

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΣΜΠΕ <ΑΦΑΝΤΟΥ ΡΟΔΟΥ>



ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΒΑΣΙΚΩΝ ΕΠΙΛΟΓΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Κωδικός / Σύνοψη Περιγραφή Ακινήτου:	Αφάντου Ρόδου (ΤΑΙΠΕΔ)
Φορέας Ακινήτου:	ΤΑΙΠΕΔ ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΕ ΚΟΛΟΚΟΤΡΩΝ 1 & ΣΤΑΔΙΟΥ 165 62 ΑΘΗΝΑ ΤΗΛ. 210 32 74 400 - FAX: 210 32 74 448 ΑΦΜ: 997471299 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ ΑΡ.Γ.Ε.Μ.Η. 1117034801000
Τεχνικός Σύμβουλος:	Δέκαθλον ΑΕ Α. ΤΑΠΡΑΝΤΖΗΣ
Μελετητής Τεχνικός:	Β. Βαμβακόπουλος Χ. Κούρτης Π. Συναδινός
Ημερομηνία Σύνταξης:	30/1/2013

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΣΜΠΕ
<ΑΦΑΝΤΟΥ ΡΟΔΟΥ>**

**ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ
ΒΑΣΙΚΩΝ ΕΠΙΛΟΓΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

Κωδικός / Σύντομη Περιγραφή Ακινήτου:	Αφάντου Ρόδου (ΤΑΙΠΕΔ)
Φορέας Ακινήτου:	ΤΑΙΠΕΔ
Τεχνικός Σύμβουλος:	Δέκαθλον ΑΕ
Μελετητής Τεχνικός:	Β. Βαμβακόπουλος Χ. Κούρτης Π. Συναδινός
Ημερομηνία Σύνταξης:	30/1/2013

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	2
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	3
1. ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΣΧΑΔΑ	4
1.1 ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕΣΩ ΙΣΧΥΟΝΤΟΣ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΚΑΘΕΣΤΩΤΟΣ	4
1.2 ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕΣΩ ΕΣΧΑΔΑ	7
1.3 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΥ ΜΟΝΤΕΛΟΥ ΜΕΣΩ ΙΣΧΥΟΝΤΟΣ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΜΕ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΜΕΣΩ ΕΣΧΑΔΑ (<u>ΣΕΝΑΡΙΟ Β</u>).	8
1.4 ΠΟΡΙΣΜΑ	9
2. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΥΣΑ ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΖΩΝΗ	11
2.1 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΥΣΑ ΖΩΝΗ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΟΡΙΩΝ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ (Δ.Ε.) ΑΦΑΝΤΟΥ	11
2.2 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΥΣΑ ΖΩΝΗ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΟΡΙΩΝ Δ.Ε. ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ	11
2.3 ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΥΣΑΣ ΖΩΝΗΣ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΟΡΙΩΝ ΤΗΣ Δ.Ε ΑΦΑΝΤΟΥ ΚΑΙ ΕΚΠΟΝΗΘΕΙΣΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ	11
2.4 ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΥΣΑΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΟΡΙΩΝ ΤΗΣ Δ.Ε. ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ ΚΑΙ ΕΚΠΟΝΗΘΕΙΣΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ	13
2.5 ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΙΣΧΥΟΝΤΟΣ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ (Η/ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΩΝ ΕΚΠΟΝΗΘΕΙΣΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ) ΜΕ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΕΣΧΑΔΑ	13
2.6 ΕΞΕΤΑΣΗ ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑΣ ΛΗΨΗΣ ΘΕΣΜΙΚΩΝ ΜΕΤΡΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΥΣΑ ΠΕΡΙΟΧΗ	14
3. ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ-ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΠΡΟΚΥΠΤΟΥΣΑΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ ΟΙΚΙΣΗΣ	15
4. ΘΕΜΑΤΑ ΠΟΥ ΑΝΑΚΥΠΤΟΥΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΣΥΝΘΕΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ 4 ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΑΛΛΗΛΩΝ ΓΗΠΕΔΑ.	16
5. ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΛΙΜΕΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	17
6. ΠΡΟΣΘΗΚΗ στη ΣΜΠΕ (Κεφ.Η3, σελ.212) που συνοδεύει τη μελέτη ΕΣΧΑΔΑ, με ΒΑΣΗ και ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΤΟΥ ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΩΣ ΥΠΕΚΑ	18

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα συμπληρωματική Έκθεση αποτελεί Παράρτημα στη Μελέτη Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης του Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) Αφάντου Ρόδου, το οποίο αποτελείται από ομάδα 4 ακινήτων του Δημοσίου συνολικής έκτασης 1.796,65 στρ.), που βρίσκονται στην παραλιακή περιοχή Αφάντου στο ΒΑ τμήμα της Νήσου Ρόδου. Η μελέτη του εν λόγω ΕΣΧΑΔΑ αποσκοπεί στο χωρικό καθορισμό της επενδυτικής ταυτότητας του «Ακινήτου Αφάντου» κατά τα προβλεπόμενα στις ειδικές για την επενδυτική ωρίμανση των ακινήτων του Δημοσίου διατάξεις του κεφ. Β του Ν. 3986/2011 (άρθρα 11 & 12), όπως ισχύουν μετά και την ψήφιση του Ν. 4092/2012.

Στο πλαίσιο των παραπάνω διατάξεων, η «Μελέτη ΕΣΧΑΔΑ» του ανωτέρω Ακινήτου συνοδεύεται από την Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), η οποία ολοκληρώθηκε και κατατέθηκε στην αρμόδια Ειδική Υπηρεσία Περιβάλλοντος (ΕΥΠΕ) του ΥΠΕΚΑ, προκειμένου να ελεγχθεί και να τηρηθεί η διαδικασία διαβούλευση, σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρ. 12 παρ. 2 εδαφ. (β) του Ν. 3986/2011. Πριν από την έναρξη της διαδικασίας διαβούλευσης της ΣΜΠΕ, ζητήθηκαν με πρωτοβουλία του Γραφείου της Γενικής Γραμματέως του ΥΠΕΚΑ, σειρά συμπληρωματικών στοιχείων περαιτέρω επιστημονικής τεκμηρίωσης και επεξήγησης των προτάσεων της Μελέτης του ΕΣΧΑΔΑ. Διευκρινίζεται ότι, **τα παρεχόμενα συμπληρωματικά στοιχεία δεν διαφοροποιούν τον θεσμικό χαρακτήρα και περιεχόμενο του ΕΣΧΑΔΑ Αφάντου**, όπως αυτά κατά Νόμο ορίζονται.

Ειδικότερα, τα παρεχόμενα **συμπληρωματικά** και **επεξηγηματικά** στοιχεία αφορούν στις εξής ενότητες :

- (i) **Αναπτυξιακός Χαρακτήρας** εξετασθέντων **Σεναρίων** χωρικού καθορισμού της επενδυτικής ταυτότητας του Ακινήτου Αφάντου, με χωροταξική αναφορά σε επίπεδο Νήσου Ρόδου.
- (ii) Ειδικότερη διερεύνηση της **περιβάλλουσας το Δημόσιο Ακίνητο Ζώνης** στους πρώην Δήμους Αφάντου και Καλλιθέας (σχετ. άρθρ. 12 § 2 Ν.3986/2011, όπως συμπληρώθηκε με άρθρ. 3 § 5β του Ν. 4092/2012). Αναφορά στο **θέμα συμβατότητας** των προτεινόμενων από την μελέτη του ΕΣΧΑΔΑ παραμέτρων ανάπτυξης του Ακινήτου Αφάντου, τόσο με την επικρατούσα παρούσα κατάσταση δόμησης στην περιβάλλουσα αυτό περιοχή όσο και με την προβλεπόμενη / μελετώμενη σ' αυτήν χωρική εξέλιξη, με στόχο τη διερεύνηση τυχόν αναγκαιότητας μελέτης απαραίτητων θεσμικής φύσης μέτρων που θα διασφαλίσουν την απαιτούμενη συμβατότητα. Επισημαίνεται με έμφαση ότι στο πλαίσιο αυτής της αναφοράς, **δεν επιχειρείται να συμπεριληφθεί στο ΕΣΧΑΔΑ** που θα προταθεί προς έγκριση και η **λήψη ρυθμιστικών μέτρων**, που αφορούν στην χωρική ανάπτυξη της Περιβάλλουσας Περιοχής, για τον πρόσθετο λόγο ότι δεν παρέχεται από τον Ν.3986/2011 τέτοια εξουσιοδότηση. Απλώς, διερευνώνται περαιτέρω οι πραγματικές συνθήκες και προϋποθέσεις πραγματοποίησης της αναγκαίας συμβατότητας της προτεινόμενης αξιοποίησης του Δημοσίου Ακινήτου Αφάντου με μελλοντικές χωρικές εξελίξεις στην Περιβάλλουσα Περιοχή.
- (iii) Περαιτέρω Διευκρινήσεις – Τεκμηρίωση **προκύπτουσας Πυκνότητας, ανά Σενάριο** χωρικού καθορισμού της επενδυτικής ταυτότητας του Ακινήτου Αφάντου.
- (iv) Αναφορά σε τυχόν κωλύματα που δημιουργούνται από το γεγονός ότι το υπό αξιοποίηση Ακίνητο συνίσταται από **4 μη συνορεύοντα** μεταξύ τους γήπεδα.
- (v) Εξειδίκευση **ειδικών χρήσεων** στις **λιμενικές εγκαταστάσεις**

1. ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΣΧΑΔΑ

1.1 ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕΣΩ ΙΣΧΥΟΝΤΟΣ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΚΑΘΕΣΤΩΤΟΣ (σχετ. κεφ. Α § 4.5 «Μελέτης ΕΣΧΑΔΑ»)

1.1.1 Ανάπτυξη Περιοχής «Γκολφ Αφάντου»: **άρθρ. 6 § 18β του Ν. 2160/91** (σχετ. κεφ. Α § 4.5.1 «Μελέτης ΕΣΧΑΔΑ»)

- (α) Προσδιορισμός Μέγιστου Δυνατού Σεναρίου για επιτρεπόμενες χρήσεις : Ξενοδοχείων, Κατοικίας, Εμπορικών Δραστηριοτήτων

Α	Συνολική έκταση Ακινήτου (πλην ΤΔΚ) (μ2)	1.357.554
Β	Μέγιστος επιτρεπ. Σ.Δ. σε σύνολο ακινήτου	0,13
Γ	Προκύπτουσα Μέγιστη επιτρεπ. δομούμενη επιφάνεια (μ2)	176.482
Δ	Κατανομή Σ.Δ. σε επί μέρους χρήσεις:	
	Δ1. Μέγιστος Σ.Δ. για ξενοδοχεία	0,04
	Δ2. Μέγιστος Σ.Δ. για κατοικία	0,11
	Δ3. Μέγιστος Σ.Δ. για εμπορ.δραστηριότητες.	0,01

- (a1) Προκύπτουσα Μεγ. Ενδεικτική Δόμηση **176.482 μ2**
- (a2) Προκύπτων Μεγ. Ενδεικτικό Ξενοδοχειακό Δυναμικό 54.302 μ2
 Ξενοδοχειακές κλίνες (30 μ2/κλίνη*) **1.810 κλίνες**
** Σταθερότυπο Μέσου Όρου, όσον αφορά Κατηγορίες Τουριστικών Καταλυμάτων*
- (a3) Προκύπτων Μέγιστο Ενδεικτικό Οικιστικό Δυναμικό 149.331 μ2
 Εκτίμηση νέων/εποχιακών οικιστών (40μ2/οικιστή) **3.733 οικιστές**
- (a4) Προκύπτων Ενδεικτικό Δυναμικό Εμπορ. Δραστηριот. **13.576 μ2**

1.1.2 Ανάπτυξη Περιοχής «Νοτίου Αφάντου»: **εκτός σχεδίου δόμηση** κατά ΠΔ 24.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ) και ΠΔ 20.1.1988(ΦΕΚ 61Δ) σε συνδυασμό με ΠΔ 23.6.1991 (ΦΕΚ 474Δ): (σχετ. κεφ. Α § 4.5.2 «Μελέτης ΕΣΧΑΔΑ»).

- (α) Προσδιορισμός Μέγιστου Δυνατού Σεναρίου για επιτρεπόμενες χρήσεις : Κατοικίας και Τουριστικών Εγκαταστάσεων

- (a1) Προκύπτουσα Μεγ. Ενδεικτική Δόμηση

ΝΟΤΙΟ ΑΦΑΝΤΟΥ. ΜΕΓΙΣΤΗ ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΔΟΜΗΣΗ			
ΓΗΠΕΔΟ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Μ2)	ΜΑΧ. Σ.Δ.	ΔΟΜ. ΕΠΙΦΑΝ.
Γ8	25.510		
Γ9	195.552		
Γ10	35.744		
	256.806	0,2	51.361

(a2) Προκύπτουν Μέγιστο Ενδεικτικό Ξενοδοχειακό Δυναμικό :

ΝΟΤΙΟ ΑΦΑΝΤΟΥ. ΜΕΓΙΣΤΗ ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΔΟΜΗΣΗ ΞΕΝΟΔ.ΕΓΚΑΤΑΣΤ. 4 & 5 *					
ΓΗΠΕΔΟ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Μ2)	ΜΑΧ. Σ.Δ.	ΔΟΜ. ΕΠΙΦΑΝ.	Μ2/ΚΛΙΝΗ	ΚΛΙΝΕΣ
Γ8	25.510	0,2	5.102		
Γ9	195.552	0,2	39.110		
Γ10	35.744	0,2	7.149		
	256.806		51.361	30	1.712
(*) ΒΑΣΕΙ ΠΔ 20.1.1988 (ΦΕΚ 61Δ)					

(a3) Προκύπτουν Μεγ. Ενδεικτικό Οικιστικό Δυναμικό και αντιστοιχών – κατ' εκτίμηση – αριθμός νέων οικιστών :

ΝΟΤΙΟ ΑΦΑΝΤΟΥ. ΜΕΓΙΣΤΗ ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΔΟΜΗΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ *						
ΓΗΠΕΔΟ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Μ2)	ΚΑΤΑΤΜ. ΣΕ ΑΡΤΙΑ ΓΗΠΕΔΑ **	ΔΟΜ.ΕΠΙΦ/ ΓΗΠΕΔΟ	ΔΟΜΟΥΜ. ΕΠΙΦΑΝ	Μ2/ ΑΤΟΜΟ	ΑΤΟΜΑ
Γ8	25.510		0			
Γ9	195.552	49	200	9.778		
Γ10	35.744	9	200	1.787		
	256.806			11.565	40	289
(*) ΒΑΣΕΙ ΠΔ 24.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ)						
(**) ΕΦΟΣΟΝ ΕΙΝΑΙ ΕΦΙΚΤΗ Η ΚΑΤΑΤΜΗΣΗ ΛΟΓΩ ΑΠΑΙΤΗΣΗΣ ΠΡΟΣΩΠΟΥ, ΚΛΠ						

Η ανάπτυξη κατοικίας με τις εκτός σχεδίου δόμησης διατάξεις είναι προβληματική καθώς απαιτείται κατάτμηση των γηπέδων, προκειμένου να αποκτήσουν μεγαλύτερη δόμηση. Πέραν τούτου, οι διατάξεις του ΝΔ 17.7.1923 απαγορεύουν την οικιστική αξιοποίηση εκτός σχεδίου εκτάσεων αν δεν προηγηθεί η έγκριση ρυμοτομικού σχεδίου

1.1.3 Προσδιορισμός Αναπτυξιακών Επιπτώσεων ανά Σενάριο, ως εξής :

- (a) Προκύπτουσα Μέγιστη Ενδεικτική Δόμηση : 1.1.1 (a1) + 1.1.2 (a1)
Γκόλφ Αφάντου **176.482 μ2**
Νότιο Αφάντου. **51.361 μ2**
Σύνολο **228.843 μ2**
- (b) Προκύπτουν Μέγιστο Ενδεικτικό Ξενοδοχειακό Δυναμικό: 1.1.1 (a2)+1.1.2 (a2) : προσδιορισμός ποσοστού επί συνολικού Ξενοδοχειακού Δυναμικού Νήσου Ρόδου
- (c)

Α. ΜΕΓΙΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ (κλίνες)	3.522
Α1. ΤΜΗΜΑ ΓΚΟΛΦ ΑΦΑΝΤΟΥ	1.810
Α2. ΤΜΗΜΑ ΝΟΤΙΟ ΑΦΑΝΤΟΥ	1.712

Ο πίνακας που ακολουθεί είναι απαραίτητος για διατύπωση συγκρίσεων με προκύπτοντα μεγέθη σε ξενοδοχειακές κλίνες με βάση Ν.2160/91.

