

ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ

ΓΙΑ ΤΟ Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. <ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ

ΕΡΜΙΟΝΗΣ ΑΒΚ 123 - 199 - 200>

Κωδικός / Σύνοψη Περιγραφή Ακινήτου:	Δημόσια Έκταση της περιοχής Ερμιόνης, Ν. Αργολίδος, που αποτελείται από τα Δημόσια Ακίνητα με ΑΒΚ 123-200-199, με συνολική επιφάνεια 171.043,4 τ.μ. Δημόσια παραθαλάσσια έκταση, που βρίσκεται στο νοτιοανατολικό τμήμα του νομού, στη θέση Πηγάδια, της Κοινότητας Θερμής του Δ. Ερμιονίδος.
Φορέας Ακινήτου:	ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε.
Τεχνικός Σύμβουλος:	 Savills Ελλάς Ε.Π.Ε.  ΑΣΠΑ Α.Ε.  Planet Α.Ε.
Μελετητής:	Ιωάννης Λιαλιάρης & Συνεργάτες
Οι Συντάξαντες:	Ιωάννης Λιαλιάρης, Γεωλόγος MSc Βασιλική Βουρνάζου, Περιβαλλοντολόγος MSc
Ημερομηνία Σύνταξης:	Απρίλιος 2015

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ - ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	- 1 -
1.1 Γενικά περί Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α – Νομοθετικό πλαίσιο	- 1 -
1.2 Αντικείμενο	- 2 -
1.3 Ομάδα εκπόνησης Περιβαλλοντικής Μελέτης	- 1 -
2. ΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ	- 2 -
2.1 Πεδίο Αναφοράς της ΣΜΠΕ	- 2 -
2.2 Φυσιογνωμία της Χωρικής Ενότητας-Υφιστάμενη κατάσταση	- 3 -
2.4 Συνοπτική περιγραφή του ΕΣΧΑΔΑ – Εναλλακτικές	- 4 -
2.5 Εκτίμηση και αξιολόγηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων	- 7 -
2.6 Αντιμετώπιση επιπτώσεων	- 8 -
2.7 Πλαίσιο περιβαλλοντικών όρων	- 8 -
3. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΕΣΧΑΔΑ	- 9 -
3.1. Γενικά	- 9 -
3.2. Σκοπιμότητα και στόχοι	- 9 -
3.3. Στόχοι Περιβαλλοντικής προστασίας που αφορούν στο ΕΣΧΑΔΑ	- 10 -
3.3.1 Ευρωπαϊκοί Στόχοι	- 10 -
3.3.2 Εθνικοί Στόχοι	- 11 -
3.4. Ενσωμάτωση Ευρωπαϊκών και Εθνικών περιβαλλοντικών Στόχων στο ΕΣΧΑΔΑ-	12
-	
3.5. Συσχέτιση με υφιστάμενα σχέδια και προγράμματα της ευρύτερης περιοχής	- 13 -
3.5.1. Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ)	- 13 -
3.5.2. Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΠΧΣΑΑ)	- 15 -
3.5.3. Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Πελοποννήσου (ΠΠΧΣΑΑ)	- 17 -
3.5.4. Ειδικές Ρυθμίσεις για την Περιοχή των Ακινήτων	- 20 -
3.5.5. Σχέδιο διαχείρισης Λεκανών Απορροής Ποταμών Υδατικού Διαμερίσματος Ανατολικής Πελοποννήσου (Ειδική γραμματεία Υδάτων)	- 23 -
3.5.9. Εν εξελίξει Σχέδια	- 25 -
4. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α	- 28 -
4.1. Γεωγραφικό πεδίο Εφαρμογής – γενικά στοιχεία ακινήτου	- 28 -

4.2. Ιδιοκτησιακό καθεστώς ακινήτου - ιστορικό	- 33 -
4.3. Αξιολόγηση υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου – δεσμεύσεις & περιορισμοί	- 36 -
4.4. Περιβαλλοντικά θέματα	- 40 -
4.5. Συμπεράσματα θεσμικού πλαισίου Ακινήτου	- 41 -
4.6. Εκπόνηση ΕΣΧΑΔΑ	- 42 -
4.6.1 Γενικές αρχές σύνθεσης ΕΣΧΑΔΑ	- 42 -
4.6.2 Επενδυτική ταυτότητα ενιαίων Ακινήτων	- 42 -
4.6.3 Προτεινόμενο ΕΣΧΑΔΑ	- 44 -
4.7. Έργα και δραστηριότητες που ενδεχομένως να προκύψουν από την εφαρμογή του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.	- 44 -
5. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ	- 45 -
5.1 Γενικά	- 45 -
5.2 Maximum σενάριο	- 45 -
5.3 Μεσαίο σενάριο	- 46 -
5.4 Μηδενικό σενάριο	- 49 -
5.5 Επιλογή προτεινόμενης λύσης	- 50 -
5.6 Τελική Πρόταση Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου	- 51 -
5.6.1 Πρόταση	- 51 -
5.6.2 Καθορισμός ειδικότερων χρήσεων γης και τυχόν πρόσθετων περιορισμών	- 53 -
5.6.3 Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης	- 54 -
5.6.4 Καθορισμός ειδικών ζωνών προστασίας και ελέγχου	- 55 -
6. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ	56
6.1 Περιοχή Περιβαλλοντικής Διερεύνησης (ΠΔ) της μελέτης	56
6.1.1 Γενικά	56
6.1.2. Η περιοχή Περιβαλλοντικής διερεύνησης (Π.Δ). σε επίπεδο Περ. Ενότητας	57
6.2. Αβιοτικό Περιβάλλον	59
6.2.1. Κλιματολογικά στοιχεία	59
6.2.2. Γεωμορφολογικά και εδαφολογικά χαρακτηριστικά	69
6.2.3. Γεωλογικά – γεωτεχνικά χαρακτηριστικά	71
6.2.4. Υδρογραφία	76
6.2.5. Ποιότητα κολυμβητικών υδάτων	78
6.2.6. Δομημένο περιβάλλον	79
6.3. Φυσικό Περιβάλλον	81

6.3.1. Γενικά	81
6.3.2. Άμεση περιοχή ακινήτου	85
6.3.1. Περιοχές Natura 2000	86
6.3.2. Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλος (ΤΙΦΚ)	86
6.3.3. Περιοχές του Νομού, Κηρυγμένες ως Μνημεία της Φύσης	88
6.3.4. Καταφύγια Άγριας Ζωής	89
6.3.5. Οικοσυστήματα	90
6.3.6. Χρήσεις Γης κατά CORINE	94
6.3.5.1. Χλωρίδα	95
6.3.5.2. Πανίδα	101
6.4. ΑΝΘΡΩΠΟΓΕΝΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	103
6.4.1. Γενικά στοιχεία - χρήσεις γης	103
6.4.2. Δημογραφικά στοιχεία	104
6.4.3. Αναπτυξιακή - οικονομική φυσιογνωμία	107
6.4.4. Τουριστική ανάπτυξη	109
6.4.5. Ιστορικό και πολιτιστικό περιβάλλον	- 113 -
6.4.6. Πιέσεις στο περιβάλλον	- 115 -
6.4.7. Ατμοσφαιρικό περιβάλλον	- 117 -
6.4.8. Ακουστικό περιβάλλον, δονήσεις, ακτινοβολίες	- 117 -
7. ΕΚΤΙΜΗΣΗ, ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ	- 118 -
7.1 Περιγραφή και εκτίμηση επιπτώσεων	- 118 -
7.1.1. Γενικά	- 118 -
7.1.2 Μεταβολή της μορφολογίας του εδάφους	- 119 -
7.1.3 Αέρια απόβλητα	- 120 -
7.1.4 Κατανάλωση νερού - υγρά απόβλητα	- 121 -
7.1.5 Στερεά απόβλητα - απορρίμματα	- 124 -
7.1.6 Θόρυβος	- 125 -
7.1.7 Συσσωρευτική Δράση με Άλλα Έργα ή Δραστηριότητες	- 126 -
7.1.8 Επιπτώσεις στη φυσιογνωμία της περιοχής	- 127 -
7.1.9 Επιπτώσεις στην χλωρίδα	- 127 -
7.1.10 Επιπτώσεις Στην Πανίδα	- 127 -
7.1.11 Επιπτώσεις στα επιφανειακά και υπόγεια νερά	- 128 -
7.2 Αξιολόγηση Επιπτώσεων	- 129 -
7.2.1 Αξιολόγηση Επιπτώσεων	- 129 -
7.2.2 Μεθοδολογία	- 129 -
7.2.3 Αξιολόγηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον από την εφαρμογή του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.	- 132 -
7.2.4 Συμπεράσματα - προτάσεις	- 141 -

8. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΗΣ ΠΡΑΞΗΣ	- 143 -
9. ΔΥΣΚΟΛΙΕΣ ΠΟΥ ΑΝΕΚΥΨΑΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΤΗΣ ΣΜΠΕ	- 147 -
10. ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΥΓΡΟΤΟΠΟΥ (Περιοχής προστασίας Φυσικού Περιβάλλοντος)	- 148 -

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

- A. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ**
- B. ΝΟΜΟΙ ΚΑΙ ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΦΟΡΕΩΝ**

ΣΧΕΔΙΑ ΕΚΤΟΣ ΚΕΙΜΕΝΟΥ

- ΠΟ1.** Τοπογραφικό Διάγραμμα – Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης ακινήτου (κλ. 1:2.000)
- ΓΧ1.** Χάρτης Χρήσεων γης (κλ. 1:5000)

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ - ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1.1 Γενικά περί Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α - Νομοθετικό πλαίσιο

Οι μελέτες Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. (Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων) εκπονούνται σύμφωνα με το Νόμο 3986/2011 (κεφ.Β΄), και έχουν ως αντικείμενο τη ρύθμιση της πολεοδομικής ωρίμανσης Δημοσίων ακινήτων και την απόδοση σε αυτά βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας, με σκοπό την αξιοποίησή τους, που συνιστά λόγο εντόνου δημοσίου συμφέροντος.

Ως Δημόσια ακίνητα, νοούνται ακίνητα της ιδιωτικής περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου, καθώς και ακινήτων των Ν.Π.Δ.Δ. ή των δημοσίων επιχειρήσεων, των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ. ή σε ΟΤΑ.

Στο πεδίο εφαρμογής της άνω διάταξης υπάγονται τα Δημόσια ακίνητα τα οποία μεταβιβάζονται και περιέρχονται στο Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου. Η εταιρεία «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε.» (το ΤΑΙΠΕΔ) είναι ανώνυμη εταιρεία που έχει συσταθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ίδιου νόμου (3986/2011 (Φ.Ε.Κ. Α΄ 152/2011)), το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της οποίας ανήκει και ελέγχεται από το Ελληνικό Δημόσιο.

Στο άρθρο 11 του ίδιου νόμου και σε συμφωνία με την από 8/11/2012 τροποποίησή του (Ν.4092/Φ.Ε.Κ. Α' 220, άρθρο 3) ορίζονται οι κανόνες χωροθέτησης και οι γενικές χρήσεις γης στις οποίες θα στηριχθεί η αξιοποίηση ενώ στο άρθρο 12 προτείνεται η σύνταξη μελέτης Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) για τον Χωρικό προορισμό και την Επενδυτική ταυτότητα των προς αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων.

Για την έγκριση των ΕΣΧΑΔΑ, υποβάλλεται στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών, αίτηση, η οποία συνοδεύεται από:

- Μελέτη του ΕΣΧΑΔΑ, όπου παρουσιάζεται και αξιολογείται το υφιστάμενο ρυθμιστικό καθεστώς του προς αξιοποίηση ακινήτου και
- Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), σύμφωνα με το άρθρο 6 της ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ 1225Β/2006), με αρμόδια αρχή Περιβάλλοντος, την Υ.ΠΕ.ΚΑ./Ε.Υ.Π.Ε.

1.2 Αντικείμενο

Αντικείμενο της παρούσας Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), είναι ο εντοπισμός, περιγραφή και αξιολόγηση των ενδεχόμενων σημαντικών επιπτώσεων που θα έχει στο Περιβάλλον η εφαρμογή του **Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. «ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ 123-199-200»**, ενός ενιαία αντιμετωπιζόμενου Δημοσίου Ακινήτου που βρίσκεται στη θέση «Σαμπάριζα» ή «Πηγάδια», στην περιοχή Θερμησία, του Δήμου Ερμιονίδας (εικ.1.1.), σύμφωνα με την εκπονηθείσα σχετική τεχνική μελέτη, η οποία τέθηκε στη διάθεσή μας.

Τα στοιχεία του ακινήτου καθώς και του Υπεύθυνου Φορέα και των Τεχνικών Συμβούλων / μελετητών, συνοψίζονται ως εξής :

ΤΙΤΛΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	ΜΕΛΕΤΗ ΕΣΧΑΔΑ < ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ 123-199-200> - ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ
Κωδικός / Σύντομη Περιγραφή Ακινήτου:	Ενιαίο Δημόσιο Ακίνητο με κωδικό ΑΒΚ 123-200-199 Δημόσια Έκταση της περιοχής Ερμιόνης, Ν. Αργολίδος, που αποτελείται από τα Δημόσια Ακίνητα με ΑΒΚ 123-200-199, με συνολική επιφάνεια 171.043,4 τ.μ.
Φορέας Ακινήτου:	ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε.
Τεχνικός Σύμβουλος:	Savills Ελλάς Ε.Π.Ε. ΑΣΠΑ Α.Ε. Planet Α.Ε.
Μελετητής Τεχνικός: (μελέτη ΕΣΧΑΔΑ)	Σπύρος Τσαγκαράτος , Δρ . Αρχιτέκτων Πολεοδόμος Δημήτρης Μανουσάκης , Αρχιτέκτων , MSc Urban & Region Planning Αντώνης Παντζέκος , Αρχιτέκτων Φαίδων Γεωργιάδης , Αρχιτέκτων Πολεοδόμος Χρυσός Μακράκης – Καραχάλιος , Χωροτάκτης
Υπεύθυνος σύνταξης ΣΜΠΕ	Ιωάννης Λιαλιάρης Γεωλόγος MSc - Μελετητής Περιβάλλοντος

ΜΕΛΕΤΗ ΕΣΧΑΔΑ «ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ 123-199-200»
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ



Εικ.1.1. Χάρτης προσανατολισμού ευρύτερης περιοχής ακινήτου

1.3 Ομάδα εκπόνησης Περιβαλλοντικής Μελέτης

Υπεύθυνος για την εκπόνηση της παρούσας είναι ο υπογράφων μελετητής κ. **Ιωάννης Λιαλιάρης**, MSc Γεωλόγος, κάτοχος μελετητικού πτυχίου Β΄ τάξης στην κατηγορία 27 (Περιβαλλοντικών μελετών) με αρ. Μητρώου ΓΕΜ 14108, το οποίο παρατίθεται συνημμένα.

Η μελέτη εκπονήθηκε σε συνεργασία με το γραφείο της κ. **Βασιλικής Βουρνάζου**, Περιβαλλοντολόγου MSc, κατόχου μελετητικού πτυχίου Α΄ τάξης στην κατηγορία 27 με αρ. Μητρώου ΓΕΜ 23276.

Στοιχεία αρμόδιου περιβαλλοντικής έκθεσης

Μελετητής: Ιωάννης Γ. Λιαλιάρης- Γεωλόγος MSc

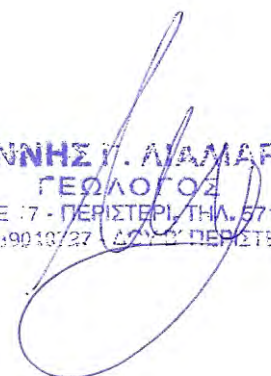
Πτυχίο: Μελετητικό πτυχίο Γ΄ Τάξης στην κατηγορία 20 (Γεωλογικές μελέτες) και Β΄ Τάξης στην κατηγορία 27 (Περιβαλλοντικές μελέτες). Α.Μ /ΓΕΜ :14108.

Δνση : Ν. Πλαστήρα 133, Τ.Κ. 17122, Ν. Σμύρνη

Τηλ.: 211 1181706, mob. +306945233159 Fax. : 210-7212922

Email : lialiaris@gkl.gr, lialiarisj@gmail.com

ΥΠΟΓΡΑΦΗ - ΣΦΡΑΓΙΔΑ


ΙΩΑΝΝΗΣ Γ. ΛΙΑΛΙΑΡΗΣ
ΓΕΩΛΟΓΟΣ
ΚΑΒΟΥΣ 17 - ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ, ΤΗΛ. 5716572
ΑΦΜ 99016727 ΔΟΥ ΔΕ ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ

2. ΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ

2.1 Πεδίο Αναφοράς της ΣΜΠΕ

Η εταιρεία «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε.» (ΤΑΙΠΕΔ) είναι ανώνυμη εταιρεία που έχει συσταθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 3986/2011 (Φ.Ε.Κ. Α' 152/2011), το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της οποίας ανήκει και ελέγχεται από το Ελληνικό Δημόσιο. Το ΤΑΙΠΕΔ έχει αναλάβει, στο πλαίσιο του Προγράμματος Αποκρατικοποιήσεων του Νόμου 3985/2011 «Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015», την αξιοποίηση ακινήτων της ιδιωτικής περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου, καθώς και ακινήτων των Ν.Π.Δ.Δ. ή των δημοσίων επιχειρήσεων, των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ.

Για την αξιοποίηση αυτή, από τον νόμο 3986/2011 στο ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β ρυθμίζεται η διαδικασία πολεοδομικής ωρίμανσης των Δημοσίων Ακινήτων και η απόδοση σε αυτά βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας, με σκοπό την αξιοποίησή τους, που συνιστά λόγο εντόνου δημοσίου συμφέροντος. Βάσει αυτού του νομοθετήματος, για τον χωρικό προορισμό και την επενδυτική ταυτότητα των προς αξιοποίηση Δημοσίων Ακινήτων απαιτείται η σύνταξη μελέτης Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ).

Η παρούσα Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) αφορά και αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) «ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ 123-199-200», το οποίο εξετάζει τη δυνατότητα ανάπτυξης και αξιοποίησης ενός ενιαία αντιμετωπιζόμενου Δημόσιου Ακινήτου με την ονομασία "ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ 123-199-200" που βρίσκεται στη θέση «Σαμπάριζα» ή «Πηγάδια», στην περιοχή Θερμής, του Δήμου Ερμιονίδας. Πρόκειται για Δημόσια παραθαλάσσια έκταση. Περιλαμβάνει τα Δημόσια Κτήματα ΑΒΚ 123 έκτασης 157.753,40 , ΑΒΚ 200 έκτασης 12.765 τ.μ. και ΑΒΚ 199 έκτασης 525 τ.μ. **Η συνολική του επιφάνεια είναι 171.043,4 τ.μ.**

Πρόκειται για ακίνητο (γεωτεμάχιο) το οποίο τοποθετείται ανατολικά της κωμόπολης της Ερμιόνης, και σε απόσταση περίπου 13χλμ από αυτή. Βρίσκεται στην νοτιοανατολική πλευρά του νομού Αργολίδος, σε μία περιοχή όπου παρατηρείται αρκετά σημαντική ανάπτυξη παραθεριστικών υποδομών είτε με την μορφή ξενοδοχειακών συγκροτημάτων, είτε με την μορφή εξοχικής κατοικίας.

2.2 Φυσιογνωμία της Χωρικής Ενότητας-Υφιστάμενη κατάσταση

Το Ακίνητο ανήκει διοικητικά στη Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης, του Δήμου Ερμιονίδος. Η Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης μαζί με την Δημοτική Ενότητα Κρανιδίου απαρτίζουν τον ενιαίο Δήμο Ερμιονίδος, ο οποίος με τη σειρά του είναι ένας εκ των τεσσάρων ΟΤΑ της Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδος, που προέκυψαν μέσω της διαδικασίας της Νέας Αρχιτεκτονικής της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης (Ν. 3852 - ΦΕΚ 87/Α/7-06-2010). Η Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης προήλθε από τη συνένωση των κοινοτήτων Ερμιόνης, Ηλιοκάστρου και Θερμησίας, έχει δε πληθυσμό 4.099 κατοίκους (απογραφή 2011).

Η Θερμησία, μία από τις κοινότητες που συνενώθηκαν στην Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης, είναι ένα παραθαλάσσιο χωριό το οποίο βρίσκεται 7 χιλιόμετρα ανατολικά της Ερμιόνης. Ο πληθυσμός της, σύμφωνα με την απογραφή του 2001, είναι 437 κάτοικοι. Στην κοινότητα της Θερμησίας, πριν τις συνενώσεις των προγραμμάτων "Καποδίστριας" και "Καλλικράτης" ανήκαν διοικητικά και οι οικισμοί Αγία Αικατερίνη, Ακτή Ύδρας, Μετόχι, Πηγάδια, Πλέπι και Σωληνάρι. Είναι γνωστή επίσης για το φρούριο της, το "Κάστρο Θερμησίας" καθώς και για τις αλυκές της.

Η ευρύτερη περιοχή έχει μεγάλο ενδιαφέρον από την άποψη του φυσικού περιβάλλοντος, με άξιους μνείας, τους διάφορους τύπους υγροτόπων, που εντοπίζονται κατά μήκος της ακτογραμμής, από Θερμησία έως Μετόχι, οι οποίοι σήμερα δεν τελούν υπό καθεστώς προστασίας.

Σε σχέση με τις υφιστάμενες κύριες αναπτύξεις στην ευρύτερη περιοχή εντοπίζονται τα εξής:

- Το ξενοδοχειακό συγκρότημα Porto Hydra
- Το ξενοδοχειακό συγκρότημα Hydra Beach
- Μεγάλη τουριστική επένδυση με το όνομα PortoHeliCollection που περιλαμβάνει το Seascape Hills Resort και το Kilada Hills Golf Resort, η οποία βρίσκεται σε εξέλιξη.

Στην προσπάθεια προσδιορισμού της ταυτότητας της ευρύτερης περιοχής, αξίζει να σημειωθεί το γεγονός ότι αρκετά από τα ιστορικά μνημεία της, αν και ιδιαίτερα αξιόλογα δεν είναι ευρέως γνωστά και αναγνωρίσιμα στην τουριστική αγορά, στοιχείο που καταδεικνύει τις τουριστικές αναπτυξιακές προοπτικές και τη δυνατότητα ενίσχυσης της ελκυστικότητάς της με επαρκή ανάδειξή τους.

Ιδιαίτερης αναφοράς χρήζουν το ακρωτήριο Μπίστι, το Σπήλαιο Φράχθι και η Μονή Αγίων Αναργύρων.

Ειδικά όσον αφορά την *περιοχή των Ακινήτων* με ΑΒΚ 123, 199 και 200, δεν καταγράφονται χώροι αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, ούτε προκύπτουν περιορισμοί, σχετιζόμενοι με δασική νομοθεσία.

2.3 Συνοπτική Περιγραφή των στόχων του ΕΣΧΑΔΑ

Η ένταξη των εν λόγω ακινήτων σε ένα ΕΣΧΑΔΑ, επιδιώκει να προωθήσει την αντιμετώπισή του με ενιαίο και ολοκληρωμένο τρόπο, δημιουργώντας έναν πόλο ανάπτυξης που θα προσδώσει προστιθέμενη αξία στην περιοχή.

Οι βασικές αρχές του συγκεκριμένου ΕΣΧΑΔΑ, έχουν ως κύριο στόχο :

- την αειφόρο ανάπτυξη του τουριστικού τομέα στη Χώρα,
- την αξιοποίηση της περιουσίας του Δημοσίου, κύρια προς όφελος του δημοσίου συμφέροντος.

2.4 Συνοπτική περιγραφή του ΕΣΧΑΔΑ - Εναλλακτικές

Για την περιοχή των Ακινήτων με ΑΒΚ 123, 199 και 200, όπως προκύπτει από τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας, ισχύουν συνοπτικά τα εξής:

- Τα εν λόγω Ακίνητα βρίσκονται **εκτός σχεδίου πόλης και οικισμού**, με εξαίρεση πολύ μικρό τμήμα του Ακινήτου με Β.Κ. 123, που εμπίπτει εντός των ορίων του οικισμού Πηγαδιών και κατά συνέπεια, διέπονται από τις διατάξεις του Π.Δ. 24/05/1985 (ΦΕΚ 270Δ/31.05.1985) για την εκτός σχεδίου δόμηση. Ειδικά για την ανέγερση τουριστικών εγκαταστάσεων λαμβάνονται υπόψη τα Π.Δ/γμματα του 1978 (ΦΕΚ 538/Γ/1978) και της 20.1.88 (ΦΕΚ 61 Δ της 28.1.1988).
- Η περιοχή των Ακινήτων έχει καθοριστεί ως ΠΕΡΠΟ (Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης) δευτέρης κατοικίας (ΠΕΡΠΟ 3 νυν Π.Ε. Αργολίδας) με την Απόφαση 48056/20-11 -2007 (ΦΕΚ ΑΑΠ 541/2007).
- Η οριογραμμή αιγιαλού και παραλίας έχει καθοριστεί με αποφάσεις δημοσιεύτηκαν στα ΦΕΚ 685/Δ/6.11.1989 και 1062/Δ/02.12.2002.
- Στα Ακίνητα δεν υπάρχουν υφιστάμενες εγκαταστάσεις.

Το ανατολικό τμήμα του ακινήτου , αποτελεί υγροτοπική έκταση 113,7 στρ. περίπου, με τη μορφή εποχικού έλους, το οποίο πλημμυρίζει σχεδόν στο σύνολό του κατά τους χειμερινούς μήνες. Η περιοχή δεν διέπεται από κανενός είδους καθεστώς προστασίας, ούτε είναι χαρακτηρισμένη ως περιοχή προστασίας της φύσης σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Ν.3937/2011 «περί διατήρησης της βιοποικιλότητας».

Στη σημερινή της κατάσταση, κρίνεται γενικά υποβαθμισμένη και πλήρως «εκτεθειμένη» σε ανθρώπινες δραστηριότητες (απόθεση μπάζων, κυνήγι, πυρκαγιές κλπ).

Σε ότι αφορά την καταλληλότητα του εδάφους για δόμηση, αναφέρεται η εκπόνηση ειδικής γεωτεχνικής μελέτης στην περιοχή του ακινήτου (Ιαν.2013), σύμφωνα με την οποία το έδαφος δεν είναι κατάλληλο για θεμελίωση και θα απαιτηθούν (προτείνονται) κατάλληλα μέτρα εξυγίανσής του.



Το Δημόσιο Ακίνητο "ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ 123-199-200" σε ορθοφωτογραφικό υπόβαθρο της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε

Σε ότι αφορά τις βασικές αρχές του ΕΣΧΑΔΑ, έχουν προταθεί οι εξής εναλλακτικές :

Maximum σενάριο

Στο maximum σενάριο ανάπτυξης εξετάζεται η περίπτωση συνδυασμένης ανάπτυξης των Ακινήτων σε επίπεδο τουρισμού και κατοικίας. Πιο συγκεκριμένα, προτείνεται η δημιουργία ξενοδοχείου σε έκταση 13 στρ. σύμφωνα με το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο που διέπει την εκτός σχεδίου δόμηση και παραθεριστικής κατοικίας στην υπόλοιπη έκταση του ακινήτου.

Σύμφωνα με τα παραπάνω για το ενιαίο δημόσιο ακίνητο προτείνεται :

Ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας και συμπληρωματικών χρήσεων τουρισμού βάσει διατάξεων ΠΕΡΠΟ:

Ενιαία Έκταση = 171.043,4 τ.μ.

Παραχωρείται σε κοινή χρήση το 40% της έκτασης, ήτοι 68.417,2 τ.μ. και εφαρμόζεται στην υπόλοιπη έκταση 102.625,8 τ.μ. ΣΔ = 0,4

Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση ανέρχεται σε : $102.625,8 \text{ τ.μ.} \times 0,4 = 41.050,32 \text{ τ.μ.}$

Μεσαίο σενάριο

Στο σενάριο αυτό προκρίνεται η δημιουργία ενιαίας ζώνης Παραθεριστικού – Τουριστικού χωριού (ζώνη Ι) σε τμήμα της συνολικής έκτασης του Ακινήτου που είναι 171.043,40m². Λαμβάνονται δε, υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του φυσικού περιβάλλοντος των Ακινήτων, τα οποία προστατεύονται με την δημιουργία Περιοχής προστασίας του φυσικού Περιβάλλοντος (ζώνη ΙΙ) στο ανατολικό τμήμα του ακινήτου (113,7 στρ. περίπου), όπου δεν επιτρέπεται η δόμηση.

Στην ζώνη Ι, (Παραθεριστικού – Τουριστικού Χωριού) προτείνεται:

- Να ισχύσει μικτός συντελεστής δόμησης : 0,2 που επιτρέπεται ως μέγιστος από τον νόμο, οπότε :
- Έκταση ζώνης = 57.325,7 μ.
- Μικτός ΣΔ = 0,2
- Δυνατότητα δόμησης = 11.465 τ.μ.

Στο σενάριο αυτό η προβλεπόμενη δόμηση περιορίζεται μόνο στο δυτικό τμήμα του ακινήτου. Στην υγροτοπική έκταση του ανατολικού τμήματος δεν προτείνεται κανενός είδους δόμηση. Αντιθέτως, προτείνονται κατευθύνσεις Διαχείρισης (κεφ.10) τα οποία περιλαμβάνουν έργα οριοθέτησης, ανάδειξης και προστασίας της υφιστάμενης κατάστασης (περίφραξη, καθαρισμός, περιμετρική δεντροφύτευση κλπ).

Επίσης, μέσα στην περιοχή προστασίας του υγροτόπου συμπεριλαμβάνεται (χωρίς να οριοθετείται) ζώνη μετάβασης (buffer zone) από την Ζώνη Τουριστικού Παραθεριστικού Χωριού στην περιοχή του υγροτόπου. Σε αυτή την υποπεριοχή κι εφόσον τεκμηριωθεί επιστημονικά σε επόμενο στάδιο (ΜΠΕ τουριστικών υποδομών) ότι δεν πρόκειται για τον πυρήνα του υγροτόπου αλλά για περιοχή με ανάμεικτα χαρακτηριστικά εδάφους (προσχώσεις

κλπ), θα μπορεί να γίνει εγκατάσταση πρασίνου χωρίς επίδραση στο ανάγλυφο, με κύριο στόχο να μεσολαβεί μεταξύ των όποιων οχλήσεων παράγει η τουριστική δραστηριότητα και της, υψηλής οικολογικής ευαισθησίας, ζώνης του υγροτόπου.

Μηδενικό σενάριο

Στο μηδενικό σενάριο δεν προτείνεται καμία παρέμβαση στα Ακίνητα από άποψη αξιοποίησής τους. Επισημαίνεται η μη εφαρμογή (σήμερα) του καθεστώτος της ΠΕΡΠΟ και το σοβαρό ενδεχόμενο της μη εφαρμογής του και στο μέλλον, με ό,τι αυτό συνεπάγεται τόσο για την ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής, αλλά και για τη συνέχιση της απαξίωσης αυτής, παραμένοντας σε μία κατάσταση όπως η υφιστάμενη χωρίς ουσιαστική εφαρμογή των διατάξεων πολεοδόμησης που ισχύουν και μπορούν να εφαρμοστούν για το Ακίνητο .

2.5 Εκτίμηση και αξιολόγηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων

Μεταξύ των τριών προτεινόμενων σεναρίων (συμπεριλαμβανομένης της μηδενικής λύσης), από Περιβαλλοντική άποψη, προτείνεται η εφαρμογή του μεσαίου. Το maximum σενάριο προτείνει υπέρμετρη δόμηση για τα δεδομένα της περιοχής και δεν περιλαμβάνει μέτρα προστασίας του υφιστάμενου υγροτόπου, αντιθέτως προκαλούνται επεμβάσεις επί αυτού. Το γεγονός αυτό έρχεται σε πλήρη αντίθεση με τις γενικότερες κατευθύνσεις και περιορισμούς του Ν. 3937/11 «για τη διατήρηση της βιοποικιλότητας» (ΦΕΚ 60/Α/31.03.2011), που αφορούν σε υγροτοπικές ζώνες.

Στο μεσαίο σενάριο, οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις αναμένονται σαφώς μικρότερες, λόγω της αισθητής μείωσης στην προτεινόμενη δόμηση, έτσι ώστε να είναι δυνατή η οριοθέτηση Ειδικής ζώνης Περιβαλλοντικού σχεδιασμού, έκτασης 113,7στρ. Εντός της ζώνης αυτής θα ληφθούν μέτρα οριοθέτησης - προστασίας - ανάδειξης του υφιστάμενου υγροτόπου σύμφωνα με προτεινόμενες κατευθύνσεις Διαχείρισης.

Στο πλαίσιο αυτό, εξετάστηκαν οι Περιβαλλοντικές επιπτώσεις, που αφορούν στο μεσαίο σενάριο. Για την εκτίμηση και αξιολόγηση αυτών διενεργήθηκε μια μεθοδολογία δύο σταδίων. Συνοπτικά:

- Στο πρώτο στάδιο προσδιορίστηκε η φύση των πιθανών περιβαλλοντικών επιπτώσεων που θα προκύψουν από την εφαρμογή του ΕΣΧΑΔΑ.

- Στο δεύτερο στάδιο, για τις επιπτώσεις που εκτιμήθηκαν ως πιθανές, εκτιμώνται τα χαρακτηριστικά των αλλαγών π.χ. η θετική ή αρνητική κατεύθυνση της αλλαγής, η μονιμότητα ή ο περιορισμένος χρόνος παραμονής της κ.ά.

Συνολικά, η αξιολόγηση των επιπτώσεων καταλήγει σε θετικό ισοζύγιο, κυρίως σε ότι αφορά την αειφορική ανάπτυξη του τουρισμού στην περιοχή και την αναβάθμιση των κοινωνικο-οικονομικών συνθηκών του τοπικού πληθυσμού.

2.6 Αντιμετώπιση επιπτώσεων

Στο πλαίσιο της παρούσας ΣΜΠΕ δίνεται σε επίπεδο κατευθύνσεων, μία σειρά προτάσεων και μέτρων, τα οποία είναι αναγκαία για την αντιμετώπιση των οποιωνδήποτε δυσμενών επιπτώσεων, που εκτιμάται ότι θα προκληθούν από την εφαρμογή του ΕΣΧΑΔΑ στο περιβάλλον.

2.7 Πλαίσιο περιβαλλοντικών όρων

Τέλος, στο κεφάλαιο «Στοιχεία Κανονιστικής Πράξης» της παρούσας, προτείνεται ένα γενικό πλαίσιο Περιβαλλοντικών Όρων, που θα διέπουν την εφαρμογή του ΕΣΧΑΔΑ.

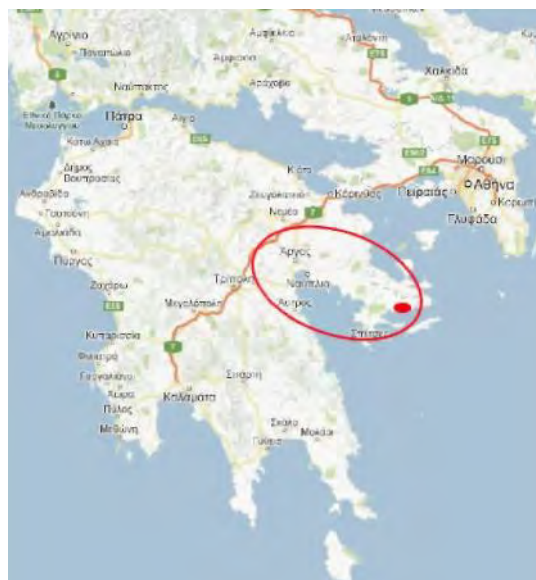
3. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΕΣΧΑΔΑ

3.1. Γενικά

Το υπό μελέτη ΕΣΧΑΔΑ, αφορά στην ανάπτυξη και αξιοποίηση του ενιαίου Δημόσιου Ακινήτου «ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ 123-199-200». Το ακίνητο είχε αρχική έκταση 179.950 τμ., αλλά μετά την χάραξη των οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας, αφαιρέθηκαν από αυτό η έκταση του αιγιαλού και της παραλίας και ο αγροτικός δρόμος που το τέμνει, οπότε χωρίστηκε σε δύο (2) τμήματα, το Δημόσιο Κτήμα με ΑΒΚ 123 επιφανείας 157.753,40 τμ. και τα Δημόσια Κτήματα ΑΒΚ 200 έκτασης 12.765 τ.μ. και ΑΒΚ 199 έκτασης 525 τ.μ. Η συνολική του επιφάνεια είναι 171.043,4 τ.μ.

3.2. Σκοπιμότητα και στόχοι

Τα παραπάνω Δημόσια Ακίνητα αντιμετωπίζονται αντιληπτικά και από επενδυτική σκοπιά σαν ένα ενιαίο ακίνητο με την ονομασία "ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ 123-199-200". Το ενιαίο πλέον ακίνητο (γεωτεμάχιο) τοποθετείται ανατολικά της κωμόπολης της Ερμιόνης, και σε απόσταση περίπου 13χλμ από αυτή. Βρίσκεται στην νοτιοανατολική πλευρά του νομού Αργολίδος, σε μία περιοχή όπου παρατηρείται αρκετά σημαντική ανάπτυξη παραθεριστικών υποδομών είτε με την μορφή ξενοδοχειακών συγκροτημάτων, είτε με την μορφή εξοχικής κατοικίας.



Η θέση και η τοποθεσία που εντοπίζεται το ακίνητο "ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ 123-199-200", το καθιστά σημαντικό δυνητικό τουριστικό αναπτυξιακό πόρο για την ευρύτερη περιοχή και την εθνική οικονομία, ενώ έχει επιλεγεί με βάση τις προτεραιότητες που προκύπτουν από την ευρύτερη εθνική και περιφερειακή αναπτυξιακή και χωροταξική πολιτική.

Οι βασικές αρχές του συγκεκριμένου ΕΣΧΑΔΑ, έχουν ως κύριο στόχο την προστασία και αξιοποίηση της περιουσίας του Δημοσίου, κύρια προς όφελος του δημοσίου συμφέροντος, σύμφωνα με τις επιταγές του Ν.3986/2011, όπως αναφέρθηκε παραπάνω.

3.3. Στόχοι Περιβαλλοντικής προστασίας που αφορούν στο ΕΣΧΑΔΑ

3.3.1 Ευρωπαϊκοί Στόχοι

Σε επίπεδο Ευρωπαϊκής ένωσης, έχει τεθεί ως κεντρικός στρατηγικός στόχος, η αειφόρος ανάπτυξη, η οποία στηρίζεται σε πολιτικές και δραστηριότητες της Ε.Ε. αναφορικά με την οικονομική ανάπτυξη, την κοινωνική συνοχή και τη προστασία του περιβάλλοντος.

Η στρατηγική της Ε.Ε. για την αειφόρο ανάπτυξη δεν αναφέρεται ειδικά στον τουρισμό, εντούτοις εντάσσει την ανάπτυξη όλων των δραστηριοτήτων στο πλαίσιο της αειφορίας, με οριζόντιο στόχο την κάλυψη των αναγκών της παρούσας γενιάς χωρίς να υποθηκεύεται η δυνατότητα των επόμενων γενεών να καλύψουν τις δικές τους ανάγκες.

Η ανανεωμένη στρατηγική για την αειφόρο ανάπτυξη αποβλέπει στον προσδιορισμό και στην ανάπτυξη δράσεων με στόχο:

- α) τη συνεχή βελτίωση της ποιότητας ζωής, τόσο της σημερινής γενιάς, όσο και των επόμενων γενεών, μέσα από την αποτελεσματική χρήση και διαχείριση των πόρων,
- β) την προστασία του περιβάλλοντος μέσα από την πρόληψη και τη μείωση της ρύπανσης και την προώθηση αειφόρων προτύπων κατανάλωσης και παραγωγής, ώστε να αποσυνδεθεί η οικονομική μεγέθυνση από την υποβάθμιση του περιβάλλοντος, και
- γ) την κοινωνική και εδαφική συνοχή μέσα από την προώθηση μιας υγιούς, ασφαλούς και δίκαιης κοινωνίας.

Μέσα από την πολιτική για την προστασία του περιβάλλοντος η Ε.Ε. επιδιώκει τη διασφάλιση της φυσικής κληρονομιάς της ηπείρου. Η διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος, δηλαδή των φυσικών οικοτόπων και της άγριας πανίδας και χλωρίδας, αποτελούν «ουσιαστικό στόχο γενικού ενδιαφέροντος» και για το λόγο αυτό εξεδόθησαν σχετικές Οδηγίες, οι σημαντικότερες από τις οποίες, έχουν ως εξής :

- Με την Οδηγία 79/409/ΕΚ «περί διατήρησης των άγριων πτηνών», τα κράτη μέλη υποχρεώνονται να διατηρήσουν τους πληθυσμούς των άγριων πτηνών και να διασφαλίσουν επαρκή έκταση και ποικιλία βιοτόπων ώστε να επιτευχθεί η προστασία τους.
- Με την Οδηγία 85/337/ΕΟΚ «εκτίμηση των επιπτώσεων ορισμένων δημοσίων και ιδιωτικών έργων στο περιβάλλον», όπως τροποποιήθηκε με την Οδηγία 97/11/ΕΚ, δημιουργούνται οι βάσεις για τον εφοδιασμό των αρμοδίων αρχών με τα εργαλεία για την προστασία του περιβάλλοντος μέσω της διαδικασίας εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων.
- Με την Οδηγία 92/43/ΕΟΚ «για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας», όπως τροποποιήθηκε με την Οδηγία 2006/105/ΕΚ, θεσπίζονται

κριτήρια, όροι και μέτρα που στοχεύουν στη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων και των ειδών προτεραιότητας στο έδαφος των κρατών μελών.

- Με την Οδηγία 2001/81/ΕΚ, όπως τροποποιήθηκε από την Οδηγία 2006/105/ΕΚ, θεσπίζονται ανώτατα εθνικά όρια εκπομπών για ορισμένους ατμοσφαιρικούς ρύπους, σε συνέχεια των Οδηγιών 92/72/ΕΟΚ, 97/68/ΕΚ, 2001/63/ΕΚ και 2001/80/ΕΚ.
- Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή το 2006 θέσπισε Πρόγραμμα Δράσης με στόχους που περιλαμβάνουν την ανάσχεση της απώλειας της βιοποικιλότητας και μέτρα που θα επιτρέψουν την επίτευξη των σχετικών στόχων. Το 2011 προωθήθηκαν οι διαδικασίες για τη σύσταση μιας ενιαίας στρατηγικής για τη βιοποικιλότητα με ορίζοντα το 2020.

3.3.2 Εθνικοί Στόχοι

Η Ελλάδα, ως μέλος της Ε.Ε. και διεθνών οργανισμών, αφενός εναρμονίζει την εθνική της νομοθεσία με το ευρωπαϊκό θεσμικό πλαίσιο, αφετέρου αποδέχεται και υιοθετεί διεθνείς συμβάσεις που αφορούν σε ποικίλα ζητήματα περιβαλλοντικής προστασίας. Σε αυτό το πλαίσιο, η Εθνική Στρατηγική για την Αειφόρο Ανάπτυξη, που διαμορφώθηκε το 2005, είναι συμβατή με τους σχετικούς διεθνείς και ευρωπαϊκούς στόχους, λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαιτερότητες της χώρας.

Στη βάση των παραπάνω, οι εθνικοί περιβαλλοντικοί στόχοι, γύρω από τους οποίους διαρθρώνεται η Εθνική Στρατηγική, αφορούν στην:

1. Αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής.
2. Μείωση των αερίων ρύπων.
3. Μείωση και ορθολογική διαχείριση των στερεών αποβλήτων.
4. Ορθολογική διαχείριση των υδατικών πόρων.
5. Αντιμετώπιση της ερημοποίησης και προστασία της ποιότητας των εδαφών.
6. Προστασία της βιοποικιλότητας και των φυσικών οικοσυστημάτων.
7. Βιώσιμη διαχείριση των δασικών πόρων.

Στις πρόσφατες εξελίξεις εντάσσεται η θέσπιση του Ν. 3937/2011 «για τη διατήρηση της βιοποικιλότητας» (ΦΕΚ 60/Α/31.03.2011), με τον οποίο αναδεικνύεται η σημασία της βιοποικιλότητας ως «πολύτιμου, αναντικατάστατου και σπουδαίας σημασίας εθνικού κεφαλαίου» και προωθούνται ρυθμίσεις για την αποτελεσματική της προστασία. Ο νόμος προωθεί μεταξύ άλλων τη δημιουργία ενός Εθνικού Συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών,

με διαβαθμισμένες ρυθμίσεις προστασίας στα πρότυπα του καταλόγου προστατευόμενων περιοχών της IUCN (International Union for Conservation of Nature), που περιλαμβάνει:

1. Περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης (Strict nature reserves).
2. Περιοχές προστασίας της φύσης (Nature reserves).
3. Φυσικά πάρκα (Natural parks) με διάκριση σε εθνικά πάρκα (National parks) και περιφερειακά πάρκα (Regional parks).
4. Περιοχές προστασίας οικοτόπων και ειδών (Habitat / species management areas) με διάκριση σε Ειδικές Ζώνες Διατήρησης (ΕΖΔ) (Special Areas of Conservation), Ζώνες Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ) (Special Protection Areas) και Καταφύγια Άγριας Ζωής (ΚΑΖ) (Wildlife refuges).
5. Προστατευόμενα τοπία (Protected landscapes / seascapes) και προστατευόμενοι φυσικοί σχηματισμοί (Protected natural formations).

Επιπλέον του παραπάνω νόμου, λαμβάνονται υπόψη, οι περιορισμοί, κατευθύνσεις και δεσμεύσεις που προκύπτουν από την ισχύουσα Νομοθεσία και από τα υφιστάμενα Χωροταξικά Πλαίσια και Σχέδια που ισχύουν αυτή τη στιγμή για τη Χώρα, σε διάφορα επίπεδα Σχεδιασμού (ΓΠΧΣΑΑ, ΕΠΧΣΑΑ, ΠΠΧΣΑΑ κλπ).

3.4. Ενσωμάτωση Ευρωπαϊκών και Εθνικών περιβαλλοντικών Στόχων στο ΕΣΧΑΔΑ

Η επί σειρά ετών απρογραμμάτιστη τουριστική ανάπτυξη της χώρας έχει οδηγήσει στη μετατροπή σημαντικών εκτάσεων του εξωαστικού χώρου σε άτυπα διαμορφωμένες περιοχές τουρισμού ή/και παραθερισμού, στην εντατική χρήση φυσικών πόρων και στην αλλαγή της φυσιογνωμίας πολλών περιοχών, συμβάλλοντας στην υποβάθμιση του περιβάλλοντος και στην αλλοίωση του τοπίου. Από κοινωνικο-οικονομική και αναπτυξιακή σκοπιά, η πρακτική αυτή συνετέλεσε στην ταχεία ανάπτυξη του κλάδου και απέφερε σημαντικά κέρδη σε βραχυ-μεσοπρόθεσμο ορίζοντα. Εντούτοις, η υποβάθμιση του περιβάλλοντος και η αλλοίωση ή/και απώλεια των ιδιαίτερων εκείνων φυσικών και ανθρωπογενών χαρακτηριστικών που αποτελούν τα κατεξοχήν σημεία τουριστικής έλξης της χώρας συνιστούν σημαντική απειλή για τη μελλοντική βιωσιμότητα του ελληνικού τουρισμού με ορατό τον κίνδυνο μείωσης των οικονομικής απόδοσης των σχετικών πόρων.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, είναι επιτακτική η ανάγκη ορθολογικού και έγκαιρου στρατηγικού σχεδιασμού για την ανάπτυξη του κλάδου, με κεντρική επιδίωξη την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και ιδιαίτερη έμφαση στη ρύθμιση των

συγκρούσεων και στην άμβλυνση των πιέσεων στις ήδη ανεπτυγμένες και στις ταχέως αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές.

Οι στρατηγικές κατευθύνσεις που υιοθετήθηκαν κατά το σχεδιασμό του ΕΣΧΑΔΑ, λαμβάνουν υπόψη τους βασικούς περιβαλλοντικούς στόχους και δεσμεύσεις της Κοινοτικής και εθνικής πολιτικής –όπως αυτοί περιγράφονται στις σχετικές διατάξεις που αναφέρθηκαν στην προηγούμενη παράγραφο.

Οι συσχετισμοί που προκύπτουν, ειδικότερα σε ότι αφορά στα εξεταζόμενα ακίνητα, αναλύονται αμέσως παρακάτω.

3.5. Συσχέτιση με υφιστάμενα σχέδια και προγράμματα της ευρύτερης περιοχής

3.5.1. Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ)

Σκοπός του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 128 Α/ 3.07.08) είναι ο προσδιορισμός στρατηγικών κατευθύνσεων για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και την αειφόρο οργάνωση του εθνικού χώρου. Ειδικότερα, στο κεφάλαιο των κατευθύνσεων για την ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη των κύριων παραγωγικών τομέων της οικονομίας, δίδεται ιδιαίτερη έμφαση στη διευθέτηση συγκρούσεων χρήσεων γης και στη διασφάλιση προϋποθέσεων συνύπαρξης δραστηριοτήτων, λαμβάνοντας υπόψη τη μοναδικότητα και διαθεσιμότητα των πόρων για την ανάπτυξη κάθε παραγωγικής δραστηριότητας και τη στάθμιση κόστους – ωφέλειας σε κοινωνικό – οικονομικό και περιβαλλοντικό επίπεδο. Στο πλαίσιο αυτό, γίνεται ειδική αναφορά στον τομέα του Τουρισμού, όπου τίθενται βασικοί στόχοι και επιδιώξεις και δίδονται κατευθύνσεις προς εξειδίκευση στο Ειδικό Χωροταξικό για τον Τουρισμό.

Οι βασικοί στόχοι και επιδιώξεις του ΓΠΧΣΑΑ για την ανάπτυξη του τουρισμού είναι:

- Η ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη του τομέα του τουρισμού στο πλαίσιο της αξιοποίησης των συγκριτικών πλεονεκτημάτων του τόπου (ποικιλία φυσικών πόρων, φυσικό κάλλος, πλούσιο πολιτιστικό κεφάλαιο).
- Η βελτίωση της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας του τομέα με τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος και του σχεδιασμού στα νέα δεδομένα της τουριστικής αγοράς.
- Η προώθηση νέων μορφών τουρισμού που θα συμβάλουν και στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου.

- Η διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας σε νέες περιοχές και προώθηση της ισόρροπης και αειφόρου ανάπτυξης σύμφωνα με τις φυσικές, πολιτιστικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής.
- Η περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος.
- Η εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των πόρων.

Υπό το πρίσμα των στόχων - επιδιώξεων, δίδονται οι ακόλουθες κατευθύνσεις, για τις οποίες αναφέρεται ότι εξειδικεύονται περαιτέρω στο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό:

- Υιοθέτηση δράσεων που συνδέονται με την εξυπηρέτηση του τουρισμού βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε περιοχής και του είδους της τουριστικής δραστηριότητας, της γεωμορφολογίας και της ευαισθησίας των πόρων.
- Αναβάθμιση της εικόνας των τουριστικών προορισμών προκειμένου να καταστούν ελκυστικότεροι, με την ανάδειξη στοιχείων ταυτότητας και αναγνωρισιμότητας, την αναβάθμιση και την αποκατάσταση του δομημένου χώρου, την οργάνωση του ατύπως διαμορφωμένου οικιστικά εξωαστικού χώρου, κ.ά.
- Προστασία, ανάδειξη και αποκατάσταση του περιβάλλοντος και του τοπίου (προστασία φυσικού περιβάλλοντος, αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς, δημιουργία πολιτιστικών χώρων, δικτύων μονοπατιών και διαδρομών).
- Διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας με ένταξη των αναξιοποίητων τουριστικά πόρων στο προσφερόμενο προϊόν
- Ενίσχυση της σχέσης ανεπτυγμένων τουριστικών κέντρων και υπαίθρου ή ανεπτυγμένων παράκτιων περιοχών και ενδοχώρας, ώστε να εμπλουτιστεί η υφιστάμενη τουριστική προσφορά με νέα τουριστικά προϊόντα και να καταστούν βιώσιμες οι νέες μορφές τουρισμού που θα αναπτυχθούν σε μη ανεπτυγμένες περιοχές.
- Περιορισμό της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων σε ευαίσθητες περιοχές (Natura, ορεινός χώρος, μικρά νησιά με χαμηλό επίπεδο ανάπτυξης).
- Εμπλουτισμό και αναβάθμιση των υποδομών (υγεία, μεταφορές, πληροφόρηση κ.ά.) στην κατεύθυνση της διεύρυνσης των τουριστικών προορισμών αλλά και της καλύτερης εξυπηρέτησης των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος.
- Βελτίωση των υφισταμένων υποδομών και των παρεχόμενων υπηρεσιών.

- Επιτάχυνση του ρυθμού ανανέωσης της τουριστικής προσφοράς στην κατεύθυνση της εξαρχής ανάπτυξης επιλεγμένων ειδικών μορφών τουρισμού με ηπιότερα κατά κύριο λόγο χαρακτηριστικά.
- Δημιουργία σταθερού πλαισίου κανόνων για τη χωροθέτηση επιχειρήσεων που σχετίζονται με τον τουρισμό και τη διαμόρφωση πρόσφορων συνθηκών για την προσέλκυση σημαντικών, για την εθνική οικονομία, τουριστικών επενδύσεων.

Ειδικά για τον παράκτιο χώρο, το Πλαίσιο στοχεύει στον ολοκληρωμένο σχεδιασμό των παράκτιων ζωνών και στην αντιμετώπιση των πολύπλοκων προβλημάτων που προξενούν οι πιέσεις που ασκούνται σε αυτόν. Ο σχεδιασμός αυτός περιλαμβάνει ειδικές πολιτικές και δράσεις, αλλά και συγκεκριμένες επιδιώξεις, μεταξύ των οποίων:

- η προώθηση εναλλακτικών μορφών τουρισμού,
- η αναβάθμιση των υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων και υπηρεσιών και η καθιέρωση υψηλότερων προδιαγραφών για τις νεότερες,
- η διαχείριση των προστατευόμενων φυσικών περιοχών και η αποκατάσταση των υποβαθμισμένων οικοσυστημάτων,
- η βιώσιμη πολεοδομική οργάνωση των παραθεριστικών οικισμών,
- 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.

Βάσει των ανωτέρω, είναι σαφής η κατεύθυνση του Πλαισίου για την αναβάθμιση της ποιότητας και τη διαφοροποίηση των παρεχομένων προϊόντων και υπηρεσιών στον κλάδο του τουρισμού, τη χωρική και τη χρονική του διεύρυνση, λαμβάνοντας υπόψη και αξιοποιώντας τις τοπικές ιδιαιτερότητες και δυνατότητες της κάθε περιοχής.

3.5.2. Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΠΧΣΑΑ)

Όσον αφορά στο Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού (ΕΠΧΣΑΑ) του Τουρισμού (ΦΕΚ 3155/Β/2013 και 3056/Β/2013), προκύπτει ότι με βάση αυτό η περιοχή του Ακινήτου εντάσσεται στην κατηγορία **A2 «Αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές»**.

Επιπρόσθετα, το Ακίνητο εμπίπτει στην κατηγορία **Δ «Παράκτιες περιοχές και Νησιά»**, όπου μεταξύ άλλων εντάσσονται οι περιοχές του ηπειρωτικού χώρου που αντιστοιχούν σε χερσαία ζώνη πλάτους 350 μέτρων από την γραμμή αιγιαλού.

Οι κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης που δίδονται για τις συγκεκριμένες κατηγορίες χώρου είναι οι ακόλουθες:

Περιοχές υπό στοιχείο Α2 «Αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές»	Περιοχές υπό στοιχείο Δ2 «Παράκτιες περιοχές »
Στρατηγικές κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης των περιοχών Α2 α. Ολοκληρωμένες τουριστικές παρεμβάσεις με αναπτυξιακό χαρακτήρα για την περιοχή, όπως οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, σύνθετα τουριστικά καταλύματα, ειδικά προγράμματα τουριστικής ανάπτυξης και ανάπτυξη βασικών υποδομών (όπως λιμένες, αεροδρόμια κ.λπ.). β. Ανάδειξη στοιχείων ταυτότητας και αναγνωρισιμότητας της περιοχής. γ. Ανάπτυξη ειδικών τουριστικών υποδομών και εγκαταστάσεων που εμπλουτίζουν και διευρύνουν το τουριστικό προϊόν. δ. Προώθηση μέτρων εξοικονόμησης ενέργειας και βελτίωσης της ενεργειακής αποδοτικότητας των εγκαταστάσεων (προώθηση ΑΠΕ, βιοκλιματικών μεθόδων σχεδιασμού κ.ά.). ε. Προστασία, αποκατάσταση και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, με την αναγνώριση και συνδυασμένη προβολή των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε περιοχής. στ. Ανάληψη δράσεων αναβάθμισης του δομημένου χώρου, με πολεοδομικές παρεμβάσεις, όπως αναπλάσεις κοινόχρηστων χώρων με αύξηση των ελεύθερων χώρων και των χώρων πρασίνου και παροχή κινήτρων για αναπλάσεις ιδιωτικών χώρων. Κατασκευή νέων, συμπλήρωση και αναβάθμιση υφιστάμενων τεχνικών, κοινωνικών (περίθαλψη και αθλητισμού), περιβαλλοντικών και πολιτιστικών υποδομών (μουσεία, κ.λπ.). η. Αξιοποίηση των εκάστοτε τοπικών πόρων που παρουσιάζουν ενδιαφέρον για την ανάπτυξη ειδικών εναλλακτικών μορφών τουρισμού (αγροτουρισμού, περιηγητικού, πεζοπορικού, πολιτιστικού τουρισμού κ.λπ.). θ. Παροχή κινήτρων για εκσυγχρονισμό υφιστάμενων τουριστικών μονάδων με παράλληλη αναβάθμιση σε τύπους και κατηγορίες καταλυμάτων (3, 4 και 5 αστέρια) ή επέκταση αυτών και συμπληρώσεις με ειδικές τουριστικές υποδομές. ι. Επανάχρηση αξιόλογων κτιρίων ή συνόλων και παροχή κινήτρων για μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες. ια. Παροχή κινήτρων για μερική ή ολική απόσυρση μη αξιόλογων, απαξιωμένων ή εγκαταλελειμμένων κτιρίων και εγκαταστάσεων χρήσης τουρισμού, καθώς και παροχή κινήτρων για κατεδάφιση μη αξιόλογων ή μη απαραίτητων ή εγκαταλελειμμένων κτιρίων που προσβάλλουν το τοπίο. ιβ. Θέσπιση δυνατότητας χαρακτηρισμού, είτε μέσω των υφιστάμενων είτε μέσω νέων ειδικών προς τούτο πολεοδομικών εργαλείων, τμημάτων των περιοχών Α2 ως Περιοχών Ενεργητικής Παρέμβασης και Ανάπλασης με τον προσδιορισμό μέτρων για την αναβάθμιση ή και την ανάπτυξη του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος, σε συνδυασμό με την παρακολούθηση της εφαρμογής των μέτρων αυτών για τη διαπίστωση της αποτελεσματικότητάς τους. ιγ. Λήψη μέτρων για την έγκαιρη πρόληψη φαινομένων υποβάθμισης της ποιότητας των φυσικών και ανθρωπογενών πόρων. ιδ. Βελτίωση της προσβασιμότητας των δυσπρόσιτων τουριστικών πόρων.	Στις περιοχές της υποκατηγορίας αυτής δίδονται οι παρακάτω κατευθύνσεις: α. Για τμήματα του παράκτιου χώρου που εντάσσονται στις κατηγορίες Α, Β και Γ ισχύουν οι κατευθύνσεις των κατηγοριών αυτών. β. Περιορισμός της δημιουργίας νέων εγκαταστάσεων χρήσεων μη συμβατών με την τουριστική δραστηριότητα (ιδίως βιομηχανικές/βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου, εμπορικές εκθέσεις, κτίρια και γήπεδα αποθήκευσης, γραφεία, κτίρια περίθαλψης), ιδιαίτερα σε περιοχές που χαρακτηρίζονται ως αναπτυγμένες ή αναπτυσσόμενες τουριστικά. Κατ' εξαίρεση είναι δυνατή η χωροθέτηση, είτε μεμονωμένα είτε σε οργανωμένους υποδοχείς, βιομηχανικών δραστηριοτήτων, οι οποίες προϋποθέτουν για τη λειτουργία τους άμεση πρόσβαση στο θαλάσσιο μέτωπο, είναι σημαντικού χαρακτήρα και ρόλου για την Εθνική Οικονομία ή εξυπηρετούν άμεσες τοπικές ανάγκες σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία, ύστερα από συνεκτίμηση κοινωνικών, οικονομικών και περιβαλλοντικών παραμέτρων και σε τμήματα του παράκτιου χώρου που παρουσιάζουν μειωμένο τουριστικό ενδιαφέρον. Η κατά προτεραιότητα προώθηση δράσεων αποκατάστασης της αισθητικής του τοπίου και αναβάθμισης της λειτουργίας του χώρου

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

i) Περιορισμός της κατασκευής νέων καταλυμάτων σε κατηγορίες 3, 4 και 5 αστέρων:

ii) Σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, αύξηση της ελάχιστης απαιτούμενης επιφάνειας γηπέδου σε δέκα (10) στρέμματα και θέσπιση μέγιστης πυκνότητας 8, 9 και 10 κλινών/στρέμμα για ξενοδοχεία 5, 4 και 3 αστέρων, αντιστοίχως. Υιοθέτηση της κατεύθυνσης αυτής και στην περίπτωση επέκτασης υφιστάμενου καταλύματος, πλην της περίπτωσης τυχόν συμπλήρωσης αυτού με ειδικές τουριστικές υποδομές εκτός αν αυτό αποκλείεται από ειδικές διατάξεις.

