
ΜΕΛΕΤΗ ΣΜΠΕ

<ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΙΘΩΝΙΑΣ>

Κωδικός / Σύνοψη Περιγραφή Ακινήτου:	Ακίνητο στην παραλία Αγίου Ιωάννη Νικήτης στο Δήμο Σιθωνίας Χαλκιδικής
Φορέας Ακινήτου:	ΤΑΙΠΕΔ
Τεχνικός Σύμβουλος:	Δέκαθλον ΑΕ
Μελετητής:	Ιωάννης Παπαευθυμίου
Ημερομηνία Σύνταξης: Επικαιροποίηση:	07/06/2013 16/09/2013

ΠΑΠΑΕΥΘΥΜΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗΣ
ΕΚΠΟΝΗΣΗ
ΟΙΚΟΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ
ΔΕΛΦΩΝ 55, ΚΟΡΩΠΙ ΑΤΤΙΚΗΣ, ΤΚ 19400
ΤΗΛ. 6972723751
Α.Φ.Μ.: 124098764 - Δ.Ο.Υ.: ΚΟΡΩΠΙΟΥ

Περιεχόμενα

A. ΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ	4
A.0 Εισαγωγή	4
A.1 Σκοπός – πεδίο εφαρμογής Νόμου 3986/2011	5
A.2 Γενικοί κανόνες χωροθέτησης.....	5
A.3 Γενικές κατηγορίες χρήσεων γης	6
A.4 Γενικοί όροι δόμησης	6
A.5 Χωρικός προορισμός – επενδυτική ταυτότητα δημοσίων ακινήτων	7
A.6 Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας.....	8
A.7 Δήμος Σιθωνίας.....	13
A.8 Περιβαλλοντικοί τομείς	14
A.9 Περιβαλλοντικοί στόχοι	14
A.10 Δομή μελέτης	16
B. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	18
B.1 Στοιχεία Σχεδίου.....	18
B.2 Αρχή Σχεδιασμού.....	18
B.3 Αρμόδια αρχή.....	18
B.4 Μελετητική Ομάδα	18
B.5 Διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (Σ.Π.Ε.)	20
Γ. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ ΣΧΕΔΙΟΥ	22
Γ.0 Γενικά	22
Γ.1 Νόμος 3986/2011	22
Γ.1.1 Σκοπιμότητα Ν. 3986/2011. ΤΑΙΠΕΔ.....	22
Γ.1.2 Στόχοι - προβλέψεις Ν. 3986/2011	23
Γ.1.3 Σκοπιμότητα – στόχοι του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. Αγ. Ιωάννη Σιθωνίας	25
Γ.2 Πλαίσιο Χωρικού Σχεδιασμού	27
Γ.2.1 Σύνοψη ιστορική αναφορά.....	27
Γ.2.2 Νόμος 2742/1999.....	27
Γ.2.3 Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τον Τουρισμό	29
Γ.2.4 Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Κεντρικής Μακεδονίας.....	39
Γ.2.5 Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Σιθωνίας.....	41
Γ.3 Περιβαλλοντικοί στόχοι.....	47
Γ.3.1 Ευρωπαϊκοί στόχοι περιβαλλοντικής προστασίας	47
Γ.3.2 Εθνικοί στόχοι περιβαλλοντικής προστασίας	48
Γ.3.3 Ενσωμάτωση διεθνών, ευρωπαϊκών και εθνικών περιβαλλοντικών στόχων	49
Δ. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΑΓΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗ ΚΑΙ ΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΤΟΥ	52
Δ.1 Εισαγωγή	52
Δ.1.1 Χαρακτηριστικά ακινήτου.....	53
Δ.1.2 Περιγραφή ακινήτου – έκταση ακινήτου – γεωμορφολογία.....	53
Δ.1.3 Αξιοποιήσιμη έκταση Ακινήτου	54
Δ.1.4 Η περιβάλλουσα περιοχή Ακινήτου.....	54
Δ.1.5 Θεσμικό καθεστώς δόμησης	55
Δ.2 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ	57
Δ.2.1 Γεωλογική διερεύνηση	57
Δ.2.2 Σεισμικότητα	59
Δ.2.3 Μετεωρολογικά δεδομένα.....	59
Δ.2.4 Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά	62
Δ.2.5 Υποδομές	67
Δ.3 ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ-ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	74
Δ.3.1 Δημογραφική ανάλυση περιοχής μελέτης	74
Δ.3.2 Αναπτυξιακή – οικονομική φυσιογνωμία	84
Δ.3.3 Τουριστική ανάπτυξη.....	85
Δ.3.4 Τουριστική κατοικία.....	89
Δ.3.5 Υφιστάμενες χρήσεις γης.....	91
Δ.3.6 Πολιτιστική κληρονομιά	91
E. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	93
ΣΥΝΘΕΣΗ ΕΣΧΑΔΑ	93

E.1 Γενικά	93
E.2 Εναλλακτικές δυνατότητες ανάπτυξης Ακινήτου	94
E.2.1 Εναλλακτική 1. Μηδενική λύση.....	94
E.2.2 Εναλλακτική 2. Ανάπτυξη με προβλέψεις ΓΠΣ/2008 Δήμου Σιθωνίας.....	95
E.2.3 Εναλλακτική 3. Ανάπτυξη με διατάξεις Ν.3986/2011	96
E.3 Κριτήρια περιβαλλοντικών στόχων	96
E.4 Πρόβλεψη - Εκτίμηση εναλλακτικών λύσεων	100
E.5 Σύγκριση εναλλακτικών λύσεων	113
E.6 Σύνθεση Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.	114
E.6.1 Γενικές αρχές σύνθεσης του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας.....	114
E.6.2 Επενδυτική ταυτότητα Ακινήτου	114
E.6.3 Σενάρια ανάπτυξης βάσει του Ν.3986/2011.....	115
E.6.4 Εκτίμηση χωρητικότητας ακτής Αγίου Ιωάννη.....	120
E.6.5 Φέρουσα Ικανότητα περιοχής Ακινήτου	121
E.6.6. Βασικές προτάσεις του ΕΣΧΑΔΑ.....	128
ΣΤ. ΕΚΤΙΜΗΣΗ, ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΤΟΥ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.....	132
ΣΤ.1 Γενικά	132
ΣΤ.2 Συνοπτική εκτίμηση ανάλωσης φυσικών πόρων	133
ΣΤ.3 Μεθοδολογία	134
ΣΤ.4 Εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.	135
ΣΤ.5 Συμπέρασμα	146
Ζ. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΗΣ ΠΡΑΞΗΣ	147
Ζ.1 Γενικά	147
Ζ.2 Προτάσεις – κατευθύνσεις - μέτρα προστασίας περιβάλλοντος	148
Ζ.3 Σύστημα περιβαλλοντικής παρακολούθησης	151
Η. ΔΥΣΚΟΛΙΕΣ ΠΟΥ ΑΝΕΚΥΨΑΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	155
Η.1 Γενικά.....	155
Η.2. Δυσκολίες.....	156
Θ. ΒΑΣΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΕΥΝΕΣ	157
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ.....	158

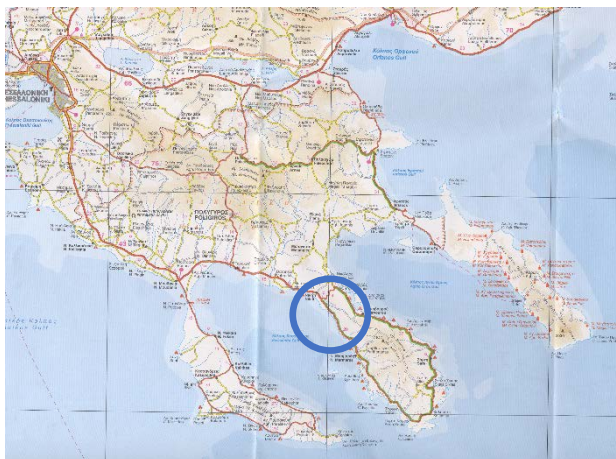
A. ΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ

A.0 Εισαγωγή

Η παρούσα Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) εκπονείται στο πλαίσιο της διαδικασίας Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (Σ.Π.Ε) για την έγκριση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) «Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας», κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 12 του Ν.3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012–2015» (ΦΕΚ 152Α). Ως δημόσια ακίνητα νοούνται τα ακίνητα που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου ή Ν.Π.Δ.Δ. ή Ο.Τ.Α. ή σε εταιρεία της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ. ή σε Ο.Τ.Α. (σχετ. κεφ. Β. άρθρο 10 του Ν.3986/2011)» και μεταβιβάζονται στο ΤΑΙΠΕΔ. Το υπόψη Ακίνητο έχει περιέλθει στο «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε.» (ΤΑΙΠΕΔ) βάσει της 231/2.4.2013 Απόφασης της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιарθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων (ΦΕΚ 754Β).

Η διαδικασία της Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης περιλαμβάνεται στην Οδηγία 2001/42/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και η ενσωμάτωσή της στο Εθνικό περιβαλλοντικό δίκαιο έγινε με την Κ.Υ.Α. με αριθμ.ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/107017/28.8.2006 (Φ.Ε.Κ. 1225/Β/5.9.2006) προκειμένου, στο πλαίσιο μιας αειφορικά ισόρροπης ανάπτυξης, να ενσωματώνεται η περιβαλλοντική διάσταση πριν την έγκριση σχεδίων και προγραμμάτων, με την θέσπιση των αναγκαίων μέτρων, όρων και διαδικασιών για την αξιολόγηση και εκτίμηση των επιπτώσεων που ενδέχεται να έχουν στο περιβάλλον και να προωθείται έτσι η αειφόρος ανάπτυξη και μία υψηλού επιπέδου προστασία του περιβάλλοντος.

Η θέση του Ακινήτου στην Περιφερειακή Ενότητα Χαλκιδικής σημειώνεται στον χάρτη που ακολουθεί. Βρίσκεται περίπου 4 χιλιόμετρα νότια του οικισμού Νικήτη και καταλαμβάνει επιφάνεια 267 στρεμμάτων με πρόσωπο 800 περίπου μέτρων σε εξαιρετικής ποιότητας αμμώδη παραλία. στην δυτική ακτή της χερσονήσου Σιθωνίας στην Χαλκιδική. Λόγω των εξαιρετων φυσικών πλεονεκτημάτων του και της σημαντικής θέσης του στον διεθνώς καθιερωμένο προορισμό διακοπών της Χαλκιδικής και ειδικότερα της αναπτυσσόμενης τουριστικά χερσονήσου Σιθωνίας, το εν λόγω ακίνητο επιλέχθηκε στην πρώτη ομάδα των προς αξιοποίηση ακινήτων του Δημοσίου στο πλαίσιο των σκοπών και διαδικασιών ωρίμανσης του Ν.3985/2011.



Θέση Ακινήτου Αγίου Ιωάννη στην χερσόνησο Σιθωνίας Χαλκιδικής

A.1 Σκοπός – πεδίο εφαρμογής Νόμου 3986/2011

Με το κεφάλαιο Β΄ του Νόμου 3986/2011 (Φ.Ε.Κ. 152/Α/1.7.2011) ρυθμίζεται η διαδικασία πολεοδομικής ωρίμανσης των δημοσίων ακινήτων και η απόδοση σε αυτά βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας, με σκοπό την αξιοποίησή τους για λόγους εντόνου δημοσίου συμφέροντος. Ως δημόσια ακίνητα νοούνται τα ακίνητα που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου ή Ν.Π.Δ.Δ. ή ΟΤΑ ή σε εταιρεία, της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ' ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ. ή σε ΟΤΑ. Στο πεδίο εφαρμογής του κεφαλαίου Β΄ του Νόμου 3986/2011 υπάγονται τα δημόσια ακίνητα, τα οποία μεταβιβάζονται στο Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Α΄ του ίδιου νόμου. Το υπόψη Ακίνητο υπάγεται στις διατάξεις του νόμου αυτού.

A.2 Γενικοί κανόνες χωροθέτησης

Για την ανάπτυξη και αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων καθορίζονται γενικοί κανόνες χωροθέτησης, σύμφωνα με τους οποίους :

1. Η αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων διενεργείται εντός του πλαισίου που διαγράφει η Εθνική δημοσιονομική, αναπτυξιακή και χωροταξική πολιτική. Οι κατευθύνσεις της Εθνικής χωροταξικής πολιτικής, όπως αυτές απορρέουν από τα υφιστάμενα χωροταξικά πλαίσια Εθνικού επιπέδου, λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται κατά τον καθορισμό του χωρικού προορισμού των δημοσίων ακινήτων, σε συνδυασμό με τις ανάγκες της δημοσιονομικής βιωσιμότητας, της αποδοτικότητας και της αποτελεσματικότητας της επένδυσης. Με τον τρόπο αυτό εξασφαλίζεται η βέλτιστη δυνατή σχέση μεταξύ των χωροταξικών επιλογών και των οικονομικών και δημοσιονομικών στόχων για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας.
2. Δεν επιτρέπεται η αξιοποίηση δημόσιων κτημάτων, τα οποία εμπίπτουν στο σύνολό τους σε οικότοπους προτεραιότητας, σε περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης και προστασίας της φύσης, σε πυρήνες εθνικών δρυμών, σε διατηρητέα μνημεία της φύσης, σε εθνικά πάρκα και σε υγρότοπους διεθνούς σημασίας.

3. Η αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων, στα οποία περιλαμβάνονται χώροι που προστατεύονται από την κείμενη περιβαλλοντική και αρχαιολογική νομοθεσία, λόγω του ειδικού χαρακτήρα τους, όπως είναι ιδίως ζώνες προστασίας αρχαιολογικών χώρων, ιστορικοί τόποι, φυσικά πάρκα και περιοχές οικoανάπτυξης, πραγματοποιείται σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους και περιορισμούς που καθορίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις των Νόμων 998/1979, 1650/1986 και 3028/2002, όπως ισχύουν.

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

A.3 Γενικές κατηγορίες χρήσεων γης

Τα δημόσια ακίνητα που εμπίπτουν στις διατάξεις του Νόμου 3986/2011, όπως ισχύει σήμερα και τα οποία βρίσκονται σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2000 κατοίκων, μπορούν να υπάγονται, σύμφωνα με το γενικό προορισμό ανάπτυξης και αξιοποίησής τους, στις ακόλουθες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης :

1. Τουρισμός – Αναψυχή
2. Επιχειρηματικά Πάρκα
3. Θεματικά Πάρκα – Εμπορικά κέντρα – Αναψυχή
4. Μεταφορικές, τεχνικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές υποδομές και λειτουργίες
5. Δημόσια ακίνητα μικτών χρήσεων
6. Παραθεριστικό-τουριστικό χωριό

A.4 Γενικοί όροι δόμησης

Οι γενικοί όροι δόμησης των δημοσίων ακινήτων που εμπίπτουν στις διατάξεις του Νόμου 3986/2011 όπως ισχύει μέχρι σήμερα, είναι :

- Ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης για κάθε μία από τις ανωτέρω γενικές κατηγορίες χρήσεων γης ορίζεται ως εξής :
 - α) Τουρισμός – αναψυχή : 0,2
 - β) Επιχειρηματικά Πάρκα : 0,3
 - γ) Θεματικά πάρκα – εμπορικά κέντρα – αναψυχή : 0,4
 - δ) Χρήσεις μεταφορικών, τεχνικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών υποδομών και λειτουργιών : 0,4
 - ε) Δημόσια ακίνητα μικτών χρήσεων : 0,4
 - στ) Παραθεριστικό χωριό : 0,4 (επί των οικοδομήσιμων χώρων)
- Το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης για όλες τις γενικές κατηγορίες χρήσεων γης ορίζεται σε 50%
- Το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων και εγκαταστάσεων ορίζεται κατά ΓΟΚ, εκτός εάν από την αρχιτεκτονική ή άλλη τεχνική μελέτη τεκμηριώνεται η παρέκκλιση

από αυτό, οπότε και με τα Προεδρικά Διατάγματα της παρ. 6 του άρθρου 11 του Νόμου 3986/2011, μπορεί να καθορίζεται, για ορισμένες κατηγορίες ή περιπτώσεις κτιρίων και εγκαταστάσεων, ύψος μεγαλύτερο από το ανώτατο επιτρεπόμενο

- Για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, η έκταση του ακινήτου νοείται ως ενιαίο σύνολο

A.5 Χωρικός προορισμός – επενδυτική ταυτότητα δημοσίων

ακινήτων

Για τον καθορισμό του χωρικού προορισμού των δημοσίων ακινήτων, που υπάγονται στις ρυθμίσεις του Νόμου 3986/2011, καταρτίζονται Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 του νόμου, και καθορίζονται και εγκρίνονται :

- ο βασικός χωρικός προορισμός (επενδυτική ταυτότητα) των προς αξιοποίηση ακινήτων, δηλαδή η υπαγωγή σε μία εκ των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης και όρων δόμησης του άρθρου 11 του Νόμου 3986/2011
- οι ειδικότερες χρήσεις γης που επιτρέπονται στην έκταση των προς ανάπτυξη ακινήτων και οι τυχόν πρόσθετοι περιορισμοί που αποσκοπούν στον έλεγχο της έντασης κάθε χρήσης
- οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης των προς αξιοποίηση ακινήτων
- ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου στα οριοθετημένα ακίνητα, εφόσον απαιτείται, στις οποίες μπορεί να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί στις χρήσεις γης, στη δόμηση και στην εγκατάσταση και άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών
- οι περιβαλλοντικοί όροι του σχεδίου, σύμφωνα με την κατά το νόμο προβλεπόμενη στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων

Με τη μελέτη του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α) παρουσιάζεται και αξιολογείται το υφιστάμενο ρυθμιστικό καθεστώς του προς αξιοποίηση ακινήτου (χωροταξικό, πολεοδομικό, αναπτυξιακό κ.α.), ιδιαιτέρως από απόψεως επικαιρότητας, συνέργειας, συμπληρωματικότητας και βιωσιμότητας των σχετικών ρυθμίσεων και τεκμηριώνεται, με κριτήρια χωροταξικά, περιβαλλοντικά, χρηματοοικονομικά και εμπορικά, ο βέλτιστος χωρικός προορισμός του (χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης κ.α.), ο οποίος συνιστά και τη βασική επενδυτική ταυτότητα για κάθε μεταγενέστερη πράξη αξιοποίησης.

Η μελέτη του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α) συνοδεύεται από τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.), η οποία συντάσσεται κατά το άρθρο 6 και δημοσιοποιείται κατά το άρθρο 7 της Κ.Υ.Α. με αριθμ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.8.2006 (Φ.Ε.Κ. 1225/Β/5.9.2006). Αρμόδια αρχή, για τις ανάγκες εφαρμογής του Νόμου 3986/2011, νοείται η αρμόδια υπηρεσία περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΕΥΠΕ) που ορίζεται στο άρθρο 4 παρ. 1 της ανωτέρω Κ.Υ.Α. Κατά τη διαδικασία

διαβούλευσης, αντί των υπηρεσιών και οργανισμών που ορίζονται στην παρ. 4.1 του άρθρου 7 της ανωτέρω Κ.Υ.Α., γνωμοδοτεί το οικείο Περιφερειακό Συμβούλιο, το οποίο είναι επί πλέον αρμόδιο να θέτει στη διάθεση του κοινού, όποτε του ζητούνται, τις πληροφορίες και τα στοιχεία του φακέλου της Σ.Μ.Π.Ε., η οποία του διαβιβάζεται από την αρμόδια αρχή. Οι προθεσμίες που προβλέπονται στο άρθρο 7 της ανωτέρω Κ.Υ.Α., οι οποίες είναι άνω των 5 ημερών και έως 15 ημέρες, μειώνονται κατά 5 ημέρες, ενώ όλες οι υπόλοιπες κατά 10 ημέρες. Η αρμόδια αρχή διενεργεί κατ' απόλυτη προτεραιότητα της Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση για τα δημόσια ακίνητα που υπάγονται στο πεδίο εφαρμογής του κεφαλαίου Β' του Νόμου 3986/2011.

Η έγκριση των Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. γίνεται με Προεδρικά Διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ύστερα από εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για της αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας.

Με τα ανωτέρω Προεδρικά Διατάγματα μπορεί να τροποποιούνται εγκεκριμένα Ρυθμιστικά Σχέδια, Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.), Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.), Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) και άλλα σχέδια χρήσεων γης, εφόσον η τροποποίηση καθίσταται αναγκαία για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη και την αποτελεσματική αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων, ιδίως στις περιπτώσεις που οι υφιστάμενες ρυθμίσεις και κατευθύνσεις είναι ασαφείς ή απορρέουν από ανεπίκαιρα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια. Ως ανεπίκαιρα νοούνται τα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια που δεν έχουν υπαχθεί σε διαδικασία αξιολόγησης ή και τροποποίησης ή αναθεώρησης μετά την πάροδο πέντε και πλέον ετών από την τελευταία έγκριση ή τροποποίηση ή αναθεώρηση.

A.6 Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας

Η έκταση του Ακινήτου με δυνατότητα αξιοποίησης βάσει των διατάξεων του άρθρου 12 του Ν.3986/2011 (εκπόνηση/έγκριση ΕΣΧΑΔΑ-ΣΜΠΕ) είναι το τμήμα του εκείνο που δεν έχει δεσμεύσεις δόμησης λόγω δασικών, αρχαιολογικών, περιβαλλοντικών κλπ περιορισμών. Στον παρακάτω Πίνακα δίδεται αναλυτικά η επιφάνεια του αξιοποιήσιμου τμήματος του Ακινήτου.

Είδος επιφανειών		Έκταση (σε μ²)
A	ΚΑΘΑΡΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΚΤΟΣ ΑΙΓΙΑΛΟΥ ΚΑΙ ΠΑΡΑΛΙΑΣ	267.355
B	ΑΦΑΙΡΕΙΤΑΙ ΖΩΝΗ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑΣ	58.220
Γ	ΑΦΑΙΡΟΥΝΤΑΙ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ	25.573
Δ	ΑΠΟΜΕΝΟΥΣΑ ΚΑΘΑΡΗ ΕΚΤΑΣΗ ΠΡΟΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ	183.562

Η έρευνα των φυσικών, κοινωνικών, περιβαλλοντικών και αναπτυξιακών δεδομένων αναφέρεται συνολικά στο Δήμο Σιθωνίας Χαλκιδικής της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας. Βασική επιδίωξη του ΕΣΧΑΔΑ Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας στο πλαίσιο του Ν.3986/2011 είναι: η ήπια ανάπτυξη του Ακινήτου, η οποία παράλληλα θα διασφαλίζει και την «.... απόδοση της

βέλτιστης βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας με σκοπό την αξιοποίηση του, που συνιστά λόγο έντονου δημοσίου συμφέροντος».

Στο πλαίσιο της υποβαλλόμενης Σ.Μ.Π.Ε. εξετάζονται και αξιολογούνται οι προτάσεις ανάπτυξης του υπόψη Ακινήτου που περιγράφονται στην Μελέτη του ΕΣΧΑΔΑ Αγίου Ιωάννη. Η αξιολόγηση αυτή γίνεται σε δύο στάδια:

- **Στο πρώτο στάδιο (ή επίπεδο) αξιολόγησης** εξετάζονται οι εναλλακτικές δυνατότητες ανάπτυξης του Ακινήτου με βάση το εφαρμοζόμενο θεσμικό πλαίσιο χωρικής ανάπτυξης και επιλέγεται η εναλλακτική που ανταποκρίνεται αρτιότερα στους επιδιωκόμενους σκοπούς του ΕΣΧΑΔΑ. Οι εξετασθείσες εναλλακτικές δυνατότητες ανάπτυξης είναι οι ακόλουθες τρεις, :

Εναλλακτική πρόταση 1. Μηδενική Λύση: Η πρόταση της «μηδενικής λύσης» συνεπάγεται την μη ανάληψη πρωτοβουλίας για διαφοροποίηση της τρέχουσας πρακτικής στην αξιοποίηση του Ακινήτου, όπως αυτή διαμορφώθηκε στις τελευταίες δεκαετίες, όταν την αξιοποίηση του Ακινήτου είχε αναλάβει ο Δήμος Σιθωνίας βάσει χρησιδανείου με την ΕΤΑ ΑΕ η ισχύ του οποίου οποία έληξε. Το ακίνητο στην περίοδο αυτή χρησιμοποιήθηκε ως οργανωμένη πλαζ και camping κατά την θερινή μόνο περίοδο και ευλόγως συνάγεται ότι η τηρηθείσα πρακτική αξιοποίησης του Ακινήτου υπήρξε ελάχιστα αποδοτική, καθόσον δεν αξιοποιήθηκε το δυναμικό δόμησης που διαθέτει τούτο.. Εν πάση περιπτώσει, σήμερα η είσοδος στο Ακίνητο δεν ελέγχεται, εισέρχεται όποιος επιθυμεί με όχημα ή πεζός, δεν υπάρχει έστω και στοιχειώδης υποδομή καθαριότητας και διαμονής, περιβαλλοντικά ο χώρος υποβαθμίστηκε και γενικά η Μηδενική Λύση δεν συνιστά επιλεκτέα εναλλακτική, τόσο επειδή συντείνει στην περιβαλλοντική υποβάθμιση του Ακινήτου, όσο και επειδή δεν πληροί τον βασικό σκοπό του ΕΣΧΑΔΑ που είναι η βέλτιστη αξιοποίηση του για τους σκοπούς του Ν.3986/2011

Εναλλακτική πρόταση 2. Ανάπτυξη σύμφωνα με τις προβλέψεις του ΓΠΣ/2008 Δήμου Σιθωνίας (ΦΕΚ 406/ΑΑΠ): Το ακίνητο εμπίπτει σε περιοχή με χρήση «τουρισμός-αναψυχή». Τέτοιες περιοχές προορίζονται από το ΓΠΣ/2008 για να υποδεχτούν την προβλεπόμενη εκτός οικισμών τουριστική δραστηριότητα και την παραθεριστική κατοικία, ρυθμιζόμενη με τις εκτός σχεδίου διατάξεις. Η εναλλακτική αυτή πρόταση εξετάζει το τι θα μπορούσε να αναπτυχθεί στο Ακίνητο στην περίπτωση που αυτό αξιοποιείτο με τις επιτρεπόμενες χρήσεις που αποδίδουν την μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση. Τέτοιες χρήσεις κατ' εξοχήν είναι α) **τα τουριστικά καταλύματα** που με το ΠΔ 20.1.1988 (ΦΕΚ 61Δ) επιτρέπουν σδ μέχρι 0,2 για ποιότητα καταλυμάτων 4 και 5 αστέρων και β) **η κατοικία** βάσει του άρθρου 6 του ΠΔ 24.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ), όπως ισχύει. Ειδικότερα, οι παραπάνω χρήσεις επιτρέπουν αξιοποίηση με τις ακόλουθες αποδόσεις:

- **Ανάπτυξη τουριστικών εγκαταστάσεων.** Με αναγωγή της ανάπτυξης σε ξενοδοχειακές κλίνες πολυτελείας (4 και 5 αστέρων) και παραδοχή 50 & 70 μ²/κλειδί (δίκλινο δωμάτιο), το Ακίνητο μπορεί να επιτύχει δομούμενη επιφάνεια 36.712 μ², που αντιστοιχεί σε χωρητικότητα 1050 κλινών περίπου. Στην περίπτωση αυτή επιβάλλεται εισφορά σε γη

- **Ανάπτυξη κατοικίας.** Θεωρητικά, στο Ακίνητο θα μπορούσαν να δημιουργηθούν λόγω κατατμήσεως 19 γήπεδα των 10 περίπου στρεμμάτων, με το ελάχιστο απαιτούμενο πρόσωπο

των 25 μ στον υφιστάμενο κοινόχρηστο επαρχιακό δρόμο . Στην περίπτωση αυτή, η δομούμενη επιφάνεια εκάστου γηπέδου, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης είναι 300 μ², ήτοι θα μπορούσε να επιτευχθεί συνολική δόμηση 19 X 300 = 5.700 μ². Πρακτικά, δεν είναι δυνατή τέτοια μια κατάτμηση, διότι στο μέτρο που δημιουργεί «οικισμό» χωρίς να προηγηθεί έγκριση ρυμοτομικού σχεδίου, καταστρατηγεί τις διατάξεις του κεφαλαίου Α του ΝΔ 17.7.1923 περί σχεδίων πόλεων και κωμών. Ούτε η Εναλλακτική αυτή είναι επιλεκτέα διότι στην περίπτωση που αναπτυχθεί για τουριστικά καταλύματα, αν και οι επιπτώσεις στο περιβάλλον είναι αντιμετωπίσιμες, όπως και στην Εναλλακτική 3, μειονεκτεί έναντι αυτής διότι θα απαιτηθεί να παραχωρηθεί στον Δήμο η εισφορά γης, η οποία για δομούμενη επιφάνεια 36.71 μ² ανέρχεται σε 65 περίπου στρέμματα.

Εναλλακτική πρόταση 3. Ανάπτυξη με διατάξεις Ν.3986/2011: Οι επιλογές χρήσεων γης κατά το άρθρο 11 του Ν.3986/2011 είναι έξη, μεταξύ δε αυτών οι **χρήσεις σε απόλυτη συμβατότητα με τις προβλέψεις του ΓΠΣ/2008 Σιθωνίας** είναι οι γενικές κατηγορίες των χρήσεων «**τουρισμός-αναψυχή**» και «**παραθεριστικό-τουριστικό χωριό**». Αμφότερες οι χρήσεις αυτές είναι κατ' αρχήν επιθυμητές, και για να καταστούν εφαρμόσιμες, στην περίπτωση που χωροθετηθούν αμφότερες κατά ζώνες στο Ακίνητο, θα πρέπει να ενταχθούν στην γενική κατηγορία της μικτής χρήσης. Η μελέτη του ΕΣΧΑΔΑ Αγίου Ιωάννη εξέτασε τέσσερα Σενάρια Ανάπτυξης με εφαρμογή των δύο αυτών γενικών κατηγοριών χρήσεων είτε αμιγώς είτε με εφαρμογή αμφοτέρων σε διακεκριμένες ζώνες, όπως αναφέρεται στον Πίνακα που ακολουθεί.

Σε δεύτερο στάδιο (ή επίπεδο) αξιολόγησης, γίνεται η επιλογή του Σεναρίου με την βέλτιστη πρόταση αξιοποίησης του Ακινήτου Αγίου Ιωάννη αποτέλεσε το δεύτερο στάδιο (ή επίπεδο) αξιολόγησης του ΕΣΧΑΔΑ και κατ' ακολουθία της ΣΜΠΕ. Συνοπτικά δηλαδή, το σχήμα της όλης διαδικασίας αξιολόγησης και επιλογής μεταξύ Εναλλακτικών και Σεναρίων διατυπώνεται στον παρακάτω Πίνακα

Πίνακας διαδικασίας επιλογής της βέλτιστης πρότασης αξιοποίησης του Ακινήτου				
ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ			ΣΕΝΑΡΙΑ ΕΠΙΛΟΓΗΣ ΒΕΛΤΙΣΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ	
Διαμόρφωση βάσει θεσμικού πλαισίου ανάπτυξης			Διαμόρφωση βάσει σχέσης των χρήσεων τουρισμού-αναψυχής και παραθεριστικού-τουριστικού χωριού	
1	ΜΗΔΕΝΙΚΗ ΛΥΣΗ			
2	ΒΑΣΕΙ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ ΓΠΣ ΣΙΘΩΝΙΑΣ			
3	ΒΑΣΕΙ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ Ν.3986/2011	Α	ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ-ΑΝΑΨΥΧΗ	100%
			ΠΑΡΑΘ.-ΤΟΥΡ.ΧΩΡΙΟ	0%
		Β	ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ-ΑΝΑΨΥΧΗ	0%
			ΠΑΡΑΘ.-ΤΟΥΡ.ΧΩΡΙΟ	100%
		Γ	ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ-ΑΝΑΨΥΧΗ	67%
			ΠΑΡΑΘ.-ΤΟΥΡ.ΧΩΡΙΟ	33%
		Δ	ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ-ΑΝΑΨΥΧΗ	33%
			ΠΑΡΑΘ.-ΤΟΥΡ.ΧΩΡΙΟ	67%

Επισημαίνεται ότι:

- οι προκαλούμενες περιβαλλοντικές επιπτώσεις δεν διαφέρουν σημαντικά μεταξύ των παραπάνω τεσσάρων Σεναρίων
- όλα τα παραπάνω Σενάρια ανταποκρίνονται θετικά στις αρχές σύνθεσης του ΕΣΧΑΔΑ (Κεφάλαιο Β.3.1), από την προδιαγωνιστική όμως έρευνα διαπιστώθηκε ότι η σύνθεση των χρήσεων «Τουρισμός-Αναψυχή» και Παραθεριστικό-Τουριστικό Χωριό» του Σεναρίου Γ ανταποκρίνεται αρτιότερα στην αρχή: «Ανταπόκριση στις προτιμήσεις της αγοράς και εξασφάλιση προϋποθέσεων που θα επιτρέψουν στον ενδιαφερόμενο επενδυτή την μέγιστη δυνατή ευελιξία στην επιλογή και χωροθέτηση των επιτρεπόμενων ειδικών χρήσεων». Το ΤΑΙΠΕΔ προέκρινε το εν λόγω Σενάριο Γ, ως άμεσα εξυπηρετούνται πλην των άλλων ΚΑΙ τους στόχους του Ν.3986/2011 για την βελτιστοποίηση των όρων αξιοποίησης του υπόψη δημοσίου Ακινήτου.

Στόχος του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α) του Ακινήτου Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας είναι η οριστικοποίηση της διαδικασίας πολεοδομικής ωρίμανσης του υπόψη δημοσίου ακινήτου και η απόδοση σε αυτό βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας, με σκοπό την αξιοποίησή του, ενέργεια που εξυπηρετεί πρώτιστα το δημόσιο συμφέρον. Για τους λόγους που αναλύονται στη συνέχεια, το δημόσιο ακίνητο Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας προσφέρεται κατ' εξοχή για τις παρακάτω δύο γενικές κατηγορίες χρήσεων γης που προβλέπονται από το άρθρο 11 του Νόμου 3986/2011, όπως ισχύει σήμερα και βρίσκονται σε απόλυτη συμβατότητα με τις προβλεπόμενες από το ΓΠΣ.2008 Δήμου Σιθωνίας χρήσεις.

Οι επιτρεπόμενες ειδικότερες χρήσεις στην κάθε μια από τις παραπάνω δύο γενικές κατηγορίες χρήσεων είναι οι εξής:

α. Γενική κατηγορία Τουρισμού - Αναψυχής:

1. Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κ.λπ.)
2. Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, υδροθεραπευτήρια κ.λπ.)
3. Τουριστικοί λιμένες – μαρίνες
4. Κατοικία
5. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών
6. Καζίνο
7. Κοινωνική πρόνοια
8. Αθλητικές εγκαταστάσεις
9. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
10. Θρησκευτικοί χώροι
11. Περίθαλψη
12. Χώροι συνάθροισης κοινού
13. Εστίαση
14. Αναψυκτήρια
15. Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
16. Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα)
17. Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων

18. Ελικοδρόμιο

19. Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου

β. Γενική κατηγορία Παραθεριστικού-τουριστικού χωριού:

1. Παραθεριστική κατοικία
2. Τουριστικοί λιμένες (μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών)
3. Περίθαψη
4. Ξενοδοχεία
5. Εγκαταστάσεις γκολφ
6. Αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδα, γυμναστήρια, κλπ)
7. Κέντρα αναζωογόνησης (spa)
8. Εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής
9. Εμπορικά καταστήματα
10. Χώροι συνάθροισης κοινού

(οι υπό στοιχεία 3, 8, 9, 10 χρήσεις επιτρέπονται μόνο στο βαθμό που εξυπηρετούν την παραθεριστική κατοικία).

Στο συγκεκριμένο Ακίνητο, το ΕΣΧΑΔΑ προτείνει όσες από τις παραπάνω ειδικότερες χρήσεις ανταποκρίνονται στα φυσικά του χαρακτηριστικά και του προσδίδουν την δυνατότητα βέλτιστης ανάπτυξης του.

Επισημαίνεται ότι η παρ. 7 του άρθρου 12 του Ν.3986/2011¹ επιτρέπει την πολεοδόμηση των τμημάτων εκείνων των δημοσίων ακινήτων στα οποία καθορίζεται η χρήση «Παραθεριστικό-τουριστικό χωριό», η οποία (πολεοδόμηση) εγκρίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Τουρισμού και ΥΠΕΚΑ με εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας. Για την έκδοση της πιο πάνω απόφασης υποβάλλεται² στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών πολεοδομική μελέτη, η οποία περιλαμβάνει το πολεοδομικό σχέδιο που συντάσσεται με βάση οριζοντιογραφικό και υψομετρικό τοπογραφικό διάγραμμα, τον πολεοδομικό κανονισμό και έκθεση που περιγράφει και αιτιολογεί τις προτεινόμενες από τη μελέτη ρυθμίσεις.

Η πολεοδομική μελέτη περιέχει τις ειδικότερες χρήσεις γης, εντός του πλαισίου των γενικών χρήσεων που καθορίζονται στο άρθρο 11, και τις τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις και υποχρεώσεις, τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής, τους ειδικότερους όρους και περιορισμούς δόμησης των οικοπέδων, οι οποίοι μπορεί να ορίζονται ανά οικοδομικό τετράγωνο ή τμήμα οικοδομικού τετραγώνου, εφόσον αυτό επιβάλλεται από τη διαμόρφωση του εδάφους, την ανάγκη προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή άλλες πολεοδομικές ανάγκες, καθώς και τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους που πρέπει να ανέρχονται σε ποσοστό τουλάχιστον 50% της συνολικής έκτασης της προς πολεοδόμηση περιοχής. Ο μέσος συντελεστής δόμησης στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων του δημοσίου ακινήτου (αφού αφαιρεθούν οι

¹ Συμπληρώθηκε με τον Ν.4092/2012 (ΦΕΚ 220 Α)

² Από τον κύριο του ακινήτου ή τον εμπράγματο δικαιούχο ή τον κάτοχο δικαιώματος περιουσιακής φύσης ή δικαιώματος διαχείρισης και εκμετάλλευσης ή τον έλκοντα εξ αυτών δικαιώματα

κοινόχρηστοι χώροι) δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,4.

A.7 Δήμος Σιθωνίας

Ο Δήμος Σιθωνίας είναι δήμος της Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας που συστάθηκε με το Πρόγραμμα Καλλικράτης. Προέκυψε από την συνένωση των προϋπαρχόντων Δήμων Σιθωνίας και Τορώνης και συνιστά την ευρύτερη περιοχή έρευνας της παρούσας μελέτης. Η έκταση του νέου Δήμου είναι 514.7 τ. χλμ και ο πραγματικός πληθυσμός του 13.459 κάτοικοι, σύμφωνα με την απογραφή του 2011. Έδρα του νέου δήμου ορίστηκε η Νικήτη.

Την χερσόνησο της Σιθωνίας περιβάλλουν ο Σιγγιτικός κόλπος στα δυτικά και ο Τορωναίος κόλπος στα ανατολικά. Το βουνό Ίταμος βρίσκεται στο κέντρο της χερσονήσου. Ανάμεσα στα πολλά αξιόλογα μέρη της Σιθωνίας, είναι η αρχαία πόλη, το κάστρο και η εκκλησία του Αγίου Αθανασίου στη Τορώνη, οι ανεμόμυλοι στη Συκιά και η εκκλησία του 16ου αιώνα στη Νικήτη. Το Πόρτο Κουφό είναι το μεγαλύτερος όρμος και το πιο φυσικά ασφαλές λιμάνι στην Ελλάδα, που μνημονεύεται από τον Θουκυδίδη. Μεγαλύτερος οικισμός είναι ο Νέος Μαρμαράς, που βρίσκεται στην μέση της χερσονήσου και είναι το κυριότερο εμπορικό κέντρο της περιοχής. Εκεί βρίσκεται και η μεγάλη ξενοδοχειακή μονάδα του Πόρτο Καρράς. Στον μύχο της χερσονήσου βρίσκεται η περιοχή Καρτάλια, όπου βρίσκονται μερικές από τις πιο γνωστές παραλίες, όπως το Αζάπικο, η Τριστινίκα, ο Κόρακας, ο Μαραθιάς, το Καλαμίτσι, το Κριαρίτσι κ.ά. Στην άλλη πλευρά βρίσκουμε τον ημιορεινό οικισμό της Συκιάς με την παραλία της, την τουριστική Σάρτη, την Βουρβουρού και τον Όρμο Παναγιάς, που βρίσκεται στη αρχή του χερσονήσου.



Χάρτης Α.7.1: Η θέση του Δήμου Σιθωνίας στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας

A.8 Περιβαλλοντικοί τομείς

Η Οδηγία 2001/42/ΕΚ καθορίζει τους παρακάτω περιβαλλοντικούς τομείς στους οποίους πρέπει να εκτιμηθούν οι πιθανές περιβαλλοντικές επιπτώσεις του ΕΣΧΑΔΑ του ακινήτου Αγίου Ιωάννη :

- βιοποικιλότητα – πανίδα - χλωρίδα
- πληθυσμός ανθρώπινη υγεία
- έδαφος
- υδατικοί πόροι
- αέρας
- στερεά και υγρά απόβλητα
- κλιματικοί παράγοντες - ενέργεια
- υλικά περιουσιακά στοιχεία – κοινωνικο-οικονομικό περιβάλλον
- πολιτιστική κληρονομιά
- τοπίο

A.9 Περιβαλλοντικοί στόχοι

Οι στρατηγικοί περιβαλλοντικοί στόχοι, οι οποίοι θα πρέπει να επιτευχθούν στο πλαίσιο υλοποίησης του εν λόγω ΕΣΧΑΔΑ είναι :

- συμβολή στην αειφόρο ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής εφαρμογής του σχεδίου
- προστασία και αναβάθμιση των στοιχείων του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος

Συγκεκριμένα για κάθε περιβαλλοντικό τομέα θα πρέπει να επιδιωχθεί η επίτευξη των ακόλουθων στόχων :

Βιοποικιλότητα, Χλωρίδα – Πανίδα

- προστασία της θαλάσσιας και χερσαίας βιοποικιλότητας
- αποτελεσματική διαχείριση των σημαντικών οικοτόπων και των προστατευόμενων περιοχών
- προστασία των αλιευτικών αποθεμάτων
- διαφύλαξη των σπάνιων, ενδημικών και προστατευόμενων ειδών της άγριας χλωρίδας και πανίδας

Πληθυσμός-Υλικά περιουσιακά στοιχεία

- ενίσχυση των δημογραφικών συντελεστών της περιοχής
- βελτίωση των συνθηκών ζωής και εργασίας των κατοίκων της περιοχής
- ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας των επιχειρήσεων και οικονομική ανάπτυξη της περιοχής
- βελτίωση της προσβασιμότητας της περιοχής

Ανθρώπινη υγεία

- ενίσχυση των περιβαλλοντικών υποδομών (μονάδες επεξεργασίας λυμάτων, συντήρηση και βελτίωση των δικτύων ύδρευσης και αποχέτευσης, κ.α.)
- βελτίωση της πρόσβασης σε υπηρεσίες υγείας

- έλεγχος επιπέδων θορύβου
- έλεγχος ρύπανσης

Έδαφος

- μείωση της ρύπανσης του εδάφους από στερεά απόβλητα και γεωργικά κατάλοιπα
- μείωση της απώλειας εδαφικών πόρων από το φαινόμενο της διάβρωσης και της ερημοποίησης

Νερό

- ορθολογική διαχείριση των υδατικών πόρων και βελτίωση της διαθεσιμότητας γλυκού νερού

Ατμόσφαιρα - Κλίμα

- μείωση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης και των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου
- ενίσχυση των Α.Π.Ε.

Πολιτιστική κληρονομιά

- διαφύλαξη της ιστορικής κληρονομιάς και των στοιχείων της λαϊκής παράδοσης
- προστασία και ανάδειξη του αρχαιολογικού πλούτου της περιοχής
- ανάπτυξη πολιτιστικών δεσμών και ανταλλαγή πολιτιστικού προϊόντος

Τοπίο

- Προστασία και ανάδειξη του γραφικού και παραδοσιακού χαρακτήρα της περιοχής και της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής
- Προστασία του φυσικού τοπίου του νησιού, των δασών και της άγριας φύσης

Ειδικότερα οι στόχοι του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α) της περιοχής Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας, ως προς το περιβάλλον, όπως καθορίζονται για τις ανάγκες της Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης είναι:

1. Προστασία και ενίσχυση της βιοποικιλότητας (χλωρίδας και πανίδας)

Στόχος του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. είναι να προστατέψει και να αναδείξει τυχόν υφιστάμενων βιοτόπων ευαίσθητων οικολογικά περιοχών και τη βιοποικιλότητα. Η σχεδιαζόμενη τουριστική ανάπτυξη στοχεύει παράλληλα στην προστασία του περιβάλλοντος και οι επιπτώσεις στους οικότοπους, τη χλωρίδα και την πανίδα εκτιμάται ότι λόγω της περιορισμένης επιφάνειας του Ακινήτου και των τοπικών συνθηκών θα είναι περιορισμένης κλίμακας και αντιμετωπίσιμες. Απαραίτητη προϋπόθεση για αυτό είναι η έγκαιρη λήψη των κατάλληλων μέτρων κατά την υλοποίηση κάθε έργου και δραστηριότητας.

2. Προστασία της ανθρώπινης υγείας και ενίσχυση του τοπικού πληθυσμού

Τα μέτρα και οι στόχοι του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. θα συνεισφέρουν στη βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών αναψυχής εντός του Ακινήτου και επίσης στην βελτίωση του επιπέδου ζωής των κατοίκων της περιοχής και ευρύτερα, καθώς, πέραν της συμβολής στην βελτίωση κοινωνικο-οικονομικών παραμέτρων (αύξηση απασχόλησης και εισοδήματος) θα συμβάλλουν επίσης στην προστασία και βελτίωση του τοπικού φυσικού περιβάλλοντος με την οργανωμένη ανάπτυξη και διάταξη των σχετικών δραστηριοτήτων και χρήσεων που θα έχει θετική επίδραση στην υγεία τόσο των χρηστών, όσο και των κατοίκων της εγγύς περιοχής, από την τήρηση κανόνων υγιεινής, τον περιορισμό του θορύβου και της ατμοσφαιρικής ρύπανσης, την ασφαλή κυκλοφορία οχημάτων και πεζών.

3. Προστασία και αποκατάσταση του εδάφους

Ιδιαίτερη μέριμνα θα ληφθεί κατά την κατασκευή των έργων ανάπτυξης του Ακινήτου με την επιλογή κατάλληλων αυτοφυών ειδών αποκατασταθούν οι όποιες παρεμβάσεις γίνουν στο φυσικό έδαφος με εκσκαφές και διαμορφώσεις του χώρου.

4. Προστασία και ορθή διαχείριση των υδάτινων πόρων

Ιδιαίτερη μέριμνα θα ληφθεί για την ορθολογική διαχείριση του διατιθέμενου νερού, είτε από το δημοτικό δίκτυο ύδρευσης είτε από παραγωγή εντός του Ακινήτου, με πρόβλεψη των κατάλληλων μεθόδων ύδρευσης και άρδευσης.

5. Μείωση της ρύπανσης

Η οργανωμένη ανάπτυξη και λειτουργία των δραστηριοτήτων τουρισμού και αναψυχής αντιμετωπίζει ριζικά την ρύπανση του τοπικού περιβάλλοντος από στεραιά και υγρά απόβλητα που παράγει η ελεύθερη κατασκήνωση και χρήση της παραλίας.

6. Μείωση των αιτίων και των επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής - ενέργεια

Παρόλη την περιορισμένη κλάματα της αναμενόμενης ανάπτυξης, η αξιοποίηση μεθόδων βιοκλιματικού σχεδιασμού και ενεργειακής αποδοτικότητας των εγκαταστάσεων θα έχει και τη χρήση ενέργειας από Α.Π.Ε., με αποτέλεσμα να περιορισθούν οι αρνητικές επιπτώσεις.

7. Μεγιστοποίηση της αποδοτικότητας χρήσης των πόρων

8. Προστασία και ενίσχυση της πολιτιστικής κληρονομιάς

Η τουριστική ανάπτυξη, δίνοντας ισότιμη έμφαση στην ανάδειξη των προβεβλημένων και μη πολιτιστικών πόρων της περιοχής, καθώς και προωθώντας τα ποιοτικά τοπικά προϊόντα, την τοπική παραδοσιακή κουζίνα, τις άυλες δράσεις, που σχετίζονται με τις παραδόσεις και την κουλτούρα του νησιού, εκτιμάται ότι θα έχουν ιδιαίτερα θετικές επιπτώσεις στην προστασία και ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς.

9. Προστασία και ενίσχυση του χαρακτήρα και της ποιότητας του τοπίου

Η σχεδιαζόμενη τουριστική ανάπτυξη αναμένεται ότι θα συμβάλλει θετικά στη διατήρηση, την ποικιλία και την ποιότητα σημαντικών χαρακτηριστικών του τοπίου της ευρύτερης περιοχής.

A.10 Δομή μελέτης

Η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας περιλαμβάνει τα ακόλουθα κεφάλαια:

B. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Παρουσιάζονται τα γενικά στοιχεία του σχεδίου : στοιχεία του σχεδίου, η αρχή σχεδιασμού, η αρμόδια αρχή, η μελετητική εταιρεία, η διαδικασία στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης (Σ.Π.Ε.) και το διάγραμμα ροής της διαδικασίας Σ.Π.Ε., όπως προκύπτει από τις διατάξεις της Κ.Υ.Α. με αριθμ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.8.2006 (Φ.Ε.Κ. 1225/Β/5.9.2006), σε συνδυασμό με τις διατάξεις της παρ. 2.β. του άρθρου 12 του Νόμου 3986/2011 (Φ.Ε.Κ. 152/Α/1.7.2011).

Γ. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ ΣΧΕΔΙΟΥ

Παρουσιάζονται η σκοπιμότητα και οι στόχοι του Νόμου 3986/2011, η σκοπιμότητα και οι στόχοι του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας, το Εθνικό Πλαίσιο Χωρικού Σχεδιασμού, ο Νόμος 2742/1999, το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και

Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό, το Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Κεντρικής Μακεδονίας και οι σχετικοί περιβαλλοντικοί στόχοι (ευρωπαϊκοί, εθνικοί).

Δ. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.

Παρουσιάζεται το γεωγραφικό πεδίο εφαρμογής Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. με αναλυτική περιγραφή των γηπέδων, το περιεχόμενο του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. με προσδιορισμό του χωρικού προορισμού του Δημοσίου Ακινήτου Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας και οι ειδικότερες χρήσεις γης.

Παρουσιάζονται η δημογραφική ανάλυση και η αναπτυξιακή φυσιογνωμία της περιοχής μελέτης, η τουριστική δραστηριότητα, η γεωλογική διερεύνηση, περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά και ειδικότερα μετεωρολογικά δεδομένα, χλωρίδα, πανίδα, ρέματα, αιγιαλός και παραλία, ποιότητα υδάτων, δασικά, αρχαιολογία, δίκτυα υποδομής, προστατευόμενες περιοχές δικτύου Natura 2000, υφιστάμενες χρήσεις γης και πολιτιστική κληρονομιά.

Ε. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ

Παρουσιάζονται οι εναλλακτικές δυνατότητες, με επιλογή τριών λύσεων ανάλογα με το χρησιμοποιούμενο πλαίσιο ανάπτυξης (μηδενική λύση – εναλλακτική λύση 1 – εναλλακτική λύση 2), τα κριτήρια των περιβαλλοντικών στόχων, η πρόβλεψη – εκτίμηση και η σύγκριση των επιπτώσεων των τριών εναλλακτικών λύσεων.

ΣΤ. ΕΚΤΙΜΗΣΗ, ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΤΟΥ Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.

Παρουσιάζονται η μεθοδολογία, η εκτίμηση, η αξιολόγηση και οι προτάσεις / κατευθύνσεις / μέτρα αντιμετώπισης των επιπτώσεων στο περιβάλλον, συμπεράσματα, ειδικοί όροι αντιμετώπισης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων και το σύστημα παρακολούθησης, από την εφαρμογή του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.

Ζ. ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ

Η. ΔΥΣΚΟΛΙΕΣ ΠΟΥ ΑΝΕΚΥΨΑΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Θ. ΒΑΣΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΕΥΝΕΣ

B. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

B.1 Στοιχεία Σχεδίου

Εκπόνηση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α) Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Β΄ του Νόμου 3986/2011, με σκοπό τον καθορισμό και την έγκριση του χωρικού προορισμού και της επενδυτικής του ταυτότητας.

B.2 Αρχή Σχεδιασμού

Η δημόσια αρχή που προβαίνει στην εκπόνηση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α) Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας, είναι το «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε.» (ΤΑΙΠΕΔ), στο οποίο έχει περιέλθει το δημόσιο ακίνητο «Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας» δυνάμει της 231/2.4.2013 απόφασης της ΔΕ Αναδιαρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων (Φ.Ε.Κ. 754/Β/2.4.2013) και η λειτουργία του διέπεται από τις διατάξεις του κεφαλαίου Α΄ του Νόμου 3986/2011.

B.3 Αρμόδια αρχή

Η αρμόδια αρχή για την διαχείριση της Σ.Μ.Π.Ε. κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Νόμου 3986/2011, είναι η αρμόδια Υπηρεσία Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΕΥΠΕ/ΥΠΕΚΑ), όπως ειδικότερα προκύπτει από τις διατάξεις της Κ.Υ.Α. με αριθμ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.8.2006 (Φ.Ε.Κ. 1225/Β/5.9.2006) σε συνδυασμό με τις διατάξεις της παρ. 2.β. του άρθρου 12 του Νόμου 3986/2011 (Φ.Ε.Κ. 152/Α/1.7.2011).

B.4 Μελετητική Ομάδα

Η παρούσα Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) εκπονήθηκε από την ομάδα μελετητών «Σπ. Α. Παπαευθυμίου – Ι. Α. Παπαευθυμίου» κατόπιν ανάθεσης από την εταιρεία «ΔΕΚΑΘΛΟΝ Ανώνυμη Εταιρεία Συμβούλων Έργων», η οποία έχει αναλάβει από το «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε.» (ΤΑΙΠΕΔ) την εκπόνηση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης του Δημοσίου Ακινήτου Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας.

Ονομασία Σχεδίου	Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) «Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας»
Αρχή Σχεδιασμού Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.	
Ονομασία	«Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε.» (ΤΑΙΠΕΔ)
Διεύθυνση	Κολοκοτρώνη 1 & Σταδίου, Αθήνα Τ.Κ. 105 62
Τηλέφωνο	[+30] 210 3274400
Fax	[+30] 210 3274448-9
email	info@hraf.gr
Αρμόδια Αρχή (Σ.Μ.Π.Ε.)	
Ονομασία	ΕΥΠΕ/Υ.ΠΕ.ΚΑ.
Διεύθυνση	Λ. Αλεξάνδρας 11, Αθήνα Τ.Κ. 114 73
Τηλέφωνο	210 6412362
Fax	210 6451914
Ομάδα μελετητών (Σ.Μ.Π.Ε.)	
Ονομασία	Σπ. Α. Παπαευθυμίου – Ι. Α. Παπαευθυμίου
Διεύθυνση	Δελφών 55, Κορωπί Τ.Κ. 19400
Τηλέφωνο	6977567738, 6972723751
Fax	
email	spyrospapaef@gmail.com , giannospapaef@gmail.com

B.5 Διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (Σ.Π.Ε.)

Η Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση (Σ.Π.Ε.) είναι μια διαδικασία εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, η οποία έχει θεσμοθετηθεί στην χώρα μας με την Κ.Υ.Α. με αριθμ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.8.2006 (Φ.Ε.Κ. 1225/Β/5.9.2006) «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της Οδηγίας 2001/42/ΕΚ», στο πλαίσιο εναρμόνισης της Οδηγίας 2001/42/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001 «σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων».

Ο αντικειμενικός στόχος της Οδηγίας 2001/42/ΕΚ είναι η προώθηση της βιώσιμης ή αειφόρου ανάπτυξης με την υψηλού επιπέδου προστασία του περιβάλλοντος και την ενσωμάτωση περιβαλλοντικών ζητημάτων στην προετοιμασία και θέσπιση σχεδίων και προγραμμάτων.

Η εφαρμογή της Οδηγίας στα κράτη μέλη επιβάλλει την εκπόνηση της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.), η οποία καθορίζει, περιγράφει και εκτιμά τις σημαντικές άμεσες και έμμεσες επιπτώσεις από την εφαρμογή ενός σχεδίου ή προγράμματος στη βιοποικιλότητα, τον πληθυσμό, την υγεία των ανθρώπων, την πανίδα και χλωρίδα, το έδαφος, τα ύδατα, τον αέρα, τους κλιματικούς παράγοντες, τα υλικά περιουσιακά στοιχεία, την πολιτιστική κληρονομιά συμπεριλαμβανομένης της αρχιτεκτονικής και αρχαιολογικής κληρονομιάς, το τοπίο, καθώς και την αλληλεπίδραση μεταξύ αυτών των παραγόντων.

Η διαδικασία της Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (Σ.Π.Ε.) είναι ένα σημαντικό μέσο για την ενσωμάτωση των περιβαλλοντικών ζητημάτων στην προετοιμασία και την υιοθέτηση σχεδίων και προγραμμάτων, εξασφαλίζοντας ότι οι πιθανές σημαντικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις προσδιορίζονται, περιγράφονται, αξιολογούνται και λαμβάνονται υπόψη κατά την διάρκεια της λήψης αποφάσεων.

Η Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση (Σ.Π.Ε.) δεν αντικαθιστά την Εκτίμηση Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Ε.Π.Ε.), αλλά λειτουργεί συμπληρωματικά σε ένα ανώτερο επίπεδο σχεδιασμού και προγραμματισμού της περιβαλλοντικής διαχείρισης.

Η διαδικασία της Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (Σ.Π.Ε.), σύμφωνα με την Οδηγία 2001/42/ΕΚ και την Κ.Υ.Α. με αριθμ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.8.2006 περιλαμβάνει :

- την εκπόνηση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.)
- τη διεξαγωγή διαβουλεύσεων
- την συνεκτίμηση της Σ.Μ.Π.Ε. και των αποτελεσμάτων των διαβουλεύσεων κατά τη λήψη της απόφασης
- την ενημέρωση σχετικά με την απόφαση

Η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) περιλαμβάνει:

- τον εντοπισμό, την περιγραφή και αξιολόγηση των ενδεχόμενων σημαντικών επιπτώσεων που θα έχει στο περιβάλλον η εφαρμογή του σχεδίου ή προγράμματος, καθώς και λογικές εναλλακτικές δυνατότητες, σε περιεκτική μορφή, λαμβανομένων υπόψη των στόχων και του γεωγραφικού πεδίου εφαρμογής του σχεδίου ή προγράμματος

- περιλαμβάνει τις πληροφορίες, που ευλόγως μπορεί να απαιτούνται για την εκτίμηση των ενδεχόμενων σημαντικών επιπτώσεων που θα έχει στο περιβάλλον η εφαρμογή του σχεδίου ή προγράμματος, λαμβάνοντας υπόψη τις υφιστάμενες γνώσεις και μεθόδους εκτίμησης, το περιεχόμενο και το επίπεδο λεπτομερειών του σχεδίου ή προγράμματος, το στάδιο της διαδικασίας εκπόνησής του και το βαθμό στον οποίο οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις δύνανται να αξιολογηθούν καλύτερα σε διαφορετικά επίπεδα σχεδιασμού ώστε να αποφεύγεται η επανάληψη εκτίμησής τους.

Η παρούσα Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) συντάσσεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 και δημοσιοποιείται κατά τις διατάξεις του άρθρου 7 της Κ.Υ.Α. με αριθμ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.8.2006 (Φ.Ε.Κ. 1225/Β/5.9.2006). Κατά τη διαδικασία διαβούλευσης, αντί των υπηρεσιών και οργανισμών που ορίζονται στην παρ. 4.1 του άρθρου 7 της ανωτέρω Κ.Υ.Α., γνωμοδοτεί το οικείο Περιφερειακό Συμβούλιο, το οποίο είναι επί πλέον αρμόδιο να θέτει στη διάθεση του κοινού, όποτε του ζητούνται, τις πληροφορίες και τα στοιχεία του φακέλου της Σ.Μ.Π.Ε., η οποία του διαβιβάζεται από την αρμόδια αρχή. Οι προθεσμίες που προβλέπονται στο άρθρο 7 της ανωτέρω Κ.Υ.Α., οι οποίες είναι άνω των 5 ημερών και έως 15 ημέρες, μειώνονται κατά 5 ημέρες, ενώ όλες οι υπόλοιπες κατά 10 ημέρες. Η αρμόδια αρχή διενεργεί με απόλυτη προτεραιότητα τη Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση για τα δημόσια ακίνητα που υπάγονται στο πεδίο εφαρμογής του κεφαλαίου Β' του Νόμου 3986/2011.