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ ΡΟΔΟΥ & ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ							
Περιοχή		1*	2*	3*	4*	5*	Σύνολο
Νήσος Ρόδου	Κλίνες	1.856	12.820	16.102	36.171	15.245	82.194
Δημοτικές ενότητες Αφάντου & Καλλιθέας							
Κολύμπια	Κλίνες		358	2.002	4.000	1.746	8.106
Καλυθιές	Κλίνες		265			292	557
Κοσκινού	Κλίνες		26		577	754	1.357
Φαληράκι	Κλίνες	481	1.754	1.163	6.887	418	10.703
Αφάντου	Κλίνες	117	171	895	522	340	2.045
ΣΥΝΟΛΟ	Κλίνες	598	2.574	4.060	11.986	3.550	22.768

Συγκριτικά Συμπεράσματα :

- Ποσοστό κλινών Περιοχής Μελέτης επί συνόλου κλινών Νήσου Ρόδου :
 $(22.768 \times 100) : 82.194 = 27,7\%$
 - Προσθήκη Νέων κλινών στην Περιοχή Μελέτης, κατ' εφαρμογή Ν.2160/91 και εκτός σχεδίου Διατάξεων : 3.522 κλίνες
 - Ποσοστό νέων κλινών επί συνόλου κλινών Νήσου Ρόδου:
 $(3522 \times 100) : 82.194 = 4,3\%$
 - Ποσοστό νέων κλινών επί κλινών στην περιοχή Μελέτη
 $(3522 \times 100) : 22.768 = 15,5\%$
- (c) Προκύπτουν Μεγ. Ενδεικτικό Οικιστικό Δυναμικό και αντιστοιχών – κατ' εκτίμηση – αριθμός νέων οικιστών : 1.1.1 (α3) + 1.1.2 (α3) : προσδιορισμός ποσοστών επί πληθυσμού Δ.Ε. Αφάντου και επί συνολικού πληθυσμού Νήσου Ρόδου

Β. ΜΕΓΙΣΤΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΙΣΤΩΝ	4.022
Β1. ΤΜΗΜΑ ΓΚΟΛΦ ΑΦΑΝΤΟΥ	3.733
Β2. ΤΜΗΜΑ ΝΟΤΙΟ ΑΦΑΝΤΟΥ	289

ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ ΚΑΙ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΡΟΔΟΥ				
Περιοχή	πληθυσμός			
	1.981	1.991	2.001	2.011
Δήμος Ρόδου	87.831	98.181	117.007	119.640
Περιοχή Μελέτης				
Δ.Ε. Αφάντου (*)	4.330	6.306	6.712	6.863
Δ.Ε. Καλλιθέας (*)	5.866	6.150	10.251	10.482
ΣΥΝΟΛΟ	10.196	12.456	16.963	17.345
(*) Λόγω έλλειψης στοιχείων απογραφής 2011, λήφθηκε πληθυσμός 2011 με ίδια αύξηση σε επίπεδο Δήμου				

Συγκριτικά συμπεράσματα :

- Ποσοστό πληθυσμού Περιοχής Μελέτης επί συνόλου Πληθυσμού Νήσου Ρόδου:
 $(17.345 \times 100) : 119.640 = 14,5\%$
- Προσθήκη Νέων Οικιστών στην Περιοχή Μελέτης, κατ' εφαρμογή Ν. 2160/91 και εκτός Σχεδίου Διατάξεων: 4.022
 - Ποσοστό νέων οικιστών επί συνόλου Πληθυσμού Νήσου Ρόδου:
 $(4.022 \times 100) : 119.640 = 3,4\%$
 - Ποσοστό νέων οικιστών επί Πληθυσμού Περιοχής Μελέτης:
 $(4.022 \times 100) : 17.345 = 23,2\%$

ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΗ : Επισημαίνεται ότι τα ανωτέρω προκύπτοντα συγκριτικά ποσοστά είναι εντελώς ενδεικτικά και καθώς τόσο η Περιοχή Μελέτης, όσο και ολόκληρη η Νήσος Ρόδου είναι αναπτυσσόμενες περιοχές, τα σήμερα υφιστάμενα μεγέθη κλινών και οικιστών είναι προσαυξανόμενα. Οπότε τα αντιστοίχως προκύπτοντα ποσοστά θα είναι κατ' αναλογία μειωμένα.

1.2 ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕΣΩ ΕΣΧΑΔΑ

1.2.1 Εκτίμηση χωρητικότητας «Ακινήτου Αφάντου»: (σχετ. κεφ. Β § 3.4 «Μελέτης ΕΣΧΑΔΑ» : Πίνακες 17, 18 και 19)

Ο Πίνακας 17 είναι ουσιαστικός στην αξιολόγηση της σχέσης των δύο επιτρεπόμενων στο Ακίνητο χρήσεων, διαμορφώνοντας 4 επί μέρους ενδεικτικά σενάρια, στα οποία η γη που διατίθεται στην χρήση τουρισμού-αναψυχής ορίζεται κατά σειρά σε 75%, 50%, 25%, και 0% της όλης δομήσιμης έκτασης, του υπολοίπου καταλαμβανόμενου από την χρήση τουριστικό-παραθεριστικό χωριό. Το σενάριο που τελικά θεωρείται το πλέον κατάλληλο, είναι το Σενάριο Β, στο οποίο η διαθέσιμη δομήσιμη έκταση ισομοιράζεται στις δύο παραπάνω χρήσεις. Σύμφωνα με το Σενάριο Β, προκύπτει ανάπτυξη 2689 ξενοδοχειακών κλινών 4 και 5 αστέρων, με παράλληλη δυνατότητα στέγασης 2.017 οικιστών, συνολικά δηλαδή εξυπηρετείται πληθυσμός 4.705 ατόμων

(a) Προσδιορισμός Μέγιστου ενδεικτικού Δυναμικού ανά Σενάριο Μίξης Χρήσεων και Προσέγγισης Πληθυσμού Χρηστών

(a1) Προκύπτουν Μέγιστο Ενδεικτικό Ξενοδοχειακό Τουριστικό Δυναμικό : προσδιορισμός ποσοστού επί συνολικού Ξενοδοχειακού Δυναμικού Νήσου Ρόδου:

Αριθμός υφισταμένων ξενοδοχειακών κλινών Νήσου Ρόδου (βλ. και πίνακα § 1.1.3(b))	82.194 κλίνες
Αριθμός υφισταμένων ξενοδοχειακών κλινών στην περιοχή Μελέτης	22.768 κλίνες
Ποσοστό υφισταμένων κλινών Περιοχής Μελέτης, επί συνόλου Νήσου Ρόδου	27,7%
Μέγιστος αριθμός νέων ξενοδοχειακών κλινών λόγω εφαρμογής ΕΣΧΑΔΑ, με αποκλειστική χρήση : Τουρισμός-Αναψυχή	5.378 κλίνες

Ποσοστό νέων ξενοδοχειακών κλινών
(λόγω ΕΣΧΑΔΑ) επί συνόλου Νήσου Ρόδου :
 $(5378 \times 100) : 82.194 =$ 6,5%

Ποσοστό νέων ξενοδοχειακών κλινών
(λόγω ΕΣΧΑΔΑ) επί κλινών Περιοχής Μελέτης :
 $(5378 \times 100) : 22.768 =$ 23,6%

(α2) Προκύπτουν Μεγ. Ενδεικτικό Οικιστικό Δυναμικό : προσδιορισμός ποσοστού επί πληθυσμού Δ.Ε Αφάντου και επί συνολικού πληθυσμού Νήσου Ρόδου

Συνολικός πληθυσμός Νήσου Ρόδου (σχετ. ο πίνακας § 1.1.3(c))	119.646 άτομα
Πληθυσμός Περιοχής Μελέτης	17.345 άτομα
Ποσοστό Πληθυσμού Περιοχής Μελέτης επί συνόλου Νήσου Ρόδου	14,5%
Αριθμός Νέων Οικιστών με μέσο σταθερότυπο $40\mu^2$ /οικιστή (βλ. πίνακα 17, Μελέτης ΕΣΧΑΔΑ σελ. 80)	4.033 άτομα
Ποσοστό Νέων Οικιστών επί συνόλου Πληθυσμού Νήσου Ρόδου $(4033 \times 100) : 119640 =$	3,4%
Ποσοστό Νέων Οικιστών επί πληθυσμού Περιοχής Μελέτης $(4033 \times 100) : 17345 =$	23,3%

1.3 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΥ ΜΟΝΤΕΛΟΥ ΜΕΣΩ ΙΣΧΥΟΝΤΟΣ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΜΕ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΜΕΣΩ ΕΣΧΑΔΑ (ΣΕΝΑΡΙΟ Β)