ιστ. Αναβάθμιση και μετατροπή υφιστάμενων ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα.

ιζ. Χωροθέτηση οργανωμένων κατασκηνώσεων (camping)

3.5.3. Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Πελοποννήσου (ΠΠΧΣΑΑ)

Στο Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Πελοποννήσου, όπως αυτό δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 1485 Β/10-10-2003, προσδιορίζονται οι βασικές προτεραιότητες και οι στρατηγικές επιλογές για την ολοκληρωμένη και αειφόρο ανάπτυξη του χώρου στο επίπεδο της Περιφέρειας, προκειμένου να προωθηθεί η ισότιμη ένταξή της στον ευρύτερο διεθνή, ευρωπαϊκό και εθνικό χώρο. Μεταξύ των στρατηγικών αυτών επιλογών, που άμεσα ή έμμεσα αφορούν στην ανάπτυξη του τουρισμού περιλαμβάνονται, δε:

- η ελεγχόμενη αξιοποίηση των παράκτιων περιοχών της (προστασία και διαχείριση) (ε),
- η δημιουργία ενιαίου πλέγματος πολιτισμικών πυρήνων υπερεθνικής εμβέλειας και η ένταξή τους, σε συνδυασμό με τα επί μέρους τοπικά πολιτιστικά στοιχεία και ιστορικές διαδρομές, σε επί μέρους υποσύνολα ειδικών ενδιαφερόντων (στ),
- η ανάδειξη των περιοχών ιδιαίτερου φυσικού ενδιαφέροντος με παράλληλη προστασία και πρόβλεψη δραστηριοτήτων, που θα ενισχύσουν την ανάπτυξη και θα αξιοποιούν χωρίς να υποβαθμίζουν την περιβαλλοντική τους αξία. (περιοχές NATURA 2000, υδροβιότοποι, ορεινοί δρόμοι, ποταμοί, λίμνες, οικοσυστήματα, φυσικά τοπία, κλπ.) (ζ),
- η αναδιάρθρωση, ιεράρχηση και προώθηση του πλέγματος των αναγκαίων τεχνικών και κοινωνικών υποδομών (η) και
- ο έλεγχος των χρήσεων γης για προστασία και βιώσιμη ανάπτυξη των φυσικών πόρων μέσα από τους υφιστάμενους θεσμούς και τους μηχανισμούς του χωροταξικού / πολεοδομικού

σχεδιασμού και της προστασίας του περιβάλλοντος (θεσμικό πλαίσιο Ν. 1337/83, Ν. 1650/86, Ν. 2508/97, Ν.2742/99) (θ).

Το ΠΠΧΣΑΑ αναγνωρίζει το Κρανίδι της Δημοτικής Ενότητας Ερμιονίδας ως «ενδοπεριφερειακό κέντρο ανάπτυξης- τοπικό πόλο». Διακρίνοντας τις «βιώσιμες αναπτυξιακές ενότητες» της Περιφέρειας, χαρακτηρίζει το Κρανίδι ως «Αγροτική περιοχή με ιδιαίτερα ιστορικά χαρακτηριστικά και δυνατότητες τουριστικής ανάπτυξης». Ανάμεσα στους άξονες ανάπτυξης της Περιφέρειας -οι οποίοι ορίζονται από τους πόλους / οικιστικά κέντρα ανάπτυξης και τους βασικούς χερσαίους άξονες και κόμβους μεταφορών- αναγνωρίζεται ο άξονας «Κορίνθου - Επιδαύρου - Κρανίδιου -Ερμιόνης», ενώ σύμφωνα με την ιεράρχηση του οικιστικού δικτύου που προτείνεται από το ΠΠΧΣΑΑ, το Κρανίδι χαρακτηρίζεται ως οικιστικό κέντρο 3^{ου} επιπέδου, δηλ. κέντρο - έδρα Πρωτοβάθμιου Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης με προβλεπόμενο εξυπηρετούμενο πληθυσμό της τάξεως των 20.000 κατοίκων και άνω, που αποτελεί πόλο ανάπτυξης ευρύτερων αναπτυξιακών ενοτήτων. Η Ερμιόνη κατηγοριοποιείται σε οικιστικό κέντρο 4^{ου} επιπέδου και ως τέτοιο αποτελεί κέντρο εμβέλειας του Πρωτοβάθμιου Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης, όπου ανήκει. Σημειώνεται, δε, ότι στους άξονες παρέμβασης των οικιστικών κέντρων 3^{ου} και 4^{ου} επιπέδου περιλαμβάνεται η ενίσχυση των τεχνικών, διοικητικών και κοινωνικών υποδομών τους για τη δημιουργία προϋποθέσεων ανάπτυξης για κλάδους, όπως -μεταξύ άλλων- οι ήπιες μορφές εναλλακτικού τουρισμού.

Όσον αφορά στον παράκτιο χώρο, το ΠΠΧΣΑΑ πρότείνει μία πολιτική άμεσης παρέμβασης, που περιλάμβανε:

- την άμεση οριοθέτηση όλων των παράκτιων οικισμών (σε απόσταση τουλάχιστον 1 Km από την ακτογραμμή),
- τον καθορισμό αιγιαλού σε όλο το μήκος της ακτής,
- τον προσδιορισμό και οριοθέτηση των σημαντικών ρεμάτων εντός των παράκτιων ΟΤΑ,
- τη θεσμοθέτηση όλων των περιοχών προστασίας εντός της παράκτιας ζώνης (Natura, υγρότοποι, περιοχές φυσικού κάλλους, αρχαιολογικοί χώροι, δάση, γεωργική γη προς διαφύλαξη) και τη σύσταση και λειτουργία φορέων διαχείρισης,
- την εκπόνηση κατά προτεραιότητα και τη θέσπιση ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ με τα οποία θα είναι δυνατή -εφόσον είναι συμβατή με τα λοιπά στοιχεία της περιοχής- η ανάπτυξη ΠΕΡΠΟ, ως και συγκεκριμένων ζωνών ήπιων τουριστικών δραστηριοτήτων στα όρια των παράκτιων ΟΤΑ,
- την κατά προτεραιότητα εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης για τη ρύθμιση των χρήσεων και την εν γένει βελτίωση της κοινωνικής και τουριστικής υποδομής, ως και της υποδομής αναψυχής στις ήδη αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές,

- την απαγόρευση διάνοιξης ιδιωτικών & αγροτικών οδών σε απόσταση μικρότερη τουλάχιστον 100μ από την ακτογραμμή (κρίσιμη ζώνη),
- τον έλεγχο και προστασία από τη ρύπανση των χερσαίων ανθρώπινων δραστηριοτήτων (φυτοφάρμακα, απορρίμματα, αποχέτευση, κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις, μεταποιητικές δραστηριότητες, κλπ.) και θαλασσίων (απορρίμματα από πλοία, πετρελαιοκηλίδες, κλπ.),
- την προώθηση κατά προτεραιότητα των έργων βιολογικών καθαρισμών και παράλληλα την οργάνωση του τρόπου συλλογής, αποκομιδής, μεταφόρτωσης και υγειονομικής ταφής των απορριμμάτων στους ΧΥΤΑ,
- την υγειονομική πιστοποίηση καταλληλότητας ακτών για κολύμβηση.

Επιπρόσθετα, το ΠΠΧΣΑΑ θεωρεί σημαντική την προστασία των ακτών από τις πιέσεις ανάπτυξης με την οριοθέτηση των φυσικών και ανθρωπογεωγραφικών ενοτήτων του παράκτιου χώρου και την εκπόνηση των αντίστοιχων διαχειριστικών σχεδίων. Σημειώνεται, δε, η αναφορά του στην κατά προτεραιότητα εκπόνηση ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ για τους παράκτιους ΟΤΑ σε εφαρμογή και του σχετικού «Ειδικού Πλαισίου για τον Παράκτιο Χώρο» σε συνδυασμό με την εκπόνηση ολοκληρωμένων μελετών διαχείρισης.

Επισημαίνεται ότι, ειδικά όσον αφορά στην περιοχή των Ακινήτων, αυτή εμπίπτει στις παράκτιες ζώνες τουριστικής ανάπτυξης, που περιλαμβάνουν τα παραλιακά τμήματα της Π.Ε. Αργολίδας. Για τις περιοχές αυτές το Πλαίσιο αναγνωρίζει τις αναπτυξιακές τους δυνατότητες και προωθεί την ελεγχόμενη τουριστική αξιοποίησή τους, καθώς και τη βελτίωση των υφιστάμενων τουριστικών υποδομών και υπηρεσιών και των υποδομών αναψυχής.

Τέλος, αξίζει να σημειωθεί ότι ειδικά για το θέμα των ιχθυοκαλλιεργειών το ΠΠΧΣΑΑ προτείνει την αναστολή της χωροθέτησης νέων μονάδων στην Π.Ε. Αργολίδας, προκειμένου να μη δημιουργούνται πιθανά προβλήματα ανταγωνισμού ή σύγκρουσης μη συμβατών μεταξύ τους χρήσεων έως τον προσδιορισμό «ειδικών ζωνών υδατοκαλλιεργειών» από το αρμόδιο Υπουργείο, ενώ θεωρεί σκόπιμο, η χωροθέτηση νέων ιχθυοκαλλιεργειών να γίνεται μόνο μετά από σχετική πρόβλεψη από αντίστοιχο ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ. Σημειώνεται ότι στο μεταγενέστερο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο των Υδατοκαλλιεργειών (ΦΕΚ 2505/Β/04-11-2011), προσδιορίζονται δύο Περιοχές Ανάπτυξης Υδατοκαλλιεργειών (ΠΑΥ) στην Περιφερειακή Ενότητα, η πρώτη στη νήσο Πλατειά και η δεύτερη στον Όρμο Βουρλιά, δηλ. σε περιοχές που απέχουν σημαντικά από τα εξεταζόμενα Ακίνητα. Στη Μελέτη καθορισμού Περιοχών Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Υδατοκαλλιεργειών (ΠΟΑΥ) Πελοποννήσου εκτιμάται, δε, ότι οι περιοχές αυτές έχουν κορεστεί και ως εκ τούτου, δεν κρίνεται σκόπιμη η εγκατάσταση νέων μονάδων, μέχρι να διευθετηθούν χωροταξικά οι υφιστάμενες.

3.5.4. Ειδικές Ρυθμίσεις για την Περιοχή των Ακινήτων

Βάσει της έρευνας που διεξήχθη, προκύπτει ότι δεν υπάρχουν θεσμοθετημένες ή σε εξέλιξη πολεοδομικές ρυθμίσεις, όπως Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Α.Α.Π., Ζ.Ο.Ε., περιοχές NATURA 2000 ή ειδικά πολεοδομικά διατάγματα και χαρακτηρισμοί, που να διέπουν το καθεστώς των Ακινήτων ενδιαφέροντος. Η περιοχή των εξεταζόμενων Ακινήτων βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμού, με εξαίρεση πολύ μικρό τμήμα (μικρότερο από στρέμμα) του Ακινήτου με Β.Κ. 123, το οποίο ανήκει εντός ορίων του οικισμού Πηγαδιών και κατ' επέκταση, διέπεται στο μεγαλύτερο τμήμα της από τις διατάξεις του Π.Δ. 24.05.1985 (ΦΕΚ 270Δ/31.05.1985) για την εκτός σχεδίου δόμηση.

Ειδικά για τουριστικές εγκαταστάσεις λαμβάνονται υπόψη τα Π.Δ/γμματα του 1978 (ΦΕΚ 538/Γ/1978) και της 20.1.88 (ΦΕΚ 61 Δ της 28.1.1988).

Υπάρχει εγκεκριμένο ΓΠΣ από το 2003 για τον τέως Δήμο Ερμιόνης και σημερινή Καλλικράτεια Δημοτική Κοινότητα Ερμιόνης (ΦΕΚ 194/Δ/5-3-2003), το οποίο συντάχθηκε βάσει του Νόμου 1337/83. Η έκταση που καλύπτει το ΓΠΣ είναι περιορισμένη, αφορά στον οικισμό της Ερμιόνης και τις επεκτάσεις της και δεν περιλαμβάνει την περιοχή όπου χωροθετούνται τα υπό εξέταση Ακίνητα. Προκύπτει, ωστόσο, ως γενική κατεύθυνση η ανάπτυξη χρήσεων συνυφασμένων με τον τουρισμό στην παράκτια ζώνη της νυν Δημοτικής Κοινότητας.

Ρυμοτομικό Σχέδιο έχει εγκριθεί για τον τουριστικό οικισμό στη Θέση Πλέπι της Δημοτικής Κοινότητας Θερμής, το οποίο εγκρίθηκε με την απόφαση 8628/1968 (ΦΕΚ 101/Δ). Αφορά αποκλειστικά στην έκταση ΑΚΤΗ ΥΔΡΑ και δεν εκτείνεται στην περιοχή των Ακινήτων.

Τα εξεταζόμενα Ακίνητα βρίσκονται εντός Περιοχής Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) δεύτερης κατοικίας, η οποία προσδιορίστηκε με την Απόφαση 48056/20-11-2007 (ΦΕΚ ΑΑΠ 541/2007) και χρονικά ακολουθεί την έγκριση του ΠΠΧΣΑΑ της Πελοποννήσου. Σύμφωνα με το άρθρο 24 του Ν. 2508/1997, ΠΕΡΠΟ είναι ο μηχανισμός που στοχεύει στην οικιστική οργάνωση περιοχών για την εξυπηρέτηση μιας ή περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης. Ο καθορισμός ΠΕΡΠΟ έλαβε χώρα μέσω της προβλεπόμενης στο Άρθρο 24, παρ. 3 του Ν. 2508/97 διαδικασίας, για περιοχές όπου δεν έχουν εγκριθεί ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ, όπου μεταξύ άλλων προβλέπει:

«Για τον καθορισμό ΠΕΡΠΟ, μέχρι την έγκριση του κατά τα ανωτέρω ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ, απαιτείται η προηγούμενη σύνταξη και έγκριση γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας ιδιοκτητών γης, σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 4 του παρόντος, οι οποίες καλύπτουν τουλάχιστον την περιφέρεια μιας περιφερειακής ενότητας ή νομαρχιακού

διαμερίσματος. Οι κατευθύνσεις αυτές εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του οικείου νομαρχιακού συμβουλίου και του ΚΣΧΟΠ».

Η Απόφαση 48056/20-11-2007 αφορούσε συνολικά στη χωροθέτηση και τον καθορισμό των προς πολεοδόμηση εκτάσεων στην Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας για την εξυπηρέτηση χρήσεων δεύτερης κατοικίας. Ειδικότερα, στον τέως Δήμο και νυν Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης έχουν προσδιοριστεί τρεις ΠΕΡΠΟ, ενώ τα εξεταζόμενα Ακίνητα εντάσσονται στην χαρακτηρισμένη ως ΠΕΡΠΟ 3 της Δημοτικής Ενότητας.

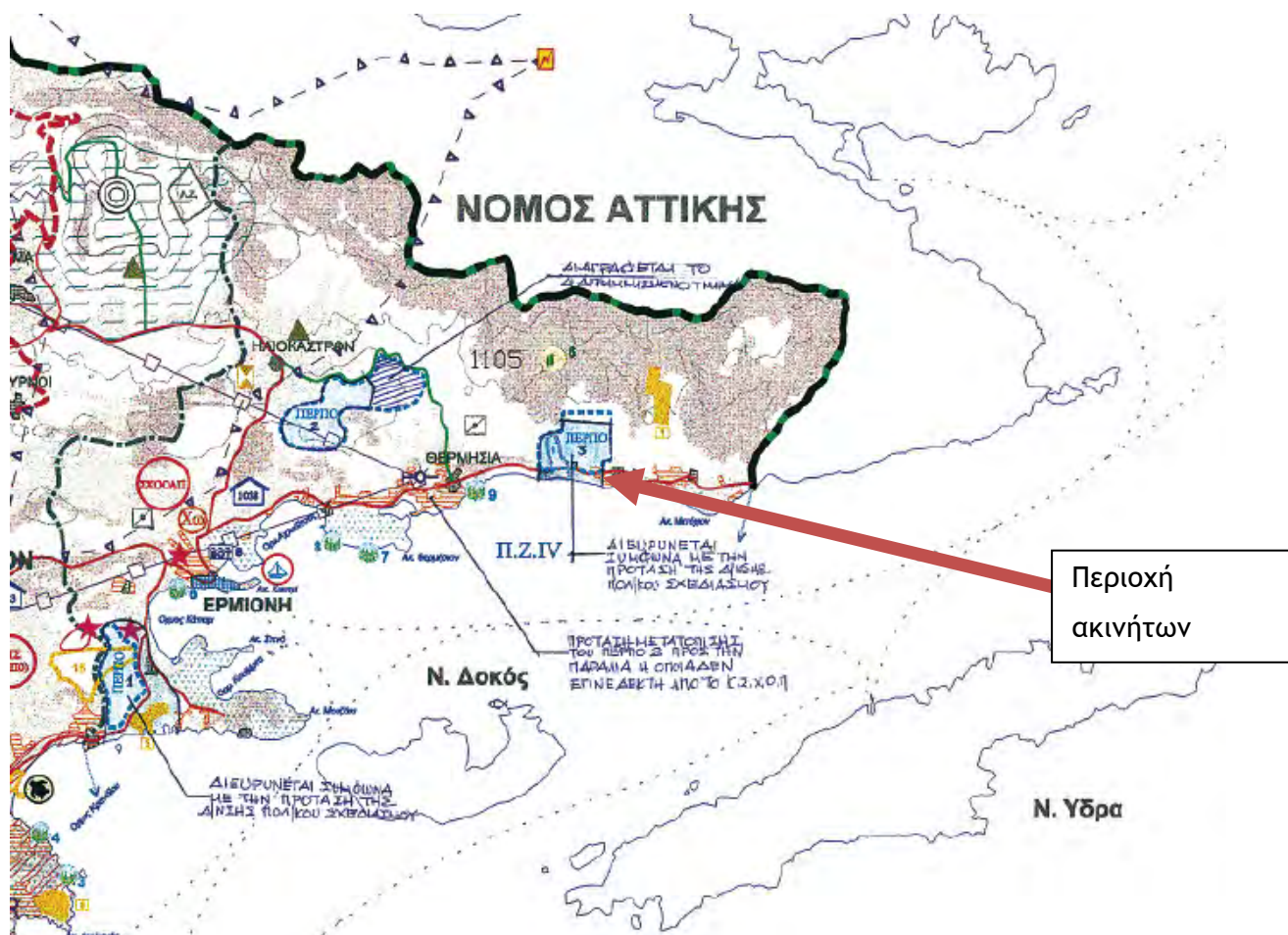
Σημειώνεται, δε, ότι σύμφωνα με την παρ. 5 του Άρθρου 24 του Νόμου 2508/97:

«Η πολεοδόμηση των ΠΕΡΠΟ γίνεται με βάση πολεοδομική μελέτη ... Η πολεοδομική μελέτη εγκρίνεται και τροποποιείται με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μετά από γνώμη του ΚΣΧΟΠ και γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης είναι δυνατή μετά πάροδο διετίας τουλάχιστον, χωρίς αύξηση του καθορισθέντα με αυτήν συντελεστή δόμησης».

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης που ισχύουν στην περίπτωση αυτή προκύπτουν βάσει του άρθρου 24 του Ν. 2508/1997, λαμβάνοντας παράλληλα υπόψη το ΠΔ/γμα της 16.8.1985 (Α' 416), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το Ν. 2242/1994 (Α' 162).

Επίσης, θα πρέπει να αναφερθεί ότι για τα εξεταζόμενα Ακίνητα έχει εφαρμογή ο Ν. 3986/2011 (ΦΕΚ 152/Α/1-7-2011) «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015», βάσει του οποίου, για την αξιοποίηση των δημόσιων ακινήτων, εκπονούνται **Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ)**, τα οποία καθορίζουν το χωρικό προορισμό των ακινήτων.

Για την ανάπτυξη και αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων καθορίζονται από το Νόμο γενικοί κανόνες χωροθέτησης, ενώ προβλέπεται ότι τα δημόσια ακίνητα τα οποία βρίσκονται σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων μπορούν να υπάγονται, σύμφωνα με το γενικό προορισμό ανάπτυξης και αξιοποίησής τους σε συγκεκριμένες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, όπως αυτές αναφέρονταν στο Ν. 3986/2011 και συμπληρώθηκαν με το Ν. 4092/2012 (ΦΕΚ 220/Α/8-11-2012) «Τροποποίηση του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του νόμου 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012 -2015» (Α' 152), όπως ισχύει».



Απόσπασμα Διαγράμματος Απόφασης 48056/20-11-2007 (ΦΕΚ ΑΑΠ 541/2007)

3.5.5. Σχέδιο διαχείρισης Λεκανών Απορροής Ποταμών Υδατικού Διαμερίσματος Ανατολικής Πελοποννήσου (Ειδική γραμματεία Υδάτων)

Στο προσφάτως εγκεκριμένο (ΦΕΚ 1004Β/24-4-2013), Σχέδιο διαχείρισης Υδατ. Διαμερίσματος Ανατ. Πελοποννήσου (ΥΔ03), γίνεται αναφορά στα επιφανειακά και υπόγεια ύδατα της ευρύτερης περιοχής του ακινήτου και διατυπώνονται συμπεράσματα, μέτρα και περιορισμοί όσον αφορά την ποιοτική κατάσταση και την προστασία των υδάτων.

Σημειώνεται ότι δεν γίνεται ιδιαίτερη μνεία στην υδροτοπική, ελώδη περιοχή εντός του ακινήτου, η οποία, ούτε σχολιάζεται ούτε οριοθετείται ενώ στην πραγματικότητα αποτελεί μεταβατικό υδατικό σύστημα, όπως η λιμνοθάλασσα Θερμής.

Έτσι, στην ευρύτερη περιοχή, οριοθετείται το Υδατικό σύστημα (ΥΣ) «Λιμνοθάλασσα Θερμής», ως “μεταβατικό υδατικό σύστημα”, με κωδική ονομασία GR0331T0002N και έκταση 0,83km², το οποίο βρίσκεται σε μικρή απόσταση δυτικά του εξεταζόμενου ακινήτου.

Η περιοχή του ακινήτου, αυτή καθαυτή, σύμφωνα με το Διαχειριστικό Σχέδιο, εντάσσεται στα εξής υδατικά συστήματα :

Επιφανειακά ύδατα: Υπάγεται στην ευρύτερη περιοχή της λεκάνης απορροής (ΛΑΠ) ρεμάτων Αργολικού κόλπου (GR31) και πιο συγκεκριμένα, στο ποτάμιο υδατικό σύστημα (ΥΣ) του Ποταμού Ράδου, με κωδικό GR0331R003300031N, αποτελώντας υπολεκάνη αυτού. Στο Διαχειριστικό γίνεται εκτενής αναφορά σε Περιβαλλοντικές πιέσεις που δέχεται το συγκεκριμένο ΥΣ, χωρίς να εντοπίζεται κάτι συγκεκριμένο και ιδιαίτερα αρνητικό στην άμεση περιοχή του ακινήτου.

Υπόγεια ύδατα : Υπάγεται στο υπόγειο σύστημα Ερμιόνης, με κωδική ονομασία GR0300070, το οποίο χαρακτηρίζεται από κακή χημική κατάσταση των υδάτων, εξαιτίας τοπικών επιβαρύνσεων σε Cl, λόγω υφαλμύρινσης, προερχόμενης από υπερεκμετάλλευση γεωτρήσεων. Γίνεται επίσης αναφορά σε πιέσεις λόγω διάχυτων πηγών ρύπανσης.

Για το συγκεκριμένο υδατικό σύστημα προτείνονται τα εξής μέτρα Περιβαλλοντικής προστασίας:

ΜΕΤΡΟ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ
Ορισμός κατ' αρχήν ζωνών περιορισμού ανόρυξης νέων γεωτρήσεων για νέες χρήσεις νερού καθώς και επέκτασης αδειών υφισταμένων χρήσεων στα παράκτια Υπόγεια Υδατικά Συστήματα που παρατηρούνται φαινόμενα Υφαλμύρισης.	Στα παράκτια υπόγεια υδατικά συστήματα (ΥΥΣ) που έχει προσδιορισθεί ότι βρίσκονται σε κακή ποιοτική κατάσταση λόγω υφαλμύρισης ή παρουσιάζουν τοπική υφαλμύριση που προέρχεται από ανθρώπινες πιέσεις (υπεραντλήσεις) λαμβάνονται περιοριστικά μέτρα για την κατασκευή νέων υδροληπτικών έργων (γεωτρήσεις, πηγάδια) υπόγειων νερών καθώς και για την επέκταση των αδειών υφιστάμενων χρήσεων. Μέχρι την ακριβή οριοθέτηση των ζωνών περιορισμού με βάση τις ειδικές υδρογεωλογικές μελέτες που θα πρέπει να συνταχθούν, προτείνεται η θεσμοθέτηση των κάτωθι παράκτιων ζωνών απαγορεύσεων ανόρυξης νέων γεωτρήσεων για νέες χρήσεις νερού καθώς και επέκτασης αδειών υφιστάμενων χρήσεων : - Για τα καρστικά συστήματα : 300μ, - Για τα κοκκώδη ελεύθερης πιεζομετρικής επιφάνειας : 200μ, - Για τα κοκκώδη υπό πίεση : 100μ, Σε ειδικές περιπτώσεις (πχ ύδρευση, γεωτρήσεις ιχθυοκαλλιεργειών και αφαλάτωσης κ.α) μπορεί να δίνεται άδεια ανόρυξης νέας γεώτρησης μετά την υποβολή υδρογεωλογικής έκθεσης ή μελέτης και θετική γνωμοδότηση από τη Διεύθυνση Υδάτων. Τα ανωτέρω αναφέρονται στο υπό εκμετάλλευση υπόγειο σύστημα και όχι στη χωρική και μόνο θέση του νέου υδροληπτικού έργου. Οι ανωτέρω περιορισμοί αποσκοπούν στον περιορισμό της επέκτασης της υφαλμύρισης στα παράκτια συστήματα. Στις περιπτώσεις των παράκτιων καρστικών συστημάτων με εκτεταμένη φυσική υφαλμύριση, μέσω των κανονιστικών αποφάσεων, οι ζώνες περιορισμού αυτές μπορούν να επεκταθούν περαιτέρω με ευθύνη των Διευθύνσεων Υδάτων δεδομένου ότι αφορούν το υπό εκμετάλλευση υπόγειο σύστημα και όχι τη χωρική και μόνο θέση του πιθανού νέου υδροληπτικού έργου. Οι ζώνες με περιορισμούς ή απαγορεύσεις υδροληπτικών έργων θα καθορισθούν από Ειδική Υδρογεωλογική μελέτη. Από την απαγόρευση εξαιρούνται οι ειδικές περιπτώσεις που αφορούν, με προτεραιότητα, στην εκτέλεση έργων για ύδρευση με χρήση πόσιμου ύδατος καθώς και άλλες ειδικές περιπτώσεις όπως π.χ. γεωτρήσεις ιχθυοκαλλιεργειών, πηγάδια άντλησης νερού για εργοστάσια αφαλάτωσης κ.α. Στις περιπτώσεις αυτές, η αδειοδότηση γίνεται μετά την υποβολή τεκμηριωμένης υδρογεωλογικής μελέτης που θα εξετάζεται και θα εγκρίνεται από τις αρμόδιες Διευθύνσεις Υδάτων. Οι προδιαγραφές για τις προαναφερθείσες υδρογεωλογικές μελέτες θα καθοριστούν από τις συναρμόδιες αρχές υπό το συντονισμό της ΕΓΥ.
Καθορισμός και οριοθέτηση περιοχών ΥΥΣ που παρουσιάζουν κακή ποιοτική κατάσταση λόγω υφαλμύρισης ή παρουσιάζουν τοπική υφαλμύριση.	Στα παράκτια ΥΥΣ που είναι σε κακή ποιοτική κατάσταση λόγω υφαλμύρισης ή παρουσιάζουν τοπική υφαλμύριση θα πρέπει να συνταχθούν ειδικές υδρογεωλογικές μελέτες για τον ακριβή καθορισμό των ορίων απαγόρευσης εκτέλεσης νέων υδροληψιών και επεκτάσεων του μετώπου υφαλμύρισης, ώστε στη ζώνη αυτή να ληφθούν μέτρα για σταδιακή αποκατάσταση μέσω όχι μόνο απαγόρευσης νέων γεωτρήσεων αλλά μείωσης έως και κατάρτησης των αντλήσεων των υφιστάμενων χρήσεων, δίνοντας προτεραιότητα στην εξεύρεση εναλλακτικών λύσεων κάλυψης των αρδευτικών αναγκών τους. Οι προδιαγραφές για τις προαναφερθείσες υδρογεωλογικές μελέτες θα καθοριστούν από τις συναρμόδιες αρχές υπό το συντονισμό της ΕΓΥ
Δέσμη μέτρων πηγών Αργολικού Κόλπου. Μείωση ή αντικατάσταση αντλήσεων υπογείου νερού με απολήψεις από επιφανειακό ΥΣ ή άλλο υπόγειο ΥΣ ή τεχνικό έργο (Λ/Δ, φράγμα)	Έργα μεταφοράς και διανομής νερού άρδευσης από τα δίκτυα Αναβάλου στο Δήμο Ερμιονίδας. Το κόστος αφορά στην δαπάνη μελέτης "Έργα μεταφοράς και διανομής νερού άρδευσης από δίκτυα Αναβάλου στο Δήμο Ερμιονίδας". Με το έργο αντικαθίστανται οι αντλήσεις από τη ζώνη του ΥΣ με στόχο την βελτίωση της ποσοτικής και ποιοτικής του κατάστασης.

3.5.9. Εν εξελίξει Σχέδια

Σημαντικότερο έργο στον ενεργειακό τομέα είναι η κατασκευή του Αγωγού Φυσικού Αερίου Πελοποννήσου, που πρόκειται να καλύψει γεωγραφικά το σύνολο της Περιφέρειας με χερσαίο Σύστημα Υψηλής Πίεσης. Δύο νέα Αιολικά Πάρκα συνολικής ισχύος 28MW ολοκληρώθηκαν στην περιοχή της Κορινθίας (περιοχές Χλόγου και Προφήτη Ηλία, κοντά στην Κόρινθο) και τέθηκαν σε λειτουργία το Μάιο του 2012. Εντός της περιοχής του Δήμου υλοποιείται επένδυση για τη δημιουργία Αιολικού Πάρκου 18 MW (μέσω του Ν.3299/2004).

Δεν διαπιστώθηκε να προγραμματίζονται ή να υλοποιούνται από τους αρμόδιους φορείς άλλα νέα έργα υποδομής μεγάλης κλίμακας στην άμεση περιοχή ένταξης των Ακινήτων. Υπάρχει προγραμματισμός για μικρά έργα βελτιώσεων κυρίως οδικών υποδομών και κοινωφελών δικτύων οικισμών.

Σε ότι αφορά τα προγραμματιζόμενα έργα, σχετιζόμενα με τη μεταφορά και διανομή νερού, σύμφωνα με το Διαχειριστικό Σχέδιο, για την ευρύτερη περιοχή του ακινήτου, αναφέρονται τα εξής :

Έργο / δραστηριότητα	Επηρεαζόμενα Υδατικά συστήματα (ΥΣ)
Έργα μεταφοράς και διανομής νερού άρδευσης από τα δίκτυα Αναβάλου στο Δήμο Ερμιονίδας της ΠΕ Αργολίδας	Τα υδατικά συστήματα που επηρεάζονται από την υλοποίηση του έργου είναι υπόγεια, και πιο συγκεκριμένα είναι τα Συστήματα Αν. Αρκαδίας – Δυτ. Αργολίδας (GR0300020), Πορτοχελίου (GR0300080) και Ερμιόνης (GR0300070). Με την υλοποίηση του έργου, πρόκειται να αυξηθούν οι απολήψεις από το Σύστημα Αν. Αρκαδίας – Δυτ. Αργολίδας, ενώ θα μειωθούν οι αντλήσεις από τα συστήματα Πορτοχελίου και Ερμιόνης. Το έργο αυτό βρίσκεται στο στάδιο της Περιβαλλοντικής αδειοδότησης
Φράγμα στη λεκάνη Ρόρου – Τζερετζελιάς στον ποταμό Ράδο	Τα ΥΣ που επηρεάζονται από το έργο είναι το ΥΣ του ποταμού Ράδου (GR0331R003300031N) και τα υπόγεια Συστήματα Μαυροβουνίου – Διδύμων (GR0300050) και Ερμιόνης (GR0300070). Με την κατασκευή του φράγματος, το ποτάμιο υδατικό σύστημα, μήκους περίπου 25 χλμ, θα διαχωριστεί σε δύο υδατικά συστήματα, ένα ανάντη του ταμιευτήρα και ένα κατάντη, το οποίο θα επηρεάζεται άμεσα από τη λειτουργία του φράγματος, καθώς θα βρίσκεται υπό καθεστώς ρύθμισης ροής. Επίσης θα δημιουργηθεί και ένα νέο λιμναίο υδατικό σύστημα, ο ταμιευτήρας. Όσον αφορά τα υπόγεια συστήματα, με τη λειτουργία του φράγματος πρόκειται να μειωθούν οι αντλήσεις από αυτά, καθώς ποσότητες από τον ταμιευτήρα θα αντικαταστήσουν μέρος των απολήψεων που πραγματοποιούνται σήμερα από τα υπόγεια ΥΣ.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Τα συμπεράσματα που προκύπτουν από τα βασικά κείμενα χωροταξικής πολιτικής για τη Χώρα και την Περιφέρεια, σε σχέση με την περιοχή μελέτης, καθώς και τις επιδιωκόμενες χρήσεις, έχουν ως εξής:

- Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, αναγνωρίζει τη σημασία του τουριστικού κλάδου στην εθνική οικονομία και θέτει βασικούς στόχους και επιδιώξεις αναφορικά με την οργάνωσή του στο χώρο. Παράλληλα, καθορίζει συγκεκριμένες επιδιώξεις για τον παράκτιο χώρο, όπου εμπίπτουν τα εξεταζόμενα Ακίνητα. Βάσει των κατευθύνσεων αυτών, είναι σαφής η επιδίωξη του Πλαισίου για την αναβάθμιση της ποιότητας και τη διαφοροποίηση των παρεχομένων προϊόντων και υπηρεσιών στον κλάδο του τουρισμού, τη χωρική και τη χρονική του διεύρυνση, λαμβάνοντας υπόψη και αξιοποιώντας τις τοπικές ιδιαιτερότητες και δυνατότητες της κάθε περιοχής. Ειδικά για τον παράκτιο χώρο προωθεί τον ολοκληρωμένο σχεδιασμό του και την αντιμετώπιση των πολύπλοκων προβλημάτων που προξενούν οι πιέσεις που ασκούνται σε αυτόν.
- Όσον αφορά στο Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης του Τουρισμού, η περιοχή όπου εντοπίζονται τα Ακίνητα εμπίπτει στις κατηγορίες υπό στοιχείο Α2 «Αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές με» και Δ «Παράκτιες περιοχές και Νησιά», όπου μεταξύ άλλων εντάσσονται οι περιοχές του ηπειρωτικού χώρου που αντιστοιχούν σε χερσαία ζώνη πλάτους 350 μέτρων από την γραμμή αιγιαλού και διέπεται -η περιοχή των Ακινήτων- από τις αντίστοιχες κατευθύνσεις και ρυθμίσεις για τις συγκεκριμένες κατηγορίες.
- Το Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης χαρακτηρίζει το Κρανίδι ως «Αγροτική περιοχή με ιδιαίτερα ιστορικά χαρακτηριστικά και δυνατότητες τουριστικής ανάπτυξης», ενώ αναγνωρίζει τις αναπτυξιακές δυνατότητες των παράκτιων ζωνών τουριστικής ανάπτυξης, που περιλαμβάνουν τα παραλιακά τμήματα της Π.Ε. Αργολίδας, για τις οποίες προωθεί την ελεγχόμενη τουριστική αξιοποίησή τους, καθώς και τη βελτίωση των υφιστάμενων τουριστικών υποδομών και υπηρεσιών και των υποδομών αναψυχής.

Όσον αφορά στις ειδικές ρυθμίσεις για την περιοχή των Ακινήτων, επισημαίνονται τα εξής:

Η περιοχή των εξεταζόμενων προς αξιοποίηση Ακινήτων βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμού, με εξαίρεση πολύ μικρό τμήμα του Ακινήτου με Β.Κ. 123 που εμπίπτει εντός των ορίων του οικισμού Πηγαδιών και ως εκ τούτου, διέπεται από τις διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση. Εγκεκριμένο ΓΠΣ υπάρχει για τη

σημερινή Καλλικράτεια Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης (ΦΕΚ 194/Δ/5-3-2003), όμως δεν περιλαμβάνει την περιοχή όπου χωροθετούνται τα εξεταζόμενα Ακίνητα. Προκύπτει, ωστόσο, ως γενική κατεύθυνση από το εγκεκριμένο ΓΠΣ η ανάπτυξη χρήσεων συνυφασμένων με τον τουρισμό στην παράκτια ζώνη της νυν Δημοτικής Ενότητας.

Τα εξεταζόμενα προς αξιοποίηση Ακίνητα βρίσκονται εντός Περιοχής Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) για την εξυπηρέτηση χρήσεων δεύτερης κατοικίας, όπως αυτή προσδιορίστηκε στην Απόφαση 48056/20-11-2007 (ΦΕΚ ΑΑΠ 541/2007). Για τα συγκεκριμένα Ακίνητα έχει εφαρμογή ο Ν. 3986/2011 (ΦΕΚ 152/Α/1-7-2011) «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015», όπως ισχύει, βάσει του οποίου, για την αξιοποίηση των δημόσιων ακινήτων, εκπονούνται Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ), τα οποία καθορίζουν το χωρικό προορισμό τους.

4. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α

4.1. Γεωγραφικό πεδίο Εφαρμογής - γενικά στοιχεία ακινήτου

Το ενιαίο αντιμετωπιζόμενο Δημόσιο Ακίνητο με την ονομασία "ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ 123-199-200", βρίσκεται στη θέση «Σαμπάριζα» ή «Πηγάδια», στην περιοχή Θερμής, του δήμου Ερμιονίδας. Έχει έκταση 171.043,4 τ.μ. και αποτελείται από τα Δημόσια Ακίνητα ΑΒΚ 123 έκτασης 157.753,40 , ΑΒΚ 200 έκτασης 12.765 τ.μ. και ΑΒΚ 199 έκτασης 525 τ.μ.

Πρόκειται για ακίνητο (γεωτεμάχιο) το οποίο τοποθετείται ανατολικά της κωμόπολης της Ερμιόνης, και σε απόσταση περίπου 13χλμ από αυτή. Βρίσκεται στην νοτιοανατολική πλευρά του νομού Αργολίδος, σε μία περιοχή όπου παρατηρείται αρκετά σημαντική ανάπτυξη παραθεριστικών υποδομών είτε με την μορφή ξενοδοχειακών συγκροτημάτων, είτε με την μορφή εξοχικής κατοικίας.

Το Ακίνητο ανήκει διοικητικά στη Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης, του Δήμου Ερμιονίδας. Η Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης μαζί με την Δημοτική Ενότητα Κρανιδίου απαρτίζουν τον ενιαίο Δήμο Ερμιονίδας, ο οποίος με τη σειρά του είναι ένας εκ των τεσσάρων ΟΤΑ της Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδος, που προέκυψαν μέσω της διαδικασίας της Νέας Αρχιτεκτονικής της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης (Ν. 3852 - ΦΕΚ 87/Α/7-06-2010). Πιο συγκεκριμένα η Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης προήλθε από τη συνένωση των κοινοτήτων Ερμιόνης, Ηλιοκάστρου και Θερμής, έχει δε πληθυσμό 4.099 κατοίκους (απογραφή 2011).



Εικόνα 4-1: Το Δημόσιο Ακίνητο "ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ 123-199-200" σε ορθοφωτογραφικό υπόβαθρο της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.

Η Θερμή, μία από τις κοινότητες που συνενώθηκαν στην Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης, είναι ένα παραθαλάσσιο χωριό το οποίο βρίσκεται 7 χιλιόμετρα ανατολικά της Ερμιόνης. Ο πληθυσμός της, σύμφωνα με την απογραφή του 2001, είναι 437 κάτοικοι. Στην κοινότητα της

Θερμσίας, πριν τις συνενώσεις των προγραμμάτων "Καποδίστριας" και "Καλλικράτης" ανήκαν διοικητικά και οι οικισμοί Αγία Αικατερίνη, Ακτή Ύδρας, Μετόχι, Πηγάδια, Πλέπι και Σωληνάρι. Το όνομά της προέρχεται από τον αρχαίο ναό της "Δήμητρας της Θερμασίας" που βρισκόταν στην περιοχή. Το όνομά αυτό επιβίωσε μέχρι τις μέρες μας παραφθαρμένο σε Θερμάσι το οποίο στην συνέχεια έγινε Θερμησία. Είναι γνωστή επίσης για το φρούριο της, το "Κάστρο Θερμησίας" καθώς και για τις αλυκές της.

Στην άμεση ζώνη του Ακινήτου "ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ 123-199-200" υπάρχουν οικιστικά συγκροτήματα με μεγαλύτερο και πιο οργανωμένο από αυτά τον οικισμό της Θερμησίας. Οι υπόλοιποι οικισμοί είναι σχηματικοί, αραιοδομημένοι, χωρίς πολεοδομική συγκρότηση, σχηματίζονται από μεμονωμένες παραθεριστικές κατοικίες και είναι οι οικισμοί Πλέπι, Πηγάδια, Σωληνάρι και Αγία Αικατερίνη.

Κατά μήκος της ακτής και στα όρια των οικισμών - οικιστικών συγκροτημάτων υπάρχουν εστιατόρια - ταβέρνες για την εξυπηρέτηση των κατοίκων και των λουομένων.

Επισημαίνεται ότι η υπό μελέτη περιοχή δεν ακολουθεί το παραδοσιακό πρότυπο του μαζικού τουρισμού καθώς δεν καταγράφεται οργανωμένη τουριστική δραστηριότητα μεγάλης κλίμακας, εκτός από αυτή του συγκροτήματος του Porto Hydra και του Hydra Beach, πλησίον της ιδιοκτησίας.

Πίσω από το μέτωπο της παραλίας και ανάμεσα στους οικισμούς συναντάμε αγροτικές καλλιέργειες, (όπως ελιές, οπωροκηπευτικά, οπωροφόρα δένδρα και εσπεριδοειδή). Οι καλλιεργήσιμες εκτάσεις είναι, η με το μεγαλύτερο ποσοστό εδαφοκάλυψης χρήση γης στην περιοχή (σε επίπεδο Δήμου), μετά τα δάση και τις δασικές εκτάσεις.

Η **πρόσβαση** στην περιοχή του Ακινήτου πραγματοποιείται οδικά και δια θαλάσσης. Η οδική πρόσβαση επιτυγχάνεται μέσω του εθνικού και επαρχιακού δικτύου που εξυπηρετεί τις κωμοπόλεις του Κρανιδίου, της Ερμιόνης και του Πόρου. Το Ακίνητο απέχει :

- από την Αθήνα 185χλμ.
- από την Θερμησία 5χλμ.
- από την Ερμιόνη 13χλμ.
- από το Κρανίδι 18χλμ.
- από το Πόρτο Χέλι 30χλμ.
- από το ξενοδοχειακό συγκρότημα Porto Hydra 2χλμ.

Επίσης, εκτιμάται ότι χρονικά απέχει:

- από την Αθήνα: 2 ώρες
- από το αεροδρόμιο «Ελευθέριος Βενιζέλος»: 2½ ώρες

Πέραν της χρήσης ΙΧΕΑ, στην Ερμιονίδα και τους οικισμούς της υπάρχει η δυνατότητα της πρόσβασης και μετακίνησης με τα τοπικά και υπεραστικά λεωφορεία (ΚΤΕΛ) με έδρα το Κρανίδι. Εκτελούνται δρομολόγια από και προς τα κεντρικά σημεία των τοπικών κοινοτήτων αλλά και το Ναύπλιο, το Άργος, το Λυγουριό, την Κόρινθο και την Αθήνα, τα οποία είναι συχνότερα τους καλοκαιρινούς μήνες.

Η θαλάσσια επικοινωνία γίνεται μέσω του γραμμών που συνδέουν το λιμάνι του Πειραιά με την Ερμιόνη. Η εξυπηρέτηση των κατοίκων και των επισκεπτών της περιοχής γίνεται από τα λιμάνια του Πορτοχελίου και της Ερμιόνης. Η μετακίνηση των επιβατών γίνεται με Ε/Γ-Υ/Γ (Flying Dolphins). Κατά τους χειμερινούς μήνες εκτελούνται δρομολόγια για τα νησιά του Αργοσαρωνικού, με λιμένα αφετηρίας τον Πειραιά, ενώ τους θερινούς μήνες αυξάνεται η συχνότητά τους και προστίθενται επιπλέον δρομολόγια για Τολό-Ναύπλιο και για Τυρό-Λεωνίδιο-Μονεμβασιά-Νεάπολη-Κύθηρα.

Εκτιμάται ότι χρονικά η περιοχή απέχει

- από το λιμάνι του Πειραιά: 2 ώρες - Ερμιόνη
- 2½ ώρες - Πορτοχέλι

Σύμφωνα με το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα του Δήμου 2012-2013, τόσο στο λιμάνι του Πορτοχελίου όσο και της Ερμιόνης ελλιμενίζονται και έχουν έδρα επιχείρησης αρκετά επαγγελματικά αλιευτικά σκάφη, καθώς και ερασιτεχνικά πλοία, ενώ το λιμάνι της Κοιλάδας είναι κατά κύριο λόγο αλιευτικό και χρησιμοποιείται για τη μεταφορά αδρανών υλικών, αλλά και για την επισκευή και τον παροπλισμό των πλοίων. Κατά τη θερινή περίοδο εκτελούνται από το Πορτοχέλι κρουαζιέρες προς Σπέτσες-Ύδρα, Μονεμβασιά και Πόρο. Επίσης, η επικοινωνία με τα νησιά των Σπετσών και της Ύδρας εξυπηρετείται τόσο με ιδιόκτητα επαγγελματικά πλοία και με θαλάσσια ταξί από το Πορτοχέλι, την Κόστα, την Ερμιόνη και το Πλέπι, όσο και με Ferry Boats με προορισμό τις Σπέτσες, από την Κόστα.

Ως σημαντική έλλειψη για τις τουριστικές αναπτυξιακές δυνατότητες και προοπτικές της περιοχής θεωρείται η απουσία μαρίνας, καθώς δεν υπάρχει σχετική οργανωμένη εγκατάσταση ούτε στην Ερμιόνη, ούτε στο Πορτο-χέλι.

Στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα του Δήμου περιλαμβάνεται σχετική πρόβλεψη. Σημειώνεται, ακόμη, ότι στην Ερμιόνη, σήμερα, τα τουριστικά πλοία εξυπηρετούνται με την παροχή νερού και ρεύματος με μετρητή από το Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο.

Προς τα εξεταζόμενα Ακίνητα, εξασφαλίζονται δύο τρόποι πρόσβασης, είτε από το ανατολικό άκρο του Ακινήτου, μέσω του παραλιακού χωριού Πηγάδια (με προσπέλαση από την παραλία), είτε από το βορειοανατολικό άκρο του, μέσω του κεντρικού δρόμου Ερμιόνης - Πόρου και στη συνέχεια μέσω πρόσφατα ασφαλτοστρωμένης δημοτικής οδού, κάθετης στην επαρχιακή οδό Ερμιόνης, μήκους 300 μ. περίπου, με κατεύθυνση από Βορρά προς Νότο και κατά μήκος των ορίων των Ακινήτων 200 και 123, η οποία καταλήγει στην παραλία.

Όσον αφορά στο **δίκτυο τηλεπικοινωνιών**, περιλαμβάνει τις συνδέσεις σταθερής και κινητής τηλεφωνίας και τις διαδικτυακές συνδέσεις. Σύμφωνα με το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα του Δήμου Ερμιονίδας, το δίκτυο σταθερών τηλεφωνικών συνδέσεων στο Δήμο έχει εκσυγχρονιστεί και λειτουργεί ικανοποιητικά. Οι συνδέσεις είναι ψηφιακές και τα καλώδια σύνδεσης είναι υπόγεια σε μεγάλο τμήμα του Δήμου. Οι τηλεπικοινωνιακές υποδομές είναι εκσυγχρονισμένες και περιλαμβάνουν μητροπολιτικό ευρυζωνικό δίκτυο οπτικών ινών. Στο Δήμο είναι εγκατεστημένη η κατάλληλη υποδομή και παρέχεται ευκαιρία ζεύξης με χρήση ADSL ή ISDN. Επίσης, διατίθεται δορυφορική πλατφόρμα για παροχή υπηρεσιών γρήγορης σύνδεσης στο διαδίκτυο μέσω του δορυφόρου Hellas Sat. Σημειώνεται ότι βάσει των στοιχείων της Εθνικής Επιτροπής Τηλεπικοινωνιών και Ταχυδρομείων, το Ακίνητο εμφανίζεται να έχει πρόσβαση στα συγκεκριμένα δίκτυα.



Εικόνα 4-2: Χάρτης δικτύων τηλεπικοινωνίας ευρύτερης περιοχής μελέτης (Πηγή: <http://mapsrv1.terra.gr/eettutilities/mapnew.aspx>)

Όσον αφορά στην **ηλεκτροδότηση**, ο Δήμος Ερμιονίδας ηλεκτροδοτείται κυρίως από ρεύμα που παράγεται στο εργοστάσιο λιγνίτη στη Μεγαλόπολη και μεταφέρεται μέσω του δικτύου της ΔΕΗ. Επίσης στην Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας παράγεται ηλεκτρική ενέργεια από ΑΠΕ. Σύμφωνα με το αρχείο μητρώων αδειών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας της ΡΑΕ (Ρυθμιστική Αρχή Ενέργειας), στην Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας λειτουργούν 14 αιολικά πάρκα συνολικής ισχύος 320.75 MW, εκ των οποίων τα 6 βρίσκονται στο Δήμο Ερμιονίδας. Επιπλέον, είναι εγκατεστημένα φωτοβολταϊκά πάρκα σε 4 σημεία της Αργολίδας, εκ των οποίων τα δύο εντοπίζονται στο Δήμο Ερμιονίδας. Η ηλεκτρική ενέργεια που παράγεται από τις ΑΠΕ σε όλο την Περιφερειακή Ενότητα είναι συνολικής ισχύος 123,03 MW. Το ρεύμα αυτό πωλείται στη ΔΕΗ και από εκεί διατίθεται προς κατανάλωση.

Σημειώνεται ότι στην άμεση περιοχή των Ακινήτων υπάρχει διερχόμενο δίκτυο μέσης τάσης της ΔΕΗ, το οποίο εξυπηρετεί όλες τις όμορες οικιστικές και ξενοδοχειακές αναπτύξεις.

Η **υδροδότηση** του Δήμου Ερμιονίδας εξασφαλίζεται από γεωτρήσεις. Η αρμόδια ΔΕΥΑ καταγράφει στο Δήμο Ερμιονίδας **4 γεωτρήσεις και δύο φρέατα με υδρευτική χρήση στη Δημοτική Κοινότητα Ερμιόνης**, 3 στη Δ.Κ. Ηλιοκάστρου, 9 στη Θερμησία, 8 στα Δίδυμα, 6 στο Κρανίδι, 3 στο Πόρτοχελι, 2 στους Φούρνους, 1 στο Αρτύκι και πληθώρα φρεατίων και πηγών. Από τις γεωτρήσεις και μέσω καταθλιπτικών αγωγών το νερό συγκεντρώνεται σε δεξαμενές όπου γίνονται εργασίες χλωρίωσης και συστηματικοί έλεγχοι της ποιότητάς του και εν συνεχεία μέσω αγωγών βαρύτητας ακολουθεί η υδροδότηση των κοινοτήτων με δημοτικά δίκτυα ύδρευσης, τα οποία στο μεγαλύτερο μέρος τους έχουν αντικατασταθεί προ δεκαετίας. Για τις περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως η υδροδότηση γίνεται με δεξαμενές και βυτία, ενώ ιδιαίτερα στο παρελθόν γινόταν μεταφορά νερού με πλοία από την πηγή της Λέρνης.

Συγκεκριμένα για το υπό εξέταση Ακίνητο, η περιοχή καλύπτεται από δίκτυο Ύδρευσης.

Όσον αφορά στο **αποχετευτικό δίκτυο**, τόσο στο Κρανίδι όσο και στην Ερμιόνη λειτουργούν εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού, που εξυπηρετούν κατά κύριο λόγο τους αντίστοιχους οικισμούς. Οι υπόλοιπες περιοχές εξυπηρετούνται με βόθρους, τα λύματα των οποίων οδηγούνται για επεξεργασία στο εργοστάσιο βιολογικού καθαρισμού της Δημοτικής Κοινότητας που εντάσσονται, ενώ βρίσκονται υπό εξέλιξη οι εργασίες ολοκλήρωσης του δικτύου αποχέτευσης στο μεγαλύτερο μέρος της περιοχής.

Συγκεκριμένα για το υπό εξέταση Ακίνητο, δεν υπάρχει οργανωμένο αποχετευτικό δίκτυο. Οι περισσότερες όμορες εγκαταστάσεις εξυπηρετούνται είτε από βόθρους είτε από μικρές μονάδες βιολογικού καθαρισμού (κυρίως για ξενοδοχειακές μονάδες).

4.2. Ιδιοκτησιακό καθεστώς ακινήτου - ιστορικό

Σύμφωνα με το Γενικό Βιβλίο Καταγραφής δημοσίων κτημάτων της Εφορίας Κρανιδίου, δυνάμει των με αριθ. Σ/5864/1895/73 και Δ. 489/103/21-6-74 Δ/γων Υπουργείου Οικονομικών, Γεν Δ/νση Φορολογίας- Δ/νση Δημοσίων κτημάτων, την 21/1/1975 έγινε τροποποιητική καταγραφή του ακινήτου με ΑΒΚ 123, συνολικής έκτασης 179.950 τ.μ., το οποίο προήλθε από επιχωματώσεις ελώδους έκτασης που διενεργήθηκαν από την Νομαρχία Αργολίδας.

Εν συνεχεία, με την με αριθμ. 1211/23-10-1989 απόφαση του Νομάρχη Αργολίδας που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 685/6-11-1989 τεύχος Δ, που μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Μάσσητος στον τόμο 1437 με αριθ 16 σύμφωνα με το υπ' αριθμ. πρωτ. 516α'/ 5.09.2012 πιστοποιητικό μεταγραφής του οικείου Υποθηκοφυλακείου, καθορίστηκαν τα όρια του αιγιαλού και παραλίας στη θέση «Αγ. Αικατερίνη» Κοινότητας Θερμής Ν. Αργολίδας.

Περαιτέρω, με την με αριθμ 1087417/9515/Β0010/8-11-2002 απόφαση του Υφυπουργού Οικονομίας και Οικονομικών που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 1062/2-12-2002 τεύχος Δ, που μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Μάσσητος στον τόμο 1406 με αριθ 20 σύμφωνα με το υπ' αριθμ. πρωτ. 516δ'/5.09.2012 πιστοποιητικό μεταγραφής του οικείου Υποθηκοφυλακείου, καθορίστηκαν τα όρια αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού στη θέση «Κάμπος» Θερμής Δήμου Ερμιόνης Ν. Αργολίδας.