Γ. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ ΣΧΕΔΙΟΥ

Γ.0 Γενικά

Η παρούσα ΣΜΠΕ εκπονείται κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 12 του Ν.3986/2011, ως συνοδευτική μελέτη ενσωμάτωσης της περιβαλλοντικής διάστασης στην μελέτη ΕΣΧΑΔΑ του Ακινήτου Αγίου Ιωάννη. Οι στόχοι της ΣΜΠΕ διαμορφώνονται στο πλαίσιο των στόχων του Ν.3986/2011, των αντίστοιχων στόχων που απορρέουν από τις θεσμικές προβλέψεις χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης σε εθνικό, περιφερειακό και τομεακό επίπεδο και τις κατευθύνσεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Σιθωνίας, καθώς και από τις κατευθύνσεις περιβαλλοντικής προστασίας που διαμορφώνονται σε ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο, όπως αναλυτικότερα αναφέρονται στις επόμενες ενότητες Γ1, Γ2 και Γ3.

Γ.1 Νόμος 3986/2011

Γ.1.1 Σκοπιμότητα Ν. 3986/2011. ΤΑΙΠΕΔ

Ο Ν.3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012 - 2015» εξυπηρετεί σκοπούς υπέρτερου δημοσίου συμφέροντος, που συνίσταται στην επίτευξη των μακροοικονομικών και δημοσιονομικών στόχων της χώρας οι οποίοι τέθηκαν με τον Ν.3985/2011, μέσα σε αρνητικό διεθνές και ευρωπαϊκό οικονομικό περιβάλλον.

Με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Α του Νόμου 3986/2011 έγινε η σύσταση του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ), με τη νομική μορφή ανώνυμης εταιρείας, το οποίο έχει ως αποκλειστικό σκοπό την αξιοποίηση περιουσιακών στοιχείων της ιδιωτικής περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου, καθώς και περιουσιακών στοιχείων των δημοσίων επιχειρήσεων των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ.. Το Ταμείο αυτό, που λειτουργεί για την εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος, διέπεται από τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας και δεν υπάγεται στην κατηγορία των οργανισμών και επιχειρήσεων του ευρύτερου δημόσιου τομέα.

Η αξιοποίηση των παραπάνω περιουσιακών στοιχείων του Ταμείου διενεργείται με κάθε πρόσφορο τρόπο και κατά προτίμηση με :

- πώληση
- σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων μεταξύ των οποίων δικαιωμάτων οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας
- η μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων οποιασδήποτε φύσης επί αυτών
- εκμίσθωση
- παραχώρηση της χρήσης ή της εκμετάλλευσής τους
- ανάθεση της διαχείρισης των περιουσιακών στοιχείων
- εισφοράς τους σε ανώνυμες εταιρείες και στη συνέχεια πώληση των μετοχών που προκύπτουν

- τιτλοποίηση απαιτήσεων, ανεξάρτητα από τον επιχειρηματικό ή μη χαρακτήρα τους, σύμφωνα με τα άρθρα 10, 11 και 14 του ν. 3156/2003

Γ.1.2 Στόχοι - προβλέψεις Ν. 3986/2011

Το εγχείρημα της αξιοποίησης των δημοσίων ακινήτων απαιτεί κατάλληλο, σταθερό και αποτελεσματικό πλαίσιο κανόνων και διαδικασιών και υπέρβαση των χωροθετικών ακαμψιών, των εμποδίων, καθώς και των γραφειοκρατικών αγκυλώσεων που συχνά υπονομεύουν την προσέλκυση επενδύσεων στη χώρα μας. Τον σκοπό αυτό υπηρετούν οι διατάξεις του κεφαλαίου Β΄ του Νόμου 3986/2011, με τις οποίες ρυθμίζεται το κρίσιμο ζήτημα της πολεοδομικής ωρίμανσης και της απόδοσης βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας στα δημόσια ακίνητα, με σκοπό την αξιοποίησή τους, γεγονός που συνιστά λόγο δημοσίου συμφέροντος.

Οι διατάξεις του κεφαλαίου Β΄ του Νόμου 3986/2011, περιλαμβάνουν καταρχάς τα δημόσια ακίνητα που μεταβιβάζονται στο Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου, μπορεί δε να υπάγονται επίσης και άλλα δημόσια ακίνητα που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του ελληνικού Δημοσίου, καθώς και ακίνητα που ανήκουν σε Ν.Π.Δ.Δ., και σε δημόσιες επιχειρήσεις το μετοχικό κεφάλαιο των οποίων ανήκει εξ ολοκλήρου στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ., με σκοπό τη βέλτιστη ανάπτυξη και αξιοποίησή τους. Η υπαγωγή των ακινήτων αυτών στο πεδίο εφαρμογής του κεφαλαίου Β΄ γίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από αίτηση του κυρίου του ακινήτου.

Με τις διατάξεις των άρθρων 11 έως και 13 του Νόμου 3986/2011 καθορίζονται γενικοί κανόνες χωροθέτησης, και γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, καθώς και ειδική διοικητική διαδικασία για τη βιώσιμη ανάπτυξη και αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων, η οποία συμβαδίζει με την επενδυτική ωρίμανσή τους και διασφαλίζει τον ολοκληρωμένο επενδυτικό προορισμό τους με κριτήρια χωροταξικά, περιβαλλοντικά, αναπτυξιακά, τεχνικοοικονομικά και εμπορικά, λαμβανομένων υπόψη των κατευθύνσεων εθνικού, περιφερειακού και ειδικού χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης. Ειδικότερα, η διαδικασία πολεοδομικής ωρίμανσης, η οποία εισάγεται με τα άρθρα 12 και 13 του Νόμου 3986/2011, αναπτύσσεται σε δύο στάδια:

Το πρώτο στάδιο πολεοδομικής ωρίμανσης, όπως αυτό προβλέπεται στο άρθρο 12 του Νόμου 3986/2011, περιλαμβάνει τον καθορισμό του χωρικού προορισμού του προς αξιοποίηση ακινήτου, ο οποίος συνιστά και τη βασική επενδυτική του ταυτότητα για κάθε μεταγενέστερη πράξη αξιοποίησης. Ο καθορισμός αυτός γίνεται με την κατάρτιση και έγκριση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημόσιου Ακινήτου (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) και της συνοδεύουσας αυτό ΣΜΠΕ.

Με το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημόσιου Ακινήτου (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) επίσης καθορίζονται :

- η υπαγωγή του σε μία εκ των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης και όρων δόμησης του άρθρου 11 του Νόμου 3986/2011

- οι ειδικότερες χρήσεις γης που επιτρέπονται στην έκταση του και οι τυχόν πρόσθετοι περιορισμοί που αποσκοπούν στον έλεγχο της έντασης κάθε χρήσης
- οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης του.
- ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου, εφόσον απαιτείται, στις οποίες μπορεί να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί στις χρήσεις γης, στη δόμηση και στην εγκατάσταση και άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών
- οι περιβαλλοντικοί όροι του σχεδίου, σύμφωνα με την κατά το νόμο προβλεπόμενη στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων

Η έγκριση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημόσιου Ακινήτου (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) γίνεται με Προεδρικό Διάταγμα, ώστε να διασφαλίζεται ο προληπτικός έλεγχος νομιμότητας των προτεινόμενων χωρικών ρυθμίσεων από το Συμβούλιο της Επικρατείας και η βιωσιμότητα του προτεινόμενου επενδυτικού προορισμού του ακινήτου.

Η κατάρτιση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημόσιου Ακινήτου (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) αποτελεί προϊόν συστηματικής επιστημονικής τεκμηρίωσης, αλλά και ευρείας δημοσιότητας, η οποία πραγματοποιείται στο πλαίσιο της διαδικασίας στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης αυτού. Για τον σκοπό αυτό, στο άρθρο 12 του Νόμου 3986/2011, προβλέπεται ειδική τεκμηρίωση με βάση χωροταξικά, περιβαλλοντικά, χρηματοοικονομικά και εμπορικά κριτήρια, του βέλτιστου χωρικού προορισμού του ακινήτου, καθώς και η εκπόνηση στρατηγικής περιβαλλοντικής μελέτης (ΣΜΠΕ) με την οποία αποτιμώνται οι επιπτώσεις της σχεδιαζόμενης ανάπτυξης στο φυσικό, πολιτιστικό και οικιστικό περιβάλλον της περιοχής.

Το δεύτερο στάδιο της διαδικασίας πολεοδομικής ωρίμανσης των προς αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων, όπως ορίζεται στο άρθρο 13 του Νόμου 3986/2011, αφορά τη χωροθέτηση του επενδυτικού σχεδίου, δηλαδή της συγκεκριμένης επενδυτικής πρότασης που θα προκύψει μετά τη διενέργεια σχετικού διαγωνισμού και την επιλογή αναδόχου (παραχωρησιούχου, μακροχρόνιου μισθωτή, αγοραστή κ.λπ.) που θα υλοποιήσει την επένδυση. Συγκεκριμένα καθορίζεται ειδική διαδικασία χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου, στην οποία ενσωματώνεται και η απαιτούμενη κατά περίπτωση έγκριση περιβαλλοντικών όρων των επιμέρους έργων και δραστηριοτήτων καθώς και των αναγκαίων έργων εξωτερικής υποδομής (δίκτυα κοινής ωφέλειας, οδοί προσπέλασης, κόμβοι κ.λπ.). Μία σημαντική καινοτομία του Νόμου 3986/2011 είναι ότι στην έγκριση χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου ενσωματώνονται και άλλες, πλην της έγκρισης περιβαλλοντικών όρων, ειδικές χωροθετικές - περιβαλλοντικές άδειες και εγκρίσεις, όπως είναι οι απαιτούμενες από τη δασική και αρχαιολογική νομοθεσία εγκρίσεις, καθώς και, προκειμένου για τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, οι ειδικές εγκρίσεις για την τουριστική καταλληλότητα των οικοπέδων ή γηπέδων και οι εγκρίσεις σκοπιμότητας και σκοπιμότητας - χωροθέτησης των ειδικών τουριστικών υποδομών που προβλέπονται από την τουριστική νομοθεσία. Με την προτεινόμενη ενσωμάτωση επιτυγχάνεται σημαντική επιτάχυνση και απλοποίηση της όλης χωροθετικής διαδικασίας. Με το ίδιο άρθρο ρυθμίζεται η διάρκεια ισχύος των κατά τα ανωτέρω εγκρινόμενων περιβαλλοντικών όρων, οι όροι και οι

προϋποθέσεις ανανέωσής τους καθώς και η δυνατότητα παράτασής τους μέχρι την έκδοση νέας ανανεωμένης ή τροποποιημένης απόφασης.

Οι αποφάσεις έγκρισης για τη χωροθέτηση των επενδυτικών σχεδίων δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Με τον τρόπο αυτόν, επιτυγχάνεται η έγκαιρη ενημέρωση του κοινωνικού συνόλου για το ακριβές περιεχόμενο και τις περιβαλλοντικές επιδράσεις της επένδυσης και παρέχεται, σε όποιον έχει έννομο συμφέρον, η δυνατότητα έγκαιρης προσφυγής στη δικαιοσύνη.

Με τα άρθρα 14 και 14^Α ρυθμίζεται η διαδικασία παραχώρησης της χρήσης του αιγιαλού και παραλίας και του δικαιώματος εκτέλεσης, χρήσης και εκμετάλλευσης λιμενικών έργων ή επέκτασης, ήδη υφιστάμενων στην περιοχή, λιμενικών εγκαταστάσεων, για τους σκοπούς της αξιοποίησης των δημοσίων ακινήτων, και τους όρους υπό τους οποίους αυτή δύναται να πραγματοποιηθεί με την έκδοση κοινής υπουργικής απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας. Στο ίδιο άρθρο προβλέπεται ότι τα ακίνητα που δημιουργούνται από τη μετατόπιση προς τη θάλασσα του ορίου του αιγιαλού, λόγω εκτέλεσης έργων, αποτελούν δημόσια κτήματα και μπορεί να παραχωρούνται και αυτά κατά χρήση ή να εκμισθώνονται στον κύριο της επένδυσης με απόφαση των αρμοδίων Υπουργών.

Για τον καθορισμό του χωρικού προορισμού των δημοσίων ακινήτων καταρτίζονται Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α), σύμφωνα με το άρθρο 12 του Νόμου 3986/2011, με τα οποία καθορίζονται και εγκρίνονται :

- ο βασικός χωρικός προορισμός (επενδυτική ταυτότητα) των προς αξιοποίηση ακινήτων, δηλαδή η υπαγωγή σε μία εκ των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης και όρων δόμησης του άρθρου 11 του Νόμου 3986/2011
- οι ειδικότερες χρήσεις γης που επιτρέπονται στην έκταση των προς ανάπτυξη ακινήτων και οι τυχόν πρόσθετοι περιορισμοί που αποσκοπούν στον έλεγχο της ένταξης κάθε χρήσης
- οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης των προς αξιοποίηση ακινήτων
- ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου στα οριοθετημένα ακίνητα, εφόσον απαιτείται, στις οποίες μπορεί να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί στις χρήσεις γης, στη δόμηση και στην εγκατάσταση και άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών
- οι περιβαλλοντικοί όροι του σχεδίου, σύμφωνα με την κατά το νόμο προβλεπόμενη στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων

Γ.1.3 Σκοπιμότητα – στόχοι του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. Αγ. Ιωάννη Σιθωνίας

Η σκοπιμότητα της μεταβίβασης του Δημοσίου Ακινήτου Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας» στο Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε. (ΤΑΙΠΕΔ) και η υπαγωγή τους στις διατάξεις του κεφαλαίου Β΄ του Νόμου 3986/2011 είναι η εξασφάλιση της αναγκαίας πολεοδομικής ωρίμανσης και η απόδοση σε αυτό βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας, με σκοπό την αξιοποίησή του προς όφελος του δημοσίου συμφέροντος.

Στόχος του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας είναι ο καθορισμός του χωρικού προορισμού του με την υπαγωγή του στις γενικές κατηγορίες χρήσεων γης που ανταποκρίνονται και αξιοποιούν τα ειδικά χαρακτηριστικά του. Οι χρήσεις αυτές είναι:

α. Η γενική κατηγορία της χρήσης «Τουρισμός – Αναψυχή» του άρθρου 11 παρ. Β.1 του Ν.3986/2011, όπου επιτρέπονται οι ακόλουθες ειδικές χρήσεις:

1. Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κ.λπ.)
2. Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, υδροθεραπευτήρια κ.λπ.)
3. Τουριστικοί λιμένες – μαρίνες
4. Κατοικία
5. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών
6. Καζίνο
7. Κοινωνική πρόνοια
8. Αθλητικές εγκαταστάσεις
9. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
10. Θρησκευτικοί χώροι
11. Περίθαλψη
12. Χώροι συνάθροισης κοινού
13. Εστίαση
14. Αναψυκτήρια
15. Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
16. Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα)
17. Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων
18. Ελικοδρόμιο
19. Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου

β. Η γενική κατηγορία της χρήσης «Παραθεριστικό-τουριστικό χωριό» » του άρθρου 11 παρ. Β.4Α του Ν.3986/2011, όπου επιτρέπονται οι ακόλουθες ειδικές χρήσεις³:

1. Παραθεριστική κατοικία
2. Τουριστικοί λιμένες (μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών)
3. Περίθαλψη
4. Ξενοδοχεία
5. Εγκαταστάσεις γκολφ
6. Αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδα, γυμναστήρια, κλπ.)
7. Κέντρα αναζωογόνησης (spa)
8. Εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής
9. Εμπορικά καταστήματα

³ Οι υπό στοιχεία 3, 8, 9, 10 χρήσεις επιτρέπονται μόνο στο βαθμό που εξυπηρετούν την παραθεριστική κατοικία

10. Χώροι συνάθροισης κοινού

Η μελέτη του ΕΣΧΑΔΑ Αγίου Ιωάννη εξειδικεύει ποιες από τις παραπάνω ειδικές χρήσεις προτείνεται να επιτραπούν και με ποιους ειδικότερους όρους και περιορισμούς

Γ.2 Πλαίσιο Χωρικού Σχεδιασμού

Γ.2.1 Σύνοψη ιστορική αναφορά

Ο χωροταξικός σχεδιασμός στην Ελλάδα καθιερώνεται για πρώτη φορά ως υποχρέωση του κράτους με το άρθρο 24 του Συντάγματος του 1975. Το άρθρο 24 παρ. 2 ορίζει ότι : *«Η χωροταξική αναδιάρθρωση της χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδομική και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης»*.

Με βάση τις ανωτέρω επιταγές του συντάγματος ψηφίζεται ο Ν.360/1976 «περί Χωροταξίας και Περιβάλλοντος», ο οποίος εισάγει για πρώτη φορά τις έννοιες των χωροταξικών σχεδίων και προγραμμάτων σε ένα ιεραρχημένο σύστημα αλληλεξαρτώμενων σταδίων σχεδιασμού και προγραμματισμού (εθνικό, περιφερειακό, ειδικό). Δυστυχώς κανένα χωροταξικό σχέδιο δεν εγκρίθηκε με βάση τις ρυθμίσεις του Ν.360/1976 και ο νόμος παρέμεινε ουσιαστικά ανενεργός.

Η αδυναμία της περιόδου 1976 – 1999 να αντιμετωπίσει αποτελεσματικά τα προβλήματα του Ελληνικού χώρου και η δυσκολία προσαρμογής της χώρας στις απαιτήσεις της Ε.Ε., οδήγησαν στην θεσμοθέτηση του Ν.2742/1999 «Χωροταξικός Σχεδιασμός και Αειφόρος Ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (Φ.Ε.Κ. 207/Α/7.10.1999). Μέχρι τότε, τα μόνα κείμενα με στόχους και κατευθύνσεις για τη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση σε ευρύτερο – περιφερειακό - επίπεδο, ήταν τα Ρυθμιστικά Σχέδια της Αθήνας (Ν.1515/1985) και της Θεσσαλονίκης (Ν.1561/1985) στα οποία ενσωματώθηκαν και στοιχεία χωροταξικού σχεδιασμού και κατοχυρώθηκαν με νόμο.

Γ.2.2 Νόμος 2742/1999

Σκοπός του Ν. 2742/1999 «Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις», σύμφωνα με το άρθρο 1, είναι η θέσπιση θεμελιωδών αρχών και η θεσμοθέτηση σύγχρονων οργάνων, διαδικασιών και μέσων άσκησης χωροταξικού σχεδιασμού που προωθούν την αειφόρο και ισόρροπη ανάπτυξη, κατοχυρώνουν την παραγωγική και κοινωνική συνοχή, διασφαλίζουν την προστασία του περιβάλλοντος στο σύνολο του εθνικού χώρου και στις επιμέρους ενότητές του και ενισχύουν τη θέση της χώρας στο διεθνές και ευρωπαϊκό πλαίσιο. Με το Ν.2742/1999 εκτός από τους στόχους και τις κατευθυντήριες αρχές του χωροταξικού σχεδιασμού, καθορίζονται τα όργανα, τα μέσα, και οι μηχανισμοί εφαρμογής ελέγχου και υποστήριξής του.

Ειδικότερα καθορίζεται για όλη την χώρα ένα ιεραρχικό πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού τριών επιπέδων :

- το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, το οποίο εγκρίθηκε με τη αριθμ. 6877/4871/12.6.2008 της Βουλής των Ελλήνων (Φ.Ε.Κ. 128/Α/3.7.2008) και έχει ως στόχο τον προσδιορισμό στρατηγικών κατευθύνσεων για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και την αειφόρο οργάνωση του εθνικού χώρου σε ορίζοντα 15ετίας. Αποτελεί τη βάση αναφοράς για το συντονισμό των επιμέρους πολιτικών, προγραμμάτων και επενδυτικών σχεδίων του κράτους και της δημόσιας διοίκησης, που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη συνοχή και ανάπτυξη της χώρας.
- τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης εξειδικεύουν ή συμπληρώνουν τις κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου εστιάζοντας στη χωρική διάρθρωση ορισμένων τομέων ή κλάδων παραγωγικών δραστηριοτήτων εθνικής σημασίας, δικτύων και υπηρεσιών τεχνικής, κοινωνικής και διοικητικής υποδομής εθνικού ενδιαφέροντος (με εξαίρεση τα δίκτυα και τις υπηρεσίες τηλεπικοινωνιών), καθώς και υποδομών γνώσης και καινοτομίας. Επίσης, μπορεί να αφορούν ορισμένες ειδικές περιοχές του εθνικού χώρου, όπως οι παράκτιες και νησιωτικές, οι ορεινές, οι περιοχές που υπάγονται σε διεθνείς ή ευρωπαϊκές συμβάσεις για την προστασία του περιβάλλοντος κ.α.
Μέχρι σήμερα έχουν θεσμοθετηθεί τα Ειδικά Πλαίσια για τα Καταστήματα Κράτησης, τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας, τη Βιομηχανία, τον Τουρισμό και τις Υδατοκαλλιέργειες.
- Τα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης καταρτίζονται για κάθε Περιφέρεια της χώρας, εξειδικεύοντας και συμπληρώνοντας τις βασικές προτεραιότητες και επιλογές του Γενικού και των Ειδικών Πλαισίων, με στόχο τον καλύτερο συντονισμό των διαδικασιών χωροταξικού σχεδιασμού και επιλογών χωρικής ανάπτυξης σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο. Παρέχουν τις κατευθύνσεις για τη χωρική διάρθρωση των βασικών διοικητικών, κοινωνικών και τεχνικών δικτύων και υπηρεσιών καθώς και για τη διοικητική και οικονομική ανασυγκρότηση του περιφερειακού χώρου. Περιλαμβάνουν επίσης κατευθύνσεις για τη χωροθέτηση των βασικών παραγωγικών δραστηριοτήτων, την ισόρροπη διάρθρωση του οικιστικού δικτύου σε περιφερειακό επίπεδο και την προστασία και διατήρηση της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς.

Η ιεράρχηση των επιπέδων χωροταξικού σχεδιασμού ανατράπηκε στη πράξη με την έγκριση των Περιφερειακών Σχεδίων, πριν την προβλεπόμενη έγκριση του Γενικού Πλαισίου από την Ολομέλεια της Βουλής των Ελλήνων.

Χωρίς λοιπόν την τυπική έγκριση από την Βουλή των Ελλήνων θεσμοθετήθηκαν τα ακόλουθα δώδεκα, πλην Αττικής, Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Π.Π.Χ.Σ.Α.Α.) :

1. Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας, με απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. 25297/2003 (Φ.Ε.Κ. 1470/Β/9.10.2003)
2. Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, με απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. 25290/2003 (Φ.Ε.Κ. 1487/Β/10.10.2003)
3. Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Περιφέρειας Πελοποννήσου, με απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. 25294/2003 (Φ.Ε.Κ. 1485/Β/10.10.2003)
4. Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας, με απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. 26295/2003 (Φ.Ε.Κ. 1472/Β/09.10.2003)

5. Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας, με απόφασης Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. 26298/2003 (Φ.Ε.Κ. 1469/Β/9.10.2003)
6. Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Περιφέρειας Θεσσαλίας, με απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. 25292/2003 (Φ.Ε.Κ. 1484/Β/10.10.2003)
7. Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου, με απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. 26297/2003 (Φ.Ε.Κ. 1473/Β/9.10.2003)
8. Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Περιφέρειας Κρήτης, με απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. 25291/2003 (Φ.Ε.Κ. 1486/Β/10.10.2003)
9. Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Περιφέρειας Ηπείρου, με απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. 25301/2003 (Φ.Ε.Κ. 1451/Β/6.10.2003)
10. Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας–Θράκης, με απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. 29310/2003 (Φ.Ε.Κ. 1471/Β/9.10.2003)
11. Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Περιφέρειας Ιονίων Νήσων, με απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. 48976/2004 (Φ.Ε.Κ. 56/Β/19.1.2004)
12. Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, με απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. 674/2004 (Φ.Ε.Κ. 218/Β/6.2.2004). Αναλυτική αναφορά γίνεται στο παρακάτω κεφάλαιο Γ.2.4

Γ.2.3 Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τον Τουρισμό

Γ.2.3.1 Σκοπός

Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων εγκρίθηκε με την με αριθμ. 24208/4.6.2009 Κ.Υ.Α (Φ.Ε.Κ. 1138/Β/11.6.2009).

Σκοπός του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό είναι η παροχή κατευθύνσεων, κανόνων και κριτηρίων για τη χωρική διάρθρωση, οργάνωση και ανάπτυξη του τουρισμού στον ελληνικό χώρο και των αναγκαίων προς τούτο υποδομών καθώς και η διατύπωση ενός ρεαλιστικού προγράμματος δράσης για την επόμενη δεκαπενταετία (2009 – 2024).

Βασικός άξονας του Ειδικού Πλαισίου είναι η προστασία και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος η οποία αποτελεί προϋπόθεση για την επιβίωση και την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας του τομέα και επιδιώκεται η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος, η εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των πόρων που ενδιαφέρουν τον τουρισμό, η ενίσχυση των πολιτικών περιφερειακής ανάπτυξης καθώς και η διαμόρφωση ενός σαφέστερου πλαισίου κατευθύνσεων προς τον υποκείμενο σχεδιασμό, τις αδειοδοτούσες αρχές και τις ενδιαφερόμενες επιχειρήσεις.

Γ.2.3.2 Στόχοι

Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό στοχεύει στη διαμόρφωση συνθηκών για :

- την προώθηση της αειφόρου και ισόρροπης ανάπτυξης του τουρισμού της χώρας, σύμφωνα με τις φυσικές, πολιτιστικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής με ιδιαίτερη έμφαση στην προστασία, ανάδειξη και αποκατάσταση του περιβάλλοντος, της πολιτιστικής κληρονομιάς και του τοπίου και ειδικότερα στην προστασία των υδατικών πόρων και του εδάφους και στη διατήρηση της βιοποικιλότητας
- την ποιοτική περιβαλλοντική αναβάθμιση, θεματική, χρονική και χωρική διεύρυνση της τουριστικής δραστηριότητας και ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας του Ελληνικού τουριστικού προϊόντος, με ειδική μέριμνα για την ανάδειξη και προβολή της ταυτότητάς του
- την προσαρμογή του σχεδιασμού στις νέες προκλήσεις και πολιτικές, για τη βελτίωση της απόδοσης στον τομέα του τουρισμού
- την προώθηση της υγιούς επιχειρηματικότητας, μέσα από τη δημιουργία σταθερού πλαισίου κανόνων που αφορούν στη χωροθέτηση επιχειρήσεων που σχετίζονται με τον τουρισμό και τη δημιουργία συνθηκών για την προσέλκυση σημαντικών, για την εθνική οικονομία, τουριστικών επενδύσεων
- την εξειδίκευση και συμπλήρωση των βασικών κατευθύνσεων, προτεραιοτήτων και επιλογών του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, στον τομέα του τουρισμού
- τη διάχυση της ανάπτυξης του τουρισμού σε περισσότερες γεωγραφικές περιοχές με πολιτικές που θα ενθαρρύνουν ή θα αποθαρρύνουν τη συγκέντρωση των επενδύσεων στον τουρισμό
- τη διάχυση των αποτελεσμάτων του τουρισμού στους υπολοίπους τομείς της οικονομίας, με πολιτικές οι οποίες ενισχύουν τη διασύνδεσή τους
- τη βελτίωση του συνολικού (άμεσου και έμμεσου) οικονομικού αποτελέσματος της τουριστικής δραστηριότητας και του βαθμού απόδοσής της
- την ενσωμάτωση στο παρόν ειδικό πλαίσιο των σχετικών με τον τουρισμό κατευθύνσεων, παρεμβάσεων και έργων, των προγραμμάτων δημοσίων επενδύσεων, των προγραμμάτων περιφερειακής ανάπτυξης, καθώς και άλλων γενικών ή ειδικών αναπτυξιακών προγραμμάτων που έχουν αξιολογες επιπτώσεις στη διάρθρωση και ανάπτυξη του εθνικού χώρου, καθώς και τη διατύπωση προτάσεων για νέες παρεμβάσεις, έργα κ.λπ.
- την παροχή των αναγκαίων κατευθύνσεων προς τα υποκείμενα επίπεδα χωρικού σχεδιασμού για την προώθηση της τουριστικής ανάπτυξης στο πλαίσιο της αειφόρου, ισόρροπης, συνεκτικής και ολοκληρωμένης διαχείρισης του χώρου
- την εξειδίκευση και αναπροσαρμογή των στόχων, κατευθύνσεων και προτεραιοτήτων της αναπτυξιακής νομοθεσίας, όσον αφορά στην τουριστική ανάπτυξη και την παροχή ειδικότερων κατευθύνσεων ως προς την αξιοποίηση των αναπτυξιακών κινήτρων

Γ.2.3.3 Κατηγοριοποίηση Εθνικού Χώρου

Ο Εθνικός χώρος κατατάσσεται βάσει της έντασης και του είδους της τουριστικής δραστηριότητας, της γεωμορφολογίας και της ευαισθησίας των πόρων του, στις ακόλουθες κατηγορίες περιοχών:

(Α) Αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές

Διαθέτουν τα εξής χαρακτηριστικά :

- αναγνωρίσιμη τουριστική ταυτότητα με ισχυρή φήμη
- υψηλή συγκέντρωση μαζικού τουρισμού
- αυξημένη πιθανότητα για φθίνουσα οικονομική απόδοση του τουριστικού πόρου
- Υψηλό βαθμό εξάρτησης της τοπικής οικονομίας από την τουριστική δραστηριότητα

(Β) Αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές

Χαρακτηρίζονται από τα εξής στοιχεία :

- Συγκέντρωση ιδιαίτερων χαρακτηριστικών φυσικού και πολιτισμικού περιβάλλοντος
- αξιολογή κατά περίπτωση ανάπτυξη τουριστικών δραστηριοτήτων
- περιορισμένη αξιοποίηση πόρων που ενδιαφέρουν τον τουρισμό
- δυνατότητα μεγαλύτερης διαφοροποίησης και εμπλουτισμού του τουριστικού προϊόντος σε σύγκριση με τις ήδη αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές
- ύπαρξη ή προγραμματιζόμενη ανάπτυξη αποδεκτού επιπέδου υποδομών

Περαιτέρω, σε αυτήν την κατηγορία περιοχών διαμορφώνονται τρεις υποκατηγορίες, ως εξής:

(B1) Περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης μαζικού τουρισμού

(B2) Περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης ήπιων και εναλλακτικών μορφών τουρισμού

(B3) Αναπτυγμένοι πυρήνες μαζικού τουρισμού εντός ευρύτερων αναπτυσσόμενων περιοχών με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικού τουρισμού

(Γ) Περιοχές τουριστικού ενδιαφέροντος με μειονεκτικά χαρακτηριστικά και κυρίαρχες χρήσεις άλλες από τον τουρισμό

Χαρακτηρίζονται από τα εξής στοιχεία :

- κυρίαρχη άλλη χρήση πλην τουρισμού
- οι περιοχές αυτές διαθέτουν ορισμένα χαρακτηριστικά τουριστικής έλξης (φυσικά και ανθρωπογενή στοιχεία ιδιαίτερης αξίας, κ.α.), αλλά για ποικίλους λόγους η μέχρι σήμερα ανάπτυξη τους υποστηρίχθηκε από άλλους τομείς, ιδίως τον πρωτογενή και δεν αξιοποίησε αυτά τα χαρακτηριστικά
- δυνατότητα συμπληρωματικής λειτουργίας της τουριστικής δραστηριότητας για την «ενίσχυση» άλλων – κυρίαρχων – χρήσεων και δραστηριοτήτων
- χαμηλό επίπεδο ή έλλειψη τουριστικών υποδομών.

(Δ) Μητροπολιτικές περιοχές

Ταυτίζονται με τα όρια των μητροπολιτικών συγκροτημάτων Αθήνας και Θεσσαλονίκης.

(Ε) Παράκτιες περιοχές και Νησιά

Πρόκειται για τις περιοχές του ηπειρωτικού χώρου συμπεριλαμβανομένης της νήσου Εύβοιας που αντιστοιχούν σε χερσαία ζώνη πλάτους 350 μέτρων από την γραμμή αιγιαλού και για το σύνολο της εδαφικής περιφέρειας των νήσων.

(ΣΤ) Ορεινές περιοχές

Πρόκειται για τις περιοχές της χώρας που εκτείνονται σε υψόμετρο άνω των 600 μ.

(Ζ) Πεδινές και ημιορεινές περιοχές

Πρόκειται για τις περιοχές, που δεν κατατάσσονται στον παράκτιο ή ορεινό χώρο. Συμπεριλαμβάνουν και τον πεδινό ή ημιορεινό χώρο της Εύβοιας και της Κρήτης.

(Η) Περιοχές του Δικτύου Φύση 2000 και λοιπές περιοχές περιβαλλοντικής ευαισθησίας

Περιλαμβάνονται περιοχές του Δικτύου Φύση (NATURA) 2000 και άλλες περιοχές περιβαλλοντικής ευαισθησίας, όπως κηρυγμένοι ιστορικοί τόποι, καταφύγια άγριας ζωής, κ.λπ., όπως έχουν οριοθετηθεί σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

(Θ) Παραδοσιακοί οικισμοί

Περιλαμβάνονται οι χαρακτηρισμένοι ως τέτοιοι, κατά τις κείμενες διατάξεις, οικισμοί.

(Ι) Αρχαιολογικοί χώροι και μνημεία

Περιλαμβάνονται οι οροθετημένοι κατά τις κείμενες διατάξεις αρχαιολογικοί χώροι και μνημεία.

Γ.2.3.4 Κατευθύνσεις Χωρικής οργάνωσης

Οι κατευθύνσεις της χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης του τουρισμού ανά κατηγορία περιοχών είναι :

(Α) Αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές

- α. ανάδειξη στοιχείων ταυτότητας και αναγνωσιμότητας της περιοχής
- β. μέτρα βελτίωσης των εισόδων των πόλεων
- γ. μέτρα βελτίωσης της σήμανσης των πόλεων
- δ. ένταξη των αναξιοποίητων τουριστικά πόρων της ενδοχώρας στο προσφερόμενο προϊόν, με παράλληλη προστασία και διαφύλαξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους
- ε. μέτρα εξυγίανσης και βελτίωσης των περιοχών που συγκεντρώνουν σημαντικό αριθμό σημείων τουριστικού ενδιαφέροντος καθώς και των τουριστικών διαδρομών
- στ. ανάληψη δράσεων αύξησης της χωρητικότητας μιας περιοχής (δημιουργία τουριστικών πόρων με σκοπό τη διάχυση των τουριστικών ροών στο χώρο και την αποφόρτιση φυσικών και ανθρωπογενών πόρων που δέχονται υψηλές πιέσεις, εξοικονόμηση πόρων με την εφαρμογή ολοκληρωμένων πρακτικών διαχείρισης, κ.ά.) με παράλληλη προστασία και αποκατάσταση του περιβάλλοντος και του τοπίου μέσω της βελτίωσης των παραμέτρων που το συνθέτουν
- ζ. ανάληψη δράσεων αναβάθμισης του δομημένου χώρου, με πολεοδομικές παρεμβάσεις, όπως αναπλάσεις κοινόχρηστων και ιδιωτικών χώρων με αύξηση των ελεύθερων χώρων και του πρασίνου
- η. ανάληψη δράσεων οργάνωσης του άτυπα οικιστικά διαμορφωμένου εξωαστικού χώρου

- θ. προστασία, ανάδειξη και αποκατάσταση του φυσικού περιβάλλοντος
- ια. κατασκευή νέων, συμπλήρωση και αναβάθμιση υφιστάμενων τεχνικών, κοινωνικών (περίθαλψης και αθλητισμού), περιβαλλοντικών και πολιτιστικών υποδομών (μουσεία, κ.λπ.)
- ιβ. αναβάθμιση υφιστάμενων καταλυμάτων και κατά περίπτωση κατασκευή νέων καταλυμάτων 4 και 5 αστέρων σε κατάλληλες θέσεις κατά προτεραιότητα εντός σχεδίων πόλεων, ορίων οικισμών και ζωνών χρήσεων γης που επιτρέπουν τη χωροθέτηση τουριστικών δραστηριοτήτων
- ιγ. παροχή κινήτρων για ολοκληρωμένο εκσυγχρονισμό τουριστικών υποδομών
- ιδ. επανάχρηση αξιόλογων κτιρίων ή συνόλων
- ιε. παροχή κινήτρων για μερική ή ολική απόσυρση μη αξιόλογων και απαξιωμένων κτιρίων χρήσης τουρισμού συνδυαζόμενη με τη διερεύνηση της σκοπιμότητας χορήγησης νέων αδειών
- ιστ. παροχή κινήτρων για κατεδάφιση κτιρίων χρήσης τουρισμού που προσβάλλουν το τοπίο
- ιζ. προσανατολισμός των ιδιωτικών επενδύσεων προς τη συμπλήρωση ελλείψεων σε τύπους και τάξεις καταλυμάτων και σε υποδομές που εμπλουτίζουν, αναβαθμίζουν και διαφοροποιούν το προσφερόμενο τουριστικό προϊόν
- ιη. προώθηση μέτρων για τη βελτίωση της κυκλοφορίας και την ασφάλεια των πεζών
- ιθ. ανάπτυξη τοπικών προγραμμάτων με στόχο τη βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών με παράλληλη παρακολούθηση και αξιολόγηση της εφαρμογής τους

(Β) Αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές

(Β1) Περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης μαζικού τουρισμού, **στις οποίες εντάσσεται και το Ακίνητο Αγίου Ιωάννη**

Ισχύουν οι κατευθύνσεις για τις περιοχές (Α) πλην των περιπτώσεων στ, ιβ και ιστ καθώς και οι ακόλουθες :

- λήψη μέτρων για την έγκαιρη πρόληψη φαινομένων υποβάθμισης της ποιότητας των φυσικών και ανθρωπογενών πόρων και συνδυασμένη προβολή τους
- βελτίωση της προσβασιμότητας των δυσπρόσιτων τουριστικών πόρων
- ενθάρρυνση χωροθετήσεων που αξιοποιούν τους εναλλακτικούς πόρους (εκτός ήλιου – θάλασσας) κάθε προορισμού
- κατασκευή νέων καταλυμάτων 3, 4 και 5 αστέρων σε κατάλληλες θέσεις κατά προτεραιότητα εντός σχεδίων πόλεων, ορίων οικισμών και ζωνών χρήσεων γης που επιτρέπουν τη χωροθέτηση τουριστικών δραστηριοτήτων

(Γ) Αρχαιολογικοί χώροι & Μνημεία

Εξασφάλιση της προσβασιμότητας, της επισκεψιμότητας και της οργάνωσής τους, εξωραϊσμός του περιβάλλοντος χώρου, έλεγχος χρήσεων και της εγκατάστασης δικτύων υποδομής, ώστε να διασφαλίζεται η βέλτιστη ανάδειξή τους.

Γ.2.3.5 Ειδικές μορφές τουρισμού

(Α) Συνεδριακός τουρισμός

Προωθείται η ανάπτυξη συνεδριακού – εκθεσιακού τουρισμού στις ευρύτερες περιοχές των αστικών κέντρων της υπό στοιχείο Β του παρόντος άρθρου ειδικής μορφής τουρισμού και στις αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές της χώρας (περιοχές υπό στοιχείο Α) με επαρκή συγκοινωνιακή σύνδεση (κυρίως αεροπορική) και ευκαιρίες για απόλαυση εκδηλώσεων σύγχρονου πολιτισμού (μουσεία, φεστιβάλ, εκθέσεις, κ.α.), γαστρονομία, επίσκεψη αξιοθέατων, κ.λ.π.

Για την ενίσχυση του συνεδριακού – εκθεσιακού τουρισμού απαιτούνται :

- μέτρα για τη βελτίωση της ελκυστικότητάς των πόλεων / τουριστικών περιοχών, τον εκσυγχρονισμό και αναβάθμιση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και τη δημιουργία νέων, είτε αμιγών είτε συνδυασμένων με καταλύματα υψηλών προδιαγραφών με συνεδριακά κέντρα
- δράσεις ενσωμάτωσης νέων τεχνολογιών στις υποδομές του συνεδριακού – εκθεσιακού τουρισμού
- πρόσθετα κίνητρα για αποκατάσταση και επανάχρηση αξιόλογων παλαιών κελυφών
- προώθηση δράσεων σύνδεσης του συνεδριακού με τον εκθεσιακό τουρισμό

(Β) Θαλάσσιος Τουρισμός

Ο θαλάσσιος τουρισμός προσδιορίζεται από τη δυνατότητα χρήσης ιδιόκτητων και εκμισθωμένων σκαφών αναψυχής διαφορετικών μεγεθών και εμβέλειας ταξιδιών, με ή άνευ πληρώματος και με ποικίλους τρόπους κίνησης.

(Γ) Πολιτισμικός Τουρισμός

Για την ανάπτυξη του πολιτισμικού τουρισμού απαιτείται :

- η ιεραρχημένη αναβάθμιση και διασύνδεση του μουσειακού, μνημειακού, αρχαιολογικού και λαογραφικού κεφαλαίου της χώρας
- η διατήρηση και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και ειδικότερα των ιστορικών κέντρων των πόλεων αλλά και μεμονωμένων κτιρίων τα οποία θα πρέπει με κατάλληλα μέτρα να αναζωογονηθούν (ανακαινίσεις κτηρίων, πεζοδρομήσεις και διαμορφώσεις χώρων)
- η εξασφάλιση της προσβασιμότητας, της επισκεψιμότητας και οργάνωσης των αρχαιολογικών χώρων και μνημείων και υποστήριξη τους με κατάλληλα έργα υποδομών. Ένταξή τους σε τουριστικά δίκτυα
- η δημιουργία μουσείων και θεματικών πάρκων συμπεριλαμβανομένων των τεχνολογικών για την ανάδειξη των πολιτιστικών πόρων και ιδιαιτεροτήτων κάθε περιοχής
- η ενίσχυση δράσεων τύπου RI-SE (μεταξύ άλλων προωθείται η σύνδεση καινοτομίας – πολιτισμού) για τη δημιουργία πολυχώρων ψηφιακής αναπαράστασης ιστορικών, μυθολογικών και άλλων πολιτιστικών σεναρίων
- η ενίσχυση, προβολή και καθιέρωση φεστιβάλ, πολιτισμικών θεσμών και άλλων σχετικών εκδηλώσεων

- η ανάπτυξη του γαστριμαργικού τουρισμού και η ένταξή του στο τουριστικό προϊόν (ανάπτυξη βιολογικών προϊόντων, συστημάτων διασφάλισης της ποιότητάς τους και πιστοποίησης της αξίας και της μοναδικότητάς τους)

(Δ.) Καταδυτικός Τουρισμός

(Ε) Τουρισμός φύσης (οικοτουρισμός – αγροτουρισμός)

(ΣΤ) Γεωτουρισμός

Γ.2.3.6 Ειδικές και τεχνικές υποδομές

(Α) Μεταφορικές υποδομές

Για την ανάπτυξη του συνόλου των μεταφορικών υποδομών και υπηρεσιών ακολουθούνται οι προτεραιότητες του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις μεταφορές.

Επιπρόσθετα δίδονται οι ακόλουθες κατευθύνσεις :

- αναβάθμιση υποδομών και υπηρεσιών όλων των σταθμών διακίνησης επιβατών (λιμάνια, αεροδρόμια, σιδηροδρομικοί σταθμοί)
- αξιοποίηση του συνόλου των περιφερειακών αεροδρομίων της χώρας, με τη συμμετοχή τους στα ευρύτερα δίκτυα υποδοχέων πτήσεων low cost καθώς και ενεργοποίηση όσο το δυνατό περισσότερων ανενεργών αεροδρομίων και η λειτουργία ορισμένων από αυτά ως έδρες εταιρειών χαμηλού κόστους
- δημιουργία τοπικών δικτύων σύνδεσης τουριστικών προορισμών μέσω της χρήσης υδροπλάνων, με στόχο την ικανοποίηση αναμενόμενης μεγάλης τουριστικής ζήτησης σε παράκτιες, παραλίμνιες περιοχές και νησιά, που υπο-εξυπηρετούνται σήμερα
- πλήρης κάλυψη των τουριστικών πόρων με ειδικές σημάνσεις
- ανάπτυξη ολοκληρωμένων σιδηροδρομικών τουριστικών διαδρομών σε περιοχές με ιδιαίτερη αισθητική αξία, στις οποίες έχουν ήδη εγκαταλειφθεί ή προβλέπεται να εγκαταλειφθούν τμήματα σιδηροδρομικών γραμμών (λειτουργία τουριστικών τρένων, αναστήλωση, ανάδειξη και επαναλειτουργία παλαιών σταθμών, γεφυρών, κ.λπ., δημιουργία πεζοπορικών διαδρομών, κ.α.)
- προώθηση της ένταξης του σιδηροδρόμου στη διακίνηση τουριστών – επισκεπτών

(Β) Ύδρευση

Είναι αναγκαία η εξασφάλιση ποσοτικής και ποιοτικής επάρκειας των υδατικών πόρων που προορίζονται για την ύδρευση των περιοχών με προτεραιότητα τουρισμού. Προς την κατεύθυνση αυτή, απαιτείται, κατά προτεραιότητα, η αποτελεσματικότερη διαχείριση των υδατικών πόρων (ολοκληρωμένη), η διαφύλαξη των οικοσυστημάτων, η προστασία της φυτοκάλυψης και η εκτέλεση έργων υδρονομίας για τον εμπλουτισμό των υδροφοριών, η αξιοποίηση πηγών, η δημιουργία ταμιευτήρων νερού, ο έλεγχος της ρύπανσης, η βελτίωση των δικτύων διανομής και η περιστολή της σπατάλης.

Ειδικότερα για τις περιοχές που είναι από τη φύση τους ελλειμματικές σε υδατικούς πόρους προωθούνται δράσεις εξασφάλισης κατάλληλης ποιότητας νερού μέσω ανακύκλωσης ή αφαλάτωσης.

(Γ) Διαχείριση υγρών και στερεών αποβλήτων

Απαιτείται :

- να επιταχυνθεί και ενισχυθεί η προσπάθεια για ορθολογικό σχεδιασμό και οργάνωση της ολοκληρωμένης διαχείρισης των απορριμμάτων
- να ληφθούν μέτρα για τον καθαρισμό και αποκατάσταση των χώρων ανεξέλεγκτης διάθεσης απορριμμάτων στις περιοχές με προτεραιότητα τουρισμού
- με σκοπό τη διατήρηση της αξίας και ποιότητας των τουριστικών πόρων, να αποφεύγεται η δημιουργία χώρων υγειονομικής ταφής ή άλλος τρόπος διάθεσης / διαχείρισης απορριμμάτων στις περιοχές του Δικτύου Φύση (NATURA) 2000 και στην άμεση περίμετρό τους καθώς και στις περιοχές που προτείνονται για προστασία, ως τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους
- η κατασκευή συγχρόνου, φιλικού προς το περιβάλλον αποχετευτικού συστήματος με επεξεργασία λυμάτων (βιολογικό καθαρισμό) σε όλες τις περιοχές με προτεραιότητα τουρισμού
- οι τουριστικές επιχειρήσεις θα πρέπει να συμβάλλουν ενεργά σε δράσεις μείωσης των παραγόμενων αποβλήτων τους και στη φιλικότερη προς το περιβάλλον διαχείρισή τους

(Δ) Ενέργεια

Σε όλες τις περιοχές με προτεραιότητα τουρισμού απαιτείται :

- να εξασφαλισθεί η ενεργειακή επάρκεια
- να θεσπισθούν κανονισμοί και να δοθούν κίνητρα για τη βελτίωση της ενεργειακής αποδοτικότητας υφιστάμενων και νέων κτιρίων φιλοξενίας, εστίασης και αναψυχής
- να προωθηθεί η χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας για την εξυπηρέτηση για την κάλυψη των ενεργειακών αναγκών των μονάδων και των υποστηρικτικών τους υποδομών (π.χ. μονάδες αφαλάτωσης)

(Ε) Τηλεπικοινωνίες

Σε όλες τις περιοχές με προτεραιότητα τουρισμού απαιτείται :

- να καλυφθούν οι ελλείψεις των τηλεπικοινωνιακών υποδομών
- η λήψη μέτρων για την εξασφάλιση της πρόσβασης με υψηλές ταχύτητες στο διαδίκτυο και με χαμηλό κόστος
- με σκοπό τη διατήρηση της ποιότητας και της αξίας των τουριστικών πόρων στις περιοχές του Δικτύου Φύση (NATURA) 2000 και τα τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους κατά την εγκατάσταση κεραιών πρέπει να λαμβάνεται ιδιαίτερη μέριμνα για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων τους στο περιβάλλον και το τοπίο
- προτείνεται η ανάπτυξη κέντρων τηλεργασίας που να διαθέτουν τις πλέον σύγχρονες μεθόδους τηλεπικοινωνίας

(ΣΤ) Υγεία

Στις περιοχές με προτεραιότητα τουρισμού απαιτείται :

- η πύκνωση και αναβάθμιση των υποδομών υγείας, καθώς και ο συσχετισμός τους με τις κυρίαρχες τουριστικές δραστηριότητες
- ειδικά στις δυσπρόσιτες ορεινές ή νησιωτικές περιοχές απαιτείται η άμεση, τουλάχιστον, προώθηση των εφαρμογών της τηλεϊατρικής

Γ.2.3.7 Κατευθύνσεις για κατηγορίες χώρου με ειδικό καθεστώς

Α. Δάση και δασικές εκτάσεις

Επιτρέπεται η εγκατάσταση ελαφρών, μη μόνιμων, υποδομών εξυπηρέτησης ειδικών μορφών τουρισμού φύσης, αποκλειστικά για τη φύλαξη εξοπλισμού και την αντιμετώπιση έκτακτων αναγκών μετά από έγκριση της αρμόδιας δασικής υπηρεσίας. Κατ' εξαίρεση είναι δυνατή η δημιουργία ορειβατικών καταφυγίων του άρθρου 40 του ν. 3105/2003 και δασικών χωριών του άρθρου 21 παρ. 5 του ν. 998/1979.

Β. Αγροτική γη

Αγροτική γη υψηλής παραγωγικότητας: Επιβάλλεται η διατήρηση του υψηλού καθεστώτος προστασίας που προβλέπεται από την ισχύουσα νομοθεσία.

Κατ' εξαίρεση είναι δυνατή η δημιουργία τουριστικών υποδομών που σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 9 του Ν. 3299/2004 όπως ισχύει, προσδιορίζονται ως έχουσες σημαντική επίπτωση στη διεθνή ανταγωνιστικότητα της χώρας και στην απασχόληση.

Η έγκριση της χωροθέτησης των επενδύσεων αυτών γίνεται ύστερα από στάθμιση παραγόντων κόστους ωφέλειας σε κοινωνικό, οικονομικό και περιβαλλοντικό επίπεδο σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις που τίθενται στο άρθρο 9 του παρόντος.

Λοιπή γεωργική γη: Τα Γ.Π.Σ. / Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και λοιπά σχέδια χρήσεων γης πρέπει να διερευνούν τη σκοπιμότητα για τον καθορισμό ζωνών τουριστικής ανάπτυξης με στόχο τον περιορισμό της διάχυσης τουριστικών εγκαταστάσεων στο χώρο.

Γ.2.3.8 Σύνθετες και ολοκληρωμένες τουριστικές υποδομές μικτής χρήσης

Ως «σύνθετη και ολοκληρωμένη τουριστική υποδομή μικτής χρήσης» νοείται η συνδυασμένη ανάπτυξη ξενοδοχείων διαφόρων λειτουργικών μορφών / τύπων υψηλών προδιαγραφών (4 ή 5 αστέρων), υπηρεσιών αναψυχής και άθλησης, εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής (συνεδριακά κέντρα, γκολφ, κέντρα θαλασσοθεραπείας, κ.ά.) ως διακεκριμένα τμήματα των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και προαιρετικά κατοικιών προς πώληση στις οποίες θα προβλέπεται η δυνατότητα παροχής ξενοδοχειακών υπηρεσιών υψηλού επιπέδου.

Α. Η ανάπτυξη σύνθετων και ολοκληρωμένων τουριστικών υποδομών μικτής χρήσης δεν επιτρέπεται στον ορεινό χώρο (υψόμετρο > 600 μ.), στα δάση και τις δασικές εκτάσεις, στη γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας με εξαίρεση τα προβλεπόμενα στην παρ. Β του άρθρου 8, στις μητροπολιτικές περιοχές και στα νησιά με επιφάνεια μικρότερη των 90000 στρέμματα (Από 122 κατοικημένα νησιά πλην Κρήτης επιτρέπεται στα 30).

Β. Η ανάπτυξη σύνθετων και ολοκληρωμένων τουριστικών υποδομών μικτής χρήσης είναι δυνατή εφόσον :

- συμβάλλουν στον εμπλουτισμό και την αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος, ύστερα από συνεκτίμηση και της κατάστασης / δυνατοτήτων των πόρων που τίθενται προς εκμετάλλευση δηλαδή της φέρουσας ικανότητάς τους, συμπεριλαμβανομένης αφενός της ικανότητας των δικτύων και των υποδομών να υποστηρίξουν υψηλής ποιότητας τουριστικές υπηρεσίες και αφετέρου του σεβασμού στο περιβάλλον και στο τοπίο

- ενισχύουν σημαντικά την κοινωνική, οικονομική, και παραγωγική βάση της ευρύτερης των περιοχής
- εξασφαλίζουν ικανοποιητική ζήτηση για τη βιωσιμότητα των επιμέρους υποδομών της
- διαθέτουν ικανοποιητική πρόσβαση
- εφαρμόζουν βέλτιστες τεχνικές λύσεις στους τομείς της πρόληψης και αντιμετώπισης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων (οικολογικά σήματα και σφραγίδες περιβαλλοντικής ποιότητας)
- αναπτύσσονται σε γήπεδα μεγαλύτερα των 150 στρεμμάτων

Ειδικότερα σε περιοχές όπου παρατηρείται έλλειμμα υδατικών πόρων η χωροθέτησή τους είναι δυνατή υπό την προϋπόθεση κάλυψης των αναγκών σε νερό με κατάλληλο κατά περίπτωση τρόπο (όπως δημιουργία ταμιευτήρων, χρήση ανακυκλωμένου νερού, αφαλάτωση).

Γ. Σε κάθε περίπτωση κατά την αξιολόγηση των εν λόγω επενδυτικών σχεδίων εκτιμάται θετικά η τυχόν :

- παράλληλη προώθηση δράσεων ανάδειξης / προβολής στοιχείων της φυσικής ή και πολιτιστικής κληρονομιάς της περιοχής (κέντρα πληροφόρησης, λαογραφικά, κ.ά. μουσεία, αποκατάσταση και προβολή τόσο πολιτιστικών μνημείων όσο και νεότερων χαρακτηριστικών κτισμάτων της υπαίθρου, όπως παλιοί νερόμυλοι ή ανεμόμυλοι, βρύσες) ή και αναβίωσης παραδοσιακών δραστηριοτήτων
- ενσωμάτωση αξιολογών στοιχείων της τοπικής αρχιτεκτονικής
- υιοθέτηση σύγχρονων προτύπων περιβαλλοντικής διαχείρισης και εξοικονόμησης ενέργειας (βιοκλιματικός σχεδιασμός) και υδάτινων πόρων
- εξασφάλιση ενεργειακής αυτάρκειας με χρήση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας
- αποκατάσταση και αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων οικισμών και γενικότερα παλαιών κελυφών, καθώς και αλλοιωμένων φυσικών / τουριστικών πόρων (π.χ. παλιά λατομεία)
- ενίσχυση των κοινωνικών υποδομών της ευρύτερης περιοχής

Ήδη, οι παραπάνω Σύνθετες και Ολοκληρωμένες Τουριστικές Υποδομές Μικτής Χρήσης, ταυτοποιούνται με τα «Σύνθετα τουριστικά καταλύματα» του Ν.4002/2011.

Γ.2.3.9 Κατευθύνσεις σχεδιασμού

Σε περιοχές όπου παρατηρείται έλλειμμα υδατικών πόρων η τουριστική ανάπτυξη ή η χωροθέτηση απαιτητικών σε νερό υποδομών, χρήσεων και λειτουργιών είναι δυνατή υπό την προϋπόθεση κάλυψης των αναγκών σε νερό με κατάλληλο κατά περίπτωση τρόπο (όπως δημιουργία ταμιευτήρων, χρήση ανακυκλωμένου νερού, αφαλάτωση).

Κατά την επιλογή και χωροθέτηση περιοχών από το πολεοδομικό σχεδιασμό που προορίζονται για τουριστική ανάπτυξη, λαμβάνεται υπόψη η ανάγκη προστασίας του τοπίου και η φέρουσα ικανότητα των περιοχών με την ιδιαίτερη επισήμανση ότι η ανεπάρκεια και υπέρβαση της αντοχής των πόρων πρέπει να αποτελεί απαγορευτικό κριτήριο για τη χωροθέτηση ζωνών ή τουριστικών μονάδων.

Στις ιδιαίτερα αναπτυγμένες περιοχές, να καθορίζονται ζώνες αναβάθμισης του οικιστικού (αστικού και εξωαστικού), μέσω πολεοδομικών παρεμβάσεων, αναπλάσεων κοινόχρηστων και ιδιωτικών χώρων, κ.λπ.

Στις περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης μαζικού τουρισμού να καθορίζονται ζώνες για την οργάνωση του άτυπα διαμορφωμένου εξωαστικού χώρου.

Να επιβληθούν πρότυπα και εξειδικευμένοι κανόνες για τον πολεοδομικό σχεδιασμό, τη δόμηση και την εκτέλεση έργων με γνώμονα τη διαφύλαξη των χαρακτηριστικών και της κλίμακας και την ανάδειξη του φυσικού και δομημένου χώρου (τοπική αρχιτεκτονική, υλικά και μορφές δόμησης, περιορισμός των γεωμετρικών χαρακτηριστικών δρόμων και λοιπών έργων στο αναγκαίο, για την εξυπηρέτηση των περιοχών, μέτρο, κ.α.).

Απαιτείται η προσαρμογή της τουριστικής νομοθεσίας κατά τρόπο, ώστε να μην απαιτούνται έργα υποδομής δυσανάλογης κλίμακας με τις απαιτήσεις ανάπτυξης μικρού μεγέθους καταλυμάτων εναλλακτικού τουρισμού σε περιοχές με βραχώδες και με έντονο ανάγλυφο τοπίο.

Όλες οι τουριστικές κατασκευές πρέπει να προσαρμόζονται στην κλίμακα και τη φυσιογνωμία του τόπου, να χρησιμοποιούνται υλικά παραδοσιακά και φιλικά προς το περιβάλλον καθώς και τεχνολογίες φιλικές προς το περιβάλλον (βιοκλιματικός σχεδιασμός).

Τα δίκτυα ενέργειας και τηλεπικοινωνιών να υπογειοποιηθούν εντός των παραδοσιακών οικισμών και αρχαιολογικών χώρων και να μη διέρχονται, κατά το δυνατόν, από τις περιοχές του Δικτύου Φύση (NATURA) 2000 και τα προτεινόμενα τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.

Επέκταση νομοθετικού πλαισίου για την ανάπτυξη και εφαρμογή τοπικών συμφώνων ποιότητας.

Γ.2.4 Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Κεντρικής Μακεδονίας

Το Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Π.Π.Χ.Σ.Α.Α.) της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας που εγκρίθηκε με την 674/12-01-2004 Απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 218Β/6-2-2004), εναρμονίζεται με την κεντρική στρατηγική Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης και:

- Προσδιορίζει και αξιολογεί τη θέση και τον ρόλο της Περιφέρειας στον Διεθνή, Ευρωπαϊκό και Εθνικό χώρο.
- Καταγράφει και αξιολογεί τους παράγοντες που επηρεάζουν τη μακροπρόθεσμη ανάπτυξη και διάρθρωση του χώρου στο επίπεδο της περιφέρειας
- Αποτιμά τις επιπτώσεις των ευρωπαϊκών, εθνικών και περιφερειακών προγραμμάτων στο επίπεδο της περιφέρειας
- Αξιολογεί την υπάρχουσα κατάσταση και τις προοπτικές ανάπτυξης.
- Προτείνει σχέδιο ανάπτυξης και πρόγραμμα δράσης.

Για το πρότυπο χωρικής ανάπτυξης, ορίζει τους εξής γενικούς στόχους:

- Προώθηση της αειφόρου, ισόρροπης και διαρκούς ανάπτυξης της Περιφέρειας σύμφωνα με τις φυσικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητας της Ενσωμάτωση των κατευθύνσεων του περιφερειακού προγράμματος δημόσιων επενδύσεων, των

προγραμμάτων περιφερειακής ανάπτυξης, καθώς και των άλλων γενικών ή ειδικών αναπτυξιακών προγραμμάτων που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη διάρθρωση και ανάπτυξη του χώρου της περιφέρειας

- Εξασφάλιση της ικανότητας τους να αποτελούν τη βάση αναφοράς για το συντονισμό και την εναρμόνιση των επί μέρους πολιτικών, προγραμμάτων και επενδυτικών σχεδίων του κράτους, των δημοσίων οργανισμών και επιχειρήσεων και των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτης και δεύτερης βαθμίδας, που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη συνοχή και ανάπτυξη του περιφερειακού χώρου.
- Εξασφάλιση της ικανότητας τους να λειτουργούν ως κατευθυντήρια πλαίσια στα κατώτερα επίπεδα χωρικού σχεδιασμού (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., ΠΕΡΠΟ και ΖΟΕ) εξασφαλίζοντας τη συνεκτική διαχείριση του χώρου Οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη, ώστε να περιοριστούν οι περιφερειακές ανισότητες σε επίπεδο χώρας και σε επίπεδο περιφερειών της Ευρωπαϊκής Ένωσης
- Βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της Περιφέρειας
- Προστασία της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς
- Μετασχηματισμός της σε περιοχή έλξης προς εγκατάσταση επιχειρήσεων

Σε ότι αφορά τον τομέα του τουρισμού, κύριο γνώρισμα της χωροταξικής κατανομής του δυναμικού της περιφέρειας αποτελεί η συγκέντρωση του, στις παράκτιες περιοχές των πρώην Νομών και νυν Περιφερειακών Ενοτήτων Χαλκιδικής, Πιερίας και Θεσσαλονίκης όπου συγκεντρώνεται το 94% του υφιστάμενου ξενοδοχειακού δυναμικού σε κλίνες της Περιφέρειας. Στην Π.Ε. Χαλκιδικής η χερσόνησος της Κασσάνδρας από μόνη της συγκεντρώνει το 55% των κλινών της.