Με βάση τα όσα προαναφέρθηκαν, επιχειρείται παρακάτω η σύγκριση μεταξύ Αναπτυξιακού Μοντέλου μέσω ισχύοντος θεσμικού πλαισίου (Ν.2160/91 για Γκολφ Αφάντου) και Εκτός Σχεδίου Διατάξεων (για Νότιο Αφάντου) ΚΑΙ Σεναρίου Β (προτεινόμενο Σενάριο) της Μελέτης ΕΣΧΑΔΑ

1.3.1 Ανάπτυξη μέσω Ν.2160/91 + διατάξεων Εκτός Σχεδίου

(i) Γκολφ Αφάντου (Ν.2160/91):

Ξενοδοχειακές κλίνες :	1.810	} 5.543 άτομα
Οικιστές :	3,733	

(ii) Νότιο Αφάντου (εκτός σχεδίου διατάξεις) :

Ξενοδοχειακές κλίνες :	1.712	άτομα (εάν χρήση μόνο τουρισμός)
	ή	
Οικιστές :	289	άτομα (εάν χρήση μόνο κατοικία)

ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ:	
ΑΤΟΜΑ :	$5.543 + 1712 = 7.255$
	ή
ΑΤΟΜΑ :	$5.543 + 289 = 5.832$

1.3.2 Ανάπτυξη μέσω ΕΣΧΑΔΑ (Σενάριο Β)

Ξενοδοχειακές κλίνες :	2.689	} 4.706 άτομα
Οικιστές :	2.017	

1.4 ΠΟΡΙΣΜΑ

Η ανάπτυξη μέσω ΕΣΧΑΔΑ συνεπάγεται μικρότερη «δραστηριότητα» έναντι της αντίστοιχης δραστηριότητας σε εφαρμογή του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου, που ποσοστιαία αποτυπώνεται ενδεικτικά σε άτομα ως εξής:

$$(7.255 - 4.706) \times 7.255 = - 35,1\%$$

ή

$$(5.832 - 4.706) \times 7.255 = - 15,5\%$$

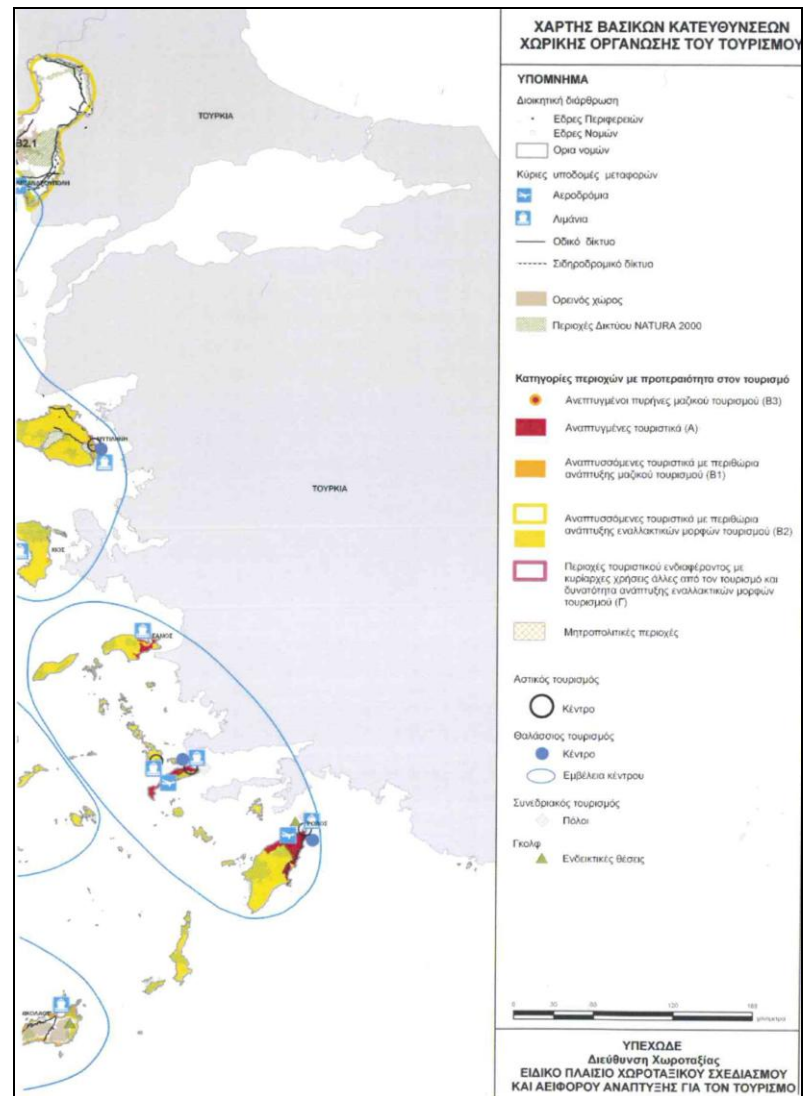
Καθίσταται προφανές από τις προκύπτουσες αρνητικές ποσοστώσεις ότι **η μέσω ΕΣΧΑΔΑ ανάπτυξη είναι σημαντικά ηπιότερη** έναντι αυτής που θα προέκυπτε από πλήρη εφαρμογή του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου.

Επιπλέον τούτου, πρέπει να τονισθεί ότι η μέσω ΕΣΧΑΔΑ Ανάπτυξη έχει και ποιοτικά χαρακτηριστικά σαφώς ανώτερα της αντίστοιχης μέσω θεσμικού πλαισίου, ειδικότερα στον τομέα του τουρισμού. Έχει ήδη διαπιστωθεί ότι η οργανωμένη – μέσω ΕΣΧΑΔΑ – τουριστική και παραθεριστική «εν συνδυασμώ» ανάπτυξη, διασφαλίζει κατ' αρχήν **«Επιλεκτικό Τουρισμό»** και προοπτική μετεξέλιξης της νήσου Ρόδου σε Διεθνή Προορισμό Γκολφ (International Golf Destination).

Επισημαίνεται επίσης ότι τα μέσα εφαρμοσθέντα σταθερότυπα, κυρίως για την εκτίμηση ξενοδοχειακών κλινών είναι σημαντικά μικρότερα και δεν αντιστοιχούν σε Νέο Επιλεκτικό Ξενοδοχειακό Δυναμικό των 4 ή/και 5 αστέρων. Με την έννοια αυτή, ιδίως η τουριστική κατά την μελέτη ΕΣΧΑΔΑ ανάπτυξη, **στην πράξη θα προκύψει σημαντικά ηπιότερη**. Σε οποιαδήποτε πάντως περίπτωση, η αναμενόμενη τουριστική ανάπτυξη ΔΕΝ ΣΥΝΑΓΕΤΑΙ οποιασδήποτε μορφής ανεπιθύμητη επιβάρυνση (χωροταξική, περιβαλλοντική, κλπ), καθώς αφορά σε αύξηση του ποιοτικού ξενοδοχειακού δυναμικού σε επίπεδο νήσου Ρόδου, σε ποσοστού της τάξης του 3,0%, και σε δημογραφική αύξηση πληθυσμού κατά μέγιστο ποσοστό 4,0%,

Επισημαίνεται τέλος ότι η μελέτη του ΕΣΧΑΔΑ Αφάντου υλοποιεί τις σαφείς κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού (κεφ. Α.2.1, σελ. 3παρ. σελ. 28-31), όσο και τις συγκεκριμένες κατευθύνσεις των παρ. α, ε, στ, η, και ιβ του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον

Τουρισμό Σχεδιασμού (κεφ. Α.2.2, σελ. 32), καθώς η περιοχή Αφάντου εμπίπτει στην Αναπτυγμένες Τουριστικά Περιοχές Α (σημειώνονται με κόκκινο χρώμα) του ΒΑ τμήματος της Ρόδου, όπως σημειώνεται και στον παρακάτω απόσπασμα από τον Χάρτη Βασικών Κατευθύνσεων Χωρικής Οργάνωσης του Τουρισμού που το συνοδεύει .



2. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΥΣΑ ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΖΩΝΗ

Στο κείμενο της Μελέτης ΕΣΧΑΔΑ Αφάντου αναλύονται διεξοδικά :

- Οι υφιστάμενες χρήσεις γης στην άμεση περιβάλλουσα ζώνη του Ακινήτου (Κεφάλαιο Α3, σελ. 43-44)
- Το θεσμικό πλαίσιο που ισχύει ως προς τον έλεγχο δόμησης της ζώνης αυτής (Κεφάλαιο Α.4.5.2, σελ. 63-66)
- Οι προβλέψεις των μελετών ΓΠΣ πρώην Δήμου Αφάντου και ΣΧΟΟΑΠ πρώην Δήμου Καλλιθέας (Κεφάλαιο Α.2.5, σελ. 41-43).

