωμένοι υποδοχής τουριστικής ανάπτυξης:
  - ΠΕΡΠΟ Β' κατοικίας – Τουρισμού – Αναψυχής στα νησιά των Ομάδων II και III
  - ΠΟΑΠΔ Τουρισμού (ΠΟΤΑ, κλπ.) στα νησιά των Ομάδων II και III

- ΠΟΑΠΔ Καταδυτικών Πάρκων σε όλα τα νησιά
- ΠΟΑΠΔ Ειδικών Τουριστικών Υποδομών
- Απαιτείται η εκπόνηση Ολοκληρωμένων Μελετών, οι οποίες θα εμπεριέχουν την χωρική – περιβαλλοντική και χρηματοοικονομική διάσταση, με αποτίμηση του περιβαλλοντικού και κοινωνικού (αναμόχλευση τοπικής οικονομίας, συγκράτηση πληθυσμού – αναζωογόνηση περιοχών) αποτυπώματος.

#### Οικιστική ανάπτυξη

- Ελεγχόμενος ρυθμός ανάπτυξης των στοιχείων που συμβάλλουν στην αστικοποίηση
- Αυστηρός έλεγχος δόμησης κάθε είδους με σκοπό την προσαρμογή της ανάπτυξης στον παράγοντα της θεμιτής χωρητικότητας και ύφους, φυσικών και ανθρωπογενών συστημάτων
- Πρόβλεψη ζωνών οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων του δευτερογενή και τριτογενή τομέα

#### Περιβάλλον

- Προστασία περιβάλλοντος και αειφορική διαχείριση φυσικών – πολιτισμικών – παραγωγικών πόρων
- Εφαρμογή των αρχών της αειφορίας στο σχεδιασμό και την ανάπτυξη και εναρμόνιση με τους στόχους ειδικών πολιτικών και στρατηγικών – ειδική μέριμνα ως προς τη φέρουσα ικανότητα των νησιωτικών συστημάτων
- Διαφύλαξη αντιπροσωπευτικών τύπων χερσαίων και θαλάσσιων οικοσυστημάτων ικανού μεγέθους προκειμένου να διασφαλισθεί σε μακροπρόθεσμο χρονικό ορίζοντα η βιωσιμότητά τους και η διατήρηση της βιοποικιλότητας
- Καταγραφή, διαφύλαξη, προστασία και ανάδειξη των φυσικών και πολιτισμικών πόρων και συστημάτων και τοπίων και ουσιαστική ενσωμάτωσή τους ως κρίσιμης συνιστώσας του σχεδιασμού και μοχλού ανάπτυξης και βελτίωσης της ποιότητας ζωής

Συμπερασματικά, η προγραμματιζόμενη επένδυση **είναι συμβατή με τους στόχους τόσο του εγκεκριμένου ΠΠΧΣΑΑ του Νοτίου Αιγαίου (2003), αλλά και των κατευθύνσεων της αναθεώρησης αυτού (Στάδιο Β1) κατά το οποίο τονίζεται η ανάπτυξη οργανωμένων υποδοχέων και ειδικών μορφών τουρισμού, προωθώντας και συμβάλλοντας έτσι ακόμη περισσότερο στην ενίσχυση της βιώσιμης ανάπτυξης.**

#### **5.1.4 Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (Π.Ε.Π.) Νοτίου Αιγαίου 2014 – 2020**

Στο παρόν τμήμα παρουσιάζονται συνοπτικά οι στόχοι και οι κατευθύνσεις του Περιφερειακού Επιχειρησιακού Προγράμματος Νοτίου Αιγαίου (ΠΕΠ) 2014-2020, βασικό όραμα του οποίου αποτελεί η ανάδειξη της ΠΝΑ σε «κορυφαίο προορισμό του τουρισμού εμπειρίας παγκοσμίως, μέσα από την υιοθέτηση μιας στρατηγικής βιώσιμης ανάπτυξης, διαφοροποίησης του προϊόντος και δημιουργίας ταυτότητας προορισμού».



Παράλληλα, έχει ολοκληρωθεί η **εκπόνηση του Κείμενου Βασικών Αρχών (Concept Paper) της προγραμματικής περιόδου 2021- 2017** για την φάση της διαβούλευσης των εμπλεκόμενων φορέων, συνεπώς αναλύονται επιπλέον οι βασικοί στόχοι και οι κατευθύνσεις αυτού.

Σύμφωνα με το πρώτο, η Μύκονος εντάσσεται στην Ομάδα ΙΙΙ των νησιών που αφορά νησιά με σημαντική τουριστική δραστηριότητα σε όλες τις κλίμακες, με αυξανόμενες ωστόσο περιβαλλοντικές πιέσεις και πληθυσμιακή αύξηση με άμεση ανάγκη ελέγχου του είδους της ανάπτυξής τους, όπως ορίζεται και από το ΠΠΧΣΑΑ Νοτίου Αιγαίου. Γενικότερα, η Μύκονος αποτελεί ένα από τα νησιά τα οποία καθίστανται ο βασικός πυρήνας των παραγωγικών δραστηριοτήτων της Περιφέρειας μέσω του τουρισμού, και για το λόγο αυτό ο εντοπισμός των πιέσεων που προκαλούνται από αυτόν αλλά και η στροφή στη διαφοροποίηση του παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος μέσω της συμπληρωματικότητας του τουρισμού με άλλους τομείς της παραγωγής κρίνονται αναγκαία.

Επιπλέον, οι γενικότεροι στόχοι που εκφράζονται μέσω του ΠΕΠ και αφορούν την περιοχή μελέτης ταυτίζονται με εκείνους των υπερκείμενων πλαισίων χωροταξικού σχεδιασμού και συνοψίζονται στην προστασία και ανάδειξη της πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς ως στοιχεία ταυτότητας και κατά συνέπεια ως συγκριτικά πλεονεκτήματα των νησιών, στην άρση των θεμάτων νησιωτικότητας και στην ενίσχυση της ίδρυσης νέων επιχειρήσεων με έμφαση στην καινοτομία και την εξωστρέφεια στους τομείς προτεραιότητας της Περιφέρειας, με κυριότερο τον τουρισμό.

Αντίστοιχα, κύρια στρατηγική προτεραιότητα του concept paper της προγραμματικής περιόδου 2021- 2027, αποτελεί η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας και της παραγωγικότητας των επιχειρήσεων, η διερεύνηση της παραγωγικής τους βάσης και η ενίσχυση της εξωστρέφειας στους τομείς με συγκριτικό πλεονέκτημα και εξειδίκευση της ΠΝΑ (τουρισμός), καθώς και η αναβάθμιση των προσφερόμενων προϊόντων και υπηρεσιών, με ειδικότερο στόχο την διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος. Επιπροσθέτως, στοχεύει στην ενίσχυση της βιώσιμης ανάπτυξης και της ανταγωνιστικότητας των Μεσαίων και Μεγάλων Επιχειρήσεων και τη δημιουργία θέσεων εργασίας σε αυτές, μέσω της προώθησης παραγωγικών επενδύσεων στους τομείς προτεραιότητας για την περιφέρεια, μεταξύ των οποίων είναι και ο τουρισμός. Συνεπώς, οι βασικοί στόχοι του concept paper του ΠΕΠ 2021 - 2027 είναι συμβατές με την επιδιωκόμενη πρόταση, η οποία αφορά επένδυση στον τομέα του τουρισμού που αποτελεί τομέα προτεραιότητας για την ΠΝΑ, ενώ παράλληλα εναρμονίζεται με όλους τους επιμέρους στόχους που αφορούν την βιώσιμη ανάπτυξη, την αναβάθμιση και διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος.

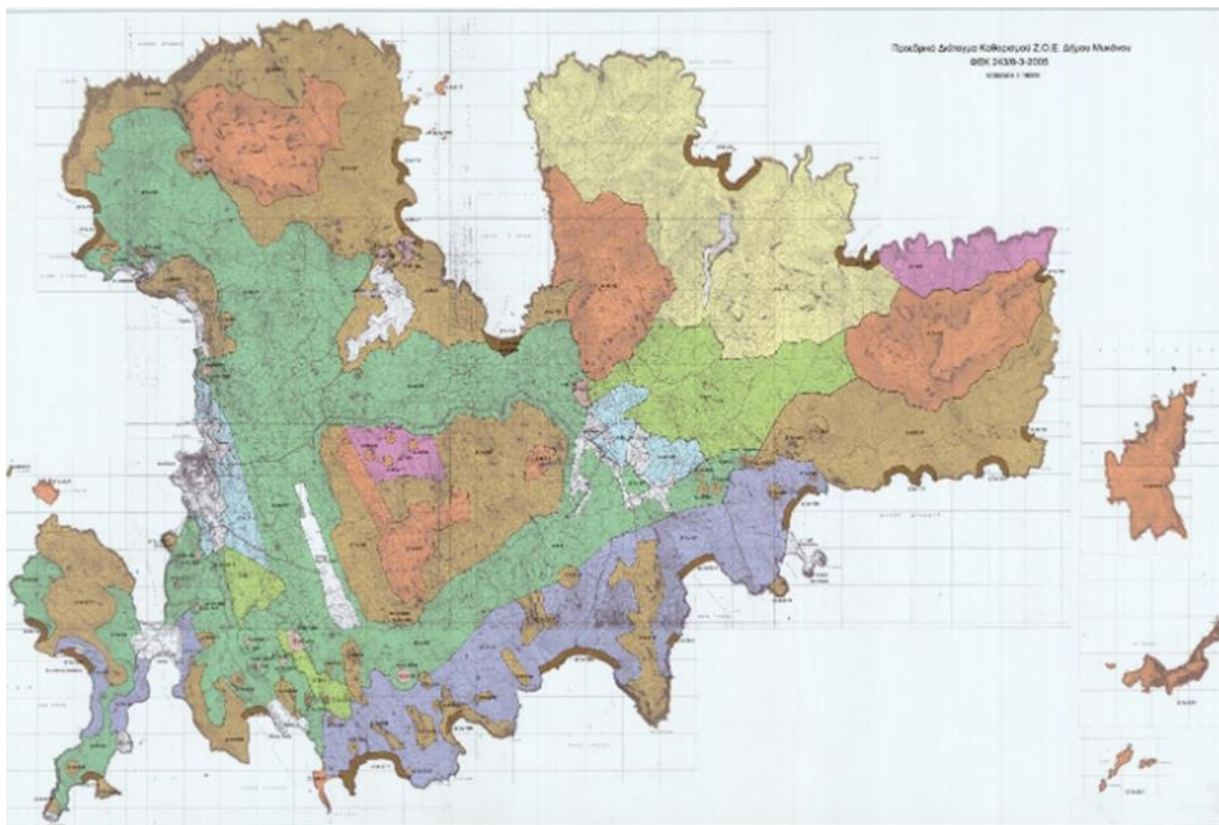
### **5.1.5 Ρυθμιστικό πλαίσιο (Υφιστάμενα Γ.Π.Σ./ Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., Ζ.Ο.Ε.)**

Η ραγδαία τουριστική ανάπτυξη που γνώρισε το νησί και η αυξημένη ζήτηση για τουριστικές εγκαταστάσεις, οδήγησαν σταδιακά στην ανεπάρκεια χώρου για ανοικοδομήσεις εντός θεσμοθετημένων οικιστικών υποδοχέων, με αποτέλεσμα την άναρχη εξάπλωση της παραθεριστικής κατοικίας και των τουριστικών υποδομών. Με διαδοχικές και αποσπασματικές πιέσεις για διανοίξεις οδών, με κατατμήσεις της γαιοκτησίας, με δουλείες διόδου σε «τυφλά» ακίνητα, η «εκτός σχεδίου» δόμηση, συνοδευόμενη από επερχόμενες αλλοιώσεις του φυσικού περιβάλλοντος, κατέστη ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα που αντιμετωπίζει το νησί μέχρι σήμερα.

Στην προσπάθεια να περιοριστεί η απρογραμμάτιστη κατάτμηση της γης και η άναρχη ανοικοδόμηση σε όλες τις εκτός σχεδίου περιοχές της νήσου, με στόχο να διαφυλαχθούν οι εναπομείνουσες ευαίσθητες περιοχές και να κατευθυνθεί η μελλοντική ανάπτυξη προς επιθυμητούς στόχους, θεσμοθετήθηκε για πρώτη φορά στα μέσα της δεκαετίας του 2000, η Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) Μυκόνου (ΦΕΚ 243Δ/08-03-2005). Μέσω της ΖΟΕ καθορίζονται οι χρήσεις γης, τα κατώτατα όρια κατάτμησης και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης στην περιοχή, εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923.

Εντός της ΖΟΕ καθορίζονται ειδικότερες περιοχές, οι οποίες φαίνονται στα διαγράμματα που συνοδεύουν το ΦΕΚ, ορίζοντας διαφορετικούς κανονιστικούς όρους, π.χ. χρήσεις γης, κατώτατο όριο κατάτμησης της γης, όρους και περιορισμούς δόμησης. Σε αυτό το πλαίσιο καθορίζεται και η αρτιότητα των οικοπέδων (από 4 ως 10 στρέμματα) και ορίζεται η απόσταση δόμησης από τον αιγιαλό (από 50μ. ως 100μ. ανάλογα με το ανάγλυφο του εδάφους).

Εικόνα 22: ΖΟΕ Μυκόνου κατά ΦΕΚ 243Δ/08-03-2005



Πηγή: Σύλλογος Μηχανικών Μυκόνου <http://smmm.gr/zoe-mykonou/>, c. 2018

Συγκεκριμένα, προβλέπεται η δημιουργία επιμέρους τομέων και περιοχών ανάπτυξης με συγκεκριμένα στοιχεία εντός της Ζ.Ο.Ε.(αρίθμηση και ονομασία περιοχών εντός Ζ.Ο.Ε.). Οι εν λόγω περιοχές - τομείς διακρίνονται σε:

**α. Περιοχές (τομείς) παραγωγικών δραστηριοτήτων, και ειδικότερα περιοχές:**

1. «**Τουρισμού – παραθερισμού αναψυχής**» που αποτελούν τη μόνη κατηγορία περιοχών ΖΟΕ στις οποίες επιτρέπεται η δημιουργία ξενοδοχειακών καταλυμάτων στο νησί. Οι εν λόγω ζώνες περιλαμβάνουν τμήματα των νότιων και δυτικών παραλιών της Μυκόνου, και παρά το γεγονός ότι είναι εκτεταμένες κατά τον καθορισμό τους, είχε προβλεφθεί η εξασφάλιση της μη υποβάθμισης του φυσικού τοπίου.
2. «**Γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας**» που περιλαμβάνουν τις περιοχές Λαγκαδά και Ληνώ, οι οποίες με δεδομένη την κλίμακα του νησιού θεωρούνται πρώτης προτεραιότητας, αλλά και τον κάμπο της Άνω Μεράς, που κατατάσσεται ως δεύτερης προτεραιότητας, σύμφωνα με κριτήρια του Υπουργείου Γεωργίας.
3. «**Βοσκότοπους και λοιπή γεωργική γη**» όπου επιτρέπεται η δημιουργία γεωργικο-κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων μεγάλης κλίμακας δεδομένου ότι στο μεγαλύτερο τμήμα του νησιού, για λόγους οπτικής ρύπανσης επιτρέπονται μόνο μικρής κλίμακας παρόμοιες εγκαταστάσεις.

4. **«Μονάδες μεταποίησης – αποθήκευσης»** όπου θα αναπτυχθούν ανεμπόδιστα σε κάποιες περιοχές χωρίς να δημιουργούν προβλήματα στις άλλες δραστηριότητες, οχλούσες χρήσεις και εγκαταστάσεις. Στόχος είναι η συγκέντρωση σε αυτές τις περιοχές των εν λόγω χρήσεων, ώστε να απορροφηθούν οι τάσεις διάσπαρτης χωροθέτησης στις παρυφές των οικισμών και παρόδιας στέγασής τους κατά μήκος του κύριου οδικού δικτύου (Χώρα – Άνω Μερά).

**β. Περιοχές (τομείς) προστασίας** που διακρίνονται σε:

1. **«Απόλυτης Προστασίας»**, όπου θα απαγορεύεται η δόμηση. Οι περιοχές αυτές αφορούν τους πυρήνες των αρχαιολογικών χώρων και όλες τις νήσους και βραχονησίδες που περιλαμβάνει το νησί.
2. **Προστασίας παραλιών – ακτών κολύμβησης** για την αποτροπή της ιδιωτικοποίησής τους και τη διαφύλαξη της φυσικής τους υπόστασης. Οι ζώνες αυτές προσφέρονται για τη δημιουργία εγκαταστάσεων αναψυχής και παροχής εξυπηρητήσεων προς τους λουόμενους.
3. **Ειδικού μορφολογικού ελέγχου** κατασκευών για την προστασία των ιδιαίτερα ευαίσθητων περιοχών του φυσικού τοπίου, όπου υπάρχει περιορισμός επιτρεπόμενων χρήσεων και δόμησης και επιβάλλεται μορφολογικός έλεγχος στις κατασκευές. Στις περιοχές αυτές περιλαμβάνονται εκτάσεις περιόπτες ή ιδιόζουσας υφής και μορφολογίας του φυσικού εδάφους, όπως κορυφογραμμές, φόντα, βράχια κλπ που χρήζουν προστασίας.
4. **Προστασίας φυσικού τοπίου** με περιορισμό στις χρήσεις κατοικίας και στις συναφείς με αυτήν δραστηριότητες, ενώ επιτρέπονται μικρής κλίμακας γεωργο-κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις και απαγορεύονται οχλούσες δραστηριότητες και ξενοδοχειακές μονάδες. Πρόκειται για ζώνες σημαντικής έκτασης που περιλαμβάνουν την ευρύτερη ενδοχώρα του νησιού αλλά και παραλίες στις οποίες επιδιώκεται **ήπια ανάπτυξη**.

Οι ανωτέρω ρυθμίσεις της ΖΟΕ Μυκόνου αποτέλεσαν την βάση σειράς αποφάσεων της διοίκησης και του ΣΤΕ που ' ανέκοψαν προσπάθειες καταστρατήγησης των όρων και περιορισμών δόμησης, συνήθως από πλευράς συμφερόντων μικροϊδιοκτητών αγροτεμαχίων εκτός σχεδίου, παραθαλάσσιων ακινήτων κα, τα οποία συσπειρώνονται συνήθως υπό την σκέπη τοπικών φορέων, δήμων κλπ.. Αναφερόμαστε π.χ. στις αποφάσεις του ΣΤΕ 3638/09 (Τμήμα Ε της 10-1-07), στην απόφαση ΣΤΕ 3641/09 (Τμήμα Ε της 10/1/07), και στην απόφαση ΣΤΕ3628/09 / (τμήμα Ε της 18/11/09), με τις οποίες απερρίφθη αίτηση/προσφυγή του οικείου Δήμου Μυκόνου, εκπροσωπώντας μικροϊδιοκτήτες που θίγονταν τα συμφέροντά τους από τα κατώτατα όρια αρτιότητας που επέβαλε η ΖΟΕ.

Αξιοσημείωτη είναι η επιχειρηματολογία που στηρίχθηκε η προσφυγή του Δήμου, καθώς αποκαλύπτει την κινητήρια δύναμη πολλών αντίστοιχων διεκδικήσεων μικροϊδιοκτητών εκτός σχεδίου.

Ο Δήμος Μυκόνου, θεωρεί ότι οι περιορισμοί και οι απαγορεύσεις *«μειώνουν σημαντικά την οικονομική αξία του συνόλου των ιδιοκτησιών της νήσου, περιορίζοντας το δικαίωμα καρπώσεως, εκμεταλλεύσεως και διαθέσεως τους, ότι συνιστούν μέτρο ισοδύναμο με αναγκαστική απαλλοτρίωση, αφού δεν συνοδεύονται από ρύθμιση αποζημίωσης των ιδιοκτητών των βεβαρημένων ακινήτων και ότι προσβάλλουν, με τον τρόπο αυτό, τον πυρήνα του δικαιώματος*

*ιδιοκτησίας τους, όπως αυτό κατοχυρώνεται με το Αρθ 17 παρ.1 του Συντάγματος και με το (πρώτο) Πρόσθετο Πρωτόκολλο της Ευρωπαϊκής Συμβάσεως για τα Δικαιώματα του Ανθρώπου (ΕΣΔΑ), που κυρώθηκε με το ΝΔ 53/74 (ΦΕΚ 256/Α/74)»*

Στη συνέχεια υποστηρίζεται ότι: « οι περιορισμοί και οι απαγορεύσεις αυτές προσβάλλουν την αρχή της αναλογικότητας, αφού πλήττουν δυσαναλόγως ιδιοκτησίες, τις οποίες οι ιδιοκτήτες τους απέκτησαν με μεγάλο κόστος, ελπίζοντας στην οικονομική τους αξιοποίηση με βάση το μέχρι τούδε ισχύον νομοθετικό καθεστώς χρήσεων και δομήσεως»(ΣΤΕ 3638/ 09, σελ.1/3).

**Ορθώς, τέτοια επιχειρήματα απορρίφθηκαν, με βάση την στάθμιση δικαιωμάτων δημοσίου συμφέροντος, τις κατευθύνσεις που προσδιορίζει ο υπερκείμενος σχεδιασμός (ΖΟΕ, κ.α) και τις διατάξεις της νομοθεσίας "για την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος" (ΦΕΚ-160/Α/86).**

Ωστόσο παρά τις σοβαρές προσπάθειες που έγιναν με τη ΖΟΕ, να περιοριστούν δηλαδή και να ελεγχθούν οι πιέσεις για περαιτέρω κατάτμηση της γης και να ακυρωθούν αυθαίρετες αλλαγές χρήσεων γης, δεν απέδωσαν τα αναμενόμενα αποτελέσματα. Το καθεστώς που επικράτησε στη Μύκονο είναι αυτό της ανοργάνωτης κατάτμησης της γης, της εξατομικευμένης ανοικοδόμησης διάσπαρτων «κατοικιών» σε εκτός σχεδίου γεωτεμάχια, που στην ουσία χρησιμοποιούνται ως τουριστικά καταλύματα τύπου ενοικιαζόμενων δωματίων μαζικού τουρισμού (δηλωμένα ή και αδήλωτα). Την τελευταία δεκαετία κυριάρχησε παράλληλα με τον μαζικό τουρισμό των μεγάλων ξενοδοχείων και το μοντέλο των ενοικιαζόμενων κατοικιών "Air BnB" (vacation rental homes). Αμφότερα μοντέλα ανάπτυξης είχαν καταστροφικές συνέπειες στο φυσικό περιβάλλον της Μυκόνου, διότι πέρα από την περιβαλλοντική υποβάθμιση αποδείχθηκαν και ιδιαίτερα δαπανηρά. Ειδικά η διάσπαρτη δόμηση, με τις συνεχείς ανορθολογικές απαιτήσεις και τις χωρικά κατακερματισμένες ανάγκες, δημιουργεί δραματική άνοδο στο κόστος των υποδομών (π.χ. τυχαία χάραξη οδών, αναγκαστικές δουλειές σε τυφλά οικόπεδα, κοστοβόρες και δαπανηρές συνδέσεις της κάθε μικρο-ιδιοκτησίας με τα αναγκαία δίκτυα υποδομής, ανορθολογική διαχείριση αποβλήτων, αδήλωτοι πόροι, παραοικονομία κλπ).

Σημαντική συμβολή στον περιορισμό των ανωτέρω, δύναται να αποτελέσει ο **σχεδιασμός ολοκληρωμένων επενδύσεων σε «οργανωμένους υποδοχείς»**, προκειμένου η δόμηση να αναπτύσσεται εντός οργανωμένων δομών βάσει ενιαίου σχεδιασμού. Η **επιδιωκόμενη πρόταση για το Ακίνητο στην περιοχή Ελιά στη Δ.Κ Άνω Μερά, αναπτύσσεται με βάση ένα νέο πρότυπο, διαφορετικό από το προβληματικό που κυριάρχησε στη Μύκονο, του μαζικού ξενοδοχείου και των διάσπαρτων κατοικιών/ Air BnB. Στον αντίποδα αυτού του μοντέλου, η προτεινόμενη «ήπια βιώσιμη ανάπτυξη» επιλεκτικού τουρισμού βασίζεται στην αρχή της διατήρησης της έκτασης ως «ενιαίας χωρικής ενότητας» που σέβεται απολύτως το περιβάλλον και με ελάχιστες επιβαρύνσεις στην Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα της νήσου.**

## 5.2 Κατευθύνσεις Ευρωπαϊκών Στρατηγικών

### 5.2.1 Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης (Σ.Ε.Σ.) 2021-2027

Η προσέγγιση των πολιτικών ανάπτυξης της Ελλάδας για τη νέα Προγραμματική Περίοδο 2021-2027 στο πλαίσιο του ΕΣΠΑ, βασίζεται στη διαπίστωση ότι η επιδίωξη της ανταγωνιστικότητας απαιτεί σύνθετη ολοκληρωμένη δράση για βελτιώσεις σε ευρύ πεδίο της οικονομικής και κοινωνικής ζωής. Η προσπάθεια καθοδηγείται από το αναπτυξιακό δυναμικό σε τομείς πολιτικής στους οποίους η χώρα μας διαθέτει ισχυρά συγκριτικά/ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα πάνω στα οποία θα επενδύσουμε για την ανάκαμψη μετά το πέρας της πανδημίας.

Ο κεντρικός στόχος για την ελληνική οικονομία, κατά τα επόμενα χρόνια, είναι η συστηματική αύξηση της παραγωγικότητας και της εξωστρέφειας της σχετικής δηλ. συμμετοχής των διεθνώς εμπορεύσιμων αγαθών και υπηρεσιών στο εθνικό προϊόν, καθώς και η στενότερη διασύνδεση της παραγωγής με την τεχνολογία και την καινοτομία. Οι προτεραιότητες της χώρας είναι η αύξηση των επενδύσεων και των εξαγωγών ως ποσοστό του ΑΕΠ, η ενίσχυση της απασχόλησης, η επένδυση στην εκπαίδευση και τη γνώση, η αύξηση του μεγέθους των ελληνικών επιχειρήσεων, η προώθηση των τεχνολογιών αιχμής, της καινοτομίας και της ψηφιοποίησης, η επίτευξη εξαιρετικά υψηλών περιβαλλοντικών στόχων, η υποστήριξη των αδύναμων νοικοκυριών, η συνέχιση και εμπάθυνση της ψηφιακής μεταρρύθμισης στη δημόσια διοίκηση και η ενεργειακή αναβάθμιση κτιρίων και η στροφή σε ανανεώσιμες πηγές ενέργειας. Επίσης, η πανδημία, κατέστησε την ανάγκη του ψηφιακού μετασχηματισμού ακόμα πιο άμεση και επιτακτική σε όλους τους τομείς της οικονομίας, ιδιαίτερα σε αυτούς που επλήγησαν περισσότερο όπως ο τουρισμός και το εμπόριο. Σύμφωνα με το Σ.Ε.Σ 2021-2027, ο τουρισμός είναι ένας κλάδος που συμβάλλει σημαντικά στην ανάπτυξη και στην κοινωνική ένταξη και συνεπώς κρίνεται αναγκαία η ανάπτυξη πρωτοβουλιών και ο εκσυγχρονισμός των σχετικών υποδομών, μέσω χορήγησης κινήτρων.

Σε ό,τι αφορά το οικοσύστημα τουρισμού, η άρση των εμποδίων στο εσωτερικό της ΕΕ και η Ευρωπαϊκή χρηματοδότηση επέτρεψαν στον τουριστικό κλάδο να αναπτυχθεί και να επεκταθεί περαιτέρω αξιοποιώντας τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της χώρας. Η πανδημία του COVID-19 ανέδειξε δραματικά τις αδυναμίες της τουριστικής οικονομίας. Ο αντίκτυπος είναι βαθύς τόσο για τις επιχειρήσεις όσο και για τις τοπικές κοινότητες. Η Ελλάδα θα αναπτύξει και θα εφαρμόσει μια εθνική και περιφερειακή αναπτυξιακή στρατηγική στον τομέα του τουρισμού εστιάζοντας:

α) στην αύξηση της ανθεκτικότητας του τομέα, β) στη βιωσιμότητα της αλυσίδας αξίας, γ) στον ψηφιακό μετασχηματισμό των τουριστικών επιχειρήσεων και δ) στην εκμετάλλευση των συνεργιών στις τοπικές οικονομίες με στόχο την αύξηση της προστιθέμενης αξίας στον τομέα. Ειδικό ρόλο θα παίξει και η επανεκπαίδευση και κατάρτιση των απασχολούμενων στον τουρισμό σε νέες δεξιότητες. Η μεταστροφή της οικονομίας προς μία περισσότερο παραγωγική και εξωστρεφή πορεία και η στενότερη σύνδεση της παραγωγής με την τεχνολογία και την καινοτομία, σύμφωνα με τη Στρατηγική Έξυπνης Εξειδίκευσης, απαιτούν ανθρώπινο δυναμικό με κατάλληλες δεξιότητες. Η επανακατάρτιση και η κάλυψη των νέων αναγκών της αγοράς εργασίας, λαμβανομένων υπόψη και των εκροών του Μηχανισμού

Διάγνωσης Αναγκών της Αγοράς Εργασίας, αποτελούν σημαντική παράμετρο για τη μετάβαση στο νέο παραγωγικό και επιχειρηματικό πρότυπο.

Ειδικότερα για τις νησιωτικές περιοχές τονίζεται πως λόγω των αδυναμιών που προκύπτουν από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους (π.χ. δημογραφική αποδυνάμωση, υψηλή ευαισθησία φυσικών πόρων, μεγάλη εξάρτηση από την δραστηριότητα του τουρισμού), είναι απαραίτητη η εφαρμογή ολοκληρωμένων στρατηγικών στις νησιωτικές περιοχές και συμπλέγματα νησιών που στοχεύουν στη βιώσιμη ανάπτυξη, στην προσβασιμότητα, στην ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς και στην αξιοποίηση των προοπτικών τους.

Για την επίτευξη αυτών δίνεται έμφαση στις επενδύσεις στις υποδομές για τη διασύνδεση μεταξύ των νησιών, και την εφαρμογή ολιστικών παρεμβάσεων που προωθούν την κυκλική οικονομία, την ενεργειακή και ψηφιακή μετάβαση, την τοπική επιχειρηματικότητα και την ανάδειξή τους ως τουριστικών προορισμών.

Παράλληλα, προωθούνται οι ολοκληρωμένες στρατηγικές σε περιοχές που εμφανίζουν χωρική και θεματική συνέχεια, με δυνατότητα αξιοποίησης πλουτοπαραγωγικών πόρων και ιδιαίτερων τοπικών χαρακτηριστικών -πολιτιστικών, τοπικής παραγωγής και τουριστικής δραστηριότητας. Η παρουσία τουριστικών επενδύσεων είναι κρίσιμη για τη στήριξη της τοπικής οικονομίας και της απασχόλησης, εφόσον αποδεδειγμένα προκαλούν μετακινήσεις πληθυσμών από την ενδοχώρα προς αυτές.

Η προτεινόμενη επένδυση είναι συμβατή με τις κατευθύνσεις ΚΑΙ τους επιδιωκόμενους στόχους του ΣΕΣ, τόσο κατά τη φάση σχεδιασμού όσο και λειτουργίας (χωροθέτηση εγκαταστάσεων με απόλυτο σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον και το τοπίο, διαφοροποιημένο υψηλών προδιαγραφών παρεχόμενο τουριστικό προϊόν, δημιουργία νέων θέσεων εργασίας κ.λπ.)

### 5.2.2 Ευρωπαϊκή Σύμβαση του Τοπίου ή Σύμβαση της Φλωρεντίας (N. 3827/2010-A 30/25.02.2010)

Με δεδομένο ότι το τοπίο της Μύκονου είναι ιδιαίτερο, χρήζει προστασίας και ειδικής διαχείρισης κατά την υλοποίηση οποιασδήποτε προγραμματιζόμενης ανάπτυξης. Κρίνεται κατά αυτόν τον τρόπο σκόπιμο να παρατεθούν τα αναφερόμενα της Ευρωπαϊκής Σύμβασης του Τοπίου για την ένταξη του τοπίου στο σχεδιασμό και για τις υποχρεώσεις κάθε συμβαλλόμενου μέρους ως προς αυτήν.

Ανάμεσα στα μέτρα που υποχρεούται να εφαρμόσει η Χώρα σε κάθε επίπεδο σχεδιασμού, κατά το Άρθρο 6 της Σύμβασης είναι τα ακόλουθα:

« α. Να αναγνωρίζει τα δικά του **τοπία** σε ολόκληρη την επικράτειά του, β. Να αναλύει τα **χαρακτηριστικά** τους και τις **δυνάμεις και τις πιέσεις** που τα μετασχηματίζουν, γ. Να σημειώνει τις μεταβολές, δ. Να εκτιμά τα τοπία που έχουν αναγνωρισθεί κατ'αυτόν τον τρόπο, λαμβάνοντας υπόψη τις **συγκεκριμένες αξίες** που τους έχουν αποδοθεί από τις ενδιαφερόμενες πλευρές και τον πληθυσμό που αφορούν.». Επίσης στην Σύμβαση αναφέρεται, ότι:

« Κάθε Μέρος αναλαμβάνει να ορίσει τους **στόχους** ποιότητας τοπίων για τα τοπία που έχουν αναγνωρισθεί και εκτιμηθεί, έπειτα από δημόσια διαβούλευση σύμφωνα με το Άρθρο 5, σημείο γ. Για να τεθούν σε εφαρμογή οι πολιτικές τοπίων, κάθε Μέρος

*αναλαμβάνει να εισαγάγει τα μέσα που αποσκοπούν στην προστασία, στη διαχείριση και /ή στο σχεδιασμό του τοπίου.»*

Σημειωτέων, η Μύκονος έχει χαρακτηριστεί ως τοπίο φυσικού κάλλους ήδη από το 1980, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1469/1950 (Α' (Ν., 169/7.8.1950), με την με αριθμό Γ/848/40/4.3.1980 Απόφαση Υπ. Πολιτισμού κα Επιστημών (Β 329/31.3.1980). Το ιδιαίτερο καθεστώς, λαμβάνεται σοβαρά υπόψη τόσο σε επίπεδο νησιού, όσο και σε επίπεδο περιοχής παρέμβασης. Χαρακτηριστικά στοιχεία του τοπίου της περιοχής του ακινήτου (π.χ. σχηματισμοί γρανιτόλιθων, ξερολιθιές, πεζούλες, ιδιάζουσας υφής και μορφολογίας του φυσικού εδάφους, που χρήζουν προστασίας), διατηρούνται και αναβαθμίζονται, όπως δείχνει το προκρινόμενο σενάριο ανάπτυξης 4, οι αρχές σχεδιασμού χωροθέτησης λειτουργιών και το προκρινόμενο Σχέδιο Γενικής Διάταξης.

### 5.3 Συμπεράσματα

Η υπό μελέτη επένδυση εντάσσεται σε έναν από τους πλέον ανταγωνιστικούς και εξωστρεφείς κλάδους προτεραιότητας για τη χώρα, διότι:

- αποτελεί **οργανωμένο υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων ήπιας τουριστικής ανάπτυξης** που διαφέρει σημαντικά από το πρότυπο του μαζικού τουρισμού και των συμβατικού τύπου ξενοδοχείων που κυριαρχούν στα περισσότερα νησιά των Κυκλάδων.
- **συμβάλλει στην προάσπιση της υπαίθρου και του εκτός σχεδίου χώρου της Μυκόνου** αφού **δεν συνιστά ανάπτυξη διάσπαρτης δόμησης**, που συνδυαστικά με τα προηγούμενα, είναι εξέχουσας σημασίας σε ένα νησί της Ομάδας III στο οποίο πέρα από πιέσεις στους οικοτόπους και στο ανθρωπογενές περιβάλλον, εντοπίζονται συγκρούσεις χρήσεων γης.
- σέβεται απόλυτα τη Φέρουσα Ικανότητα και τη χωρητικότητα του νησιού, δεδομένου ότι ο τύπος και τα μεγέθη της ανάπτυξης έχουν σχεδιαστεί με τρόπο τέτοιο ώστε να αποφεύγεται η υποβάθμιση και εξάντληση των πόρων.
- προωθεί την **ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού**, εμπλουτίζοντας το παρεχόμενο τουριστικό προϊόν, βελτιώνοντας την ελκυστικότητά του.
- συμβάλλει σημαντικά στην **ενίσχυση της τοπικής ανάπτυξης**.
- είναι απολύτως σύμφωνο με τις αναπτυξιακές προτεραιότητες σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο



## 6 Τεκμηρίωση χωρικού προορισμού διαθέσιμης έκτασης

### 6.1 Εκτίμηση Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας (ΤΦΙ)

#### 6.1.1 Εισαγωγή

Στην ενότητα αυτή, εκτιμώνται οι **επιπτώσεις στην Φέρουσα Ικανότητα που θα έχει η εφαρμογή του επενδυτικού σχεδίου στο ακίνητο στην περιοχή Ελιά της ΔΚ Άνω Μεράς**, το οποίο έχει υπαχθεί στις «Στρατηγικές Επενδύσεις», για τις οποίες προωθείται η εκπόνηση της παρούσας μελέτης ΕΣΧΑΣΕ. **Παράλληλα, εκτιμάται η Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα (ΤΦΙ) σε διάφορα γεωγραφικά επίπεδα αναφοράς, όπως είναι το επίπεδο του ακινήτου, η Ζώνη Άμεσης Επιρροής, η Δ.Κ. Άνω Μεράς, ο Δήμος Μυκόνου αλλά και η Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου.**

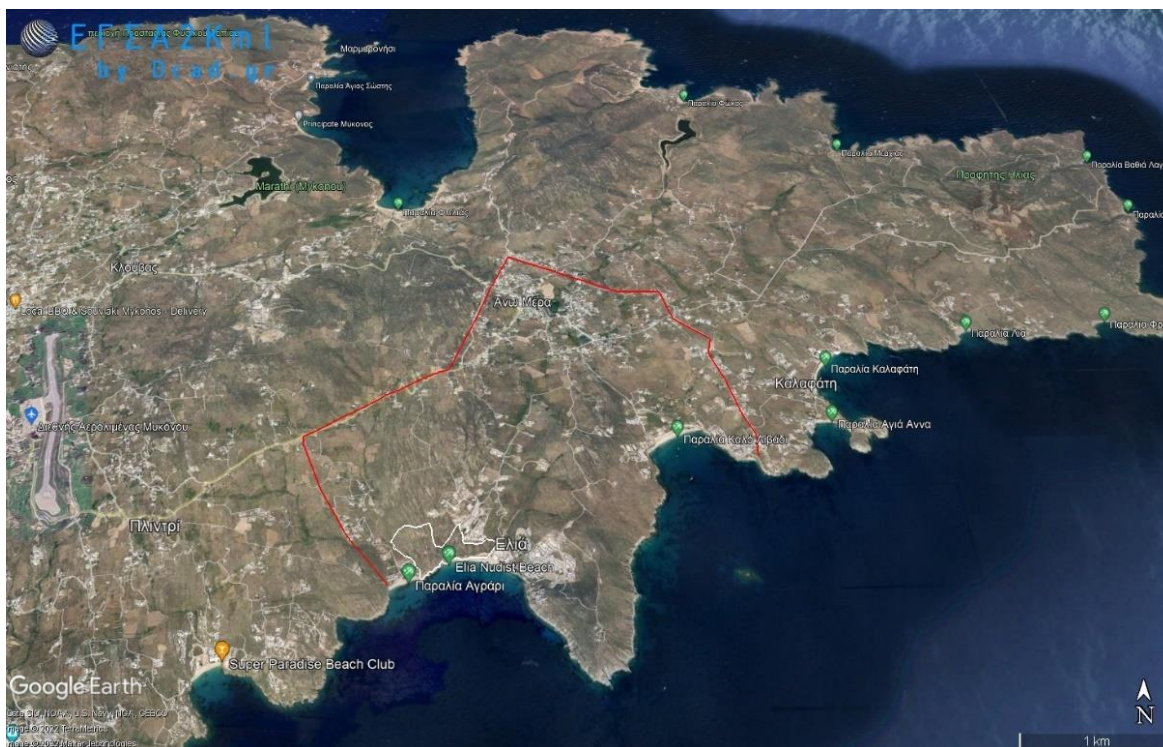
Αρχικά, γίνεται αναφορά στη **σύγχρονη προσέγγιση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας**, που έχει αναπτυχθεί διεθνώς και που την συνδέει με την **βιώσιμη ανάπτυξη** και τα **αποδεκτά όρια αλλαγής του φυσικού περιβάλλοντος**. Η προσέγγιση αυτή, την οποία ακολουθεί η ΔΕΚΑΘΛΟΝ, διαφοροποιείται από την στενή αντίληψη για την Φέρουσα Ικανότητα, που μετρά «το πόσοι χωράνε» σε μία περιοχή, και η οποία δεν λαμβάνει υπόψη την δυναμική των επενδύσεων και τους στόχους βιώσιμης ανάπτυξης ενός τουριστικού προορισμού. Με βάση ένα **συστηματικό επιχειρησιακό μοντέλο μέτρησης ποσοτικών και ποιοτικών δεδομένων**, η ΔΕΚΑΘΛΟΝ στοχεύει να αναδείξει τα πραγματικά δεδομένα της προκρινόμενης επένδυσης στην Ελιά και της επίδρασης που έχει στην Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα (ΤΦΙ) της νήσου Μυκόνου συνολικά.

Η σύγχρονη αυτή προσέγγιση είναι συμβατή και εξειδικεύει επιχειρησιακά την ισχύουσα προβληματική που έχει αναπτυχθεί **στο Συμβούλιο της Επικρατείας** σχετικά με την **στάθμιση των στόχων «βιώσιμης ανάπτυξης» και «προστασίας του περιβάλλοντος»**, όπως παρουσιάζεται παρακάτω.

Η επιλογή και μέτρηση βασικών Δεικτών στο χωρικό επίπεδο της νήσου Μυκόνου, αφορά την επένδυση στην Ελιά. Η ανάλυση των Δεικτών αφορά την βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη και λειτουργία, την χωρητικότητα της γης και την συνολική δόμηση στο φυσικό περιβάλλον και τις επιβαρύνσεις που θα δεχτούν τα δίκτυα υποδομών του νησιού. Από την συγκριτική ανάλυση των επεξεργασμένων δεικτών, προκύπτουν συμπεράσματα για τις πραγματικές αλλαγές που αναμένονται στη φυσική κατάσταση της περιοχής Ελιάς, Άνω Μερά και στην επιβάρυνση των υποδομών της νήσου που επιφέρει η προκρινόμενη «ήπια ανάπτυξη», και απαντά στο ερώτημα κατά πόσον αυτές οι αλλαγές θεωρούνται «αποδεκτές» στο πλαίσιο της τουριστικής φέρουσας ικανότητας της νήσου.

Σε αυτό το σημείο, αξίζει να αναφερθεί ότι, **η ανάλυση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας** εκτός από το επίπεδο της Δημοτικής Κοινότητας Άνω Μεράς (που περιλαμβάνει την περιοχή του ακινήτου - Περιοχή Επέμβασης) και το επίπεδο του Δήμου και της Περιφέρειας, πραγματοποιείται και σε επίπεδο **«Ζώνης Άμεσης Επιρροής (Ζ.Α.Ε)»** όπως έχει ορισθεί σύμφωνα με χωροταξικά/λειτουργικά διοικητικά κριτήρια για την αποτελεσματικότερη σύγκριση και ανάλυση της ΤΦΙ και απεικονίζεται ενδεικτικά στο κάτωθι διάγραμμα.

Εικόνα 23: Ενδεικτικά όρια «Ζώνης Άμεσης Επιρροής»



Πηγή : Google Earth Pro, Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

Το επίπεδο της «**Ζώνης Άμεσης Επιρροής**», η οποία αφορά στην περιβάλλουσα περιοχή που βρίσκεται σε άμεση συσχέτιση με την περιοχή επέμβασης λόγω της αλληλεπίδρασης και της συσχέτισης με αυτήν, εκτείνεται σε απόσταση περίπου 2.500μ βορειοκεντρικά και ανατολικά του ακινήτου προς τον οικισμό της Άνω Μεράς. Πιο συγκεκριμένα, ο οικισμός της Άνω Μεράς επιλέχθηκε να ενταχθεί στην Ζ.Α.Ε. του ακινήτου, καθώς αποτελεί τον πλησιέστερο οικισμό προς αυτό, ενώ συσχετίζεται και αλληλεπιδρά με την προτεινόμενη τουριστική επένδυση, δεδομένου ότι περιλαμβάνει εγκατεστημένο πλήθος εμπορικών και τουριστικών δραστηριοτήτων, ειδικότερα στο τμήμα που ορίζεται νότια του οικισμού και αποτελεί ιδιαίτερα τουριστικά ανεπτυγμένη ζώνη δεδομένου ότι προσφέρει και ποικίλες ξεχωριστές φημισμένες παραλίες (παραλία Καλό Λιβάδι, παραλία Ελιάς, παραλία Αγράρι κ.α).

Στην ορισθείσα Ζ.Α.Ε. εντοπίσθηκαν παρόμοιες Επενδύσεις υψηλού τουριστικού επιπέδου (όπως Myconian Imperial, Myconian Royal, ARCHIPELAGOS Hotel Mykonos, Aegon Mykonos κ.α., βλ Παράρτημα V), οι οποίες εντάσσονται στην εν λόγω περιοχή, συμπεριλαμβανομένου δύο τουριστικών επενδύσεων που έχουν ενταχθεί στις Στρατηγικές Επενδύσεις. Η πρώτη Στρατηγική Επένδυση (BLUE IRIS A.E), αφορά ξενοδοχειακή μονάδα 5\* και συνοδευτικών εγκαταστάσεων και απαρτίζεται από **192 κλίνες**, στη θέση Καραπέτης της Δ.Κ Άνω Μεράς. Παρόμοια, η δεύτερη Επένδυση στην θέση "Φερά Γκρεμνά - Βατούδια" (PRO-JECT BLUE) στο νότιο τμήμα του νησιού στην περιοχή Καλό Λιβάδι, αφορά ξενοδοχειακό συγκρότημα 5\* και συνοδευτικών εγκαταστάσεων και απέχει από την πρώτη περίπου 1.500 μέτρα, ενώ κάνει λόγω για **377 κλίνες**, αριθμός πολύ μεγαλύτερος από τον οποίο προτείνεται για την επένδυση στην περιοχή της Ελιάς (194 κλίνες) (βλ. αναλυτικά κεφ 6.1.5).

Για τις παραπάνω, καταγράφηκαν κάποια βασικά στοιχεία προκειμένου να πραγματοποιηθεί σύγκριση με την προτεινόμενη τουριστική Επένδυση στην περιοχή της Ελιάς. Σύμφωνα με τα δεδομένα που συλλέχθηκαν, οι Ξενοδοχειακές κλίνες (5\*, 4\*, 3\*) της Ζ.Α.Ε στο σύνολό τους ανέρχονται σε **1.859** (στοιχεία από Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο 2019). Περαιτέρω ανάλυση πραγματοποιείται στα κεφάλαια 6.1.5 και 6.1.6, αναλύοντας για τα διάφορα επίπεδα τα δεδομένα και τους δείκτες Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας.

### 6.1.2 Διεθνής εμπειρία: Σύγχρονες προσεγγίσεις Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας

Η δυναμική ανάπτυξη του τουρισμού διεθνώς μετά το 1950, ανέδειξε αφενός την σημαντική συμβολή του κλάδου στην αύξηση του εισοδήματος και της απασχόλησης μιας περιοχής,, αφετέρου ευαισθητοποίησε την κοινωνία και την επιστήμη για τον κίνδυνο της περιβαλλοντικής υποβάθμισης και εξάντλησης των φυσικών πόρων, σε περιπτώσεις υπερανάπτυξης.

Στο πλαίσιο αυτό αναπτύχθηκε η προβληματική της «**Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας**» (ΤΦΙ) μιας χωρικής ενότητας, η οποία σύμφωνα με τον **Διεθνή Οργανισμό Τουρισμού** (World Tourism Organization – WTO, 2015) ορίζεται ως «ο μέγιστος αριθμός ατόμων που μπορούν να επισκεφθούν ταυτοχρόνως ένα τουριστικό προορισμό, χωρίς να προκαλέσουν καταστροφές στο φυσικό, οικονομικό και κοινωνικο-πολιτιστικό περιβάλλον, καθώς και χωρίς να μειώνεται η ικανοποίηση των επισκεπτών» (Salerno et al., 2013). Ωστόσο, θα πρέπει εξαρχής να διευκρινίσουμε ότι η έννοια της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας είναι **πολυδιάστατη** και σχετική και δεν μπορεί με απόλυτο τρόπο να προσδιοριστεί, καθώς εξαρτάται από διάφορους παράγοντες: αφενός από τα χαρακτηριστικά του προορισμού (φυσικό οικοσύστημα, πόροι, πληθυσμός, οικονομικό περιβάλλον, υποδομές), και αφετέρου από τα χαρακτηριστικά των επισκεπτών (προφίλ τουριστών, παραθεριστών, οικιστών), στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης και της δυναμικής σχέσης αλληλεπίδρασης τουρισμού και περιβάλλοντος (Coccosis et.al., 2002).

Στην σύγχρονες προσεγγίσεις διεθνώς για την **Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα** (ΤΦΙ), η συζήτηση έχει μετατοπιστεί από το **αρχικό ερώτημα «ποια είναι τα όρια»** και **«πόσοι χωράνε» σε μία περιοχή** στο ερώτημα: **«ποια αλλαγή από την υπάρχουσα φυσική κατάσταση μιας περιοχής θεωρείται αποδεκτή, δεδομένων των στόχων της βιώσιμης ανάπτυξης μιας περιοχής;»**

Αυτό σημαίνει ότι η **Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα, ως στρατηγικό εργαλείο για τη λήψη αποφάσεων, δεν μετρά μόνο τα αποδεκτά όρια, αλλά εντοπίζει τις δυνατότητες αλλαγών του φυσικού περιβάλλοντος, (που διευρύνονται με τη χρήση σύγχρονης τεχνολογίας), μέσα στο πλαίσιο των νέων επενδύσεων βιώσιμης ανάπτυξης.**

Η πολυδιάστατη και **ολοκληρωμένη σύγχρονη προσέγγιση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας, που την συνδέει με την βιώσιμη ανάπτυξη και την αναβάθμιση ενός προορισμού** στην διάρκεια του κύκλου ζωής του, είναι απαραίτητη για την χάραξη αποτελεσματικών πολιτικών και τη λήψη αποφάσεων της διοίκησης, ενόψει νέων επενδύσεων. Η διεθνής εμπειρία έχει δείξει, ότι **στο όνομα της «απόλυτης προστασίας» της Φύσης, και μιας γενικής και αόριστης αντίληψης για την «ΦΕΡΟΥΣΑ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑ»,** πολλές φορές έχουν διατυπωθεί **δογματικές απόψεις και ακραίες ενστάσεις που έχουν ανακόψει, ή καθυστερήσει αδικαιολόγητα**

**σημαντικές επενδύσεις**, ακόμη και σε ήπιες μορφές τουριστικής ανάπτυξης και αναψυχής, που θα επέφεραν αύξηση του τοπικού εισοδήματος και της ευημερίας, στις τοπικές κοινωνίες. Αντίστοιχα, έχουμε και παραδείγματα **ανεξέλεγκτης τουριστικής ανάπτυξης με δυσμενείς** και μη αντιστρέψιμες επιπτώσεις στο περιβάλλον (π.χ. Σαντορίνη), που δεν έλαβαν καθόλου υπόψη τους τον ανωτέρω προβληματισμό.