Βασική επιλογή ανάπτυξης της Περιφέρειας αποτέλεσε ο μαζικός παράκτιος τουρισμός, επιλογή η οποία υλοποιήθηκε με ταχείς ρυθμούς και απρογραμμάτιστα με κύριες συνέπειες την εποχικότητα και την υπερεκμετάλλευση και υποβάθμιση των υφιστάμενων πόρων. Περιοχές με συγκρούσεις χρήσεων γης εντοπίζονται κύρια στην ευρύτερη περιοχή του ΠΣΘ, στις παράκτιες περιοχές της Χαλκιδικής (σύγκρουση γεωργικής χρήσης, τουριστικής Κατοικίας. Αυθαίρετη δόμηση με αλλαγή χρήσεων γης και η εκτεινόμενη διασπορά οικιστικών συγκεντρώσεων στις ακτές της Πιερίας και της Χαλκιδικής οδηγούν στην υποβάθμιση σημαντικών φυσικών πόρων και ευαίσθητων οικοσυστημάτων.

Οι παράκτιες παραθεριστικές και τουριστικές περιοχές θα πρέπει να αποτελέσουν κατά προτεραιότητα πεδίο χωροταξικών ρυθμίσεων. Προς τούτο θα πρέπει να οριοθετηθεί η ανάπτυξη των περιοχών, ο κορεσμός των οποίων έχει, σε εκτεταμένες περιοχές, υπερβεί τη φέρουσα ικανότητα των οικοσυστημάτων

Η νέα τουριστική πολιτική της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, αναγνωρίζει ότι δεν υπάρχει συγκριτικό πλεονέκτημα ή ουσιαστική οικονομική ή άλλη ωφέλεια για παραπέρα ανάπτυξης των γνωστών μορφών μαζικού τουρισμού και παραθεριστικής κατοικίας και

προσανατολίζεται προς άλλες επιλεγμένες μορφές τουρισμού μα τους ακόλουθους κεντρικούς στόχους:

- Δραστικός περιορισμός των ζωνών Β κατοικίας στις γεωγραφικές ενότητες Ολύμπου, Κασσάνδρας και Σιθωνίας προς όφελος του ξενοδοχειακού τουρισμού
- Δημιουργία ζωνών ορεινού - οικολογικού - μορφωτικού - αρχαιολογικού αγροτουρισμού με συνοδευτικές επενδύσεις υποδομών.
- Οριοθέτηση ζωνών κατά θεματικό αντικείμενο και εκτέλεσης «ήπιων» υποδομών προσπέλασης - διευθέτησης - ανάπτυξης.
- Ενίσχυσης της παρουσίας της πολιτισμική διάστασης σε όλους τους τουριστικές
- προοπτικής της περιφέρειας

Ειδικότερα για τη Χαλκιδική προβλέπεται:

- Δραστικός περιορισμός των ζωνών Β κατοικίας προς όφελος του ξενοδοχειακού τουρισμού υψηλού επιπέδου, στη ζώνη υπηρεσιών τουρισμού (Κασσάνδρας, Σιθωνίας και Ουρανούπολης), εκτός των άμεσων ζωνών που περιβάλουν νομίμως υφιστάμενους οικισμούς⁴
- Αποκλεισμός χωροθέτησης ζωνών παραθερισμού σε ευαίσθητο φυσικό περιβάλλον (δάση, δασικές εκτάσεις ακτές, περιοχές αξιόλογου αγροτικού τοπίου, κλπ.)
- Αναβάθμιση των υπηρεσιών τουρισμού και αναψυχής
- Ανάπτυξη μέσω ΠΕΡΠΟ σε επιλεγμένες θέσεις και έλεγχο της διάσπαρτης χωροθέτησης οικοδομικών συνεταιρισμών και ιδιωτικών ξενοδοχειακών μονάδων στην εκτός σχεδίου δόμηση. Η ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας οργανώνεται κυρίως στο δυτικό μέτωπο της Χαλκιδικής, με ολοκληρωμένη ανάπτυξη υπηρεσιών τουρισμού - αναψυχής με προδιαγραφές υψηλών απαιτήσεων, που θα στηριχθεί στην ελκυστικότητα των περιβαλλοντικών πόρων της.

Γ.2.5 Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Σιθωνίας

Το ΓΠΣ της Δημοτικής Ενότητας Σιθωνίας εγκρίθηκε με την 1660/2008 Απόφαση του Γ.Γ. Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας και δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 406ΑΑΠ/12.9.2008. Καλύπτει την γεωγραφική ενότητα του Καποδιστριακού Δήμου Σιθωνίας, ο οποίος σήμερα, με την αναδιοργάνωση της τοπικής και περιφερειακής αυτοδιοίκησης βάσει του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ 87Α) αποτελεί την Δημοτική Ενότητα Σιθωνίας εντός του Καλλικρατικού Δήμου Σιθωνίας.

Σύμφωνα με το 126611/12/4/2007 έγγραφο της ΕΥΠΕ, για το υπόψη ΓΠΣ δεν κρίθηκε αναγκαία η τήρηση της διαδικασίας της Η.Π 107017/2006 ΚΥΑ για τις Στρατηγικές Μελέτες Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (ΣΜΠΕ) αλλά η περιβαλλοντική διάσταση είναι ενσωματωμένη

⁴ Επισημαίνεται ότι με άρθρο 9 παρ. 2β του Ν.4002/2011 που θεσμοθετεί σε επίπεδο νόμου την πρόβλεψη του άρθρου 9 του ΕΠΧΣΑΑΤ για τις σύνθετες και ολοκληρωμένες τουριστικές υποδομές μικτής χρήσης, (τις οποίες ταυτίζει πλέον με τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα, όπου ποσοστό 30% της δομούμενης για ξενοδοχειακά καταλύματα επιφάνειας μπορεί να διατίθεται για επιπλωμένη κατοικία που θα μπορεί να πωληθεί ή να ενοικιασθεί μακροχρόνια), επιβεβαιώνεται η συμβατότητα της παραθεριστικής-τουριστικής κατοικίας του Ν.3986/2011 με την χρήση τουρισμού-αναψυχής. Η κατά τα ανωτέρω πρόβλεψη «δραστικός περιορισμός ζωνών β κατοικίας...» αναφέρεται στην εφαρμογή των διατάξεων του Ν.2242/1994 για την πολεοδόμηση περιοχών β κατοικίας εντός ΖΟΕ (ΦΕΚ 162Α), και ύστερα από την δημοσίευσή του 4002/2011 δεν έχει πρακτικά ισχύ, ιδίως σε περιοχές εφαρμογής του Ν.3986/2011

στο Κεφάλαιο Α3 (Δεδομένα του Χώρου και του Περιβάλλοντος) του Α Σταδίου και στο Κεφάλαιο Π.2 (Οργάνωση των χρήσεων γης και προστασία περιβάλλοντος του ΟΤΑ) του Β1 Στάδιο της μελέτης του ΓΠΣ (πρώην) Δήμου Σιθωνίας.

Το εν λόγω ΓΠΣ καθορίζει κανονιστικές ρυθμίσεις περιοχών εξωαστικού χώρου στις παρακάτω επιμέρους ζώνες που σημειώνονται στον Χάρτη Π.2 «Χρήσεις Γης – Προστασία Περιβάλλοντος»



Απόσπασμα από τον Χάρτη Π.2.α του ΓΠΣ Σιθωνίας⁵

Περιοχές ελέγχου και περιορισμού δόμησης (ΠΕΠΔ)

Οι περιοχές αυτές βρίσκονται εκτός οικισμών, υφιστάμενων και μελλοντικών, και εκτός των περιοχών προστασίας (ΠΕΠ). Στις περιοχές αυτές τίθενται περιορισμοί, τόσο στη δυνατότητα εγκατάστασης ορισμένων από τις χρήσεις που προβλέπει το υφιστάμενο καθεστώς της «εκτός σχεδίου δόμησης», σε συνδυασμό με το Π.Δ..1.7.77 (ΦΕΚ 290Δ') όσο και, στις δυνατότητες ανέγερσης των μεγεθών που προβλέπονται. Για τις περιοχές αυτές προτείνεται η δυνατότητα εγκατάστασης πολλών χρήσεων, συμβατών μεταξύ τους, αλλά και με το χαρακτήρα κάθε περιοχής. Με αυτόν τον τρόπο δίνεται η δυνατότητα μιας ευελιξίας μέσα στο πλαίσιο γενικών περιορισμών που τίθενται από τους στόχους προστασίας του φυσικού τοπίου και της υφιστάμενης οικιστικής και τουριστικής ανάπτυξης. Οι ζώνες χωροθετούνται και με κριτήρια που αφορούν τα τοπικά χαρακτηριστικά των επί μέρους ενοτήτων των δημοτικών διαμερισμάτων και διακρίνονται στις παρακάτω περιοχές:

ΤΑ Περιοχές Τουρισμού Αναψυχής. Οι περιοχές αυτές προορίζονται για να υποδεχτούν την προβλεπόμενη εκτός οικισμών τουριστική δραστηριότητα και την παραθεριστική κατοικία. Ο χαρακτήρας της περιοχής παραμένει χαρακτήρας μικτών χρήσεων συμβατών με τη λειτουργία των εγκαταστάσεων τουρισμού.

⁵ Επισυνάπτεται στο Παράρτημα Χαρτών απόσπασμα του Χάρτη Π.2.α «ΓΠΣ = Χρήσεις γης και Προστασία Περιβάλλοντος» του ΓΠΣ Δήμου Σιθωνίας, με τις χρήσεις της περιοχής του Ακινήτου

ΤΑα Περιοχές ΠΕΡΠΟ Κατοικίας Τουρισμού-Αναψυχής (ΤΑα)

ΑΠ Περιοχές Αξιόλογων Παραλιακών Περιοχών Ήπιας Τουριστικής Ανάπτυξης

ΑΓ Περιοχές Αγροτουρισμού

Ε Περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων και Οχλουσών Επαγγελματικών Εγκαταστάσεων

Ε1 Περιοχές Υπερτοπικών Επαγγελματικών Χρήσεων

ΕΙΔΙΚΗ 1 Περιοχή Ειδικού Καθεστώτος του ΠΔ 30.9.1976 (Πόρτο Καρράς)

ΕΙΔΙΚΗ 2 Περιοχή Ειδικού καθεστώτος ΧΑΝΘ

Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)

Π0. Περιοχή προστασίας Ορεινών Όγκων και Δασικών Εκτάσεων

Π1. Περιοχή προστασίας Ορεινών Όγκων και Δασικών Εκτάσεων με Δυνατότητα Μεμονωμένων Τουριστικών Εγκαταστάσεων

Π2 Περιοχές Προστασίας Σημαντικών Στοιχείων Τοπίου και Παραλιακού Χώρου

Π3 Περιοχές Προστασίας με Ειδικό Καθεστώς. Οι περιοχές αυτές αφορούν εντοπισμένες, σχετικά ευρύτερες, εκτάσεις που έχουν κατ' αρχήν χαρακτηριστεί από τους αρμόδιους φορείς του ΥΠΠΟ με συγκεκριμένη γεωγραφική αναφορά και όπου εκτιμάται ότι είναι πιθανό, μετά από αρχαιολογική έρευνα, να κινηθεί η διαδικασία του ν. 3028/2002 (ΦΕΚ 153/Α') για κήρυξη αρχαιολογικού χώρου με Ζώνη Α και Ζώνη Β. Οι ζώνες αυτές δεν προτείνονται για πολεοδομία και μέχρι να εκτιμηθεί η κατάσταση θα πρέπει να μείνουν εκτός σχεδίου με ειδικούς όρους που θα παραπέμπουν σε κάποιο βαθμό προστασίας με αναφορά σε συνήθεις πρακτικές που αφορούν τις «Ζώνες Β».

Γ1 Περιοχή Προστασίας Γης Υψηλής Παραγωγικότητας

Βασικά δίκτυα υποδομής

Μεταφορική υποδομή

Το κύριο, δευτερεύον και οικοτουριστικό δίκτυο του Δήμου σημειώνεται με ανάλογο συμβολισμό στον Χάρτη Π.2.α. Επισημαίνονται οι παρακάτω τοπικού (ενδοδημοτικού) χαρακτήρα επεμβάσεις που προτείνονται είτε για τη βελτίωση της επικοινωνίας των εδρών του Δ.Δ. μεταξύ τους και με την έδρα του Δήμου, είτε για την καλύτερη εξυπηρέτηση αναπτυξιακών, παραγωγικών και κοινωνικών αναγκών, και αφορούν στο Ακίνητο:.

- Στην περιοχή της Νικήτης εντοπίζονται προβλήματα στις περιόδους αιχμών που οφείλονται στην ανεπάρκεια της υφιστάμενης διατομής της επαρχιακής οδού 7, να καλύψει τις διερχόμενες κινήσεις, τις στρέφουσες προς και από τον ΒΑ και τον ΝΑ τομέα του οικισμού, τις πλευρικές τριβές (στάθμευση, παρόδιες χρήσεις), σε συνδυασμό με τις ανάγκες της επικοινωνίας των εκατέρωθεν τομέων του οικισμού. Έχει προταθεί μελέτη «παράκαμψης Νικήτης» που συνίσταται στη δημιουργία νέας περιμετρικής οδού στις ΒΑ παρυφές του οικισμού. Η εγκάρσια σύνδεση των εκατέρωθεν τομέων, μπορεί να βελτιωθεί αν, ύστερα από διερεύνηση, προσδιοριστεί κατάλληλη θέση κάτω διάβασης εγκάρσιας οδού, με την προϋπόθεση ότι εξασφαλίζεται εύρος για την εξυπηρέτηση των παρόδιων και της ροής πεζών στις περιοχές ανισοσταθμίας, δεν επιβαρύνονται τα παρακείμενα Ο.Τ. με

περιπορείες για τις στρέφουσες κινήσεις, και εξασφαλίζεται η απορροή των ομβρίων και η συντήρηση του έργου.

- Η οδός Μεταγκίτσι – Μεταμόρφωση, πρέπει να βελτιωθεί ως προς την ομοιογένεια των γεωμετρικών χαρακτηριστικών διατομής και χάραξης, και ως προς τη σήμανση. Πρέπει επίσης να καθοριστεί η θεσμική της ένταξη σε αντιστοιχία με την επαρχιακή οδό 6 (Γερακινής – Νικήτης) προς την οποία συνδέεται.
- Πρέπει να βελτιωθούν οι συνδέσεις των οικισμών του Παρθενώνα και του Αγ. Παύλου με την επαρχιακή οδό 7 (Νικήτης – Ν. Μαρμαρά – Τορώνης) ενόψει μάλιστα της αναμενόμενης ανάπτυξής τους.
- Διαχειριστικά μέτρα για τη βελτίωση της κυκλοφορίας και της στάθμευσης πρέπει να μελετηθούν και να υλοποιηθούν στις αστικού τύπου περιοχές και στους ελκυστικούς προορισμούς κυρίως για την αντιμετώπιση των θερινών ή άλλων ημερολογιακών αιχμών.
- Σημαντική αλλαγή στο φόρτο της επαρχιακής οδού Ν. Μουδανιών – Νικήτης θα επιφέρει η οδός Κλειδί – Νικήτη που θα συνδέσει, παρακάμπτοντας δυτικά τον οικισμό Μεταγγιτσίου και ανατολικά τον οικισμό της Νικήτης, την χερσόνησο της Σιθωνίας με την οδό Πολυγύρου – Ιερισσού. Η χάραξη της οδού βρίσκεται στο στάδιο της προκαταρκτικής μελέτης. Τέλος, το πλέγμα οδών που αναπτύσσεται κυρίως στις ορεινές περιοχές του Δήμου, πρέπει να παραμένει γενικά ως έχει και να εξυπηρετεί ανάγκες προστασίας του περιβάλλοντος και ασφάλειας, να διευκολύνει την τοπική παραγωγική δραστηριότητα καθώς και τις ορεινές τουριστικές περιηγήσεις, χωρίς να αποκλείονται τεχνικά έργα απαραίτητα για την ασφάλεια της κυκλοφορίας.

Ύδρευση, αποχέτευση, απορρίμματα

Η κατάσταση στους τομείς αυτούς δεν είναι ούτε ενιαία, ούτε ομοιόμορφη στο σύνολο του Δήμου, δεδομένου ότι διαμορφώθηκε πριν από τη συνένωση των επιμέρους δημοτικών διαμερισμάτων στον ενιαίο Καποδιστριακό Δήμο.

Ύδρευση

Στην κατεύθυνση της συνολικής αντιμετώπισης των προβλημάτων προτείνεται να αξιοποιηθεί, υφιστάμενη μελέτη για το σύνολο του Δήμου, που παραμένει ανενεργή. Ειδικότερα ανά Δημοτικό Διαμέρισμα θα πρέπει να επιλυθούν κατά προτεραιότητα τα προβλήματα για την εξασφάλιση σταθερής υδροδότησης κατά τις περιόδους αιχμής με:

- Έργα εμπλουτισμού του υδροφόρου ορίζοντα • Αντικατάσταση των τμημάτων των δικτύων που είναι από αμίαντο (Νικήτη, Άγιος Νικόλαος, Μεταγγίτσι – κεντρικός αγωγός μεταφοράς μήκους 25 χιλ/τρων)
- Έργα διήθησης του νερού

Αποχέτευση

Θα πρέπει να δοθεί προτεραιότητα τόσο στους οικισμούς των οποίων τα λύματα καταλήγουν στη θάλασσα, είτε άμεσα είτε έμμεσα, μέσω άλλου αποδέκτη, αλλά και σε οικισμούς οι οποίοι αποχετεύονται σε αποδέκτη γλυκού νερού. Άμεσης προτεραιότητας μέτρα :

- Να ολοκληρωθεί το αποχετευτικό δίκτυο των οικισμών του Δήμου, με προτεραιότητα στα Δ.Δ. Νικήτης και Νέου Μαρμαρά.
- Να κατασκευαστούν μονάδες βιολογικού καθαρισμού για την εξυπηρέτηση των οικισμών όλων των δημοτικών διαμερισμάτων.

- Να κατασκευαστούν μονάδες επεξεργασίας λυμάτων, στις μεγάλες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, σε περίπτωση που αυτές δεν διαθέτουν.

Η επεξεργασία των μη αστικών λυμάτων (λύματα από κτηνοτροφικές μονάδες, από ελαιουργεία, από γεωργικές δραστηριότητες, από λατομεία κ.λ.π.) κρίνεται επίσης απαραίτητη πριν τη τελική διάθεση τους στους υδάτινους αποδέκτες, καθώς τα απόβλητα αυτά είναι ιδιαίτερα επιβαρυνμένα.

Απορρίμματα

Για την αντιμετώπιση του προβλήματος έχει δημιουργηθεί ο Φορέας Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων Δήμων Σιθωνίας, Τορώνης και Ορμυλίας. Επίσης έχει επιλεγεί η θέση του ΧΥΤΑ στον νότιο τμήμα του Δήμου ανατολικά της περιοχής «Ρούσιμος Λάκκος» και έχει ήδη υποβληθεί Μελέτη Π.Π.Ε. για την έγκριση της χωροθέτησης. Η υλοποίηση του χώρου υγειονομικής ταφής θα συνοδευτεί από την παύση λειτουργίας των χώρων ανεξέλεγκτης διάθεσης απορριμμάτων, στην περιοχή μελέτης, που επιβαρύνουν σημαντικά και με πολλαπλό τρόπο το περιβάλλον και τη δημόσια υγεία.

Προβλέψεις ΓΠΣ για την περιοχή του Ακινήτου

Το ακίνητο Αγίου Ιωάννη εμπίπτει σε περιοχή με χρήση Τουρισμού και Αναψυχής (ΤΑ), πλην της παραλιακής ζώνης όπου καθορίζεται περιοχή προστασίας αρχαιολογικών χώρων,. Ειδικότερα γίνονται οι παρακάτω προβλέψεις ως προς τους όρους και περιορισμούς δόμησης και ανάπτυξης.

- Περιοχή Κύριας Τουριστικής Ανάπτυξης (ΤΑ)

Το κατώτερο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε τέσσερα (4,0) στρέμματα, εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από τις διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας και τα διατάγματα Χαλκιδικής όπως ισχύουν για την κάθε χρήση.

Γενικά προβλέπονται οι χρήσεις του Άρθρου 8 (περιοχές τουρισμού – αναψυχής) του Π.Δ. 23.2.1987 (ΦΕΚ 166/Δ'6.3.1987) με ορισμένες διαφοροποιήσεις, όπως αναλυτικά περιγράφονται παρακάτω:

- Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις πλην κατασκηνώσεων (camping).
- Κατοικία.
- Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων και επισκεπτών.
- Εστιατόρια.
- Αναψυκτήρια.
- Κέντρα διασκέδασης μόνον εφ' όσον κατά τη λειτουργία τηρούν τις σχετικές διατάξεις ηχητικής μόνωσης που ισχύουν εντός κατοικημένων περιοχών.
- Χώροι συνάθροισης κοινού.
- Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές λειτουργίες.
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
- Θρησκευτικοί χώροι.
- Γήπεδα στάθμευσης.
- Πρατήρια βενζίνης μόνον επί του κύριου οδικού δικτύου.

- Αθλητικές εγκαταστάσεις που αποτελούν προσαρτήματα τουριστικών εγκαταστάσεων αποκλεισμένων των γηπέδων ποδοσφαίρου κανονικών διαστάσεων ή λοιπών αθλητικών εγκαταστάσεων με κερκίδες.
- Συνεδριακά κέντρα.
- Εγκαταστάσεις μέσω μαζικών μεταφορών, εφόσον εξυπηρετούν τις ανάγκες της περιοχής.
- Ελικοδρόμια.

Εγκαταστάσεις που αφορούν βιομηχανικές, βιοτεχνικές και γεωργοκτηνοτροφικές χρήσεις και υφίστανται στην περιοχή μπορούν να συνεχίσουν τη λειτουργία τους χωρίς να προβλέπεται η επέκτασή τους παρά μόνο για λόγους ασφάλειας και υγιεινής.

Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις του Π.Δ. 24.5.1985 (ΦΕΚ-270/Δ'/1985) του Π.Δ. 6.10.1978 (ΦΕΚ 538/Δ'/1978) και του Π.Δ. της 1.7.1977 (ΦΕΚ 290/Δ'), όπως ισχύουν.

- Περιοχή Προστασίας Αρχαιολογικών Χώρων και Μνημείων (Π3)

Το κατώτερο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε τέσσερα (4,0) στρέμματα, εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από τις διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας και τα διατάγματα Χαλκιδικής όπως ισχύουν για την κάθε χρήση.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις:

- Δραστηριότητες του πρωτογενούς τομέα
- Διατήρηση των υφιστάμενων ελαιώνων
- Αντλητικές εγκαταστάσεις
- Αγροτικές αποθήκες (μέγιστη δόμηση 50 Μ2)
- Κατοικία (μέγιστη δόμηση 150 Μ2)

Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις του Π.Δ. 24.5.1985 (ΦΕΚ 270/Δ'/1985) και το Π.Δ. 6.16.1978 ΦΕΚ 538/Δ'/1978 και Π.Δ. της 1.7.1977 (ΦΕΚ 290/Δ'), όπως ισχύουν χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις.

Επισημαίνεται ότι ύστερα από το 1286/11.3.2013 έγγραφο της ΙΣΤ ΕΠΚΑ Θεσ/κης, το καθεστώς προστασίας που προβλέπει το ΓΠΣ κατά τα ανωτέρω, καθίσταται εφικτό να οριοθετηθεί με σαφή καθορισμό ζωνών Α και Β, λαμβάνοντας το υφιστάμενο ρέμα ως διαχωριστικό στοιχείο των ζωνών αυτών. Η μελέτη του ΕΣΧΑΔΑ χωροθετεί την ζώνη όπου απαγορεύεται η δόμηση, όπως η οριοθέτηση του καθορίζεται από το παραπάνω έγγραφο της ΙΣΤ ΕΠΚΑ

Προβλέψεις για την περιβάλλουσα στο Ακίνητο ζώνη

Το ΓΠΣ προβλέπει για την περιοχή βόρεια του Ακινήτου μέχρι και το όριο του οικισμού Νικήτη και δυτικά του επαρχιακού δρόμου την χρήση Τουρισμού-Αναψυχής, που α) διακόπτεται με Ζώνη Π2 (προστασία ορεινών όγκων και δασικών περιοχών με δυνατότητα μεμονωμένων τουριστικών εγκαταστάσεων) όπου ορίζεται αρτιότητα 4 στρεμμάτων και επιτρέπεται κατοικία 150 μ2 και ξενοδοχεία μέχρι 100 κλίνες και β) παρεμβολή ενδιάμεσης Ζώνης Π0 (προστασία ορεινών όγκων και δασικών περιοχών), όπου ορίζεται όριο κατάτμησης τα 20 στρέμματα και απαγορεύεται η δόμηση κατοικίας και τουριστικών εγκαταστάσεων. Στην περιοχή ανατολικά του επαρχιακού δρόμου το ΓΠΣ προβλέπει ζώνη γεωργικής γης

Γ.3 Περιβαλλοντικοί στόχοι

Γ.3.1 Ευρωπαϊκοί στόχοι περιβαλλοντικής προστασίας

Σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης έχει τεθεί, ως κεντρικός στρατηγικός στόχος, για τον αιώνα που διανύουμε, η αειφόρος ανάπτυξη, η οποία στηρίζεται σε πολιτικές και δραστηριότητες της Ένωσης στους πυλώνες της οικονομικής ανάπτυξης, της κοινωνικής συνοχής και της προστασίας του περιβάλλοντος.

Το 2001 στο Γκέτεμποργκ της Σουηδίας η Ε.Ε. υιοθέτησε την πρώτη Στρατηγική της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την Αειφόρο Ανάπτυξη κατά τη σύνοδο του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου. Στους κυριότερους στόχους της στρατηγικής αυτής συγκαταλέγονται μεταξύ άλλων και ο περιορισμός των επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής, η βελτίωση της βιώσιμης διαχείρισης των φυσικών πόρων, η ανάσχεση της απώλειας της βιοποικιλότητας και ο περιορισμός των δυσμενών περιβαλλοντικών συνεπειών του τομέα των μεταφορών.

Το 2005 επανεξετάστηκε από την Ε.Ε. η υιοθετημένη Στρατηγική για την Αειφόρο Ανάπτυξη, διαδικασία κατά την οποία προέκυψε η ανάγκη για τον καθορισμό των Εθνικών Στρατηγικών για την αειφόρο ανάπτυξη.

Το 2006 το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο ενέκρινε την ανανεωμένη Στρατηγική για την Αειφόρο Ανάπτυξη στη διευρυμένη Ε.Ε., η οποία βασίσθηκε στο πλαίσιο της αειφόρου ανάπτυξης που θεσπίσθηκε το 2001. Βασικός στόχος της αναθεωρημένης στρατηγικής αποτέλεσε η προστασία του περιβάλλοντος και ειδικότερα η διατήρηση της αειφορίας της γης και της βιοποικιλότητάς της.

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,
- 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. επεδίωξε τη διασφάλιση της φυσικής κληρονομιάς της Ευρώπης. 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:

- 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.

Γ.3.2 Εθνικοί στόχοι περιβαλλοντικής προστασίας

Η Ελλάδα, ως μέλος της Ε.Ε. και διεθνών οργανισμών, αφ' ενός εναρμονίζει την εθνική της νομοθεσία με το ευρωπαϊκό θεσμικό πλαίσιο, αφ' ετέρου αποδέχεται και υιοθετεί διεθνείς συμβάσεις που αφορούν 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.

Οι εθνικοί περιβαλλοντικοί στόχοι, με τους οποίους διαρθρώνεται η Εθνική Στρατηγική, αφορούν την:

- αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής
- μείωση των αερίων ρύπων
- μείωση και ορθολογική διαχείριση των στερεών αποβλήτων
- ορθολογική διαχείριση των υδατικών πόρων
- αντιμετώπιση της ερημοποίησης και προστασία της ποιότητας των εδαφών
- προστασία της βιοποικιλότητας και των φυσικών οικοσυστημάτων
- βιώσιμη διαχείριση των δασικών πόρων

Με τη θέσπιση του Ν. 3937/2011 «για τη διατήρηση της βιοποικιλότητας» (Φ.Ε.Κ. 60/Α/31.03.2011) αναδεικνύεται η σημασία της βιοποικιλότητας, ως «*πολύτιμου, και σπουδαίας σημασίας εθνικού κεφαλαίου*» και προβλέπει 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:

- Περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης (Strict nature reserves)
- Περιοχές προστασίας της φύσης (Nature reserves)
- Φυσικά πάρκα (Natural parks) με διάκριση σε εθνικά πάρκα (National parks) και περιφερειακά πάρκα (Regional parks)
- 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)
- Προστατευόμενα τοπία (Protected landscapes / seascapes) και προστατευόμενοι φυσικοί σχηματισμοί (Protected natural formations)

Μία δεκαετία μετά την υπογραφή της Ευρωπαϊκής Σύμβασης του Τοπίου του Συμβουλίου της Ευρώπης, η Ελλάδα προχώρησε στην επίσημη κύρωση της Σύμβασης με το Ν. 3827/2010 (Φ.Ε.Κ. 30/Α/25.2.2010). Στο πλαίσιο των υποχρεώσεων που απορρέουν από την κύρωση της Ευρωπαϊκής Σύμβασης, η πολιτεία οφείλει να εντάξει σταδιακά τη μελέτη, προστασία και διαχείριση του τοπίου με οριζόντιο τρόπο στα διάφορα επίπεδα της εθνικής χωροταξικής και αναπτυξιακής πολιτικής.

Οι προοπτικές τουριστικής ανάπτυξης εξαρτώνται άμεσα από την ποιότητα του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και του τοπίου, ενώ αντιστρόφως η χωρική οργάνωση και η ένταση της τουριστικής δραστηριότητας αποτελεί διαπιστωμένα έναν από τους βασικούς παράγοντες διαμόρφωσης του περιβάλλοντος και μετασχηματισμού του τοπίου τις τελευταίες δεκαετίες, συνήθως με αρνητικές επιπτώσεις σε πολλές περιοχές της χώρας.

Γ.3.3 Ενσωμάτωση διεθνών, ευρωπαϊκών και εθνικών περιβαλλοντικών στόχων

Τα φυσικά και πολιτιστικά χαρακτηριστικά μιας περιοχής αποτελούν πόλους έλξης για τον τουρισμό και συνιστούν το απαραίτητο κεφάλαιο για την ανάπτυξη του κλάδου.

Η επί σειρά ετών απρογραμματίστη 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 κοινωνικοοικονομική και αναπτυξιακή σκοπιά, η πρακτική αυτή συνετέλεσε στην ταχεία ανάπτυξη του κλάδου και απέφερε σημαντικά κέρδη σε βραχυμεσοπρόθεσμο 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.

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 για την ανάπτυξη του τουρισμού σε εθνικό επίπεδο, που περιλαμβάνονται στο Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης του Τουρισμού (Φ.Ε.Κ. 1138/Β/11.6.2009), λαμβάνουν υπόψη τους βασικούς περιβαλλοντικούς στόχους της Κοινοτικής και εθνικής πολιτικής και διαρθρώνονται με τρόπο, ώστε να προωθείται ισόρροπα η τουριστική ανάπτυξη του εθνικού χώρου με σεβασμό στις ιδιαιτερότητες, τις δυνατότητες και τους περιβαλλοντικούς περιορισμούς κάθε περιοχής της χώρας.

Ειδικότερα, σε επίπεδο γενικών στόχων, το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης του Τουρισμού υιοθετεί ένα σύνολο αρχών και στόχων περιβαλλοντικής προστασίας και αειφόρου ανάπτυξης, που περιλαμβάνουν:

- την προστασία και διατήρηση της άγριας χλωρίδας και πανίδας, ειδικότερα εκείνων των ειδών που χαρακτηρίζονται ως σπάνια και απειλούνται με εξαφάνιση
- την προστασία των οικοτόπων και ειδικότερα εκείνων που φιλοξενούν προστατευόμενα είδη
- την προστασία και ανάδειξη του τοπίου, με αναφορά σε εξαιρετικά / αξιόλογα τοπία (όπως τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, μνημεία της φύσης, παραδοσιακούς και ενδιαφέροντες οικισμούς, τοπία αρχαιολογικών χώρων και μνημείων), καθημερινά τοπία του αστικού χώρου και της υπαίθρου, καθώς και υποβαθμισμένα τοπία (από περιβαλλοντική, αισθητική ή και λειτουργική σκοπιά)
- την προστασία των γεωλογικών σχηματισμών και γεωμορφών, ειδικότερα εκείνων που αποτελούν μάρτυρες της μακράς γεωλογικής ιστορίας της χώρας και εκείνων που συνδέονται με την αισθητική των τοπίων ιδιαίτερου φυσικού κάλλους
- την προστασία και ανάδειξη ιστορικών και παραδοσιακών οικισμών, καθώς και της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς
- την προστασία και ανάδειξη του ευρύτερου περιβάλλοντος αρχαιολογικών χώρων και προϊστορικών, κλασσικών, βυζαντινών και νεωτέρων μνημείων
- την προστασία των δασικών οικοσυστημάτων και του αγροτικού χώρου, ιδιαίτερα της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας.
- την προστασία των ιαματικών πηγών
- την ορθολογική διαχείριση των υδατικών πόρων - επιφανειακών και υπόγειων- και τη διατήρηση της ποιότητάς τους, μέσω του ελέγχου των πηγών ρύπανσης και της διάχυσης των ρύπων
- την προώθηση φιλικών προς το περιβάλλον μέσων μετακίνησης
- τη χρήση εναλλακτικών μορφών ενέργειας και ειδικότερα εκείνων που είναι φιλικές προς το περιβάλλον (ήπιες και ανανεώσιμες)
- τη βελτίωση της ενεργειακής αποδοτικότητας των εγκαταστάσεων με αντίστοιχο περιορισμό των απωλειών της χρησιμοποιούμενης ενέργειας
- την αειφορική διαχείριση των στερεών και υγρών αποβλήτων με την προώθηση πρακτικών ανακύκλωσης και επαναχρησιμοποίησης

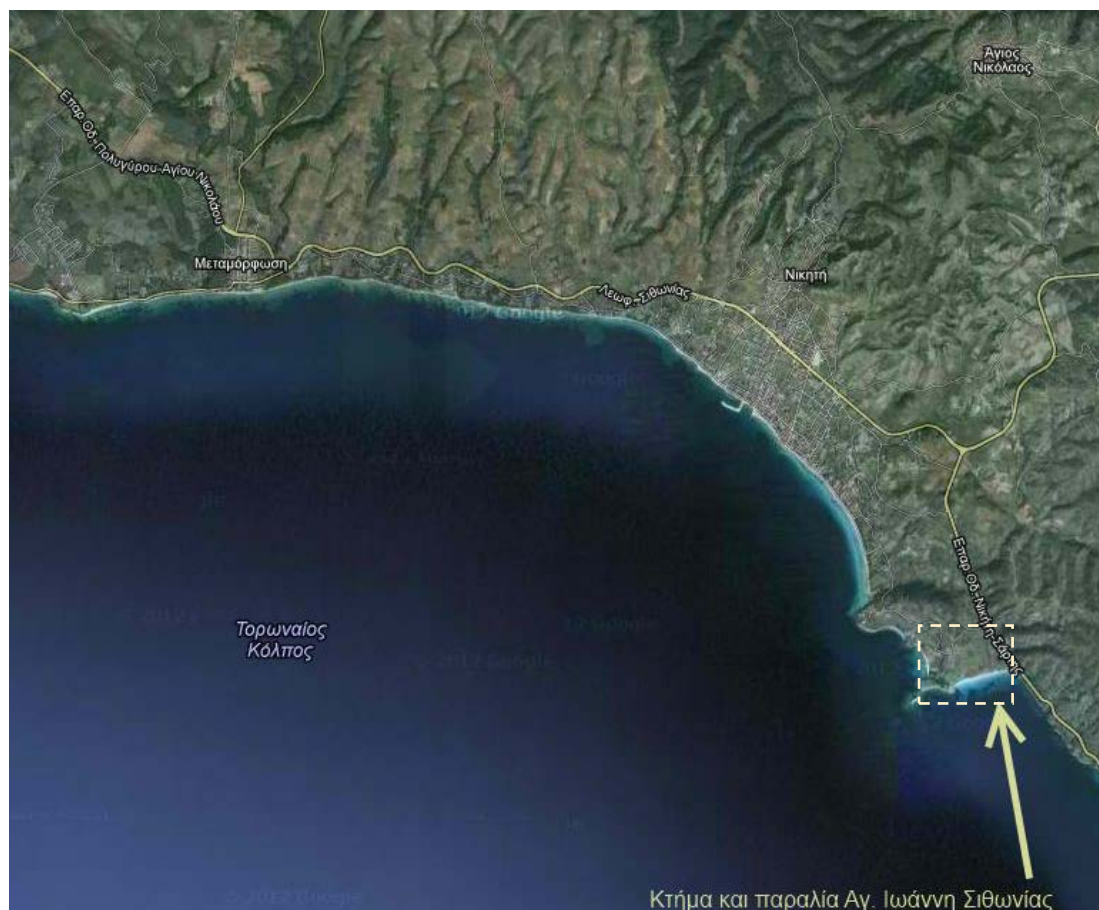
Σε επίπεδο χωρικής οργάνωσης και ρυθμίσεων η γενική κατεύθυνση του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης του Τουρισμού, για τον περιορισμό της διάχυτης δόμησης και τη στροφή του χωροθετικού προτύπου σε μορφές οργανωμένης ανάπτυξης - χωρικοί υποδοχείς – κινείται στο πλαίσιο της αειφορίας, επιδιώκοντας την ανάπτυξη του κλάδου, με παράλληλη προστασία των φυσικών πόρων, της αρχαιολογικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και με τον περιορισμό των συγκρούσεων χρήσεων γης (πολιτική που βρίσκεται σε συνάφεια και με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού, δηλαδή του εγκεκριμένου Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης).

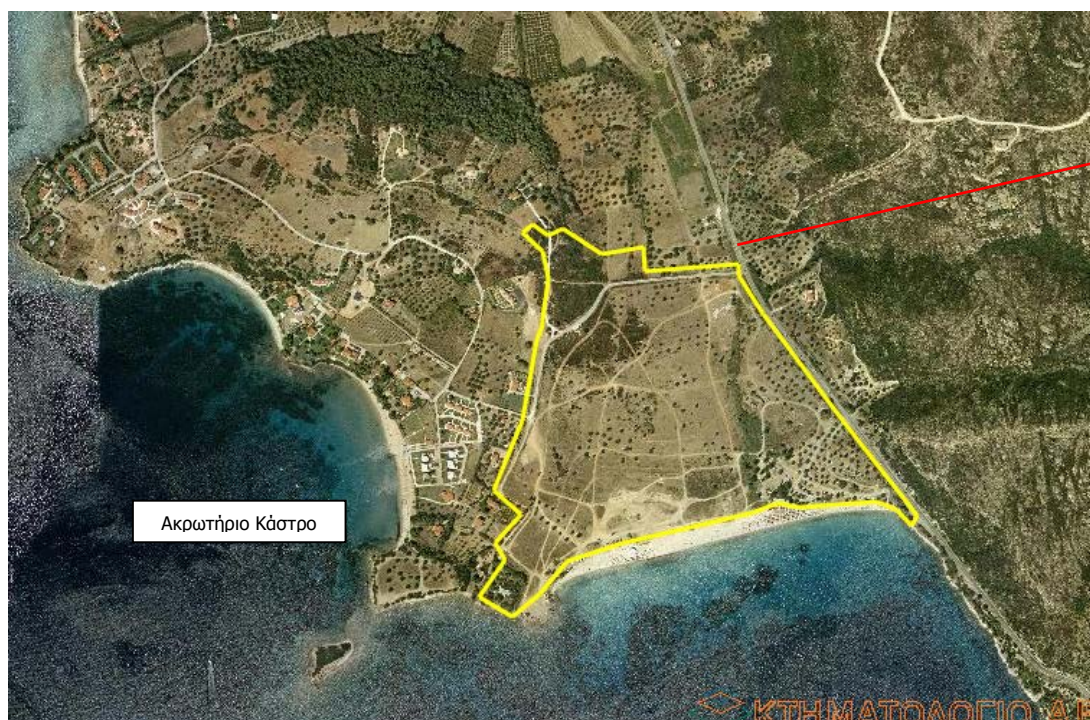
Η χωροθέτηση των τουριστικών δραστηριοτήτων πρέπει να γίνεται με σαφή κριτήρια, αντί της απρογραμμάτιστης και άναρχης τουριστικής ανάπτυξης, που χαρακτηρίζει σε πολλές περιπτώσεις τον κλάδο τις τελευταίες δεκαετίες.

Δ. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΑΓΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗ ΚΑΙ ΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΤΟΥ

Δ.1 Εισαγωγή

Η εκπονηθείσα μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. για το ακίνητο Αγίου Ιωάννου Σιθωνίας αξιοποιεί τις δυνατότητες του υφιστάμενου ειδικού θεσμικού πλαισίου για τα ακίνητα του δημοσίου προκειμένου να προσδώσει στο Ακίνητο Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας την δυνατότητα για την βέλτιστη δυνατή αξιοποίηση του και αποτελεί την Μελέτη της παρ. 2α του άρθρου 12 του Ν.3986/2011 για την έγκριση του χωρικού προορισμού και της επενδυτικής ταυτότητας του. Η θέση του Ακινήτου στην ευρύτερη περιοχή της Νικήτης σημειώνεται στο παρακάτω απόσπασμα δορυφορικού χάρτη. Στο επόμενο απόσπασμα ορθοφωτοχάρτη της Κτηματολόγιο ΑΕ σε μικρότερη κλίμακα, σημειώνονται τα όρια του Ακινήτου, όπως δίδονται στο διάγραμμα 823/25.5.2013 της ΕΤΑΔ





Χάρτης Δ.1.1: Οριοθέτηση του Ακινήτου Αγίου Ιωάννη με κίτρινη γραμμή σε ορθοφωτοχάρτη της Κτηματολόγιο ΑΕ.

Δ.1.1 Χαρακτηριστικά ακινήτου

Το ακίνητο που εξετάζεται βρίσκεται στην χερσόνησο Σιθωνίας στην Περιφερειακή Ενότητα Χαλκιδικής στην περιοχή του Δήμου Σιθωνίας στο Δημοτικό Διαμέρισμα Νικήτης. Πρόκειται για παραλιακή έκταση που αποκτήθηκε από τον ΕΟΤ με απαλλοτρίωση προκειμένου να λειτουργήσει κάμπινγκ. Οι εγκαταστάσεις κάμπινγκ που έγιναν από την πρώην Κοινότητα Νικήτης που το διαχειρίστηκε βάσει 20ετούς χρησιδανείου που έχει λήξει, είναι σήμερα εγκαταλειμμένες το δε κτηριακό συγκρότημα αποδυτηρίων και χώρων υγιεινής ημιτελές (φωτ.16-18).

Δ.1.2 Περιγραφή ακινήτου – έκταση ακινήτου – γεωμορφολογία

Το Ακίνητο « βρίσκεται στα δυτικά παράλια της χερσονήσου της Σιθωνίας στο Κ.Δ. Νικήτης του Δήμου Σιθωνίας, 4 χλμ. περίπου νοτιότερα από τον οικισμό Νικήτη, και ανατολικά του ακρωτηρίου Κάστρο. Έχει συνολική έκταση κατά τους τίτλους ιδιοκτησίας 261.404 τ.μ. Είναι ελαιόφυτο κτήμα (φωτ. 10) σε επαφή με αμμώδη παραλία (φωτ. 3, 6, 8, 9) που συγκεντρώνει πλήθος λουομένων τη θερινή περίοδο.

Το ακίνητο είναι σήμερα ιδιοκτησίας ΤΑΙΠΕΔ. Προήλθε από απαλλοτρίωση (κήρυξη υπέρ και δαπάναις του Ε.Ο.Τ. με Κ.Υ.Α. Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών (ΦΕΚ 267 Δ/1973) για λόγους δημόσιας ωφέλειας, ήτοι για τη δημιουργία κάμπινγκ, στο πλαίσιο τουριστικής αξιοποίησης της περιοχής.

Σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα της ΕΤΑΔ με αριθμό 823/25-5-2013, η επιφάνεια του

Ακινήτου ανέρχεται σε 291.150 μ² μέχρι την ακτογραμμή, αφαιρουμένων δε των επιφανειών αιγιαλού και παραλίας, απομένει καθαρή έκταση 267.355 μ².

Είδος επιφανειών	Έκταση (μέτρηση στο διάγραμμα 823/24-5-2013)	Οριοθέτηση εκτάσεως στο διάγραμμα 823/24-5-2013)
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕΧΡΙ ΤΗΝ ΓΡΑΜΜΗ ΑΙΓΙΑΛΟΥ (ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 823/24- 5.2013 ΕΤΑΔ)	275.670	(1,2,3,4,5,.....60,61,63,63,1)
ΕΚΤΑΣΗ ΕΝΤΟΣ ΠΑΡΑΛΙΑΣ	8.315	(1Α,Α15,Α16,Α17,.....Α29,Α30,63, 62,Π30,Π29,Π28,....Π16,Π15,Π14 ,1Π,1Α)
ΚΑΘΑΡΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΚΤΟΣ ΠΑΡΑΛΙΑΣ	267.355	1(1Π,, 2, 3, 4,....., 60,61, Π30, Π29, Π28,, Π16, Π15, Π14,1Π)

Εντός του Ακινήτου υπάρχει εγκαταλειμμένο από χρόνια ημιτελές κτίσμα εγκαταστάσεων αποδυτηρίων και χώρων υγιεινής που κατασκευάστηκαν στην προοπτική λειτουργίας camping, τοποθετημένο σε απόσταση 200 μ περίπου από την θάλασσα. Δεν βρέθηκε διαπιστωτική πράξη νομιμοποίησης του εν λόγω κτιρίου. Τα υπάρχοντα στην παραλία παραπήγματα εγκαταλείφθηκαν από προηγούμενους χρήστες και δεν συνιστούν κτίσματα.

Δ.1.3 Αξιοποιήσιμη έκταση Ακινήτου

Η έκταση με δυνατότητα αξιοποίησης βάσει των διατάξεων του Ν.3986/2011 είναι το τμήμα εκείνο του Ακινήτου που δεν έχει δεσμεύσεις δόμησης λόγω δασικών, αρχαιολογικών και περιβαλλοντικών περιορισμών. Στον παρακάτω Πίνακα δίδεται αναλυτικά το άνευ τέτοιων δεσμεύσεων τμήμα του Ακινήτου.

Πίνακας Δ.1.3.1: Αξιοποιήσιμη έκταση ακινήτου

Είδος επιφανειών		Έκταση (σε μ ²)
Α	ΚΑΘΑΡΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΚΤΟΣ ΑΙΓΙΑΛΟΥ ΚΑΙ ΠΑΡΑΛΙΑΣ	267.355
Β	ΑΦΑΙΡΕΙΤΑΙ ΖΩΝΗ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑΣ	58.220
Γ	ΑΦΑΙΡΟΥΝΤΑΙ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ	25.573
Δ	ΑΠΟΜΕΝΟΥΣΑ ΚΑΘΑΡΗ ΕΚΤΑΣΗ ΠΡΟΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ	183.562

Δ.1.4 Η περιβάλλουσα περιοχή Ακινήτου

Στενή λωρίδα γης στα ανατολικά του επαρχιακού δρόμου φέρει δενδροκαλλιέργειες και εκείθεν υπάρχουν δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις. Στα βόρεια του Ακινήτου υπάρχουν καλλιέργειες και αραιή παραθεριστική κατοικία. Στα δυτικά, στην περιοχή Καστρί, απαντάται

ανάπτυξη τουριστικών καταλυμάτων (φωτ. 20) και εκείθεν, στην παραλιακή έκταση μέχρι την Νικήτη, αναπτύσσεται αραιή παραθεριστική κατοικία και τουριστικά κατάλυμα (φωτ. 19)

Δ.1.5 Θεσμικό καθεστώς δόμησης

Το Ακίνητο καλύπτεται από το κανονιστικό πλαίσιο που θέσπισε το ΓΠΣ Δήμου Σιθωνίας που εγκρίθηκε με την 1660/2008 Απόφαση του Γ.Γ. Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας και δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 406ΑΑΠ/12.9.2008., που καθορίζει χρήσεις γης και κανόνες προστασίας περιβάλλοντος, όπως αναφέρεται στη συνέχεια

Δ.1.5.1 Προβλέψεις για την περιοχή του Ακινήτου

Το ακίνητο Αγίου Ιωάννη εμπίπτει σε περιοχή με χρήση Τουρισμού και Αναψυχής (ΤΑ), πλην της παραλιακής ζώνης όπου καθορίζεται περιοχή προστασίας αρχαιολογικών χώρων. Ειδικότερα γίνονται οι παρακάτω προβλέψεις ως προς τους όρους και περιορισμούς δόμησης και ανάπτυξης.

α. Περιοχή Κύριας Τουριστικής Ανάπτυξης (ΤΑ)

Το κατώτερο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε τέσσερα (4,0) στρέμματα, εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από τις διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας και τα διατάγματα Χαλκιδικής όπως ισχύουν για την κάθε χρήση.

Γενικά προβλέπονται οι χρήσεις του Άρθρου 8 (περιοχές τουρισμού – αναψυχής) του π.δ. 23.2.1987 (ΦΕΚ 166/Δ'/6.3.1987) με ορισμένες διαφοροποιήσεις, όπως αναλυτικά περιγράφονται παρακάτω:

- Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις πλην κατασκηνώσεων (camping).
- Κατοικία.
- Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων και επισκεπτών.
- Εστιατόρια.
- Αναψυκτήρια.
- Κέντρα διασκέδασης μόνον εφ' όσον κατά τη λειτουργία τηρούν τις σχετικές διατάξεις ηχητικής μόνωσης που ισχύουν εντός κατοικημένων περιοχών.
- Χώροι συνάθροισης κοινού.
- Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές λειτουργίες.
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
- Θρησκευτικοί χώροι.
- Γήπεδα στάθμευσης.
- Πρατήρια βενζίνης μόνον επί του κύριου οδικού δικτύου.
- Αθλητικές εγκαταστάσεις που αποτελούν προσαρτήματα τουριστικών εγκαταστάσεων αποκλεισμένων των γηπέδων ποδοσφαίρου κανονικών διαστάσεων ή λοιπών αθλητικών εγκαταστάσεων με κερκίδες.
- Συνεδριακά κέντρα.

- Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών, εφόσον εξυπηρετούν τις ανάγκες της περιοχής.
- Ελικοδρόμια.

Εγκαταστάσεις που αφορούν βιομηχανικές, βιοτεχνικές και γεωργοκτηνοτροφικές χρήσεις και υφίστανται στην περιοχή μπορούν να συνεχίσουν τη λειτουργία τους χωρίς να προβλέπεται η επέκτασή τους παρά μόνο για λόγους ασφάλειας και υγιεινής.

Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις του π.δ. 24.5.1985 (ΦΕΚ-270/Δ'/1985) του π.δ. 6.10.1978 (ΦΕΚ 538/Δ'/1978) και του π.δ. της 1.7.1977 (ΦΕΚ 290/Δ'), όπως ισχύουν.

β. Περιοχή Προστασίας Αρχαιολογικών Χώρων και Μνημείων (Π3)

Το κατώτερο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε τέσσερα (4,0) στρέμματα, εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από τις διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας και τα διατάγματα Χαλκιδικής όπως ισχύουν για την κάθε χρήση.

Επιτρεπόμενες Χρήσεις:

- Δραστηριότητες του πρωτογενούς τομέα
- Διατήρηση των υφιστάμενων ελαιώνων
- Αντλητικές εγκαταστάσεις
- Αγροτικές αποθήκες (μέγιστη δόμηση 50 Μ2)
- Κατοικία (μέγιστη δόμηση 150 Μ2)

Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις του π.δ. 24.5.1985 (ΦΕΚ 270/Δ'/1985) και το π.δ. 6.16.1978 ΦΕΚ 538/Δ'/1978 και π.δ. της 1.7.1977 (ΦΕΚ 290/Δ'), όπως ισχύουν χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις.

Σε συνέχεια των όσων αναφέρονται στην παρ. Β4 του κεφαλαίου αυτού, διευκρινίζεται ότι ύστερα από το 1286/11.3.2013 έγγραφο της ΙΣΤ ΕΠΚΑ Θεσ/κης, το καθεστώς προστασίας που προβλέπει το ΓΠΣ κατά τα ανωτέρω, καθίσταται εφικτό να οριοθετηθεί με καθορισμό ζωνών Α και Β, λαμβάνοντας το υφιστάμενο ρέμα ως διαχωριστικού στοιχείου των ζωνών αυτών. Η μελέτη του ΕΣΧΑΔΑ χωροθετεί την ζώνη όπου απαγορεύεται η δόμηση, όπως η οριοθέτηση του καθορίζεται από το παραπάνω έγγραφο της ΙΣΤ ΕΠΚΑ

Δ.1.5.2 Προβλέψεις για την περιβάλλουσα ζώνη

Το ΓΠΣ προβλέπει για την περιοχή βόρεια του Ακινήτου μέχρι και το όριο του οικισμού Νικήτη και δυτικά του επαρχιακού δρόμου την χρήση Τουρισμού-Αναψυχής, που α) διακόπτεται με Ζώνη Π2 (προστασία ορεινών όγκων και δασικών περιοχών με δυνατότητα μεμονωμένων τουριστικών εγκαταστάσεων) όπου ορίζεται αρτιότητα 4 στρεμμάτων και επιτρέπεται κατοικία 150 μ2 και ξενοδοχεία μέχρι 100 κλίνες και β) παρεμβολή ενδιάμεσης Ζώνης Π0 (προστασία ορεινών όγκων και δασικών περιοχών), όπου ορίζεται όριο κατάτμησης τα 20 στρέμματα και απαγορεύεται η δόμηση κατοικίας και τουριστικών εγκαταστάσεων. Στην περιοχή ανατολικά του επαρχιακού δρόμου το ΓΠΣ προβλέπει ζώνη γεωργικής γης

Δ.2 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

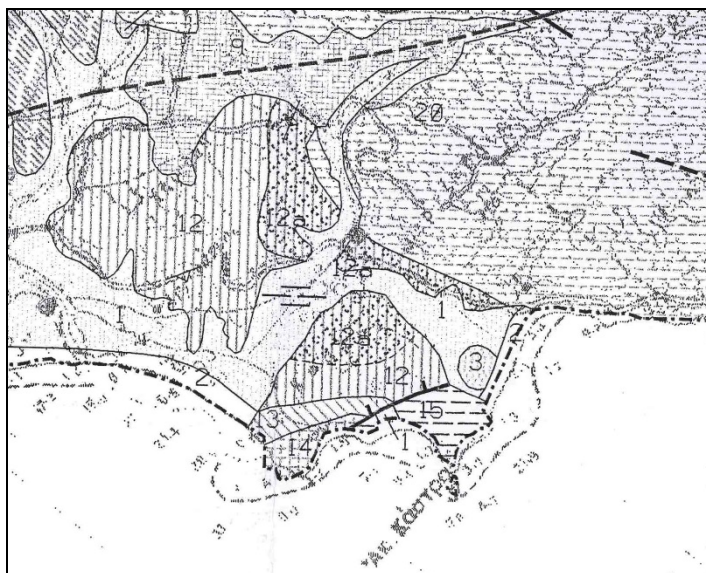
Δ.2.1 Γεωλογική διερεύνηση⁶

Δ.2.1.1 Γεωλογική ανάλυση περιοχής μελέτης

Σύμφωνα με την Γεωλογική Μελέτη που εκπονήθηκε στο πλαίσιο της μελέτης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου (πρώην) Σιθωνίας και εγκρίθηκε από την ΔΙΠΕΧΩ Κεντρ. Μακεδονίας, η γεωλογική σύσταση του εδάφους ποικίλει εντός του Ακινήτου. Παρατηρούνται οι ακόλουθες διακεκριμένες περιοχές εντός του Ακινήτου, όπως σημειώνονται παρακάτω απόσπασμα από τον Χάρτη Δ.2.1.1.1 της μελέτης.

Ειδικότερα, εντοπίζονται οι εξής σχηματισμοί κατά περιοχή του Ακινήτου:

- Η παραλιακή περιοχή (2) συνίσταται από παράκτιες αποθέσεις (δη, Ολόκαινο), με άμμους και θίνες.
- Στην θέση του χαρακτηρισθέντος παλαιού αιγιαλού (3) έχουμε ιζήματα λιμνών και λιμνοθαλασσών (Η, Ιg, Ολόκαινο) με άμμους και αμμούχες αργίλλους.



Απόσπασμα Γεωλογικού Χάρτη Δ.2.1.1.1 για την ασφάλεια και προστασία του ΟΤΑ της Γεωλογικής Μελέτης για το ΓΠΣ Δήμου Σιθωνίας

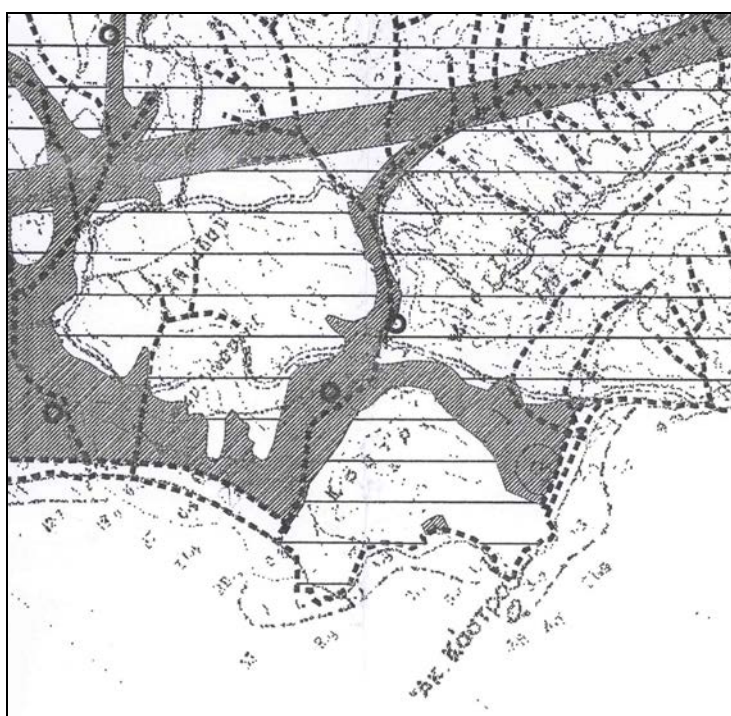
- Στην επίπεδη έκταση όπου απορρέουν τα όμβρια (1) έχουμε αλλουβιακές αποθέσεις (αλ, Ολόκαινο) με αμμούχες αργίλλους, άμμους και ψηφίδες. Πρόκειται για τις αποθέσεις κοίτης και τις πλημμυρικές αποθέσεις ρεμάτων που καταλήγουν στην παράκτια ζώνη και είναι κυρίως άμμοι, ιλύες, και χαλίκια με μεγάλη ποικιλία και διακύμανση, τόσο πλευρικά όσο και κατακόρυφα.