2.1 Περιβάλλουσα Ζώνη εντός των διοικητικών ορίων Δ.Ε. Αφάντου

Οι υφιστάμενες και επικρατούσες χρήσεις γης είναι:

- (i) Από το Πλατύρεμα και δυτικά μέχρι τον Ποταμό Πελεμόνη, ελαιοκαλλιέργειες με αραιή δόμηση κατοικίας και ξενοδοχειακών καταλυμάτων.
- (ii) Ίδιες χρήσεις υπάρχουν και στην περιοχή νότια του Ποταμού Πελεμόνη μέχρι τον ποταμό Λουτάνη, κοντά στον οποίο έχουν αναπτυχθεί πρόσφατα μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες πέντε αστέρων (Μύθος, Λεβάντε).
- (iii) Στα νότια του Λουτάνη, βρίσκεται η οργανωμένη τουριστικά περιοχή Κολυμπίων με μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες 3, 4 και 5 αστέρων και αραιή διάσπαρτη β κατοικία.
- (iv) Στην περιοχή ΒΔ της Εθνικής οδού και βρίσκεται ο οριοθετημένος οικισμός της Αφάντου, και στην ενδιάμεση υπάρχει αραιή δόμηση κατοικίας και τουριστικών καταλυμάτων (Κεφάλαιο Α.3, σελ.44).

2.2 Περιβάλλουσα Ζώνη εντός των διοικητικών ορίων Δ.Ε. Καλλιθέας

Οι υφιστάμενες και επικρατούσες χρήσεις γης είναι καλλιέργειες με ελαιόδεντρα κυρίως και αραιή δόμηση κατοικίας (Κεφάλαιο Α.3, σελ. 44).

2.3 Θεσμικό Καθεστώς Περιβάλλουσας Ζώνης εντός διοικητικών ορίων Δημοτικής Ενότητας (Δ.Ε.) Αφάντου και εκπονηθείσες Μελέτες

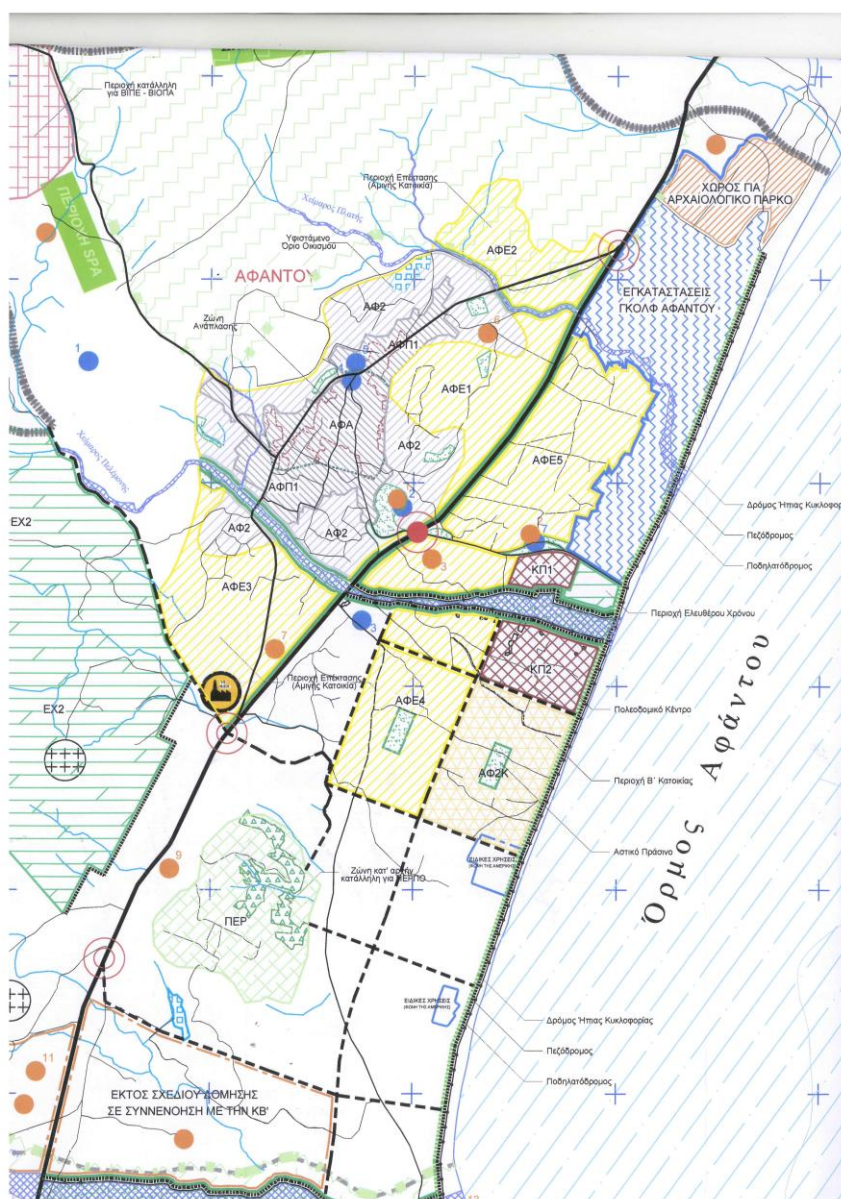
2.3.1 Η επιτρεπόμενη σήμερα στην ζώνη αυτή δόμηση διέπεται κυρίως από τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης, βάσει του ΠΔ 24.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ), όπως ισχύει, μέσα δε στον οριοθετημένο οικισμό Αφάντου ισχύουν οι οικείοι όροι δόμησης (όρα κεφ. Α.4.5.1 & Α.4.5.2,σελ. 61-66).

2.3.2 Η ολοκληρωμένη μελέτη του Β2 Σταδίου του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του πρώην Δήμου Αφάντου προτείνει στην περιβάλλουσα το Ακίνητο ζώνη τις χρήσεις αμιγούς κατοικίας και παραθεριστικής κατοικίας, οι οποίες είναι κατ' εξοχήν συμβατές με τις χρήσεις τουρισμού-αναψυχής και τουριστικού-παραθεριστικού χωριού. Ειδικότερα προτείνει:

- (i) Στην μεταξύ Ακινήτου, Εθνικής οδού και ρέματος Πελεμόνη ζώνη τις περιοχές επέκτασης του οικισμού Αφάντου με αριθμούς ΑΦΕ1 και ΑΦΕ5, επιφάνειας 314 και 630 στρ. αντίστοιχα, με χρήση αμιγούς κατοικίας και Σ.Δ. 0,4
- (ii) Στην περιοχή βορείως της Εθνικής οδού απέναντι από την εγκατάσταση του Γκόλφ, την περιοχή επέκτασης ΑΦΕ2 επιφάνειας 253 στρ, με χρήση αμιγούς κατοικίας και με ΣΔ 0,4
- (iii) Νότια του Πελεμόνη και δυτικά της εθνικής οδού, την περιοχή επέκτασης ΑΦΕ3, επιφάνειας 462 στρ, με χρήση αμιγούς κατοικίας και Σ.Δ. 0.4

- (iv) Στην παραλιακή περιοχή που καλύπτει το Γήπεδο Γ8 και μέρος του Γηπέδου Γ9, την χρήση παραθεριστικής κατοικίας με Σ.Δ. 0,4 στην έκταση με αριθμό ΑΦ2Κ, επιφάνειας 341 στρ .
- (v) Σε συνέχεια και δυτικά της παραπάνω περιοχής την επέκταση στην περιοχή με αριθμό ΑΦΕ4, με χρήση αμιγούς κατοικίας και με σ.δ. 0,4.
- (v) Η περιοχή των Γηπέδων Γ8 και Γ10 παραμένει εκτός σχεδίου, βορειότερα όμως αυτών προτείνεται έκταση επιφάνειας 458 στρ ως κατ'αρχήν κατάλληλη για οικιστική ανάπτυξη με τον μηχανισμό ΠΕΡΠΟ, βάσει των διατάξεων του άρθρου 24 του Ν.2508/1997.
- (vi) Δύο Πολεοδομικά Κέντρα, ένα στην συμβολή του δρόμου από Α/Κ Αφάντου με παραλία και ένα μικρότερο βόρεια του Γηπέδου Γ7.

Οι ανωτέρω αναφερόμενες περιοχές επεκτάσεων σημειώνονται με κίτρινο χρώμα στο παρακάτω απόσπασμα του Χάρτη Β.2 της μελέτης ΓΠΣ Αφάντου-Αύγουστος 2010, (ΕΣΧΑΔΑ, κεφ. Β.3.4, σελ. 81), στον οποίο μετρήθηκαν γραφικά και οι ανωτέρω αναφερόμενες επιφάνειες τους.