Κατόπιν της ολοκλήρωσης της χάραξης αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού, με την με αριθ. 1397/1-7-2003 απόφαση της προϊσταμένης της κτηματικής Υπηρεσίας Ν. Αργολίδας αποφασίστηκε η τροποποίηση των στοιχείων που αφορούν την έκταση του δημοσίου κτήματος ΑΒΚ 123 από 179.950 τ.μ. σε 152.930 τ.μ. Σύμφωνα με την ως άνω απόφαση της προϊσταμένης της κτηματικής υπηρεσίας Ν. Αργολίδας, τα 152.930 τ.μ προέκυψαν αφαιρούμενης από την αρχική καταγεγραμμένη έκταση των 179.950 τ.μ.:

- α) του τμήματος της ζώνης παραλίας,
- β) του τμήματος του ήδη υφιστάμενου δρόμου εντός του ΑΒΚ 123 και
- γ) τμήματος περίπου 12.841 τ.μ., το οποίο αποτέλεσε νέο δημόσιο κτήμα.

Κατόπιν των ανωτέρω, στην υπό στοιχείο (γ) έκταση καταγράφηκαν δύο νέα Δημόσια Κτήματα, το με ΑΒΚ 199, και το με ΑΒΚ 200, συνολικής έκτασης 12.841 τ.μ, τα οποία σύμφωνα με τα από 2.12.2003 αποσπάσματα του Γενικού Βιβλίου Καταγραφής αποτελούν τμήματα του

παλαιού αιγιαλού, ο οποίος καθορίστηκε δυνάμει με αριθμ. 1211/23-10-1989 απόφασης του Νομάρχη Αργολίδας που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ Δ' 685/6-11-1989.

Κατά τη ρητή λοιπόν πρόβλεψη του άρθρου 2 παρ. 1 του Ν. 2971/2001, «περί Αιγιαλού και Παραλίας», ο αιγιαλός και η παραλία είναι πράγματα κοινόχρηστα και ανήκουν κατά κυριότητα στο Δημόσιο, το οποίο τα προστατεύει και τα διαχειρίζεται, ενώ σύμφωνα με την παρ. 5 του ιδίου άρθρου, ο παλαιός αιγιαλός ανήκει στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου και εντός των ορίων του ακινήτου καταγράφεται ως δημόσιο κτήμα.

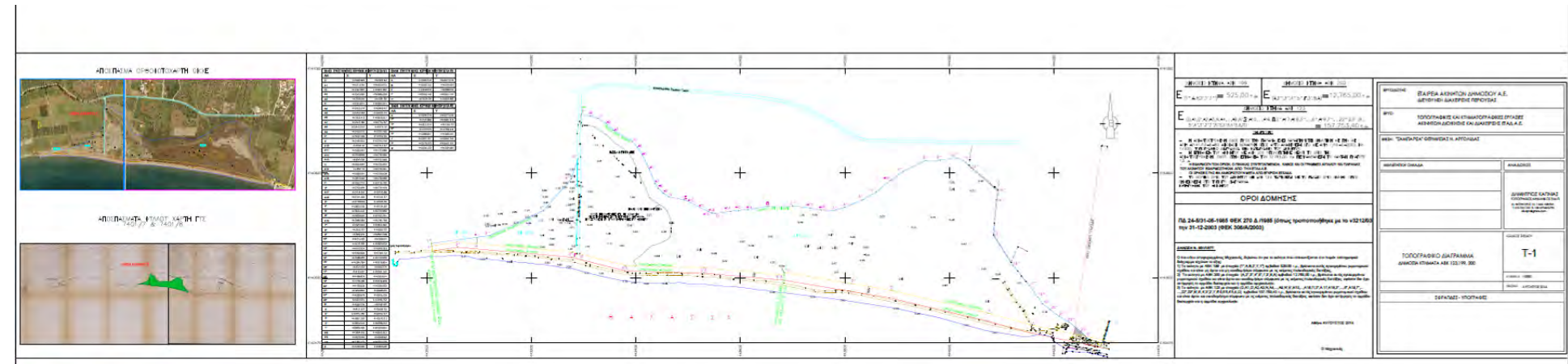
Συνεπώς, σύμφωνα με τα ανωτέρω και έως τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της υπ' αριθμ. 234/24.04.2013 απόφασης της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιαρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων (ΦΕΚ Β' 1020/25.04.2013), τα ακίνητα με ΑΒΚ 123, 199 και 200 ανήκαν στο Ελληνικό Δημόσιο κατά πλήρη κυριότητα, η δε διοίκηση και διαχείριση αυτών ενέπιπτε στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Οικονομικών. Σύμφωνα δε με το άρθρο 2 παρ. 1 και το άρθρο 3 παρ. 1 του Ν. 973/1979 «Περί συστάσεως Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου», η διοίκηση και αξιοποίηση των ακινήτων του Δημοσίου που υπάγονταν στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Οικονομικών ασκούσαν από την ΚΕΔ Α.Ε.

Συνεπώς, τα ακίνητα με ΑΒΚ 123, 199 και 200 τελούσαν υπό τη διοίκηση και διαχείριση της πρώην «Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου Ανώνυμη Εταιρεία» (ΚΕΔ Α.Ε.), η οποία με την με αριθμό Δ6Α 1162069 ΕΞ 2011 Κοινή Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ Β' 2779/02.12.2011) συγχωνεύτηκε με απορρόφηση της από την ανώνυμη εταιρεία «Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία», που μετονομάστηκε σε «Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Ανώνυμη Εταιρεία» (ΕΤΑΔ Α.Ε.).

Τέλος, δυνάμει της υπ' αριθμ. 234/24.04.2013 απόφασης της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιαρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων (ΦΕΚ Β' 1020/25.04.2013), τα ως άνω ακίνητα περιήλθαν στην κυριότητα, νομή και κατοχή του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε.

Σήμερα, με βάση το από 8/2014 τοπογραφικό διάγραμμα της ΕΤΑΔ Α.Ε. που συνέταξε ο Καπνιάς Δ. - Αγρονόμος τοπογράφος μηχανικός σε κλίμακα 1:2000, το Δημόσιο Ακίνητο ΑΒΚ 123 έχει επιφάνεια 157.753,4 τ.μ, το Δημόσιο Ακίνητο ΑΒΚ 200 έχει επιφάνεια 12.765 τ.μ. και το Δημόσιο Ακίνητο ΑΒΚ 199 έχει επιφάνεια 525 τ.μ. Η συνολική δε, επιφάνεια αυτών ανέρχεται σε 171.043τ.μ.

ΜΕΛΕΤΗ ΕΣΧΑΔΑ «ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ 123-199-200»
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ



Το από 8/2014 τοπογραφικό διάγραμμα της ΕΤΑΔ Α.Ε.

4.3. Αξιολόγηση υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου - δεσμεύσεις & περιορισμοί

Στην περιοχή όπου εντοπίζονται τα εξεταζόμενα Ακίνητα που αποτελούν το Ακίνητο "ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ 123-199-200", δεν προκύπτει η ύπαρξη θεσμοθετημένων ή σε εξέλιξη πολεοδομικών ρυθμίσεων (Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Α.Α.Π., Ζ.Ο.Ε., περιοχές NATURA 2000, κ.ο.κ.), που να προκαλούν οποιαδήποτε μορφή δέσμευσης. Τα Ακίνητα που εξετάζονται βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλης και οικισμού, με εξαίρεση πολύ μικρό τμήμα του Ακινήτου με Β.Κ. 123 που εμπίπτει εντός των ορίων του οικισμού Πηγαδιών. Κατά συνέπεια, διέπονται από τις διατάξεις του Π.Δ. 24.05.1985 (ΦΕΚ 270Δ/31.05.1985) για την εκτός σχεδίου δόμηση. Με βάση το ισχύον πλαίσιο τα Ακίνητα είναι άρτια και οικοδομήσιμα, καθώς διέρχεται ασφαλτοστρωμένη οδός μεταξύ του Ακινήτου με Β.Κ. 123 και των άλλων δύο Ακινήτων με Β.Κ. 199 και 200. Ειδικά για την ανέγερση τουριστικών εγκαταστάσεων λαμβάνονται υπόψη τα Π.Δ/γμματα του 1978 (ΦΕΚ 538/Γ/1978) και της 20.1.88 (ΦΕΚ 61 Δ της 28.1.1988).

Ως εκ τούτου, πέραν της αρτιότητας που σχολιάστηκε, οι ισχύοντες βασικοί όροι και περιορισμοί για τουριστικές εγκαταστάσεις εκτός σχεδίου διαμορφώνονται ως εξής:

- Μέγιστη Κάλυψη : 0,1
- Μέγιστη Δόμηση : Για τη δημιουργία τουριστικών εγκαταστάσεων στην περιοχή ο συντελεστής δόμησης διαμορφώνεται κλιμακούμενος ανάλογα με το μέγεθος της ενιαίας οικοπεδικής έκτασης, όπου δομούνται οι τουριστικές εγκαταστάσεις:
 - Από 0-50 στρέμματα Σ.Δ. = 0,20
 - Από 50-100 στρέμματα Σ.Δ. = 0,15
 - Από 100 και πάνω στρέμματα Σ.Δ. = 0,10
- Μέγιστος αριθμός ορόφων : 2
- Μέγιστο ύψος κτηρίου : Για τουριστικές εγκαταστάσεις το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων ορίζεται σε 10,50 μ. με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφανείας κτιρίων ύψους μεγαλύτερου των 7,50 μ. δεν θα υπερβαίνει το 30% της πραγματοποιούμενη κάλυψης του κτιρίου. Στα γήπεδα που παρουσιάζουν κλίσεις εδάφους άνω του 15% επιβάλλεται η κλιμάκωση του κτιρίου για την προσαρμογή στη φυσική μορφή του εδάφους. Απαγορεύεται, δε, η ανέγερση κτισμάτων σε υποστυλώματα (PILOTIS).
- Η ελάχιστη απόσταση του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου ορίζεται σε 10 μ. για κτίρια ύψους μέχρι 7,5 μ. και σε 15 μ. για κτίρια ύψους μέχρι 10,5 μ.
- Επιτρέπεται η κατασκευή περισσότερων του ενός κτιρίου μέσα στο γήπεδο.

- Ορίζεται ως ανώτατο όριο εκμετάλλευσης τα 4.000 τ.μ. Σε περίπτωση που ο κτιριακός όγκος υπερβαίνει τα 4.000 τ.μ. είναι υποχρεωτική η διάσπαση σε μικρότερους όγκους. Για μεγαλύτερη εκμετάλλευση επιβάλλεται υποχρεωτική παραχώρηση κατά κυριότητα στην Τοπική Αυτοδιοίκηση ανάλογης οικοπεδικής έκτασης, η οποία κλιμακώνεται:
- Από 4.000 - 10.000 τ.μ. παραχώρηση έκτασης ίση με την πέραν των 4.000 τ.μ.
- Από 10.000 - 17.500 τ.μ. παραχώρηση αντίστοιχης έκτασης προσαυξημένης κατά 50%.
- Από 17.500 τ.μ. και πάνω, παραχώρηση αντίστοιχης έκτασης προσαυξημένης κατά 100%.

Δίδεται η δυνατότητα όπως αντί της παραχώρησης οικοπεδικής έκτασης, η υποχρέωση να καλύπτεται με χρηματική καταβολή προς τον ΟΤΑ, ποσού ισοδύναμου προς την αξία της παραχωρούμενης γης (ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με τις διαδικασίες απαλλοτρίωσης). Σημειώνεται ότι η αρτιότητα και τα ποσοστά εκμετάλλευσης του γηπέδου υπολογίζονται σε ολόκληρο το γήπεδο, πριν δηλαδή από την παραπάνω παραχώρηση στον ΟΤΑ.

Αναφορικά με τη χρήση 2^{ης} κατοικίας, που έχει καθορισθεί στην περιοχή των Ακινήτων σύμφωνα με την **Απόφαση 48056/20-11-2007 (ΦΕΚ ΑΑΠ 541/2007)** ισχύουν συνοπτικά τα εξής:

Έκταση Ευρύτερης Περιοχής Αναζήτησης ΠΕΡΠΟ: 3.200 στρμ.

Έκταση προς Πολεοδόμηση 1^{ης} Πενταετίας: 300 στρμ.

Έκταση προς Πολεοδόμηση 2^{ης} Πενταετίας: 100 στρμ.

Η έκταση του Ακινήτου με Β.Κ. 123 είναι ενιαία και μεγαλύτερη των 50 στρ. Κατά συνέπεια είναι εφικτή η πολεοδόμηση βάσει των διατάξεων του Άρθρου 24 του Ν. 2508/97, λαμβάνοντας παράλληλα υπόψη το ΠΔ/γμα της 16.8.1985 (Δ' 416), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το Ν. 2242/1994 (Α' 162).

Σημειώνεται ότι βάσει του Άρθρου 24 του Ν. 2508/97 ο καθοριζόμενος μέσος συντελεστής δόμησης στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων της ΠΕΡΠΟ δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,6 και ειδικά για περιοχές παραθεριστικής κατοικίας το 0,4. Σε κάθε περίπτωση, ο συντελεστής δόμησης κάθε οικοδομήσιμου χώρου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,8 και ειδικά για περιοχές δεύτερης κατοικίας το 0,6. Οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι πρέπει να ανέρχονται σε ποσοστό τουλάχιστον 40 % της συνολικής έκτασης της ΠΕΡΠΟ.

Επίσης, με βάση το ΠΔ/γμα της 16.8.1985 (Δ' 416) «Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας μέσα στις ΖΟΕ και σχετικές ρυθμίσεις», όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το Ν. 2242/1994 (Α' 162) ο ΣΔ για τις περιοχές δεύτερης κατοικίας δε μπορεί να είναι μεγαλύτερος από 0,4 και ο αριθμός των ορόφων των κτιρίων μεγαλύτερος των δύο. Για την

κατασκευή κτισμάτων κοινής ωφέλειας ο ΣΔ μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 0,4, όχι όμως μεγαλύτερος του 0,8.

Σημειώνεται ότι η διαδικασία των Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. αναγνωρίζει ως μέγιστο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης για παραθεριστικά χωριά και τουριστικές αναπτύξεις το 0,2. Επομένως, η αξιοποίηση των υπό εξέταση Ακινήτων με βάση τη διαδικασία των ΕΣΧΑΔΑ οδηγεί σε μικρότερη δόμηση, απ' ότι στην περίπτωση που θα ακολουθούσαν οι ισχύουσες διατάξεις για την περιοχή, γεγονός που αξιολογείται θετικά, από περιβαλλοντική άποψη.

Για το δε τμήμα του Ακινήτου με Β.Κ. 123 που εμπίπτει εντός των ορίων οικισμού προ του 1923 με Απόφαση Νομάρχη, ισχύουν όροι δόμησης, περιορισμοί και ρυθμίσεις σύμφωνα με το Π.Δ/γμα της 24.4-3.5.1985 «Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης τους» (Δ' 181), όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ/γμα 4.11.2011 (ΦΕΚ ΑΑΠ 289/4.11.2011).

Δεσμεύσεις

- **Αιγιαλός- παραλία**

Σχετικά με τον καθορισμό των οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας σημειώνεται ότι έχουν καθορισθεί, όπως δημοσιεύθηκαν στο ΦΕΚ 685/Δ/6.11.1989 και ΦΕΚ 1062/Δ/02.12.2002.

- **Ρέματα**

Από τα στοιχεία που παρασχέθηκαν και το τοπογραφικό διάγραμμα για το Ακίνητο με Β.Κ. 123 δεν διαπιστώνεται η ύπαρξη διερχόμενων ρεμάτων.

Επίσης, από τα στοιχεία που παρασχέθηκαν και το τοπογραφικό διάγραμμα διαπιστώνεται ότι δεν διέρχονται χαρακτηρισμένα ρέματα από τα Ακίνητα με Β.Κ. 199 και 200. Στο από 7-1-2004 τοπογραφικό διάγραμμα της Κ.Ε.Δ. Ναυπλίου για τα Ακίνητα με Β.Κ. 199 και 200 εμφανίζονται διερχόμενα κανάλια. Σε πρόσφατο τοπογραφικό που συνέταξε η Ε.Τ.Α.Δ. (8/2014) για τα ίδια ακίνητα οι ίδιοι σχηματισμοί φαίνονται ως αυλάκια μάλλον για σκοπούς άρδευσης, μη χρησιμοποιούμενα πλέον. Τα αυλάκια αυτά δεν επισημαίνονται επί του τοπογραφικού με σαφή ένδειξη για το χαρακτήρα τους και την ενεργή ή μη παροχέτευση υδάτων μέσω αυτών. Τέμνουν δε εγκάρσια και οριζόντια τα ακίνητα. Δεν έχει διαπιστωθεί εάν η χάραξη και διέλευσή τους επί του εδάφους διέπεται από κάποιας μορφής επίσημο κρατικό σχεδιασμό, ο οποίος να συνοδεύεται και από τις σχετικές διοικητικές πράξεις.

Δασικές εκτάσεις

Από την σχετική απάντηση της Διεύθυνσης Δασών Αργολίδας με ΑΠ:859 από 19/3/2014 προκύπτει ότι το για το Ακίνητο με Β.Κ. 123, 199 και 200 δεν φαίνεται να υπάρχει κάποια δέσμευση ή πράξη χαρακτηρισμού.

Αρχαιολογία

Κατά τη νομική διερεύνηση των Ακινήτων, δεν προέκυψε ύπαρξη κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων, μνημείων ή διατηρητέων. Ενώ από την σχετική απάντηση από 6/02/13 από την Δ' Εφορία Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων Ναυπλίου, με απ: φ5Β138750 στην περιοχή του ακινήτου δεν υπάρχουν αρχαιολογικές δεσμεύσεις, εκτός από κάποια μεμονωμένα σημεία εκτός των ορίων της υπό εξέταση έκτασης, καθώς και κάποιες ενάλιες αρχαιότητες που τοποθετούνται στον θαλάσσιο χώρο έμπροσθεν των εγκαταστάσεων της ΑΚΤΗ ΠΛΕΠΙ Α.Ε. Είναι πιθανό να ζητηθούν διερευνητικές τομές κατά τη φάση των εκσκαφών, όπως επίσης να χρειασθεί να εξεταστεί η περιοχή και από την Εφορεία Ενάλιων Αρχαιοτήτων (αναμένεται απάντηση σε σχετική αίτηση).

Καταπατήσεις

Όπως προκύπτει από το (αναφερόμενο στην από 24.12.2012 Νομική Έκθεση για τα ακίνητα) υπ' αριθ. 889/29-10-2007 έγγραφο της ΚΕΔ (κλιμάκιο Ναυπλίου), τμήματα του ακινήτου με ΑΒΚ 123 φέρονται καταπατημένα ως εξής:

- 1) καταπάτηση του βορειοδυτικού τμήματος του Ακινήτου με Β.Κ. 123 με όργωμα, φύτευση και υπόλειμμα παλιάς περίφραξης,
- 2) καταπάτηση του ανατολικού άκρου του Ακινήτου με Β.Κ. 123 (τμήμα της καταπάτησης συμπίπτει με τη ζώνη παραλίας) με κατασκευές για χρήση ταβέρνας και κατοικίας, χαλικοστρωση, χρήση αποθήκης και εγκατάσταση επί μακρόν δύο τροχοσπίτων.

Επιπρόσθετα, σύμφωνα με το υπ' αριθ. 1868/16.07.2008 έγγραφο της Κ.Ε.Δ., κατόπιν αυτοψίας στο Ακίνητο με Β.Κ. 123 που διενεργήθηκε στις 22.5.2008, διαπιστώθηκε παράνομη διάνοιξη, μέσα από τη δημόσια έκταση, οδού-χωματόδρομου πλάτους 3 μ. που οδηγεί από υπάρχουσα διώροφη κατοικία βόρεια του Ακινήτου στην ακτή.

Σε σχέση με τα Α.Β.Κ. 199 και Α.Β.Κ. 200, δεν φαίνεται να υπάρχει κάποιου είδους καταπάτηση.

Οι υφιστάμενες καταπατήσεις αποτυπώνονται στο από 8/2014 τοπογραφικό διάγραμμα της ΕΤΑΔ Α.Ε. που συνέταξε ο Καπνιάς Δ. - Αγρονόμος τοπογράφος μηχανικός σε κλίμακα 1:2000.

4.4. Περιβαλλοντικά θέματα

Το ακίνητο δεν εμπίπτει εντός ορίων προστατευόμενων περιοχών, και αναλυτικότερα, περιοχών:

- i. απόλυτης προστασίας της φύσης,
- ii. προστασίας της φύσης,
- iii. φυσικών πάρκων,
- iv. περιοχών προστασίας οικοτόπων και ειδών ή
- v. προστατευόμενων τοπίων,

όπως αυτές ορίζονται στο Ν.3937/2011 «περί διατήρησης της βιοποικιλότητας».

Επιπλέον, σύμφωνα με επιτόπου παρατηρήσεις, η περιοχή του ακινήτου, δεν χαρακτηρίζεται ως οικότοπος προτεραιότητας, κατά τα οριζόμενα στην οδηγία 92/43/ΕΟΚ (και στο ερμηνευτικό εγχειρίδιο οικολογικών ενδιατημάτων που τη συνοδεύει (βλ. κεφ. 6.3.5.)).

Ως εκ τούτου, δεν προκύπτουν οι περιορισμοί της παρ.2. του άρθρου 11 του Ν. 3986/2011, σε σχέση με το σχεδιασμό του ΕΣΧΑΔΑ.

Επισημαίνονται όμως τα εξής, τα οποία θα πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά το σχεδιασμό του ΕΣΧΑΔΑ:

- Μεγάλο τμήμα του ακινήτου, χαρακτηρίζεται ως υγροτοπική έκταση, βάσει επιτόπου παρατήρησης των βιοτικών και αβιοτικών χαρακτηριστικών του
- Σύμφωνα με το Ν.3937/2011 (άρθρο 20, παρ.6.δ): *«.....καταρτίζονται κατάλογοι υγρότοπων με επιφάνεια μεγαλύτερη των 80 στρεμμάτων, εφόσον αυτοί δεν έχουν οριοθετηθεί κατά τις διατάξεις του άρθρου 21 του ν. 1650/1986. (...)Για τους υγροτόπους αυτούς μέχρι την έκδοση των προεδρικών διαταγμάτων απαγορεύεται η άμεση ή έμμεση αποστράγγισή τους και η μερική ή ολική επιχωμάτωσή τους.....»*

Συμπερασματικά, επί της παρούσης δεν υπάρχει κάποιο συγκεκριμένο καθεστώς προστασίας του υγρότοπου που εντοπίζεται εντός του ακινήτου. Σε κάθε περίπτωση και ανεξαρτήτως νομικού πλαισίου, πρόκειται για μία Περιβαλλοντικά ευαίσθητη περιοχή, η οποία χρήζει ανάλογης διαχείρισης. Ως εκ τούτου, κατά την εφαρμογή του ΕΣΧΑΔΑ, θα πρέπει να εξασφαλισθεί η αποφυγή οποιασδήποτε παρέμβασης που θα μπορούσε να οδηγήσει σε υποβάθμιση του οικοτόπου αυτού. Αντιθέτως, διατυπώνονται κατευθύνσεις και ενέργειες περί προστασίας και ανάδειξης του οικοσυστήματος.

4.5. Συμπεράσματα θεσμικού πλαισίου Ακινήτου

Για την περιοχή των Ακινήτων με ΑΒΚ 123, 199 και 200, όπως προκύπτει από τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας, ισχύουν συνοπτικά τα εξής:

- Τα εν λόγω Ακίνητα βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλης και οικισμού, με εξαίρεση πολύ μικρό τμήμα του Ακινήτου με Β.Κ. 123, που εμπίπτει εντός των ορίων του οικισμού Πηγαδιών και κατά συνέπεια, διέπονται από τις διατάξεις του Π.Δ. 24/05/1985 (ΦΕΚ 270Δ/31.05.1985) για την εκτός σχεδίου δόμηση. Ειδικά για την ανέγερση τουριστικών εγκαταστάσεων λαμβάνονται υπόψη τα Π.Δ/γμματα του 1978 (ΦΕΚ 538/Γ/1978) και της 20.1.88 (ΦΕΚ 61 Δ της 28.1.1988).
- Η περιοχή των Ακινήτων έχει καθοριστεί ως ΠΕΡΠΟ δεύτερης κατοικίας (ΠΕΡΠΟ 3 νυν Π.Ε. Αργολίδας) με την Απόφαση 48056/20-11-2007 (ΦΕΚ ΑΑΠ 541/2007).
- Το Ακίνητο με ΑΒΚ 123 καταλαμβάνει ενιαία έκταση περίπου 157,7 στρ., που καθιστά εφικτή την εφαρμογή των διατάξεων περί ΠΕΡΠΟ.
- Η οριογραμμή αιγιαλού και παραλίας έχει καθοριστεί με αποφάσεις που δημοσιεύτηκαν στα ΦΕΚ 685/Δ/6.11.1989 και 1062/Δ/02.12.2002.
- Στα Ακίνητα δεν υπάρχουν υφιστάμενες εγκαταστάσεις πέραν των αναφερομένων ανωτέρω.
- Τμήματα του ακινήτου με ΑΒΚ 123 φέρονται να έχουν καταπατηθεί από τρίτους, οι οποίοι δύνανται να αποβληθούν διοικητικά, εφόσον κατέχονται παράνομα απ αυτούς.

Συγκεντρωτικά, οι δυνατότητες αξιοποίησης των Ακινήτων, με βάση το ισχύον θεσμικό καθεστώς, όπως αναλυτικά περιγράφηκε παραπάνω, έχουν ως εξής:

Δυνατότητες αξιοποίησης με βάση το ισχύον θεσμικό καθεστώς των Ακινήτων

Ακίνητο	Έκταση Ακινήτου (τ.μ.)	Χρήση	Ισχύον ΣΔ, βάσει διατάξεων που διέπουν το κάθε Ακίνητο	Επιτρεπόμενη δόμηση (τ.μ.)
ΑΒΚ 199 & 200	≈ 13.390 (525 + 12.765)	Τουριστική εγκατάσταση	0,2	≈ 2.600
ΑΒΚ 123	≈ 157.753,6	Δεύτερη κατοικία	0,4	≈ 60.400

4.6. Εκπόνηση ΕΣΧΑΔΑ

4.6.1 Γενικές αρχές σύνθεσης ΕΣΧΑΔΑ

Στη σύνθεση του σχεδίου χωρικής ανάπτυξης του ενιαίου Δημοσίου Ακινήτου "ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ 123-199-200" λήφθηκαν υπόψη οι παρακάτω γενικές αρχές:

- Τήρηση των κατευθύνσεων της εθνικής χωροταξικής πολιτικής
- Αξιοποίηση του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου ανάπτυξης στο πλαίσιο των κατευθύνσεων και προβλέψεων του Ν.3986/11 για βελτιστοποίηση των παραμέτρων αξιοποίησης των υπόψη ακινήτων με βασικό χωρικό προορισμό και γενική κατηγορία χρήσεων γης «Τουριστικό-Παραθεριστικό χωριό»
- Ανταπόκριση στις επενδυτικές κατευθύνσεις της διεθνούς αγοράς και εξασφάλιση προϋποθέσεων που θα επιτρέψουν στον ενδιαφερόμενο επενδυτή την μέγιστη δυνατή ευελιξία στην επιλογή και χωροθέτηση των επιτρεπόμενων ειδικών χρήσεων
- Σεβασμός στη φέρουσα ικανότητα του τοπικού και ευρύτερου περιβάλλοντος στην υποδοχή νέων χρήσεων
- Εξασφάλιση προϋποθέσεων λειτουργίας της όλης ανάπτυξης με την μέγιστη δυνατή αυτονομία σε θέματα διάθεσης στερεών και υγρών αποβλήτων και ενέργειας.
- Συνδυασμός και συμπληρωματικότητα των προτεινόμενων επιμέρους λειτουργιών ώστε να επιτυγχάνεται περιορισμός επιπτώσεων στο φυσικό, οικονομικό και κοινωνικό περιβάλλον.

4.6.2 Επενδυτική ταυτότητα ενιαίων Ακινήτων

Από την ανάλυση που προηγήθηκε προκύπτει ότι τα Ακίνητα βρίσκονται σε προνομιακή θέση στην ευρύτερη περιοχή της Ερμιονίδας και ενδείκνυνται για τουριστική ανάπτυξη και παραθεριστική κατοικία. Η περιοχή της Ερμιονίδας χαρακτηρίζεται ως μια από τις αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης ήπιων και εναλλακτικών μορφών τουρισμού. Σε σχέση με το φυσικό περιβάλλον που χαρακτηρίζει τα Ακίνητα (ύπαρξη υγροτοπικής έκτασης στο ανατολικό τμήμα, η οποία σήμερα δεν προστατεύεται) επισημαίνεται ότι οποιοσδήποτε σχεδιασμός αξιοποίησής τους οφείλει να λαμβάνει υπόψη τις κατευθύνσεις της παρούσας ΣΜΠΕ για τη διαφύλαξη των περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών τους.

Οι βασικές αρχές στις οποίες θα στηριχθεί η τελική διαμόρφωση του προτύπου χωρικής ανάπτυξης για τα Ακίνητα είναι οι εξής:

1. Αειφορική τουριστική ανάπτυξη των Ακινήτων

Σύμφωνα με όσα αναλύθηκαν τα Ακίνητα εντάσσονται σε μια περιοχή που αποτελεί έναν σημαντικό τουριστικό προορισμό για τη χώρα, τόσο σε επίπεδο εσωτερικού, όσο και εξωτερικού. Παράμετροι όπως το φυσικό περιβάλλον που τα περιβάλλει και η ύπαρξη μεγάλων τουριστικών συγκροτημάτων σε μικρή απόσταση (όπως είναι για παράδειγμα το ξενοδοχειακό συγκρότημα Porto Hydra) συντελούν σε αυτήν την κατεύθυνση.

Με στόχο την ολοκληρωμένη ανάπτυξη των Ακινήτων, προτείνεται η δημιουργία ενός παραθεριστικού χωριού, ενισχυμένο με μικρή ξενοδοχειακή εγκατάσταση που δρα συμπληρωματικά, λαμβάνοντας υπόψη και τις αλλαγές στον τουριστικό κλάδο και στη ζήτησή του. Η ανάπτυξη αναμένεται να αποτελέσει ένα προϊόν υψηλών προδιαγραφών με πολλαπλά οφέλη για την τοπική και την εθνική οικονομία. Τα παραθεριστικά-τουριστικά χωριά αναπτύσσονται με πρότυπα ήπιας ανάπτυξης και αντιδιαστέλλονται τόσο προς τις οικιστικές αναπτύξεις εντατικού χαρακτήρα όσο και προς τα τουριστικά θέρετρα που απευθύνονται κυρίως στον μαζικό τουρισμό. Η εν δυνάμει προτεινόμενη χρήση διευρύνει ουσιαστικά τις δυνατότητες αξιοποίησης των δημοσίων ακινήτων με επιμήκυνση του χρόνου της τουριστικής περιόδου, ενώ θέτει εμπόδια στην αυθαίρετη δόμηση, αλλά και στην εκτός σχεδίου δόμηση.

2. Ανάπτυξη των Ακινήτων στα πλαίσια της βιώσιμης ανάπτυξης μέσω της προστασίας και ανάδειξης του περιβάλλοντος.

Βασική αρχή της πρότασης χωρικής ανάπτυξης είναι η διατήρηση και αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος στο οποίο εντάσσονται, γι' αυτό χρειάζεται να ληφθούν συγκεκριμένα μέτρα που θα εξασφαλίζουν την διατήρησή του και τη μη αλλοίωσή του.

Η ύπαρξη υγροτόπου εντός των Ακινήτων, επιβάλλει την υιοθέτηση ενός σχεδιασμού περιβαλλοντικής κατεύθυνσης και ανάδειξης των χαρακτηριστικών του.

Για το λόγο αυτό η πρόταση που θα προκριθεί οφείλει να αποτελεί ήπιας μορφής ανάπτυξη με ποιοτικά και αναβαθμισμένα χαρακτηριστικά, ακολουθώντας και τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού για την περιοχή. Επισημαίνεται πως τα παραθεριστικά - τουριστικά χωριά οργανώνονται με τρόπο που δεν έχει ιδιαίτερες επιπτώσεις στο περιβάλλον, με κοινόχρηστους χώρους, καθώς και με δίκτυα υποδομών, ώστε να δημιουργούνται ποιοτικές συνθήκες διαβίωσης και διαμονής σε αυτά και να αποτελέσουν ελκυστικούς προορισμούς παραθερισμού και αναψυχής.

4.6.3 Προτεινόμενο ΕΣΧΑΔΑ

Το προτεινόμενο ΕΣΧΑΔΑ, παρουσιάζεται στο επόμενο κεφάλαιο 5, υπό μορφή εναλλακτικών λύσεων καθώς και της τελικής πρότασης.

4.7. Έργα και δραστηριότητες που ενδεχομένως να προκύψουν από την εφαρμογή του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.

Αναμφισβήτητα, από την εφαρμογή του ΕΣΧΑΔΑ θα προκύψει η αναγκαιότητα κατασκευής έργων Υποδομής και κυρίως :

- Κατασκευή νέων κτηριακών υποδομών
- Φυτοτεχνικά έργα
- Έργα (κυρίως εσωτερικής) οδοποιίας
- Έργα ύδρευσης – αποχέτευσης
- Έργα προστασίας – ανάδειξης ευαίσθητων περιβαλλοντικά περιοχών

5. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ

5.1 Γενικά

Εξετάζοντας τις δυνατότητες ανάπτυξης των Ακινήτων, στην τεχνική έκθεση του ΕΣΧΑΔΑ προτείνονται τρία εναλλακτικά σενάρια χωρικής ανάπτυξης, όπως αυτά αναλύονται παρακάτω:

5.2 Maximum σενάριο

Στο maximum σενάριο ανάπτυξης εξετάζεται η περίπτωση συνδυασμένης ανάπτυξης των Ακινήτων σε επίπεδο τουρισμού και κατοικίας με βάσει τις δυνατότητες που δίνει το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο.

Πιο συγκεκριμένα προτείνεται η δημιουργία ξενοδοχείου σε έκταση 13.000m². σύμφωνα με το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο που διέπει την εκτός σχεδίου δόμηση και παραθεριστικής κατοικίας σε έκταση 157,7 στρ. βάσει των όσων προβλέπονται στο υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο που εντάσσει την περιοχή στην ΠΕΡΠΟ Αργολίδας και συγκεκριμένα στην ΠΕΡΠΟ 3 Ερμιόνης.

Σύμφωνα με το όσα καθορίζονται από το πολεοδομικό πλαίσιο (Ν. 2508/97) για τις ΠΕΡΠΟ καθορίζεται ότι για τις περιοχές ανάπτυξης παραθεριστικής (Β') κατοικίας ισχύει ΣΔ ίσος με 0,4. Για την ανάπτυξη του ξενοδοχείου υλοποιείται ΣΔ ίσος με 0,2 λαμβάνονται υπόψη τα όσα ισχύουν για την εκτός σχεδίου δόμηση.

Σύμφωνα με τα παραπάνω για το ενιαίο δημόσιο ακίνητο προτείνεται :

Ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας και συμπληρωματικών χρήσεων τουρισμού βάσει διατάξεων ΠΕΡΠΟ:

Ενιαία Έκταση = 171.043,4 τ.μ.

Παραχωρείται σε κοινή χρήση το 40% της έκτασης, ήτοι 68.417,2 τ.μ. και εφαρμόζεται στην υπόλοιπη έκταση 102.625,8 τ.μ. ΣΔ = 0,4

Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση ανέρχεται σε : $102.625,8 \text{ τ.μ.} \times 0,4 = \underline{41.050,32 \text{ τ.μ.}}$

Οι επιπτώσεις του μέγιστου σεναρίου ανάπτυξης αναμένεται να είναι οι εξής:

Δημοσιονομικό όφελος

Το δημοσιονομικό όφελος αναμένεται ιδιαίτερα σημαντικό καθώς συνδυάζει οικιστικές χρήσεις στο παραθαλάσσιο μέτωπο σε συνδυασμό με χρήσεις τουρισμού και αναψυχής σε ιδιαίτερα ενδιαφέρουσα κλίμακα για την έλξη εγχώριων αλλά και ξένων επενδυτών.

Αναπτυξιακή προοπτική

Η κλίμακα των νέων χρήσεων δεν λειτουργεί απαραίτητα ευνοϊκά, καθώς η εκτεταμένη πολεοδόμηση της περιοχής αναμένεται να επιδεινώσει τις συνθήκες περιβάλλοντος λειτουργώντας ανασταλτικά στην ανάπτυξη της περιοχής.

Κοινωνικές επιπτώσεις

Δημιουργούνται σημαντικές θέσεις απασχόλησης τόσο στην κατασκευαστική περίοδο όσο και στην φάση λειτουργίας.

Πολεοδομική συμβατότητα

Η εν λόγω ανάπτυξη βρίσκεται σε πολεοδομική συμβατότητα με το υφιστάμενο θεσμοθετημένο πλαίσιο καθώς εκ των προτέρων η πολιτεία έχει προβλέψει την δυνατότητα υλοποίησης ΠΕΡΠΟ 400 στρεμμάτων και προβλεπόμενου πληθυσμού 1.600 κατοίκων συνολικά (300 στρ. Α' πενταετία και 100 στρέμ. Β' πενταετία).

Περιβαλλοντικές επιπτώσεις

Η ιδιαίτερα σημαντική αύξηση της δόμησης στον χώρο, δεν επιτρέπει την ανάδειξη των φυσικών χαρακτηριστικών που έχει ο χώρος, καθώς η υγροτοπική έκταση του ανατολικού τμήματος, αναγκαστικά θα πολεοδομηθεί. Οι επιπτώσεις στην περίπτωση αυτή κρίνονται σημαντικές - αρνητικές - μόνιμες.

Σχέση χωροταξικών επιλογών και οικονομικών δημοσιοοικονομικών στόχων

Η ανάπτυξη κρίνεται υπέρμετρη, έρχεται σε αντίθεση με τις γενικότερες χωροταξικές επιλογές που δίνει το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό για ανάπτυξη ήπιων και εναλλακτικών μορφών τουρισμού - προστασία του παράκτιου μετώπου, ενώ και οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις κρίνονται ως μη ανατρέψιμες για την περιοχή.

5.3 Μεσαίο σενάριο

Το μεσαίο σενάριο στηρίζεται σε ηπιότερη ανάπτυξη των Ακινήτων με μέγιστη συνολική δόμηση ίση με 11.456τ.μ. Στο σενάριο αυτό εξετάζεται η ανάπτυξη χρήσης παραθεριστικού τουριστικού χωριού βάσει του άρθρου 11 του ν.3986/2011 περίπτωση 4^Α.

Η εν λόγω ανάπτυξη είναι σύμφωνη με τα όσα καθορίζονται από το Ν. 4092/2012 που τροποποιεί τον Ν. 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015».

Στο σενάριο αυτό προκρίνεται η δημιουργία ενιαίας ζώνης Παραθεριστικού – Τουριστικού χωριού (ζώνη Ι) σε τμήμα της συνολικής έκτασης του Ακινήτου που είναι 171.043,40m². Λαμβάνονται δε, υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του φυσικού περιβάλλοντος των Ακινήτων, τα οποία προστατεύονται με την δημιουργία Περιοχής προστασίας του φυσικού Περιβάλλοντος (ζώνη ΙΙ) στο ανατολικό τμήμα του ακινήτου (113,7 στρ. περίπου), όπου δεν επιτρέπεται η δόμηση.

Στην ζώνη Ι, (Παραθεριστικού – Τουριστικού Χωριού) προτείνεται:

- Να ισχύσει μικτός συντελεστής δόμησης : 0,2 που επιτρέπεται ως μέγιστος από τον νόμο, οπότε :
- Έκταση ζώνης = 57.325,7 μ.
- Μικτός ΣΔ = 0,2
- Δυνατότητα δόμησης = 11.465 τ.μ.

Στο σενάριο αυτό η προβλεπόμενη δόμηση περιορίζεται μόνο στο δυτικό τμήμα του ακινήτου. Στην υγροτοπική έκταση του ανατολικού τμήματος δεν προτείνεται κανενός είδους δόμηση. Αντιθέτως, προτείνονται κατευθύνσεις Διαχείρισης (κεφ.10) τα οποία περιλαμβάνουν έργα οριοθέτησης, ανάδειξης και προστασίας της υφιστάμενης κατάστασης (περίφραξη, καθαρισμός, περιμετρική δεντροφύτευση κλπ).

Επίσης, μέσα στην περιοχή προστασίας του υγροτόπου συμπεριλαμβάνεται (χωρίς να οριοθετείται) ζώνη μετάβασης (buffer zone) από την Ζώνη Τουριστικού Παραθεριστικού Χωριού στην περιοχή του υγροτόπου. Σε αυτή την υποπεριοχή κι εφόσον τεκμηριωθεί επιστημονικά σε επόμενο στάδιο (ΜΠΕ τουριστικών υποδομών) ότι δεν πρόκειται για τον πυρήνα του υγροτόπου αλλά για περιοχή με ανάμεικτα χαρακτηριστικά εδάφους (προσχώσεις κλπ), θα μπορεί να γίνει εγκατάσταση πρασίνου χωρίς επίδραση στο ανάγλυφο, με κύριο στόχο να μεσολαβεί μεταξύ των όποιων οχλήσεων παράγει η τουριστική δραστηριότητα και της, υψηλής οικολογικής ευαισθησίας, ζώνης του υγροτόπου.

Οι επιπτώσεις του μεσαίου σεναρίου ανάπτυξης αναμένεται να είναι οι εξής:

Δημοσιονομικό όφελος

Το δημοσιονομικό όφελος αναμένεται μικρότερο του προηγούμενο σεναρίου, κρίνεται όμως ως πιο ασφαλές καθώς η υλοποίηση μιας ανάπτυξης της τάξεως των 11.465 τ.μ. περίπου θεωρείται περισσότερο εφικτή βάσει των συνθηκών και δεδομένων που δημιουργούνται από την σημερινή οικονομική συγκυρία. Επίσης, η ήπια δόμηση που προτείνεται αλλά και τα μέτρα

για την περιβαλλοντική περιφρούρηση του ανατολικού τμήματος αναμένεται να αυξήσει την ποιότητα περιβάλλοντος άρα και την σχετική αξία του ακινήτου.

Αναπτυξιακή προοπτική

Οι νέες χρήσεις ήπιας κλίμακας σε συνδυασμό με την προστασία και αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής αναμένεται να αποτελέσουν αναπτυξιακό πόλο, ιδιαίτερα εφόσον επιτευχθεί η περιβαλλοντική αναβάθμιση του ανατολικού τμήματος.

Κοινωνικές επιπτώσεις

Δημιουργούνται σημαντικές θέσεις απασχόλησης τόσο στην κατασκευαστική φάση όσο και στην φάση λειτουργίας.

Πολυενοδομική συμβατότητα

Κρίνεται ότι οι πρόσθετες χρήσεις ηπιότερης κλίμακας του προηγούμενου σεναρίου εντάσσονται, ολοκληρώνουν αλλά και εξισορροπούν το βιώσιμο σχεδιασμό για την περιοχή. Το νέο οικιστικό απόθεμα που θεσμοθετείται προτείνεται να αφαιρεθεί από το μελλοντικό διαθέσιμο απόθεμα της ζώνης αναζήτησης ΠΕΡΠΟ 3 Ερμιονίδας.

Δυναμικότητα

Το Τουριστικό Παραθεριστικό Χωριό που δημιουργείται είναι δυναμικότητας **400** ατόμων.

Περιβαλλοντικές επιπτώσεις

Οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις αναμένονται σαφώς μικρότερες του προηγούμενου σεναρίου τόσο λόγω της αισθητής μείωσης στην προτεινόμενη δόμηση, όσο και των μέτρων που λαμβάνονται για την προστασία και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος που χαρακτηρίζει τα Ακίνητα.

Σχέση χωροταξικών επιλογών και οικονομικών δημοσιοοικονομικών στόχων

Η ανάπτυξη κρίνεται ήπιας κλίμακας, καθώς υλοποιείται ιδιαίτερα ήπια δόμηση σε σχέση με την μέγιστη επιτρεπόμενη στη διαδικασία ΠΕΡΠΟ που δικαιούται το ακίνητο, συμβατή με τις χωροταξικές επιλογές όλων των επιπέδων σχεδιασμού, ενώ οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις είναι αποδεκτές έως θετικές.

Γενικότερα το σενάριο αυτό κρίνεται ως ήπιου χαρακτήρα με ικανοποιητική σχέση επίτευξης δημοσιοοικονομικών στόχων, αναπτυξιακών στοχεύσεων και περιβαλλοντικών - κοινωνικών επιπτώσεων.

5.4 Μηδενικό σενάριο

Στο μηδενικό σενάριο δεν προτείνεται καμία παρέμβαση στα Ακίνητα από άποψη αξιοποίησής τους. Επισημαίνεται η μη εφαρμογή (σήμερα) του καθεστώτος της ΠΕΡΠΟ και το σοβαρό ενδεχόμενο της μη εφαρμογής του και στο μέλλον, με ό,τι αυτό συνεπάγεται τόσο για την ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής, αλλά και για τη συνέχιση της απαξίωσης αυτής, παραμένοντας σε μία κατάσταση όπως η υφιστάμενη χωρίς ουσιαστική εφαρμογή των διατάξεων πολεοδόμησης που ισχύουν και μπορούν να εφαρμοστούν για το Ακίνητο .

Οι επιπτώσεις του μηδενικού σεναρίου αναμένεται να είναι οι εξής:

Δημοσιονομικό όφελος

Δεν επιτυγχάνεται κανένα όφελος.

Αναπτυξιακή προοπτική

Δεν αναμένεται καμία αναπτυξιακή προοπτική για την ευρύτερη περιοχή.

Κοινωνικές επιπτώσεις

Δεν δημιουργείται καμία θετική μεταβολή για το κοινωνικό σύνολο της ευρύτερης περιοχής

Περιβαλλοντικές επιπτώσεις

Υπάρχουν προφανείς κι άμεσες αρνητικές επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον καθώς παραμένει το καθεστώς μη ολοκληρωμένης προστασίας και σταδιακής υποβάθμισης του υγροτόπου με οποιεσδήποτε πιθανές παρεμβάσεις προσχώσεων - καταπατήσεων, ανεξέλεγκτης διάθεσης απορριμμάτων και λαθροθηρίας, αυτό συνεπάγεται.

Συνολικά η σχέση χωροταξικών επιλογών και οικονομικών δημοσιο-οικονομικών στόχων, κρίνεται ως δυσμενής καθώς δεν προκύπτει κανένα όφελος στους οικονομικούς - δημοσιονομικούς στόχους.

5.5 Επιλογή προτεινόμενης λύσης

Από τα παραπάνω σενάρια χωρικής ανάπτυξης προτείνεται να προχωρήσει (τόσο στα πλαίσια της τεχνικής έκθεσης της μελέτης ΕΣΧΑΔΑ, όσο και σαν κατεύθυνση της παρούσας ΣΜΠΕ) για την επόμενη φάση της πρότασης χωρικής ανάπτυξης του ΕΣΧΑΔΑ το Μεσαίο Σενάριο (παραθεριστικού τουριστικού χωριού ήπιας δόμησης). Από την ανάλυση που προηγήθηκε στο προηγούμενο υποκεφάλαιο και την ανάπτυξη των προτεινόμενων μεγεθών ανά σενάριο αξιοποίησης, προκύπτει ότι το εν λόγω σενάριο αποτελεί την μοναδική λύση που μπορεί να προσδώσει στα Ακίνητα μια βιώσιμη ανάπτυξη ενισχύοντας την ποιότητα των παρεχόμενων τουριστικών και οικιστικών υπηρεσιών, δίνοντας παράλληλα, σαφείς κατευθύνσεις για την προστασία – ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος.

Πρόκειται για μια παρέμβαση ήπιας κλίμακας, καθώς δεν επιφέρει κρίσιμες αλλαγές στην περιοχή, τόσο λόγω του περιορισμού της δόμησης (σε σχέση με την επιτρεπόμενη σήμερα), όσο και των μέτρων που λαμβάνει για την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, ορίζοντας την αντίστοιχη Περιοχή Προστασίας του Φυσικού Περιβάλλοντος (ζώνη II). Γενικότερα το σενάριο αυτό κρίθηκε ως ηπιότερου χαρακτήρα με ικανοποιητική σχέση επίτευξης δημοσιονομικών στόχων, αναπτυξιακών στοχεύσεων και περιβαλλοντικών – κοινωνικών επιπτώσεων.

Σε σχέση με τις επιπτώσεις του, συμπεραίνεται ότι το μεσαίο σενάριο επιτρέπει την ποιοτική ανάπτυξη του χώρου με κοινό περιβαλλοντικό και δημοσιονομικό όφελος, ενώ εντάσσεται απόλυτα στις κατευθύνσεις του χωροταξικού σχεδιασμού.

Ειδικότερα, καθώς το ενιαίο δημόσιο ακίνητο βρίσκεται εντός θεσμοθετημένης ζώνης αναζήτησης ΠΕΡΠΟ (ΠΕΡΠΟ 3 Ερμιονίδας) κρίνεται ότι η ανάπτυξη του παραθεριστικού τουριστικού είναι απόλυτα συμβατή. Προτείνεται δε η έκταση του ακινήτου και τα αντίστοιχα τελικά πολεοδομικά μεγέθη, που εκτιμώνται περίπου στους 400 κάτοικους, να αφαιρεθούν από τα διαθέσιμα προγραμματικά μεγέθη της ΠΕΡΠΟ 3 Ερμιονίδας όπως αυτά αναφέρονται στο ΦΕΚ 541/ΤΑΑΠΘ/2007.

Η αναλυτική περιγραφή της τελικής πρότασης Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου έχει ως εξής :

5.6 Τελική Πρόταση Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου

5.6.1 Πρόταση

Σύμφωνα με την τεχνική έκθεση της επικαιροποιημένης μελέτης ΕΣΧΑΔΑ, η τελική πρόταση Χωρικής Ανάπτυξης των Ακινήτων βασίζεται στα όσα ορίζει ο Ν. 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015» και συγκεκριμένα το Κεφάλαιο Β «Πολοδομική ωρίμανση και επενδυτική ταυτότητα Δημοσίων Ακινήτων και λοιπές ρυθμίσεις για την αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας», καθώς και στην τροποποίηση αυτού βάσει των διατάξεων του Νόμου 4092/2012 (ΦΕΚ 220/Α/2012) και συγκεκριμένα σύμφωνα με το τρίτο άρθρο «Ρυθμίσεις για την αξιοποίηση της ακίνητης δημόσιας περιουσίας» και των παραγράφων 4. δ, ε, στ και 5.δ.

Η πρόταση διαχωρίζει στο ακίνητο, αφενός μεν, μία ενιαία Ζώνη Τουριστικού-Παραθεριστικού χωριού (η οποία σε επόμενο στάδιο κατά την πολεοδόμηση οφείλει να εισφέρει το μισό της συνολικής εκτάσεις σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους με βάση τις κατευθύνσεις του ΕΣΧΑΔΑ) και αφετέρου μίας Περιοχής Προστασίας του φυσικού Περιβάλλοντος (ζώνη ΙΙ) που αφορά στην υδροτοπική έκταση του ανατολικού τμήματος και εκεί δεν προτείνεται κανενός είδους δόμηση. Αντιθέτως, προτείνονται ενέργειες και μέτρα που θα ληφθούν για την προστασία κι ανάδειξη της εν λόγω περιοχής αλλά και του Τουριστικού - Παραθεριστικού χωριού που γειτνιάζει αυτής και περιλαμβάνονται στις προτεινόμενες κατευθύνσεις Διαχείρισης της περιοχής προστασίας (κεφ.10).

Στον παρακάτω Πίνακα αναλύεται η τελική κατανομή των επιμέρους εκτάσεων που συνθέτουν την έκταση περιοχής μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.

Πίνακας 1. Πρόταση ΕΣΧΑΔΑ

ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΣΧΑΔΑ		
	ΣΥΝΟΛΟ (τ.μ.)	ΣΥΝΟΛΟ (%)
ΖΩΝΗ Ι Τουριστικό-Παραθεριστικό χωριό	57.325,7	33,52%
Κ.Χ. / Κ.Φ. που θα προκύψουν	28.662,8	16,76%
ΖΩΝΗ ΙΙ Περιοχή Προστασίας του Φυσικού Περιβάλλοντος	113.717,7	66,48%
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ	171.043,4	100,0%

Ως γενική χρήση προτείνεται να ισχύσει το περιεχόμενο των ειδικών χρήσεων της γενικής κατηγορίας χρήσεων γης «Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωριό» του άρθρου 3 παρ. 4.δ. του Ν.4092/2012.

Η μέγιστη δόμηση για το Ακίνητο προκύπτει με την εφαρμογή του μέγιστου Σ.Δ. όπως περιγράφεται στη σχετική νομοθεσία (Ν. 3986, Ν.4092) και ο οποίος ορίζεται σε 0,2 για το σύνολο της έκτασης του Ακινήτου που προορίζεται για Τουριστικό παραθεριστικό Χωριό ενώ στην Ζώνη II ο συντελεστής δόμησης είναι μηδενικός. Επισημαίνεται ότι για την ζώνη ανάπτυξης τουριστικού – παραθεριστικού χωριού, σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, πρέπει να αποδοθεί εισφορά σε γη για τη δημιουργία κοινόχρηστων και/ή κοινωφελών χώρων τουλάχιστον το 50% της συνολικής έκτασης της προς πολεοδόμηση περιοχής.

Το σύνολο δηλαδή της επιτρεπόμενης δόμησης σήμερα σε χρήσεις συναφείς με την πρόταση για την ανάπτυξη του Ακινήτου, ανέρχεται σε :

Πίνακας 2: Προτεινόμενη δόμηση σε χρήσεις συναφείς με την πρόταση

ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΣΧΑΔΑ			
	ΣΥΝΟΛΟ επιφάνειας (τ.μ.)	ΣΔ	ΣΥΝΟΛΟ δομήσιμων (τ.μ.)
ΖΩΝΗ I Τουριστικό- Παραθεριστικό χωριό	57.325,7	0,2	11.465,13
Κ.Χ. / Κ.Φ. που θα προκύψουν	28.662,8	0	0
ΖΩΝΗ II Περιοχή Προστασίας του Φυσικού Περιβάλλοντος	113.717,7	0	0
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ	171.043,4	0	11.465,13

Το ανατολικό τμήμα του ακινήτου έκτασης 113 περίπου στρεμμάτων χαρακτηρίζεται ως Περιοχή Προστασίας του Φυσικού Περιβάλλοντος. Σε αυτή καταρχήν δεν επιτρέπεται η δόμηση και εντάσσεται στο σχέδιο ανάπτυξης του ακινήτου, υποχρεωτικά ως ζώνη προστασίας.

Μέσα στην περιοχή προστασίας του υγροτόπου συμπεριλαμβάνεται (χωρίς να οριοθετείται) ζώνη μετάβασης (buffer zone) από την Ζώνη Τουριστικού Παραθεριστικού Χωριού στην περιοχή του υγροτόπου. Σε αυτή την υποπεριοχή κι εφόσον τεκμηριωθεί επιστημονικά σε επόμενο στάδιο της ΜΠΕ ότι δεν πρόκειται για τον πυρήνα του υγροτόπου αλλά για περιοχή με ανάμεικτα χαρακτηριστικά εδάφους (προσχώσεις κλπ), θα μπορεί να γίνει εγκατάσταση πρασίνου χωρίς επίδραση στο ανάγλυφο, με κύριο στόχο να μεσολαβεί μεταξύ των όποιων οχλήσεων παράγει η τουριστική δραστηριότητα και της, υψηλής οικολογικής ευαισθησίας, ζώνης του υγροτόπου.

5.6.2 Καθορισμός ειδικότερων χρήσεων γης και τυχόν πρόσθετων περιορισμών

Ζώνη Ι - Παραθεριστικό Τουριστικό Χωριό.

Οι ειδικότερες χρήσεις που προτείνονται για την Ζώνη Ι εντάσσονται στις διατάξεις του Άρθρου 3 του Ν.4092/2012 και συγκεκριμένα βάσει τις παραγράφου 4.δ. στο περιεχόμενο της γενικής κατηγορίας 4.Α. «Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωριό».

Σύμφωνα με όσα καθορίζονται για τα ακίνητα που έχουν ως γενικό προορισμό το παραθεριστικό χωριό, επιτρέπονται καθ' οικονομία οι παρακάτω ειδικότερες χρήσεις:

- α) παραθεριστική κατοικία
- β) περίθαψη
- γ) ξενοδοχεία
- δ) αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδα, γυμναστήρια κ.λπ.)
- ε) κέντρα αναζωογόνησης (spa)
- στ) εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής
- ζ) εμπορικά καταστήματα
- η) χώροι συνάθροισης κοινού

Δεν επιτρέπονται οι χρήσεις:

- α) τουριστικοί λιμένες (μαρίνες, αγκυροβόλια,)
- γ) εγκαταστάσεις γκολφ

Οι υπό στοιχεία ε, στ και ζ χρήσεις επιτρέπονται μόνο στο βαθμό που εξυπηρετούν την παραθεριστική κατοικία.

Ζώνη II –Περιοχή προστασίας του Φυσικού Περιβάλλοντος

Είναι περιοχή προστασίας. Απαγορεύεται η δόμηση και επιτρέπονται οι ενέργειες και δράσεις που προκύπτουν από τις προτεινόμενες κατευθύνσεις Διαχείρισης (κεφ.10).

Όπως προαναφέρθηκε, μέσα στην περιοχή προστασίας του υγροτόπου συμπεριλαμβάνεται και ζώνη μετάβασης (buffer zone) από την Ζώνη Τουριστικού Παραθεριστικού Χωριού στην περιοχή του υγροτόπου. Σε αυτή την υποπεριοχή κι εφόσον τεκμηριωθεί επιστημονικά σε επόμενο στάδιο (ΜΠΕ τουριστικών έργων) ότι δεν πρόκειται για τον πυρήνα του υγροτόπου αλλά για περιοχή με ανάμεικτα χαρακτηριστικά εδάφους (προσχώσεις κλπ), θα μπορεί να γίνει εγκατάσταση πρασίνου χωρίς επίδραση στο ανάγλυφο, με κύριο στόχο να μεσολαβεί μεταξύ των όποιων οχλήσεων παράγει η τουριστική δραστηριότητα και της, υψηλής οικολογικής ευαισθησίας, ζώνης του υγροτόπου.

5.6.3 Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης

Προτείνεται ο καθορισμός της γενικής κατηγορίας χρήσεως γης «παραθεριστικό – τουριστικό χωριό» του άρθρου 3 παρ. 4.δ. του Ν.4098/2012 στο δυτικό τμήμα του ενιαίου δημόσιου ακινήτου και η οργάνωση του σε μία ζώνη με τρία διακριτά τμήματα (Α, Β και Γ) όπως σημειώνεται στο διάγραμμα Π-01 1: 2.000 που συνοδεύει την παρούσα μελέτη.