⁶ Τα βασικά στοιχεία γεωλογικής καταλληλότητας λήφθηκαν από το Τεύχος Τεχνικής Έκθεσης της Γενικής Γεωλογικής Μελέτης καταρχήν Καταλληλότητας του ΓΠΣ του Δήμου Σιθωνίας, που εκπονήθηκε στο πλαίσιο της μελέτης ΓΠΣ του (πρώην) Δήμου Σιθωνίας. Μελετητής: Χρήστος Τζιουβάρας, Γεωλόγος, Ιούνιος 2005

- Στο τμήμα κατά μήκος του επαρχιακού δρόμου και στο δυτικό παραθαλάσσιο τμήμα (12) παρατηρούνται διμαρμαρυγικοί γνεύσιοι (gn2), σκοτεινότεφροι ή καστανοί, λεπτο- έως μεσοκοκκοί, μονότονοι, με τοπικές μεταβάσεις προς γνευσίους με οφθαλμοειδή ιστό.
- Στην υπόλοιπη δυτική περιοχή του Ακινήτου (15) παρατηρούνται χαλαζίτες (T-Jm, st): ερυθροκάσταντοι, σιδηρούχοι, λεπτο- έως μεσοκοκκοί, λεπτοστρωματώ-δεις και χαλαζιτικοί ψαμμίτες, ασβεστικοί

Από άποψη γεωλογικής κατ' αρχήν καταλληλότητας, η Γεωλογική Μελέτη διακρίνει τις ακόλουθες τρεις κατηγορίες περιοχών, που σημειώνονται στον Χάρτη Δ.2.1.1.2 και είναι οι εξής:

- Περιοχές κατ' αρχήν κατάλληλες για δόμηση (Κ) ⁷
- Περιοχές κατ' αρχήν ακατάλληλες για δόμηση (ΑΚ)
- Περιοχές κατάλληλες για δόμηση υπό προϋποθέσεις (ΚΠ) ⁸



Απόσπασμα από τον Χάρτη Δ.2.1.1.2 Γεωλογικής κατ' αρχήν καταλληλότητας της Γεωλογικής Μελέτης για το ΓΠΣ Δήμου Σιθωνίας

Όπως φαίνεται και στο παραπάνω απόσπασμα από τον Χάρτη Δ.2.1.1.2, το Ακίνητο στο μεγαλύτερο μέρος του εμπίπτει σε περιοχή κατ' αρχήν κατάλληλη για δόμηση (Κ) από «γεωλογικής» άποψης, στο δε υπόλοιπο ως περιοχή κατάλληλες για δόμηση υπό προϋποθέσεις (ΚΠ). Ως περιοχές κατ' αρχήν κατάλληλες υπό προϋποθέσεις χαρακτηρίζονται οι περιοχές που σχετίζονται με γεωλογικούς κινδύνους όπως αυτές που πλήγηκαν από περιοδικά πλημμυρικά φαινόμενα, οι περιοχές με χαλαρά προσχωματικά εδάφη (αλλουβιακά, κολλουβιακά και λιμναία), όπου είναι ισχυρά ενδεχόμενο να παρουσιαστούν φαινόμενα καθιζήσεων και οι ενεργά ρηξιγενείς ζώνες.

⁷ Στον Χάρτη σημειώνονται με αραιά οριζόντια διαγράμμιση

⁸ Στον Χάρτη σημειώνονται με πυκνή πλάγια διαγράμμιση

Επισημαίνεται ότι ακριβείς εκτιμήσεις γεωλογικής καταλληλότητας καθώς και οι ειδικότερες προϋποθέσεις καταλληλότητας θα προκύψουν από αναλυτικότερη μελέτη γεωλογικής διερεύνησης που θα εκπονηθεί σε μεγαλύτερες κατάλληλες κλίμακες (1:5000, 1:2000 ή 1:1000) κατά την φάση εκπόνησης της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για την χωροθέτηση του επενδυτικού σχεδίου, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 13 του Ν.3986/2011

Δ.2.2 Σεισμικότητα

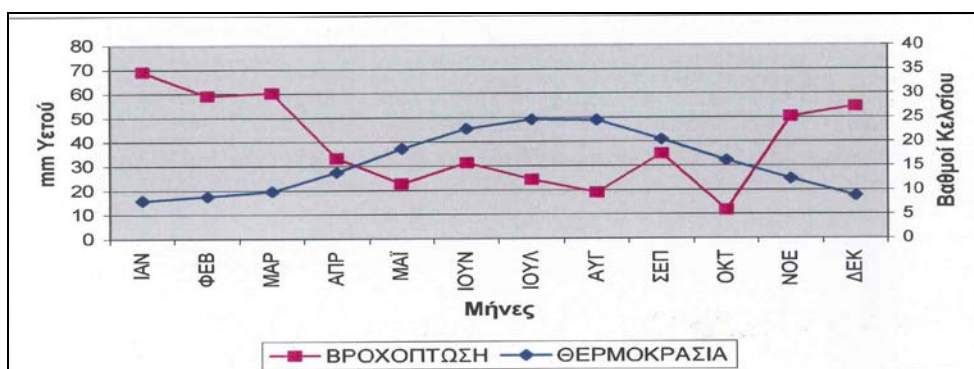
Από σεισμική άποψη, η περιοχή του Ακινήτου εμπίπτει στην δεύτερη ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας (Ζώνη II), όπου η τιμή του συντελεστή σεισμικής επιτάχυνσης είναι $A=a \cdot g$, όπου $a=0,16$ και g η επιτάχυνση βαρύτητας. Κατά τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό του 2000, τα συνήθη κτίρια κατοικιών, γραφείων, βιομηχανικών εγκαταστάσεων, ξενοδοχείων, κλπ. κατατάσσονται στην Κατηγορία Σπουδαιότητας Σ2 με συντελεστή 1,00. Η παραπάνω γεωλογική μελέτη σημειώνει τοπικό ρήγμα στην δυτικά πλευρά του Ακινήτου, χωρίς πιθανές προεκτάσεις.

Δ.2.3 Μετεωρολογικά δεδομένα⁹

Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης υπάρχουν δύο μετεωρολογικοί σταθμοί, του Πολυγύρου και του Ν. Μαρμαρά και τέσσερις βροχομετρικοί σταθμοί, με πλησιέστερους αυτούς στον Αγιο Μάμα και στην Ορμύλια. Αντιπροσωπευτικότερα θεωρούνται τα στοιχεία του μετεωρολογικού σταθμού Ν. Μαρμαρά, τόσο λόγω εγγύτητας, όσο και λόγω υψομέτρου και της παραλιακής θέσης τους

Το κλίμα της περιοχής του Ακινήτου μπορεί να χαρακτηριστεί ως μεσογειακό με ήπιο χειμώνα και ξηρό και θερμό καλοκαίρι. Ειδικότερα, στις παράκτιες περιοχές του νομού Χαλκιδικής επικρατεί ο έντονος μέσο – μεσογειακός τύπος βιοκλίματος.

με βιολογικά ξηρές ημέρες μεταξύ 75 και 100 και μέση ελάχιστη θερμοκρασία χειμώνα μεταξύ 3^ο και 7^ο. Σύμφωνα με μελέτη του ιδρύματος Δασικών Ερευνών, η περιοχή του πρώην Δήμου Σιθωνίας ανήκει στον ύφυγρο βιοκλιματικό όροφο. Από το παρακάτω ομβροθερμικό διάγραμμα του Μ.Σ. Ν. Μαρμαρά, η περίοδος βιολογικής ξηρασίας διαρκεί 192 ημέρες



Ομβροθερμικό διάγραμμα Ν. Μαρμαρά

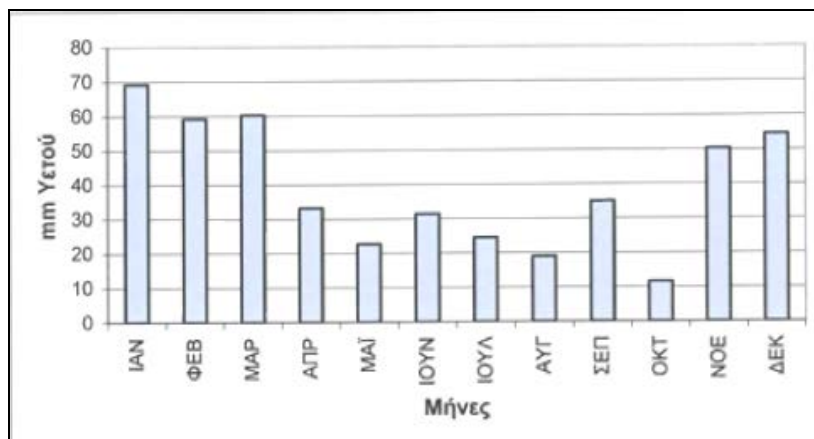
⁹ Τα μετεωρολογικά στοιχεία λήφθηκαν βασικά από την Πολεοδομική Μελέτη του Γενικού Πολεοδομικού Σταδίου Δήμου Σιθωνίας Χαλκιδικής, Α Σταδίο. Μελετητής: PLUS ΕΠΕ-Γ.Γιαννετάκη, Ι Αγγελίδης

Υγρασία.

Στοιχεία διατίθενται μόνο από τον Μ.Σ. Πολυγύρου και για την περίοδο 1960-1983, σύμφωνα με τα οποία η σχετική υγρασία είναι 70%.

Βροχόπτωση

Υπάρχουν στοιχεία μετρήσεων βροχόπτωσης του Μ.Σ. Ν. Μαρμαρά για την περίοδο 1968-1977. Το μέσο ύψος βροχής σε χιλιοστά παρουσιάζεται στον παρακάτω Πίνακα



Μέσο μηνιαίο ύψος βροχής με μετρήσεις στον Μ.Σ. Ν. Μαρμαρά (1968-1977)

Το μέσο ετήσιο ύψος βροχής είναι 471,17 χιλιοστά και ο μήνας με την περισσότερη βροχόπτωση είναι ο Ιανουάριος και Μάρτιος, ενώ με την λιγότερη ο Αύγουστος και ο Οκτώβριος.

Άνεμοι

Από στοιχεία του Μ.Σ. Πολυγύρου (τα μόνα που υπάρχουν) προκύπτει ότι οι επικρατούντες άνεμοι είναι βόρειας-βορειοδυτικής κατεύθυνσης

Συμπερασματικά, προκύπτει ότι στην ευρύτερη του Ακινήτου περιοχή της δυτικής Σιθωνίας, ο χειμώνας είναι μικρής διάρκειας με θερμοκρασίες που δεν κατεβαίνουν χαμηλότερα από το -4°, η άνοιξη παρουσιάζει διακυμάνσεις χαρακτηριστικών χειμώνα και καλοκαιριού, το καλοκαίρι είναι ξηρό, το φθινόπωρο έχει μικρή διάρκεια και με απότομη είσοδο του χειμώνα.

Για το έτος 2011 τα μετεωρολογικά στοιχεία έχουν ως εξής:

Θερμοκρασία

YR	MO	MEAN MAX	MEAN MIN	MEAN	HI	DATE	LOW	DATE	Number of days with temp.			
									max>=32	max<=0	min<=0	min<=-18
11	1	14.8	9.3	12	17.3	16	4.8	26	0	0	0	0
11	2	15.2	9.7	12.5	18.6	18	6.3	5	0	0	0	0
11	3	15.8	10.3	13.2	18.8	30	1.9	9	0	0	0	0
11	4	18.6	12.5	15.7	22.7	26	8.9	15	0	0	0	0
11	5	22.2	15.9	19	26.9	25	12.8	18	0	0	0	0
11	6	26.4	19.6	23.1	30.9	8	17.1	16	0	0	0	0

11	7	29.4	21.9	25.8	32.9	14	19.2	5	3	0	0	0
11	8	28.2	21.9	25.2	29.9	11	19.9	1	0	0	0	0
11	9	28.7	21.4	25.2	32.4	16	16.8	21	1	0	0	0
11	10	22	15.4	18.7	28.9	3	10.5	18	0	0	0	0
11	11	17.9	11.5	14.6	20.9	9	6.8	15	0	0	0	0
11	12	16.4	11	13.7	19.4	6	7.7	21	0	0	0	0
		21.0	14.7	17.9	32.9	JUL	1.9	MAR	4	0	0	0

Βροχόπτωση

YR	MO	TOTAL	MAX OBS. DAY	DAYS OF RAIN OVER			
				DATE	0.2	2	20
11	1	129	20.8	21	12	12	3
11	2	92.2	30.2	21	10	6	1
11	3	44.8	15.4	3	12	6	0
11	4	49	22	17	9	5	1
11	5	8.2	3.8	26	7	2	0
11	6	0.4	0.4	15	1	0	0
11	7	0	0	1	0	0	0
11	8	0	0	1	0	0	0
11	9	25.6	14.8	20	2	2	0
11	10	183.6	62.6	15	8	6	3
11	11	4.6	3.4	16	2	1	0
11	12	159.6	38.8	13	18	12	2
		697.1	62.6	OCT	81	52	10

Άνεμος (ταχύτητες σε km/hr)

YR	MO	AVG.	HI	DATE	DOM. DIR
11	1	12.8	133.6	28	NNW
11	2	14.1	128.7	19	NNW
11	3	13.9	72.4	2	NNW
11	4	12.3	90.1	17	NNW
11	5	11.2	64.4	3	NNW
11	6	9.9	53.1	8	NNW
11	7	11.3	49.9	30	NNW
11	8	10.2	56.3	11	NNW
11	9	10.5	61.2	20	NW
11	10	12.2	90.1	8	NW
11	11	10	41.8	12	ENE
11	12	14.6	99.8	22	SSE
		12	133.6	JAN	NNW

Δ.2.4 Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά

Δ.2.4.1 Χλωρίδα-πανίδα

Ο συνολικός αριθμός των πτεριδοφύτων και σπερματοφύτων που αποτελούν τη χλωρίδα της Σιθωνίας ανέρχεται σε 1114 taxa. Αυτά ανήκουν σε 104 οικογένειες, 468 γένη, 820 είδη, 183 υποείδη, 99 ποικιλίες και 12 μορφές. Από τη φυτογεωγραφική ανάλυση και προέλευση των χλωριδικών στοιχείων, που αποτελούν τη χλωρίδα της Σιθωνίας, προέκυψε ότι το μεγαλύτερο ποσοστό συμμετοχής κατέχουν τα μεσογειακά (40%), ακολουθούν τα υπομεσογειακά (11%), ενώ έπονται τα ευρωπαϊκά – μεσευρωπαϊκά (9,8%) είδη. Μικρότερη συμμετοχή έχουν τα βόρεια και βορειοανατολικής προέλευσης είδη, καθώς επίσης και τα κοσμοπολίτικα, τροπικά και αμερικάνικα είδη, ενώ τα βαλκανικά, ελληνικά (9,96%) αντιπροσωπεύονται κυρίως με είδη που έχουν μεσογειακό χαρακτήρα, πολλά από τα οποία είναι και τοπικά ενδημικά.

Ειδικά μέσα στο Ακίνητο η φυσική χλωρίδα έχει διατηρηθεί σε τμήματα του ΒΔ μέρους (φωτ. 11) και κατά μήκος του ρέματος (φωτ. 14) που έχουν χαρακτηριστεί ως δάσος και δασική έκταση από το αρμόδιο Δασαρχείο, με τα είδη που αναφέρονται στις σχετικές πράξεις χαρακτηρισμού, όπως αναφέρεται στο επόμενο κεφάλαιο. Η υπόλοιπη έκταση αποτέλεσε καλλιεργούμενη γη, η οποία μετά την απαλλοτρίωση της διατηρεί αραιή ελαιοδενδροφύτευση (φωτ. 9, 10).

Το γεγονός ότι το μείζον τμήμα του Ακινήτου αποτέλεσε καλλιεργούμενη γη, συνετέλεσε στην απουσία ενδιαιτημάτων θηραμάτων πτηνών και θηλαστικών.

Δ.2.4.2 Δασικές εκτάσεις

Με την 914/18.2.2008 πράξη χαρακτηρισμού της Δ/σης Δασών Χαλκιδικής, χαρακτηρίστηκαν ως δάσος 968,17 μ². Με την νεότερη 13114/29.7.2011 Πράξη Χαρακτηρισμού της ίδιας υπηρεσίας, χαρακτηρίστηκαν ως δάσος 16.154,55 μ² και ως δασική έκταση 968,17 μ². Όλες οι χαρακτηρισθείσες ως άνω εκτάσεις σημειώνονται στο διάγραμμα 605/14-7-2011 της ΕΤΑΔ και δίδονται συνοπτικά στον παρακάτω πίνακα, με την αρίθμηση που φέρουν στην 13114/2011 Πράξη Χαρακτηρισμού.:

α/α	ΤΜΗΜΑ	ΠΡΑΞΕΙΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ		ΣΥΝΟΛΟ
		13114/2011	914/2008	
Α ΔΑΣΟΣ				
1	A		8.450,44	
2	E1	7.755,38		
3	E2	684,69		
4	E8	19,06		
5	E9	827,51		
6	E10	256,89		
7	E18	301,09		
8	E19	81,87		
9	E20	176,56		

10	E22	4.338,50		
11	E23	268,02		
12	E25	1.232,95		
13	E27	212,03		
	ΣΥΝΟΛΟ	16.154,55	8.450,44	24.604,99
Β ΔΑΣΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ				
14	E16	968,17		968,17
	ΣΥΝΟΛΟ			25.573,16

Από τα παραπάνω 14 συνολικά επί μέρους τμήματα, τα 12 συντίθενται σε δύο ενιαίες εκτάσεις Δ1 και Δ2, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα και οι υπόλοιπες δύο (Δ3 και Δ4) απομένουν αποκομμένες από τις υπόλοιπες, σημειώνονται δε στο Διάγραμμα T-01 της παρούσας μελέτης.

ΕΚΤΑΣΗ Δ1		ΕΚΤΑΣΗ Δ2	
A	8.450,44	E18	301,09
E1	7.755,38	E19	81,87
E2	684,69	E20	176,56
E8	19,06	E22	4.338,50
E9	827,51	E23	268,02
E10	256,89	E25	1.232,95
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	17.993,97	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	6.398,99
ΕΚΤΑΣΗ Δ3		ΕΚΤΑΣΗ Δ4	
E27	212,03	E16	968,17

Η μελέτη του ΕΣΧΑΔΑ του Ακινήτου λαμβάνει υπόψη την διαμορφωμένη από άποψη δασικής νομοθεσίας κατάσταση, εντάσσει τις εκτάσεις αυτές σε περιοχές προστασίας και δεν υπολογίζει συντελεστή δόμησης σ' αυτές.

Δ.2.4.3 Ρέματα

Μέσα από το Ακίνητο απορρέουν στη θάλασσα όμβρια νερά που έρχονται από την απέναντι του επαρχιακού δρόμου περιοχή με περιορισμένης επιφάνειας λεκάνη απορροής. Η κοίτη του ρέματος είναι πολύ ρηχή σε όλο της το μήκος (φωτ. 13-14) και κυρίως στο πριν την εκβολή του στη θάλασσα (φωτ. 15), χρήζει δε διευθέτησης για να μην πλημμυρίζουν τα νερά σε όμορες εκτάσεις κατά την περίοδο βροχόπτωσης. Οριοθέτηση του ρέματος θα γίνει στην φάση έγκρισης του επενδυτικού σχεδίου κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 13 του Ν.3986/2011 και για να περιορισθεί στο ελάχιστο η επέμβαση στην εκατέρωθεν βλάστηση, για την διαμόρφωση των πρανών της οριοθετημένης κοίτης θα πρέπει να γίνει με εγκιβωτισμένη λιθορριπή (σαρζανέτ).

Δ.2.4.4 Αιγιαλός και παραλία

Με την 7680/15.12.1986 απόφαση του νομάρχη Χαλκιδικής (ΦΕΚ 1208Δ) καθορίστηκαν οι οριογραμμές αιγιαλού και παραλίας στον έμπροσθεν του Ακινήτου παράλιο χώρο και

σημειώνονται στο τοπογραφικό διάγραμμα 828/26-5-2013 της ΕΤΑΔ. Οι καταλαμβανόμενες από τον αιγιαλό και την παραλία επιφάνειες, μετρημένες στο παραπάνω τοπογραφικό διάγραμμα είναι 15.480 μ² και 8.315 μ² αντίστοιχα. Με την ίδια απόφαση καθορίστηκε ζώνη παλαιού αιγιαλού (φωτ. 2, 5) σε τμήμα του που κατά την χειμερινή περίοδο συγκεντρώνει κυρίως όμβρια ύδατα. Η επιφάνεια του παλαιού αιγιαλού, μετρημένη στο ίδιο διάγραμμα είναι 15.265 μ².

Το Ακίνητο, σε ότι αφορά στα θέματα αιγιαλού και παραλίας υπόκεινται στο καθεστώς του Ν.2971/01 (ΦΕΚ 285Α/2001) «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις», ο οποίος τροποποίησε τον προηγούμενο Ν.2344/1940 «Περί Αιγιαλού και Παραλίας», διευκρινίζοντας τους ορισμούς και την κυριότητα των παράκτιων ζωνών ως εξής:

- «Αιγιαλός» είναι η ζώνη ξηράς που βρέχεται από τη θάλασσα από τις μεγαλύτερες και συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων της
- «Παραλία» είναι η ζώνη ξηράς που προστίθεται στον αιγιαλό, καθορίζεται δε σε πλάτος μέχρι και πενήντα (50) μέτρα από την οριογραμμή του αιγιαλού, προς εξυπηρέτηση της επικοινωνίας της ξηράς με τη θάλασσα και αντίστροφα.
- «Παλιός αιγιαλός» είναι η ζώνη ξηράς που προέκυψε από τη μετακίνηση της ακτογραμμής προς τη θάλασσα, οφείλεται σε φυσικές προσχώσεις ή τεχνικά έργα και προσδιορίζεται από τη νέα γραμμή αιγιαλού και το όριο του παλαιότερα υφιστάμενου αιγιαλού.

Η κυριότητα της ζώνης του αιγιαλού και της ζώνης καθορίζεται στο άρθρο 2 παρ. 1 του ίδιου Νόμου, που ορίζει ρητά ότι **«ο αιγιαλός και η παραλία είναι πράγματα κοινόχρηστα και ανήκουν κατά κυριότητα στο Δημόσιο, το οποίο τα προστατεύει και τα διαχειρίζεται»** και επίσης (άρθρο 2 παρ. 5) ότι **«ο παλιός αιγιαλός και η παλαιά όχθη ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου και καταγράφονται ως δημόσια κτήματα»**

Από τις διατάξεις του παραπάνω νόμου, προκύπτει ότι ο αιγιαλός και η παραλία αποτελούν δημόσια κτήματα της κατηγορίας των εκτός συναλλαγής κοινοχρήστων και δεν μπορεί να εκποιηθούν, μπορεί όμως να παραχωρηθούν κατά χρήση για συγκεκριμένους σκοπούς. Τα άρθρα 14 και 14Α του Ν.3986/2011 επιτρέπουν για την αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων την απ' ευθείας παραχώρηση της χρήσης αιγιαλού και παραλίας στον κύριο της επένδυσης, υπό ορισμένους όρους

Δ.2.4.5 Κατακλυζόμενες επιφάνειες, κατολισθήσεις

Μέσα στο Ακίνητο παρατηρούνται εποχιακά πλημμυρικά φαινόμενα εκατέρωθεν της κεντρικής διαδρομής του ρέματος, σε περιόδους έντονης βροχόπτωσης, λόγω της εξαιρετικά ρηχής κοίτης του. Επισημαίνεται ότι η περιοχή που έχει καθορισθεί ως «παλιός αιγιαλός» (φωτ. 2, 5) κατά την οριοθέτηση αιγιαλού και παραλίας ουδέποτε είχε υγροτοπικά χαρακτηριστικά, ως στερούμενη παντελώς σχετικών χαρακτηριστικών πανίδας και χλωρίδας. Η περιοχή αυτή κατακλύζεται από όμβρια την άνοιξη κυρίως, τα οποία εξατμίζονται ή απορροφώνται από τον Μάιο. Στην φάση έγκρισης της χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου κατά το άρθρο 13, θα προσδιορισθούν τα ειδικότερα έργα εγγειοβελτίωσης του

εδάφους, με κύριο έργο την διευθέτηση του διατρέχοντος ρέματος. Διευκρινίζεται ότι η έκταση του παλαιού αιγιαλού εμπίπτει στην προταθείσα για οριοθέτηση περιοχή αρχαιολογικού χώρου, κατά σύσταση της ΙΣΤ ΕΠΚΑ, όπου θα ισχύσουν οι χρήσεις που θα καθορίσει το ΥΠΠΟ.

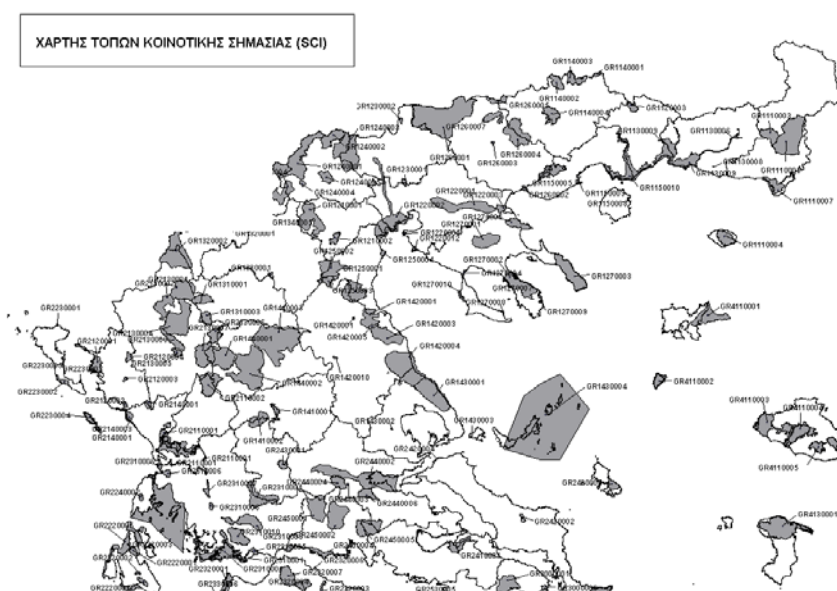
Κατολισθητικά προβλήματα δεν δημιουργούνται στο Ακίνητο, λόγω της πολύ ήπιας κλίσης του εδάφους και της απουσίας απότομων βραχωδών σχηματισμών,

Δ.2.4.6 Προστατευόμενες περιοχές δικτύου Natura 2000

Δεν υπάρχουν μέσα στο Ακίνητο περιοχές του δικτύου Natura 2000. Στην ευρύτερη περιοχή Χαλκιδικής και εκτός του ακινήτου υπάρχουν οι ακόλουθες οριοθετημένες περιοχές που περιλαμβάνονται στον κατάλογο Τόπων Κοινοτικής Σημασίας που δημοσιεύθηκε στο Φύλλο L.259/21.9.2006 της επίσημης εφημερίδας της Ευρωπαϊκής Ένωσης:

Πίνακας Δ.2.4.6.1: Κατάλογος περιοχών Natura 2000 για το Νομό Χαλκιδικής			
ΚΩΔΙΚΟΣ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΤΟΠΟΥ	ΕΚΤΑΣΗ (ha)
GR1270001	SCI	ΟΡΟΣ ΧΟΛΟΜΟΝΤΑΣ	15543,63
GR1270002	SCI	ΟΡΟΣ ΙΤΑΜΟΣ ΣΙΘΩΝΙΑ	18031,62
GR1270003	SCI	ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ ΑΘΩΣ	33567,805
GR1270004	SCI/SPA	ΛΙΜΝΟΘΑΛΛΑΣΑ ΑΓΙΟΥ ΜΑΜΑ	633,15
GR1270005	SCI	ΟΡΟΣ ΣΤΡΑΤΩΝΙΚΟ-ΚΟΡΥΦΗ ΣΚΑΜΝΙ	8128,17
GR1270007	SCI	ΑΚΡΩΤΗΡΙΟ ΕΛΙΑ - ΑΚΡΩΤΗΡΙΟ ΚΑΣΤΡΟ-ΕΚΒΟΛΗ ΡΑΓΟΥΛΑ	532,82
GR1270008	SCI	ΠΑΛΙΟΥΡΙ-ΑΚΡΩΤΗΡΙ	286,11
GR1270009	SCI	ΠΛΑΤΑΝΙΤΣΙ - ΣΥΚΙΑ: ΑΚΡ. ΡΗΓΑΣ-ΑΚΡ. ΑΔΟΛΟ	988,96
GR1270010	SCI	ΑΚΡΩΤΗΡΙΟ ΠΥΡΓΟΣ - ΟΡΟΣ ΚΥΨΑΣ-ΜΑΛΑΜΟ	1150,97

Πηγή: ΥΠΕΚΑ



Χάρτης Δ.2.4.6.1 :Χάρτης τόπων κοινοτικής σημασίας (Πηγή: ΥΠΕΚΑ)

Η πλησιέστερη στο ακίνητο περιοχή είναι ο Τόπος Κοινοτικής Σημασίας (pSCI) με κωδικό GR1270007 : Ακρωτήριο Ελία - Ακρωτήριο Κάστρο - εκβολή Ραγούλα που περιλαμβάνει

αμμοσύρσεις που καλύπτονται συνεχώς από θαλάσσιο νερό μικρού βάθους, υφάλους και εκτάσεις θαλάσσιου βυθού με βλάστηση (Ποσειδωνίες).

Δ.2.4.7 Αρχαιότητες

Η ΙΣΤ ΕΠΚΑ Θεσσαλονίκης, διευκρίνισε με το 1286/11.3.2013 έγγραφο της στο ΤΑΙΠΕΔ, ότι το ακίνητο στη θέση Αγίου Ιωάννη Νικήτης βρίσκεται μέσα στον αρχαιολογικό χώρο «Καστρί» και προστατεύεται από τον Ν.3028/2002. Ο χώρος αυτός εντοπίζεται στην χερσόνησο Καστρί και στο μικρό νησάκι απέναντι της που υψώνεται στο δυτικό άκρο της παραλίας, πρόκειται δε για οικισμό της εποχής του σιδήρου και των αρχαϊκών χρόνων και για το αντίστοιχο νεκροταφείο το οποίο εκτείνεται αμέσως ανατολικά και ,κατά μήκος της ακτής με το τοπωνύμιο Άγιος Γιάννης. Το υπόψη νεκροταφείο, με τα μέχρι τώρα στοιχεία έχει μήκος 300 μέτρα και πλάτος 35 μέτρα (φωτ.3) και έγινε γνωστό το 1977 ύστερα από αμμοληψίες στην εν λόγω παραλία που αποκάλυψαν τους τάφους. Ανασκαφικές εργασίες μέχρι το 1988 αποκάλυψαν 132 τάφους. Για την αποτελεσματικότερη προστασία του αρχαιολογικού χώρου είχε προτείνει την οριοθέτηση του, που δεν έγινε μέχρι σήμερα.

Σχετικά με το αίτημα του ΤΑΙΠΕΔ, η ΙΣΤ ΕΠΚΑ γνωρίζει ότι δεν έχει κατ' αρχήν αντίρρηση για την δημιουργία μικρού αγκυροβολίου τουριστικών σκαφών στο ανατολικό άκρο της παραλίας, λαμβάνοντας δε υπόψη την σπουδαιότητα αξιοποίησης του Ακινήτου στην προσέλκυση επενδυτών, δεν έχει αντίρρηση να αποδεσμευθεί από την προταθείσα κήρυξη του αρχαιολογικού χώρου «Καστρί» τμήμα της παραλιακής ζώνης στα ανατολικά, δεδομένου ότι το αρχαίο νεκροταφείο σύμφωνα με τα μέχρι τώρα ανασκαφικά δεδομένα εκτείνεται μέχρι το φυσικό όριο του ρέματος.

Σε κάθε περίπτωση, η άδεια εκσκαφής στο προς αποδέσμευση τμήμα της παραλιακής ζώνης θα χορηγείται με παρακολούθηση υπαλλήλου αφού γίνουν δοκιμαστικές τομές, εφόσον δε προκύψει ύπαρξη αρχαίων, θα ακολουθήσει ανασκαφική εργασία από το αποτέλεσμα της οποίας θα εξαρτηθεί τελικά η χορήγηση της άδειας ανοικοδόμησης.

Από το ΥΠΠΟ έγινε γνωστό ότι προωθείται η οριοθέτηση του αρχαιολογικού χώρου στην έκταση που σημειώνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει το 1286/11.3.2013 έγγραφο της ΙΣΤ ΕΠΚΑ Θεσ/κης, μέχρι όμως το όριο του ρέματος, αποδεσμεύοντας το ανατολικό παραλιακό τμήμα. Η επιφάνεια του προς οριοθέτηση αρχαιολογικού χώρου μετρήθηκε σε 58.220 μ² και δεν υπολογίζεται στον συντελεστή δόμησης, στην προοπτική ότι ενδέχεται το ΥΠΠΟ σε επόμενη φάση να προχωρήσει στον καθορισμό της περιοχής αυτής ως Ζώνη Α, χρήσεις όμως αναψυχής και υπαίθριες διαμορφώσεις στην ζώνη αυτή δεν θεωρούνται ως αντικείμενες στους σκοπούς της προστασίας του αρχαιολογικού χώρου.

Δ.2.5.Υποδομές

Δ.2.5.1 Επαρχιακό οδικό δίκτυο

Το ακίνητο είναι προσβάσιμο από την επαρχιακή οδό Νικήτης – Ν. Μαρμαρά - Σάρτης – Αγίου Νικολάου - Νικήτης, στην οποία έχει πρόσωπο (φωτ. 1)

Δ.2.5.2 Ύδρευση

Η κάλυψη των αναγκών στις παραπάνω υποδομές δεν είναι ενιαία και ομοιόμορφη στο σύνολο της Δημοτικής Ενότητας Σιθωνίας. Η υφιστάμενη κατάσταση κατά κοινοτικό διαμέρισμα, όπως καταγράφεται στην μελέτη του ΓΠΣ Δήμου Σιθωνίας περιγράφεται στη συνέχεια κατά δημοτική κοινότητα. Η κατάσταση αυτή, υπό την ενιαία διαχείριση του νέου Δήμου σήμερα, βελτιώνεται σταδιακά με νέες γεωτρήσεις επέκταση των δικτύων ύδρευσης / αποχέτευσης και αντικατάσταση των σωλήνων αμιαντοσιμέντου με σωλήνες PVC:

Δημοτική Κοινότητα Νικήτης

Οι ανάγκες της ύδρευσης καλύπτονται από γεωτρήσεις και η διανομή γίνεται μέσω δικτύου που το 2005 ήταν κατά 50% από αμιάντο στις περιοχές ανατολικά της επαρχιακής οδού και το υπόλοιπο από PVC στις περιοχές δυτικά του δρόμου. Το παλαιό δίκτυο αντικαθίσταται σταδιακά από σωλήνες PVC. Παράλληλα με τον επαρχιακό δρόμο και εντός του Ακινήτου διέρχονται δύο αγωγοί διανομής νερού του Δήμου, διατομής Φ220 και Φ 110 που τροφοδοτούν την παραλιακή περιοχή νοτιότερα του ακινήτου. Κατά την λειτουργία του Camping από τον Δήμο, το νερό λαμβάνονταν από δημοτική γεώτρηση παροχής 17μ3. Υπάρχει αποχετευτικό δίκτυο ομβρίων εντός του οικισμού Νικήτης. Επίσης λειτουργεί βιολογικός καθορισμός, με παραγωγή επεξεργασμένου νερού 150 μ3/ώρα που εξυπηρετεί τον οικισμό και φτάνει μέχρι το Καστρί (δηλαδή πολύ κοντά στο Ακίνητο), οι εγκαταστάσεις επεξεργασίας του οποίου βρίσκονται σε απόσταση 15 χλμ από την Νικήτη.. Πρόσφατα τέθηκε αίτημα ελαιοπαραγωγών για χρήση του νερού αυτού προς άρδευση ελαιώνων..

Σε περίπτωση αδυναμίας του Δήμου να επεκτείνει μέχρι το Ακίνητο το δίκτυο αποχέτευσης και να παράσχει στο Ακίνητο την απαιτούμενη ποσότητα νερού, θα πρέπει να εξετασθεί εναλλακτικά η παραγωγή νερού από αφαλάτωση και η πρόβλεψη ατομικού συστήματος βιολογικού καθαρισμού

Δημοτική Κοινότητα Ν. Μαρμαρά

Το νερό προέρχεται από γεωτρήσεις και διανέμεται μέσω δικτύου PVC και σιδήρου, ενώ μικρό ποσοστό (10%) είναι από αμιαντοσωλήνες. Το δίκτυο ομβρίων καλύπτει μικρό τμήμα του οικισμού και βρέθηκαν παράνομες συνδέσεις αποχέτευσης σε αυτό. Ο βιολογικός καθαρισμός προβλέπεται για 25.000 κατοίκους που ωστόσο ξεπερνούν τις 50.000 στην περίοδο αιχμής. Γίνεται σταδιακή επέκταση των δικτύων συλλογής ομβρίων, ύδρευσης και αποχέτευσης.

Δημοτική Κοινότητα Αγ. Νικολάου

Από φράγμα στην περιοχή Πριόνι εξασφαλίζεται παροχή 50-60 μ3/ω (20 μ3/ω το καλοκαίρι) και οι υπόλοιπες ανάγκες, που είναι περίπου 35 μ3/ω, καλύπτονται από γεωτρήσεις

(υπάρχουν επίσης 3 εφεδρικές γεωτρήσεις που δεν χρησιμοποιούνται). Το νερό εξ' αιτίας φερτών υλικών χρειάζεται διύλιση στο φράγμα. Το δίκτυο διανομής είναι κατά 20% από αμίαντο και κατά 80% από PVC, αλλά ο κεντρικός αγωγός μεταφοράς είναι από αμίαντο. Το αποχετευτικό δίκτυο είναι παντοροϊκό και καλύπτει περίπου το 80% της περιοχής. Ο βιολογικός καθαρισμός δεν λειτουργεί και τα λύματα καταλήγουν μέσω ρέματος στη θάλασσα. Έχει προταθεί η δημιουργία χωριστικού δικτύου και η ένταξη του βιολογικού καθαρισμού στο ΠΕΠ.

Δημοτική Κοινότητα Μεταγγισίου

Το νερό προέρχεται από υδρομάστευση με παροχή 20 μ³/ω (12 μ³/ω το καλοκαίρι) και γεωτρήσεις. Ο αγωγός μεταφοράς μήκους 25 χλμ. και το σύνολο σχεδόν του εσωτερικού δικτύου διανομής είναι από αμίαντο. Το δίκτυο ομβρίων και αποχέτευσης είναι παντοροϊκό, δεν υπάρχει βιολογικός καθαρισμός και τα λύματα καταλήγουν στο Χαβρία. Εφέτος προκηρύχθηκε διαγωνισμός για την κατασκευή εσωτερικού δικτύου λυμάτων, αγωγού μεταφοράς και εγκατάστασης βιολογικού καθαρισμού ύψους 4,5 εκ. ευρώ από πιστώσεις του ΕΣΠΑ

Η γενική εικόνα ως προς την ύδρευση, την αποχέτευση βελτιώνεται από το 2005 και μετά σταδιακά. Η υδροδότηση δεν είναι πάντοτε επαρκής και σε πολλές περιπτώσεις είναι κακής ποιότητας, γεγονός που οφείλεται είτε στην πρωτογενή παραγωγή (πηγές, γεωτρήσεις), είτε στο δίκτυο μεταφοράς, είτε στο δίκτυο διανομής (παλαιότητα, ακατάλληλα υλικά). Οριστική λύση στο πρόβλημα υδροδότησης για όλη τη νότια Χαλκιδική θα δοθεί με την κατασκευή του φράγματος Χαβρία, για το οποίο εγκρίθηκαν οι περιβαλλοντικοί όροι επίκειται η ένταξη του στο ΕΣΠΑ για να δημοπρατηθεί.

Δ.2.5.3 Απορρίμματα

Ο Φορέας Διαχείρισης της πέμπτης διαχειριστικής ενότητας στην οποία περιλαμβάνονται ο δήμος Σιθωνίας συστάθηκε με το υπ' αριθμ. ΦΕΚ Β'655/14-4-2008. Έδρα του Φορέα ορίστηκε ο Ν.Μαρμαράς. Σκοπός του είναι η εφαρμογή ολοκληρωμένου προγράμματος διαχείρισης των στερεών αποβλήτων και θα περιλαμβάνει όλες τις φάσεις της διαχείρισης καθώς και την διαχείριση και λειτουργία του ΧΥΤΑ της 5ης Δ.Ε. Η χωροθέτηση του ΧΥΤΑ είναι ανάμεσα στα ΔΔ Ν.Μαρμαρά και Συκιάς με ετήσια δυναμικότητα περίπου 16.800 τόνους και διάρκεια λειτουργίας 15 ως 17 έτη. Προσωρινά, τα απορρίμματα μεταφέρονται στον ΣΜΑ Πολυγύρου.

Σε ό,τι αφορά τον εξοπλισμό που διαθέτει ο Δήμος για τη διαχείριση των απορριμμάτων, καθώς και το εργατικό δυναμικό που απασχολείται για το σκοπό αυτό, αυτά καταγράφονται στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας Δ.2.5.3.1.: Εξοπλισμός, εργατικό δυναμικό Δήμου Σιθωνίας

ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ	
ΑΠΟΡΡΙΜΜΑΤΟΦΟΡΑ	12	
	1 πλάγιας φόρτωσης (νοικιασμένο)	
ΚΑΔΟΙ	Χωρητικότητας 1.100 lt	1.100 τμχ
	Χωρητικότητας 3.200lt	180 τμχ
	Χωρητικότητας 750 lt	240 τμχ
	Χωρητικότητας 250 lt	100 τμχ
	Χωρητικότητας 10 lt	100 τμχ
ΕΡΓΑΤΙΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ	Χειμώνα	22 άτομα
	Καλοκαίρι	55 άτομα

Πηγή: Δήμος Σιθωνίας

Παρατηρείται ότι, το εργατικό δυναμικό ενισχύεται σημαντικά τους θερινούς μήνες και από τα 22 άτομα που απασχολούνται το χειμώνα, τα άτομα που απασχολούνται το καλοκαίρι γίνονται 55. Σε ό,τι αφορά στο ετήσιο βάρος των απορριμμάτων του Δήμου, αυτό καταγράφεται στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας Δ.2.5.3.2.: Ετήσιο βάρος απορριμμάτων Δήμου Σιθωνίας

Αριθμός απορριμματοφόρων	Όγκος απορριμματοφόρου (m ³ .)	Δρομολόγια / εβδομάδα (Χειμώνας)	Δρομολόγια / εβδομάδα (Καλοκαίρι)	Σύνολο χειμερινών δρομολογίων (34 εβδομάδες)	Σύνολο Θερινών δρομολογίων (18 εβδομάδες)	Ετήσιος αριθ. δρομολογίων	Ετήσιος όγκος απορριμμάτων(m ³)	Βαθμός πληρότητας	Ετήσιος όγκος απορριμμάτων (m ³)
5	16	21	53	714	954	1668	26688	75%	20016
1	26	4	14	136	252	388	10088	70%	7061,6
2	16	12	28	432	448	880	14080	70%	9856
2	8	-	28	-	448	448	3584	70%	2508,8
1	7	-	14	-	224	224	1568	70%	1097,6
								Σύνολο	40540

Πηγή: Δήμος Σιθωνίας

Θεωρώντας ότι 1m³ απορριμμάτων ζυγίζει 400kg, το ετήσιο βάρος των απορριμμάτων είναι 16.216.000 κιλά ή 16.216 περίπου τόνοι απορριμμάτων, οι οποίοι κατανέμονται σε 20,5 τόνους την μέρα την χειμερινή περίοδο και 54,5 τόνους ανά μέρα την θερινή περίοδο. Η συχνότητα αποκομιδής των απορριμμάτων εξαρτάται από την εποχή. Το καλοκαίρι γίνεται καθημερινή αποκομιδή, ενώ το χειμώνα η αποκομιδή γίνεται 4 φορές την εβδομάδα σε σημεία του Δήμου με μειωμένο μόνιμο πληθυσμό, και 6 φορές την εβδομάδα στα κεντρικά σημεία. Η απόθεση των απορριμμάτων γίνεται στον Χώρο Ανεξέλεγκτης Διάθεσης Αποβλήτων (ΧΑΔΑ), αφού ο Χώρος Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων (ΧΥΤΑ) δεν έχει ακόμα κατασκευαστεί. Με βάση τον Εθνικό Σχεδιασμό η ποιοτική σύσταση των απορριμμάτων φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί. Στον ίδιο πίνακα αναγράφονται και τα αντίστοιχα ποσοστά από τον εγκεκριμένο Περιφερειακό Σχεδιασμό της Κεντρικής Μακεδονίας, τα οποία προήλθαν από τους αντίστοιχους Νομαρχιακούς Σχεδιασμούς που προηγήθηκαν του Περιφερειακού.

Πίνακας Δ.2.5.3.3.: Ποιοτική σύσταση απορριμμάτων

ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΠΟΒΛΗΤΩΝ	% (ΕΘΝΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ)	% ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Κ. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	% ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ (ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ)
ΟΡΓΑΝΙΚΑ	47%	45,6%	49%
ΧΑΡΤΙ	20%	21,9%	20%
ΠΛΑΣΤΙΚΑ	8,5%	12,1%	8,5%
ΜΕΤΑΛΛΑ	4,5%	3,9%	4,5%
ΓΥΑΛΙ	4,5%	3,5%	4,5%
ΥΠΟΛΟΙΠΑ	15,5%	13,1%	13,5%

Πηγή: Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας

Πίνακας Δ.2.5.3.4.: Συνολικές ετήσιες ποσότητες (τόνοι) κατηγοριών απορριμμάτων με βάση τον Νομαρχιακό Σχεδιασμό για τον Δήμο Σιθωνίας

Οργανικά	7945,84
Χαρτί	3243,2
Πλαστικά	1378,36
Μέταλλο	729,72
Γυαλί	729,72
Υπόλοιπα	2189,16
Υλικά Συσκευασίας	3243,2

Πηγή: Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας

Πίνακας Δ.2.5.3.5.: Ημερήσιες ποσότητες (κιλά) κατηγοριών απορριμμάτων χειμερινής και θερινής περιόδου με βάση τον Νομαρχιακό Σχεδιασμό για τον Δήμο Σιθωνίας

	Χειμερινή Περίοδος	Θερινή Περίοδος
Οργανικά	12.804,68	40.034,40
Χαρτί	5.226,40	16.340,57
Πλαστικά	2.221,22	6.944,74
Μέταλλο	1.175,94	3.676,63
Γυαλί	1.175,94	3.676,63
Υπόλοιπα	3.527,82	11.029,89
Υλικά Συσκευασίας	5.226,40	16.340,57

Πηγή: Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας

Από τον παραπάνω πίνακα φαίνεται ξεκάθαρα ότι οι ποσότητες απορριμμάτων ανά ημέρα, κατά τη διάρκεια της θερινής περιόδου είναι τριπλάσιες σε σχέση με αυτές της χειμερινής περιόδου σε όλα τα είδη απορριμμάτων. Αυτό οφείλεται στην κατακόρυφη αύξηση του πληθυσμού.

Πίνακας Δ.2.5.3.6.: Ποιοτική σύσταση Αστικών Στερεών Απορριμμάτων (ΑΣΑ) Κ.Β. στο ετήσιο βάρος απορριμμάτων για τον Δήμο Σιθωνίας

	Τόνοι	Ποσοστό (%) στο ετήσιο βάρος απορριμμάτων
Οργανικά	7945,84	40,8
Χαρτί	3243,2	16,7
Πλαστικά	1378,36	7,1
Μέταλλο	729,72	3,8
Γυαλί	729,72	3,8
Υπόλοιπα	2189,16	11,3
Υλικά Συσκευασίας	3243,2	16,7

Πηγή: Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας

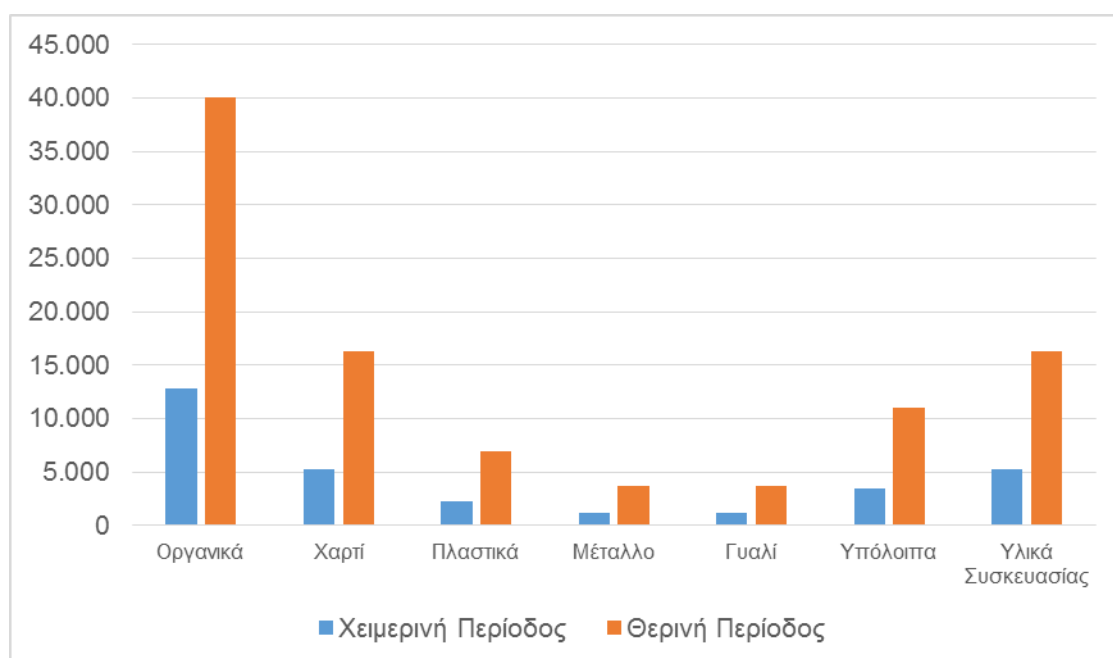


Γράφημα: Δ.2.5.3.7.: Ποιοτική σύσταση ΑΣΑ στον Δήμο Σιθωνίας στο συνολικό βάρος απορριμμάτων

Πίνακας Δ.2.5.3.8.: Ποιοτική σύσταση ανά ημέρα ΑΣΑ Κ.Β. κατά τη Χειμερινή και Θερινή περίοδο για τον Δήμο Σιθωνίας

	Χειμερινή Περίοδος	Ποσοστό (%) στο ημερήσιο βάρος απορριμάτων για την χειμερινή περίοδο	Θερινή Περίοδος	Ποσοστό (%) στο ημερήσιο βάρος απορριμάτων για την θερινή περίοδο
Οργανικά	12.804,68	40,8	40.034,40	40,8
Χαρτί	5.226,40	16,7	16.340,57	16,7
Πλαστικά	2.221,22	7,1	6.944,74	7,1
Μέταλλο	1.175,94	3,8	3.676,63	3,8
Γυαλί	1.175,94	3,8	3.676,63	3,8
Υπόλοιπα	3.527,82	11,3	11.029,89	11,3
Υλικά Συσκευασίας	5.226,40	16,7	16.340,57	16,7

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων ΑΝΕΤΧΑ



Γράφημα: Δ.2.5.3.9.: Ποιοτική σύσταση ανά ημέρα ΑΣΑ Κ.Β. κατά τη Χειμερινή και Θερινή περίοδο για τον Δήμο Σιθωνίας

Όσον αφορά στην ανακύκλωση, ο Δήμος Σιθωνίας συμμετέχει στο πρόγραμμα LIFE, τοποθετώντας πιλοτικά τους ειδικούς μπλε κάδους σε επιλεγμένα σημεία. Το πρόγραμμα LIFE αφορά στις συμπράξεις δημόσιων- ιδιωτικών φορέων για τη βελτιστοποίηση των σχημάτων περιορισμού, ανάκτησης και ανακύκλωσης απορριμάτων σε προορισμούς μαζικού τουρισμού. Συντονιστής εταίρος του προγράμματος στη Χαλκιδική είναι η Αναπτυξιακή Εταιρεία Χαλκιδικής (ΑΝΕΤΧΑ). Η ανακύκλωση στο Δήμο Σιθωνίας απευθύνεται και θα ωφελήσει κυρίως ξενοδοχεία, τουριστικά καταλύματα, εστιατόρια, μπαρ, καφέ και γενικότερα επιχειρήσεις του τουριστικού τομέα.

Δ.2.5.4 Αποχέτευση

Σε ότι αφορά τη διαχείριση των αστικών λυμάτων, οι περισσότεροι οικισμοί δεν τηρούν τα προβλεπόμενα από την Ελληνική και Κοινοτική νομοθεσία, ούτε ως προς τα δίκτυα αποχέτευσης, ούτε ως προς τις εγκαταστάσεις επεξεργασίας λυμάτων.

Η μελέτη του ΓΠΣ Σιθωνίας ορίζει ότι θα πρέπει να δοθεί προτεραιότητα τόσο στους οικισμούς των οποίων τα λύματα καταλήγουν στη θάλασσα, είτε άμεσα είτε έμμεσα μέσω άλλου αποδέκτη, αλλά και σε οικισμούς οι οποίοι αποχετεύονται σε αποδέκτη γλυκού νερού και για τους οποίους δεν έχουν προγραμματισθεί έργα, παρόλο που σύμφωνα με την νομοθεσία απαιτείται κατάλληλη επεξεργασία, με χρονικό ορίζοντα τις 31/12/2005. Κατά συνέπεια θα πρέπει:

- Να ολοκληρωθεί το αποχετευτικό δίκτυο των οικισμών του δήμου, με προτεραιότητα στα
- Δ.Δ. Νικήτης και Νέου Μαρμαρά.
- Να κατασκευαστούν μονάδες βιολογικού καθαρισμού για την εξυπηρέτηση των οικισμών όλων των δημοτικών διαμερισμάτων (το Δ.Δ. Μεταγγιτσίου δεν διαθέτει ΒΙΟΚΑ, ο ΒΙΟΚΑ Αγίου Νικολάου είναι ανεπαρκής για τον εκεί πληθυσμό, ο ΒΙΟΚΑ Νικήτης υπολειτουργεί και ο ΒΙΟΚΑ Νέου Μαρμαρά δεν λειτουργεί εδώ και χρόνια).
- Να κατασκευαστούν μονάδες επεξεργασίας λυμάτων, στις μεγάλες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, σε περίπτωση που αυτές δεν διαθέτουν.

Η ολοκλήρωση του αποχετευτικού δικτύου στον δήμο θα αντικαταστήσει τους σηπτικούς απορροφητικούς βόθρους στους οποίους διατίθενται τα αστικά λύματα και κατ' επέκταση θα άρει την διαδικασία εκφόρτωσης των βοθρολυμάτων σε χειμάρρους της περιοχής (Δ.Δ. Νικήτης) ή σε διαμορφωμένους λάκκους (χαβούζες) (Δ.Δ. Νέου Μαρμαρά).

Η κατασκευή ΒΙΟΚΑ για την επεξεργασία των λυμάτων, θα είναι καθοριστική για την προστασία των επιφανειακών υδάτων (χειμάρροι, θάλασσα) που είναι οι τελικοί αποδέκτες αυτών, αλλά και των υπόγειων υδροφορέων που επηρεάζονται έμμεσα μέσω της διαδικασίας της κατείσδυσης.

Απαραίτητη κρίνεται και η επεξεργασία των παραγόμενων λυμάτων από τις ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, πριν τη διάθεση αυτών στην θάλασσα, κυρίως στην δυτική παράκτια ζώνη της χερσονήσου, που εμφανίζει και την μεγαλύτερη τουριστική ανάπτυξη.

Η επεξεργασία των μη αστικών λυμάτων (λύματα από κτηνοτροφικές μονάδες, από ελαιουργεία, από γεωργικές δραστηριότητες, από λατομεία κ.λ.π.) κρίνεται επίσης απαραίτητη πριν τη τελική διάθεση τους στους υδάτινους αποδέκτες, καθώς τα απόβλητα αυτά είναι ιδιαίτερα επιβαρυνμένα. Ειδικότερα σε ότι αφορά τα λύματα που οφείλονται σε γεωργικές δραστηριότητες, εκτός των τελικών αποδεκτών, επιβαρύνουν και τις αρδευόμενες εκτάσεις (υπολείμματα φυτοφαρμάκων και λιπασμάτων).

Δ.2.5.5 Λιμενικές εγκαταστάσεις

Στην Νικήτη, σε απόσταση 4 χλμ. από το ακίνητο, έχει δημιουργηθεί μαρίνα από το Δήμο Σιθωνίας, η οποία άρχισε να λειτουργεί πρόσφατα και ήδη έχει σημαντική πληρότητα.

Δ.3 ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ-ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Δ.3.1 Δημογραφική ανάλυση περιοχής μελέτης

Δ.3.1.1 Δημογραφική φυσιογνωμία

Σύμφωνα με το νόμο 3852/2010 , με τον οποίο μεταρρυθμίστηκε η διοικητική διαίρεση της Ελλάδας το 2011, ο νομός Χαλκιδικής αποτελείται από 5 συνολικά Δήμους. Στην απογραφή του 2011 ο νομός είχε πραγματικό πληθυσμό 111.244 κατοίκους ενώ στην απογραφή του 2001 είχε πληθυσμό 104.894 κατοίκους. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην τουριστική αναβάθμιση του νομού και στα αναπτυξιακά έργα που προωθήθηκαν την δεκαετία 2001-2011, τα οποία προωθούν την οικονομική ανάπτυξη και κατ' επέκταση τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας.

Πίνακας Δ.3.1.1.1.: Πραγματικός Πληθυσμός Δήμου Σιθωνίας στην απογραφή 2011

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΛΗΘΗΣΜΟΣ 2011
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ	111.244
ΔΗΜΟΣ ΣΙΘΩΝΙΑΣ (Έδρα: Νικήτη,η)	13.459
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΣΙΘΩΝΙΑΣ	9.908
Δημοτική Κοινότητα Αγίου Νικολάου	2.141
Άγιος Νικόλαος,ο	1.684
Αϊμπελίτσι,το	0
Βουρβουρού,η	297
Γαλήνη,η (Δ.Κ.Αγίου Νικολάου)	0
Διάπορος,η	3
Ελαιώνας,ο	1
Ελιά,η (Δ.Κ.Αγίου Νικολάου)	0
Ζωγράφου,ο	0
Λαγονήσι,το	8
Όρμος Παναγίας,ο	88
Περιστέρι,το	0
Πύργος,ο	0
Σαλονικιού,η	54
Σχοινιά,τα	6
Φτερωτή,η	0
Δημοτική Κοινότητα Νέου Μαρμαρά	3.801
Αγία Κυριακή,η	37
Αζάπικο,το	10
Γαλήνη,η (Δ.Κ.Νέου Μαρμαρά)	40
Ήμερη Ελιά,η	28
Κέλυφος,η (νησίς)	0
Λιμάνι Καρρά,το	474
Νέος Μαρμαράς,ο	3.177
Παρθενών,ο	30
Σπαλαθρονήσια,τα (νησίς)	0
Στυλαδάριο,το	5
Δημοτική Κοινότητα Νικήτης	3.150
Ελιά,η (Δ.Κ.Νικήτης)	394

Νικήτη,η	2.756
Τοπική Κοινότητα Μεταγκιτσίου	816
Άγιοι Θεόδωροι,οι	8
Μεταγκίτσιον,το	808
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΤΟΡΩΝΗΣ	3.551
Δημοτική Κοινότητα Συκέας	2.400
Βαλτί,το	16
Δεστενίκα,η	24
Καλαμίτσιον,το	38
Κουφός,ο	110
Παραλία Συκιάς,η	77
Πηγαδάκι,το	6
Πλατάνια,τα	9
Συκέα,η	1.900
Τορώνη,η	220
Τοπική Κοινότητα Σάρτης	1.151
Σάρτη,η	1.151

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.

Η οικιστική κατάσταση του Δήμου, όπως καταγράφεται στην απογραφή ΕΣΥΕ του 2011 δίδεται στον πίνακα Δ.3.1.1.1. Ο πληθυσμός του Δήμο Σιθωνίας αποτελεί το 12,1 % του πληθυσμού της Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής και ποσοστό 74% του πληθυσμού αυτού συγκεντρώνεται στην Δημοτική Ενότητα Σιθωνίας.

Στον πίνακα Δ.3.1.1.2 δίνονται οι πυκνότητες οίκησης αναγόμενες στο σύνολο της γεωγραφικής έκτασης των διοικητικών περιοχών του Δήμου, σε σύγκριση με αυτές της Π.Ε. Χαλκιδικής και του συνόλου της χώρας. Η μεγαλύτερη πυκνότητα διαπιστώνεται στην δημοτική κοινότητα Νικήτης με 44 άτομα ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο, και ακολουθούν οι δημοτικές κοινότητες Ν. Μαρμαρά και Αγ. Νικολάου με 32,24 και 23,66 άτομα ανά τετρ.χλμ

Πίνακας Δ.3.1.1.2: Πυκνότητες Πληθυσμού 2001 και 2011 στο Δήμο Σιθωνίας

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (*)	2001		2011	
		ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	ΚΑΤ/Τ.ΧΛΜ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	ΚΑΤ/Τ.ΧΛΜ
Δ.Κ. Αγίου	90,5	2.292	25,33	2.141	23,66
Δ.Κ. Μεταγκιτσίου	41,8	777	18,59	816	19,52
Δ.Κ. Νέου	117,9	2939	24,93	3.801	32,24
Δ.Κ. Νικήτης	71,5	2.883	40,32	3.150	44,06
Δ.Ε. ΣΙΘΩΝΙΑΣ	321,7	8.891	27,64	9.908	30,80
Δ.Κ. Συκέας	140,5	2.879	20,49	2.400	17,08
Δ.Κ. Σάρτης	53,4	1.157	21,67	1.151	21,56
Δ.Ε. ΤΟΡΩΝΗΣ	193,9	4.036	20,82	3.551	18,31
ΔΗΜΟΣ ΣΙΘΩΝΙΑΣ	515,6	12.927	25,07	13.459	26,10
ΝΟΜΟΣ	2.893,7	104.894	36,25	111.244	38,44
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	128.961	10.964.020	85,02	10.939.727	84,83

* Στα.χλμ. δεν περιλαμβάνονται εσωτερικά ύδατα Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ

Τα μεγέθη αυτά είναι ενδεικτικά της μετακίνησης πληθυσμού εντός του Δήμου. Επιβεβαιώνεται η συγκέντρωση πληθυσμού στις δυτικές παραλιακές οικισμένες περιοχές της χερσονήσου που παρουσιάζουν και την μεγαλύτερη τουριστική ανάπτυξη.