Απόσπασμα από χάρτη Β.2 Μελέτης ΓΠΣ Δήμου Αφάντου

2.4 Θεσμικό Καθεστώς Περιβάλλουσας Περιοχής εντός των διοικητικών ορίων της Δ.Ε. Καλλιθέας και εκπονηθείσες Μελέτες

- 2.4.1 Η επιτρεπόμενη δόμηση διέπεται από τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης, στο εμπύπτον δε στην αρχαιολογική ζώνη Β μέρος, ισχύουν οι περιορισμοί που έθεσε το ΥΠΠΟΤ (ΦΕΚ 1399Β) (Κεφ.Α4.3.3, σελ. 54).
- 2.4.2 Η ολοκληρωμένη μελέτη του ΣΧΟΟΑΠ διατηρεί την ζώνη προστασίας της αρχαιολογίας και εκείθεν προτείνει τον καθορισμό Ζώνης Γεωργικής Γης.

2.5 Συμβατότητα ισχύοντος θεσμικού πλαισίου (ή/και προτάσεων εκπονηθεισών Μελετών) με προτάσεις ΕΣΧΑΔΑ

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι δεν υπάρχουν συγκρούσεις με υφιστάμενες ούτε και προγραμματιζόμενες δραστηριότητες βιομηχανίας, βιοτεχνίας, εξόρυξης, υδατοκαλλιεργειών, αιολικών πάρκων, αγροτικής γης υψηλής παραγωγικότητας, κλπ και γενικά με κατηγορίες χρήσεων μη συμβατές με τον τουρισμό και την κατοικία και συνεπώς **δεν δημιουργείται πρόβλημα συμβατότητας των προτεινόμενων από το ΕΣΧΑΔΑ χρήσεων α) τουρισμού-αναψυχής και β) τουριστικού-παραθεριστικού χωριού και σχετικών όρων δόμησης**, ούτε με τις υφιστάμενες σήμερα χρήσεις γης, ούτε με τις προτάσεις των παραπάνω μελετών **ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ** για την περιβάλλουσα το Ακίνητο ζώνη, οι οποίες έφθασαν μέχρι το Β2 Στάδιο ολοκλήρωσης τους.

Ειδικότερα επισημαίνονται τα εξής :

- Οι μελέτες ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ που αναφέρθηκαν, δεν προχώρησαν σε οριστική έγκριση διότι στο μεταξύ επήλθε η συνένωση όλων των πρώην Δήμων της Ρόδου και η νέα Δημοτική Αρχή σκοπεύει να ενοποιήσει τις μελέτες που ήδη εκπονήθηκαν υπό ενιαία θεώρηση και στα νέα διοικητικά δεδομένα. Σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 12 του Ν.3986/2011, δεν θέτουν δεσμεύσεις στο ΕΣΧΑΔΑ Αφάντου.
- Στο Κεφάλαιο Β3.4 (Σελ. 81) της μελέτης ΕΣΧΑΔΑ γίνεται αναφορά στις παραπάνω προβλέψεις της μελέτης του ΓΠΣ Αφάντου και επιχειρείται μια σύγκριση από πλευράς επιφανειών οικιστικής ανάπτυξης και πυκνοτήτων οίκησης, από την οποία προκύπτει ότι οι επιτυγχανόμενη θεωρητική μέση πυκνότητα οίκησης στο Ακίνητο του Δημοσίου είναι το 40% της αντίστοιχης για τον οικισμό Αφάντου, σε πλήρη ανάπτυξη του βάσει των προβλέψεων του ΓΠΣ Αφάντου.
- Οι προτάσεις του ΕΣΧΑΔΑ (που όπως αναφέρθηκε είναι σύμφωνες με τις χρήσεις γης που ήδη ισχύουν βάσει του Ν.2160/1991 και επίσης είναι κατά πολύ ηπιότερες ως προς την επιτρεπόμενη βάσει του νόμου αυτού δόμηση), είναι συμβατές τόσο με τις επιτρεπόμενες σήμερα στην περιβάλλουσα ζώνη χρήσεις γης, όσο και με τις κατά τα ανωτέρω προτεινόμενες από την Μελέτη του ΓΠΣ Αφάντου χρήσεις.
- Εν πάσει περιπτώσει, οι προτάσεις χωρικής οργάνωσης της μελέτης του ΕΣΧΑΔΑ στο Ακίνητο Αφάντου Ρόδου, δεν κωλύονται από υφιστάμενες θεσμικές δεσμεύσεις σχετικές με χρήσεις γης, απεναντίας υλοποιούν την πολιτική τουριστικής ανάπτυξης της περιοχής που καθιερώθηκε εδώ και 2^ο χρόνια με τον Ν.2160/1991, αξιοποιώντας ειδικό θεσμικό πλαίσιο του Ν.3986/2011.

2.6 Εξέταση αναγκαιότητας λήψης θεσμικών μέτρων στην Περιβάλλουσα Περιοχή

Ύστερα από την ανάλυση που περιέχεται στην μελέτη του ΕΣΧΑΔΑ και στο παρόν Παράρτημα της δεν διαπιστώνεται ανάγκη διαφοροποίησης των προτάσεων χρήσεων γης και βασικών όρων δόμησης στην περιβάλλουσα το Ακίνητο ζώνη τόσο από το ΓΠΣ Αφάντου, όσο και από το ΣΧΟΟΑΠ Καλλιθέας και ΓΠΣ Αφάντου, καθόσον:

- για μεν την ζώνη εντός των ορίων του ΣΧΟΟΑΠ Καλλιθέας, τόσο οι επικρατούσες σήμερα δενδροκαλλιέργειες και αραιή β κατοικία όσο και η προτεινόμενη γεωργική χρήση και ζώνη προστασίας του αρχαιολογικού χώρου Ερημοκάστρου, ενισχύουν, προστατεύουν και **είναι σε πλήρη αρμονία με την ήπια τουριστική ανάπτυξη της παραλιακής περιοχής νότια του Ερημοκάστρου εντός του Ακινήτου**, αποκλείοντας τις μη συμβατές με την χρήση κατοικίας και τουρισμού-αναψυχής χρήσεις που επιτρέπουν γενικά οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης (σταυλικές εγκαταστάσεις, κλπ), οι οποίες ούτως ή άλλως δεν επιτρέπονται και σήμερα, λόγω των εγγύς κατοικημένων περιοχών των οικισμών Αφάντου και Καλλιθέας και της απαίτησης τήρησης ελαχίστων αποστάσεων αυτές.
- για δε την ζώνη εντός των ορίων του ΓΠΣ Αφάντου, οι προτεινόμενες χρήσεις αραιής α και β κατοικίας είναι όχι μόνο συμβατές αλλά και συμπληρωματικές με τις χρήσεις που προτείνει το ΕΣΧΑΔΑ.
- Επισημαίνεται τέλος ότι τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ προτείνουν την χωρική ανάπτυξη της γεωγραφικής ενότητας στην οποία αναφέρονται, σε βάθος χρόνου 10-20 ετών, δηλαδή, η χωρική οργάνωση προγραμματίζεται να υλοποιηθεί σε μεγάλο βάθος χρόνου, πολύ αργότερα από την ολοκλήρωση της οργανωμένης βάσει του ΕΣΧΑΔΑ ανάπτυξης στο Ακίνητο Αφάντου. Λαμβάνοντας υπόψη την αβεβαιότητα που ενέχει η εφαρμογή των μελετών αυτών, συνάγεται ότι η ενδεχόμενη ανάπτυξη στην περιβάλλουσα το Ακίνητο περιοχή θα υλοποιηθεί σε πολύ μικρό ποσοστό, γεγονός που θα διασφαλίσει ηπιότερη ανάπτυξη στην εν γένει περιβάλλουσα ζώνη.

3. ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ-ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΠΡΟΚΥΠΤΟΥΣΑΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ ΟΙΚΙΣΗΣ

3.1 Η παραδοχή σταθερότυπου στην απαιτούμενη δομούμενη επιφάνεια ανά κάτοικο στην μελέτη ΕΣΧΑΔΑ έγινε για 40 μ²/άτομο (όρα Πίνακα 17, σελ. 80 Μελέτης ΕΣΧΑΔΑ), που ανταποκρίνεται σε ένα μέσο όρο κατοικίας για μεσαίου εισοδήματος οικιστές. Τα μεγαλύτερα αντίστοιχα μεγέθη στον παρακάτω Πίνακα 18 τέθηκαν αφενός επειδή στις εντός οικισμών περιοχές η χρήση κατοικίας συνοδεύεται και από άλλες συνοδές χρήσεις κοινωνικών, εμπορικών, κλπ σκοπών, στις δε περιοχές επέκτασης, δεν καλύπτεται κατά κανόνα στο σύνολο του ο Σ.Δ. στα δημιουργούμενα οικόπεδα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 18. Σύγκριση πυκνότητας οίκησης Ακινήτου Αφάντου με αντίστοιχη εκτίμηση στις παράλιες περιοχές επέκτασης του οικισμού Αφάντου									
Παράλια περιοχή Δήμου Αφάντου	επιφάνεια (στρ)	% δομησιμοι χώροι	δομήσιμη γή (στρ)	σ.δ	δομούμενη επιφάνεια (στρ)	μ²/ κάτ.	Κάτοικ.	Πυκνότητα (κατ/Ha)	% μείωση
Σύνολο	4.179		2.686		1.325		27.417	65,6	
Οικισμός Αφάντου	1291	0,8	1.033	0,4	413	45	9.180	71,1	
Περιοχές επέκτασης	2.888		1.653		912	50	18.237	63,1	
1. ΑΦΕ1	314	60%	188	0,6	113				
2. ΑΦΕ2	253	60%	152	0,6	91				
3. ΑΦΕ3	462	60%	277	0,6	166				
4. ΑΦΕ4	430	60%	258	0,6	155				
5. ΑΦΕ5	630	60%	378	0,6	227				
5. Παραθ. κατοικία	341	50%	171	0,4	68				
6. ΠΕΡΠΟ	458	50%	229	0,4	92				
ΕΣΧΑΔΑ-ΣΕΝΑΡΙΟ Α	1.796		807	0,2	161,4		5.041	28,1	43%
ΕΣΧΑΔΑ-ΣΕΝΑΡΙΟ Β	1.796		807	0,2	161,4		4.705	26,2	40%
ΕΣΧΑΔΑ-ΣΕΝΑΡΙΟ Γ	1.796		807	0,2	161,4		4.369	24,3	37%
ΕΣΧΑΔΑ-ΣΕΝΑΡΙΟ Δ	1.796		807	0,2	161,4		4.033	22,5	32%

Πηγή περιοχών επέκτασης: Μελέτη ΓΠΣ Δήμου Αφάντου. Σ. Τσέτσας & Συνεργάτες, 2010

3.2 Εν πάσει περιπτώσει, τα χρησιμοποιούμενα σταθερότυπα δίνουν μια ενδεικτική και μόνο εικόνα για λόγους συγκρισιμότητας, που δεν απέχει της πραγματικότητας και το σημαντικό συμπέρασμα είναι ότι η προτεινόμενη από το ΕΣΧΑΔΑ Αφάντου ανάπτυξη είναι συγκριτικά χαμηλότερη από αυτή που θα προκύψει από την πλήρη εφαρμογή των προτάσεων της μελέτης ΓΠΣ Δήμου Αφάντου,

3.3 Συνοψίζοντας στο θέμα αυτό, και γενικότερα στην διάσταση της συγκριτικά ηπιότερης ανάπτυξης του Ακινήτου, τονίζονται τα ακόλουθα σημεία:

- Ο μικτός συντελεστής δόμησης στο σύνολο του Ακινήτου που προκύπτει από την Μελέτη ΕΣΧΑΔΑ περιορίζεται στο 0.09, έναντι 0,20 που προβλέπει ο Ν.2160/91 για το Γκολφ Αφάντου και η εκτός σχεδίου δόμηση για ξενοδοχεία 4 & 5 αστέρων (όρα κεφ. Β.3.4, Πίνακα 17, σελ. 80)
- Η πυκνότητα κλινών/στρέμμα περιορίζεται στις 3 περίπου, έναντι των 8-9 που προτείνει το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (όρα κεφ. Β.3.4, σελ. 82)
- Η πυκνότητα οίκησης περιορίζεται στα 26 περίπου άτομα/Ha, που αντιστοιχεί περίπου στο 40% της αντίστοιχης για την περιβάλλουσα ζώνη που προτείνει η μελέτη ΓΠΣ Δήμου Αφάντου

4. ΘΕΜΑΤΑ ΠΟΥ ΑΝΑΚΥΠΤΟΥΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΣΥΝΘΕΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ 4 ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΑΛΛΗΛΩΝ ΓΗΠΕΔΑ.

4.1 Ο παράγων αυτός δεν συνιστά πρόβλημα σχετικά με την ενιαία μελέτη των επί μέρους γηπέδων, τόσο στην λειτουργικότητα τους όσο και στην εκτίμηση των επιπτώσεων εκ της προτεινόμενης ανάπτυξης τους, ΔΙΟΤΙ,

4.2 Τα τρία γήπεδα στο Νότιο Αφάντου είναι σε μικρή απόσταση το ένα από το άλλο, σε γραμμική διάταξη με μέτωπο στο θάλασσα και λειτουργικά εξυπηρετούνται άρτια και επικοινωνούν μεταξύ τους από υφιστάμενους δρόμους.

4.3 Για λόγους βελτιστοποίησης του προσδοκώμενου οικονομικού οφέλους, το ΤΑΙΠΕΔ έκρινε ότι η συμφερότερη για το Δημόσιο αξιοποίηση τους επιτυγχάνεται από ένα ενιαίο φορέα ανάπτυξης και όχι από τρεις ξεχωριστούς, δεδομένου μάλιστα ότι τα δύο ακίνητα στο Νότιο Αφάντου, λόγω της συγκριτικά μικρότερης επιφάνειας τους από το Γκόλφ Αφάντου, δεν αναμένεται να προσελκύσουν το κατάλληλο επενδυτικό ενδιαφέρον.

4.4 Ο Ν.3986/2011 δεν επιβάλλει την εκπόνηση ΕΣΧΑΔΑ αποκλειστικά για κάθε ένα δημόσιο ακίνητο, συνεπώς όχι μόνο ενδείκνυται αλλά και επιβάλλεται γειτονικά δημόσια ακίνητα να μελετώνται βάσει ενιαίας μελέτης ΕΣΧΑΔΑ και ενιαίας ΣΜΠΕ, η οποία μάλιστα επιβάλλει ην κοινή μελέτη ομόρων ακινήτων, επειδή επεκτείνει την γεωγραφική θεώρηση της σε ευρύτερες ζώνες πέριξ του εκάστοτε εξεταζόμενου χώρου.

Υπάρχουν πολλές εναλλακτικές δυνατότητες ανεξάρτητης ή συνδυασμένης ανάπτυξης των συγκεκριμένων τριών γηπέδων, η σύνθεση όμως των χρήσεων και ειδικών λειτουργιών εκάστου θα επιτευχθεί με το σχέδιο χωρικής ανάπτυξης κατά το άρθρο 13 του Ν.3986/2011 του επενδυτή που θα επιλεχθεί κατόπιν διεθνούς διαγωνισμού, βάσει κριτηρίων που έθεσε το ΤΑΙΠΕΔ.

5. ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΛΙΜΕΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

5.1 Κατά το άρθρο 11 παρ. Β1 του Ν.3986/2011, στις επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις στην γενική κατηγορία της χρήσης Τουρισμού-Αναψυχής και Τουριστικού-Παραθεριστικού Χωριού, συμπεριλαμβάνεται και η χρήση «Τουριστικοί λιμένες, όπως μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών» που προστέθηκε με την παρ.4α του άρθρου 3 του Ν.4092/2012 (ΦΕΚ 220Α/8.11.2012).

Η χρήση αυτή θεωρήθηκε σκόπιμο στην μελέτη του ΕΣΧΑΔΑ να συμπεριληφθεί στις επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις χωρίς περαιτέρω εξειδίκευση ή περιορισμό, διατυπώνοντας όμως την σαφή κατεύθυνση ότι οι όποιες τέτοιες εγκαταστάσεις **θα επιτραπούν «σε θέσεις που θα εξασφαλίσουν περιβαλλοντική αδειοδότηση»** (Κεφάλαιο Γ2.5, σελ. 98), τούτο δε για να δοθεί ανάλογη δυνατότητα στην σύνθεση των επενδυτικών σχεδίων.