**Η εκτίμηση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας, από τη ΔΕΚΑΘΛΟΝ, γίνεται σε αυτό το πλαίσιο της αειφορικής ανάπτυξης**, καθώς μπορεί να συμβάλλει σε ορθές αποφάσεις, σταθμίζοντας διαφορετικούς παράγοντες. **Η στάθμιση των διαφορετικών στοχεύσεων και προσεγγίσεων (αναπτυξιακή / επενδυτική χωροταξική / περιβαλλοντική / οικολογική) είναι αναγκαία, ώστε να εξασφαλιστεί η βιώσιμη αναπτυξιακή προοπτική ενός τουριστικού προορισμού.** Ιδιαίτερα σημαντικό είναι να λαμβάνεται υπόψη η δυναμική και η στρατηγική σημασία των ιδιωτικών και δημόσιων επενδύσεων σε σχέση με την προστασία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος. **Η στάθμιση αυτή απαιτεί επιστημονική θεμελίωση και σε βάθος ανάλυση όλων των δεδομένων και εναλλακτικών δυνατοτήτων βιώσιμης ανάπτυξης**, ουσιαστική συμμετοχή του τοπικού πληθυσμού στη δημόσια διαβούλευση, διαφάνεια και σύνθεση επιχειρημάτων, ώστε να επιτευχθεί **νομιμοποίηση και αποτελεσματικότητα στις αποφάσεις.**

### 6.1.3 Μεθοδολογία: προσεγγίσεις, κριτήρια, βασικοί δείκτες (κριτήρια μέτρησης, πηγές)

Η Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα (ΤΦΙ), ως μία πολυδιάστατη έννοια, δεν βασίζεται σε μία μοναδική **μεθοδολογία** προσέγγισης για την μέτρησή της. **Διεθνώς έχουν εφαρμοστεί διάφορες μέθοδοι υπολογισμού της**, που διαφοροποιούνται ανάλογα με τους στόχους της μελέτης, τα κριτήρια επιλογής των σημαντικών μεταβλητών (του χώρου /επιπέδου αναφοράς και του χρόνου), καθώς και της χρήσης διαφορετικών τεχνικών και εργαλείων(ποσοτικών και ποιοτικών).<sup>21</sup>

**Η συνηθέστερη μεθοδολογία υπολογισμού της ΤΦΙ είναι οι «Δείκτες», που συνιστούν ένα ευέλικτο εργαλείο προσέγγισης και μέτρησης της πραγματικότητας, το οποίο προσαρμόζεται στους εκάστοτε στόχους της μελέτης/έρευνας.** Σημασία έχει η επιλογή των κατάλληλων δεικτών και η ιεράρχησή τους με κριτήρια **την σπουδαιότητα, την αξιοπιστία, την ανταπόκριση και την εφικτότητα. Οι δείκτες συνδέονται με σταθερότυπα (standards), καθώς και με κλίμακες ορίων.**

**Ο Παγκόσμιος Οργανισμός Τουρισμού έχει αναπτύξει σειρές Δεικτών** για την μέτρηση της τουριστικής φέρουσας ικανότητας, **χωρίς ωστόσο να υπάρχει ακόμη συμφωνία καθολική για την εφαρμογή τους στα διάφορα κράτη και αρχές διαφορετικών τουριστικών προορισμών** (π.χ. παράκτιες ζώνες, προστατευόμενες φυσικές περιοχές, νησιά, ορεινές-αγροτικές, αστικός χώρος). Αυτό οφείλεται τόσο στην διαφορετικότητα των προσεγγίσεων και των στόχων που τίθενται για την βιώσιμη ανάπτυξη κάθε περιοχής, όσο και στις δυσκολίες μέτρησης των δεικτών, ελλείπει στατιστικών δεδομένων. **Παρά τις δυσκολίες αυτές, στην διεθνή βιβλιογραφία χρησιμοποιούνται συχνά ορισμένοι βασικοί Δείκτες (δημογραφικοί, κοινωνικο-οικονομικοί, φυσικό-οικολογικοί δείκτες)** που αφορούν την

<sup>21</sup> Μέθοδοι και τεχνικές που χρησιμοποιούνται είναι: οι Δείκτες, η μέθοδος Delphi, η χρήση σταθεροτύπων, η δημιουργία υποθετικών σεναρίων και συγκριτική αξιολόγηση τους, ερωτηματολόγια σε πρόσωπα κλειδιά, στατιστικές τεχνικές και μοντέλα πρόβλεψης, κ.α.

τουριστική λειτουργία και τις επιπτώσεις της στο φυσικό περιβάλλον, καθώς και την επιβάρυνση των δικτύων υποδομών (Coccosis et. al., 2002). Επισημαίνεται, ότι **η δυναμικότητα (ή Φέρουσα Ικανότητα) των υποδομών είναι διαφορετική** από τη Φέρουσα Ικανότητα του περιβάλλοντος της περιοχής, καθόσον αφορά τις τεχνικές δυνατότητες (οι οποίες μπορούν να επαυξάνονται με βάση τη ζήτηση) και όχι φυσικά τα όρια του ίδιου του περιβάλλοντος. Οι υποδομές αποτελούν στοιχεία ανθρωπογενή, επεκτάσιμα, ελέγξιμα και δύνανται, με την εξέλιξη της τεχνολογίας, να ακολουθούν την ζήτηση, η οποία προκύπτει από την ανθρωπογενή δραστηριότητα, χωρίς να επιβαρύνεται το φυσικό περιβάλλον (βλ. αντίστοιχη προβληματική στην συνημμένη ΣΜΠΕ).

Για λόγους πληρότητας της ειδικής αυτής προσέγγισης για την Φέρουσα Ικανότητα, αναφέρουμε ενδεικτικά ορισμένους βασικούς Δείκτες από την διεθνή βιβλιογραφία, που έχουν χρησιμοποιηθεί από ορισμένους μελετητές και στην Ελλάδα, και οι οποίοι σχετίζονται με σημαντικές παραμέτρους, όπως **ο πληθυσμός, οι κλίνες, οι διανυκτερεύσεις, η απασχόληση, η έκταση, η δόμηση, η κατανάλωση νερού και ενέργειας, η παραγωγή στερεών αποβλήτων**.

Οι Δείκτες αφορούν **τρεις κατηγορίες ζητημάτων** :

**A. την Τουριστική Ανάπτυξη και Λειτουργία**

**B. την Χωρητικότητα της Γης και την Δόμηση σε σχέση με το περιβάλλον**

**Γ. την επιβάρυνση στις υποδομές**

**A. Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας**

**Πίνακας 38: Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας**

<b><u>ΔΕΙΚΤΗΣ</u></b>	<b><u>ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ</u></b>	<b><u>ΠΗΓΗ</u></b>
<b>Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας (ΔΤΛ)</b>	(Κλίνες/ Πληθυσμός) X 100	Pearce, Atkinson and Hamilton 1998, Κοτσαμπόπουλος & Παυλάκης 2003, Λαγός & Διακομιχάλης 2011, Σερράος 2013
<b>Δείκτης Τουριστικής Πυκνότητας (ΔΤΠ)</b>	(Διανυκτερεύσεις/ Έκταση) X (100/365)	Pearce, Atkinson and Hamilton 1998, Κοτσαμπόπουλος & Παυλάκης 2003, Λαγός & Διακομιχάλης 2011
<b>Δείκτης Τουριστικής Έντασης (ΔΤΕ)</b>	(Αφιξεις/πληθυσμός) X 100	Κοτσαμπόπουλος & Παυλάκης 2003, Λαγός & Διακομιχάλης 2011
<b>Δείκτης τουριστικής ποιότητας καταλυμάτων</b>	Κλίνες καταλυμάτων 5*/ συνολικές κλίνες	Ζαχαράτος 2006,

<b>Δείκτης: οικονομικά ενεργός πληθυσμός ανά κλίνη</b>	Οικονομικά ενεργός πληθυσμός/ κλίνες	Λαγός& Διακομιχάλης 2011
<b>Δείκτης απασχόλησης στον τουρισμό σε σχέση με τη συνολική απασχόληση</b>	Μέση ετήσια απασχόληση στον τομέα του τουρισμού/ συνολική απασχόληση	Παπαγεωργίου & Τορτοπίδη, 2003
<b>Δείκτης Διανυκτερεύσεων</b>	Σύνολο διανυκτερεύσεων/πληθυσμός	Κοτσαμπόπουλος& Παυλάκης 2003, Λαγός& Διακομιχάλης 2011,Σερράος 2013
<b>Δείκτης Τουριστικής Συγκέντρωσης</b>	Κλίνες/ έκταση (1000 στρ. ή Ha) Διανυκτερεύσεις/ έκταση (1000 στρ. ή Ha)	Coccossis et.al. 2002, Κοτσαμπόπουλος& Παυλάκης 2003, Λαγός& Διακομιχάλης 2011, Προκοπίου 2011, Prokopiou et.al.2015
<b>Δείκτης προσελκυστικότητας</b>	Αριθμός αλλοδαπών τουριστών/αριθμός ημεδαπών τουριστών	Coccossis et.al. 2002, Λαγός& Διακομιχάλης 2011

Κάθε δείκτης έχει διαφορετική βαρύτητα, ενώ σημασία έχει ο συνδυασμός των δεικτών στην ανάλυση της φέρουσας ικανότητας μιας περιοχής και στις επιβαρύνσεις που φέρει μία νέα τουριστική επένδυση. Έτσι, π.χ. ο Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας (ΔΤΛ), ή Tourist Function Index (TF)<sup>22</sup> είναι πολύ σημαντικός, καθώς συσχετίζει την τουριστική δραστηριότητα (μετρούμενη σε κλίνες) με το βασικό παράγοντα, που είναι ο **«Πληθυσμός» της περιοχής**. Το ίδιο ισχύει και για τον Δείκτη **«οικονομικά ενεργός πληθυσμός ανά κλίνη»**, καθώς και τον σχετιζόμενο με αυτόν Δείκτη «μέσης ετήσιας απασχόλησης στον τομέα του τουρισμού σε σχέση με την συνολική απασχόληση». Σημειώνεται, ότι ο πραγματικός πληθυσμός στις τουριστικές περιοχές, δεν αφορά μόνο τους **δηλωμένους «μονίμους» κατοίκους**, αλλά συμπληρωματικά και άλλο πληθυσμό (π.χ. εποχιακά εργαζόμενους, οικονομικούς μετανάστες, παραθεριστές, ιδιοκτήτες εξοχικών κατοικιών και άλλους οικιστές), που δεν καταγράφονται στους μονίμους κατοίκους, και οι οποίοι διαμένουν στην περιοχή μεγάλες χρονικές περιόδους, είτε ως παραθεριστές είτε ως εργαζόμενοι στον τουριστικό κλάδο την περίοδο αιχμής και στον κατασκευαστικό κλάδο την χειμερινή περίοδο. Για αυτό έχει σημασία στην μέτρηση των βασικών δεικτών, να εκτιμώνται και να συμπεριλαμβάνονται τα **πραγματικά δεδομένα και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά**, και όχι μόνο τα τυπικά επίσημα στατιστικά στοιχεία. Σημαντικό είναι επίσης, στην

<sup>22</sup> Ο Δείκτης αυτός, που μετρά την «ένταση» της τουριστικής λειτουργίας, ως παράμετρο στο αναπτυξιακό προφίλ μιας περιοχής, έχει κατοχυρωθεί ως ένας από τους σημαντικότερους δείκτες για την εκτίμηση του βαθμού της τουριστικής ανάπτυξης (μικρό, μεσαίο έως μεγάλο, υπερβολικό) μιας περιοχής (Pearce, Atkinson and Hamilton 1998).

εκτίμηση της τουριστικής ανάπτυξης και λειτουργίας να αναλύονται στατιστικά στοιχεία για την χρονική μεταβολή του πληθυσμού και της απασχόλησης, το ζήτημα της εποχικότητας, το ποσοστό του πληθυσμού που ασχολείται στον τουρισμό, τη δυναμική του κλάδου και των διασυνδέσεων με άλλους τομείς και κλάδους της τοπικής οικονομίας (πρωτογενής τομέας, κατασκευές, κα).

Στην σχετική διεθνή βιβλιογραφία, έχουν ευρέως γίνει αποδεκτά τα ακόλουθα όρια/μεγέθη τουριστικής ανάπτυξης, σε αναφορά με τον Δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας :

### Πίνακας 39: Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας

<b>ΔΤΛ &gt; 500:</b> υπερβολική/εντατική τουριστική ανάπτυξη
<b>ΔΤΛ=100-500:</b> μεγάλη/σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη
<b>ΔΤΛ=40-100:</b> κύρια ανάπτυξη σε σχέση με άλλους κλάδους
<b>ΔΤΛ=10-40:</b> σημαντική αλλά όχι κύρια ανάπτυξη
<b>ΔΤΛ= 4-10:</b> μικρή ή πολύ μικρή τουριστική ανάπτυξη

Πηγή: Pearce, Atkinson and Hamilton, 1998

Ένας επίσης σημαντικός και απλός Δείκτης που χρησιμοποιείται ευρέως διεθνώς και αφορά την έκταση της τουριστικής δραστηριότητας, είναι ο Δείκτης Τουριστικής Συγκέντρωσης («Κλίνες ανά εκτάριο» και «Διανυκτερεύσεις ανά εκτάριο»), που παραπέμπει και σε θέματα «χωρητικότητας» μιας περιοχής (ακτή, παραλία, νήσος κλπ) (βλ. κατωτέρω).

### **Β. Δείκτες Χωρητικότητας και Δόμηση**

#### Πίνακας 40: Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμηση

ΔΕΙΚΤΗΣ	ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ	ΠΗΓΗ
<b>Δείκτης Τουριστικής Συγκέντρωσης</b>	Κλίνες (ή διανυκτερεύσεις) ανά έκταση της περιοχής αναφοράς (1000 στρέμματα)	Coccosis et.al. 2002 Κοτσαμπόπουλος& Παυλάκης 2003, Λαγός& Διακομιχάλης 2011, Προκοπίου 2011, Prokopiou et.al.2015
<b>Δείκτης Τουριστικής Πίεσης Ακτών</b>	Αριθμός τουριστών ανά χλμ. ακτογραμμής	Coccosis et.al. 2002
<b>Χωρητικότητα Ακτών, παραλιών</b>	Αριθμός τουριστών ανά έκταση κολυμβητικών ακτών	Κοτσαμπόπουλος& Παυλάκης 2003, Σερράος 2013, Γιαννέλης 2003

<b>Δείκτης ανεκτού Τουριστικού Πληθυσμού</b>	Αριθμός τουριστών ανά ημέρα αιχμής / πληθυσμός	Κοτσαμπόπουλος& Παυλάκης 2003, Λαγός& Διακομιχάλης 2011, Σερράος 2013
<b>Δείκτης γης που χρησιμοποιείται για τουρισμό στο σύνολο της αστικοποιημένης γης</b>	Έκταση γης με χρήση τουρισμό/σύνολο αστικοποιημένης γης (%)	Coccossis et.al. 2002
<b>Δείκτης κτηριακής πυκνότητας( συνολική δόμηση)</b>	Συνολικά Κτίρια/έκταση σε τ. χλμ.	ΕΣΥΕ
<b>Δείκτης κτηριακής πυκνότητας ξενοδοχείων</b>	Κτίρια ξενοδοχείων/έκταση σε τ. χλμ.	ΕΣΥΕ
<b>Δείκτης τουριστικής κτηριακής πυκνότητας</b>	Κτίρια ξενοδοχείων/συνολικά Κτήρια) X 100	ΕΣΥΕ

Η χωρητικότητα της γης επηρεάζεται από την δομή των χρήσεων γης και τις θεσμικές δεσμεύσεις που αφορούν τις προστατευόμενες περιοχές, τα δάση και τις δασικές εκτάσεις, τις χορτολιβαδικές, τα υδάτινα στοιχεία (π.χ. ρέματα κ.ά.), τις γεωργικές εκτάσεις, το ανάγλυφο του εδάφους, τις αστικοποιημένες περιοχές, την έκταση και την πυκνότητα δόμησης των οικισμών κ.ά.<sup>23</sup> Ο ακριβής γεωγραφικός προσδιορισμός των θεσμικών δεσμεύσεων (πολλές φορές υπάρχουν αμφισβητήσιμες χρήσεις και μη τελεσίδικοι χαρακτηρισμοί), διευκολύνει στην γνώση των δεδομένων για την εκτίμηση της χωρητικότητας της γης και για την χάραξη πολιτικών προστασίας, βιώσιμης ανάπτυξης και νέων επενδύσεων.

Οι παραπάνω Δείκτες αναφέρονται στις επιδράσεις που ασκεί η τουριστική δραστηριότητα στο φυσικό οικοσύστημα, και ως εκ τούτου η μέτρησή τους υποδεικνύει τον βαθμό «πίεσης» στην χωρητικότητα της γης. Παράλληλα με τους δείκτες χωρητικότητας έχουν προταθεί στη διεθνή και ελληνική βιβλιογραφία σταθερότυπα, που χρησιμοποιούνται για τους διάφορους τύπους περιοχών, π.χ. παράκτια ζώνη, νησιά, ακτές, κλπ. Παράδειγμα, η Θεωρητική Χωρητικότητα (Θ.Χ.) των ακτών, υπολογίζεται με βάση το σταθερότυπο **5 τ.μ./ άτομο**. Η Πραγματική Χωρητικότητα (Π.Χ.) των ακτών υπολογίζεται ως ποσοστό (85%) της Θεωρητικής Χωρητικότητας.

<sup>23</sup> Ο σχετικός Δείκτης (δηλ. η έκταση της προστατευόμενης περιοχής κάθε κατηγορίας, ως ποσοστό στην συνολική έκταση) αναφέρεται στην επόμενη ενότητα των περιβαλλοντικών δεικτών.



**Γ. Δείκτες Περιβαλλοντικοί- Υποδομές****Πίνακας 41: Δείκτες Περιβαλλοντικοί - Υποδομές**

ΔΕΙΚΤΗΣ	ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ	ΠΗΓΗ
<b>Δείκτης Προστατευόμενων Περιοχών (ανά κατηγορία)</b>	Έκταση προστατευόμενων περιοχών/Συνολική έκταση χωρικού επιπέδου αναφοράς	Visvaldis, Ainhoa and Ralfs 2013, Coccossis et.al.2002
<b>Δείκτες επιπτώσεων στο φυσικό περιβάλλον (φυσικό/ανθρωπογενές)</b>	-πανίδα, χλωρίδα, ύδατα -προστατευόμενα, απειλούμενα προς εξαφάνιση είδη, αναπαραγωγή, φωλιές, - διάβρωση εδαφών, ακτών, παραλίες,	Παπαγεωργίου, Τορτοπίδη 2003, Κουρεντής, Ζιάνκας 2010, Coccossis et.al 2002, Choi& Sirakaya 2006, Li 2004,
<b>Δείκτης Κατανάλωσης Νερού</b>	-εκτίμηση επιβάρυνσης κατανάλωσης νερού, δίκτυο ύδρευσης -% πόσιμο νερού σε σχέση με διαθεσιμότητα υδάτων -% υπεράντλησης θαλασσινού νερού στον υδροφόρο ορίζοντα, σε σχέση με το σύνολο των γεωτρήσεων -% ετήσιας κατανάλωσης νερού που σχετίζεται με τουριστικές δραστηριότητες, σε σχέση με την συνολική ετήσια κατανάλωση νερού. -% δειγμάτων θαλασσινού νερού το χρόνο, που συμμορφώνονται με τα θεσμοθετημένα όρια ποιότητας	Coccossis et.al. 2002, Τσιτσώνης 2009, Prokopiou et.al 2015
<b>Δείκτης Παραγωγής Στερεών Αποβλήτων</b>	-Ικανότητα διάθεσης αποβλήτων, εκτίμηση επιβάρυνσης συστήματος διαχείρισης αποβλήτων -Ημερήσια ποσότητα παραγωγής στερεών απορριμμάτων σε περίοδο τουριστικής αιχμής, σε σχέση με την ποσότητα που προκύπτει από την ημερήσια ικανότητα συλλογής - % ετήσιας παραγωγής αποβλήτων που σχετίζονται με τουριστικές δραστηριότητες, σε	Coccossis et.al. 2002, Τσιτσώνης 2009, Prokopiou et.al 2015

	σχέση με την συνολική ετήσια παραγωγή αποβλήτων	
<b>Δείκτης Κατανάλωσης Ηλεκτρικής Ενέργειας</b>	<p>- εκτίμηση επιβάρυνσης δικτύου ηλεκτρικής ενέργειας σε σχέση με την τοπική ικανότητα παραγωγής ενέργειας</p> <p>-% ετήσιας κατανάλωσης ηλεκτρικής ενέργειας που σχετίζονται με τουριστικές δραστηριότητες, σε σχέση με την συνολική ετήσια κατανάλωση ενέργειας</p>	Coccossis et.al. 2002, Τσιτσώνης 2009, Prokopiou et.al 2015

Οι ανωτέρω **βασικοί περιβαλλοντικοί δείκτες είναι ιδιαίτερα χρήσιμοι**, καθώς αναδεικνύουν τόσο τις πιέσεις στο φυσικό περιβάλλον, όσο και την επιβάρυνση στα υπάρχοντα δίκτυα υποδομών (νερό, απορρίμματα, ενέργεια). Προφανώς, θα πρέπει να συνυπολογιστούν και άλλοι παράγοντες κάθε φορά, που αλλάζουν την επάρκεια και την ικανότητα παροχής των υπάρχοντων δικτύων, π.χ. με αξιοποίηση νέων τεχνολογιών, νέων επεκτάσεων και επενδύσεων, αξιοποίηση οικολογικών πρακτικών (ανακύκλωση απορριμμάτων, βιολογικός καθαρισμός, μηχανισμοί αφαλάτωσης, γεωτρήσεις, πράσινες πρακτικές σε τοπική κλίμακα). Αυτό συνεπάγεται, ότι οι δείκτες δεν είναι στατικοί, αλλά εξαρτώνται από την δυναμική των επενδύσεων σε υποδομές σε κάθε χωρική ενότητα. Περιοχές που έχουν πραγματοποιήσει σημαντικές επενδύσεις σε τεχνικές υποδομές, έχουν προφανώς σημαντικά περιθώρια να δεχτούν μεγαλύτερες πιέσεις. Η ύπαρξη εμπειρικών δεδομένων και στατιστικών στοιχείων και η δυνατότητα εκτιμήσεων (με προβολές στο μέλλον), είναι απαραίτητη για την εκτίμηση της ικανότητας των δικτύων υποδομών και των επιβαρύνσεων τους.

#### 6.1.4 Προσεγγίσεις Φέρουσας Ικανότητας στην Ελλάδα

Η αρχή της «Φέρουσας Ικανότητας» θεμελιώνεται θεσμικά στη χώρα μας με την νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, όπως αυτή εκφράζεται ειδικότερα στις αποφάσεις του Σ.τ.Ε. 3406/01 και 637/98 (καθώς και στα Π.Δ. Σ.τ.Ε. 247/03, 636/02, 536/02, 535/02, 432/01).

**Η Φέρουσα Ικανότητα στη νομολογία του ΣΤΕ συνδέεται με την αρχή της «βιώσιμης ανάπτυξης»**, δηλαδή της φιλικής προς το περιβάλλον ανάπτυξης, που σέβεται τους φυσικούς πόρους και δεν τους εξαντλεί, αλλά αντιθέτως τους διαφυλάσσει για τις μέλλουσες γενεές. Η αρχή της αειφορίας προστέθηκε στο άρθρ. 24, παράγραφος 1 του Συντάγματος κατά την αναθεώρηση του 2001. Όπως αναφέρεται σε πρόσφατο **Πρακτικό Απόφασης (Α.Π.13/2018) της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας το «δικαίωμα στο περιβάλλον» μπορεί να συνοπάρξει με το «δικαίωμα στην οικονομική ανάπτυξη και την οικονομική ελευθερία».**

*« Η προστασία του περιβαλλοντικού αγαθού και η ισορροπία με τα αγαθά της οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης και της απασχόλησης αποτελεί στόχο όχι μόνο του συνταγματικού αλλά και ευρωπαϊού νομοθέτη όπως προκύπτει από τη Συνθήκη της Ευρωπαϊκής Ένωσης, στο άρθρο 2 της οποίας μεταξύ άλλων ορίζεται ότι: "Η Ένωση*

θέτει ως στόχους: *Να προωθήσει την οικονομική και κοινωνική πρόοδο και ένα υψηλό επίπεδο απασχόλησης και να επιτύχει ισόρροπη και αειφόρο ανάπτυξη*”. Επιπρόσθετα, σε περιόδους δύσκολης οικονομικής συγκυρίας και έντονου παγκόσμιου οικονομικού ανταγωνισμού, είναι αναγκαία η βελτίωση και ο εκσυγχρονισμός των υποδομών, η αειφόρος αξιοποίηση του φυσικού πλούτου και η παροχή ενός ποιοτικού φυσικού περιβάλλοντος το οποίο θα αξιοποιείται αειφορικά και ταυτόχρονα θα διαφυλάσσεται για τις μελλοντικές γενεές, παρέχοντας ένα υψηλό επίπεδο διαβίωσης στους πολίτες». (Απ. ΣΤΕ 13/2018, σελ.23.)

Ειδικότερα η «Φέρουσα Ικανότητα» μιας περιοχής να δεχθεί δραστηριότητες τουρισμού-αναψυχής, ορίζεται με βάση τις κατευθύνσεις που προβλέπει η **απόφαση 10788/5.3.2004 (Δ' 285) του Υπ. ΠΕΧΩΔΕ**: «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»:

**«Φέρουσα Ικανότητα** περιοχής νοείται ο ανεκτός βαθμός «ανάλωσης» του φυσικού της περιβάλλοντος και η ανεκτή αλλαγή στις συνθήκες που επικρατούν σε αυτό, με επεμβάσεις για την 'οικιστική' αξιοποίησή της, χωρίς να προκαλούνται υπέρμετρες- μη αναστρέψιμες καταστροφές στο φυσικό περιβάλλον, στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης»(αρθρ.6, Αποφ.10788/5.3.2004 , ΦΕΚ Δ 285).

Για την χωροθέτηση περιοχών ή ζωνών που προορίζονται για τουριστική ανάπτυξη ή παραθερισμό προτείνονται σειρά κριτηρίων που αφορούν την χρήση των **πόρων, την λειτουργικότητα, και την αναπτυξιακή-κοινωνική πολιτική**. Παρά το γεγονός, ότι τα περισσότερα κριτήρια αφορούν ποιοτικές εκτιμήσεις και δεν εξειδικεύονται σε ποσοτικά μεγέθη (όρια αντοχής, χωρητικότητα) είναι σημαντικό να τονιστεί, ότι για πρώτη φορά προβάλλεται μία **σφαιρική προσέγγιση της φέρουσας ικανότητας μιας περιοχής**. Ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται με την συγκεκριμένη θεσμική ρύθμιση στους παράγοντες της «επιβάρυνσης δικτύων υποδομών», στη «μηχανική» και «αισθητική» αντοχή του περιβάλλοντος και στον «κορεσμό των πόρων». Οι παράγοντες αυτοί μπορούν να αξιολογηθούν και ως απαγορευτικοί για την έγκριση της χωροθέτησης μιας τουριστικής ζώνης.

Σε άλλες θεσμικές ρυθμίσεις έχουν διατυπωθεί και ποσοτικά όρια (σταθερότυπα). **Στο ΕΠΧΣΑΑΤ/2013 συνιστάται π.χ. για ξενοδοχειακές μονάδες 5\* αστέρων ο Δείκτης Κλίνες/στρέμμα, με μέγιστη τιμή τις 8,0 κλίνες/στρέμμα σε αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές (βέβαια, σε ορισμένες ΖΟΕ, όπως στην Μύκονο, ισχύει η ειδική διάταξη της ΖΟΕ, με ανώτατο όριο τις 7 κλίνες ανά στρέμμα)**. Ωστόσο, στην Ελλάδα δεν υπάρχουν σε ευρύ φάσμα θεσμοθετημένοι βασικοί δείκτες για την φέρουσα ικανότητα, όπως ισχύουν σε άλλες χώρες ευρωπαϊκές χώρες.

Για τον λόγο αυτό στις περισσότερες σύγχρονες μελέτες που αφορούν τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια την τελευταία πενταετία (π.χ. ΕΣΧΑΔΑ Αφάντου Ρόδου, ΕΣΧΑΔΑ Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας, ΕΣΧΑΔΑ Γούρνες Χερσονήσου), η εκτίμηση της Φέρουσας Ικανότητας γίνεται μόνο σύμφωνα με την Απόφαση του Υπ. ΠΕΧΩΔΕ 10788/5.3.2004. Δ 285. (δηλ. τον Δείκτη κλίνες/στρέμμα). Εναλλακτικά σε άλλες περιπτώσεις ο έλεγχος της Φέρουσας Ικανότητας της παράκτιας ζώνης γίνεται με την Αποφ. του Υπ. ΠΕΧΩΔΕ 6252/1342/10.03.1999. ΦΕΚ Β 292/1.4.1999 (Δείκτης: λουόμενοι ανά μέτρο μήκους ακτής)<sup>24</sup>.

<sup>24</sup> Ένας δείκτης που χρησιμοποιείται επίσης για τις παράκτιες περιοχές είναι ο δείκτης χωρητικότητας ακτών (5 τ.μ. /άτομο) (Σερράος 2013).

Στη συνέχεια, θα παρουσιαστούν **κάποιοι βασικοί Δείκτες που** αφορούν την **επένδυση στην περιοχή Ελιά, στην Διοικητική Κοινότητα Άνω Μερά**. Με βάση τα διαθέσιμα στατιστικά στοιχεία, υπολογίστηκαν οι **Δείκτες Τουριστικής Λειτουργίας, η Χωρητικότητα της Γης και η δόμηση και η επιβάρυνση των Δικτύων Υποδομών**. Ιδιαίτερα μας απασχόλησε το ερώτημα των επιπτώσεων που θα έχει η επένδυση **όχι μόνο σε επίπεδο ακινήτου (Ελιά, Άνω Μερά) και Ζώνης Άμεσης Επιρροής (Ζ.Ε.Α.), αλλά και στο ευρύτερο γεωγραφικό πλαίσιο της νήσου Μυκόνου (και της Περιφέρειας Ν. Αιγαίου)**.

Η συστηματική αυτή αποτίμηση της Φέρουσας Ικανότητας, θεωρούμε ότι μπορεί σε ένα βαθμό να καλύψει το **έλλειμα** θεσμοθετημένων Δεικτών στην χώρα μας, που δικαίως διαπιστώνεται από διάφορους θεσμικούς φορείς καθώς και από περιβαλλοντικές οργανώσεις και συλλογικότητες της κοινωνίας των πολιτών. Παράλληλα, **ενισχύει ορθολογικά επιχειρήματα για την «βιώσιμη ανάπτυξη» και την ήπια επιβάρυνση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας της νήσου, καταρρίπτοντας «ακραίες» ενστάσεις «μηδενικής» ανάπτυξης και σενάρια καταστροφολογίας**, που δεν εδράζονται σε μετρήσιμα στοιχεία και υποστηρίζουν με αυθαίρετο τρόπο ότι δήθεν η Φέρουσα Ικανότητα της νήσου έχει ήδη κορεστεί.

### 6.1.5 Μεγέθη Βασικών Δεικτών Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας

Οι επιλεγμένοι δείκτες στηρίχθηκαν σε στοιχεία που αναζητήθηκαν σε διάφορες πηγές, όπως ΕΛ.ΣΤΑΤ, Υπ. Τουρισμού, ΕΟΤ, Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο (ΞΕΕ), Δήμος Μυκόνου, Περιφέρεια Ν. Αιγαίου, κ.ά.. Η αποτίμηση των δεικτών και η αξιολόγηση έγινε με έρευνα τόσο σε επίσημα στατιστικά στοιχεία, όσο και σε δημοσίευτες μελέτες/καταγραφές (π.χ. Απογραφές πληθυσμού, κτηρίων, Αφίξεις και Διανυκτερεύσεις, Κλίνες, Μητρώο Τουριστικών Επιχειρήσεων ΜΗΤΕ κ.ά.). Σημειώνεται πως οι δείκτες σχετίζονται με σημαντικές παραμέτρους, **όπως ο πληθυσμός, οι κλίνες, οι διανυκτερεύσεις, η απασχόληση, η έκταση, η δόμηση, η κατανάλωση νερού, ενέργειας, η παραγωγή στερεών αποβλήτων κ.ά..**

Σημειώνεται πως ο υπολογισμός των δεικτών, πέρα από τη νήσο Μυκόνου συνολικά, **εφαρμόζεται σε διάφορα επίπεδα, όπως παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες και αφορούν την Ζ.Α.Ε (όπως ορίστηκε στο κεφ. 6.1.1.), την Δημοτική Κοινότητα Άνω Μεράς, τον Δήμο και την Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου**, προκειμένου να διερευνηθεί και ο βαθμός στον οποίο οι τοπικοί δείκτες ακολουθούν τις τάσεις των αντίστοιχων περιφερειακών.

Αρχικά, επιλέχθηκε να εκτιμηθεί η επιβάρυνση της Φέρουσας Ικανότητας της νήσου Μυκόνου στα διάφορα επίπεδα αναφοράς πριν και μετά την υλοποίηση της επένδυσης (βλ. Κεφ 6.1.6., 6.1.7. και 6.1.8).

#### **Πληθυσμός**

Αναφορικά με τον μόνιμο πληθυσμό των εξεταζόμενων χωρικών ενοτήτων χρησιμοποιήθηκαν ως πρωτογενή πηγή τα απογραφικά δεδομένα της ΕΛ.ΣΤΑΤ (έτη 2011, 2019 και 2021). Σημειώνεται πως **ο μόνιμος πληθυσμός της νήσου Μυκόνου για το έτος 2011 ανέρχεται σε 10.134 άτομα ενώ ο πληθυσμός του τελευταίου απογραφικού έτους 2021 μειώθηκε στους 9.802 κατοίκους. Ο πληθυσμός της Ζ.Α.Ε. (1.450 κάτοικοι) υπολογίστηκε από το σύνολο του πληθυσμού για τη Δ.Κ Άνω Μεράς, αφαιρούμενου αυτού της περιοχής Καλαφάτη (στοιχεία από κεφ 3.1.1).**

Σημαντικό είναι να αναφερθεί πως, δεδομένου της **εμφάνισης της πανδημίας COVID-19** και του πλήγματος που υπέστη η Χώρα και αντίστοιχα οι περιφέρειες από τις αρχές του έτους 2020 και έπειτα, κρίθηκε σκόπιμο να **χρησιμοποιηθούν δεδομένα του έτους 2019** (τελευταίο προ COVID – 19), τα οποία θα δώσουν αντικειμενικότερη εικόνα της κατάστασης του τουρισμού της νήσου και της περιφέρειας.

### **Κλίνες**

Κατά μία ενδεικτική προσέγγιση του εξυηηρετούμενου πληθυσμού του προτεινόμενου συγκροτήματος, στην οποία γίνεται η παραδοχή πως απαιτούνται **66 τ.μ. / χρήστη**, προκύπτει πως το συγκρότημα αναμένεται να εξυηηρετεί περίπου **194 άτομα / κλίνες**. Πρόκειται για ένα ορθολογικό μέγεθος μιας και η Μύκονος αποτελεί ένα τουριστικά ανεπτυγμένο νησί, στο οποίο κατά τον προγραμματισμό των εξυηηρετούμενων μεγεθών της επένδυσης πρέπει να ληφθούν σοβαρά υπόψη θέματα φέρουσας ικανότητας και αισθητικής αντοχής. Σημειώνεται πως, οι περιορισμοί των επτά **(7) κλινών ανά στρέμμα για ΑΑ κατηγορία και των οκτώ (8) κλινών ανά στρέμμα για Α κατηγορία**, καθώς και **μέγιστο αριθμό κλινών 150 ανά γήπεδο**, που καθορίζονται στην παρ. 25, άρθρ, 4 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, καλύπτονται κατά απόλυτο βαθμό από τα προτεινόμενα μεγέθη της Επένδυσης.

Επομένως, **η συνολική δυναμικότητα των κλινών του τουριστικού συγκροτήματος της επιδιωκόμενης επένδυσης αντιστοιχεί σε 194 άτομα**. Για την εύρεση στοιχείων των υφιστάμενων κλινών χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία από το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΞΕΕ), τα οποία αφορούν κατά αποκλειστικότητα ξενοδοχειακά καταλύματα. Για τις κλίνες των Κύριων Τουριστικών Καταλυμάτων, των Μη Κύριων Τουριστικών Καταλυμάτων και τις Επαύλεις, χρησιμοποιήθηκαν τα στοιχεία του Μητρώου Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΜΗΤΕ) του Υπουργείου Τουρισμού. Αντίστοιχα υπολογίστηκαν **οι κλίνες της Ζ.Α.Ε σε 1.859** που αποτελούνται από ξενοδοχειακά καταλύματα 5\*,4\*,3\* του συνόλου της ζώνης (βλ Παράρτημα V).

Σημειώνεται πως στα ανωτέρω δεν συμπεριλαμβάνεται η καταγραφή της τουριστικής δραστηριότητας στα ενοικιαζόμενα δωμάτια και διαμερίσματα, ούτε στις εξοχικές και δευτερεύουσες κατοικίες οι οποίες εκτιμώνται ότι αποτελούν ένα πολύ σημαντικό ποσοστό επί των συνολικών κατοικιών του νησιού.

### **Τουριστική Κίνηση**

Για τον υπολογισμό των δεικτών χρησιμοποιήθηκαν και επιπλέον στοιχεία που αφορούν τουριστική κίνηση των εξεταζόμενων χωρικών ενοτήτων, όπως αφίξεις και διανυκτερεύσεις αλλοδαπών και ημεδαπών, καθώς στοιχεία πληρότητας καταλυμάτων. Τα εν λόγω στοιχεία ανευρέθηκαν από το INSETE και αφορούν **αποκλειστικά στοιχεία ξενοδοχειακών καταλυμάτων**. Ωστόσο και στην περίπτωση αυτή, στον υπολογισμό των προβλεπόμενων αφίξεων και διανυκτερεύσεων, υπολογίστηκε το σύνολο του πληθυσμού που θα εξυηηρετεί το συγκρότημα (194 άτομα).

### **Γεωγραφικά Δεδομένα**

Για τον υπολογισμό των ορισμένων δεικτών, χρησιμοποιούνται γεωγραφικά δεδομένα των εξεταζόμενων χωρικών ενοτήτων, όπως η έκτασή τους σε τ.χλμ. Ακόμη, είναι σκόπιμος ο υπολογισμός του συνολικού μήκους της ακτογραμμής, αλλά και των παραλιών, που αφορούν κυρίως τους δείκτες χωρητικότητας γης και δόμησης (Κατηγορία Β Δεικτών). Συγκεκριμένα για την υπό μελέτη νήσο, αναφέρεται πως καταγράφονται 89 km ακτογραμμής.

Τα στοιχεία - δεδομένα που περιεγράφηκαν ανωτέρω, παρουσιάζονται στον Πίνακα που ακολουθεί και θα χρησιμοποιηθούν στον υπολογισμό των βασικών δεικτών που θα

αποδίδουν τη πραγματική εικόνα των δεδομένων στη Δ.Κ και στη νήσο (πριν και μετά την υλοποίηση της Επένδυσης στην Ελιά) και συγκριτικά με την ΠΝΑ (Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου).

Για τα ανωτέρω δεδομένα, διευκρινίζονται τα εξής:

- Η πρόβλεψη των εκτιμώμενων διανυκτερεύσεων στο ξενοδοχειακό κατάλυμα της προγραμματιζόμενης επένδυσης υπολογίσθηκε ως εξής:

$$\underline{\text{ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ}} =$$

$$\underline{\text{ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ Χ ΚΛΙΝΕΣ Χ ΗΜΕΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ,}}$$

όπου οι Ημέρες Λειτουργίας αντιστοιχούν σε **184**, δεδομένης της υπόθεσης το ξενοδοχείο της επένδυσης θα είναι σε πλήρη λειτουργία την περίοδο αιχμής (Μάιος - Οκτώβριος).

- Η πρόβλεψη των εκτιμώμενων αφίξεων ισούται με το γινόμενο των διανυκτερεύσεων της επένδυσης, όπως υπολογίσθηκαν ανωτέρω, επί το λόγο των αφίξεων προς τις διανυκτερεύσεις του νησιού. Συγκεκριμένα:

$$\underline{\text{ΑΦΙΞΕΙΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ}} =$$

$$\underline{\text{ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ Χ (ΑΦΙΞΕΙΣ ΝΗΣΟΥ / ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΝΗΣΟΥ)}}$$

- Αναφορικά με τα κτίρια των ξενοδοχείων και τα συνολικά κτίρια των εξεταζόμενων χωρικών ενότητων, χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία της απογραφής ΕΛ.ΣΤΑΤ. του έτους 2011 (λόγω έλλειψης δεδομένων της τελευταίας απογραφικής περιόδου 2021), κατά την οποία «κτίριο είναι κάθε μόνιμη και ανεξάρτητη οικοδομική κατασκευή, η οποία έχει εξωτερικούς τοίχους και στέγη και αποτελείται από ένα ή περισσότερα δωμάτια ή άλλους χώρους, επιφάνειας 4 m<sup>2</sup> και άνω ανεξάρτητα από το σκοπό για τον οποίο σχεδιάστηκε». Κατά συνέπεια η εκτίμηση των κτιρίων της επένδυσης δεν καθίσταται εφικτή σε αυτό το στάδιο της υπαγωγής.

**Πίνακας 42: Πίνακας στοιχείων**

	ΖΩΝΗ ΑΜΕΣΗΣ ΕΠΙΡΡΟΗΣ		ΔΚ ΑΝΩ ΜΕΡΑΣ		Δ ΜΥΚΟΝΟΥ		ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	
	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ
ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011	1.450,00		1.737,00		10.134,00		308.975,00	
ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΒΑΣΕΙ ΜΕΡΜ 2021	1.395,00		1.680,09		9.802,00		317.651,00	
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ 2019	-		18	19	195	196	2.154	2.155

ΚΛΙΝΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ 5* ΞΕΕ 2019	1.568*	1.762	1.011	1.205	5.030	5.224	66.412	66.606
ΚΛΙΝΕΣ ΞΕΕ 2019	1.859*	2.053	1.870	2.064	13.394	13.588	223.681	223.875
ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ 2019					1.963.107	1.985.467	28.701.778	28.723.915
ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΗΜΕΔΑΠΩΝ 2019					108.405	109.640	1.891.046	1.892.504
<b>ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ</b>					<b>2.071.512</b>	<b>2.095.107</b>	<b>30.592.824</b>	<b>30.616.419</b>
ΑΦΙΞΕΙΣ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ ΙΝΣΕΤΕ 2019	-				573.126	579.654	5.127.923	5.134.176
ΑΦΙΞΕΙΣ ΗΜΕΔΑΠΩΝ ΙΝΣΕΤΕ 2019					43.141	43.632	628.293	629.059
<b>ΑΦΙΞΕΙΣ</b>					<b>616.267</b>	<b>623.286</b>	<b>5.756.216</b>	<b>5.763.235</b>
<b>ΕΚΤΑΣΗ ΤΕΤΡ. ΧΛΜ</b>	-		41,62		105,79		5.316,44	
ΚΤΙΡΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011	-		115		896		10.745	
ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ ΕΛ.ΣΤΑΤ.2011	-		2.505		10.877		219.681	
ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΙΝΣΕΤΕ 2019	-				0,661		0,577	

\* Σημειώνεται πως στα εν λόγω μεγέθη συμπεριλαμβάνονται και οι κλίνες των δυο νέων τουριστικών Στρατηγικών Επενδύσεων, ήτοι 569

Γενικότερα, με βάση τα δεδομένα και τα στοιχεία που παρουσιάστηκαν στον παραπάνω πίνακα και πριν την ανάλυση των επιλεγμένων δεικτών τουριστικής φέρουσας ικανότητας που θα ακολουθήσει στη συνέχεια, προκύπτουν κάποια **βασικά συμπεράσματα** που δίνουν μία γενική πρόβλεψη τόσο του τουριστικού προφίλ της Μυκόνου, όσο και των αποτελεσμάτων των μεγεθών της Φέρουσας Ικανότητας που θα προκύψουν.

- **Διανυκτερεύσεις / km<sup>2</sup> : Μύκονος : 19.581** Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου: **5.754**
- **Αφίξεις / έκταση ακτών : Μύκονος: 9,5**

- **Λόγος Μόνιμων Κατοίκων / Διανυκτερεύσεις :** Μύκονος: **3/634** και ΠΝΑ: **3/289**

Από τα παραπάνω στοιχεία προκύπτει πως πρόκειται για ένα νησί που γνωρίζει έντονη τουριστική ανάπτυξη, **δεδομένου ότι οι αντίστοιχες αναλογίες για την Περιφέρεια είναι σαφώς μικρότερες.** Η Μύκονος μάλιστα σημειώνει πολύ υψηλή τουριστική κίνηση σε σχέση με άλλα νησιά των Κυκλάδων και η παραγωγική βάση της ΠΝΑ επηρεάζεται από αυτήν. Το γεγονός επιβεβαιώνεται και από την Ομάδα (II) των νησιών στην οποία εντάσσεται κατά το ΕΠΧΣΑΑ Τουρισμού, η οποία αφορά **νησιά με σημαντική τουριστική ανάπτυξη.**

Ωστόσο, η προτεινόμενη επένδυση θα πραγματοποιηθεί στη Δ.Κ. Άνω Μεράς, που όπως φαίνεται συγκριτικά με τη Δ.Κ. Μυκονίων, έχει **κατά πολύ μικρότερη συμμετοχή** στα υψηλά τουριστικά μεγέθη που σημειώνει η νήσος. Για την επιβεβαίωση της υπόθεσης αυτής, εξετάζονται οι βασικότεροι Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας (Κατηγορία Α Δεικτών), Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμησης (Κατηγορία Β Δεικτών), καθώς και Δείκτες Υποδομών (Κατηγορία Γ Δεικτών) για τις εξεταζόμενες χωρικές ενότητες (Ζ.Α.Ε, Δ.Κ. Άνω Μεράς, Δ. Μυκόνου και ΠΝΑ), τόσο πριν, όσο και μετά την υλοποίηση της Επένδυσης.

#### 6.1.6 Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργικότητας για την Περιοχή Παρέμβασης

**Πίνακας 43: Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας πριν και μετά την υλοποίηση της επένδυσης**

ΔΕΙΚΤΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ	ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΕΙΚΤΗ	ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ					
		ΔΚ ΑΝΩ ΜΕΡΑΣ		Δ ΜΥΚΟΝΟΥ		ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	
		ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
<b>ΔΕΙΚΤΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ</b>							
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ (Δ.Τ.Λ.)	(κλίνες ΞΕΕ/μόνιμο πληθυσμό)*100	111,30	122,85	136,65	138,62	70,42	70,48
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ (Δ.Τ.Π.)	(διανυκτερεύσεις * 100)/(έκταση σε τ.χλμ *365)		-	5.364,65	5.425,76	1.576,54	1.577,76
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΤΑΣΗΣ (Δ.Τ.Ε.)	(αφιξεις / πληθυσμός) *100		-	6.287,16	6.358,77	1.812,12	1.814,33
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗΣ (Δ.Τ.Σ.) (1)	κλίνες ΞΕΕ/διανυκτερεύσεις		-	0,0065	0,0065	0,0073	0,0073



ΔΕΙΚΤΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ	(κλίνες ξενοδοχείων 5 αστέρων/συνολικές κλίνες)	0,541	0,584	0,376	0,384	0,297	0,298
ΔΕΙΚΤΗΣ ΠΡΟΣΕΛΚΥΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ	αφίξεις αλλοδαπών / αφίξεις ημεδαπών	-		13,285		8,162	

Για τον υπολογισμό του **Δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας (Δ.Τ.Λ.)**, σημειώνεται πως ο τρέχον αριθμός κλινών στην περιοχή της Επένδυσης είναι **μηδενικός**, αλλά μετά την υλοποίησή της προγραμματίζεται να αυξηθεί κατά 194, **και επομένως η τιμή του Δ.Τ.Λ. της Νήσου ανέρχεται σε 138,62 (κλίνες/ μόνιμο πληθυσμό), από 136,65. Με την αύξηση αυτή, η νήσος παραμένει στην ίδια κατηγορία** «μεγάλη/ σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη» (100-500)<sup>25</sup>, και μάλιστα στο κατώτερο τμήμα (ΔΤΛ < 200), και απέχει πολύ από την κλίμακα της «υπερβολικής / εντατικής τουριστικής ανάπτυξης» (ΔΤΛ > 500). Οι αντίστοιχες τιμές για τον συγκεκριμένο δείκτη σε τοπικό και Περιφερειακό επίπεδο προκύπτουν ακόμη μικρότερες μετά την επένδυση.

Στη συνέχεια θα υπολογιστεί η επιρροή στην υπάρχουσα Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα, με την παραδοχή ότι θα υλοποιηθούν ΟΛΕΣ οι προγραμματισμένες στρατηγικές επενδύσεις στην ΖΑΕ. Λαμβάνοντας **υπόψη τον αριθμό των συνολικών κλινών της Ζ.Α.Ε. (συμπεριλαμβανομένου των κλινών των δύο Επενδύσεων που βρίσκονται σήμερα σε στάδιο μελέτης υπαγωγής ΕΣΧΑΣΕ και ανέρχονται σε 569 συνολικά) ο οποίος ανέρχεται σε 1.859 πριν την υλοποίηση της εν λόγω επένδυσης, ο Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας μεταβάλλεται ανάλογα, όπως παρουσιάζεται παρακάτω.**

ΖΩΝΗ ΑΜΕΣΗΣ ΕΠΙΡΡΟΗΣ (ΖΑΕ)		
	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ
ΚΛΙΝΕΣ ΞΕΕ 2019	1.859	2.053
ΚΛΙΝΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ 5* ΞΕΕ 2019	1.568	1.762

Δ.Τ.Λ (πριν την επένδυση) =  $(1.859/1.450)*100 = 128,20$

Δ.Τ.Λ (μετά την επένδυση) =  $(2.053/1450)*100 = 141,59$

Όπως προκύπτει, **ο Δείκτης είναι μεγαλύτερος από αυτόν της Δ.Κ Άνω Μεράς πριν και μετά την επένδυση, ωστόσο παραμένει στην ίδια κατηγορία** «μεγάλη/ σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη» (100-500) , **και μάλιστα στο κατώτερο τμήμα (ΔΤΛ < 200), και απέχει πολύ από την κλίμακα της «υπερβολικής / εντατικής**

<sup>25</sup> Κατά την επίσημη κατάταξη των τιμών του Δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας, σύμφωνα με την διεθνή κλίμακα (Pearce, Atkinson, and Hamilton 1998) : ΔΤΛ > 500: υπερβολική/εντατική τουριστική ανάπτυξη, ΔΤΛ=100-500: μεγάλη/σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη, ΔΤΛ=40-100: κύρια ανάπτυξη σε σχέση με άλλους κλάδους, ΔΤΛ=10-40: σημαντική αλλά όχι κύρια ανάπτυξη, ΔΤΛ= 4-10: μικρή ή πολύ μικρή τουριστική ανάπτυξη.