Στην απογραφή του 2011 ο νομός (νυν Περιφερειακή Ενότητα Χαλκιδικής) είχε πραγματικό πληθυσμό 111.244 κατοίκους ενώ στην απογραφή του 2001 είχε πληθυσμό 104.894 κατοίκους. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην τουριστική αναβάθμιση του νομού και στα αναπτυξιακά έργα που προωθήθηκαν την δεκαετία 2001-2011, τα οποία προωθούν την οικονομική ανάπτυξη και κατ' επέκταση τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας, καθώς και στην εγκατάσταση οικονομικών μεταναστών.

Πίνακας Δ.3.1.1.3.: Πραγματικός Πληθυσμός 2001-2011 Δήμων Π.Ε. Χαλκιδικής

Δήμος	Πληθυσμός 2001	Πληθυσμός 2011	% Κατανομή πληθυσμού 2011
ΣΙΘΩΝΙΑΣ	12.927	13.459	12,1%
ΚΑΣΣΑΝΔΡΑΣ	16.153	19.231	17,3%
ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΗ	18.851	18.691	16,8%
ΝΕΑΣ ΠΡΟΠΟΝΤΙΔΑΣ	33.801	37.534	33,7%
ΠΟΛΥΓΥΡΟΥ	23.152	22.329	20,1%
Σύνολο	104.894	111.224	100,0%

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.

Όπως φαίνεται στον Πίνακα Δ.3.1.1.4., στο Δήμο Σιθωνίας, με την Καλλικρατική του σύνθεση, παρατηρείται αύξηση πληθυσμού 13,2% στην εικοσαετία 1991-2011, η οποία οφείλεται στην μεγάλη αύξηση πληθυσμού της Δ.Ε. Σιθωνίας (23,5%, έναντι μείωσης 8,2% στην Δ.Ε. Τορώνης, αποτέλεσμα της τάσης συγκέντρωσης του πληθυσμού στις παραλιακές περιοχές όπου αναπτύσσονται κυρίως δραστηριότητες στον τομέα του τουρισμού,

Πίνακας Δ.3.1.1.4.: Μεταβολή πληθυσμού στο Δήμο Σιθωνίας στη περίοδο 1991-2011

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ			ΜΕΤΑΒΟΛΗ %	
	1991	2001	2011	1991-2001	1991-2011
ΔΗΜΟΣ ΣΙΘΩΝΙΑΣ	11.894	12.927	13.459	8,7%	13,2%
ΔΗΜ.ΕΝΟΤΗΤΑ ΣΙΘΩΝΙΑΣ	8.024	8.891	9.908	10,8%	23,5%
ΔΗΜ.ΕΝΟΤΗΤΑ ΤΟΡΩΝΗΣ	3.870	4.036	3.551	4,3%	-8,2%

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, 1991, 2001, 2011

Στην θερινή περίοδο παρατηρείται πληθυσμιακή αύξηση στις παράκτιες περιοχές από εποχιακό πληθυσμό παραθεριστών.

Οι κύριοι τομείς απασχόλησης στην Χαλκιδική είναι η γεωργία, η κτηνοτροφία (αιγοτροφία), η δασοκομία, η αλιεία, η εξόρυξη μεταλλευμάτων και ιδίως στις τελευταίες δεκαετίες μετά το 1970 ο τουρισμός.

Σύμφωνα με στοιχεία της πολεοδομικής μελέτης του ΓΠΣ της Δ.Ε. Σιθωνίας, η πληθυσμιακή εξέλιξη της στην περίοδο 1961-2001, ακολουθεί το κυρίαρχο πρότυπο εξέλιξης του πληθυσμού της χώρας. Ύστερα από μια μείωση στην πρώτη δεκαετία 1961- 1971, που συνδέεται με την εξωτερική και εσωτερική μετανάστευση προς τα αστικά κέντρα Αθήνας και

Θεσσαλονίκης, ο πληθυσμός της Δ.Ε. παρουσιάζει σταθερή αύξηση. Σήμερα ο Δήμος Σιθωνίας είναι ο πέμπτος σε μέγεθος Δήμος του Νομού Χαλκιδικής με πληθυσμό 13.459 κατοίκους (που αντιστοιχεί στο 12,1% επί του συνολικού πληθυσμού του Νομού). Το μείζον μέρος αυτού του πληθυσμού συγκεντρώνεται στους έξι οικισμούς που αποτελούν τα κέντρα των αντίστοιχων κοινοτικών διαμερισμάτων (Μεταγκίτσι, Άγιος Νικόλαος, Νικήτη, Νέος Μαρμαράς, Σάρτη, Συκιά), με τις μεγαλύτερες συγκεντρώσεις (85% του πληθυσμού του Δήμου) να εντοπίζονται κυρίως σε εκείνους που βρίσκονται πλησιέστερα στην δυτική παραλία (Νέος Μαρμαράς, Νικήτη, Άγιος Νικόλαος). Οι οικισμοί αυτοί έχουν πληθυσμό άνω των 2.000 κατοίκων με μεγαλύτερο τον οικισμό του Νέου Μαρμαρά (3.177). Εκτός από τους έξι μεγάλους οικισμούς θα πρέπει να επισημανθεί ότι οι λοιποί οικισμοί είναι σχεδόν αποκλειστικά παραθεριστικοί (Βουρβουρού, Ελιά, κ.λπ).

Από τα επεξεργασμένα στοιχεία των απογραφών πληθυσμού 1991 – 2001 που διατίθενται σε επίπεδο δημοτικού διαμερίσματος, φαίνεται ότι η ηλικιακή σύνθεση του πληθυσμού στο Δήμο Σιθωνίας δεν παρουσιάζει σημαντικές αποκλίσεις από την ηλικιακή σύνθεση στο σύνολο του Νομού Χαλκιδικής και εμφανίζεται κάπως λιγότερο δυναμική από αυτήν της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας. Το 2001, η σημαντικότερη απόκλιση εμφανίζεται στην ηλικιακή κατηγορία 40-65 ετών, η οποία εμφανίζεται να συμμετέχει με ελαφρά ενισχυμένο ποσοστό στο σύνολο (34.4% στο Δήμο, έναντι 32.7% στο Νομό και 31.2% στην Περιφέρεια).

Πίνακας Δ.3.1.1.5: Ηλικιακή Σύνθεση του πληθυσμού (% συμμετοχής στο σύνολο)

Ηλικία	Δήμος Σιθωνίας		Ν. Χαλκιδικής		Περ. Κεντρικής Μακεδονίας		Σύνολο Χώρας	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
0-14	20,5	15,1	19,5	15,7	19,0	15,5	19,2	15,2
15-24	12,8	13,2	13,8	13,4	16,2	14,5	15,2	14,3
25-39	20,5	21,7	19,9	22,4	20,9	23,0	20,8	22,9
40-64	33,0	34,3	33,8	32,4	32,4	31,2	31,1	31,0
65 & άνω	13,2	15,7	12,9	16,1	11,5	15,8	13,7	16,7
Σύνολο	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, Απογραφές πληθυσμού 1991, 2001

Η σύνθεση του πληθυσμού ως προς το φύλο, δείχνει ότι οι άνδρες υπερτερούν ελαφρώς των γυναικών (50,9% έναντι 49,1% το 2001), που ερμηνεύεται ότι στις αγροτικές περιοχές οι δυνατότητες γυναικείας απασχόλησης είναι περιορισμένες. Η συσχέτιση του φύλου με την κατανομή των ηλικιών δείχνει ότι στις παραγωγικές κατηγορίες ηλικιών (25–64 ετών) υπερτερούν ελαφρά οι άνδρες. Η εντονότερη απόκλιση εμφανίζεται στο Δ.Δ. Νικήτης για την ηλικιακή κατηγορία 25–39 ετών (όπου οι άνδρες φτάνουν σε ποσοστό το 56% το 2001), και είναι ενδεικτική της εντονότερης παρουσίας οικονομικών μεταναστών.

Το μέσο μέγεθος νοικοκυριού ανέρχεται σε 2,74 άτομα για το σύνολο του Δήμου Σιθωνίας, ποσοστό ελάχιστα μικρότερο από το μέσο για το Νομό Χαλκιδικής και για το Σύνολο Χώρας (2,8 μέλη ανά νοικοκυριό). Το μέσο μέγεθος νοικοκυριού τείνει να μειώνεται, σε σχέση με το 1991 (2,83 μέλη ανά νοικοκυριό), παρακολουθώντας τη γενική τάση της χώρας. Η ποσοστιαία

σύνθεση των νοικοκυριών κατά μέγεθος, το 2001, παρουσιάζει μικρές αποκλίσεις σε σχέση με αυτήν του Νομού Χαλκιδικής, (πίνακας Δ.3.1.1.6).

Πίνακας Δ.3.1.1.6: Νοικοκυριά 2001 – Σύνθεση κατά μέγεθος (%)

Νοικοκυριά με	Δήμος Σιθωνίας	Νομός Χαλκιδικής	Σύνολο Χώρας
1 μέλος	17,7%	17,0%	19,8%
2 μέλη	31,6%	31,0%	28,1%
3 μέλη	21,6%	20,6%	21,1%
4 μέλη	20,2%	21,7%	20,5%
5 μέλη	6,3%	6,8%	6,7%
6+ μέλη	2,5%	2,9%	3,8%
ΣΥΝΟΛΟ	100,0%	100,0%	100,0%

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, Απογραφή Πληθυσμού 2001

Το επίπεδο εκπαίδευσης στο Δήμο Σιθωνίας εμφανίζεται χαμηλότερο από το μέσο της Περιφέρειας και της χώρας, γεγονός αναμενόμενο σε μια περιοχή χωρίς μεγάλα αστικά κέντρα. Το 50,5% του πληθυσμού ηλικίας 10 ετών και άνω δεν έχει ξεπεράσει το επίπεδο της πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης (έναντι 42,7% στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας και 40,6% στο Σύνολο Χώρας), ενώ το 3,5% του πληθυσμού είναι αναλφάβητοι. Κατά την τελευταία δεκαετία 1991-2001 παρουσιάζεται σημαντική βελτίωση του επιπέδου εκπαίδευσης, καταγράφοντας σημαντική άνοδο του ποσοστού αποφοίτων δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (από 24% σε 34%), διπλασιασμό, περίπου, του ποσοστού αποφοίτων τριτοβάθμιας εκπαίδευσης (από 7% σε 12% του πληθυσμού ηλικίας άνω των 10 ετών) και μείωση των υπόλοιπων κατηγοριών. Η εικόνα αυτή ίσως επηρεάζεται, ως ένα βαθμό, από τον πληθυσμό που απογράφεται στο Δήμο, χωρίς κατ' ανάγκη να διαμένει μόνιμα ή/και να απασχολείται στα όριά του.

Σύμφωνα με στοιχεία της Διεύθυνσης Εκπαίδευσης Ν. Χαλκιδικής, η εκπαιδευτική υποδομή και ο μαθητικός πληθυσμός του Δήμου Σιθωνίας για τα έξη τελευταία χρόνια δίδεται στον παρακάτω πίνακα Δ.3.1.1.7. Τα στοιχεία δεν καλύπτουν μεγάλη χρονική περίοδο. Η κατανομή των μαθητών στην κάθε βαθμίδα δεν φαίνεται να ενισχύει την θέση ότι ο συνολικός αριθμός μαθητών όλων των βαθμίδων παρουσιάζει τάση μικρής αύξησης στη διάρκεια της εξαετίας.

Η σύγκριση των αριθμών αυτών με την ηλικιακή σύνθεση του πληθυσμού (πληθυσμός 5-9 ετών 451 άτομα, 10-14 ετών 458 άτομα, 15-19 ετών 524 άτομα) υποδεικνύει ένα αρκετά ικανοποιητικό ποσοστό συμμετοχής στην πρωτοβάθμια εκπαίδευση. Για τη δευτεροβάθμια εκπαίδευση και ιδιαίτερα το λύκειο, ενδέχεται κάποιος αριθμός μαθητών να μετακινείται προς μεγαλύτερα αστικά κέντρα που διαθέτουν καλύτερη υποδομή προετοιμασίας για την τριτοβάθμια εκπαίδευση.

Πίνακας Δ.3.1.1.7: Εκπαιδευτική υποδομή και μαθητικός πληθυσμός

	Αριθμός μονάδων	Αριθμός μαθητών					
		1999-2000	2000-2001	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2004-2005
Νηπιαγωγείο	5	178	177	159	160	164	146
Δημοτικό	4	505	510	524	510	522	533
Γυμνάσιο	3		250	260	271	263	269
ΤΕΕ	1		68	72	73	56	61
Λύκειο	1		106	117	119	140	147
Σύνολο	14		1111	1132	1133	1145	1156

Πηγή: Δ/νσεις Πρωτοβάθμιας & Δευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης Νομού Χαλκιδικής

Δ.3.1.2 Ανεργία

Κάθε οικονομία έχει ένα ορισμένο πληθυσμιακό μέγεθος. Ο πληθυσμός διακρίνεται σε οικονομικά ενεργό και σε οικονομικά μη ενεργό. Ο οικονομικά ενεργός πληθυσμός αποτελεί το εργατικό δυναμικό της οικονομίας και περιλαμβάνει τα άτομα εκείνα τα οποία είναι ικανά προς εργασία και ταυτόχρονα θέλουν να εργαστούν. Τα άτομα τα οποία δεν μπορούν ή δε θέλουν να εργαστούν αποτελούν τον οικονομικά μη ενεργό πληθυσμό.

Το εργατικό δυναμικό χωρίζεται σε δύο κατηγορίες, σε εκείνους οι οποίοι εργάζονται και ονομάζονται απασχολούμενοι και σε εκείνους οι οποίοι δεν εργάζονται και είναι άνεργοι. Με βάση τις παραπάνω διακρίσεις μπορούμε να δώσουμε τους εξής ορισμούς :

- Εργατικό δυναμικό είναι το σύνολο των ατόμων τα οποία μπορούν και θέλουν να εργαστούν.
- Απασχολούμενοι είναι τα άτομα ηλικίας 15 ετών και άνω τα οποία την εβδομάδα αναφοράς είτε εργάστηκαν έστω και μία ώρα με σκοπό την αμοιβή ή το κέρδος, είτε εργάστηκαν στην οικογενειακή επιχείρηση, είτε δεν εργάστηκαν αλλά είχαν μια εργασία ή επιχείρηση από την οποία απουσίαζαν προσωρινά.
- Άνεργοι είναι τα άτομα ηλικίας 15-74 ετών που ήταν χωρίς εργασία την εβδομάδα αναφοράς (δεν θεωρούνται απασχολούμενοι), ήταν άμεσα διαθέσιμοι για εργασία και είτε αναζητούσαν ενεργά εργασία τις τελευταίες τέσσερις εβδομάδες είτε έχουν βρει μια εργασία που θα αναλάβουν μέσα στους επόμενους τρεις μήνες
- Μη ενεργά είναι τα άτομα που δε χαρακτηρίζονται απασχολούμενοι ή άνεργοι

Είναι φανερό ότι το άθροισμα των απασχολούμενων και των ανέργων είναι ίσο με το εργατικό δυναμικό.

Η ανεργία καλπάζει από το 2009 μέχρι σήμερα. Το μεγαλύτερο πρόβλημα το έχουν οι νέοι έως 29 ετών. Ένας στους δύο νέους είναι άνεργος. Η ανεργία στη χώρα θυμίζει τα επίπεδα της δεκαετίας του 60', όταν στη χώρα παρατηρήθηκε μεγάλο μεταναστευτικό κύμα. Εκτός από τους νέους η ανεργία πλήττει κυρίως τις γυναίκες.

Η ανεργία στην Χαλκιδική δεν αποτελεί εξαίρεση. Ακολουθεί την πορεία της επικράτειας.

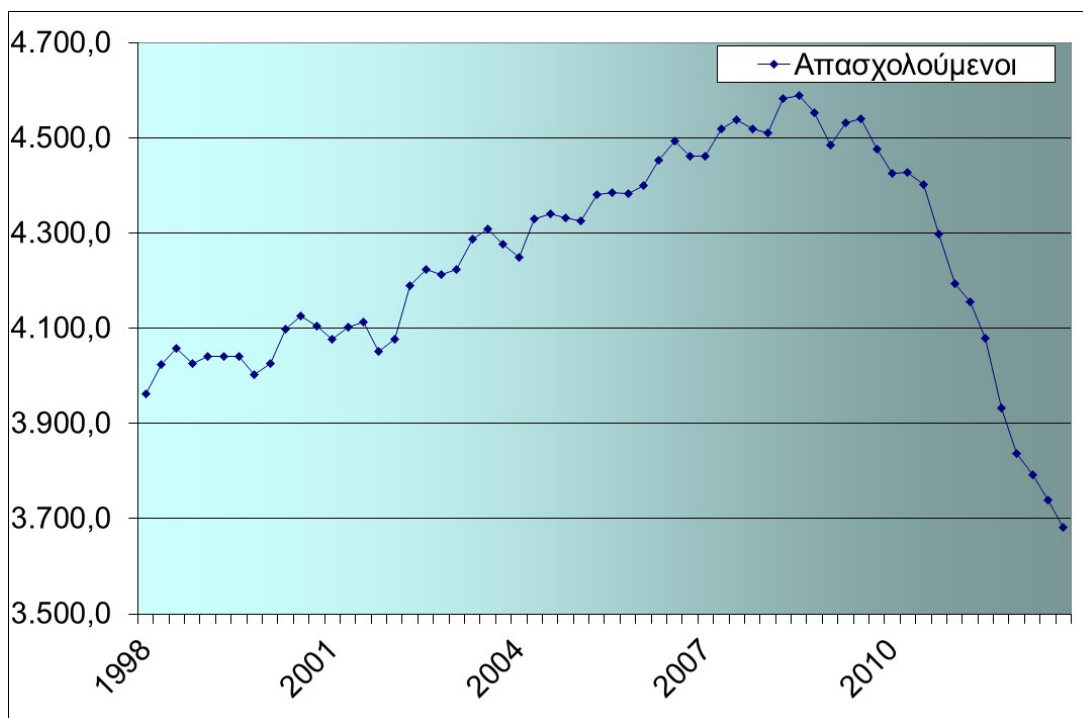
Πίνακας Δ.3.1.2.1: Ανεργία 1998-2012 ανά τρίμηνο

		Σύνολο Εργατικού Δυναμικού	Ποσοστό Εργατικού Δυναμικού (%) επί του συνολικού πληθυσμού (15 ετών και άνω)	Απασχολούμενοι	Άνεργοι	Ποσοστό ανεργίας (%)	Μη οικονομικά ενεργοί
1998	Α' τρίμηνο 1998	4.494,6	52,0	3.962,5	532,1	11,8	4.152,5
	Β' τρίμηνο 1998	4.512,8	52,1	4.023,7	489,2	10,8	4.156,3
	Γ' τρίμηνο 1998	4.549,8	52,3	4.058,5	491,3	10,8	4.141,6
	Δ' τρίμηνο 1998	4.545,8	52,2	4.026,8	519,0	11,4	4.168,0
1999	Α' τρίμηνο 1999	4.599,6	52,7	4.040,7	558,9	12,2	4.134,9
	Β' τρίμηνο 1999	4.583,7	52,4	4.040,4	543,3	11,9	4.171,0
	Γ' τρίμηνο 1999	4.577,9	52,2	4.041,6	536,4	11,7	4.196,8
	Δ' τρίμηνο 1999	4.583,2	52,1	4.002,8	580,4	12,7	4.211,0
2000	Α' τρίμηνο 2000	4.590,7	52,1	4.025,7	565,0	12,3	4.222,7
	Β' τρίμηνο 2000	4.617,2	52,3	4.097,9	519,3	11,2	4.213,6
	Γ' τρίμηνο 2000	4.630,5	52,3	4.125,8	504,7	10,9	4.218,0
	Δ' τρίμηνο 2000	4.609,4	52,0	4.104,5	504,9	11,0	4.257,3
2001	Α' τρίμηνο 2001	4.591,6	51,7	4.076,2	515,4	11,2	4.291,8
	Β' τρίμηνο 2001	4.581,6	51,5	4.103,2	478,4	10,4	4.316,9
	Γ' τρίμηνο 2001	4.582,6	51,4	4.114,0	468,6	10,2	4.331,2
	Δ' τρίμηνο 2001	4.565,2	51,1	4.051,8	513,4	11,2	4.364,6
2002	Α' τρίμηνο 2002	4.600,5	51,4	4.076,5	524,0	11,4	4.343,5
	Β' τρίμηνο 2002	4.652,2	51,9	4.190,2	462,1	9,9	4.305,4
	Γ' τρίμηνο 2002	4.682,5	52,2	4.223,6	458,9	9,8	4.288,8
	Δ' τρίμηνο 2002	4.688,8	52,2	4.212,8	476,0	10,2	4.295,3
2003	Α' τρίμηνο 2003	4.712,2	52,4	4.224,5	487,7	10,4	4.284,6
	Β' τρίμηνο 2003	4.728,4	52,5	4.286,6	441,8	9,3	4.280,5
	Γ' τρίμηνο 2003	4.748,3	52,6	4.309,1	439,2	9,3	4.272,5

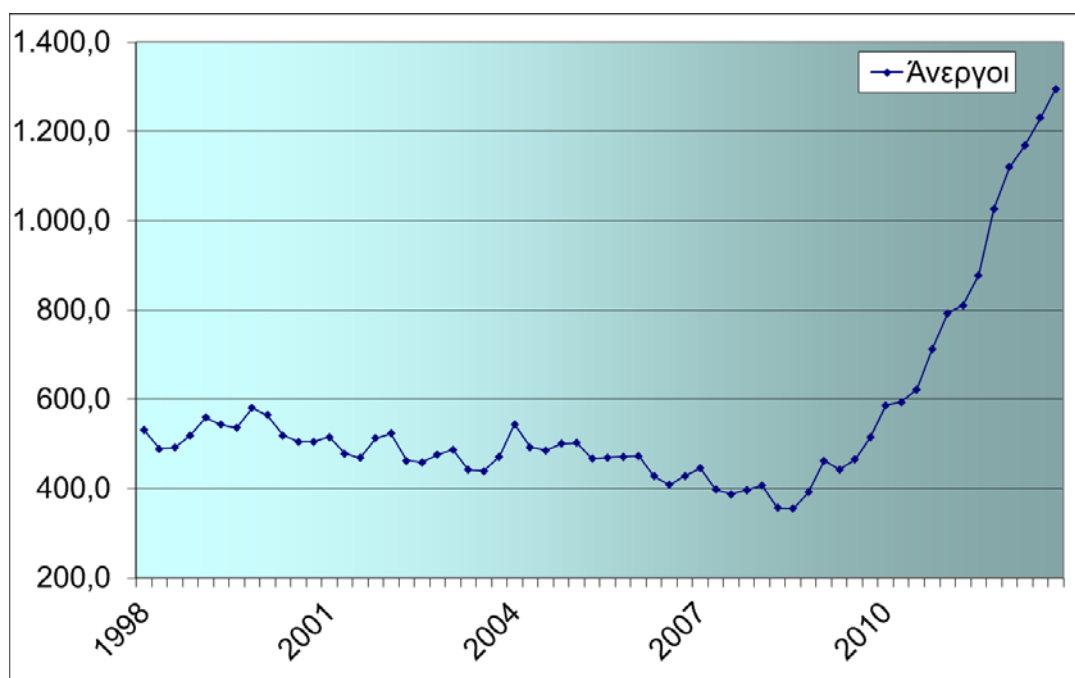
	Δ' τρίμηνο 2003	4.748,9	52,6	4.277,9	471,1	9,9	4.284,2
2004	Α' τρίμηνο 2004	4.792,9	53,0	4.249,1	543,8	11,3	4.251,9
	Β' τρίμηνο 2004	4.823,2	53,2	4.330,5	492,7	10,2	4.233,7
	Γ' τρίμηνο 2004	4.827,5	53,2	4.341,6	485,9	10,1	4.242,4
	Δ' τρίμηνο 2004	4.831,8	53,2	4.331,4	500,4	10,4	4.250,7
2005	Α' τρίμηνο 2005	4.827,5	53,1	4.325,0	502,4	10,4	4.267,1
	Β' τρίμηνο 2005	4.848,8	53,3	4.381,9	466,9	9,6	4.253,9
	Γ' τρίμηνο 2005	4.855,3	53,3	4.385,6	469,8	9,7	4.257,5
	Δ' τρίμηνο 2005	4.854,3	53,2	4.383,4	470,9	9,7	4.268,0
2006	Α' τρίμηνο 2006	4.873,1	53,3	4.400,0	473,1	9,7	4.262,9
	Β' τρίμηνο 2006	4.880,2	53,3	4.452,8	427,4	8,8	4.269,9
	Γ' τρίμηνο 2006	4.902,5	53,5	4.494,2	408,3	8,3	4.261,8
	Δ' τρίμηνο 2006	4.891,2	53,3	4.462,1	429,1	8,8	4.287,9
2007	Α' τρίμηνο 2007	4.906,9	53,4	4.461,2	445,7	9,1	4.288,5
	Β' τρίμηνο 2007	4.917,9	53,4	4.519,9	398,0	8,1	4.288,8
	Γ' τρίμηνο 2007	4.926,8	53,5	4.539,3	387,5	7,9	4.284,5
	Δ' τρίμηνο 2007	4.915,6	53,3	4.519,1	396,5	8,1	4.300,4
2008	Α' τρίμηνο 2008	4.918,2	53,3	4.511,6	406,5	8,3	4.304,5
	Β' τρίμηνο 2008	4.939,3	53,5	4.582,1	357,1	7,2	4.290,8
	Γ' τρίμηνο 2008	4.944,9	53,5	4.589,8	355,1	7,2	4.292,9
	Δ' τρίμηνο 2008	4.946,3	53,5	4.553,6	392,7	7,9	4.299,5
2009	Α' τρίμηνο 2009	4.948,1	53,5	4.485,8	462,3	9,3	4.304,5
	Β' τρίμηνο 2009	4.974,5	53,7	4.531,9	442,6	8,9	4.287,9
	Γ' τρίμηνο 2009	5.005,3	54,0	4.540,1	465,1	9,3	4.267,0
	Δ' τρίμηνο 2009	4.991,2	53,8	4.476,8	514,4	10,3	4.291,2
2010	Α' τρίμηνο 2010	5.012,4	53,9	4.425,6	586,8	11,7	4.279,8
	Β' τρίμηνο 2010	5.021,0	54,0	4.427,0	594,0	11,8	4.280,5
	Γ' τρίμηνο 2010	5.024,9	54,0	4.402,9	621,9	12,4	4.286,1
	Δ' τρίμηνο 2010	5.011,1	53,8	4.299,0	712,1	14,2	4.309,4

2011	Α' τρίμηνο 2011	4.987,0	53,5	4.194,4	792,6	15,9	4.342,4
	Β' τρίμηνο 2011	4.967,2	53,2	4.156,3	810,8	16,3	4.370,5
	Γ' τρίμηνο 2011	4.957,6	53,0	4.079,3	878,3	17,7	4.388,4
	Δ' τρίμηνο 2011	4.958,7	53,0	3.932,8	1.025,9	20,7	4.395,8
2012	Α' τρίμηνο 2012	4.958,0	53,0	3.837,9	1.120,1	22,6	4.404,3
	Β' τρίμηνο 2012	4.961,9	53,0	3.793,1	1.168,8	23,6	4.407,8
	Γ' τρίμηνο 2012	4.969,9	53,0	3.739,0	1.230,9	24,8	4.407,3
	Δ' τρίμηνο 2012	4.977,5	53,0	3.681,9	1.295,5	26,0	4.407,4

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2012



Γράφημα Δ.3.1.2.2.: Διαχρονική πορεία απασχόλησης 1998-2012 / Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.



Γράφημα Δ.3.1.2.2.: Διαχρονική πορεία ανεργίας 1998-2012 / Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.



Γράφημα Δ.3.1.2.3.: Ποσοστό ανεργίας 1998 -2012 / Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.

Δ.3.1.3 Τάσεις

Από την αξιολόγηση των στοιχείων της ανάλυσης της περιοχής μελέτης προκύπτουν οι ακόλουθες διαπιστώσεις :

- Ο πληθυσμός παρουσιάζει μικρή αύξηση
- Η απασχόληση ακολουθεί ένα μεταβατικό μη σταθεροποιημένο πρότυπο

- Υπάρχει μείωση των δημοσίων επενδύσεων, αλλά διατήρησή τους σε σχετικά υψηλό μέγεθος
- Υπάρχουν σημαντικές ιδιωτικές επενδύσεις ανεξάρτητες από τις δημόσιες
- Η οικοδομική δραστηριότητα παρουσιάζει δυναμική ανάπτυξη
- Η τουριστική ανάπτυξη πρέπει να ακολουθήσει πρότυπα διαφοροποίησης του τύπου εγκατάστασης των μονάδων, αλλά και του αναπτυξιακού προτύπου του κλάδου

Δ.3.2 Αναπτυξιακή – οικονομική φυσιογνωμία¹⁰

Στο Νομό Χαλκιδικής αναπτύσσονται δύο κύρια παραγωγικά συστήματα.

Το πρώτο κύριο παραγωγικό σύστημα είναι αυτό του μαζικού τουρισμού, της δεύτερης κατοικίας και των συναφών υπηρεσιών και εμπορικών δραστηριοτήτων που εντοπίζεται χωρικά κατά μήκος της παραλιακής ζώνης του Νομού, και περιλαμβάνει όλα τα ΔΔ των Δήμων της περιοχής εφαρμογής του πιλοτικού προγράμματος (Δήμοι Παλλήνης, Σιθωνίας και Σταγείρων-Ακάνθου).

Το δεύτερο κύριο παραγωγικό σύστημα είναι αυτό του αγροτοδιατροφικού τομέα που αναπτύσσεται στο εσωτερικό τμήμα του νομού (ενδοχώρα χερσονήσων Κασσάνδρας, Σιθωνίας και ηπειρωτική ενδοχώρα Δήμων Καλλικράτειας, Τρίγλιας, Μουδανίων, Πολυγύρου, Ορμύλιας, Παναγιάς και Σιθωνίας).

Δευτερεύοντα παραγωγικά συστήματα της περιοχής είναι το σύστημα των μεταλλείων Στρατωνίου και της προ του Άθω περιοχής, που εντοπίζεται στα διοικητικά όρια του Δήμου Σταγείρων-Ακάνθου και συγκεντρώνει δευτερογενείς και τουριστικές για θρησκευτικούς λόγους δραστηριότητες, καθώς και το σύστημα συγκεντρωμένων μεταποιητικών δραστηριοτήτων του ΔΔ Λακκώματος στα σύνορα με το Νομό Θεσσαλονίκης. Ειδικότερα, ο τουρισμός και ειδικά ο μαζικός τουρισμός αποτέλεσε το δυναμικότερο παράγοντα ανάπτυξης για το Νομό Χαλκιδικής από το 1970 μέχρι σήμερα. Αυτό αντικατοπτρίζεται σε μια σειρά μεγεθών όπως είναι:

- το ΑΕΠ
- η Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία
- η συνολική άμεση, έμμεση και μερική απασχόληση
- η ανάπτυξη νέων οικονομικών δραστηριοτήτων

Ο Νομός Χαλκιδικής αποτέλεσε για μακρύ διάστημα περιοχή προσφοράς και ζήτησης με έντονη την τουριστική εξειδίκευση. Τα προβλήματα και οι αδυναμίες που σήμερα διαπιστώνονται δεν απέχουν καθόλου από τις αντίστοιχες αδυναμίες και τα προβλήματα που εμφανίζει το σύνολο, σχεδόν, του ελληνικού τουρισμού στις ανάλογες κατηγορίες:

- Αδυναμία ευελιξίας του συστήματος παραγωγής/ κατανάλωσης στην αντιμετώπιση των διακυμάνσεων της διεθνούς ζήτησης.
- Μονοσήμαντη ανάπτυξη μιας κατηγορίας ζήτησης (θερινού- διακοπών) τουρισμού και ασήμαντη διαφοροποίηση της προσφοράς.
- Υποβαθμισμένες τουριστικές υπηρεσίες και αγαθά.

¹⁰ Τα στοιχεία λήφθηκαν από την «Μελέτη υφιστάμενης κατάστασης για τη διαχείριση απορριμμάτων / ανακύκλωση στη Χαλκιδική» της ΑΝ.ΕΤ.ΧΑ ΑΕ (Νοέμβριος 2009) που εκπονήθηκε στο πλαίσιο του προγράμματος LIFE+ και συγχρηματοδοτήθηκε από την ΕΕ

Τα παραπάνω, κυρίως για τις δύο πρώτες περιπτώσεις, αποτελούν συνέπεια του γεγονότος ότι η ανάπτυξη της τουριστικής ανωδομής δεν ανταποκρίθηκε στην ποικιλία, την γεωγραφική διαφοροποίηση και τις ιδιαιτερότητες των τοπικών τουριστικών πόρων και δεν συνδυάστηκε με την παράλληλη ανάπτυξη υποδομών στήριξης. Ως τέτοιες υποδομές εννοούνται κυρίως στους τομείς του περιβάλλοντος, των κοινωνικών υπηρεσιών και διευκολύνσεις στις συγκοινωνιακές διασυνδέσεις με τους χώρους προέλευσης αλλά και εκείνους, εντός της περιφέρειας, και τις λοιπές τεχνικές υποδομές (προστασία ακτών, λιμενικές διευκολύνσεις) που θα πολλαπλασίαζαν το τουριστικό ενδιαφέρον και την επιλεξιμότητα της από μεγαλύτερο φάσμα ενδιαφερομένων.

Εξ' άλλου και αυτός ο τρόπος ένταξης μεγάλου μέρους της τουριστικής υποδομής στο περιβάλλον οδήγησε, σε πάρα πολλές περιοχές εξαιρετικού φυσικού ενδιαφέροντος και κάλλους (Κασσάνδρα) στην αυτογενή αλλοίωση και υποβάθμισή τους. Σε αυτά τα πλαίσια η εφαρμογή ενός πιλοτικού προγράμματος ανακύκλωσης κρίνεται ως αναγκαία για την αφύπνιση των συνειδήσεων, την ευαισθητοποίηση κατοίκων και επισκεπτών σε θέματα περιβάλλοντος καθώς και την ανάπτυξη των τόσο απαραίτητων συνεργιών μεταξύ του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα προς αυτήν την κατεύθυνση.

Δ.3.3 Τουριστική ανάπτυξη

Δ.3.3.1 Ο Τουρισμός στην Ελλάδα

Ο τουρισμός αποτελεί τον πυλώνα της Ελληνικής οικονομίας, όπως δείχνει πρόσφατη μελέτη του IOBE (Σεπτέμβριος 2012) με αντικείμενο « Η επίδραση του τουρισμού στην ελληνική οικονομία». Τα συμπεράσματα της μελέτης δείχνουν ότι η συνολική επίδραση στην ελληνική οικονομία από την εσωτερική τουριστική δαπάνη των αλλοδαπών και Ελλήνων τουριστών εντός της χώρας, αλλά και τις επενδύσεις που σχετίζονται με τον τουρισμό, διαμορφώθηκε το 2010 στα 34,4 δις ευρώ ή 15,1% του ΑΕΠ. Από αυτά τα 15,2 δις ευρώ αντιπροσωπεύουν την άμεση επίδραση από την ανάπτυξη του τουρισμού. Η εκτίμηση της μελέτης είναι ότι για κάθε 1.000 ευρώ τουριστικής δαπάνης, το ακαθάριστο προϊόν της ελληνικής οικονομίας αυξάνεται περίπου κατά 2.220 ευρώ. Η άμεση και έμμεση τουριστική απασχόληση στην Ελλάδα εκτιμάται συνολικά σε 741.000 θέσεις απασχόλησης ή ~20% της συνολικής απασχόλησης της χώρας (σύμφωνα με αναλυτική μελέτη της ICAP Group για την Απασχόληση «ο αριθμός των απασχολούμενων κατά το Α' Τρίμηνο του έτους μειώθηκε σε 3.837,9 χιλ., που συνεπάγεται ότι σε ένα χρόνο υπήρξε απώλεια 356,5 χιλ. θέσεων εργασίας, ενώ στη διετία 2010-2012 (Α' Τρίμηνο) η μείωση των θέσεων εργασίας διαμορφώθηκε σε 587,7 χιλ. Το γεγονός αυτό αποτελεί το σημαντικότερο ίσως αντίκτυπο της συνεχιζόμενης οικονομικής ύφεσης στη χώρα». Πηγή: http://www.dee.gr/mediaupload/pdf_files/ICAP_MeletiAnergias_jun12.pdf).

Τα 2/3 στην άμεση επίδραση του τουρισμού στο ΑΕΠ της χώρας είναι αποτέλεσμα της ζήτησης για υπηρεσίες καταλύματος και εστίασης. Οι κλάδοι που επωφελούνται σε μεγαλύτερο βαθμό από τον τουρισμό είναι το εμπόριο, ο κλάδος διαχείρισης ακίνητης περιουσίας και οι χρηματοοικονομικές υπηρεσίες. Θετικά επηρεάζεται η επιχειρηματική δραστηριότητα στις κατασκευές και τις τηλεπικοινωνίες, ενώ σημαντική είναι η συνεισφορά

του τουρισμού στον πρωτογενή τομέα (γεωργία, κτηνοτροφία, αλιεία) και στην εγχώρια βιομηχανική παραγωγή. Σημαντική είναι η συμβολή στα έσοδα από την έμμεση φορολογία, καθώς η συνολική επίδραση εκτιμάται σε 1,4 δις ευρώ ή στο 5% των εσόδων του Κράτους από την έμμεση φορολογία του 2010. Σύμφωνα με την μελέτη η επίτευξη του στόχου των 20 εκατομμυρίων αφίξεων ξένων επισκεπτών στην Ελλάδα, θα είχε σαν αποτέλεσμα οι τουριστικές εισπράξεις από το εξωτερικό να ανέλθουν τουλάχιστον στα 12,8 δις ευρώ, ενώ σε όρους συνολικής επίδρασης θα ξεπερνούσε τα 7 δις ευρώ σε σχέση με το 2010 (αφίξεις ξένων επισκεπτών 15 εκατομμύρια), δηλαδή 3,76% του ΑΕΠ (ύψος ΑΕΠ: 186 δις €).

Στα παραπάνω συγκλίνει και ανακοίνωση (Σεπτέμβριος 2012) του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΣΕΤΕ), για τους νέους ρεαλιστικούς στόχους του ελληνικού τουρισμού του έτους 2013, με αφορμή την Παγκόσμια Ημέρα Τουρισμού, κάνοντας λόγο για αύξηση 6% σε επίπεδο αφίξεων και 10% σε επίπεδο εσόδων. Συγκεκριμένα, έθεσε τον πήχη σε 17 εκατομμύρια διεθνείς αφίξεις, 11 δις ευρώ άμεσα έσοδα και 40.000 νέες θέσεις απασχόλησης, στόχοι οι οποίοι «αν επιτευχθούν ο τουρισμός θα προσθέσει 1,5% στο ΑΕΠ της χώρας, ανεβάζοντας τη συμβολή του τουρισμού στο ΑΕΠ πάνω από 16% και δημιουργώντας ευνοϊκότερες συνθήκες για την ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας». Παράλληλα, ο ΣΕΤΕ τόνισε ότι ο ελληνικός τουρισμός επέδειξε ακόμα μια φορά υψηλή ανθεκτικότητα σε ένα ιδιαίτερα αρνητικό περιβάλλον, σημειώνοντας ότι οι στόχοι που τέθηκαν για το 2012 θα επιτευχθούν. Ο μέχρι σήμερα απολογισμός δείχνει ότι οι αφίξεις θα κλείσουν στα 16 εκατομμύρια ευρώ (-3% σε σχέση με το 2011) και τα έσοδα στα 10 δις ευρώ (-5% σε σχέση με το 2011). «Σε ό,τι αφορά την απασχόληση, ο τουρισμός είναι ίσως ο μοναδικός τομέας της ελληνικής οικονομίας που δεν κατέγραψε απώλειες τα δύο τελευταία χρόνια», αναφέρει ο ΣΕΤΕ.

Δ.3.3.2 Γενικά τουριστικά χαρακτηριστικά Χαλκιδικής

Η Χαλκιδική διαθέτει ποικιλόμορφους και υψηλής αξίας φυσικούς και πολιτιστικούς πόρους, στους οποίους έχει οικοδομηθεί, κυρίως ο παράκτιος θερινός τουρισμός. Ωστόσο, η περιοχή προσφέρει τη δυνατότητα ανάπτυξης και άλλων μορφών τουρισμού, κυρίως λόγω των πλούσιων περιβαλλοντικών πόρων, της αυθεντικότητας και της ιστορίας που ξεκινά από τη παλαιολιθική εποχή, εξελίσσεται μέσα από τους Περσικούς πολέμους, περνά από την Κλασική Περίοδο της Αρχαιότητας, τους Ελληνιστικούς χρόνους, το Βυζάντιο και φθάνει μέχρι τις ημέρες μας.

Παραγωγικά, στην περιοχή έχουν αναπτυχθεί σημαντικές οικονομικές δραστηριότητες, ως εκ τούτου, δεν χαρακτηρίζεται από την απόλυτη εξειδίκευση της οικονομίας στον Τουρισμό. Η τουριστική δυναμική αντιπροσωπεύει το 27% του δυναμικού της (πηγή: <http://www.tour.teithe.gr>), με τις τουριστικές επιχειρήσεις να παρουσιάζουν οικονομική βιωσιμότητα, κυρίως σε ότι αφορά στις μεγάλες μονάδες- επιχειρήσεις. Ο κορμός των επιχειρήσεων εντάσσεται στις Μικρο Μεσαίες Επιχειρήσεις (ΜΜΕ) και τις Πολύ Μικρές Επιχειρήσεις (ΠΜΕ), οι οποίες έχουν έντονο οικογενειακό χαρακτήρα, λειτουργούν εποχικά, συμβάλλοντας συμπληρωματικά στο ετήσιο κατά κεφαλή εισόδημα.

Η τουριστική περίοδος ξεκινά από τα μέσα Απριλίου και καταλήγει στα μέσα Οκτωβρίου, προσελκύοντας τουρίστες μεσαίων εισοδημάτων κυρίως από τις αγορές των Βαλκανίων, της Ρωσίας και της Κεντρικής Ευρώπης. Η διακίνηση των τουριστών γίνεται κυρίως, μέσω οργανωμένων πακέτων γεγονός που εντείνει τους δεσμούς εξάρτησης από τους διεθνείς Tour Operators, ενώ οι επιχειρήσεις ενοικιαζόμενων δωματίων παρουσιάζουν σημαντικά μικρότερη εξάρτηση προσφέροντας φιλοξενία, κατά κύριο λόγο σε Έλληνες περιηγητές, επίσης, μέσου εισοδήματος.

Δ.3.3.3 Προφίλ τουρισμού Δήμου Σιθωνίας

Ο τουρισμός και οι δραστηριότητες που επηρεάζονται από αυτόν αποτελούν τη σημαντικότερη πηγή εισοδημάτων στο Δήμο Σιθωνίας και την κύρια αναπτυξιακή προοπτική του. Με βάση τα πιο πρόσφατα στοιχεία του Δήμου Σιθωνίας και της Διεύθυνσης Τουρισμού Ν. Χαλκιδικής, οι μονάδες τουριστικών καταλυμάτων κάθε κατηγορίας στα όρια του Δήμου ανέρχονται σε 530, με συνολικό αριθμό κλινών 11900 περίπου¹⁸. Οι ξενοδοχειακές μονάδες, στις οποίες περιλαμβάνονται και οι μονάδες ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων με παροχές ξενοδοχείου, αντιπροσωπεύουν το 15,6% του συνόλου, αλλά το 49% των κλινών, ενώ οι πολυπληθείς μονάδες ενοικιαζόμενων δωματίων και διαμερισμάτων (84% του συνόλου), αντιπροσωπεύουν το υπόλοιπο 51% των κλινών (πίνακας Δ.3.3.3.1).

Πίνακας Δ.3.3.3.1: Τουριστικές μονάδες ως προς το είδος

Όνομα δημοτικού διαμερίσματος	Ξενοδοχεία			Ενοικ.δωμ/διαμ			Σύνολο μονάδων		
	Αρ.	Δωμ.	Κλιν.	Αρ.	Δωμ.	Κλιν.	Αρ.	Δωμ.	Κλιν.
Δ.Δ.Νικήτης	29	1000	1753	116	689	1490	145	1689	3243
Δ.Δ.Αγίου Νικολάου	14	378	731	171	985	2183	185	1363	2914
Δ.Δ.Νέου Μαρμαρά	40	1798	3317	160	1121	2393	200	2919	5710
ΣΥΝΟΛΟ ΜΟΝΑΔΩΝ	83	3176	5801	447	2795	6066	530	5971	11867
	15,6%	53,2%	48,9%	84,3%	46,8%	51,1%	100,0%	100,0%	100,0%

Πηγή: Δήμος Σιθωνίας, Δ/νση Τουρισμού Νομαρχίας Χαλκιδικής, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης ΓΠΣ Σιθωνίας

Η κατανομή των ξενοδοχείων ανά δημοτικό διαμέρισμα εμφανίζει μια διαφοροποίηση της δυτικής και της ανατολικής παραλίας. Στη δυτική παραλία (Δ.Δ. Μαρμαρά και Νικήτης) ο ξενοδοχειακός τουρισμός είναι σημαντικότερος αντιπροσωπεύοντας 58% και 54% των κλινών αντίστοιχα και 20% των μονάδων. Στις ανατολικές παραλίες του Δ.Δ. Αγίου Νικολάου, αντίθετα, κυριαρχούν τα ενοικιαζόμενα δωμάτια και διαμερίσματα, αντιπροσωπεύοντας 75% των κλινών και 92% των μονάδων. Η διαφοροποίηση αυτή εντείνεται αν ληφθεί υπόψη το μέγεθος των μονάδων και η κατάταξή τους σε κατηγορίες.

Όπως φαίνεται από τον πίνακα Δ.3.4.3.2, στο σύνολο 515 μονάδων για τις οποίες υπάρχουν στοιχεία που αφορούν τον αριθμό κλινών και δωματίων, το 26,4% των μονάδων έχουν 1-4 δωμάτια και αντιπροσωπεύουν 8,1% των κλινών. Οι επιχειρήσεις αυτές αφορούν αποκλειστικά ενοικιαζόμενα δωμάτια ή διαμερίσματα και, κατά πάσα πιθανότητα, αποτελούν

συμπληρωματική δραστηριότητα νοικοκυριών που απασχολούν ελάχιστους ή καθόλου εργαζόμενους. Οι επιχειρήσεις αυτού του μεγέθους ενδέχεται να είναι περισσότερες, δεδομένου ότι στην κατηγορία αυτή εντάσσονται και όσες μονάδες ασκούν ευκαιριακή ή άτυπη δραστηριότητα. Ως προς τη χωρική τους κατανομή, οι μονάδες αυτές υπεραντιπροσωπεύονται στο Δ.Δ. Αγίου Νικολάου, όπου αποτελούν 36% των μονάδων, ενώ στο Δ.Δ. Νικήτης αποτελούν το 29% και στο Δ.Δ. Νέου Μαρμαρά μόνο το 15,6% του συνόλου.

Πίνακας Δ.3.3.3.2: Τουριστικές μονάδες ως προς τον αριθμό των δωματίων

Όνομα δημοτικού διαμερίσματος	Αριθμός μονάδων με										Σύνολο μονάδων	
	1-4 δωμ		5-9 δωμ		10-19 δωμ		20-50 δωμ		50 + δωμ			
	Μ	Κλ	Μ	Κλ	Μ	Κλ	Μ	Κλ	Μ	Κλ	Μ	Κλ
Δ.Δ.Νικήτης	41	285	59	799	26	691	8	409	8	1059	142	3243
Δ.Δ.Αγίου	65	437	82	1171	28	718	5	309	1	277	181	2912
Δ.Δ.Νέου Μαρμαρά	30	234	80	1159	67	1691	11	421	4	2215	192	5720
ΣΥΝΟΛΟ ΜΟΝΑΔΩΝ	136 26,4%	956 8,1%	221 42,9%	3129 26,3%	121 23,5%	3100 26,1	24 4,7%	1139 9,6%	13 2,5%	3551 29,9%	515 100,0%	11875 100,0%

Πηγή: Δήμος Σιθωνίας, Δ/ση Τουρισμού Νομαρχίας Χαλκιδικής, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης ΓΠΣ Σιθωνίας

Στην επόμενη κατηγορία, 5 – 9 δωματίων, η οποία μπορεί να θεωρηθεί ότι απαιτεί οριακά συστηματική, αν όχι αποκλειστική, απασχόληση των επιχειρηματιών, ανήκουν κατά κύριο λόγο ενοικιαζόμενα δωμάτια ή/και διαμερίσματα. Στην κατηγορία αυτή εντάσσεται το μεγαλύτερο ποσοστό των μονάδων (43%) με 26% των κλινών. Οι επιχειρήσεις αυτού του μεγέθους κυριαρχούν σε όλα τα δημοτικά διαμερίσματα, εμφανίζονται όμως με κάπως μεγαλύτερη συχνότητα στον Αγιο Νικόλαο.

Στην κατηγορία 10-19 δωματίων τα δύο τρίτα περίπου των μονάδων αφορούν ενοικιαζόμενα δωμάτια ή/και διαμερίσματα, ενώ το υπόλοιπο αφορά μικρές ξενοδοχειακές μονάδες. Η κατηγορία αυτή είναι εξ ίσου σημαντική με την προηγούμενη όσον αφορά τις κλίνες (26% στο σύνολο), αν και αναφέρεται σε λιγότερες μονάδες, και εμφανίζεται με μεγαλύτερη συχνότητα στο Δ.Δ. Νέου Μαρμαρά.

Η κατηγορία 20-50 δωματίων αφορά σχεδόν αποκλειστικά ξενοδοχειακές μονάδες μικρού έως μεσαίου μεγέθους και αντιπροσωπεύει 9,6% των κλινών. Εμφανίζεται εξ ίσου σημαντική στα Δ.Δ. Νέου Μαρμαρά και Νικήτης.

Στην τελευταία κατηγορία (50 δωματίων και άνω) ανήκουν ελάχιστες σε αριθμό ξενοδοχειακές μονάδες που βρίσκονται, με μία εξαίρεση στα Δ.Δ. Νέου Μαρμαρά και Νικήτης, εξασφαλίζουν όμως ποσοστό 30% περίπου του συνολικού αριθμού κλινών του Δήμου. Στην κατηγορία αυτή κυριαρχεί το συγκρότημα Πόρτο Καρράς, που με τις τέσσερις μονάδες του αντιπροσωπεύει περίπου 1900 κλίνες.

Όσον αφορά την κατανομή των μονάδων σε κατηγορίες, ενδεικτική των εισοδημάτων στα οποία απευθύνονται, στα ξενοδοχεία κυριαρχούν αυτά της Α' κατηγορίας και Πολυτελείας που διαθέτουν περίπου 36% του συνόλου των ξενοδοχειακών κλινών (αποκλειστικά στα Δ.Δ. Νέου Μαρμαρά και Νικήτης). Στα ξενοδοχεία Β' κατηγορίας αναλογεί 26% περίπου των ξενοδοχειακών κλινών (σχεδόν αποκλειστικά στα Δ.Δ. Νέου Μαρμαρά και Νικήτης). Τέλος,

στα ξενοδοχεία Γ' κατηγορίας αντιστοιχεί 28,6% των ξενοδοχειακών κλινών, ενώ υπάρχουν και ελάχιστες μονάδες χαμηλότερων κατηγοριών. Στην κατηγορία των επιπλωμένων διαμερισμάτων, επικρατούν αυτά της α' και β' κατηγορίας.

Δ.3.4 Τουριστική κατοικία

Διεθνώς, η τουριστική κατοικία αφορά σε αυτοτελή επιπλωμένη κατοικία, εντός λειτουργούντος τουριστικού συγκροτήματος υψηλών προδιαγραφών και προσφερόμενων υπηρεσιών. Οι ιδιόκτητες επιπλωμένων κατοικιών συνυπάρχουν, στον ευρύτερο χώρο του ξενοδοχειακού συγκροτήματος και στους κοινόχρηστους χώρους αυτού, με αντίστοιχες επιπλωμένες κατοικίες του συγκροτήματος που μισθώνονται ημερησίως από τον διαχειριστή της τουριστικής επιχείρησης. Υπό αυτή την έννοια και μορφή, η τουριστική κατοικία με επιτυχία εφαρμόζεται σε αναπτυσσόμενους και αναπτυσσόμενους τουριστικούς προορισμούς παγκοσμίως, αποτελώντας μία ιδιαίτερη και διακριτή κατηγορία τουριστικού προϊόντος και υπηρεσίας. Μια κατηγορία που δημιουργεί ιδιαίτερους 'προορισμούς' με τεράστια οφέλη για την τοπική κοινωνία και οικονομία.

Η τουριστική κατοικία έρχεται να αντιμετωπίσει τις εξής προκλήσεις, που δημιουργήθηκαν από την έως σήμερα τουριστική πορεία της χώρας :

- άμβλυνση της εποχικότητας
 - χαμηλή δαπάνη ανά επισκέπτη
 - μικρός αριθμός ξενοδοχείων υψηλής ποιότητας υπηρεσιών και υποδομών
 - χαμηλή διείσδυση διεθνών αλυσίδων επώνυμων ξενοδοχείων
 - παντελής απουσία σύγχρονων τουριστικών προϊόντων
- και στοχεύει :
- στη προσέλκυση επενδύσεων, με στόχο την ανάταξη της εθνικής οικονομίας.
 - στην αναδιάρθρωση του εγχώριου τουρισμού σε ένα μακροπρόθεσμα βιώσιμο και ανταγωνιστικό πλαίσιο, με στόχο την παραγωγή πλούτου και τη διασφάλιση ποιοτικών θέσεων εργασίας στο κλάδο

Το μοντέλο της τουριστικής κατοικίας έχει μεγάλη απήχηση στην Ευρώπη και κυρίως στις υψηλόμισθες τάξεις, οδηγώντας έτσι σε μεγάλη οικονομική ανάπτυξη τις περιοχές που εφαρμόζεται. Τουριστικοί προορισμοί των Μεσογειακών χωρών απολαμβάνουν τα οφέλη της τουριστικής κατοικίας, από την διείσδυση των διεθνών τουριστικών αλυσίδων. Η Ελλάδα εξαιρείται των παραπάνω χωρών.

Εκτιμάται ότι η ζήτηση για αγορά παραθεριστικής κατοικίας στην Νοτιοανατολική Ευρώπη και ιδιαίτερα στην Μεσόγειο είναι υψηλή και μάλιστα υπολογίζεται ότι 1 στους 3 Ευρωπαίους ενδιαφέρεται να αποκτήσει παραθεριστική κατοικία. Την προηγούμενη εκτίμηση υποστηρίζει σχετική μελέτη του IOBE για την Ελλάδα, με την οποία εκτιμάται ότι 2-4 εκατομμύρια Ευρωπαίων θα αναζητήσουν κατοικία στην χώρα μας έως το 2020.



Εικόνα Δ.3.4.1 : Ξένοι αγοραστές σπιτιών στην Ελλάδα (πηγή : www.tanea.gr)

Η αγορά παραθεριστικής κατοικίας αποτελεί μία από τις σύγχρονες τάσεις και καταγράφει σημαντική αύξηση τα τελευταία χρόνια και στην χώρα μας. Σύμφωνα με την ΕΛ.ΣΤΑΤ. το 1/6 περίπου της χώρας έχει εξοχικές ή δευτερεύουσες κατοικίες.

Σε πολλές τουριστικές περιοχές της χώρας υπάρχει σήμερα ένα σημαντικό απόθεμα κατοικιών προς διάθεση, λόγω της κάμψης που επέφερε η οικονομική κρίση. Επειδή όμως εκτιμάται, ότι με τη σταθεροποίηση της παγκόσμιας οικονομίας, οι προοπτικές της τουριστικής κατοικίας στην Ελλάδα στο άμεσο μέλλον διαφαίνονται σημαντικές, πρέπει να δημιουργηθούν οι κατάλληλες προϋποθέσεις προσέλκυσης τουριστικών επενδύσεων, απευθυνόμενοι κυρίως σε τουρίστες υψηλού εισοδηματικού επιπέδου.

Η ανάπτυξη της τουριστικής κατοικίας αναμένεται να συμβάλει στην αντιμετώπιση του χρόνιου προβλήματος της εποχικότητας του ελληνικού τουρισμού και στην άμβλυνση των συνεπειών της. Τα βασικά πλεονεκτήματα της Ελλάδας στην αγορά τουριστικής κατοικίας είναι:

- φυσική ομορφιά / εναλλαγές τοπίων / ακτές / ποιότητα θαλασσών
- εύκρατο κλίμα
- πλούσια πολιτιστική και ιστορική κληρονομιά

Δ.3.5 Υφιστάμενες χρήσεις γης



Ευρύτερη περιοχή του Ακινήτου

Οι υφιστάμενες χρήσεις γης, οι οποίες καταγράφηκαν στην περιβάλλουσα περιοχή, είναι :

- αγροτικές εκτάσεις (καλλιεργήσιμες ή μη) στα βόρεια του Ακινήτου
- δενδροκαλλιέργειες βόρεια του Ακινήτου και σε λωρίδα ανατολικά από τον επαρχιακό δρόμο
- κατοικίες (αγροτικές – παραθεριστικές) στην περιοχή Κάστρο και παραλιακά μέχρι τον οικισμό Νικήτη
- τουριστικές εγκαταστάσεις στο Κάστρο
- καταστήματα εστίασης (ψαροταβέρνες, καφετέριες, κ.α.)

Δ.3.6 Πολιτιστική κληρονομιά

Η περιοχή του Δήμου Σιθωνίας έχει τη δυνατότητα να ενταχθεί σε ένα ευρύτερο κύκλωμα πολιτιστικών διαδρομών του Νομού Χαλκιδικής, με στόχο την αξιοποίηση των σημείων ενδιαφέροντος που βρίσκονται στα όριά της. Όμως η ανάδειξη των μνημείων της μπορεί, να προσελκύσει το ενδιαφέρον των παραθεριστών που ούτως ή άλλως επισκέπτονται την περιοχή, εντασσόμενα σε διαδρομές φυσιολατρικού, πεζοπορικού κλπ. χαρακτήρα.

Μέριμνα θα πρέπει να ληφθεί από πλευράς των αρμοδίων φορέων :

1. Για την αναπαλαίωση των κτιρίων των εγκαταλελειμμένων μετοχίων του Παντοκράτορος δυτικά του Αγ. Αθανασίου της Νικήτης και του Κασταμονίτου και της Αγ. Κυριακής στην περιοχή Ν. Μαρμαρά.
2. Για την ανάδειξη των τεσσάρων ανεμόμυλων της Νικήτης.
3. Για τη σήμανση των οδών.
4. Για τη σήμανση των αρχαιοτήτων. Αν και υπάρχουν σημάνσεις στις μεγάλες οδούς, είναι συνήθως ελλιπείς, αλλά και μερικές φορές εντελώς ανύπαρκτες.
5. Για την ανάδειξη των μνημείων θα πρέπει να διαμορφωθούν διαδρομές και δίκτυα επίσκεψης με ανάλογο πληροφοριακό υπόβαθρο και επιτόπου σημάνσεις στα κομβικά σημεία.

Ε. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΣΥΝΘΕΣΗ ΕΣΧΑΔΑ

Ε.1 Γενικά

Το Άρθρο 5 της Οδηγίας 2001/42/ΕΕ για τη Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση αναφέρει πως σε περίπτωση που απαιτείται εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων για κάποιο σκοπό *«εκπονείται περιβαλλοντική μελέτη στην οποία εντοπίζονται, περιγράφονται και αξιολογούνται οι ενδεχόμενες σημαντικές επιπτώσεις που θα έχει στο περιβάλλον η εφαρμογή του Σχεδίου ή προγράμματος, καθώς και λογικές εναλλακτικές δυνατότητες λαμβανομένων υπόψη των στόχων και του γεωγραφικού πεδίου εφαρμογής του Σχεδίου ή προγράμματος».*

Στόχος των εναλλακτικών αυτών λύσεων είναι η ανίχνευση της κατάστασης των εξεταζόμενων παραμέτρων στο μέλλον και η προσπάθεια περιγραφής της τελικής κατάστασης, δηλαδή της κατάστασης μετά την υλοποίηση των προτεινόμενων μέτρων – έργων. Σε κάθε περίπτωση, η κατάρτιση των σεναρίων βασίζεται στην υπόθεση ότι το μέλλον δεν προκύπτει από τη γραμμική εξέλιξη μεμονωμένων παραμέτρων, αλλά από τη συνέργεια και την αλληλεπίδραση μεταξύ πολλών επιμέρους παραμέτρων, που αφορούν τόσο το παρόν όσο και το παρελθόν.