Το ενιαίο δημόσιο ακίνητο, υποχρεούται σε δημιουργία κοινοχρήστων έκτασης κατ' ελάχιστο του 50% της συνολικής οι οποίοι προσδιορίζονται στην φάση της πολεοδόμησης.

ΖΩΝΗ I

- Προτείνεται ο καθορισμός της γενικής κατηγορίας χρήσεως γης «παραθεριστικό – τουριστικό χωριό» του άρθρου 3 παρ. 4.δ. του Ν.4098/2012 στο τμήμα των Ακινήτων που εμπίπτει στη ζώνη II και η γενική οργάνωση του ακινήτου όπως σημειώνεται στο διάγραμμα Π-01 κλ. 1:2000 που συνοδεύει την τεχνική μελέτη.
- Ο μέγιστος μέσος συντελεστής δόμησης προτείνεται να είναι ίσος με 0,2
- Στα οικοδομήσιμα τμήματα ο καθαρός συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,3

- Οι οικοδομικές γραμμές του παραθεριστικού χωριού οφείλουν να διατηρήσουν απόσταση 30 μέτρων από την γραμμή του αιγιαλού.
- Οι λοιποί ειδικοί όροι δόμησης θα καθοριστούν στη φάση Χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου.

ΖΩΝΗ II

- Δεν προβλέπεται δόμηση

5.6.4 Καθορισμός ειδικών ζωνών προστασίας και ελέγχου

Ειδική Περιοχή Προστασίας Υγροτόπου

Προτείνεται ο χαρακτηρισμός του ανατολικού τμήματος του ενιαίου δημόσιου ακινήτου (ζώνης II) συνολικής έκτασης 113 περίπου στρεμμάτων όπως αυτή εμφανίζεται στο χάρτη Π - 01 κλ. 1: 2.000 ως Περιοχή Προστασίας του Φυσικού Περιβάλλοντος λόγω των ιδιαίτερων οικολογικών και περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών της.

Εντός της περιοχής δεν επιτρέπεται η δόμηση.

Ζώνη προστασίας ακτών

Στο πλαίσιο του ΕΣΧΑΔΑ καθορίζεται ζώνη προστασίας των ακτών με πλάτος τριάντα (30,00 μ.) μέτρα από τη γραμμή αιγιαλού.

Ειδικότερα, η γραμμή δόμησης των περιοχών οικιστικής ανάπτυξης και των πάσης φύσεως μόνιμων εγκαταστάσεων καθορίζεται σε απόσταση τριάντα (30,00μ.) μέτρα από τη γραμμή αιγιαλού.

Κατ' εξαίρεση επιτρέπονται διαμορφώσεις, κατασκευές και κολυμβητικές δεξαμενές για την εξυπηρέτηση των κατοίκων και επισκεπτών σε περιοχές με άμεση χωρική εξάρτηση με τις ζώνες ανάπτυξης. Οι παραπάνω ζώνες θα προσδιορισθούν στη «Χωροθέτηση του επενδυτικού σχεδίου».

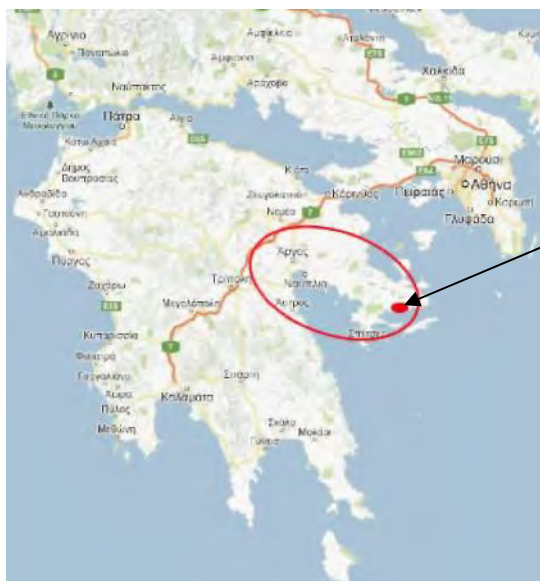
6. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

6.1 Περιοχή Περιβαλλοντικής Διερεύνησης (ΠΔ) της μελέτης

6.1.1 Γενικά

Το ενιαίο αντιμετωπιζόμενο Δημόσιο Ακίνητο με την ονομασία "ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ 123-199-200", βρίσκεται στη θέση «Σαμπάριζα» ή «Πηγάδια», στην περιοχή Θερμησία, του δήμου Ερμιονίδας. Έχει έκταση 171.043,4 τ.μ. και αποτελείται από τα Δημόσια Ακίνητα ΑΒΚ 123 έκτασης 157.753,40 , ΑΒΚ 200 έκτασης 12.765 τ.μ. και ΑΒΚ 199 έκτασης 525 τ.μ.

Πρόκειται για ακίνητο (γεωτεμάχιο) το οποίο τοποθετείται ανατολικά της κωμόπολης της Ερμιόνης, και σε απόσταση περίπου 13χλμ από αυτή. Βρίσκεται στην νοτιοανατολική πλευρά του νομού Αργολίδος, σε μία περιοχή όπου παρατηρείται αρκετά σημαντική ανάπτυξη παραθεριστικών υποδομών είτε με την μορφή ξενοδοχειακών συγκροτημάτων, είτε με την μορφή εξοχικής κατοικίας.



Εικόνα 6-1:

Η θέση του ακινήτου
"ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ
123-199-200" (απόσπασμα
χάρτη από Google maps)

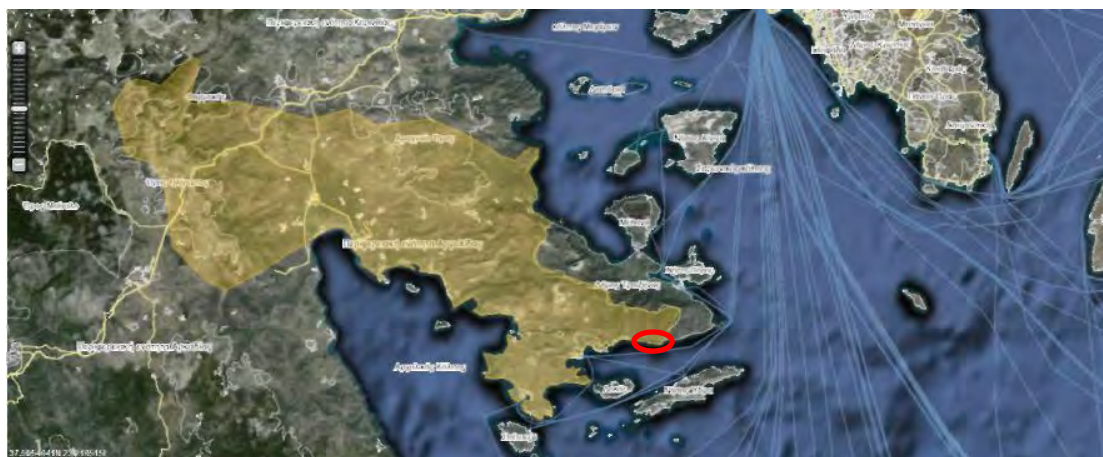
Το Ακίνητο ανήκει διοικητικά στη Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης, του Δήμου Ερμιονίδος. Η Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης μαζί με την Δημοτική Ενότητα Κρανιδίου απαρτίζουν τον ενιαίο Δήμο Ερμιονίδος, ο οποίος με τη σειρά του είναι ένας εκ των τεσσάρων ΟΤΑ της Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδος, που προέκυψαν μέσω της διαδικασίας της Νέας Αρχιτεκτονικής της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης (Ν. 3852 - ΦΕΚ 87/Α/7-06-2010). Πιο

συγκεκριμένα η Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης προήλθε από τη συνένωση των κοινοτήτων Ερμιόνης, Ηλιοκάστρου και Θερμής.

Η Θερμή, μία από τις κοινότητες που συνενώθηκαν στην Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης, είναι ένα παραθαλάσσιο χωριό το οποίο βρίσκεται 7 χιλιόμετρα ανατολικά της Ερμιόνης. Ο πληθυσμός της, σύμφωνα με την απογραφή του 2001, είναι 437 κάτοικοι. Στην κοινότητα της Θερμής, πριν τις συνενώσεις των προγραμμάτων "Καποδίστριας" και "Καλλικράτης" ανήκαν διοικητικά και οι οικισμοί Αγία Αικατερίνη, Ακτή Ύδρας, Μετόχι, Πηγάδια, Πλέπι και Σωληνάρι. Το όνομά της προέρχεται από τον αρχαίο ναό της "Δήμητρας της Θερμής" που βρισκόταν στην περιοχή. Το όνομά αυτό επιβίωσε μέχρι τις μέρες μας παραφθαρμένο σε Θερμάσι το οποίο στην συνέχεια έγινε Θερμή. Είναι γνωστή επίσης για το φρούριο της, το "Κάστρο Θερμής" καθώς και για τις αλυκές της.

6.1.2. Η περιοχή Περιβαλλοντικής διερεύνησης (Π.Δ). σε επίπεδο Περι. Ενότητας

Η Π.Ε. Αργολίδος είναι μία από τις τέσσερις Π.Ε. της Περιφέρειας Πελοποννήσου και βρίσκεται στο ανατολικό άκρο αυτής. Βρέχεται στα νότια από τον Αργολικό Κόλπο και στα ανατολικά από τον Σαρωνικό Κόλπο και το Μυρτώο Πέλαγος. Συνορεύει στα βόρεια με το νομό Κορινθίας και στα δυτικά και νότια με το νομό Αρκαδίας. Πρωτεύουσα του νομού είναι το Ναύπλιο, ενώ σημαντική πόλη για τον νομό είναι το Άργος. Η έκταση της είναι 2.214 τ.χλμ., ο πληθυσμός της 97.090 κάτοικοι (απογραφή 2011).



Εικόνα 6-2: Η Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδος (Πηγή Wikimap)

Η ευρύτερη περιοχή της Αργολίδας έχει μεγάλο ενδιαφέρον από την άποψη του φυσικού περιβάλλοντος, το οποίο τυγχάνει πλούσιο και σε μεγάλο βαθμό αμόλυντο

από την ανθρώπινη παρουσία. Στο πρόγραμμα διατήρησης και προστασίας της βιοποικιλότητας και στο δίκτυο των προστατευόμενων περιοχών NATURA 2000 εντάσσονται και δύο σημεία της Αργολίδας, η Ακροναυπλία με το Παλαμήδι και τα όρη Αρτεμίσιο και Λύρκειο

Στο πλαίσιο της ανάπτυξης της ευρύτερης Περιφέρειας Πελοποννήσου πολλά έργα υποδομών προωθούνται αυτήν την περίοδο. Στα σημαντικότερα από αυτά περιλαμβάνονται έργα που αφορούν την ανάπτυξη διαφόρων πηγών ενέργειας, όπως ο Αγωγός Φυσικού Αερίου Πελοποννήσου καθώς και ένα νέο Αιολικό Πάρκο στην Κόρινθο. Άλλα έργα που προωθούνται από δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς είναι η δημιουργία ενός εργοστασίου πόσιμου νερού στο Άργος καθώς και ένα πρόγραμμα τεχνητού εμπλουτισμού του υδροφόρου ορίζοντα, το οποίο έχει κριθεί εδώ και χρόνια απαραίτητο.

Η Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης

Η Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης, όπου ανήκει και το Ακίνητο, εντοπίζεται στα νοτιοανατολικά του νομού, απέχει από την πόλη της Ναυπλίου περίπου 85χλμ. και έχει δημιουργηθεί από την συνένωση τριών κοινοτήτων, την Κοινότητα Ερμιόνης, την Κοινότητα Ηλιοκάστρου και την Κοινότητα Θερμησίας. Έδρα της Δημοτικής Ενότητας, είναι η Ερμιόνη, μια κωμόπολη με έντονο νησιώτικο χρώμα, χτισμένη δίπλα σε ένα πευκόφυτο ακρωτήριο (Μπίστι) στην άκρη της αργολικής χερσονήσου. Η επιφάνεια της Δ.Ε. είναι 417,59 τ.χλμ.



Εικόνα 6-3:

Η Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης.
(Πηγή Wikimap)

Το γραφικό λιμάνι της αρχίζει από το βορρά (Βουνό Κρόθι), προς το νότο (Μπίστι), ενώ δυτικά είναι ο κάμπος της Ερμιόνης, εύφορος με πορτοκάλια, μανταρίνια, ελιές και ρόδια.

6.2. Αβιοτικό Περιβάλλον

6.2.1. Κλιματολογικά στοιχεία

Το κλίμα του Ν. Αργολίδας είναι εύκρατο μεσογειακό, με ήπιους χειμώνες και δροσερά καλοκαίρια. Ο χειμώνας είναι ήπιος, με αραιές βροχοπτώσεις, η θερμοκρασία στις ορεινές περιοχές είναι χαμηλή, σπάνια όμως παρατηρούνται χιονοπτώσεις στις ψηλότερες βουνοκορφές του νομού, ενώ στις πεδινές και τις παραθαλάσσιες περιοχές ο καιρός είναι ήπιος καθόλη τη διάρκεια του έτους. Στην περιοχή επικρατούν άνεμοι ήπιας έντασης, με μέση ταχύτητα από 0 - 5m/s, ενώ στα ψηλότερα σημεία του νομού, κυρίως στο δυτικό τμήμα, οι άνεμοι είναι ισχυρότεροι, μέσης ταχύτητας έως και 9m/s.

Ο νομός έχει ξηρό κλίμα εξαιτίας των μικρής έκτασης βροχοπτώσεων, των οποίων το μέσο ετήσιο ύψος ανέρχεται στα 300-500 χιλιοστά και, μαζί με την Αττική, είναι οι ξηρότερες περιοχές της ηπειρωτικής Ελλάδας.

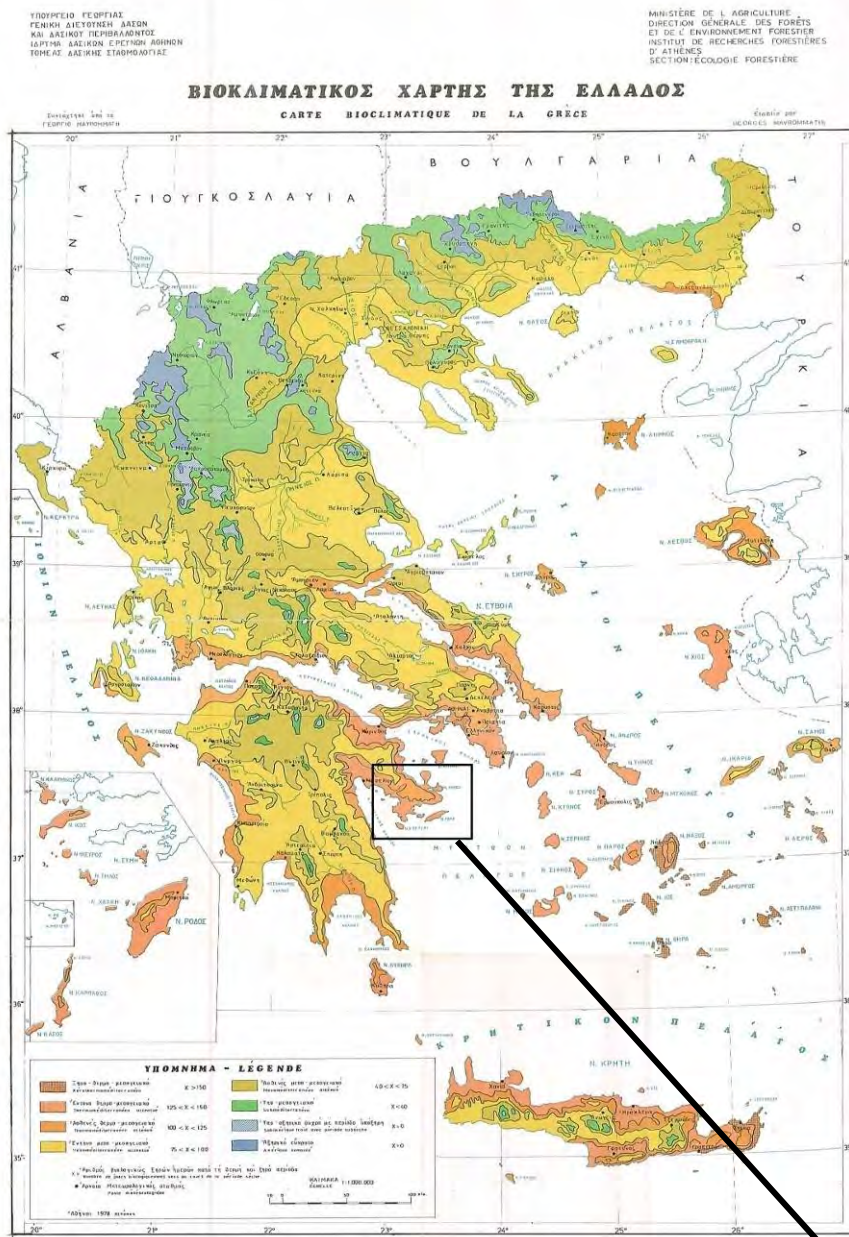
Συγκεκριμένα όσον αφορά στην περιοχή Περιβαλλοντικής Διερεύνησης, και σύμφωνα με το Βιοκλιματικό Χάρτη της Ελλάδος (Εικ. 6-4), η περιοχή αυτή (σημειωμένη με κόκκινο περίγραμμα στον χάρτη) ανήκει κατά κύριο λόγο στην κατηγορία «Έντονο Θερμό Μεσογειακό» κλίμα.

Ακολουθώς αναλύονται κλιματολογικά δεδομένα από μετεωρολογικούς σταθμούς στην εγγύτητα των ακινήτων. Τα σετ των δεδομένων που παρουσιάζονται ανήκουν σε διαφορετικές χρονικές περιόδους, και συνεπώς αναλύονται ξεχωριστά.

Συγκεκριμένα, αναλύονται δεδομένα από σταθμούς της Εθνικής Μετεωρολογικής Υπηρεσίας (Ε.Μ.Υ.) για τη χρονική περίοδο 1958-2012 και σε αρκετή απόσταση από τα ακίνητα, καθώς και δεδομένα από σταθμούς του Εθνικού Αστεροσκοπείου Αθηνών που αφορούν στην περίοδο 2010-2012 και χωροθετούνται πλησιέστερα στην περιοχή ενδιαφέροντος.

Όπως φαίνεται από τα παραπάνω, ο σταθμός της ΕΜΥ παρέχει δεδομένα για μεγάλο χρονικό διάστημα, σε αντιπαράθεση με τους σταθμούς του Εθνικού Αστεροσκοπείου Αθηνών, οι οποίοι παρέχουν δεδομένα για πολύ μικρότερη περίοδο τα οποία όμως αφορούν σε σημεία της άμεσης εγγύτητας των ακινήτων.

ΜΕΛΕΤΗ ΕΣΧΑΔΑ «ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ 123-199-200»
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ



Εικόνα 6-4:

Βιοκλιματικός Χάρτης της
Ελλάδος, του Υπουργείου
Γεωργίας, 1978.



Τα ακόλουθα κλιματολογικά στοιχεία λήφθηκαν από τον Μετεωρολογικό Σταθμό Άργους της Ε.Μ.Υ. (LAT: 22°47'00" / LON: 37°30'00" / υψόμετρο 11,2μ.) για την περίοδο **1958 - 2010**, ο οποίος είναι ο κοντινότερος σταθμός της Ε.Μ.Υ. στην περιοχή αναφοράς.

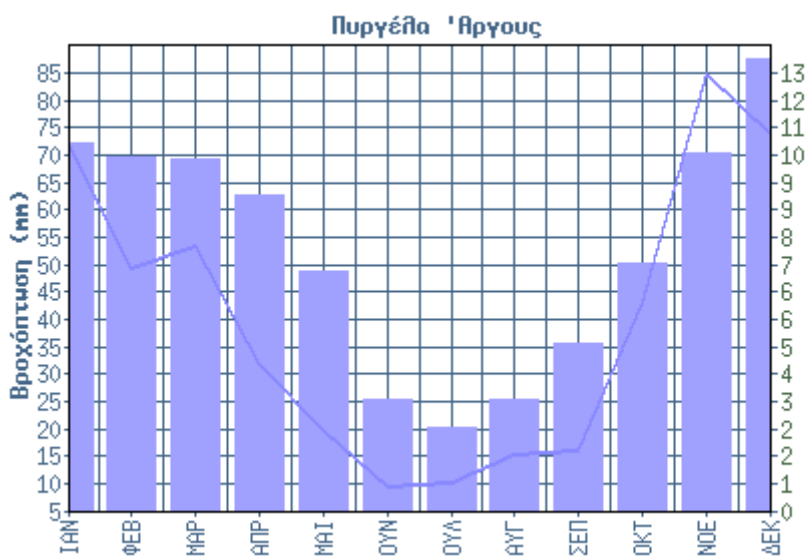
Βροχοπτώσεις

Το μέσο ετήσιο ύψος κατακρηνισμάτων, με βάση τα στοιχεία της προαναφερθείσας περιόδου είναι **480,7 mm**. Οι ξηρότεροι μήνες είναι ο Ιούνιος και ο Ιούλιος, με μέσο ύψος 9,7 και 10,3 mm αντίστοιχα, ενώ ο βροχερότερος μήνας είναι ο Νοέμβριος με μέσο ύψος 85,1 mm.

Στον πίνακα 6-1 παρατίθενται η διακύμανση του μέσου μηνιαίου ύψους καθώς το σύνολο των ημερών κατά τις οποίες παρατηρήθηκαν φαινόμενα κατακρίμνισης, τα οποία παρουσιάζονται και σχηματοποιημένα στο διάγραμμα 6-1.

ΜΗΝΑΣ	Ι	Φ	Μ	Α	Μ	Ι
Μέσο ύψος (mm)	71,7	49,4	53,6	32	20	9,7
Σύνολο ημερών βροχής	10,6	10,2	10,1	9,1	6,9	3,2
ΜΗΝΑΣ	Ι	Α	Σ	Ο	Ν	Δ
Μέσο ύψος (mm)	10,3	15,4	16,2	43,4	85,1	73,9
Σύνολο ημερών βροχής	2,4	3,2	4,8	7,1	10,3	13

Πίνακας 6-1: Ύψος Κατακρηνισμάτων ανά Μήνα για την περίοδο 1958-2010



Διάγραμμα 6-1: Ύψος Κατακρηνισμάτων ανά Μήνα για την περίοδο 1958-2010

Η κατανομή των μέσων μηνιαίων τιμών βροχόπτωσης και θερμοκρασίας παρατίθενται από κοινού στο ομβροθερμικό διάγραμμα 6-2.

Σχετική υγρασία

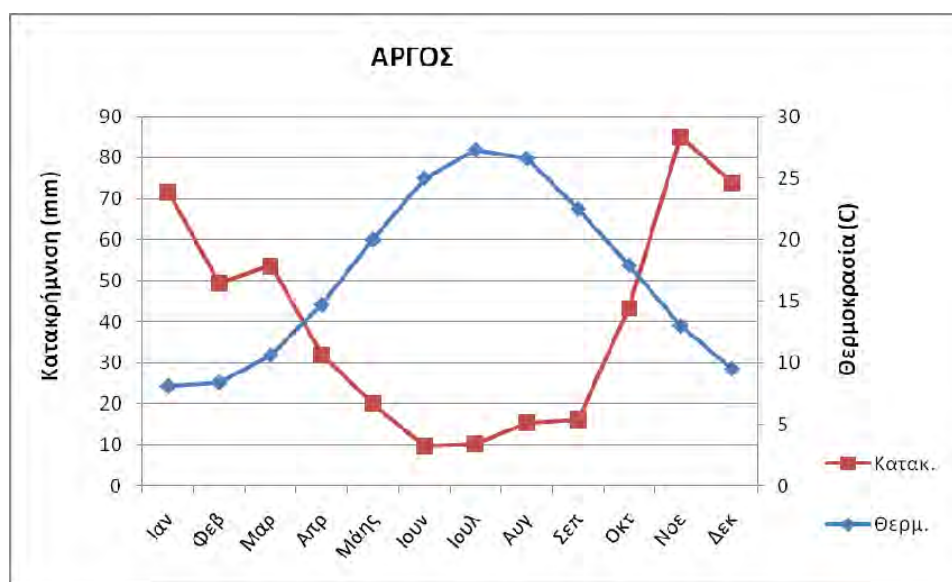
Ως υγρότεροι μήνες εμφανίζονται οι Νοέμβριος και Δεκέμβριος (σχετική υγρασία 76,6 – 76,9 %). Ξηρότερος μήνας εμφανίζεται ο Ιούλιος (σχετική υγρασία 52,5 %). Η μέση σχετική υγρασία του έτους ανέρχεται σε 66,9%.

Θερμοκρασία

Η μέση θερμοκρασία κάθε μήνα παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

ΜΗΝΑΣ	Ι	Φ	Μ	Α	Μ	Ι
ΘΕΡΜ. (°C)	8,1	8,4	10,6	14,7	20	25
ΜΗΝΑΣ	Ι	Α	Σ	Ο	Ν	Δ
ΘΕΡΜ. (°C)	27,3	26,6	22,5	17,9	13	9,5

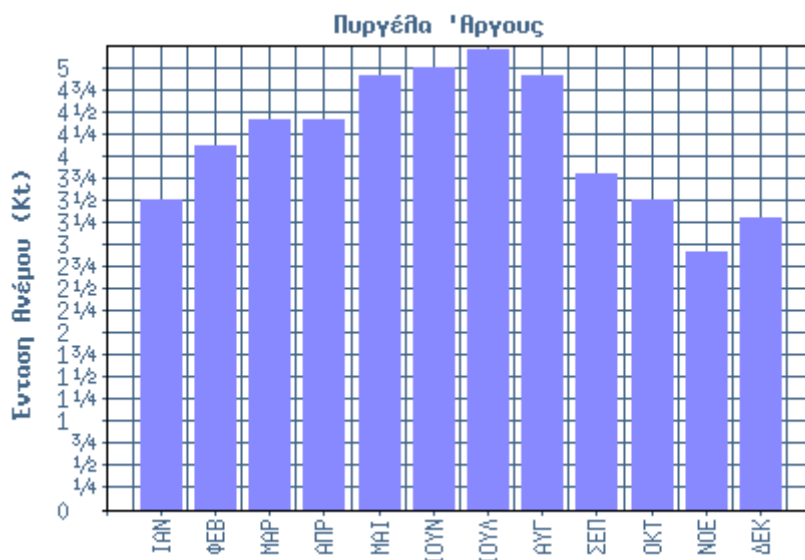
Πίνακας 6-2: Μέση Μηνιαία Θερμοκρασία για την περίοδο 1958-2010



Διάγραμμα 6-2: Ετήσιο ομβροθερμικό διάγραμμα με βάση δεδομένα της περιόδου 1958-2010

Ανεμολογικά στοιχεία

Η μέση μηνιαία ένταση και διεύθυνση των ανέμων που πνέουν στην περιοχή παρατίθενται στο διάγραμμα 6-3 και στον πίνακα 6-3 που ακολουθούν.



Διάγραμμα 6-3: Μέση μηνιαία ένταση ανέμων για την περίοδο 1958-2010

ΜΗΝΑΣ	Ι	Φ	Μ	Α	Μ	Ι
Μέση μηνιαία δ/νση	Β	Β	Β	Ν	Ν	Ν
Μέση μηνιαία ένταση (Kt)	3,5	4,1	4,4	4,4	4,9	5,0
ΜΗΝΑΣ	Ι	Α	Σ	Ο	Ν	Δ
Μέση μηνιαία δ/νση	Β	Β	Ν	Β	Β	Β
Μέση μηνιαία ένταση (Kt)	5,2	4,9	3,8	3,5	2,9	3,3

Πίνακας 6-3: Ετήσιες συχνότητες πνοής ανέμου κατά διεύθυνση και ένταση για την περίοδο 1958-2010

Από τα παραπάνω στοιχεία προκύπτει ότι στην περιοχή πνέουν κυρίως άνεμοι του βόρειου τομέα του ανεμολογίου.

Όσον αφορά στην μέση ένταση των ανέμων σε ετήσιο επίπεδο, αυτή μπορεί να χαρακτηριστεί ως ήπια αφού κυμαίνεται γύρω στους 4 Kt, δηλ περί τα 2 Beaufort.

Ακολούθως, παρατίθενται κλιματολογικά στοιχεία από τους μετεωρολογικούς σταθμούς του Εθνικού Αστεροσκοπείου Αθηνών στις θέσεις: **Κρανίδι-Γενικό Λύκειο Κρανιδίου**, στην Αργολίδα, με υψόμετρο 110 m (LAT: 37° 38' 00" N LONG: 23° 15' 00" E), και **Ύδρας-ΚΕΠ Ύδρας** με υψόμετρο 2 m (LAT: 37° 20' 59" N LONG: 23° 27' 58" E), για την τριετία 2010-2012.

Τα στοιχεία αυτά, είναι διαθέσιμα για βραχύτερη περίοδο λειτουργίας, σε σχέση με αυτά της ΕΜΥ, όμως κρίνονται πολύ πιο ακριβή και αξιόπιστα λόγω της θέσης των Σταθμών, πλησίον της περιοχής ΕΣΧΑΔΑ.

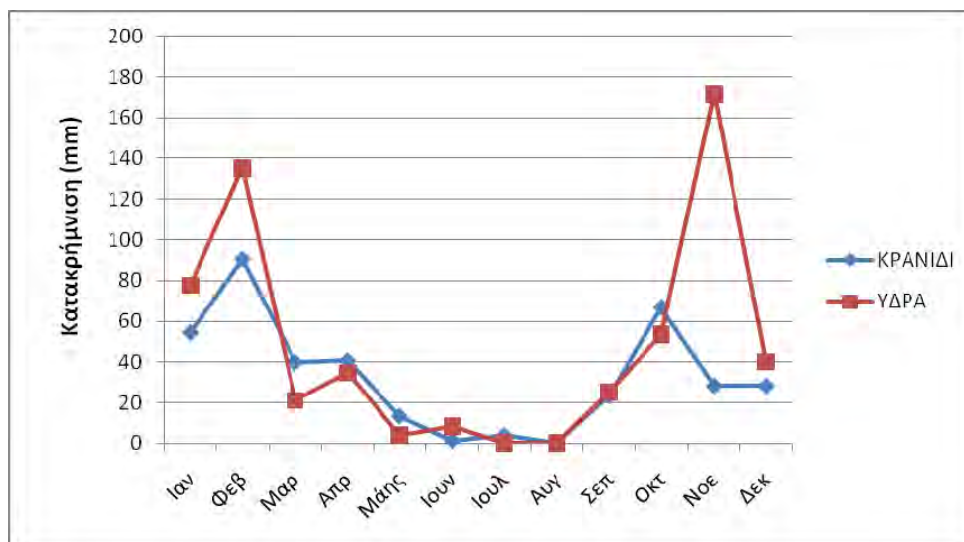
Βροχοπτώσεις

Το μέσο ετήσιο ύψος κατακρημνισμάτων, με βάση τα στοιχεία της προαναφερθείσας περιόδου για το Κρανίδι είναι **390,2 mm**, ενώ για την Ύδρα **572,2 mm**. Ξηρότερος μήνας προκύπτει ο Αύγουστος και στις δύο θέσεις, με μηδενικό μέσο ύψος βροχόπτωσης, ενώ ο βροχερότερος μήνας στη θέση Κρανίδι είναι ο Φεβρουάριος με μέσο ύψος 90,4 mm, ενώ στην Ύδρα ο Φεβρουάριος ακολουθεί το Νοέμβρη, με μέσο ύψος βροχόπτωσης 135,4 και 171,9 mm αντίστοιχα.

Στον πίνακα 6-4 παρατίθεται η διακύμανση του μέσου μηνιαίου ύψους κατακρημνισμάτων για τις δύο θέσεις, ενώ τα ίδια δεδομένα παρουσιάζονται σχηματοποιημένα στο διάγραμμα 6-4, από το οποίο διαφαίνεται η κοινή τάση αυξομειώσεως των κατακρημνισμάτων στις δύο θέσεις με κοινούς τους μήνες όπου εμφανίζονται τα μέγιστα καθώς και τα ελάχιστα.

ΜΗΝΑΣ	Ι	Φ	Μ	Α	Μ	Ι
Κρανίδι, μέσο ύψος (mm)	54,3	90,4	39,8	40,6	13,3	1,3
Ύδρα, μέσο ύψος (mm)	77,7	135,4	21,1	34,8	3,9	8,2
ΜΗΝΑΣ	Ι	Α	Σ	Ο	Ν	Δ
Κρανίδι, μέσο ύψος (mm)	4,0	0,0	23,4	66,7	28,3	28,2
Ύδρα, μέσο ύψος (mm)	0,3	0,0	25,3	53,4	171,9	40,2

Πίνακας 6-4: Ύψος Κατακρημνισμάτων ανά Μήνα για τις θέσεις Κρανίδι και Ύδρα (περίοδος 2010-2012)



Διάγραμμα 6-4: Ύψος Κατακρημνισμάτων ανά Μήνα για τους μετεωρολογικούς σταθμούς στις θέσεις Κρανιδίου και Ύδρας (περίοδος 2010-2012)

Η κατανομή των μέσων μηνιαίων τιμών βροχόπτωσης και θερμοκρασίας παρατίθενται από κοινού στα ομβροθερμικά διαγράμματα 6-6 και 6-7.

Θερμοκρασία

Η μέση θερμοκρασία κάθε μήνα παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα και διάγραμμα:

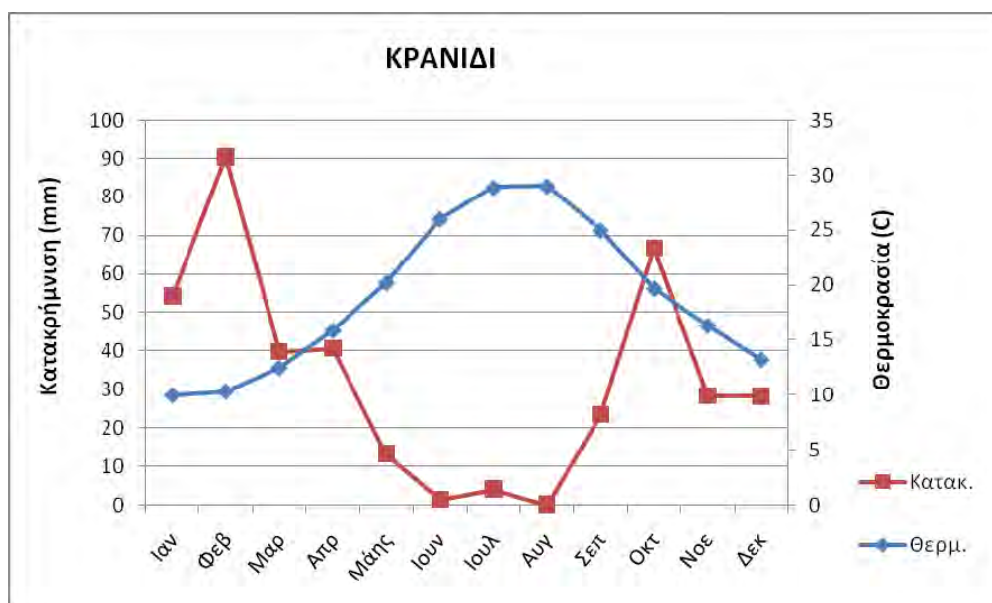
ΜΗΝΑΣ	Ι	Φ	Μ	Α	Μ	Ι
Κρανίδι, μέση θερμ.(°C)	10,0	10,3	12,5	15,9	20,2	26,0
Ύδρα, μέση θερμ.(°C)	11,2	11,5	13,5	16,7	20,9	25,8
ΜΗΝΑΣ	Ι	Α	Σ	Ο	Ν	Δ
Κρανίδι, μέση θερμ.(°C)	28,9	29,0	25,0	19,7	16,3	13,2
Ύδρα, μέση θερμ.(°C)	29,1	29,3	25,9	20,9	17,6	14,6

Πίνακας 6-5: Μέση Μηνιαία Θερμοκρασία για τις θέσεις Κρανίδι και Ύδρα, για την περίοδο 2010-2012

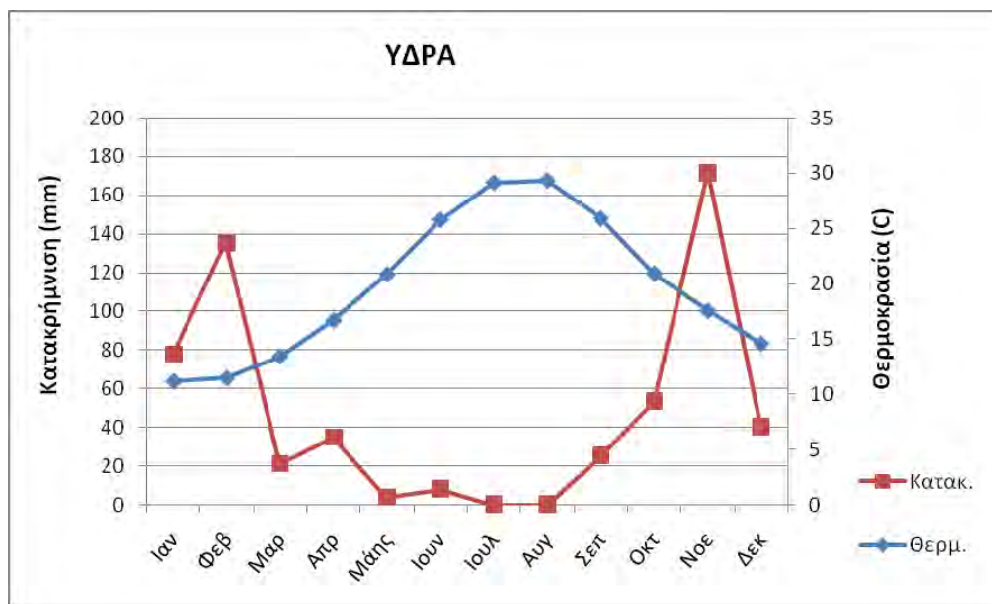


Διάγραμμα 6-5: Μέση Θερμοκρασία ανά Μήνα για τους μετεωρολογικούς σταθμούς στις θέσεις Κρανίδι και Ύδρα (περίοδος 2010-2012)

Από το διάγραμμα 6-5 γίνεται ξεκάθαρη η κοινή τάση αυξομειώσεων για τις δύο θέσεις και στην περίπτωση των μετρήσεων θερμοκρασίας. Οι καμπύλες που προκύπτουν από τις μετρήσεις των δύο θέσεων πρακτικά συμπίπτουν, εμφανίζοντας στα ίδια χρονικά σημεία τα μέγιστα και τα ελάχιστα τους.



Διάγραμμα 6-6: Ετήσιο ομβροθερμικό διάγραμμα για τη θέση Κρανίδι



Διάγραμμα 6-7: Ετήσιο ομβροθερμικό διάγραμμα για τη θέση Ύδρα

Ανεμολογικά στοιχεία

Η μέση μηνιαία ένταση και διεύθυνση των ανέμων που πνέουν στην περιοχή παρατίθενται στο διάγραμμα 6-8 και στον πίνακα 6-6 που ακολουθούν.

ΜΗΝΑΣ	Ι	Φ	Μ	Α	Μ	Ι	Ι	Α	Σ	Ο	Ν	Δ
Μέση μηνιαία ένταση(km/h)												
Κρανίδι	6,15	7,50	6,55	7,85	7,05	6,50	7,90	8,07	6,93	5,33	5,27	6,25
Μέση δ/νση												
Κρανίδι	ΑΝΑ-ΔΒΔ	ΝΑ	ΝΑ	ΝΑ-ΔΒΔ	ΝΑ-ΔΒΔ	ΝΑ	ΝΑ	ΝΑ	ΝΑ	Α	Α	ΝΑ-ΔΒΔ
ΜΗΝΑΣ	Ι	Φ	Μ	Α	Μ	Ι	Ι	Α	Σ	Ο	Ν	Δ
Μέση μηνιαία ένταση(km/h)												
Ύδρα	5,90	5,85	4,40	5,40	4,10	3,73	3,47	3,60	3,97	5,43	6,93	7,95
Μέση δ/νση Ύδρα	ΝΑ	ΝΑ	ΝΑ	ΝΑ	ΝΑ-Δ	Δ	Δ	ΝΑ	ΝΑ	ΝΑ	ΝΝΑ	ΝΑ

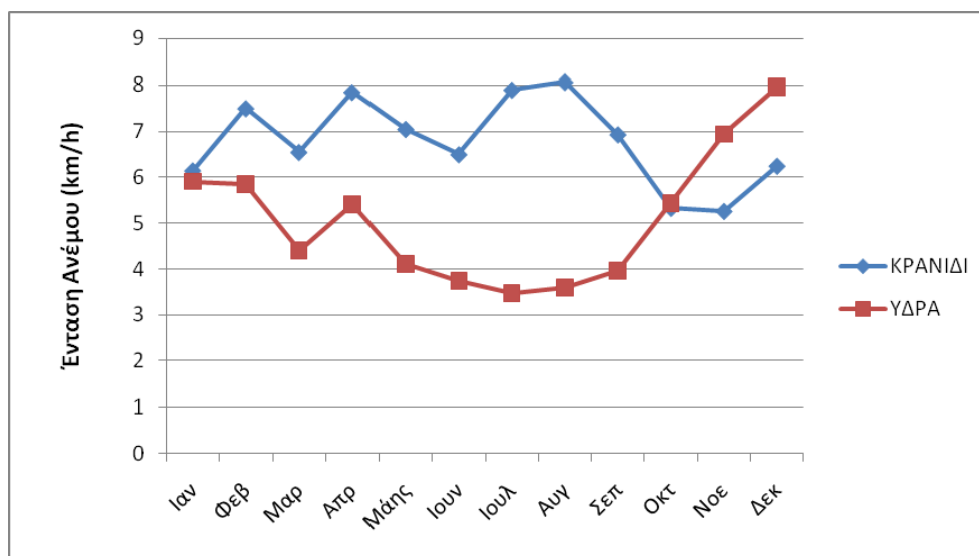
Πίνακας 6-6: Μηνιαίες συχνότητες πνοής ανέμου κατά διεύθυνση και ένταση (km/h) για τους μετεωρολογικούς σταθμούς στις θέσεις Κρανίδι και Ύδρα, για την περίοδο 2010-2012

Από τα παραπάνω στοιχεία προκύπτει ότι κατά κύριο λόγο και στις δύο περιοχές επικρατούντες άνεμοι είναι αυτοί Νοτιανατολικής διευθύνσεως, ενώ οι άνεμοι Δυτικής διευθύνσεως ακολουθούν σε συχνότητα.

Όσον αφορά στην μέση ένταση των ανέμων σε ετήσιο επίπεδο, αυτή μπορεί να χαρακτηριστεί ως ήπια αφού η μέση τιμή της κυμαίνεται γύρω στα 6,8 km/h στη θέση Κρανίδι και στα 5,1 km/h στη θέση Ύδρα, δηλαδή κάτω περί των 2 μονάδων της κλίμακας Beaufort σε κάθε περίπτωση.

Οι παρατηρούμενες διαφορές όσον αφορά στην ένταση του ανέμου μεταξύ των δύο υπό εξέταση θέσεων, μπορεί να ερμηνευτούν ίσως από την ηπειρωτική σε σχέση με την νησιωτική φύση της πρώτης, έναντι της δεύτερης, αλλά και από την μεγάλη υψομετρική διαφορά των εκάστοτε μετεωρολογικών σταθμών.

Παρ' όλα αυτά, οι συγκεκριμένες διαφορές, μπορούν να θεωρηθούν αμελητέες για τον σκοπό της παρούσης, αφού στην κλίμακα των Beaufort, όλες οι αναφερόμενες τιμές μεταφράζονται ως 2 Beaufort. Οι διαβαθμίσεις της έντασης του ανέμου στις δύο υπό εξέταση θέσεις παρουσιάζονται στο διάγραμμα 6-8.



Διάγραμμα 6-8: Μηνιαία Μέση Ένταση ανέμων στις θέσεις Κρανίδι και Ύδρα για την περίοδο 2010-2012

Από την μελέτη των παραπάνω ομβροθερμικών διαγραμμάτων προκύπτει ότι η πορεία των μέσων μηνιαίων τιμών της θερμοκρασίας παρουσιάζει ένα εαρινό μέγιστο (Ιούλιο-Αύγουστο) και ένα χειμερινό ελάχιστο (Ιανουάριο). Η πορεία της βροχής παρουσιάζει δύο μέγιστα, ένα περί το μήνα Νοέμβριο και ένα δεύτερο μέγιστο κατά το μήνα Φεβρουάριο.

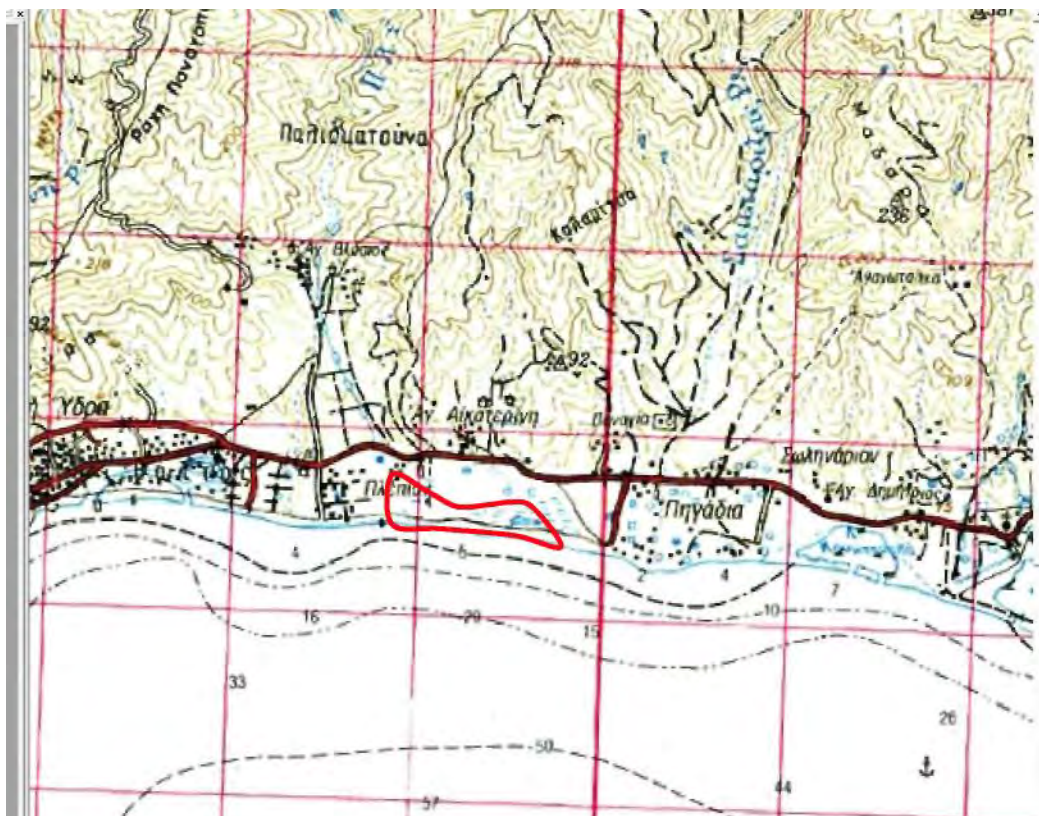
Συνοψίζοντας τα στοιχεία από τους σταθμούς της Ε.Μ.Υ. και του Εθνικού Αστεροσκοπείου Αθηνών, συμπεραίνουμε ότι όπως στην περιοχή εγγύτητας της μελέτης, έτσι και στην ευρύτερη περιοχή, το κλίμα χαρακτηρίζεται από σχετικά χαμηλές θερμοκρασίες το χειμώνα και μεγάλη αύξηση της θερμοκρασίας με παράλληλη μείωση των βροχοπτώσεων το καλοκαίρι και ανέμους συνήθως μικρής έντασης με επικρατούσα τη Νοτιανατολική διεύθυνση.

6.2.2. Γεωμορφολογικά και εδαφολογικά χαρακτηριστικά

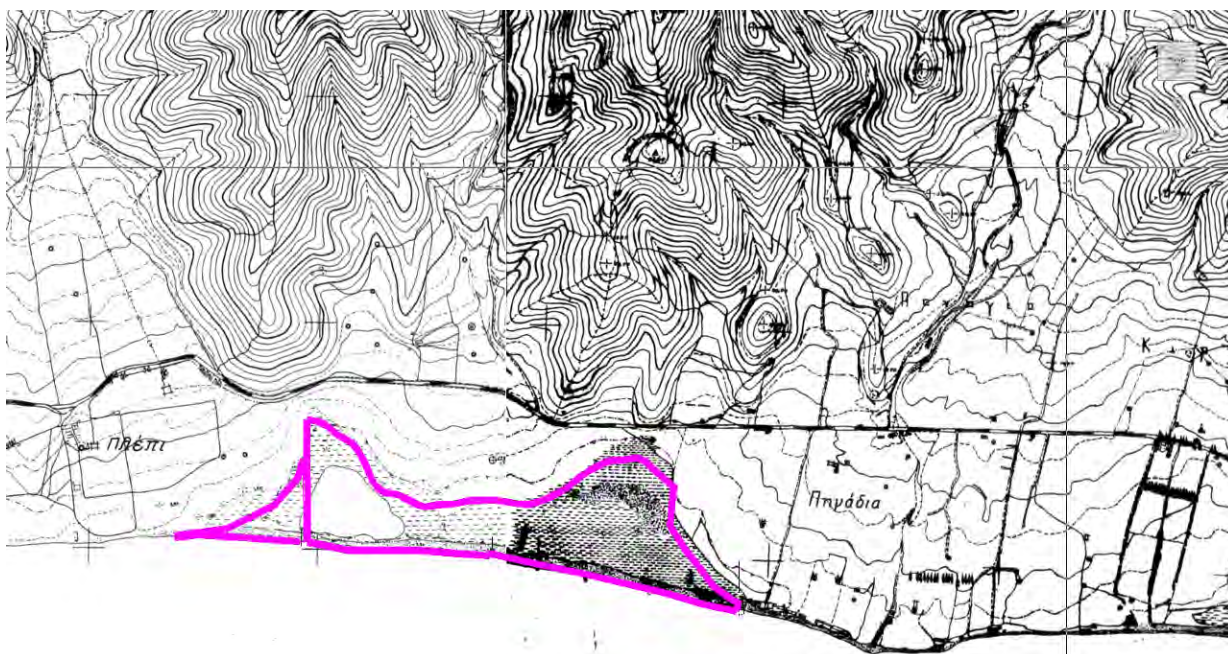
Στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου, εντοπίζονται λοφώδεις εκτάσεις καθώς και μικρές πεδιάδες, κυρίως κατά μήκος των ακτών στην περιοχή του Κρανιδίου, της Ερμιόνης και του Λυγουριού, που καλύπτονται με κηπευτικά και ελαιώνες, καθώς και ο κάμπος των Ιρίων, στο μεγαλύτερο τμήμα του οποίου καλλιεργούνται αγκινάρες και κηπευτικά.

Το υπό μελέτη Ακίνητο βρίσκεται σε παραλιακή περιοχή, στα βόρεια περιθώρια του κόλπου της Ύδρας. Το απόλυτο υψόμετρο κυμαίνεται από 0,00 μ. έως 1,20 μ. και η περιοχή, στο μεγαλύτερο τμήμα της, αποτελεί ελώδη έκταση η οποία επιχώθηκε εν μέρει κατά τη δεκαετία του 1970. Η περιοχή του γηπέδου, χωροθετείται στην ευρύτερη περιοχή του δέλτα (εκβολών) των υδατορεμάτων Πλεπίου, Σαμπάριζα καθώς και ενός μικρότερου κλάδου απορροής που παρεμβάλλεται ανάμεσά τους.

Σε όλη την έκταση του γηπέδου, οι μορφολογικές κλίσεις είναι πρακτικά μηδενικές. Υδατορέματα, δεν διέρχονται εντός του ακινήτου.



Εικόνα 6-5: Επισήμανση του ακινήτου, επί τοπογραφικού υποβάθρου ΓΥΣ, κλ. 1:50.000



Εικόνα 6-6: Το Δημόσιο Ακίνητο "ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ 123-199-200" επί τοπογραφικού υποβάθρου ΓΥΣ , κλ. 1:5.000 (σε σμίκρυνση).



Εικόνα 6-6: Το Δημόσιο Ακίνητο "ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ 123-199-200" (επί ορθοφωτογραφίας της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.)

6.2.3. Γεωλογικά – γεωτεχνικά χαρακτηριστικά

Οι γεωλογικές συνθήκες της ευρύτερης περιοχής απεικονίζονται στον αντίστοιχο χάρτη του ΙΓΜΕ (φύλλο ΜΕΘΑΝΑ, κλ. 1:50.000).

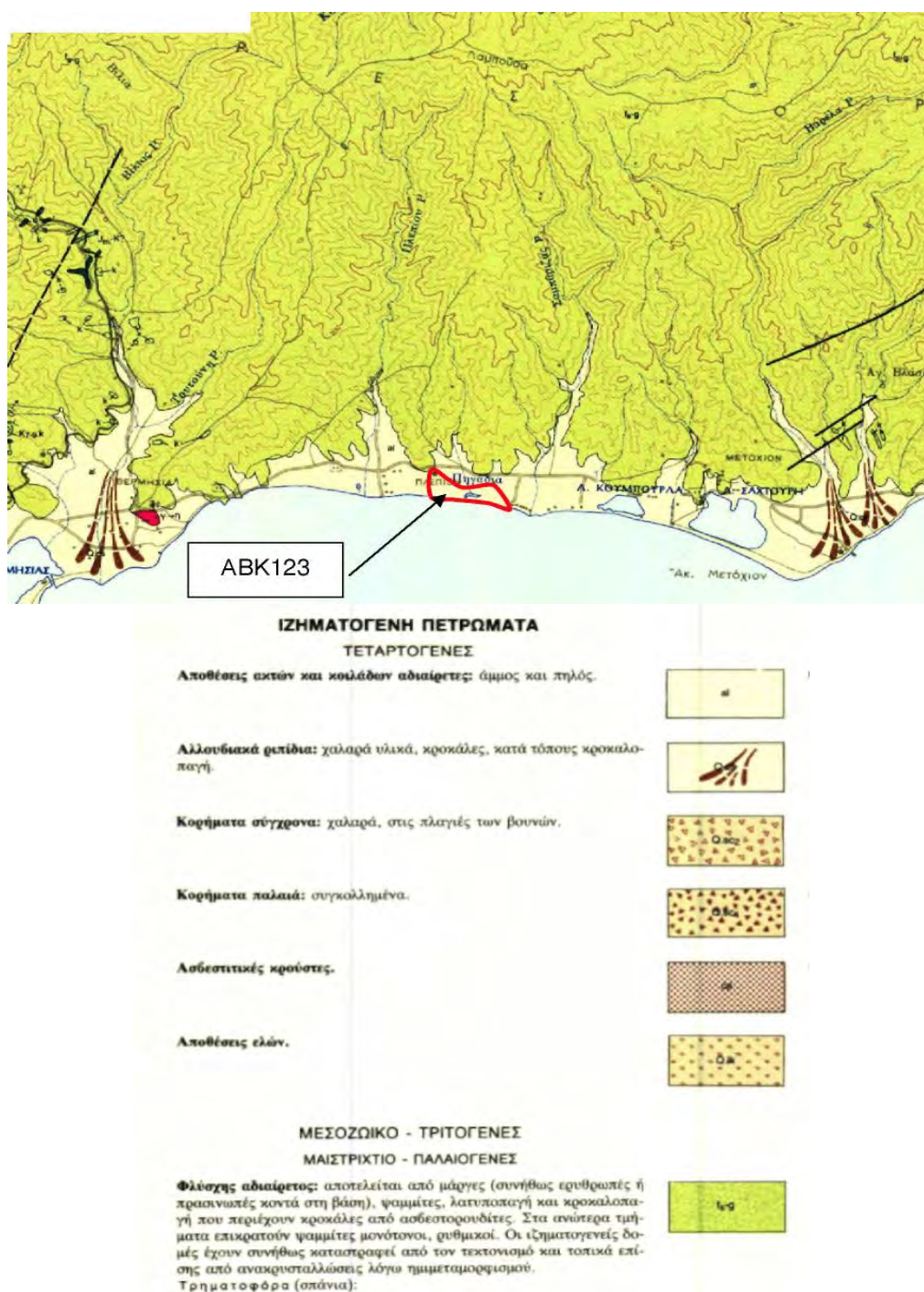
Το γεωλογικό υπόβαθρο αποτελείται από σχηματισμούς της Πελαγονικής ζώνης και πιο συγκεκριμένα από σχηματισμούς φλύσχη, συνιστάμενους από μάργες, ψαμμίτες, λατυποπαγή και κροκαλοπαγή που περιέχουν κροκάλες από ασβεστορουδίτες.

Στο παράκτιο τμήμα, όπου βρίσκεται το Ακίνητο, το αλπικό υπόβαθρο καλύπτεται από αλλουβιακές αποθέσεις και ελώδεις αποθέσεις με οργανικά.

Τέλος, όπως προαναφέρθηκε, τμήμα του ακινήτου καλύπτεται από υλικά τεχνητών επιχώσεων από εργασίες που έλαβαν χώρα κατά τη δεκαετία του 1970. Δεν κατέστη δυνατή η συλλογή περαιτέρω στοιχείων για το εύρος της παρέμβασης αυτής.

Από άποψη γεωλογικής επικινδυνότητας, οι συνθήκες κρίνονται κατ'αρχήν δυσμενείς για οποιεσδήποτε εργασίες πολεοδόμησης. Τούτο συμβαίνει, λόγω της ύπαρξης ιδιαίτερα συμπιεστών εδαφών, πιθανότατα με μεγάλη περιεκτικότητα σε οργανικά, πλησίον της στάθμης θεμελίωσης.

Επιπλέον, εντοπίζονται ασυμπίεστα και ιδιαίτερα ανομοιογενή υλικά τεχνητών επιχώσεων. Αμφότεροι οι σχηματισμοί κατατάσσονται στην κατηγορία Χ (κατά ΕΑΚ) από άποψη σεισμικής επικινδυνότητας.