**τουριστικής ανάπτυξης» (ΔΤΛ > 500) με αποτέλεσμα να θεωρείται αποδεκτή και βιώσιμη για το σύνολο της περιοχής και του νησιού.**

Ακόμη, ο **Δείκτης Ποιότητας Καταλυμάτων της Ζ.Α.Ε.** (κλίνες Ξενοδοχείων 5\*/συνολικές κλίνες) ανέρχεται σε **0,84** (1.568/1.859), μεγαλύτερο από τα αντίστοιχα των άλλων επιπέδων.

Επιπρόσθετα στοιχεία:

- Εκτιμώμενες Διανυκτερεύσεις = πληρότητα X κλίνες X ημέρες λειτουργίας = **23.595**
- Εκτιμώμενες Αφίξεις = διανυκτερεύσεις X (αφίξεις Μυκόνου / διανυκτερεύσεις Μυκόνου) = **7.019**

Επιπλέον, η **επιδιωκόμενη ανάπτυξη θα συνεισφέρει περαιτέρω στο παρεχόμενο τουριστικό προϊόν της νήσου, το οποίο συγκρίνοντας την υψηλότερη τιμή του Δείκτη Τουριστικής Έντασης (Δ.Τ.Ε.) του Δήμου και της Δ.Κ. με εκείνη της ΠΝΑ προκύπτει πως η τουριστική ανάπτυξη στη Μύκονο εξειδικεύεται σε υψηλών προδιαγραφών μονάδες (μονάδες 5\*).**

Από τα παραπάνω, **προκύπτει πως σε κάθε περίπτωση οι τιμές των δεικτών τόσο για τη Ζ.Α.Ε όσο και για τη Δ.Κ. Άνω Μεράς και τον Δήμο, είναι μικρότερες σε σχέση με το επίπεδο του νησιού, επιβεβαιώνοντας πως από πλευράς τουριστικής ανάπτυξης και λειτουργίας η επένδυση δε θα επιβαρύνει σημαντικά τη φέρουσα ικανότητα των εν λόγω χωρικών ενοτήτων.**

Τέλος, αποδεικνύεται πως η **επιβάρυνση της φέρουσας ικανότητας που θα προκληθεί από την Επένδυση σε Περιφερειακό επίπεδο, είναι άκρως αποδεκτή εφόσον οι διαφορές των δεικτών πριν και μετά την υλοποίηση της Επένδυσης σε επίπεδο ΠΝΑ θεωρούνται πολύ μικρές,** παρά το γεγονός πως η Μύκονος είναι από τα πιο ανεπτυγμένα τουριστικά νησιά των Κυκλάδων.

### 6.1.7 Χωρητικότητα γης και δόμησης για την Περιοχή Παρέμβασης

Η δεύτερη ομάδα Δεικτών, που συμπληρώνει τους Δείκτες Τουριστικής Λειτουργίας, αφορούν την **Χωρητικότητα της γης** σε σχέση με την προβλεπόμενη δόμηση και κάλυψη στο ακίνητο στην περιοχή Ελιά, καθώς και την μηχανική αντοχή και καταλληλότητα του εδάφους του ακινήτου και την αισθητική αντοχή του περιβάλλοντος χώρου.

Με βάση τις κατευθύνσεις που προβλέπει η απόφαση 10788/5.3.2004 (Δ' 285) του Υπ. ΠΕΧΩΔΕ, εστιάζουμε στα τρία βασικά κριτήρια για την «Φέρουσα Ικανότητα» που προβλέπει η σχετική νομοθεσία (Χωρητικότητα-Κορεσμός Πόρων, Μηχανική Αντοχή – Καταλληλότητα, και Αισθητική Αντοχή):

#### 6.1.7.1 Χωρητικότητα- Κορεσμός πόρων

Στην ίδια ομάδα δεικτών, εντάσσονται και δείκτες που αφορούν τη χωρητικότητα και τον κορεσμό των πόρων. Σε αυτό το πλαίσιο, με βάση την επιδιωκόμενη πρόταση αναφέρονται τα εξής:

- Έκταση: περίπου 148 στρ. (περίπου 144 στρ. με την εξαίρεση της παραρεμάτιας ζώνης)
- ΜΣΔ = 0,116
- Συνολική Προτεινόμενη Δόμηση: 12.945,77 τ.μ.
- Εκτιμώμενος εξυπηρετούμενος πληθυσμός: **194 άτομα**

#### α. Πυκνότητα:

Οι περιορισμοί πυκνότητας για το ακίνητο, δηλαδή εκείνες των επτά (7) κλινών ανά στρέμμα για ΑΑ κατηγορία του μέγιστου αριθμού κλινών 150 ανά γήπεδο, που καθορίζονται στην παρ. 25, άρθρ, 4 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, καλύπτονται κατά απόλυτο βαθμό από τα προτεινόμενα μεγέθη της Επένδυσης αφού η αναλογία των κλινών προς τη συνολική επιφάνεια του Ακινήτου αντιστοιχεί σε **1,35 κλίνες ανά στρέμμα (brutto πυκνότητα)**. Ακόμη και στην περίπτωση που η εν λόγω αναλογία εφαρμοστεί επί της επιφάνειας από την οποία αντλείται δόμηση (ήτοι το άθροισμα των αγροτικών και του 10% των χορτολιβαδικών εκτάσεων- εξαιρουμένης της επιφάνειας που καταλαμβάνει η παραρεμάτια ζώνη), προκύπτει **netto πυκνότητα 1,73 κλίνες ανά στρέμμα, που είναι σημαντικά μικρότερη από το ανώτατο όριο που ισχύει στη για τα 5\* Ξενοδοχεία, όπως ορίζει η ΖΟΕ, δηλαδή 7 κλίνες /στρέμμα.**

#### β. Βαθμός δόμησης:

Πρόκειται για ιδιαίτερα **χαμηλή δόμηση**, χαμηλού συντελεστή που συμβάλλει στη διαμόρφωση **ήπιας τουριστικής ανάπτυξης** για την περιοχή. Η δόμηση των 12.945,77 τ.μ., είναι σαφώς μικρότερη από την δόμηση που θα προέκυπτε στην περίπτωση που στο σύνολο του Ακινήτου εφαρμοζόταν ΣΔ = 0,2 (ακόμη και στο ευαίσθητο οικοσύστημα της παραλίας), η οποία θα αντιστοιχούσε σε 22.406,99 τ.μ. (σχεδόν η διπλάσια).

**Συνεπώς, η επιδιωκόμενη επένδυση δεν αναμένεται να επηρεάσει σημαντικά τη Φέρουσα Ικανότητα των εξεταζόμενων χωρικών ενοτήτων αναφορικά με τις Κατηγορίες Α και Β Δεικτών, και της Π.Ε., ενώ αντιθέτως δύναται να συμβάλλει σημαντικά στην ενίσχυση ενός ήδη ανεπτυγμένου κλάδου με απόλυτο σεβασμό στο ιδιαίτερο φυσικό περιβάλλον του.**

#### 6.1.7.2 Μηχανική αντοχή - καταλληλότητα εδάφους

Η Μελέτη Γεωλογικής καταλληλότητας, που εκπονείται παράλληλα με την μελέτη ΕΣΧΑΣΕ για την περιοχή Ελιά Άνω Μεράς, έχει διερευνήσει σε βάθος τις γεωμορφολογικές, γεωλογικές, τεκτονικές, υδρογεωλογικές, σεισμολογικές και τεχνικογεωλογικές συνθήκες που επικρατούν στους γεωλογικούς σχηματισμούς που απαντώνται στο ακίνητο και ιδιαίτερα τις ζώνες όπου αποτελούν υπόβαθρο θεμελίωσης για την προβλεπόμενη δόμηση, ώστε να διασφαλιστεί η καταλληλότητα για την ασφαλή θεμελίωση κτηρίων χαμηλού ύψους. Στο σύνολο σχεδόν της περιοχής μελέτης, απαντάται επιφανειακά βραχώδης γεωλογικός σχηματισμός (γρανίτης – γρανοδιορίτης) ο οποίος παρουσιάζει γενικά ευνοϊκά τεχνικογεωλογικά χαρακτηριστικά και καλή τεχνικογεωλογική συμπεριφορά, σε σχέση και με τα προτεινόμενα έργα. Περαιτέρω προτείνονται στο πλαίσιο της μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας προϋποθέσεις και μέτρα για διασφάλιση του δομημένου περιβάλλοντος από αστοχίες και πιθανά καταστροφικά φαινόμενα, αλλά και διακρίνονται περιοχές που εξαιρούνται ως

ακατάλληλες για δόμηση αλλά ταυτόχρονα και ως περιοχές για την προστασία του γεωπεριβάλλοντος. Επιπλέον, έχει διερευνηθεί περαιτέρω το ρέμα που διέρχεται από το κεντρικό τμήμα του ακινήτου και εκβάλλει στο Ανατολικό άκρο της αμμουδιάς ΕΛΙΑ, του οποίου οι οριογραμμές και οι γραμμές πλημμύρας έχουν καθοριστεί με την υπ. αριθ. 7534/22.04.2004 Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου (ΦΕΚ 391/Δ/10.05.2004) και θα εκτιμηθεί η σημασία του και οι συνέπειες στην οριστική χωροθέτηση των περιτυπωμάτων των κτηρίων. Σε κάθε περίπτωση, όλες οι θεσμικές δεσμεύσεις, και οι αποστάσεις ασφαλείας θα ληφθούν υπόψη σε επόμενη φάση στο Σχέδιο Γενικής Διάταξης (ενδεικτικό MASTER PLAN) στην σύνθεση του επενδυτικού σχεδίου.

### 6.1.7.3 Αισθητική αντοχή

Στο πλαίσιο της εκτίμησης της φέρουσας ικανότητας της περιοχής που αποτελεί υποδοχέα της προβλεπόμενης ανάπτυξης εξετάζεται και η παράμετρος της «αισθητικής αντοχής» του περιβάλλοντος. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι με εξαίρεση την συμπαγή «compact» οικιστική δομή του οικισμού στη χώρα της Μυκόνου, με την παραδοσιακή αξιόλογη κυκλαδίτικη αρχιτεκτονική, και παρά τις πολεοδομικές ρυθμίσεις (σχέδιο εντός οικισμών, απαγορευτικές διατάξεις εκτός σχεδίου δόμησης, κ.ά.), πολλές περιοχές της νήσου χαρακτηρίζονται από πολυτεμαχισμό της ιδιοκτησίας, ανορθολογική κατάτμηση της γης και υποχρεωτικές δουλείες που οδηγούν σε αδιέξοδα. Η πολεοδομική αναρχία, συνοδεύεται από διάσπαρτη δόμηση μικρών τουριστικών καταλυμάτων, που ακόμη και όταν τηρούν τυπικά την αρχιτεκτονική μορφολογία των παραδοσιακών κτισμάτων της νήσου, συνιστούν συνήθως «μιμήσεις» και αντιγραφές και δεν συγκροτούν αισθητικά ενιαία σύνολα (ensable) που να προβάλλουν τις αξίες της λαϊκής, νησιώτικης αρχιτεκτονικής των Κυκλάδων.

**Εικόνα 24: Διάσπαρτη Δόμηση εκτός σχεδίου**



Πηγή : <https://younggreece.com/mykonos>

Απεναντίας, η προκρινόμενη ολοκληρωμένη επένδυση, όχι μόνο δεν αναπαράγει την ανωτέρω υποβάθμιση και διάχυση της διάσπαρτης δόμησης, **αλλά αντίθετα αναβαθμίζει τη συνολική αισθητική της περιοχής**, χωρίς να επιβαρύνει το

περιβάλλον, αφού έχει πολύ μικρότερη πυκνότητα. Επιπλέον **το «ήπιον»** της ανάπτυξης, ο τρόπος χωροθέτησης του **ενιαίου συνόλου αλλά και η διάσπαση των όγκων κτηρίων**, με προσανατολισμό προς την θάλασσα, η καθόλου αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος, **βάσει των οποίων θα υλοποιηθεί ο σχεδιασμός σε επόμενο στάδιο**, τεκμηριώνουν πλήρως την διασφάλιση των απαιτήσεων «αισθητικής αντοχής» που θέτει το σχετικό κριτήριο, όσον αφορά στη φέρουσα ικανότητα της περιοχής για την εφαρμογή του συγκεκριμένου επενδυτικού σχεδίου.

#### **Συμπερασματικά :**

**Από την ανωτέρω ανάλυση της βασικών επιλεγμένων δεικτών χωρητικότητας (πυκνότητας οίκησης, βαθμού δόμησης, μηχανικής αντοχής και αισθητικής αντοχής) καθίσταται σαφές ότι η προτεινόμενη επένδυση, σε οργανωμένο υποδοχέα ήπιας ανάπτυξης επιβαρύνει ελάχιστα την Φέρουσα Ικανότητα τόσο της περιοχής παρέμβασης (περιοχή ακινήτου) και της «Ζώνης Άμεσης Επιρροής» όσο και της Νήσου Μυκόνου στο σύνολό της.**

#### **6.1.7.4 Λοιποί Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμησης για την Περιοχή Παρέμβασης**

Οι επιπλέον Δείκτες της Κατηγορίας Β (Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμησης), για την Περιοχή Παρέμβασης στο ακίνητο Ελιά που εξετάζονται στο παρόν Κεφάλαιο είναι οι **Δείκτες:** Τουριστικής Συγκέντρωσης, Τουριστικής Κτιριακής Πυκνότητας, Κτιριακής Πυκνότητας (συνολική δόμηση), Επιβάρυνσης Εδάφους και Χωρητικότητας Ακτών<sup>26</sup>.

##### **6.1.7.4.1 Δείκτες Τουριστικής Συγκέντρωσης, Τουριστικής Κτιριακής Πυκνότητας και Κτιριακής Πυκνότητας (συνολική δόμηση)**

Στον κάτωθι Πίνακα παρουσιάζονται πρόσθετοι Δείκτες της Κατηγορίας Β **πριν και μετά την υλοποίηση της Επένδυσης** στο Ακίνητο, που έχουν υπολογισθεί σε τοπικό και περιφερειακό επίπεδο.

<sup>26</sup> Σημειώνεται πως ο υπολογισμός των Δεικτών Επιβάρυνσης Εδάφους και του Δείκτη Χωρητικότητας Ακτών, καθώς και η σύνταξη των ομώνυμων Κεφαλαίων της παρούσας μελέτης, πραγματοποιήθηκαν στο πλαίσιο της συνυποβληθείσας Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (GREEN2SUSTAIN).

**Πίνακας 44: Δείκτες Τουριστικής Συγκέντρωσης, Τουριστικής Κτιριακής Πυκνότητας και Κτιριακής Πυκνότητας**

ΔΕΙΚΤΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ	ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΕΙΚΤΗ	ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ					
		ΔΚ ΑΝΩ ΜΕΡΑΣ		Δ ΜΥΚΟΝΟΥ		ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	
		ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
<b>ΔΕΙΚΤΕΣ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΔΟΜΗΣΗ</b>							
<b>ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗΣ (Δ.Τ.Σ.) (2)</b>	κλίνες ΞΕΕ/έκταση σε τ.χλμ.	44,93	49,59	126,61	128,44	42,07	42,11
<b>ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ</b>	(κτίρια ξενοδοχείων/συνολικά κτίρια)*100	4,59		8,24		4,89	
<b>ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ (ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΟΜΗΣΗ)</b>	συνολικά κτίρια / έκταση σε τ.χλμ.	60,182		102,815		41,321	

Σύμφωνα με τα παραπάνω, η τιμή του Δείκτη Τουριστικής Συγκέντρωσης (Δ.Τ.Σ.) (κλίνες/ έκταση σε τ/χλμ.) πριν την επένδυση **είναι σαφώς μεγαλύτερη σε επίπεδο νήσου (126,61) από ότι σε επίπεδο Δημοτικής Κοινότητας (44,93), επιβεβαιώνοντας πως η φέρουσα ικανότητα στη χωρική ενότητα που προγραμματίζεται να λάβει χώρα η επένδυση δεν είναι τόσο επιβαρυνμένη σε σχέση με τη Δ.Κ. Μυκονίων** (από την οποία φαίνεται να διαμορφώνονται και οι υψηλές τιμές του δείκτη). **Σημειώνεται πως η επιβάρυνση του Δ.Τ.Σ. στην ΠΝΑ είναι σχεδόν αμελητέα (τιμή του δείκτη ανέρχεται στο 42,11 από 42,07).**

Σε κάθε περίπτωση, **η επιβάρυνση της τουριστικής συγκέντρωσης μετά την επένδυση για την Άνω Μερά είναι αναμενόμενη και κινείται σε ανεκτά πλαίσια** με δεδομένο πως τουριστικά δεν είναι τόσο ανεπτυγμένη σε σχέση με την έκταση που καταλαμβάνει. Το τελευταίο υποδηλώνεται και από τις τιμές των Δεικτών Κτιριακής Πυκνότητας, όπου αναφορικά με την τουριστική παράμετρο (κτίρια ξενοδοχείων) παρατηρούνται αρκετά υψηλότερες (σχεδόν διπλάσιες) τιμές του Δήμου συγκριτικά με την Δ.Κ., η οποία μάλιστα εμφανίζει τιμές πολύ κοντά στις αντίστοιχες περιφερειακές.

#### 6.1.7.4.2 Δείκτης Επιβάρυνσης Εδάφους

Για την εκτίμηση της αλλαγής στις πιέσεις και τις επιπτώσεις στο έδαφος, χρησιμοποιούνται οι δείκτες φέρουσας ικανότητας:

- i. Μίγμα χρήσεων γης (κατά UN HABITAT, 2016) (T1): Ορίζεται ίσο με τον λόγο της έκτασης ανθρωπογενούς περιβάλλοντος (κατηγορία 1 του Corine

Landcover 2018) προς τις εκτάσεις με φυσικό χαρακτήρα (κατηγορίες 3 και 5 του Corine Landcover).

- ii. Κάλυψη εδάφους (κατά UN HABITAT, 2012) (E1): ορίζεται με βάση το λόγο της έκτασης των εδαφών που καλύπτονται από κτίσματα προς τη συνολική έκταση εδαφών στην περιοχή.

Βασιζόμενοι στους Coccossis et al. (2001), και λαμβάνοντας υπ' όψιν τις προσεγγίσεις του UN HABITAT (2012), κατ' αρχήν προσδιορίζουμε τα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος που απαιτούν διαχείριση και διατήρηση. Στην προκειμένη περίπτωση δεν υπάρχουν προστατευόμενες περιοχές ή προστατευόμενα είδη στην περιοχή, ούτε κάποιο άλλο καθεστώς προστασίας, εκτός από την ένταξη του υδατορέματος με κατεύθυνση ροής από Β προς Ν. Έτσι, επιπροσθέτως, επιλέγονται οι ακόλουθοι δείκτες:

- iii. Δασικές εκτάσεις και περιοχές προστασίας φυσικού τοπίου (Φ1): Ορίζεται ως το ποσοστό δασικών εκτάσεων και περιοχών προστασίας φυσικού τοπίου που καταλαμβάνονται (αν υπάρχουν) εντός της εκάστοτε περιοχής αναφοράς.
- iv. Προστασία ρεμάτων (Φ2): Ορίζεται ως η έκταση ζώνης ρεμάτων που καταλαμβάνεται εντός της περιοχής (προσδιορίζεται εδώ με βάση το μήκος του ρέματος και τη ζώνη οριοθέτησης).

Σημειώνεται ότι η εξέταση των δεικτών δεν έχει νόημα σε επίπεδο μικροκλίμακας οικοπέδου, ωστόσο έχει νόημα να ερευνηθεί σε επίπεδο Ζώνης Άμεσης Επιρροής (ΖΑΕ) και Δημοτικής Κοινότητας Άνω Μεράς.

<b>Δείκτης:</b>	<b>Μίγμα χρήσεων γης</b>	<b>Κωδικός: T1</b>
<b>Ορισμός δείκτη:</b>		
Ορίζεται (UN HABITAT, 2016) ίσο με τον λόγο της έκτασης ανθρωπογενούς περιβάλλοντος (κατη-γορία 1 του Corine Landcover 2018) προς τις εκτάσεις με φυσικό χαρακτήρα (κατηγορίες 3 και 5 του Corine Landcover)		
<b>Περιοχή</b>	<b>Τιμή δείκτη: ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ</b>	<b>Τιμή δείκτη: ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ</b>
Δ.Κ.Άνω Μεράς	0,218	0,219
ZAE	1,028	1,026

<b>Δείκτης:</b>	<b>Κάλυψη εδάφους</b>	<b>Κωδικός: E1</b>
<b>Ορισμός δείκτη:</b>		
Ορίζεται (UN HABITAT, 2012) με βάση το λόγο της έκτασης των εδαφών που καλύπτονται από κτίσματα προς τη συνολική έκταση εδαφών στην περιοχή.		

<b>Δείκτης:</b>	<b>Κάλυψη εδάφους</b>	<b>Κωδικός: Ε1</b>
<b>Περιοχή</b>	<b>Τιμή δείκτη: ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ</b>	<b>Τιμή δείκτη: ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ</b>
Δ.Κ.Άνω Μεράς	2,6%	2,7%
ZAE	11,0%	11,2%
<b>Δείκτης:</b>	<b>Δασικές εκτάσεις και περιοχές προστασίας φυσικού τοπίου</b>	<b>Κωδικός: Φ1</b>
<b>Ορισμός δείκτη:</b>		
<b>Ορίζεται ως το ποσοστό δασικών εκτάσεων και περιοχών προστασίας φυσικού τοπίου που καταλαμβάνονται (Cocossis, 2001 &amp; UN Habitat, 2012).</b>		
<b>Περιοχή</b>	<b>Τιμή δείκτη: ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ</b>	<b>Τιμή δείκτη: ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ</b>
Δ.Κ.Άνω Μεράς	1,0%	1,0%
ZAE	19,5%	19,5%

<b>Δείκτης:</b>	<b>Προστασία ρεμάτων</b>	<b>Κωδικός: Φ2</b>
<b>Ορισμός δείκτη:</b>		
<b>Ορίζεται ως η έκταση ζώνης ρεμάτων που καταλαμβάνεται εντός της περιοχής (Cocossis, 2001 &amp; UN Habitat, 2012).</b>		
<b>Περιοχή</b>	<b>Τιμή δείκτη: ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ</b>	<b>Τιμή δείκτη: ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ</b>
Δ.Κ.Άνω Μεράς	*	*
ZAE	0,0%	0,0%

\* Δεν έχει νόημα η εξέταση του δείκτη Φ2 για την Δ.Κ. Άνω Μεράς, καθώς δεν είναι όλα τα ρέματα οριοθετημένα και η οποιαδήποτε καθολική εκτίμηση θα ήταν αυθαίρετη.



#### 6.1.7.4.3 Δείκτης Χωρητικότητας ακτών

Για την εκτίμηση της αλλαγής στις πιέσεις και τις επιπτώσεις στις ακτές αναψυχής, χρησιμοποιούνται οι δείκτες φέρουσας ικανότητας:

- i. Χρήση παραλιών (Pearce, 1987 & Scoullos, 2004) (Y1). Ορίζεται ως η αναμενόμενη πυκνότητα λουομένων με βάση την 'φόρτιση' των παραλιών της περιοχής κατά τη θερινή αιχμή. Ο δείκτης δίνεται σε μονάδες έκτασης ανά λουόμενο ( $m^2/cap$ ).

Σημειώνεται ότι η εξέταση των δεικτών δεν έχει νόημα σε επίπεδο μικροκλίμακας οικοπέδου, ωστόσο έχει νόημα να ερευνηθεί σε επίπεδο Ζώνης Άμεσης Επιρροής (ΖΑΕ) και Δημοτικής Κοινότητας Άνω Μεράς.

Δείκτης:	Χρήση παραλιών	Κωδικός: Π1
<b>Ορισμός δείκτη:</b>		
Ορίζεται ως η αναμενόμενη πυκνότητα λουομένων με βάση την 'φόρτιση' των παραλιών της περιοχής κατά τη θερινή αιχμή ( $m^2/cap$ )		
Περιοχή	Τιμή δείκτη: ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ	Τιμή δείκτη: ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ
Δ.Κ.Άνω Μεράς	13,2	13,2
ZAE	16,1	15,2

#### 6.1.8 Δείκτες επιπτώσεων στις Υποδομές για την περιοχή παρέμβασης Ελιά Άνω Μεράς

Η επιλογή δεικτών βασίστηκε στις προτάσεις των Coccossis & Mexas (2004) και UN HABITAT (2013), αν και πρέπει να τονιστεί ότι δεν υπάρχουν τυπικές ή ενδεικτικές τιμές φέρουσας ικανότητας, δεδομένου μάλιστα ότι οι τεχνικές υποδομές σχεδόν πάντα μπορούν να αναβαθμιστούν ώστε να καλύψουν οποιοσδήποτε επιπλέον ανάγκες. Επιπλέον, η παραγωγή υγρών αποβλήτων είναι ευθέως ανάλογη της κατά κεφαλή κατανάλωσης νερού, οπότε δεν εξετάζεται ξεχωριστά.

Ωστόσο, διακριτά εξετάζεται η παραγωγή στερεών αποβλήτων, ως δείκτης της δυνητικής επιβάρυνσης προς τις περιβαλλοντικές υποδομές.

##### 6.1.8.1 Δείκτης επιβάρυνσης υδατικών πόρων και δικτύων ύδρευσης

Για την εκτίμηση της αλλαγής στις πιέσεις και τις επιπτώσεις στους υδατικούς πόρους, χρησιμοποιούνται οι δείκτες φέρουσας ικανότητας:

- i. Ύδρευση (Υ1). Ορίζεται ως το ποσοστό κατοίκων που μπορούν να εξυπηρετηθούν από το υφιστάμενο δίκτυο
- ii. Ύδρευση (Υ2). Ορίζεται ως η μέση κατά κεφαλήν κατανάλωση στην άμεση περιοχή μελέτης (L/cap/d)
- iii. Απολήψεις επιφανειακού νερού (Υ3). Ορίζεται ως η κατά κεφαλήν απόληψη γλυκού επιφανειακού νερού (L/cap/d)

Σημειώνεται ότι η εξέταση των δεικτών δεν έχει νόημα σε επίπεδο μικροκλίμακας οικοπέδου, ωστόσο έχει νόημα να ερευνηθεί σε επίπεδο Ζώνης Άμεσης Επιρροής (ΖΑΕ) και Δημοτικής Κοινότητας Άνω Μεράς.

<b>Δείκτης:</b>	<b>Ύδρευση</b>	<b>Κωδικός: Υ1</b>
<b>Ορισμός δείκτη:</b> Ορίζεται ως το ποσοστό κατοίκων που μπορούν να εξυπηρετηθούν από το υφιστάμενο δίκτυο (%)		
<b>Περιοχή</b>	<b>Τιμή δείκτη: ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ</b>	<b>Τιμή δείκτη: ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ</b>
Δ.Κ.Άνω Μεράς	100%	100%
ZAE	0%	0%

<b>Δείκτης:</b>	<b>Ύδρευση</b>	<b>Κωδικός: Υ2</b>
<b>Ορισμός δείκτη:</b> Ορίζεται ως η μέση κατά κεφαλήν κατανάλωση στην άμεση περιοχή μελέτης (L/cap/d).		
<b>Περιοχή</b>	<b>Τιμή δείκτη: ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ</b>	<b>Τιμή δείκτη: ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ</b>
Δ.Κ.Άνω Μεράς	371	371
ZAE	450	440

Δείκτης:	Απολήψεις επιφανειακού νερού	Κωδικός: Υ3
<b>Ορισμός δείκτη:</b> Ορίζεται ως η κατά κεφαλήν απόληψη γλυκού επιφανειακού νερού (L/cap/d).		
Περιοχή	Τιμή δείκτη: ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ	Τιμή δείκτη: ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ
Δ.Κ. Άνω Μεράς	115,8	115,2
ZAE	*	*

\* Δεν ορίζεται για τη ΖΑΕ, γιατί δεν γίνεται χρήση επιφανειακού νερού.

#### 6.1.8.2 Δείκτης επιβάρυνσης δικτύων αποχέτευσης

Η Μύκονος διαθέτει περιορισμένο δίκτυο αποχέτευσης το οποίο εν καλύπτει την Ζώνη Άμεσης Επιρροής της επένδυσης, ούτε την Δ.Κ. Άνω Μεράς στο σύνολό της. Κατά συνέπεια, η εξέταση δεικτών σε σχέση με την επιβάρυνση του δικτύου αποχέτευσης στερείται νοήματος.

#### 6.1.8.3 Δείκτης επιβάρυνσης στερεών απορριμμάτων

Για την εκτίμηση της αλλαγής στις πιέσεις στις περιβαλλοντικές υποδομές διαχείρισης στερεών αποβλήτων, χρησιμοποιούνται οι δείκτες φέρουσας ικανότητας:

- i. Παραγωγή Αστικών Στερεών Αποβλήτων (ΑΣΑ) (Δ1). Ορίζεται ως η μέση παραγωγή ΑΣΑ σε kg/cap/d

Σημειώνεται ότι η εξέταση των δεικτών δεν έχει νόημα σε επίπεδο μικροκλίμακας οικοπέδου, ωστόσο έχει νόημα να ερευνηθεί σε επίπεδο Ζώνης Άμεσης Επιρροής (ΖΑΕ) και Δημοτικής Κοινότητας Άνω Μεράς.

Δείκτης:	Παραγωγή ΑΣΑ	Κωδικός: Δ1
<b>Ορισμός δείκτη:</b> Ορίζεται ως η μέση παραγωγή ΑΣΑ σε kg/cap/d.		
Περιοχή	Τιμή δείκτη: ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ	Τιμή δείκτη: ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ

Δείκτης:	Παραγωγή ΑΣΑ	Κωδικός: Δ1
Δ.Κ.Άνω Μεράς	3,44	3,43
ZAE	3,4	3,2

### 6.1.9 Συμπεράσματα

Στην ενότητα αυτή αποτιμήθηκε η Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα της νήσου Μυκόνου και έγινε αποτίμηση των επιπτώσεων που θα έχει η εν λόγω επένδυση στο Ακίνητο στην περιοχή Ελιά και στη «Ζώνη Άμεσης Επιρροής», όσο και στην Δημοτική Κοινότητα Άνω Μεράς και στην Περιφέρεια.

Αρχικά, υιοθετήθηκε η σύγχρονη μεθοδολογία του υπολογισμού δεικτών της ΤΦΙ, όπως καταγράφεται στην διεθνή βιβλιογραφία, στην οποία η συζήτηση για την Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα έχει μετατοπιστεί από το αρχικό ερώτημα «ποια είναι τα όρια» και «πόσοι χωράνε» σε μία περιοχή στο ερώτημα: «ποια αλλαγή από την υπάρχουσα φυσική κατάσταση μιας περιοχής θεωρείται αποδεκτή, δεδομένων των στόχων της βιώσιμης ανάπτυξης μιας περιοχής;». Ειδικότερα μετρήθηκαν οι επιβαρύνσεις του φυσικού περιβάλλοντος αλλά και οι δυνατότητες ανεκτών μεταβολών αυτού, εντός πλαισίου βιώσιμης ανάπτυξης, με αξιοποίηση νέων τεχνολογιών και οικολογικών πρακτικών.

**Κρίνεται σκόπιμο να τονισθεί ότι τα συμπεράσματα αυτής της συστηματικής ανάλυσης ανατρέπουν, με θεμελιωμένα επιχειρήματα, τους γενικόλογους αφορισμούς και ακραίες μη επιστημονικά τεκμηριωμένες απόψεις, περί δήθεν «υπέρβασης της Φέρουσας Ικανότητας» της νήσου Μυκόνου, και περί «κορεσμένης τουριστικής ανάπτυξης».<sup>27</sup> Οι απόψεις αυτές, εσφαλμένα δεν διαφοροποιούν το εκάστοτε τουριστικό προϊόν, που στην περίπτωση μας αφορά ήπια ανάπτυξη με οριακές επιβαρύνσεις στο φυσικό περιβάλλον, η οποία δεν έχει καμία σχέση με τον μαζικό ξενοδοχειακό τουρισμό, αλλά ούτε με το μοντέλο της κατάτμησης της γης και της διάσπαρτης δόμησης.**

**Η αποτίμηση των κατάλληλων Δεικτών Φέρουσας Ικανότητας, σε τρεις διακριτές κατηγορίες (τουριστικής λειτουργίας, χωρητικότητας και δόμησης καθώς και των επιβαρύνσεων του περιβάλλοντος και των δικτύων υποδομής) γίνεται για πρώτη φορά με συστηματικό τρόπο. Για αυτό θεωρούμε ότι συμβάλλει σε κάποιο βαθμό στην κάλυψη του ελλείματος θεσμοθετημένων δεικτών Φέρουσας Ικανότητας, που δικαίως διαπιστώνεται η ύπαρξή του από διάφορους θεσμικούς φορείς, καθώς και από διάφορες περιβαλλοντικές οργανώσεις.**

**Ειδικότερα η αύξηση που μετρήθηκε για τους κυριότερους Δείκτες Τουριστικής Λειτουργίας (ΔΤΛ κλίνες/ πληθυσμό) και Τουριστικής Συγκέντρωσης (ΔΤΣ κλίνες/έκταση), αποδεικνύει ότι η επιβάρυνση στη Φέρουσα Ικανότητα της**

<sup>27</sup> Η διεθνής εμπειρία έχει δείξει, ότι πολλές φορές επικρατούν δογματικές απόψεις, που έχουν ανακόψει, ή καθυστερήσει αδικαιολόγητα, σημαντικές επενδύσεις, ακόμη και σε ήπιες μορφές τουριστικής βιώσιμης ανάπτυξης, που θα επέφεραν αύξηση του τοπικού εισοδήματος και της ευημερίας στις τοπικές κοινωνίες.

Νήσου Μυκόνου είναι απολύτως αποδεκτή, ενώ η νήσος παραμένει στην ίδια κλίμακα.

Αντίστοιχα οι μετρήσεις των Δεικτών χωρητικότητας της γης (πυκνότητας οίκησης 1,35 κλίνες /στρέμμα, ο πολύ χαμηλός βαθμός δόμησης (ΣΔ 0,116), και η μηχανική και αισθητική αντοχή) καθιστούν σαφές, ότι η προτεινόμενη επένδυση επιβαρύνει ελάχιστα την Φέρουσα Ικανότητα, τόσο της περιοχής παρέμβασης (περιοχή ακινήτου) όσο και της Νήσου Μυκόνου συνολικά. Αντίστοιχα ο υπολογισμός του δείκτη «Φέρουσας Ικανότητας των ακτών έδειξε ότι η προσθήκη 194 επιπλέον κλινών δεν επηρεάζει ουσιαστικά την τιμή του δείκτη (αμελητέα επίδραση στη δυσμενέστερη εκτίμηση).

Τέλος, οι μετρήσεις των βασικών δεικτών επιβάρυνσης του περιβάλλοντος και των υποδομών (νερό, λύματα, έδαφος-φυσικό περιβάλλον, απορρίμματα και ακτές κολύμβησης) έδειξαν βελτίωση στους περισσότερους δείκτες που αφορούν την ΖΑΕ και την ΔΚ Άνω Μεράς. Στις περιπτώσεις που οι δείκτες δεν βελτιώνονταν η αλλαγή ήταν μηδενική ή ανεπαίσθητη, στο όριο της ακρίβειας εκτίμησης.

Δείκτες που δεν βελτιώνονται, ωστόσο παρουσιάζουν ιδιαίτερα μικρές αλλαγές:

- Μίγμα χρήσεων γης T1, σε επίπεδο ΔΚ
- Κάλυψη εδάφους E1
- Χρήση παραλιών Π1, σε επίπεδο ΖΑΕ

Δείκτες που μένουν αμετάβλητοι ή βελτιώνονται:

- Μίγμα χρήσεων γης T1, σε επίπεδο ΖΑΕ
- Δασικές εκτάσεις και περιοχές προστασίας φυσικού τοπίου Φ1
- Προστασία ρεμάτων Φ2
- Χρήση παραλιών Π1, σε επίπεδο ΔΚ
- Ύδρευση Υ1
- Ύδρευση Υ2
- Απολήψεις επιφανειακού νερού Υ3
- Παραγωγή ΑΣΑ Δ1

Καταλήγοντας, καθίσταται σαφές από τη σύνθεση των υπολογισμών των επιλεγμένων δεικτών, ότι η προτεινόμενη επένδυση, σε οργανωμένο υποδοχέα ήπιας ανάπτυξης επιλεκτικού τουρισμού, επιβαρύνει ελάχιστα την Φέρουσα Ικανότητα τόσο της περιοχής παρέμβασης (περιοχή ακινήτου) και Ζ.Α.Ε., όσο και της Νήσου Μυκόνου στο σύνολό της και κρίνεται αποδεκτή.

## 6.2 Εναλλακτικά σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης

Στο παρόν Κεφάλαιο παρουσιάζονται **τρία εναλλακτικά σενάρια** – λύσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης του υπό μελέτη Ακινήτου, από τα οποία θα επιλεγεί το βέλτιστο, ώστε να επιτυγχάνονται παράλληλα: η πλήρωση των επενδυτικών αναγκών κατά μέγιστο εφικτό βαθμό, η βιωσιμότητα της Επένδυσης, η εξασφάλιση της «ήπιας» ανάπτυξης και ο σεβασμός στο φυσικό περιβάλλον και παράκτιο οικοσύστημα. Σημειώνεται πως τα Σενάρια αναπτύσσονται στη λογική τουριστικής ανάπτυξης, εφόσον αυτή αποτελεί τον κύριο Επενδυτικό στόχο.

**Η πρώτη εναλλακτική λύση, (Σενάριο 1),** βασίζεται στη θεώρηση ότι η αξιοποίηση του Ακινήτου **πραγματοποιείται με το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς που διέπει το Ακίνητο, ενώ οι υπόλοιπες λύσεις (Σενάρια 2 και 3) αφορούν στην αξιοποίηση του Ακινήτου μέσω του πολεοδομικού εργαλείου του ΕΣΧΑΣΕ κατά τον Ν. 3986/2011, όπως ισχύει, και διαφοροποιούνται κατά αποκλειστικότητα ως προς τον προτεινόμενο συντελεστή δόμησης (σδ).**

Σημειώνεται πως σε κάθε περίπτωση, από την αξιοποίηση του Ακινήτου, όπως έχει ήδη επισημανθεί, εξαιρείται η παραρεμάτια επιφάνεια που καθορίζεται από τις οριογραμμές του ρέματος που διατρέχει το Ακίνητο συνολικής επιφάνειας 3.836,89 τ.μ.. Έτσι, αντικείμενο αξιοποίησης αποτελεί η εναπομένουσα επιφάνεια των 144.822,27 τ.μ..

Τέλος, όλες οι εναλλακτικές λύσεις αναπτύσσονται στη βάση πλήρωσης των επενδυτικών στόχων και του οράματος της επένδυσης που αφορά στην κατασκευή τουριστικού συγκροτήματος που περιλαμβάνει κατά βάση την ανέγερση κύριου ξενοδοχειακού καταλύματος 5\* με ειδική τουριστική υποδομή, και τουριστικών κατοικιών.

### 6.2.1. Σενάριο 1: Ισχύον Πολεοδομικό Καθεστώς – Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου

Η πρώτη εναλλακτική λύση -Σενάριο 1-, αφορά στην αξιοποίηση του Ακινήτου με βάση το υφιστάμενο πολεοδομικό καθεστώς που το διέπει, ήτοι με τους όρους δόμησης κατά Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου (ΦΕΚ 243Δ/08.03.2005 και ΦΕΚ 416Δ/19.04.2005).

Το Ακίνητο διαιρείται σε τρεις διαιρετές και αυτοτελείς ιδιοκτησίες, εκ των οποίων η κάθε μία είναι άρτια και οικοδομήσιμη ως προς το εμβαδόν και τις διαστάσεις (κατά το Τοπογραφικό Διάγραμμα Χ. Γεωργίου/2021), και προήλθε από τη φυσική συνένωση λόγω αγοράς συνεχόμενων εκτάσεων. Συνεπώς αντιμετωπίζεται ως ενιαίο σύνολο (βλ. αναλυτικά την νομική επιχειρηματολογία στην Έκθεση της Καθ. Γ. Σιούτη, που υποβλήθηκε στη φάση της υπαγωγής της Επένδυσης στο καθεστώς των Στρατηγικών Επενδύσεων).

Κατά την παρ. 6, άρθρ. 33, του Ν. 4759/2020 η συνένωση όμορων γηπέδων στις περιοχές εκτός σχεδίου καθίσταται εφικτή εφόσον «α) το νέο γήπεδο που προκύπτει μετά τη συνένωση έχει εμβαδόν τουλάχιστον 4.000 τ.μ. και β) τουλάχιστον ένα από τα γήπεδα που συνενώνονται είναι άρτιο και οικοδομήσιμο με τις διατάξεις που ίσχυαν μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου». Εν προκειμένω, η συνένωση των ιδιοκτησιών είναι επιτρεπτή, καθόσον η μία εκ των τριών έχει πρόσωπο σε ασφαλτοστρωμένη αγροτική οδό, σύμφωνα με το προσκομιζόμενο τοπογραφικό διάγραμμα, και επιπλέον, η προτεινόμενη επένδυση αναπτύσσεται σε τρία άρτια γήπεδα, έχοντας επιφάνεια έκαστο εξ αυτών μεγαλύτερη των 10 στρεμμάτων που θέτει

η ΖΟΕ Μυκόνου για τουριστικές εγκαταστάσεις (παρ.ΙΙβ, άρθρ.3). Κατά τούτο είναι επιτρεπτή, η συνένωσή τους σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 6 του άρθρου 33 του Ν. 4759/2020<sup>28</sup>.

Στην επιφάνεια του Ακινήτου που εμπίπτει στην **περιοχή της ΖΟΕ με στοιχείο (2.1α.1)5** και αντιστοιχεί 85.574,690 τ.μ., επιτρέπονται κατά το άρθρ. 3 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου χρήσεις τουρισμού αναψυχής, μεταξύ των οποίων και τουριστικές εγκαταστάσεις (παρ.ΙΙ), και καθορίζεται μέγιστος σδ = 0,15 (παρ. ΙΙΙβ), ο οποίος εφαρμόζεται επί επιφάνειας 59.472,62 τ.μ. που προκύπτει από το άθροισμα:

- των αγροτικών/άλλης μορφής εκτάσεων που εμπίπτουν στην Περιοχή με στοιχείο (2.1α.1)5, ήτοι 56.572,39 τ.μ. και
- του δέκα τοις εκατό των χορτολιβαδικών εκτάσεων<sup>29</sup> που εμπίπτουν στην Περιοχή με στοιχείο (2.1α.1)5, ήτοι 2.900,23 τ.μ..

Προκύπτει έτσι μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση στο τμήμα του Ακινήτου που εμπίπτει στην περιοχή της Ζ.Ο.Ε. με στοιχείο (2.1α.1)5: = 59.472,62 X 0,15 = **8.920,89 τ.μ..**

Επιπλέον, ο Επενδυτής υποχρεούνται σε απόδοση **εισφοράς σε γη**, η οποία υπολογίζεται κατά τον Ν. 4759/ 2020 (Άρθ. 34, παρ. 3), εφόσον κατά την υλοποίηση της προτεινόμενης επένδυσης προβλέπεται υπέρβαση του ορίου εκμετάλλευσης ΠΟΥ ΑΦΟΡΑ ΣΕ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ μεγαλύτερης των 8.000 τ.μ.. Ωστόσο, η υποχρέωση παραχώρησης τμήματος του γηπέδου (εισφορά σε γη) είναι δυνατόν να μετατραπεί σε υποχρέωση καταβολής προς τον οικείο δήμο έναντι χρηματικού ποσού (Ν. 4759/ 2020, άρθρ. 34, παρ. 3). Για τα 8.920,89 τ.μ. τουριστικής αξιοποίησης η εν λόγω εισφορά υπολογίζεται σε **460,45 τ.μ..**

Επιπλέον, στην επιφάνεια του Ακινήτου που εμπίπτει **στην περιοχή της Ζ.Ο.Ε. με στοιχείο (2.3α.7)15** και αντιστοιχεί σε 59.247,58<sup>30</sup> τ.μ. επιτρέπεται η ανέγερση κατοικίας, η μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια της οποίας δεν δύναται να ξεπεράσει τα **120,00 τ.μ.** (παρ.ΙΙγ, άρθρ.3).

Υπολογίζεται έτσι **η μέγιστη επιτρεπόμενη κατά το Σενάριο 1 δόμηση που αντιστοιχεί σε 9.040,89 τ.μ.** και επιμερίζεται σε:

- 8.920,89 τ.μ. που με βάση τους επενδυτικούς στόχους αφορούν στην ανέγερση τουριστικού συγκροτήματος και χωροθετούνται στην περιοχή της Ζ.Ο.Ε. με στοιχείο (2.1α.1)5
- 120,00 τ.μ. που σε απόλυτη συμβατότητα με την παρ. ΙΙγ, άρθρ. 3 αφορούν στην ανέγερση κατοικιών.

<sup>28</sup> Λαμβάνοντας υπόψη την έκθεση Νομικής Αξιολόγησης που έχει συνταχθεί από τη Δικηγορική Εταιρεία ΦΛΟΓΑΪΤΗΣ-ΣΙΟΥΤΗ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ στη φάση τη Υπαγωγής της Επένδυσης.

<sup>29</sup> Κατ' εφαρμογή της δασικής νομοθεσίας (άρθρ. 45 και 49, Ν. 998/1979, - ΦΕΚ 289Α' / 29.12.1979), επιτρέπονται επεμβάσεις επί αυτών, με την προϋπόθεση ότι η συνολική έκταση των χώρων που καταλαμβάνουν δεν υπερβαίνει το 10% της συνολικής τους έκτασης (βλ. αναλυτικά Κεφ.4.5.2.).

<sup>30</sup> από τα οποία δύναται να αξιοποιηθούν μόλις τα 52.562,32 τ.μ., ήτοι 51.819,51τ.μ. αγροτικών και 742,81 τ.μ. που συνθέτουν το 10% των χορτολιβαδικών εκτάσεων που εμπίπτουν στην περιοχή αυτή).

ΣΕΝΑΡΙΟ 1: ΠΡΟΚΥΠΤΟΥΣΑ ΔΟΜΗΣΗ			
ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΖΟΕ	ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΗ ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)
(2.1α.1)5	59.472,62	0,15	8.920,89
(2.3α.7)15	52.562,32	-	120,00
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>112.034,94</b>	<b>0,15</b>	<b>9.040,89</b>

Επιπλέον, κατά την παρ. 25 των γενικών διατάξεων του άρθρου 4 της ΖΟΕ Μυκόνου, για τις ανεγειρόμενες τουριστικές μονάδες τίθεται ανώτατο όριο κλινών επτά (7) ανά στρέμμα για ΑΑ κατηγορία (και οκτώ (8) ανά στρέμμα για Α κατηγορία) με μέγιστο αριθμό κλινών 150/ γήπεδο. Θεωρείται λοιπόν πως **ο εξυπηρετούμενος πληθυσμός του Σεναρίου 1**, δεν δύναται να ξεπεράσει τα **150 άτομα**, καθόσον το Ακίνητο αντιμετωπίζεται ως ενιαίο σύνολο. Με βάση τον εν λόγω εξυπηρετούμενο πληθυσμό οι προκύπτουσες πληθυσμιακές πυκνότητες αντιστοιχούν σε 1,04 άτομα / στρ. επί της συνολικής έκτασης του Ακινήτου (brutto) και 1,34 άτομα / στρ. επί της αξιοποιήσιμης έκτασης του Ακινήτου (netto).

Η αξιοποίηση του Ακινήτου κατά το Σενάριο 1, αν και απόλυτα συμβατή ως προς τον υπερκείμενο σχεδιασμό που το διέπει σήμερα, χαρακτηρίζεται **από σημαντικές ελλείψεις** που πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά την επιλογή της βέλτιστης λύσης. Ενδεικτικά, αναφέρονται τόσο η αναγκαιότητα εύρεσης αποτελεσματικού τρόπου διαχείρισης του περιβαλλοντικού αποτυπώματος της επένδυσης, καθόσον δεν συνοδεύεται από σχετική στρατηγική περιβαλλοντική μελέτη, όσο και η εξασφάλιση της **οικονομικής βιωσιμότητας** του όποιου επενδυτικού σχεδίου, καθώς με τη χαμηλή δόμηση του Σεναρίου 1, **καθίσταται αμφίβολη**.

Παράλληλα, λαμβάνοντας υπόψη πως από τη θεσμοθέτηση της Ζ.Ο.Ε. (2005) έχει παρέλθει μεγαλύτερο διάστημα από δεκαπέντε έτη, καθίσταται επιτακτική η διερεύνηση εναλλακτικών λύσεων που αξιοποιούν σύγχρονα πολεοδομικά εργαλεία, τα οποία δύναται να τροποποιούν ανεπίκαιρα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια, και ταυτόχρονα να θωρακίζουν θεσμικά τον προτεινόμενο χωρικό προορισμό του οικείου επενδυτικού σχεδίου, εξασφαλίζοντας «ασφάλεια διακαίου» για την επένδυση συνολικά.

### 6.2.2. Σενάριο 2: Ανάπτυξη ΕΣΧΑΣΕ Τουρισμού Αναψυχής – Εντατική ανάπτυξη

Στο ανωτέρω πλαίσιο χρήσης σύγχρονων πολεοδομικών εργαλείων, εξετάζεται το Σενάριο 2, που αφορά στην αξιοποίηση του Ακινήτου μέσω του πολεοδομικού εργαλείου του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων - ΕΣΧΑΣΕ - κατά τις διατάξεις των Ν. 3986/2011 και 4864/2021 όπως ισχύουν, και αναπτύσσεται στη λογική εξάντλησης των επιτρεπόμενων μέσω του οικείου θεσμικού πλαισίου μεγεθών.



Λαμβάνοντας υπόψη τις επενδυτικές επιδιώξεις για την τουριστική ανάπτυξη του Ακινήτου, που συνοψίζονται στη δημιουργία τουριστικού συγκροτήματος υψηλών προδιαγραφών – 5\* με συνοδευτικές τουριστικές εγκαταστάσεις αλλά και στη δημιουργία κατοικιών – βιλών, ο κατάλληλος χωρικός προορισμός είναι ο Τουρισμός – Αναψυχή κατά την παρ. Β1α, άρθρ. 11, Ν. 3986/2011, που συνοδεύεται από τον καθορισμό ειδικών χρήσεων γης που εμπίπτουν στην ομώνυμη κατηγορία.