Η σύγκριση του προτεινόμενου σχεδίου με εναλλακτικές δυνατότητες προβλέπεται από την Κ.Υ.Α. 107017/2006 (Φ.Ε.Κ. 1225/Β/5.9.2006) σε συμμόρφωση και ενσωμάτωση της οδηγίας 2001/42/ΕΚ. Συγκεκριμένα, η πρώτη παράγραφος του άρθρου 6 της Κ.Υ.Α. προβλέπει τα εξής : *«σε περίπτωση που απαιτείται Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση (ΣΠΕ), σύμφωνα με το άρθρο 3 (παρ.1 και 2), η αρχή σχεδιασμού εκπονεί Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) για το προτεινόμενο σχέδιο ή πρόγραμμα, στην οποία εντοπίζονται, περιγράφονται και αξιολογούνται οι ενδεχόμενες σημαντικές επιπτώσεις που θα έχει στο περιβάλλον η εφαρμογή του σχεδίου ή προγράμματος, καθώς και λογικές εναλλακτικές δυνατότητες, σε περιεκτική μορφή, λαμβανομένων υπόψη των στόχων και του γεωγραφικού πεδίου εφαρμογής του σχεδίου ή προγράμματος.»*

Η συγκρότηση εναλλακτικών δυνατοτήτων ενός σχεδίου, εξαρτάται από τις στρατηγικές επιδιώξεις του και κατά συνέπεια η αξιολόγηση αυτών των δυνατοτήτων στηρίζονται στις κατευθύνσεις, το εύρος και το περιεχόμενο των παραπάνω επιδιώξεων.

Οι βασικές κατευθύνσεις για τον προσδιορισμό των εναλλακτικών δυνατοτήτων είναι :

- Η περιγραφή της πιθανής εξέλιξης, χωρίς την εφαρμογή του σχεδίου είναι σημαντική ως πλαίσιο αναφοράς για την εκτίμηση του σχεδίου. Η απαίτηση αυτή αντιστοιχεί στην εναλλακτική δυνατότητα μηδέν, την κοινώς αποκαλούμενη μηδενική λύση
- Η περιγραφή της πιθανής εξέλιξης με τη συνέχιση ενός υφιστάμενου σχεδίου, ως εναλλακτική δυνατότητα
- Η περιγραφή της πιθανής εξέλιξης με τη θεσμοθέτηση ενός νέου σχεδίου, ως εναλλακτική δυνατότητα

- Οι επιλεγόμενες εναλλακτικές δυνατότητες θα πρέπει να είναι ρεαλιστικές
- Οι εναλλακτικές δυνατότητες νοούνται ως διαφορετική προσέγγιση εκπλήρωσης των στόχων και της γεωγραφικής κάλυψης του σχεδίου

Ο στρατηγικός σκοπός του σχεδίου είναι ευρύς και γενικός. Στην προσπάθεια προσέγγισης των εναλλακτικών δυνατοτήτων ακολουθήθηκαν οι εξής βασικές κατευθύνσεις :

- να αποκλεισθούν εναλλακτικές δυνατότητες που δεν ικανοποιούν κάποια ή κάποιες από τις συνιστώσες της πολλαπλότητας, που συνθέτουν οι στρατηγικές επιδιώξεις του σχεδίου
- να εντοπισθεί εκείνη η προσέγγιση που συνδυάζει το μέγιστο βαθμό συνάφειας με όλες τις επιμέρους ανάγκες, που καλείται να ικανοποιήσει το σχέδιο
- τη συμμόρφωση ή μη κάθε εναλλακτικής δυνατότητας με σκοπό την προστασία του περιβάλλοντος και την αειφόρο ανάπτυξη
- η περιγραφή της πιθανής εξέλιξης χωρίς την εφαρμογή του σχεδίου είναι σημαντική, ως πλαίσιο αναφοράς για την εκτίμηση του σχεδίου
- η περιγραφή της πιθανής εξέλιξης με τη συνέχιση ενός υφιστάμενου σχεδίου, ως εναλλακτική δυνατότητα

Σκοπός είναι η επιλογή της εναλλακτικής δυνατότητας, που είναι ρεαλιστικά πραγματοποιήσιμη και συνδυάζει το βέλτιστο επιχειρησιακό αποτέλεσμα με τις υψηλότερες περιβαλλοντικές επιδόσεις.

E.2 Εναλλακτικές δυνατότητες ανάπτυξης Ακινήτου

Κατά τα ανωτέρω, στο υπ'όψη Ακίνητο διαμορφώνονται οι ακόλουθες εναλλακτικές δυνατότητες αξιοποίησης:

- με συνέχιση υφιστάμενης κατάστασης στην χρήση του Ακινήτου
- με ανάπτυξη του Ακινήτου βάσει των προβλέψεων χρήσεων και δόμησης του ΓΠΣ Δήμου Σιθωνίας
- με εφαρμογή των προβλέψεων του Κεφαλαίου Β του Ν.3986/2011

E.2.1 Εναλλακτική 1. Μηδενική λύση

Η μηδενική λύση συνεπάγεται την μη ανάληψη πρωτοβουλίας για διαφοροποίηση της τρέχουσας κατάστασης στην αξιοποίηση του Ακινήτου, όπως είναι διαμορφωμένη σήμερα. Αυτό σημαίνει πως η εγκατάλειψη των υφιστάμενων ημιτελών κτιριακών εγκαταστάσεων αποδυτηρίων και χώρων υγιεινής θα συνεχισθεί, το μεγαλύτερο μέρος του ακινήτου θα παραμείνει χέρσο και αναξιοποίητο, στο Ακίνητο και ιδιαίτερα στην παραλιακή ζώνη θα συναθροίζονται παραθεριστές κατά ανοργάνωτο τρόπο, κλπ. Η λύση αυτή σημαίνει ότι το περιβάλλον δεν θα παραμείνει αμετάβλητο και ανεπηρέαστο, απεναντίας θα υποστεί περαιτέρω υποβάθμιση και φθορά. Η εξέταση αυτής της λύσης κρίνεται χρήσιμη, γιατί προβάλλει την αναγκαιότητα παρέμβασης για την βελτιστοποίηση των παραμέτρων αξιοποίησης του Ακινήτου. Στην καλύτερη περίπτωση, θα μπορούσε να αξιοποιηθεί ως camping, όπως και σε παλαιότερες περιόδους, πρακτική που αποδείχθηκε ότι δεν ανταποκρίνεται στις δυνατότητες αξιοποίησης του Ακινήτου.

Ε.2.2 Εναλλακτική 2. Ανάπτυξη με προβλέψεις ΓΠΣ/2008 Δήμου

Σιθωνίας

Η εναλλακτική αυτή εξετάζει το τι θα μπορούσε να αναπτυχθεί στο Ακίνητο στην περίπτωση που αυτό αξιοποιείτο με τους ισχύοντες όρους δόμησης και επιτρεπόμενες χρήσεις. Όπως αναφέρθηκε, το ΓΠΣ Δήμου Σιθωνίας καθορίζει στην περιοχή του Ακινήτου την χρήση Τουρισμού-Αναψυχής (ΤΑ) με τις επιτρεπόμενες σ' αυτήν ειδικότερες χρήσεις, κατά τα λοιπά δε έχουν εφαρμογή οι όροι της εκτός σχεδίου δόμησης. Μια γενική προσέγγιση ποσοτικοποίησης της προσδοκώμενης ανάπτυξης στις κατά τεκμήριο θεωρούμενες ως αποδοτικότερες από τις ειδικότερες επιτρεπόμενες χρήσεις, που είναι η κατοικία (αρτιότητα 4 στρ.) και οι τουριστικές εγκαταστάσεις (αρτιότητα 10 στρ. κατά το ΦΕΚ 474Δ/1991) δίνει τις ακόλουθες εκτιμήσεις.

Ανάπτυξη κατοικίας στο Ακίνητο. Για να αποκτήσει τούτο την μέγιστη απόδοση σε δομημένη επιφάνεια, που είναι τα 200 μ² για κάθε ένα άρτιο γήπεδο των 4 στρεμμάτων, συνεπάγεται ότι πρέπει να κατατμηθεί τούτο σε οικοδομήσιμες τετραστρεμμίες, που πρακτικά απαιτεί να έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο. Τέτοιος χώρος στο Ακίνητο είναι ο προς ανατολάς εφαιπόμενος επαρχιακός δρόμος σε μήκος είναι 480 μ περίπου, ήτοι κατά το μέγιστο θα μπορούσε να δημιουργηθούν (480:25=) 19 γήπεδα. Στην εντελώς θεωρητική υπόθεση της ισομερούς κατάτμησης του Ακινήτου σε 19 γήπεδα, η μέση επιφάνεια τους θα είναι της τάξης των 10 στρ. και η δομούμενη επιφάνεια εκάστου, σύμφωνα με τις ισχύουσες της εκτός σχεδίου δόμησης διατάξεις είναι 300 μ², ήτοι θα επιτευχθεί συνολική δόμηση 19 X 300 =) 5.700 μ².

Ανάπτυξη τουριστικών εγκαταστάσεων. Με αναγωγή της ανάπτυξης σε ξενοδοχειακές κλίνες πολυτελείας (4 και 5 αστέρων) και παραδοχή 50 και 70 μ²/κλειδί (δίκλινο δωμάτιο), το Ακίνητο μπορεί να επιτύχει χωρητικότητα 1050 περίπου κλινών

ΔΟΜΗΣΙΜΗ ΕΚΤΑΣΗ ΓΗΠΕΔΟΥ	183.562
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	0,2
ΔΟΜΟΥΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	36.712
ΚΛΙΝΕΣ (παραδοχή 70 μ ² για κάθε κλειδί δωματίου)	35
ΜΕΓΙΣΤΗ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑ ΣΕ ΚΛΙΝΕΣ	1.049
ΚΛΙΝΕΣ (παραδοχή 50 μ ² για κάθε κλειδί δωματίου)	25
ΜΕΓΙΣΤΗ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑ ΣΕ ΚΛΙΝΕΣ	1.468

Οι εκτιμώμενες χωρητικότητες των 1.049 και 1.468 κλινών αυτή μπορεί να υποστηρίξει μονάδα κέντρου αναζωογόνησης (SPA), η βιωσιμότητα του οποίου απαιτεί κατ' ελάχιστο 300 κλίνες και επίσης, συνεδριακό κέντρο, η βιωσιμότητα του οποίου απαιτεί κατ' ελάχιστο 500 κλίνες. Κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν.4002/2011, ποσοστό μέχρι 30% της δομούμενης

επιφάνειας επιτρέπεται να διατεθεί για τουριστική κατοικία που μπορεί να πωληθεί ή να ενοικιασθεί μακροχρονίως¹¹.

Είναι προφανές ότι η επιλογή ανάπτυξης με τουριστικά καταλύματα προσφέρει μεγαλύτερη αξία στο Ακίνητο, η οποία λαμβάνεται ανάλογη της επιτυγχανόμενης συνολικής δόμησης του. Στην αξιολόγηση των εναλλακτικών που ακολουθεί θα ληφθεί υπόψη αυτή η επιλογή.

Επισημαίνεται ότι κατ' εφαρμογή της παρ. Ε7 του άρθρου 1 του ΠΔ 20.1.1988 (ΦΕΚ 61Δ), θα πρέπει να δοθεί στον οικείο Δήμο η οφειλόμενη εισφορά γης, η οποία για την παραπάνω δομούμενη επιφάνεια εκτιμάται σε 65 περίπου στρ, παράγων που πρέπει να συνυπολογισθεί στην συνολική αξιολόγηση.

Ε.2.3 Εναλλακτική 3. Ανάπτυξη με διατάξεις Ν.3986/2011

Οι δυνατότητες ανάπτυξης του Ακινήτου με αυτή την εναλλακτική αυτή αναλύεται εκτενώς στο επόμενο Κεφάλαιο Ε.6. στο οποίο η επενδυτική ταυτότητα του Ακινήτου τεκμηριώνεται ότι προσιδιάζει στις γενικές κατηγορίες των χρήσεων τουρισμού-αναψυχής και του παραθεριστικού-τουριστικού χωριού, εξετάσθηκαν δε τέσσερα Σενάρια Ανάπτυξης με εφαρμογή των δύο αυτών χρήσεων στο Ακίνητο, είτε αμιγώς είτε με εφαρμογή αμφοτέρων σε διακεκριμένες ζώνες, περίπτωση στην οποία θα απαιτηθεί ο καθορισμός της γενικής κατηγορίας της μικτής χρήσης.

Στην αξιολόγηση των τριών εναλλακτικών που ακολουθεί λαμβάνονται υπόψη οι μεγαλύτερες τιμές των παραπάνω παραμέτρων, που συγκριτικά δημιουργούν και τις μεγαλύτερες περιβαλλοντικές επιπτώσεις. Τούτο συνεπάγεται ότι οποιαδήποτε από τα Σενάρια αυτά επιλεγεί τελικά για να καθορίσει την επενδυτική ταυτότητα του Ακινήτου θα ευρίσκεται εντός των αξιολογημένων ως αποδεκτών επιλογών.

Ε.3 Κριτήρια περιβαλλοντικών στόχων

Η πρόβλεψη - εκτίμηση των εναλλακτικών λύσεων για τις ανάγκες της παρούσας μελέτης πραγματοποιείται μέσα από μία διαδικασία, που αποδίδει την καλύτερη δυνατή τεκμηρίωση σε σχέση με την εν γένει περιβαλλοντική συμπεριφορά τους. Ορίστηκε μία σειρά κριτηρίων, τα οποία ανταποκρίνονται στη συνολική επίδραση του αναπτυξιακού πλάνου στο περιβάλλον. Το διαμορφούμενο πλαίσιο κριτηρίων πρέπει να λαμβάνει υπόψη τον διπλό ρόλο που διαδραματίζουν οι τουριστικές δραστηριότητες, δηλαδή να εκτιμούν την θετική επίδραση σε κάποιες περιβαλλοντικές παραμέτρους, με την παράλληλη ή ταυτόχρονη αρνητική επίδραση σε κάποιες άλλες. Η μεθοδολογία αυτή οδήγησε σε ένα πλαίσιο κριτηρίων αξιολόγησης τα οποία παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα.

¹¹ Εκφράζονται επιφυλάξεις ως προς την εφαρμοσιμότητα του υπόψη νόμου σήμερα, καθόσον εκκρεμεί η δημοσίευση 15 από τις 16 συνολικά εκτελεστικές του πράξεις (3, ΠΔ/τα, 9 ΚΥΑ, 3 αποφάσεις).

Περιβαλλοντικές Παράμετροι	Περιβαλλοντικοί Στόχοι
Βιοποικιλότητα – πανίδα – χλωρίδα	Προστασία βιοποικιλότητας – πανίδας – χλωρίδας Προστασία και αποφυγή της διάσπασης σημαντικών βιότοπων και φυσικών τοπίων Προσεκτική διαχείριση ήπιων δραστηριοτήτων (δάση, αγροτικές και τουριστικές περιοχές, ειδικά τοπία όπως ποτάμια, λίμνες κ.α.) Προστασία έντονων και ελεγχόμενων δραστηριοτήτων στηριζόμενη στη χωροταξική οργάνωση, περιβαλλοντικό σχεδιασμό και συστηματική πρόληψη της υποβάθμισης, μέσω εκτίμησης περιβαλλοντικών επιπτώσεων έργων και δραστηριοτήτων και επιβολής των κατάλληλων όρων και μέτρων Προστασία των απειλούμενων ειδών Ανάπτυξη και προστασία των προστατευόμενων περιοχών (NATURA) Αύξηση της περιβαλλοντικής ευαισθησίας Ανάδειξη των οικοσυστημάτων Παραμπόδιση στην φυσική ανανέωση των υπαρχόντων ειδών Παραμπόδιση της αποδημίας ή μετακίνησης των ζώων Προστασία θαλάσσιου περιβάλλοντος
Πληθυσμός	Προφύλαξη και προαγωγή της κοινωνικής συνοχής Επίδραση στην πληθυσμιακή μεταβολή Επίδραση στην πληθυσμιακή σύνθεση Άμβλυνση κοινωνικών ανισοτήτων Βελτίωση βασικών χαρακτηριστικών του πληθυσμού μέσω της περίθαλψης, μείωσης φτώχειας, ανεργίας κ.α. Αύξηση του εποχιακού πληθυσμού Εξάρτηση της οικονομίας από τον τουριστικό τομέα Εποχιακή απόκλιση του τουριστικού εισοδήματος Οικονομική βιωσιμότητα του τουριστικού τομέα Διατήρηση υφιστάμενων θέσεων εργασίας Σχέση τουριστών με τους μόνιμους κατοίκους
Ανθρώπινη υγεία	Προστασία της ανθρώπινης υγείας Βελτίωση συνθηκών περίθαλψης Μείωση ασθενειών Επίδραση στο προσδόκιμο όριο ζωής Έλεγχος επιπέδων θορύβου και ρύπων Αποτελεσματική διαχείριση των αποβλήτων

	Ανάπτυξη συνθηκών διαβίωσης του τοπικού πληθυσμού Ενίσχυση περιβαλλοντικών υποδομών (μονάδες επεξεργασίας λυμάτων, συντήρηση και βελτίωση δικτύου ύδρευσης και αποχέτευσης) Πρόκληση επιπρόσθετης κίνησης τροχοφόρων Μείωση υπάρχουσας δυνατότητας αναψυχής
Έδαφος	Αλλαγή ρυθμού απορρόφησης και απόπλυσης του εδάφους Προστασία του εδάφους από διάβρωση και ερημοποίηση Προστασία της σύνθεσης του εδάφους (αποφυγή υψηλής περιεκτικότητας σε σίδηρο, αλουμίνιο κ.α.) Έλεγχος επιπέδων ρύπων από απόβλητα Βελτίωση της κατάστασης και την έκταση των υποβαθμισμένων περιοχών Υπερέκλυψη επιφανειακού στρώματος του εδάφους Αλλαγές σε εναποθέσεις ή διαβρώσεις που επηρεάζουν τα ρέματα ή τον θαλάσσιο πυθμένα Μείωση χώρων πρασίνου Πρόκληση απωλειών εδάφους Προώθηση ανακύκλωσης απορριμμάτων Βελτίωση ποιότητας ακτών
Ύδατα	Προστασία από την υδάτινη ρύπανση Έλεγχος και βελτίωση ποιότητας υδάτων Αποφυγή του φαινομένου της υφαλμύρυνσης Ορθολογική διαχείριση υδατικών πόρων Αποφυγή διαταραχής υδατικών οικοσυστημάτων Αλλαγή πορείας ρεμάτων ή νερών από πλημμύρες Επάρκεια διαθέσιμου νερού για ύδρευση Επάρκεια διαθέσιμου νερού για άρδευση Αύξηση λυμάτων Αύξηση απορριμμάτων
Ατμόσφαιρα	Μείωση της αέριας ρύπανσης Προστασία της ποιότητας του αέρα Μείωση των εκπομπών αέριων (οξειδία άνθρακα, οξειδία αζώτου, οξειδία θείου, όζον κ.α.) Δυσάρεστες οσμές
Κλιματικοί παράγοντες	Περιορισμό εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου Μείωση κατανάλωσης ενέργειας Προώθηση ενεργειακής αποδοτικότητας και χρήση εναλλακτικών μορφών ενέργειας Μείωση εκπομπών αέριων ρύπων
Υλικά περιουσιακά στοιχεία	Ανάπτυξη Εθνικής οικονομίας

	Ανάπτυξη νέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων Επιρροή υλικών περιουσιακών στοιχείων του πληθυσμού και δυνατότητα βιώσιμης ανάπτυξης Προαγωγή κοινωνικής - οικονομικής ευημερίας Επιρροή του κατά κεφαλήν εισοδήματος Προστασία υλικών περιουσιακών στοιχείων Μείωση δείκτη ανεργίας
Πολιτιστική κληρονομιά (συμπεριλαμβάνεται η αρχιτεκτονική και αρχαιολογική κληρονομιά)	Προστασία και ανάδειξη του δομημένου περιβάλλοντος Προστασία και ανάδειξη πολιτιστικού άυλου και δομημένου, ανθρωπογενούς περιβάλλοντος Διαφύλαξη των μνημείων πολιτιστικής - ιστορικής - αρχιτεκτονικής κληρονομιάς Προστασία παραδοσιακών, προστατευόμενων και εν γένει αξιόλογων οικισμών Προστασία και ανάδειξη αρχαιολογικού πλούτου Αλλοίωση παραδόσεων και πολιτιστικής ταυτότητας Προστασία της τοπικής διαφορετικότητας Ανάπτυξη πολιτιστικών δομών και ανταλλαγή πολιτιστικού προϊόντος, μεταξύ του ντόπιου πληθυσμού και των τουριστών
Τοπίο	Προστασία και ανάδειξη φυσικού τοπίου Προστασία ακτών Αποφυγή αυθαίρετης δόμησης Αποφυγή κατασκευής τεχνικών έργων με ανεπαρκή περιβαλλοντικό έλεγχο Παράνομη θήρα και αλιεία Απόρριψη στερεών, υγρών και αερίων αποβλήτων Μείωση της θελκτικότητας των προορισμών Ποσοστό φυσικών περιοχών Προστασία της τοπικής διαφορετικότητας και του φυσικού τρόπου ζωής Προστασία και βελτίωση του νησιωτικού τοπίου

Στη συνέχεια πραγματοποιήθηκε η αξιολόγηση κάθε εναλλακτικής επιλογής. Η διαδικασία έγινε με τη βαθμολόγηση κάθε κριτηρίου για κάθε εναλλακτική λύση. Η βαθμολόγηση, η οποία έχει ποιοτικό χαρακτήρα, πραγματοποιήθηκε με την εξής διαδικασία :

Είδος περιβαλλοντικής επίπτωσης	
*	αρνητικές επιπτώσεις
**	μάλλον αρνητικές επιπτώσεις
***	ουδέτερες επιπτώσεις
****	μάλλον θετικές επιπτώσεις
*****	θετικές επιπτώσεις

Ένταση περιβαλλοντικής επίπτωσης	
	ασθενής ένταση
	μεσαία ένταση
	ισχυρή ένταση

Ε.4 Πρόβλεψη - Εκτίμηση εναλλακτικών λύσεων

Η εκτίμηση των λύσεων γίνεται με σκοπό να παρουσιασθούν αναλυτικά οι θετικές και οι αρνητικές επιπτώσεις της κάθε μιας εναλλακτικής δυνατότητας αξιοποίησης του Ακινήτου ξεχωριστά, προκειμένου να οδηγηθούμε στην επιλογή της βέλτιστης εναλλακτικής λύσης, που θα έχει τα καλύτερα δυνατά αποτελέσματα στους τομείς που εξετάζονται στην Σ.Μ.Π.Ε. Μέσα από την σύγκριση αποβλέπουμε στο να γίνει κατανοητή η διαφοροποίηση τους και να επισημανθούν τα σημεία, που χρήζουν περαιτέρω προσοχής.

Στους πίνακες που ακολουθούν παρουσιάζονται για τις επιλεγείσες εναλλακτικές λύσεις, οι εκτιμώμενες επιπτώσεις ανά παράμετρο περιβάλλοντος

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ			ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ - ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ
		Μηδενική Λύση	Εναλλακτική 2	Εναλλακτική 3	
		Είδος & Ένταση	Είδος & Ένταση	Είδος & Ένταση	
Βιοποικιλότητα - πανίδα - χλωρίδα	Προστασία βιοποικιλότητας – πανίδας – χλωρίδας	***	***	****	Το Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. «Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας» έχει ως στόχο την προστασία και ανάδειξη των βιοτόπων, των ευαίσθητων οικολογικών περιοχών, της βιοποικιλότητας της περιοχής. Ο στόχος μπορεί να επιτευχθεί με τη λήψη μέτρων και κατευθύνσεων αποκατάστασης και ενίσχυσης της χλωρίδας και διαφύλαξης της πανίδας.
	Προστασία και αποφυγή της διάσπασης σημαντικών βιότοπων και φυσικών τοπίων	**	**	***	
	Προσεκτική διαχείριση ήπιων δραστηριοτήτων (δάση, αγροτικές και τουριστικές περιοχές, ειδικά τοπία όπως ποτάμια, λίμνες κ.α.)	**	***	****	
	Προστασία των απειλούμενων ειδών	*	**	****	
	Ανάπτυξη και προστασία των προστατευόμενων περιοχών (NATURA)	***	***	***	
	Αύξηση της περιβαλλοντικής ευαισθησίας	**	***	*****	
	Ανάδειξη των οικοσυστημάτων	*	***	****	
	Παρεμπόδιση στην φυσική ανανέωση των υπαρχόντων ειδών	****	***	***	
	Παρεμπόδιση της αποδημίας ή μετακίνησης των ζώων	****	***	***	
	Προστασία θαλάσσιου περιβάλλοντος	***	****	*****	
	Προστασία έντονων και ελεγχόμενων δραστηριοτήτων στηριζόμενη στη χωροταξική οργάνωση, περιβαλλοντικό σχεδιασμό και συστηματική πρόληψη της υποβάθμισης, μέσω εκτίμησης περιβαλλοντικών επιπτώσεων έργων και δραστηριοτήτων και επιβολής των κατάλληλων όρων και μέτρων	*	***	*****	
Σύνολο		26*	32*	43*	

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ			ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ - ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ
		Μηδενική Λύση	Εναλλακτική 2	Εναλλακτική 3	
		Είδος & Ένταση	Είδος & Ένταση	Είδος & Ένταση	
Πληθυσμός	Προφύλαξη και προαγωγή της κοινωνικής συνοχής	**	***	*****	Το Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. «Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας» έχει ως βασικό γνώμονα το σεβασμό προς το ανθρώπινο περιβάλλον και αναμένεται να συνεισφέρει σημαντικά στη βελτίωση της ζωής των κατοίκων της περιοχής, με θετικές επιπτώσεις στην πληθυσμιακή μεταβολή, την ηλικιακή σύνθεση, την προφύλαξη και προαγωγή της κοινωνικής συνοχής, την άμβλυνση των κοινωνικών ανισοτήτων και την ενίσχυση της οικονομίας με την διασφάλιση θέσεων εργασίας.
	Επίδραση στην πληθυσμιακή μεταβολή	**	****	*****	
	Επίδραση στην πληθυσμιακή σύνθεση	**	****	*****	
	Άμβλυνση κοινωνικών ανισοτήτων	*	***	****	
	Βελτίωση βασικών χαρακτηριστικών του πληθυσμού μέσω της περίθαλψης, μείωσης φτώχειας, ανεργίας κ.α.	*	***	*****	
	Διατήρηση υφιστάμενων θέσεων εργασίας	*	***	*****	
	Αύξηση του εποχιακού πληθυσμού	*	****	*****	
	Εξάρτηση της οικονομίας από τον τουριστικό τομέα	*	***	*****	
	Εποχιακή απόκλιση του τουριστικού εισοδήματος	*	***	****	
	Οικονομική βιωσιμότητα του τουριστικού τομέα	*	***	*****	
	Σχέση τουριστών με τους μόνιμους κατοίκους	*	***	*****	
Σύνολο		14*	36*	53*	

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ			ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ - ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ
		Μηδενική Λύση	Εναλλακτική 2	Εναλλακτική 3	
		Είδος & Ένταση	Είδος & Ένταση	Είδος & Ένταση	
Ανθρώπινη υγεία	Προστασία της ανθρώπινης υγείας	***	***	****	Το Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. «Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας» θα συνεισφέρει σημαντικά στη βελτίωση της ζωής των κατοίκων της περιοχής και αναμένεται να έχει θετικές επιπτώσεις στην ανθρώπινη υγεία, με προστασία και ενίσχυση του φυσικού περιβάλλοντος, έλεγχο και μείωση των επιδράσεων από οχλήσεις, όπως ο θόρυβος, η ατμοσφαιρική ρύπανση και η κυκλοφοριακή ασφάλεια, λήψη μέτρων διατήρησης και αποκατάστασης των υδατικών και εδαφικών πόρων, αναβάθμιση των αισθητικά υποβαθμισμένων περιοχών, βελτίωση υποδομών και ανάπτυξης της οικονομίας.
	Βελτίωση συνθηκών περιθάλψης	**	***	****	
	Μείωση ασθενειών	**	***	****	
	Επίδραση στο προσδόκιμο όριο ζωής	***	***	****	
	Έλεγχος επιπέδων θορύβου και ρύπων	***	***	*****	
	Αποτελεσματική διαχείριση των αποβλήτων	*	***	*****	
	Ανάπτυξη συνθηκών διαβίωσης του τοπικού πληθυσμού	*	***	****	
	Ενίσχυση περιβαλλοντικών υποδομών (μονάδες επεξεργασίας λυμάτων, συντήρηση και βελτίωση δικτύου ύδρευσης και αποχέτευσης)	*	****	*****	
	Πρόκληση επιπρόσθετης κίνησης τροχοφόρων	***	**	**	
	Αύξηση δυνατότητας αναψυχής	**	****	*****	
Σύνολο		21*	31*	42*	

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ			ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ - ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ
		Μηδενική Λύση	Εναλλακτική 2	Εναλλακτική 3	
		Είδος & Ένταση	Είδος & Ένταση	Είδος & Ένταση	
Υλικά περιουσιακά στοιχεία	Ανάπτυξη Εθνικής οικονομίας	*	****	*****	Το Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. «Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας» εκτιμάται ότι θα έχει θετικές επιπτώσεις στην προαγωγή της κοινωνικής και οικονομικής ευημερίας του πληθυσμού, στην βελτίωση του κατά κεφαλήν εισοδήματος, στην εξασφάλιση θέσεων εργασίας, στην αύξηση της αξίας της γης και εν γένει στη ποιοτική βελτίωση των περιουσιακών στοιχείων τόσο το Ακίνητο, όσο και στην περιβάλλουσα ζώνη.
	Ανάπτυξη νέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων	*	****	*****	
	Επιρροή υλικών περιουσιακών στοιχείων του πληθυσμού και δυνατότητα βιώσιμης ανάπτυξης	*	****	*****	
	Προαγωγή κοινωνικής - οικονομικής ευημερίας	**	****	*****	
	Επιρροή του κατά κεφαλήν εισοδήματος	*	****	*****	
	Προστασία υλικών περιουσιακών στοιχείων	*	***	*****	
	Μείωση δείκτη ανεργίας – Αύξηση ευκαιριών εργασίας	*	****	*****	
Σύνολο		8*	27*	34*	

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ			ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ - ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ
		Μηδενική Λύση	Εναλλακτική 2	Εναλλακτική 3	
		Είδος & Ένταση	Είδος & Ένταση	Είδος & Ένταση	
Πολιτιστική κληρονομιά	Προστασία και ανάδειξη του δομημένου	**	****	*****	Το Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. «Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας» εκτιμάται ότι θα έχει θετικές επιπτώσεις στην προστασία και ανάδειξη της πολιτιστικής, ιστορικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, την προβολή των αρχαιολογικών χώρων και τη διάδοση των παραδόσεων και της πολιτιστικής ταυτότητας της περιοχής.
	Προστασία και ανάδειξη πολιτιστικού άυλου, ανθρωπογενούς	***	****	****	
	Διαφύλαξη των μνημείων, πολιτιστικής - ιστορικής - αρχιτεκτονικής	***	***	***	
	Προστασία παραδοσιακών, προστατευόμενων και εν γένει αξιόλογων οικισμών	**	***	***	
	Προστασία και ανάδειξη αρχαιολογικού πλούτου	**	****	*****	
	Αλλοίωση λαϊκών παραδόσεων και πολιτιστικής ταυτότητας	***	***	***	
	Προστασία της τοπικής διαφορετικότητας	***	***	***	
	Ανάπτυξη πολιτιστικών δομών και ανταλλαγή πολιτιστικού προϊόντος μεταξύ του ντόπιου	***	***	***	
Σύνολο		22*	27*	29*	

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ			ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ - ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ
		Μηδενική Λύση	Εναλλακτική 2	Εναλλακτική 3	
		Είδος & Ένταση	Είδος & Ένταση	Είδος & Ένταση	
Έδαφος	Αλλαγή ρυθμού απορρόφησης και απόπλυσης του εδάφους	**	**	**	Το Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. «Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας» θα καλύψει πολύ μικρό ποσοστό γης με κτηριακές κατασκευές. Οι επιπτώσεις στο έδαφος θα αντιμετωπισθούν με τη αύξηση της φυτοκάλυψης που θα εξαλείψει τον κίνδυνο ερημοποίησης, την διατήρηση του επιφανειακού χώματος, τον περιορισμό της χρήσης φυτοφαρμάκων και λιπασμάτων, την ορθολογική διαχείριση απορριμμάτων, υγρών και στερεών αποβλήτων.
	Προστασία του εδάφους από διάβρωση και ερημοποίηση	*	****	*****	
	Προστασία της σύνθεσης του εδάφους (αποφυγή υψηλής περιεκτικότητας σε σίδηρο, αλουμίνιο κ.α.)	**	***	****	
	Έλεγχος επιπέδων ρύπων από απόβλητα	**	****	*****	
	Βελτίωση της κατάστασης και της έκτασης των υποβαθμισμένων περιοχών	**	****	*****	
	Πρόκληση απωλειών εδάφους	**	**	**	
	Υπερκάλυψη επιφανειακού στρώματος του εδάφους	**	***	***	
	Αλλαγές σε εναποθέσεις ή διαβρώσεις που επηρεάζουν τα ρέματα ή	**	**	**	
	Αύξηση χώρων πρασίνου	***	****	*****	
	Προώθηση επεξεργασίας λυμάτων	*	****	*****	
	Προώθηση ανακύκλωσης απορριμμάτων	*	****	*****	
	Βελτίωση ποιότητας ακτών	***	****	*****	
Σύνολο		23*	40*	48*	

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ			ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ - ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ
		Μηδενική Λύση	Εναλλακτική 2	Εναλλακτική 3	
		Είδος & Ένταση	Είδος & Ένταση	Είδος & Ένταση	
Υδατα	Προστασία από την υδάτινη ρύπανση	*	****	*****	Η ανάπτυξη βάσει του ΕΣΧΑΔΑ «Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας» θα απαιτήσει αυξημένες ανάγκες σε υδάτινους πόρους. Οι επιπτώσεις μπορούν να αντιμετωπισθούν με την χρήση υπαρχόντων πόρων, από αφαλάτωση αν απαιτηθεί, με λήψη μέτρων προστασίας από την υδάτινη ρύπανση, τον έλεγχο της ποιότητας των υδάτων, την διευθέτηση της κοίτης του διατρέ- χοντος ρέματος, με αποθήκευση ομβρίων υδάτων κλπ
	Έλεγχος και βελτίωση ποιότητας υδάτων	*	***	***	
	Αποφυγή του φαινομένου της υπαλυμύρισης	*	***	***	
	Ορθολογική διαχείριση υδατικών πόρων	**	***	*****	
	Αποφυγή διαταραχής υδατικών οικοσυστημάτων	**	***	***	
	Αλλαγή πορείας ρεμάτων ή νερών από πλημμύρες	**	***	*****	
	Επάρκεια διαθέσιμου νερού για ύδρευση	*	****	*****	
	Επάρκεια διαθέσιμου νερού για άρδευση	*	****	*****	
	Αύξηση λυμάτων	*	**	**	
	Αύξηση απορριμμάτων	*	**	**	
	Σύνολο	13*	31*	36*	

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ			ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ - ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ
		Μηδενική Λύση	Εναλλακτική 2	Εναλλακτική 3	
		Είδος & Ένταση	Είδος & Ένταση	Είδος & Ένταση	
Ατμόσφαιρα	Μείωση της αέριας ρύπανσης	***	***	***	Το Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. «Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας» αναμένεται να επιφέρει περιορισμένης κλίμακας αύξηση αέριων ρύπων, που οι επιπτώσεις τους είναι αντιμετωπίσιμες με τη λήψη μέτρων πρόληψης, ελέγχου και προστασίας της ποιότητας της ατμόσφαιρας
	Προστασία της ποιότητας του αέρα	***	***	***	
	Μείωση των εκπομπών αέριων (οξειδία άνθρακα, οξειδία αζώτου, οξειδία θείου, όζον κ.α.)	****	**	**	
	Δυσάρεστες οσμές	***	**	***	
Σύνολο		13*	10*	11*	

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ			ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ - ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ
		Μηδενική Λύση	Εναλλακτική 2	Εναλλακτική 3	
		Είδος & Ένταση	Είδος & Ένταση	Είδος & Ένταση	
Κλίμα	Περιορισμό εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου	***	**	**	Αναμένεται ότι οι επιπτώσεις του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. «Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας» στους κλιματικούς παράγοντες θα είναι ασήμαντες και μπορούν να αντιμετωπισθούν με την πρόληψη και λήψη μέτρων μείωσης εκπομπών αερίων και χρήσης μορφών ενέργειας, φιλικών προς το περιβάλλον.
	Μείωση κατανάλωσης ενέργειας - καυσίμων	****	**	**	
	Προώθηση ενεργειακής αποδοτικότητας και χρήση εναλλακτικών μορφών ενέργειας	***	***	*****	
	Μείωση εκπομπών αερίων ρύπων	***	**	***	
Σύνολο		13*	9*	12*	

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ			ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ - ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ
		Μηδενική Λύση	Εναλλακτική 2	Εναλλακτική 3	
		Είδος & Ένταση	Είδος & Ένταση	Είδος & Ένταση	
Τοπίο	Προστασία και ανάδειξη φυσικού τοπίου	**	****	*****	Το Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. «Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας» εκτιμάται ότι θα έχει θετικές επιπτώσεις με λήψη μέτρων διατήρησης του περιξ του Ακινήτου φυσικού τοπίου και της ακτής, ελέγχου του δομημένου περιβάλλοντος και των χρήσεων γης, βελτίωση της αισθητικής του τοπίου, εντός του Ακινήτου που θα αυξήσει την ελκυστικότητα του
	Προστασία ακτών	**	***	****	
	Αποφυγή αυθαίρετης δόμησης	**	****	*****	
	Αποφυγή κατασκευής τεχνικών έργων με ανεπαρκή περιβαλλοντικό	*	****	*****	
	Προστασία από παράνομη θήρα και αλιεία	*	****	*****	
	Απόρριψη στερεών, υγρών και αερίων αποβλήτων	*	****	*****	
	Αύξηση της θελκτικότητας των προορισμών	**	****	*****	
	Ποσοστό φυσικών περιοχών	***	***	****	
	Προστασία της τοπικής διαφορετικότητας και του φυσικού τρόπου ζωής	**	****	*****	
	Προστασία και βελτίωση του τοπίου	***	****	*****	
Σύνολο		19*	38*	48*	

Πρόβλεψη - Εκτίμηση			
Παράμετρος περιβάλλοντος	Μηδενική Λύση	Εναλλακτική λύση 2	Εναλλακτική λύση 3
Βιοποικιλότητα – χλωρίδα - πανίδα	Ουδέτερες ή αβέβαιες επιπτώσεις για την προστασία της βιοποικιλότητας – χλωρίδας - πανίδας με πιθανή μελλοντική υποβάθμιση	Ουδέτερες επιπτώσεις για την προστασία της βιοποικιλότητας – χλωρίδας - πανίδας	Οι επιπτώσεις για την προστασία της βιοποικιλότητας – χλωρίδας – πανίδας μπορούν μέσω της πρόληψης και της επιβολής όρων και μέτρων να ελεγχθούν και να αντιμετωπισθούν
Πληθυσμός	Αβέβαιες επιπτώσεις στην προφύλαξη και προαγωγή της κοινωνικής συνοχής, την ηλικιακή σύνθεση του πληθυσμού, την αύξηση της ανεργίας παραγωγικών ηλικιών	Θετικές επιπτώσεις στην πληθυσμιακή μεταβολή, την ηλικιακή σύνθεση, την προφύλαξη και προαγωγή της κοινωνικής συνοχής, την αύξηση του εποχικού και μόνιμου πληθυσμού σε παραγωγικές ηλικίες, κτλ.	Θετικές επιπτώσεις στην πληθυσμιακή μεταβολή, την ηλικιακή σύνθεση, την προφύλαξη και προαγωγή της κοινωνικής συνοχής, την άμβλυνση των κοινωνικών ανισοτήτων, την αναζήτηση θέσεων εργασίας, την αύξηση του εποχικού πληθυσμού κτλ.
Ανθρώπινη υγεία	Ουδέτερες - αρνητικές επιπτώσεις στην ανθρώπινη υγεία, μη αποτελεσματική διαχείριση των αποβλήτων	Ουδέτερες επιπτώσεις στην ανθρώπινη υγεία	Θετικές επιπτώσεις στην προστασία της ανθρώπινης υγείας, βελτίωση συνθηκών περιθάλψης, έλεγχος επιπέδων θορύβου και ρύπων, βελτίωση υποδομών
Έδαφος	Αρνητικές επιπτώσεις για το έδαφος με πιθανή μελλοντική υποβάθμιση λόγω εγκατάλειψης και ανεξέλεγκτης εναπόθεσης αποβλήτων	Οι επιπτώσεις στο έδαφος από την αυξημένη κατάληψη εδαφών μπορούν να αντιμετωπισθούν με παρεμβάσεις για τη μείωση του κινδύνου της ερημοποίησης και της διάβρωσης	Οι επιπτώσεις στο έδαφος από την αυξημένη κατάληψη εδαφών μπορούν να αντιμετωπισθούν με παρεμβάσεις για τη μείωση του κινδύνου της ερημοποίησης και της διάβρωσης
Ύδατα	Αρνητικές επιπτώσεις με έλλειψη μέτρων ελέγχου, ορθολογικής διαχείρισης	Θετικές επιπτώσεις με σωστή διαχείριση των υδατικών πόρων	Θετικές επιπτώσεις με ορθολογική διαχείριση των υδατικών πόρων, επάρκεια

	και βελτίωσης ποιότητας υδάτων		διαθέσιμου νερού για ύδρευση και άρδευση και προστασία από την υδάτινη ρύπανση
Ατμόσφαιρα	Ουδέτερες επιπτώσεις χωρίς επιβάρυνση της ποιότητας της ατμόσφαιρας, απουσία ελέγχου	Ουδέτερες ή αβέβαιες επιπτώσεις με αύξηση αέριων ρύπων, λόγω αυξημένων δραστηριοτήτων	Ουδέτερες ή αβέβαιες επιπτώσεις με αύξηση αέριων ρύπων, λόγω αυξημένων δραστηριοτήτων
Κλιματικοί παράγοντες	Ουδέτερες επιπτώσεις με διατήρηση των συνθηκών διαμόρφωσης των κλιματικών παραγόντων	Ουδέτερες επιπτώσεις στους κλιματικούς παράγοντες	Οι επιπτώσεις μπορούν να αντιμετωπισθούν με την πρόληψη και λήψη μέτρων μείωσης εκπομπών αερίων και χρήσης μορφών ενέργειας φιλικών προς το περιβάλλον
Υλικά περιουσιακά στοιχεία	Μη ενίσχυση των παραγωγικών δραστηριοτήτων, ανεργία	Θετικές επιπτώσεις με προαγωγή της κοινωνικής και οικονομικής ευημερίας του πληθυσμού, αύξηση του εισοδήματος και αξίας της πέριξ ακίνητης περιουσίας, μείωση του δείκτη ανεργίας κτλ.	Θετικές επιπτώσεις με προαγωγή της κοινωνικής και οικονομικής ευημερίας του πληθυσμού, βελτίωση του κατά κεφαλήν εισοδήματος, εξασφάλισης θέσεων εργασίας και εν γένει προστασίας των περιουσιακών στοιχείων
Πολιτιστική κληρονομιά	Ουδέτερες ή αρνητικές επιπτώσεις, χωρίς πρόβλεψη προστασίας πολιτιστικού περιβάλλοντος – αμφίβολη ανάδειξη μνημείων	Θετικές επιπτώσεις με ανάδειξη του δομημένου περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς	Θετικές επιπτώσεις με ανάδειξη του δομημένου περιβάλλοντος, της πολιτιστικής και ιστορικής κληρονομιάς και ανάδειξη του αρχαιολογικού πλούτου
Τοπίο	Αρνητικές επιπτώσεις εξαιτίας της εγκατάλειψης	Θετικές επιπτώσεις εξαιτίας της λήψης μέτρων για την αντιμετώπιση των προβλημάτων που προκύπτουν από την έλλειψη ελέγχου στο ακίνητο	Θετικές επιπτώσεις με τη λήψη μέτρων προστασίας του φυσικού τοπίου και των ακτών, ελέγχου του δομημένου περιβάλλοντος, αποφυγής της αυθαίρετης δόμησης, αύξηση της θελκτικότητας της περιοχής

Ε.5 Σύγκριση εναλλακτικών λύσεων

Ο συγκεντρωτικός πίνακας των εναλλακτικών λύσεων απεικονίζει ανά παράμετρο περιβάλλοντος τις επιπτώσεις και παρουσιάζει, ως βέλτιστη λύση, την επιλογή της εναλλακτικής λύσης 3, η οποία εκτιμάται, ότι αποτελεί την λύση με τις θετικότερες επιπτώσεις από στους επι μέρους τομείς της περιβαλλοντικής θεώρησης. Επίσης παρουσιάζεται ο μέσος όρος βαθμολόγησης κάθε περιβαλλοντικής παραμέτρου για την κάθε εναλλακτική λύση ξεχωριστά, ο οποίος προέκυψε ως εξής : για κάθε περιβαλλοντική παράμετρο υπολογίσθηκε το άθροισμα της βαθμολόγησης κάθε ξεχωριστού κριτηρίου και διαιρέθηκε με το πλήθος των κριτηρίων της αντίστοιχης παραμέτρου. Ας σημειωθεί ότι ακόμα και στην περίπτωση της επιβάρυνσης του κλίματος και της ατμόσφαιρας από τις δύο προτεινόμενες εναλλακτικές λύσεις, η συνολική περιβαλλοντική επιβάρυνση ελάχιστα αποκλίνει από την περίπτωση της μη επέμβασης.

Συγκριτικός πίνακας εναλλακτικών λύσεων				
Παράμετρος περιβάλλοντος	Εναλλακτική λύση 1 Μηδενική λύση	Εναλλακτική λύση 2	Εναλλακτική λύση 3	Βέλτιστη λύση
Βιοποικιλότητα – χλωρίδα - πανίδα	2,4*	2,9*	3,9*	λύση 3
Πληθυσμός	1,3*	3,3*	4,8*	λύση 3
Ανθρώπινη υγεία	2,1*	3,1*	4,2*	λύση 3
Έδαφος	1,9*	3,3*	4*	λύση 3
Ύδατα	1,3*	3,1*	3,6*	λύση 3
Ατμόσφαιρα	3,3*	2,5	2,8*	Λύση 0
Κλιματικοί παράγοντες	3,3*	2,3*	3*	Λύση 0
Υλικά περιουσιακά στοιχεία	1,1*	3,9*	4,9*	λύση 3
Πολιτιστική κληρονομιά	2,8*	3,4*	3,6*	λύση 3
Τοπίο	1,9*	3,8*	4,8*	λύση 3
Μέσος όρος	2,1*	3,2*	4*	λύση 3

E.6 Σύνθεση Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.

E.6.1 Γενικές αρχές σύνθεσης του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας

Στην σύνθεση του σχεδίου χωρικής ανάπτυξης στο δημόσιο ακίνητο Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας λαμβάνονται υπόψη οι παρακάτω βασικές αρχές:

- τήρηση των κατευθύνσεων της εθνικής χωροταξικής πολιτικής
- αξιοποίηση του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου ανάπτυξης, στο πλαίσιο των κατευθύνσεων και προβλέψεων του Ν.3986/2011 για βελτιστοποίηση των παραμέτρων αξιοποίησης του Ακινήτου με χρήσεις τουρισμού – αναψυχής και παραθεριστικού χωριού
- ανταπόκριση στις προτιμήσεις της αγοράς και εξασφάλιση προϋποθέσεων που θα επιτρέψουν στον ενδιαφερόμενο επενδυτή την μέγιστη δυνατή ευελιξία στην επιλογή και χωροθέτηση των επιτρεπόμενων ειδικών χρήσεων
- σεβασμός στην φέρουσα ικανότητα του τοπικού και ευρύτερου περιβάλλοντος στην υποδοχή νέων χρήσεων
- εξασφάλιση προϋποθέσεων λειτουργίας της όλης ανάπτυξης με την μέγιστη δυνατή αυτονομία σε θέματα ύδρευσης, αποχέτευσης, διάθεσης στερεών απορριμμάτων, ενέργειας και κυκλοφορίας
- περιορισμός επιπτώσεων στο φυσικό, οικονομικό και κοινωνικό περιβάλλον

E.6.2 Επενδυτική ταυτότητα Ακινήτου

Με τα υφιστάμενα φυσικά και αναπτυξιακά δεδομένα, οι κατ' εξοχήν ενδεδειγμένες βασικές κατηγορίες χρήσεων γης για το συγκεκριμένο ακίνητο, που μπορούν να υλοποιήσουν το υφιστάμενο δυναμικό τουριστικής ανάπτυξης είναι οι γενικές κατηγορίες χρήσεων του «Τουρισμού – Αναψυχής» και του «Παραθεριστικού Χωριού» του Ν.3986/2011, όπως ισχύει σήμερα. Τα σενάρια σύνθεσης του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας που εξετάζονται, δέχονται για το Ακίνητο την επιλογή των δύο αυτών γενικών κατηγοριών χρήσεων, ως τις επικρατέστερες και καταλληλότερες χρήσεις, μεταξύ των υπόλοιπων γενικών κατηγοριών χρήσεων γης που προβλέπονται για τα ακίνητα του Δημοσίου από τον νόμο Ν. 3986/2011, όπως ισχύει σήμερα, διότι οι χρήσεις αυτές:

- είναι ήδη εγκατεστημένες στην ευρύτερη περιοχή του Ακινήτου και εναρμονισμένες με τις υπόλοιπες χρήσεις γης
- σαφώς προκύπτουν από τις αναφορές για την Χαλκιδική, των εν ισχύ πλαισίων χωροταξικού σχεδιασμού για τον Τουρισμό και για την περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας καθώς και τις προβλέψεις του ΓΠΣ Δήμου Σιθωνίας

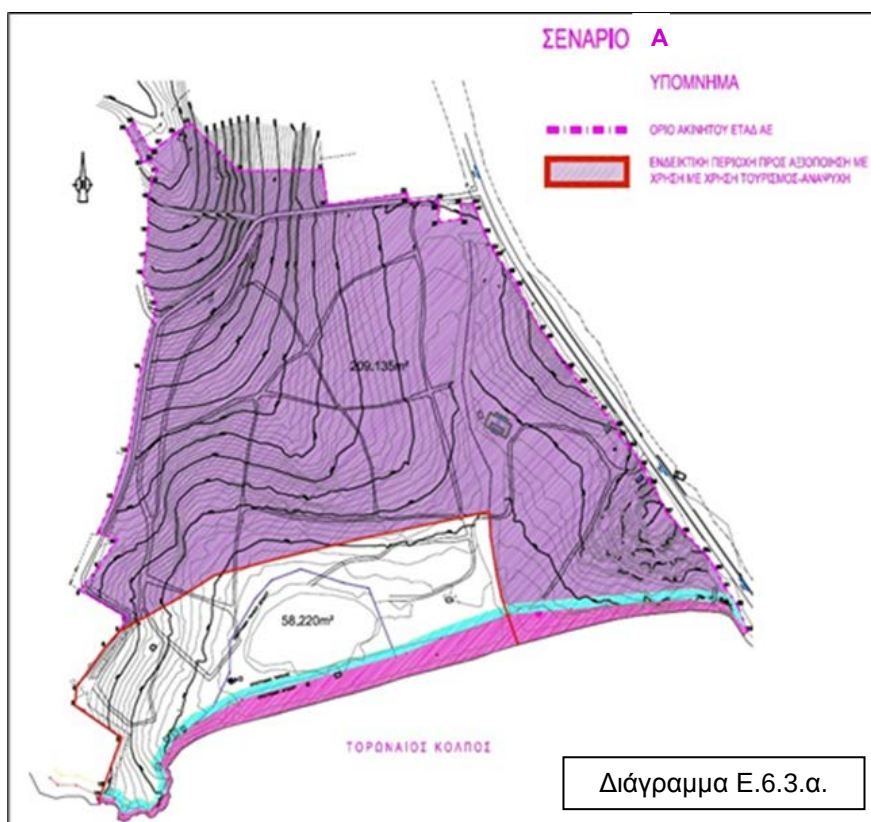
Σημειώνεται ότι η καταλληλότητα της παραλίας Αγίου Ιωάννη για τις εν λόγω χρήσεις πάντοτε υπήρχε, γεγονός που επιβεβαιώθηκε από το ενδιαφέρον αξιοποίησης που έδειξε ο ΕΟΤ εδώ και αρκετές δεκαετίες, με την συγκέντρωση γης και την δημιουργία και λειτουργία Κάμπινγκ.

Ε.6.3 Σενάρια ανάπτυξης βάσει του Ν.3986/2011

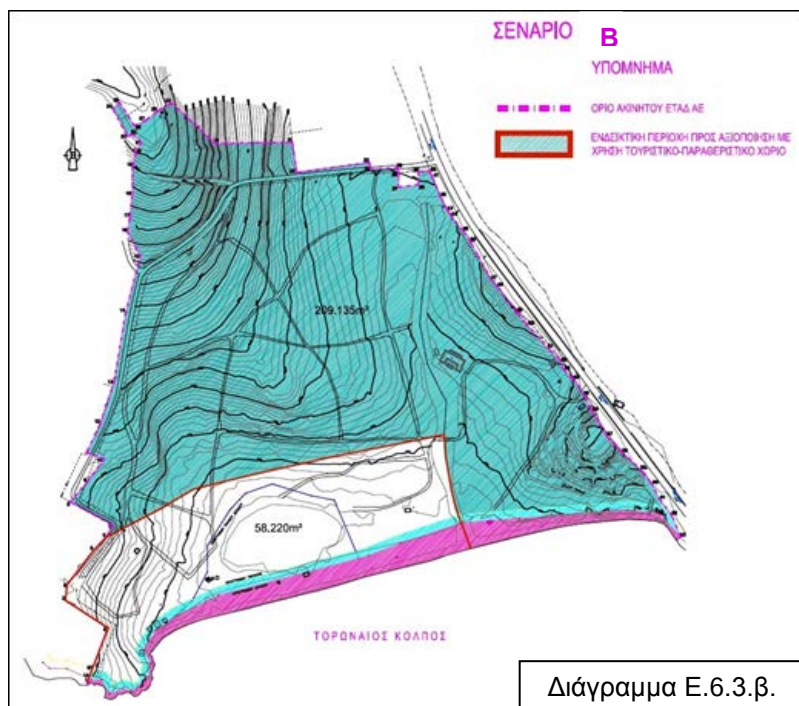
Ο αριθμός των χρηστών που συνεπάγεται η ανάπτυξη του Ακινήτου Αγίου Ιωάννης Σιθωνίας στο πλαίσιο των προτεινόμενων χρήσεων τουρισμού-αναψυχής και παραθεριστικού χωριού συνιστά βασικό και κρίσιμο παράγοντα στην εκτίμηση και αξιολόγηση των κοινωνικών, οικονομικών και περιβαλλοντικών επιπτώσεων και επίσης, έχει καθοριστικό ρόλο στην αξιολόγηση και επιλογή των πολεοδομικών παραμέτρων ανάπτυξης του ακινήτου. Για μια κατ' αρχήν προσέγγιση της χωρητικότητας σε αριθμό χρηστών/οικιστών και της πυκνότητας οίκησης που συνεπάγεται, εξετάζονται τα σενάρια ανάπτυξης, που διαμορφώνονται ανάλογα με την σχέση της επιφάνειας δομήσιμης γης που θα καταλάβουν οι δύο επιλεχθείσες γενικές κατηγορίες χρήσεων στο ακίνητο.

Εξετάζονται τέσσερα σενάρια ανάπτυξης του Ακινήτου, που διαφοροποιούνται μεταξύ τους ανάλογα με την σχέση των προτεινόμενων δύο γενικών κατηγοριών χρήσεων και καλύπτουν όλες τις δυνατές επιλογές με εφαρμογή μιας χρήσης ή μίξης δύο χρήσεων. Η φυσική διάταξη του χώρου, επιτρέπει τον διαχωρισμό του Ακινήτου σε δύο τμήματα, με σχέση επιφάνειας 1 : 2, σε έκαστο των οποίων μπορεί να εφαρμοσθεί διαφορετική χρήση γης, στην περίπτωση επιλογής της μικτής χρήσης. Τα σενάρια αυτά είναι τα εξής :

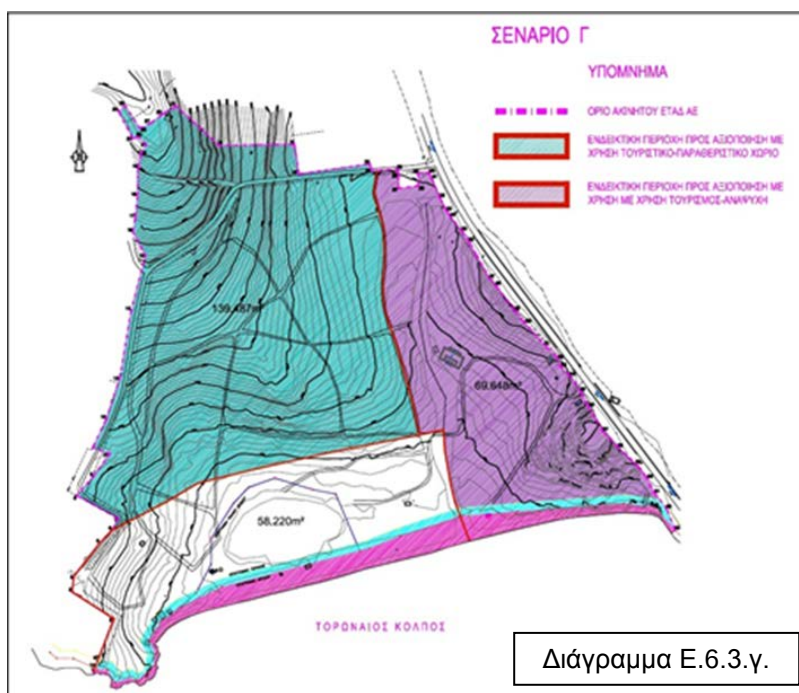
Σενάριο Α. Χρήση «Τουρισμός-Αναψυχή» 100% σε όλο το Ακίνητο, όπως σημειώνεται στο παρακάτω διάγραμμα Ε.6.3.α. αφαιρούμενης της παραλιακής αδόμητης ζώνης, κατά τα οριζόμενα από την ΙΣΤ ΕΠΚΑ.



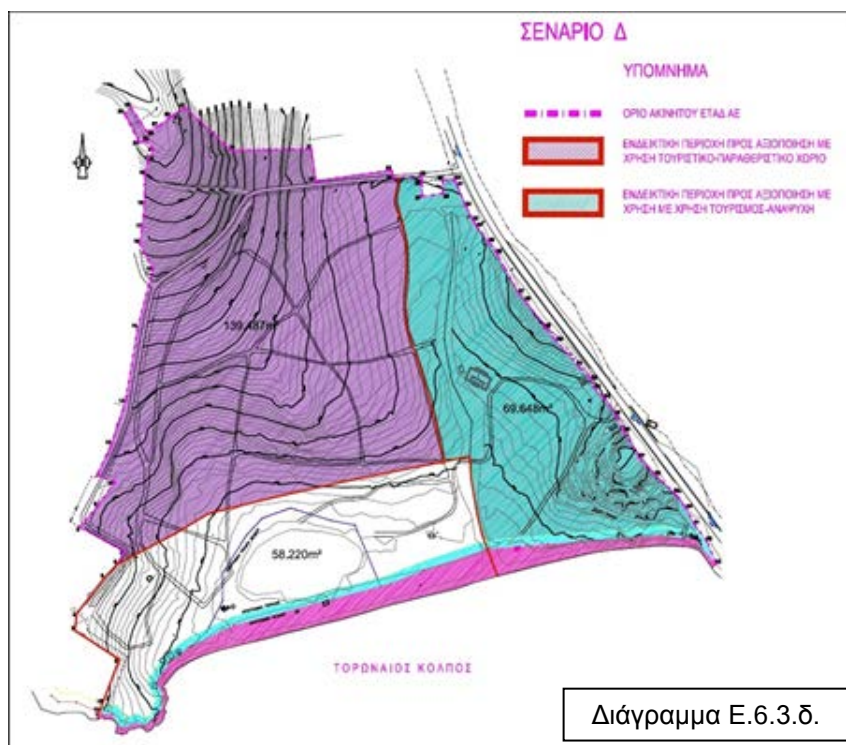
Σενάριο Β. Χρήση «Παραθεριστικό-Τουριστικό Χωριό» 100% σε όλο το Ακίνητο, όπως σημειώνεται στο παρακάτω Διάγραμμα Ε.6.3.β.



Σενάριο Γ. Μικτή χρήση, με ζώνη «Τουρισμός-Αναψυχής» στο 33% του Ακινήτου στην ανατολική πλευρά του Ακινήτου και ζώνη «Παραθεριστικού-Τουριστικού Χωριού» στο υπόλοιπο 67%. Το σενάριο αυτό προτείνεται για επιλογή στο ΕΣΧΑΔΑ, ως ανταποκρινόμενο στις επικρατούσες συνθήκες ανάπτυξης του.



Σενάριο Δ. Μικτή χρήση, με αντίστροφη χωροθέτηση, ήτοι ζώνη Τουρισμό-Αναψυχής στο 67% του Ακινήτου και ζώνη «Παραθεριστικού-Τουριστικού Χωριού» 33%.



Επισημαίνεται ότι η χρήση «τουρισμός-αναψυχή» που προβλέπει το ΓΠΣ Δήμου Σιθωνίας βρίσκεται σε πλήρη συμβατότητα με τον προτεινόμενο από την μελέτη του ΕΣΧΑΔΑ καθορισμό της χρήσης «παραθεριστικό-τουριστικό χωριό» σε τμήμα ή στο σύνολο της επιφάνειας του Ακινήτου, διότι η μελέτη του υπόψη ΓΠΣ σαφώς συμπεριλαμβάνει στην χρήση ΤΑ και την παραθεριστική κατοικία. Επισημαίνεται πάντως ότι η χρήση «παραθεριστικό-τουριστικό χωριό» καθιερώθηκε πολύ πρόσφατα με τον Ν.4092/2012, συνεπώς δεν υπήρχε κατά τον χρόνο εκπόνησης της μελέτης του ΓΠΣ μεταξύ των προβλεπόμενων χρήσεων του ΠΔ 23.2.1987 (ΦΕΚ 166Δ) και επίσης, ότι οι επιτρεπόμενες στο «παραθεριστικό-τουριστικό χωριό» χρήσεις είναι όχι μόνο απόλυτα συμβατές, αλλά και ηπιότερης μορφής από τις αντίστοιχες που επιτρέπονται στην χρήση "τουρισμός-αναψυχή", σε ότι αφορά την δημιουργία περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

Πίνακας Ε.6.3.1 : Ποσοτική κατανομή της διαθέσιμης δομήσιμης γης

Σενάριο ανάπτυξης	Γενικές κατηγορίες χρήσεων γης			
	Τουρισμός-Αναψυχή		Παραθεριστικό Χωριό	
	Ποσοστό γης	Επιφάνεια	Ποσοστό γης	Επιφάνεια
Σενάριο Α:	100%	183.562	0%	0
Σενάριο Β:	0%	0	100%	183.562
Σενάριο Γ:	33%	60.575	67%	122.987
Σενάριο Δ:	67%	122.987	33%	60.575

Πίνακας Ε.6.3.2 : Προσέγγιση χωρητικότητας, πυκνότητας και μικτού Σ.Δ. στο σύνολο του ακινήτου Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας

ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗΣ ΑΡΙΘΜΟΥ ΧΡΗΣΤΩΝ		ΣΕΝΑΡΙΑ ΜΙΞΗΣ ΧΡΗΣΕΩΝ			
		Σενάριο Α	Σενάριο Β	Σενάριο Γ	Σενάριο Δ
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (σε μ2)		267.355	267.355	267.355	267.355
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΟΜΗΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑ. ΑΚΙΝΗΤΟΥ (σε μ2)		183.562	183.562	183.562	183.562
Α	ΧΡΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ-ΑΝΑΨΥΧΗΣ				
	% ΧΡΗΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΑΝΑΨΥΧΗΣ	100%	0%	33%	67%
	ΑΝΑΛΟΓΟΥΣΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	183.562	0	60.575	122.987
	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	0,2	0,2	0,2	0,2
	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ	36.712	0	12.115	24.597
	Μ2/ΚΛΙΝΗ	30	30	30	30
	ΧΡΗΣΤΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ	1.224	0	404	820
Β	ΧΡΗΣΗ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟΥ-ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΙΟΥ				
	% ΧΡΗΣΗΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΙΟΥ	0	100%	67%	33%
	ΑΝΑΛΟΓΟΥΣΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	0	183.562	122.987	60.575
	ΠΟΣΟΣΤΟ ΓΗΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ	50%	50%	50%	50%
	ΓΗ ΚΑΘΑΡΗ ΓΙΑ ΔΟΜΗΣΗ	0	91.781	61.493	30.288
	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	0,4	0,4	0,4	0,4
	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ	0	36.712	24.597	12.115
ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΧΡΗΣΤΩΝ		1.224	918	1.019	1.123
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (σε εκτάρια Ha)		26,7	26,7	26,7	26,7
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (σε μ2)		36.712	36.712	36.712	36.712
ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΟΙΚΙΣΗΣ (χρήστες-οικιστές/Ha)		45,8	34,3	38,1	42,0
ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΟΙΚΙΣΗΣ (χρήστες-οικιστές/στρεμμα)		4,6	3,4	3,8	4,2
ΕΠΙΤΥΓΧΑΝΟΜ. ΜΙΚΤΟΣ ΣΔ ΣΕ ΣΥΝΟΛΟ ΑΚΙΝΗΤΟΥ		0,14	0,14	0,14	0,14

Παρατηρείται ότι ο προκύπτων μικτός συντελεστής δόμησης στο σύνολο του Ακινήτου καλύπτει τα 2/3 περίπου του μέγιστου επιτρεπομένου 0,2 που προβλέπεται από το άρθρο 11 του Ν.3986/2011, γεγονός που τονίζει την ήπια διάσταση της επιτυγχανόμενης ανάπτυξης.

Ε.6.3.1 Εκτίμηση καλυπτόμενης επιφάνειας Ακινήτου

Για κάθε ένα Σενάριο, γίνονται εκτιμήσεις κάλυψης του Ακινήτου, με τις παραδοχές σχέσης μεταξύ ισογείων και διώροφων κτιρίων που δίνονται στον παρακάτω Πίνακα.

ΠΙΝΑΚΑΣ Ε.6.3.1.1 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΑΛΥΠΤΟΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΛΥΠΤΟΜ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ	Σενάριο Α	Σενάριο Β	Σενάριο Γ	Σενάριο Δ
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	267.355	267.355	267.355	267.355
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΚΑΘΑΡΗ ΕΚΤΑΣΗ	183.562	183.562	183.562	183.562
ΔΟΜΗΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	36.712	36.712	36.712	36.712
Α. ΠΟΣΟΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ	50%	40%	30%	20%
ΔΟΜΗΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ	18.356	14.685	11.014	7.342
ΚΑΛΥΠΤΟΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	18.356	14.685	11.014	7.342

Β. ΟΣΟΣΤΟ ΔΙΩΡΟΦΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ	50%	60%	70%	80%
ΔΟΜΗΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ	18.356	22.027	25.699	29.370
ΚΑΛΥΠΤΟΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	9.178	11.014	12.849	14.685
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΛΥΠΤΟΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ	27.534	25.699	23.863	22.027
% ΚΑΛΥΨΗ ΣΤΗΝ ΚΑΘΑΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	15,0%	14,0%	13,0%	12,0%
% ΚΑΛΥΨΗ ΣΤΗΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	10,3%	9,6%	8,9%	8,2%

Συμπερασματικά, στο σύνολο της δομούμενης επιφάνειας του Ακινήτου, η κάλυψη δεν ξεπερνά το 15%, η πραγματική δε κάλυψη στην συνολική έκταση του Ακινήτου περιορίζεται στο 10%, έναντι του ποσοστού 50% που επιτρέπει το άρθρο 11 του Ν.3986/2011. Και αυτός ο δείκτης αποδεικνύει την ήπια μορφή της επιτυγχανόμενης στο Ακίνητο ανάπτυξης.

Επισημαίνεται ότι η προβλεπόμενη από το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό χωρητικότητα των 8 και 9 κλινών/στρέμμα για μονάδες 4 και 5 αστέρων δίνει χωρητικότητες 1468 και ατόμων. Έναντι αυτών, η χωρητικότητα των 1019 ατόμων του Σεναρίου Γ μόλις φτάνει στο 60% και 62 % των ανωτέρω προκύπτουσες αποδεκτές χωρητικότητες.

Ε.6.3.2 Εκτίμηση αριθμού δημιουργούμενων οικοπέδων

Γίνονται παραδοχές με αρτιότητες 500 μ², 750 μ² και 1000 μ² και ο αριθμός δυναμένων να δημιουργηθούν οικοπέδων για κάθε ένα Σενάριο δίδεται στον παρακάτω Πίνακα Ε.6.3.2.1

ΠΙΝΑΚΑΣ Ε.6.3.2.1 ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

	ΑΡΤΙΟ- ΤΗΤΑ (Μ2)	ΔΗΜΙΟΥΡΓΟΥΜΕΝΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ				ΕΠΙΤΡΕΠ. ΔΟΜΗΣΗ (Μ2)
		ΣΕΝΑ- ΡΙΟ Α	ΣΕΝΑ- ΡΙΟ Β	ΣΕΝΑ- ΡΙΟ Γ	ΣΕΝΑ- ΡΙΟ Δ	
ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΟΥΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ		183,6	183,6	183,6	183,6	
% ΧΡΗΣΗΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤ.-ΤΟΥΡΙΣΤ. ΧΩΡΙΟΥ		0%	100%	67%	33%	
ΕΚΤΑΣΗ ΜΕ ΧΡΗΣΗ ΠΑΡ.-ΤΟΥΡΙΣΤ.ΧΩΡΙΟ		0	183,6	123	60,58	
ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΥΜΕΝΗ ΕΠΙΦ. 50% (σε στρ)		0	91,78	61,49	30,29	
ΜΕΓΙΣΤΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ	500	0	184	123	61	200
	750	0	122	82	40	300
	1000	0	92	61	30	400

Επισημαίνεται ότι για το θεωρούμενο ως εφικτότερο Σενάριο Γ, τα δυνάμενα να προκύψουν από την μελέτη πολεοδομικής οικόπεδα με αρτιότητα 1000 μ² θα είναι της τάξης των 60. Η αρτιότητα αυτή θα επιτρέψει ποιοτική ανάπτυξη ανάλογη με αυτή που θα προκύψει από την αντίστοιχη ανάπτυξη ξενοδοχειακών μονάδων 4 και 5 αστέρων, η μέγιστη δε επιτρεπόμενη δόμηση 400 μ² στο καθένα άρτιο οικόπεδο επιτρέπει την ανάπτυξη μονοκατοικιών πολυτελείας με ευχέρεια ανάλογης αρχιτεκτονικής σύνθεσης. Στην διατήρηση της επιδιωκόμενης ποιότητας στην ανάπτυξη κατοικίας, θα συμβάλλει ο περιορισμός της

δυνατότητας δημιουργίας ανεξάρτητων λειτουργικά κατοικιών δια της συστάσεως κάθετης ιδιοκτησίας, για το σκοπό δε αυτό θα ήταν σκόπιμο να μην προκύπτουν με τέτοιες διαδικασίες μερίδες μικρότερες των 500 μ².

Ε.6.4 Εκτίμηση χωρητικότητας ακτής Αγίου Ιωάννη

Η αμμώδης παραλία του όρμου Αγίου Ιωάννη έχει μήκος 650 μέτρα περίπου, με πλάτος αμμουδιάς που κυμαίνεται από 10 μ μέχρι και 30 μ.

Όλη αυτή η εξαιρετική παραλία αποτελεί κεφάλαιο ιδιαίτερης αξίας και σημασίας για την εν γένει αξιοποίηση του Ακινήτου Αγίου Ιωάννη, διότι προσελκύει πλήθος λουομένων κατά τους θερινούς κυρίως μήνες, με αιχμή την περίοδο Ιουλίου-Αυγούστου. Δεν υπάρχουν ακριβείς μετρήσεις αλλά εκτιμήσεις τοπικών παραγόντων, ο αριθμός των ατόμων που επισκέπτεται την παραλία για θαλάσσια αναψυχή είναι της τάξης των 800 ατόμων (Σαββατοκύριακα Ιουλίου-Αυγούστου). Η προσέλευση γίνεται κατά κύριο λόγο με αυτοκίνητα ΙΧ και επίσης με μοτοποδήλατα.

Το δυναμικό υποδοχής λουομένων της εκτεταμένης αυτής παραλίας είναι προφανώς πολύ μεγαλύτερο και εξαρτάται άμεσα με το είδος ευκαιριών αναψυχής που θα προβλέψει ο φορέας που θα αναλάβει την αξιοποίηση του ακινήτου. Προσεγγίσεις σε εκτιμήσεις δυναμικού χρήσης ακτών για θαλάσσια αναψυχή χωρίς να δημιουργούνται αρνητικές επιδράσεις ή υποβάθμιση της ποιότητας τους, υπάρχουν στην διεθνή βιβλιογραφία, όπως αυτή του D. Pearce (χρησιμοποιείται σε σχετικές μελέτες και από Έλληνες μελετητές) που θέτει τέτοια σταθερότυπα (standards) ανάλογα με την ελκτικότητα της ακτής, την ευκολία προσπέλασης και ημερήσια επισκεψιμότητα, όπως φαίνεται στον παρακάτω Πίνακα Ε.6.4.1

Πίνακας Ε.6.4.1 : Σταθερότυπα χωρητικότητας ακτών σε λουόμενους

α/α	Κατηγορίες ακτών	Standards	Ημερήσ. συντελεστής
1	Ακτές κοντά σε αστικά κέντρα / μαζικού τουρισμού	500-1000 άτομα /χλμ. ή 2-5 μ ² / άτομο	3
2	Ακτές προσπελάσιμες / αμμώδεις στην ύπαιθρο ή κοντά σε μικρούς οικισμούς	250-500 άτομα /χλμ. ή 6-10 μ ² / άτομο	3
3	Ακτές απροσπέλαστες ή δύσκολα προσπελάσιμες - βραχώδεις ή ιδιαίτερης φυσικής έλξης	25-30 άτομα /χλμ. ή 10-15 μ ² / άτομο	2

Πηγή: Pearce, D. (1987) *Tourism Today: A Geographical Analysis*, Longman Scientific and Technical, John Wiley & Sons, N.Y.

Σύμφωνα με την παραπάνω μέθοδο, στην σημερινή της κατάσταση η παραλία Αγίου Ιωάννη κατατάσσεται στην δεύτερη κατηγορία ακτών του παραπάνω πίνακα, με σταθερότυπο μέγιστης εξυπηρέτησης 500 ατόμων ανά χιλιόμετρο ακτής. Το δυναμικό ημερήσιας εξυπηρέτησης όλης της παραλίας του υπόψη Ακινήτου εκτιμάται στον παρακάτω Πίνακα Ε.6.4.2 στα 1.950 άτομα, λαμβανομένου υπόψη ότι το πλάτος της παραλίας επιτρέπει κατά μέσο όρο τουλάχιστον δύο δεκάμετρες λωρίδες αμμώδους παραλίας

Πίνακας Ε.6.4.2 : Εκτίμηση μέγιστης ημερήσιας χωρητικότητας ακτής ακινήτου Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας

Μήκος ακτής (χλμ)	Δεκάμετρες λωρίδες	άτομα/χλμ	χωρητικότητα	χρήστες /ημέρα	ημερήσια χωρητικότητα
0,650	2,0	500	650	3	1.950

Με την εκτέλεση έργων πρόβλεψης ευκαιριών αναψυχής στην εν λόγω παραλία, το σταθερότυπο των 500 ατόμων/χλμ. ακτής θα αυξηθεί αν όχι στο μέγιστο της κατηγορίας 1 (δηλαδή κατά 500 άτομα/χλμ. ακτής, τουλάχιστον κατά 250 άτομα (αύξηση 50%) που συνεπάγεται πραγματικό δυναμικό ημερήσιας εξυπηρέτησης της τάξης των 2.925 ατόμων.

Η παραπάνω ποσοτική προσέγγιση είναι θεωρητική και ενδεικτική της δυνατότητας που έχει η παραλία Αγίου Ιωάννη στην υποδοχή εν δυνάμει χρηστών, άνευ περιβαλλοντικών δυσμενών συνεπειών. Η εκτίμηση μας είναι ότι ένα μέγιστο μέγεθος επισκεπτών σε περιόδους και ημέρες αιχμής θα είναι της τάξης των 1.950 ατόμων, μαζί με τους χρήστες των εγκαταστάσεων διαμονής του Ακινήτου, δηλαδή οι εξωτερικοί χρήστες της παραλίας θα είναι περίπου το 30% των εσωτερικών χρηστών των εγκαταστάσεων αυτών. Έναντι λοιπόν του μέγιστου δυναμικού των 2.925 χρηστών ημερησίως, η πραγματική προσέλευση δεν θα ξεπερνά τα 1.300 άτομα, ήτοι ποσοστό 44% αυτού του δυναμικού.

Ε.6.5 Φέρουσα Ικανότητα περιοχής Ακινήτου

Η επίδραση που θα έχει ο καθορισμός της χρήσης Τουρισμού-Αναψυχής του άρθρου 11 του Ν.3986/2011 στο περιβάλλον της άμεσης και ευρύτερης περιοχής του Ακινήτου εξετάζεται ενδελεχώς στην Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) που αποτελεί αναπόσπαστο στοιχείο στην εν γένει περιβαλλοντική αξιολόγηση της σκοπούμενης θεσμικής επέμβασης στο Ακίνητο Αγίου Ιωάννη.

Με την απόφαση 10788/2004 του ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 285Δ) καθορίστηκαν πολεοδομικά σταθερότυπα και ανώτατα όρια πυκνοτήτων για την εκπόνηση μελετών γενικών πολεοδομικών σχεδίων (ΓΠΣ) και σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης ανοικτής πόλης (ΣΧΟΟΑΠ). Οι μελέτες αυτές εκπονούνται στο πλαίσιο του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124Α) για την βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας.

Οι δραστηριότητες τουρισμού-παραθερισμού θεωρούνται συναφείς και κατευθύνονται στο περιβάλλον που προσφέρεται για αντίστοιχη αξιοποίηση και οργάνωση. Πολεοδομικά κρίνεται αποδεκτό να προτείνονται μικτές ζώνες Τουρισμού και Παραθεριστικής κατοικίας, στα πλαίσια της οικονομίας στην «ανάλωση» φυσικών πόρων, την «κομβική» ανάπτυξη στις παράκτιες ζώνες και την αειφορία των οικοσυστημάτων.

Ο έλεγχος και συνεκτίμηση των τιθέμενων κριτηρίων χωροθέτησης που αναφέρονται στον πληθυσμό και τις ανεκτές πυκνότητες αποσκοπούν στην προστασία των φυσικών πόρων με τον προσδιορισμό της φέρουσας ικανότητας των περιοχών. Η φέρουσα ικανότητα μιας περιοχής ορίζεται ως ο ανεκτός βαθμός

«ανάλωσης» του φυσικού περιβάλλοντος και η αλλαγή στις επικρατούσες συνθήκες από επεμβάσεις οικιστικής ανάπτυξης της χωρίς να προκαλούνται υπέρμετρες και μη αναστρέψιμες καταστροφές στο φυσικό περιβάλλον στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης.

Βάσει κριτηρίων, οι περιοχές κατατάσσονται σε τρεις βασικές κατηγορίες:

- Περιοχές κορεσμένες ή στα όρια κορεσμού
- Περιοχές αναπτυγμένες με αντοχή/περιθώρια ανάπτυξης
- Περιοχές μη αναπτυγμένες με περιθώρια ανάπτυξης

Για την επιλογή και χωροθέτηση περιοχών εγκατάστασης χρήσεων τουρισμού ή παραθερισμού, εκτιμάται κατ' αρχήν η ζήτηση και η ανάγκη για β κατοικία και στη συνέχεια λαμβάνονται υπόψη τα παρακάτω κριτήρια:

- Φυσικό περιβάλλον:
- Φυσικά χαρακτηριστικά (κλίμα, μορφολογία εδάφους, νερά, κλπ.)
- Πολιτιστικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά (μνημεία, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί, ήθη-έθιμα, κλπ.)
- Δημογραφικά και οικονομικά χαρακτηριστικά (πληθυσμός, απασχόληση, παραγωγή κατά τομείς, κλπ.)
- Βαθμός ανάπτυξης:
- Προσπέλαση (κόμβοι, δίκτυα συγκοινωνιών-μεταφορών, κλπ.)
- Οικιστική δομή, υπηρεσίες εξυπηρέτησης, κλπ.
- Τεχνική υποδομή (ύδρευση, αποχέτευση, εγκαταστάσεις υγείας-πρόνοιας, άθλησης, κλπ.)

Τα παραπάνω κριτήρια πινακοποιούνται στον Πίνακα Ε.6.5.1 του Παραρτήματος της Απόφασης του ΥΠΕΧΩΔΕ που δίδεται παρακάτω με τις διευκρινιστικές σημειώσεις του:

Πίνακας Ε.6.5.1. Κριτήρια χωροθέτησης δραστηριοτήτων τουρισμού και αναψυχής				
Κριτήρια.	1. Περιοχή Τουρισμού	2. Περιοχή Παραθ. Κατοικίας	3. Περιοχή Αναψυχής	4. Μονάδες εκτός οικισμών
ΧΡΗΣΗ ΠΟΡΩΝ				
Κλίμα	*	**	*	
Προσιτές ακτές	***	**	***	*
Περιαστικό πράσινο	*	**	***	*
Εθνικοί δρυμοί, αισθητικά δάση	**	*	***	
άλλοι φυσικοί πόροι (1)	***	*	***	*
Εξοχές (2)	**	**	***	*
Τόποι - διαδρομές εξαιρετικής θέας	**		**	
Αρχαιολογικοί - ιστορικοί τόποι	***		**	*
Μνημεία, παραδοσιακοί οικισμοί	***	**	*	
Κυκλικές δραστηριότητες, φεστιβάλ	*		*	*
παραδοσιακές δραστηριότητες	*			
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΤΗΤΑ				
Ευκολία προσπέλασης	**		***	
Απόσταση από οικισμούς		*	***	
Εγγύτητα σε τουριστικές ροές	***		*	
Επιβάρυνση δικτύων	A***	**	*	**
Υφιστάμενο δυναμικό	**	** (11)	**	*
Αποδοτικότητα υφιστάμενου δυναμικού	***			*
Απασχόληση (3)	*			*

ΑΝΤΟΧΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ(Φέρουσα ικανότητα)				
Χωρητικότητα - κορεσμός πόρων	A***	A**	**	**
Μηχανική αντοχή - καταλληλότητα εδάφους	A***	A*	*	*
Αισθητική αντοχή	A***	A**	**	***
ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ - ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ				
Εθνικοί - περιφερειακοί στόχοι (4)	A**	*	*	*
Σχέση με άλλους τομείς: χωροθέτηση	A***	*	**	*
Ο αριθμός αστερίσκων (ένα έως τρία) δείχνει το σχετικό βάρος του κριτηρίου κατά τη διαδικασία επιλογής είτε των ζωνών είτε μεμονωμένων μονάδων.				
Το Α σημαίνει ότι το κριτήριο μπορεί από μόνο του να αξιολογηθεί ως απαγορευτικό για τη χωροθέτηση της ζώνης ή της μονάδας.				
ΥΠΕΧΩΔΕ. Πολεοδομικά σταθερότυπα μελετών ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ. ΦΕΚ 285Δ-2004				

Διευκρινιστικές Σημειώσεις του Πίνακα Ε.6.5.1

1. Φυσικοί τουριστικοί πόροι νοούνται αυτοί που μπορούν να προσελκύσουν τουριστική κίνηση: ενδιαφέροντες γεωλογικοί σχηματισμοί, παραποτάμιας και παραλίμνιας περιοχές, σπήλαια, ιαματικές πηγές, οικοσυστήματα ιδιαίτερου ενδιαφέροντος, παράκτιες ζώνες κλπ.
2. Εξοχές νοούνται περιοχές χωρίς ή με εξαιρετικά αραιή δόμηση χωρίς ασύμβατες δραστηριότητες με καλό κλίμα, ανεξάρτητα αν διαθέτουν και «φυσικό κάλλος» στις οποίες ισχύουν διατάξεις ελέγχου οικιστικής επέκτασης, προστασίας περιαστικού περιβάλλοντος και εκτόνωσης του πληθυσμού βεβαρυσμένων οικιστικά περιοχών καθώς και περιοχές ελέγχου συμβατότητας των χρήσεων γης.
3. Εξετάζεται η ύπαρξη υποαπασχολούμενου ή άνεργου εργατικού δυναμικού στην περιοχή και οι θετικές επιπτώσεις από τη δημιουργία θέσεων απασχόλησης με την αξιοποίησή της.
4. Κατά τη χωροθέτηση περιοχών είτε μεμονωμένων μονάδων εξειδικεύονται και υλοποιούνται οι εθνικοί στόχοι για την ανάπτυξη του τουρισμού και της αναψυχής, όπως αυτοί προσδιορίζονται από τα χωροταξικά πλαίσια και προγράμματα.
5. Ελέγχεται η ύπαρξη συγκριτικού πλεονεκτήματος για την ανάπτυξη του τουρισμού έναντι άλλων δραστηριοτήτων.
6. Ελέγχεται η επάρκεια των ακτών για την ικανοποίηση και των τοπικών αναγκών αναψυχής.
7. Ελέγχεται η τήρηση των κανονισμών για την λειτουργία του περιαστικού πρασίνου και τη χωροθέτηση συμβατών προς αυτό χρήσεων.
8. Ελέγχεται η διασφάλιση του περιαστικού πρασίνου από αυθαίρετη ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας
9. Ελέγχεται η εφαρμογή των διατάξεων για τη διατήρηση της αξίας του τουριστικού πόρου κατά περίπτωση.
10. Εξετάζεται αν υπάρχουν δυσμενείς επιπτώσεις στους φυσικούς πόρους από την ανάπτυξη τουρισμού και αναψυχής.
11. Εξετάζονται οι υφιστάμενες τάσεις για ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας και η δυνατότητα χωροθέτησης πολεοδομικού κέντρου στις ίδιες περιοχές. Εξάρτηση της χωροθέτησης χρήσεων αναψυχής σε συνδυασμό με περιοχές άλλων χρήσεων π.χ. βιομηχανικές περιοχές και ζώνες (αναψυχής) βιομηχανικών εργασιών, εκπαίδευση, υγεία.

Στην περίπτωση του συγκεκριμένου Ακινήτου, δεν έχει εφαρμογή το σύνολο των παραπάνω κριτηρίων, ούτε τίθεται ζήτημα σύγκρισης μεταξύ εναλλακτικών θέσεων χωροθέτησης για να χρησιμοποιηθεί βαθμολόγηση με σχέση βαρύτητας μεταξύ των κριτηρίων. Το Ακίνητο βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή και προορίζεται για δραστηριότητες τουρισμού- αναψυχής και παραθεριστικής κατοικίας. Όλα τα σχετικά κριτήρια του πίνακα που ακολουθεί επιτυγχάνονται μέσα στα όρια της φέρουσας ικανότητας του Ακινήτου. Στο παρόν κεφάλαιο της μελέτης εξετάζεται ο βαθμός πλήρωσης των σχετικών κριτηρίων φέρουσας ικανότητας στην σημερινή κατάσταση του Ακινήτου (μαύροι αστερίσκοι Πίνακα Ε.6.5.2) και σε πλήρη ανάπτυξη του σχεδίου αξιοποίησης του Ακινήτου (κόκκινοι αστερίσκοι Πίνακα Ε.6.5.2), όπως επεξηγείται στη συνέχεια, σε μια κλίμακα τριών βαθμίδων.

ΠΙΝΑΚΑΣ Ε.6.5.2 Πλήρωση κριτηρίων φέρουσας ικανότητας		
Κριτήρια		Βαθμός πλήρωσης
A. ΧΡΗΣΗ ΠΟΡΩΝ		
1	Προσιτές ακτές	***
2	Περιαστικό πράσινο	***
3	Αρχαιολογικοί - ιστορικοί τόποι	***
B. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΤΗΤΑ		
1	Ευκολία προσπέλασης	***
2	Εγγύτητα σε τουριστικές ροές	***
3	Επιβάρυνση δικτύων	***
4	Υφιστάμενο δυναμικό	***
5	Αποδοτικότητα υφιστάμενου δυναμικού	***
6	Απασχόληση	***
Γ. ΑΝΤΟΧΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ (Φέρουσα ικανότητα)		
1	Χωρητικότητα - κορεσμός πόρων	***
2	Μηχανική αντοχή - καταλληλότητα	***
3	Αισθητική αντοχή	***
Δ. ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ - ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ		
1	Εθνικοί - περιφερειακοί στόχοι	***
2	Σχέση με άλλους τομείς: χωροθέτηση	***
* πλήρωση στην υφιστάμενη κατάσταση * πλήρωση σε πλήρη ανάπτυξη		

Κριτήριο A1. Προσιτές ακτές.

Ο αιγιαλός και η παραλία παραμένουν προσιτοί στο κοινό.

Το κριτήριο πληρούται και στην παρούσα κατάσταση και διασφαλίζεται η πλήρωση του στην νέα κατάσταση (***).

Κριτήριο A2. Περιαστικό πράσινο

Δεν εφαρμόζεται στο παρόν Ακίνητο το κριτήριο αυτό. Εν πάση περιπτώσει το υπάρχον πράσινο στην ευρύτερη του Ακινήτου περιοχή προστατεύεται από την ζωνοποίηση βάσει του ΓΠΣ Σιθωνίας.

Το κριτήριο πληρούται από την παρούσα κατάσταση στο Ακίνητο. (***).

Κριτήριο A3. Αρχαιολογικοί - ιστορικοί τόποι

Εντός του Ακινήτου υπάρχει καθορισμένος αρχαιολογικός χώρος που δεν έχει ακόμα οριοθετηθεί με ζώνες Α και Β. Το καθεστώς προστασίας διατηρείται στο ακέραιο, σύμφωνα με τις ειδικότερες οδηγίες της αρμόδιας ΙΣΤ ΕΠΚΑ Θεσ/κης. Η όποια δόμηση εντός και εκτός της Ζώνης Β τελεί υπό την έγκριση της αρμόδιας Αρχαιολογικής Υπηρεσίας

Το κριτήριο πληρούται από την παρούσα κατάσταση στο Ακίνητο (***).

Κριτήριο B1. Ευκολία προσπέλασης

Η προσπέλαση στο Ακίνητο από την παρακείμενη Επαρχιακή Οδό είναι άμεση αλλά απαιτείται η διαμόρφωση κυκλοφοριακού κόμβου.

Το κριτήριο θα πληρωθεί με την ολοκλήρωση των έργων ανάπτυξης του Ακινήτου (**).

Κριτήριο Β2. Εγγύτητα σε τουριστικές ροές

Το Ακίνητο ευρίσκεται σε επαφή με τον σημαντικότερο άξονα τουριστικών ροών στην Χερσόνησο της Σιθωνίας.

Το κριτήριο πληρούται από την παρούσα κατάσταση στο Ακίνητο (***).

Κριτήριο Β3. Επιβάρυνση δικτύων

Υδρευση

Εφόσον δεν καταστεί δυνατόν να εξασφαλισθεί υδροπαροχή από το δίκτυο του Δήμου, θα αναζητηθούν προσωρινές εναλλακτικές λύσεις, όπως ενοικίαση γεωτρήσεων της εγγύς περιοχής ή με εγκατάσταση αφαλάτωσης. Η όποια τέτοια λύση θα είναι περιορισμένης διάρκειας, δεδομένου ότι με την ολοκλήρωση του έργου στο Χαβρία το θέμα υδροδότησης θα ρυθμισθεί οριστικά στην νότια Χαλκιδική, συμπεριλαμβανομένης της Σιθωνίας και της Κασσάνδρας

Αρδευση

Στη φάση της έγκρισης περιβαλλοντικών όρων θα εκτιμηθούν οι πραγματικές ανάγκες βάσει του οριστικού σχεδίου ανάπτυξης και τυχόν απαίτηση νερού πέρα από το διαθέσιμο μπορεί να ληφθεί από την δευτερογενή επεξεργασία των τοπικών λυμάτων, σε έσχατη δε περίπτωση θα παραχθεί από αφαλάτωση.

Αποχέτευση

Τα λύματα της ανάπτυξης στο Ακίνητο θα διευθετηθούν με τοπικό σύστημα βιολογικού καθαρισμού, εάν μέχρι την λειτουργία της επένδυσης δεν καταστεί δυνατή η επέκταση του δικτύου του Δήμου μέχρι το Κάστρο

Ενέργεια

Οι ανάγκες του Ακινήτου σε ηλεκτρική ενέργεια θα καλυφθούν από το δίκτυο διανομής της ΔΕΗ. Στον συνολικό ενεργειακό σχεδιασμό της ανάπτυξης του ακινήτου θα συνεκτιμηθεί αν είναι σκόπιμη η παραγωγή ενέργειας εντός του ακινήτου από φωτοβολταϊκά.

Γενική εκτίμηση είναι ότι τα δίκτυα βασικών υποδομών του Δήμου Σιθωνίας δεν θα επιβαρυνθούν πέραν της ικανότητας τους από την ανάπτυξη του Ακινήτου, στο οποίο εν πάση περιπτώσει υπάρχουν οι δυνατότητες εξασφάλισης ικανού βαθμού αυτοδύναμης λειτουργίας, συνεπώς το κριτήριο πληρούται (**).

Κριτήριο Β4. Υφιστάμενο δυναμικό ανάπτυξης

Οι υφιστάμενες τάσεις, όπως εκδηλώθηκαν από την πρώτη διαγωνιστική φάση εκδήλωσης ενδιαφέροντος, επικεντρώνονται κυρίως σε ανάπτυξη κατοικίας παραθεριστικής και ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, με ανάλογες συμπληρωματικές χρήσεις.

Το κριτήριο πληρούται μερικώς σήμερα. Αναμένεται αξιοποιηθεί το υπάρχον δυναμικό ανάπτυξης με τις δυνατότητες του Ν.3896/2011, στο πλαίσιο του σχετικού προγραμματισμού του ΤΑΙΠΕΔ (***).

Κριτήριο B6. Αποδοτικότητα υφιστάμενου δυναμικού

Το δυναμικό τουριστικής ανάπτυξης στο υπόψη Ακίνητο είναι υψηλό. Προφανέστατα οι παράμετροι αξιοποίησης του μέσω του πλαισίου του Ν.3986/2011 βελτιώνουν σημαντικά το δυναμικό αυτό.

Το κριτήριο αναμένεται να πληρωθεί με την υλοποίηση της αξιοποίησης του Ακινήτου, στο πλαίσιο του σχετικού προγραμματισμού του ΤΑΙΠΕΔ (***)

Κριτήριο B7. Απασχόληση

Η εποχιακή συγκέντρωση της τουριστικής κίνησης δημιουργεί εποχιακή ζήτηση εργαζόμενων. Η δημογραφική ανάλυση δείχνει ότι το υπάρχον δυναμικό εργαζομένων δεν επαρκεί για κάλυψη υπηρεσιών στον τουρισμό-αναψυχή τους μήνες αιχμής, κατάσταση που αντιμετωπίζεται με εποχιακή απασχόληση ατόμων από εκτός Δήμου περιοχές. Εν πάση περιπτώσει η ανάπτυξη του Ακινήτου θα αυξήσει την ζήτηση για μόνιμη απασχόληση και θα επιδράσει θετικά στην περιοχή. Το κριτήριο θα πληρωθεί με την αξιοποίηση του Ακινήτου, στο πλαίσιο του σχετικού διαγωνισμού του ΤΑΙΠΕΔ (***)

Κριτήριο Γ1. Χωρητικότητα - κορεσμός πόρων

Το πρόγραμμα αναπτύσσεται σε ήπια και φιλική στο περιβάλλον κλίμακα, με περιορισμό του Σ.Δ. από 0,20 που είναι ο ανώτατος επιτρεπόμενος σε 0,14, με αναγωγή του στο σύνολο της επιφάνειας του Ακινήτου. Η ανάπτυξη που προβλέπεται μέσω των προτάσεων του ΕΣΧΑΔΑ επιτυγχάνει πυκνότητες κλινών- οικιστών/στρέμμα 3,8 στο προτεινόμενο Σενάριο Γ και 4,6 στο δυσμενέστερο Σενάριο Α ήτοι πολύ χαμηλότερες περισσότερο του διπλασίου από τις πυκνότητες 8 και 9 κλινών/στρέμμα για ξενοδοχεία πέντε και τεσσάρων αστέρων που ορίζει το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για του Τουρισμό για τις εκτός σχεδίου αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης μαζικού τουρισμού τουριστικά αναπτυσσόμενες περιοχές (B1), στις οποίες εμπίπτει και το Ακίνητο Αγίου Ιωάννη.

Επίσης, ο προβλεπόμενος αριθμός χρηστών της αμμώδους παραλίας καλύπτει μόλις το 44% του συνολικού δυναμικού εξυπηρέτησης.

Η υλοποίηση της ανάπτυξης πληροί το κριτήριο (***)

Κριτήριο Γ2. Μηχανική αντοχή - καταλληλότητα εδάφους

Από την γεωλογική διερεύνηση αλλά και την μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας του ΓΠΣ Δήμου Σιθωνίας τεκμηριώνεται ότι το έδαφος είναι κατάλληλο για δόμηση, με την λήψη των αναγκαίων μέτρων ως προς την θεμελίωση, που θα προκύψουν από την εκπόνηση ειδικής μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας του Ακινήτου, κατά το στάδιο έγκρισης περιβαλλοντικών όρων.

Η υλοποίηση της ανάπτυξης πληροί το κριτήριο (***)

Κριτήριο Γ3. Αισθητική αντοχή

Το εκτεταμένο της έκτασης του ακινήτου, το ενδιαφέρον της γεωμορφολογική του σύνθεσης και η παρουσία της αμμώδους παραλίας προσφέρει στο Ακίνητο δυνατότητες υψηλής ποιότητας αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής σύνθεσης καθώς και διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου. Το κριτήριο θα πληρωθεί με την υλοποίηση του επιλεχθισομένου επενδυτικού σχεδίου (***) .

Κριτήριο Δ1. Εθνικοί - περιφερειακοί στόχοι

Υλοποιούνται μέσω του ΕΣΧΑΔΑ οι βασικές κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου Εθνικού Χωροταξικού Σχεδιασμού, όπως:

- Για αναβάθμιση της εικόνας των τουριστικών προορισμών προκειμένου να καταστούν ελκυστικότεροι και ασφαλέστεροι, με την ανάδειξη στοιχείων ταυτότητας και αναγνωρισιμότητας, την αναβάθμιση και την αποκατάσταση του δομημένου χώρου, την οργάνωση του, ατύπως διαμορφωμένου οικιστικά, εξωαστικού χώρου, κ.α.
- Για επιτάχυνση του ρυθμού ανανέωσης της τουριστικής προσφοράς στην κατεύθυνση της αναβάθμισης, της χωρικής και χρονικής διεύρυνσης και του εμπλουτισμού της τουριστικής δραστηριότητας, καθώς και της εξαρχής ανάπτυξης επιλεγμένων ειδικών μορφών τουρισμού με ηπιότερα κατά κύριο λόγο χαρακτηριστικά τόσο λόγω του βαθμού ωρίμανσης του τουριστικού προϊόντος στη χώρα όσο και του διεθνούς ανταγωνισμού.

Θα τηρηθούν οι κατευθύνσεις ειδικού χωροταξικού πλαισίου για τον τουρισμό, για:

- Περιορισμό της μέγιστης πυκνότητας σε 8 και 9 κλίνες/στρέμμα από τις 10 και 12 κλίνες/στρέμμα που ισχύουν σήμερα για ξενοδοχεία πέντε και τεσσάρων αστέρων αντίστοιχα στις περιοχές (Α). Ήδη οι πυκνότητες που προβλέπονται από το ΕΣΧΑΔΑ είναι κατά 35% και πλέον χαμηλότερες από τις παραπάνω οριζόμενες, στο σύνολο της επιφάνειας του Ακινήτου
- Προώθηση της χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας για την εξυπηρέτηση για την κάλυψη των ενεργειακών αναγκών των μονάδων και των υποστηρικτικών τους υποδομών (π.χ. μονάδες αφαλάτωσης).
- Τήρηση ελάχιστης απόστασης κτιρίων από την ακτογραμμή, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 5 παρ. 3 (ΦΕΚ 1138Β/2009)

Λαμβάνονται υπόψη οι παρακάτω κατευθύνσεις του περιφερειακού πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού Περιφέρειας Κεντρ. Μακεδονίας για:

- Δημιουργία ελκυστικού χώρου ιδιωτικών επενδύσεων στον τουριστικό κλάδο
- Αναβάθμιση των υπηρεσιών τουρισμού και αναψυχής
- Ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας κυρίως στις δυτικές παραλίες της Χαλκιδικής, με ολοκληρωμένη ανάπτυξη υπηρεσιών τουρισμού-αναψυχής, με προδιαγραφές υψηλών απαιτήσεων, που θα στηριχθεί στην ελκυστικότητα των περιβαλλοντικών πόρων της.

Βρίσκεται σε πλήρη συμβατότητα από πλευράς χρήσεων γης με το ΓΠΣ/2008 Δήμου Σιθωνίας καθόσον το Ακίνητο εμπίπτει σε ζώνη «Τουρισμού-Αναψυχής ΤΑ», δηλαδή σε περιοχή που προορίζεται για να υποδεχτεί την προβλεπόμενη εκτός οικισμών τουριστική δραστηριότητα και την παραθεριστική κατοικία.

Πέραν των ανωτέρω, η παρούσα μελέτη ΕΣΧΑΔΑ τηρεί και πολλές άλλες κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού, συνεπώς πληρούται το κριτήριο (***)

Κριτήριο Δ2. Σχέση με άλλους τομείς: χωροθέτηση

Η ανάπτυξη μέσω του ΕΣΧΑΔΑ είναι συμβατή με τις χρήσεις που ήδη είναι εγκατεστημένες στην πέριξ του Ακινήτου περιοχή καθώς και αυτών που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ΓΠΣ Δήμου Σιθωνίας. Πληρούται το κριτήριο (***)

Συμπέρασμα.

Οι επιπτώσεις στο περιβάλλον από οποιοδήποτε των εξεταζόμενων Σεναρίων είναι διαχειρίσιμες και εντός της φέρουσας ικανότητας του Ακινήτου να τις αντιμετωπίσει ή να τις αφομοιώσει.

Ε.6.6. Βασικές προτάσεις του ΕΣΧΑΔΑ

Ε.6.6.1 Επιλογή χωρικού προορισμού (επενδυτική ταυτότητα) του ακινήτου

1. **Η γενική οργάνωση** του Ακινήτου Αγίου Ιωάννη, γίνεται κατά ζώνες σε εφαρμογή του Σεναρίου Γ, με καθορισμό:
 - α. Της Μικτής Χρήσης του άρθρου 11 παρ. Β5 του Ν.3986/2011 σε ολόκληρο το Ακίνητο
 - β. Δύο ζωνών, με τις ακόλουθες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης:
 - της χρήσης Τουρισμού-Αναψυχής του άρθρου 11 παρ. Β1 του Ν.3986/2011 στην Ζώνη Α, η οποία καταλαμβάνει την ανατολική περιοχή του Ακινήτου,
 - της χρήσης Παραθεριστικού-τουριστικού χωριού του άρθρου 11 παρ. Β4Α του Ν.3986/2011, στην Ζώνη Β που καταλαμβάνει την υπόλοιπη περιοχή του Ακινήτου,
 - γ. Των σημείων κύριας οδικής πρόσβασης στο Ακίνητο από τον Επαρχιακό δρόμο Νικήτης-Ν.Μαρμαρά,
 - δ. Στο ανατολικό άκρο της παραλίας (φωτ. 7, 8) επιτρέπεται η δημιουργία αγκυροβολίου και καταφυγίου τουριστικών σκαφών, τηρουμένων των προς τούτο ειδικότερων σχετικών διατάξεων.

Ε.6.6.2 Ειδικότερες χρήσεις γης

1. Με στόχο την διασφάλιση της μέγιστης δυνατής ευελιξίας στην σύνθεση επιχειρηματικών σχεδίων ανάπτυξης, στο οικοδομήσιμο τμήμα του Ακινήτου στο οποίο θα καθορισθεί η χρήση «Τουρισμός-Αναψυχή» προτείνονται οι παρακάτω ειδικής πολεοδομικής λειτουργίας χρήσεις της παρ. Β1 του άρθρου 11 του Ν.3986/2011,

ΠΙΝΑΚΑΣ . Ειδικές χρήσεις «Τουρισμού-Αναψυχής»^{12 13}	
α	Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα, κλπ)
β	Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, υδροθεραπευτήρια, κλπ)
γ	Κατοικία
δ	Εμπορικά καταστήματα και καταστήματα παροχής υπηρεσιών
ε	Αγκυροβόλιο, καταφύγιο τουριστικών σκαφών
στ	Κοινωνική πρόνοια
ζ	Αθλητικές εγκαταστάσεις
η	Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
θ	Θρησκευτικοί χώροι
ι	Περίθαλψη
ια	Χώροι συνάθροισης κοινού
ιβ	Εστίαση
ιγ	Αναψυκτήρια
ιδ	Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
ιε	Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα)
ιστ	Ελικοδρόμιο
ιζ	Αναγκαίες εγκαταστάσεις τεχνικής υποδομής (αφαλάτωσης, φωτοβολταϊκών, βιολογικού καθαρισμού, κλπ)

2. Για τον ίδιο λόγο, στο τμήμα του Ακινήτου στο οποίο θα καθορισθεί η χρήση «Παραθεριστικό Χωριό» προτείνονται οι παρακάτω χρήσεις της παρ. Β4Α του άρθρου 11 του Ν.3986/2011:

ΠΙΝΑΚΑΣ . Ειδικές χρήσεις «Παραθεριστικού-τουριστικού χωριού»¹⁴	
α	Παραθεριστική κατοικία
β	Περίθαλψη
γ	Ξενοδοχεία
δ	Αθλητικές εγκαταστάσεις
ε	Κέντρα αναζωογόνησης (spa)
στ	Εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής
ζ	Εμπορικά καταστήματα,
η	Χώροι συνάθροισης κοινού

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

¹² Καζίνα δεν επιτρέπονται

¹³ Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων δεν επιτρέπονται

¹⁴ Όπως καθορίζονται από το άρθρο 3 παρ. 4δ του Ν.4092/2012 (ΦΕΚ 220 Α)

E.6.6.3 Όροι και περιορισμοί Δόμησης

Στην περιοχή για την χρήση «Τουρισμός-Αναψυχή»

1. Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης προτείνεται στο 0,2.
2. Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης προτείνεται σε 20%
3. Το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων προτείνεται στα 10,75μ,
4. Δεν επιτρέπονται μόνιμες κατασκευές εντός της παραλίας και του αιγιαλού, πλην των περιπτώσεων έργων κατασκευής των επιτρεπόμενων λιμενικών έργων
5. Η ελάχιστη απόσταση κτιρίων από την γραμμή αιγιαλού ορίζεται σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. Ε3 της ΚΥΑ 24208/2009 (ΦΕΚ 1138Β) για το χωροταξικό πλαίσιο τουρισμού ήτοι βάσει του τύπου: Απόσταση = $50 + (10 - Y) \times 5$ όπου Y = ύψος εδάφους από τη θάλασσα,

- Στην περιοχή για την χρήση «Παραθεριστικό-τουριστικό Χωριό»

Η περιοχή αυτή θα πολεοδομηθεί κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 12 του Ν.3986/2011. Η πολεοδομική μελέτη θα περιέχει τις ειδικότερες χρήσεις γης που καθορίζονται στην παραπάνω παράγραφο Ε.6.6.2 και τις τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις και υποχρεώσεις, τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής, τους ειδικότερους όρους και περιορισμούς δόμησης των οικοπέδων, οι οποίοι μπορεί να ορίζονται ανά οικοδομικό τετράγωνο ή τμήμα οικοδομικού τετραγώνου, εφόσον αυτό επιβάλλεται από τη διαμόρφωση του εδάφους, την ανάγκη προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή άλλες πολεοδομικές ανάγκες, καθώς και τους οριζόμενους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους.

Προτείνονται οι ακόλουθοι όροι και περιορισμοί:

1. Ο συντελεστής δόμησης δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,4, στο τμήμα που απομένει μετά την αφαίρεση του χώρου που θα διατεθεί για κοινόχρηστα.¹⁵
2. Οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι θα πρέπει να ανέρχονται σε ποσοστό τουλάχιστον 50% της συνολικής έκτασης. Ποσοστό 25% τουλάχιστον των κοινόχρηστων χώρων θα διατεθεί για χαμηλό ή υψηλό πράσινο και εμπλουτισμό του χλωριδικού ισοζυγίου και κατά προτίμηση σε συνέχεια των υφιστάμενων χώρων πρασίνου που χαρακτηρίστηκαν ως δάσος/δασική έκταση από την Δ/ση Δασών Χαλκιδικής. Στην περιοχή που θα πολεοδομηθεί δεν επιβάλλεται εισφορά σε γη.
3. Ο καθορισμός των 1.000 μ² ως ελάχιστη επιφάνεια δημιουργίας αρτίων οικοπέδων.
4. Ισχύουν οι διατάξεις της κάθετης ιδιοκτησίας αλλά δεν επιτρέπεται η αποκλειστική χρήση οικοπέδου σε τμήματα μικρότερα των 500 μ².
5. Ορίζεται μέγιστο ποσοστό κάλυψης εκάστου οικοπέδου 20%
6. Το μέγιστο ύψος ορίζεται στα 7,50μ
7. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή πιλοτής

¹⁵ Ο προτεινόμενος σ.δ. 0,4 επί της εκτάσεως με χρήση παραθεριστικού-τουριστικού χωριού (μετά την αφαίρεση των κοινόχρηστων χώρων που είναι 50%), αντιστοιχεί σε σ.δ. 0,2 επί της συνολικής έκτασης, συμπεριλαμβανομένων των κοινόχρηστων χώρων). Επισημαίνεται ότι για τον υπολογισμό του σ.δ. κατά το άρθρο 11 παρ. Γ4 του Ν.3986/2011, η έκταση του ακινήτου νοείται ως ενιαίο σύνολο.

E.6.6.4 Γενικοί όροι για αμφότερες τις χρήσεις

1. Τηρούνται οι αποστάσεις κτιρίων από δάση/δασικές εκτάσεις που ορίζει το ΠΔ 24.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ).
2. Τηρούνται οι αποστάσεις κτιρίων από το ρέμα που ορίζει ο Κτιριοδομικός Κανονισμός (άρθρο 6 απόφασης 3046/304/30.1.1989 (ΦΕΚ Δ'59)
3. Ειδικές προβλέψεις προστασίας του περιβάλλοντος θα καθορισθούν με την έγκριση περιβαλλοντικών όρων που θα γίνει στην φάση έγκρισης του σχεδίου χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 13 του Ν.3986/2011
4. Ισχύουν οι διατάξεις των άρθρων 14 και 14^A του Ν.3986/2011, όπως ισχύει, για τη παραχώρηση χρήσης αιγιαλού και παραλίας.¹⁶

E.6.6.5 Ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου

1. Στην καθορισθείσα με την απόφαση ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ.43/58116/3056π.ε. /29.12.1994 (ΦΕΚ Β 23) αρχαιολογική περιοχή εξακολουθεί να ασκείται ο έλεγχος οποιασδήποτε επέμβασης από την αρμόδια αρχαιολογική υπηρεσία. Ειδικότερα, τηρούνται οι όροι που τέθηκαν με το έγγραφο ΙΣΤ ΕΠΚΑ/Α/1286/11.3.2013.
2. Οι εκτάσεις που χαρακτηρίστηκαν ως δάσος και δασική έκταση δυνάμει των 914/18.2.2008 και 13114/29.7.2011 Πράξεων Χαρακτηρισμού της Δ/νσης Δασών Χαλκιδικής, θα παραμείνουν με την χρήση που έχουν στο σχέδιο ανάπτυξης, χωρίς συντελεστή δόμησης, και εξακολουθούν να ισχύουν οι βασικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας. Εντός των εκτάσεων αυτών δεν επιτρέπονται μόνιμες κατασκευές, επιτρέπονται όμως επιφανειακές διαμορφώσεις για λόγους αναψυχής και οι υπάρχοντες δρόμοι μπορεί να ενταχθούν στο κυκλοφοριακό δίκτυο του Ακινήτου, με τις οδηγίες της αρμόδιας δασικής αρχής, κατά ανάλογη εφαρμογή των άρθρων 48 και 51 του Ν.998/1979 για τις δημόσιες δασικές εκτάσεις. Ειδικότερα, στο τμήμα δασικής έκτασης εκατέρωθεν του ρέματος, επιτρέπεται παρέμβαση για την διευθέτηση του ρέματος με την ελάχιστη δυνατή διατομή, ύστερα από οριοθέτηση του και με διαμόρφωση των πρανών του με εγκιβωτισμένη λιθορριπή (σαρζανέτ)..

¹⁶ Κατά την παρ. 3 του άρθρου 14, η αξιοποίηση του αιγιαλού και παραλίας «πρέπει να μην εμποδίζει την ελεύθερη και απρόσκοπτη πρόσβαση των λουομένων στην παραλία και αιγιαλό»

ΣΤ. ΕΚΤΙΜΗΣΗ, ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΤΟΥ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.

ΣΤ.1 Γενικά

Η αξιολόγηση των προτάσεων ανάπτυξης του υπόψη Ακινήτου που περιγράφονται στην Μελέτη του ΕΣΧΑΔΑ Αγίου Ιωάννη μεθοδεύτηκε να γίνει σε δύο στάδια:

- Στο πρώτο στάδιο (ή επίπεδο) αξιολόγησης (καλύφθηκε στο προηγούμενο κεφάλαιο Ε.5) εξετάστηκαν οι τρεις εναλλακτικές δυνατότητες ανάπτυξης του Ακινήτου με βάση το εφαρμοζόμενο θεσμικό πλαίσιο χωρικής ανάπτυξης και επιλέχθηκε ως βέλτιστη η Εναλλακτική 3 που ανταποκρίνεται αρτιότερα στους επιδιωκόμενους σκοπούς του ΕΣΧΑΔΑ.
- Στο δεύτερο στάδιο (ή επίπεδο) αξιολόγησης, που επιχειρείται στο παρόν κεφάλαιο, γίνεται η επιλογή ενός εκ των τεσσάρων Σεναρίων ανάπτυξης με την βέλτιστη πρόταση αξιοποίησης του Ακινήτου Αγίου Ιωάννη. Συνοπτικά, το σχήμα της όλης διαδικασίας αξιολόγησης και επιλογής μεταξύ Εναλλακτικών και Σεναρίων διατυπώνεται στον παρακάτω Πίνακα ΣΤ.1.1

ΣΤ.1.1 Πίνακας διαδικασίας επιλογής της βέλτιστης πρότασης αξιοποίησης του Ακινήτου				
ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ			ΣΕΝΑΡΙΑ ΕΠΙΛΟΓΗΣ ΒΕΛΤΙΣΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ	
Διαμόρφωση βάσει θεσμικού πλαισίου ανάπτυξης			Διαμόρφωση βάσει σχέσης των χρήσεων τουρισμού-αναψυχής και παραθεριστικού-τουριστικού χωριού	
1	ΜΗΔΕΝΙΚΗ ΛΥΣΗ			
2	ΒΑΣΕΙ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ ΓΠΣ ΣΙΘΩΝΙΑΣ			
3	ΒΑΣΕΙ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ Ν.3986/2011	Α	ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ-ΑΝΑΨΥΧΗ	100%
			ΠΑΡΑΘ.-ΤΟΥΡ.ΧΩΡΙΟ	0%
		Β	ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ-ΑΝΑΨΥΧΗ	0%
			ΠΑΡΑΘ.-ΤΟΥΡ.ΧΩΡΙΟ	100%
		Γ	ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ-ΑΝΑΨΥΧΗ	67%
			ΠΑΡΑΘ.-ΤΟΥΡ.ΧΩΡΙΟ	33%
		Δ	ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ-ΑΝΑΨΥΧΗ	33%
			ΠΑΡΑΘ.-ΤΟΥΡ.ΧΩΡΙΟ	67%

Έχοντας αξιολογήσει τις αναφερθείσες τρεις εναλλακτικές προτάσεις αξιοποίησης του Ακινήτου και αναλύσει τις προκαλούμενες επιπτώσεις τους στο περιβάλλον, το παρόν κεφάλαιο εστιάζει στην ειδικότερη περιβαλλοντική αξιολόγηση της Εναλλακτικής 3 που αξιολογήθηκε ως η πλέον ενδεδειγμένη για την βέλτιστη αξιοποίηση του Ακινήτου, μέσα και στο ειδικότερο πλαίσιο αρχών και κατευθύνσεων του Ν.3986/2011. Συγκεκριμένα, στο παρόν κεφάλαιο περιγράφεται ο τρόπος διενέργειας της εκτίμησης των επιπτώσεων στο περιβάλλον και προσδιορίζονται, εκτιμώνται και αξιολογούνται οι ενδεχόμενες σημαντικές επιπτώσεις και ειδικότερα η ένταση (ασθενείς, μέτριες, ισχυρές), το είδος (θετικές, ουδέτερες, αρνητικές), ο χρονικός ορίζοντας εμφάνισης (βραχυπρόθεσμες, μακροπρόθεσμες) και η διάρκεια (μόνιμες, προσωρινές) των επιπτώσεων στο περιβάλλον, τον πληθυσμό και την ανθρώπινη υγεία, τα

υλικά περιουσιακά στοιχεία και την πολιτιστική κληρονομιά. Περιγράφονται οι προτάσεις / κατευθύνσεις / μέτρα για την πρόληψη, τον περιορισμό και την, κατά το δυνατόν, αντιμετώπιση οποιονδήποτε σημαντικών δυσμενών επιπτώσεων στο περιβάλλον.

ΣΤ.2 Συνοπτική εκτίμηση ανάλωσης φυσικών πόρων

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, οι εκτιμήσεις κατανάλωσης βασικών πόρων και παραγωγής αποβλήτων απεικονίζονται στον πίνακα που ακολουθεί. Οι εκτιμήσεις γίνονται κατά σενάριο ανάπτυξης.

	Εκτίμηση κατανάλωσης	Σενάριο Α	Σενάριο Β	Σενάριο Γ	Σενάριο Δ
χρήστες		1.224	918	1.019	1.123
Νερό ύδρευσης	200~350 λίτρα/ημέρα / άτομο	244.800~428.400 λίτρα/ημέρα	183.600 ~ 321.300 λίτρα/ημέρα	203.800 ~ 356.650 λίτρα/ημέρα	224.600 ~ 393.050 λίτρα/ημέρα
Νερό άρδευσης κήπων	4 λίτρα/τ.μ. για χλοοτάπητα 1.5~3 λίτρα/τ.μ. για φυτά	Με την παραδοχή ότι ένα ποσοστό 10% της δομούμενης επιφάνειας θα φυτευτεί με γκαζόν και σε ένα ποσοστό 50% θα φυτευτούν θάμνοι ανθεκτικοί σε ξηρασία, οι ανάγκες σε νερό άρδευσης εκτιμώνται σε ποσότητα της τάξης των 200-250 μ3 ημερησίως. Στην φάση αυτή δεν είναι δυνατόν να γίνει εκτίμηση κατά σενάριο ανάπτυξης			
Ενέργεια	2~3 kwh/άτομο/ημέρα	2.448 ~ 3.672 kwh /ημέρα	1.836 ~ 2.754 kwh /ημέρα	2.038 ~ 3.057 kwh /ημέρα	2.246 ~ 3.369 kwh /ημέρα
Υγρά απόβλητα	160~280 λίτρα/ημέρα / άτομο	195.840 ~ 342.720 λίτρα/ημέρα	146.880 ~ 257.040 λίτρα/ημέρα	163.040 ~ 285.320 λίτρα/ημέρα	179.680 ~ 314.440 λίτρα/ημέρα
Στερεά απορρίμματα	1,2 κιλά/άτομο/ημέρα	1.469 κιλά/ημέρα	1.102 κιλά/ημέρα	1.223 κιλά/ημέρα	1.348 κιλά/ημέρα

Σημείωση 1: Οι καταναλώσεις των ανωτέρω μεγεθών (εκτός της άρδευσης) για το Σενάριο Α εκτιμούμε ότι είναι περίπου στο 50% ανοιγμένες σε περίοδο τουριστικής αιχμής διάρκειας 6 μηνών

Σημείωση 2: Οι καταναλώσεις των ανωτέρω μεγεθών (εκτός της άρδευσης) για τα Σενάρια Γ & Δ εκτιμούμε ότι είναι περίπου στο 20% ανοιγμένες σε περίοδο τουριστικής αιχμής διάρκειας 6 μηνών

Ως συμπέρασμα προκύπτει ότι λόγω του μικρού μεγέθους επιφάνειας του Ακινήτου και του συνεπαγόμενου αριθμού χρηστών, δεν δημιουργούνται αξιόλογες διαφορές μεταξύ των τεσσάρων σεναρίων εφαρμογής των δύο γενικών κατηγοριών χρήσεων σε ότι αφορά στις απαιτήσεις ανάλωσης των βασικών πόρων νερού και ενέργειας, ούτε στην παραγωγή υγρών και στερεών αποβλήτων, ώστε να αποτελέσουν καθοριστικό κριτήριο στην διαδικασία επιλογής του καλλίτερου εξ αυτών ή αποκλεισμού του χειρότερου. **Όλες οι απαιτήσεις ανάλωσης πόρων και αποκομιδής/απόληψης αποβλήτων είναι διαχειρίσιμες και εντός των δυνατοτήτων του οικείου Δήμου.** Στην περίπτωση που η πρόοδος πρόβλεψης των τυχόν αναγκαίων συμπληρωματικών υποδομών από πλευράς Δήμου ή/και

περιφερειακής ενότητας Χαλκιδικής, η διαχείριση θα γίνει εντός του Ακινήτου, με ανάλογη προσαρμογή του σχεδιασμού στην φάση έγκρισης του επενδυτικού σχεδίου.