Εικόνα 6-7: Γεωλογικός χάρτης ΙΓΜΕ (φύλλο Μέθανα, κλ. 1:50.000) με επισήμανση της θέσης του ακινήτου και Γεωλογικό υπόμνημα του άνω χάρτη που αντιστοιχεί στους σχηματισμούς της ευρύτερης περιοχής

Στα πλαίσια αποσαφήνισης των γεωλογικών – γεωτεχνικών χαρακτηριστικών, εντός του ακινήτου, κατά την περίοδο Ιανουαρίου – Μαρτίου 2013 εκτελέστηκε ειδική γεωτεχνική μελέτη από ιδιωτικό Μελετητικό γραφείο.

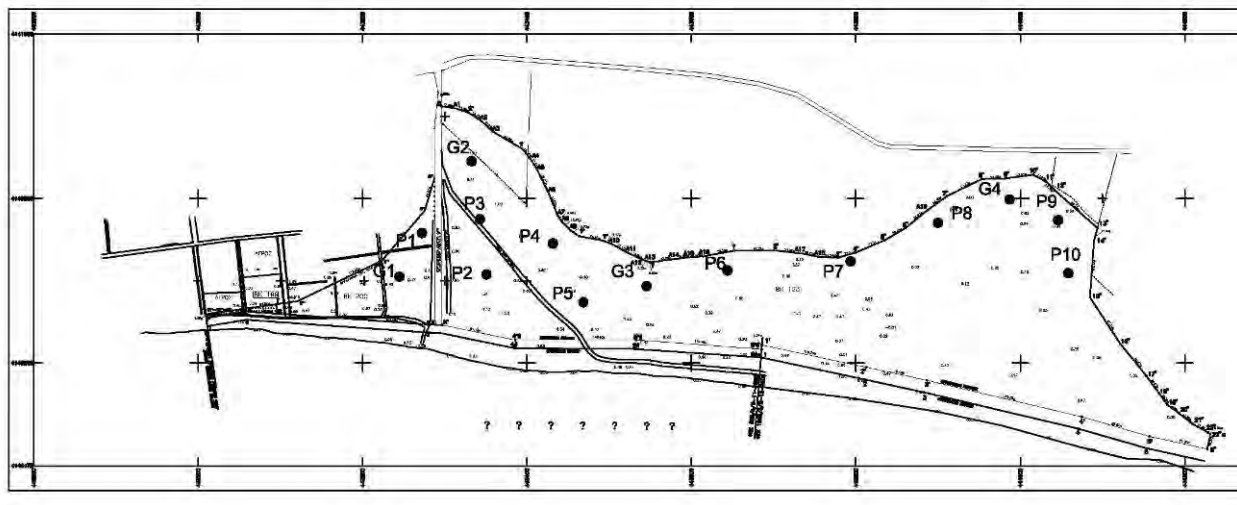
Η μελέτη αυτή περιελάμβανε έρευνα πεδίου, αποτελούμενη από τέσσερις (4) δειγματοληπτικές γεωτρήσεις και δέκα (10) στατικές πενετρομετρήσεις, οι θέσεις των οποίων απεικονίζονται στην **εικ.6-7α**.

Λαμβάνοντας υπόψη τα αποτελέσματα των δειγματοληπτικών γεωτρήσεων και στατικών πενετρομετρήσεων και των ερευνητικών φρεατίων που εκτελέστηκαν στο ακίνητο, αλλά και προφορικές πληροφορίες κατοίκων της περιοχής προκύπτει ότι ένα μεγάλο μέρος του ακινήτου έχει επιχωθεί κατά τη διάρκεια των τελευταίων τριάντα (30) ετών κατά 0,60-1,00μ πάνω από την στάθμη του φυσικού εδάφους. Στο τμήμα αυτό του ακινήτου η στάθμη του υδροφόρου ορίζοντα είναι στο όριο της επίχωσης (0,60-1,00)μ από το φυσικό έδαφος ενώ στο υπόλοιπο τμήμα το νερό βρίσκεται στην επιφάνεια.

Αναλυτικότερα, από τα ευρήματα της γεωτεχνικής μελέτης και την αξιολόγησή τους, προέκυψαν τα εξής :

- Επιφανειακά και έως μέσο βάθος 1,00m βρέθηκαν τεχνητές επιχώσεις από ιλυώδη άμμος με χαλίκια σκούρου καστανού χρώματος, (κατάταξη κατά AUSCS: SM-SC). Από μέσο βάθος 1,00 και έως το βάθος των 8,00-11,00μ συναντήθηκαν ενστρώσεις αποτελούμενες από ισχνή αμμώδη άργιλο και ιλυώδη αργιλώδη άμμο με χαλίκια κατά τόπους (κατάταξη κατά AUSCS: CL, SC-SM) Από μέσο βάθος 8,00-11,00μ και έως το βάθος των 9,00-11,00μ συναντήθηκε καστανή αργιλώδης χαλικώδης άμμος μέσης συνεκτικότητας μαλακή (κατάταξη κατά AUSCS: SC). Από μέσο βάθος 9,00-11,00μ και έως το βάθος των 10,00-14,00μ συναντήθηκε καστανή στιφρή αμμώδης ιλυώδης άργιλος. (κατάταξη κατά AUSCS: CL-ML) Από μέσο βάθος 10,00-14,00 και έως το πέρας της έρευνας δηλαδή τα 20,00μ συναντήθηκε το βραχώδες υπόβαθρο του Φλύσχη. Κατά την περίοδο εκτέλεσης της έρευνας (Ιανουάριος 2013) εντοπίσθηκαν υπόγεια ύδατα στο βάθος των (0,00-0,60μ).

- Σύμφωνα με τα ευρήματα της παρούσας γεωτεχνικής μελέτης οι συνθήκες θεμελίωσης θεωρούνται γενικώς δυσμενείς λόγω των μηχανικών χαρακτηριστικών του εδάφους θεμελίωσης (χαμηλής συνεκτικότητας άργιλος με ενστρώσεις ιλύος και άμμου) μέχρι το μέσο βάθος (8,00-13,00)μ το οποίο ρευστοποιείται αλλά και του υδροφόρου ορίζοντα ο οποίος βρίσκεται σε μεγάλο μέρος του ακινήτου στην επιφάνεια.
- Συνεκτιμώντας τα εδαφικά χαρακτηριστικά των ανωτέρω εδαφικών σχηματισμών, τα αποτελέσματα σε ελέγχους ρευστοποίησης, τις ανάγκες βελτίωσης του εδάφους τόσο όσον αφορά στην αντιμετώπιση του φαινομένου της ρευστοποίησης όσο και στην αντιμετώπιση των αυξημένων καθιζήσεων που παρουσιάζονται προτείνεται ως λύση βελτίωσης του υπεδάφους, η κατασκευή χαλικοपाσσάλων σε τριγωνικό κάναβο με $d=2,30m$ για την περιοχή όπου πρόκειται να κατασκευαστούν κατοικίες αποτελούμενες από ισόγειο και έναν όροφο και η κατασκευή χαλικοपाσσάλων σε τριγωνικό κάναβο με $d=3,00m$ για την υπόλοιπη περιοχή δόμησης.
- Υπολογίστηκαν οι τιμές της επιτρεπόμενης τάσης σχεδιασμού έναντι θραύσης του εδάφους θεμελίωσης σύμφωνα με τον Ευρωκώδικα 7 (στατικές συνθήκες) και τον ΕΑΚ (σεισμός) καθώς και οι αναμενόμενες καθιζήσεις, από όπου προκύπτει ότι υπό το φορτίο λειτουργίας του έργου αναμένονται καθιζήσεις περί των 2,28cm (έναντι 12,43cm χωρίς την κατασκευή των χαλικοपाσσάλων),
- Η τιμή του δείκτη εδάφους για τη στατική επίλυση του έργου μπορεί να ληφθεί τιμή $K=20.000kPa/m$ σε στατικές συνθήκες. Για ανάλυση μάλιστα σε σεισμό, μπορεί να ληφθούν τιμές K τουλάχιστον τριπλάσιες των ως άνω προτεινόμενων.
- Η μέγιστη επιτρεπόμενη καθίζηση ($S_{επ}=5,0cm$) προκύπτει για τάση έδρασης ίση με 350kPa (με μοναδιαίους συντελεστές ασφαλείας επί των κινητών και μόνιμων φορτίων) και ως εκ τούτου η βελτιωμένη τιμή της επιτρεπόμενης τάσης προκύπτει ίση με:
 $\sigma_{επ}=\sigma_{εδρ,S=5,0cm}\times 1,40=350\times 1.40\approx 490kPa$ για πεδילוδοκούς συνήθους πλάτους.



Ονομασία	Συντεταγμένες		Υψόμετ ρο	Βάθος (m)	Βάθος υπογείων υδάτων μετά το πέρας (m)
	X	Y	Z		
ΓΕΩΤΡΙΣΕΙΣ					
Γ1	443244,83	4140704,93	+0,50	20,00	0,70
Γ2	443332,63	4140845,35	+0,90	15,00	0,90
Γ3	443545,39	4140693,60	+0,10	15,00	0,20
Γ4	443986,96	4140798,80	+0,10	10,00	0,10
ΣΤΑΤΙΚΕΣ ΠΕΝΕΤΡΟΜΕΤΡΗΣΕΙΣ					
Π1	443272,25	4140758,06	+0,90	11,80	0,90
Π2	443350,69	4140707,71	+0,90	12,60	0,80
Π3	443342,83	4140774,93	+0,90	12,00	0,80
Π4	443431,54	4140745,50	+0,90	9,60	0,80
Π5	443468,52	4140673,93	+0,90	13,40	0,90
Π6	443643,90	4140712,62	+0,60	13,00	0,30
Π7	443793,58	4140723,68	+0,50	9,00	0,30
Π8	443899,81	4140770,51	+0,70	8,40	0,60
Π9	444045,85	4140773,88	+0,30	12,00	0,20
Π10	444058,37	4140709,27	+0,20	18,80	0,00

Εικόνα 6-7α: Θέσεις γεωερευνητικών εργασιών εντός των Ακινήτων και στοιχεία αυτών.

Σεισμική Επικινδυνότητα

Σύμφωνα με την πρόσφατη ανανέωση του ΕΑΚ (2004), η περιοχή του ακινήτου εντάσσεται στην κατηγορία Ι , (χαμηλής σεισμικής επικινδυνότητας) με συντελεστή σεισμικής επιτάχυνσης εδάφους $\alpha=0,16$.



Εικόνα 6-8: Χάρτης ζωνών σεισμικής επικινδυνότητας του Ελλαδικού χώρου

6.2.4. Υδρογραφία

Το υπέργειο υδατικό δυναμικό της Αργολίδας αποτελείται κυρίως από λίγα και μικρά ρέματα, ενώ δεν περιλαμβάνει κάποια λίμνη. Τα περισσότερα εντοπίζονται στην ευρύτερη περιοχή της επαρχίας του Άργους και τροφοδοτούνται από τα αργολιδοαρκαδικά όρη και τις πηγές που αναβλύζουν στους πρόποδες τους. Η περιοχή όμως έχει σημαντικά υπόγεια αποθέματα και αυτό οφείλεται στο καρστικό της έδαφος, που ευνοεί τη δημιουργία υπόγειων δεξαμενών, οι οποίες γεμίζουν με τη διείσδυση των υδάτων των κλειστών οροπεδίων των Αργολιδοαρκαδικών ορεινών όγκων και αναβλύζουν στην επιφάνεια.

- Ποτάμια

Ο μεγαλύτερος ποταμός είναι ο Ίναχος (ή Πάνιτσα), χείμαρρος περιοδικής ροής που πηγάζει από το Λύρκειο όρος, στη θέση Κολιμπούγα. Η κοίτη του ποταμού δέχεται επίσης νερά από το Αρτεμίσιο και από τα όρη γύρω από την Αλέα. Τα νερά από τα 3 αυτά μέρη ενώνονται στο χωριό Στέρνα, όπου από εκεί ο ποταμός Ίναχος διαρρέει την πεδιάδα του Άργους, διέρχεται ανατολικά της πόλης του Άργους και εκβάλλει στον Αργολικό κόλπο, στην περιοχή της Ν. Κίου. Κατά τους προϊστορικούς χρόνους τα Αρκαδικά όρη ήταν καλυμμένα από δάση, γεγονός που ενισχύει την άποψη ότι ο Ίναχος την εποχή εκείνη είχε μόνιμη ροή, συμβάλλοντας έτσι στη δημιουργία πλούσιας βλάστησης και εύφορων εδαφών, κατάλληλων για καλλιέργεια. Η σημαντικότητα του ποταμού φαίνεται και από το γεγονός ότι ολόκληρη η Πελοπόννησος ονομάζονταν στην αρχαιότητα «Ινάχου γη».

Ένας ακόμα σημαντικός ποταμός είναι ο Ερασίνος, ο οποίος πηγάζει από υπόγεια πηγή στην περιοχή του Κεφαλαρίου και εκβάλλει στη θάλασσα μεταξύ του Τημένιου και της Λέρνης. Τα νερά του ποταμού αυτού εκρέουν και σχηματίζουν έξι ρεύματα. Το ένα απομακρύνεται από τα άλλα προς τα δυτικά και αποξηλώνεται από τη γενική κοίτη του ποταμού, ενώ τα άλλα χρησιμοποιούνται για την άρδευση των κτημάτων. Ο Ερασίνος ποταμός έχει την πηγή του στους πρόποδες του κρημνώδους λόφου «Χάον» (Νερομάνα), όπου βρίσκεται και ο ιερός ναός της Ζωοδόχου Πηγής. Στα έγκατα του λόφου και ακριβώς κάτω από το ναό υπάρχουν σπήλαια. Από τα σπηλαιώδη αυτά έγκατα και από τις υπόγειες ροές των μεγάλων οροσειρών της Αρκαδίας ξεχύνεται ο Ερασίνος.

Τέλος, υπάρχει ο χείμαρρος Χάραδρας (ή Ξεριάς), ο οποίος πηγάζει από το όρος Κτενιά και το Μαλεβό, διέρχεται από τους πρόποδες της Λάρισσας (το κάστρο του Άργους) και του λόφου της Ασπίδος, ενώνεται με τον ποταμό Ίναχο νοτιοανατολικά της πόλης και εκβάλλει στον Αργολικό κόλπο. Ο Χάραδρας αποτελεί το φυσικό όριο του συνεχόμενου οικιστικού ιστού της πόλης του Άργους στα βόρεια και ανατολικά.

Τα υπόλοιπα ρέματα της ΠΕ είναι μικρότερα και λιγότερο σημαντικά, με μόνη ίσως εξαίρεση τον ποταμό Ράδο, που εκβάλλει στην περιοχή των Ιρίων στο νοτιοανατολικό τμήμα του νομού, τα νερά του οποίου έχουν μειωθεί αρκετά τα τελευταία χρόνια, ενώ κατά τους καλοκαιρινούς μήνες ο ποταμός στερεύει.

- *Πηγές*

Η ΠΕ Αργολίδος και ιδιαίτερα η δυτική Αργολίδα και η ευρύτερη περιοχή της επαρχίας του Άργους, διαθέτει ικανοποιητικές ποσότητες υπόγειων υδατικών αποθεμάτων, αν και η υπεράντλησή τους και η μη ορθολογική χρήση τους έχει

οδηγήσει στην υποβάθμιση της ποιότητας και στη μείωση της ποσότητας των εν λόγω αποθεμάτων, δημιουργώντας έτσι σοβαρό πρόβλημα τόσο στην εξυπηρέτηση των αναγκών του πληθυσμού όσο και στην εξυπηρέτηση των αρδευτικών αναγκών των καλλιεργειών της περιοχής.

Ειδικότερα, η Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης αντιμετωπίζει ελλείψεις πόσιμου και αρδευτικού νερού, που οφείλονται είτε σε φυσικά αίτια, είτε στη μη ορθολογική διαχείρισή του. Τα τελευταία χρόνια έχει παρατηρηθεί μείωση των βροχοπτώσεων στην περιοχή, ενώ η μακροχρόνια χρήση φυτοφαρμάκων και λιπασμάτων στις καλλιέργειες ρύπαναν τα ύδατα, υποβαθμίζοντας την ποιότητά τους. Επιπλέον, οι ανεξέλεγκτες γεωτρήσεις για άρδευση είχαν ως αποτέλεσμα την υπαλμύρωση των υπόγειων υδάτων. Το αποτέλεσμα όλων αυτών, είναι ότι η περιοχή, σε επίπεδο Δήμου, που είναι αγροτική και τουριστική, αντιμετωπίζει προβλήματα στην κάλυψη των αναγκών της για ύδρευση και άρδευση.

6.2.5. Ποιότητα κολυμβητικών υδάτων

Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης εντοπίζονται 9 σταθμοί δειγματοληψίας ελέγχου ποιότητας των παράκτιων υδάτων (όπως φαίνονται στον ακόλουθο χάρτη). Σύμφωνα με τα διαθέσιμα δεδομένα για τα έτη 2010 και 2011, η ποιότητα και για τους 9 σταθμούς, και για τα δύο έτη προκύπτει στην ανώτερη δυνατή κατηγορία, δηλαδή *εξαιρετική*.



Εικόνα 6-9: Δίκτυο σταθμών δειγματοληψίας (γκρι στίγματα) ελέγχου ποιότητας των παράκτιων υδάτων, στην περιοχή μελέτης (Πηγή: www.geodata.gov.gr)

6.2.6. Δομημένο περιβάλλον

Το Ακίνητο "ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ 123-199-200", αποτελεί στο μεγαλύτερο τμήμα του υγροτοπική περιοχή και οριοθετείται από την γραμμή παλαιού αιγιαλού και την υφιστάμενη γραμμή παραλίας και εντός αυτού δεν υπάρχουν κτίσματα, με εξαίρεση τρεις μικρές κατασκευές (ταβέρνας, κατοικίας και αποθήκης) στο ανατολικό άκρο του το οποίο έχει καταπατήσει και έχει αιτηθεί να εξαγοράσει ο ιδιοκτήτης της ταβέρνας.



Εικόνα 6-10: Άμεση περιοχή του Δημοσίου Ακινήτου "ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ 123-199-200" (Πηγή: bing maps)

Η παραθαλάσσια περιοχή που βρίσκεται το Ακίνητο είναι μια αναξιοποίητη σχετικά τοποθεσία, συγκρινόμενη με άλλες παραλιακές περιοχές του νομού, όπως το Πόρτο Χέλι, για παράδειγμα. Έτσι, εκτός από τις υπάρχουσες αναπτύξεις των συγκροτημάτων του Porto Hydra και του Hydra Beach πλησίον της ιδιοκτησίας και των πολλών καλής ποιότητας κατασκευής παραθεριστικών κατοικιών στους γύρω οικισμούς, δεν θα λέγαμε ότι υπάρχει κάτι άλλο άξιο λόγου.



Εικόνα 6-11: Τα συγκροτήματα Porto Hydra και Hydra Beach (Πηγή: bing maps)

Κατά μήκος της ακτής και στα όρια των οικισμών υπάρχουν επίσης πολυτελείς παραθεριστικές κατοικίες και εστιατόρια – ταβέρνες για την εξυπηρέτηση των κατοίκων και των λουομένων.



Εικόνα 6-12: Η παράκτια περιοχή του οικισμού Πηγάδια (Πηγή: bing maps)

6.3. Φυσικό Περιβάλλον

6.3.1. Γενικά

Η Περιφέρεια Πελοποννήσου, στην οποία ανήκει η Π.Ε. Αργολίδας, διαθέτει ένα από τα σημαντικότερα οικοσυστήματα της Ελλάδος (από τα πλέον σημαντικά της Ευρώπης), καθώς και ιδιαιτέρως πλούσια βιοποικιλότητα, τόσο σε επίπεδο χλωρίδας (ενδεικτικά αναφέρονται η κεφαλληνιακή ελάτη και οι συστάδες μαύρης πεύκης, ενώ υπάρχουν και συστάδες της συριακής άρκευθου, η οποία δεν φύεται πουθενά αλλού στην Ευρώπη), όσο και σε επίπεδο πανίδας (η Περιφέρεια χαρακτηρίζεται ως η περιοχή της Ελλάδας με τον υψηλότερο ενδημισμό ασπόνδυλων ζώων, ενώ οι βιότοποί του φιλοξενούν επίσης μια αρκετά πλούσια πανίδα σπονδυλοζώων με πιο σημαντικά είδη τα διάφορα αρπακτικά καθώς και τα λιγοστά τσακάλια). Το οικοσύστημα της Περιφέρειας έχει χαρακτηριστεί ως ένας βοτανικός παράδεισος με περισσότερα από 260 ενδημικά είδη, εκ των οποίων 44 έχουν καταγραφεί ως τοπικά ενδημικά, ενώ κάποια από αυτά είναι τόσο ευαίσθητα που απειλούνται με αφανισμό.

Σε μεγάλο τμήμα του εξεταζόμενου ακινήτου, όπως προέκυψε και από επιτόπια παρατήρηση, εντοπίζεται υγροτοπικό οικοσύστημα, υπό μορφή εποχικού έλους.

Οι υγρότοποι έχουν ιδιαίτερη οικολογική σημασία, η οποία οφείλεται στην ποικιλότητα των ειδών και στις πυκνότητες των πληθυσμών που κατοικούν σε αυτούς, στη συνήθως υψηλή τους παραγωγικότητα και στα ιδιαίτερα ενδιαίτηματα που περικλείουν.

Σύμφωνα με τον επίσημο ορισμό της Σύμβασης Ραμσάρ, υγρότοποι είναι φυσικές ή τεχνητές περιοχές αποτελούμενες από έλη με ξυλώδη βλάστηση, από μη αποκλειστικώς ομβροδίαιτα έλη με τυρφώδες υπόστρωμα, από τυρφώδεις γαίες ή από νερό. Οι περιοχές αυτές κατακλύζονται μονίμως ή προσωρινώς με νερό, το οποίο είναι στάσιμο ή ρέον, γλυκό, υφάλμυρο ή αλμυρό. Σ' αυτές περιλαμβάνονται και εκείνες που καλύπτονται με θαλασσινό νερό, το βάθος του οποίου κατά τη ρηχία δεν υπερβαίνει τα έξι μέτρα. Κατά την ίδια σύμβαση, στους υγρότοπους μπορούν να ενταχθούν και οι παρόχθιες ή παράκτιες ζώνες που γειτονεύουν με υγροτόπους ή με νησιά ή με θαλάσσιες υδατοσυλλογές και που είναι βαθύτερες μεν από έξι μέτρα κατά τη ρηχία, αλλά βρίσκονται μέσα στα όρια του υγροτόπου.

Οι υγρότοποι θεωρούνται αποθήκες πόσιμου νερού για το μέλλον, καθώς εμπλουτίζουν τους υπόγειους υδροφορείς με την κίνηση του γλυκού νερού προς τα

πορώδη υπόγεια πετρώματα. Επίσης, συμβάλλουν στον έλεγχο και τον περιορισμό πλημμυρικών φαινομένων, εφόσον αποθηκεύουν νερό, μέρος του οποίου είτε εξατμίζεται είτε μεταφέρεται στα υπόγεια στρώματα. Η βλάστηση των υγρότοπων συγκρατεί με τις ρίζες της το έδαφος και προστατεύει τις ακτές από τη διάβρωση. Οι θερμορυθμιστικές ιδιότητες του νερού (έχει μικρή ειδική θερμότητα, άρα χρειάζονται μεγάλα ποσά θερμότητας, για να αυξηθεί ή να μειωθεί η θερμοκρασία του) εξασφαλίζουν μικρότερες διακυμάνσεις της θερμοκρασίας, με αποτέλεσμα οι υγρότοποι να λειτουργούν ως ρυθμιστές του τοπικού κλίματος της περιοχής. Οι υγρότοποι συμβάλλουν στη μείωση του φαινομένου του θερμοκηπίου, καθώς μέρος του διοξειδίου του άνθρακα της ατμόσφαιρας δεσμεύεται προσωρινά ή μόνιμα από τα φυτά και τα ιζήματά τους. Στους υγροτόπους παγιδεύονται ιζήματα και ουσίες (λιπάσματα, εντομοκτόνα, βαρέα μέταλλα, χημικά) που μεταφέρονται με το νερό των ποταμών, τη βροχή ή τον άνεμο, οπότε μειώνεται η ποσότητα αυτών που καταλήγει στη θάλασσα. Η μείωση της ροής του νερού στον υγρότοπο λόγω αντίστασης από τη βλάστηση, προκαλεί καθίζηση των αιωρούμενων σωματιδίων στον πυθμένα και απομάκρυνση από το νερό ουσιών (π.χ. τοξικών) που είναι προσροφημένες σε αυτά. Οι θρεπτικές ουσίες (φώσφορος, νιτρικά) προσλαμβάνονται από τα φυτά των υγρότοπων και τα οργανικά συστατικά αποικοδομούνται από μικροοργανισμούς μειώνοντας έτσι τα φαινόμενα ευτροφισμού.

Οι υγρότοποι στηρίζουν μια εξαιρετικά πλούσια βιοποικιλότητα και χαρακτηρίζονται από υψηλή παραγωγικότητα. Πολλά είδη φυτών που αναπτύσσονται σε υγρότοπους έχουν μεγάλη σημασία για τον άνθρωπο, π.χ. η παραγωγή ρυζιού ως βασικό δημητριακό, η χρήση καλαμιών για δομικό υλικό, καλάθια, ψάθες. Οι υφάλμυρες ελληνικές λιμνοθάλασσες χαρακτηρίζονται ως τα πιο ιχθυοπαραγωγικά οικοσυστήματα με μέση ετήσια παραγωγή 6.3 κιλά ανά στρέμμα. Πολλά είδη, όπως οι κέφαλοι, τα λαβράκια, οι τσιπούρες και τα χέλια γεννούν στη θάλασσα, αλλά μετά εισέρχονται στις λιμνοθάλασσες όπου βρίσκουν άφθονη τροφή και αναπτύσσονται.

Οι αλοφυτικές αυτές περιοχές έχουν ιδιαίτερα σημαντικό οικολογικό ρόλο διότι:

- αποτελούν μια ζώνη παραγωγικότητας σε οικολογικές συνθήκες και βιοτόπους οι οποίοι είναι δύσκολο να προσεγγιστούν από άλλα φυτικά είδη. Προσαρμόζονται αποτελεσματικά σε υψηλές συνθήκες αλατότητας.

- διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στον έλεγχο των πλημμυρικών φαινομένων, στην κατακράτηση ιζημάτων, αλάτων και άλλων τοξικών ουσιών και στην σταθεροποίηση των εδαφών.
- στηρίζουν διάφορες τροφικές αλυσίδες. Στα κανάλια και τις λιμνούλες που τις διατρέχουν αναπαράγονται πολλοί οργανισμοί.
- υπάρχουν διάφορα είδη πουλιών, αμφιβίων, ερπετών και εντόμων που αναπτύσσονται σ' αυτή την ζώνη.

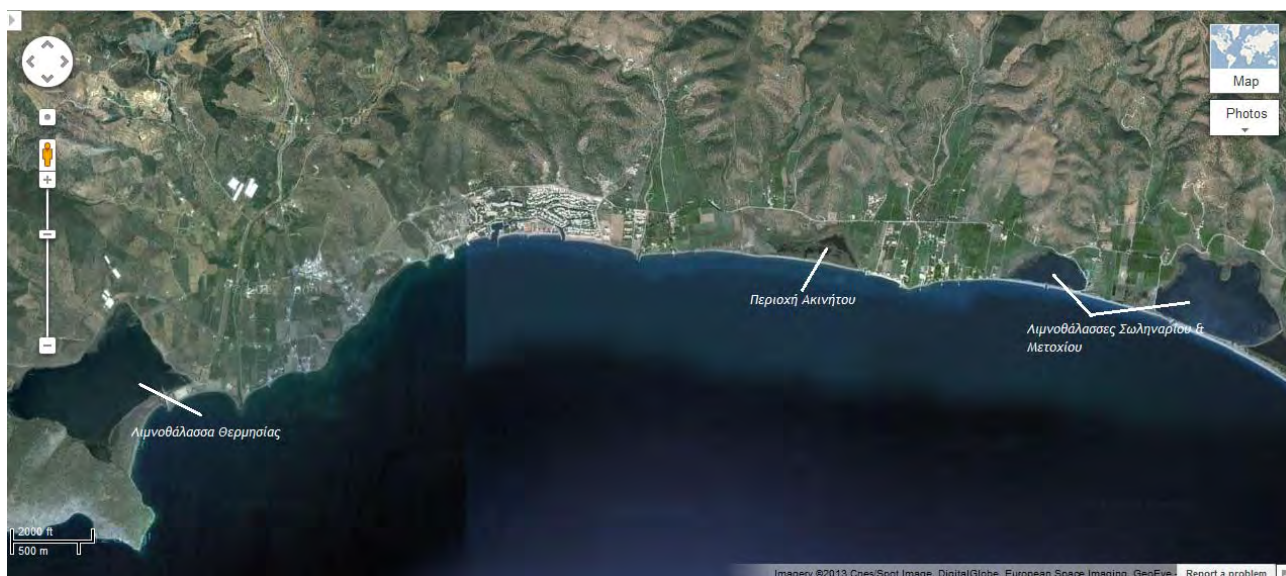
Υπάρχουν διάφοροι τύποι υγροτόπων όπως οι ποταμοί, οι εκβολές, τα δέλτα, οι λίμνες, οι λιμνοθάλασσες, τα έλη και οι πηγές. Το υγροτοπικό σύμπλεγμα εντός του ακινήτου μπορεί να θεωρηθεί έλος.

Εκατέρωθεν, αλλά όχι στην άμεση εγγύτητα, του ακινήτου, χωροθετούνται λιμνοθαλάσσια οικοσυστήματα. Τέτοια οικοσυστήματα, συνήθως σχηματίζονται σε ακτές με ήπιο ανάγλυφο, που είναι προστατευμένες από τα έντονα θαλάσσια ρεύματα, όπου οι ποταμοί μεταφέρουν και αποθέτουν στερεά υλικά (ιζήματα), εκατοντάδες μέτρα μέσα στη θάλασσα. Η δράση των κυμάτων δίνει στα αποτιθέμενα υλικά τη μορφή αναχωμάτων, τα οποία εμποδίζουν την ελεύθερη κυκλοφορία του θαλασσινού νερού. Έτσι, δημιουργούνται οι λιμνοθάλασσες, δηλαδή οι εκτάσεις ρηχών αλμυρών ή υφάλμυρων νερών, οι οποίες χωρίζονται από την ανοικτή θάλασσα με αμμολωρίδες και σωρούς από κροκάλες. Οι λιμνοθάλασσες επικοινωνούν με τη θάλασσα, μέσω φυσικών στενών διωρύγων. Η αλατότητα των νερών μιας λιμνοθάλασσας εξαρτάται από τις βροχοπτώσεις, την εξάτμιση του επιφανειακού νερού, αλλά κυρίως από τον ρυθμό εισροής θαλασσινού νερού σε αυτή. Οι λιμνοθάλασσες περιβάλλονται συνήθως από αλοέλη, που τροφοδοτούνται από επιφανειακά ή υπόγεια αλμυρά νερά.

Τα λιμνοθαλάσσια αυτά οικοσυστήματα αποτελούν προφανώς σημαντικότερους βιοτικούς πόρους, σε σχέση με τον υγρότοπο εντός του ακινήτου. Παρ' όλα αυτά θα πρέπει να αντιμετωπιστούν ως ένα ενιαίο κλιμακωτό οικοσύστημα. Οι αβαθείς λεκάνες των ελών, λόγω του μικρού βάθους και των χαμηλών ρευμάτων, προσφέρουν διαφορετικές συνθήκες σε σχέση με τα πιο βαθιά και επιρρεπή σε ρεύματα υφάλμυρα νερά των λιμνοθαλάσσιων οικοσυστημάτων, και συνεπώς φιλοξενούνται διαφορετικοί οργανισμοί, με διαφορετικές ανάγκες και απαιτήσεις.

Πιο συγκεκριμένα, εκατέρωθεν, αλλά όχι στην άμεση εγγύτητα, του ακινήτου, εντοπίζονται τα εξής λιμνοθαλάσσια οικοσυστήματα :

- Λιμνοθάλασσα Θερμησίας (εικ.6.14). Βρίσκεται σε ευθεία απόσταση 5km περίπου δυτικά του εξεταζόμενου ακινήτου και έχει έκταση περί τα 920 στρ.
- Λιμνοθάλασσες περιοχών Σωληναρίου (Λ. Κουμπουρλά) και Μετοχίου (Λ. Σαχτούρη). Βρίσκονται σε ελάχιστη απόσταση 1,2km και 2,2km αντίστοιχα, ανατολικά του υπό εξέταση ακινήτου.



Εικόνα 6-13: Τα λιμνοθαλάσσια οικοσυστήματα πλησίον του ακινήτου, σε σχέση με αυτό (Πηγή: google.maps.com)



Εικόνα 6-14: Άποψη της λιμνοθάλασσας Θερμησίας

Ένας από τους μεγαλύτερους κινδύνους των υγροτόπων είναι η ανάγκη παραγωγής περισσότερων γεωργικών προϊόντων, η οποία οδήγησε στην αποξήρανση τεραστίων εκτάσεων ελών και στη μετατροπή τους εν συνεχεία σε αγρούς και σε φυτείες δασοπονικών ειδών.

Κάτι τέτοιο παρατηρείται και στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, όπως προκύπτει και από τη βάση δεδομένων CORINE, όπου η συγκεκριμένη περιοχή, αν και παρουσιαζόταν ως υγροτοπική βάσει στοιχείων της δεκαετίας 1986-96, παρουσιάζεται ως «Αγροτικές περιοχές >Ετερογενείς αγροτικές εκτάσεις >Αγροτικές εκτάσεις με σημαντικό ποσοστό φυσικής βλάστησης» βάσει των στοιχείων του 2000, τα οποία αποτελούν και τα πλέον επικαιροποιημένα στοιχεία για τη χώρα μας (βλ. 6.3.6).

Ένας άλλος κίνδυνος που αντιμετωπίζουν οι υγροβιότοποι είναι η ρίψη σε αυτούς υγρών και στερεών αποβλήτων από βιομηχανίες και οικισμούς, κάτι που παρατηρήθηκε να συμβαίνει και στους εν λόγω υγρότοπους, από επιτόπια έρευνα. Πέρα από τη ρύπανση, η επέκταση της βιομηχανίας, των πόλεων, των τουριστικών και εξοχικών οικιστικών μονάδων σε υγροτοπικές περιοχές, οδηγεί στην τελική αποξήρανση τους.

6.3.2. Άμεση περιοχή ακινήτου

Όπως προαναφέρθηκε, μεγάλο τμήμα του εξεταζόμενου ακινήτου, αποτελεί υγροτοπικό οικοσύστημα.

Η υγροτοπική έκταση χωροθετείται στο Ανατολικό τμήμα του ακινήτου και αποτελείται από πολλές επιμέρους περιοχές λιμναζόντων υδάτων, τα όρια των οποίων μεταβάλλονται ανάλογα με την εποχή. Επικρατούν οι τυπικοί σχηματισμοί και οι μονάδες βλάστησης για τέτοιου είδους υγροτόπους, ενώ υπερτερούν οι αρμυρούθρες (*Arthrocnemum glaucum* γνωστό και ως *Salicornia glauca*) και τα βούρλα (*Juncus spp*), δηλαδή χαμηλή βλάστηση (βλ. παρ.6.3.5).

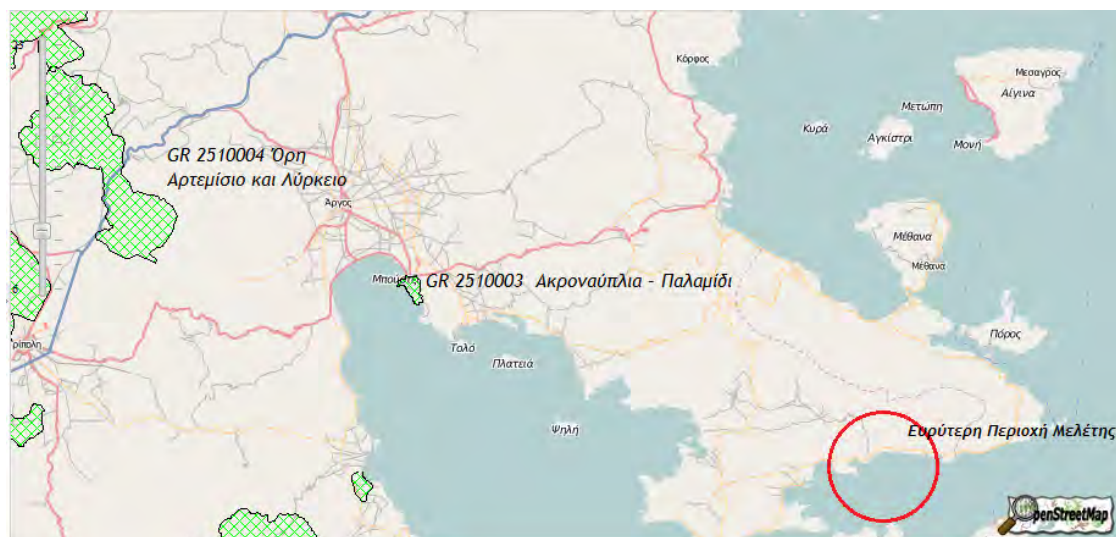
Το Δυτικό τμήμα του ακινήτου χαρακτηρίζεται από επίπεδες ανεκμετάλλευτες εκτάσεις που στερούνται σημαντικής βλάστησης, στις οποίες έχουν εναποτεθεί μπάζα (κυρίως δομικά υλικά) και σκουπίδια. Αποτελεί περιοχή παλαιάς επίχωσης έλους, η οποία συντελέστηκε 2-3 δεκαετίες πριν από σήμερα. Ουσιαστικά, αφορά σε επίχωση της – προς τα δυτικά- συνέχειας του σημερινού έλους, τα παλαιά όρια

του οποίου απεικονίζονται στο τοπογραφικό υπόβαθρο της ΓΥΣ (1:5.000), όπως φαίνεται στους συνημμένους χάρτες.

Τέλος, και κατά μήκος του δρόμου που ενώνει την κεντρική οδική αρτηρία με την παραλία, και ο οποίος περνάει μέσα από το ακίνητο, υπάρχει αυλάκι πιθανότατα αποστραγγιστικού χαρακτήρα. Αποστραγγιστικά αυλάκια εντοπίζονται και στο βόρειο όριο του σημερινού υγρότοπου.

6.3.1. Περιοχές Natura 2000

Στην ευρύτερη περιοχή του ΕΣΧΑΔΑ, δεν εντοπίζεται καμία προστατευόμενη τοποθεσία, ενταγμένη στο Ευρωπαϊκό δίκτυο προστασίας Natura 2000. Οι κοντινότερες στην περιοχή μελέτης τοποθεσίες ενταγμένες στο δίκτυο NATURA 2000 είναι η GR 2510003 Ακροναύπλια - Παλαμίδι (SCI), στο Ναύπλιο, και η GR 2510004 Όρη Αρτεμίσιο και Λύρκειο (SPA), κατά πολύ δυτικότερα του Άργους, πολύ μακριά δηλαδή από την περιοχή μελέτης.

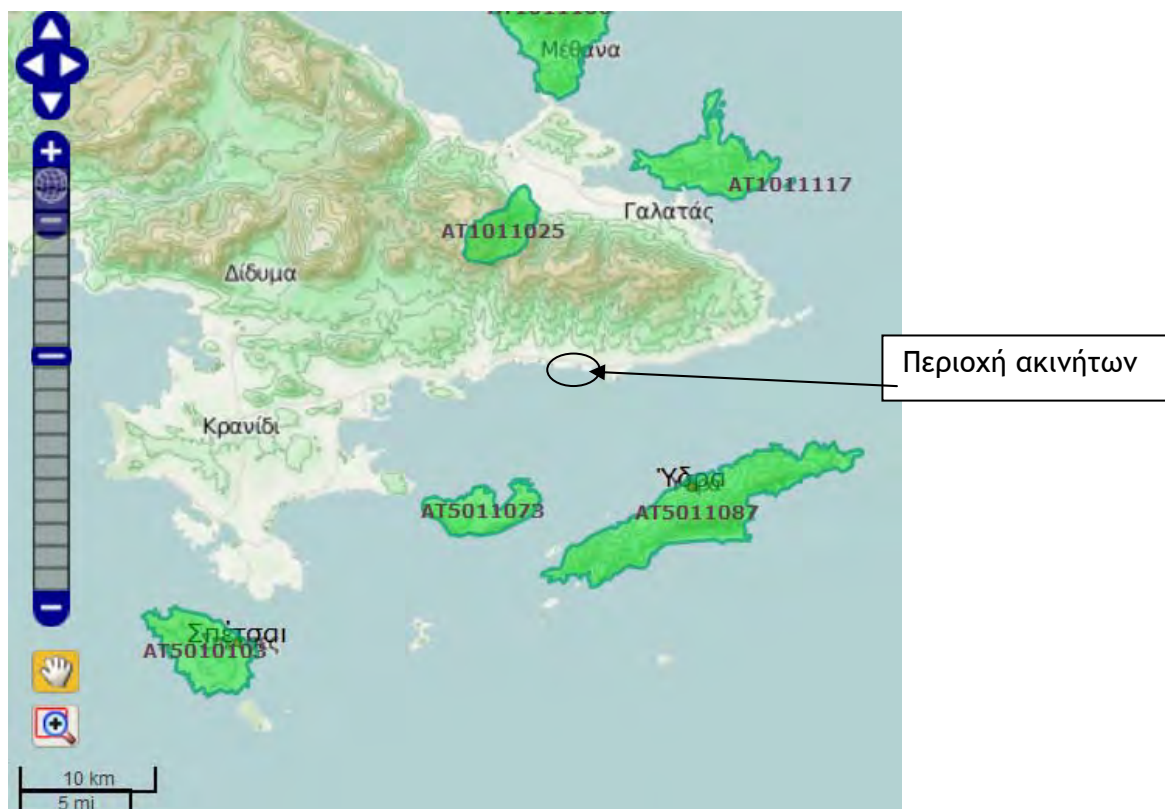


Εικόνα 6-15: Όρια περιοχών NATURA 2000 (με πράσινη γραμμοσκίαση), σε σχέση με την ευρύτερη περιοχή μελέτης (σημειωμένη με κόκκινο περίγραμμα) (Πηγή: www.geodata.gov.gr)

6.3.2. Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ)

Στην άμεση περιοχή του ακινήτου, δεν εντοπίζονται ΤΙΦΚ. Ως Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ) στην ευρύτερη περιοχή μελέτης έχουν χαρακτηριστεί οι εξής τοποθεσίες :

- *Διαβολογέφυρο Τροιζήνας (ΑΤ 1011025)*. Πρόκειται για έναν αρχαιολογικό χώρο με αξιόλογα φυσικά στοιχεία. Περιλαμβάνει έναν ελληνιστικό πύργο καθώς, ερείπια βυζαντινής εκκλησίας με πολύ αρχαία δομικά στοιχεία και το αρχαίο ασκληπιείο που υδροδοτούνταν από τις πηγές του Διαβολογέφυρου.
- *Νήσος Δοκός (ΑΤ 5011073)*, ένα άγριο, βραχώδες και ακατοίκητο νησί που εντυπωσιάζει από μακριά αλλά μέχρι σήμερα δεν έχει ερευνηθεί πλήρως. Στους γκρεμούς του φωλιάζουν θαλασσοπούλια. Υπάρχει επίσης ένας μικρός εγκαταλειμμένος οικισμός.
- *Νήσος Ύδρα (ΑΤ 5011087)*. Η Ύδρα είναι ένα βραχώδες και άνυδρο νησί που εντυπωσιάζει με την αγριότητά του. Στο ανατολικό τμήμα του υπάρχουν μικρά δάση από πεύκα. Στο δυτικό η πόλη της Ύδρας, ένας από τους ωραιότερους παραδοσιακούς οικισμούς της χώρας μας, με τα μεγάλα αρχοντικά των παλιών караβοκυραίων και με τα κανόνια στην είσοδο του λιμανιού, παραπέμπει σε παλιές δοξασμένες εποχές. Στην κορυφή του βουνού το μικρό μοναστήρι του Πρ. Ηλία. Υπάρχουν επίσης στο νησί μερικές στάνες και αρκετά μικρά γραφικά μοναστήρια, όπως της Αγ. Τριάδας, της Αγ. Ματρώνης, του Αγ. Νικολάου, της Αγ. Ευταξίας και η Μονή Ζούρβας. Βόρεια και νότια από την πόλη αναπτύσσονται οι οικισμοί Βλυχός και Μαντράκι.
- *Νήσος Πόρος και Μόδι (ΑΤ 1011117)*. Πρόκειται για ένα μικρό νησί σε απόσταση μόλις 500 μ. από την ακτή της Πελοποννήσου και εύκολη πρόσβαση. Η στενή λωρίδα θαλάσσης μεταξύ του νησιού και της Πελοποννήσου είναι ένα φυσικό λιμάνι με μεγάλη χωρητικότητα. Ο οικισμός του Πόρου είναι κτισμένος σε μία μικρή ηφαιστειογενή χερσόνησο του νησιού, απέναντι από τον Γαλατά. Το κυρίως νησί καλύπτεται κατά 50% από συστάδες χαλεπίου πεύκης μεγάλης ηλικίας και υψηλής αισθητικής αξίας. Η υπόλοιπη έκταση καλύπτεται από θαμνώνες αειφύλλων πλατυφύλλων ή είναι γυμνές βραχώδεις παράκτιες εκτάσεις με αρκετούς γραφικούς κολπίσκους και αμμώδεις παραλίες. Από τα ψηλότερα σημεία του νησιού προσφέρεται πανοραμική θέα προς τον Σαρωνικό, τα Μέθανα και την περιοχή της Τροιζηνίας. Πολύ γραφική είναι η εικόνα του νησιού με τον οικισμό του Πόρου από την ακτή του Γαλατά. Ο οικισμός διατηρεί τον παλιό του χαρακτήρα με πολλά παλιά λιθόδημα (με το τοπικό ηφαιστειογενές πέτρωμα και τις κεραμοσκεπές) κτίρια. Στην κορυφή του νησιού υπάρχουν ερείπια αρχαίου ναού του Ποσειδώνα. Ιστορική περιοχή που συνδέεται με γεγονότα της επανάστασης του 1821.



Εικόνα 6-16: Όρια περιοχών ΤΙΦΚ (πράσινες περιοχές) (Πηγή: <http://filotis.itia.ntua.gr>)

6.3.3. Περιοχές του Νομού, Κηρυγμένες ως Μνημεία της Φύσης

Δεν εντοπίζονται τέτοιες περιοχές στην άμεση περιοχή του εξεταζόμενου ακινήτου.

Γενικότερα, βάσει του ΦΕΚ 590/Β/1977, ως διατηρητέα μνημεία της φύσης στην Αργολίδα έχουν χαρακτηριστεί τα κάτωθι:

1. *Ο Πλάτανος του Ναυπλίου.* Γέρικο, εντυπωσιακό πλατάνι που συνδέεται με τον ήρωα του 1821 Θεόδωρο Κολοκοτρώνη. Βρίσκεται στο κέντρο της πόλης του Ναυπλίου, στον Νομό Αργολίδας.
2. *Η Ελιά του Ναυπλίου.* Πρόκειται για ελιά μεγάλης ηλικίας με αξιόλογα μορφολογικά και αισθητικά χαρακτηριστικά και ιστορική αξία. Βρίσκεται στην πλατεία Παναγιάς της πόλης του Ναυπλίου.
3. *Ο Φοίνικας του Ναυπλίου.* Πρόκειται για φοίνικα που τον φύτεψε ο πρώτος Κυβερνήτης της Ελλάδας Ιωάννης Καποδίστριας όταν το Ναύπλιο ήταν η πρωτεύουσα της χώρας, Βρίσκεται στην πλατεία “Πέντε αδέρφια” της πόλης του Ναυπλίου.

4. *Οι Ίταμοι Κρυονερίου Αργολίδας.* Πρόκειται για ομάδα δέντρων υπόλειμμα παλιού εκτεταμένου δάσους αφιερωμένου στη θεά Άρτεμη. Βρίσκεται κοντά στο χωριό Κρυονέρι, στο Βουνό Αρτεμίσιο, στον Νομό Αργολίδας.
5. *Οι Ελιές της Δημαίνης Αργολίδας.* Πρόκειται για ομάδα από οκτώ ελιές με ιδιαίτερη θρησκευτική αξία. Ανήκουν στο παλιό μοναστήρι των Ταξιαρχών και συνδέονται με ιστορικά γεγονότα της περιοχής. Βρίσκονται κοντά στο χωριό Δημαίνη, στον Νομό Αργολίδας.

Όπως φανερώνεται και από τις αντίστοιχες ονομασίες, κανένα από τα προαναφερθέντα Μνημεία δεν εμπίπτει στην ευρύτερη περιοχή μελέτης.

6.3.4. Καταφύγια Άγριας Ζωής

Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, αλλά σε καμία περίπτωση σε άμεση γειτνίαση με το ακίνητο ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ 123-199-200, εντοπίζονται τα παρακάτω ΚΑΖ:

- **Κ 815**, *Πρ.Ηλίας, Κάμπος, Αυλώνα, Μικρό & Μεγάλο Ασπροβούνι, Λουτρό, Θωμά, Παπούλια, Μαυροβούνι, Αγ. Ιωάννης, Καταφύκι, Κασιδιάρη & Κάμπος Δ. Κρανιδίου* το οποίο χωροθετείται μεταξύ της Ερμιόνης, του Κρανιδίου και των Φούρνων και θεσμοθετήθηκε από το ΦΕΚ 920/Β/04-07-03.
- **Κ457**, *Σταυροπόδι-Καναπίτσα*, το οποίο χωροθετείται ανατολικά των Καρναζαϊκών, και θεσμοθετήθηκε από το ΦΕΚ 600/Β/24-4-76.
- **Κ 707**, *Προφήτης Ηλίας - Κυνόρτιο Όρος Δήμου Ασκληπιείου*, το οποίο χωροθετείται νοτιοανατολικότερα της εθνικής οδού Τρίπολης-Επιδαύρου, στο ύψος του Ασκληπιείου, και θεσμοθετήθηκε από το ΦΕΚ 920/Β/04-07-03.



Εικόνα 6-17: Όρια περιοχών ΚΑΖ (γραμμοσκιασμένες περιοχές) (Πηγή: <http://natura2000.eea.europa.eu>)

6.3.5. Οικοσυστήματα

Όπως προαναφέρθηκε, το υγροτοπικό οικοσύστημα χωροθετείται στο Ανατολικό τμήμα του ακινήτου, έχοντας χαρακτηριστικά εποχικού έλους. Επικρατούν οι τυπικοί σχηματισμοί και οι μονάδες βλάστησης ενός τέτοιου είδους υγροτόπου, ενώ υπερτερούν οι αρμυρώδεις (*Arthrocnemum glaucum* γνωστό και ως *Salicornia glauca*) και τα βούρλα (*Juncus spp*), δηλαδή χαμηλή βλάστηση.



Εικόνα 6-18: *Arthrocnemum glaucum*



Εικόνα 6-19: *Juncus spp*



Εικόνα 6-20: Άποψη του υγροτοπικού οικοσυστήματος του ακινήτου, με τους χαρακτηριστικούς τύπους βλάστησης (ημερομηνία λήψης : 16/1/2012).

Τέτοιοι τύποι υγροτόπων συναντώνται συνήθως περιφερειακά των λιμνοθαλασσών και κατακλύζονται περιοδικά από νερά κατά την πλημμυρίδα ή γειτνιάζουν απλώς με αυτές και παρουσιάζουν σημαντική περιεκτικότητα σε αλάτι (NaCl). Στα εδάφη τους απαντάται χαρακτηριστική βλάστηση από αλοανθεκτικά είδη φυτών που κυρίως ανήκουν στα γένη *Arthrocnemum*, *Halocnemum*, *Salicornia*, *Juncus*, *Suaeda*, *Tamarix* κ.λπ.. Σε αρκετές θέσεις παρατηρείται μια διαδοχή στα είδη των φυτών αυτών, η οποία είναι συνακόλουθη διαβαθμίσεων κάποιων αβιοτικών παραμέτρων όπως π.χ. η έκταση και επίδραση της παλίρροιας, η χημική εδαφική σύσταση, η κλίση και το υψόμετρο του εδάφους καθώς και η ικανότητά του να συγκρατεί βρόχινα ή άλλης προέλευσης νερά.

Οι διάφοροι συνδυασμοί των παραπάνω παραγόντων έχουν ως αποτέλεσμα τη διαμόρφωση ενός ‘μωσαϊκού’ από φυτοκοινωνίες αλοφύτων της περιοχής. Το

‘μωσαϊκό’ αυτό σε ορισμένες περιπτώσεις παρουσιάζεται λίγο-πολύ υπό τη μορφή ζωνών βλάστησης από συγκεκριμένα αλόφυτα.

Ο εντός του ακινήτου υγρότοπος χαρακτηρίζεται από αρκετά ανυψωμένο, του μέσου ύψους του, υδάτινο ορίζοντα με σχετικά συνεχώς διαβρεχόμενο έδαφος και κατά τόπους υπερκείμενο λεπτό στρώμα νερού. Παροδική ξήρανση της επιφάνειας εδάφους παρατηρείται κατά τους θερινούς μήνες, αλλά όχι σε βάθος μεγαλύτερο από λίγα εκατοστά (cm). Οι συνθήκες αυτές δημιουργούν προϋποθέσεις για την ανάπτυξη πολυετούς και καλά διαμορφωμένης αλοφυτικής βλάστησης.

Βάσει της κατάταξης της οδηγίας 92/43/ΕΟΚ περί διατήρησης των φυσικών οικοτόπων καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας, όπως αυτή ερμηνεύεται από το συνοδό κείμενο της ΕΕ «Ερμηνευτικό εγχειρίδιο οικολογικών ενδιαιτημάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης»*, σε συνδυασμό με τα στοιχεία της επιτόπιας έρευνας, ο οικοτόπος που απαντάται εντός του Ακινήτου, εμπίπτει στην κατηγορία:

1. ΠΑΡΑΚΤΙΟΙ ΚΑΙ ΑΛΟΦΥΤΙΚΟΙ ΟΙΚΟΤΟΠΟΙ,

14 - Μεσογειακά και θερμοατλαντικά παραθαλάσσια έλη και αλίπεδα,

1410 - Μεσογειακά αλίπεδα (*Juncetalia maritima*)

και συνεπώς δεν εμπίπτει στην κατηγορία «οικότοποι προτεραιότητας».

Απόσπασμα από το «Ερμηνευτικό εγχειρίδιο οικολογικών ενδιαιτημάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης», βάσει του οποίου έγινε η κατάταξη του συγκεκριμένου οικοτόπου στην κατηγορία 1420.

1410: Various Mediterranean and western Pontic (Black Sea) communities of the *Juncetalia maritimi*. The different associations are described under point 2) with their characteristic plant species. Sub-types :

15.51 - tall rush saltmarshes dominated by *Juncus maritimus* and/or *J. acutus*

15.52 - short rush, sedge and clover saltmarshes (*Juncion maritimi*) and humid meadows behind the littoral, rich in annual plant species and in *Fabacea* (*Trifolium squamosum*)

15.53 - mediterranean halo-psammophile meadows (*Plantaginion crassifoliae*)

15.54 - Iberian salt meadows (*Puccinellion fasciculatae*)

15.55 - halophilous marshes along the coast and the coastal lagoons (*Puccinellion festuciformis*)

15.57 - humid halophilous moors with the shrubby stratum dominated by *Artemisia coerulescens* (*Agropyro-Artemision coerulescentis*).

Plants : *Juncus maritimus*, *J. acutus*, *Carex extensa*, *Aster tripolium*, *Plantago cornuti*, *Scorzonera parviflora*, *Merendera sobolifera*, *Taraxacum bessarabicum*, *Samolus valerandi* (15.51); *Hordeum nodosum*, *H. maritimum* *Trifolium squamosum*, *T. michelianum*, *Alopecurus bulbosus*, *Carex divisa*, *Ranunculus ophioglossifolius*, **Linum maritimum* (15.52); *Plantago crassifolia*, *Blackstonia imperfoliata*, *Centaureum tenuiflorum*, *Orchis coriophora* ssp. *fragrans* (15.53); *Puccinellia fasciculata*, *Aeluropus littoralis*, *Juncus gerardii* (15.54); *Puccinellia festuciformis* (15.55); *Artemisia coerulescens* (15.57). *Eleocharis palustris*, *Puccinellia gigantea*, *Arthrocnemum macrostachyum*, *Aeluropus littoralis*, *Centaureum spicatum*, *Cressa cretica*, *Crypsis factorofskyi*, *Crypsis schoenoides*, *Glinus lotoides*, *Limonium echioides*, *Parapholis marginata*, *Schoenoplectus littoralis*, *Spergularia marina* (= *S. salina*), *Sphenopus divaricatus*, *Suaeda vera* (Cyprus)

6.3.6. Χρήσεις Γης κατά CORINE

Σύμφωνα με τα δεδομένα του ευρωπαϊκού καταλόγου CORINE, η ευρύτερη περιοχή εντός της οποίας χωροθετείται το Ακίνητο παρουσιάζεται ως *Αγροτικές περιοχές >Ετερογενείς αγροτικές εκτάσεις >Αγροτικές εκτάσεις με σημαντικό ποσοστό φυσικής βλάστησης* (2.4.3.) βάσει των στοιχείων του 2000, τα οποία αποτελούν και τα πλέον επικαιροποιημένα στοιχεία για τη χώρα μας.