5.2 Η παραπάνω πρόβλεψη τέθηκε ύστερα από την σχετική αναφορά που γίνεται στο Κεφάλαιο Α.4.3.1 (Αιγιαλός-παραλία, σελ. 53-54), όπου αναφέρονται τα παρακάτω συμπεράσματα της ακτομηχανικής μελέτης που εκπονήθηκε ύστερα από ανάθεση του ΤΑΙΠΕΔ:

- (i) δεν υφίσταται κίνδυνος από θαλάσσια διάβρωση στην πέραν του παραλιακού δρόμου έκταση,
- (ii) μεγάλης κλίμακας τοπικές επεμβάσεις που αφορούν την ενδεχόμενη μελλοντική αξιοποίηση του θαλασσίου μετώπου της ακτής (πχ. μαρίνα και λοιπά παράκτια έργα) θα διαταράξουν τον υφιστάμενο καθεστώς δυναμικής ισορροπίας της ακτής. Στην περίπτωση αυτή αναμένονται οι επιπτώσεις στην τοπική μορφολογία της ακτής να είναι σημαντικές και **θα πρέπει να μελετηθούν ιδιαίτερα κατά τον σχεδιασμό των όποιων μελλοντικών παρεμβάσεων.**

5.3 Οι περί την έγκριση χωροθέτησης και λειτουργίας τουριστικών λιμενικών εγκαταστάσεων διατάξεις προβλέπονται στον Ν.2160/1991 (άρθρα 29-34), οι εγκαταστάσεις δε αυτές διαβαθμίζονται από πλευράς κλίμακας, χωρητικότητας κλπ σε τουριστικούς λιμένες (μαρίνες), αγκυροβόλια/καταφύγια τουριστικών σκαφών και λιμένες ξενοδοχειακών μονάδων. Είναι προφανές από τα παραπάνω ότι εάν και εφόσον είναι επιθυμητή από την πλευρά του επενδυτικού σχεδίου η κατασκευή τέτοιων εγκαταστάσεων, πρακτικά αυτές θα περιορισθούν στις δύο χαμηλότερες κλίμακες, στην περίπτωση που οι εγκαταστάσεις αυτές μπορέσουν να εκπληρώσουν όλες τις προϋποθέσεις περιβαλλοντικής αδειοδότησης τους. Στο πλαίσιο τέτοιας μιας αδειοδότησης, θα γίνουν αναγκαστικά οι σχετικές ειδικότερες μελέτες ακτομηχανικής συμπεριφοράς, κλπ.

5.4 Από την πλευρά μας δεν θα είχαμε αντίρρηση να συγκεκριμενοποιήσουμε το είδος των επιτρεπόμενων (υπό τις αναφερθείσες προϋποθέσεις) λιμενικών εγκαταστάσεων, σε αγκυροβόλια/καταφύγια τουριστικών σκαφών ή/και λιμένες ξενοδοχειακών μονάδων, δεδομένου μάλιστα ότι δεν τίθενται περιορισμοί δημιουργίας τέτοιων εγκαταστάσεων στο Ακίνητο από πλευράς εγγύτητας σε υφιστάμενες λιμενικές εγκαταστάσεις (η πλησιέστερη βρίσκεται σε απόσταση μεγαλύτερη των 1000 μ από το νότιο όριο του Γηπέδου Γ10 και είναι ο λιμενίσκος προστασίας αλιευτικών σκαφών στα Κολύμπια (περίπου 1500 μ).

6. ΠΡΟΣΘΗΚΗ στη ΣΜΠΕ (Κεφ. Η3, σελ.212) που συνοδεύει τη μελέτη ΕΣΧΑΔΑ, με ΒΑΣΗ και ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΤΟΥ ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΩΣ ΥΠΕΚΑ

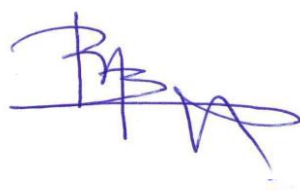
Στο Παράρτημα που συνοδεύει τη Μελέτη ΕΣΧΑΔΑ προστίθεται το κείμενο που ακολουθεί και το οποίο αποτελεί συμπλήρωση στο περιεχόμενο των περιβαλλοντικών όρων (Κεφ. Η3, σελ. 212 της ΣΜΠΕ).Το προστιθέμενο κείμενο αποτελεί υποκεφάλαιο με τίτλο «Κατευθύνσεις για το στάδιο σχεδιασμού, κατά το αρθρ.13 του Ν.3986/2011 »και αφορά στην έγκριση Χωροθέτησης Επενδυτικού Σχεδίου και στην εξειδίκευση του σχεδιασμού μέσω και της προβλεπόμενης Πολεοδομικής Μελέτης του αρθρ. 12 παραγρ.7^α του ίδιου Νόμου (όπως συμπληρώθηκε με το Ν.4092/2012). Συγκεκριμένα στο προστιθέμενο υποκεφάλαιο ορίζονται τα εξής:

1. Εντός της ζώνης Α του Αρχαιολογικού Χώρου δεν μπορεί να αναπτυχθεί καμία δραστηριότητα, ενώ στη ζώνη Β μπορεί να προταθεί μόνο ήπια ανάπτυξη για την καλύτερη προστασία και ανάδειξη του χώρου, όπως ειδικότερα θα προσδιοριστεί στην ΚΥΑ που θα εκδοθεί μετά τη θεσμοθέτηση της μελέτης ΕΣΧΑΔΑ, στο πλαίσιο των όσων ορίζουν τα αρθρ.12 & 13 του Ν.3986/2011.
2. Η οργάνωση της χρήσης «Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωριό» και γενικά η δόμηση της έκτασης του Δημοσίου Ακινήτου Αφάντου, θα γίνει με «παρεμβολή» των απαιτούμενων κοινοχρήστων χώρων πρασίνου και επί πλέον με:
 - έμφαση στην ανάδειξη των ρεμάτων και εξασφάλιση ικανού πλάτους κοινόχρηστων παραρεμάτων ζωνών και,
 - τη δημιουργία «ήπιων» εγκαταστάσεων αθλητισμού και αναψυχής στις εκτάσεις του Τουριστικού Δημοσίου Κτήματος (ΤΔΚ),ή ακόμη και με την αναβάθμιση υφισταμένων ή τη δημιουργία νέων αθλητικών εγκαταστάσεων, προσβάσιμων και από το κοινό.
3. Η οργάνωση της χρήσης «Τουρισμός – Αναψυχή» θα βασίζεται σε σταθερότυπα εγκαταστάσεων «Επιλεκτικού Τουρισμού», με στόχο τη διασφάλιση υψηλής ποιότητας ανάπτυξης και κατ' επέκταση μείωση της επιβάρυνσης του περιβάλλοντος και της δημογραφικής εξέλιξης του νησιού.
4. Εφαρμογή στη φάση εκπόνησης της Πολεοδομικής Μελέτης του αρθρ. 12 του Ν.3986/2011, δικτύου «ήπιων μέσων μεταφοράς», σε συνδυασμό και με δίκτυο πεζόδρομων – ποδηλατοδρόμων, που θα διευκολύνουν –μεταξύ άλλων- την πρόσβαση λουομένων κατά μήκος της ακτής, χωρίς τη χρήση ΙΧΕ οχημάτων.
5. Οι τυχόν λιμενικές εγκαταστάσεις θα γίνουν μετά από ειδική μελέτη κυματισμού και επιπτώσεων στη θαλάσσια δυναμική και θα περιοριστούν στο απολύτως αναγκαίο, για την εξυπηρέτηση της πελατείας των μονάδων, σε κλίμακα και είδος και εντός των ορίων που ορίζονται από το αρθρ.14Α παραγρ.1 του Ν.3986/2011, όπως συμπληρώθηκε με τον Ν.4092/2012.
6. Πρόβλεψη κατασκευής συλλεκτήρων όμβριων με σκοπό την επανάχρησή τους για άρδευση.

Ο σχεδιασμός της «Χωροθέτησης Επενδυτικού Σχεδίου» (σχετ. το αρθρ.13 του Ν.3986/2011) θα βασίζεται στην αρχή περιορισμού των ενεργειακών απαιτήσεων, με στόχο το χαμηλότερο ενεργειακό αποτύπωμα και την αρχή προστασίας του εδάφους, δεδομένου ότι η Ρόδος ανήκει στις περιοχές με υψηλό κίνδυνο ερημοποίησης.

Αθήνα 30 Ιανουαρίου 2013
Για την ΔΕΚΑΘΛΟΝ Α.Ε.

Βασίλειος Βαμβακόπουλος Χρήστος Κούρτης



ΔΕΚΑΘΛΟΝ ΑΝΩΝΥΜΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΡΓΩΝ
ΝΗΡΗΪΔΩΝ 4 - ΑΘΗΝΑ 116 34
Α.Φ.Μ. 094529811 - ΔΟΥ: Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ
Α.Φ. 320331 - ΤΗΛ: 210 7228545