Προφανώς από πλευράς του επενδυτή θα γίνουν οι σχετικές συνεννοήσεις με τον Δήμο Σιθωνίας στην φάση αναλυτικού σχεδιασμού του επενδυτικού σχεδίου που θα εγκριθεί με την διαδικασία του άρθρου 13 του Ν.3986/2011, προκειμένου να διαπιστωθεί ο βαθμός κάλυψης πόρων και υποδομών από την πλευρά του Δήμου και οι περαιτέρω υποδομές που θα πρέπει να προβλεφθούν με ευθύνη του επενδυτή. Όπως αναφέρθηκε στο κεφάλαιο Δ.2.5, ήδη από το Ακίνητο διέρχονται αγωγοί διανομής νερού του Δήμου και υπάρχει σε κοντινή απόσταση γεώτρηση ικανής παροχής για να καλύψει έστω τις αδρευτικές ανάγκες του Ακινήτου. Εν πάσει περιπτώσει, μπορεί οι τυχόν απαιτούμενες πρόσθετες ποσότητες νερού να ληφθούν νερό από αφαλάτωση. Επίσης το δίκτυο αποχέτευσης που φτάνει στην γειτονική περιοχή Κάστρου θα μπορούσε με μικρή επέκταση του να φτάσει και στο Ακίνητο. Εν πάσει περιπτώσει, υπάρχει και η εναλλακτική πρόβλεψης τοπικής μονάδας επεξεργασίας λυμάτων με βαθμό καθαρισμού που θα επιτρέπει την ανακύκλωση, του παραγόμενου νερού για ανάγκες άρδευσης, Επισημαίνεται ότι το ΓΠΣ Σιθωνίας επιβάλλει την κατασκευή βιολογικών καθαρισμών σε όλες τις μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες, εφόσον δεν εξυπηρετούνται από ευρύτερα δίκτυα

ΣΤ.3 Μεθοδολογία

Προκειμένου να αξιολογηθούν οι επιπτώσεις των έργων και δραστηριοτήτων στο περιβάλλον που εκτιμάται ότι θα δημιουργηθούν από την υλοποίηση της Εναλλακτικής λύσης 3 που προτείνει το Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. για το Ακίνητο Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας, θα χρησιμοποιηθούν οι περιβαλλοντικές παράμετροι που προτείνονται από την οδηγία 2001/42/EK περί «της εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων». Οι περιβαλλοντικές παράμετροι αυτές έχουν ως στόχο να εξετάσουν και να αναδείξουν τα διάφορα θέματα που ενδέχεται να προκύψουν από την εφαρμογή των μέτρων και κατευθύνσεων του σχεδίου αυτού και ομαδοποιημένες είναι:

Βιοτικό περιβάλλον

- Βιοποικιλότητα - Χλωρίδα – Πανίδα

Ανθρωπογενές περιβάλλον

- Πληθυσμός
- Ανθρώπινη υγεία
- Υλικά περιουσιακά στοιχεία
- Πολιτιστική κληρονομιά

Αβιοτικό περιβάλλον

- Έδαφος
- Ύδατα
- Ατμόσφαιρα
- Κλίμα
- Τοπίο

Τα χαρακτηριστικά εκτίμησης - αξιολόγησης των επιπτώσεων που θα χρησιμοποιηθούν στην παρούσα μελέτη εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα :

Πίνακας ΣΤ.3.1 : Πίνακας χαρακτηριστικών εκτίμησης και αξιολόγησης επιπτώσεων

Χαρακτηριστικά επιπτώσεων	Συμβολισμός	Επεξήγηση
Ένταση		
Ασθενείς		Το μέγεθος των επιπτώσεων στο περιβάλλον είναι ασθενές
Μέτριες		Το μέγεθος των επιπτώσεων στο περιβάλλον είναι μέτριο
Ισχυρές		Το μέγεθος των επιπτώσεων στο περιβάλλον είναι ισχυρό
Είδος		
Θετικές	*****	Οι επιπτώσεις θα έχουν θετική επίδραση στο περιβάλλον
Μάλλον Θετικές	****	Οι επιπτώσεις θα έχουν μάλλον θετική επίδραση στο περιβάλλον
Ουδέτερες	***	Οι επιπτώσεις θα έχουν ουδέτερη επίδραση στο περιβάλλον
Μάλλον Αρνητικές	**	Οι επιπτώσεις θα έχουν μάλλον αρνητική επίδραση στο περιβάλλον
Αρνητικές	*	Οι επιπτώσεις θα έχουν αρνητική επίδραση στο περιβάλλον
Χρονικός ορίζοντας εμφάνισης		
Βραχυπρόθεσμες	ΒΠ	Ο χρόνος εμφάνισης των επιπτώσεων είναι βραχύς
Μακροπρόθεσμες	ΜΠ	Ο χρόνος εμφάνισης των επιπτώσεων είναι μακρύς
Διάρκεια		
Μόνιμες	Μ	Η διάρκεια των επιπτώσεων στο περιβάλλον είναι μόνιμη
Προσωρινές	Π	Η διάρκεια των επιπτώσεων στο περιβάλλον είναι προσωρινή

ΣΤ.4 Εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.

Στο κεφάλαιο αυτό παρουσιάζονται ανά περιβαλλοντική παράμετρο τα κριτήρια αξιολόγησης, τα χαρακτηριστικά αξιολόγησης των επιπτώσεων, η εκτίμηση των επιπτώσεων και οι προτάσεις / κατευθύνσεις / μέτρα αντιμετώπισης των επιπτώσεων, με βάση τη μεθοδολογία που περιγράφεται ανωτέρω.

✓

ΒΙΟΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ			ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ / ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ / ΜΕΤΡΑ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΤΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ
		Εναλλακτική 3			
		Είδος & Ένταση	Χρονικός ορίζοντας	Διάρκεια	
Βιοποικιλότητα - πανίδα - χλωρίδα	Προστασία βιοποικιλότητας – πανίδας – χλωρίδας	****	ΒΠ	Μ	Εφαρμογή της περιβαλλοντικής νομοθεσίας Ανάπτυξη σχεδίων ή προγραμμάτων για τη διατήρηση και την αειφόρο χρήση της βιοποικιλότητας Προσαρμογή με τις υπάρχουσες στρατηγικές, σχέδια ή προγράμματα Εντοπισμός των συστατικών στοιχείων της βιοποικιλότητας που είναι σημαντικά για τη διατήρηση και την αειφόρο χρήση της Ενίσχυση χλωρίδας (φυτοκάλυψη, δεντροδύτευση) Έλεγχος με δειγματοληψίες και άλλες τεχνικές, των συστατικών στοιχείων της βιοποικιλότητας που έχουν εντοπισθεί και απόδοση ιδιαίτερης προσοχής σε εκείνα που απαιτούν άμεσα μέτρα διατήρησης και σε εκείνα που προσφέρουν τις μεγαλύτερες δυνατότητες αειφόρου χρήσης Εντοπισμός των διαδικασιών και των δραστηριοτήτων, οι οποίες έχουν ή ενδέχεται να έχουν ανεπιθύμητες επιπτώσεις για τη διατήρηση και την αειφόρο χρήση της βιοποικιλότητας και παράλληλος έλεγχος Προστασία θαλάσσιας και χερσαίας βιοποικιλότητας Λήψη και καταχώρηση, με οποιοδήποτε μηχανισμό, πληροφοριακών στοιχείων που απορρέουν από δραστηριότητες εντοπισμού και παρακολούθησης της βιοποικιλότητας Προστασία αλιευτικών αποθεμάτων Διαφύλαξη σπάνιων, ενδημικών και προστατευόμενων ειδών άγριας χλωρίδας και πανίδας Προστασία και προώθηση της αειφόρου ανάπτυξης των δασών
	Προστασία και αποφυγή της διάσπασης σημαντικών βιότοπων και φυσικών τοπίων	***	ΒΠ	Μ	
	Προσεκτική διαχείριση ήπιων δραστηριοτήτων (δάση, αγροτικές και τουριστικές περιοχές, ειδικά τοπία όπως ποτάμια, λίμνες κ.α.)	****	ΜΠ	Μ	
	Προστασία των απειλούμενων ειδών	****	ΒΠ	Μ	
	Ανάπτυξη και προστασία των προστατευόμενων περιοχών (NATURA)	***	ΜΠ	Μ	
	Αύξηση της περιβαλλοντικής ευαισθησίας	*****	ΒΠ	Μ	
	Ανάδειξη των οικοσυστημάτων	****	ΒΠ	Μ	
	Παραμπόδιση στην φυσική ανανέωση των υπαρχόντων ειδών	***	ΒΠ	Π	
	Παραμπόδιση της αποδημίας ή μετακίνησης των ζώων	***	ΒΠ	Π	
	Προστασία θαλάσσιου περιβάλλοντος	*****	ΒΠ	Μ	

✓

ΑΝΘΡΩΠΟΓΕΝΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ			ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ / ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ / ΜΕΤΡΑ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΤΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ
		Εναλλακτική 3			
		Είδος & Ένταση	Χρονικός ορίζοντας	Διάρκεια	
Πληθυσμός	Προφύλαξη και προαγωγή της κοινωνικής συνοχής	*****	ΜΠ	Μ	Ενίσχυση δημογραφικών συντελεστών (πληθυσμιακή μεταβολή, ηλικιακή σύνθεση) Βελτίωση συνθηκών ζωής Βελτίωση προσβασιμότητας της περιοχής Δημιουργία νέων θέσεων εργασίας – μείωση ανεργίας Πρωώθηση ενημερωτικών προγραμμάτων για την περιβαλλοντική ευαισθησία Πρωώθηση και ενίσχυση εναλλακτικού τουρισμού Δράσεις περιβαλλοντικής ευαισθητοποίησης, προβολής, δικτύωσης Πρόληψη, έλεγχος και διαχείριση φυσικών και τεχνολογικών κινδύνων (θαλάσσια ρύπανση, πυρκαγιές, σεισμούς, κ.α.)
	Επίδραση στην πληθυσμιακή μεταβολή	*****	ΒΠ	Μ	
	Επίδραση στην πληθυσμιακή σύνθεση	*****	ΒΠ	Μ	
	Άμβλυνση κοινωνικών ανισοτήτων	****	ΒΠ	Π	
	Βελτίωση βασικών χαρακτηριστικών του πληθυσμού μέσω της περίθαλψης, μείωσης φτώχειας, ανεργίας κ.α.	*****	ΜΠ	Μ	
	Διατήρηση υφιστάμενων θέσεων εργασίας	*****	ΜΠ	Μ	
	Αύξηση του εποχιακού πληθυσμού	*****	ΜΠ	Μ	
	Εξάρτηση της οικονομίας από τον τουριστικό τομέα	*****	ΜΠ	Μ	
	Εποχιακή απόκλιση του τουριστικού εισοδήματος	****	ΒΠ	Π	
	Οικονομική βιωσιμότητα του τουριστικού τομέα	*****	ΒΠ	Μ	
	Σχέση τουριστών με τους μόνιμους κατοίκους	*****	ΒΠ	Μ	

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ			ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ / ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ / ΜΕΤΡΑ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΤΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ
		Εναλλακτική 3			
		Είδος & Ένταση	Χρονικός ορίζοντας	Διάρκεια	
Ανθρώπινη υγεία	Προστασία της ανθρώπινης υγείας	****	ΜΠ	Μ	Απαγόρευση ή περιορισμός των πιο επικίνδυνων φυτοφαρμάκων και διασφάλιση βέλτιστων πρακτικών για τη χρησιμοποίησή τους Πρόβλεψη για ολοκληρωμένο σύστημα παρακολούθησης και ελέγχου των επιπέδων θορύβου Έλεγχος και περιορισμός ατμοσφαιρικής ρύπανσης Αναβάθμιση υποβαθμισμένων περιοχών Βελτίωση υποδομών (οδικό δίκτυο, χώροι στάθμευσης) Χρήση “πράσινων” τροχοφόρων (ηλεκτροκίνητα, ηλιακά) Ενίσχυση περιβαλλοντικών υποδομών (μονάδες επεξεργασίας λυμάτων, βελτίωση δικτύων ύδρευσης και αποχέτευσης) Πρόληψη, έλεγχος και διαχείριση φυσικών και τεχνολογικών κινδύνων (θαλάσσια ρύπανση, πυρκαγιές, σεισμούς, κ.α.)
	Βελτίωση συνθηκών περιθάλψης	****	ΒΠ	Μ	
	Μείωση ασθενειών	****	ΜΠ	Μ	
	Επίδραση στο προσδόκιμο όριο ζωής	****	ΜΠ	Μ	
	Έλεγχος επιπέδων θορύβου και ρύπων	*****	ΜΠ	Μ	
	Αποτελεσματική διαχείριση των αποβλήτων	*****	ΜΠ	Μ	
	Ανάπτυξη συνθηκών διαβίωσης του τοπικού πληθυσμού	****	ΜΠ	Μ	
	Ενίσχυση περιβαλλοντικών υποδομών (μονάδες επεξεργασίας λυμάτων, συντήρηση και βελτίωση δικτύου ύδρευσης και αποχέτευσης)	*****	ΜΠ	Μ	
	Πρόκληση επιπρόσθετης κίνησης τροχοφόρων	**	ΜΠ	Μ	
	Αύξηση υπάρχουσας δυνατότητας αναψυχής	*****	ΒΠ	Μ	

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ			ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ / ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ / ΜΕΤΡΑ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΤΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ
		Εναλλακτική 3			
		Είδος & Ένταση	Χρονικός ορίζοντας	Διάρκεια	
Υλικά περιουσιακά στοιχεία	Ανάπτυξη Εθνικής οικονομίας	*****	ΜΠ	Μ	Προσέλκυση νέων επενδύσεων Ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας των επιχειρήσεων Αύξηση αξίας γης στην ευρύτερη περιοχή Ενίσχυση της οικονομίας και περιορισμό της ανεργίας Αποφυγή καταπατήσεων Πρωώθηση και ενίσχυση των τοπικών προϊόντων (γεωργικά προϊόντα, τοπική κουζίνα).
	Ανάπτυξη νέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων	*****	ΜΠ	Μ	
	Επιρροή υλικών περιουσιακών στοιχείων του πληθυσμού και δυνατότητα	*****	ΒΠ	Μ	
	Προαγωγή κοινωνικής - οικονομικής ευημερίας	*****	ΜΠ	Μ	
	Επιρροή του κατά κεφαλήν εισοδήματος	*****	ΜΠ	Μ	
	Προστασία υλικών περιουσιακών στοιχείων	****	ΜΠ	Μ	
	Μείωση δείκτη ανεργίας – Αύξηση ευκαιριών εργασίας	*****	ΜΠ	Μ	

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ			ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ / ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ / ΜΕΤΡΑ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΤΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ
		Εναλλακτική 3			
		Είδος & Ένταση	Χρονικός ορίζοντας	Διάρκεια	
Πολιτιστική κληρονομιά	Προστασία και ανάδειξη του δομημένου	*****	ΜΠ	Μ	Διαφύλαξη ιστορικής κληρονομιάς και της λαϊκής παράδοσης Προστασία και ανάδειξη του αρχαιολογικού πλούτου Ανάπτυξη πολιτιστικών δεσμών και ανταλλαγή πολιτιστικού προϊόντος μεταξύ των χωρών Δράσεις περιβαλλοντικής ευαισθητοποίησης, προβολής, δικτύωσης Προγράμματα πολιτιστικού και περιηγητικού τουρισμού Τουριστική αξιοποίηση του πολιτιστικού προϊόντος της περιοχής και βελτίωση των πολιτιστικών υπηρεσιών Δράσεις για την ενίσχυση του σύγχρονου πολιτισμού και των πολιτιστικών εκδηλώσεων υψηλής ποιότητας Προβολή και δικτύωση, διασφάλιση συνθηκών εύκολης πρόσβασης και επισκεψιμότητας
	Προστασία και ανάδειξη πολιτιστικού άυλου, ανθρωπογενούς περιβάλλοντος	****	ΜΠ	Μ	
	Διαφύλαξη των μνημείων, πολιτιστικής - ιστορικής - αρχιτεκτονικής κληρονομιάς	***	ΜΠ	Μ	
	Προστασία παραδοσιακών, προστατευόμενων και εν γένει αξιόλογων οικισμών	***	ΜΠ	Μ	
	Προστασία και ανάδειξη αρχαιολογικού πλούτου	*****	ΜΠ	Μ	
	Αλλοίωση λαϊκών παραδόσεων και	***	ΜΠ	Μ	
	Προστασία της τοπικής διαφορετικότητας	***	ΒΠ	Μ	
	Ανάπτυξη πολιτιστικών δομών και ανταλλαγή πολιτιστικού προϊόντος μεταξύ του ντόπιου πληθυσμού και των τουριστών	***	ΒΠ	Μ	

✓

ΑΒΙΟΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ			ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ / ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ / ΜΕΤΡΑ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΤΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ
		Εναλλακτική 3			
		Είδος & Ένταση	Χρονικός ορίζοντας	Διάρκεια	
Έδαφος	Αλλαγή ρυθμού απορρόφησης και απόπλυσης του εδάφους	**	ΒΠ	Π	Εφαρμογή της περιβαλλοντικής νομοθεσίας Λήψη μέτρων αντιπλημμυρικής προστασίας Έλεγχος της διάβρωσης, της μόλυνσης, της αλάτωσης, της καθίζησης, της αδιαβροχοποίησης Προστασία και έλεγχος της εδαφικής βιοποικιλότητας Ανάπτυξη ολοκληρωμένου συστήματος διαχείρισης στερεών και υγρών αποβλήτων Προστασία από καταστροφή, επικάλυψη ή αλλαγή κάθε μοναδικού γεωλογικού ή φυσικού χαρακτηριστικού Έλεγχος της εναπόθεσης ή διάβρωσης της άμμου των ακτών Έλεγχος της εναπόθεσης ή διάβρωσης, που μπορούν να επιφέρουν αλλαγές στην κοίτη των ποταμών ή του πυθμένα της θάλασσας
	Προστασία του εδάφους από διάβρωση και ερημοποίηση	*****	ΜΠ	Μ	
	Προστασία της σύνθεσης του εδάφους (αποφυγή υψηλής περιεκτικότητας σε σίδηρο, αλουμίνιο κ.α.)	****	ΜΠ	Μ	
	Έλεγχος επιπέδων ρύπων από απόβλητα	*****	ΜΠ	Μ	
	Βελτίωση της κατάσταση και της έκτασης των υποβαθμισμένων περιοχών	*****	ΒΠ	Μ	
	Πρόκληση απωλειών εδάφους	**	ΜΠ	Μ	
	Υπερκάλυψη επιφανειακού στρώματος του εδάφους	***	ΜΠ	Μ	
	Αλλαγές σε εναποθέσεις ή διαβρώσεις που επηρεάζουν τα ρέματα ή τον θαλάσσιο πυθμένα	**	ΜΠ	Μ	
	Αύξηση χώρων πρασίνου	*****	ΜΠ	Μ	
	Πρωώθηση επεξεργασίας λυμάτων	*****	ΒΠ	Μ	
	Πρωώθηση ανακύκλωσης απορριμμάτων	*****	ΒΠ	Μ	
	Βελτίωση ποιότητας ακτών	*****	ΜΠ	Μ	

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ			ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ / ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ / ΜΕΤΡΑ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΤΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ
		Εναλλακτική 3			
		Είδος & Ένταση	Χρονικός ορίζοντας	Διάρκεια	
Υδατα	Προστασία από την υδάτινη ρύπανση	*****	ΜΠ	Μ	Εφαρμογή της περιβαλλοντικής νομοθεσίας Ορθή περιβαλλοντική διαχείριση και διασφάλιση προστασίας των υδάτινων πόρων από κινδύνους εξάντλησης και ρύπανσης
	Έλεγχος και βελτίωση ποιότητας υδάτων	***	ΒΠ	Μ	Εξασφάλιση ποιοτικής και ποσοτικής επάρκειας των υδάτινων πόρων προς ύδρευση
	Αποφυγή του φαινομένου της υφαλμύρισης	***	ΜΠ	Μ	Προστασία της φυτοκάλυψης και εκτέλεση έργων υδρονομίας για τον εμπλουτισμό των υδροφοριών
	Ορθολογική διαχείριση υδατικών πόρων	*****	ΒΠ	Μ	Αξιοποίηση πηγών και δημιουργία ταμιευτήρων νερού Έλεγχος ρύπανσης, βελτίωση δικτύων διανομής και περιστολή της σπατάλης
	Αποφυγή διαταραχής υδατικών οικοσυστημάτων	***	ΜΠ	Μ	Προώθηση δράσης για εξασφάλιση ποιότητας νερού, μέσω ανακύκλωσης ή αφαλάτωσης
	Αλλαγή πορείας ρεμάτων ή νερών από πλημμύρες	*****	ΒΠ	Μ	Ανάπτυξη ολοκληρωμένου συστήματος διαχείρισης στερεών και υγρών αποβλήτων (βιολογικός καθαρισμός)
	Επάρκεια διαθέσιμου νερού για ύδρευση	*****	ΒΠ	Μ	Ανακύκλωση – διαλογή απορριμμάτων Σύστημα ελέγχου διαρροών υδρευτικού και αρδευτικού δικτύου
	Επάρκεια διαθέσιμου νερού για άρδευση	*****	ΒΠ	Μ	Έλεγχος ποιότητας κολυμβητικών υδάτων
	Αύξηση λυμάτων	**	ΜΠ	Μ	Χρήση σύγχρονων τεχνολογιών για την παρακολούθηση και δειγματοληψία της ποιότητας και ποσότητας του επιφανειακού και υπόγειου νερού
	Αύξηση απορριμμάτων	**	ΜΠ	Μ	

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ			ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ / ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ / ΜΕΤΡΑ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΤΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ
		Εναλλακτική 3			
		Είδος & Ένταση	Χρονικός ορίζοντας	Διάρκεια	
Ατμόσφαιρα	Μείωση της αέριας ρύπανσης	***	ΜΠ	Μ	Εφαρμογή της περιβαλλοντικής νομοθεσίας Έλεγχος καύσης και ορθής ρύθμισης καυστήρων Θερμομόνωση κτιρίων, λεβήτων και σωληνώσεων προς εξοικονόμηση ενέργειας και μείωσης των εκπομπών ρύπανσης Χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, με υιοθέτηση βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής στον σχεδιασμό και κατασκευή των κτιριακών εγκαταστάσεων Σύγχρονο, φιλικό προς το περιβάλλον αποχετευτικό σύστημα επεξεργασίας λυμάτων (βιολογικός καθαρισμός) Ορθολογικός σχεδιασμός και οργάνωση ολοκληρωμένης διαχείρισης απορριμμάτων Πρόληψη, έλεγχος και διαχείριση φυσικών και τεχνολογικών κινδύνων (θαλάσσια ρύπανση, πυρκαγιές, σεισμούς, κ.α.)
	Προστασία της ποιότητας του αέρα	***	ΜΠ	Μ	
	Μείωση των εκπομπών αέριων (οξειδία άνθρακα, οξειδία αζώτου, οξειδία θείου, όζον κ.α.)	**	ΜΠ	Μ	
	Δυσάρεστες οσμές	***	ΜΠ	Μ	

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ			ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ / ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ / ΜΕΤΡΑ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΤΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ
		Εναλλακτική 3			
		Είδος & Ένταση	Χρονικός ορίζοντας	Διάρκεια	
Κλίμα	Περιορισμό εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου	**	ΜΠ	Μ	Αξιολόγηση και διαχείριση των πλημυρών Προώθηση της χρήσης ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές (φωτοβολταϊκά) Πρόληψη, έλεγχος και διαχείριση φυσικών και τεχνολογικών κινδύνων (θαλάσσια ρύπανση, πυρκαγιές, σεισμούς, κ.α.) Προώθηση της χρήσης βιομάζας Βιοκλιματικός σχεδιασμός κτιρίων, χρήση υλικών παραδοσιακών και φιλικών προς το περιβάλλον Χρήση ηλεκτρονικού συστήματος παρακολούθησης της κατανάλωσης ενέργειας, με σκοπό τον έλεγχο και την μελλοντική εξοικονόμησή της Κατάλληλος σχεδιασμός και προσανατολισμός των κτιρίων για εξοικονόμηση ενέργειας (πράσινες στέγες, κατάλληλη θερμομόνωση, εκμετάλλευση του φυσικού φωτισμού) Δημιουργία υδάτινων επιφανειών, με αποτέλεσμα την ενίσχυση του μικροκλίματος Δεντροφύτευση, φύτευση κατάλληλων θάμνων και μη υδροβόρων φυτών
	Μείωση κατανάλωσης ενέργειας - καυσίμων	**	ΜΠ	Μ	
	Προώθηση ενεργειακής αποδοτικότητας και χρήση εναλλακτικών μορφών ενέργειας	*****	ΒΠ	Μ	
	Μείωση εκπομπών αέριων ρύπων	***	ΜΠ	Μ	

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ			ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ / ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ / ΜΕΤΡΑ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΤΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ
		Εναλλακτική 3			
		Είδος & Ένταση	Χρονικός ορίζοντας	Διάρκεια	
Τοπίο	Προστασία και ανάδειξη φυσικού τοπίου	*****	ΒΠ	Μ	Εφαρμογή της περιβαλλοντικής νομοθεσίας Προστασία και ανάδειξη του γραφικού και παραδοσιακού χαρακτήρα της περιοχής Προστασία και ανάδειξη της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής Προστασία του φυσικού τοπίου, των δασών και της άγριας φύσης Έλεγχος χρήσεων γης Βελτίωση αισθητικής του τοπίου Προστασία και αύξηση της ελκυστικότητας των ακτών Αποφυγή αλλοίωσης της τοπογραφίας και του ανάγλυφου της περιοχής Πρόληψη, έλεγχος και διαχείριση φυσικών και τεχνολογικών κινδύνων (θαλάσσια ρύπανση, πυρκαγιές, σεισμούς, κ.α.)
	Προστασία ακτών	****	ΜΠ	Μ	
	Αποφυγή αυθαίρετης δόμησης	*****	ΒΠ	Μ	
	Αποφυγή κατασκευής τεχνικών έργων με ανεπαρκή περιβαλλοντικό έλεγχο	*****	ΒΠ	Μ	
	Παράνομη θήρα και αλιεία	*****	ΜΠ	Μ	
	Απόρριψη στερεών, υγρών και αερίων αποβλήτων	*****	ΒΠ	Μ	
	Αύξηση της θελκτικότητας των προορισμών	*****	ΒΠ	Μ	
	Ποσοστό φυσικών περιοχών	****	ΜΠ	Μ	
	Προστασία της τοπικής διαφορετικότητας και του φυσικού τρόπου ζωής	*****	ΒΠ	Μ	
	Προστασία και βελτίωση του τοπίου	*****	ΒΠ	Μ	

ΣΤ.5 Συμπέρασμα

Η αξιολόγηση του παρόντος κεφαλαίου αναδεικνύει ότι

- Οι δυνατότητες ανάπτυξης του Ακινήτου βάσει του Σεναρίου Γ παράγει θετικότερα αποτελέσματα στην βέλτιστη αξιοποίηση του Ακινήτου έναντι των τριών άλλων σεναρίων
- Η κατανομή των δύο καταλληλότερων για το Ακίνητο γενικών κατηγοριών χρήσεων που είναι «τουρισμός-αναψυχή» και «παραθεριστικό-τουριστικό χωριό», όπως εξετάζονται με τα Σενάρια Α έως και Δ, δεν δημιουργεί αξιολογες διαφορές μεταξύ τους σε ό,τι αφορά στην παραγωγή ρύπων και στις απαιτήσεις ανάλωσης φυσικών πόρων.

Με τα δεδομένα κριτήρια περιβαλλοντικής αξιολόγησης το Σενάριο Γ είναι η πλέον αποδεκτή, επιλογή που ενισχύεται καθοριστικά αν ληφθεί υπόψη το μεγάλο βάρος που δίνει ο Ν.3986/2011 στην βελτιστοποίηση των παραμέτρων οικονομικής απόδοσης των ακινήτων του δημοσίου.

Ζ. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΗΣ ΠΡΑΞΗΣ

Ζ.1 Γενικά

Η υλοποίηση των κατευθύνσεων του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. σε συνδυασμό με την πρόληψη και μείωση του κινδύνου πρόκλησης δυσμενών επιπτώσεων στο περιβάλλον, καθώς και το σύστημα παρακολούθησης των επιπτώσεων αυτών, θα πρέπει να γίνεται μετά από περιβαλλοντική έγκριση.

Στο παρόν κεφάλαιο θα διασαφηνισθούν τα στοιχεία αυτά της κανονιστικής πράξης που αφορούν την περιβαλλοντική έγκριση των μέτρων/κατευθύνσεων του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. Γενικά, θα προτιμώνται οι παρεμβάσεις που θα έχουν αειφόρο χαρακτήρα και θα έχουν την ελάχιστη δυνατή περιβαλλοντική όχληση, τόσο κατά τη διάρκεια κατασκευής όσο και κατά τη διάρκεια της λειτουργίας τους.

Για το σύνολο των παρεμβάσεων που θα υλοποιηθούν, καθώς και για τα συνοδά έργα αυτών, θα πρέπει να εφαρμόζεται η Νομοθεσία σχετικά με την προστασία του περιβάλλοντος και να εκπονούνται οι σχετικές μελέτες (ΠΠΕΑ, ΜΠΕ, ΕΠΜ) και στη συνέχεια να εφαρμόζονται τα οριζόμενα μέτρα, οι περιορισμοί και οι όροι από τις σχετικές εγκρίσεις και τους Περιβαλλοντικούς Όρους. Επιπλέον, θα πρέπει να εξετάζεται εάν λαμβάνονται υπόψη οι παρακάτω παράγοντες στο σχεδιασμό των παρεμβάσεων:

- η παρέμβαση να σχεδιασθεί με τέτοιο τρόπο, ώστε να ελαχιστοποιούνται συνολικά οι δυσμενείς επιδράσεις στο γειτνιάζον περιβάλλον
- να μην επηρεάζονται οι οικολογικά ευαίσθητες περιοχές ή/και τα τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους
- να μην επηρεάζονται η πολιτιστική και αρχαιολογική κληρονομιά και τα μνημεία
- να μην επιβαρύνονται οι περιοχές που αντιμετωπίζουν ήδη ισχυρές περιβαλλοντικές πιέσεις
- οι περιοχές με περιβαλλοντική υποβάθμιση και σημαντικά περιβαλλοντικά προβλήματα θα πρέπει να αντιμετωπίζονται κατά προτεραιότητα
- ελαχιστοποίηση των δυσμενών επιπτώσεων στο τοπικό οικοσύστημα και το έδαφος με την κατάληψη μόνο των απαιτούμενων, για την υλοποίηση, εκτάσεων κατά την κατασκευαστική φάση και την πρόβλεψη μέτρων προστασίας / αποκατάστασης
- τήρηση των ορίων εκπομπής για τους ατμοσφαιρικούς ρύπους και των ορίων διάθεσης των υγρών απόβλητων
- ενθάρρυνση της χρήσης καθαρών τεχνολογιών, φιλικών στο περιβάλλον, πρακτικών μείωσης των υγρών αποβλήτων και αποφυγής διάθεσης αποβλήτων (υγρών και στερεών) στο υδάτινο περιβάλλον
- ενθάρρυνση τεχνολογιών ανακύκλωσης και εξοικονόμησης νερού
- διασφάλιση και προστασία περιοχών από ηχορύπανση, κατά προτίμηση με φυτοκάλυψη

- χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων κατόπιν σχεδιασμού και υλοποίησης των απαραίτητων συνοδευτικών μελετών για την αειφορική ανάπτυξη αυτών και της ευρύτερης περιοχής
- αυστηρός έλεγχος για την τήρηση των ορίων της νομοθεσίας και τακτική παρακολούθηση της ποιότητας της ατμόσφαιρας, των υδάτων, του εδάφους και του θορύβου

Προϋπόθεση για την επιτυχία υλοποίησης του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. είναι η εφαρμογή των αρχών και των κατευθύνσεων της βιώσιμης ανάπτυξης και η συνεχής βελτίωση των περιβαλλοντικών στόχων.

Ζ.2 Προτάσεις – κατευθύνσεις - μέτρα προστασίας περιβάλλοντος

Σε συνέχεια των γενικών προτάσεων / μέτρων / κατευθύνσεων αντιμετώπισης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την εφαρμογή του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., όπως αναφέρθηκαν ήδη εκτενώς, εκτιμούμε ότι ειδικότερα μέτρα και όροι, που πρέπει να συνεκτιμηθούν κατά την υλοποίηση των κατευθύνσεων του σχεδίου (φάση κατασκευής – φάση λειτουργίας εγκαταστάσεων) είναι:

Εκσκαφές:

- Πριν την έναρξη των εργασιών να γίνει οριοθέτηση της ζώνης κατάληψης των κτιριακών εγκαταστάσεων, ώστε οι εκσκαφές και τα τεχνικά έργα που θα απαιτηθούν, να περιορισθούν και να αποφευχθούν οι άσκοπες διανοίξεις, εκχερσώσεις και αποψιλώσεις
- Διάθεση τυχόν πλεονασμάτων προϊόντων εκσκαφής σε κατάλληλη τοποθεσία μετά από έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας
- Απαγόρευση διάθεσης προϊόντων χωματουργικών εργασιών στα ρέματα

Ρέματα:

- Να κινηθούν οι διαδικασίες για την οριοθέτηση και διευθέτησης του υφιστάμενου ρέματος
- Μέχρι την οριοθέτησή και διευθέτησή του η ελάχιστη απόσταση των κτιριακών εγκαταστάσεων από την όχθη είναι 20 μ.
- Να προστατευθεί και διατηρηθεί η παραποτάμια βλάστηση του ρέματος

Δομημένο περιβάλλον:

- Βιοκλιματικός σχεδιασμός των κτιριακών εγκαταστάσεων, μορφολογικά ενταγμένων στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον
- Η αρχιτεκτονική και η κατασκευή όλων των εγκαταστάσεων, να λαμβάνει υπόψη τις κλιματικές συνθήκες που επικρατούν στην ευρύτερη περιοχή, με σκοπό την εξοικονόμηση ενέργειας
- Οι θορυβώδεις εγκαταστάσεις και λειτουργίες να είναι ηχητικά μονωμένες
- Χρήση τοπικών χρωμάτων συναφούς αποχρώσεως, στις ορατές επιχωματώσεις του δρόμου, για τη μείωση έντονων χρωματικών αλλαγών

- Χάραξη δρόμων με αποφυγή υψηλών κλίσεων και μεγάλων πρηνών
- Κατασκευή υπόγειου δικτύου μεταφοράς ηλεκτρικού ρεύματος, τηλεφωνικών γραμμών
- Χρωματισμός των ορατών επιφανειών σκυροδέματος στα τεχνητά πρηνή με φυσικούς χρωματισμούς, σύμφωνα προς τον φυσικό περιβάλλοντα χώρο και φυτοκάλυψη πρηνών

Φύτευση:

- Φύτευση ενδημικών και αντιπροσωπευτικών φυτικών ειδών της περιοχής, στην περιοχή ανάπτυξη του σχεδίου
- Αποκατάσταση του περιβάλλοντος χώρου με φυτευτικά είδη, τα οποία να είναι προσαρμοσμένα στις εδαφοκλιματικές συνθήκες της περιοχής
- Η επιλογή των φυτευτικών ειδών και η διάταξή τους στον περιβάλλοντα χώρο των κτιριακών εγκαταστάσεων να είναι τέτοια ώστε :
 - Να μην παρεμποδίζει τον άμεσο φυσικό φωτισμό των κτιρίων
 - Να συμβάλλει στη μείωση του θορύβου
 - Να δημιουργεί ζώνη υψηλού – χαμηλού πρασίνου περιμετρικά των εγκαταστάσεων για την οπτική και απομόνωση
- Για τις φυτεύσεις να επιλεγούν είδη με μικρές αρδευτικές ανάγκες

Θόρυβος:

- Έλεγχος και παρακολούθηση των επιπέδων θορύβων
- Κατασκευή υψηλής ζώνης δενδροφύτευσης περιμετρικά των ηχογόνων εγκαταστάσεων

Ύδρευση – Άρδευση:

- Να εφαρμόζονται πρακτικές διαχείρισης που να οδηγούν στη μείωση κατά το δυνατόν των χρησιμοποιούμενων ποσοτήτων ύδατος με εφαρμογή κατάλληλων μέτρων όπως:
- Επιλογή ενδημικών ειδών για τις φυτεύσεις με χαμηλές ανάγκες ύδρευσης
- Ενημέρωση και ευαισθητοποίηση των υπαλλήλων και των χρηστών
- Χρησιμοποίηση συσκευών χαμηλής κατανάλωσης νερού
- Τακτική παρακολούθηση και συντήρηση των υδραυλικών εγκαταστάσεων για την αποφυγή διαρροών
- Τοποθέτηση μετρητών κατανάλωσης ύδατος
- Χρήση κατάλληλου γρασιδιού, το οποίο να μην απαιτεί μεγάλες ποσότητες νερού ή να μπορεί να χρησιμοποιηθεί θαλασσινό νερό για την άρδευσή του. Το γρασίδι θα πρέπει να επιλέγεται, σύμφωνα με το κλίμα της συγκεκριμένης περιοχής.
- Αποθήκευση ομβρίων υδάτων κατά τη διάρκεια του χειμώνα, είτε επιφανειακά είτε υπογείως, για χρήση κατά την καλοκαιρινή περίοδο άρδευσης
- Τακτικός έλεγχος και συντήρηση του αρδευτικού συστήματος των εγκαταστάσεων

Ενέργεια:

- Η αρχιτεκτονική και η κατασκευή όλων των εγκαταστάσεων, να λαμβάνει υπόψη τις κλιματικές συνθήκες που επικρατούν στην ευρύτερη περιοχή, με σκοπό την εξοικονόμηση ενέργειας
- Χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας με υιοθέτηση βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής στο σχεδιασμό και κατασκευή των κτιριακών εγκαταστάσεων
- Αξιοποίηση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας για συγκεκριμένες εφαρμογές

Στερεά απόβλητα:

- Συλλογή στερεών αποβλήτων σε κατάλληλους κάδους
- Διαχωρισμός και μεταφορά προς ανακύκλωση των ανακυκλώσιμων στερεών αποβλήτων
- Τοποθέτηση κάδων ανακύκλωσης στους κοινόχρηστους χώρους, για τη συλλογή ανακυκλώσιμων και πράσινων υλικών
- Να λαμβάνονται, κατά το δυνατόν, μέτρα μείωσης των στερεών αποβλήτων της μονάδος όπως:
 - Χρήση υλικών πολλαπλών χρήσεων
 - Συλλογή υλικών (γυαλί, αλουμίνιο και χαρτί), που δύναται να ανακυκλωθούν και διάθεσή τους σε κέντρα ανακύκλωσης
 - Χρήση στο βαθμό του δυνατού προϊόντων, που προέρχονται από ανακύκλωση, καθώς και προϊόντων που είναι ανακυκλώσιμα
- Υλικά ρυπασμένα από επικίνδυνα απόβλητα να συλλέγονται σε ειδικούς κάδους
- Απαγορεύεται η κάθε μορφής καύση υλικών στην περιοχή του έργου

Υγρά απόβλητα:

- Τα υγρά απόβλητα να επεξεργάζονται σε εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων (βιολογικός καθαρισμός)
- Η επαναχρησιμοποίηση λυμάτων, τα οποία μετά από τριτοβάθμια επεξεργασία, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την άρδευση, τον καθαρισμό των οδών και πεζοδρομίων σύμφωνα με την πρόνοια της νομοθεσίας κ.α.

Αέρια απόβλητα:

- Η τακτική διαβροχή των περιοχών εκχωματώσεων και επιχωματώσεων
- Η συχνή διαβροχή, όταν απαιτείται, των θαλάμων αποθήκευσης αδρανών υλικών, για την αποφυγή δημιουργίας σκόνης
- Η μεταφορά των αδρανών υλικών με σκεπασμένα φορτηγά οχήματα
- Έλεγχος σωστής καύσης και σωστής ρύθμισης των καυστήρων

Πυροπροστασία:

- Να ληφθούν τα απαραίτητα μέτρα για την πρόληψη και κατάσβεση πυρκαγιών, σύμφωνα με τις οδηγίες της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας και τις πάγιες κατευθύνσεις της υπεύθυνης Δασικής Υπηρεσίας.

- Η εγκατάσταση να είναι εφοδιασμένη με κατάλληλο σύστημα πυρανίχνευσης, πυροπροστασίας και πυρόσβεσης, το οποίο να ελέγχεται – συντηρείται σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Απορρίμματα:

- Η προσωρινή φύλαξη των απορριμμάτων της μονάδος να γίνεται κατά τρόπο υγειονομικά αποδεκτό
- Οι κάδοι των απορριμμάτων να διατηρούνται σε άριστη κατάσταση, με τακτικό πλύσιμο και απολύμανση

Z.3 Σύστημα περιβαλλοντικής παρακολούθησης

Προϋπόθεση για την επιτυχή υλοποίηση του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. Αγ. Ιωάννη είναι η εφαρμογή ενός αποτελεσματικού Σ.Π.Π. (Environmental Monitoring Assessment System, EMAS) των επιπτώσεων του, στο πλαίσιο των αρχών και κατευθύνσεων της βιώσιμης ανάπτυξης. Τέτοιο ένα σύστημα προσαρμοσμένο στις ιδιαιτερότητες του υπόψη ΕΣΧΑΔΑ θα πρέπει να καλύπτει τα ακόλουθα στοιχεία :

- πρόγραμμα παρακολούθησης της ποιότητας του περιβάλλοντος
- εκπαίδευση και περιβαλλοντική ευαισθητοποίηση προσωπικού
- ενημέρωση και συνεργασία με τους χρήστες
- συστηματική περιγραφή μεθόδων, εργασιών, καθηκόντων και αρμοδιοτήτων που συνδέονται με τον περιορισμό των περιβαλλοντικών επιπτώσεων και τη συνεχή βελτίωση των περιβαλλοντικών επιδόσεων

Το Σ.Π.Π. λειτουργεί σαν ένα αποτελεσματικό εργαλείο συμμόρφωσης της επιχειρούμενης ανάπτυξης με τις σχετικές αποφάσεις της Διοίκησης και τις πάγιες διατάξεις της περιβαλλοντικής νομοθεσίας, οι ενδεικτικοί δε στόχοι και δράσεις του κατά τις φάσεις κατασκευής και λειτουργίας του έργου, καλύπτουν τομείς, όπως :

- Βιοκλιματικός σχεδιασμός των κτιριακών εγκαταστάσεων
- Ορθολογική διαχείριση στερεών και υγρών αποβλήτων
- Ενίσχυση της φύτευσης και της διατήρησης του ισοζυγίου της χλωρίδας της περιοχής
- Εξοικονόμηση νερού, μέσω του περιορισμού στην άσκοπη κατανάλωση, της αποτροπής απωλειών και της εμπίδωσης πνεύματος συνετής χρήσης. Με τον τρόπο αυτό, επιτυγχάνεται επίσης περιορισμός στην παραγωγή υγρών αποβλήτων
- Περιορισμός της ενεργειακής κατανάλωσης στο μικρότερο δυνατό βαθμό που επιτρέπει την εύρυθμη λειτουργία του συγκροτήματος
- Περιορισμός της παραγωγής και διαχωρισμός απορριμμάτων
- Έλεγχος τιμών και συγκεντρώσεων εκπομπής ρυπαντικών φορτίων
- Έλεγχος τιμών στάθμης θορύβου

Η υλοποίηση ενός συστήματος περιβαλλοντικής διαχείρισης και ή δυνατόν πιστοποιημένου κατά EMAS στο στάδιο λειτουργίας των τουριστικών εγκαταστάσεων σε εφαρμογή του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. μπορεί να έχει σημαντικά οφέλη, τόσο ως προς την εσωτερική του λειτουργία, όσο και ως προς τις σχέσεις του με τρίτους.

Η παρακολούθηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον κατά την υλοποίηση ενός σχεδίου για τον έγκαιρο εντοπισμό και αντιμετώπιση δυσμενών καταστάσεων και την ανάληψη της κατάλληλης επανορθωτικής δράσης, προβλέπεται από την Κ.Υ.Α. 107017/28.08.2006 (ΦΕΚ 1225Β) που εκδόθηκε σε συμμόρφωση με την Οδηγία 2001/42/ΕΚ. Συγκεκριμένα, το άρθρο 9 της ΚΥΑ 107017/2006 προβλέπει ότι:

«1. Η αρχή σχεδιασμού, καθώς και κάθε υπηρεσία Περιβάλλοντος με αρμοδιότητα παρακολούθησης περιβαλλοντικών μέσων και παραμέτρων στον τομέα της, παρακολουθούν σε συνάρτηση με την απόφαση έγκρισης της Σ.Μ.Π.Ε. του σχεδίου ή προγράμματος, τις σημαντικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις από την εφαρμογή του, προκειμένου, μεταξύ άλλων, να εντοπισθούν εγκαίρως απρόβλεπτες δυσμενείς επιπτώσεις και να ληφθούν τα κατάλληλα επανορθωτικά μέτρα.

2. Όπου υπάρχουν υφιστάμενα μέτρα παρακολούθησης του περιβάλλοντος μπορούν ενδεχομένως να ενταχθούν στο σύστημα παρακολούθησης των σημαντικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την εφαρμογή του σχεδίου ή προγράμματος με στόχο την αποφυγή διπλού ελέγχου.

3. Η αρμόδια αρχή καθώς και οι αρμόδιες ελεγκτικές περιβαλλοντικές αρχές σε κεντρικό, περιφερειακό και νομαρχιακό επίπεδο ελέγχουν την τήρηση των όρων, περιορισμών και κατευθύνσεων που τίθενται στην απόφαση έγκρισης της Σ.Μ.Π.Ε. του σχεδίου ή προγράμματος.»

Ασχέτως λοιπόν του γεγονότος ότι το ακίνητο Αγίου Ιωάννη που αφορά η παρούσα ΣΜΠΕ είναι περιορισμένης επιφάνειας, εκτός καθορισμένων περιοχών περιβαλλοντικής προστασίας και οικοτόπων και ως εκ τούτου η προτεινόμενη από το ΕΣΧΑΔΑ ήπιας μορφής ανάπτυξη παράγει περιορισμένης κλίμακας επιπτώσεις στο περιβάλλον, πρέπει να εξετασθούν όλες οι σχετικοί περιβαλλοντικοί παράμετροι προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν οι όποιες αρνητικές επιπτώσεις στο περιβάλλον, τηρουμένου του ισχύοντος κανονιστικού πλαισίου, με πρόβλεψη διαδικασιών για διαρκή έλεγχο και παρακολούθηση.

Ο φορέας που θα διαχειρισθεί την λειτουργία των τουριστικών εγκαταστάσεων θα πρέπει εκτός άλλων να μεριμνήσει και για την παρακολούθηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων της ανάπτυξης που θα υλοποιηθεί, με κατασκευές και διαμορφώσεις στον περιβάλλοντα χώρο. Η παρακολούθηση αυτή, όπως τίθεται στη ΣΜΠΕ, απαιτείται προκειμένου να διασφαλίσει:

- Εάν οι προβλέψεις της εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων έχουν γίνει με ακρίβεια

- Εάν η υλοποίηση του Προγράμματος τελικά συμβάλλει στην επίτευξη των επιθυμητών περιβαλλοντικών στόχων
- Εάν τα προτεινόμενα μέτρα αντιμετώπισης/πρόληψης είναι, αποτελεσματικά
- Εάν υπάρχουν οποιεσδήποτε δυσμενείς περιβαλλοντικές επιπτώσεις και εάν αυτές είναι εντός των ορίων αποδεκτής διακύμανσης ή απαιτούνται κάποια διορθωτικά μέτρα.

Το σύστημα παρακολούθησης θα εξειδικευθεί στο επόμενο στάδιο έγκρισης του επενδυτικού σχεδίου κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 13 του Ν.3986/2011, σε γενικές όμως γραμμές αυτό θα πρέπει να διασφαλίζει ότι:

- Θα καταγράφονται οι πληροφορίες σχετικά με τις σημαντικές επιπτώσεις του σχεδίου, κυρίως στην φάση μετά την υλοποίηση του.
- Να εντοπίζονται όσες επιπτώσεις δεν είχαν αρχικά προβλεφθεί και να λαμβάνονται τα αναγκαία επανορθωτικά μέτρα.

Για το λόγο αυτό, το προτεινόμενο σύστημα παρακολούθησης θα πρέπει να περιλαμβάνει τη μέτρηση συγκεκριμένων δεικτών που θα παρουσιάζουν με τρόπο αξιόπιστο κατά πόσο η συμπεριφορά των αναπτυσσόμενων δράσεων προς το περιβάλλον είναι εντός των επιτρεπόμενων ορίων. Η ανάλυση των δεικτών που θα επιλεγθούν μπορεί να περιλαμβάνει:

- Αλλαγές στις τιμές τους
- Εξελίξεις που διαφοροποιούν την υφιστάμενη κατάσταση και εκτιμώμενες επιπτώσεις τους
- Σύγκριση με αντίστοιχους δείκτες άλλων αναπτύξεων, για την διαπίστωση αποκλίσεων.
- Καταγραφή εκτός των ποσοτικών, και ποιοτικών παραμέτρων, για την καλλίτερη κατανόηση των προκαλούμενων επιπτώσεων.
- Κριτήρια ή οριακές τιμές για λήψη μέτρων αντιμετώπισης. Σε αυτήν την περίπτωση οι οριακές τιμές για τη λήψη μέτρων αντιμετώπισης είναι αυτές που δίνονται από την ισχύουσα περιβαλλοντική νομοθεσία.

Οι δείκτες που θεωρούνται αναγκαίοι στο προκείμενο ακίνητο για την παρακολούθηση των δράσεων του προγράμματος ανάπτυξης πρέπει να σχετίζονται κυρίως με την διαχείριση των φυσικών πόρων και ειδικότερα νερών και εδάφους, ενδεικτικά δε προτείνονται οι δείκτες του παρακάτω πίνακα:

Ενδεικτικοί Δείκτες Παρακολούθησης στο Ακίνητο Αγ. Ιωάννη Σιθωνίας		
Περιβαλλοντικές Παράμετροι	Περιβαλλοντικοί στόχοι ΣΜΠΕ	Δείκτες Παρακολούθησης
Νερά	Διατήρηση ποιότητας θάλασσας	Μέτρηση ποιότητας θαλασσίων υδάτων
	Ορθολογική χρήση νερού ύδρευσης	Μέτρηση κατανάλωσης νερού.
	Ορθολογική χρήση νερού άρδευσης	Μέτρηση νερού από ανακύκλωση
Έδαφος	Ορθολογική διαχείριση αστικών απορριμμάτων	Μέτρηση παραγόμενων απορριμμάτων.
		Μέτρηση ανακυκλούμενων απορριμμάτων
	Διατήρηση της φυσικής κατάστασης των ρεόντων επιφανειακών υδάτων	Παρακολούθηση/καθαρισμός της λεκάνης απορροής ομβρίων
	Πρόβλεψη κάλυψης με πράσινο στα ποσοστά που ορίζει το ΕΣΧΑΔΑ	Μέτρηση επιφανειών πρασίνου και βαθμού συντήρησης

Στο πλαίσιο της διαδικασίας μελέτης και έγκρισης του επενδυτικού σχεδίου, θα καταστεί αναγκαία η εκπόνηση των ειδικών μελετών με στόχο την καταλληλότερη πρόβλεψη παρεμβάσεων βελτίωσης του περιβαλλοντικού αποτυπώματος του σχεδίου ανάπτυξης, όπως:

- Μελέτη διερεύνησης δυνατοτήτων κάλυψης των ενεργειακών αναγκών των σχεδιαζόμενων υποδομών από ανανεώσιμες μορφές ενέργειας και πρόταση συγκεκριμένων τεχνικών λύσεων.
- Φυτοτεχνική μελέτη διαμόρφωσης του περιβάλλοντος με βάση βιοκλιματικές αρχές, χρήση τοπικών ειδών, ελαχιστοποίηση αναγκών άρδευσης, πρόληψη εδαφικής διάβρωσης, κλπ. Η μελέτη αυτή θα εκτιμήσει τις ετήσιες και διαχρονικές ανάγκες άρδευσης του χώρου και τρόπους κάλυψης τους.
- Υδρολογική/Αρδευτική μελέτη, με πρόβλεψη π.χ. ομβροδεξαμενών κλπ

Η. ΔΥΣΚΟΛΙΕΣ ΠΟΥ ΑΝΕΚΥΨΑΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η.1 Γενικά

Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση (Σ.Π.Ε.) είναι η διαδικασία εκτίμησης και αξιολόγησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων του σχεδίου ή του προγράμματος σε πρώιμο στάδιο της διαδικασίας λήψης των αποφάσεων.

Η ίδια η διαδικασία της Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης ενέχει μια σημαντική εγγενή «αδυναμία», η οποία καθιστά απαραίτητη την ανάγκη διαφοροποίησης της μεθοδολογικής της προσέγγισης, σε σχέση με τις τυπικές μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Η εκτίμηση των ενδεχόμενων περιβαλλοντικών επιπτώσεων γίνεται σε πρώιμο στάδιο, με ασάφεια των οριστικών τεχνικών και οικονομικών χαρακτηριστικών του σχεδίου ή του προγράμματος που επιδιώκεται να αξιολογηθεί.

Σε αντίθεση με τις μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων (Μ.Π.Ε.), όπου οι επεμβάσεις και τα δεδομένα του προς υλοποίηση σχεδίου ή προγράμματος είναι συνήθως μετρήσιμα και μπορούν συνεπώς να προσεγγισθούν οι επιπτώσεις τους, η Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση (Σ.Π.Ε.) αφορά τον αρχικό πολιτικό σχεδιασμό, ο οποίος επειδή δεν είναι σαφώς προσδιορισμένος, είναι δυναμικός και μεταβαλλόμενος.

Η μεθοδολογία εκπόνησης της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) απαιτεί ευρύτερη αντιμετώπιση του αντικειμένου, αναφορικά με το πλήθος των περιβαλλοντικών θεμάτων, καθώς τα επί μέρους θέματα αξιολογούνται καλύτερα σε διαφορετικά επίπεδα σχεδιασμού. Η «εποπτική θεώρηση» του αντικειμένου δεν παύει ωστόσο να απαιτεί ακρίβεια στην προσέγγιση και αντικειμενικότητα στην κρίση.

Η παρούσα Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) εκπονήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις της Κ.Υ.Α. με αριθμ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.8.2006 (Φ.Ε.Κ. 1225/Β/5.9.2006), με την οποία ενσωματώθηκε στο Εθνικό περιβαλλοντικό δίκαιο η Οδηγία 2001/42/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 12 του Νόμου 3986/2011 (Φ.Ε.Κ. 152/Α/1.7.2011) «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012 – 2015». Είναι μία μελέτη αναγκαία, συμπληρωματική και υποστηρικτική του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. και αποσκοπεί στην πολεοδομική ωρίμανση του δημοσίου κτήματος της περιοχής **Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας**. Αν και η διαδικασία εκπόνησης και έγκρισης του «πακέτου» μελετών Σ.Μ.Π.Ε. και Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. συνιστά την εφαρμογή ενός σχετικά νέου τύπου σχεδιασμού, έχει συσσωρευθεί ήδη σημαντική εμπειρία σε όλους τους εμπλεκόμενους φορείς, (αρχή σχεδιασμού, αρμόδια αρχή για την περιβαλλοντική αδειοδότηση, υπηρεσίες και μέλη επιπέδου Περιφερειακού Συμβουλίου και μελετητές) που με τον κατάλληλο συντονισμό και συνεργασία μπορεί να συμβάλλει θετικά στην ποιοτική αναβάθμιση των αποφάσεων διαχείρισης του φυσικού χώρου με την δέουσα σημασία στην περιβαλλοντική τους διάσταση.

Η.2. Δυσκολίες

Κατά την διάρκεια εκπόνησης της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για το Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. «Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας» εντοπίστηκαν ήσσονος σημασίας δυσκολίες που αφορούσαν κυρίως :

- την έλλειψη καθιερωμένης συστηματικής καταγραφής και παρακολούθησης του συνόλου των περιβαλλοντικών δεδομένων στην συγκεκριμένη και περιορισμένη γεωγραφική κλίμακα του εξεταζόμενου Ακινήτου, που θα επέτρεπε με ακρίβεια την αποτύπωση της σημερινής κατάστασης και των τάσεων μεταβολών στο περιβάλλον
- την έλλειψη δόκιμου μεθοδολογικού πλαισίου, το οποίο να επιτρέπει την έγκυρη προσέγγιση στην εκτίμηση των επιπτώσεων και στην πρόταση μέτρων αντιμετώπισής τους
- την έλλειψη επικαιροποιημένων τουριστικών και οικονομικών δεδομένων σε επίπεδο Δημοτικών Ενοτήτων

Οι δυσκολίες αυτές αντιμετωπίστηκαν με τη χρήση στοιχείων και δεδομένων από διάφορους διαδικτυακούς τόπους και την εμπειρία των μελών της ομάδας μελέτης.

Σε κάθε περίπτωση, έγινε προσπάθεια, η παρούσα μελέτη να καλύψει ικανοποιητικά τόσο τις τυπικές απαιτήσεις της νομοθεσίας, όσο και τις ουσιαστικές ανάγκες του ΕΣΧΑΔΑ και των επιπτώσεών του στο περιβάλλον.

Θ. ΒΑΣΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΕΥΝΕΣ

Οι αναγκαίες πρόσθετες μελέτες και έρευνες, οι οποίες πρέπει να εκπονηθούν στη φάση έγκρισης του επενδυτικού σχεδίου με σκοπό την εξασφάλιση περιβαλλοντικής αδειοδότησης είναι οι ακόλουθες:

- Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για την περιβαλλοντική αδειοδότηση
- Υδραυλική μελέτη περιοχής ακινήτου και οριοθέτηση του ρέματος
- Μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας περιοχής μελέτης
- Μελέτη κυκλοφοριακής σύνδεσης με τον επαρχιακό δρόμο
- Μελέτη δημιουργίας συστήματος παρακολούθησης των επιπτώσεων στο περιβάλλον
- Μελέτες οργάνωσης του περιβάλλοντος χώρου (εσωτερική οδοποιία, χώροι στάθμευσης, κλπ.)
- Μελέτη κυκλοφοριακής σύνδεσης του Ακινήτου με την Επαρχιακή οδό

Αθήνα, Μάιος 2013

Ο συντάξας

Παπαευθυμίου Ιωάννης
Οικονομολόγος-Περιφερειολόγος, MSc, Υ.Δ. Ε.Μ.Π.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α

Φωτογραφική τεκμηρίωση Ακινήτου



1. Ο επαρχιακός δρόμος προς Ν. Μαρμαρά. Δεξιά το Βόρειο τμήμα του Ακινήτου



2. Άποψη παραλίας από ΒΔ. Διακρίνεται ο χώρος του παλαιού αιγιαλού



3. Το δυτικό μέρος της παραλίας. Πίσω από τα πρόχειρα κτίρια, ο παλαιός αιγιαλός. Ζώνη 35 μ είναι χαρακτηρισμένη ως αρχαιολογικός χώρος



4. Άποψη όλης της παραλίας από το ΝΔ άκρο της.



5. Άποψη νότιας παραλίας. Διακρίνονται σταθμευμένα caravans



6. Άποψη παραλίας από ανατολικά



7. Η ανατολική πλευρά της παραλίας. Απέναντι ο επαρχιακός δρόμος κατά μήκος της ακτής



8. Το κυλικείο στην παραλία και ομπρέλες στην ανατολική παραλία



9. Άποψη ΝΔ πλευράς του Ακινήτου. Διακρίνονται αραιά ελαιόδεντρα.



10. Άποψη βόρειου κεντρικού μέρους. Ο χώρος έχει αραιά ελαιόδεντρα



11. Το ΒΑ τμήμα του Ακινήτου. Τμήμα του έχει χαρακτηρισμό δάσους



12. Το ΒΑ τμήμα του Ακινήτου, παράλληλα στον επαρχιακό δρόμο



13. Η είσοδος του ρέματος στο Ακίνητο, με γέφυρα κάτω από την επαρχιακή οδό



14. Εσωτερικός δρόμος στο ίχνος του ρέματος



15. Απόληξη του ρέματος στην παραλία



16. Εγκαταλειμμένο κτίριο αποδυτηρίων και βοηθητικών χώρων του camping



17. Εγκαταλειμμένο κτίριο αποδυτηρίων και βοηθητικών χώρων του camping



18. Εγκαταλειμμένο βαγόνι στην παραλία



19. Άποψη της ανάπτυξης στην περιοχή από Κάστρο μέχρι τον οικισμό της Νικήτης



20. Άποψη ανάπτυξης καταλυμάτων στην περιοχή Κάστρο, δυτικά του Ακινήτου

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

Χάρτες

- 1. Θέσεις λήψης φωτογραφιών**
- 2. Απόσπασμα από χάρτη Π.2.α ΓΠΣ Σιθωνίας**
- 3. Πρόταση ΕΣΧΑΔΑ σε δορυφορικό υπόβαθρο (Π-02δ)**

ΘΕΣΕΙΣ ΦΩΤΟΛΗΨΕΩΝ