Συγκεκριμένα, οι προτεινόμενες χρήσεις που καλύπτουν το εγχείρημα, είναι οι κάτωθι (παρ. Β1, άρθρ. 11, Ν. 3986/2011):

- α) Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια)
- β) Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, υδροθεραπευτήρια κ.λπ.)
- γ) τουριστικοί λιμένες, όπως μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών
- δ) Κατοικία
- ε) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών
- η) Αθλητικές εγκαταστάσεις
- θ) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- ι) Θρησκευτικοί χώροι
- ια) Περίθαλψη
- ιγ) Εστίαση
- ιδ) Αναψυκτήρια
- ιε) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
- ιστ) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα)
- ιη) Ελικοδρόμιο
- ιθ) Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου

Ο προτεινόμενος κατά **Σενάριο 2** συντελεστής δόμησης αντιστοιχεί στον μέγιστο επιτρεπόμενο για ΕΣΧΑΣΕ τουρισμού – αναψυχής ήτοι **0,2**, όπως ορίζεται στην παρ. Γ1α, άρθρ.11, Ν. 3986/2011 και **εφαρμόζεται επί του συνόλου της αξιοποιήσιμης έκτασης (112.034,94 τ.μ.)**, η οποία όπως έχει προσδιορισθεί στο Κεφ 4.5.3 ορίζεται από το άθροισμα των αγροτικών/άλλης μορφής και του 10 % των χορτολιβαδικών εκτάσεων.

Έτσι, η συνολική προκύπτουσα κατά το Σενάριο 2 δόμηση αντιστοιχεί σε **22.406,99 τ.μ.** και επιμερίζεται στις δύο Περιοχές Ζ.Ο.Ε. με στοιχεία (2.1α.1)5 και (2.3α.7)15, στις οποίες εμπίπτει το Ακίνητο κατά κάτωθι:

ΣΕΝΑΡΙΟ 2: ΠΡΟΚΥΠΤΟΥΣΑ ΔΟΜΗΣΗ			
ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΖΟΕ	ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΗ ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)
(2.1α.1)5	59.472,62	0,20	11.894,52
(2.3α.7)15	52.562,32		10.512,46
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>112.034,94</b>		<b>22.406,99</b>

Για τον υπολογισμό των χρηστών του συγκροτήματος, λαμβάνοντας υπόψη το μέγεθος και το είδος της επένδυσης που στοχεύει στη δημιουργία ενός υψηλών προδιαγραφών υποδοχέα, χρησιμοποιείται το σταθερότυπο των 65-70 τ.μ. / χρήση.

Προκύπτει κατά αυτόν τον τρόπο πως το συγκρότημα θα εξυπηρετεί περίπου **334 άτομα**, που αντιστοιχούν σε πληθυσμιακή πυκνότητα brutto (δηλαδή επί της συνολικής έκτασης του Ακινήτου) = 2,32 άτομα/ στρ. και σε πληθυσμιακή πυκνότητα netto (δηλαδή επί της αξιοποιήσιμης έκτασης) = 2,98 άτομα/στρ..

Τέλος, και σε αυτήν την περίπτωση, ομοίως με το Σενάριο 1, εφόσον το Ακίνητο προορίζεται για τουριστική χρήση, υπολογίζεται η εισφορά σε γη κατά την παρ.4, άρθρ.34, Ν. 4759/2020, στην οποία υποχρεούνται να προβεί ο φορέας υλοποίησης για αξιοποίηση μεγαλύτερη των 8.000 τ.μ., η οποία αντιστοιχεί σε **8.406,99 τ.μ.**

Το βασικό σημείο του **Σεναρίου 2**, είναι πως αναπτύσσεται στη λογική μιας ολοκληρωμένης χωρικής ανάπτυξης **εντός ενός οργανωμένου υποδοχέα** που αντιστρατεύεται την ανεξέλεγκτη, εκτός σχεδίου δόμηση και την ανορθόδοξη κατάτμηση που πραγματοποιείται σε πολλές περιοχές της Μυκόνου. Τα φαινόμενα αυτά είναι ιδιαίτερα έντονα στο νησί, παρά την ύπαρξη χωροταξικού σχεδιασμού μέσω της Ζ.Ο.Ε. η οποία θεσμοθετήθηκε μεταξύ άλλων στη λογική περιορισμού των παραπάνω φαινομένων (βλ. Κεφ. 4.4).

Ωστόσο, οι όροι και περιορισμοί δόμησης που προβλέπονται κατά Ζ.Ο.Ε., δύνανται να τροποποιούνται με το Προεδρικό Διάταγμα που εγκρίνει τα ΕΣΧΑΣΕ καθόσον «η τροποποίηση καθίσταται αναγκαία για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη και την αποτελεσματική αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων - εν προκειμένω ιδιωτικών-, ιδίως στις περιπτώσεις που οι υφιστάμενες ρυθμίσεις και κατευθύνσεις είναι ασαφείς ή απορρέουν από ανεπίκαιρα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια» (παρ. 4, άρθρ. 12, Ν.3986/2011). Παρά την ανωτέρω δυνατότητα που παρέχεται από την κείμενη περί ΕΣΧΑΣΕ νομοθεσία, τα **προκύπτοντα βάσει του Σεναρίου 2 μεγέθη**, δεν παύουν να εκπροσωπούν μία ιδιαίτερα φιλόδοξη ανάπτυξη που **εξαντλεί τα μέγιστα επιτρεπόμενα σε μία περιοχή ιδιαίτερης περιβαλλοντικής ευαισθησίας**, καθώς πέρα από ευαίσθητο παράκτιο οικοσύστημα πρόκειται και για μία τουριστικά πολύ αναπτυγμένη περιοχή.

### 6.2.3. Σενάριο 3: Ανάπτυξη ΕΣΧΑΣΕ Τουρισμού Αναψυχής – Ήπια ανάπτυξη

Το Σενάριο 3 αποτελεί έναν **συνδυασμό** των δύο προηγούμενων, αφορά δηλαδή αφενός στην αξιοποίηση του Ακινήτου μέσω ΕΣΧΑΣΕ Τουρισμού – Αναψυχής (κατά την παρ. Β1α, άρθρ.11, Ν. 3986/2011), με δημιουργία τουριστικού συγκροτήματος που αποτελείται από ξενοδοχείο υψηλών προδιαγραφών - 5\*, τουριστικές κατοικίες που συνοδευτικές τουριστικές εγκαταστάσεις, και αφετέρου υιοθετεί ηπιότερους όρων δόμησης, προσαρμοσμένους κατά μεγάλο βαθμό στους οριζόμενους της Ζ.Ο.Ε..

Με το Σενάριο αυτό, προτείνονται μεν οριακές αποκλίσεις<sup>31</sup> από τη Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, στο βαθμό ωστόσο που αυτές είναι λελογισμένες και πολεοδομικά ορθολογικές, εξασφαλίζοντας την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και της αισθητικής της περιοχής, μην ανατρέποντας τον χωρικό προορισμό και τον σχεδιασμό της. Επίσης, σε κάθε περίπτωση εξασφαλίζεται η επιδιωκόμενη ολοκληρωμένη ήπια ανάπτυξη του Ακινήτου.

Ο χωρικός προορισμός του Ακινήτου όπως έχει ορισθεί από τη Ζ.Ο.Ε., διατηρείται, καθόσον **ο καθορισμός ειδικών χρήσεων πραγματοποιείται κατά απόλυτη αντιστοιχία των χρήσεων που καθορίζονται στη Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου** (ΦΕΚ 243Δ/08-03-2005 και ΦΕΚ 416Δ/19.04.2005) **κατά Περιοχή.**

Ειδικότερα, στο βόρειο τμήμα του Ακινήτου (περιοχή (2.1α.1)5), θα χωροθετηθεί το κύριο ξενοδοχειακό κατάλυμα και οι τουριστικές εγκαταστάσεις (παρ. ΑΙΙ, άρθρ. 3), ενώ στο νότιο τμήμα (περιοχή (2.3α.7)15), θα χωροθετηθούν κατοικίες (παρ. Ι ΙΙ (β), άρθρ. 3), οι οποίες προβλέπονται από τις ειδικές χρήσεις της παρ. Β1δ άρθρ. 11 του Ν. 3986/2011, για το γενικό χωρικό προορισμό του ΕΣΧΑΣΕ που είναι ο Τουρισμός – Αναψυχής.

Συγκεκριμένα, για το σύνολο του Ακινήτου επιλέγονται οι κάτωθι χρήσεις:

- α) Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια)
- β) Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, υδροθεραπευτήρια κ.λπ.)
- γ) τουριστικοί λιμένες, όπως μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών
- δ) Κατοικία
- ε) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών
- η) Αθλητικές εγκαταστάσεις
- θ) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- ι) Θρησκευτικοί χώροι
- ια) Περίθαλψη
- ιγ) Εστίαση

<sup>31</sup> Οι προτεινόμενες αποκλίσεις του Σεναρίου 3 από τη Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, τεκμηριώνονται επαρκώς στη συνυποβαλλόμενη Έκθεση «Επιτρεπόμενες Επεμβάσεις και Αποκλίσεις» που εκπονήθηκε από τη Δικηγορική Εταιρεία ΦΛΟΓΑΪΤΗΣ-ΣΙΟΥΤΗ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ, η οποία επισυνάπτεται στο Παράρτημα ΙV.

- ιδ) Αναψυκτήρια
- ιε) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
- ιστ) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα)
- ιη) Ελικοδρόμιο
- ιθ) Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου

Επιπλέον, στο Σενάριο 3, δεν προτείνεται ενιαίος συντελεστής δόμησης για το σύνολο του Ακινήτου. Αντιθέτως, καθορίζεται συντελεστής δόμησης κατά Περιοχή Ζ.Ο.Ε., διατηρώντας τη φιλοσοφία της ήπιας βιώσιμης ανάπτυξης στην οποία θεσμοθετήθηκε και επιτυγχάνοντας ακόμη μεγαλύτερο βαθμό συμβατότητας με αυτή.

Συγκεκριμένα:

- Για το τμήμα του **Ακινήτου που εμπίπτει στη Ζ.Ο.Ε. με στοιχείο (2.1α.1) 5**, ήτοι η περιοχή στην οποία επιτρέπονται χρήσεις τουρισμού – αναψυχής, **ο προτεινόμενος συντελεστής δόμησης αντιστοιχεί σε 0,2** (κατά τα προβλεπόμενα της παρ. Γ1 (α), άρθρ. 11, Ν. 3986/2011). Η επιλογή αυτή στηρίζεται στο πλαίσιο εξασφάλισης της βιωσιμότητας της Επένδυσης, η αξιοποίηση της οποίας, εφόσον έχει υπαχθεί στις Στρατηγικές Επενδύσεις συνιστά λόγο έντονου δημοσίου συμφέροντος. Έτσι, **η προτεινόμενη δόμηση στην Περιοχή αυτή ανέρχεται σε 11.894,52 τ.μ.**, δηλαδή περίπου στο 92% της συνολικής δόμησης.
- Στο τμήμα **του Ακινήτου που εμπίπτει στην Περιοχή με στοιχείο (2.1α.7) 15**, κατά αντιστοιχία των παρ. I III (α) και I III (γ), άρθρ. 3 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου στις οποίες ορίζεται ως κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας τα 6 στρ., καθώς και μέγιστη συνολική επιφάνεια των κτιρίων (πλην γεωργικών αποθηκών) τα 120,00 τ.μ. αντίστοιχα, **προτείνεται η διατήρηση του προκύπτοντος συντελεστή δόμησης που ανέρχεται σε 0,02**. Έτσι, **η προτεινόμενη δόμηση στην Περιοχή αυτή αντιστοιχεί σε μόλις 1.051,25 τ.μ.**, ήτοι περίπου στο 8% της συνολικής, συνιστώντας μία πολύ ήπια ανάπτυξη στην παραλιακή ζώνη που αφορά την κατασκευή τουριστικών κατοικιών. Σημειωτέων, η δόμηση αυτή θα είναι απόλυτα ενταγμένη στο τοπίο και τις μορφολογικές κλίσεις του ακινήτου στην περιοχή της Ελιάς, προσαρμοσμένη στην ιδιαίτερη αρχιτεκτονική της Μυκόνου.

Ομοίως με τα προηγούμενα Σενάρια, η επιφάνεια στην οποία εφαρμόζεται ο συντελεστής δόμησης στο Ακίνητο ισούται με το **άθροισμα των αγροτικών/άλλης μορφής (108.391,90 τ.μ.) και του δέκα τοις εκατό (10%) των χορτολιβαδικών εκτάσεων που εμπίπτουν σε αυτό (3.643,04 τ.μ.), και αντιστοιχεί σε 112.034,94 τ.μ..**

Έτσι, με βάση τους προτεινόμενους συντελεστές δόμησης του Σεναρίου 3, **η συνολική δόμηση που προκύπτει ανέρχεται σε 12.945,77 τ.μ.** και επιμερίζεται στις δύο περιοχές της ΖΟΕ που εμπίπτουν στο Ακίνητο, με βασικό κριτήριο τη διαφύλαξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της παραλίας, και επιμερίζεται όπως φαίνεται στον κάτωθι Πίνακα.

<b>ΣΕΝΑΡΙΟ 3: ΠΡΟΚΥΠΤΟΥΣΑ ΔΟΜΗΣΗ</b>			
<b>ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΖΟΕ</b>	<b>ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΗ ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)</b>	<b>ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ</b>	<b>ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)</b>
(2.1α.1)5	59.472,62	0,20	11.894,52
(2.3α.7)15	52.562,32	0,02	1.051,25
<b>ΣΥΝΟΛΟ / ΜΣΔ</b>	<b>112.034,94</b>	<b>0,116</b>	<b>12.945,77</b>

Προκύπτει κατά αυτόν τον τρόπο ένας ιδιαίτερα χαμηλός **μέσος συντελεστής δόμησης (ΜΣΔ)** στο σύνολο της αξιοποιήσιμης έκτασης που αντιστοιχεί σε μόλις **0,116**.

Με βάση το σταθερότυπο των 65-70 τ.μ./χρήστη που θεωρείται επαρκές για το είδος και το μέγεθος την Επένδυσης, η οποία στοχεύει στην δημιουργία ενός υψηλών προδιαγραφών υποδοχέα, προκύπτει πως ο εξυηηρετούμενος πληθυσμός του Σεναρίου 3, και κατά συνέπεια και η αντίστοιχη δυναμικότητα του συγκροτήματος αντιστοιχεί σε περίπου **194 άτομα /κλίνες**. Πρόκειται για ένα ορθολογικό μέγεθος, καθόσον η Μύκονος αποτελεί ένα τουριστικά πολύ αναπτυγμένο νησί, στο οποίο κατά τον προγραμματισμό των εξυηηρετούμενων μεγεθών της επένδυσης πρέπει να ληφθούν σοβαρά υπόψη θέματα φέρουσας ικανότητας και αισθητικής αντοχής (βλ. Κεφ. 6).

Σε αυτό το πλαίσιο, επισημαίνεται πως **ο περιορισμός των επτά (7) κλινών ανά στρέμμα για ΑΑ κατηγορία (και των οκτώ (8) κλινών ανά στρέμμα για Α κατηγορία)**, καθώς και μέγιστο αριθμό κλινών 150 ανά γήπεδο, που καθορίζονται στην παρ. 25, άρθρ. 4 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, **καλύπτονται κατά απόλυτο βαθμό από τα προτεινόμενα μεγέθη του Σεναρίου 3**. Ειδικότερα, ως προς τον πρώτο περιορισμό, η αναλογία των κλινών προς τη συνολική επιφάνεια του Ακινήτου αντιστοιχεί σε **1,35 κλίνες ανά στρέμμα**. Ακόμη και στην περίπτωση που η εν λόγω αναλογία εφαρμοστεί επί της επιφάνειας από την οποία αντλείται δόμηση (ήτοι το άθροισμα των αγροτικών/άλλης μορφής και του 10% των χορτολιβαδικών εκτάσεων, εξαιρουμένης της παραρεμάτιας επιφάνειας), προκύπτουν **1,73 κλίνες ανά στρέμμα**.

Τέλος, αναφέρεται η υποχρέωση του Επενδυτή για **απόδοση εισφοράς σε γη**, η οποία υπολογίζεται κατά τον Ν. 4759/ 2020 (άρθρ. 34, παρ. 3), εφόσον κατά την υλοποίηση της προτεινόμενης επένδυσης προβλέπεται υπέρβαση του ορίου εκμετάλλευσης μεγαλύτερης των 8.000 τ.μ.. Ωστόσο, η υποχρέωση παραχώρησης τμήματος του γηπέδου (εισφορά σε γη) είναι δυνατόν να μετατραπεί σε υποχρέωση καταβολής προς τον οικείο δήμο έναντι χρηματικού ποσού (Ν. 4759/ 2020, άρθρ. 34, παρ. 3), επιλογή που θα οριστικοποιηθεί μετά την έκδοση του ΠΔ έγκρισης ΕΣΧΑΣΕ και κατά την επόμενη φάση χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου (σχετ. τα άρθρ. 13 του ν.3986/ 2011). Με βάση την προκύπτουσα δόμηση, του Σεναρίου 3 η εν λόγω εισφορά αντιστοιχεί σε **2.472,89 τ.μ..**

Με βάση τα ανωτέρω, κατά το Σενάριο 3, προκύπτουν μεγέθη, τα οποία, αφενός να **εξασφαλίζουν την οικονομική βιωσιμότητας της επένδυσης ενισχύοντας την τοπική αλλά και εγχώρια οικονομία, και αφετέρου δεν επιβαρύνουν την ευαίσθητη περιοχή της παραλίας, καθόσον οι προτεινόμενες σε αυτή ρυθμίσεις ως προς τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης, είναι συμβατές με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 3 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου.**

### 6.3. Συγκριτική Αξιολόγηση Εναλλακτικών Σεναρίων

Στο παρόν Κεφάλαιο παρουσιάζεται η συγκριτική αξιολόγηση των τριών εναλλακτικών σεναρίων ανάπτυξης του ακινήτου, βάσει ποσοτικών και ποιοτικών παραμέτρων. Η πρώτη περίπτωση αφορά στην αξιολόγηση των μεγεθών των βασικών στοιχείων δόμησης, και περιορισμών δόμησης που υπολογίσθηκαν ανά Σενάριο, ενώ η δεύτερη στην αξιολόγηση των επιπτώσεών τους ως προς συγκεκριμένες χωρικές, περιβαλλοντικές και κοινωνικο-οικονομικές παραμέτρους που επιλέχθηκαν. Τα συμπεράσματα που προκύπτουν, αποτελούν τη βασική εισροή για την επιλογή της βέλτιστης λύσης, εκείνης δηλαδή που εξασφαλίζει τη βέλτιστη σχέση μεταξύ χωρικών, περιβαλλοντικών και κοινωνικο-οικονομικών παραγόντων και φυσικά της βιωσιμότητας του επενδυτικού σχεδίου.

Τα μεγέθη των στοιχείων δόμησης δίνουν μια ικανοποιητική εικόνα για τα βασικά χαρακτηριστικά κάθε σεναρίου. Ταυτόχρονα, τα ποσοτικά αυτά μεγέθη συνδέονται με τις επιπτώσεις στους διαφορετικούς τομείς που αξιολογούνται στη συνέχεια.

Στο πλαίσιο σύγκρισης των μεγεθών, είναι σαφές ότι τα χαμηλότερα μεγέθη προκύπτουν από το Σενάριο 1 που αναπτύσσεται στη λογική του ισχύοντος πολεοδομικού καθεστώτος (όροι δόμησης βάσει Ζ.Ο.Ε.). Τα Σενάρια 2 και 3, παρά το γεγονός ότι έχουν ως αποτέλεσμα μεγαλύτερα πολεοδομικά μεγέθη, προσφέρουν ασφάλεια δικαίου στο εγχείρημα, και μάλιστα δύνανται να τροποποιούν ανεπίκαιρα πολεοδομικά σχέδια, στο βαθμό που οι αποκλίσεις είναι λελογισμένες και πολεοδομικά ορθολογικές και ταυτόχρονα δεν αντιτίθενται στον χωρικό προορισμό που ορίζεται από τη Ζ.Ο.Ε. για την εκάστοτε περιοχή (για Σενάριο 3, βλ. τεκμηρίωση από συνυποβαλλόμενη Έκθεση «*Επιτρεπόμενες Επεμβάσεις και Αποκλίσεις*» που εκπονήθηκε από τη Δικηγορική Εταιρεία ΦΛΟΓΑΪΤΗΣ-ΣΙΟΥΤΗ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ, όπως επισυνάπτεται στο Παράρτημα IV της παρούσης). Επιπλέον, το Σενάριο 1 πέραν του ότι στερείται οργανωμένης χωρικής ανάπτυξης, είναι αμφίβολο ως προς την οικονομική βιωσιμότητα της Επένδυσης κυρίως λόγω της χαμηλής δόμησης που προκύπτει.

Επιπροσθέτως, τα μεγέθη δόμησης/κάλυψης και χωρητικότητας του Σεναρίου 2, που αναπτύσσεται στη λογική εξάντλησης των επιτρεπτών κατά ΕΣΧΑΣΕ μεγεθών, είναι εμφανώς αυξημένα συγκριτικά με το Σενάριο 3 με το οποίο εξασφαλίζεται το «ήπιον» της ανάπτυξης. Ειδικότερα, όλα τα μεγέθη όπως υπολογίζονται και παρουσιάζονται στον κατωτέρω πίνακα είναι κατά 42% περίπου αυξημένα στην περίπτωση εφαρμογής του Σεναρίου 2 σε σχέση με το Σενάριο 3.

Πίνακας 45: Συγκεντρωτικά μεγέθη των εναλλακτικών σεναρίων

ΣΕΝΑΡΙΑ	ΠΕΡΙΟΧΗ ΖΟΕ	Τύπος Ανάπτυξης	Σ.Δ.	Μέγιστη Επιτρ. Δόμηση (τ.μ.)	Μέγιστη Επιτρεπόμενη Κάλυψη (τ.μ.)	Εισφορά σε γη (τ.μ.)	Πληθυσμός	Πυκνότητα (κλ/στρ)	
<b>1. Ισχύον Πολεοδομικό Καθεστώς (ΖΟΕ Μυκόνου)</b>	(2.1α.1)5	Τουριστικό Κατάλυμα	0,15	8.920,89	8%	460,45	150	brutto=	1,04
	(2.3α.7)15	Κατοικία	-	120	-	-		netto=	1,34
<b>2. ΕΣΧΑΣΕ "Τουρισμός-Αναψυχή" με ΣΔ=0,20</b>	(2.1α.1)5	Χρήση Τουρισμός-Αναψυχή (παρ. Β1α, άρθρ.11, Ν. 3986/2011	0,2	22.406,99	20%	8.406,99	334	brutto=	2,32
	(2.3α.7)15							netto=	2,98
<b>3. ΕΣΧΑΣΕ "Τουρισμός-Αναψυχή" με ΜΣΔ=0,116</b>	(2.1α.1)5	Χρήση Τουρισμός-Αναψυχή (παρ. Β1α, άρθρ.11, Ν. 3986/2011	0,2	11.894,52	20%	2.472,89	194	brutto=	1,35
	(2.3α.7)15		0,02	1.051,25	2%	-		netto=	1,73

Η ποιοτική αξιολόγηση των Σεναρίων βασίστηκε στην ανάλυση και συγκριτική αξιολόγηση των ποιοτικών χαρακτηριστικών των τριών εναλλακτικών σεναρίων.

Τα βασικά σημεία τους συνοψίζονται ως εξής:

Βασικά σημεία Σεναρίου 1:

- Αμφίβολη οικονομική βιωσιμότητα του επενδυτικού σχεδίου λόγω μεταξύ άλλων απουσίας τεκμηριωμένης μελέτης επενδυτικού σχεδίου, αλλά και μειωμένης δόμησης.
- Δεν αξιοποιούνται νέα εργαλεία της σύγχρονης πολεοδομικής νομοθεσίας.
- Έλλειψη περιβαλλοντικής αξιολόγησης εκ των προτέρων εφόσον δεν απαιτείται η εκπόνηση ΜΠΕ/ Μελέτη Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης, και άρα είναι δυσκολότερα αντιμετωπίσιμες και διαχειρίσιμες οι τυχόν επιπτώσεις της Επένδυσης στο περιβάλλον.
- Δεν είναι υποχρεωτική η διερεύνηση των μεγεθών τουριστικής φέρουσας ικανότητας - ΤΦΙ. Η διερεύνηση των μεγεθών ΤΦΙ στη συγκεκριμένη περίπτωση κρίνεται επιτακτική, καθόσον πρόκειται για ένα ευαίσθητο παραλιακό οικοσύστημα. Στην περίπτωση του Σεναρίου 1, παρόλο που η ζώνη της παραλίας παραμένει αδόμητη – με εξαίρεση τα 120 τ.μ. που αφορούν σε κατοικία, η

υπόλοιπη επένδυση μπορεί ωστόσο να επιβαρύνει το παράκτιο οικοσύστημα και την αντοχή της φέρουσας ικανότητάς του παρά το ότι δε βρίσκεται σε άμεση επαφή με αυτό.

- Χρονοβόρα διαδικασία έγκρισης και λειτουργίας τουριστικών εγκαταστάσεων που συνοδεύεται από γραφειοκρατικές διαδικασίες.

#### Βασικά σημεία Σεναρίων 2 και 3 (κοινά):

- Αξιοποίηση σύγχρονων πολεοδομικών εργαλείων που συνεπάγονται τη θεσμική θωράκιση του προτεινόμενου χωρικού προορισμού του οικείου επενδυτικού σχεδίου με Π.Δ και δημιουργία «ασφάλειας δικαίου».
- Χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων με οργανωμένο τρόπο, καθώς πρόκειται για οργανωμένο υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων.
- Τεκμηρίωση, μέσω της ΣΜΠΕ, της εγκυρότητας του επενδυτικού σχεδίου ως προς τις επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον και τους μηχανισμούς αντιμετώπισής τους.
- Περιορισμός εμπλεκόμενων φορέων στην όλη εγκριτική διαδικασία και παράκαμψη γραφειοκρατικών καθυστερήσεων.
- Αναβάθμιση τουριστικού προϊόντος και βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του νησιού κυρίως στον τομέα του τουρισμού (δημιουργία θέσεων εργασίας, αναβάθμιση τουριστικών υποδομών του νησιού, διαφοροποίηση παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος).
- Υπαγωγή του έργου στο καθεστώς των Στρατηγικών Επενδύσεων και τεκμηρίωση του δημοσίου συμφέροντος της Επένδυσης.

#### Βασικά επιπλέον σημεία Σεναρίου 2:

- Εντατική Ανάπτυξη με εξάντληση των προτεινόμενων βάσει Ν. 3986/2011 μεγεθών σε ένα κορεσμένο τουριστικά νησί.
- Μεγιστοποίηση της οικονομικής αποδοτικότητας της επένδυσης.

#### Βασικά επιπλέον σημεία του Σεναρίου 3:

- Ήπια τουριστική ανάπτυξη με χαμηλό μέσο συντελεστής δόμησης (0,116) και κατ' εξαίρεση κατανομή της δόμησης στις δύο περιοχές της ΖΟΕ για λόγους χωροταξικής ισορροπίας, σεβόμενοι απολύτως τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και την διαφύλαξη της αξιολογής παραλίας.
- Ελάχιστη επιβάρυνση της τουριστικής φέρουσας ικανότητας που προκύπτει αναλυτικά μετά από διερεύνηση δεικτών (Βλ. Κεφ 6).
- Εξασφάλιση συμβατότητας με τη Ζ.Ο.Ε. σε μεγάλο βαθμό (ως προς τις προτεινόμενες κατά περιοχή χρήσεις και μικρή υπέρβαση του συντελεστή δόμησης στην περιοχή Τουρισμού – Αναψυχής στο πλαίσιο εξασφάλισης της βιωσιμότητας της επένδυσης, η οποία είναι στρατηγικής σημασίας).
- Ολοκληρωμένη και ορθολογική χωρική οργάνωση κατά προτεινόμενη χρήση που αναπτύσσεται με απόλυτο σεβασμό στο περιβάλλον της περιοχής.

Τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των τριών σεναρίων αξιολογήθηκαν ως προς 10 επιλεγμένα κριτήρια τα οποία επιτρέπουν μια πολυδιάστατη σύγκριση και δίνουν μια πιο



εμπεριστατωμένη εικόνα για τον τύπο της ανάπτυξης της κάθε περίπτωσης και συνακόλουθα τις επιπτώσεις τους.

**Πίνακας 46: Ποιοτική αξιολόγηση εναλλακτικών Σεναρίων**

Παράμετροι Αξιολόγησης	Σενάριο 1: Ισχύον Πολεοδομικό Καθεστώς	Σενάριο 2: ΕΣΧΑΣΕ Τ- Α με ΣΔ = 0,20	Σενάριο 3: ΕΣΧΑΣΕ Τ- Α ΜΣΔ = 0,116
Χωρική Οργάνωση	-	++	++
Δόμηση	+	--	0
Συμβατότητα με Υπερκείμενο Σχεδιασμό	++	-	0
Αναπτυξιακή δυναμική	0	++	+
Φυσικό Περιβάλλον	0	-	+
Τοπίο	-	0	+
Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα	++	-	+
Επενδυτικό Περιβάλλον	0	++	+
Εγκριτικές Διαδικασίες - Εμπλεκόμενοι φορείς	-	++	++
Εφαρμοσιμότητα	+	0	+

\* (0: ουδέτερες ή μηδενικές επιπτώσεις, --: αρνητικές επιπτώσεις, -: μερικώς ή περιορισμένες αρνητικές επιπτώσεις, +: μερικώς ή περιορισμένες θετικές επιπτώσεις, ++: θετικές επιπτώσεις)

Από την ποσοτική και ποιοτική αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων, προκύπτει ότι:

- Το Σενάριο 1 αξιολογείται ως ακατάλληλη επιλογή τόσο από αναπτυξιακής άποψης, όσο και από άποψη μη ολοκληρωμένης οργάνωσης του χώρου.
- Το Σενάριο 2 εκτιμάται ως μη επιθυμητή επιλογή. Αν και τόσο οι επιπτώσεις του σε κοινωνικό και οικονομικό επίπεδο, όσο και σε θέματα χωρικής οργάνωσης και διαδικαστικών απαιτήσεων αξιολογούνται με θετικό τρόπο, παρουσιάζει σημαντική υστέρηση σε σχέση με τη συμβατότητα με τον υπερκείμενο σχεδιασμό. Παρόλο που ικανοποιεί τους αναπτυξιακούς και επενδυτικούς στόχους, τα μεγέθη δόμησης συνδέονται με αρνητικές επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον και το τοπίο, κάτι που αποτελεί αποτρεπτικό παράγοντα και στοιχείο που αντιβαίνει στη φιλοσοφία του επενδυτικού σχεδίου.

- Το Σενάριο 3 εκτιμάται **ως η πλέον κατάλληλη λύση** με σημαντικά θετικές επιπτώσεις, ικανοποιώντας συνδυαστικά και πολυεπίπεδα θεσμικούς, πολεοδομικούς-χωροταξικούς, περιβαλλοντικούς, κοινωνικο-οικονομικούς και επενδυτικούς στόχους.

#### 6.4.Επιλογή και Ανάλυση Βέλτιστης Λύσης

Από τα διαφορετικά εναλλακτικά σενάρια ανάπτυξης που εξετάστηκαν για το συγκεκριμένο ακίνητο **επιλέχθηκε το Σενάριο 3** με τη χρήση του εργαλείου του **ΕΣΧΑΣΕ «Τουρισμού- Αναψυχής» με ΜΣΔ: 0,116** για τη χωροθέτηση τουριστικού συγκροτήματος με ξενοδοχείο υψηλών προδιαγραφών και κατοικιών. Πρόκειται για τη βέλτιστη επιλογή που εξυπηρετεί την επίτευξη των επενδυτικών στόχων, η οποία παράλληλα τεκμηριώνεται και από πολεοδομικά, περιβαλλοντικά και κοινωνικο-οικονομικά κριτήρια. Το προκρινόμενο σενάριο επιτρέπει ουσιαστικά τη χωροθέτηση ενός βιώσιμου – πολεοδομικά, περιβαλλοντικά και επενδυτικά – οργανωμένου τουριστικού υποδοχέα υψηλής ποιότητας που θα ανταποκρίνεται (i) στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου και της ευρύτερης περιοχής και (ii) στις απαιτήσεις του ανταγωνιστικού επενδυτικού περιβάλλοντος.

**Το Σενάριο 3 κρίνεται το καταλληλότερο, καθώς παρουσιάζει σε πολύ σημαντικό βαθμό συμβατότητα με τα καθοριζόμενα κατά Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου. Συγκεκριμένα, στο τμήμα του Ακινήτου που εμπίπτει στην περιοχή με στοιχείο (2.1α.1)5, διατηρείται η χρήση γης του τουρισμού – αναψυχής, και στο τμήμα του ακινήτου που εμπίπτει στην περιοχή της Ζ.Ο.Ε. με στοιχείο (2.3α.7)15 διατηρείται η χρήση της κατοικίας που καθορίζεται εξίσου από τη Ζ.Ο.Ε.. Επιπλέον, με το Σενάριο 3 προτείνεται ένας ιδιαίτερα ήπιος μέσος συντελεστής δόμησης ~ 0,116 και μάλιστα στο τμήμα του Ακινήτου που εμπίπτει στη Ζ.Ο.Ε. με στοιχείο (2.3α.7)15 και αποτελεί περιοχή διαφύλαξης παραλίας, προτείνεται πολύ χαμηλή δόμηση (μόλις 1.051,25 τ.μ.). Παράλληλα το σύνολο των χορτολιβαδικών εκτάσεων παραμένει αδόμητο και προστατεύεται (επιτρεπτές επεμβάσεις γίνονται σε επιφάνεια 3.643,04 τ.μ. που συντελεί το δέκα τοις εκατό (10%) του συνόλου τους, ο χωρικός προσδιορισμός της οποίας έχει προκύψει κατόπιν εμπειριστατωμένης σχετικής Μελέτης Καταγραφής και Αξιολόγησης υπάρχουσας βλάστησης και φυσικού περιβάλλοντος στις θέσεις επιτρεπτών επεμβάσεων.**

Τέλος, βασικό πλεονέκτημα του προκρινόμενου σεναρίου έναντι της ανάπτυξης με τους υφιστάμενους πολεοδομικούς όρους, είναι η θεσμική θωράκιση του χωρικού προσδιορισμού με Π.Δ/γμα και συνεπώς η δημιουργία ασφάλειας δικαίου έναντι αμφισβητήσεων καθώς και η επιτάχυνση διαδικασιών έγκρισης χωροθέτησης του στρατηγικού επενδυτικού σχεδίου.

Στα Κεφάλαια που ακολουθούν, τα προτεινόμενα κατά το Σενάριο 3 που αποτελεί και τη βέλτιστη λύση (βλ. Κεφ 6.3), αναλύονται και εξειδικεύονται με τον καθορισμό Ζωνών, χρήσεων γης και όρων δόμησης, ενώ τεκμηριώνεται ο χωρικός προσδιορισμός του Ακινήτου αλλά και συγκεκριμένες χωροθετικές επιλογές, όπως οι θέσεις στις οποίες θα πραγματοποιηθούν οι επιτρεπτές επεμβάσεις επί χορτολιβαδικών εκτάσεων.

### 6.4.1. Προτεινόμενες Ζώνες του ΕΣΧΑΣΕ

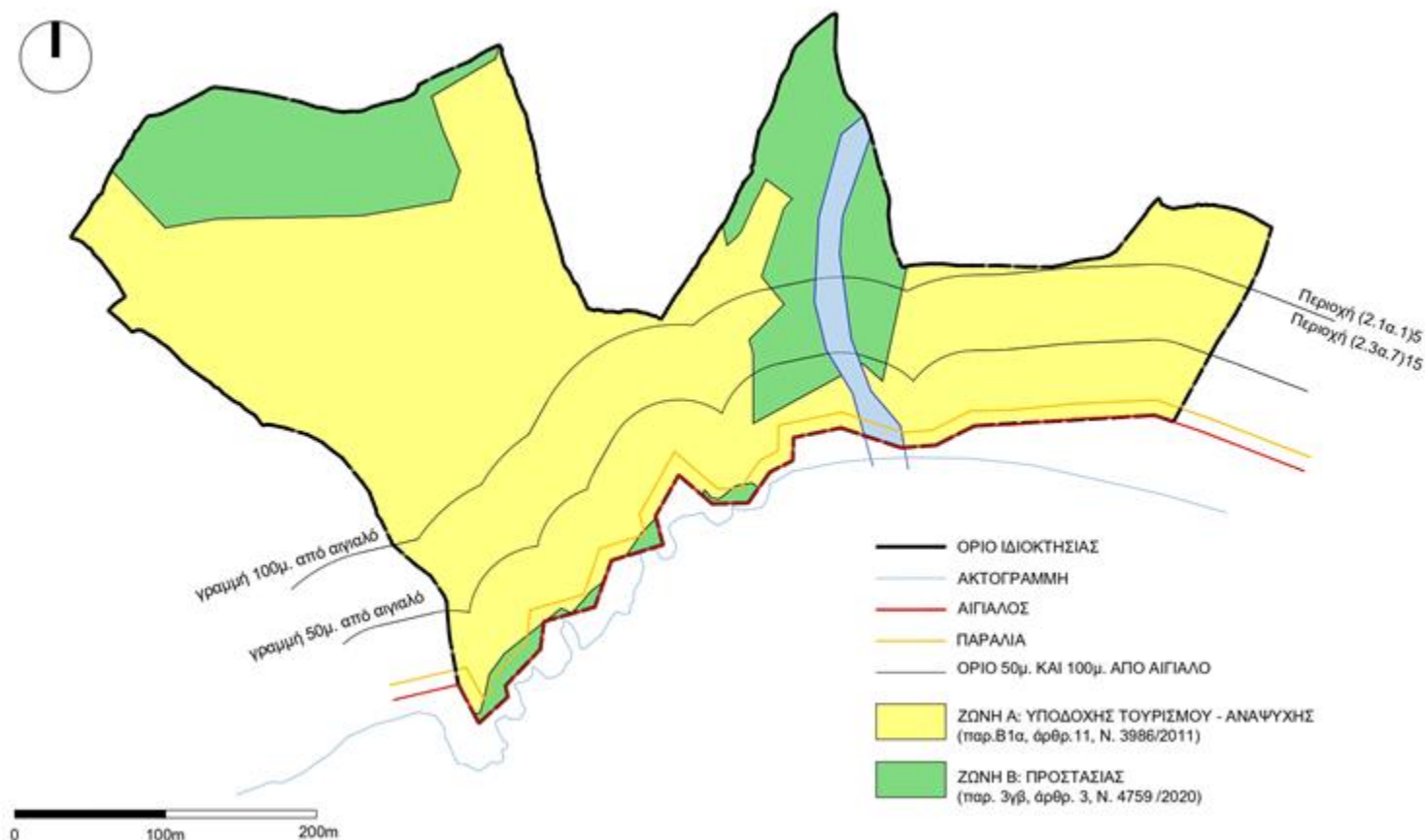
Η πρόταση Χωρικού Προορισμού του ακινήτου της «ΚΟΡΤΙΑ Ξ.Τ.Ο.Ε Α.Ε.» συνολικής έκτασης 144.822,27<sup>32</sup> τ.μ. βασίζεται στο εκτιμηθέν ως «βέλτιστο» **Σενάριο 3: ΕΣΧΑΣΕ Τουρισμού - Αναψυχής, με ΜΣΔ = 0,116**, κατ' εφαρμογή της παρ. Β1 άρθρ.11, του Ν.3986/2011 όπως ισχύει, περιλαμβάνοντας δύο Ζώνες:

(I) **τη Ζώνη Α: «Υποδοχής Τουρισμού - Αναψυχής»** συνολικής έκτασης **112.034,94 τ.μ.** που αποτελεί υποδοχέα ήπιας τουριστικής ανάπτυξης.

(II) **τη Ζώνη Β: «Προστασίας»**, εντός της οποίας ισχύουν οι διατάξεις του άρθρ.10, παρ.3.γβ του Ν.4759/2020 ΦΕΚ245Α'/09-12-2020 συνολικής έκτασης **32.787,33 τ.μ.**

Οι εν λόγω Ζώνες Α και Β παρουσιάζονται στον ακόλουθο Χάρτη.

#### Χάρτης 3: Ζώνη Α «Υποδοχής Τουρισμού – Αναψυχής» και Ζώνη Β «Προστασίας»



Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

<sup>32</sup> η συνολική έκταση του Ακινήτου συμπεριλαμβανομένης της παραρεμάτιας επιφάνειας που ορίζεται από τις οριογραμμές του ρέματος που το διατρέχει – η οποία έχει εξαιρεθεί από την Πρόταση - αντιστοιχεί σε 148.659,16 τ.μ..

Η **Ζώνη Α «Υποδοχής Τουρισμού – Αναψυχής»**, συνολικής επιφάνειας **112.034,94 τ.μ.** ισούται με την αξιοποιήσιμη έκταση του ακινήτου, όπως αυτή ορίσθηκε στο Κεφ. 4.5.3.. Συγκροτείται από δύο υποζώνες που διαφοροποιούνται ως προς τις προτεινόμενες λειτουργίες του συγκροτήματος, και τους όρους δόμησης που καθορίζονται σε κάθε μία από αυτές.

Συγκεκριμένα, πρόκειται για:

**Υποζώνη Α1: «Ανάπτυξης Τουριστικού Συγκροτήματος».** Η συνολική της επιφάνεια ανέρχεται σε **59.472,62 τ.μ.**, και ορίζεται από το τμήμα της Ζώνης Α που εμπίπτει στην Περιοχή της Ζ.Ο.Ε. με στοιχείο (2.1α.1)5, ήτοι τα αγροτικά/άλλης μορφής τμήματα της Περιοχής της Ζ.Ο.Ε. με το στοιχείο αυτό, και τα χορτολιβαδικά τμήματα Ι και ΙΙ, όπως αυτά προσδιορίζονται κατωτέρω. Το νότιο όριο της καθορίζεται από τη νοητή παράλληλο που διαχωρίζει και τις δύο περιοχές της Ζ.Ο.Ε. (100μ. από τον αιγιαλό).

Κατ' αντιστοιχία των χρήσεων που καθορίζονται στην παρ. ΑΙΙ, άρθρ. 3 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου για την Περιοχή με στοιχείο (2.1α.1)5, **στην Υποζώνη Α1 θα χωροθετηθεί το κύριο ξενοδοχειακό κατάλυμα και οι τουριστικές εγκαταστάσεις** της Επένδυσης, **συνολικής δόμησης 11.894,52 τ.μ.**

**Έτσι ο προτεινόμενος συντελεστής δόμησης για την Υποζώνη Α1 «Ανάπτυξης Τουριστικού Συγκροτήματος», αντιστοιχεί σε 0,2** (κατά τα προβλεπόμενα της παρ. Γ1 (α), άρθρ. 11, Ν. 3986/2011), προκειμένου μεταξύ άλλων να εξασφαλισθεί η βιωσιμότητα της Επένδυσης, η αξιοποίηση της οποίας, εφόσον έχει ενταχθεί με την υπ' αριθμ. 80/15.09.2022 απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε. στο καθεστώς των Στρατηγικών Επενδύσεων, συμβάλλει σημαντικά στην τοπική και εθνική οικονομία.

**Υποζώνη Α2: «Ανάπτυξης Κατοικιών».** Η συνολική της επιφάνεια ανέρχεται σε **52.562,32 τ.μ.**, και ορίζεται από το τμήμα της Ζώνης Α που εμπίπτει στην Περιοχή της Ζ.Ο.Ε. με στοιχείο (2.3α.7)15, ήτοι τα αγροτικά/άλλης μορφής τμήματα της Περιοχής της Ζ.Ο.Ε. με το στοιχείο αυτό, και τα χορτολιβαδικά τμήματα ΙΙΙ και ΙV και V, όπως αυτά προσδιορίζονται κατωτέρω. Το βόριο όριο της καθορίζεται από τη νοητή παράλληλο που διαχωρίζει και τις δύο περιοχές της Ζ.Ο.Ε. (100μ. από τον αιγιαλό).

Κατά αντιστοιχία των παρ. Ι ΙΙΙ (α) και Ι ΙΙΙ (γ), άρθρ. 3 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου στις οποίες ορίζονται κατώτατο όριο κατάμησης και αρτιότητας τα 6 στρ., καθώς και μέγιστη συνολική επιφάνεια των κτιρίων (πλην γεωργικών αποθηκών) τα 120,00 τ.μ. αντίστοιχα, **προτείνεται η διατήρηση του προκύπτοντος συντελεστή δόμησης που ανέρχεται σε 0,02.**

**Έτσι, η προτεινόμενη δόμηση στην Υποζώνη Α2 «Ανάπτυξης Κατοικιών» αντιστοιχεί 1.051,25 τ.μ., εκ των οποίων:**

**851,25 τ.μ.** αφορούν **στην κατασκευή των τουριστικών κατοικιών** που θα ενταχθούν στην Επένδυση και χωροθετούνται στη ζώνη μεταξύ 50 - 100μ. από τη γραμμή του αιγιαλού, κατ' εφαρμογή της παρ. 4, άρθρ. 4 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, κατά την οποία καθορίζεται η άνωθεν ελάχιστη απόσταση, λόγω της μεγαλύτερης των 10μ. υψομετρικής διαφοράς των γηπέδων της προτεινόμενης επένδυσης από τη στάθμη της θάλασσας.

**200,00 τ.μ.** αφορούν στην κατασκευή συνοδευτικών τουριστικών εγκαταστάσεων, και χωροθετούνται στην περιοχή μεταξύ 10-50μ. από τη γραμμή αιγιαλού, κατ' εφαρμογή της παρ. 4 του άρθρου 5 του Ν. 4179/2013. Σύμφωνα με την προαναφερθείσα διάταξη, εφόσον το Ακίνητο στο οποίο θα αναπτυχθεί ο

προτεινόμενος οργανωμένος υποδοχέας τουριστικών δραστηριοτήτων (ΕΣΧΑΣΕ) διαθέτει συνολικό πρόσωπο στην παραλία μεγαλύτερο των 100 μ., επιτρέπεται σε απόσταση δέκα (10) τουλάχιστον μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού, και επί τμημάτων με συνολικό μήκος μέχρι το 20% του συνολικού επί παραλίας προσώπου, η εγκατάσταση χώρων εστίασης και αναψυχής, αποδυτηρίων, συγκροτημάτων υγιεινής, εγκαταστάσεων αθλοπαιδιών και παιδικών χαρών, μέγιστου ύψους 3,5 μέτρων.

Στον κάτωθι Πίνακα παρουσιάζεται ο επιμερισμός της προτεινόμενης δόμησης της Ζώνης Α «Υποδοχής Τουρισμού – Αναψυχής».

**Πίνακας 47: Επιμερισμός δόμησης στη Ζώνη Α**

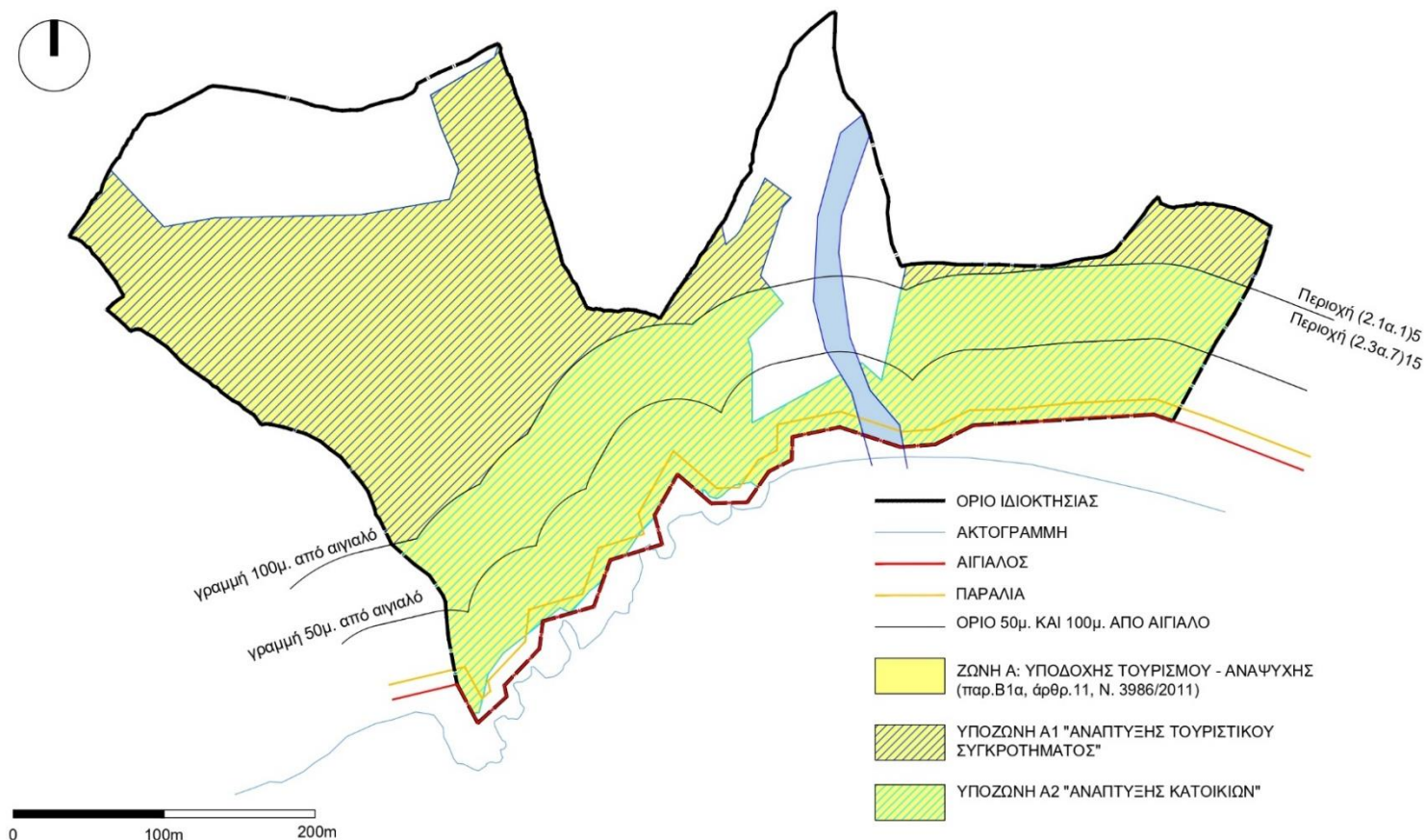
Λειτουργίες Ζώνης Α «Υποδοχής Τουρισμού – Αναψυχής»		Επιφάνεια επί της οποίας εφαρμόζεται ο ΣΔ <sup>33</sup> (τ.μ.)	Προτεινόμενη Δόμηση (τ.μ.)
<b>Υποζώνη Α1</b> «Ανάπτυξης Τουριστικού Συγκροτήματος»	<b>Περιοχή 100μ. + από τον αιγιαλό</b>  Κύριο Ξενοδοχειακό κατάλυμα	59.472,62	11.894,52
<b>Υποζώνη Α2</b> «Ανάπτυξης Κατοικιών»	<b>Περιοχή 50 - 100μ. από τον αιγιαλό</b>  Κατοικίες	52.562,32	851,25
	<b>Περιοχή 10-50μ. από τον αιγιαλό</b>  Συνοδευτικές Τουριστικές Εγκαταστάσεις <sup>34</sup>		200,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ ΜΕ ΜΣΔ = 0,116</b>			<b>12.945,77</b>

<sup>33</sup> Ισούται με το άθροισμα των αγροτικών και του 10% της επιφάνειας των χορτολιβαδικών εκτάσεων που εμπίπτουν στην εκάστοτε Περιοχή. Σε κάθε περίπτωση έχει εξαιρεθεί η παραρēmια ζώνη συνολικής επιφάνειας 3.836,89 τ.μ.