Corine land cover classes

1. Artificial surfaces		3. Forests and semi-natural areas	
1.1 Urban fabric		3.1 Forests	
1.1.1. Continuous urban fabric		3.1.1. Broad-leaved forest	
1.1.2. Discontinuous urban fabric		3.1.2. Coniferous forest	
1.2 Industrial, commercial and transport units		3.1.3. Mixed forest	
1.2.1. Industrial or commercial units		3.2 Shrub and/or herbaceous vegetation associations	
1.2.2. Road and rail networks and associated land		3.2.1. Natural grassland	
1.2.3. Port areas		3.2.2. Moors and heathland	
1.2.4. Airports		3.2.3. Sclerophyllous vegetation	
1.3 Mine, dump and construction sites		3.2.4. Transitional woodland shrub	
1.3.1. Mineral extraction sites		3.3 Open spaces with little or no vegetation	
1.3.2. Dump sites		3.3.1. Beaches, dunes, and sand plains	
1.3.3. Construction sites		3.3.2. Bare rock	
1.4 Artificial, non-agricultural vegetated areas		3.3.3. Sparsely vegetated areas	
1.4.1. Green urban areas		3.3.4. Burnt areas	
1.4.2. Sport and leisure facilities		3.3.5. Glaciers and perpetual snow	
2. Agricultural areas		4. Wetlands	
2.1 Arable land		4.1 Inland wetlands	
2.1.1. Non-irrigated arable land		4.1.1. Inland marshes	
2.1.2. Permanently irrigated land		4.1.2. Peatbogs	
2.1.3. Rice fields		4.2 Coastal wetlands	
2.2 Permanent crops		4.2.1. Salt marshes	
2.2.1. Vineyards		4.2.2. Salines	
2.2.2. Fruit trees and berry plantations		4.2.3. Intertidal flats	
2.2.3. Olive groves		5. Water bodies	
2.3 Pastures		5.1 Inland waters	
2.3.1. Pastures		5.1.1. Water courses	
2.4 Heterogeneous agricultural areas		5.1.2. Water bodies	
2.4.1. Annual crops associated with permanent crops		5.2 Marine waters	
2.4.2. Complex cultivation patterns		5.2.1. Coastal lagoons	
2.4.3. Land principally occupied by agriculture		5.2.2. Estuaries	
2.4.4. Agro-forestry areas		5.2.3. Sea and ocean	

Εικόνα 6-21: Χάρτης Χρήσεων Γης κατά CORINE 2000 (Πηγή: <http://geodata.gov.gr/>)

6.3.5.1. Χλωρίδα

Γενικά

Το σχετικά ξηρό κλίμα της ΠΕ Αργολίδας και το πεδινό έδαφος καθορίζει το είδος της βλάστησης. Η πεδιάδα του Άργους καλύπτεται κυρίως από καλλιέργειες, ενώ η άγρια βλάστηση περιορίζεται στους γύρω βραχώδεις λόφους και στις ψηλότερες βουνοκορφές. Οι καλλιέργειες αποτελούνται από εποχιακά κηπευτικά είδη, λίγα αμπέλια και δενδρώδεις καλλιέργειες, κυρίως εσπεριδοειδή και ελιές. Οι χαμηλοί 37 βραχώδεις λόφοι καλύπτονται από ξυλώδη φυτά, όπως η λαδανιά, το θυμάρι, η ασφάκα, η αφάνα, η ρίγανη, η σκυλοκρεμμύδα, ο ασφόδελος, η λεβάντα, η γαλατσίδα κ.ά. Στις λιγότερο ξηρές περιοχές και στα ασβεστολιθικά εδάφη ευδοκιμούν τα αείφυλλα - σκληρόφυλλα, όπως αγριελιά, πουρνάρι, σκίνος, χαρουπιά, κουμαριά, πικροδάφνη κ.ά. Στις παραποτάμιες και παραλίμνιες περιοχές συναντώνται σχηματισμοί πλατανιού, λεύκας και ιτιάς. Στα ψηλότερα τμήματα της ευρύτερης περιοχής ευδοκιμούν μεσογειακά πευκοδάση με χαλέπιο πεύκη και βελανιδιά.

Όπως φαίνεται από τον χάρτη 6-28 που ακολουθεί, η ευρύτερη περιοχή μελέτης εμπίπτει στην κατηγορία *θερμομεσογειακές διαπλάσεις (Oleo - Ceratonia)* *Ανατολικής Μεσογείου*.

Το ακίνητο

Εντός του ακινήτου και πιο συγκεκριμένα στο Ανατολικό τμήμα αυτού εντοπίζεται υγροτοπικό οικοσύστημα όπου επικρατούν οι τυπικοί σχηματισμοί και οι μονάδες βλάστησης ενός υγροτόπου, ενώ υπερτερούν οι αρμυρύθρες (*Arthrocnemum glaucum* γνωστό και ως *Salicornia glauca*) και τα βούρλα (*Juncus spp*), δηλαδή χαμηλή βλάστηση.

Άλλα φυτά που παρατηρήθηκαν στην περιοχή είναι τα ακόλουθα:

Anacamptis pyramidalis, *Limodorum abortivum abortivum*, *Limodorum abortivum gracile*, *Ophrys apifera*, *Ophrys fusca*, *Ophrys lutea lutea*, *Ophrys lutea melena*, *Ophrys lutea minor*, *Ophrys mammosa mammosa*, *Ophrys mammosa serotina*, *Ophrys tenthredinifera*, *Orchis coriophora coriophora*, *Orchis coriophora fragrans*, *Orchis italic*, *Orchis palustris*, *Orchis tridentate* και το *Serapias parviflora*.



Εικόνα 6-22: Άποψη από νότο του υγροτοπικού οικοσυστήματος του Ανατολικού τμήματος του ακινήτου, με τους χαρακτηριστικούς τύπους βλάστησης



Εικόνα 6-23: Άποψη από νότο του υγροτοπικού οικοσυστήματος του Ανατολικού τμήματος του ακινήτου, με τους χαρακτηριστικούς τύπους βλάστησης.



Εικόνα 6-24: Άποψη από ΝΔ , του υγροτοπικού οικοσυστήματος του Ανατολικού τμήματος του ακινήτου, με τους χαρακτηριστικούς τύπους βλάστησης

Το Δυτικό τμήμα του ακινήτου χαρακτηρίζεται από επίπεδες ανεκμετάλλευτες εκτάσεις που στερούνται σημαντικής βλάστησης, στις οποίες έχουν εναποτεθεί μπάζα (κυρίως δομικά υλικά) και σκουπίδια.



Εικόνα 6-25: Άποψη του Δυτικού τμήματος του ακινήτου, με τους χαρακτηριστικούς τύπους βλάστησης



Εικόνα 6-26: Άποψη του Δυτικού τμήματος του ακινήτου, με φανερή την εναπόθεση μπαζών

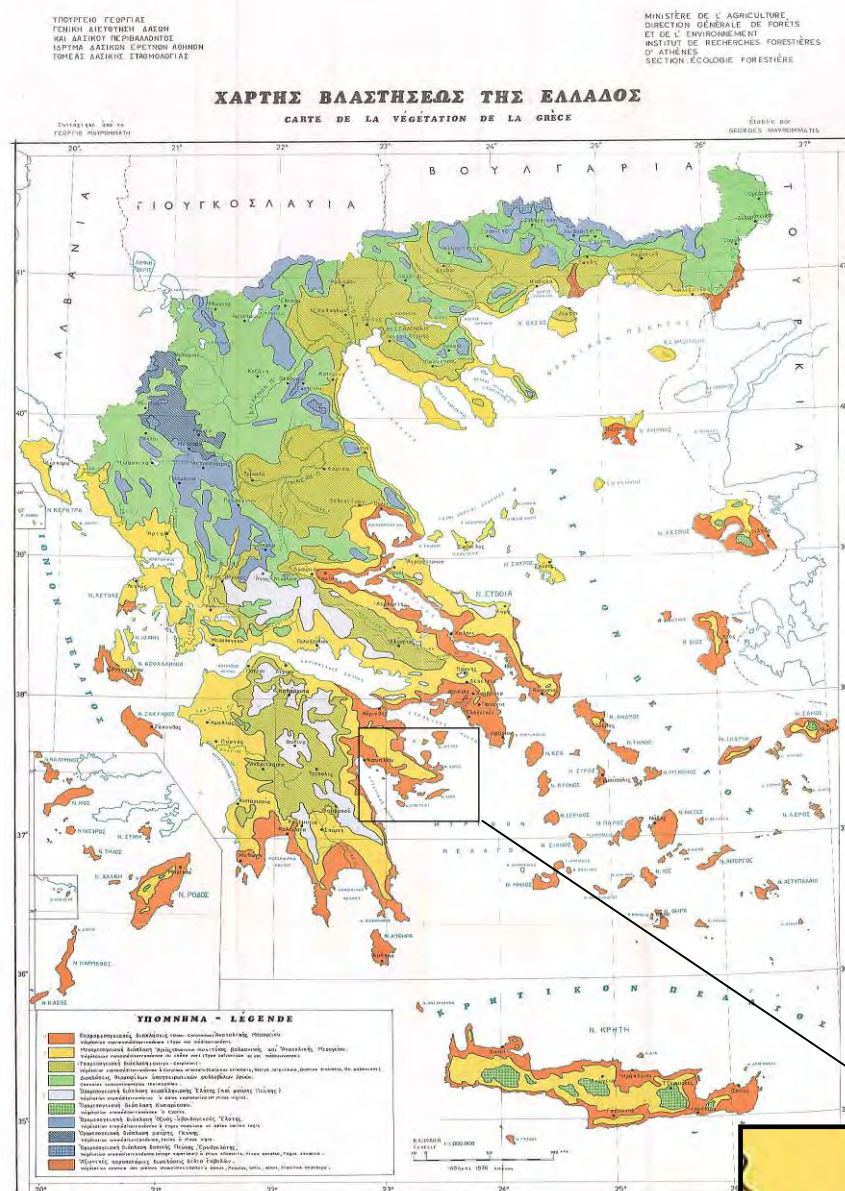


Εικόνα 6-27α: Άποψη του Δυτικού τμήματος του ακινήτου, με φανερή την εναπόθεση σκουπιδιών και μπάζων.



Εικόνα 6-27β: Άποψη του Βόρειου τμήματος του ακινήτου (λήψη από την Ε.Ο.Ερμιόνης – Γαλατά).

**ΜΕΛΕΤΗ ΕΣΧΑΔΑ «ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ 123-199-200»
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ**



Εικόνα 6-28: Χάρτης
βλάστησης Ελλάδος, και
περιοχής μελέτης,
σημειωμένη με μαύρο
περίγραμμα



6.3.5.2. Πανίδα

Στην ευρύτερη περιοχή παρουσιάζεται η τυπική πανίδα των μεσογειακών πεδινών και ημιορεινών οικοσυστημάτων, με είδη όπως λαγός, αλεπού, ασβός, σαύρα, κουνάβι, χελώνα, σκατζόχοιρος, πτηνά όπως κοτσύφια, τσίχλες, αλλά και διάφορα είδη εντόμων, μέλισσες, πεταλούδες, πασχαλίτσες, σκαθάρια και ακρίδες που κάνουν αισθητή τη παρουσία τους ανάμεσα στην ποικιλία των φυτικών ειδών την άνοιξη και το καλοκαίρι. Εκτός από τα άγρια ζώα υπάρχουν και οικόσιτα, κυρίως όρνιθες, αιγοπρόβατα και χοίροι.

Πολλά είδη πουλιών ζουν στους υγρότοπους (παραδειγματικά αναφέρεται ότι το 75% των ελληνικών ειδών απαντώνται στο δέλτα του Έβρου) και τρέφονται με ψάρια, αμφίβια και έντομα. Οι υγρότοποι είναι σημαντικά ενδιαιτήματα για τη διαχείριση των μεταναστευτικών πουλιών. Κατά τη διάρκεια της ξηρασίας, τα ψάρια και τα βατράχια απομονώνονται σε μικρές λιμνούλες νερού, ενώ εκεί που ο πυθμένας ξεραίνεται, αποκαλύπτονται σκουλήκια και έντομα, διευκολύνοντας έτσι τη συλλογή τροφής από τα πουλιά. Σε περιόδους υγρασίας, πολλά τρωκτικά και γαιοσκώληκες βγαίνουν στην επιφάνεια, ενώ η συγκέντρωση νεκρής βλάστησης κατά τόπους ευνοεί την ανάπτυξη εντόμων, προσφέροντας και πάλι άφθονη τροφή στα πουλιά. Χαρακτηριστικά είδη πουλιών στους ελληνικούς υγρότοπους είναι ο καλαμόκιρκος, οι λευκοτσικνιάδες, οι σταχτοτσικνιάδες, τα φοινικόπτερα (φλαμίνγκο), ο αργυροπελεκάνος (παγκοσμίως απειλούμενο είδος), η αβοκέτα, ο καλαμοκανάς, ο μαυροκέφαλος γλάρος, οι κορμοράνοι, οι πελεκάνοι, οι πάπιες, οι ερωδιοί, τα γλαρόνια, ο θαλασσαετός και ο κραυγαετός. Κάποια θηλαστικά, όπως η βίβρα (*Lutra lutra*), ο μυοκάστορας (*Myocastor coypus*), η βαλτομυγαλή (*Neomys anomalus*), η νερομυγαλή (*Neomys fodiens*) και ο οχθοαρουαίος (*Arvicola terrestris*), ζουν αποκλειστικά σε υγρότοπους, συναντώνται όμως και άλλα είδη που βρίσκουν καταφύγιο εκεί, όπως ο νεροβούβαλος, ο λύκος, το τσακάλι, το κουνάβι, η αγριόγατα η νυφίτσα κ.α.

Συγκεκριμένα στην περιοχή του ακινήτου, σε συνδυασμό με τις λιμνοθάλασσες της Θερμής, απαντώνται τα τυπικά είδη πανίδας των υγροτόπων. Συναντάμε πολλά είδη ασπόνδυλων, όπως σκουλήκια, σαλιγκάρια, δίθυρα (μύδια και στρείδια του γλυκού νερού), σπόγγους, καρκινοειδή (*Daphnia*, *Artemia salina*, η γαρίδα *Gammarus*, και το καβουράκι των γλυκών νερών *Apus cancriformis*), έντομα (ημίπτερα, κολεόπτερα, λιβελούλες, κουνούπια) και αραχνοειδή. Το καρκινοειδές *Artemia salina* επιβιώνει σε εξαιρετικά υψηλές αλατότητες (250gr/lit) που

συναντώνται σε αλυκές και αλμυρά έλη. Χρησιμοποιείται ως τροφή από τα φοινικόπτερα που σε αυτήν οφείλουν το ροζ χρώμα τους, και ως τροφή του γόνου των ψαριών σε ιχθυοκαλλιέργειες. Επίσης, στους υγρότοπους συναντάμε ψάρια των γλυκών νερών από τα ποτάμια (γριβάδι, τσιρώνι, πεταλούδα, μπριάνα, γουλιανός), θαλασσινά ψάρια και ευρύαλα ψάρια που ζουν σε αλμυρό και υφάλμυρο νερό (κέφαλος, λαβράκι, τσιπούρα, χέλι).

Το 60% των ειδών, ερπετών και αμφιβίων, της Ελλάδας απαντάται στους υγρότοπους, μεταξύ των οποίων ο λιμνοβάτραχος (*Rana ridibunda*), ο σβελτοβάτραχος (*Rana dalmatina*), η βαλτοχελώνα (*Emys orbicularis*), η ποταμοχελώνα (*Mauremys caspica*), τα νερόφιδα (*Natrix natrix*, *Natrix tessellata*) και ο δενδροβάτραχος (*Hyla arborea*). Σε πιο στεγνές θέσεις απαντώνται ο πρασινόφρυνος (*Bufo viridis*), ο χωματόφρυνος (*Bufo bufo*), η ελληνική χελώνα (*Testudo graeca*), η μεσογειακή χελώνα (*Testudo hermanni*), η τρανόσαυρα (*Lacerta trilineata*), η βαλκανόσαυρα (*Podarcis taurica*), τα σαμιαμίδια (*Hemidactylus turcicus*) και τα φίδια, όπως ο λαφιότης (*Elaphe quatuorlineata*), ο ζαμενής (*Columber caspius*) και η οχιά (*Vipera ammodytes*).

Επισημαίνεται, τέλος η μελέτη που έκανε ο Martin Gaethlich, για τους υγρότοπους στην Ερμιονίδα (Φλάμπουρα, Κοιλιάδα, Ερμιόνη, Βερβερόντα, Σαμπάριζα, Κριτσέλα, Πλέπι, Θερμησία) μετά από 9 επισκέψεις του στην περιοχή και που παρουσίασε το 1993 στη Θεσσαλονίκη, σε ανάλογο συνέδριο, κατεγράφησαν στην περιοχή 152 είδη πτηνών, μερικά απ αυτά (39) σπάνια όπως: Αργυροτσικνιάς, Χουλιανομούτα, Χαλκόκοτα, Γερογλάρωνο και Καλαμοκανά.

6.4. ΑΝΘΡΩΠΟΓΕΝΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

6.4.1. Γενικά στοιχεία - χρήσεις γης

Στην άμεση ζώνη του Ακινήτου "ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ 123-199-200" υπάρχουν οικιστικά συγκροτήματα με μεγαλύτερο και πιο οργανωμένο από αυτά τον οικισμό της Θερμής. Οι υπόλοιποι οικισμοί είναι σχηματικοί, αραιοδομημένοι, χωρίς πολεοδομική συγκρότηση, σχηματίζονται από μεμονωμένες παραθεριστικές κατοικίες και είναι οι οικισμοί Πλέπι, Πηγάδια, Σωληνάρι και Αγία Αικατερίνη.

Κατά μήκος της ακτής και στα όρια των οικισμών - οικιστικών συγκροτημάτων υπάρχουν εστιατόρια - ταβέρνες για την εξυπηρέτηση των κατοίκων και των λουομένων.

Επισημαίνεται ότι η υπό μελέτη περιοχή δεν ακολουθεί το παραδοσιακό πρότυπο του μαζικού τουρισμού καθώς δεν καταγράφεται οργανωμένη τουριστική δραστηριότητα μεγάλης κλίμακας, εκτός από αυτή του συγκροτήματος του Porto Hydra και του Hydra Beach πλησίον της ιδιοκτησίας.

Πίσω από το μέτωπο της παραλίας και ανάμεσα στους οικισμούς συναντάμε αγροτικές καλλιέργειες, κύρια σε οπωροκηπευτικά, ελιές, οπωροφόρα δένδρα και εσπεριδοειδή. Οι καλλιεργήσιμες εκτάσεις είναι η με το μεγαλύτερο ποσοστό εδαφοκάλυψης χρήση γης στην περιοχή, μετά τα δάση και τις δασικές εκτάσεις.

Από την ΕΣΥΕ και για το χρονικό διάστημα 1999 - 2000 από τα προσωρινά στοιχεία για την "Κατανομή της έκτασης της Ελλάδας στις βασικές κατηγορίες χρήσεις / κάλυψης κατά ΥΠΑ, νομό, δήμο ή κοινότητα" οι χρήσεις γης για τους Δήμους Ερμιόνης και Κρανιδίου, σήμερα Δήμος Ερμιονίδας, δίνονται στον πίνακα που ακολουθεί:

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ			
(ΟΙ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΕΙΝΑΙ ΣΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ)			
ΒΑΣΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	ΔΗΜΟΣ ΕΡΜΙΟΝΗΣ	ΔΗΜΟΣ ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ	ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΙΚΟΣ ΔΗΜΟΣ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ
Σύνολο εκτάσεων	169,7	252,3	422,0
Γεωργικές εκτάσεις	65,1	138,4	203,5
Δάση και Ημι-φυσικές εκτάσεις	101,9	109,8	211,7
Εκτάσεις που καλύπτονται από νερά και παραθαλάσσιες υγρές ζώνες	1,5	0,9	2,4
Τεχνητές περιοχές			
Αστικές οικοδομήσιμες	1,1	3,0	4,1
Εμπορικές και βιομηχανικές ζώνες	0	0	0
Δίκτυα συγκοινωνιών	0,1	0	0,1
Ορυχεία, λατομία, χώροι απόρριψης απορριμμάτων και εργοτάξια	0	0,2	0,2
Τεχνητές μη γεωργικές ζώνες πράσινου, χώροι αθλητικών και πολιτιστικών δραστηριοτήτων	0	0	0

Πίνακας 6-7: Κατανομή χρήσεων γης του Δήμου Ερμιονίδας (πηγή: ΕΣΥΕ, 2001)

Από τον παραπάνω πίνακα έχουμε στον Δήμο Ερμιονίδας τα δάση και οι δασικές εκτάσεις να καταλαμβάνουν το 50,16% της επιφανείας του, οι γεωργικές εκτάσεις το 48,22% και όλες οι υπόλοιπες χρήσεις το 1,62% της επιφανείας του. Αντίστοιχα ποσοστά ισχύουν και στην άμεση ζώνη του ΑΒΚ 123.

6.4.2. Δημογραφικά στοιχεία

Η Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδος με βάση τα "Προσωρινά αποτελέσματα του Μόνιμου Πληθυσμού της Ελλάδος - Απογραφή 2011", που δημοσίευσε η ΕΛΣΤΑΤ τον Ιούλιο του 2011, έχει μόνιμο πληθυσμό 97.090 κατοίκους, από τους οποίους 48.910 είναι άντρες με ποσοστό στον συνολικό πληθυσμό 50,4% και 48.180 είναι γυναίκες με ποσοστό στον συνολικό πληθυσμό 49,6%. Με βάση την ίδια πηγή, η πυκνότητα του μόνιμου πληθυσμού ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο της Π.Ε. είναι 45,07 κάτοικοι.

Ο Δήμος Ερμιονίδας, με βάση την απογραφή του 2011 της ΕΛΣΤΑΤ και τα "Προσωρινά Αποτελέσματα του Μόνιμου Πληθυσμού της Ελλάδος", έχει πληθυσμό 13.670 κατοίκους, από τους οποίους 6.980 είναι άντρες (ποσοστό 51% του μόνιμου πληθυσμού), 6.690 γυναίκες (ποσοστό 49% του μόνιμου πληθυσμού) και παρουσιάζει πυκνότητα μόνιμου πληθυσμού 32,46 κατοίκους ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο της επιφανείας του. ("Μόνιμος Πληθυσμός: το σύνολο των ατόμων που έχουν ζήσει συνεχώς στον τόπο συνήθους διαμονής τους για περίοδο τουλάχιστον 12 μηνών πριν την ημερομηνία αναφοράς της Απογραφής ή έφθασαν στον τόπο συνήθους διαμονής τους κατά τους τελευταίους 12 μήνες πριν την ημερομηνία αναφοράς, με την πρόθεση να παραμείνουν εκεί για τουλάχιστον 1 χρόνο."- Δελτίο Τύπου ΕΛΣΤΑΤ 22-7-2011)

Σύμφωνα με την ίδια απογραφή, η ΕΛΣΤΑΤ ανακοίνωσε τον Ιούλιο του 2012 τον Νόμιμο Πληθυσμό (δημότες) των δήμων της Ελλάδας και με βάση αυτόν η Π.Ε. Αργολίδος έχει 95.561 εγγεγραμμένους δημότες, ενώ ο Δήμος Ερμιονίδος έχει 12.446 από τους οποίους οι 4.099 ανήκουν στην Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης και οι 8.347 ανήκουν στην Δημοτική Ενότητα Κρανιδίου. (Η καταγραφή του Νόμιμου Πληθυσμού έγινε με βάση τις απαντήσεις των απογραφόμενων Ελλήνων υπηκόων στο ερώτημα σχετικά με τη Δημοτική Ενότητα στην οποία είναι εγγεγραμμένοι. Στο Νόμιμο Πληθυσμό περιλαμβάνονται και οι Έλληνες υπήκοοι των στρατιωτικών και διπλωματικών αποστολών της Ελλάδας στο εξωτερικό, καθώς και τα μέλη των οικογενειών τους που διαμένουν μόνιμα στο εξωτερικό.-Ανακοίνωση ΕΛΣΤΑΤ 31-7-2012)

Σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ τα στοιχεία της Απογραφής Πληθυσμού - Κατοικιών 2011, δεν είναι σωστό να συγκριθούν με αυτά άλλων απογραφών προηγούμενων ετών μια που η σύσταση των δήμων της χώρας, μέσω της πραγματοποίησης του Προγράμματος Καλλικράτης το 2010, είναι διαφορετική και τα εργαλεία απογραφής και αξιολόγησης των στοιχείων είναι νέα και δεν έχουν χρησιμοποιηθεί σε άλλες απογραφές. Παρόλα αυτά παραθέτουμε στοιχεία της απογραφής του 2001, για να έχουμε κάποια επιπλέον στοιχεία για την δημογραφική εικόνα της περιοχής.

Ο Δήμος Ερμιόνης είχε 4.554 κατοίκους κατά την απογραφή του 2001 και ο Δήμος Κρανιδίου 10.347 κατοίκους, με πιθανό πληθυσμό του μετέπειτα Καλλικρατικού Δήμου Ερμιονίδας το 2001, 14.901 κατοίκους. Ο μόνιμος πληθυσμός της περιοχής παρουσιάζει μείωση στην δεκαετία 2001-2011 κατά 1.231 κατοίκους ή ποσοστό 8,2%. Την μείωση αυτή του πληθυσμού μπορούμε να την αποδώσουμε στην

οικονομική κρίση που μαστίζει την χώρα, την Πελοπόννησο και την περιοχή της Αργολίδας και της ολοένα αυξανόμενης ανεργίας η οποία, με βάση την "Έρευνα Εργατικού Δυναμικού: Β' τριμήνου 2012" της ΕΛΣΤΑΤ, βρίσκεται για την Πελοπόννησο στο 19,9%, ενώ το ίδιο διάστημα το 2011 ήταν στο 13,1%.

Η έλλειψη μεγάλων έργων σε εξέλιξη και η αναστολή της οικοδομικής δραστηριότητας έχουν εντείνει στην αύξηση της ανεργίας, ενώ ο πρωτογενής τομέας δεν επαρκεί για να απασχολήσει το εργατικό δυναμικό της περιοχής.

Ο οικονομικά Ενεργός και μη Ενεργός Πληθυσμός των Δήμων Ερμιόνης και Κρανιδίου, από την απογραφή του 2001, δίνεται στον πίνακα που ακολουθεί:

ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ		ΔΗΜΟΣ ΕΡΜΙΟΝΗΣ	ΔΗΜΟΣ ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ
Οικονομικά Ενεργός		1.843	4.090
Απασχολούμενοι	Στο σύνολο	1.689	3.616
	Στο 1-γενή τομέα NACE A-B	658	703
	Στο 2-γενή τομέα NACE C-F	326	963
	Στο 3-γενή τομέα NACE G-Q	653	1459
	Σε διάφορες εργασίες	52	491
	Άνεργοι	154	474
Οικονομικά μη Ενεργοί		2.385	6.092

Πίνακας 6-8: Κατανομή οικονομικά ενεργού και μη ενεργού πληθυσμού Δήμου Ερμιονίδας και Κρανιδίου (πηγή: ΕΣΥΕ, 2001)

Από τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα προκύπτει πως το ποσοστό του οικονομικά Ενεργού πληθυσμού το 2001 στον Δήμο Ερμιόνης έφτανε σε ποσοστό 43% του συνολικού πληθυσμού του Δήμου, ενώ το ίδιο ποσοστό στον Δήμο Κρανιδίου έφτανε στο 40% του συνολικού πληθυσμού του αντίστοιχου Δήμου.

Από την ανάλυση των στοιχείων της ηλικιακής κατανομής του πληθυσμού, κατά την απογραφή του 2001, προκύπτει ότι το μεγαλύτερο τμήμα του πληθυσμού του Νομού Αργολίδας βρίσκεται στην ηλικιακή ομάδα μεταξύ 30 και 39 ετών, το δεύτερο μεγαλύτερο ποσοστό καταλαμβάνει η ηλικιακή ομάδα μεταξύ 20 και 29 ετών, ενώ τρίτη βρίσκεται η ηλικιακή ομάδα μεταξύ 40 και 49 ετών και ακολουθούν η 50-59.

ΝΟΜΟΣ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ ΑΝΑ ΟΜΑΔΕΣ ΗΛΙΚΙΩΝ				
ΑΝΑ ΟΜΑΔΕΣ ΗΛΙΚΙΩΝ	ΑΡΡΕΝΕΣ	ΘΗΛΕΙΣ	ΣΥΝΟΛΟ	%
0-9	5.003	4.964	9.967	9,73%
10-19	6.568	5.615	12.183	11,90%
20-29	7.978	6.648	14.626	14,28%
30-39	7.864	7.478	15.342	14,98%
40-49	7.233	6.940	14.173	13,84%
50-59	5.614	5.662	11.276	11,01%
60-69	5.902	6.355	12.257	11,97%
70-79	4.314	4.639	8.953	8,74%
80+	1.608	2.007	3.615	3,53%
			102.392	100,00%

Πίνακας 6-9: Ηλικιακή κατανομή πληθυσμού Νομού Αργολίδας (πηγή: ΕΣΥΕ, 2001)

Από την ηλικιακή κατανομή επίσης προκύπτει το συμπέρασμα ότι το 2001 το 60% περίπου του πληθυσμού της Αργολίδας είναι ικανό για εργασία, ενώ μοιρασμένο είναι το υπόλοιπο ποσοστό σε παιδιά μέχρι 19 ετών και ηλικιωμένους.

6.4.3. Αναπτυξιακή - οικονομική φυσιογνωμία

Η ανάλυση της χωρικής κατανομής της οικονομικής δραστηριότητας τόσο στην άμεση, όσο και στην ευρύτερη περιοχή του Ακινήτου δίνεται στην συνέχεια με διάκριση ανά παραγωγικό τομέα:

> Πρωτογενής Τομέας

Σύμφωνα με την επίσημη ιστοσελίδα της Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδας (Περιφέρεια Πελοποννήσου) η συμμετοχή του Νομού στον πρωτογενή τομέα ανέρχεται κατά προσέγγιση στο 1/3 του ΑΕΠ και δεν διαφοροποιείται σημαντικά από την περιφέρεια, όσον αφορά στα βασικά γεωργικά προϊόντα. Η συμμετοχή της κτηνοτροφίας στο συνολικό ακαθάριστο γεωργοκτηνοτροφικό εισόδημα του Νομού είναι μικρότερη του 20% περίπου. Όσον αφορά στην κτηνοτροφική παραγωγή ακολουθεί μια φθίνουσα πορεία σε όλα τα είδη της ζωικής παραγωγής. Εξαιρέσεις παρατηρούνται στα πρόβατα (20%) του συνόλου της Περιφέρειας, στις αίγες (παρουσιάζονται αυξητικές τάσεις) και στη μελισσοκομία.

> Δευτερογενής Τομέας

Η συμμετοχή του Νομού (Περιφερειακής ενότητας) στον δευτερογενή τομέα, ανέρχεται σε ποσοστό λιγότερο του 20%. Οι κυριότεροι κλάδοι βιομηχανίας στο Νομό είναι:

- ο Επεξεργασία φρούτων, χυμοποιεία και ελαιοτριβεία
- ο Μηχανουργεία, κατασκευή αντλιών
- ο Παραγωγή πλαστικών σωλήνων, εξαρτημάτων τεχνικών παροχών κλπ.
- ο Επεξεργασία μαρμάρων και ειδών λαϊκής τέχνης

Το μεγαλύτερο ποσοστό συμμετοχής στο συνολικό προϊόν του δευτερογενή τομέα κατέχει η μεταποίηση, η οποία όμως ακολουθεί φθίνουσα πορεία.

> Τριτογενής Τομέας

Ο τριτογενής τομέας είναι αυτός με τη μεγαλύτερη συμμετοχή στη διάρθρωση του ακαθάριστου προϊόντος της Περιφέρειας. Ο τομέας παρουσιάζει αυξητική τάση από την άποψη της συμμετοχής στο προϊόν της Περιφέρειας, αν και παραμένει σημαντικά χαμηλότερη σε σχέση με τα αντίστοιχα ποσοστά σε επίπεδο χώρας. Ο τουριστικός τομέας αποτελεί την οικονομική δραστηριότητα η οποία σχεδιάζεται να στηρίξει την αναπτυξιακή προοπτική της Περιφέρειας και του Νομού, παρέχοντας υπηρεσίες υπερ-τοπικού χαρακτήρα. Η συμμετοχή του Νομού στον τριτογενή τομέα, παρουσιάζει σημαντική επιτάχυνση. Η συμβολή του τουρισμού στην ανάπτυξη του Νομού και στην εξάλειψη των ανισοτήτων είναι σημαντική, δεδομένου ότι η πλειοψηφία της ξενοδοχειακής υποδομής της Περιφέρειας βρίσκεται στην Αργολίδα. Ο Νομός Αργολίδας συγκαταλέγεται μεταξύ των Νομών εκείνων που συγκεντρώνουν τουρισμό μαζικού κυρίως χαρακτήρα. Δηλαδή επισκέπτες καταφτάνουν οργανωμένοι σε ομάδες, με οργανωμένο πρόγραμμα διακίνησης, διαμονής και αναψυχής, για συγκεκριμένο χρόνο, σε προεπιλεγμένους τόπους, έχοντας συνήθως προπληρώσει τις διακοπές τους σε γραφείο τουρισμού. Με την ανάπτυξη των πολυτελών ξενοδοχείων σε Ναύπλιο και Κοιλιάδα, γίνεται προσπάθεια να βελτιωθεί με εντατικό τρόπο η ποιότητα του τουρισμού που κατευθύνεται στην περιοχή.

6.4.4. Τουριστική ανάπτυξη

Προκειμένου να προσεγγιστεί η τουριστική ανάπτυξη στη θέση του υπό εξέταση ακινήτου, κρίνεται σκόπιμο, αυτή να αναλυθεί τόσο τοπικά στο άμεσο περιβάλλον του ακινήτου (Ερμιόνη) όσο και ευρύτερα σε επίπεδο νομού (Αργολίδα).

Σύμφωνα με στοιχεία από την Ελληνική Στατιστική Αρχή, ο αριθμός των ξενοδοχειακών καταλυμάτων στο Νομό Αργολίδας παρουσίασε τα τελευταία χρόνια οριακή αύξηση, όπως φαίνεται στον Πίνακα που ακολουθεί:

NUTS (0, I, II and III)		Αριθμός καταλυμάτων			Αριθμός κλινών		
		Ξενοδοχεία και ομοειδή καταλύματα	Τουριστικά κάμπινγκ	Σύνολο	Ξενοδοχεία και ομοειδή καταλύματα	Τουριστικά κάμπινγκ	Σύνολο
ΕΤΟΣ 2010							
GR	ΕΛΛΑΔΑ	9.732	314	10.046	763.407	86.958	850.365
GR25	Πελοπόννησος	616	61	677	37.514	14.680	52.194
GR251	Ν. Αργολίδας	149	22	171	12.037	4.142	16.179
ΕΤΟΣ 2009							
GR	ΕΛΛΑΔΑ	9.559	319	9.878	732.279	87.892	820.171
GR25	Πελοπόννησος	601	63	664	34.814	14.884	49.698
GR251	Ν. Αργολίδας	145	22	167	11.668	4.142	15.810
ΕΤΟΣ 2008							
GR	ΕΛΛΑΔΑ	9.385	321	9.706	715.857	88.572	804.429
GR25	Πελοπόννησος	576	65	641	33.690	15.214	48.904
GR251	Ν. Αργολίδας	143	22	165	11.105	4.142	15.247

Πίνακας 6-10: Δυναμικότητα καταλυμάτων ξενοδοχειακού τύπου & Camping (πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.)

Επίσης, ο παρακάτω Πίνακας παρουσιάζει την κατανομή του ξενοδοχειακού δυναμικού ανά κατηγορία:

ΜΕΛΕΤΗ ΕΣΧΑΔΑ «ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ 123-199-200»
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ

ΠΕΡΙΟΧΗ	5****			4****			3***			2**			1*			ΣΥΝΟΛΟ		
	Ξενοδοχ.	Δωμάτια	Κλίνες	Ξενοδοχ.	Δωμάτια	Κλίνες	Ξενοδοχ.	Δωμάτια	Κλίνες	Ξενοδοχ.	Δωμάτια	Κλίνες	Ξενοδοχ.	Δωμάτια	Κλίνες	Ξενοδοχ.	Δωμάτια	Κλίνες
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΣ	25	2.166	4.199	243	10.454	20.211	172	11.408	21.713	502	15.580	30.077	177	1.913	3.593	1.011	41.520	79.793
ΝΟΜΟΣ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	5	612	1.189	21	1.514	2.937	28	1.684	3.191	68	2.157	4.169	27	293	551	149	6.260	12.037
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΣ	10	777	1.505	111	4.470	8.637	72	4.862	9.261	217	6.712	12.954	75	810	1.521	431	17.630	33.878
ΝΟΜΟΣ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	4	475	929	19	1.490	2.879	26	1.640	3.127	71	2.185	4.226	25	270	507	145	6.060	11.668
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΣ	3	151	288	73	1.490	2.879	23	1.611	3.067	73	2.264	4.364	25	270	507	143	5.785	11.105
ΝΟΜΟΣ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	3	151	288	19	1.490	2.879	23	1.611	3.067	73	2.263	4.364	25	270	507	143	5.785	11.105

Πίνακας 6-11: Κατανομή του ξενοδοχειακού δυναμικού ανά κατηγορία (πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.)

Από τα στοιχεία που περιέχουν οι παραπάνω πίνακες επισημαίνουμε τα ακόλουθα:

- Ποσοστό περί τα 36% του συνολικού αριθμού ξενοδοχείων του Νομού Αργολίδας ανήκει σε κατηγορία η οποία κατατάσσεται μεταξύ 3* και 5* (2010).
- Το συντριπτικό ποσοστό, όμως, του αριθμού δωματίων και κλινών του Νομού Αργολίδας (κατά προσέγγιση 35% και στις δυο περιπτώσεις), ανήκει στην κατηγορία 2*.
- Ποσοστό περί τα 15% του συνόλου των ξενοδοχείων της Πελοποννήσου βρίσκεται στο Νομό Αργολίδας (2010).

Ωστόσο, από το 2008 έως το 2010 ενώ παρατηρείται αύξηση στο σύνολο των ξενοδοχείων της Πελοποννήσου, η αύξηση του αριθμού των ξενοδοχείων του Νομού Αργολίδας είναι οριακή με σημαντική εξαίρεση τη δημιουργία της μονάδας AMAN Resorts στο Πόρτο-Χέλι η οποία προσθέτει ξενοδοχειακές κλίνες υψηλής ποιότητας, βελτιώνοντας την αναλογία της παρουσίας καταλυμάτων πολυτελείας στην περιοχή της Αργολίδας.

Σημαντικό ποσοστό του υφιστάμενου ξενοδοχειακού δυναμικού στην Ερμιόνη είναι σχετικής παλαιότητας και δεν μπορεί να αποτελέσει, προς το παρόν τουλάχιστον, σημαντικό παράγοντα έλξης ημεδαπών και αλλοδαπών τουριστών, με μόνη την παραθεριστική κατοικία να διατηρείται σε ικανοποιητικά επίπεδα ποιότητας. Η ανακαίνιση του Porto Hydra αναμένεται ότι θα αυξήσει την ελκυστικότητα της περιοχής και στο πεδίο των ξενοδοχειακών υποδομών.

Σύμφωνα πάλι με παρασχεθέντα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής, τα ποσοστά πληρότητας για τα Δημοτικά διαμερίσματα του Νομού Αργολίδας έχουν ως εξής:

ΕΤΟΣ 2005

Περιγραφή Νομού	ΔΔ	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	% πληρότητας κλινών
ΝΟΜΟΣ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	110101	Δ.Δ.Ναυπλίων	41,9%
	110201	Δ.Δ.Άργους	26,1%
	110301	Δ.Δ.Δρεπάνου	40,9%
	110305	Δ.Δ.Τολού	63,2%
	110501	Δ.Δ.Αρχαίας Επιδαύρου (τ.Παλαιάς Επιδαύρου)	102,4%
	110503	Δ.Δ.Νέας Επιδαύρου	16,8%
	110601	Δ.Δ.Ερμιόνης	78,6%
	110801	Δ.Δ.Κρανιδίου	35,4%

ΕΤΟΣ 2006

Περιγραφή Νομού	ΔΔ	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	% πληρότητας κλινών
ΝΟΜΟΣ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	110101	Δ.Δ.Ναυπλίων	44,6%
	110201	Δ.Δ.Άργους	26,9%
	110301	Δ.Δ.Δρεπάνου	35,2%
	110305	Δ.Δ.Τολού	63,3%
	110501	Δ.Δ.Αρχαίας Επιδαύρου (τ.Παλαιάς Επιδαύρου)	27,6%
	110601	Δ.Δ.Ερμιόνης	51,6%
	110801	Δ.Δ.Κρανιδίου	39,5%

ΕΤΟΣ 2007

Περιγραφή Νομού	ΔΔ	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	% πληρότητας κλινών
ΝΟΜΟΣ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	110101	Δ.Δ.Ναυπλίων	40,3%
	110201	Δ.Δ.Άργους	24,5%
	110301	Δ.Δ.Δρεπάνου	37,9%
	110305	Δ.Δ.Τολού	66,2%
	110501	Δ.Δ.Αρχαίας Επιδαύρου (τ.Παλαιάς Επιδαύρου)	24,1%
	110601	Δ.Δ.Ερμιόνης	54,4%
	110804	Δ.Δ.Πορτοχελίου	42,0%

ΕΤΟΣ 2008

Περιγραφή Νομού	ΔΔ	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	% πληρότητας κλινών
ΝΟΜΟΣ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	110101	Δ.Δ.Ναυπλίων	39,6%
	110201	Δ.Δ.Άργους	29,8%
	110301	Δ.Δ.Δρεπάνου	46,2%
	110305	Δ.Δ.Τολού	59,1%
	110501	Δ.Δ.Αρχαίας Επιδαύρου (τ.Παλαιάς Επιδαύρου)	29,2%
	110601	Δ.Δ.Ερμιόνης	51,0%
	110804	Δ.Δ.Πορτοχελίου	38,8%

ΕΤΟΣ 2009

Περιγραφή Νομού	ΔΔ	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	% πληρότητας κλινών
ΝΟΜΟΣ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	110101	Δ.Δ.Ναυπλίων	37,0%
	110201	Δ.Δ.Άργους	30,1%
	110301	Δ.Δ.Δρεπάνου	41,7%
	110305	Δ.Δ.Τολού	57,9%
	110501	Δ.Δ.Αρχαίας Επιδαύρου (τ.Παλαιάς Επιδαύρου)	19,4%
	110601	Δ.Δ.Ερμιόνης	43,4%
	110804	Δ.Δ.Πορτοχελίου	38,6%
	111301	Δ.Δ.Νέας Ρίου	49,7%

Πίνακας 6-12: Πληρότητα κλινών στα καταλύματα Ξενοδοχειακού Τύπου (πλην Camping) κατά δημοτικό διαμέρισμα του Νομού Αργολίδας (πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.)

Όσον αφορά στην πληρότητα των κλινών σε καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην Camping) το Δ.Δ. Ερμιόνης, παρουσιάζει μείωση μεταξύ των ετών 2005 και 2006, μικρή αύξηση μεταξύ των ετών 2006 και 2007 και υποχώρηση μεταξύ των ετών 2007 και 2008 και 2008 με 2009. Ωστόσο, διαχρονικά, μεταξύ των ετών 2005 και 2009 η μέση πληρότητα

κυμαίνεται σε επίπεδο άνω του 55% το οποίο είναι σχετικά ικανοποιητικό με βάση το γεγονός ότι με την εξαίρεση του Ναυπλίου και του Τολού, η Αργολίδα δεν έχει αναπτύξει κάποιον άλλο ισχυρό τουριστικό πόλο, καθώς το Πόρτο -Χέλι κατατάσσεται στους πόλους παραθεριστικής κατοικίας.

6.4.5. Ιστορικό και πολιτιστικό περιβάλλον

Η πολιτιστική κληρονομιά της ευρύτερης περιοχής της Αργολίδας είναι ευρύτατη. Έχουν αναγνωρισθεί επίσημα 110 αρχαιολογικοί χώροι & μνημεία εξαιρετικού ενδιαφέροντος. Υπάρχουν τρία παγκοσμίου φήμης θέατρα (Επίδαυρος, μικρό θέατρο Αρχαίας Επιδαύρου, Αρχαίο Θέατρο Άργους), δύο Μουσεία (Ναύπλιο και Άργος), μεγάλης ακτινοβολίας αρχαιολογικοί χώροι (Μυκήνες, Τίρυνθα) αλλά και μικρότεροι, Βυζαντινά μνημεία και άλλα πολλά.

- **Επίδαυρος**

Το Αρχαίο Θέατρο της Επιδαύρου, χτισμένο τον 4ο αι. π.Χ., είναι το πιο φημισμένο αλλά και το πιο καλοδιατηρημένο απ' όλα τα θέατρα της αρχαιότητας. Χτισμένο σε δύο φάσεις και με την πρόσθεση του επιθεάτρου η χωρητικότητα του έφτασε τις 14.300 θέσεις. Το Θέατρο, φημισμένο για την τέλεια ακουστική, την αρχιτεκτονική του αρτιότητα και την απaráμιλλη εναρμόνιση με το φυσικό τοπίο, χαρακτηρίστηκε το τελειότερο και μεγαλύτερο πέτρινο ηχείο του κόσμου. Η Επίδαυρος είναι ένας από τους βασικότερους χώρους διεξαγωγής του Ελληνικού Φεστιβάλ και φιλοξενεί δεκάδες παραστάσεις και εκδηλώσεις, συγκεντρώνοντας κάθε καλοκαίρι χιλιάδες κόσμου από την Ελλάδα και το εξωτερικό.

- **Μυκήνες**

Ο Γερμανός αρχαιολόγος Ερρίκος Σλήμαν, με οδηγό τα έπη του ομήρου, αφιέρωσε χρόνια στην ανασκαφή των Μυκηνών, αποδεικνύοντας ότι πίσω από τους ευφάνταστους αρχαίους μύθους κρυβόταν ένας μεγαλειώδης - άγνωστος μέχρι τότε - πολιτισμός.

Σήμερα, πολύ κοντά στο σύγχρονο χωριό των Μυκηνών και όχι μακριά από τον δρόμο Κορίνθου - Άργους, οι μεγαλόπρεπες Μυκήνες στέκουν ανάμεσα στα δύο φαράγγια του Χάβου και της Κοκορέτσας. Καμάρι της περιοχής το μοντέρνο Αρχαιολογικό Μουσείο Μυκηνών, όπου φυλάσσονται οι απίστευτοι αρχαιολογικοί θησαυροί των αλληπάλληλων ανασκαφών και το οποίο αποτελεί πόλο έλξης για χιλιάδες επισκέπτες, που κάθε χρόνο το κατακλύζουν για να

θαυμάσουν τμήματα του θησαυρού των Ατρείδων. Ανάμεσα στα πιο διάσημα ευρήματα είναι η χρυσή μάσκα του Βασιλιά Αγαμέμνονα, οι Ταφικοί Κύκλοι και η μοναδική Πύλη των Λεόντων.

Συγκεκριμένα στη Δημοτική Ενότητα Ερμιόνης, συναντώνται διάφορα σημεία πολιτιστικού και αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, με κύριο εκπρόσωπό τους το Μπίστι, αλλά και τη Μονή των Αγίων Αναργύρων καθώς και το τοπικό Λαογραφικό Μουσείο. Επίσης, απέναντι από την Ερμιόνη βρίσκεται η νήσος Δοκός, εκεί όπου οι υποβρύχιες έρευνες έφεραν στο φως αρχαιολογικά ευρήματα της Πρωτοελλαδικής εποχής από το αρχαιότερο ναυάγιο στον κόσμο.

➤ **Μπίστι**

Το Μπίστι είναι μια μικρή πευκόφυτη χερσόνησος στην άκρη της πόλης και συγχρόνως είναι υπαίθριος αρχαιολογικός χώρος. Σημαντικοί ναοί είχαν κτιστεί εδώ στην αρχαιότητα. Στο πιο κεντρικό και πλατύ ψήλωμα του Μπιστίου υπάρχουν μέχρι σήμερα τα πέτρινα θεμέλια της βάσης του ναού της θεάς της σοφίας Αθηνάς, καθώς και του Ποσειδώνα, που εκτείνονται ως τον ανακαινισμένο κατάλευκο ανεμόμυλο. Ο χώρος του Μπιστίου περιτριγυριζόταν από «κυκλώπεια τείχη», απομεινάρια των οποίων συναντώνται κυρίως στην βορεινή πλευρά, καθώς και λείψανα από τα εργαστήρια επεξεργασίας της πορφύρας.

> **Μονή Αγίων Αναργύρων**

Βρίσκεται σε απόσταση δύο μόλις χιλιομέτρων από την Ερμιόνη και είναι χτισμένη πάνω σε ερείπια αρχαίου Ασκληπιείου. Το μοναστήρι, το οποίο πιθανολογείται ότι κτίσθηκε το 1340 μ.Χ. από τον Ιωάννη τον ΣΤ' τον Κατακουζηνό, φημίζεται για τις μοναδικές του τοιχογραφίες.

> **Λαογραφικό Μουσείο - Ναός Ταξιάρχων**

Το Ιστορικό και Λαογραφικό Μουσείο της Ερμιόνης στεγάζεται σε ένα χαρακτηριστικό Ερμιονίτικο σπίτι, στο οποίο το 1827 έγινε η 3η Εθνοσυνέλευση. Δίπλα στο Λαογραφικό Μουσείο βρίσκεται ο Μητροπολιτικός ναός των Ταξιάρχων. Ο ναός είναι κτισμένος από το 17ο αιώνα, στη θέση αρχαίου ναού της Χθονίας Δήμητρας, και οι αρχαίοι δρόμοι είναι εμφανείς στον περίβολο του.

> **Η νήσος Δοκός**

Η Δοκός βρίσκεται στον Κόλπο της Ύδρας, ανάμεσα στην Ερμιόνη και το νησί της Ύδρας. Ο Πausanias την αναφέρει ως "Απεροπία", λόγω της απεριόριστης θεάς που το νησί έχει στην γύρω θαλάσσια περιοχή, θεά που το καθιστούσε σημαντική στρατηγική θέση τόσο στην αρχαιότητα όσο και στην Βυζαντινή περίοδο. Σημαντικό πεδίο αρχαιολογικών ερευνών το νησί, έχει δώσει ευρήματα οικισμών από την πρωτοελλαδική II περίοδο (2800-2300 π.Χ.). Το 1975, κοντά στο ακρωτήριο Κομμένη του νησιού, βρέθηκε και ανελκύστηκε από το Ινστιτούτο

Εναλίων Αρχαιολογικών Ερευνών το αρχαιότερο γνωστό ναυάγιο χρονολογημένο μεταξύ 2500-2000 π.Χ.

6.4.6. Πιέσεις στο περιβάλλον

Η ευρύτερη περιοχή μελέτης χαρακτηρίζεται ως δασική και γεωργική, ενώ η βιομηχανική δραστηριότητα όπως φάνηκε και στον πίνακα 6-7 *Κατανομή χρήσεων γης του Δήμου Ερμιονίδας*, λείπει. Συνεπώς, μπορεί να θεωρηθεί ότι οι όποιες πιέσεις στο περιβάλλον οφείλονται σε δραστηριότητες του πρωτογενή τομέα, στην μικρού βαθμού αστικοποίηση και στις τουριστικές μονάδες που λειτουργούν.

Εκτός από τα δεδομένα που αφορούν στις χρήσεις γης, από την επιτόπια έρευνα που διενεργήθηκε από την ομάδα εργασίας, παρατηρήθηκαν μεγάλες εκτάσεις καμμένων περιοχών στην ευρύτερη περιοχή προς Γαλατά. Πυρόπληκτο τμήμα εντοπίστηκε ακόμα και εντός του ακινήτου (βλ. Εικόνα 6-29).



Εικόνα 6-29: Καμμένη βλάστηση εντός του ακινήτου, φωτογραφική λήψη από το βορειοανατολικό μέρος της ιδιοκτησίας

Επίσης, παρατηρήθηκε απόθεση μπαζών και σκουπιδιών εντός του ακινήτου, κάτι που συντελεί στην υποβάθμιση του υγροτοπικού, και όχι μόνο, περιβάλλοντος της περιοχής. Στην έμμεση υποβάθμιση του υγροτοπικού οικοσυστήματος συντελεί και η όλο και αυξανόμενη ανάγκη παραγωγής περισσότερων γεωργικών προϊόντων, η οποία οδηγεί στην αποξήρανση εκτάσεων ελών και στη μετατροπή τους εν συνεχεία σε αγρούς και σε φυτείες δασοπονικών ειδών.



Εικόνα 6-30: Καλλιέργειες οπωροκηπευτικών, στην άμεση γειτνίαση του ακινήτου



Εικόνα 6-31: Καλλιέργειες οπωροφόρων, στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου

Το παράνομο κυνήγι εντός και πέριξ υγροτοπικών περιοχών αποτελεί γνωστή πληγή στη χώρα μας αν και η συγκεκριμένη περιοχή δεν διέπεται από καθεστώς προστασίας.

Σημαντική πίεση στην εν λόγω περιοχή αποτελεί η ποσοτική ανεπάρκεια και η ποιότητα των υδατικών αποθεμάτων της περιοχής (βλ. κεφ. 3.5.8).

Γενικά, ο Δήμος Ερμιονίδας αντιμετωπίζει ελλείψεις πόσιμου και αρδευτικού νερού, που οφείλονται είτε σε φυσικά αίτια, είτε στη μη ορθολογική διαχείρισή του. Τα τελευταία χρόνια έχει παρατηρηθεί μείωση των βροχοπτώσεων στην περιοχή, ενώ η μακροχρόνια χρήση φυτοφαρμάκων και λιπασμάτων στις καλλιέργειες ρύπαναν τα ύδατα, υποβαθμίζοντας την ποιότητά τους. Επιπλέον, οι ανεξέλεγκτες γεωτρήσεις για άρδευση είχαν ως αποτέλεσμα την υπαλμύρωση των υπόγειων υδάτων. Το αποτέλεσμα όλων αυτών, είναι ότι η συγκεκριμένη περιοχή, σε επίπεδο Δήμου, που είναι αγροτική και τουριστική, αντιμετωπίζει προβλήματα στην κάλυψη των αναγκών της για ύδρευση και άρδευση. Για το λόγο αυτό, δίνονται συγκεκριμένες κατευθύνσεις και μέτρα Περιβαλλοντικής προστασίας στο εγκεκριμένο Διαχειριστικό σχέδιο Ανατολικής Πελοποννήσου, οι οποίες συνοψίζονται στα κεφάλαια 3.5.8 και 3.5.9.

Τέλος, σημειώνεται η έλλειψη δικτύου ακαθάρτων και η χρήση απορροφητικών βόθρων στην περιοχή .

6.4.7. Ατμοσφαιρικό περιβάλλον

Τα επιτρεπτά όρια των δεικτών ατμοσφαιρικής ρύπανσης εντός των οποίων πρέπει να κυμαίνεται μία περιοχή βάση τακτικών μετρήσεων, ορίζονται από Ευρωπαϊκή και εθνική νομοθεσία.

Το ΥΠΕΚΑ έχει εγκατεστημένους σταθμούς μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης ανά την Ελλάδα. Ο κοντινότερος στο σημείο ενδιαφέροντος της παρούσας χωροθετείται στην πόλη της Πάτρας, μία κατ' εξοχήν αστική και βιομηχανική περιοχή σε μεγάλη απόσταση από την Ερμιονίδα. Συνεπώς οι υψηλές τιμές ατμοσφαιρικής επιβάρυνσης που παρουσιάζει το Υπουργείο για την Πάτρα, δεν μπορούν σε καμία περίπτωση να θεωρηθούν αντιπροσωπευτικές και για την περιοχή μελέτης. Ελλείψει άλλων μετρήσεων, και βάσει των χρήσεων γης της ευρύτερης περιοχής μελέτης, η ποιότητα της ατμόσφαιρας θεωρείται καλή.

6.4.8. Ακουστικό περιβάλλον, δονήσεις, ακτινοβολίες

Όπως προκύπτει και από τον πίνακα 6-7 Κατανομή χρήσεων γης του Δήμου Ερμιονίδας η περιοχή μελέτης χαρακτηρίζεται ως δασική και γεωργική. Συνεπώς εκτιμάται ότι λόγω του αμιγώς μη αστικού χαρακτήρα της περιοχής, δεν υπάρχουν περιβαλλοντικές επιβαρύνσεις λόγω θορύβου, δονήσεων ή ακτινοβολιών.

7. ΕΚΤΙΜΗΣΗ, ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ

7.1 Περιγραφή και εκτίμηση επιπτώσεων

7.1.1. Γενικά

Περιβαλλοντική επίπτωση ορίζεται η μεταβολή των παραμέτρων του περιβάλλοντος που ενδέχεται να προκαλέσει μια δραστηριότητα σε μια περιοχή. Η επίπτωση ενδέχεται να είναι άμεση ή έμμεση, μακροχρόνια ή βραχυχρόνια, αναστρέψιμη ή μόνιμη, τοπικής, περιφερειακής ή εθνικής κλίμακας.

Η εκτίμηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον εντοπίζει, περιγράφει και αξιολογεί κατάλληλα, σε συνάρτηση με κάθε ειδική περίπτωση τις άμεσες και έμμεσες επιπτώσεις ενός έργου πάνω στους εξής κύριους παράγοντες:

- ♦ στον άνθρωπο, στην πανίδα και στη χλωρίδα,
- ♦ στο έδαφος, στα ύδατα, στον αέρα, και στο τοπίο,
- ♦ στην αλληλεπίδραση των παραγόντων που αναφέρονται στην πρώτη και δεύτερη περίπτωση,
- ♦ στα υλικά αγαθά και στην πολιτιστική κληρονομιά.

Η εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ενός σχεδίου στρατηγικού χαρακτήρα με ευρύ χωρικό πεδίο και με μακροχρόνιο ορίζοντα εφαρμογής είναι μια διαδικασία που εκ των πραγμάτων ενέχει κάποιο βαθμό αβεβαιότητας.

Ο χαρακτήρας του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων του ενιαίου Ακινήτου Σαμπάριζα Ερμιόνης, δηλαδή η παροχή στρατηγικών κατευθύνσεων για τη χωρική διάρθρωση, οργάνωση και ανάπτυξη του τουριστικού χαρακτήρα και των αναγκών προς τούτο υποδομών και δραστηριοτήτων, σχετίζεται αναμφισβήτητα με πιθανές περιβαλλοντικές επιπτώσεις στο χώρο κατά τη διάρκεια εφαρμογής του.

Επίσης, δημιουργούνται ιδιαιτερότητες που αφορούν τόσο στον πρωτογενή ή δευτερογενή χαρακτήρα των πιθανών επιπτώσεων, καθώς και στο εύρος της εμφάνισής τους σε βραχύ / μέσο ή μακροχρόνιο ορίζοντα. Σε μικρότερο βαθμό αυτό μπορεί να αφορά στον προσωρινό ή τον μόνιμο χαρακτήρα των επιπτώσεων.

Στις επόμενες παραγράφους παρουσιάζονται τα στοιχεία εκείνα του περιβάλλοντος τα οποία δύνανται να θιγούν από τις προτεινόμενες – στα πλαίσια του ΕΣΧΑΔΑ παρεμβάσεις.

Οι κυριότερες δράσεις οι οποίες αναμένονται στην υπό μελέτη περιοχή αναφέρονται αμέσως παρακάτω και αναλύονται στη συνέχεια:

- Μεταβολή μορφολογίας του εδάφους – Χρήση γης
- Ήπια πολεοδόμηση (με τα συνοδά της έργα)
- Παραγωγή και διάθεση υγρών αποβλήτων
- Παραγωγή αστικών στερεών απορριμμάτων
- Παραγωγή αέριων αποβλήτων
- Ηχορύπανση
- Αύξηση των αναγκών σε νερό και ενέργεια
- Προστασία – ανάδειξη, περιβαλλοντικά ευαίσθητων περιοχών (υγροτόπων)

Επισημαίνεται ότι τα αναλυόμενα στοιχεία εκτίμησης, αξιολόγησης και αντιμετώπισης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, αφορούν στην προτεινόμενη λύση του μεσαίου Σεναρίου ήπιας παρέμβασης, όπως αυτή αναλύεται στη Μελέτη ΕΣΧΑΔΑ.