<sup>34</sup> Οποιαδήποτε τοποθέτηση συνοδευτικών τουριστικών εγκαταστάσεων σε απόσταση 10 μ. από τη γραμμή του αιγιαλού, (κατά την παρ. 4, άρθρ. 5 του Ν. 4179/2013), συνεπάγεται τον συνυπολογισμό της στη συνολική δόμηση της Υποζώνης Α2.

Οι ειδικές χρήσεις γης που ορίζονται στην Ζώνη Α, αντλούνται από την παρ. Γ1, άρθρ. 11, Ν. 3986/2011 για ακίνητα στα οποία καθορίζεται ο χωρικός προορισμός τουρισμού – αναψυχής, και αναλύονται στο επόμενο Κεφάλαιο.

#### Χάρτης 4: Υποζώνες Α1 «Ανάπτυξης Τουριστικού Συγκροτήματος» και Α2 «Ανάπτυξης Κατοικιών»



Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

#### 6.4.2. Προσδιορισμός εκτάσεων επέμβασης σε χορτολιβαδικές εκτάσεις

Εφαρμόζοντας τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας όπως αυτή αναλύθηκε εκτενώς στο Κεφάλαιο 4.5.2, προκύπτει, ότι στην Ζώνη Α, συνολικής επιφάνειας ~ 112 στρ. δύνανται να συμπεριληφθούν πέρα από τις αγροτικές/άλλης μορφής εκτάσεις του ακινήτου και τμήματα χορτολιβαδικών εκτάσεων επί των οποίων είναι επιτρεπτές οι επεμβάσεις για τουριστική ανάπτυξη, με την προϋπόθεση πως η επιφάνεια των τμημάτων αυτών δεν ξεπερνά το δέκα τοις εκατό (10%) της συνολικής χορτολιβαδικής έκτασης του Ακινήτου (άρθρ. 45, 49, Ν.998/ 1979).

Τα αναλυτικά μεγέθη, καθώς και ο χωρικός εντοπισμός των εκτάσεων αυτών παρουσιάζονται παρακάτω.

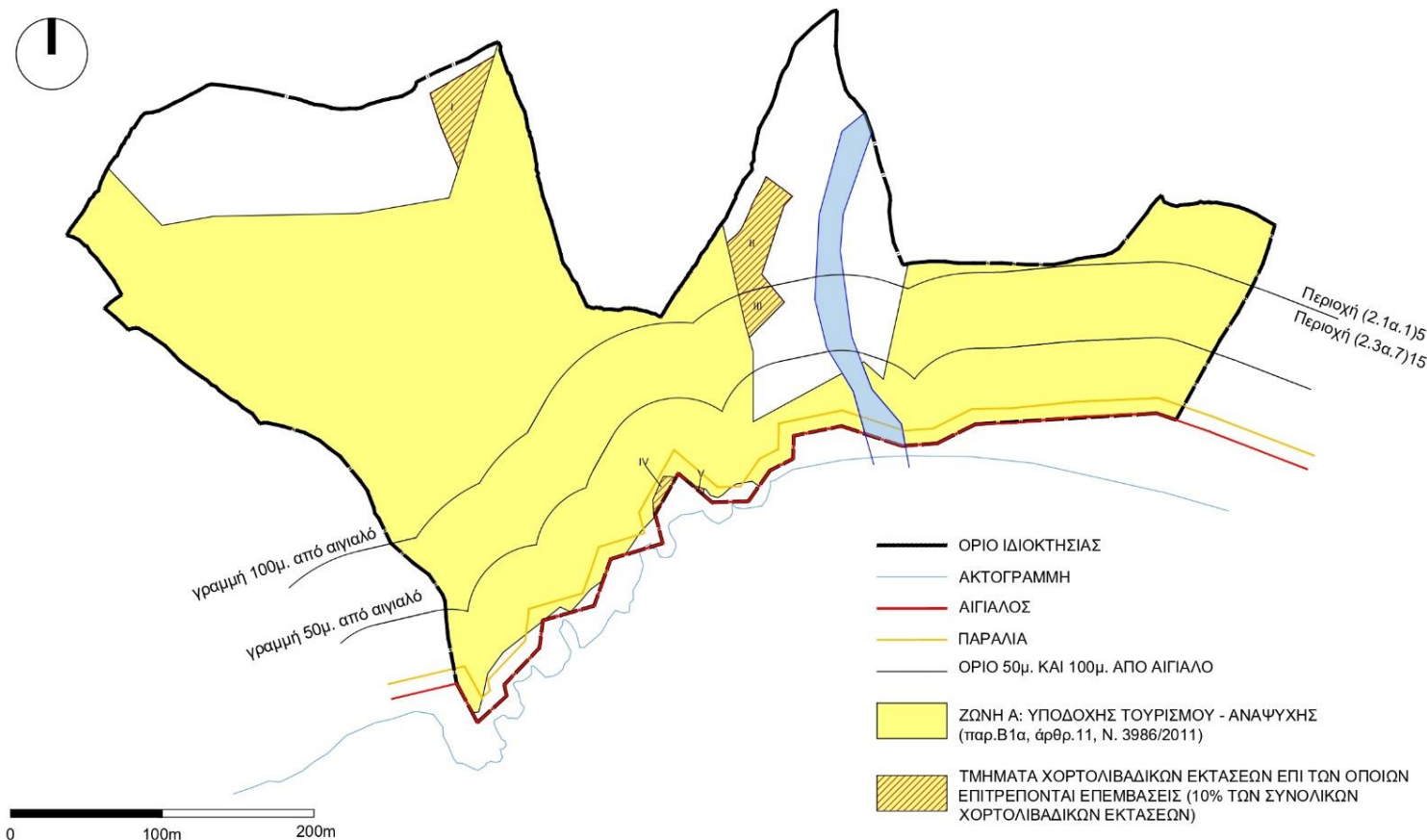
**Πίνακας 49: Χορτολιβαδικά τμήματα επί των οποίων είναι επιτρεπτές οι επεμβάσεις**

Στοιχεία Περιοχών Ζ.Ο.Ε.	Στοιχείο χορτολιβαδικού τμήματος	Επιφάνεια χορτολιβαδικού τμήματος (τ.μ.)	Συνολική Επιφάνεια χορτολιβαδικών τμημάτων επί της οποίας επιτρέπονται οι επεμβάσεις (τ.μ.)
(2.1α.1)5	I	1.311,54	3.643,04
	II	1.590,27	
(2.3α.7)15	III	559,67	
	IV	160,36	
	V	21,20	

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Το εν λόγω ποσοστό των 3.643,04 τ.μ. αξιοποιείται κατά τους όρους του άρθρ. 45 του Ν. 998/ 1979, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 36 του Ν. 4280/ 2014, καθώς και σε εφαρμογή του άρθρ. 49 του Ν. 998/1979 (όπως ισχύει), έπειτα από έγκριση, και **κατόπιν καταβολής ανταλλάγματος χρήσης και υποχρεωτικής αναδάσωσης ή δάσωσης έκτασης ίδιου εμβαδού με εκείνης στην οποία εγκρίθηκε η εκχέρσωση για την πραγματοποίηση της επέμβασης.**

### Χάρτης 5: 10% επί των συνολικών χορτολιβαδικών εκτάσεων που εντάσσονται στη Ζώνη Α «Υποδοχής Τουρισμού – Αναψυχής»



Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Στο σημείο αυτό αξίζει να αναφερθεί ότι τα μορφομετρικά χαρακτηριστικά των εν λόγω χορτολιβαδικών εκτάσεων που περιλαμβάνονται στη συνολική αξιοποιήσιμη έκταση, ήτοι στη Ζώνη Α, λήφθηκαν σοβαρά υπόψη κατά την επιλογή της βέλτιστης λύσης. Όπως προκύπτει από τη «Μελέτη Καταγραφής και Αξιολόγησης υπάρχουσας βλάστησης και φυσικού περιβάλλοντος στις θέσεις επιτρεπτών επεμβάσεων» που εκπονήθηκε από τον Δασολόγο Περιβαλλοντολόγο Αθανάσιο Β. Σταμπουλίδη, τα είδη που φύονται στις θέσεις των επεμβάσεων, είναι κοινά τυπικά είδη της Μεσογειακής βλάστησης. Τα είδη αυτά δεν είναι ενδημικά, τοπικά ενδημικά, σπάνια, απειλούμενα ή προστατευόμενα. Όλα τα είδη είναι προσαρμοσμένα στις κλιματεδαφικές συνθήκες που επικρατούν στην περιοχή μελέτης και θα συνεχίσουν να αναπτύσσονται και μετά την περάτωση του έργου στην περιοχή.

Η ένταξη των χορτολιβαδικών (I, II, III, IV και V) εκτάσεων στην αξιοποιήσιμη έκταση (Ζώνη Α), βασίστηκε στα συμπεράσματα της Αξιολόγησης στο πλαίσιο της προαναφερθείσας «Μελέτης Καταγραφής και Αξιολόγησης υπάρχουσας βλάστησης και φυσικού περιβάλλοντος στις θέσεις επιτρεπτών επεμβάσεων». Ειδικότερα, **οι ανωτέρω εκτάσεις επιλέχθηκαν με χωροταξικά κριτήρια για την ορθολογική οργάνωση**



της αξιοποιήσιμης έκτασης (όπως η εξασφάλιση της συνεκτικότητας της δόμησης κατά μη διακοπτόμενους θύλακες ανάπτυξης, και η εξασφάλιση θέας από τις εγκαταστάσεις της Επένδυσης), και λαμβάνοντας υπόψη τα συμπεράσματα **από την αξιολόγηση της ανωτέρω ειδικής μελέτης επεμβάσεων. Βασικό συμπέρασμα που προέκυψε είναι ότι η χλωριδική τους αξία δεν αναμένεται να υποβαθμιστεί από τις επεμβάσεις.**

## 6.5 Διατύπωση βασικών αρχών και επιλογών της προτεινόμενης λύσης

Στόχος του ΕΣΧΑΣΕ αποτελεί η δημιουργία ενός συγκροτήματος ήπιας ανάπτυξης με συμβατές και συμπληρωματικές χρήσεις και αλληλοτροφοδοτούμενες λειτουργίες. Το συγκρότημα αυτό αναμένεται να λειτουργήσει ως σύνολο ήπιας τουριστικής ανάπτυξης που αντιστρατεύεται την ανεξέλεγκτη κατάτμηση γης και άναρχη/διάσπαρτη ανοικοδόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές σε ένα κυκλαδίτικο νησί, γεγονός που προσδίδει ιδιαίτερη σημασία και ενδιαφέρον στο εγχείρημα.

Η πολεοδομική σύνθεση του ΕΣΧΑΣΕ στηρίζεται στην οργάνωση των προτεινόμενων χρήσεων με τρόπο που να εξασφαλίζεται το «ήπιον» της ανάπτυξης και με απόλυτο σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον και στις τοπικές ιδιαιτερότητες της περιοχής. Για την επίτευξη του ανωτέρω στόχου, **υιοθετήθηκαν τέσσερις (4) βασικές αρχές σχεδιασμού** κατά την εκπόνηση του ΕΣΧΑΣΕ, με το οποίο -μετά την έγκρισή του με την έκδοση ΠΔ - θα εξασφαλίζει τη θεσμική θωράκιση για την υλοποίηση της οικείας «Στρατηγικής Επένδυσης».

### 6.5.1 Αρχή 1. Ορθολογική Χωρική Οργάνωση της συνολικής έκτασης με απόλυτο σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον

Οι δύο προτεινόμενες Ζώνες Α & Β χωροθετούνται με τέτοιο τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται τόσο η οργανική σύνδεση μεταξύ τους και με το φυσικό περιβάλλον όσο και η συμβατότητα με το πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής. Ειδικότερα, το προτεινόμενο επενδυτικό σχέδιο προωθεί τον συνδυασμό της ολοκληρωμένης τουριστικής ανάπτυξης που εξασφαλίζει την ένταξη των λειτουργιών του τουριστικού συγκροτήματος (ξενοδοχείο υψηλών προδιαγραφών και κατοικίες) στοχεύοντας στην ήπια ανάπτυξη με απόλυτο σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον. **Σημειωτέον, βασική επιδίωξη στον σχεδιασμό των Περιοχών αποτέλεσε η προστασία ενός τμήματος (Περιοχή Β προστασίας) που αποτελεί περίπου το 23 % της συνολικής έκτασης αυτού με βάση το θεσμικό πλαίσιο (Ν. 4759/2020, άρθρ. 10, παρ. 3γβ.).**

Τα ανωτέρω εξασφαλίζονται εφόσον:

- λαμβάνονται υπόψη τα καθοριζόμενα στη Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου που σχετίζονται με το χαρακτήρα των δύο Περιοχών (τουρισμός – αναψυχή και ειδικές διατάξεις παραλίας με επιτρεπτή την χρήση κατοικίας), στην Ζώνη Α (Υποδοχέας Τουρισμού – Αναψυχής) προκειμένου να εξασφαλισθεί η ορθολογική χωρική οργάνωση των προτεινόμενων χρήσεων (ξενοδοχείο 5 αστέρων και κατοικίες), λήφθηκαν υπόψη στο σχεδιασμό των δύο Υπο-Ζωνών Υποδοχής αφενός τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του Ακινήτου και αφετέρου οι θεσμικές δεσμεύσεις που το συνοδεύουν. Συγκεκριμένα, **ελήφθησαν υπόψη τα καθοριζόμενα στη Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, που σχετίζονται με το χαρακτήρα των δύο**

**Περιοχών (τουρισμός – αναψυχή και ειδικές διατάξεις παραλίας με επιτρεπτή την χρήση κατοικίας).**

- εξετάσθηκε με καινοτόμο μέθοδο η **επιβάρυνση της επένδυσης στη Φέρουσα Ικανότητα (Φ.Ι.) της νήσου Μυκόνου**, λαμβάνοντας υπόψη επιλεγμένους δείκτες που εντάσσονται σε **τρεις κατηγορίες ζητημάτων α) την τουριστική ανάπτυξη και λειτουργία, β) την χωρητικότητα γης και και την δόμηση σε σχέση με το περιβάλλον γ) την επιβάρυνση στις υποδομές (βλέπε Κεφάλαια 6.1.6, 6.1.7, 6.1.8)**
- προτείνεται **ιδιαίτερα χαμηλός συντελεστής δόμησης, ήτοι μέσος συντελεστής δόμησης 0,116 για το σύνολο της αξιοποιούμενης έκτασης της οποίας ο χωρικός προορισμός είναι ο Τουρισμός – Αναψυχή**. Σημειωτέον με δεδομένο ότι συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος που επιφέρουν οι Στρατηγικές Επενδύσεις, θεωρητικά μπορούσε να γίνει αίτηση για ΣΔ μέχρι 0,2, για το σύνολο του ακινήτου ως προκύπτει από την σχετική νομοθεσία του ΕΣΧΑΣΕ.
- **Η δόμηση αυτή επιμερίζεται στις δύο Περιοχές του ακινήτου της ΖΟΕ**, με βασικό κριτήριο την διαφύλαξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της παραλίας. Δηλαδή:
- για την **Περιοχή του ακινήτου που εντάσσεται στην Ζ.Ο.Ε. με στοιχείο (2.1α.1) 5**, ήτοι η περιοχή στην οποία επιτρέπονται χρήσεις τουρισμού – αναψυχής, **η συνολική δόμηση ανέρχεται σε 11.894,52 τ.μ., δηλ. στο 92% της συνολικής δόμησης, ενώ,**
- **για την Περιοχή του ακινήτου που εντάσσεται στην ΖΟΕ με στοιχείο (2.1α.7) 15**, κατά αντιστοιχία των παρ. I III (α) και I III (γ), άρθρ. 3 της Ζ.Ο.Ε., **προτείνεται η δόμηση μόλις 1.051,25 τ.μ., δηλ. 8% της συνολικής δόμησης που συνιστά μία πολύ ήπια ανάπτυξη στην παραλιακή ζώνη και αφορούν στην κατασκευή τουριστικών κατοικιών (ζώνη 50-100 μ.) και συνοδευτικών τουριστικών εγκαταστάσεων (ζώνη 10-50 μ.).**
- τηρούνται οι προβλεπόμενες από τη δασική νομοθεσία διατάξεις (άρθρ. 45 και 49, Ν. 998/1979), προκειμένου να διασφαλισθεί ο χαρακτήρας των χορτολιβαδικών εκτάσεων, στο πλαίσιο των **επιτρεπτών επεμβάσεων επί αυτών (10%).**
- προστατεύονται και αναδεικνύονται οι γρανιτικές βραχώδεις μάζες και οι ξερολιθιές εντός του ακινήτου, όπως επιβάλουν και οι γενικές διατάξεις ΖΟΕ Μυκόνου
- ενισχύεται η βιοπικιλότητα και ο ρόλος του φυσικού υδατορέματος ως συνδεδετικού συστήματος μεταξύ οικοτόπων, ενώ παράλληλα εξαιρείται από την αξιοποιήσιμη έκταση η παραρεμάτια επιφάνεια/ζώνη και διατηρείται ένα setback 20 μ. των κτιριακών εγκαταστάσεων από τις γραμμές πλημμύρας για την περαιτέρω προστασία του.
- διατηρούνται μικρο-περιβάλλοντα (micro-reserves) με ενδημικά είδη της Μυκόνου με ταυτόχρονη προστασία του φυσικού εδάφους και ενίσχυσή του για προστασία από την ερημοποίηση

- ορθολογική διαχείριση υδατικών πόρων (ομβρίων, πόσιμου, θαλάσσιου και υγρών αποβλήτων), με ενίσχυση των υπογείων υδάτων μέσω εμπλουτισμού, με επαναχρησιμοποίηση υγρών αποβλήτων μετά από τριτοβάθμια επεξεργασία.

### 6.5.2 Αρχή 2. Προστασία και ορθολογική επιλογή των προς αξιοποίηση χορτολιβαδικών εκτάσεων

Η δεύτερη αρχή αφορά στην διαχείριση των χορτολιβαδικών εκτάσεων του ακινήτου, με στόχο αφενός την **διατήρηση της χλωριδικής αξίας, των ενδαιτημάτων και του οικοσυστήματος της περιοχής** και αφετέρου **την προστασία των χαρακτηρισμένων χορτολιβαδικών εκτάσεων. Τα ανωτέρω εξασφαλίζονται με τον καθορισμό της Ζώνης Β «Προστασίας» στις εκτάσεις των χορτολιβαδικών εκτάσεων αλλά και την προσεκτική χωρική επιλογή των εκτάσεων (αφορά το 10% των χορτολιβαδικών εκτάσεων) που προορίζονται προς αξιοποίηση.** Ειδικότερα, στην Ζώνη Β «Προστασίας» δεν επιτρέπεται κανένα είδος οικοδόμησης πέρα από ορισμένες επεμβάσεις ήπιας και περιορισμένης κλίμακας που στοχεύουν στην ανάδειξη των εκτάσεων αυτών, ενώ επιπλέον θα ληφθούν τα απαραίτητα μέτρα για την προστασία τους (πυροπροστασία κ.λπ.). Αντίστοιχα, για την επιλογή των θυλάκων επέμβασης επί χορτολιβαδικών εκτάσεων, κατά την χρήση των άρθρ. 45 και 49 του Ν. 998/1979, λήφθηκαν υπόψη τρία κριτήρια: α) γεωμορφολογία της περιοχής β) υπάρχουσα βλάστηση και χλωριδική αξία, όπως αξιολογήθηκαν από τη σχετική Μελέτη «Καταγραφής και Αξιολόγησης υπάρχουσας βλάστησης και φυσικού Περιβάλλοντος στις θέσεις εμπορευμάτων επεμβάσεων» γ) χωροταξικά κριτήρια και ελκυστικότητα επένδυσης.

Συγκεκριμένα, στην αξιοποιήσιμη έκταση του ακινήτου της Ζώνης Α συμπεριλαμβάνονται και πέντε (5) θύλακες χορτολιβαδικών εκτάσεων. Ειδικότερα, δύο θύλακες εντοπίζονται στην Υποζώνη Α1 «Ανάπτυξης Τουριστικού Συγκροτήματος», α) στο βορειόδυτικό τμήμα και β) στο κεντρικό τμήμα δυτικά του οριοθετημένου ρέματος και σε απόσταση πέραν των 20 μ. από την οριογραμμή του. Οι συγκεκριμένοι θύλακες (I και II) κρίνονται περισσότερο κατάλληλοι από γεωμορφολογικής άποψης για την οικοδόμηση κτιρίων και εγκαταστάσεων, αλλά και γιατί στα τμήματα αυτά εξασφαλίζεται η μεγαλύτερη ελκυστικότητα της επένδυσης (θέα στην θάλασσα, κ.λπ.).

Οι υπόλοιποι τρεις θύλακες (III, IV & V) χωροθετούνται στην Υποζώνη Α2 Υποδοχής Κατοικίας», ένας εκ των οποίων στο κεντρικό τμήμα του ακινήτου και οι δύο κεντρικά της ζώνης 0-50 μ.. Η επιλογή των συγκεκριμένων θυλάκων (IV και V) πραγματοποιήθηκε καταρχάς για λόγους γεωμορφολογίας και αναγλύφου, καθώς αποτελούν τμήματα του παράκτιου μετώπου στα οποία εντοπίζονται αμμώδη εδάφη και όχι βραχώδη. Παράλληλα, εξασφαλίζεται αφενός η απρόσκοπτη πρόσβαση των χρηστών στην αμμώδη παραλία και αφετέρου η ανεμπόδιση σύνδεση της παραλίας με τις συνοδευτικές εγκαταστάσεις που θα ανεγερθούν σε 10 μ. απόσταση από τον αιγιαλό βάσει της δυνατότητας της παρ. 4 του άρθρ. 5 του Ν. 4179/2013 (ΦΕΚ 175/Α/2013). Σημειωτέον, στους τρεις θύλακες χορτολιβαδικών εκτάσεων που εντοπίζονται εντός της Υπό-Ζώνης Β, δεν προβλέπεται η ανέγερση κτιριακών εγκαταστάσεων.

Παράλληλα, θα πρέπει να τονιστεί ότι από την ειδική «Μελέτη Καταγραφής και Αξιολόγησης υπάρχουσας βλάστησης και φυσικού Περιβάλλοντος στις θέσεις εμπορευμάτων επεμβάσεων» του Δασολόγου-Περιβαλλοντολόγου Δρ. Α. Σταμπουλίδη, προέκυψε ότι **τα επιλεγμένα προς αξιοποίηση χορτολιβαδικά τμήματα χαρακτηρίζονται από περιορισμένη βλάστηση, χωρίς ιδιαίτερη χλωριδική αξία, καθώς εντός των εκτάσεων που θα γίνουν επεμβάσεις δεν φύονται τοπικά ενδημικά, ενδημικά, απειλούμενα και προστατευόμενα είδη, αλλά ούτε**

**κατακερματίζεται το οικοσύστημα.** Τέλος, είναι σκόπιμο να επισημανθεί ότι, βάσει των ανωτέρων, ουδώς υπονομεύεται το φυσικό περιβάλλον ή η βλάστηση της περιοχής με την συμπερίληψη των εκτάσεων αυτών εντός των ορίων της Ζώνης Α τόσο κατά τη φάση της κατασκευής όσο και κατά της λειτουργίας του έργου.

### **6.5.3 Αρχή 3. Συμβατότητα με την φυσική γεωμορφολογία, το τοπίο και τη κυκλαδίτικη αρχιτεκτονική**

Η τρίτη αρχή σχεδιασμού απαιτεί η χωροθέτηση κτιριακών εγκαταστάσεων εντός των Ζωνών Υποδοχής (η οποία διαδέχεται την παρούσα φάση έκδοσης ΠΔ του ΕΣΧΑΣΕ) να είναι απόλυτα συμβατή με τα **τοπικά γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά του εδάφους, και το ελκυστικό μεσογειακό και παράλληλα ευπαθές φυσικό τοπίο** της νήσου Μυκόνου.

Βασικές παράμετροι στα ανωτέρω, είναι η **προσαρμογή των προγραμματιζόμενων κτιριακών όγκων της Ζώνης Α «Υποδοχής Τ.-Α.» στο ιδιαίτερο ανάγλυφο του εδάφους, την έντονη κλίση του εδάφους που εντοπίζεται σε ορισμένα τμήματα του ακινήτου, την διατήρηση της μυκονιάτικης αρχιτεκτονικής, των αναβαθμίδων (ξερολιθιών) και τέλος την πλήρη διατήρηση του ορίζοντα (Skyline).** Η προσαρμογή στα προαναφερόμενα θα εξασφαλίσει εξαιρετική θέα προς τη θάλασσα και τη γύρω περιοχή, διασφαλίζοντας παράλληλα τις απαιτήσεις της φέρουσας «αισθητικής αντοχής του τόπου».

Η επίτευξη αυτών αναμένεται να στηριχθεί σε συγκεκριμένες χωροθετικές επιλογές όπως η διάσπαση των κτιριακών όγκων και η τοποθέτηση τους σε τμήματα του ακινήτου με χαμηλότερες κλίσεις.

Παράλληλα, η χωροθέτηση των κτιρίων συντελείται με σκοπό την εξασφάλιση της ιδιωτικότητας των επισκεπτών και τον σεβασμό του περιβάλλοντος του ανάγλυφου της περιοχής. Η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου γίνεται με τέτοιο τρόπο ώστε να δημιουργούνται πυρήνες πρασίνου και γειτονίες εγκαταστάσεων διαμονής του ξενοδοχείου, εντεινοντας την άμεση επαφή του επισκέπτη με τη φύση, ενώ ταυτόχρονα αποφεύγεται η αίσθηση της διαμονής σε μια συμπαγή και απρόσωπη ξενοδοχειακή μονάδα.

Τα προτεινόμενα μεγέθη του ΕΣΧΑΣΕ επιβεβαιώνουν την απόλυτη συμβατότητά με τη φυσική γεωμορφολογία και τις περισσότερο ευαίσθητες περιοχές του ακινήτου εφόσον τόσο ο χρήσεις γης όσο και οι συντελεστές δόμησης εξειδικεύονται σε δύο επιμέρους ζώνες. Οι δύο αυτές υπο-ζώνες συνθέτουν έναν χαμηλό μέσο συντελεστή δόμησης για το σύνολο του ακινήτου ( $\Sigma\Delta=0,116$ ) και χαμηλή brutto πυκνότητα (1,35 άτομα/ στρ.), διασφαλίζοντας έτσι τη μη ανάπτυξη μεγάλων όγκων.

Παράλληλα, το σύνολο της δομήσιμης επιφάνειας (κτίρια ξενοδοχείου, κατοικίες, χώροι εστίασης και αναψυχής κ.λπ.) προγραμματίζεται να διαμορφωθεί **με απόλυτο σεβασμό προς την κυκλαδίτικη αρχιτεκτονική** που αποτελεί και βασικό στοιχείο του τοπίου της Μυκόνου (αναβαθμίδες, άσπρα κτίρια). Σημειώνονται ενδεικτικά ορισμένες βασικές αρχές που αφορούν τη μορφολογία της κυκλαδίτικης αρχιτεκτονικής, όπως δώματα και όχι στέγες, κυβοειδείς όγκοι σε διάφορα επίπεδα προσαρμοσμένα στο ανάγλυφο του εδάφους, δημιουργία ημι-υπαιθρίων χώρων σκίασης για προστασία από τον έντονο ηλιασμό, χρήση υλικών πέτρας, ξύλου, σοβά, κ.ά.

#### 6.5.4 Αρχή 4. Εξασφάλιση συμπληρωματικότητας των χρήσεων

Η χωροθετική επιλογή των Ζωνών του ΕΣΧΑΣΕ στηρίχθηκε σημαντικά στην επίτευξη του κατά το δυνατόν μεγαλύτερου βαθμού συμπληρωματικότητας, διάχυσης των παρεχόμενων εξυπηρετήσεων αλλά και αποφυγής συγκρούσεων μεταξύ των χρήσεων που θα αναπτυχθούν τόσο εντός της Ζώνης Α «Τ-Α», όσο και εντός της κάθε Υπό-Ζώνης (Α1 & Α2).

Η προκρινόμενη πρόταση βασίζεται στην διακριτή χωροθέτηση των χρήσεων σε δύο τμήματα του ακινήτου, οι οποίες ωστόσο θα είναι οργανικά και λειτουργικά συνδεδεμένες. Ειδικότερα, στην υπό-ζώνη Α1 εντατικότερης ανάπτυξης αναπτύσσονται χωρικά οι χρήσεις του ξενοδοχείου, ενώ στην υπό-ζώνη Β που προωθεί την ήπια ανάπτυξη στο ευαίσθητο τμήμα της παραλία, χωροθετούνται μόνο χρήσεις κατοικίας και ορισμένες συνοδευτικές εγκαταστάσεις κατά την παρ. 4 του άρθρ. 5 του Ν. 4179/2013. Έτσι, προωθείται η **συμπληρωματικότητα των παρεχόμενων εξυπηρετήσεων και των λειτουργιών του τουριστικού συγκροτήματος**.

Παράλληλα, οι διαφορετικές μεν, συμπληρωματικές και αλληλοτροφοδοτούμενες δε λειτουργίες που αναπτύσσονται στις δύο Υπό-ζώνες υποδοχής λειτουργούν συνδυαστικά και προστατευτικά με τις παρακείμενες χορτολιβαδικές εκτάσεις (οι οποίες συνθέτουν και την Περιοχή Β Προστασίας του ΕΧΑΣΕ), εφόσον εντός αυτών προβλέπονται (βάσει δασικής νομοθεσίας) ήπιες δραστηριότητες μικρής κλίμακας συσχετιζόμενες με το χαρακτήρα τους.

## 7 Πρόταση έγκρισης ΕΣΧΑΣΕ

### 7.1.Χωρικός προορισμός συνολικής έκτασης εντασσόμενη σε ΕΣΧΑΣΕ, καθορισμός χρήσεων γης και όρων-περιορισμών δόμησης

Ο χωρικός προορισμός της συνολικής έκτασης του ΕΣΧΑΣΕ, που υποδηλώνει την επενδυτική ταυτότητα του ακινήτου αφορά την γενική χρήση, τις ειδικές χρήσεις γης και τους όρους και περιορισμούς δόμησης που καθορίζονται σε αυτό. Ως γενική χρήση γης του Ακινήτου συνολικής επιφάνειας 144.822,27 τ.μ.<sup>35</sup> καθορίζεται ο «Τουρισμός - Αναψυχή» του άρθρου 11, περ. Β, παρ. 1 του Ν. 3986/2011. Στο ακίνητο διακρίνονται οι εξής ζώνες με ειδικές χρήσεις που καθορίζονται κατά κάτωθι:

#### α. Ζώνη Α: Υποδοχής Τουρισμού – Αναψυχής

Η επιφάνεια της ζώνης ανέρχεται σε **112.034,94 τ.μ.**. Η Ζώνη Α αποτελεί υποδοχέα ήπιας τουριστικής ανάπτυξης και διακρίνεται σε δύο (2) Υποζώνες Ανάπτυξης, κατά κάτωθι:

<sup>35</sup> Ο καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης δεν αφορά την παραρεμάτια έκταση, συνολικής επιφάνειας 3.836,89 τ.μ. η οποία ορίζεται από τις οριογραμμές του ρέματος που διατρέχει το Ακίνητο όπως αυτές καθορίστηκαν από την υπ. αριθ. 7534/22.04.2004 Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου (ΦΕΚ 391/Δ/10.05.2004).

**Υποζώνη Α1: «Ανάπτυξης Τουριστικού Συγκροτήματος»**

Η επιφάνεια της Υποζώνης Α1 ανέρχεται σε **59.472,62 τ.μ.** και ισούται με το άθροισμα των αγροτικών/άλλης μορφής εκτάσεων (56.572,39 τ.μ.) και του δέκα τοις εκατό (10%) των χορτολιβαδικών εκτάσεων (2.900,23 τ.μ.) του τμήματος του Ακινήτου που εμπίπτει στην Περιοχή της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου με στοιχείο (2.1α.1)5. Το νότιο όριο της καθορίζεται από τη νοητή παράλληλο που διαχωρίζει και τις δύο περιοχές της Ζ.Ο.Ε. με στοιχεία(2.1α.1)5 και (2.3α.7)15 (100μ. από τον αιγιαλό).

**Υποζώνη Α2: «Ανάπτυξης Κατοικιών»**

Η επιφάνεια της Υποζώνης Α2 ανέρχεται σε **52.562,32 τ.μ.** και ισούται με το άθροισμα των αγροτικών/άλλης μορφής εκτάσεων (51.819,51 τ.μ.) και του δέκα τοις εκατό των χορτολιβαδικών εκτάσεων (742,81 τ.μ.) του τμήματος του Ακινήτου που εμπίπτει στην Περιοχή της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου με στοιχείο (2.3α.7)15. Το βόρειο όριο της καθορίζεται από τη νοητή παράλληλο που διαχωρίζει και τις δύο περιοχές της Ζ.Ο.Ε. με στοιχεία(2.1α.1)5 και (2.3α.7)15 (100μ. από τον αιγιαλό).

**Στη Ζώνη Α** καθορίζονται οι κάτωθι ειδικές χρήσεις της παρ. Β1, άρθρ. 11, Ν. 3986/2011 που αφορούν σε Ακίνητα των οποίων ο χωρικός προορισμός είναι ο Τουρισμός – Αναψυχή.

- α) Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια)
- β) Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, υδροθεραπευτήρια κ.λπ.)
- γ) Τουριστικοί λιμένες, όπως μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών
- δ) Κατοικία
- ε) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών
- η) Αθλητικές εγκαταστάσεις
- θ) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- ι) Θρησκευτικοί χώροι
- ια) Περίθαλψη
- ιγ) Εστίαση
- ιδ) Αναψυκτήρια
- ιε) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
- ιστ) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα)
- ιη) Ελικοδρόμιο

ιθ) Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου

### β. Ζώνη Β: Προστασίας

Η επιφάνεια της ζώνης ανέρχεται σε **32.787,33 τ.μ.**. Πρόκειται για το σύνολο των λοιπών χορτολιβαδικών εκτάσεων του Ακινήτου εξαιρουμένου του 10% που ενσωματώθηκε στη Ζώνη Α. Η Ζώνη Β και αφορά σε περιοχή ειδικού καθεστώτος της παρ. 3γβ, του άρθρ.10 του Ν. 4759/2020, καθόσον οι εκτάσεις που περιλαμβάνονται σε αυτή διέπονται από ειδικό προστατευτικό/δασικό καθεστώς, το οποίο διατηρείται και στο προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ.

Εντός της Ζώνης Β προτείνονται τα ακόλουθα:

α) Διατηρείται ο δασικός/χορτολιβαδικός τους χαρακτήρας και το φυσικό ανάγλυφο και απαγορεύεται κάθε δόμηση.

β) Επιτρέπεται, κατά τα προβλεπόμενα από τη δασική νομοθεσία, η διαμόρφωση διαδρομών περιπάτου και ποδηλάτου, η τοποθέτηση ξύλινων περιπτέρων και υπαίθριων καθιστικών, καθώς και η, χάριν προστασίας και ασφαλείας του οικείου οικοσυστήματος και της Ζώνης Α «Υποδοχής Τουρισμού – Αναψυχής», διάνοιξη δασικών οδών και εκτέλεση έργων αντιπυρικής προστασίας κατόπιν συνολικής μελέτης πυροπροστασίας.

Οι πιο πάνω επεμβάσεις πρέπει να είναι προϊόν περιβαλλοντικής εκτίμησης και εξαιρετικά περιορισμένης κλίμακας, ώστε να διασφαλίζεται η προστασία των χορτολιβαδικών εκτάσεων και της οικείας χλωρίδας και πανίδας.

## 7.2.Πρόταση καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησης

**α.** Προκύπτουν **Μέσος Συντελεστής Δόμησης** για τη Ζώνη Α «Υποδοχής Τουρισμού – Αναψυχής» ~ **0,116**, και μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση στη Ζώνη Α = 12.945,77 τ.μ..

**α1.** Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης για την Υποζώνη Α1 «Ανάπτυξης Τουριστικού Συγκροτήματος» = 0,2.

Η συνολική δόμηση, της Υποζώνης Α1 ανέρχεται κατά μέγιστο σε 11.894,52 τ.μ. η οποία κατανέμεται στο προτεινόμενο ξενοδοχειακό συγκρότημα υψηλών προδιαγραφών και στις ειδικές τουριστικές υποδομές που λειτουργούν συμπληρωματικά με αυτό.

**α2.** Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης για την Υποζώνη Α2 «Ανάπτυξης Κατοικιών»: 0,02.

Η συνολική δόμηση, της Υποζώνης Α2 ανέρχεται κατά μέγιστο σε 1.051,25 τ.μ. από τα οποία τα 851,25 τ.μ. θα αφορούν στην ανέγερση κατοικιών που χωροθετούνται σε περιοχή μεταξύ 50-100μ από τη γραμμή αιγιαλού και τα υπόλοιπα 200,00 τ.μ. σε συνοδευτικές τουριστικές εγκαταστάσεις κατ' εφαρμογή της παρ. 4, άρθρ.5 του Ν. 4179/2013 που χωροθετούνται σε περιοχή μεταξύ 10-50μ. από τη γραμμή αιγιαλού.

**β. Μέγιστη επιτρεπόμενη Κάλυψη:** Υποζώνη Α1 «Ανάπτυξης Τουριστικού Συγκροτήματος»: 20%, Υποζώνη Α2 «Ανάπτυξης Κατοικιών»: 2%

**γ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων:** 4,5 μ. για μονόροφη οικοδομή ή μονοροφο τμήμα αυτής και 7,5μ. για διόροφη οικοδομή ή διόροφο τμήμα αυτή (συμπ. του στηθαίου).

**δ.** Συνολικός Εξυπηρετούμενος Πληθυσμός: 194 άτομα.

### **7.3.Ενδεικτική Οργάνωση Δομημένου Περιβάλλοντος – Συνεκτικότητα χωρικών ενότητων-Αισθητική**

Η βασική αρχή που υιοθετήθηκε για την διάκριση των χρήσεων γης και των λειτουργιών στις δύο Υπό-Ζώνες (Α1 και Α2) στοχεύει στην χωρική οργάνωση και ολοκλήρωση του δομημένου περιβάλλοντος, καθώς και στην αλληλεπίδραση και στην συμπληρωματικότητα τους. Στο βόρειο τμήμα θα ανεγερθούν οι εγκαταστάσεις του ξενοδοχειακού καταλύματος, των χώρων εστίασης και αναψυχής και των εγκαταστάσεων ευεξίας και θεραπευτικού τουρισμού (ΣΠΑ), στις οποίες θα έχουν πρόσβαση τόσο οι χρήστες του ξενοδοχείου όσο και αυτοί των τουριστικών κατοικιών. Βασική παράμετρο για την οργάνωση του δομημένου περιβάλλοντος αποτελεί ο σχεδιασμός του εσωτερικού οδικού δικτύου κατά ορθολογικό τρόπο, προκειμένου να εξασφαλίζεται κατά το μέγιστο δυνατό βαθμό η επαρκής συνδεσιμότητα και η λειτουργική διασύνδεση ολόκληρου του συγκροτήματος. Συγκεκριμένα, το εσωτερικό δίκτυο (θα μελετηθεί και θα σχεδιαστεί αναλυτικά σε επόμενη φάση που έπεται της έκδοσης του Π.Δ.) θα εξασφαλίζει αφενός την διασύνδεση μεταξύ των συμπληρωματικών λειτουργιών του συγκροτήματος<sup>36</sup> και αφετέρου την διασύνδεση τους με τις ήπιες δραστηριότητες μικρής κλίμακας της Ζώνη Β «Προστασίας» και το παράκτιο μέτωπο του ακινήτου.

Η αρχιτεκτονική σύνθεση των τουριστικών εγκαταστάσεων του συγκροτήματος (Ξενοδοχείο 5\*, χώροι υποδοχής, χώροι ευεξίας (ΣΠΑ) βασίζεται στην δημιουργία «ήπιων» μικρών κτιριακών αυτοτελών όγκων σε ενότητες, για να αποφευχθεί η δημιουργία ενός συμπαγούς κτιριακού όγκου που θα αποτελούσε προσβολή για το ήρεμο και «ευαίσθητο» φυσικό τοπίο και την κυκλαδίτικη αρχιτεκτονική. Η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου γίνεται με τέτοιο τρόπο ώστε να δημιουργούνται πυρήνες πρασίνου και γειτονιές διαμονής, εντείνοντας την άμεση επαφή του επισκέπτη με τη φύση και ταυτόχρονα αποφεύγεται η αίσθηση της διαμονής σε μια συμπαγή και απρόσωπη ξενοδοχειακή μονάδα. Επιπλέον, το σύνολο των εγκαταστάσεων του συγκροτήματος διατάσσονται κατά τρόπο τέτοιο που να εξασφαλίζεται τόσο η ομαλή ένταξή τους στο ιδιαίτερο τοπίο και τις κλίσεις του εδάφους, αλλά και ο κατάλληλος ως προς τις θέες προσανατολισμός. Οι ίδιες αρχές τηρούνται και στην αρχιτεκτονική σύνθεση και ανάπτυξη των τουριστικών κατοικιών με ιδιαίτερη μέριμνα για την διατήρηση των αξιών της ηρεμίας και απομόνωσης.

<sup>36</sup> ήτοι των εγκαταστάσεων διαμονής του ξενοδοχείου και των τουριστικών κατοικιών με τις υπόλοιπες εγκαταστάσεις (ΣΠΑ, εστίαση-αναψυχή).



#### **7.4. Γεωμορφολογία και Προτάσεις Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας**

Για την κατάταξη των επιμέρους τμημάτων της περιοχής επέμβασης του ΕΣΧΑΣΕ σε κατηγορίες - ζώνες γεωλογικής καταλληλότητας ως προς την δόμηση, συναξιολογήθηκαν οι γεωμορφολογικές συνθήκες και οι επιφανειακές κλίσεις, η γεωλογία, η υδρολιθολογία, η τεχνικογεωλογική συμπεριφορά σε συνδυασμό με τις επιμέρους ιδιαίτερες τεχνικογεωλογικές συνθήκες που επικρατούν, την σεισμικότητα και την εδαφική σεισμική επικινδυνότητα των γεωλογικών σχηματισμών.

Επιπλέον για την εξαγωγή των τελικών συμπερασμάτων, οι παραπάνω γεωλογικοί - τεχνικογεωλογικοί παράγοντες συνδυάστηκαν και με την συγκεκριμένη πρόταση σχεδιασμού και το είδος των προτεινόμενων κατασκευών.

Η κατάταξη ως προς την γεωλογική καταλληλότητα και ο ανάλογος χαρακτηρισμός των περιοχών που διερευνήθηκαν στα πλαίσια της παρούσας μελέτης σε κατηγορίες καταλληλότητας, έχει ως ακολούθως:

##### **A. ΚΑΤΑΛΛΗΛΕΣ ΥΠΟ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΓΙΑ ΔΟΜΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΕΣ**

**ΚΠ 1:** Κατάλληλη υπό προϋποθέσεις για δόμηση περιοχή (σε σχετικά υγιές γρανιτικό βραχώδες γεωλογικό υπόβαθρο), με ομαλές έως μέτρια έντονες μορφολογικές κλίσεις.

**ΚΠ 2:** Κατάλληλη υπό προϋποθέσεις για δόμηση περιοχή (σε σχετικά υγιές γρανιτικό βραχώδες γεωλογικό υπόβαθρο), με έντονες μορφολογικές κλίσεις.

**ΚΠ 3:** Κατάλληλη υπό προϋποθέσεις για δόμηση περιοχή (σε αμφιβολιτικό κυρίως και κατακερματισμένο γρανιτικό βραχώδες υπόβαθρο), με σχετικά έντονες μορφολογικές κλίσεις.

**ΚΠ 4:** Κατάλληλη υπό προϋποθέσεις για δόμηση περιοχή (σε αλλουβιακές προσχωσιγενείς αποθέσεις).

##### **B. ΑΚΑΤΑΛΛΗΛΕΣ ΓΙΑ ΔΟΜΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΕΣ**

**ΑΚ 1:** Ακατάλληλη για δόμηση περιοχή (Ζώνη κοίτης εντός οριογραμμών του μικρού ρέματος - προστασία γεωπεριβάλλοντος)

**ΑΚ 2:** Ακατάλληλη για δόμηση περιοχή (Ζώνη προστασίας πλάτους 20 μέτρων εκατέρωθεν των οριογραμμών του μικρού ρέματος (ΖΟΕ-Μυκόνου), σε βραχώδη πρηνή ρέματος με πολύ έντονες μορφολογικές κλίσεις - προστασία γεωπεριβάλλοντος και ακτής)

**ΑΚ 3:** Ακατάλληλη για δόμηση περιοχή (θέσεις στα βραχώδη πρηνή της κοιλάδας του ρέματος εκατέρωθεν της ζώνης προστασίας 20 μέτρων, με πολύ έντονες μορφολογικές κλίσεις, με παρουσία βραχωδών εξαρμάτων - προστασία γεωπεριβάλλοντος).

**ΑΚ 4:** Ακατάλληλη για δόμηση περιοχή (περιοχή παρά το βορειοδυτικό όριο της περιοχής μελέτης όπου υφίστανται βραχώδη γρανιτικά πρηνή με πολύ έντονες μορφολογικές κλίσεις, Δυσμενή προσανατολισμό διακλάσεων και ανάντη βραχώδη εξάρματα - προστασία γεωπεριβάλλοντος).

**AK 5:** Ακατάλληλη για δόμηση περιοχή (περιοχή σε βραχώδη πρηνή με γρανιτικούς ογκόλιθους και εξάρματα, με έντονες κλίσεις, η οποία στο μεγαλύτερο τμήμα της χαρακτηρίζεται ως χορτολιβαδική - προστασία γεωπεριβάλλοντος).

**AK 6:** Ακατάλληλη για δόμηση περιοχή (περιοχή σε βραχώδες υπόβαθρο με υποβαθμισμένα τεχνικογεωλογικά χαρακτηριστικά λόγω πυκνού δικτύου διακλάσεων και πολύ έντονες μορφολογικές κλίσεις).

Επιπλέον, στη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας - ΜΓΚ σημειώνονται τα κάτωθι:

- Η εφαρμογή των προϋποθέσεων ανά τις ανωτέρω ζώνες γεωλογικής καταλληλότητας ως προς την δόμηση (βλ. Κεφ 7 της συνυποβαλλόμενης ΜΓΚ).
- Δεν συνίσταται η **δόμηση σε περιοχές που παρουσιάζουν μορφολογικές κλίσεις άνω του 50%**.
- Προτείνεται ο τελικός σχεδιασμός του δικτύου οδικής εξυπηρέτησης του έργου, να γίνει μετά από εκπόνηση κατάλληλης μελέτη οδοποιίας.
- Παράλληλα με την μελέτη οδοποιίας και για τον ασφαλή σχεδιασμό αυτής, θα πρέπει για τεχνητά πρηνή ύψους μεγαλύτερου των 4,0 – 5,0m να γίνεται έλεγχος με μελέτη ευστάθειας βραχωδών πρηνών, μέσω της οποίας θα προταθούν κατάλληλες λύσεις και μέτρα για την αντιμετώπιση κινδύνων καταπτώσεων και αποκολλήσεων βραχωδών τεμαχών, εφόσον αυτά κριθούν απαραίτητα.
- Επιπλέον θα πρέπει να εφαρμοστούν κατάλληλες μέθοδοι και τεχνικές στις εκσκαφές για την κατασκευή των προβλεπόμενων έργων, οι οποίες δεν θα διαταράξουν και δεν θα αλλοιώσουν τα φυσικά και μηχανικά χαρακτηριστικά της βραχώμαζας, για την αποφυγή εκδήλωσης φαινομένων αστάθειας, αποκολλήσεων και κατολισθήσεων.
- Τέλος, η περιοχή που εξετάστηκε στην σημερινή της κατάσταση δεν κινδυνεύει από πλημμυρικά φαινόμενα. Εντούτοις προτείνεται για την αντιπλημμυρική προστασία και την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος η εκπόνηση μελέτης διαχείρισης όμβριων υδάτων αφού οριστικοποιηθεί ο σχεδιασμός των κτηριακών εγκαταστάσεων και του εσωτερικού οδικού δικτύου. Θα πρέπει να ληφθούν υπόψη και να διατηρηθούν κατά το δυνατόν οι σημερινοί φυσικοί άξονες αποστράγγισης των όμβριων υδάτων και να ενσωματωθούν/χρησιμοποιηθούν από το δίκτυο αποστράγγισης όμβριων της εγκατάστασης.

## 7.5.Οριοθέτηση Υδατορέματος

Οι οριογραμμές και οι γραμμές πλημμύρας του τοπικού υδατορέματος που διατρέχει το ανατολικό τμήμα του Ακινήτου (από Β προς Ν), έχουν καθοριστεί με την υπ. αριθ. 7534/22.04.2004 Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου (ΦΕΚ 391/Δ/10.05.2004). Προτείνεται η διαχείριση του υδατορέματος από τον φορέα του έργου με στόχο την προστασία και ανάδειξή του, μέσω δράσεων και λήψης μέτρων.

Από τον καθορισμό Ζωνών του ΕΣΧΑΣΕ και την άντληση δόμησης έχει εξαιρεθεί η έκταση συνολικής επιφάνειας 3.836,89 τ.μ. που περικλείεται από τις οριογραμμές του ρέματος.

Εντός της έκτασης αυτής και σε απόσταση τουλάχιστον 20μ. από τις γραμμές πλημμύρας του ρέματος απαγορεύεται απολύτως οποιασδήποτε μορφής δόμηση, όπως η ανέγερση κτιρίων, εγκαταστάσεων ή περιτοιχισμάτων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Ν. 4258/2014.

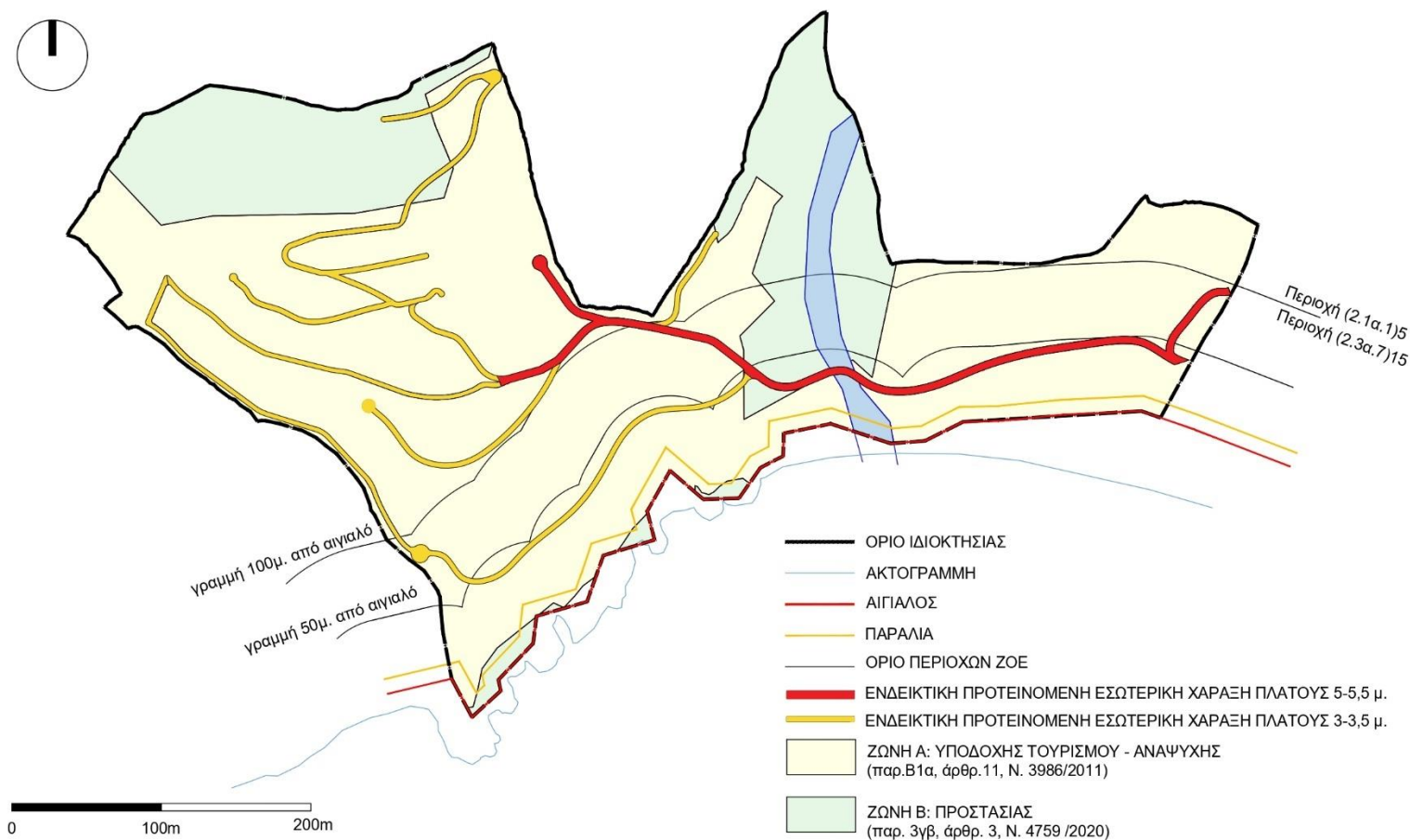
## 7.6.Οδικό Δίκτυο

Η πρόσβαση στο Ακίνητο εξασφαλίζεται **από κοινόχρηστη ασφαλτοστρωμένη αγροτική οδό (> 5.5 μ), δυτικά του Ακινήτου**, μέσω της οποίας εξασφαλίζεται επίσης και η βασική πρόσβαση στην παραλία της Ελιάς από τον οικισμό της Άνω Μεράς. Η ίδια οδός αυτή εξυπηρετεί ήδη μεγάλη ξενοδοχειακή μονάδα που λειτουργεί στο ανατολικό τμήμα της παραλίας της Ελιάς.

Η εσωτερική κυκλοφορία οχημάτων και πεζών στο τουριστικό συγκρότημα θα σχεδιαστεί στη βάση ενιαίων αρχών κυκλοφορίας και ασφάλειας διατηρώντας την ιδιαιτερότητα ενός ενιαίου συνόλου ήπιας ανάπτυξης και σεβασμού στο φυσικό περιβάλλον και στην ευαίσθητη περιοχή της παραλίας. Το οδικό δίκτυο θα έχει μικρούς φόρτους κυκλοφορίας και μικρές ταχύτητες κίνησης. Ο τεχνικός σχεδιασμός των υποδομών του εσωτερικού οδικού δικτύου, θα πραγματοποιηθεί με τις προβλεπόμενες προδιαγραφές (ΟΜΟΕ, νομοθεσία κλπ).

Το ακριβές εσωτερικό οδικό δίκτυο της Επένδυσης, καθώς και οι χώροι στάθμευσης θα μελετηθούν και θα σχεδιασθούν αναλυτικά σε επόμενη φάση που έπεται της έκδοσης του Π.Δ. το οποίο αφορά στην παρούσα Μελέτη του ΕΣΧΑΣΕ. Ωστόσο, κατά το τρέχον στάδιο πραγματοποιείται ενδεικτική χάραξη όπως φαίνεται παρακάτω.

### Χάρτης 6: Προτεινόμενο Εσωτερικό Οδικό Δίκτυο



Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Το βασικό εσωτερικό οδικό δίκτυο αποτελείται από κεντρική οδό πλάτους 5-5,5 μ. (βλ. κόκκινη απεικόνιση), που ενώνει την είσοδο και τον χώρο στάθμευσης στα ανατολικά του Ακινήτου, με τον κεντρικό πυρήνα του ξενοδοχείου διαμορφώνοντας μία διαδρομή που ακολουθεί πλήρως τη γεωμορφολογία του Ακινήτου και των ισούψων καμπυλών. Η οδός αναμένεται να εξυπηρετεί τη μετακίνηση των χρηστών της επένδυσης (τουρίστες, παραθεριστές), αλλά και την τροφοδοσία των εγκαταστάσεων.

Δευτερευόντως, θα σχεδιαστεί δίκτυο πλάτους 3-3,5 μ. (βλ. κίτρινη απεικόνιση) προς τις εγκαταστάσεις διαμονής του ξενοδοχείου και τις κατοικίες, μέρος του οποίου θα καθορισθεί σε επόμενη φάση για χρήση τόσο συμβατικών οχημάτων, όσο και

ηλεκτρικών αυτοκινήτων. Στόχος κατά το σχεδιασμό είναι η απρόσκοπτη πρόσβαση των χρηστών σε όλες τις εγκαταστάσεις της Επένδυσης.

Τέλος, σε όλη την έκταση της επένδυσης θα καθορισθεί δίκτυο πεζοδρόμων και διαδρομών για πεζούς, μέσω του οποίου θα πραγματοποιείται και η πρόσβαση προς τις περιοχές προστασίας που θα αναδειχθούν με συγκεκριμένες δράσεις, στο πλαίσιο των ήπιων παρεμβάσεων. Στόχος της εν λόγω χάραξης, πέρα από τη συνδεσιμότητα της συνολικής Ζώνης Β «Προστασίας», είναι η εξασφάλιση ενός ενιαίου δικτύου.

### 7.7. Διαμόρφωση – εξοπλισμός - τοπίο

Πλέον των ανωτέρω, προβλέπεται η εξασφάλιση διαδρομών με βασικό στόχο την ελεύθερη πρόσβαση των πεζών προς τις παραλίες- όπου και θα καταλήγουν οι διαδρομές. **Η κατασκευή τους θα πραγματοποιηθεί ως επί τω πλείστον με φυσικά υλικά (όπως το ξύλο και η πέτρα), προκειμένου να επιτευχθεί η ομαλή ένταξη τους στο ιδιαίτερο τοπίο.** Κατά αυτόν τον τρόπο επιτυγχάνεται η προστασία και η ανάδειξη της αισθητικής αξίας του κυκλαδίτικου τοπίου, κάτι το οποίο αποτελεί βασικό στόχο του φορέα υλοποίησης του έργου.

Σε κάθε περίπτωση, στον προτεινόμενο εξοπλισμό που θα κατασκευασθεί εν δυνάμει στο ακίνητο θα συμπεριληφθούν κατασκευές που θα στοχεύουν στη διευκόλυνση της οργανωμένης παροχής και υψηλών προδιαγραφών υπηρεσιών προς τους χρήστες του συγκροτήματος, οι οποίες θα εντάσσονται στις βασικές αρχές περιβαλλοντικής προστασίας. Ενδεικτικά αναφέρονται: ηλιακός φωτισμός, ανακυκλώσιμα και φυσικά υλικά για τα τραπεζοκαθίσματα και τις ομπρέλες, τις πέργκολες – σκίαστρα, καθώς και για τα παγκάκια/καθιστικά κλπ.

Τέλος, προτείνεται η κατασκευή **μικρού παρεκκλησίου** στη βορεινή βραχώδη χορτολιβαδική έκταση του Ακινήτου, η κατασκευή του οποίου θα ενσωματωθεί πλήρως στο τοπίο της ευρύτερης περιοχής.

### 7.8. Περιοχές Προστασίας

Στις περιοχές προστασίας εντάσσονται οι χορτολιβαδικές εκτάσεις του Ακινήτου, οι οποίες κατά προτεραιότητα αναδεικνύονται και **προστατεύονται ως περιοχές ειδικού καθεστώτος της παρ. 3γβ, άρθρ. 10, Ν. 4759/2020 και συμπεριλαμβάνονται στη Ζώνη Β «Προστασίας» του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ.**

Εντός της Ζώνης Β, όπως έχει περιγραφεί στο Κεφ 7.1:

**α) Διατηρείται ο δασικός χαρακτήρας και το φυσικό ανάγλυφο και απαγορεύεται κάθε δόμηση.**

β) Επιτρέπεται, κατά τα προβλεπόμενα από την δασική νομοθεσία, η διαμόρφωση διαδρομών περιπάτου και ποδηλάτου, η τοποθέτηση ξύλινων περιπτέρων και υπαίθριων καθιστικών, καθώς και η, χάριν προστασίας και ασφαλείας του οικείου οικοσυστήματος η διάνοιξη δασικών οδών και εκτέλεση έργων αντιπυρικής προστασίας κατόπιν συνολικής μελέτης πυροπροστασίας.

Αυτό σημαίνει ενίσχυση του καθεστώτος προστασίας με την κατασκευή σημαντικών έργων αναβάθμισης των χορτολιβαδικών εκτάσεων, που συνεπάγεται ανάδειξη της συνολικής αισθητικής αξίας του τοπίου.

Ειδικότερα ο επενδυτής δεσμεύεται πρωτίστως για τη δημιουργία συστήματος πυροπροστασίας/πυρόσβεσης (κρουνοί, δίκτυο) και έγκαιρης ανίχνευσης πυρκαγιάς, αλλά και την τοποθέτηση σχετική σήμανσης για τις περιπατητικές δραστηριότητες που θα λαμβάνουν χώρα εντός αυτών.

Οι πιο πάνω επεμβάσεις πρέπει να είναι προϊόν περιβαλλοντικής εκτίμησης και εξαιρετικά περιορισμένης κλίμακας (όπως η κατασκευή μικρού παρεκκλησίου που προτείνεται στο δυτικό χορτολιβαδικό τμήμα του Ακινήτου), ώστε να διασφαλίζεται η προστασία των εκατέρωθεν εκτάσεων και της οικείας χλωρίδας και πανίδας.

Ειδικά για τις χορτολιβαδικές εκτάσεις για τις οποίες προτείνεται ενσωμάτωσή τους στη Ζώνη Α «Υποδοχής Τουρισμού – Αναψυχής», διευκρινίζεται πως η χλωριδική τους αξία δε θα υποβαθμιστεί, αντιθέτως θα πραγματοποιηθούν δράσεις ανάδειξης συμπληρωματικά με τις εγκαταστάσεις που θα ανεγερθούν εντός αυτών.

## 7.9. Παρεμβάσεις στον αιγιαλό

Οι παρεμβάσεις της προτεινόμενης επένδυσης στον αιγιαλό πραγματοποιούνται κατ' εφαρμογή των παρ. 4 και 5, άρθρ. 5 του Ν. 4179/2013<sup>37</sup> που αφορούν τους οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων όπως το προτεινόμενο μέσω του παρόντος ΕΣΧΑΣΕ.

Όπως έχει αναφερθεί, στη ζώνη πέραν των 10μ. από τη γραμμή του αιγιαλού προβλέπεται η δημιουργία περιορισμένων τουριστικών υποστηρικτικών υποδομών κατά την παρ.4, άρθρ.5 του Ν. 4179/2013, προς όφελος της εξυπηρέτησης των λουομένων και της ανάδειξης του κολυμβητικού χαρακτήρα του θαλάσσιου μετώπου (όπως υποστηρικτικές χρήσεις λουομένων παραλίας, πέργκολα ευεξίας, θαλάσσιων σπορ κλπ). Παράλληλα, προβλέπεται η δημιουργία διαμορφώσεων περιπάτου κατά μήκος της ακτής στο πλαίσιο ενίσχυσης της προσβασιμότητας στο θαλάσσιο μέτωπο.

<sup>37</sup> Σύμφωνα με την παρ. 4, άρθρ. 5 του Ν. 4179/2013, «σε οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, ..... με συνολικό πρόσωπο σε παραλία άνω των 100 μέτρων, επιτρέπεται, επί τμημάτων με συνολικό μήκος μέχρι το 20% του συνολικού επί παραλίας προσώπου, η εγκατάσταση χώρων εστίασης και αναψυχής, αποδυτηρίων, συγκροτημάτων υγιεινής, εγκαταστάσεων αθλοπαιδιών και παιδικών χαρών, μέγιστου ύψους 3,5 μέτρων μέχρι τη γραμμή παραλίας ή σε απόσταση δέκα (10) μέτρων τουλάχιστον από τη γραμμή αιγιαλού, εφόσον δεν έχει καθορισθεί παραλία»

Σύμφωνα με την παρ. 5, άρθρ. 5 του ίδιου Νόμου «επιτρέπεται η παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης αιγιαλού, παραλίας, συνεχόμενου ή παρακείμενου θαλάσσιου χώρου, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις, έμπροσθεν ..... οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων για την κατασκευή υφιστάμενων εξεδρών επί πασσάλων ή πλωτών προβλητών ή μόλων, και για την κατασκευή (ξύλινων) διαδρόμων επί πασσάλων που καταλήγουν σε εξέδρα, κινητά ή μόνιμα στέγαστρα, πέργκολες, στοιχεία ανάπαυσης και εξυπηρέτησης λουομένων».

Οποιοσδήποτε εγκαταστάσεις θα είναι πλήρως προσαρμοσμένες στη μορφολογία της παράκτιας ζώνης λόγω της οποίας ενδέχεται να κατασκευασθούν ορισμένα τεχνικά έργα στον αιγιαλό, ώστε να διαμορφωθεί ασφαλής πρόσβαση λουομένων. Οι παρεμβάσεις αυτές δεν θα συνεπάγονται σε καμία περίπτωση αλλοίωση της οριοθετημένης οριογραμμής αιγιαλού.

Τέλος, στην εν λόγω επένδυση, προβλέπεται και η δημιουργία τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης μικρής δυναμικότητας κατ' εφαρμογή του άρθρ. 14<sup>ο</sup> του Ν. 3986/2011, που θα αποσκοπεί στην εξυπηρέτηση κατά βάση των χρηστών του τουριστικού συγκροτήματος.

Η προτεινόμενη τουριστική λιμενική υποδομή θα αναπτυχθεί με συγκεκριμένο τρόπο ώστε να μην επηρεάζει την παράκτια διαίτα της υπό εξέταση περιοχής, ενώ οι όποιες ακτομηχανικές επιπτώσεις θα είναι περιορισμένες και αντιμετωπίσιμες με κατάλληλα μέτρα.

Η τουριστική λιμενική εγκατάσταση, που δύναται να εξυπηρετήσει μικρό αριθμό σκαφών (δέκα κατά μέγιστο κατά τα προβλεπόμενα της παρ. 1, άρθρ. 14<sup>ο</sup>, Ν. 3986/2011<sup>38</sup>) διαφόρων μεγεθών, παράλληλα θα διαθέτει σύστημα ασφαλούς αγκυροβολίας και πρόσδεσης, ενώ θα παρέχονται και βασικές υπηρεσίες εξυπηρέτησης των σκαφών αναψυχής όπως νερό και ρεύμα.

Τέλος, θα προβλεφθεί η ενσωμάτωση στο έργο σύγχρονων μεθόδων κατασκευής και λειτουργίας που θα περιορίζουν συνολικά το περιβαλλοντικό αποτύπωμά του, όπως πχ σκυροδέματα ειδικής σύστασης φιλικά προς το περιβάλλον.

Η θέση του έργου παρουσιάζεται ενδεικτικά στον Χάρτη ΕΣΧΑΣΕ, ο επακριβής προσδιορισμός της οποίας θα πραγματοποιηθεί σε επόμενο στάδιο χωροθέτησης του Επενδυτικού Σχεδίου.

Για τα προαναφερθέντα σε επόμενη φάση προβλέπεται εκπόνηση "Ακτομηχανικής Μελέτης", η οποία θα αποτελεί αναπόσπαστη μελέτη του συνόλου των μελετών που θα απαιτηθούν για την έκδοση της ΚΥΑ χωροθέτησης Επενδυτικού Σχεδίου.

## 7.10. Δίκτυα Τεχνικής Υποδομής

### 7.10.1. Χρήση νερού

#### Δίκτυα ύδρευσης

Στη νήσο Μύκονο υπάρχουν δύο κατασκευασμένα έργα ταμίευσης ύδατος – ένα στην Μαραθιά βορειοδυτικά της Νήσου και ένα στην Άνω Μερά βορειοανατολικά της Νήσου.

Εκτός των ταμιευτήρων, η Μύκονος διατηρεί περίπου 60 ενεργά σημεία υδροληψίας (ενεργές γεωτρήσεις, πηγάδια, πηγές κλπ). Σύμφωνα με τον χάρτη του ΥΠΕΝ (Εθνικό Μητρώο Σημείων Υδροληψίας (ΕΜΣΥ) της Ειδικής Γραμματείας Υδάτων, ΥΠΕΝ, 2018)

<sup>38</sup> η δυναμικότητα ελλιμενισμού σκαφών αναψυχής δεν θα υπερβαίνει, προκειμένου περί περιοχών με γενικό προορισμό τον τουρισμό-αναψυχή, ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) του αριθμού των κλινών του τουριστικού καταλύματος.

για τα υφιστάμενα σημεία υδροληψίας στην Μύκονο, παρατηρείται πως πλησίον της Επένδυσης υπάρχουν 3 ενεργές γεωτρήσεις και 1 πηγάδι.

### **Μονάδες Αφαλάτωσης**

Η ΔΕΥΑ Μυκόνου λειτουργεί συνολικά έξι μονάδες αφαλάτωσης. Δύο εξ αυτών βρίσκονται στο χώρο των παλαιών σφαγείων. Τέσσερις μονάδες αφαλάτωσης υπάρχουν στη θέση «Κόρφος».

Σημειώνεται πως ο Φορέας της Επένδυσης προβλέπει την εγκατάσταση και λειτουργία μονάδας αφαλάτωσης με αντίστροφη ώσμωση εντός του οικοπέδου του για την κάλυψη των αναγκών του Συγκροτήματος.

### **7.10.2. Υγρά Απόβλητα**

#### **Εγκαταστάσεις Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ)**

Η Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων της Μυκόνου βρίσκεται στη θέση «Αλογομάνδρα» νοτίως της Χώρας της Μυκόνου. Στην υφιστάμενη ΕΕΛ Μυκόνου καταλήγουν τα αστικά λύματα των περιοχών της Χώρας Μυκόνου, του Ορνού, του Αγ. Ιωάννη, της παραλίας Κόρφου, του Πλατύ Γιαλού, του Αεροδρομίου, του Τούρλου και του Αγ. Στεφάνου.

Όλες οι υπόλοιπες περιοχές του Δ. Μυκόνου, όπως και ο οικισμός της Άνω Μεράς, που δεν έχουν δίκτυο συλλογής – μεταφοράς λυμάτων, οδηγούν τα υγρά απόβλητα τους μέσω βυτιοφόρων στην υπάρχουσα εγκατάσταση (ΕΕΛ).

Σημειώνεται πως ο Φορέας της Επένδυσης θα εγκαταστήσει Βιολογικό Καθαρισμό εντός της επένδυσης – όπως προβλέπεται από τη σχετική νομοθεσία – για την διαχείριση των υγρών αποβλήτων του Συγκροτήματος.

### **7.10.3. Χρήση Ενέργειας**

Οι ενεργειακές ανάγκες της Μυκόνου καλύπτονταν έως το 2018 από τον αυτόνομο σταθμό παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας (ΑΣΠ).

Το 2018 ολοκληρώθηκε η Α' φάση της διασύνδεσης των Κυκλάδων με το Ηπειρωτικό Διασυνδεδεμένο Σύστημα Υψηλής Τάσης από τον ΑΔΜΗΕ (Ανεξάρτητος Διαχειριστής Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας), η οποία διασφάλισε τη διακίνηση της ισχύος από το ΕΣΜΗΕ προς τη Σύρο για ισχύ έως 170 MW περίπου σε περίπτωση απώλειας του καλωδίου Λαύριο - Σύρος. Αυτό το μέγεθος της διακινούμενης ισχύος εν γένει επαρκεί για να καλύψει την ισχύ της ζήτησης των νησιών για τον προβλεπόμενο χρονικό ορίζοντα λειτουργίας του έργου.

Με την έναρξη της ηλεκτρίσης της Μυκόνου παύει να λειτουργεί ο ρυπογόνος Αυτόνομος Σταθμός Παραγωγής στο νησί.

Στο πλαίσιο αυτό, η διασύνδεση των Κυκλάδων αναμένεται να λειτουργεί τον Ιανουάριο του 2025, η διασύνδεση των Δωδεκανήσων αναμένεται να λειτουργεί τον Ιανουάριο



του 2028 και η διασύνδεση των νησιών του Βορείου Αιγαίου αναμένεται να τεθεί σε εμπορική λειτουργία τον Ιανουάριο του 2029.

Επιπλέον, η αξιοποίηση της αιολικής ενέργειας πραγματοποιείται μέσω δύο ανεμογεννητριών που λειτουργούν στις περιοχές Ανώνυμο Άνω Μεράς (κατασκευή 2000) και Μερσίνη Άνω Μεράς (κατασκευή 2006). Επιπλέον, πέρα από τα αιολικά πάρκα που λειτουργούν ήδη, στο νησί υπάρχουν και αιολικά πάρκα με άδεια παραγωγής.

Σύμφωνα με τη Μελέτη Ανάπτυξης 2018-2027 του Διαχειριστή Εθνικού Συστήματος Φυσικού Αερίου (ΔΕΣΦΑ) τα νησιά των Κυκλάδων εκτιμάται ότι θα διασυνδεθούν πλήρως με το ηπειρωτικό σύστημα (κατά το έτος 2019) ενώ το έτος 2022 αναμένεται να διασυνδεθεί η Κρήτη με το ηπειρωτικό σύστημα μέσω AC γραμμής μεταφοράς (υποθαλάσσιο καλώδιο) 150 kV με μέγιστη μεταφορική ικανότητα  $2 * 140 = 280$  MW.

Το συγκρότημα θα συνδεθεί με το δίκτυο ηλεκτρικής ενέργειας του νησιού.

#### 7.10.4.Στερεά απόβλητα

Σχετικά με τα απορρίμματα, στο νησί υπάρχει ΧΥΤΑ έκτασης 60 m<sup>2</sup>, στη θέση «Φτελιά», εντός του οποίου υπάρχει ο πρώην ΧΑΔΑ. Η εν λόγω θέση βρίσκεται σε αρκετή απόσταση από το υπό μελέτη οικόπεδο υλοποίησης του Έργου (7 km). Ακόμη, στο νησί λειτουργούν ΧΥΤΑ Αδρανών, ο οποίος είναι χωροθετημένος στο νοτιοδυτικό άκρο του νησιού.

Σε κάθε περίπτωση το Έργο, εφαρμόζοντας τις αρχές της αειφορίας και της κυκλικότητας, θα φροντίζει για την μειωμένη παραγωγή, τη διαλογή στην πηγή βασικών ρευμάτων αποβλήτων και την παραλαβή των στερεών αποβλήτων από το Δ. Μυκόνου.

#### 7.10.5.Δίκτυο Όμβριων

Για την αντιπλημμυρική προστασία της επένδυσης και της ευρύτερης περιοχής θα συμπεριληφθούν στον σχεδιασμό της επένδυσης έργα αντιπλημμυρικής προστασίας, λαμβάνοντας υπόψη την υδρογεωμορφολογία της περιοχής καθώς και την οριοθέτηση του υδατορέματος η οποία πραγματοποιήθηκε με την υπ' αριθμ. 7534/22.04.2004 Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας (ΦΕΚ 391 Δ') το οποίο διέρχεται από το οικόπεδο της επένδυσης.

#### 7.10.6.Εγκαταστάσεις-Δίκτυο πυρόσβεσης

Στον σχεδιασμό της επένδυσης θα προβλεφθούν θέσεις πυρόσβεσης οι οποίες θα προφυλάσσουν τόσο το Σχέδιο όσο και το φυσικό περιβάλλον από απρόβλεπτες καταστροφές. Προβλέπεται επίσης η εγκατάσταση εξοπλισμού για πυρανίχνευση και πυρόσβεση.

### 7.10.7. Τηλεπικοινωνίες

Ως προς τις τηλεπικοινωνίες, η ζώνη άμεσης επιρροής εξυπηρετείται επαρκώς από τα δίκτυα σταθερής και κινητής τηλεφωνίας των ιδιωτικών παροχών, ενώ ακόμα δεν υπάρχει δίκτυο οπτικής ίνας στο νησί.

## 8. Πρόγραμμα υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου

### 8.1 Φορέας εφαρμογής

Φορέας εφαρμογής είναι η εταιρεία με την επωνυμία «ΚΟΡΤΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο «ΚΟΡΤΙΑ Ξ.Τ.Ο.Ε. Α.Ε.» που είναι η ιδιοκτήτρια της συνολικής έκτασης στην περιοχή «Ελιά», νότια της Νήσου Μυκόνου, και θα αναλάβει την όλη υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου.

### 8.2 Απαιτούμενα έργα, μελέτες, θεσμικές παρεμβάσεις

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3986/2011 (άρθ. 13), καθορίζονται μεταξύ άλλων οι ειδικότερες κατηγορίες έργων, δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων που πρόκειται να ανεγερθούν στην έκταση του εγκεκριμένου ΕΣΧΑΣΕ, καθώς και τα αναγκαία συνοδά έργα. Στο πλαίσιο του παρόντος επενδυτικού σχεδίου, τα απαιτούμενα έργα περιλαμβάνουν:

- i. Έργα προετοιμασίας γηπέδου (εκκαθάριση γηπέδου, εγκατάσταση εργολάβου, γενικές εκσκαφές)
- ii. Έργα δικτύων υποδομών.
- iii. Ανέγερση κτιριακών εγκαταστάσεων του κύριου τουριστικού καταλύματος και των κατοικιών.
- iv. Έργα διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου και αιγιαλού (συνοδευτικά εργά της παρ. 4 του άρθρ. 5 του 4179/2013, προβλήτα πρόσβασης σκαφών).
- v. Συνοδά έργα (έργα εξωτερικής υποδομής) με βασικότερα τα έργα οδοποιίας για σύνδεση με το εξωτερικό οδικό δίκτυο, καθώς και έργα ηλεκτροδότησης, ύδρευσης, αποχέτευσης, τηλεπικοινωνιών, κ.λπ..

Επισημαίνεται ότι οι διατάξεις του ν.3986/2011, παρέχουν δυνατότητα «ενσωμάτωσης», στη διαδικασία έκδοσης της ΚΥΑ του άρθρου 13 του Ν. 3986/2011, καθώς και του άρθρου 14 και 14Α μέσω των οποίων επιτρέπεται η απευθείας παραχώρηση στον κύριο της επένδυσης ή στον έλκοντα εξ αυτού δικαιώματα της χρήσης αιγιαλού και παραλίας που βρίσκεται προ των εγκαταστάσεών τους.

Οι (προκαταρκτικές και οριστικές) μελέτες που απαιτούνται είναι οι εξής:

- i. Μελέτη χωροθέτηση Επενδυτικού Σχεδίου.
- ii. Αρχιτεκτονικές Μελέτες
- iii. Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
- iv. Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας
- v. Ακτομηχανική Μελέτη
- vi. Μελέτη οδοποιίας

Το σύνολο των έργων χωροθέτησης του οικείου επενδυτικού σχεδίου ενσωματώνονται ως αυτοτελή τμήματα στη Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του συνολικού επενδυτικού σχεδίου και τηρείται ενιαία διαδικασία δημόσιας διαβούλευσης για την έκδοση των περιβαλλοντικών όρων του συνόλου των έργων (τόσο στην έκταση του ακινήτου, όσο και στον αιγιαλό).

Μετά την ολοκλήρωση των διαδικασιών αξιολόγησης των αποτελεσμάτων της δημόσιας διαβούλευσης και της γνωμοδότησης των φορέων, συντάσσεται κοινή εισήγηση προς το Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης Στρατηγικών Επενδύσεων από τη Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων επί της έγκρισης χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου, από τη Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (επί των Περιβαλλοντικών Όρων) και τη Διεύθυνση Χωροταξικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ (επί της χωροθέτησης και της Γενικής Διάταξης των κτηρίων και εγκαταστάσεων). Ακολουθεί η υπογραφή από τους αρμόδιους Υπουργούς της ΚΥΑ και η δημοσίευσή της σε ΦΕΚ.

### **8.3 Εμπλεκόμενοι φορείς - Χρονοδιάγραμμα**

Οι εμπλεκόμενοι φορείς στη συνολική διαδικασία υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου αναφέρονται παρακάτω:

- Enterprise Greece
- Γενική Γραμματεία Στρατηγικών Επενδύσεων (ΓΓΣΕ) – Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων
- Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (ΔΙΠΑ) – Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας
- Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης Στρατηγικών Επενδύσεων – Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων
- Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου
- Γενική Γραμματεία Λιμένων, Λιμενικής Πολιτικής και Ναυτιλιακών Επενδύσεων – Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής

ΦΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΣΤΑΔΙΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ		ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ																								
		μέσω της Υπαγωγής του στις «Στρατηγικές Επενδύσεις»																								
		2022 - Β						2023-Α				2023- Β				2024 - Α				2024 - Β						
<b>A</b>	1	ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑ ΕΣΧΑΣΕ / ΣΜΠΕ	■	■	■	■	■																			
	1.1	ΕΣΧΑΣΕ - ΣΜΠΕ			■	■	■																			
	1.2	ΜΕΛΕΤΗ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ				■	■																			
	2.	ΥΠΟΒΟΛΗ ΣΕ Γ.Γ.Σ.Ε. ΔΙΑΒΙΒΑΣΗ ΣΜΠΕ σε ΔΙΠΑ / ΥΠΕΝ - ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ ΣΜΠΕ						■	■	■																
	3	ΥΠΟΒΟΛΗ ΣΧΕΔΙΟΥ Π.Δ. στο ΚΣΔ Στρ. ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ								■																
	4	ΥΠΟΒΟΛΗ ΣΧΕΔΙΟΥ Π.Δ. στο ΣτΕ - ΕΚΔΟΣΗ Π.Δ.									■	■	■													
<b>B</b>	5	Εκπόνηση μελέτης Χωροθέτησης Επενδυτικού Σχεδίου													■	■										
	6.1	ΥΠΟΒΟΛΗ ΜΠΕ σε ΔΙΠΑ ΥΠΕΝ - ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ ΜΠΕ για μελέτη														■	■	■								



#### 8.4 Προϋπολογισμός

Ο προϋπολογισμός υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου, όπως υποβλήθηκε από τον φορέα της επένδυσης στη ΓΓΣΕ, περιλαμβάνει την αρχική εκτίμηση του κόστους της κατασκευής των κτιριακών εγκαταστάσεων (κατασκευή, εξοπλισμός, επίπλωση), το κόστος της διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου, το κόστος των λοιπών έργων υποδομής (συμπεριλαμβάνεται η τουριστική λιμενική εγκατάσταση) και το κόστος μελετών και παροχής υπηρεσιών συμβούλου. Σημειοτέον, στον προϋπολογισμό υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου, συμπεριλαμβάνεται ένα ποσοστό απρόβλεπτων της τάξης του 9 %.

Το συνολικό κόστος του επενδυτικού σχεδίου ανέρχεται σε περίπου €60,9 εκ. και κατανέμεται ανά έργο όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΔΑΠΑΝΗΣ	ΠΟΣΟ (€)
Οικοδομικά και περιβάλλον χώρος	41.179.750
Μηχανολογικός εξοπλισμός	16.974.200
Υποδομές	1.747.600
ΜΕΛΕΤΕΣ – ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗ - ΕΠΙΒΛΕΨΗ-PROJECT MANAGEMENT	1.000.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>60.901.550</b>

Η απαιτούμενη χρηματοδότηση του επενδυτικού σχεδίου θα εξασφαλιστεί με ίδια και δανειακά κεφάλαια. Ειδικότερα, περίπου το 18 % του απαιτούμενου κεφαλαίου για την υλοποίηση της επένδυσης θα χρηματοδοτηθεί με Ιδία Κεφάλαια που θα προέλθουν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της ΚΟΡΤΙΑ Ξ.Τ.Ο.Ε. Α.Ε., ενώ περίπου το 82 % του απαιτούμενου κεφαλαίου θα καλυφθεί με δανειακά κεφάλαια από τράπεζες που έχουν ήδη δηλώσει την πρόθεση τους να χρηματοδοτήσουν την επένδυση. Επιπλέον, η επένδυση σε πλήρη λειτουργία αναμένεται να δημιουργήσει τουλάχιστον 550 μόνιμες θέσεις εργασίας, ενώ κατά την φάση κατασκευής διάρκειας 2 ετών θα δημιουργηθούν 400 νέες θέσεις εργασίας όλων των ειδικοτήτων, συμβάλλοντας σημαντικά στην αύξηση της απασχόλησης. Τα στοιχεία αυτά έχουν υπολογιστεί στην μελέτη του business plan της στρατηγικής επένδυσης στην Ελιά, Μυκόνου της ΚΟΡΤΙΑ Ξ.Τ.Ο.Ε. Α.Ε, καθώς και στην μελέτη άμεσων και έμμεσων επιπτώσεων στην ελληνική οικονομία (ισχυρές διακλαδικές διασυνδέσεις του τουρισμού).

**ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

Coccosis, H., Mexa, A., & Collovini, A. (2002). "Defining, measuring, and evaluating carrying capacity in European Tourism destinations." University of the Aegean, Laboratory of Environmental Planning.

Pearce D.W., Atkinson G. and Hamilton K. (1998). "The measurement of Sustainable Development", Theory and Implementation of Economic Models for Sustainable Development, Kluwer, Dordrecht, The Netherlands, pp. 175- 193

Salerno, F., Viviano, G., Manfredi, E. C., Caroli, P., Thakuri, S., & Tartari, G. (2013). Multiple Carrying Capacities from a management-oriented perspective to operationalize sustainable tourism in protected areas. *Journal of Environmental Management*, 128, 116-125.

Sirakaya, E. (2006). Sustainability indicators for managing community tourism. *Tourism Management*, 27(6), 1274-1289.

Visvaldis, V., Ainhoa, G., and Ralfs, P. (2013). Selecting indicators for sustainable development of small towns: The case of valmiera municipality. *Procedia Computer Science*, 26 (December), 21-32.

World Tourism Organization, (2015), *Tourism and the Sustainable Development Goals*

Γιαννέλης, Γ. (2003) Μελέτη τουριστικής ανάπτυξης περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας Θράκης, α' φάση: διάγνωση του δυναμικού της τουριστικής ανάπτυξης. Αθήνα: Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού.

Ζαχαράτος Γ., (1988), Τα προβλήματα και οι προοπτικές του τουρισμού στην Ελλάδα, συλλογικό έργο Η Ελλάδα προς το 2000, Αθήνα: Παπαζήσης

Ζαχαράτος, Γ., Γκούφα, Π., Λαγουδάκη, Α., Μπαουράκης, Γ., Κολετζάικης, Μ., Παυλάκης, Γ., Μαυεροκόστα, Χ., Δρακωνάκης, Ν., Τσαντάκης, Μ. & Πετράκης, Γ. (2006) Μελέτη τουριστικής ανάπτυξης της περιφέρειας Κρήτης. Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού.

Κοκκώσης, Χ. (2000), Τουριστική ανάπτυξη και φέρουσα ικανότητα στα νησιά, στο Π. Τσάρτας (επιμ.), Τουριστική Ανάπτυξη Πολυεπιστημονικές Προσεγγίσεις, Αθήνα: Εξάντας

Κοτζαμπόπουλος, Α. και Παυλάκης, Γ. (2003) Μελέτη Τουριστικής Ανάπτυξης Περιφέρειας Πελοποννήσου, β' φάση: προτάσεις για τη στρατηγική τουριστικής ανάπτυξης. Αθήνα: Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού.

Λαγός, Δ. και Διακομιχάλης, Μ. (2011) Φέρουσα ικανότητα τουριστικής ανάπτυξης νήσου Κω. Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Πολυτεχνική Σχολή, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης.

Παπαγεωργίου - Τορτοπίδη, Ν., Καλοκάρδου, Ρ., Κλουτσινιώτη, Ο., Καβάλη, Δ., Τορτοπίδη, Α. και Γραμματικός, Γ. (2003) Μελέτη τουριστικής Ανάπτυξης Περιφέρειας Αττικής, α' φάση. Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού.

Προκοπίου, Δ. (2011) «Δείκτες φέρουσας ικανότητας στον τουρισμό: εφαρμογή δύο δεικτών για την Κρήτη», *Travel Daily News*, 26 Ιανουαρίου. Διαθέσιμο στο: <http://traveldailynews.gr/columns/article/1980>.

Σερράος, Κ. (2013) εκπαιδευτικό υλικό του μαθήματος «Προσεγγίσεις του σχεδιασμού στην Ελλάδα» Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Τμήμα αρχιτεκτόνων Μηχανικών.

Τσιτσώνης, Α. (2009) Προσέγγιση Αναψυχικής Φέρουσας Ικανότητας της περιοχής των εκβολών του Νέστου: Επιλογή Δεικτών Ποιότητας (Μη εκδοθείσα διδακτορική Διατριβή). Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης.

### Θεσμικό Πλαίσιο

Απόφαση της Βουλής 6876/4871 «Έγκριση του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» (ΦΕΚ 128/Α/2008).

Κ.Υ.Α. 67659/2013 «έγκριση Τροποποίησης Ειδικού Πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού» (ΦΕΚ 3155/Β/2013).

Υ.Α. 25290/2003 «Έγκριση Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου» (ΦΕΚ 1487/Β/2003).

Υ.Α. 8315/02.02.2007 «Κατάταξη Λιμένων» (ΦΕΚ 202/Β/16.02.2007).

Ν. 998/1979 (ΦΕΚ 289/Α/29.12.1979) «Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της Χώρας».

Ν. 3212/2003 (ΦΕΚ 308/Α/31.12.2003) «Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων».

Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/Α/2010) «Νέα αρχιτεκτονική της αυτοδιοίκησης και της αποκεντρωμένης διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης».

Ν. 3827/2010 (ΦΕΚ 30/Α/25.02.2010) «Ευρωπαϊκή Στρατηγική του Τοπίου ή Σύμβαση της Φλωρεντίας».

Ν. 3894/2010 (ΦΕΚ 204/Α/2.12.2010) «Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων».

Ν.3986/2011 (ΦΕΚ 152/Α/01.07.2011) «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015».

Ν. 4002/2011 (ΦΕΚ 180/Α/22.08.2011) «Τροποποίηση της συνταξιοδοτικής νομοθεσίας του Δημοσίου - Ρυθμίσεις για την ανάπτυξη και τη δημοσιονομική εξυγίανση - Θέματα αρμοδιότητας Υπουργείων Οικονομικών, Πολιτισμού και Τουρισμού και Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης».

Ν. 4258/2014 (ΦΕΚ 94/Α/14.04.2014) «Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα - ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».

Ν. 4276/2014 (ΦΕΚ 155/Α/30.07.2014) «Απλούστευση διαδικασιών λειτουργίας τουριστικών επιχειρήσεων και τουριστικών υποδομών, ειδικές μορφές τουρισμού και άλλες διατάξεις».

Ν. 4280/2014 (ΦΕΚ 159/Α/08.08.2014) «Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση - Βιώσιμη ανάπτυξη οικισμών Ρυθμίσεις δασικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».

Ν. 4447/2016 (ΦΕΚ 241/Α/23.12.2016) «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις».



N.4685/2020 (ΦΕΚ 92/Α/07.05.2020) «Εκσυγχρονισμός περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία των Οδηγιών 2018/844 και 2019/692 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις».

N. 4759/2020 (ΦΕΚ 245Α/09.12.2020) «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».

Π.Δ. 07.09./17.10.1978 (ΦΕΚ 538/Δ/1978) «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του 1923 οικισμών».

Π.Δ. 19.10./13.11.1978 (ΦΕΚ 594/Δ/1978) «Περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών».

Π.Δ. 24.5.1985 (ΦΕΚ 270/Δ/31.5.1985) «Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών».

Π.Δ. 20.01.1988 (ΦΕΚ 61/Δ/1988) «Τροποποίηση του από 06-10-1978 προεδρικού διατάγματος περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών (ΦΕΚ 538/Δ/1978)».

Π.Δ. 11.05/02.06/1989 (ΦΕΚ 345/Δ/1989) «Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων των οικισμών του νομού Κυκλάδων που έχουν χαρακτηρισθεί ως παραδοσιακοί με το από 19.10.1978 (ΦΕΚ 594/Δ) π.δ/γμα»

Απόφαση Νομάρχη Τ.Π. οικ.2103/27.03.1986 «Καθορισμός ορίων, όρων και περιορισμών δόμησης και κατηγορία των οικισμών: α) Ορνός - Αη Γιάννης Δήμου Μυκόνου, β) Άγιος Στέφανος Δήμου Μυκόνου, γ) Τούρλος Δήμου Μυκόνου, δ) Πλατύς Γιαλός Δήμου Μυκόνου, ε) Άνω Μεράς της Νήσου Μυκόνου» (ΦΕΚ 497Δ'/06.06.1986).

Π.Δ. 07.03.2005 « Καθορισμός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), κατωτάτου ορίου κατάτμησης και λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923 περιοχή του Δήμου Μυκονίων Νήσου Μυκόνου (Ν. Κυκλάδων) και των νησίδων Αγ. Γεώργιος (Μπάου), Καβουρονήσι, Μαραμαρονήσι, Μόλες, Τραγονήσι, Χταπόδια, Πρασονήσια, Βουρβούλακας, Καλαφακίωνα και Λαζαρονήσι» (ΦΕΚ 243/Δ/08.03.2005).

Διορθώσεις Σφαλμάτων του από 8.3.2005 Π.Δ/γματος «Καθορισμός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) κατωτάτου ορίου κατάτμησης και λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης Δήμου Μυκονίων Καλαφακίωνα και Λαζαρονήσι» (ΦΕΚ416/Δ/19.04.2005).

Π.Δ. 08.12.2012 «Τροποποίηση του ΠΔ/7-3-05 "Καθορισμός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ), κατωτάτου ορίου κατάτμησης και λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923 περιοχή του δήμου Μυκονίων νήσου Μυκόνου (Νομού Κυκλάδων) και των νησίδων Άγιος Γεώργιος (Μπάου), Καβουρονήσι, Μαραμαρονήσι, Μόλες, Τραγονήσι, Χταπόδια, Πρασονήσια Βαρβούλακας Καλαφακίωνα και Λαζαρονήσι» (ΦΕΚ 65/ΑΑΠ/20212).

Περιφερειακό επιχειρησιακό Πρόγραμμα (ΠΕΠ) Ν. Αιγαίου 2014-2020

Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης (Σ.Ε.Σ.) 2014 -2020

**Ιστοσελίδες**

Ελληνική Στατιστική Αρχή - ΕΛ.ΣΤΑΤ, Απογραφές Κτιρίων και Πληθυσμού 1991,2001,2011 <https://www.statistics.gr/>

Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος - ΞΕΕ (c.2019), <https://www.grhotels.gr/>

Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου (c.2021), <http://www.pnai.gov.gr/>

Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας – ΥΠΑ (c.2021), <http://www.yra.gr/>

Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού - Διαρκής Κατάλογος Κηρυγμένων Αρχαιολογικών Χώρων και Μνημείων (c.2021) [http://listedmonuments.culture.gr/search\\_declarations.php](http://listedmonuments.culture.gr/search_declarations.php)

Geodata - Ανοιχτά Δεδομένα (c. 2021), <https://geodata.gov.gr/>

Ferries-greece.com (c.2021), <http://www.ferries-greece.com/el/travel-guide/cyclades/ios/arxaiologia/>

**Μελέτες**

INSETE Intelligence (2020a.) «Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου – Ετήσια Έκθεση Ανταγωνιστικότητας και Διαρθρωτικής Προσαρμογής στον τομέα του τουρισμού για το έτος 2019».

INSETE Intelligence (2020b.) «Βασικά Τουριστικά Μεγέθη Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου» Προσβάσιμο από: <https://insete.gr/statistika-deltia/>.

INSETE Intelligence (2020c.) «Προσφορά καταλυμάτων σε πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης – συγκριτικά μεγέθη στον τουρισμό και στην κτηματαγορά».

INSETE Intelligence (2021) «Βασικά Τουριστικά Μεγέθη Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου» Προσβάσιμο από: <https://insete.gr/statistika-deltia/>.

Μητρώο Τουριστικών Επιχειρήσεων του Υπουργείου Τουρισμού – ΜΗΤΕ (2018) «Στοιχεία κλινών κύριων και μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων και επαύλεων».

Στρατηγική της ΠΝΑ για τον Τουρισμό και παρουσίαση του Επιχειρησιακού Σχεδίου Δράσης της τουριστικής προβολής για το 2013-2014, (2ο Θέμα Στο Περιφερειακό Συμβούλιο -Ρόδος, 15 Δεκεμβρίου, 2012) Προσβάσιμο από: <http://www.pnai.gov.gr/ckfinder/userfiles/files/%CE%B5%CE%B9%CF%83%CE%AE%CE%B3%CE%B7%CF%83%CE%B7%20%CF%84%CE%B5%CE%BB%CE%B9%CE%BA%CE%AE.pdf>.

Υ.Π.Ε.Ν. (2014) Μελέτη Αξιολόγησης, Αναθεώρησης και Εξειδίκευσης του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Ανάλυση-Αξιολόγηση, ΤΕΥΧΟΣ Ι». Φάση Α' -Στάδιο Α1.

Υ.Π.Ε.Ν. (2020) Μελέτη Αξιολόγησης, Αναθεώρησης και Εξειδίκευσης του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Πρόταση Αναθεώρησης – Εξειδίκευσης, ΤΕΥΧΟΣ Ι». Φάση Β' – Στάδιο Β1.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι:** ΣΧΕΔΙΑ

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ:** ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ

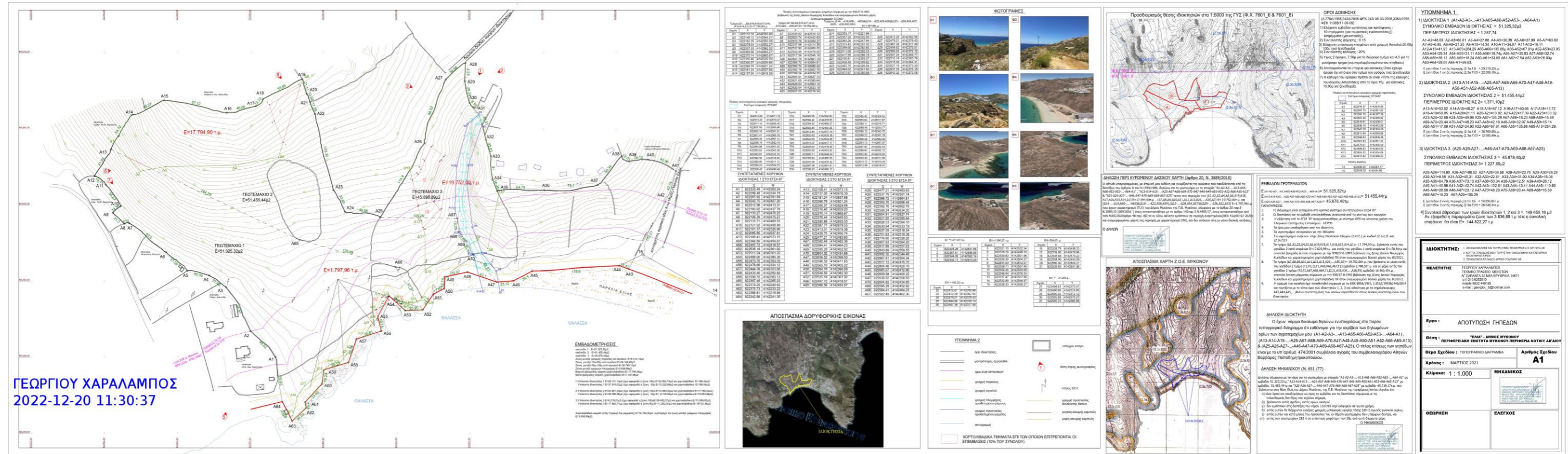
**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ:** ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙV:** ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΩΝ ΕΠΕΜΒΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΠΟΚΛΙΣΕΩΝ

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ V:** ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΓΕΘΩΝ / ΚΛΙΝΕΣ ΣΤΗ ΖΩΝΗ ΑΜΕΣΗΣ ΕΠΙΡΡΟΗΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΣΧΕΔΙΑ

ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ Α-1



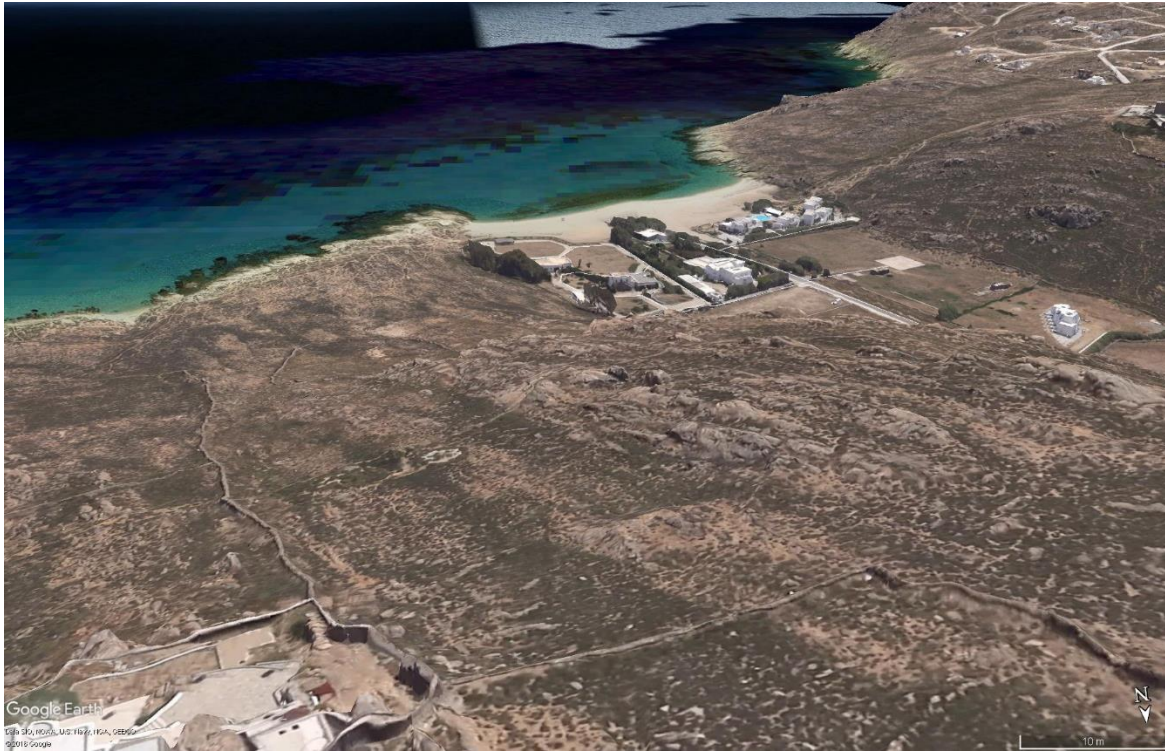
ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ  
2022-12-20 11:30:37



## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ















## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ: ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ

## ΕΝΤΑΞΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΣΤΙΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΜΕ ΤΗΝ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 80/15.09.2022 ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΕΣΕ (ΦΕΚ 5443 Β' 21.10.2022)



55741

# ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

## ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

21 Οκτωβρίου 2022

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 5443

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

## ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

- Ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «ΚΟΡΤΙΑ Α.Ε.» στις διαδικασίες των Στρατηγικών Επενδύσεων του ν. 3894/2010 (Α'204).
- Ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «Κατασκευή ενός Ηλιακού Σταθμού Παραγωγής Ενέργειας Ονομαστικής Ισχύος 200 MW και μονάδας Αποθήκευσης ηλεκτρικής Ενέργειας 100 MW με μπαταρίες Li-ion καθώς και μετατροπή σε Πράσινο Υδρογόνο με Ηλεκτρολύτη Ονομαστικής Ισχύος 50MW» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «Bluesky300 ΙΚΕ» στις διαδικασίες των Στρατηγικών Επενδύσεων του ν. 4864/2021 (Α' 237).

## ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. απόφ. 80

(1)

Ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «ΚΟΡΤΙΑ Α.Ε.» στις διαδικασίες των Στρατηγικών Επενδύσεων του ν. 3894/2010 (Α'204).

Η ΔΙΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ (Δ.Ε.Σ.Ε.)

Έχοντας υπόψη:

- Τον ν. 4622/2019 «Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης» (Α' 133).

2. Τον ν. 4864/2021 «Στρατηγικές επενδύσεις και βελτίωση του επενδυτικού περιβάλλοντος μέσω της επιτάχυνσης διαδικασιών στις ιδιωτικές και στρατηγικές επενδύσεις, δημιουργία πλαισίου για τις εταιρείες τεχνολογίας και άλλες επείγουσες διατάξεις για την ανάπτυξη» (Α' 237) και ιδίως των άρθρων 11, 15 και 29 αυτού.

3. Τον ν. 4608/2019 «Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα και προσέλκυση Στρατηγικών Επενδύσεων και άλλες διατάξεις» (Α' 66).

4. Τον ν. 3894/2010 «Επιτάχυνση και Διαφάνεια Στρατηγικών Επενδύσεων» (Α' 204).

5. Την υπ' αρ. 41/30.09.2020 Πράξη Υπουργικού Συμβουλίου «Αντικατάσταση της υπ' αρ. 30/30.09.2019 Πράξης Υπουργικού Συμβουλίου "Σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων" (Α' 195), όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αρ. 44/08.10.2021 Πράξη Υπουργικού Συμβουλίου "Σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων - Τροποποίηση της υπ' αρ. 41/30.09.2020 (Α' 195) Πράξης Υπουργικού Συμβουλίου" (Α' 188) και την υπ' αρ. 9/13.04.2022 Πράξη Υπουργικού Συμβουλίου «Σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων - Τροποποίηση της υπ' αρ. 41/30.09.2020 (Α' 195) Πράξης Υπουργικού Συμβουλίου» (Α' 73).

6. Την υπ' αρ. 19/28.05.2020 Πράξη Υπουργικού Συμβουλίου «Σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία της Συντονιστικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Σ.Ε.Σ.Ε.), ως ομάδα εργασίας της περ. γ' της παρ. 2 του άρθρου 8 του ν. 4622/2019» (Α' 109).

7. Το π.δ. 81/2019 «Σύσταση, συγχώνευση και μετονομασία Υπουργείων και καθορισμός των αρμοδιοτήτων τους - Μεταφορά υπηρεσιών και αρμοδιοτήτων μεταξύ Υπουργείων» (Α' 119).

8. Το π.δ. 83/2019 «Διορισμός Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης, Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 121).

55742

ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

Τεύχος Β' 5443/21.10.2022

9. Το π.δ. 62/2020 «Διορισμός Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 155).

10. Το π.δ. 2/2021 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 2).

11. Το π.δ. 68/2021 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 155).

12. Την υπό στοιχεία Υ35/23.09.2021 απόφαση του Πρωθυπουργού «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Αναπληρωτή Υπουργό Ανάπτυξης και Επενδύσεων, Νικόλαο Παπαθανάση» (Β' 4405).

13. Την υπ' αρ. 3400/20.07.2017 αίτηση και τις μετέπειτα αιτήσεις τροποποίησης του επενδυτικού φακέλου, με τελευταία εξ αυτών την υπ' αρ. 3418/04.08.2022 του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «ΚΟΡΤΙΑ Α.Ε.» για την ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ» στις διαδικασίες των «Στρατηγικών Επενδύσεων» του ν. 3894/2010 καθώς και τα συνημμένα σε αυτές στοιχεία του φακέλου της επενδυτικής πρότασης.

14. Τη γνωμοδότηση της εταιρείας με την επωνυμία «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» προς τη Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων, επί της αιτήσεως ένταξης του επενδυτικού σχεδίου «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «ΚΟΡΤΙΑ Α.Ε.» στις διαδικασίες των «Στρατηγικών Επενδύσεων» του ν. 3894/2010, σύμφωνα με την από 18.08.2022 (ΑΠΣ 402) απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου.

15. Τη θετική γνώμη της Συντονιστικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων, όπως αποτυπώνεται στο υπ' αρ. 86847/09.09.2022 πρακτικό της από 05.09.2022 12ης συνεδρίασης της Συντονιστικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων.

16. Την εισήγηση του Προέδρου της Δ.Ε.Σ.Ε., Υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων, προς τη Δ.Ε.Σ.Ε. επί της άνω αίτησης.

17. Το γεγονός, ότι από τις διατάξεις της παρούσας δεν προκαλείται δαπάνη στον κρατικό προϋπολογισμό, αποφασίζουμε:

Τον χαρακτηρισμό του επενδυτικού σχεδίου «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «ΚΟΡΤΙΑ Α.Ε.» ως Στρατηγικής Επένδυσης κατά την έννοια του ν. 3894/2010, σύμφωνα με τις παραδοχές, τους όρους και τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στη σχετική γνωμοδότηση της «Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» προς τη Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων, όπως αυτή ενεκρίθη από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας την 18.08.2022 (ΑΠΣ 402), και με την επισήμανση, ότι η υλοποίηση των επιμέρους αιτημάτων του επενδυτή θα αξιολογηθεί και θα εξειδικευθεί περαιτέρω κατά το στάδιο της αδειοδοτικής διαδικασίας.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 15 Σεπτεμβρίου 2022

Ο Πρόεδρος

Υπουργός Ανάπτυξης και Επενδύσεων

**ΣΠΥΡΙΔΩΝ-ΑΔΩΝΙΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ**

Τα μέλη

Υπουργός Οικονομικών	Αναπληρωτής Υπουργός Ανάπτυξης και Επενδύσεων
<b>ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΤΑΪΚΟΥΡΑΣ</b>	<b>ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΗΣ</b>
Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας κ.α.α. Υφυπουργός	Υπουργός Πολιτισμού και Αθλητισμού
<b>ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΓΑΡΑΣ</b>	<b>ΣΤΥΛΙΑΝΗ ΜΕΝΔΩΝΗ</b>
Υπουργός Τουρισμού	Υπουργός Επικρατείας κ.α.α. Υπουργός Επικρατείας
<b>ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΚΙΚΙΛΙΑΣ</b>	<b>ΧΡΗΣΤΟΣ-ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΚΕΡΤΣΟΣ</b>

Αριθμ. απόφ. 81

(2)

Ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «Κατασκευή ενός Ηλιακού Σταθμού Παραγωγής Ενέργειας Ονομαστικής Ισχύος 200 MW και μονάδας Αποθήκευσης ηλεκτρικής Ενέργειας 100 MW με μπαταρίες Li-ion καθώς και μετατροπή σε Πράσινο Υδρογόνο με Ηλεκτρολύτη Ονομαστικής Ισχύος 50MW» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «Bluesky300 ΙΚΕ» στις διαδικασίες των Στρατηγικών Επενδύσεων του ν. 4864/2021 (Α' 237).

Η ΔΙΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ (Δ.Ε.Σ.Ε.)

Έχοντας υπόψη:

1. Τον ν. 4622/2019 «Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης» (Α' 133).

2. Τον ν. 4864/2021 «Στρατηγικές επενδύσεις και βελτίωση του επενδυτικού περιβάλλοντος μέσω της επιτάχυνσης διαδικασιών στις ιδιωτικές και στρατηγικές επενδύσεις, δημιουργία πλαισίου για τις εταιρείες τεχνολογίας και άλλες επείγουσες διατάξεις για την ανάπτυξη» (Α' 237) και ιδίως των άρθρων 11, 15 και 29 αυτού.

3. Τον ν. 4608/2019 «Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα και προσέλκυση Στρατηγικών Επενδύσεων και άλλες διατάξεις» (Α' 66).

4. Τον ν. 3894/2010 «Επιτάχυνση και Διαφάνεια Στρατηγικών Επενδύσεων» (Α' 204).

5. Την υπ' αρ. 41/30.09.2020 Πράξη Υπουργικού Συμβουλίου «Αντικατάσταση της υπ' αρ. 30/30.09.2019 Πράξης Υπουργικού Συμβουλίου "Σύσταση, συγκρότηση

ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΟΡΙΟΓΡΑΜΜΗΣ ΑΙΓΙΑΛΟΥ ΚΑΙ ΖΩΝΗ ΠΑΡΑΛΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΥΠ'ΑΡΙΘΜ.1446/03.08.1992 ΑΠΟΦΑΣΗ ΝΟΜΑΡΧΗ (ΦΕΚ 889 Δ/26.08.1992) (1)

9257



# ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ 26 ΑΥΓΟΥΣΤΟΥ 1992	ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ 889
----------------------------	----------------	-----------------------

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργία ζώνης παραλίας στη θέση Εληά Κοινότητας Άνω Μεράς Νήσου Μυκόνου. ... 1

## ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης Καβάλας στην οδό Ειρ. Αθηνάϊας. Φ.Π. 13. .... 2

## ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθ. 1446  
Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργία ζώνης παραλίας στη θέση Εληά Κοινότητας Άνω Μεράς Νήσου Μυκόνου. (1)

### Η ΝΟΜΑΡΧΗΣ ΚΥΚΛΑΔΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 1 μέχρι και 7 του Α.Ν. 2344/1940 «περί αιγιαλού και παραλίας», όπως τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν με τις διατάξεις: α) Του άρθρου 13 του Ν. 1078/1980 και β) του άρθρου 23 του Ν. 1337/1983.

2. Τις διατάξεις της παρ. 9 του άρθρου 1 του Κεφαλαίου Β' της 0.208/181/26.4.1982 (ΦΕΚ 214/26.4.1982 τ.Β') κοινής απόφασης των Υπουργών Προεδρίας Κυβερνήσεως και Οικονομικών «Αναμόρφωση Συλλογικών Οργάνων Γνωμοδοτικής και Αποφασιστικής Αρμοδιότητας του Υπουργείου Οικονομικών».

3. Την από 31.8.89 έκθεση της επιτροπής καθορισμού των ορίων του αιγιαλού και παραλίας και θέσεων αμμοληψίας, που καθόρισε τα όρια του αιγιαλού και της παραλίας στην περιοχή Εληά Κοινότητας Άνω Μεράς Μυκόνου και το από 17.9.89 τοπογραφικό διάγραμμα με κλίμακα 1:500 του Πασχάλη Δ. Σκαρλάτου μηχανικού Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου που θεωρήθηκε την 17.9.91 από τη Δ/νση Τεχνικών Υπηρεσιών της Νομαρχίας Κυκλάδων και συνοδεύει την έκθεση της προαναφερόμενης Επιτροπής.

4. Τη σύμφωνη γνώμη του Γενικού Επιτελείου Ναυτικού, που διατυπώθηκε στο υπ' αριθ. 544.5/315/91 έγγραφό του.

5. Τις διατάξεις του άρθρου 1 της παρ. 1 του Ν. 3200/1955 (ΦΕΚ 97/Α/1955) «περί διοικητικής αποκεντρώσεως» σε συνδυασμό με τις διατάξεις του από 28.6.1955 Β.Δ. «περί εξαιρέσεως από της κατά το άρθρον 1 παρ. 1 του Ν. 3200/1955 αρμοδιότητας των Νομαρχιών, αντικείμενων των αρμοδιοτήτων του Υπουργού Οικονομικών», του Β.Δ. 704/1970 και του άρθρου 1 παρ. 5 του Π.Δ. 71/25.2.1984, για μεταβίβαση αρμοδιοτήτων του Υπουργού Οικονομικών στους Νομάρχες και στις περιφερειακές αρχές διανομαρχιακού επιπέδου, αποφασίζουμε:

1. Επικυρώνουμε την από 31.8.1989 έκθεση της Επιτροπής καθορισμού των ορίων του αιγιαλού και παραλίας και θέσεων αμμοληψίας, καθώς και το από 1989 τοπογραφικό διάγραμμα, που τη συνοδεύει, το οποίο συντάχθηκε από τον Πασχάλη Δ. Σκαρλάτο μηχανικό με κλίμακα 1:500 και θεωρήθηκε την 17.9.91 από τη Δ/νση Τεχνικών Υπηρεσιών της Νομαρχίας Κυκλάδων, επί του οποίου η πιο πάνω Επιτροπή, με κόκκινη γραμμή καθόρισε τα όρια του αιγιαλού στη θέση Εληά Κοινότητας Άνω Μεράς Νήσου Μυκόνου Ν. Κυκλάδων και με κίτρινη γραμμή τα όρια της παραλίας στην ίδια θέση.

Η παρούσα απόφαση, μαζί με την έκθεση και το διάγραμμα, να δημοσιευθούν στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ερμούπολη, 4 Αυγούστου 1992

Η Νομάρχης  
ΚΑΤΕΡΙΝΑ ΓΙΑΒΑΣΗ

ΕΚΘΕΣΗ

Για τον καθορισμό για πρώτη φορά των ορίων αιγιαλού και παραλίας στη θέση «ΕΛΙΑ» Κοινότητας Άνω Μεράς Νήσου Μυκόνου Νομού Κυκλάδων.

Στη Μύκονο σήμερα την 31.8.1989, ημέρα Πέμπτη, οι υπογεγραμμένοι:

1. Θωμάς Νάσιος Οικονομικός Έφορος Μυκόνου.  
2. Σταύρος Ματζιβής Τοπογράφος Μηχανικός με σύμβαση της Δ.Τ.Υ.Ν. Κυκλάδων νομίμου αντικαταστάτη Δ/ντή Τεχνικών Υπηρεσιών Ν. Κυκλάδων.

3. Κωνσταντίνος Παλιεράκης Υποπλοίαρχος Λιμενάρχης Μυκόνου που αποτελούμε την επιτροπή καθορισμού του Αιγιαλού και της Παραλίας σύμφωνα με το άρθρο 74 του Ν.Δ. 636/77, που συζητήθηκε με εντολή του Προέδρου της, μεταβήκαμε επί τόπου στην περιοχή που αναφέρεται πιο πάνω, λαμβάνοντας υπόψη:

1. Το τοπογραφικό και υψομετρικό διάγραμμα της περιοχής που συντάχθηκε σε μια πινακίδα, σε κλίμακα 1:500 από τον Τοπογράφο μηχανικό Πασχάλη Σκαρλάτο, ελεγμένο για την ακρίβεια της αποτύπωσης από τον Σταύρο Ματζιβή Τοπογράφο Μηχανικό με σύμβαση της Δ.Τ.Υ.Ν. Κυκλάδων την 31.8.89 και που θεωρήθηκε από την Δ.Τ.Υ.Ν. Κυκλάδων όπως ορίζει το άρθρο 20 του Ν. 719/77.

2. Τις διατάξεις του ΑΝ 2344/40 όπως αυτός τροποποιήθηκε καθώς και τη σχετική μ' αυτόν Δικαστική και Διοικητική Νομολογία.

3. Την αντίληψη που σχηματίσθηκε από την επί τόπου μετάβαση για το πλάτος της βρεχόμενης ζώνης ξηράς, μορφολογία του εδάφους που αποτελείται από βραχώδεις και αμμώδεις εκτάσεις.

4. Το ότι δεν υπάρχουν κτίσματα εντός της ζώνης Παραλίας, αποφασίζει:

1. Καθορίζει πάνω στο πιο πάνω αναφερόμενο τοπογραφικό διάγραμμα την οριογραμμή του Αιγιαλού με κόκκινη συνεχή πολυγωνική γραμμή 1 - 2 - 3 ...12 - 13. Την οριογραμμή της Παραλίας με κίτρινη συνεχή πολυγωνική γραμμή 1' - 2' - 3' - 4'...12' - 13', οι κορυφές των οποίων έχουν συντεταγμένες που εμφανίζονται στον συνημμένο πίνακα.

9258

## ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ)

Κ3	-6.721,81	+18.998,65	Κ9	-6.968,22	+19.112,85
Κ4	-6.762,84	+19.018,21	Κ10	-7.022,42	+19.104,34
Κ5	-6.785,09	+19.036,29	Κ11	-7.078,15	+19.095,80
Κ6	-6.844,72	+19.085,79	Κ12	-7.104,11	+19.079,11
Μπετών 149	-6.968,32	+19.097,85	Μπετών	-7.018,52	+19.094,89

### ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ ΚΟΡΥΦΩΝ ΟΡΙΟΓΡΑΜΜΩΝ ΑΙΓΙΑΛΟΥ ΚΑΙ ΠΑΡΑΛΙΑΣ

Κορυφή	X	Y	Κορυφή	X	Y
1	-6.650,80	+18.916,30	1'	-6.644,10	+18.923,30
2	-6.710,20	+18.973,95	2'	-6.705,00	+18.983,05
3	-6.736,35	+18.980,40	3'	-6.731,25	+18.989,55
4	-6.754,60	+19.000,00	4'	-6.748,10	+19.008,20
5	-6.786,20	+19.009,80	5'	-6.780,05	+19.018,40
6	-6.808,10	+19.042,40	6'	-6.801,90	+19.050,60
7	-6.899,25	+19.079,40	7'	-6.895,20	+19.088,60
8	-6.935,15	+19.092,50	8'	-6.933,60	+19.102,60
9	-6.987,55	+19.091,10	9'	-6.988,00	+19.101,10
10	-7.031,95	+19.087,45	10'	-7.032,20	+19.097,50
11	-7.055,30	+19.087,20	11'	-7.058,10	+19.097,15
12	-7.080,85	+19.074,80	12'	-7.083,60	+19.084,60
13	-7.103,40	+19.073,50	13'	-7.104,70	+19.083,55
14	-6.804,10	+19.050,50	-	-	-
15	-6.900,00	+19.105,50	-	-	-

### ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΩΝ

Σημείο	X	Y	Σημείο	X	Y
Σ1	-6.770,13	+19.008,14	Σ3	-6.891,14	+19.166,63
Σ2	-6.667,18	+18.950,85			

### Συντεταγμένες Κορυφών Οδίσσεως

Κ1	-6.653,70	+18.952,61	Κ7	-6.931,87	+19.100,65
Κ2	-6.681,81	+18.979,41	Κ8	-6.923,55	+19.119,83

### Συντεταγμένες Σταθερών Σημείων

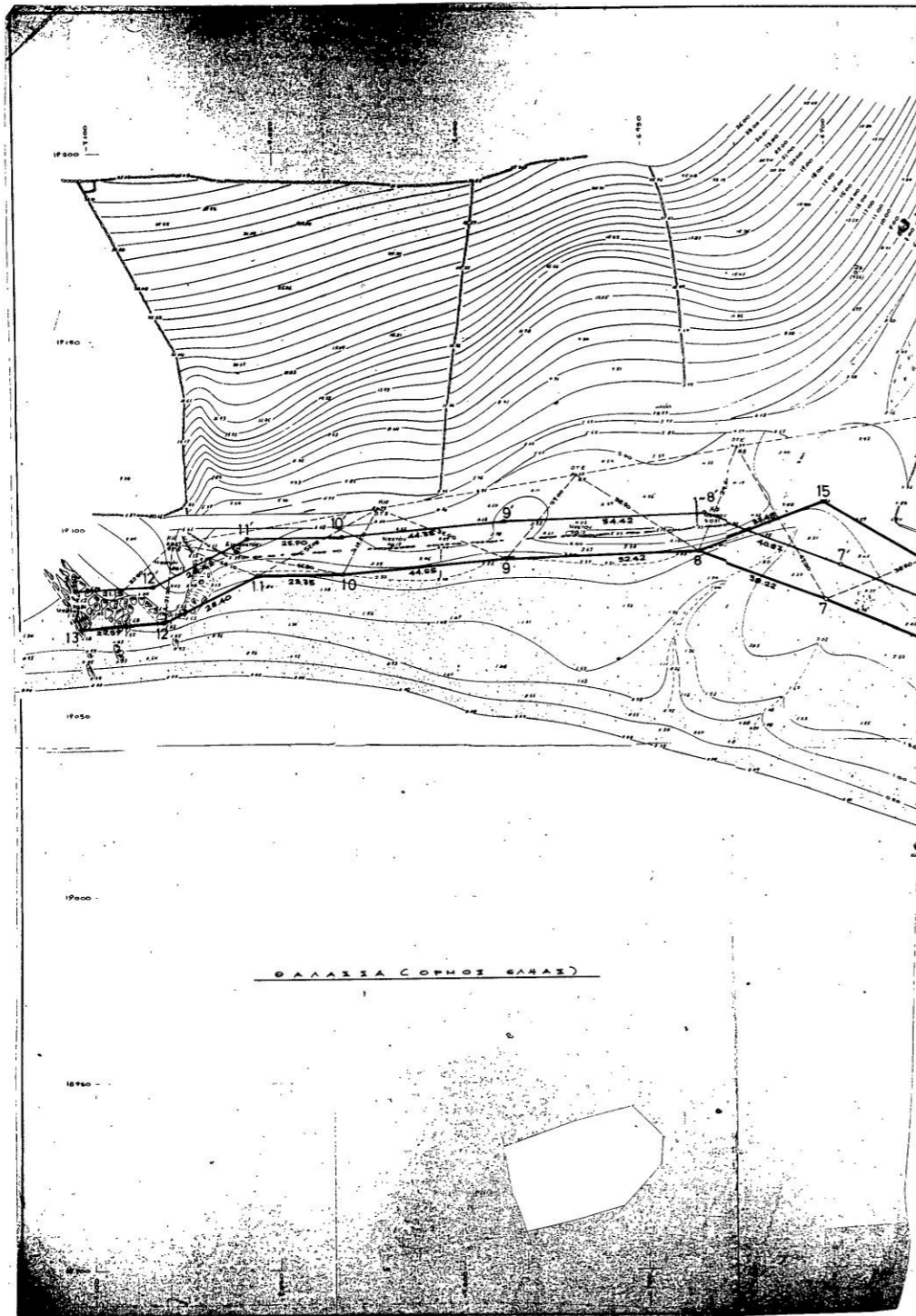
Κ1	-6.653,70	+18.952,61	Κ7	-6.931,87	+19.100,65
Κ2	-6.681,81	+18.979,41	Κ8	-6.923,55	+19.119,83



ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΟΡΙΟΓΡΑΜΜΗΣ ΑΙΓΙΑΛΟΥ ΚΑΙ ΖΩΝΗ ΠΑΡΑΛΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΥΠ'ΑΡΙΘΜ.1446/03.08.1992 ΑΠΟΦΑΣΗ ΝΟΜΑΡΧΗ (ΦΕΚ 889 Δ /26.08.1992) (2)

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ)

9259



9260

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ)

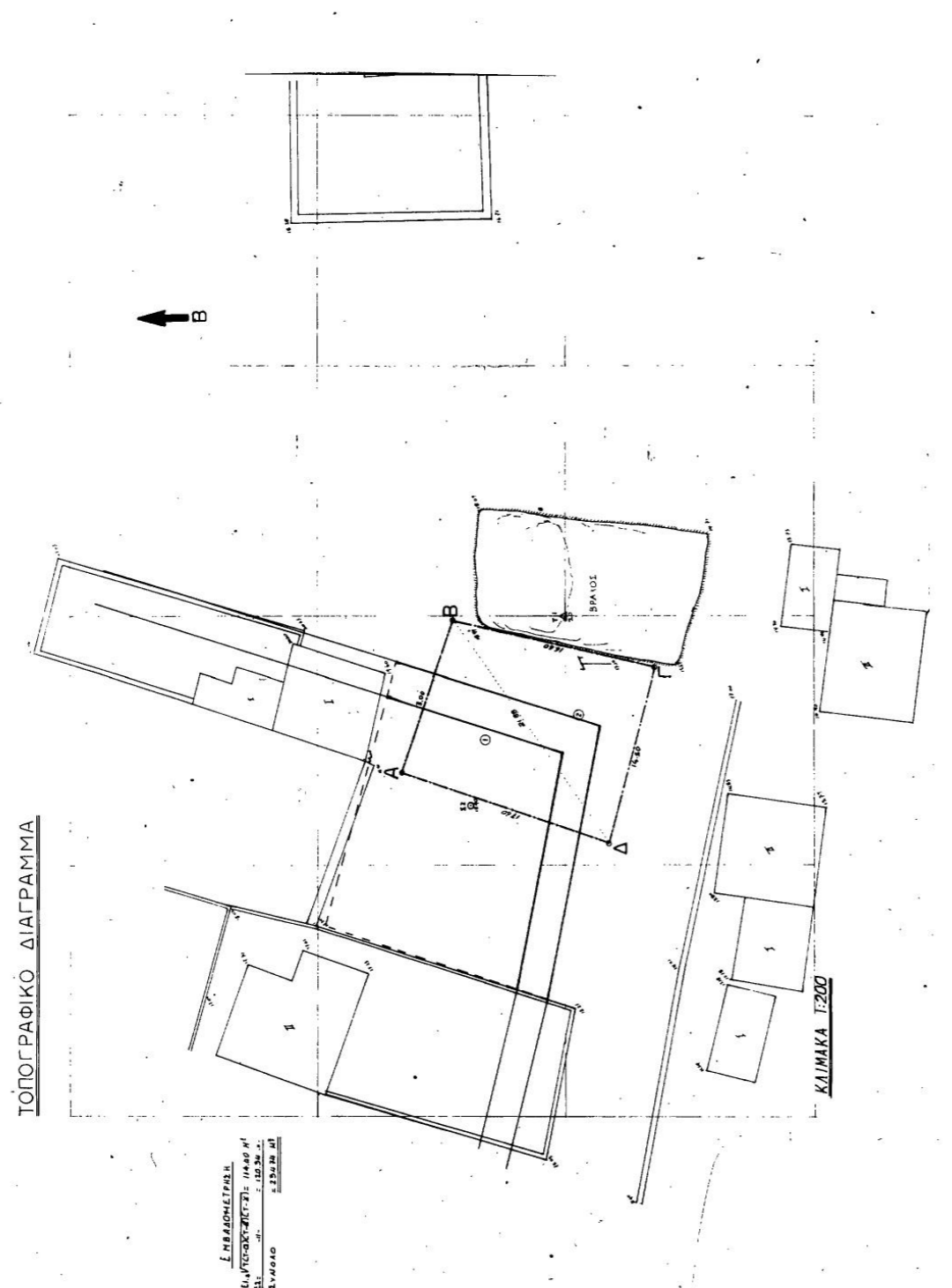




ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΟΡΙΟΓΡΑΜΜΗΣ ΑΙΓΙΑΛΟΥ ΚΑΙ ΖΩΝΗ ΠΑΡΑΛΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΥΠ'ΑΡΙΘΜ.1446/03.08.1992 ΑΠΟΦ. ΝΟΜΑΡΧΗ (ΦΕΚ 889 Δ'26.08.1992) (4)


ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ)

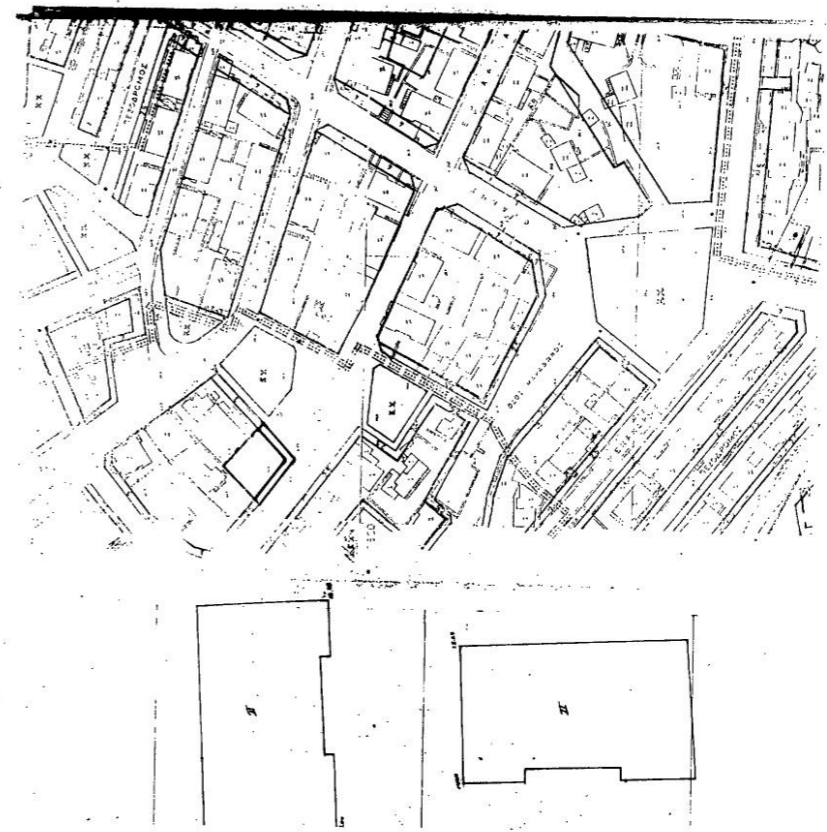
9263



9264

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ)

ΠΟΛΗ: Καβάλα	Φ.Π. 53
ΕΡΓΟ: Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου.	
ΘΕΣΗ: Στ.ρ. Αθηνών	
ΚΛΙΜΑΚΕΣ: 1:200 1:1000	
Θ Ε Ρ Η Θ Η Κ Ε	
και συνοδεύει την με αριθμό 3341/3-8-1992 Απόφαση του Νομάρχη Καβάλας	
Καβάλα 3-8-1992	
Ο ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΜΕΝΟΣ Τ.Π. Γ.Π.Ε.	
	
Σ. ΜΠΕΝΕΒΑΣ	
ΑΡΧ. ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Α' Β.	



ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ



16133

# ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

## ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 1551

30 Δεκεμβρίου 1993

### ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

#### ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ

#### ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

- Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργία ζώνης παραλίας στη θέση «Αγ. Γεώργιος - Κορησσίας» Ν. Κέας. .... 1
- Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργία ζώνης παραλίας και καθορισμός παλαιού αιγιαλού στη θέση «Αγ. Γεώργιος» ν. Μυκόνου Ν. Κυκλάδων. .... 2

### ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ

#### ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

- Αριθ. οικ. 2647 (1)
- Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργία ζώνης παραλίας στη θέση «Αγ. Γεώργιος - Κορησσίας» Ν. Κέας.

#### Ο ΝΟΜΑΡΧΗΣ ΚΥΚΛΑΔΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των αρθ. 1 μέχρι και 7 του Α.Ν. 2344/1940 «περί αιγιαλού και παραλίας» όπως τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν με τις διατάξεις: α) του άρθρου 13 του Ν. 1078/1980 και β) του άρθρου 23 του Ν. 1337/1983.
2. Τις διατάξεις του αρθ. 1 της παρ. 1 του Ν. 3200/55 (ΦΕΚ 97Α'/1955) «περί διοικητικής αποκεντρώσεως» σε συνδυασμό με τις διατάξεις του από 28.6.1955 Β.Δ./τος «περί εξαιρέσεως από της κατά αρθ. 1 παρ. 1 του Ν. 3200/55 αρμοδιότητας των Νομαρχών, αντικειμένων των αρμοδιότητας του Υπ. Οικονομικών» του Β.Δ. 704/70 και του άρθρου 1 παρ. 5 του Π.Δ. 71/25.2.84, σχετικά με την μεταβίβαση αρμοδιοτήτων του Υπουργού Οικονομικών στους Νομάρχες και στις Περιφερειακές Αρχές διανομαρχιακού επιπέδου.
3. Τις διατάξεις της παρ. 9 του αρθρ. 1 του κεφαλαίου Β' της 0.208/181/26.4.1982 (ΦΕΚ 214/26.4.1982 τεύχος Β') κοινής απόφασης των Υπουργών Προεδρίας Κυβερνήσεως και Οικονομικών «Αναμόρφωση Συλλογικών Οργανών Γνωμοδοτικής και Αποφασιστικής αρμοδιότητας του Υπ. Οικονομικών».
4. Την από 4.5.1993 έκθεση της «Επιτροπής καθορι-

σμού των ορίων του αιγιαλού και παραλίας και θέσεων αμμολημψίας» που καθόρισε τα όρια του αιγιαλού και της παραλίας στην περιοχή «Αγ. Γεώργιος Κορησσίας» ν. Κέας και το από Μάιο 1993 με κλίμακα 1:500 τοπογραφικό διάγραμμα του Γεωργίου Κατσίκας Πολ. Μηχανικού, που θεωρήθηκε την 3.5.1993 και συνοδεύει την έκθεση της προαναφερομένης Επιτροπής.

5. Τη σύμφωνη γνώμη του Γεν. Επιτελείου Ναυτικού, που διατυπώθηκε στο 544.5/605/27.8.1993 έγγραφό του, αποφασίζουμε:

Επικυρώνουμε την από 4.5.1993 έκθεση της Επιτροπής καθορισμού των ορίων του αιγιαλού και παραλίας και θέσεων αμμολημψίας, καθώς και το από Μάιο 1993 τοπογραφικό διάγραμμα, που την συνοδεύει, το οποίο συντάχθηκε από τον Γεώργιο Κατσίκας Πολ. Μηχανικό, με κλίμακα 1:500 και θεωρήθηκε την 3.5.1993 επί του οποίου η πιο πάνω Επιτροπή, με κόκκινη γραμμή καθόρισε τα όρια του αιγιαλού στη θέση «Αγ. Γεώργιος Κορησσίας» ν. Κέας και με κίτρινη γραμμή τα όρια της παραλίας στην ίδια θέση. Η παρούσα απόφαση μαζί με την έκθεση και το διάγραμμα, που προαναφέραμε, να δημοσιευτούν στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ερμούπολη, 17 Δεκεμβρίου 1993

Ο Νομάρχης  
ΠΑΝΟΣ ΚΟΝΤΟΓΕΩΡΓΗΣ

#### ΕΚΘΕΣΗ

ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΥ ΟΡΙΩΝ ΑΙΓΙΑΛΟΥ  
(αρθ. 100 - Π.Δ. 284/88)

Για τον καθορισμό για πρώτη φορά των ορίων του αιγιαλού στην θέση «ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ - ΚΟΡΗΣΣΙΑΣ» νήσου Κέας, Νομού Κυκλάδων, προ ιδιοκτησίας «ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΔΑΝΕΖΗ».

Στην Κέα σήμερα 4.5.1993 οι υπογεγραμμένοι:

1. Σ. Σεζένιας προϊστάμενος Κτηματικής Υπηρεσίας Ν. Κυκλάδων,
2. Δημήτριος Καράμπαλης, Πολιτικός Μηχανικός Δ.Τ.Υ. Ν. Κυκλάδων, σαν μέλος και
3. Κων/νος Πολίτης, Λιμενάρχης Λαυρίου, σαν μέλος που αποτελούμε την επιτροπή καθορισμού των ορίων αιγιαλού σύμφωνα με το άρθρο 100 Π.Δ. 284/88 και με την προφορική εντολή του Προέδρου της παρευρέθει επί τό-

16140

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ)

Αριθ. οικ. 2646

(2)

ΕΚΘΕΣΗ

Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργία ζώνης παραλίας και καθορισμός παλαιού αιγιαλού στη θέση «ΑΓΡΑΡΙ» ν. Μυκόνου Ν. Κυκλάδων.

Ο ΝΟΜΑΡΧΗΣ ΚΥΚΛΑΔΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των αρθ. 1 μέχρι και 7 του Α.Ν. 2344/1940 «περί αιγιαλού και παραλίας» όπως τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν με τις διατάξεις: α) του άρθρου 13 του Ν. 1078/1980 και β) του άρθρου 23 του Ν. 1337/1983.

2. Τις διατάξεις του αρθ. 1 της παρ. 1 του Ν. 3200/55 (ΦΕΚ 97Α'/1955) «περί διοικητικής αποκεντρώσεως» σε συνδυασμό με τις διατάξεις του από 28.6.1955 Β.Δ./τος «περί εξαιρέσεως από της κατά αρθ. 1 παρ. 1 του Ν. 3200/55 αρμοδιότητας των Νομαρχών, αντικειμένων των αρμοδιότητας του Υπ. Οικονομικών» του Β.Δ. 704/70 και του άρθρου 1 παρ. 5 του Π.Δ. 71/25.2.84, σχετικά με την μεταβίβαση αρμοδιοτήτων του Υπουργού Οικονομικών στους Νομάρχες και στις Περιφερειακές Αρχές διανομαρχιακού επιπέδου.

3. Τις διατάξεις της παρ. 9 του αρθρ. 1 του κεφαλαίου Β' της 0.208/181/26.4.1982 (ΦΕΚ 214/26.4.1982 τεύχος Β') κοινής απόφασης των Υπουργών Προεδρίας Κυβερνήσεως και Οικονομικών «Αναμόρφωση Συλλογικών Οργανών Γνωμοδοτικής και Αποφασιστικής αρμοδιότητας του Υπ. Οικονομικών».

4. Την από 15.4.1993 έκθεση της «Επιτροπής καθορισμού των ορίων του αιγιαλού και παραλίας και θέσεων αμμολημψίας» που καθόρισε τα όρια του αιγιαλού και της παραλίας και παλαιού αιγιαλού στην περιοχή «ΑΓΡΑΡΙ» ν. Μυκόνου και το από Σεπτέμβριο 1991 με κλίμακα 1:500 τοπογραφικό διάγραμμα σε δύο (2) πινακίδες του Ηλία Οικονομολόγου Μηχανικού Τοπογράφου, που θεωρήθηκε την 11.4.1993 και συνοδεύει την έκθεση της προαναφερομένης Επιτροπής.

5. Τη σύμφωνη γνώμη του Γεν. Επιτελείου Ναυτικού, που διατυπώθηκε στο 544.5/606/27.8.1993 έγγραφό του, αποφασίζουμε:

Επικυρώνουμε την από 15.4.1993 έκθεση της Επιτροπής καθορισμού των ορίων του αιγιαλού και παραλίας και θέσεων αμμολημψίας, καθώς και το από Σεπτέμβριου 1993 τοπογραφικό διάγραμμα, που την συνοδεύει, το οποίο συντάχθηκε από τον Ηλία Οικονομολόγο Τοπ. Μηχανικό, με κλίμακα 1:500 και θεωρήθηκε την 11.4.1993 επί του οποίου η πιο πάνω Επιτροπή, με κόκκινη γραμμή καθόρισε τα όρια του αιγιαλού στη θέση «ΑΓΡΑΡΙ» ν. Μυκόνου και με κίτρινη γραμμή τα όρια της παραλίας στην ίδια θέση και με μπλε γραμμή τα όρια του παλαιού αιγιαλού στην ίδια θέση.

Η παρούσα απόφαση μαζί με την έκθεση και το διάγραμμα, που προαναφέραμε, να δημοσιευτούν στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ερμούπολη, 17 Δεκεμβρίου 1993

Ο Νομάρχης  
ΠΑΝΟΣ ΚΟΝΤΟΓΕΩΡΓΗΣ

Για τον καθορισμό των ορίων του αιγιαλού και παραλίας που γίνεται πρώτη φορά στη θέση «ΑΓΡΑΡΙ» νήσου Μυκόνου προ ιδιοκτησίας Γεωργίου Δακτυλίδη.

Στη Μύκονο την 15.4.1993 ημέρα Πέμπτη, οι υπογεγραμμένοι:

1. Στέλιος Σεζένιας προϊστάμενος Κτηματικής Υπηρεσίας Ν. Κυκλάδων,

2. Δημήτριος Καράμπαλης, Πολιτικός Μηχανικός Δ/νσεως Τεχνικών Υπηρεσιών Ν. Κυκλάδων, επειδή το τακτικό μέλος κωλύετο.

3. Ο Λιμενάρχης Μυκόνου, Υποπ/ρχος Λ.Σ. Κανελλόπουλος Γρηγ. που αποτελούμε την επιτροπή καθορισμού των ορίων του Αιγιαλού και της παραλίας σύμφωνα με το άρθρο 100 του Π.Δ. 284/88 και της υπ' αριθ. 2424/92 απόφασης της Νομαρχίας Κυκλάδων (άρθρο 100 του Π.Δ. 284/88), αφού συγκλήθηκε με την εντολή του προέδρου της πήγαμε επιτόπου στην περιοχή που προαναφέρθηκε, αφού λάβαμε υπ' όψιν:

Το τοπογραφικό και υψομετρικό διάγραμμα που συντάχθηκε τον Σεπτέμβριο του 1991 από τον Ηλία Οικονομολόγο, Διπλωματούχο Τοπογράφο Μηχανικό, σε II πινακίδες και σε κλίμακα 1:500 ελέγχθηκε για την ακρίβεια της αποτύπωσης από τον Δημήτρη Καράμπαλη, Πολιτικό Μηχανικό στις 11.4.1993 και θεωρήθηκε από την Δ/νση Τ.Υ.Ν.Κ. στις 11.4.1993 καθώς επίσης και την σχετική μ' αυτό Δικαστική και Διοικητική Νομολογία.

Την αντίληψη που σχηματίστηκε από την επιτόπου μετάβαση για το πλάτος της ζώνης ξηράς που βρέχεται, την μορφολογία του εδάφους, που αποτελείται ως επί το πλείστον από αμμώδεις και βραχώδεις εκτάσεις.

Καθορίζεται ζώνη παραλίας ενιαίου εύρους 10 μέτρων για εξυπηρέτηση των σκοπών του άρθρου 7 του Α.Ν. 2344/40 (εξωραϊστικούς, επικοινωνίας κ.λπ.).

Διτικά της τομής Α-Α ισχύει η απόφαση Νομάρχη 120/9.2.93 και Ανατολικά της τομής Β-Β ισχύει η απόφαση Νομάρχη 1448/4.8.1992, αποφασίζει και καθορίζει κατά πλειοψηφία:

1. Την οριογραμμή του αιγιαλού στο παραπάνω Διάγραμμα με κόκκινη συνεχή πολυγωνική γραμμή 5, 6, 7, ....14, 15.....25.
2. Την οριογραμμή της Παραλίας με κίτρινη συνεχή πολυγωνική γραμμή 5', 6', 7', ....25', 26'.
3. Την οριογραμμή του Παλαιού Αιγιαλού με μπλε συνεχή πολυγωνική γραμμή 1", 2", Α ....5", 6", 7".

#### Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ

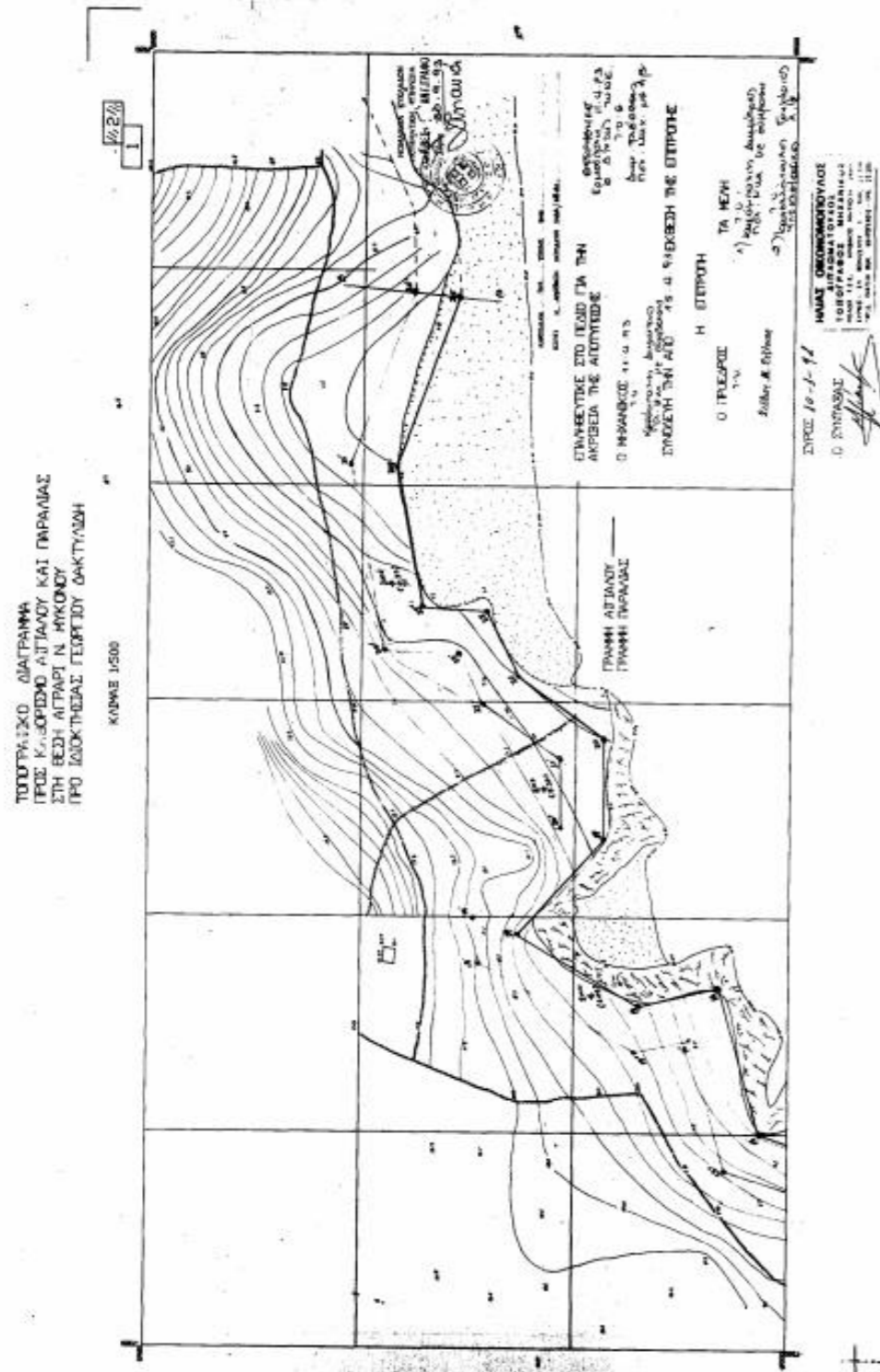
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ  
Σ. ΣΕΖΕΝΙΑΣ  
Προϊστ. Κτηματικής  
Υπηρεσίας Ν. Κυκλάδων  
2. ΚΑΝΕΛΛΟΠΟΥΛΟΣ ΓΡ.

ΤΑ ΜΕΛΗ  
1. ΚΑΡΑΜΠΑΛΗΣ ΔΗΜ.  
Πολιτικός Μηχανικός  
Δ.Τ.Υ. Ν. Κυκλάδων  
Υποπλοίαρχος Λ.Σ.

ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΟΡΙΩΝ ΑΙΓΙΑΛΟΥ ΚΑΙ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΖΩΝΗΣ ΠΑΡΑΛΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΥΠ'ΑΡΙΘΜ.2646/ ΑΠΟΦ. ΝΟΜΑΡΧΗ (ΦΕΚ 1551 Δ' /30.12.1993) (2)

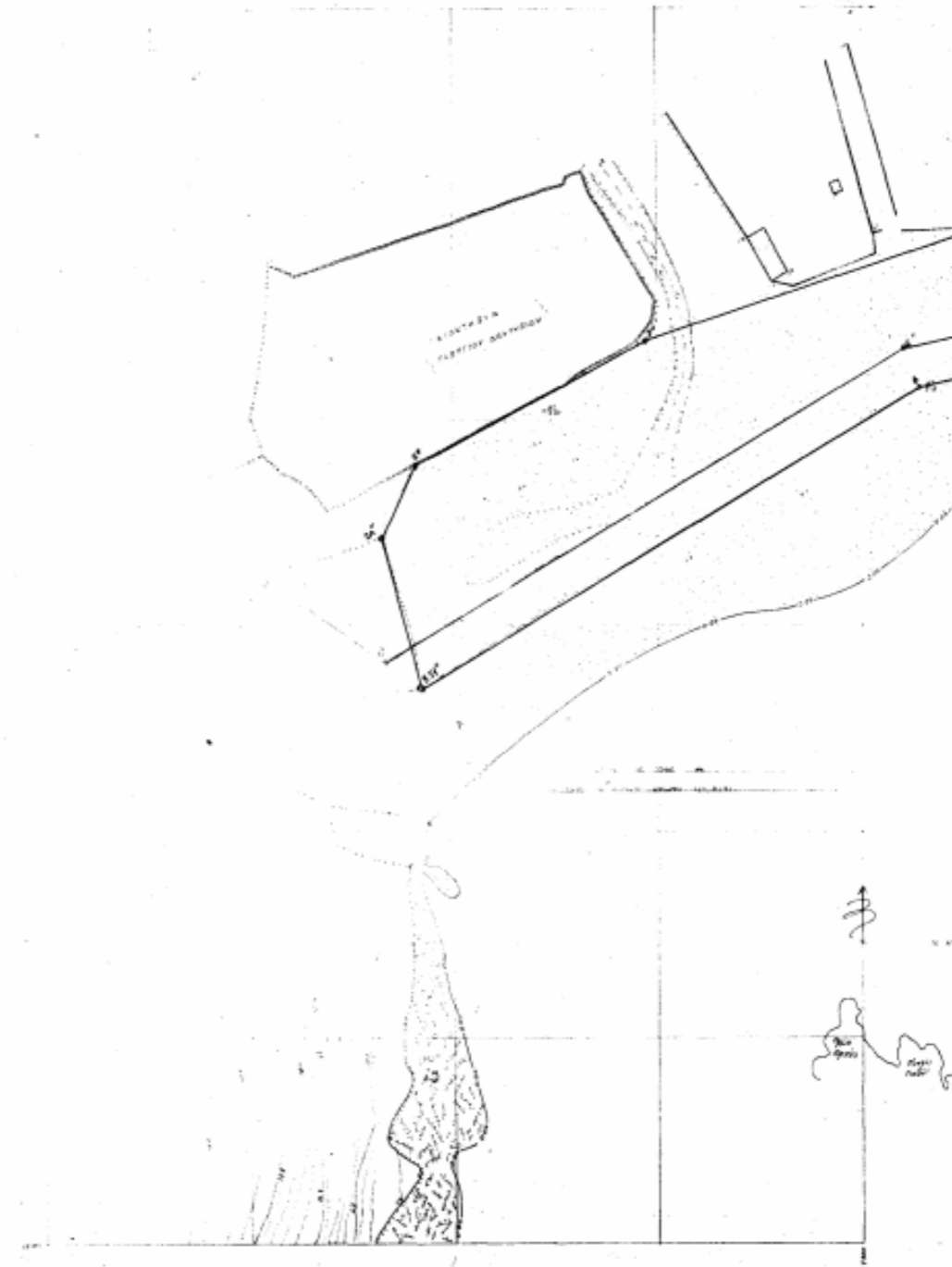
ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ)

16145

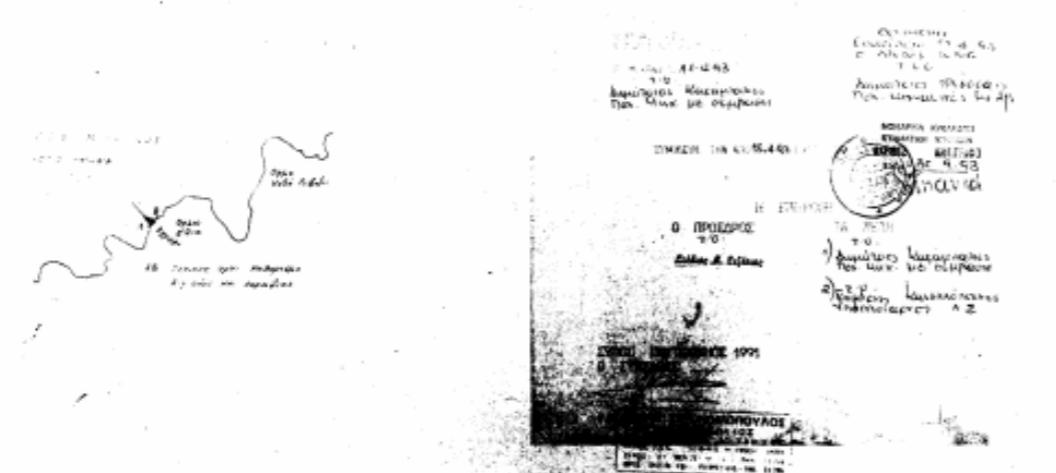
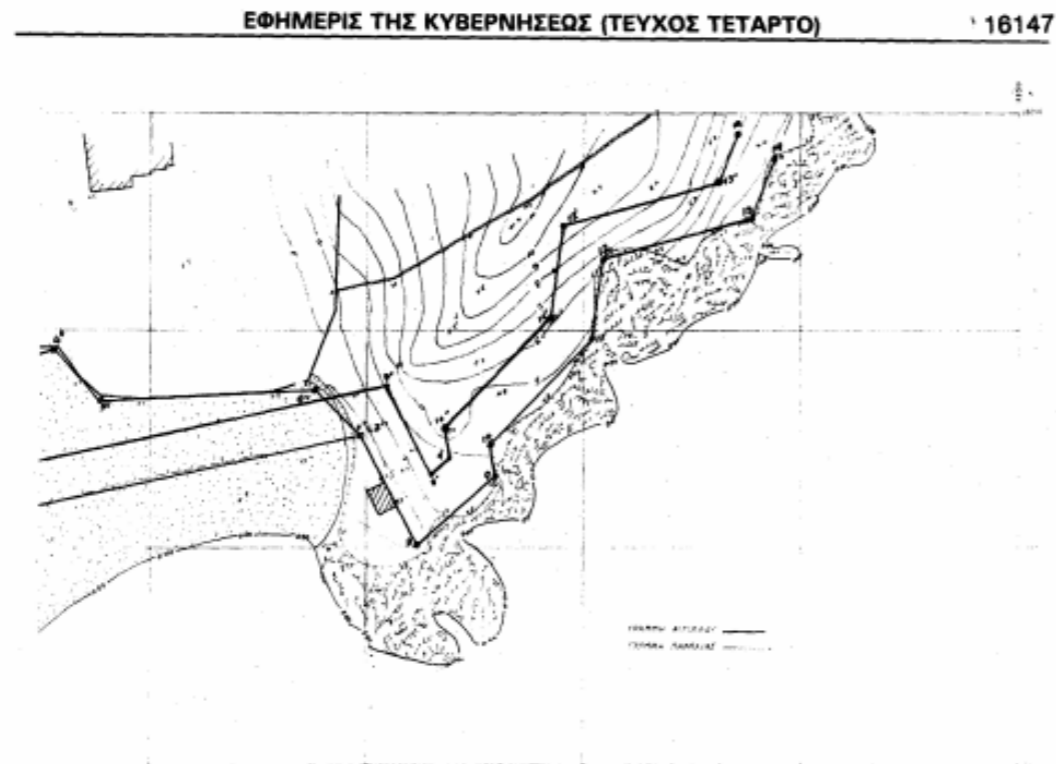


16146

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ)



ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΟΡΙΩΝ ΑΙΓΙΑΛΟΥ ΚΑΙ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΖΩΝΗΣ ΠΑΡΑΛΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΥΠ'ΑΡΙΘΜ.2646/ ΑΠΟΦ. ΝΟΜΑΡΧΗ (ΦΕΚ 1551 Δ' /30.12.1993) (3)



16148 ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ)

## ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

Εκδίδει την ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ από το 1833

Διεύθυνση : Καποδιστρίου 34 Ταχ. Κώδικας : 104 32 TELEX : 22.3211 ΥΡΕΤ ΓΡ FAX : 5234312	Οι υπηρεσίες του <b>ΕΘΝΙΚΟΥ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟΥ</b> λειτουργούν καθημερινά από 8.00' έως 13.00'
--	--

### ΧΡΗΣΙΜΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

- Πώληση ΦΕΚ όλων των Τευχών Σολωμού 51 τηλ.: 52.39.762
- ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ: Σολωμού 51 τηλ.: 52.48.188
- Για φωτοαντίγραφα παλαιών τευχών στην οδό Σολωμού 51 τηλ.: 52.48.141
- Τμήμα πληροφόρησης: Για τα δημοσιεύματα των ΦΕΚ Σολωμού 51 τηλ. 52.25.713 - 52.49.547

- Οδηγίες για δημοσιεύματα Ανωνύμων Εταιρειών και ΕΠΕ τηλ.: 52.48.785
- Πληροφορίες για δημοσιεύματα Ανωνύμων Εταιρειών και ΕΠΕ τηλ.: 52.25.761

- Αποστολή ΦΕΚ στην επαρχία με καταβολή της αξίας του δια μέσου Δημοσίου Ταμείου Για πληροφορίες: τηλ.: 52.48.320

### Τιμές κατά τεύχος της ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ:

Κάθε τεύχος μέχρι 8 σελίδες δρχ. 100. Από 9 σελίδες μέχρι 16 δρχ. 150, από 17 έως 24 δρχ. 200  
 Από 25 σελίδες και πάνω η τιμή πώλησης κάθε φύλλου (8σέλιδου ή μέρους αυτού) αυξάνεται κατά 50 δρχ.

Μπορείτε να γίνετε συνδρομητής για όποιο τεύχος θέλετε. Θα σας αποστέλλεται με το Ταχυδρομείο.

### ΕΤΗΣΙΕΣ ΣΥΝΔΡΟΜΕΣ

Κωδικός αριθ. κατάθεσης στο Δημόσιο Ταμείο 2531.	Κωδικός αριθ. κατάθεσης στο Δημόσιο Ταμείο 3512
Η ετήσια συνδρομή είναι:	
α) Για το Τεύχος Α' Δρχ. 15.000	Δρχ. 750
β) » » Β' » 30.000	» 1.500
γ) » » Γ' » 10.000	» 500
δ) » » Δ' » 30.000	» 1.500
ε) » » Αναπτυξιακών Πράξεων » 20.000	» 1.000
στ) » » Ν.Π.Δ.Δ. » 10.000	» 500
ζ) » » ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ » 5.000	» 250
η) » » Δελτ. Εμπ. & Βιομ. Ιδ. » 10.000	» 500
θ) » » Αν. Ειδικού Δικαστηρίου » 3.000	» 150
ι) » » Α.Ε. & Ε.Π.Ε. » 200.000	» 10.000
ια) Για όλα τα Τεύχη εκτός ΤΑΕ-ΕΠΕ » 100.000	» 5.000

Πληροφορίες: τηλ. 52.48.320

## ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΡΕΜΑΤΟΣ ΜΥΚΟΝΟΥ ΜΕ ΤΗΝ ΥΠ'ΑΡΙΘΜ. 7534/22.04.2004 ΑΠΟΦ. ΓΕΝΙΚΟΥ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ Ν. ΑΙΓΑΙΟΥ(ΦΕΚ 391 Δ' /10.05.2004) (1)

## ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ)

4103

Αριθ. 7534

(2)

Καθορισμός των οριογραμμών του ρέματος που διέρχεται των ιδιοκτησιών 1) Ξενοδοχειακές και Τουριστικές Επιχειρήσεις ΜΗΤΣΗ Α.Ε. 2) ΚΟΡΤΙΑ Ξενοδοχειακή και Εμπορική Α.Ε. και 3) Ξενοδοχεία Ελλάδος-MITSIS COMPANY Α.Ε. και βρίσκεται στην περιοχή «ΕΛΙΑ» του Δημοτικού Διαμερίσματος της Άνω Μεράς του Δήμου Μυκόνου της νήσου Μυκόνου, Νομού Κυκλάδων.

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ  
ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 8 του Ν.3200/1955, «διοικητική αποκέντρωση».
2. Τις διατάξεις του Ν. 3010/2002 (ΦΕΚ 91/Α/25.4.2002), «Εναρμόνιση του Ν. 1650/1986 με τις οδηγίες 97/11 Ε.Ε. και 98/61 Ε.Ε. και ειδικότερα τις διατάξεις του άρθρου 5 αυτού «Διαδικασία οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα».
3. Τις διατάξεις της με αριθμ. 3046/304/30.1.1988 Απόφασης του Αναπληρωτή Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ «Κτηριοδομικός Κανονισμός» και ειδικότερα τις διατάξεις του άρθρου 6 αυτής, «Δόμηση κοντά σε ρέματα».
4. Τις οικείες διατάξεις του Ν. 2503/1997 (ΦΕΚ 107 Α'/30.5.1997) «Διοίκηση, Οργάνωση, Στελέχωση της Περιφέρειας, ρύθμιση θεμάτων για την Τοπική Αυτοδιοίκηση και άλλων διατάξεων».
5. Τις οικείες διατάξεις του Ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α'/13.6.1997) «βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλων διατάξεων».
6. Τις οικείες διατάξεις του Ν. 2690/1999 (ΦΕΚ 45 Α'/9.3.1999) «Κύρωση του κώδικα διοικητικής διαδικασίας».
7. Την με αριθμ. Τ.Υ. ΟΙ Κ 3246/8.9.2003 Απόφαση της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών της Νομ. Αυτοδιοίκησης Κυκλάδων με την οποία διαβιβάστηκε φάκελος μελέτης στην Δ/ση ΠΕ.ΧΩ. Νοτίου Αιγαίου καθορισμού των οριογραμμών του ρέματος με θεωρημένα το τοπογραφικό διάγραμμα στο οποίο χαράσσονται τα όρια αυτού καθώς και την τεχνική έκθεση με τους υδραυλικούς υπολογισμούς, που βρίσκεται στην περιοχή ΕΛΙΑ Άνω Μεράς του Δήμου Μυκόνου της νήσου Μυκόνου του Νομού Κυκλάδων.
8. Την υπ' αριθμ. 151/2003 απόφαση του Δημοτικού

Συμβουλίου Δήμου Μυκόνου σύμφωνα με την οποία το Δ.Σ. αποφασίζει ότι «δεν γνωμοδοτεί σχετικά», αφού έχει παρέλθει η προθεσμία που προβλέπεται από το σχετικό νόμο.

9. Το με αριθμό 2407/5.2.2004 έγγραφο της Δ/σης Δημοσίων Έργων της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, δια του οποίου γίνεται δεκτή η Υδραυλική μελέτη όπως υποβλήθηκε.

10. Τον φάκελο της μελέτης ο οποίος περιέχει Τοπογραφικό Διάγραμμα, Υδραυλική μελέτη, Τεχνική Έκθεση κ.λπ. που διαβιβάστηκε στην Δ/ση ΠΕ.ΧΩ. Νοτίου Αιγαίου.

11. Το γεγονός ότι με την απόφαση αυτή δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του προϋπολογισμού του Δημοσίου και του Δήμου Μυκόνου, αποφασίζουμε:

ΕΠΙΚΥΡΩΝΟΥΜΕ τον καθορισμό των οριογραμμών του υδατορέματος όπως φαίνεται στο θεωρημένο Τοπογραφικό Διάγραμμα από την Δ/ση Τεχνικών Υπηρεσιών της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Κυκλάδων, ήτοι των πολυγωνικών γραμμών εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής αυτού, που βρίσκεται στην περιοχή ΕΛΙΑ του Δημοτικού Διαμερίσματος Άνω Μεράς του Δήμου Μυκόνου της νήσου Μυκόνου του Νομού Κυκλάδων που διέρχεται των ιδιοκτησιών 1) Ξενοδοχειακές και Τουριστικές Επιχειρήσεις ΜΗΤΣΗ Α.Ε. 2) ΚΟΡΤΙΑ Ξενοδοχειακή και Εμπορική Α.Ε. και 3) Ξενοδοχεία Ελλάδος-MITSIS COMPANY Α.Ε. έτσι όπως σημειώνεται με κόκκινο χρώμα η πολυγωνική γραμμή Π1,Π2,Π3,Π4,Π5,Π6,Π7,Π8,Π9,Π10,Π11,Π12 έως Π22 στη μια όχθη και με Π23,Π24,... έως Π45 στην απέναντι της και κορυφές ζώνης προστασίας τις Α1,Α2,...,Α13,Α14 (οι κορυφές των οποίων είναι εξαρτημένες από το Εθνικό Τριγωνομετρικό Δίκτυο) επί του τοπογραφικού Διαγράμματος που υπογράφεται από τον Ευστάθιο Βέττα, Τοπογράφο Μηχανικό και τον Παναγιώτη Μεταξάτο, Πολιτικό Μηχανικό.

Η παρούσα απόφαση να δημοσιευθεί στο Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως μαζί με το Τοπογραφικό Διάγραμμα και η ισχύς αρχίζει από την ημερομηνία δημοσίευσης.

Ερμούπολη, 22 Απριλίου 2004

Ο Γενικός Γραμματέας Περιφέρειας  
ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ ΚΟΚΚΙΝΟΣ





## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ IV: ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΩΝ ΕΠΕΜΒΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΠΟΚΛΙΣΕΩΝ

## ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΩΝ ΕΠΕΜΒΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΠΟΚΛΙΣΕΩΝ

Δικηγορική Εταιρεία ΦΛΟΓΑΪΤΗΣ-ΣΙΟΥΤΗ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ, Βασ. Σοφίας 27, 106 74  
Αθήνα,  
Α.Μ. Δ.Σ.Α. 80517

**Όσον αφορά στα Πολεοδομικά και Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά του ακινήτου αναφέρονται τα ακόλουθα:**

1<sup>ον</sup>. Η προτεινόμενη επένδυση εναρμονίζεται με τις ρυθμίσεις της ισχύουσας Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής (Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Π.Χ.Σ.Α.Α.)), αφού με αυτήν δημιουργούνται οργανωμένοι υποδοχείς υψηλών προδιαγραφών τουριστικών εγκαταστάσεων 5 αστέρων, με προστασία και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

2<sup>ον</sup>. Μετά την ακύρωση του νεώτερου Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και μέχρι την έγκριση νέου εξακολουθεί να είναι δυνατή η ανάπτυξη τουριστικής δραστηριότητας στη χώρα, με βάση τις προβλέψεις που τυχόν υπάρχουν σε υφιστάμενα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια καθώς και στα κατώτερου 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.

3<sup>ον</sup>. Η προτεινόμενη επένδυση εναρμονίζεται με το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Ν. Αιγαίου, αφού η περιοχή ανάπτυξης της επένδυσης ανήκει στη Ζώνη Β: Περιοχών Ειδικής Τουριστικής Ανάπτυξης (ΕΤΑ), στις οποίες προβλέπεται η ανάπτυξη Οργανωμένων Υποδοχέων Τουριστικών Εγκαταστάσεων 5 αστέρων.

4<sup>ον</sup>. Επιτρεπόμενες επεμβάσεις σύμφωνα με τις ρυθμίσεις της ΖΟΕ Μυκόνου, τις σχετικές ρυθμίσεις του Ν. 4179/2013 «περί απλούστευσης διαδικασιών για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας στον τουρισμό, αναδιάρθρωσης του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού και λοιπών διατάξεων», καθώς και τις ρυθμίσεις του Ν. 998/1979 «περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της Χώρας».

### 1. Ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από την οριογραμμή του αιγιαλού:

Η προτεινόμενη επένδυση αναπτύσσεται κατά ένα μέρος στην περιοχή (2.1α.1)5, όπου επιτρέπονται οι χρήσεις Τουρισμού και αναψυχής και κατά ένα άλλο μέρος στην περιοχή (2.3α.7)15, όπου είναι Περιοχή διαφύλαξης των αξιόλογων παραλιών ακτών κολύμβησης του νησιού. Τούτου δοθέντος, τα εν λόγω γήπεδα εμπίπτουν σε δυο ζώνες

και ως εκ τούτου πρέπει να εφαρμοστούν οι όροι δόμησης που τίθενται για την κάθε μια περιοχή ξεχωριστά. Συγκεκριμένα:

Για την περιοχή (2.1<sup>α</sup>.1)5 (χρήση Τουρισμού και Αναψυχής) εφαρμόζεται η διάταξη του άρθρου 3 Α' II και III του από 7<sup>ης</sup>.03.2005 προεδρικού διατάγματος, στην οποία δεν υπάρχει ρύθμιση περί υποχρεωτικής απόστασης από τον αιγιαλό, ενώ για την περιοχή (2.3<sup>α</sup>.7)15 (περιοχή διαφύλαξης των αξιόλογων παραλιών ακτών κολύμβησης του νησιού) εφαρμόζεται η διάταξη του άρθρου 3 Η II.β' και III του από 7<sup>ης</sup>.03.2005 προεδρικού διατάγματος, σύμφωνα με την οποία, μεταξύ άλλων, ορίζεται ότι «...(β) επιτρέπονται στη ζώνη σε απόσταση πέραν των 100μ. από τη γραμμή αιγιαλού: κατοικία, αναψυκτήρια, εστιατόρια, κέντρα διασκέδασης –αναψυχής, γεωργικές αποθήκες, υδατοδεξαμενές, φρέατα...».

**Πλην όμως, όσον αφορά στο γήπεδο στην περιοχή (2.3<sup>α</sup>.7)15, εφόσον πρόκειται για γήπεδο με υψομετρική στάθμη του φυσικού εδάφους σε σχέση με την γραμμή του αιγιαλού, το νομικό καθεστώς που το διέπει είναι συνδυαστικά αυτό του άρθρου 3 Η II.β' και του άρθρου 4 παρ. 4 του ΦΕΚ Δ'/243/7.03.2005, σύμφωνα με το οποίο «η ελάχιστη απόσταση Ε κτισμάτων από την γραμμή του αιγιαλού δεν μπορεί να είναι μικρότερη από τα πενήντα (50,00 μ.) μέτρα σε περίπτωση γηπέδων με υψομετρική στάθμη του φυσικού εδάφους στην θέση του γηπέδου στην οποία θα τοποθετηθεί το κτίριο, μεγαλύτερη των δέκα (10,00) μέτρων από την στάθμη της θάλασσας, η ελάχιστη απόσταση Ε κτισμάτων από την γραμμή του αιγιαλού δεν μπορεί να είναι μικρότερη των πενήντα (50,00) μέτρων», δηλαδή επιτρέπεται σε αυτό η ελάχιστη απόσταση Ε κτισμάτων από την γραμμή του αιγιαλού να είναι πενήντα (50,00) μέτρα.**

Η διάταξη του άρθρου 4 παρ. 4 του από 7<sup>ης</sup>.03.2005 προεδρικού διατάγματος αφορά αποκλειστικά και μόνο στις περιπτώσεις γηπέδων με υψομετρική στάθμη του φυσικού εδάφους σε σχέση με την γραμμή του αιγιαλού και θέτει περιορισμό ως προς την ελάχιστη απόσταση κτισμάτων από την γραμμή του αιγιαλού τα 50 μέτρα. Η διάταξη αυτή περιλαμβάνεται στις γενικές διατάξεις του προεδρικού διατάγματος που αφορά στις ΖΟΕ Μυκόνου και μάλιστα σε ξεχωριστό άρθρο αυτού (άρθρο 4). Ως γενική διάταξη, η οποία αντιδιαστέλλεται από τις ειδικές διατάξεις που έχουν τεθεί για κάθε Ζώνη ξεχωριστά, προδήλως προκύπτει ότι οι ρυθμίσεις της αφορούν σε όλες τις Ζώνες ανεξαιρέτως, εφόσον βεβαίως πρόκειται για γήπεδα με υψομετρική στάθμη του φυσικού εδάφους σε σχέση με την γραμμή του αιγιαλού. Η ειδοποιός διαφορά, εξάλλου, της ρύθμισης αυτής είναι ότι αφορά σε γήπεδα με υψομετρική διαφορά και ως εκ τούτου σε κάθε περίπτωση δεν τίθεται ζήτημα προστασίας του αιγιαλού με την ανάγκη τοποθέτησης των κτισμάτων σε μεγαλύτερη απόσταση από αυτόν.

Το γεγονός ότι η διάταξη του άρθρου 4 εφαρμόζεται σε όλες τις περιοχές της ΖΟΕ Μυκόνου, ως γενική διάταξη, έχει γίνει δεκτό και με την υπ' αριθμ. 280/2017 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, σύμφωνα με την οποία «.....με βάση την αρχή της ειδικότητας των διατάξεων: α) Οι διατάξεις του άρθρου 4 του π.δ/τος 7.3/8.3.2005, εφαρμόζονται σε όλες τις περιοχές της Ζ.Ο.Ε, εφόσον από το περιεχόμενό τους δεν προκύπτει περιορισμένη εφαρμογή σε ορισμένες μόνον περιοχές της Ζ.Ο.Ε. ή εφόσον από το περιεχόμενο των διατάξεων του άρθρου 3 δεν αποκλείεται η εφαρμογή τους».

Σημειώνεται, επιπλέον, ότι το ανωτέρω ζήτημα έχει κριθεί *ad hoc* και με την υπ' αριθμ. 3628/2009 απόφαση του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας, με την οποία κριθηκε η νομιμότητα του προεδρικού διατάγματος που αφορά στη ΖΟΕ Μυκόνου, μεταξύ άλλων, κατά το μέρος που αφορά την απαγόρευση δόμησης σε απόσταση μόνο 50 μέτρων από τη γραμμή του αιγιαλού. Με την ανωτέρω απόφαση (σκέψη 17) κριθηκε *ad hoc* το άρθρο 3 κεφ. Η.Π.β' του από 7<sup>ης</sup>.03.2005 προεδρικού διατάγματος (απαγόρευση δόμησης σε απόσταση μικρότερη των 100 μέτρων από την οριογραμμή αιγιαλού σε περιοχές διαφύλαξης των αξιόλογων παραλιών - ακτών κολύμβησης του νησιού).

Το Δικαστήριο, προκειμένου να διαλάβει κρίση περί της νομιμότητας της σχετικής διάταξης, εξέτασε συνδυαστικά και τη διάταξη της παραγράφου 3 του άρθρου 4 του αυτού προεδρικού διατάγματος και κατέληξε στην ακόλουθη κρίση: «17. Επειδή, με το άρθρο 3 κεφ. Η.Π.β' του προσβαλλόμενου προεδρικού διατάγματος απαγορεύεται η δόμηση σε απόσταση μικρότερη των 100 μέτρων από την οριογραμμή αιγιαλού σε περιοχές διαφύλαξης των αξιόλογων παραλιών - ακτών κολύμβησης του νησιού (περιοχές 2.3<sup>α</sup>.7). Περαιτέρω, με την παράγραφο 3 του άρθρου 4 του ίδιου δ/τος τίθεται ο κανόνας ότι επιτρέπεται η δόμηση στα γηπέδα που έχουν πρόσωπο στις ακτές μόνον αφού καθορισθεί η γραμμή του αιγιαλού και στην παράγραφο 4 του ίδιου άρθρου 4 ορίζεται ότι: "Η ελάχιστη απόσταση Ε κτισμάτων από την γραμμή του αιγιαλού δεν μπορεί να είναι μικρότερη από τα πενήντα (50,00) μέτρα, σε περίπτωση γηπέδων με υψομετρική στάθμη του φυσικού εδάφους, στην θέση του γηπέδου στην οποία θα τοποθετηθεί το κτίριο, μεγαλύτερη των δέκα (10,00) μέτρων από την στάθμη της θάλασσας, η ελάχιστη απόσταση Ε κτισμάτων από τη γραμμή του αιγιαλού δεν μπορεί να είναι μικρότερη των πενήντα (50,00) μέτρων. Για δέκα (10,00) μέτρα > Υ, η απόσταση των κτισμάτων δίδεται από τη σχέση  $E = 50 + (10 \cdot Y) \cdot 5$ , όπου Ε η ελάχιστη απόσταση τοποθέτησης του κτιρίου και Υ η υψομετρική διαφορά στο σημείο Ε". Από την τελευταία αυτή διάταξη προκύπτει ότι όταν υπάρχει υψομετρική διαφορά μεταξύ του φυσικού εδάφους του γηπέδου, στη θέση που θα τοποθετηθεί το κτίριο, και της στάθμης της θάλασσας και αυτή η υψομετρική διαφορά είναι 10 μέτρα ή μεγαλύτερη από 10 μέτρα, το κτίριο θα απέχει από την καθορισθείσα γραμμή του αιγιαλού τουλάχιστον 50 μέτρα. Αν η υψομετρική αυτή διαφορά είναι μικρότερη από 10 μέτρα, η απόσταση του κτιρίου από την καθορισμένη γραμμή αιγιαλού αυξάνει όσο μικραίνει η υψομετρική διαφορά, για να

καταλήξει στα 100 μέτρα όταν αυτή μηδενισθεί ( $E = 50 + (10-0)X5=100$ ). Συνεπώς, ο κανόνας ο οποίος τίθεται και με την παράγραφο 4 του άρθρου 4 του προσβαλλόμενου π.δ/τος είναι ότι, αν δεν υπάρχει υψομετρική διαφορά μεταξύ του φυσικού εδάφους του γηπέδου, στη θέση που θα τοποθετηθεί το κτίριο, και της στάθμης της θάλασσας, η απόσταση του κτιρίου από τη γραμμή του αιγιαλού πρέπει να είναι 100 μέτρα και η απόσταση αυτή αρχίζει να μικραίνει, όσο αυξάνεται η υψομετρική διαφορά, και φθάνει τα 50 μέτρα, όταν η υψομετρική διαφορά φθάσει τα 10 μέτρα. Η ρύθμιση αυτή δικαιολογείται από τη διαφορετική μορφολογία της ακτής στις περιπτώσεις αυτές και, επομένως, είναι απορριπτέος ως αβάσιμος ο λόγος ακυρώσεως, με τον οποίο υποστηρίζεται ότι αναιτιολόγητα επιτρέπεται με την ως άνω διάταξη η δόμηση σε απόσταση 50 μέτρων από τη γραμμή του αιγιαλού και ότι με τη διατύπωση του μαθηματικού τύπου επιχειρείται η καταστράτηγηση της απόστασης των 100 μέτρων από τη γραμμή του αιγιαλού».

Ενόψει των ανωτέρω, η προτεινόμενη επένδυση τηρεί την προβλεπόμενη απόσταση δόμησης των 50,00 μέτρων από τον αιγιαλό, η οποία ισχύει στη Ζώνη (2.3α.7)15 λόγω της μεγαλύτερης των 10 μέτρων υψομετρικής διαφοράς των εν λόγω γηπέδων από τη στάθμη της θάλασσας, δυνάμει της γενικής διάταξης του άρθρου 4 της ΖΟΕ Μυκόνου (ΣτΕ 3628/2009 και ΝΣΚ 280/2017).

## 2. Δόμηση επί εκτάσεων χαρακτηριζόμενων ως χορτολιβαδικών

Σύμφωνα με τους αναρτημένους δασικούς χάρτες, όπως αυτοί έχουν αναμορφωθεί δυνάμει του άρθρου 48 του Ν. 4685/2020, στην προτεινόμενη επένδυση εντοπίζονται τρεις (3) εκτάσεις που χαρακτηρίζονται ως Χορτολιβαδικές. Συγκεκριμένα, πρόκειται για μια βορεινή έκταση συνολικής επιφάνειας 17.794,90 τ.μ., μια παραρεμάτια χορτολιβαδική έκταση συνολικής επιφάνειας 19.752,00 τ.μ., καθώς και μια μικρότερη χορτολιβαδική έκταση νοτιοδυτικά του ακινήτου συνολικής έκτασης 1.797,96 τ.μ..

Οι εκτάσεις που χαρακτηρίζονται στον αναμορφωμένο δασικό χάρτη ως ΠΧ (τελεσιδικες πράξεις και αποφάσεις χαρακτηρισμού - χορτολιβαδικές) υπάγονται στις προστατευτικές περί δασών διατάξεις και δεν είναι, **καταρχήν**, δυνατή η έκδοση οικοδομικών αδειών εντός των εκτάσεων αυτών.

Πλην όμως, με τη διάταξη του άρθρου 49 του Ν. 998/1979, όπως ισχύει, που φέρει τον τίτλο «Εγκαταστάσεις τουριστικού χαρακτήρα» ορίζεται ότι: «1. Επιτρέπεται η επέμβαση σε δημόσια δάση, δημόσιες δασικές εκτάσεις και δημόσιες εκτάσεις των περ. α' και β' της παρ. 5 του άρθρου 3 για τη δημιουργία χιονοδρομικών κέντρων, εγκαταστάσεων αξιοποίησης ιαματικών πηγών - υδροθεραπευτηρίων, κέντρων θαλασσοθεραπείας, εγκαταστάσεων ιατρικού τουρισμού και ξενοδοχειακών καταλυμάτων κατηγορίας 4 ή 5 αστέρων, καθώς και η διάνοξη και δημιουργία διόδων διαδρομών τρυπιδοσφαίρισης (γκολφ). Στις ανωτέρω εκτάσεις επιτρέπεται η εγκατάσταση μηχανισμών με συρματοσχοίνα (σχοινοσιδηρόδρομοι, καλωδιοκίνητοι εναέριοι θάλαμοι και τηλεσκι) που έχουν σκοπό την

εξυπηρέτηση των εγκαταστάσεων της παρούσας, ή λειτουργούν αυτοτελώς, ως ανεξάρτητες εγκαταστάσεις, με την προϋπόθεση ότι δεν επέρχεται αισθητική αλλοίωση του τοπίου, **2.** Το σχετικό αίτημα για την χορήγηση έγκρισης επέμβασης συνοδεύεται από έκθεση τουριστικής αξιοποίησης, στην οποία πρέπει να τεκμηριώνεται ότι συντρέχει εξαιρετικός λόγος δημοσίου συμφέροντος, ότι εξυπηρετείται ανάγκη της εθνικής οικονομίας, ότι η σχεδιαζόμενη επένδυση επιφέρει ποσοτικά και ποιοτικά αποτελέσματα σημαντικής έντασης στην εθνική και τοπική οικονομία, στην απασχόληση και στο προσφερόμενο τουριστικό προϊόν και να αιτιολογείται ότι η επέμβαση αυτή αποτελεί το μόνο πρόσφορο μέσο για την ικανοποίηση του δημοσίου συμφέροντος με τη μικρότερη δυνατή απώλεια δασικού πλούτου, **3.** ..., **4α.** Επιτρέπεται η χρησιμοποίηση ιδιωτικών δασών και δασικών εκτάσεων για τους σκοπούς της παραγράφου 1 υπό τους αυτούς ως άνω όρους και προϋποθέσεις των προηγούμενων παραγράφων 1 έως 3 του παρόντος άρθρου. **β.** Επίσης επιτρέπεται η επέμβαση σε ιδιωτικά δάση και δασικές εκτάσεις για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων της περίπτωσης Γ της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 2160/1993, όπως ισχύει και εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής, υπό τους ανωτέρω όρους ως και υπό τους ειδικότερους όρους και σύμφωνα με τη διαδικασία των επόμενων περιπτώσεων γ' έως στ' της παρούσας παραγράφου... **γ.** Στην περίπτωση των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων, το σχετικό αίτημα για τη χορήγηση έγκρισης επέμβασης και η έκθεση τουριστικής αξιοποίησης της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου διαβιβάζονται από την αρμόδια περιβαλλοντική αρχή προς σχετική εισήγηση στο Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας του άρθρου 16 του ν. 3986/2011. **δ.** Για τις εγκαταστάσεις των παραγράφων 4 και 1 του παρόντος άρθρου, **η συνολική έκταση των χώρων που καταλαμβάνουν οι επεμβάσεις (κάλυψη) δεν μπορεί να υπερβεί το δέκα τοις εκατό (10%) της έκτασης για την οποία εγκρίνεται η επέμβαση προς τουριστική αξιοποίηση.** Ο συντελεστής δόμησης υπολογίζεται στο ως άνω 10% της έκτασης και **καθορίζεται κλιμακωτά** ως εξής: αα) Για έκταση εμβαδού έως 5000 στρέμματα ο συντελεστής δόμησης ορίζεται στο 0,5, ββ) Για έκταση εμβαδού από 5000 έως 6000 στρέμματα και δη για τα επιπλέον 1000 στρέμματα των 5000 στρεμμάτων ο συντελεστής δόμησης ορίζεται στο 0,3, γγ) Για έκταση εμβαδού από 6000 έως 7000 στρέμματα και δη για τα επιπλέον 1000 στρέμματα των 6000 στρεμμάτων ο συντελεστής δόμησης ορίζεται στο 0,2, δδ) Για έκταση εμβαδού από 7000 έως 8000 στρέμματα και δη για τα επιπλέον 1000 στρέμματα των 7000 στρεμμάτων ο συντελεστής δόμησης ορίζεται στο 0,1, εε) Για έκταση εμβαδού πλέον των 8000 στρεμμάτων δεν υπολογίζεται συντελεστής δόμησης...., **ε.** ..., **στ.** Με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Τουρισμού καθορίζονται ειδικές τεχνικές, μορφολογικές και λειτουργικές προδιαγραφές για τα τουριστικά καταλύματα του παρόντος άρθρου, καθώς και οι προδιαγραφές και τα κριτήρια επιλογής, με βάση τη βλάστηση, το ανάγλυφο του χώρου υλοποίησης των εγκαταστάσεων αυτών. **5. Στα γήπεδα εκμετάλλευσης των οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων του άρθρου 1 του ν. 4179/2013 επιτρέπεται να περιλαμβάνονται δάση, δασικές εκτάσεις και δημόσιες εκτάσεις των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου, υπό τον όρο διατήρησης του χαρακτήρα τους. Οι ανωτέρω εκτάσεις**

*προσμετρούνται στην επιφάνεια του γηπέδου και συνοπολογίζονται στην αξιοποιήσιμη έκταση αυτού, κατά το μέτρο όμως που έχει εγκριθεί επέμβαση σε αυτές, και μόνο, σύμφωνα με τους όρους των παραγράφων 1 έως 4 του παρόντος άρθρου».*

Ενόψει των ανωτέρω, στην έκταση που, σύμφωνα με τον αναμορφωμένο δασικό χάρτη, έχει χαρακτηριστεί ως χορτολιβαδική (ΠΧ) παρέχεται εκ του νόμου η δυνατότητα αξιοποίησης και προσμέτρησης στη δόμηση του 10% αυτής. Κατά τούτο, επειδή η συνολική επιφάνεια των χορτολιβαδικών εκτάσεων ανέρχεται σε τετραγωνικά μέτρα 36.430,37 τ.μ. (εξαιρουμένου του τμήματος των χορτολιβαδικών που εμπίπτει στην παραρεμάτια επιφάνεια, η οποία έχει εξαιρεθεί από την αξιοποίηση του Ακινήτου:  $17.794,90+16.837,51+1.797,96=36.430,37$ ), το 10% που δύναται να αξιοποιηθεί ανέρχεται σε συνολική επιφάνεια 3.643,04 τ.μ.. Υπογραμμίζεται ότι σε κάθε περίπτωση το σύνολο της αξιοποιήσιμης έκτασης, δηλαδή της έκτασης από την οποία αντλείται δόμηση για την υλοποίηση της επένδυσης, υπολογίζεται ανά περιοχή ΖΟΕ και ισούται με το άθροισμα των αγροτικών εκτάσεων της κάθε περιοχής και του 10% των χορτολιβαδικών εκτάσεων που εμπίπτουν σε αυτή, ήτοι  $108.391,90+3.643,04=112.034,94$  τ.μ..

**5<sup>ον</sup>. Αποκλίσεις από τις ρυθμίσεις της ΖΟΕ Μυκόνου επιτρεπόμενες από τη νομοθεσία περί ΕΣΧΑΣΕ (Ν. 3986/2011)**

**1.** Με τη διάταξη της παρ. 4 του άρθρου 12 του Ν. 3986/2011 προκύπτει ότι με τα προεδρικά διατάγματα που εγκρίνουν ΕΣΧΑΔΑ, επομένως και ΕΣΧΑΣΕ, **μπορεί να τροποποιείται η ΖΟΕ**, εφόσον η τροποποίηση καθίσταται αναγκαία για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη και την αποτελεσματική αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων (εν προκειμένω ιδιωτικών), ιδίως στις περιπτώσεις που οι υφιστάμενες ρυθμίσεις και κατευθύνσεις είναι ασαφείς ή απορρέουν από ανεπίκαιρα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια. Στην ίδια ως άνω διάταξη ορίζεται ότι 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. Εν προκειμένω, το έτος 2005 εγκρίθηκε το προεδρικό διάταγμα της ΖΟΕ Μυκόνου (7.3.2005 π.δ/γμα), το οποίο τροποποιήθηκε το έτος 2012 με το π.δ. της 8.2.2012, από την τροποποίηση δε αυτή παρήλθε πλέον της πενταετίας.

Η επένδυση πρέπει **καταρχήν** να εναρμονίζεται προς τις ρυθμίσεις της ΖΟΕ Μυκόνου που καθορίζονται στο από 7.3.2005 π.δ., δεδομένου ότι η έκταση του ΕΣΧΑΣΕ αναπτύσσεται κατά ένα μέρος στην περιοχή (2.1α.1)5, όπου επιτρέπονται οι χρήσεις

Τουρισμού και Αναψυχής και κατά ένα άλλο μέρος στην περιοχή (2.3α.7)15, όπου είναι Περιοχή διαφύλαξης των αξιόλογων παραλιών ακτών κολύμβησης του νησιού. Πλην όμως, όπως ανωτέρω αναπτύχθηκε, κατά τη ρητή πρόβλεψη του άρθρου 12 παρ. 4 του Ν. 3986/2011 το προεδρικό διάταγμα έγκρισης του ΕΣΧΑΣΕ για την προτεινόμενη επένδυση δύναται να τροποποιήσει τις ρυθμίσεις του από 7.3.2005 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ Δ' 243/8.3.2005) για τη ΖΟΕ Μυκόνου, εφόσον οι σχετικές τροποποιήσεις είναι λελογισμένες, πολεοδομικά ορθολογικές και εξασφαλίζουν την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, της φυσιογνωμίας και της αισθητικής της περιοχής. Επιπλέον, είναι επιτρεπόμενες τυχόν αποκλίσεις, εφόσον αυτές δεν ανατρέπουν τον χωρικό προορισμό και τον σχεδιασμό της περιοχής, όπως αυτός έχει καθοριστεί στη ΖΟΕ, είναι δε αναγκαίες για την επιδιωκόμενη ολοκληρωμένη ανάπτυξη του ακινήτου (ΠΕ 87/2020, το οποίο αφορά σε επένδυση ευρισκόμενη στην ίδια περιοχή).

2. Αναφορικά με την προτεινόμενη επένδυση προτείνονται οι ακόλουθες αποκλίσεις από τις ρυθμίσεις της ΖΟΕ Μυκόνου:

**Μέσος συντελεστής δόμησης 0,116 στο σύνολο της έκτασης του ακινήτου**, ο οποίος είναι πολύ μικρότερος από τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης 0,15 που προβλέπεται στη ΖΟΕ Μυκόνου(2.1α.1)5.

Σημειώνεται ότι με τις διατάξεις περί ΕΣΧΑΣΕ, ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης για την γενική κατηγορία χρήσεων γης «Τουρισμός - αναψυχή» είναι 0,2 και το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης για όλες τις γενικές κατηγορίες χρήσεων γης ορίζεται σε 50%. Ωστόσο για λόγους ήπιας ανάπτυξης, προτείνεται ιδιαίτερα χαμηλός Μέσος Συντελεστής Δόμησης 0,116, που επιτρέπει μέγιστη συνολική δόμηση 12.945,77 τμ.

Η προτεινόμενη επένδυση αφορά σε ακίνητο συνολικής έκτασης 148.659,16 τ.μ., το οποίο ωστόσο εμπίπτει σε δύο διαφορετικές περιοχές της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου (ΦΕΚ 243Δ/08.03.2005 και ΦΕΚ 416Δ/19.04.2005), με στοιχεία (2.1α.1) 5 (Περιοχή Τουρισμού - Αναψυχής) και (2.3α.7)15 (Περιοχή διαφύλαξης των αξιόλογων παραλιών ακτών κολύμβησης του νησιού). Με τις ρυθμίσεις της ΖΟΕ στην περιοχή με στοιχεία(2.1α.1)5 ισχύει συντελεστής δόμησης 0.15, πολύ μεγαλύτερος από τον προτεινόμενο, ενώ στην περιοχή με στοιχεία (2.3α.7)15, επιτρέπεται μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια 120 τ.μ. και κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας έξι (6) στρέμματα.

**Προτείνεται για λόγους χωροταξικής ισορροπίας η κατ' εξαίρεση ακόλουθη κατανομή της συνολικής δόμησης των 12.945,77 τ.μ.:**

**Α.** Στην περιοχή με στοιχεία (2.1α.1) 5 η δόμηση ανέρχεται σε 11.894,52 τμ (ήτοι 92% της συνολικής δόμησης) και αφορά το κύριο ξενοδοχειακό κατάλυμα,



**Β.** Στην περιοχή με στοιχεία (2.3α.7)15 η δόμηση ανέρχεται σε 1.051,25 τ.μ., από τα οποία 851,25 τ.μ. αφορούν σε κατοικίες και τα λοιπά 200 τ.μ. σε συνοδευτικές εγκαταστάσεις.

Η πρόταση αυτή γίνεται για λόγους χωροταξικής ισορροπίας κατανομής της συνολικά επιτρεπόμενης δόμησης στο ακίνητο και για λόγους βιώσιμης ανάπτυξης και περιβαλλοντικής προστασίας. Η προτεινόμενη δόμηση αντιστοιχεί περίπου στο 8% της συνολικής δόμησης (12.945,77 τμ), συνιστά μία πολύ ήπια ανάπτυξη στην ζώνη αυτή και αφορά αποκλειστικά στην κατασκευή συνοδευτικών τουριστικών εγκαταστάσεων και τουριστικών κατοικιών, οι οποίες σε κάθε περίπτωση **επιτρέπονται κατά χρήση στην περιοχή αυτή, σύμφωνα με τις ρυθμίσεις της ΖΟΕ.**

Κατά γενικό κανόνα, ο οποίος απορρέει από τον κατά το Σύνταγμα επιβαλλόμενο χωροταξικό σχεδιασμό, **τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια, στα οποία περιλαμβάνονται και τα ΕΣΧΑΣΕ, οφείλουν να εναρμονίζονται** και, πάντως, να λαμβάνουν υπόψη και να συνεκτιμούν, τυχόν, ήδη ισχύοντα εθνικά και περιφερειακά χωροταξικά σχέδια, καθώς και όσα αντίστοιχα είχαν ήδη εγκριθεί υπό το προ του ν. 4447/2016 νομοθετικό καθεστώς. Για τη σύνταξη του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται οι κατευθύνσεις της εθνικής χωροταξικής πολιτικής, σε συνδυασμό με τις ανάγκες βιωσιμότητας, αποδοτικότητας και αποτελεσματικότητας της παραγωγικής επένδυσης, όπως αυτές τεκμηριώνονται με σχετική μελέτη, ώστε να επιτευχθεί η βέλτιστη δυνατή ισορροπία ανάμεσα στις χωροταξικές επιλογές και τον βασικό δημοσιονομικό στόχο της εξόδου της χώρας από την οικονομική κρίση.

Στο σημείο αυτό πρέπει να ληφθεί υπόψη και το γεγονός ότι έχει ακυρωθεί το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό. Με την υπ' αριθμ. 519/2017 απόφαση του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας κρίθηκε ότι η υπ' αριθμ. 24208/2009 απόφαση (ΦΕΚ Β'1138) που αφορά στην έγκριση του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό έχει πλήρως αντικατασταθεί με την υπ' αριθμ. 67659/9.12.2013 (ΦΕΚ Β'3155) νεώτερη και δεν αναβίωσε μετά την ακύρωση της τελευταίας απόφασης με την υπ' αριθμ. 3632/2015 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας που την αντικατέστησε, έχει δε, παύσει να ισχύει και να επιφέρει έννομες συνέπειες. Μετά δε την ακύρωση του νεώτερου Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και **μέχρι την έγκριση νέου εξακολουθεί να είναι δυνατή η ανάπτυξη τουριστικής δραστηριότητας στη χώρα, με βάση τις προβλέψεις που τυχόν υπάρχουν σε υφιστάμενα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια καθώς και στα κατώτερου 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. Στην περιοχή δε ενδιαφέροντος που πρόκειται να πραγματοποιηθεί το επενδυτικό σχέδιο μετά την ακύρωση του νεότερου Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και μέχρι την έγκριση νέου ισχύουν: είτε οι σχετικές διατάξεις του π.δ/τος για την ΖΟΕ Μυκόνου σε περίπτωση που επιλεγεί η δόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχή, είτε οι σχετικές διατάξεις περί ΕΣΧΑΣΕ σε περίπτωση που επιλεγεί η λύση εκπόνησης ΕΣΧΑΣΕ, ήτοι συντελεστής δόμησης 0,2 και συντελεστής κάλυψης 50%. Στην κρινόμενη επένδυση και στο πλαίσιο εξασφάλισης της βιωσιμότητας αυτής, καθόσον η αξιοποίηση της, εντασσόμενη στις Στρατηγικές Επενδύσεις του Ν. 3986/2010, συνιστά λόγο δημοσίου συμφέροντος, προτείνεται πολύ χαμηλότερος μέσος συντελεστής δόμησης (0.116) και κατ' εξαίρεση κατανομή της δόμησης στις δύο περιοχές της ΖΟΕ για λόγους χωροταξικής ισορροπίας, σεβόμενοι απολύτως τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και την διαφύλαξη της αξιόλογης παραλίας

**ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΜΕΣΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ 0.115, ΣΥΝΟΛΟ 12.950,30 ΤΜ)**

<b>ΠΕΡΙΟΧΗ ΖΟΕ ΜΥΚΟΝΟΥ</b>	<b>ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ</b>	<b>ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΠΟΙΑΣ ΕΦΑΡΜΟΖΕΤΑΙ Ο ΣΔ<sup>1</sup> (τ.μ.)</b>	<b>ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)</b>
(2.1α.1) 5	<b>ΖΩΝΗ 100μ. + ΚΥΡΙΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΚΑΤΑΛΥΜΑ</b>	59.472,62	11.894,52
(2.3α.7)15	<b>ΖΩΝΗ 50 -100μ. ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ</b>	52.562,32	851,25
	<b>ΖΩΝΗ 10-50μ.</b>		200,00

<sup>1</sup> Ισούται με το άθροισμα των αγροτικών και το 10% της επιφάνειας των χορτολιβαδικών εκτάσεων που εμπίπτουν στην εκάστοτε Περιοχή. Σε κάθε περίπτωση έχει εξαιρεθεί η παραρρημάτια ζώνη συνολικής επιφάνειας 3.836,89 τ.μ.

	ΣΥΝΟΔΕΥΤΙΚΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ <sup>2</sup>		
<b>ΣΥΝΟΛΑ ΜΕ ΜΣΔ = 0,116</b>			<b>12.945,77</b>

---

<sup>2</sup> Οποιαδήποτε τοποθέτηση συνοδευτικών τουριστικών εγκαταστάσεων σε απόσταση 10 μ. από τη γραμμή του αιγιαλού, (κατά την παρ. 4, άρθρ. 5 του Ν. 4179/2013), συνεπάγεται τον συνυπολογισμό της στη συνολική δόμηση.

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙV: ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΓΕΘΩΝ /  
ΚΛΙΝΕΣ ΣΤΗ ΖΩΝΗ ΑΜΕΣΗΣ ΕΠΙΡΡΟΗΣ ΤΗΣ  
ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ**

ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΔΩΜΑΤΙΑ	ΚΛΙΝΕΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΔΚ
Myconian Imperial	5*****	110	220	ΑΝΩ ΜΕΡΑ	ΑΝΩ ΜΕΡΑΣ
ARCHIPELAGOS Hotel Mykonos	5*****	55	96	ΑΝΩ ΜΕΡΑ	ΑΝΩ ΜΕΡΑΣ
Myconian Royal	5*****	151	305	ΑΝΩ ΜΕΡΑ	ΑΝΩ ΜΕΡΑΣ
Myconian UTOPIA	5*****	30	60	ΑΝΩ ΜΕΡΑ	ΑΝΩ ΜΕΡΑΣ
GRECO PHILIA	5*****	10	19	ΑΝΩ ΜΕΡΑ	ΑΝΩ ΜΕΡΑΣ
Aegon Mykonos	5*****	42	95	ΑΝΩ ΜΕΡΑ	ΑΝΩ ΜΕΡΑΣ
Avaton Resort	5*****	40	85	ΑΝΩ ΜΕΡΑ	ΑΝΩ ΜΕΡΑΣ
Anatolia Hotel	4*****	33	64	ΑΝΩ ΜΕΡΑ	ΑΝΩ ΜΕΡΑΣ
Penelope Village	3***	75	168	ΑΝΩ ΜΕΡΑ	ΑΝΩ ΜΕΡΑΣ
Sunrise Hotel	3***	33	66	ΑΝΩ ΜΕΡΑ	ΑΝΩ ΜΕΡΑΣ
MYCONIAN PANOPTIS ESCAPE	5*****	16	50	ΑΝΩ ΜΕΡΑ	ΑΝΩ ΜΕΡΑΣ
RADISSON BLU EUPHORIA RESORT MYKONOS	5*****	31	69	ΑΝΩ ΜΕΡΑ	ΑΝΩ ΜΕΡΑΣ
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΛΙΝΩΝ &amp; ΔΩΜΑΤΙΩΝ</b>		<b>626</b>	<b>1297</b>		

Επιπρόσθετα στο πλαίσιο της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας υπολογίσθηκαν:

- Στρατηγική Επένδυση 1 (BLUE IRIS A.E): **192 κλίνες**
- Στρατηγική Επένδυση 2 (PRO-JECT BLUE): **377 κλίνες**