Το maximum σενάριο κρίθηκε ευθύς εξ αρχής δυσμενέστερο από Περιβαλλοντική (και όχι μόνον) άποψη, λόγω της καθολικής παρέμβασής, κυρίως στην περιοχή του υγροτόπου.

7.1.2 Μεταβολή της μορφολογίας του εδάφους

Όσον αφορά τη μεταβολή της μορφολογίας του εδάφους, στη ζώνη I του ακινήτου, αυτή συνίσταται κυρίως στις εργασίες διαμόρφωσης του χώρου καθώς και στις διάφορες εκσκαφές για τη θεμελίωση των κτιρίων, την κατασκευή των δικτύων κοινής ωφέλειας, τη δημιουργία χώρων στάθμευσης, τη διάνοιξη των δρόμων κτλ.

Οι πιθανές άμεσες επιπτώσεις αφορούν σε εδαφικές αστοχίες οποιασδήποτε μορφής, κατά τη φάση κατασκευής και λειτουργίας των υποδομών. Η εμφάνιση τέτοιων κινδύνων ελαχιστοποιείται με την εφαρμογή των προτεινόμενων μέτρων εξυγίανσης εδάφους, από την πρόσφατα εκπονηθείσα γεωτεχνική μελέτη.

Σε ότι αφορά τις ιδιαίτερες συνθήκες του υφιστάμενου υγροτόπου, επισημαίνεται ότι στη ζώνη II δεν θα λάβει χώρα καμία επέμβαση, πέραν των προτεινόμενων δράσεων προστασίας και ανάδειξης του συγκεκριμένου οικοσυστήματος.

Συνολικά, οι επιπτώσεις της εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ στον τομέα αυτό είναι υπαρκτές αλλά και αναμενόμενες. Δεδομένου του σωστού σχεδιασμού παρ' όλα αυτά, οι παρεμβάσεις στη

μορφολογία του τοπίου, θα γίνουν με τρόπο που να διασφαλίζεται η διατήρηση του υγροτόπου και ιδιαίτερα το υδατικό ισοζύγιο, η εδαφική ευστάθεια σε εναρμόνιση με το υπάρχον περιβάλλον.

Ιδιαίτερη βαρύτητα θα πρέπει να δοθεί κατά τον σχεδιασμό, στην παροχέτευση των ομβρίων υδάτων έτσι ώστε να μην μεταβληθεί το υδατικό ισοζύγιο στην άμεση και έμμεση περιοχή του υγροτόπου.

7.1.3 Αέρια απόβλητα

Αέριος ρύπος θεωρείται κάθε ουσία που διοχετεύεται έμμεσα ή άμεσα στην ατμόσφαιρα σε ποσότητες ικανές να επηρεάσουν τη δομή, τη σύσταση ή τα χαρακτηριστικά της. Το φάσμα των επιδράσεων της ατμοσφαιρικής ρύπανσης, εν γένει είναι απερίοριστο. Σημαντικότερες επιπτώσεις υφίσταται το κλίμα, η χλωρίδα και η πανίδα, όσον αναφορά το φυσικό περιβάλλον, ενώ δεν λείπουν οι επιπτώσεις στο ανθρωπογενές περιβάλλον αλλά και στον ίδιο τον άνθρωπο.

Στην υπό μελέτη περιοχή θα παράγονται όλοι οι κυριότεροι πρωτογενείς αέριοι ρυπαντές, λόγω της λειτουργίας των κεντρικών θερμάνσεων, της κυκλοφορίας των αυτοκινήτων και της λειτουργίας των μηχανημάτων κατά τη φάση κατασκευής και λειτουργίας.

Η περίοδος όπου αναμένονται αυξημένες εκπομπές αέριων ρύπων είναι η φάση κατασκευής των υποδομών, όπου θα υπάρχει και αρκετή παρουσία σκόνης, λόγω των διάφορων εργασιών (εκσκαφών, διανοίξεων κ.λπ.) που θα λάβουν χώρα, καθώς επίσης και ποσότητες καυσαερίων από οχήματα βαρέως τύπου που θα χρησιμοποιηθούν για εργοταξιακούς λόγους. Οι επιβαρύνσεις αυτές είναι πρόσκαιρες, αφού παύουν με την παύση εργασιών κατασκευής, και αντιμετωπίζονται με τις συνήθεις πρακτικές διαβροχής κ.λπ.

Αντίθετα, κατά τη φάση λειτουργίας οι εκπομπές αέριων ρύπων περιορίζονται κυρίως στη λειτουργία των κινητήρων των αυτοκινήτων των επισκεπτών και στην λειτουργία της κεντρικής θέρμανσης των κτιρίων, ιδιαίτερα κατά ψυχρούς μήνες, κάτι όμως που θεωρείται αντιμετωπίσιμο βάσει του βιοκλιματικού σχεδιασμού των κτιριακών υποδομών.

Αν και εκτίμηση της ποσότητας των παραγόμενων αέριων ρύπων δεν είναι δυνατόν να γίνει, εκτιμάται ότι οι προβλεπόμενες παρεμβάσεις δεν ενέχουν ιδιαίτερο κίνδυνο για τη δημιουργία σημαντικών επιπτώσεων στα προαναφερόμενα στοιχεία του περιβάλλοντος.

Σε κάθε περίπτωση, οι επιπτώσεις κρίνονται μικρές, παροδικές και αναστρέψιμες

7.1.4 Κατανάλωση νερού - υγρά απόβλητα

Ποσότητες νερού θα καταναλώνονται οπωσδήποτε για την κάλυψη των αναγκών ύδρευσης, εστίασης και υγιεινής των επισκεπτών και παραθεριστών, καθώς και του προσωπικού των τουριστικών εγκαταστάσεων. Θα καταναλώνονται επίσης για την κάλυψη των αρδευτικών αναγκών πρασίνου της δραστηριότητας καθώς και για λόγους καθαριότητας.

Για την εκτίμηση των αναγκών νερού κατά την εφαρμογή του Σχεδίου, έγιναν οι εξής παραδοχές :

- Πληθυσμός τουριστικού χωριού (εξυπηρετούμενοι και εργαζόμενοι) : **450 άτομα** (400 επισκέπτες και 50 άτομα προσωπικό)
- Αρδευόμενες εκτάσεις πρασίνου : **~10στρ** (περίπου τα 2/3 του 50% της έκτασης της ζώνης Ι)

Βάσει των παραπάνω, προκύπτουν τα εξής :

Εκτίμηση υδρευτικών αναγκών

Η εκτίμηση μπορεί να γίνει, χρησιμοποιώντας την προσέγγιση της υπ' αριθμ. Δ11/Φ16/8500/1991 (Β' 174) κοινής υπουργικής απόφασης περί «Προσδιορισμού κατώτατων και ανώτατων ορίων των αναγκαίων ποσοτήτων για την ορθολογική χρήση νερού στην ύδρευση», όπου για «Ξενοδοχεία μικτής μορφής - Τουριστικά χωριά», ΑΑ' τάξης προτείνεται κατανάλωση 450-550lt/άτομο/ημέρα. Λαμβάνεται δε, ως τιμή σχεδιασμού η μέση τιμή των 500lt/άτομο/ημέρα.

Για τους εργαζόμενους δε, γίνεται η παραδοχή κατανάλωσης ίσης με 100lt/άτομο/ημέρα.

Επιπρόσθετα, για την άρδευση χώρων πρασίνου, χρησιμοποιήθηκαν οι προσεγγίσεις του ΦΕΚ428Β/2-6-1989 περί «Προσδιορισμού κατωτάτων και ανωτάτων ορίων των αναγκαίων ποσοτήτων για την ορθολογική χρήση νερού στην άρδευση». Σύμφωνα με αυτό, για την περιοχή της Ανατολικής Πελοποννήσου, οι υδατικές ανάγκες, για βλάστηση φυτικού συντελεστή $K=0,75$ (γκαζόν κλπ) ανέρχονται σε $839m^3$ νερού ανά στρέμμα και έτος (6μηνη περίοδος άρδευσης). Επομένως, για αρδευόμενη έκταση 10 στρ, οι υδατικές ανάγκες είναι της τάξης των **$8500m^3$ νερού**.

Στα παραπάνω, δύναται να προστεθεί επιπλέον ποσότητα νερού για καθαριότητα υπαίθριων και κοινόχρηστων χώρων, ίση με **$10m^3$** / ημέρα.

Επομένως, για περίοδο χρήσης 180 ημερών ετησίως, οι συνολικές ανάγκες της δραστηριότητας σε νερό θα είναι :

• Ύδρευση εργαζομένων:	900 m ³
• Ύδρευση φιλοξενούμενων:	36.000 m ³ ,
• Άρδευση χώρων πρασίνου:	8.500 m ³
• Καθαριότητα εξωτερικών χώρων	1800 m ³

ΣΥΝΟΛΟ : 47.200m³

Υγρά απόβλητα

Εκ των ανωτέρω προσεγγίσεων προκύπτει ότι τα παραγόμενα υγρά απόβλητα ανέρχονται ετησίως σε 36.900m³.

Δεδομένης της απουσίας αποχετευτικού δικτύου στην περιοχή, οι προτεινόμενες λύσεις είναι δύο :

1. Εγκατάσταση μονάδας επεξεργασίας υγρών αποβλήτων εντός του ακινήτου (π.χ. compact βιολογικός κατάλληλης δυναμικότητας), με επαναχρησιμοποίηση των επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων της εκροής. Στην περίπτωση αυτή, τμήμα των επεξεργασμένων αποβλήτων θα χρησιμοποιείται για τις αρδευτικές ανάγκες των χώρων πρασίνου ενώ η υπόλοιπη ποσότητα δύναται να χρησιμοποιείται για εμπλουτισμό υπογείων υδροφορέων, διαμέσου διάταξης απορροφητικών τάφρων στο βόρειο τμήμα του ακινήτου. Στην περίπτωση αυτή, το περιβαλλοντικό όφελος δύναται να είναι διπλό. Αφενός μεν εξοικονομούνται υδατικοί πόροι περί τα 8500m³ ετησίως, οι οποίοι θα έπρεπε να παρέχονται από το δίκτυο ύδρευσης, αφετέρου δε, μέσω της τροφοδότησης υπογείων υδροφορέων με γλυκό νερό, είναι δυνατόν να αντιμετωπιστούν εν μέρει τα φαινόμενα υφαλμύρωσης στο παραλιακό μέτωπο με τη δημιουργία φράγματος γλυκού νερού. Ο σχεδιασμός και η μελέτη εφαρμογής, θα γίνουν σύμφωνα με τα οριζόμενα στην ΚΥΑ 145116/2011 και τις ερμηνευτικές αυτής εγκυκλίου.
2. Παροχέτευση των λυμάτων με εσωτερικό αποχετευτικό δίκτυο, σε στεγανούς βόθρους και μεταφορά τους στην πλησιέστερη ΕΕΛ (Ερμιόνης) με βυτιοφόρα οχήματα.

Επάρκεια υδατικών πόρων

Σημαντική παράμετρος, αποτελεί η ποσοτική επάρκεια και η ποιότητα των υδατικών αποθεμάτων της περιοχής.

Γενικά, ο Δήμος Ερμιονίδας αντιμετωπίζει ελλείψεις πόσιμου και αρδευτικού νερού, που οφείλονται είτε σε φυσικά αίτια, είτε στη μη ορθολογική διαχείρισή του. Το εν λόγω δίκτυο ύδρευσης τροφοδοτείται από υπόγεια υδατικά συστήματα τα οποία είναι το σύστημα Ερμιόνης (φλύσχος και ανθρακικά) και το καρστικό σύστημα Διδύμων Λιγουρίου.

Τα προβλήματα είναι γνωστά στη Δημοτική αρχή και για το λόγο αυτό έχει δρομολογηθεί σειρά έργων, τα σημαντικότερα εκ των οποίων αφορούν σε :

- μεταφορά νερού από τα δίκτυα Αναβάλου ("Έργα μεταφοράς και διανομής νερού άρδευσης από δίκτυα Αναβάλου στο Δήμο Ερμιονίδας"). Το έργο βρίσκεται σήμερα σε διαδικασία Περιβαλλοντικής αδειοδότησης.
- Κατασκευή μονάδας αφαλάτωσης στη θέση «Χώνια» της Τ.Κ. Κοιλιάδας, Δ.Ε. Κρανιδίου. Το έργο αυτό εξέλαβε πρόσφατα Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΔΑ: 7ΩΠΥΟΡ1Φ-ΤΤ6). Η δυναμικότητά του είναι 132,5m³/h και θα καλύψει τις υδρευτικές ανάγκες οικισμών της Δ.Ε. Κρανιδίου, δυτικά της περιοχής του ακινήτου

Τα παραπάνω έργα συνδέονται με το Δήμο Ερμιονίδας, δεν αφορούν όμως άμεσα (χρονικά και χωρικά) τη θέση του ακινήτου.

Στην περιοχή του ακινήτου, υπάρχει δίκτυο ύδρευσης, το οποίο, σύμφωνα με τη Δημοτική Επιχείρηση Ύδρευσης (ΔΕΥΑΕΡ), τροφοδοτείται από 4 γεωτρήσεις και δύο φρέατα με υδρευτική χρήση.

Σύμφωνα με πληροφόρηση από το Δήμο, το δίκτυο αυτό, δύναται να καλύψει τις υδατικές ανάγκες της δραστηριότητας εντός του ακινήτου, όπως αυτή περιγράφεται μέσω του ΕΣΧΑΔΑ.

Επίσης αναφέρεται, ότι σύμφωνα με τους περιορισμούς του ισχύοντος διαχειριστικού Σχεδίου Υδάτων, απαγορεύεται η ανόρυξη γεωτρήσεων σε απόσταση 200m από την ακτογραμμή. Ο περιορισμός αυτός θα επέτρεπε ανόρυξη γεωτρήσεων εντός του ακινήτου, στο βόρειο τμήμα αυτού. Η ενέργεια όμως αυτή δεν ενδείκνυται, λόγω των υποβαθμισμένων ποιοτικών χαρακτηριστικών του (φαινόμενα υφαλμύρωσης στο παράκτιο μέτωπο).

Συμπερασματικά, οι ανάγκες σε νερό των νέων υποδομών δύναται να καλυφθούν επαρκώς από το δίκτυο ύδρευσης της περιοχής με προοπτικές επέκτασης – βελτίωσης των έργων υδρομάστευσης, σύμφωνα και με τις κατευθυντήριες οδηγίες του εγκεκριμένου Σχεδίου Διαχείρισης της περιοχής (βλ. κεφ.3.5.8 & 3.5.9).

7.1.5 Στερεά απόβλητα – απορρίμματα

Τα στερεά απόβλητα είναι μία από τις βασικές κατηγορίες αποβλήτων που θα παράγονται στις υπό μελέτη εγκαταστάσεις.

Τα παραγόμενα στερεά απόβλητα εκτιμάται ότι θα είναι κυρίως οικιακής προέλευσης, της μορφής των αστικών στερεών αποβλήτων (Α.Σ.Α.), χωρίς την ύπαρξη κάποιων επικίνδυνων τοξικών αποβλήτων.

Το κύριο μέρος τους αφορά τις προσωπικές καταναλωτικές ανάγκες των παραθεριστών και θα παράγεται είτε άμεσα από αυτούς είτε έμμεσα από το προσωπικό των εγκαταστάσεων.

Γενικά, ο χαρακτήρας των στερεών αποβλήτων από τουριστικά κέντρα ή παραθεριστική κατοικία, προσεγγίζει αυτόν των οικιακών απορριμμάτων, ως προς το είδος των άχρηστων αντικειμένων που τα απαρτίζουν, αλλά διαφοροποιείται ως προς τα επί μέρους ποσοστά κάθε κατηγορίας σκουπιδιών.

Τουριστικά κέντρα τα οποία βρίσκονται σε σημαντικές αποστάσεις από τους πλησιέστερους οικισμούς και χαρακτηρίζονται από μαζική προσέλευση επισκεπτών που διημερεύουν, τείνουν να παράγουν στερεά απόβλητα με αυξημένο ποσοστό υπολειμμάτων τροφής (τετραπλάσιο σε σχέση με τα οικιακά απορρίμματα). Τυπική σύνθεση των στερεών αποβλήτων από τουριστικά κέντρα αυτού του τύπου παρουσιάζεται στον Πίνακα 7-1.

Πίνακας 7-1: Τυπική Σύνθεση Στερεών Αποβλήτων Κέντρων Διημέρευσης

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΠΟΒΛΗΤΟΥ	ΠΟΣΟΣΤΟ
Υπολείμματα Τροφίμων	37%
Χαρτόνια	7%
Ανακυκλώσιμα Υλικά (αλουμίνιο, γυαλί κλπ)	5%
Μαγειρικό Λίπος	1%
Σκουπίδια (λοιπά)	50%
ΣΥΝΟΛΟ	100%

Για την εκτίμηση της ποσότητας των παραγόμενων ΑΣΑ, μπορούμε να δεχτούμε ότι ισχύει ο συντελεστής παραγωγής απορριμμάτων ανά άτομο και ημέρα: **1 kg/ατ./ημέρα**.

Έτσι, σε περίοδο αιχμής, η μέγιστη ποσότητα των παραγόμενων ΑΣΑ από τη λειτουργία της μονάδας είναι (για παραδοχή 400 ατόμων) :

$$400 \times 1 \text{ Kg/άτομο/ημέρα} = \mathbf{400 \text{ Kg ΑΣΑ/ημέρα}} \text{ ή } \mathbf{\sim 0,4 \text{ tn ΑΣΑ / ημέρα}}$$

Εξαιτίας της ομοιότητάς τους με τα αστικά απορρίμματα, τα στερεά απόβλητα που αναμένεται να παράγονται από τις τουριστικές εγκαταστάσεις θεωρούνται συμβατά με τις συνήθεις μεθόδους διαχείρισης απορριμμάτων των Δήμων.

Τα παραγόμενα στερεά απορρίμματα θα συλλέγονται και θα φυλάσσονται σε ειδικούς κάδους από όπου θα συλλέγονται από τις Υπηρεσίες καθαριότητας του Δήμου. Στο Δήμο Ερμιονίδας η αποκομιδή των οικιακών απορριμμάτων και των ογκωδών αντικειμένων γίνεται από τις Δημοτικές υπηρεσίες.

Ο Δήμος Ερμιονίδας συμμετέχει στο πρόγραμμα Ανακύκλωσης υλικών συσκευασιών και για το σκοπό αυτό έχει τοποθετήσει ξεχωριστούς κάδους για χαρτί, πλαστικό, αλουμίνιο και γυαλί σε όλες τις δημοτικές κοινότητες, συνεπώς ο σχεδιασμός των υποδομών του υπό εξέταση ΕΣΧΑΔΑ θα πρέπει να μεριμνήσει και για την τοποθέτηση ανάλογων κάδων, προωθώντας τη διαδικασία διαλογής στην πηγή.

Ιδιαίτερη κατηγορία στερεών αποβλήτων θα αποτελούν οι ιλύες των Εγκαταστάσεων Επεξεργασίας Υγρών αποβλήτων που θα παράγονται σε περίπτωση κατασκευής μονάδας βιολογικού καθαρισμού, οι οποίες θα πρέπει κατά τακτά χρονικά διαστήματα να συλλέγονται και να διατίθενται κατάλληλα.

Προϊόντα εκσκαφών - Αδρανή

Τα προϊόντα εκσκαφών θα παραχθούν κυρίως κατά τη φάση κατασκευής των υποδομών και θα αποτελούνται κυρίως από μαλακά , γαιώδη υλικά με οργανικά.

Σε περίπτωση που προκύψουν ποσότητες ακατάλληλων για άλλη χρήση γαιών, η διαχείριση και επεξεργασία αυτών θα πρέπει να γίνει βάσει της ΚΥΑ 36259/1757/Ε103/2010 «*Μέτρα, όροι και πρόγραμμα για την εναλλακτική διαχείριση των αποβλήτων από εκσκαφές κατασκευές και κατεδαφίσεις (ΑΕΚΚ)*» σε κατάλληλα διαμορφωμένους χώρους.

7.1.6 Θόρυβος

Η ηχορύπανση είναι από τις βασικές μορφές ρύπανσης που δημιουργούνται στα στάδια κατασκευής και λειτουργίας των τουριστικών εγκαταστάσεων, προερχόμενη κυρίως από τις εργασίες κατασκευής, τις διάφορες λειτουργίες εντός αυτών και την κυκλοφορία των οχημάτων των επισκεπτών.

Ειδικότερα, σύμφωνα με το Π.Δ. 1180 (ΦΕΚ Α/293/6.10.81) ισχύει ότι: Το ανώτατο επιτρεπόμενο όριο θορύβου, εκπεμπόμενο εις το περιβάλλον, για περιοχές στις οποίες

επικρατεί το αστικό στοιχείο, καθορίζεται σε 50 db(A), μετρούμενου επί του ορίου του ακινήτου επί του οποίου κείται η εγκατάσταση.

Κατά τη φάση κατασκευής των πάσης φύσης υποδομών και για περιόδους όπου θα εργάζονται ταυτόχρονα αρκετά μηχανήματα (π.χ. εκσκαπτικά μηχανήματα, χρήση υδραυλικού σφυριού), αναμένεται αυξημένη στάθμη θορύβου. Αυτό αποτελεί μία αρνητική επίπτωση η οποία είναι όμως παροδική και αποσπασματική, ανάλογα με το ρυθμό εξέλιξης των εργασιών.

Κατά τη φάση λειτουργίας των υποδομών αναμένεται η πρόκληση θορύβων δύο κυρίως κατηγοριών:

- Κτιριακοί Θόρυβοι (κλιματισμός, λέβητες, κλπ)
- Θόρυβοι από Κινητές Πηγές (Οχήματα)

Οι κτιριακοί θόρυβοι θα προκαλούνται από την λειτουργία μηχανημάτων και ανθρώπινες δραστηριότητες στο εσωτερικό των καταλυμάτων, των χώρων διημέρευσης κλπ. Οι σημαντικότεροι από αυτούς αναμένονται να προέρχονται από την λειτουργία του συστήματος εξαερισμού, τις ηλεκτρικές σκούπες, τα στεγνωτήρια, την στερεοφωνική εγκατάσταση, τις φωνές των ανθρώπων, κλπ.

Τα επίπεδα θορύβου από τις παραπάνω πηγές δεν αναμένεται να ξεπερνούν τα επιτρεπόμενα όρια, βάσει της κείμενης νομοθεσίας και δεδομένου του «πράσινου» σχεδιασμού των υποδομών.

Συγκεκριμένα, για την ελαχιστοποίηση του επιπέδου θορύβου θα πρέπει να ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα για τον περιορισμό της ηχορύπανσης, όπως μονώσεις κτιρίων και ειδικότερα όλες οι θορυβώδεις εγκαταστάσεις (όπως αντλιοστάσια κ.λπ.) θα είναι ηχητικά άριστα μεμονωμένα, ώστε η στάθμη θορύβου, να μην ξεπερνά τα 35 db(A), όπως άλλωστε ορίζεται στο Προεδρικό Διάταγμα του ΦΕΚ 61/Δ28.1.88.

7.1.7 Συσσωρευτική Δράση με Άλλα Έργα ή Δραστηριότητες

Αναφορικά με το ενιαίο Ακίνητο Σαμπάριζα Ερμιόνης, οι προτεινόμενες υποδομές θα αποτελέσουν, ως προς το χαρακτήρα τους, «συνέχεια» του υφιστάμενου οικισμού Porto Hyrda και των λοιπών τουριστικών καταλυμάτων στην περιοχή. Διεύρυνση και βελτίωση του υπάρχοντος οδικού δικτύου καθώς και του δικτύου ύδρευσης, θα είναι απαραίτητη.

7.1.8 Επιπτώσεις στη φυσιογνωμία της περιοχής

Η υπό εξέταση παρέμβαση (μεσαίο σενάριο) θεωρείται ότι συνάδει με τον χαρακτήρα της περιοχής, ο οποίος προσδιορίζεται κυρίως από την ύπαρξη ανάλογων εγκαταστάσεων όπως το Porto Hydra και το Hydra Beach.

Εκτιμάται ότι θα συνεισφέρει στην ενίσχυση του τουριστικού χαρακτήρα, σε συμφωνία με τις κατευθύνσεις του ΕΠΧΣΑΑ Τουρισμού, βάσει του οποίου η περιοχή μελέτης εμπίπτει στην κατηγορία Β2 «Αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές».

7.1.9 Επιπτώσεις στην χλωρίδα

Οι τεχνητές κατασκευές που αφορούν στις τουριστικές εγκαταστάσεις δεν μπορούν σε καμία περίπτωση να θεωρηθούν αμελητέες. Στη ζώνη Ι (δυτικό τμήμα ακίνητου), η επιλογή των θέσεων κατασκευής των διάφορων υποδομών, θα γίνει με γνώμονα τη μικρότερη αποψίλωση ατόμων βλάστησης στην περιοχή. Τούτο είναι εφικτό αφού στις περιοχές διενέργειας εκσκαφών οι επιπτώσεις στην πώδη βλάστηση κρίνονται ως παροδικές και αναστρέψιμες με το πέρας των εργασιών κατασκευής. Σε κάθε περίπτωση, οι επιπτώσεις είναι αμελητέες, λόγω της σχεδόν παντελούς απουσίας ειδών χλωρίδας στην περιοχή της ζώνης Ι (περιοχή επικωματώσεων).

Σε κάθε περίπτωση δεν προβλέπεται οποιαδήποτε επέμβαση στην υγροτοπική περιοχή, η οποία θα μπορούσε να επηρεάσει τη χλωρίδα.

7.1.10 Επιπτώσεις Στην Πανίδα

Οι υγρότοποι αποτελούν ενδιαιτήματα διατροφής για πολλά είδη της ορνιθοπανίδας.

Οι δραστηριότητες του εργοταξίου κατά τη φάση της κατασκευής δεν αναμένεται να ενοχλήσουν ιδιαίτερα τα πτηνά, γιατί θα είναι περιορισμένου μεγέθους τόσο χωροταξικά όσο και χρονικά. Οι πλέον οχλούσες διαδικασίες θα πρέπει να λάβουν χώρα κατά τους καλοκαιρινούς μήνες, περίοδος κατά την οποία φιλοξενοούνται στον υγρότοπο οι μικρότεροι δυνατοί αριθμοί πτηνών, λόγω της χαμηλής στάθμης νερού.

Τα προβλεπόμενα έργα προστασίας, οριοθέτησης και ανάδειξης του υφιστάμενου υγρότοπου, εκτιμάται ότι θα λειτουργήσουν τελικά θετικά για την ορνιθοπανίδα. Προτείνεται η δημιουργία 'πετάσματος' (φράχτης, δενδροστοιχία, κ.λπ.) για τον διαχωρισμό του προς πολεοδόμηση

χώρου, από αυτόν του υγροτόπου. Αναλυτικότερα, οι κατευθύνσεις περιγράφονται στο κεφ.10.

Η εδαφobia πανίδα της περιοχής (θηλαστικά, αμφίβια, ερπετά) δεν επηρεάζεται σημαντικά, ούτε από την κατασκευή ούτε από τη λειτουργία του έργου.

7.1.11 Επιπτώσεις στα επιφανειακά και υπόγεια νερά

Σε ότι αφορά στα **επιφανειακά ύδατα**, δεν αναμένονται ιδιαίτερες επιπτώσεις, δεδομένης της απουσίας υδατορεμάτων εντός του γηπέδου

Ιδιαίτερη βαρύτητα θα πρέπει να δοθεί κατά τον σχεδιασμό, στην παροχέτευση των ομβρίων υδάτων έτσι ώστε να μην μεταβληθεί το υδατικό ισοζύγιο στην άμεση περιοχή του υγροτόπου. Δεδομένου του σωστού σχεδιασμού του συστήματος απομάκρυνσης ομβρίων, δεν αναμένονται αρνητικές επιπτώσεις σε αυτόν τον τομέα από τη λειτουργία του σχεδίου.

Επίσης, σε περίπτωση εγκατάστασης μονάδας επεξεργασίας λυμάτων, ο σχεδιασμός της μεθόδου επαναχρησιμοποίησης αυτών θα πρέπει να είναι τέτοιος, ώστε να προλαμβάνονται πλημμυρικά φαινόμενα.

Επίσης, οι οποιεσδήποτε παρεμβάσεις θα επιφέρουν μικρή κάλυψη του εδάφους, συγκριτικά με την έκταση της ευρύτερης περιοχής, επομένως δεν αναμένονται αλλαγές στο συντελεστή κατείδουσης.

Σε ότι αφορά τα **υπόγεια ύδατα** αυτά δεν αναμένεται να επηρεαστούν αρνητικά από την κατασκευή και λειτουργία των εγκαταστάσεων. Αντιθέτως, η επαναχρησιμοποίηση των επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων, την οποία «συνιστάται» να ακολουθήσει η τουριστική δραστηριότητα, θα συμβάλλει, δημιουργώντας φράγμα γλυκού νερού, στον εμπλουτισμό του υδροφόρου ορίζοντα και στη μείωση των φαινομένων υφαλμύρωσης στην περιοχή.

Σε κάθε περίπτωση, θα απαιτηθεί εκπόνηση ειδικών τεχνικών μελετών, οι οποίες θα «υποστηρίζουν» το σχεδιασμό των έργων από υδραυλική και υδρογεωλογική σκοπιά.

Έμμεσα, οι υδατικές ανάγκες του Σχεδίου, θα απαιτήσουν χρήση ποσότητας νερού περί τα 38.000-47.000m³ ετησίως (παρ.7.1.4) από τα υδατικά αποθέματα της περιοχής. Η ποσότητα αυτή εκτιμάται ότι δύναται να καλυφθεί από τη δυναμικότητα του υφιστάμενου δικτύου ύδρευσης.

Σε αντίθετη περίπτωση θα πρέπει να εξετασθούν άλλες λύσεις εξεύρεσης υδατικών πόρων, όπως π.χ. χωροθέτηση μονάδας αφαλάτωσης πλησίον του παραλιακού μετώπου.

7.2 Αξιολόγηση Επιπτώσεων

7.2.1 Αξιολόγηση Επιπτώσεων

Στο παρόν κεφάλαιο προσδιορίζονται, εκτιμώνται και αξιολογούνται οι ενδεχόμενες περιβαλλοντικές επιπτώσεις (θετικές και αρνητικές) από την εφαρμογή του σχεδίου. Ειδικότερα:

- ♦ Παρουσιάζεται η μεθοδολογία αξιολόγησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων.
- ♦ Αξιολογούνται οι πρωτογενείς και δευτερογενείς, σωρευτικές, βραχυπρόθεσμες, μεσοπρόθεσμες, μακροπρόθεσμες, μόνιμες και προσωρινές επιπτώσεις στο περιβάλλον και την ανθρώπινη υγεία, τα υλικά περιουσιακά στοιχεία και την πολιτιστική κληρονομιά.

7.2.2 Μεθοδολογία

Προκειμένου να εκτιμηθεί και να αξιολογηθεί η εφαρμογή του σχεδίου συνολικά ως προς τις επιπτώσεις που θα προκαλέσει στο περιβάλλον, αναλύονται οι στόχοι αυτού. Η ανάλυση περιλαμβάνει σύνοψη των θετικών και αρνητικών επιπτώσεων με στόχο την ανάδειξη των πιο σημαντικών, έτσι ώστε να είναι δυνατή η εξαγωγή συμπερασμάτων που αφορούν τη στρατηγική περιβαλλοντική εκτίμηση.

Η μέθοδος η οποία θα χρησιμοποιηθεί είναι ποιοτική. Στις ποιοτικές μεθόδους δεν χρησιμοποιούνται υπολογιστικά εργαλεία, αλλά υποκειμενικές εκτιμήσεις για τις ενδεχόμενες μεταβολές. Η εγκυρότητα των εκτιμήσεων διασφαλίζεται με τη διεξοδική τους τεκμηρίωση, αλλά και το βάθος ανάλυσης στο οποίο προχωρούν.

Οι ποιοτικές μέθοδοι επιλέγονται όταν η τρέχουσα περιβαλλοντική κατάσταση είναι γνωστή με περιγραφικούς όρους, αλλά χωρίς ποσοτικές καταγραφές. Επίσης, αξιοποιούνται όταν το επίπεδο ωριμότητας της εκπόνησης του προγράμματος ή σχεδίου δεν έχει φθάσει στον προσδιορισμό των χαρακτηριστικών μεγεθών σε επίπεδο έργων και δράσεων. Στο στάδιο αυτό, στο οποίο είναι γνωστά μόνο τα είδη των έργων και δράσεων που είναι αναγκαία για την επίτευξη των προγραμματικών στόχων και η καταρχήν κατανομή των πόρων, είναι αδύνατη μεν η ποσοτική εκτίμηση των περιβαλλοντικών μεταβολών, αλλά είναι εφικτός ο προσδιορισμός μιας σειράς ιδιοτήτων των μεταβολών αυτών όπως η κατεύθυνση (θετική ή αρνητική), η έκταση και η ένταση (συνήθως με αξιολογικούς όρους τάξης μεγέθους), η δυνατότητα πρόληψης ή αναστροφής κ.α.

Για την αξιολόγηση χρησιμοποιούνται:

- Ένα πλέγμα ερωτήσεων - κλειδιών αξιολόγησης.

- Ένα σύστημα βαθμολόγησης (ανάλογα με τις απαντήσεις στις ερωτήσεις αξιολόγησης). Συγκεκριμένα η ένταση (βαθμός) της επίπτωσης κάθε μέτρου αξιολογείται όπως φαίνεται στον πίνακα 7-2 που ακολουθεί.

Πίνακας 7-2: Ερμηνεία συμβολισμών

Συμβολισμός	Αντίκτυπος Επίπτωσης (ένταση)
++	Έντονα Θετικός
+	Θετικός
0	Κανένας - ασήμαντος
-	Αρνητικός
- -	Έντονα Αρνητικός
?	Αμφίβολος

Για τις ανάγκες της παρούσας μελέτης, και σε συμφωνία με τις απαιτήσεις της Οδηγίας για τη Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση, όπως εξειδικεύεται μέσω της ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ 1225/Β/05.09.2006), η αξιολόγηση των επιπτώσεων του εξεταζόμενου σχεδίου διενεργείται στους ακόλουθους τομείς:

- ΒΙΟΠΟΙΚΙΛΟΤΗΤΑ - ΠΑΝΙΔΑ - ΧΛΩΡΙΔΑ - ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ
- ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ - ΑΝΘΡΩΠΙΝΗ ΥΓΕΙΑ
- ΕΔΑΦΟΣ
- ΥΔΑΤΙΚΟΙ ΠΟΡΟΙ
- ΑΕΡΑΣ
- ΚΛΙΜΑΤΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ - ΕΝΕΡΓΕΙΑ
- ΣΤΕΡΕΑ ΚΑΙ ΥΓΡΑ ΑΠΟΒΛΗΤΑ
- ΥΛΙΚΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ
- ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ
- ΤΟΠΙΟ

Για να πραγματοποιηθεί η αξιολόγηση των πιθανών σημαντικών επιπτώσεων, τίθενται στρατηγικά ερωτήματα, που αντιπροσωπεύουν όλους τους τομείς ενδιαφέροντος, που ουσιαστικά καλύπτουν και τους περιβαλλοντικούς στόχους του ΕΣΧΑΔΑ.

Οι περιβαλλοντικοί τομείς εκτίμησης, καθώς και τα κρίσιμα ερωτήματα έχουν επιλεγεί με τέτοιο τρόπο, ώστε να είναι δυνατό να φωτισθούν ζητήματα που άπτονται της τουριστικής δραστηριότητας.

Κάθε επιλεγμένος περιβαλλοντικός τομέας καλύπτεται από ένα κρίσιμο ερώτημα καθώς και σχετικά υπο-ερωτήματα, τα οποία στην ουσία αντικατοπτρίζουν την πιθανή σχέση του περιβαλλοντικού τομέα με την εφαρμογή του σχεδίου, καθώς και συγκεκριμένο περιβαλλοντικό στόχο του. Εφόσον η συνολική περιβαλλοντική ποιότητα σε κάθε τομέα συνίσταται από την περιβαλλοντική ποιότητα των υπο-τομέων, κρίσιμα ερωτήματα δημιουργήθηκαν για κάθε σημαντικό υπο-τομέα. Η εκτίμηση της σχέσης των υπο-τομέων με την εφαρμογή του σχεδίου είναι αυτή που μπορεί να αποδώσει τη συνολική σχέση του τομέα ενδιαφέροντος με την εφαρμογή του σχεδίου.

Τα χρησιμοποιούμενα κρίσιμα ερωτήματα για την εκτίμηση των πιθανών σημαντικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την εφαρμογή του σχεδίου και για κάθε επιλεγμένο περιβαλλοντικό τομέα ενδιαφέροντος έχουν ως εξής:

- **ΒΙΟΠΟΙΚΙΛΟΤΗΤΑ - ΧΛΩΡΙΔΑ - ΠΑΝΙΔΑ**
- **ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ**
- **ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ - ΑΝΘΡΩΠΙΝΗ ΥΓΕΙΑ**
- **ΕΔΑΦΟΣ**
- **ΥΔΑΤΙΚΟΙ ΠΟΡΟΙ**
- **ΑΤΜΟΣΦΑΙΡΑ**
- **ΚΛΙΜΑΤΙΚΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ - ΕΝΕΡΓΕΙΑ**
- **ΑΠΟΒΛΗΤΑ (ΣΤΕΡΕΑ ΚΑΙ ΥΓΡΑ)**
- **ΥΛΙΚΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ**
- **ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ - ΙΣΤΟΡΙΚΗ - ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ**
- **ΤΟΠΙΟ**

Οι πιθανές σημαντικές επιπτώσεις που εκτιμήθηκε ότι μπορεί να εμφανισθούν λόγω της εφαρμογής του σχεδίου, οφείλουν να αξιολογηθούν σε σχέση με τη θετική ή αρνητική δράση τους επί του περιβαλλοντικού τομέα ενδιαφέροντος, καθώς και σε σχέση με την έντασή τους. Για το λόγο αυτό, οι επιπτώσεις αξιολογούνται βάσει της κλίμακας που αναφέρθηκε στον πίνακα 7-2 ως θετικού ή αρνητικού αντίκτυπου κ.λπ.

Περαιτέρω, για τις επιπτώσεις που αξιολογούνται ως αρνητικές ή θετικές γίνεται εκτίμηση της προέλευσής τους, σημειώνοντας:

- Το Π όταν πρόκειται για πρωτογενή (άμεση) επίπτωση και
- Το Δ όταν πρόκειται για δευτερογενή (έμμεση) επίπτωση.

Επίσης, αξιολογείται ο χρονικός ορίζοντας εμφάνισης των θετικών ή αρνητικών επιπτώσεων με διάκριση σε:

- **Βραχυπρόθεσμες** επιπτώσεις, οι οποίες εκτιμάται ότι μπορεί να εμφανισθούν στο διάστημα των πρώτων 5 ετών εφαρμογής του σχεδίου,
- **Μεσοπρόθεσμες** επιπτώσεις, οι οποίες ενδέχεται να εμφανισθούν στο χρονικό διάστημα μεταξύ 5 και 10 ετών από την εφαρμογή του σχεδίου
- **Μακροπρόθεσμες** επιπτώσεις, όταν εκτιμάται ότι μπορεί να εμφανισθούν μετά το πέρας δεκαετίας από την εφαρμογή του σχεδίου.

Τέλος, εκτιμάται η διάρκεια εμφάνισης, με διάκριση σε **μόνιμες** και **προσωρινές** επιπτώσεις.

Εφόσον έχουν απαντηθεί τα κρίσιμα ερωτήματα και έχουν αξιολογηθεί οι πιθανές επιπτώσεις τόσο σε χωρικό όσο σε χρονικό επίπεδο, προκύπτουν τα πιθανά σημεία που χρήζουν περαιτέρω δράσης και οι πιθανές κατευθύνσεις, προτάσεις και μέτρα για την πρόληψη ή για το μετριασμό πιθανών αρνητικών επιπτώσεων.

7.2.3 Αξιολόγηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον από την εφαρμογή του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.

Η αξιολόγηση των πιθανών επιπτώσεων σε σχέση με την εφαρμογή του σχεδίου παρουσιάζεται στον επόμενο πίνακα (7-3). Στο σχολιασμό των επιπτώσεων και στο κείμενο των συμπερασμάτων που ακολουθεί περιλαμβάνονται οι προτάσεις των κατάλληλων, κατά περίπτωση, μέτρων αντιμετώπισης.

ΜΕΛΕΤΗ ΕΣΧΑΔΑ «ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ 123-199-200»
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΣ ΤΟΜΕΑΣ	ΕΙΔΟΣ & ΕΝΤΑΣΗ ΕΠΙΠΤΩΣΗΣ	ΠΡΟΕΛΕΥΣΗ ΕΠΙΠΤΩΣΗΣ	ΧΡΟΝΙΚΟΣ ΟΡΙΖΟΝΤΑΣ ΕΜΦΑΝΙΣΗΣ & ΔΙΑΡΚΕΙΑ	ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ
ΒΙΟΠΟΙΚΙΛΟΤΗΤΑ - ΧΛΩΡΙΔΑ - ΠΑΝΙΔΑ				
Η εφαρμογή του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. προστατεύει ή/και και προάγει τη βιοποικιλότητα, τη χλωρίδα και την πανίδα της ευρύτερης περιοχής;	0 / +	Δ	ΜΕΣΟ - Μ	Έμμεσα, οι κατευθύνσεις προστασίας και ανάδειξης του υγροτόπου λειτουργούν θετικά για τη βιοποικιλότητα της ευρύτερης περιοχής, δεδομένου ότι υπάρχει «συμπληρωματική» λειτουργία με τους γειτονικούς υγρότοπους.
Η εφαρμογή του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. προστατεύει ή/και και προάγει τη βιοποικιλότητα, τη χλωρίδα και την πανίδα της Ειδικής Περιοχής προστασίας του υγροτόπου;	+	Π	ΜΕΣΟ - Μ	Οι προτεινόμενες κατευθύνσεις ανάδειξης και προστασίας της υγροτοπικής έκτασης, με την εφαρμογή κατάλληλων μέτρων θα ελαχιστοποιήσουν οποιαδήποτε επίπτωση - όχληση στα εποχικά είδη ορνιθοπανίδας. Επιτυγχάνεται η διατήρηση του υγροτόπου, σε αντίθεση με την τάση υποβάθμισης που υφίσταται επί του παρόντος.
Η εφαρμογή του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. θα έχει επίπτωση στον αριθμό, τον τύπο και την κατάσταση διατήρησης των οικοτόπων;	+	Π	ΜΕΣΟ - Μ	Θα επέλθουν μικρής έκτασης αποψιλώσεις στο δυτικό τμήμα του ακινήτου, το οποίο είναι πρακτικά χέρσο. Σε βάθος χρόνου, οι επιπτώσεις θα είναι θετικές, δεδομένων των τεχνητών φυτεύσεων με συμβατά είδη και κυρίως των εφαρμοζόμενων μέτρων προστασίας και ανάδειξης του υγροτοπικού οικοσυστήματος, που συνεπαγεται και την προστασία της χλωριδοπανίδας αυτού.

ΜΕΛΕΤΗ ΕΣΧΑΔΑ «ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ 123-199-200»**ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ**

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΣ ΤΟΜΕΑΣ	ΕΙΔΟΣ & ΕΝΤΑΣΗ ΕΠΙΠΤΩΣΗΣ	ΠΡΟΕΛΕΥΣΗ ΕΠΙΠΤΩΣΗΣ	ΧΡΟΝΙΚΟΣ ΟΡΙΖΟΝΤΑΣ ΕΜΦΑΝΙΣΗΣ & ΔΙΑΡΚΕΙΑ	ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ
ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ				
Η εφαρμογή του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. μπορεί να επηρεάσει τυχόν προστατευόμενες περιοχές;	0			Η περιοχή εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ δεν διέπεται από κάποιο νομικό πλαίσιο προστασίας, ούτε γειτνιάζει με αντίστοιχες περιοχές, και άρα δεν υπάρχουν επιπτώσεις.
ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ - ΑΝΘΡΩΠΙΝΗ ΥΓΕΙΑ				
Μπορεί η εφαρμογή του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. να επηρεάσει την πληθυσμιακή μεταβολή, την ηλικιακή σύνθεση του πληθυσμού ή/και, την άμβλυνση των κοινωνικών ανισοτήτων της περιοχής;	+	Π	ΜΕΣΟ- Μ	Η εφαρμογή του σχεδίου αναμένεται να συμβάλει στην ενίσχυση της τοπικής οικονομίας, προωθώντας διαφοροποιημένες μορφές τουρισμού συμπληρωματικά με άλλες παραγωγικές δραστηριότητες, γεγονός που αναμένεται να έχει έμμεσες θετικές επιπτώσεις στα πληθυσμιακά μεγέθη και την κοινωνική συνοχή.
Μπορεί η εφαρμογή του Σχεδίου να επηρεάσει τη Δημόσια Υγεία;	0			Δεν αναμένεται καμία μεταβολή στην κατάσταση της Δημόσιας Υγείας από την εφαρμογή του Σχεδίου.

ΜΕΛΕΤΗ ΕΣΧΑΔΑ «ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ 123-199-200»
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΣ ΤΟΜΕΑΣ	ΕΙΔΟΣ & ΕΝΤΑΣΗ ΕΠΙΠΤΩΣΗΣ	ΠΡΟΕΛΕΥΣΗ ΕΠΙΠΤΩΣΗΣ	ΧΡΟΝΙΚΟΣ ΟΡΙΖΟΝΤΑΣ ΕΜΦΑΝΙΣΗΣ & ΔΙΑΡΚΕΙΑ	ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ
ΕΔΑΦΟΣ				
Μπορεί η εφαρμογή του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. να επηρεάσει τη μορφολογία του εδάφους ως προς τη σύνθεσή του, τα επίπεδα ρύπανσης ή να προκαλέσει οποιασδήποτε μορφής υποβάθμιση;	0			Οι κατευθύνσεις του Σχεδίου αναγκαστικά συνεπάγονται μικρές μεταβολές στη μορφολογία του εδάφους στα πλαίσια της διαμόρφωσης της περιοχής δόμησης με όλες τις απαραίτητες υποδομές. Οι επιπτώσεις αναμένονται μικρές έως ασήμαντες, δεδομένου του σωστού σχεδιασμού, ο οποίος θα εξασφαλίζει την εδαφική ευστάθεια και την απρόσκοπτη απορροή των υδάτων σε αρμονία με το υδροτοπικό οικοσύστημα.
ΥΔΑΤΙΚΟΙ ΠΟΡΟΙ				
Η εφαρμογή του Σχεδίου προστατεύει και προάγει την ποιότητα των υδάτων και βοηθά στην ορθολογική διαχείρισή τους;	+	Π	ΜΕΣΟ - Μ	Το ΕΣΧΑΔΑ, εν γένει περιλαμβάνει «οικολογικά» ευαίσθητο σχεδιασμό σε ότι αφορά την ποιότητα των υδάτων. Οι επιπτώσεις στον τομέα αυτόν δύναται να είναι θετικές σε περίπτωση επαναχρησιμοποίησης επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων και επομένως εμπλουτισμό του υδροφόρου ορίζοντα του παραλιακού μετώπου το οποίο παρουσιάζει φαινόμενα υφαλμύρωσης. Το ΕΣΧΑΔΑ θα επιφέρει αύξηση αναγκών σε υδάτινους πόρους γεγονός που θα επιβαρύνει το υπάρχον ελλειμματικό υδατικό ισοζύγιο της περιοχής σε μικρό βαθμό.
Η εφαρμογή του Σχεδίου μπορεί να έχει επίπτωση στην ποιότητα των υπόγειων υδάτων;	0/+	Π	ΜΕΣΟ - Μ	
Η εφαρμογή του Σχεδίου μπορεί να έχει επίπτωση στις απολήψεις νερού;	-	Π	Β - Μ	

ΜΕΛΕΤΗ ΕΣΧΑΔΑ «ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ 123-199-200»

ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΣ ΤΟΜΕΑΣ	ΕΙΔΟΣ & ΕΝΤΑΣΗ ΕΠΙΠΤΩΣΗΣ	ΠΡΟΕΛΕΥΣΗ ΕΠΙΠΤΩΣΗΣ	ΧΡΟΝΙΚΟΣ ΟΡΙΖΟΝΤΑΣ ΕΜΦΑΝΙΣΗΣ & ΔΙΑΡΚΕΙΑ	ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ
ΑΤΜΟΣΦΑΙΡΑ				
Η εφαρμογή του Σχεδίου μπορεί να έχει επίπτωση στην ποιότητα της ατμόσφαιρας (μέσω π.χ. αύξησης των αέριων εκπομπών SO ₂ και NO _x);	0			Η αύξηση της τουριστικής κίνησης θα επιφέρει τοπικά, αύξηση του αριθμού των μετακινήσεων καθώς και της λειτουργίας των συστημάτων θέρμανσης, τα οποία όμως δεν εκτιμώνται ως ικανά να επηρεάσουν τα σχετικά μεγέθη, δεδομένου και του βιοκλιματικού σχεδιασμού των κτιριακών υποδομών και της γενικότερης μορφολογίας της περιοχής
ΚΛΙΜΑΤΙΚΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ - ΕΝΕΡΓΕΙΑ				
Η εφαρμογή του Σχεδίου βοηθά στον περιορισμό των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου;	0			Αναμένεται ότι οι όποιες επιπτώσεις στους κλιματικούς παράγοντες μπορούν να αντιμετωπισθούν με την πρόληψη και λήψη μέτρων μείωσης εκπομπών αερίων και χρήσης μορφών ενέργειας, φιλικών προς το περιβάλλον. Η αύξηση της τουριστικής δραστηριότητας θα έχει ως αποτέλεσμα μικρή αύξηση της συνολικής ζήτησης ενέργειας, η οποία όμως δύναται να καλυφθεί από το υφιστάμενο δίκτυο ηλεκτροδότησης. Σε κάθε περίπτωση, θα ακολουθηθούν οι πρόνοιες του σχεδίου για την προώθηση βιοκλιματικού σχεδιασμού και μεθόδων βελτίωσης της ενεργειακής αποδοτικότητας των εγκαταστάσεων και τη χρήση ενέργειας από ΑΠΕ. Προτείνεται η υιοθέτηση συστημάτων ανάπτυξης πράσινων κτιρίων (π.χ. LEED, ELGBC), στα πλαίσια εξοικονόμησης ενέργειας σε παθητικό και ενεργητικό επίπεδο.
Η εφαρμογή του Σχεδίου μπορεί να έχει επίπτωση στη συνολική ζήτηση ενέργειας;	0			
Η εφαρμογή του Σχεδίου προωθεί την ενεργειακή αποδοτικότητα του κλάδου και τη χρήση εναλλακτικών μορφών ενέργειας;	+	Π	B - M	

ΜΕΛΕΤΗ ΕΣΧΑΔΑ «ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ 123-199-200»

ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΣ ΤΟΜΕΑΣ	ΕΙΔΟΣ & ΕΝΤΑΣΗ ΕΠΙΠΤΩΣΗΣ	ΠΡΟΕΛΕΥΣΗ ΕΠΙΠΤΩΣΗΣ	ΧΡΟΝΙΚΟΣ ΟΡΙΖΟΝΤΑΣ ΕΜΦΑΝΙΣΗΣ & ΔΙΑΡΚΕΙΑ	ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ
ΑΠΟΒΛΗΤΑ (ΣΤΕΡΕΑ ΚΑΙ ΥΓΡΑ)				
Η παραγωγή αστικών αποβλήτων (υγρών και στερεών) μπορεί να επηρεαστεί από την εφαρμογή του Σχεδίου;	+	Π	B - M	Λόγω της αύξησης του αριθμού των επισκεπτών, αναμένεται αύξηση της ποσότητας των στερεών και υγρών αποβλήτων. Τα παραγόμενα στερεά απορρίματα, λόγω της ομοιότητας τους με απορρίματα αστικού τύπου, θα διαχειρίζονται ως τέτοια, μέσω του συστήματος αποκομής του Δήμου, ενώ για τα υλικά συσκευασιών, Η/Μ εξοπλισμού, συσσωρευτών κλπ, προβλέπεται διαδικασία διαλογής στην πηγή και κατόπιν ανακύκλωση αυτών από εγκεκριμένους φορείς.
Η ανακύκλωση υλικών συσκευασίας μπορεί να επηρεασθεί από την εφαρμογή του Σχεδίου;	+	Π	B - M	
Οι διαδικασίες επαναξιοποίησης, επαναχρησιμοποίησης και ανακύκλωσης επηρεάζονται από την εφαρμογή του Σχεδίου;	+	Δ	B - M	Παρά την αναμενόμενη αύξηση των υγρών αποβλήτων, αναμένεται έμμεση θετική επίπτωση στην επεξεργασία των λυμάτων κυρίως λόγω των κατευθύνσεων περί επαναχρησιμοποίησης, που προκύπτουν από τις κατευθύνσεις του σχεδίου και δεδομένης της σημερινής κατάστασης, όπου απουσιάζουν αποχετευτικά δίκτυα.

ΜΕΛΕΤΗ ΕΣΧΑΔΑ «ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ 123-199-200»**ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ**

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΣ ΤΟΜΕΑΣ	ΕΙΔΟΣ & ΕΝΤΑΣΗ ΕΠΙΠΤΩΣΗΣ	ΠΡΟΕΛΕΥΣΗ ΕΠΙΠΤΩΣΗΣ	ΧΡΟΝΙΚΟΣ ΟΡΙΖΟΝΤΑΣ ΕΜΦΑΝΙΣΗΣ & ΔΙΑΡΚΕΙΑ	ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ
ΥΛΙΚΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ				
Από την εφαρμογή του Σχεδίου προάγεται η κοινωνική - οικονομική ευημερία (αύξηση ΑΕΠ, μείωση δείκτη ανεργίας κ.λπ.);	+	Δ	ΜΑΚΡΟ - Μ	Το Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. εκτιμάται ότι θα έχει θετικές επιπτώσεις με προαγωγή της κοινωνικής και οικονομικής ευημερίας του πληθυσμού, της βελτίωσης του κατά κεφαλήν εισοδήματος, της εξασφάλισης θέσεων εργασίας, την αύξηση της αξίας της γης και εν γένει της προστασίας των περιουσιακών στοιχείων. Ο χρονικός ορίζοντας εμφάνισης των επιπτώσεων θα είναι μακροπρόθεσμος ενώ η διάρκεια μόνιμη γεγονός που οφείλεται στην κατασκευή των έργων και στην οικονομική ανάπτυξη που θα επέλθει στην περιοχή.
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ - ΙΣΤΟΡΙΚΗ - ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ				
Η εφαρμογή του Σχεδίου προστατεύει ή/και αναδεικνύει το πολιτιστικό, άυλο και δομημένο, ανθρωπογενές περιβάλλον και τα μνημεία πολιτιστικής - ιστορικής - αρχιτεκτονικής κληρονομιάς;	0 / +	Π	ΜΕΣΟ - Μ	Δεν εντοπίζονται περιοχές πολιτιστικού, αρχαιολογικού και ιστορικού ενδιαφέροντος εντός ή πλησίον του Ακινήτου, συνεπώς δεν υπάρχουν επιπτώσεις σε αυτόν τον τομέα. Αξίζει παρ' όλα αυτά να αναφερθεί ότι με την εφαρμογή του Σχεδίου αναμένεται αναβάθμιση της γενικότερης υποβαθμισμένης εικόνας που παρουσιάζει σήμερα η περιοχή.

ΜΕΛΕΤΗ ΕΣΧΑΔΑ «ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΑΒΚ 123-199-200»
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΣ ΤΟΜΕΑΣ	ΕΙΔΟΣ & ΕΝΤΑΣΗ ΕΠΙΠΤΩΣΗΣ	ΠΡΟΕΛΕΥΣΗ ΕΠΙΠΤΩΣΗΣ	ΧΡΟΝΙΚΟΣ ΟΡΙΖΟΝΤΑΣ ΕΜΦΑΝΙΣΗΣ & ΔΙΑΡΚΕΙΑ	ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ
ΤΟΠΙΟ				
Η εφαρμογή του Σχεδίου μπορεί να έχει επίπτωση στην ποιότητα και τα χαρακτηριστικά του τοπίου της ευρύτερης περιοχής;	+	Π	B - M	Η σχεδιασμένη ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας και τα προωθούμενα μέτρα προστασίας και ανάδειξης (διαχείρισης) του τοπίου και συγκεκριμένα του υγροτόπου, αναμένεται ότι θα συμβάλουν θετικά στη διαμόρφωση του τοπίου της περιοχής. Γενικά, εκτιμάται ότι δύναται να επιτευχθεί Περιβαλλοντική ανάδειξη και συμβατότητα σε σχέση με το φυσικό περιβάλλον της ευρύτερης περιοχής. Υπό το πρίσμα αυτό, οι επιπτώσεις αναμένονται μεσοπρόθεσμες, μόνιμες και θετικές.
Η εφαρμογή του Σχεδίου μπορεί να έχει επίπτωση στην ποιότητα και τα χαρακτηριστικά του ιδιαίτερου υγροτοπικού τοπίου;	+	Π	B - M	

Πίνακας 7-3: Αξιολόγηση πιθανών περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την εφαρμογή του ΕΣΧΑΔΑ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ		
Είδος & Ένταση Επίπτωσης	Προέλευση Επίπτωσης	Χρονικός Ορίζοντας Εμφάνισης & Διάρκεια
++ : Έντονα Θετική		Β: Βραχυπρόθεσμη
+ : Θετική	Π: Πρωτογενής (άμεση)	ΜΕΣΟ: Μεσοπρόθεσμη
0 : Καμία έως ασήμαντη		ΜΑΚΡΟ: Μακροπρόθεσμη
- : Έντονα Αρνητική	Δ: Δευτερογενής (έμεση)	
-- : Αρνητική		Π: Προσωρινή
? : Αμφίβολη (ενδεχόμενη)		Μ: Μόνιμη

7.2.4 Συμπεράσματα - προτάσεις

Από τις απαντήσεις στα ερωτήματα του πίνακα που προηγήθηκε και αφορούν στις πιθανές επιπτώσεις από την εφαρμογή του σχεδίου ανά κατηγορία περιοχών προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα:

Δεν αναμένεται αξιόλογη επίπτωση στο σύνολο των ειδών χλωρίδας και πανίδας, στο ποσοστό των απειλούμενων ειδών, στον αριθμό, τον τύπο και την κατάσταση διατήρησης των οικοτόπων. Ομοίως δεν αναμένεται αξιόλογη επίπτωση γενικά στις προστατευόμενες περιοχές, καθότι δεν υπάρχουν εντός ή πέριξ του ακινήτου περιοχές που να τελούν υπό κάποιο καθεστώς προστασίας. Αντιθέτως, με τις κατευθύνσεις του σχεδίου δίνεται η δυνατότητα αξιοποίησης, προστασίας και αναβάθμισης του υδροτοπικού οικοσυστήματος, μέσω των προτεινόμενων Κατευθύνσεων Διαχείρισης (κεφ.10).

Η εκτέλεση των εργασιών θα πρέπει να γίνει μετά από εκπόνηση αντίστοιχων οικολογικών και φυτοτεχνικών μελετών, στα πλαίσια της τεχνικής μελέτης και ΜΠΕ του έργου.

Κατά τα λοιπά, οι κατευθύνσεις του σχεδίου προάγουν την κοινωνική συνοχή, την οικονομική μεγέθυνση και σέβονται τα υλικά περιουσιακά στοιχεία. Επομένως αναμένεται να έχει θετικές επιπτώσεις στους τομείς της κοινωνίας και της οικονομίας.

Η εφαρμογή του σχεδίου δεν αναμένεται να έχει επιπτώσεις στην ανθρώπινη υγεία και στον πληθυσμό σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα, αλλά εκτιμάται πως θα έχει θετικές επιδράσεις σε αυτούς τους τομείς δευτερογενώς και μεσοπρόθεσμα, μέσα από την ενδυνάμωση των τοπικών κοινωνιών.

Το έδαφος δεν αναμένεται να επηρεασθεί ιδιαίτερα από την εφαρμογή του σχεδίου. Η θεμελίωση των κτιριακών υποδομών θα επιτευχθεί με τη βοήθεια μεθόδων εξυγίανσης του υπεδάφους, σύμφωνα με γεωτεχνική μελέτη, η οποία έχει ήδη εκπονηθεί.

Η αύξηση της τουριστικής κίνησης και των επισκεπτών και η συνεπακόλουθη αύξηση των τουριστικών καταλυμάτων θα οδηγήσει σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα στην αύξηση των απαιτήσεων σε νερό και ενέργεια όχι όμως σε βαθμό που να επηρεάζει το υφιστάμενο ισοζύγιο της περιοχής. Επιπροσθέτως και για τους ίδιους λόγους θα αυξηθούν τα υγρά και στερεά απόβλητα. Σε κάθε περίπτωση υπάρχουν εφικτές λύσεις επαναχρησιμοποίησης / διαχείρισης έτσι ώστε να μην προκύπτουν σημαντικές επιπτώσεις.

Η αύξηση της τουριστικής κίνησης που θα αναλογεί και σε περισσότερες μετακινήσεις σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα ίσως επηρεάσει σε μικρό - αμελητέο βαθμό τις εκπομπές αερίων ρύπων.

Το σχέδιο αναμένεται να έχει θετικές επιπτώσεις στα τοπικά χαρακτηριστικά και το ανθρωπογενές περιβάλλον, εφόσον σέβεται τη φυσιογνωμία του δομημένου χώρου και δίνει κατευθύνσεις για την ανάδειξή της.

Η πολιτιστική κληρονομιά δεν αναμένεται να επηρεαστεί από την εφαρμογή του ΕΣΧΑΔΑ.

Σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του ΕΣΧΑΔΑ θα οργανωθεί καλύτερα η υφιστάμενη τουριστική δραστηριότητα της περιοχής, δημιουργώντας τις προϋποθέσεις για τη προώθηση και βέλτιστη λειτουργία της τουριστικής δραστηριότητας, εκτιμάται δε πως προστατεύεται και αναβαθμίζεται το ανθρωπογενές περιβάλλον.

Υπό αυτή την έννοια δεν αναμένεται να υπάρξουν σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις. Αντιθέτως εκτιμάται πως θα υπάρξουν θετικές επιπτώσεις στα ζητήματα που άπτονται οικονομικών και κοινωνικών θεμάτων, καθώς και τον πληθυσμό.

8. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΗΣ ΠΡΑΞΗΣ

Τα στοιχεία Κανονιστικής Πράξης, αφορούν στην προτεινόμενη λύση του μεσαίου Σεναρίου, όπως αυτή αναλύεται στη Μελέτη ΕΣΧΑΔΑ.

Για την πληρέστερη ενσωμάτωση της περιβαλλοντικής διάστασης στο ΕΣΧΑΔΑ, θα πρέπει να υπάρξει σαφής δέσμευση ως προς την προστασία του περιβάλλοντος η οποία θα διέπεται από τους τρεις πυλώνες της αειφορίας, δηλαδή την κοινωνία, την οικονομία και το περιβάλλον.

Στο παρόν κεφάλαιο κωδικοποιούνται οι προτάσεις ενσωμάτωσης της περιβαλλοντικής διάστασης στο Σχέδιο του ενιαίου Ακινήτου Σαμπάριζα Ερμιόνης, καθώς και οι προτάσεις των μέτρων που θεωρούνται απαραίτητα για την αντιμετώπιση των δυνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την αξιοποίησή του.

Συγκεκριμένα αναλύονται οι:

- Προτάσεις κατευθύνσεων και μέτρων για την πρόληψη, τον περιορισμό και την κατά το δυνατό, αντιμετώπιση των σημαντικών δυσμενών επιπτώσεων στο περιβάλλον, και
- Προτάσεις για το σύστημα παρακολούθησης των σημαντικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την εφαρμογή του Σχεδίου (monitoring).

ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΠΡΟΛΗΨΗΣ, ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΔΥΝΗΤΙΚΩΝ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Στο σύνολο των παρεμβάσεων που θα υλοποιηθούν θα πρέπει να εφαρμοστεί η Νομοθεσία σχετικά με την προστασία του περιβάλλοντος. Οι προτεινόμενες γενικές κατευθύνσεις είναι οι ακόλουθες:

1. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι γενικές και ειδικές (για υγροτοπικές εκτάσεις) κατευθύνσεις του Ν. 3937/2011 περί διατήρησης της βιοποικιλότητας.
2. Θα πρέπει να γίνει κατάλληλη αξιοποίηση της διαδικασίας περιβαλλοντικής αδειοδότησης των έργων και δραστηριοτήτων που θα προκύψουν κατά την εφαρμογή του ΕΣΧΑΔΑ για την αντιμετώπιση των επιπτώσεων στο έδαφος, στο υδάτινο, ατμοσφαιρικό και ακουστικό περιβάλλον, συνοδευόμενη από επιμελή τήρηση των Περιβαλλοντικών Όρων εκτέλεσης των επιμέρους έργων και δραστηριοτήτων.

3. Γνώμονας για την όποια παρέμβαση θα είναι η αναβάθμιση και αξιοποίηση της υποβαθμισμένης υφιστάμενης κατάστασης μέσω της νέας επενδυτικής ταυτότητας του Δημοσίου Ακινήτου και της βιωσιμότητας της προτεινόμενης ανάπτυξης.
4. Η υλοποίηση της δόμησης θα γίνει αποκλειστικά εκτός της Ειδικής Περιοχής προστασίας υγροτόπου.
5. Προτείνεται η αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης του υγροτοπικού οικοσυστήματος και εκπόνηση αντίστοιχης επιστημονικής μελέτης με ευθύνη του επενδυτή, για την ακριβή καταγραφή και αξιολόγηση των επιμέρους παραμέτρων, ώστε να είναι δυνατή η προστασία καθώς και η ανάδειξη αυτού.
6. Η κατανομή ελεύθερων χώρων θα πρέπει να γίνει με τρόπο ισοόροπο και λειτουργικά αποδοτικό, ώστε να εξασφαλίζεται η ευρωστία των φυσικών λειτουργιών και των υπηρεσιών οικοσυστήματος της έκτασης, πάντα σε αρμονία με τον ιδιαίτερο υγροτοπικό χαρακτήρα της ζώνης II.
7. Η χωροθέτηση των νέων χρήσεων του Ακινήτου θα πρέπει να γίνεται με βάση τις λιγότερες δυνατές μορφολογικές αλλοιώσεις, τη λειτουργική διασύνδεση των απαραίτητων υποδομών και σε αρμονία με το ιδιαίτερο και χαρακτηριστικό υγροτοπικό περιβάλλον της περιοχής.
8. Εάν κατά την εφαρμογή του ΕΣΧΑΔΑ ανευρεθούν αρχαιότητες που δεν είναι επιφανειακά ορατές, είναι απαραίτητη η άμεση ειδοποίηση, από το ενδιαφερόμενο ή από τον ανάδοχο του έργου, των αρμόδιων εφορειών αρχαιοτήτων, προκειμένου το αρμόδιο προσωπικό να παρακολουθήσει τις εργασίες αυτές. Σε περίπτωση που εντοπισθούν αρχαιότητες, οι εργασίες θα διακοπούν αμέσως, για να διενεργηθεί ανασκαφική έρευνα, η συνολική δαπάνη της οποίας θα βαρύνει τον προϋπολογισμό του έργου σύμφωνα με τα άρθρα 8, 9, 10, 37 του Ν. 3028/2002 «Για την προστασία Αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής Κληρονομιάς».
9. Θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη μέριμνα για την λήψη αντιπυρικών μέτρων.
10. Τα κτιριακά έργα θα πρέπει να σχεδιαστούν και να γίνουν με γνώμονα την βιοκλιματικότητά τους, μέσω της εφαρμογής σχετικών εγκεκριμένων προτύπων «πράσινων κτιρίων». Βασικά κριτήρια σχεδιασμού θα πρέπει να είναι η εξοικονόμηση ενέργειας τόσο σε παθητικό, όσο και σε ενεργητικό επίπεδο και η ορθολογική χρήση νερού, συμπεριλαμβανομένων των αρδεύσεων στους χώρους πρασίνου.
11. Κατά την φάση κατασκευής, τα απόβλητα εκσκαφών και κατασκευών που θα προκύψουν, θα πρέπει να επεξεργαστούν βάσει της ΚΥΑ 36259/1757/Ε103/2010 «Μέτρα, όροι και

πρόγραμμα για την εναλλακτική διαχείριση των αποβλήτων από εκσκαφές κατασκευές και κατεδαφίσεις (ΑΕΚΚ)» σε κατάλληλα διαμορφωμένους χώρους.

12. Για την ορθολογική διαχείριση των στερεών αποβλήτων, την προστασία των εδαφών και την αποφυγή απώλειας, ρύπανσης ή υποβάθμισής τους, θα εφαρμόζονται κατά προτεραιότητα δράσεις για την ολοκληρωμένη διαχείριση στερεών αποβλήτων, σύμφωνα με τον Εθνικό Σχεδιασμό Διαχείρισης Αποβλήτων μέσω της προώθησης πρωτίστως της επαναχρησιμοποίησης, και εν συνεχεία της ανακύκλωσης των στερεών αποβλήτων, ενώ για τα ανακυκλώσιμα υλικά συσκευασιών θα υπάρχει μέριμνα για σύστημα συλλογής και διαλογής στην πηγή.
13. Για την ορθολογική διαχείριση των υδάτινων πόρων και την εξοικονόμηση νερού, θα πρέπει στο πλαίσιο των μηχανισμών εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ να ενθαρρύνονται οι δράσεις που αφορούν σε πρακτικές μείωσης των υγρών αποβλήτων, καθώς και σε κατάλληλη συλλογή, επεξεργασία και διάθεση (επαναχρησιμοποίηση) αυτών, μέσω χρήσης τεχνολογιών επαναχρησιμοποίησης, ανακύκλωσης και εξοικονόμησης νερού.

ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗΣ (MONITORING) ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ

Στο πλαίσιο του ΕΣΧΑΔΑ, προβλέπεται η εφαρμογή ενός συστήματος περιβαλλοντικής παρακολούθησης (monitoring) των δυνητικών επιπτώσεων, το οποίο είναι το βασικό εργαλείο για την αξιολόγηση της περιβαλλοντικής επίδοσης του Δημοσίου Ακινήτου. Ο έλεγχος και η παρακολούθηση επιτυγχάνεται μέσω συνεχούς παρατήρησης, διενέργειας μετρήσεων ανά τακτά χρονικά διαστήματα και χρήσης ειδικών περιβαλλοντικών δεικτών (π.χ. ετήσιες εκθέσεις).

Ενδεικτικά οι εν λόγω δείκτες μπορεί να περιλαμβάνουν:

Οικολογικούς Δείκτες

- Καταγραφή στοιχείων φυσικού (βιοτικού και αβιοτικού) περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής, με έμφαση στο χαρακτηριστικό υδροτοπικό οικοσύστημα, εντός της Ειδικής Περιοχής προστασίας υδροτόπου (ζώνη II).

Δείκτες Περιβαλλοντικών Επιδόσεων

- Η παραγωγή απορριμμάτων (συνολικά) και ανά χρήστη (t/άτομο-έτος).
- Το ποσοστό των απορριμμάτων που οδηγήθηκαν για ανακύκλωση, συνολικά και ανά ρεύμα (%).

- Το ποσοστό των απορριμμάτων που διατέθηκαν σε Χ.Υ.Τ.Α. (%).
- Η κατανάλωση νερού ανά εργαζόμενο (m^3 /εργαζόμενο-έτος).
- Η κατανάλωση νερού ανά χρήστη (m^3 /άτομο-έτος).
- Η συνολική κατανάλωση νερού (m^3 / έτος)
- Η εκροή υγρών αποβλήτων και το ποσοστό επαναχρησιμοποίησης αυτών σε ετήσια βάση.
- Καταγραφή ποιοτικών χαρακτηριστικών εκροής λυμάτων (BOD κλπ) σε μηνιαία βάση
- Η συνολική κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας ανά έτος (KWH/έτος)

Δείκτες Πληθυσμού

- Αναφορά στον αριθμό χρηστών (παραθεριστές και εργαζόμενοι), σε ετήσιο και εποχιακό επίπεδο

9. ΔΥΣΚΟΛΙΕΣ ΠΟΥ ΑΝΕΚΥΨΑΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΤΗΣ ΣΜΠΕ

Δεν ανέκυψαν ιδιαίτερες δυσκολίες κατά την εκπόνηση της ΣΜΠΕ. Ιδιαίτερη μέριμνα λήφθηκε κατά την αποτύπωση των υφιστάμενων χρήσεων γης, η οποία βασίστηκε σε επιτόπου επίσκεψη, καθώς και σε ερμηνεία αεροφωτογραφιών.

Αντικειμενική δυσκολία αποτελεί το γεγονός ότι για τις υγροτοπικές εκτάσεις της άμεσης και ευρύτερης περιοχής, δεν υπάρχει θεσμοθετημένο πλαίσιο προστασίας, ούτε ακριβής οριοθέτησή τους. Η κατάσταση αυτή δημιουργεί συγχύσεις σε ότι αφορά την κατάρτιση του ΕΣΧΑΔΑ και τον μετέπειτα Πολεοδομικό Σχεδιασμό.

10. ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΥΓΡΟΤΟΠΟΥ (Περιοχής προστασίας Φυσικού Περιβάλλοντος)

Μολονότι, ο συγκεκριμένος – εντός του ακινήτου Υγρότοπος σήμερα δεν τελεί υπό καθεστώς προστασίας, εντούτοις αποτελεί ένα υπαρκτό οικοσύστημα το οποίο χρήζει προστασίας – ανάδειξης, ειδικότερα στα πλαίσια υλοποίησης ενός ΕΣΧΑΔΑ παρακείμενα σε αυτόν.

Η προστασία και ανάδειξη του υγροτόπου αποτελεί βασική κατεύθυνση του ΕΣΧΑΔΑ και επιπρόσθετο Περιβαλλοντικό όφελος για την περιοχή, πέραν του δημοσιονομικού – κοινωνικού οφέλους.

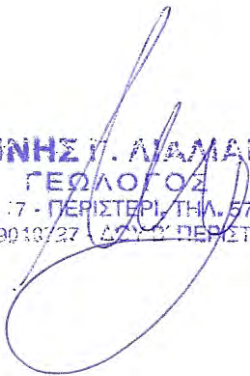
Εξάλλου, σύμφωνα με το Ν.3937/2011 (άρθρο 20, παρ.6.δ): «.....καταρτίζονται κατάλογοι υγροτόπων με επιφάνεια μεγαλύτερη των 80 στρεμμάτων, εφόσον αυτοί δεν έχουν οριοθετηθεί κατά τις διατάξεις του άρθρου 21 του ν. 1650/1986. (...) Για τους υγροτόπους αυτούς μέχρι την έκδοση των προεδρικών διαταγμάτων απαγορεύεται η άμεση ή έμμεση αποστράγγισή τους και η μερική ή ολική επιχωμάτωσή τους.....»

Για τη διατήρηση , προστασία και ανάδειξη του συγκεκριμένου υγροτόπου, προτείνονται τα εξής μέτρα – κατευθύνσεις.

1. Οριοθέτηση της έκτασης του υγροτόπου με φράχτες που ευνοούν την διακίνηση των ειδών πανίδας αλλά εμποδίζουν την κίνηση οχημάτων
2. Απομάκρυνση απορριμμάτων και μπάζων
3. Τοποθέτηση ενημερωτικών πινακίδων
4. Απαγόρευση διέλευσης του κοινού εντός του υγροτόπου
5. Απαγόρευση διάθεσης υγρών και στερεών αποβλήτων εντός των ορίων του
6. Απαγόρευση αμμοληψίας και έργων εκσκαφής ή επίχωσης
7. Εκπόνηση ειδικής επιστημονικής μελέτης, η οποία θα αφορά τον υγρότοπο και θα συνοδεύει την Μ.Π.Ε των έργων Τουριστικής Υποδομής. Στη μελέτη αυτή, θα γίνεται :
 - ο αναλυτική χαρτογράφηση και καταγραφή οικοτόπων και ειδών χλωρίδας και πανίδας
 - ο καταγραφή εποχικής διακύμανσης στάθμης νερού
 - ο καταγραφή πιέσεων και απειλών
 - ο προσδιορισμός των επιτρεπόμενων χρήσεων και δραστηριοτήτων

- ο αναλυτική περιγραφή μέτρων προστασίας (π.χ. τύπος και διαστασιολόγηση περιμετρικής οριοθέτησης, μέθοδος επιτήρησης κλπ)
8. Εφαρμογή προγράμματος οικολογικής και περιβαλλοντικής παρακολούθησης το οποίο θα περιλαμβάνει :
- ο Παρακολούθηση ποιότητας υδάτων (μετρήσεις φυσικοχημικών παραμέτρων)
 - ο Επιστημονική παρακολούθηση ειδών ορνιθοπανίδας, μεσοχειμωνιάτικες καταμετρήσεις υδρόβιων πουλιών,
 - ο Συλλογή αβιοτικών στοιχείων (μετεωρολογικά δεδομένα κλπ)

Οι Συντάξαντες


ΙΩΑΝΝΗΣ Γ. ΛΙΑΛΙΑΡΗΣ
ΓΕΩΛΟΓΟΣ
ΚΑΒΛΗΣ 17 - ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ, ΤΗΛ. 5716572
ΑΦΜ 99010727 - ΔΟΥ: ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ

ΒΑΣΙΛΙΚΗ ΒΟΥΡΝΑΖΟΥ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΛΟΓΟΣ MSc
ΚΑΡΑΠΑΝΑΓΙΩΤΗ 8, 81100, ΜΥΤΙΛΗΝΗ
ΤΗΛ : 2251047786 - FAX : 210 7212922
ΑΦΜ : 132902670 - ΔΟΥ: ΜΥΤΙΛΗΝΗΣ

Ιωάννης Λιαλιάρης
Γεωλόγος MSc – Περιβαλλοντολόγος μελετητής

Βασιλική Βournάζου
Περιβαλλοντολόγος MSc

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ



Άποψη του ακινήτου κατά τη θερινή περίοδο (πηγή: ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.)



Άποψη του ακινήτου κατά τη χειμερινή περίοδο (πηγή: Bing maps)



Άποψη του δυτικού τμήματος του ΑΒΚ123. Διακρίνεται η υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος λόγω ανεξέλεγκτης απόθεσης μπάζων και απορριμμάτων.



Αποστραγγιστικό χαντάκι κατά μήκος της οδού, στο δυτικό όριο του ΑΒΚ 123



Άποψη του ακινήτου ΑΒΚ 199 από το ανατολικό του όριο



Παραλιακό μέτωπο στην περιοχή του ακινήτου ABK 123



Άποψη της ανάντη περιοχής. Διακρίνεται το λοφώδες ανάγλυφο και η σκληροφυλλική βλάστηση.



Άποψη του δυτικού τμήματος του ΑΒΚ 123 από νότο καθώς και της ανάντη περιοχής.



Πανοραμική άποψη του υγροτόπου (εντός του ΑΒΚ123) από το ΝΔ όριό του.



Άποψη του κεντρικού τμήματος του υγροτόπου



Άποψη του ανατολικού τμήματος του υγροτόπου (και του ακινήτου ABK123)



Άποψη του βορείου ορίου του ABK 123 και του υγροτόπου. Θέση λήψης : Ε.Ο Ερμιόνης – Γαλατά.



Πανοραμική άποψη λιμνοθάλασσας Θερμησίας



Άποψη λιμνοθάλασσας Μετοχίου

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

ΝΟΜΟΙ ΚΑΙ ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΦΟΡΕΩΝ

Κατάλογος Εγγράφων που συνοδεύουν την Τεχνική Έκθεση που τέθηκαν υπ' όψιν από το φορέα στον οποίο ανήκει το εξεταζόμενο Ακίνητο στον Τεχνικό Σύμβουλο [ΦΕΚ - Νόμοι (επισυνάπτονται σε ηλεκτρονική μορφή), Τίτλοι, Σχεδιαγράμματα, μελέτες που έχουν γίνει στο παρελθόν, εκτιμήσεις κ.λπ.] ή που βρέθηκαν από τον Τεχνικό Σύμβουλο κατά τη διαδικασία του Τεχνικού Ελέγχου.

1. ΦΕΚ - Νόμοι

- ΦΕΚ 541/13.8.2007 (Τεύχος αναγκαστικών απαλλοτριώσεων και πολεοδομικών θεμάτων) Απόφαση υπ' αρ. 48056 για " Έγκριση γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας (ΠΕ.Ρ.Π.Ο) ιδιοκτητών γης στην εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923 και εκτός οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους περιοχή στο νομό Αργολίδας".
- ΦΕΚ 194/3.3.2003 (Τεύχος Δ'), Απόφαση υπ' αρ. 5660 " Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του οικισμού Ερμιόνης του Δήμου Ερμιόνης (Ν. Αργολίδος)".
- ΦΕΚ 285/19.12.2001 (Τεύχος Α'), Νόμος 2971/2001: Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις
- ΦΕΚ 685/6.11.1989 (Τεύχος Δ') , Απόφαση υπ' αρ. 1211 "Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργία ζώνης παραλίας στη θέση "ΑΓ. ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ" Κοινότητας Θερμής Ν. Αργολίδας και μπροστά στην ιδιοκτησία Σταματίνας Καμπούρη".
- ΦΕΚ 1062/2.12.2002 (Τεύχος Δ'), Απόφαση υπ' αρ. 1087417/9515/Β0010 "Καθορισμός ορίων αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού στη θέση "Κάμπος" Θερμής Ν. Αργολίδας".
- ΦΕΚ 101/15.6.1968 (Τεύχος Δ') Απόφαση "Περί εγκρίσεως ρυμοτομικού σχεδίου τουριστικού οικισμού ΑΚΤΗ ΥΔΡΑ εις θέσιν Πλέπι Κοινότητας Θερμής Ν. Αργολίδος".
- ΦΕΚ 1138/11.6.2009 (Τεύχος Β'), Απόφαση υπ' αρ. 24208 "Έγκριση Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού".
- ΦΕΚ 1485/10.10.2003 (Τεύχος Β'), Απόφαση υπ' αρ. 25294 "Έγκριση Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Πελοποννήσου".
- ΦΕΚ 60/31.3.2011 (Τεύχος Α'), Νόμος 3937/2011: Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις.
- ΦΕΚ 152/1.7.2011 (Τεύχος Α'), Νόμος 3986/201: Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015.
- ΦΕΚ 222/12.11.2012 (Τεύχος Α'), Νόμος 4093/2012: Έγκριση Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2013-2016 - Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής του Ν.4046/2012 και του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2013-2016.

2. Η από 31.8.2012 "Τεχνική Έκθεση Ακινήτου <Ερμιόνη Αργολίδος>" της εταιρείας τεχνικού συμβούλου του ΤΑΙΠΕΔ "SAVILLS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ".

3. Η από 24.12.2012 "Συμπληρωματική Νομική Έκθεση <ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ ΕΡΜΙΟΝΗΣ ΑΒΚ 123-199-200>" της δικηγορικής εταιρείας νομικού συμβούλου του ΤΑΙΠΕΔ "ΚΛC Δικηγορική εταιρεία".

4. Την αλληλογραφία των τεχνικών και νομικών συμβούλων του ΤΑΙΠΕΔ.

5. Το από 2.11.12 "Τοπογραφικό Διάγραμμα των Δημοσίων Κτημάτων ΒΚ 123-199-200" της ΕΤΑΔ ΑΕ.



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ - ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ & ΙΟΝΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΑΣΩΝ &
ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ
Δ/ΝΣΗ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗΣ ΔΑΣΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΑΣΩΝ ΝΟΜΟΥ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ

Πληροφορίες : Μ. Μοιρασγεντή
Ταχ. Δ/ση : Μιχ. Ιατρού 21- ΤΚ 21100
Τηλ.: 2752028226
Τηλεομ.(FAX): 2752027359
e-mail : ddarg@4793.syzefxis.gov.gr

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Ναύπλιο 19 Μαρτίου 2013
Αρ.Πρωτ.: 830

ΠΡΟΣ: ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΕ
Βουλής 7 Τ.Κ 105 62 ΑΘΗΝΑ
(με αποδεικτικό επίδοσης)

Κοιν: Π.Α

ΠΡΑΞΗ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ ΕΚΤΑΣΗΣ
Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΔΑΣΩΝ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ

Έχοντας Υπόψη:

1. Τα άρθρα 3,4, 10 και 14 του Νόμου 998/1979 (ΦΕΚ 289 Α'/29-12-1979) «Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της χώρας.», όπως τροποποιήθηκαν με τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν. 3208/2003 (ΦΕΚ 303 Α'/24-12-2003) «Περί προστασίας δασικών οικοσυστημάτων κ.λ.π.» και του άρθρου 9 του Ν. 3818/2010 (ΦΕΚ 17^Α/16-02-2010) «Περί προστασίας δασών και δασικών εκτάσεων Ν. Αττικής κ.λπ.».
2. Το Π.Δ. 139/2010 (ΦΕΚ 232/τ.Α'/27.12.2010) «Οργανισμός της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου»
3. Το γεγονός ότι μέχρι σήμερα δεν έχει καταρτιστεί δασολόγιο, με συνέπεια για τον χαρακτηρισμό μιας έκτασης ως δάσους, δασικής ή μη, να εξακολουθεί να έχει εφαρμογή η διαδικασία της προσωρινής επίλυσης αμφισβητήσεων του άρθρου 14 Ν.998/79.
4. Την υπ. αριθμ. 159140/1077/12-03-1980 εγκύκλιο διαταγή του Υπ. Γεωργίας «Οδηγίες για την εφαρμογή του Ν. 998/79».
5. Την αριθ. οικ. 87234/7539/3-9-1997 εγκύκλιο διαταγή του Υπουργού Γεωργίας (τμήματα Νομικών Υποθέσεων, εμπραγμάτων δικαιωμάτων, Αλλαγής χρήσης Δασ. Γαιών) με θέμα «Οδηγίες σχετικά με τον χαρακτηρισμό εκτάσεων».
6. Την υπ. αριθμ. 204262/4545/23-11-2010 εγκύκλιο διαταγή του ΥΠΕΚΑ «οδηγίες εφαρμογής των παραγρ. 1 και 2 του άρθρου 3 του Ν. 998/79 όπως ισχύει».
7. Την από 20-11-2012 (αριθμ.πρωτ. 5681) και την από 7-2-2013 (αριθμ.πρωτ. 419) αιτήσεις της ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΕ με την οποία ζητά τον χαρακτηρισμό εκτάσεων εμβαδού 151.832,26 τ.μ., 490,20 τ.μ και 12.510,37 τ.μ. αντίστοιχα όπως απεικονίζονται στο από 2-11-2012 τοπογραφικό διάγραμμα που υπογράφεται από την κ. Μαρία Οικονόμου μηχανικό, που βρίσκονται στη θέση ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ Τοπικής Κοινότητας Θερμησίας του δήμου Ερμιονίδας.
8. Την υπ' αριθμ. 2331/15-5-2001 πράξη χαρακτηρισμού (περιλαμβάνεται τμήμα εμβαδού 4.283,35 τ.μ.), την υπ' αριθμ. 7167/31-12-2001 πράξη χαρακτηρισμού (περιλαμβάνεται τμήμα εμβαδού 330,55 τ.μ) και την υπ' αριθμ. 1705/7-4-2005 πράξη χαρακτηρισμού (περιλαμβάνεται τμήμα εμβαδού 1.965,08 τ.μ) της Δ/σης Δασών Αργολίδας.
9. Την από 14-3-2013 Έκθεση Αυτοψίας-Φωτοερμηνεία-Εισήγηση της Δασολόγου Μαρίας Μοιρασγεντή Υπαλλήλου της Υπηρεσίας μας, η οποία προτείνει να χαρακτηριστούν οι εκτάσεις εμβαδού 145.253,28 τ.μ, εμβαδού 490,20 τ.μ και εμβαδού 12.510,37 τ.μ. ως εκτάσεις που δεν είναι ΔΑΣΟΣ ή ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ (βάλτος), ως μη εντασσόμενες σε καμία παράγραφο του άρθρου 3 του Ν 998/79, μη διεπόμενες καθ' οιονδήποτε τρόπο από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.

Χα ρα κ τ η ρ ί ζ ο υ μ ε

- Την έκταση εμβαδού 145.253,28 τ.μ με στοιχεία περιμέτρου (12,13,14,15,16,1Δ,1Α,1Β,1Γ,21,22,2Δ,2Α,2Β,2Γ,26,27,3Ζ,3Α,3Β,3Γ,3Δ,3Ε,35,36,.....,69,70,71,12),
- την έκταση εμβαδού 490,20 τ.μ με στοιχεία περιμέτρου (1,2,9,10,11,1) και
- την έκταση εμβαδού 12.510,37 τ.μ. με στοιχεία περιμέτρου (2,3,4,5,6,7,8,9,2)

οι οποίες βρίσκονται στη θέση ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ Τοπικής Κοινότητας Θερμής του δήμου Ερμιονίδας όπως αποτυπώνεται στο ανωτέρω αναφερόμενο τοπογραφικό διάγραμμα με κλίμακα 1:2000, ως εκτάσεις που δεν είναι ΔΑΣΟΣ ή ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ (βάλτος), ως μη εντασσόμενες σε καμία παράγραφο του άρθρου 3 του Ν 998/79, μη διεπόμενες καθ' οιονδήποτε τρόπο από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.

Ο χαρακτηρισμός της έκτασης στηρίζεται στο ανωτέρω 8 στα οποία περιγράφονται αναλυτικά η μορφολογία του εδάφους, η υπάρχουσα φυτοκάλυψη, η φωτοερμηνεία της έκτασης κ.λ.π.

Κατά της πράξης αυτής επιτρέπονται αντιρρήσεις από ενδιαφερομένους, το Δημόσιο και από κάθε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο που έχει ή φέρεται ότι έχει ή προτίθεται να δημιουργήσει έννομη σχέση με την έκταση, καθώς και από κάθε πολίτη κατά την υποχρέωση του που απορρέει από τη διάταξη του άρθρου 2 παραγ.1 του Ν.998/79 για την προστασία των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων, μέσα σε δύο (2) μήνες από της κοινοποίησης σε αυτόν ή εφόσον δεν συντρέχει περίπτωση κοινοποίησης, από της τελευταίας δημοσίευσης σε δύο (2) τουλάχιστον τοπικές εφημερίδες ή σε μία τοπική και μία εφημερίδα των Αθηνών ή της Θεσσαλονίκης, ενώπιον της Πρωτοβάθμιας Επιτροπής Επίλυσης Δασικών Αμφισβητήσεων της Π.Ε. Αργολίδας

Η πράξη αυτή δεν αποτελεί στοιχείο απόδειξης ιδιωτικών εμπραγμάτων δικαιωμάτων, δεν θίγει εμπράγματα δικαιώματα του Δημοσίου ή ιδιωτών και δεν παράγει κανένα έννομο αποτέλεσμα έναντι οιασδήποτε αρχής ή ιδιώτη εάν δε συνοδεύεται από τη σχετική βεβαίωση της Δ/σης Δασών ότι έχουν τελεσιδικήσει οριστικά οι προβλεπόμενες από το άρθρο 14 Ν. 998/79 διαδικασίες δημοσιότητας.

Η υπηρεσία μας λόγω έλλειψης πιστώσεων, αδυνατεί προς το παρόν να προβεί στη δημοσίευση της παρούσας, μπορεί όμως ο ίδιος ο ενδιαφερόμενος, για επίσπευση της διαδικασίας, να προβεί στη δημοσίευση αυτή, με την υποχρέωση να προσκομίσει στην υπηρεσία μας τα αποδεικτικά δημοσιεύσεως.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ**1.Δήμο Ερμιονίδας**

«Για την ανάρτηση στον πίνακα ανακοινώσεων του δήμου (με τα παραρτήματα) προκειμένου να εκτεθεί επί ένα μήνα με μέριμνα του Δημάρχου στον πίνακα ανακοινώσεων σύμφωνα με το άρθρ.14§2 του Ν.998/79 και αποστολή σε μας του σχετικού αποδεικτικού »

**2. Δ/ση Συντονισμού και**

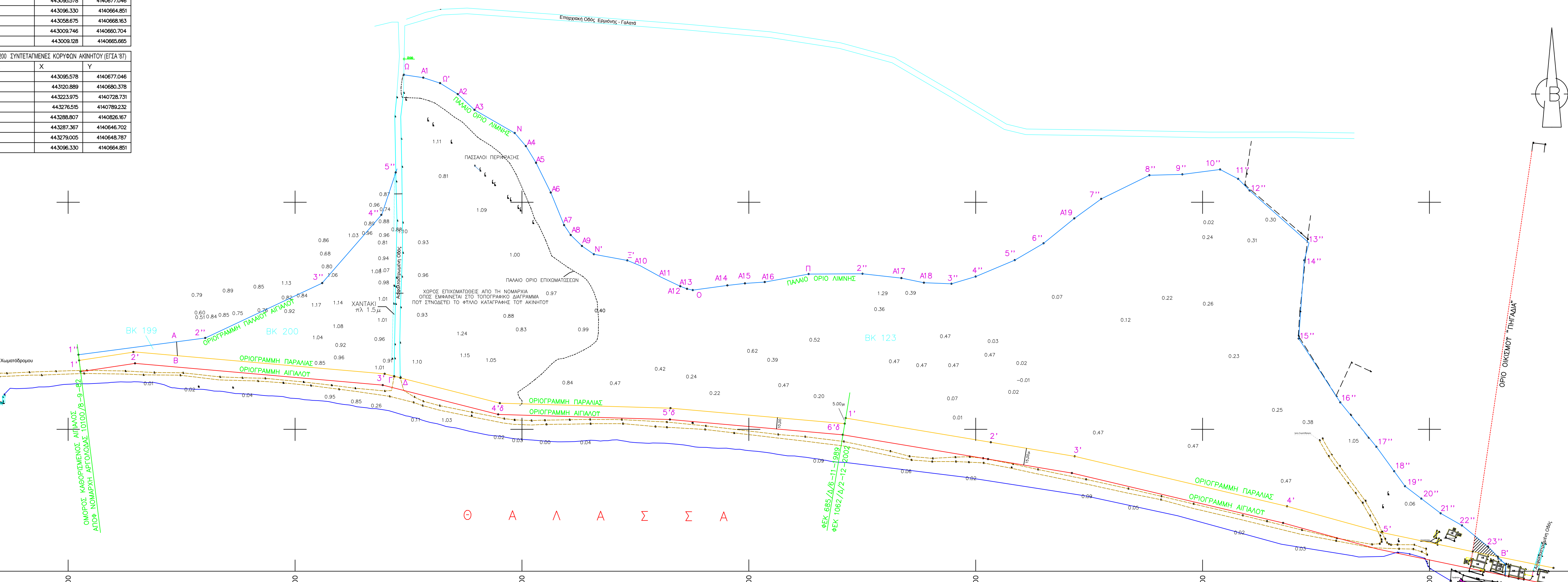
Επιθεώρησης Δασών
Ν.Ε.Ο Πατρών Αθηνών 33
Τ.Κ. 26442

3. Κτηματική Υπηρεσία Αργολίδας
Ναύπλιο**4. Δασονομείο Κρανιδίου**

ΣΧΕΔΙΑ

A topographic map of the Ural region, showing the Ural Mountains and surrounding areas. A green area is highlighted on the map, and a red line points to it with the label "УЛИН ГАГРЮЕК" in red text. The map includes various geographical features, contour lines, and place names in Cyrillic script.

442000					443000			
414000	BK-123 ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ ΚΟΡΥΦΩΝ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΕΓΣΑ 97)				BK-199 ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ ΚΟΡΥΦΩΝ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΕΓΣΑ 97)			
	AA	X	Y		AA	X	Y	
	Ω	443208.925	440092.193			443096.578	440677.046	
	A1	443313.046	440609.675		B	443096.330	440664.851	
	Ω'	443327.897	440604.897			443058.675	440668.163	
	A2	443343.460	440695.229		1'	443009.746	440660.704	
	A3	443398.215	440681.361		1"	443009.128	440665.665	
	BK-200 ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ ΚΟΡΥΦΩΝ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΕΓΣΑ 97)				BK-200 ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ ΚΟΡΥΦΩΝ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΕΓΣΑ 97)			
	AA	X	Y		AA	X	Y	
	A	443095.578	440677.046		A	443095.578	440677.046	
	2"	44320.889	440680.378		2"	44320.889	440680.378	
	3"	443223.975	440728.731		3"	443223.975	440728.731	
	4"	443276.915	440789.232		4"	443276.915	440789.232	
	5"	443288.807	440826.167		5"	443288.807	440826.167	
	Γ	443287.367	440664.702		Γ	443287.367	440664.702	
	3'	443279.005	440648.787		3'	443279.005	440648.787	
	B	443096.330	440664.851		B	443096.330	440664.851	
4140800	A4	443403.514	440684.401					
	A5	443412.483	440684.715					
	A6	443425.413	440680.507					
	A7	443437.182	440739.797					
	A8	443443.037	440771.121					
	A9	443452.597	440761.425					
	N'	443463.406	440754.155					
	E'	443492.863	440748.746					
	A10	443504.121	440744.127					
	A11	443522.642	440733.966					
	A12	443539.669	440725.962					
	A13	443545.591	440723.668					
	O	443550.684	440722.600					
	A14	443581.114	440728.694					
	RTS	443596.584	440728.506					
	A	443614.093	440729.668					
	Π	443692.774	440736.740					
	2'	443700.295	440736.839					
	A17	443734.510	440733.189					
	A18	443754.328	440729.127					
	3"	443778.649	440728.155					
	4"	443800.036	440734.521					
	5"	443834.432	440748.982					
	A19	443859.860	440763.784					
	6"	443886.983	440785.759					
	7"	443910.623	440802.894					
	8"	443953.167	440823.711					
	9"	443982.210	440824.528					
	10"	444015.482	440828.811					
	11"	444031.395	440820.502					
	12"	444041.504	440810.323					
	13"	444093.826	440764.172					
	14"	444089.655	440748.856					
	15"	444084.764	440679.904					
	16"	444121.433	440623.711					
	17"	444153.201	440584.542					
	18"	444168.879	440563.014					
	19"	444178.496	440549.808					
	20"	444192.836	440538.922					
	21"	444209.845	440526.010					
	22"	444228.679	440515.306					
	23"	444251.634	440496.702					
	B'	444280.238	440487.811					
	5'	444157.617	440509.175					
	4'	444074.456	440532.143					
	3'	443887.302	440576.213					
	2'	443813.400	440588.543					
	1'	443685.426	440609.894					
	A	443684.610	440605.003					
	5/5	443531.046	440618.631					
	4/5	443380.522	440623.028					
4140475	Δ	443292.902	440645.261					



$\frac{\Delta\text{ΗΜΟΣΙΟ ΚΤΗΜΑ ΑΒΚ 199}}{\text{Ε}}_{(1'',\text{A,B,2}',1',1'')} = 525,00 \tau, \mu$	$\frac{\Delta\text{ΗΜΟΣΙΟ ΚΤΗΜΑ ΑΒΚ 200}}{\text{Ε}}_{(\text{A},2'',3'',4'',5'',\Gamma,3',\text{B,A})} = 12,765,$

	<u>ΔΗΜΟΣΙΟ ΚΤΗΜΑ ΑΒΚ 123</u>
Ε	$ \begin{aligned} & (\Omega, A_1, \Omega', A_2, A_3, N, A_4, \dots, A_9, N, \Xi', A_{10}, \dots, A_{16}, \Pi, 2'', A_{17}, A_{18}, 3'', \dots, 6'', A_{19}, 7'', \dots, 22'', 23'', \\ & 5', 4', 3', 2', 1', 6', 5', 6', 4', \delta, \Delta, \Omega) \\ & \qquad \qquad \qquad = 157.753,4 \end{aligned} $

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

— Η ΑΣΦΑΛΟΤΗΤΡΟΜΗΝΗ ΟΔΟΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΠΑΡΑΛΙΑ ΕΧΕΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΕΙ ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΜΕ ΤΗΝ Μ. ΑΡΙΘ. Α7141/12-6-80 ΑΠΟΦΑΣΗ ΝΟΜΑΡΧΗ ΟΠΩΣ ΑΠΟ ΑΝΑΦΕΡΕΤΑΙ ΣΤΟ ΜΕ ΑΡΙΘ. 1/19-6-2003. 11000, ΤΟΓΕΡΑΦΟ ΚΑΤΑΓΡΑΜΜΑ ΚΕΔ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.

— Η ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΑΒΚ 200 ΤΠΟΛΟΓΙΣΤΕΙ ΜΕΧΡΙ ΤΟ ΟΡΙΟ ΤΗΣ ΑΣΦΑΛΟΤΗΤΡΟΜΗΣ ΟΔΟΥ. ΣΤΗΝ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΤΩ 12.765,00 ΤΜ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΕΤΑΙ ΤΟ ΧΑΝΤΑΚΙ ΠΛ. 1,5 Μ.

— Η ΕΒΑΘΡΟΜΗ ΤΩΝ ΟΡΙΩΝ, Ο ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΑΓΙΖΕΜΕΝΩΝ , ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΟΙ ΓΡΑΜΜΕΣ ΑΙΓΙΛΑΟΥ ΚΑΙ ΠΑΡΑΛΑΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΕΒΑΘΡΟΜΟΤΗΤΙΚΑΙ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΤΑΔ Α.Ε.

— ΟΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΟΔ ΚΑΘΟΡΙΣΤΟΥΝ ΜΕΤΑ ΑΠΟ ΕΓΚΡΙΣΗ ΕΣΧΑΔΑ.

— ΤΟ ΒΟΡΕΙΟ ΟΡΙΟ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΑΒΚ 123 ΤΑΤΤΙΖΕΤΑΙ ΜΕ ΤΟ ΠΛΑΙΟ ΟΡΙΟ ΛΙΜΝΗΣ ΟΠΩΣ ΣΗΜΕΙΩΝΕΤΑΙ ΣΤΟ ΤΟΠΟΓΡ. ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗ

ΠΑ 24-5/31-05-1985 ΦΕΚ 270 Δ /1985 (όπως τροποποιήθηκε με το ν.
την 31-12-2003 (ΦΕΚ 308/Α/2003)

ΔΗΛΩΣΗ Ν. 651/1977:

Ο πιο κάτω υπογεγραμμένος Μηχανικός, δηλώνω ότι για τα ακίνητα που απεικονίζονται στο παρόν τοπογραφικό διάγραμμα ισχύουν τα εξής:

1) Το ακίνητο με ΑΒΚ 199 με στοιχεία (1",Α,Β,2',1',1") εμβαδού 525,00 τ.μ., βρίσκεται εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις.

2) Το ακίνητο με ΑΒΚ 200 με στοιχεία (Α,2",3",4",5",Γ,3, Β,Α) εμβαδού 12.765,00 τ.μ., βρίσκεται εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις εφόσον αντήρησης το αρμόδιο διασφαλεί και η αρμόδια αρχαιολογία.

3) Το ακίνητο με ΑΒΚ 123 με στοιχεία (Ω,Α1,Ω, Α2,Α3,Ν,Α4.....Α9,Ν,Ξ' Α10.....Α16,Π,2" Α' 17, Α18,3",.....6", Α1.....22",23", Β',5',4',3',2',1,6'5,6,4,8,Δ,Ω) εμβαδού 157.753,40 τ.μ., βρίσκεται εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις εφόσον δεν έχει αντήρηση της διασφαλείς και η αρμόδια αρχαιολογία

Αθήνα ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2014

Ο Μηχανικός

Т. 6	ВЪВЕДЕНІИ ТЪІ ЦЗЪІ І ІАГІЙОГ ЊВЕИЕК Ы.Ъ. ЫПҚУКГИИ ЊІМЪЗИИИ ЖЪЗЕКИИ ІИ
------	--

ТЗЪЕ	ЙЕЖЕЪЗІ ЛІАБИ А ІІ АЙВ ІЙЕЪЗІ ЛІАБИ ТЗЪІ ИГБИ І АГГИЙОГ ЫЕАИИИ А ІІ ЫІ МБИЗИИИ ЫІ ЫЪ І Ы.
------	--

ЎҒИЙ: "И Ї В Ж Ы З Ы Ъ Ы" ЎҒЗВҒИЙ Ы И Н. Ы З Ы БҒ Ы И

ВТББІЙДАЙ Е В І Ї	Ї Г Ї Ї Е М Е І
-------------------	-----------------

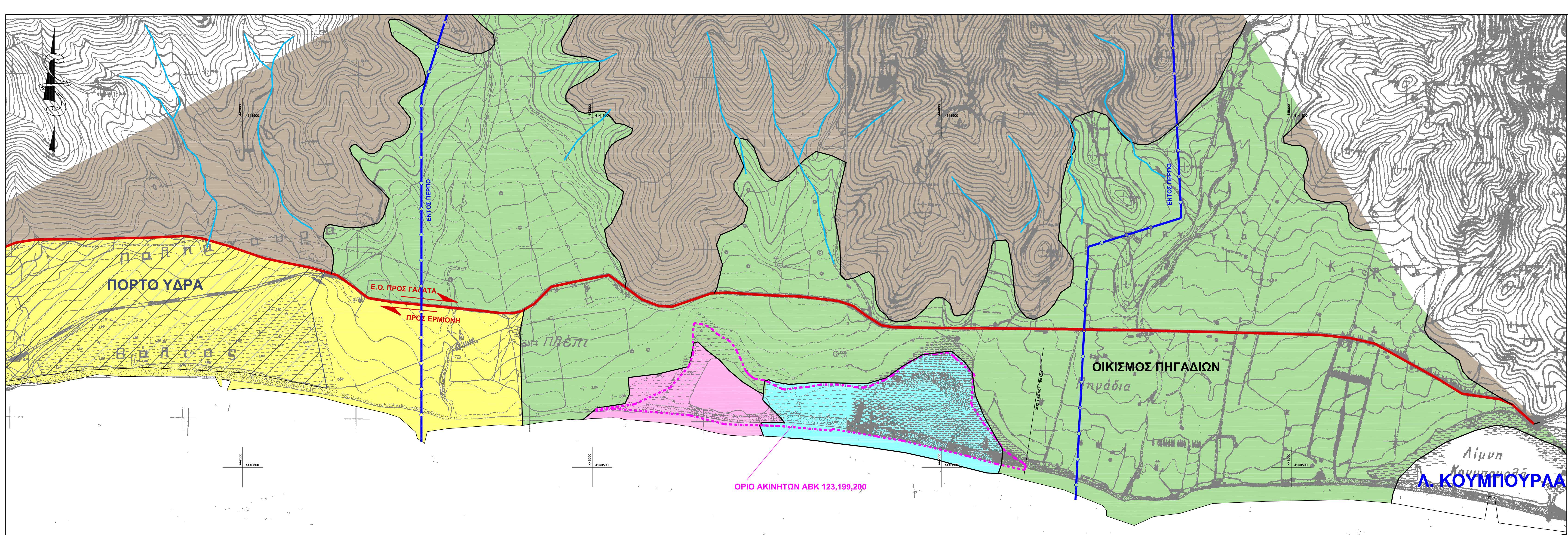
НІВВИЗЕНА І ЖТОЇ
ЙЕЖЗІЛЕ ВМІГАНІ В.З.

№: І ГІЙГЕЗЕН 12, 116334 І ЇНГ І
 Т. 210 7221765 А: +30 697 4656793
dika.pn@gmail.com

ЙЕЖЕЛЗІЛЦАЕ ЊІЉЗІВВІ
ЊИВЕИИІ АИИВІІІ АВК 123,199, 200

ΑΒΕΒ ΙΑΕ	1:2000
ΙΒ/ΓΠ	ΙΚΣΕΚΠΕΠ 2014

ИЛЗІЛЪНИ - КЖЕЛЗІЛЪНИ



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ

- Ελιές και σκληροφυλλική βλάστηση (κυρίως θαμνώνες αγριελιάς - σχίνου)
- Καλλιέργειες (ελαιόδεντρα, εσπεριδοειδή και κηπευτικά (πλησίον της παράκτιας ζώνης)). Αραιή, εκτός σχεδίου δόμηση
- Τουρισμός - αναψυχή
- Έκταση με υδροτοπικά χαρακτηριστικά (εποχικό έλος). Δεν διέπεται από καθεστώς προστασίας
- Χέρσα έκταση - περιοχή παλαιάς επίχυσης έλους. Απόθεση μπάζων κατά θέσεις
- Όριο ακινήτου (εφαρμογή ΕΣΧΑΔΑ)
- Όριο ΠΕΡΠΟ (ΠΕΡΠΟ 3, Π.Ε. Αργολίδας, ΦΕΚ ΑΑΠ 541/2007)
- Υδρογραφικό δίκτυο

ΚΥΡΙΟΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ:

**ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ
ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε.**

ΕΡΓΟ:

**ΕΙΔΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α)
ΑΒΚ 123, 199, 200 - ΕΡΜΙΟΝΗ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ**

ΙΩΑΝΝΗΣ Γ. ΛΙΑΛΙΑΡΗΣ & ΣΥΝ/ΤΕΣ
Ν. Πλαστήρα 133, 17122, Ν. Σμύρνη
Τηλ. 211 1181706, email: lialiaris@gkl.gr

Στρατηγική μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων:

Τίτλος σχεδίου:

ΧΑΡΤΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Ημερομηνία:

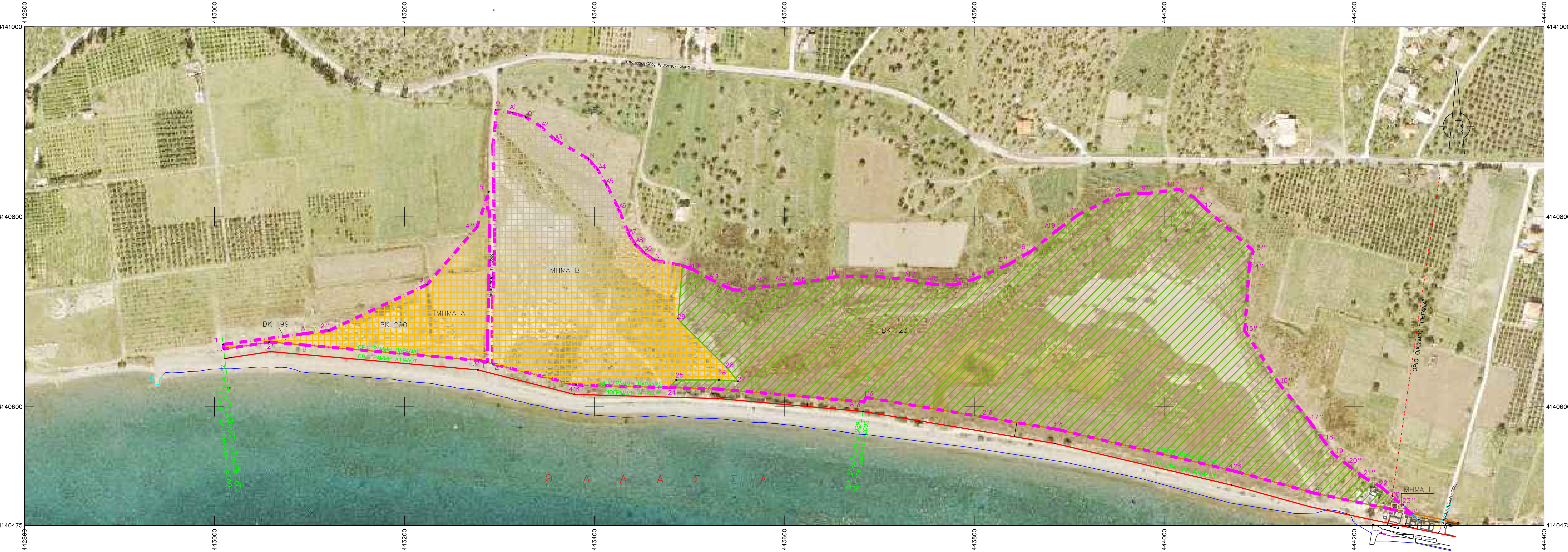
ΜΑΡΤΙΟΣ 2013

Κλίμακα:

1:5000

Αρ. Σχεδίου:

ΓΧ.1



ΒΚ-199 ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ ΚΟΡΥΦΩΝ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΕΓΣΑ '87)			ΒΚ-200 ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ ΚΟΡΥΦΩΝ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΕΓΣΑ '87)		
ΑΑ	X	Y	ΑΑ	X	Y
A	443095.578	4140677.046	A	443095.578	4140677.046
B	443096.330	4140664.851	2"	443120.889	4140680.378
2"	443098.675	4140668.163	3"	443223.975	4140728.731
1"	443009.746	4140660.704	4"	443276.515	4140789.232
1"	443009.128	4140665.665	5"	443288.867	4140826.167
			Γ	443287.367	4140646.702
			3'	443279.005	4140648.787
			B	443096.330	4140664.851

ΒΚ-123 ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ ΚΟΡΥΦΩΝ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΕΓΣΑ '87)					
ΑΑ	X	Y	ΑΑ	X	Y
Ω	443295.925	4140912.193	16"	444121.433	4140623.711
Α1	443313.046	4140909.675	17"	444153.201	4140584.542
Ο'	443327.897	4140904.897	18"	444168.879	4140563.014
Α2	443343.400	4140895.229	19"	444178.496	4140549.808
Α3	443358.215	4140881.361	20"	444192.836	4140538.922
N	443393.674	4140860.934	21"	444209.845	4140526.010
Α4	443403.514	4140849.401	22"	444228.679	4140515.306
Α5	443412.483	4140834.715	23"	444251.634	4140496.702
Α6	443425.413	4140808.507	Β'	444260.236	4140487.811
Α7	443437.182	4140779.797	5'	444157.617	4140509.175
Α8	443443.037	4140771.121	4'δ	444074.456	4140532.143
Α9	443452.970	4140761.425	3'δ	443887.302	4140576.213
N'	443463.406	4140754.155	2'δ	443813.400	4140588.543
Ξ'	443492.863	4140748.746	1'δ	443685.426	4140609.894
Α10	443504.121	4140744.127	6'δ	443684.610	4140605.003
Α11	443522.642	4140733.985	5'δ	443531.046	4140618.631
Α12	443539.669	4140725.962	4'δ	443390.522	4140623.028
Α13	443545.591	4140723.668	Δ	443292.902	4140645.261
Ο	443550.684	4140722.600	24	443479.04	4140620.15
Α14	443581.114	4140726.694	25	443486.12	4140628.19
Α15	443596.584	4140728.506	26	443531.14	4140628.21
Α16	443614.093	4140729.668	27	443551.26	4140626.83
Π	443652.774	4140736.740	28	443539.19	4140641.46
2"	443700.295	4140736.939	29	443488.09	4140692.81
Α17	443734.510	4140733.169	30	444240.08	4140506.07
Α18	443754.328	4140729.127	31	444238.04	4140492.31
3"	443778.649	4140728.195			
4"	443800.036	4140734.521			
5"	443834.432	4140748.982			
6"	443859.860	4140763.784			
Α19	443886.983	4140785.759			
7"	443910.623	4140802.894			
8"	443953.167	4140823.721			
9"	443982.210	4140824.528			
10"	444015.482	4140828.811			
11"	444031.395	4140820.502			
12"	444041.504	4140810.323			
13"	444093.626	4140764.172			
14"	444089.655	4140748.856			
15"	444084.764	4140679.904			

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΟΡΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.

ΟΡΙΟΓΡΑΜΜΗ ΑΙΓΙΑΛΟΥ

ΟΡΙΟΓΡΑΜΜΗ ΠΑΡΑΛΙΑΣ

ΖΩΝΗ Ι
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ-ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΙΟΥ
Επιτρεπόμενη Χρήση: Παραθεριστικό-Τουριστικό Χωριό με περιορισμούς (άρ. 3, παρ. 4 δ.- Ν.4092 2012)

ΖΩΝΗ ΙΙ Περιοχή Προστασίας του Φυσικού Περιβάλλοντος

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΙ ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΖΩΝΗ Ι

Μ.Σ.Δ. : 0,20
Επιτρεπόμενη Κάλυψη : 30
Επιτρεπόμενη Χρήση: Τουριστικό-Παραθεριστικό Χωριό (άρ. 3, παρ. 4 δ.- Ν.4092 2012)

ΖΩΝΗ ΙΙ

Δεν επιτρέπεται η δόμηση

ΕΡΓΟ :

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟ ΧΩΡΙΟ ΣΤΗΝ ΘΕΣΗ ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ

ΘΕΣΗ :

ΘΕΣΗ ΣΑΜΠΑΡΙΖΑ, ΔΗΜΟΣ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ

ΜΕΛΕΤΗΤΕΣ:



ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΟΝΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ Α.Ε.

ΕΙΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

ΣΧΕΔΙΟ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ:

Π.01

ΤΙΤΛΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ :

ΕΙΔΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α)

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ:

2η έκδοση
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2014

ΚΑΙΜΑΚΑ:

1:2000

ΣΦΡΑΓΙΔΑ:

ΥΠΟΓΡΑΦΗ: