

Στο πλαίσιο πολεοδομικής μεταρρύθμισης της χώρας, προκηρύχθηκαν περίπου 230 Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια, προκειμένου να αποκτήσει πολεοδομικό σχεδιασμό το σύνολο της ελληνικής επικράτειας με ευρωπαϊκή χρηματοδότηση του Ταμείου Ανάκαμψης περίπου 400 εκατ. Ο χρονικός ορίζοντας εκπόνησης των μελετών αποτελεί το 2025.

Συνοπτική παρουσίαση μελετών του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΤΠΣ) Σπετσών Α' ΦΑΣΗ

1^ο ΣΤΑΔΙΟ: ΔΙΑΓΝΩΣΗ- ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ- ΠΡΟΚΑΤΑΡΚΤΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ

ΕΝΩΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΦΟΡΕΩΝ:

| | |
|--------------|--|
| ΚΑΤ 01: |  ΔΕΚΑΘΛΟΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΡΓΩΝ δ.τ. ΔΕΚΑΘΛΟΝ Α.Ε. |
| ΚΑΤ 02: |  ΓΡΟΖΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ |
| ΚΑΤ 20 & 27: | ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ |
| ΚΑΤ 13: | Δ. ΑΝΑΓΝΩΣΤΟΠΟΥΛΟΣ & ΣΙΑ Ε.Ε. δ.τ. ΑΛΦΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ |
| ΚΑΤ 16: |  ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΚΑΡΑΜΟΣΧΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε. δ.τ. ΜΤC – ΜΑΚΕΔΟΝΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ |

ΕΙΔΙΚΟΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ:

Θεόδωρος Αποστόλου, Δικηγόρος παρ' Αρείω Πάγω

ΕΜΠΕΙΡΟΓΝΩΜΟΝΕΣ:

Δ. Αναγνωστόπουλος, Πολιτικός Μηχ. - Συγκοινωνιολόγος
Αντώνιος Γαβαλάς, Πολιτικός Μηχανικός
Νικόλαος Γροζόπουλος, Αρχιτέκτων Μηχανικός

Κατηγορία 01:

Υπεύθυνη της κατηγορίας 01 είναι η εταιρεία ΔΕΚΑΘΛΟΝ ΑΕ με την κάτωθι ομάδα εργασίας:

- Π. Συναδινός, Δρ. Αρχιτέκτων πολεοδόμος, Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας ΔΕΚΑΘΛΟΝ ΑΕ, κάτοχος Μελετητικού Πτυχίου τάξης Γ' στις κατηγορίες 02 και 07
- Καθ. Παναγιώτης Γετίμης Δρ Αρχιτέκτων Πολεοδόμος
- Αικατερίνη Ζακυνθινού Msc Μηχανικός Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πολυτεχνική Σχολή Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, MSc Διαχείριση έργων, χωρικός και συγκοινωνίας σχεδιασμός
- Αλέξανδρος Χαλάλης Μηχανικός Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πολυτεχνική Σχολή Πανεπιστημίου Θεσσαλίας
- Κωνσταντίνα Τουλούπη Msc Μηχανικός Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πολυτεχνική Σχολή Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, MSc Γεωπληροφορική

Κατηγορία 02:

Υπεύθυνος της κατηγορίας 02 είναι ο κος Ν. Γροζόπουλος, Αρχιτέκτων – Πολεοδόμος με την κάτωθι ομάδα εργασίας:

- Ν. Γροζόπουλος, Αρχιτέκτων – Πολεοδόμος, κάτοχος Μελετητικού Πτυχίου τάξης Γ' στις κατηγορίες 02 και 07
- Μ. Γροζοπούλου, Μηχ. Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πολυτεχνική Σχολή Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, MSc/Master II, Espace Public - Institut d' Urbanisme de Paris, κάτοχος Μελετητικού Πτυχίου Τάξης Α' στις κατηγορίες 01 και 02.
- Μ. Οικονομοπούλου, Αρχιτέκτων – Πολεοδόμος, MSc Χωροταξίας – Πολεοδομίας ΕΜΠ, κάτοχος Μελετητικού Πτυχίου Τάξης Α' στις κατηγορίες 01, 03, 04, 05, 06, 25 και 27 και Τάξης Β' στις κατηγορίες 02 και 07.

Κατηγορία 20 & 27:

Υπεύθυνος των κατηγοριών 20 και 27 κάτοχος Μελετητικού Πτυχίου τάξης Γ' στις κατηγορίες ο κος Αθανάσιος Αθανασιάδης

Κατηγορία 13:

Υπεύθυνη της κατηγορίας 13 είναι η εταιρεία Δ.ΑΝΑΓΝΩΣΤΟΠΟΥΛΟΣ & ΣΙΑ Ε.Ε. με την κάτωθι ομάδα εργασίας:

- Δημήτριος Αναγνωστόπουλος, Πολιτικός Μηχανικός (DEA), διαχειριστής και νόμιμος εκπρόσωπος της εταιρείας Δ.ΑΝΑΓΝΩΣΤΟΠΟΥΛΟΣ & ΣΙΑ Ε.Ε., κάτοχος μελετητικού πτυχίου τάξης Γ' στην κατηγορία 13
- Μπαλούκας Ιωάννης, Πολιτικός Μηχανικός Α.Π.Θ., κάτοχος μελετητικού πτυχίου τάξης Β' στην κατηγορία 13

Συγκοινωνιακά:

- Δημήτριος Αναγνωστόπουλος, Πολιτικός Μηχανικός (DEA), κάτοχος μελετητικού πτυχίου τάξης Γ' στην κατηγορία 10
- Χαραλάμπους Αθανάσιος, Πολιτικός Μηχανικός Πανεπιστημίου Πατρών, κάτοχος μελετητικού πτυχίου τάξης Β' στην κατηγορία 10

ΔΟΜΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗΣ

3

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

2. ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

3. ΧΑΡΤΗΣ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ

4. ΖΩΝΕΣ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ

5. ΥΔΡΑΥΛΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ

6. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

7. ΚΥΡΙΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΥΠΟ ΜΕΛΕΤΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ

8. ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ, ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΚΑΙ ΔΥΝΑΜΙΚΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ

9. ΧΩΡΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΔΗΜΟΥ

10. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ

11. ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΩΡΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ – ΦΕΡΟΥΣΑ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑ

12. ΒΑΣΙΚΑ ΣΗΜΕΙΑ ΑΝΑΛΥΣΗΣ SWOT.

13. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

14. ΠΡΟΚΑΤΑΡΚΤΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ

15. ΒΑΣΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΙΣ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ

16. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

1.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

4

ΤΙ ΕΙΝΑΙ - ΣΤΟΧΟΙ
ΤΠΣ

- Το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο αποτελεί ένα σύνολο από κείμενα χάρτες και διαγράμματα με τα οποία καθορίζονται διάφορες πτυχές:
 - Θεσμοθέτηση χρήσεων γης, όρους και περιορισμούς δόμησης.
 - Ζωνοποίηση νήσου προκειμένου για τον:
 - Καθορισμό οικιστικών περιοχών και τυχόν εκτάσεων προς πολεοδόμηση
 - Καθορισμό περιοχών προστασίας
 - Καθορισμός περιοχών ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων
 - Λήψη μέτρων για την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή και για καταστάσεις έκτακτης ανάγκης κ.λπ.

ΠΕΡΙΟΧΗ
ΜΕΛΕΤΗΣ

- Πρώτη φορά εκπονείται σχέδιο πρώτου πολεοδομικού επιπέδου στις Σπέτσες
- Υπάρχει θεσμοθετημένος σχεδιασμός β' επιπέδου καθώς ο οικισμός των Σπετσών έχει ρυμοτομικό σχέδιο από το 1867 και διέπεται από τους όρους δόμησης του ΠΔ της 21.11.1981 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
- Παραδοσιακός οικισμός και ιστορικός τόπος

2.

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

5

Η μελέτη και η έγκριση του ΤΠΣ συντελείται σε δύο φάσεις: Η 1^η φάση αφορά την εκπόνηση της μελέτης και η 2^η την έγκρισή της. Η συνολική προθεσμία για την περαίωση του αντικειμένου της σύμβασης (έκδοση Προεδρικού Διατάγματος) ορίζεται σε τριάντα έξι (36) μήνες από την υπογραφή της Σύμβασης. Ο καθαρός μελετητικός χρόνος μαζί με τον χρόνο των ελέγχων, εγκρίσεων, αναρτήσεων κ.λπ δεν μπορεί να υπερβαίνει τους είκοσι τέσσερις (24) μήνες.

Η **1η φάση** (εκπόνηση της μελέτης), διακρίνεται σε δύο (2) στάδια, ως εξής:

→ **1ο Στάδιο (12 Μήνες)**: περιλαμβάνει τη διάγνωση δυνατοτήτων και προβλημάτων χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης, τη συνθετική αξιολόγηση των χωρικών, γεωλογικών και περιβαλλοντικών δεδομένων, τη διατύπωση εναλλακτικών σεναρίων χωρικής ανάπτυξης και την αρχική πρόταση χωρικής οργάνωσης, χρήσεων γης και όρων δόμησης.

Το 1ο Στάδιο περιλαμβάνει:

- την πρώτη παρουσίαση και δημοσιοποίηση στον οικείο Δήμο των εναλλακτικών σεναρίων χωρικής ανάπτυξης
- την επιλογή του επικρατέστερου σεναρίου (αρχική πρόταση),
- την παραλαβή του 1ου σταδίου της Μελέτης του ΤΠΣ από την Αναθέτουσα Αρχή (Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας).
- Εκπόνηση ΣΜΠΕ
- Προκαταρκτική Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας σε κλίμακα 1:25000

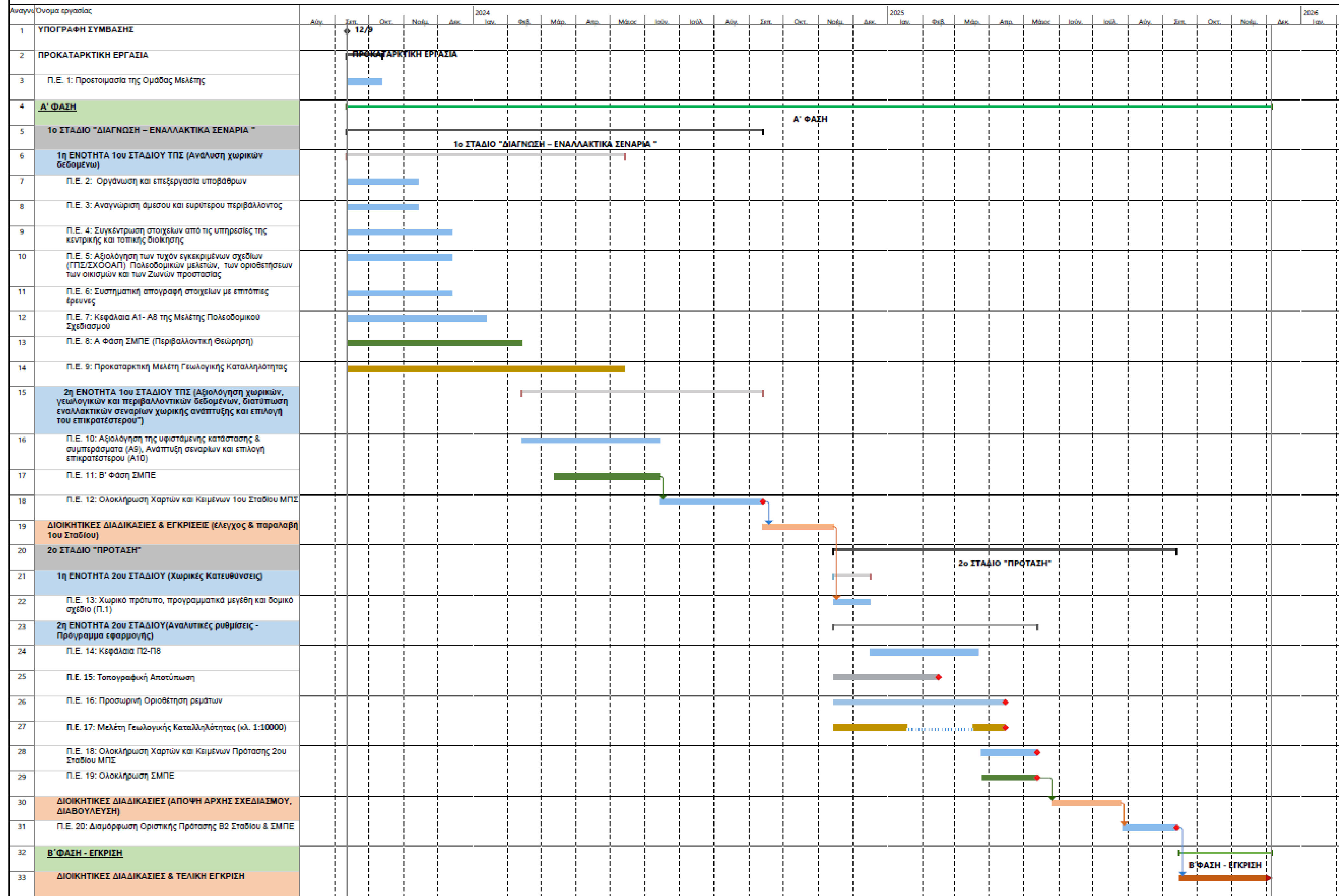
- Υπογραφή Σύμβασης 12 Ιουλίου 2023 μεταξύ Αναδόχου και αναθέτουσας αρχής- Τεχνικού Επιμελητηρίου με χρηματοδότηση του Ταμείου Ανάκαμψης
- Προβλεπόμενος συμβατικός χρόνος ολοκλήρωσης μελέτης ΤΠΣ **36 μήνες**. Προβλεπόμενος μελετητικός χρόνος 24 μήνες

→ **2ο Στάδιο (8 μήνες)**: περιλαμβάνει την τήρηση της διαδικασίας διαβούλευσης, την ενσωμάτωση των αποτελεσμάτων της διαβούλευσης και την οριστικοποίηση της πρότασης. Περιλαμβάνει:

- Εκπόνηση Κύριας Μελέτης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (ΜΠΣ)
- Εκπόνηση Προκαταρκτικής Γεωλογικής Μελέτης (κλ. 1:10.000)
- Έγκριση – Διαβούλευση ΣΜΠΕ
- Τοπογραφική Αποτύπωση
- Μελέτη Προσωρινής οριοθέτησης υφιστάμενων υδατορεμάτων

Η **2η φάση** περιλαμβάνει τις διαδικασίες έγκρισης της μελέτης. Ειδικότερα, περιλαμβάνει:

- Την εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας στο Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ)
- Τη γνωμοδότηση ΚΕΣΥΠΟΘΑ
- Την οριστική έγκριση της μελέτης
- Ακολουθούν οι προβλεπόμενες διαδικασίες έκδοσης Π.Δ.



ΜΕΛΕΤΗ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΗΛΟΤΗΤΑΣ

4. ΖΩΝΕΣ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ

9

ΖΩΝΕΣ ΥΨΗΛΟΥ ΒΑΘΜΟΥ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ

Ζώνη σχετικής γεωλογικής καταλληλότητας Κατηγορίας 1 για διάφορες χρήσεις (K1.1)



Οι περιοχές της Ζώνης K 1.1 χαρακτηρίζονται ως κατ' αρχήν κατάλληλες και εντός αυτών μπορούν να πραγματοποιηθούν κατασκευές για το σύνολο των εξεταζόμενων χρήσεων χωρίς να αναμένονται δυσμενείς συνθήκες θεμελίωσης (ευστάθεια, εδαφικές μετακινήσεις, ή καθιζήσεις), κυρίως λόγω της βραχύδους και ημιβραχύδους φύσης των γεωυλικών και του σχετικά ήπιου μορφολογικού ανάγλυφου.

Ζώνη σχετικής γεωλογικής καταλληλότητας Κατηγορίας 2 για διάφορες χρήσεις (K2.1)



Οι περιοχές της Ζώνης K2.1 χαρακτηρίζονται ως κατ' αρχήν κατάλληλες υπό προϋποθέσεις, καθώς μπορούν να πραγματοποιηθούν κατασκευές για το σύνολο των εξεταζόμενων χρήσεων χωρίς να αναμένονται ιδιαίτερα δυσμενείς συνθήκες θεμελίωσης. Η προϋπόθεση αφορά στην εκπόνηση μελετών για την αντιμετώπιση εδαφικών μετακινήσεων, καθιζήσεων και ευστάθειας πρανών σε ημιβραχώδη και βραχώδη γεωυλικά, λόγω και του πιο έντονου - επικλινούς μορφολογικού αναγλύφου.

Ζώνη σχετικής γεωλογικής καταλληλότητας Κατηγορίας 3 για διάφορες χρήσεις (K3.1)



Οι περιοχές της Ζώνης K 3.1 χαρακτηρίζονται ως κατ' αρχήν κατάλληλες υπό προϋποθέσεις. Οι προϋποθέσεις αφορούν στην εκπόνηση περαιτέρω μελετών και συγκεκριμένα κυρίως γεωτεχνικών μελετών για την αποσαφήνιση των φυσικών και μηχανικών χαρακτηριστικών των εδαφικών σχηματισμών και την διακρίβωση της στάθμης του υπόγειου υδροφόρου, προκειμένου να γίνει σχεδιασμός ασφαλούς θεμελίωσης των κτιριακών και άλλων σχετικών κατασκευών.

ΖΩΝΕΣ ΜΕΤΡΙΟΥ ΒΑΘΜΟΥ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ

Ζώνη σχετικής γεωλογικής καταλληλότητας Κατηγορίας 4 για διάφορες χρήσεις (K4.1)



Οι περιοχές της Ζώνης K 4.1 χαρακτηρίζονται ως κατ' αρχήν κατάλληλες υπό προϋποθέσεις. Οι προϋποθέσεις είναι ίδιες με αυτές που αναφέρονται στην κατηγορία K 3.1 παραπάνω και ως επιπλέον προϋπόθεση απαιτείται η εκπόνηση υδραυλικών μελετών αντιπλημμυρικής προστασίας που αφορούν τόσο στα ρέματα που διαρρέουν τις περιοχές αυτές όσο και στην εκπόνηση μελετών αποχέτευσης όμβριων υδάτων.

Ζώνη σχετικής γεωλογικής καταλληλότητας Κατηγορίας 5 για διάφορες χρήσεις (K5.1)



Οι περιοχές της Ζώνης K5.1 χαρακτηρίζονται ως κατ' αρχήν αμφίβολες ως προς την γεωλογική καταλληλότητα, λόγω των έντονων μορφολογικών κλίσεων σε συνδυασμό με τα τεχνικο-γεωλογικά χαρακτηριστικά τους τα οποία μεταβάλλονται ποικιλοτρόπως σε περιοχές έντονων μορφολογικών κλίσεων

4. ΖΩΝΕΣ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ

10

ΖΩΝΕΣ ΧΑΜΗΛΟΥ ΒΑΘΜΟΥ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ

Ζώνη σχετικής γεωλογικής καταλληλότητας Κατηγορίας 6 για διάφορες χρήσεις (K6.1):

Στη ζώνη σχετικής γεωλογικής καταλληλότητας κατηγορίας 6 ανήκουν οι περιοχές οι οποίες γειτνιάζουν με κοίτες υδατορεμάτων. Για τα ρέματα αυτά, λαμβάνοντας υπόψη και το μέγεθος των λεκανών απορροής τους, καθορίζεται ζώνη προστασίας με εύρος 20m εκατέρωθεν της γραμμής της κοίτης τους (Άρθ.64 του Ν .4602/2019 - Φ Ε Κ 45/Α/2019). Η ζώνη αυτή χαρακτηρίζεται ως αρχικά απαγορευτική για την δόμηση – δηλαδή ως κατ' αρχήν ακατάλληλη για δόμηση, προκειμένου να προστατευτεί από ανθρωπογενείς παρεμβάσεις.

Ζώνη σχετικής γεωλογικής καταλληλότητας Κατηγορίας 7 για διάφορες χρήσεις (K7.1)

Οι περιοχές της Ζώνης K7.1 χαρακτηρίζονται ως κατ' αρχήν ακατάλληλες. Η κατασκευή κτηριακών εγκαταστάσεων κρίνεται ότι ενέχει υψηλό βαθμό επικινδυνότητας, ενώ παράλληλα η υλοποίηση των υποδομών που προβλέπονται στο πλαίσιο ενός ρυμοτομικού σχεδίου παρουσιάζει ιδιαίτερες τεχνικές δυσκολίες και πολύ σημαντικό κόστος. Ο σχεδιασμός και η κατασκευή άλλων απαραίτητων έργων υποδομής και εγκαταστάσεων στις εν λόγω περιοχές, προτείνεται να γίνεται μόνον μετά από την εκπόνηση των προβλεπόμενων εξειδικευμένων τεχνικογεωλογικών και γεωτεχνικών μελετών.

Για χρήσεις οι οποίες δεν απαιτούν κτηριακές υποδομές ή την κατασκευή έργων δεν υπάρχουν περιορισμοί πέρα από την τήρηση των κανόνων ασφάλειας που απορρέουν από την εκτέλεση διαφόρων δραστηριοτήτων στην περιοχή.

Ζώνη σχετικής γεωλογικής καταλληλότητας Κατηγορίας 8 για διάφορες χρήσεις (K8.1)

Οι περιοχές της Ζώνης K8.1 χαρακτηρίζονται ως κατ' αρχήν ακατάλληλες. Δομούνται από ημιβραχώδη γεωυλικά της τεχνικογεωλογικής ενότητας TE-2, κροκαλοπαγή (Ms-Pli.c), Μάργες (Ms-Pli.s,k,m), τα οποία χαρακτηρίζονται μεν από μέτρια έως καλή μηχανική συμπεριφορά, όμως στις περιοχές έντονων μορφολογικών κλίσεων (μεγαλύτερες από 50%), παρουσιάζουν πολύ αυξημένη πιθανότητα εκδήλωσης φαινομένων αστάθειας και αστοχιών, που συνδέονται με την εμφάνιση συνθηκών απώλειας πλευρικής στήριξης, με αστάθειες σε πρηνή έντονων κλίσεων, με την σημαντική επιδείνωση της τεχνικογεωλογικής συμπεριφοράς με την αύξηση του βαθμού διαβροχής, με την ανομοιογένεια κατά την κατακόρυφο αλλά και την οριζόντια διάσταση και με την παρουσία ενδιαστρώσεων/οριζόντων που παρουσιάζουν διαφορετική ανθεκτικότητα σε φαινόμενα διάβρωσης και αστάθειας. Ο σχεδιασμός και η κατασκευή άλλων απαραίτητων έργων υποδομής και εγκαταστάσεων στις εν λόγω περιοχές, προτείνεται να γίνεται μόνον μετά από την εκπόνηση των προβλεπόμενων εξειδικευμένων τεχνικογεωλογικών και γεωτεχνικών μελετών.

Για χρήσεις οι οποίες δεν απαιτούν κτηριακές υποδομές ή την κατασκευή έργων δεν υπάρχουν περιορισμοί πέρα από την τήρηση των κανόνων ασφάλειας που απορρέουν από την εκτέλεση διαφόρων δραστηριοτήτων στην περιοχή.

Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 9 για διάφορες Χρήσεις (K9.1)

Κάθε κατασκευή (για όλες τις θεωρούμενες χρήσεις) στις εν λόγω ζώνες ενέχει μεγάλο βαθμό επικινδυνότητας και θα πρέπει να αποφεύγεται η δόμηση στις θέσεις αυτές. Οι περιοχές της ζώνης K 9.1 χαρακτηρίζονται ως κατ' αρχήν ακατάλληλες για δόμηση περιοχές.

4. ΖΩΝΕΣ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ

11

ΚΑΤ'ΑΡΧΗΝ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑ ΓΙΑ ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ

Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας για κοιμητήρια

Ορίζονται οι εκτάσεις των κοιμητηρίων μαζί με τις περιμετρικές ζώνες των 20m (α), 50m (β) και των 250m (γ).

Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας για ΧΑΔΑ.

Ορίζεται η έκταση του αποκατεστημένου ΧΑΔΑ του Δήμου Σπετσών, στην θέση «Ζάστανο – Αγριόπετρες», η οποία εξαιρείται από την δόμηση

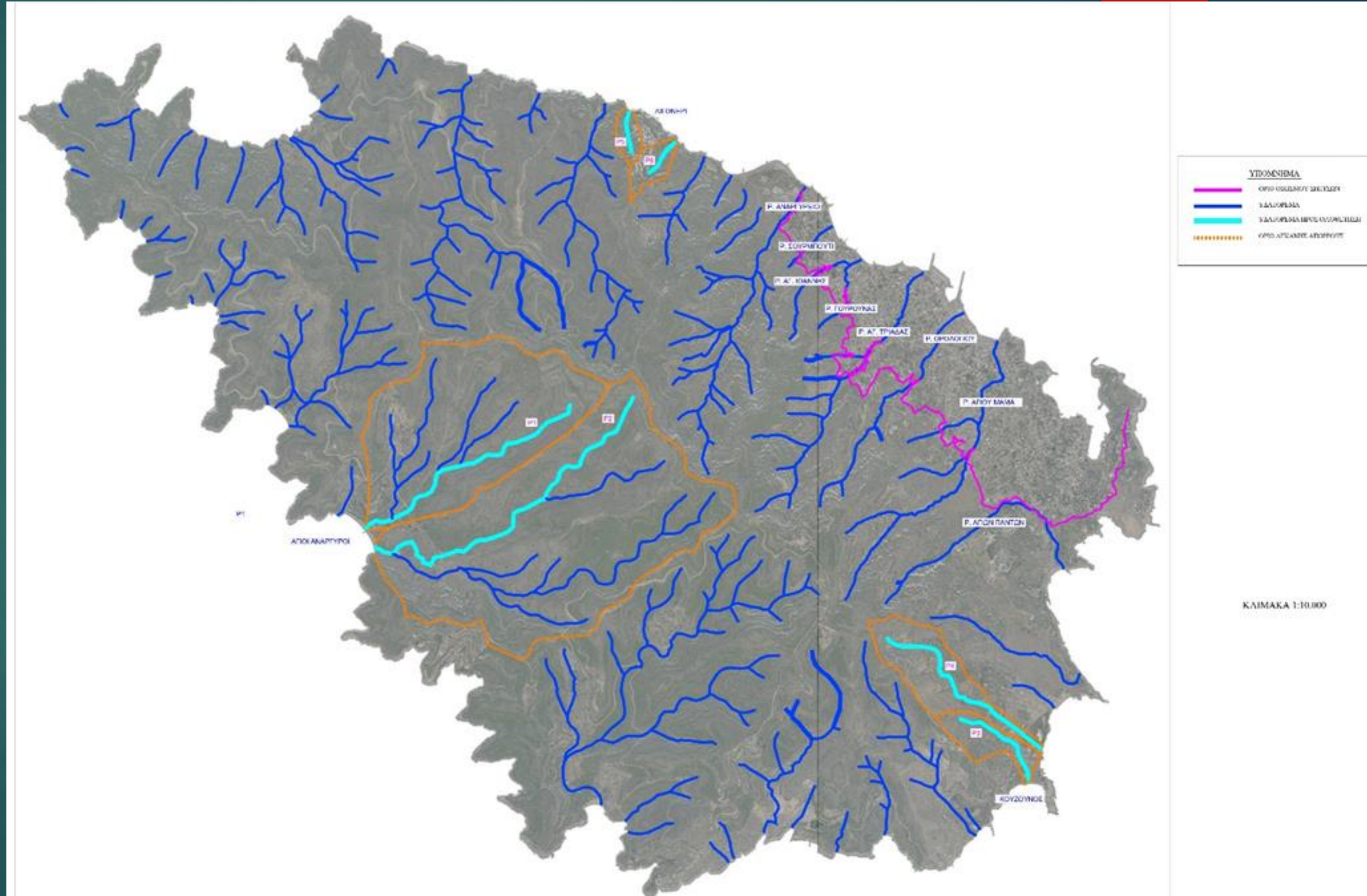
ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΓΕΩΛΟΓΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ (Π.ΓΠ) - ΓΕΩΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ (Π.ΓΠΕΡ)

- Ζώνη 50m περιμετρικά των Πηγών.
- Ζώνη 50m περιμετρικά της Δημοτικής Υδρογεώτρησης.
- Ζώνη 100m περιμετρικά του Σπηλαίου "Μπεκίρη".
- Ζώνη προστασίας μη κατοικημένων βραχονησίδων Αγίου Ιωάννη, Μικρού και Πετροκάραβου.
- Δίκτυο Natura 2000 (SCI): περιοχή GR4210011
- Δίκτυο Natura 2000 (SPA): περιοχή GR3000011

ΥΔΡΑΥΛΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ

5. ΥΔΡΑΥΛΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ

- Εκτός από τα πέντε (5) ρέματα εντός του ρυμοτομικού σχεδίου που εκπονούνται μελέτες οριοθέτησης από την περιφέρεια Αττικής η υδραυλική θεώρηση κατέληξε στην (προσωρινή) οριοθέτηση (παρ. 2, άρθρ. 5 του Ν. 4258/2014) έξι ρεμάτων (κυανό χρώμα), παρότι δεν προτείνονται προς πολεοδόμηση περιοχές αλλά για λόγους ασφαλείας στις εξής οικιστικές συγκεντρώσεις:
 - 2 στους Αγίους Αναργύρους
 - 2 στον Κουζουνό
 - 2 στο Λιγονέρι
- Η οριοθέτηση κρίνεται απαραίτητη και σε όλο το μήκος της φυσικής κοίτης αυτών, για να εξασφαλισθεί για το μέλλον η απαιτούμενη εδαφική περιοχή για την παροχέτευση της πλημμυρικής περιοχής και ενδεχόμενων καταπατήσεων μια και στην περιοχή των μικρών αυτών οικιστικών συγκεντρώσεων υπάρχουν πιέσεις επέκτασης των οικιστικών αναπτύξεων.



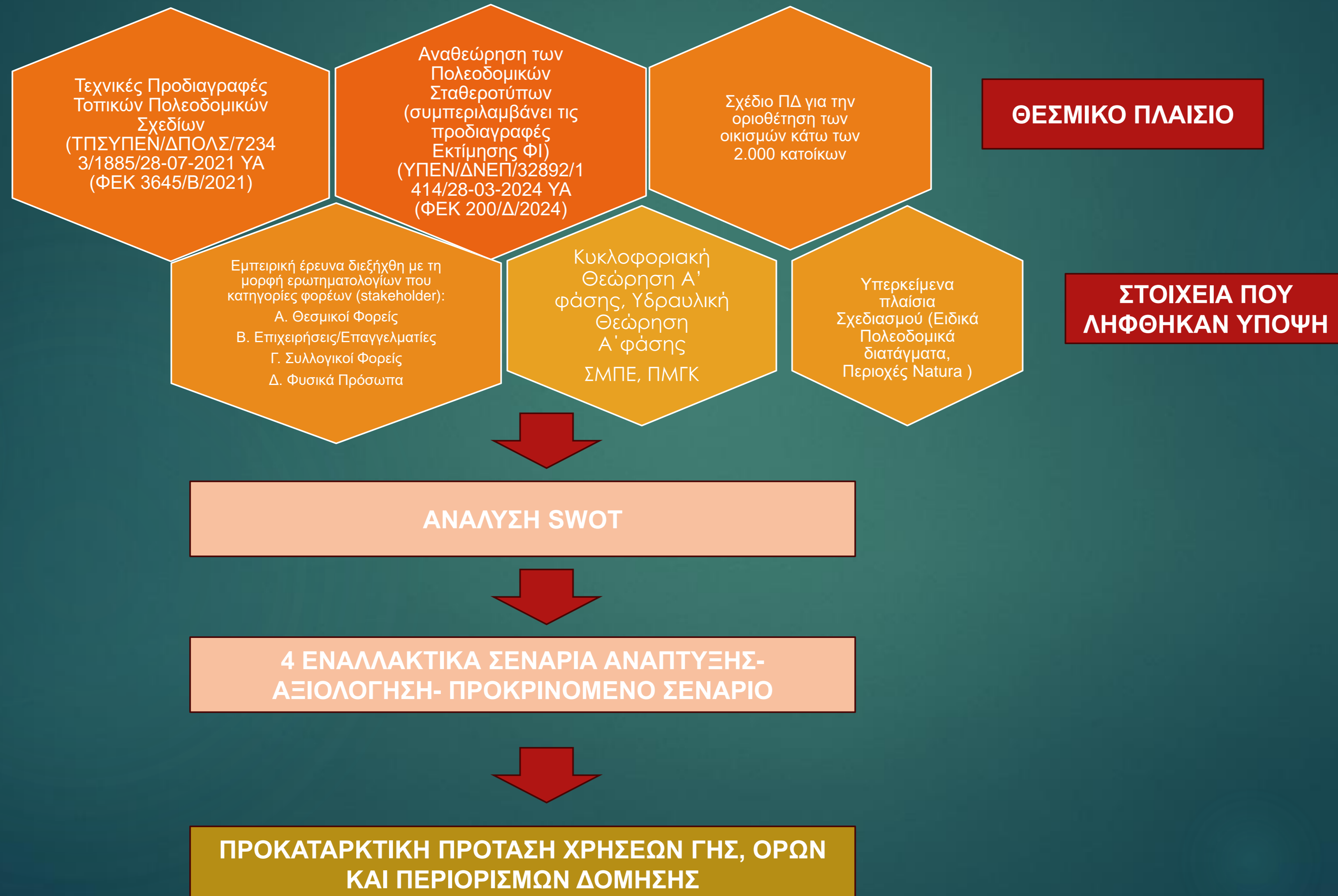
ΚΥΡΙΑ ΜΕΛΕΤΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

6.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Η μελέτη ακολούθησε την εξής μεθοδολογία, προκείμενου να καταλήξει στην προκαταρκτική πρόταση περιοχών εντός των οποίων ορίζονται χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης:

15



6.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

16

Επιπλέον, τα δεδομένα που λήφθηκαν υπόψη στη μελέτη:

ΠΔ έγκρισης
Masterplan παλαιού
λιμένα

Κυκλοφοριακές μελέτες
(Μελέτη ΕΠΜ (2012),
Μελέτη ΕΠΜ (2022))

Εν εξελίξει μελέτες
οριοθέτησης/διευθέτησης
ρεμάτων εντός του
οικισμού της Περιφέρειας

Συμβάσεις και μελέτες
ύδρευσης, αποχέτευσης
κ.λπ. & η πολιτική του
Δήμου

Ειδικά καθεστώτα ΠΔ
Ζογεριάς, ΠΔ
Σπετσοπούλας, Περιοχές
Natura)

Εν εξελίξει μελέτη
διαμόρφωσης
κοινοχρήστων χώρων
(Δήμος Σπετσών)

7.

ΚΥΡΙΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΥΠΟ ΜΕΛΕΤΗ

ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ

17

Ως προς την **οικιστική ανάπτυξη**:

- ✓ Ο παραδοσιακός χαρακτήρας του οικισμού έχει καθοριστικά συμβάλλει στην ανάπτυξη του όσον αφορά στα μορφολογικά στοιχεία δόμησης και αρχιτεκτονικής αλλά και την οικιστική φυσιογνωμία.
- ✓ Η οικιστική ανάπτυξη της νήσου περιορίστηκε διαχρονικά εντός των ορίων του οικιστικού συγκροτήματος των Σπετσών. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα ο οικισμός των Σπετσών να αποτελεί τον βασικό υποδοχέα των οικιστικών πιέσεων που καταγράφονται.
- ✓ Η μη εφαρμογή του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου έχει οδηγήσει σε μια σειρά πολεοδομικές ασυμβατότητες και δυσλειτουργίες με σημαντικότερη τη δυσχέρεια διάκρισης μεταξύ δημόσιου και ιδιωτικού χώρου, την αδυναμία ιεράρχησης του οδικού δικτύου σε σχέση με τους διαθέσιμους χώρους στάθμευσης, τους πεζόδρομους κλπ. Οι οικιστικές πιέσεις επέδρασαν, μεταξύ άλλων, στην καταστρατήγηση του σχεδίου πόλης ελλείψει και θεσμικής θωράκισης αυτού.
- ✓ Οι λοιποί οικισμοί κατά ΕΛΣΤΑΤ (πλην των Σπετσών) αποτελούν οικιστικές συγκεντρώσεις στην εκτός σχεδίου περιοχή.

Ως προς τον **εκτός σχεδίου χώρο αλλά και τις περι-οικιστικές περιοχές**:

- ✓ Ο εκτός σχεδίου χώρος είναι σε μικρό βαθμό αστικοποιημένος, τουλάχιστον σε ότι αφορά χρήσεις διαφορετικές της κατοικίας. Το γεγονός αυτό, και δεδομένου ότι δεν έχει προϋπάρξει μέχρι σήμερα κανένας σχεδιασμός α' επιπέδου για το νησί, οφείλεται σε μεγάλο βαθμό:
 - ο στο ιδιοκτησιακό καθεστώς της γης όπου κυριαρχούν οι μεγάλες μεγέθους ιδιοκτησίες και ο περιορισμένος αριθμός ιδιοκτητών με την Αναργύρειο και Κοργιαλένιο Σχολή να κατέχει ένα πολύ σημαντικό ποσοστό γης. Η κατανομή δηλαδή της γης απέτρεψε την συμβατική εκτός σχεδίου ανάπτυξη (4στρ. και παρεκκλίσεις) διαμορφώνοντας μεγάλης κλίμακας οικιστικές εγκαταστάσεις
 - ο δασικός χαρακτήρας μεγάλου μέρους της εκτός σχεδίου περιοχής
 - η γεωμορφολογία της νήσου
- ✓ Περιμετρικά του θεσμοθετημένου ορίου του οικισμού των Σπετσών παρατηρούνται «περιαστικές» συγκεντρώσεις κυρίως α και β κατοικίας που μαρτυρούν μορφές οικιστικών πιέσεων στον εξω-οικιστικό χώρο.
- ✓ Αποκλεισμός ευρύτατων θαλάσσιων μετώπων/ακτογραμμών καθιστά αναγκαία την εφαρμογή της κείμενης νομοθεσίας με θέσπιση κανονισμού ειδικών όρων και περιορισμών.

Ως προς την **αλληλεπίδραση με άλλα χωρικά συστήματα**:

- ✓ Η νησιωτικότητα δημιουργεί λειτουργικές εξαρτήσεις με όμορα νησιά, το Λεκανοπέδιο Αθηνών αλλά και την περιοχή της Πελοποννήσου με έμφαση στην περιοχή της Ερμιονίδας. Το μικρό μέγεθος του Δήμου και ο αντίστοιχα χαμηλός βαθμός ανάπτυξης κεντρικών διοικητικών λειτουργιών, δημιουργεί διοικητικές εξαρτήσεις με σημαντικά αστικά κέντρα κυρίως της Πελοποννήσου, όπως αυτό του Ναυπλίου

Ως προς τα **κρίσιμα ζητήματα των υποδομών**:

- ✓ μη ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης λυμάτων (βιολογικού καθαρισμού). Η σχετική ανάγκη εξυπηρετείται μέσω βόθρων.
- ✓ η απουσία δικτύων ομβρίων υδάτων στους οικισμούς, ενώ οι κοίτες των ρεμάτων λειτουργούν ως άξονες αποστράγγισης στον οικισμό των Σπετσών.
- ✓ το ανεπαρκές δίκτυο ηλεκτρικής ενέργειας με προβλήματα παροχών
- ✓ ανεπάρκεια υποδομών των δικτύων ύδρευσης κυρίως κατά τις περιόδους αιχμής (προκειμένου να εξυπηρετηθεί ο πληθυσμός αιχμής). Ύπαρξη εκτεταμένων κολυμβητικών δεξαμενών που συνεπάγονται σημαντικές απαιτήσεις σε καταναλώσεις υδάτων.

Ως προς την **αναπτυξιακή φυσιογνωμία**:

- ✓ φθίνουσα εξέλιξη του πληθυσμού τις προηγούμενες δεκαετίες αλλά και το έτος-στόχο (2038) που αναδεικνύει μεταξύ άλλων την ανάγκη διαφοροποίησης του επικρατούντος παραγωγικού μοντέλου όπου επικρατεί ο τριτογενής τομέας με έμφαση στον τουρισμό
- ✓ η τουριστική στρατηγική της νήσου χρήζει βελτιώσεων προκειμένου για τον επανα-προσανατολισμό της προς νέες εναλλακτικές μορφές τουρισμού όπως ο περιπατητικός, ο θαλάσσιος κλπ

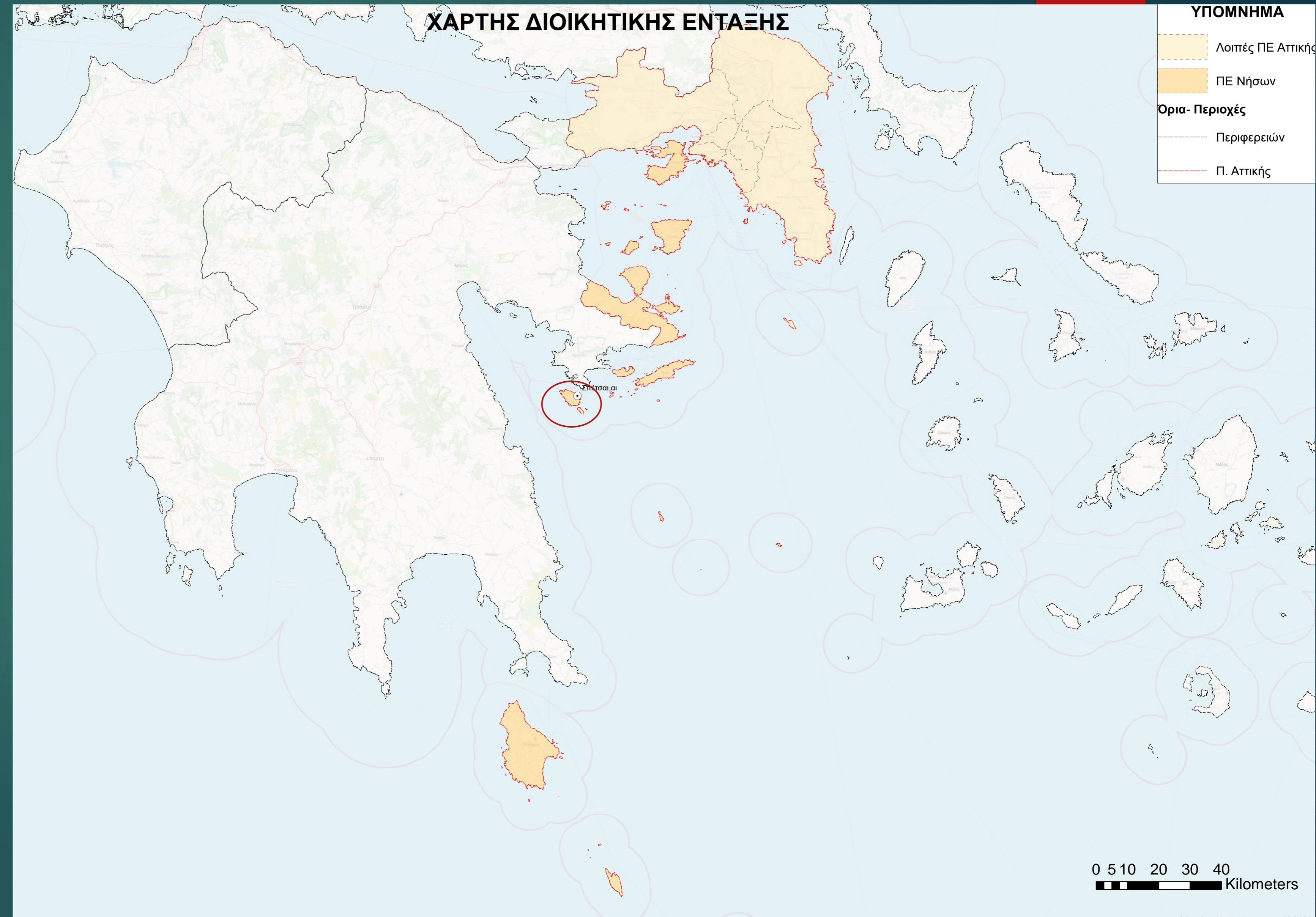
8.1

ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ, ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΚΑΙ ΔΥΝΑΜΙΚΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ

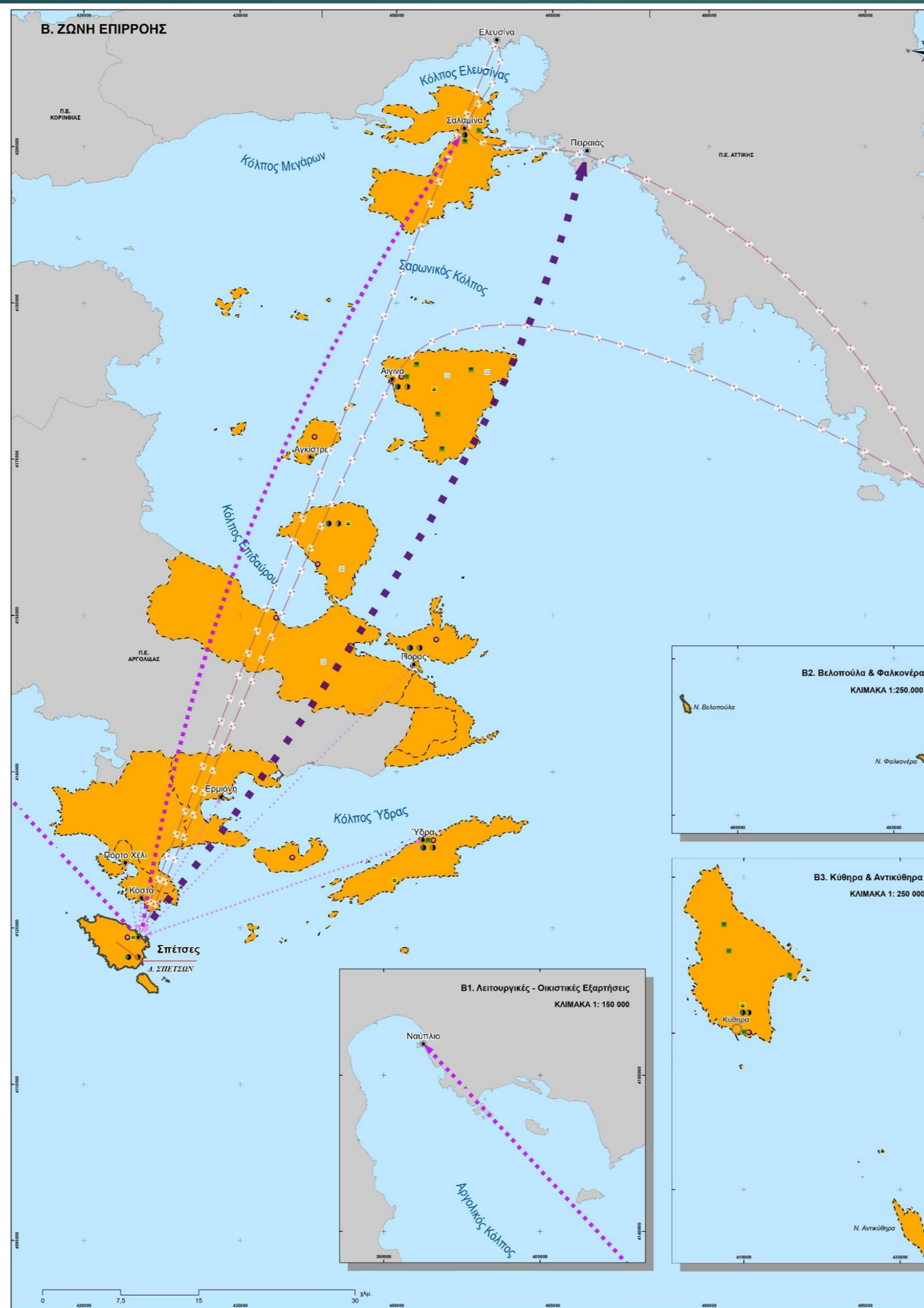
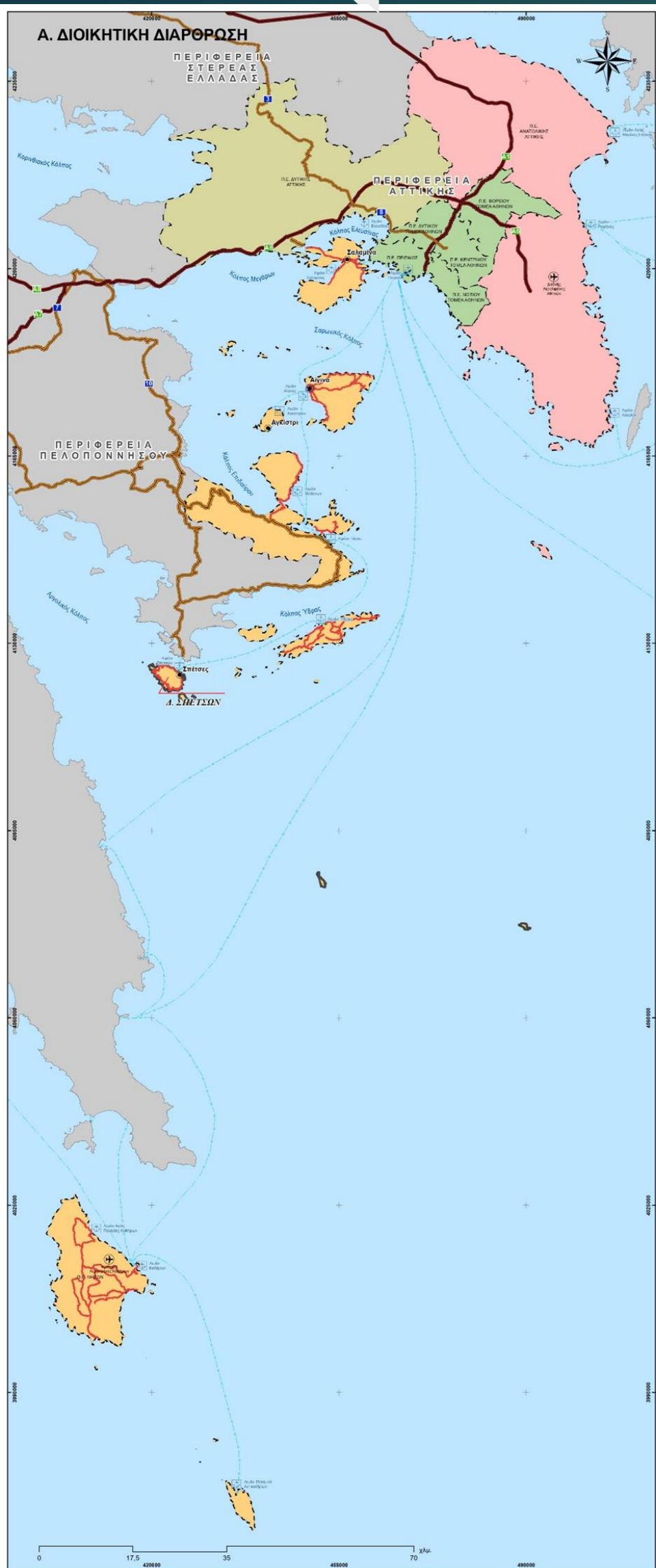
18

- Ο Δήμος Σπετσών ανήκει διοικητικά στην Περιφερειακή Ενότητα (ΠΕ) Νήσων της Περιφέρειας Αττικής
- Ο ιστορικός Δήμος Σπετσών έχει παραμείνει αμετάβλητος και με την εφαρμογή του σχεδίου Καποδίστριας το 1997 αλλά και του σχεδίου Καλλικράτης το 2010, με αποτέλεσμα στα στοιχεία των οικισμών να μην έχει επέλθει καμία μεταβολή
- Ο Δήμος Σπετσών συνίσταται από ένα σύμπλεγμα νησίδων (Σπετσοπούλα, Άγιος Ιωάννης, Μικρό Μπούρμπουλο (Πετροκάραβο) και Βελοπούλα)
- Κατά την ΕΛ.ΣΤΑΤ. καταγράφονται επτά (7) οικισμοί:
 - Σπέτσες
 - Λιγονέρι
 - Μονή Αγίων Πάντων
 - Κουζουνός
 - Άγιοι Ανάργυροι
 - Βελοπούλα και Σπετσοπούλα



8.2

ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ, ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΚΑΙ ΔΥΝΑΜΙΚΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ
ΖΩΝΗ ΕΠΙΡΡΟΗΣ



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ

- Όρια Περιφέρειας
- Όρια ΠΕ Νήσων
- Όρια Δήμου Σπετσών – Περιοχή Μελέτης

ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΕΣ ΣΥΝΔΕΣΕΙΣ

Αεροδρόμιο

- ⊕ Αεροδρόμιο

Ακτοπλοϊκές Συνδέσεις

- ⊞ Επιβατικός Λιμένας
- ⋯ Ακτοπλοϊκές Γραμμές

Οδικές Συνδέσεις

- Πρωτεύον Οδικό
- Δευτερεύον Οδικό
- Οδικό Δίκτυο

ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ (Ν. 4277/2014)

Οικιστικό Δίκτυο

- Δημοτικό Κέντρο
- ⊙ Διαδημοτικό Κέντρο

Πολιτισμός και Αττικό Τοπίο

- Μνημείο Πολιτιστικού Ενδιαφέροντος
- Περιοχή Με Αξιολογικά Αρχιτεκτονικά Χαρακτηριστικά
- Περιοχή Συγκέντρωσης Πολιτιστικών Δραστηριοτήτων
- Τοπίο Προτεραιότητας Αττικής
- ⋯ Ιστορικές Πολιτιστικές Συνδέσεις

Οργάνωση Παραγωγικών Δραστηριοτήτων

- Πολιτισμός
- Τουρισμός / Αθλητισμός / Αναψυχή

Χωρικές Ενότητες

- Ανατολική Αττική
- Δυτική Αττική
- Λεκανοπέδιο Αττικής
- Νησιωτική Αττική

ΔΗΜΟΣ ΚΑΛΙΚΡΑΤΗΣ

- Π.Ε. Νήσων Αττικής & Δήμος Ερμιόνης

Λειτουργικές - Οικιστικές Εξαρτήσεις

- Επίπεδο 1
- ⋯ Επίπεδο 5
- ⋯ Επίπεδο 6

Β1. Λειτουργικές - Οικιστικές Εξαρτήσεις ΚΛΙΜΑΚΑ 1: 150 000

Β2. Βελοπούλα & Φαλκονέρα ΚΛΙΜΑΚΑ 1: 250 000

Β3. Κίθιρα & Αντικύθηρα ΚΛΙΜΑΚΑ 1: 250 000

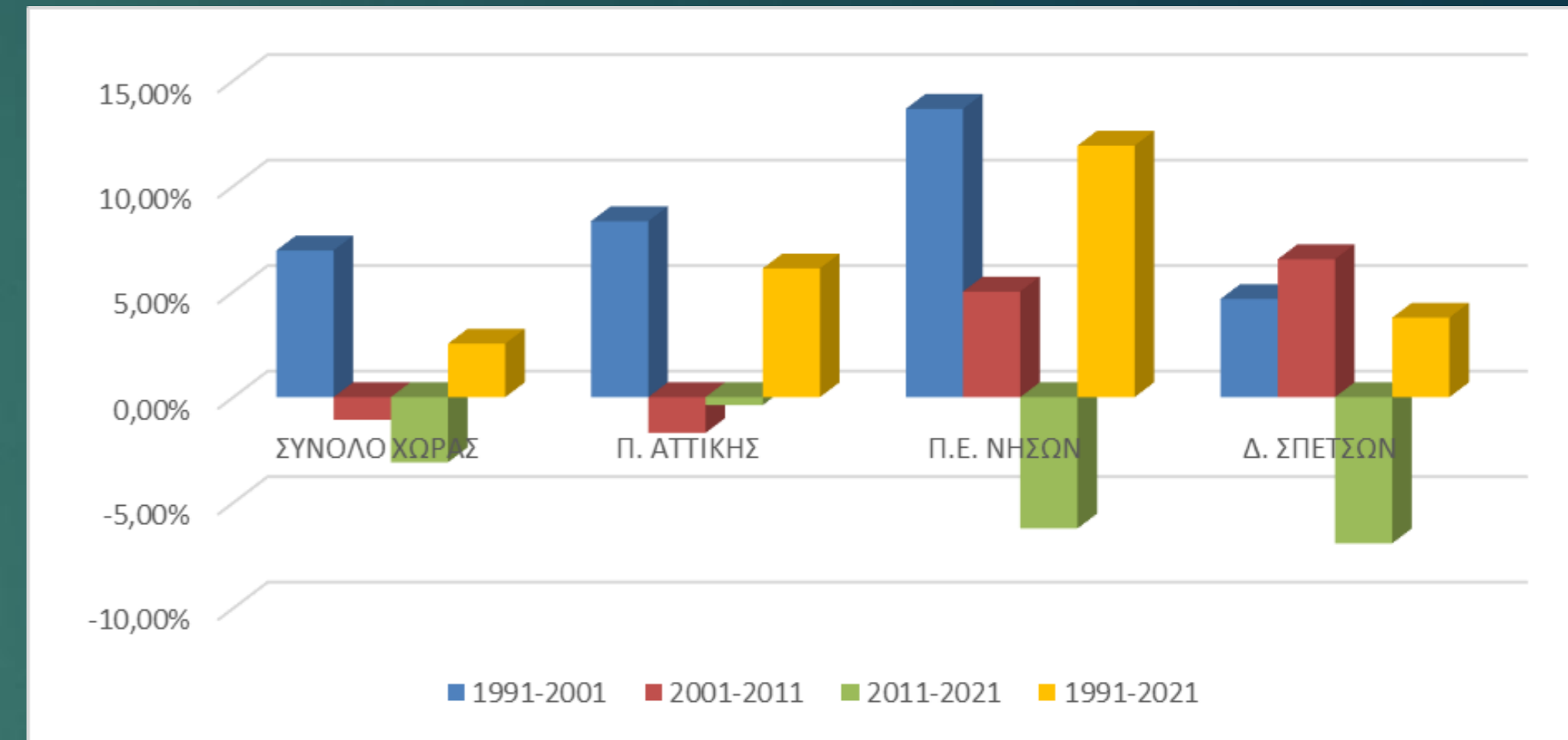
- Κύρια λειτουργική εξάρτηση: Πειραιάς λόγω της θαλάσσιας μεταφορικής εξυπηρέτησης και της διοικητική εξάρτησης μεταξύ των δύο περιοχών σε επίπεδο διοικητικών εξυπηρετήσεων (δικαστικές, οικονομικές, εκπαιδευτικές κλπ) (εξάρτηση 1^{ου} οικιστικού επιπέδου)
- Δευτερεύουσες εξαρτήσεις: κοντινά νησιά της ΠΕ Νήσων-Ύδρα και Πόρο (6^{ου} οικιστικού επιπέδου) αλλά και με την έδρα της Περιφερειακής Ενότητας Νήσων, τη Σαλαμίνα (5^{ου} οικιστικού επιπέδου).
- Η περιοχή της Πελοποννήσου και ειδικότερα των οικισμών Κόστα, Πόρτο Χέλι και Ερμιόνη αποτελεί μια χωρική ενότητα από την οποία εξυπηρετείται μεταφορικά το υπό μελέτη χωρικό σύστημα των Σπετσών και ως εκ τούτου επισημαίνεται στο σύστημα των εξαρτήσεων και χωρικών αλληλεπιδράσεων (εξάρτηση 6^{ου} οικιστικού επιπέδου).
- Ειδικότερη σχέση, όσον αφορά στην περιοχή της Πελοποννήσου, διαπιστώνεται (πλέον της περιοχής του Δ. Ερμιονίδας) και με το Ναύπλιο που αποτελεί και το πλησιέστερο, στο νησί των Σπετσών, αστικό κέντρο συγκεντρώνοντας σημαντικές κεντρικές υπηρεσίες (πχ ΔΕΔΔΗΕ, Γενικό Νοσοκομείο κ.α) (εξάρτηση 5^{ου} οικιστικού επιπέδου).

8.3

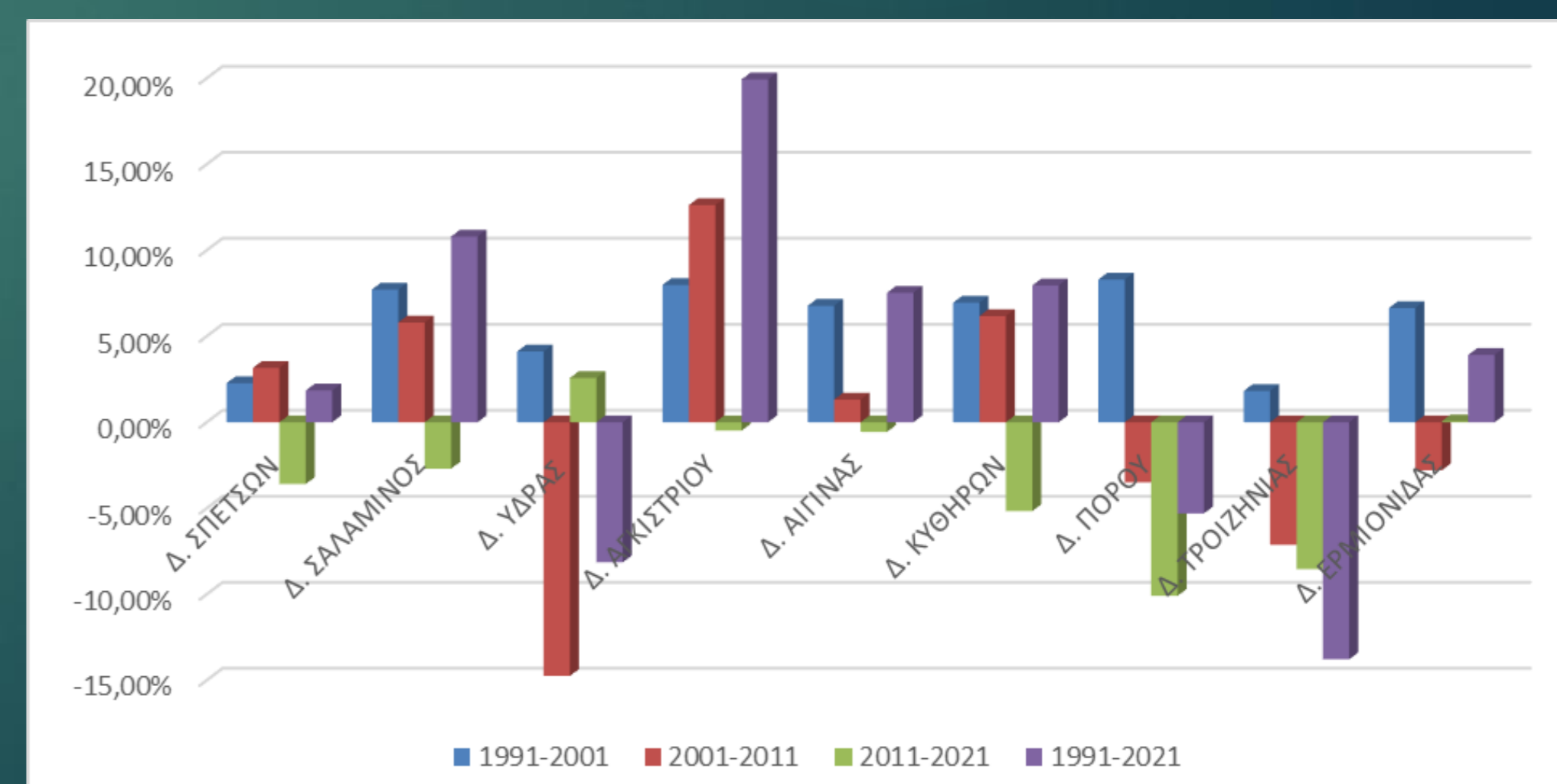
ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ, ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΚΑΙ ΔΥΝΑΜΙΚΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ

ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΑ ΚΑΙ ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

- Κατά την τελευταία δεκαετία (2011-2021), παρατηρείται σχετικά μείωση στο σύνολο των εξεταζόμενων περιοχών. Συγκεκριμένα η Περιφέρεια παρουσιάζει μικρή μείωση της τάξης του 0,38%, η χώρα 3,09% σημαντικότερη είναι μείωση για ΠΕ Νήσων και Δήμο Σπετσών- 6,22% και 6,93% αντίστοιχα.
- Αναφορικά με την ευρύτερη περιοχή μελέτης, παρουσιάζει χαμηλότερο ποσοστό μείωσης σε σχέση με τους τρεις από τους οκτώ δήμους και συγκεκριμένα (τον Δ. Τροιζηνίας, Πόρου , Κηθύρων)
- Η συντριπτική πλειονότητα του πληθυσμού του Δήμου το έτος 2021 (99%!) συγκεντρώνεται στον οικισμό των Σπετσών.
- Προσδιορισμός πληθυσμού στο έτος ορίζοντα- 2028- βάσει του Μέσου Ετήσιου Ρυθμού Μεταβολής (ΜΕΡΜ), ισούται με 3.827 κατοίκους



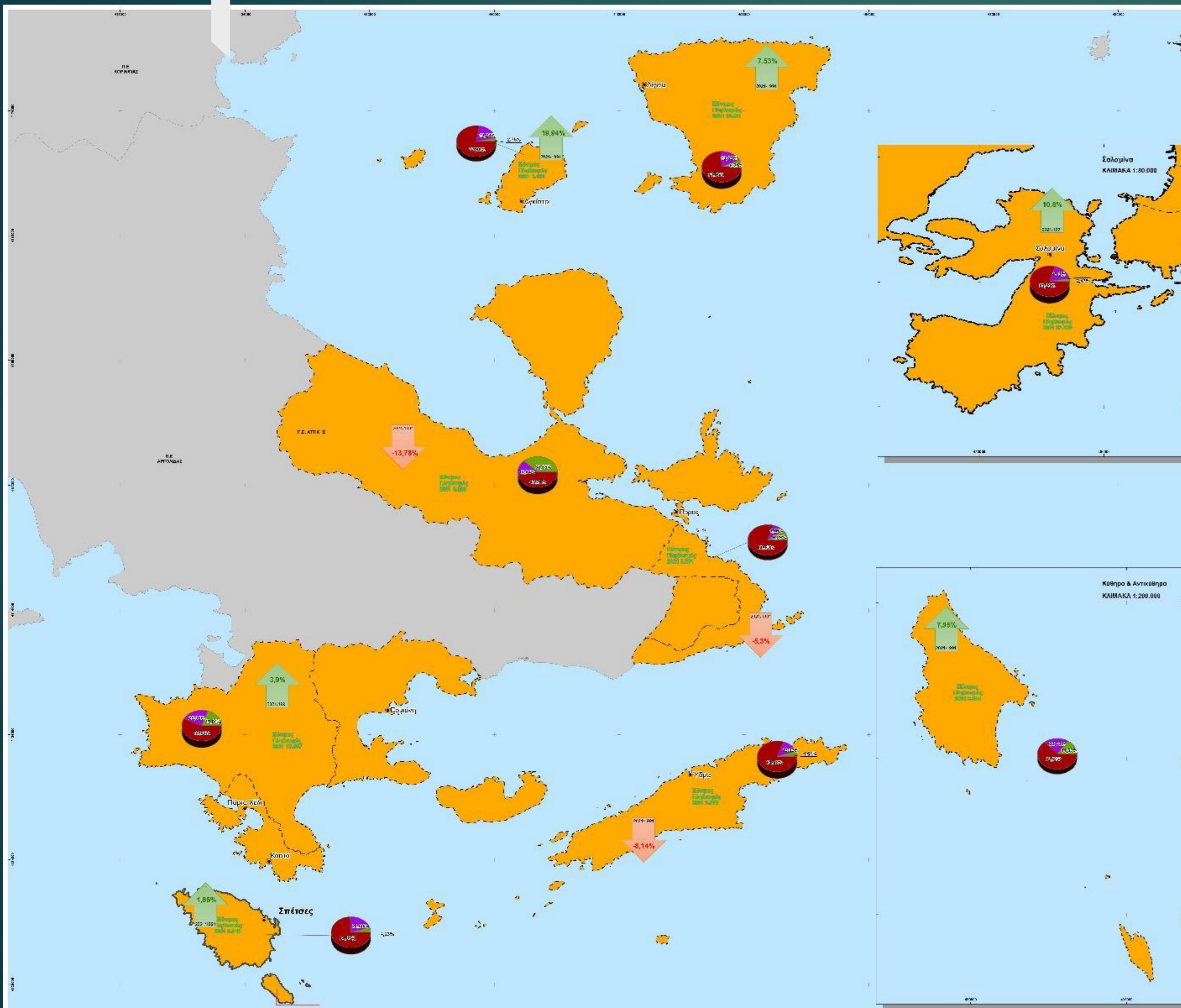
| Περιοχές αναφοράς | Μόνιμος Πληθυσμός | | | | Εκτίμηση Μόνιμου πληθυσμού 2038* | Ποσοστιαία Μεταβολή πληθυσμού | | | | ΜΕΡΜ 1991-2021 (r, %) |
|-----------------------|-------------------|--------|--------|--------|----------------------------------|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------------------|
| | 1991 | 2001 | 2011 | 2021 | | 1991-2001 | 2001-2011 | 2011-2021 | 1991-2021 | |
| Π.Ε. ΝΗΣΩΝ | 62.549 | 71.094 | 74.651 | 70.005 | 74.618 | 13,66% | 5,00% | -6,22% | 11,92% | 0,00376 |
| Δ. ΣΠΕΤΣΩΝ | 3.612 | 3.780 | 4.027 | 3.748 | 3.827 | 4,65% | 6,53% | -6,93% | 3,77% | 0,00123 |
| Σπέτσαι,αι | 3.546 | 3.723 | 4.001 | 3.724 | 3.829 | 4,99% | 7,47% | -6,92% | 5,02% | 0,00163 |
| Άγιοι Ανάργυροι,οι | 12 | 11 | 18 | 17 | 20 | -8,33% | 63,64% | -6,92% | 39,62% | 0,01119 |
| Βελοπούλα,η (νησίς) | - | 0 | 0 | 0 | 0 | - | 0,00% | 0,00% | - | - |
| Κουζούνο,ο | 3 | 2 | 4 | 4 | 4 | -33,33% | 100,00% | -6,92% | 24,10% | 0,00722 |
| Λιγονέρι,το | - | 4 | 4 | 4 | 4 | - | 0,00% | -6,92% | - | - |
| Μονή Αγίων Πάντων,η | 49 | 32 | 0 | 0 | 0 | -34,69% | -100,00% | 0,00% | -100,00% | -1,00000 |
| Σπετσοπούλα,η (νησίς) | 2 | 8 | 0 | 0 | 0 | 300,00% | -100,00% | 0,00% | -100,00% | -1,00000 |



8.4

ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ, ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΚΑΙ ΔΥΝΑΜΙΚΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ

ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗ ΒΑΣΗ



ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ

Διοικητική Διάρθρωση

- Όρια Περιφέρειας Αττικής
- Όρια ΠΕ Νήσων
- Όρια Δήμου Σπετσών – Περιοχή Μελέτης

ΖΩΝΗ ΕΠΙΡΡΟΗΣ

- Π.Ε. Νήσων Αττικής & Δήμος Ερμιόνης

Απασχόληση

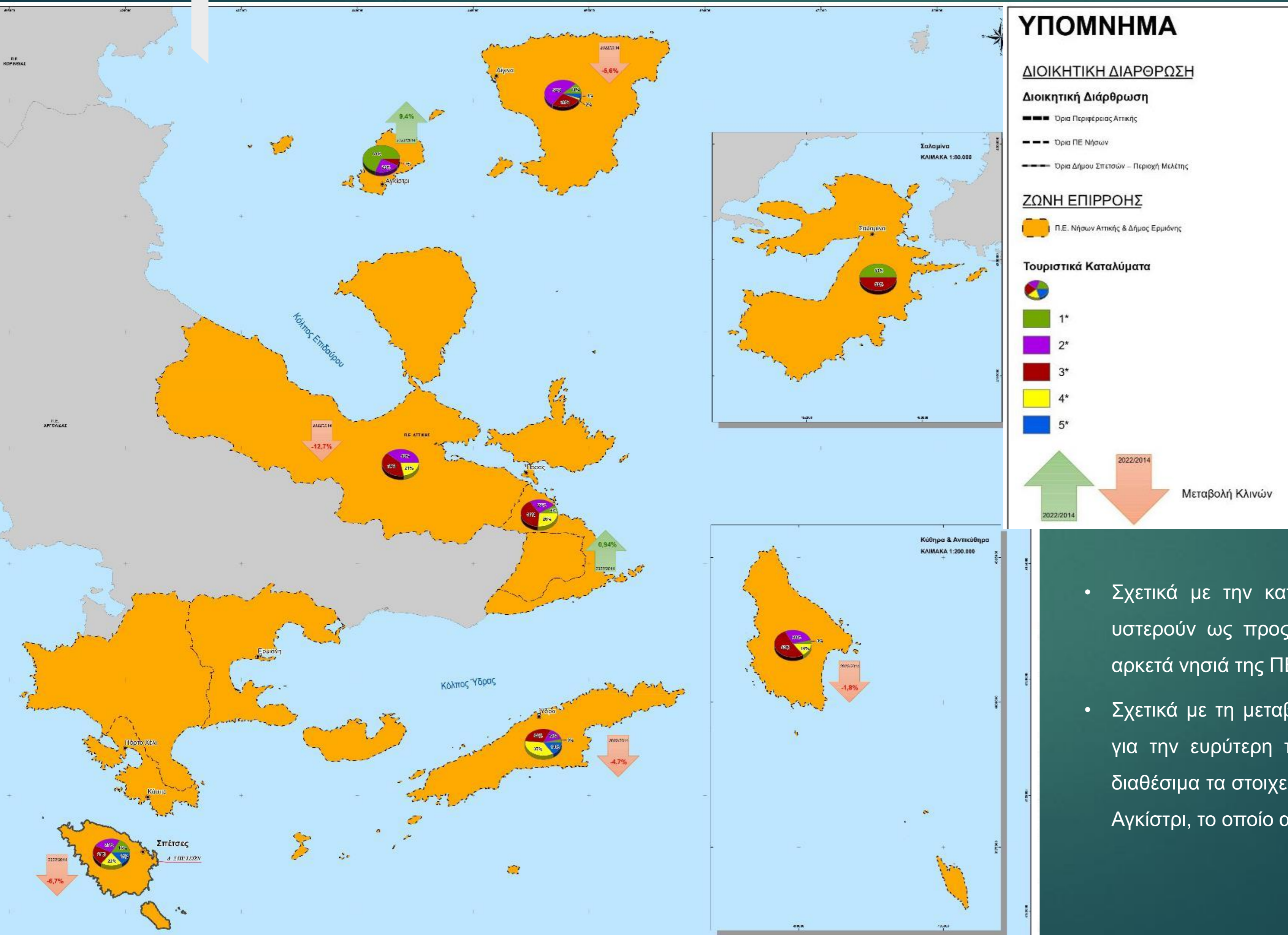
- Πρωτογενής Τομέας Απασχόλησης (2011)
- Δευτερογενής Τομέας Απασχόλησης (2011)
- Τριτογενής Τομέας Απασχόλησης (2011)



- Συντριπτική πλειοψηφία των απασχολούμενων για το έτος 2011 στο δήμο Σπετσών απασχολούνται στον τριτογενή τομέα απασχόλησης (75 %), με μόλις το 4 % να απασχολείται στον πρωτογενή τομέα.
- Μικρή αύξηση του πληθυσμού της τάξης του 2 % μεταξύ των ετών 1991 και 2021.

8.5

ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ, ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΚΑΙ ΔΥΝΑΜΙΚΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ



- Σχετικά με την κατάταξη του ξενοδοχειακού δυναμικού οι Σπέτσες φαίνεται να υστερούν ως προς τη κατάταξη των ξενοδοχειακών της μονάδων συγκριτικά με αρκετά νησιά της Π.Ε.
- Σχετικά με τη μεταβολή μεταξύ των ετών 2014-2022 των ξενοδοχειακών μονάδων για την ευρύτερη περιοχή μελέτης-εκτός Δ. Ερμιονίδας για την οποία δεν είναι διαθέσιμα τα στοιχεία- εμφανίζουν μείωση του αριθμού των μονάδων με εξαίρεση το Αγκίστρι, το οποίο αυξάνει κατά 5,56%.

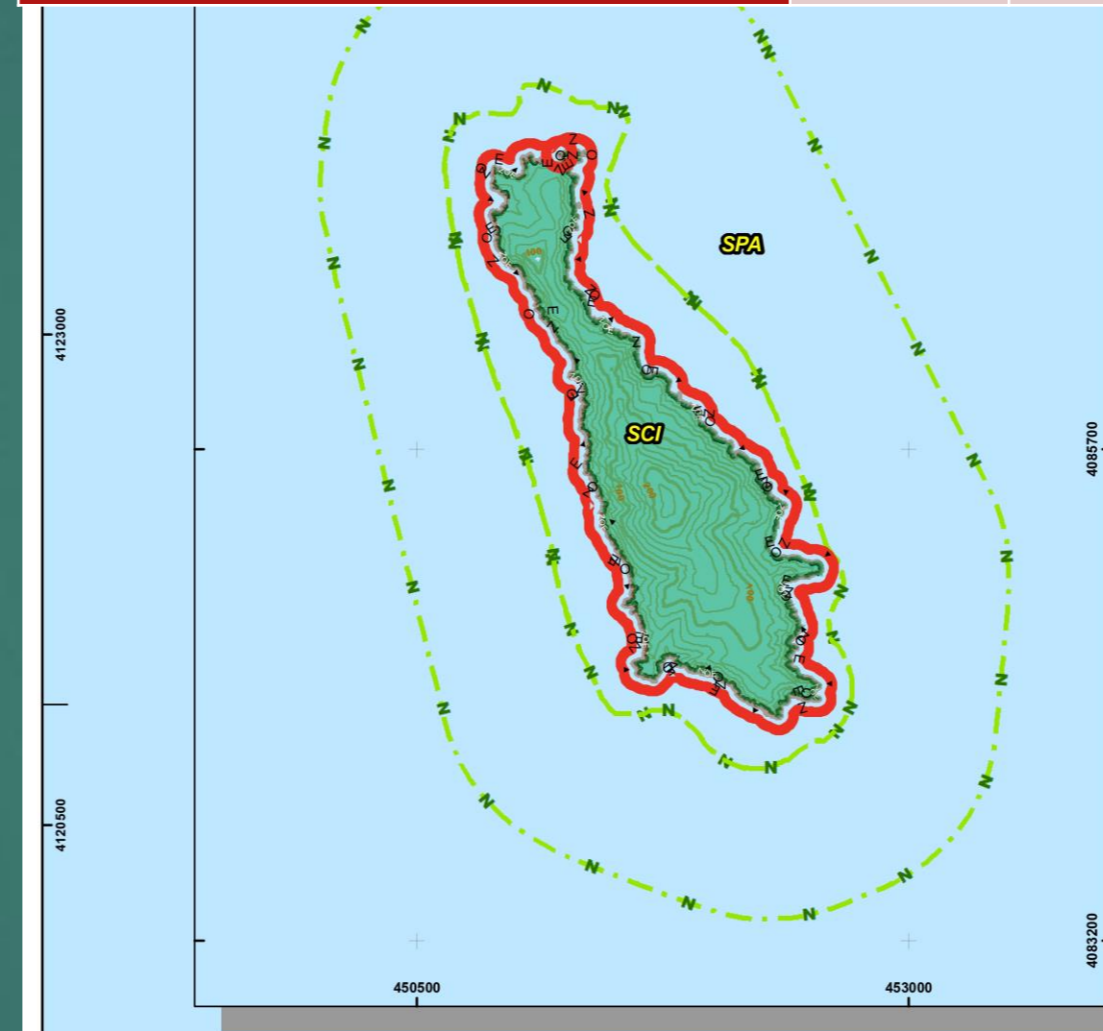
9.1 ΧΩΡΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΔΗΜΟΥ

Στο Δήμο Σπετσών έχουν θεσμοθετηθεί:

- Χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης στην περιοχή της Ζογεριάς» (ΦΕΚ 280/Δ'/1980)
- Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο (Π Δ της 24.10.1980, ΦΕΚ 1/Δ /08-01-81 και τροποποιήσεις αυτού)
- Χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης νήσου Σπετσοπούλας
- Ελάχιστο όριο κατάτμισης με την Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) (ΦΕΚ 284/Δ/1983)
- Διατάξεις περιβαλλοντικής νομοθεσίας για τις περιοχές του δικτύου Natura
- Διατάξεις δασικής νομοθεσίας για δασικές εν γένει εκτάσεις
- Διατάξεις αρχαιολογικής νομοθεσία για του κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους κ.λπ.

| Περιοχές αναφοράς | Έκταση (στρ.) | % |
|---|------------------|----------------|
| Εντός ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή | 1.457,66 | 5,92% |
| Περιοχές που διέπονται από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας (κύρωση) | 13.250,52 | 53,77% |
| ΠΔ Ζογεριάς | 2.261,26 | 9,18% |
| Περιοχές Δικτύου Natura 2000 | 2.713,17 | 11,01% |
| ΠΔ Σπετσοπούλας | 1.927,31 | 7,82% |
| Λοιπή περιοχή (περιοχή εκτός ρυμοτομικού, εκτός πδ, δασικών και προστατευόμενων περιοχών) | 3.033,20 | 12,31% |
| Σύνολο Δήμου | 24.643,12 | 100,00% |



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΟΡΙΑ - ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ

- Μη Οριοθετημένος Οικισμός
- Διατηρητέο Κτίριο
- Επιβατικός Λιμένας
- Αλιευτικό Καταφύγιο
- Παραλία Κολύμβησης
- Ακτοπλοϊκή Σύνδεση
- Μικρή και Μεγάλη Ζωγεριά (ΦΕΚ 26/Β/25-01-1999)
- Κύριες Ισοψείες
- Δευτερεύουσες Ισοψείες
- Ακτογραμμή
- Δευτερεύον Επαρχιακό Δίκτυο (υπ' αριθ. ΔΜΕΟ/ε/266/09-03-1995, ΦΕΚ 293/Β)
- Οικιστική Περιοχή με Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο (ΠΔ της 24.10.1980, ΦΕΚ 1/Δ/08-01-81 και τροποποιήσεις αυτού)
- Ειδικό Πολεοδομικό Καθεστώς Σπετσοπούλας (ΦΕΚ 1104/Δ/17-11-86)
- Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων (ΠΕΧ)**
- ΖΟΕ** Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΦΕΚ 284/Δ/07-07-83)
- Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)**
- Ιστορικά Διατηρητέα Μνημεία και Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους-ΤΙΦΚ (ΦΕΚ 352/Δ/1967)
- Μικρή και Μεγάλη Ζωγεριά (ΦΕΚ 26/Β/25-01-1999)
- Ζώνη Προστασίας Παναγία Αρμάτας (ΦΕΚ 673/Β/1988, 758/Β/1988)
- Δασικές εν γένει εκτάσεις (Κύρωση ΦΕΚ 819/Δ/2022)

| NATURA 2000 | | |
|-------------|-------|--|
| Κωδικός | Τύπος | Όνομασία |
| GR3000011 | SPA | ΝΗΣΟΣ ΜΥΡΤΩΟΥ ΠΕΛΑΓΟΥΣ: ΦΑΛΚΟΝΕΡΑ, ΒΕΛΟΠΟΥΛΑ, ΑΝΑΞΕΣ ΚΑΙ ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΖΩΝΗ |
| GR4210011 | SCI | ΒΡΑΧΟΝΗΣΙΑ ΝΟΤΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ: ΒΕΛΟΠΟΥΛΑ, ΦΑΛΚΟΝΕΡΑ, ΑΝΑΞΕΣ, ΧΡΥΣΤΙΑΝΑ, ΠΑΧΕΡΑ, ΦΤΕΝΟ, ΜΑΚΡΑ, ΑΣΤΑΚΙΩΝΗΣΙΑ, ΣΥΡΝΑ - ΓΥΡΟ ΝΗΣΙΑ ΚΑΙ ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΖΩΗ |

| ΚΗΡΥΓΜΕΝΟΙ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ | | | |
|----------------------------------|----------------------|---------------|--------|
| Κωδικός | Καθεστώς Προστασίας | Όνομασία | Φορέας |
| 01 | ΦΕΚ 594/Δ/13-11-1978 | Νήσος Σπέτσες | ΥΠΕΝ |

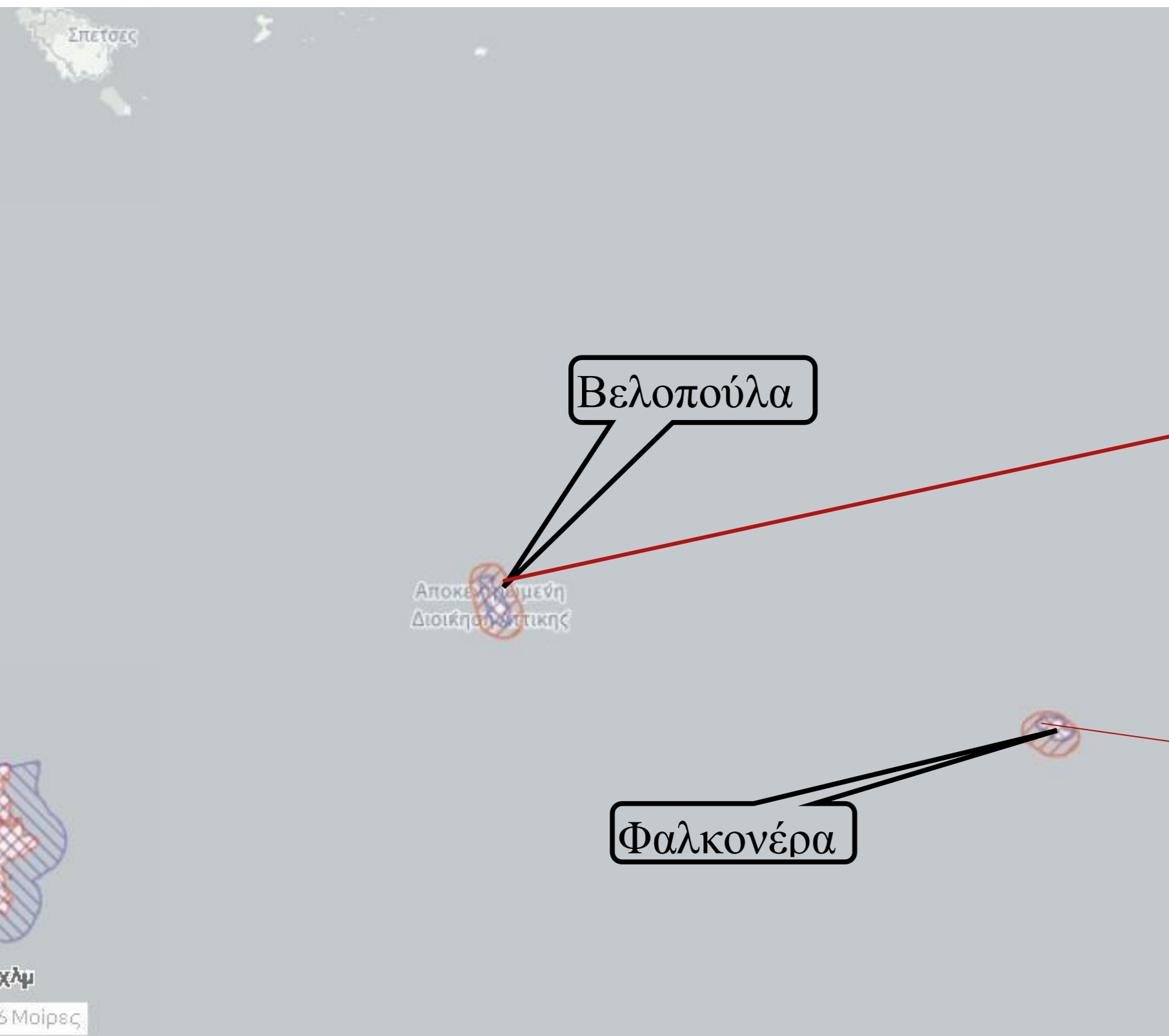
| ΚΗΡΥΓΜΕΝΟΙ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ | | | |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------------------|---|
| Κωδικός | Καθεστώς Προστασίας | Όνομασία | Φορέας |
| A1 | ΦΕΚ 352/Β/1967-05-31 | Νήσος Σπέτσες | ΕΡΑ Περαίας και Νήσων, ΥΝΜΤΕ Αττικής, Ανατολικής Στεράς και Κυκλάδων, ΥΠΕΚΑ |
| A2 | | Μικρή και Μεγάλη Ζωγεριά, Σπέτσες | |

| ΠΑΡΑΛΙΕΣ ΚΟΛΥΜΒΗΣΗΣ | | |
|---------------------|-----------------|---------------|
| Κωδικός | Όνομασία | Μητρώο |
| Π1 | Αναργύρος Σχολή | GRBW039212098 |
| Π2 | Άγιος Μάμας | GRBW039212100 |
| Π3 | Λιγονέρι | GRBW039212102 |
| Π4 | Άγια Παρασκευά | GRBW039212099 |
| Π5 | Ζωγεριά | GRBW039212104 |
| Π6 | Άγια Αναργύρα | GRBW039212103 |
| Π7 | Άγια Μάρθα | GRBW039212101 |

| ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ | | |
|-------------------|---|-------------------------------------|
| Κωδικός | Όνομα | ΦΕΚ |
| Δ17 | Βασιλική Μύλου Βρούση | 52/Β/1980-01-21 |
| Δ45 | Ι. Νόσος Παναγίας Αρμάτας | 673/Β/1988-09-13 & 758/Β/1988-10-19 |
| Δ48 | Καλόγη κτηρίων ξηνοδοχειακού συγκροτήματος «ΣΕΝΑ» Σπέτσων | 763/Δ/2022-11-07 |

9.2

ΧΩΡΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΔΙΚΤΥΟΥ NATURA 2000



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Habitats Directive Sites (pSCI, SCI or SAC)

Habitats Directive Sites (pSCI, SCI or SAC)

(GR4210011)

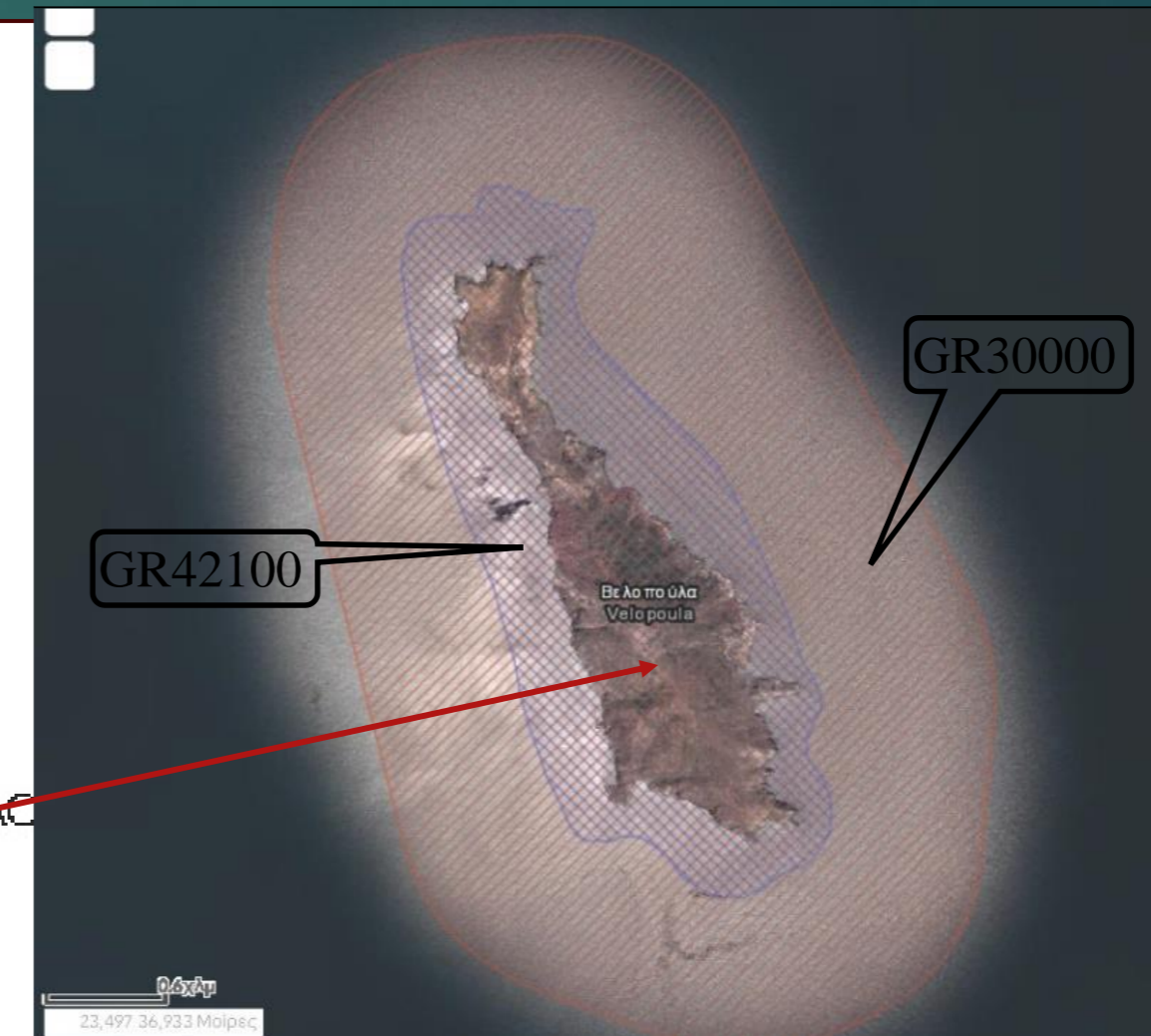
Birds and Habitats directives

Birds Directive Sites (SPA)

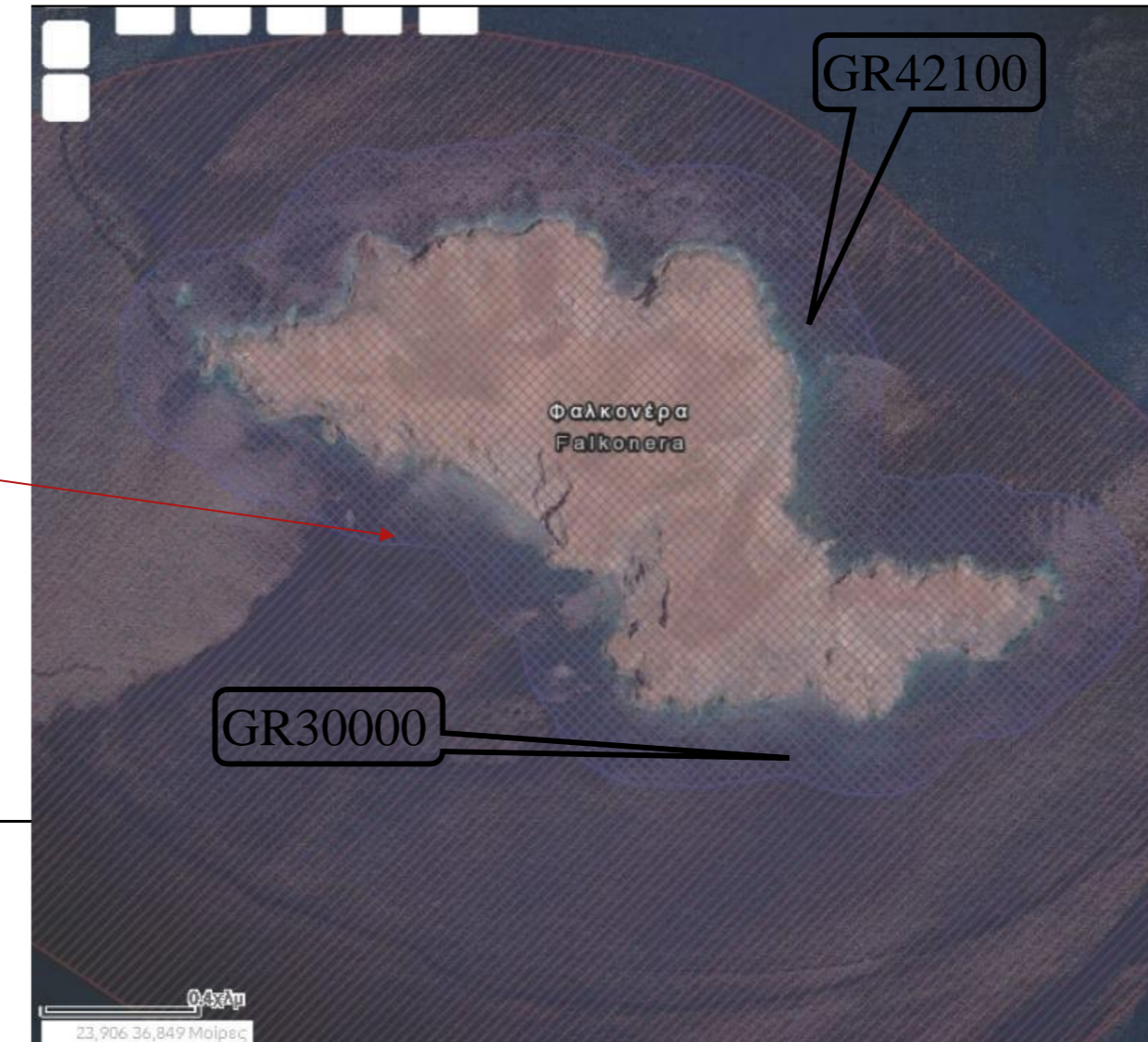
Birds Directive Sites (SPA)

(GR3000011)

Birds and Habitats directives



Βελοπούλα



Φαλκονέρα

9.3

ΧΩΡΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Στοιχεία Χαρτογραφικού Υποβάθρου**
- Υδατορέματα
- Διοικητικά Όρια - Θεσμικές Γραμμές**
- Όρια Δήμου Σπετσών - Περιοχή Μελέτης
 - Όριο Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου (ΠΔ της 24.10.1980, ΦΕΚ 1/Δ/08-01-81 και τροποποιήσεις αυτού)
- Οδικό Δίκτυο**
- Δευτερεύον Επαρχιακό Δίκτυο (υπ' αριθ. ΔΜΕΟ/ε/266/09-03-1995, ΦΕΚ 293/Β)
 - Χωματόδρομος
 - Μονοπάτι
- Ακτοπλοϊκές Συνδέσεις**
- Επιβατικός Λιμένας
 - Ακτοπλοϊκές Γραμμές
- Χρήσεις Γης**
- Κοιμητήριο
 - Χώροι Ανεξέλεγκτης Διάθεσης Απορριμμάτων (ΧΑΔΑ)
 - Οικιστική Περιοχή με ίδιο Νομικό Καθεστώς
 - Οικιστική Περιοχή Σπετσών
 - Αναργύρειοι & Κοργιαλένιοι Σχολή
 - Αναψυχή / Εστίαση
 - Ανοιχτός Χώρος Στάθμευσης
 - Αξιοθέατα
- Σπήλαιο Μπεκίρη
 - Αποθήκες Λιανικού/Χονδρικού Εμπορίου
 - Εκπαίδευση
 - Αθλητισμός
 - Ελικοδρόμιο
 - Διοίκηση - Γραφείο - Υπηρεσίες
 - Ψηφιακές Υποδομές
 - Θρησκευτικοί Χώροι
 - Κοιμητήριο
 - Κατοικία
 - Τουριστικό Κατάλυμα
 - Πρώην Ξενοδοχειακή Μονάδα ΞΕΝΙΑ
 - Συνεδριακό Κέντρο
 - Επαγγελματικά Εργαστήρια
 - Ανοιχτό Θέατρο
 - Πράσινο - Ελεύθεροι Χώροι
 - Φάρος
 - Αγροτικές Εγκαταστάσεις
 - Βιολογικός Καθαρισμός
 - ΣΜΑ
 - Δεξαμενή
 - Αντλιοστάσιο
 - Γεώτρηση
 - Πηγή



| Παροχή νερού δημοτικού για τις Σπέτσες | Κατοικία | Τουρισμός | Εμπόριο | Αναψυχή | Γραφεία | Εκπαίδευση | Αγροτικές Εγκαταστάσεις | Αθλητισμός | Επαγγελματικά εργαστήρια | Διοίκηση | Χωρίς χρήση | Αποθήκες λιανικού/χονδρικού | Στάθμευση | Εργασιακή κοιλότητα | Ειδικές χρήσεις | Ανοιχτός χώρος υποδομής κέντρου | Πολιτισμικές λειτουργίες | Πράσινο | Χώροι αναψυχής/εστίασης |
|--|-----------|------------|-------------|---------|----------|-------------|-------------------------|------------|--------------------------|----------|-------------|-----------------------------|-----------|---------------------|-----------------|---------------------------------|--------------------------|---------|-------------------------|
| Έκταση (ημ²) | 29.020,26 | 24.377,273 | 60.289,0371 | 2042,5 | 20.402,9 | 6.000,11603 | 10.064,9 | 11.232,899 | 457,0090 | 265,8533 | 10.116,32 | 2877,718 | 902,0343 | 64.64,019 | 91.23,176 | 81.32,298 | 1242,977 | 202,676 | 122.0209 |
| Συνολική | 42,11% | 24,2% | 0,07% | 1,4% | 0,01% | 4,28% | 10,99% | 7,8% | 0,22% | 0,40% | 7,14% | 4,15% | 0,61% | 4,26% | 6,4% | 2,71% | 0,08% | 0,26% | 0,09% |

10.1

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΘΕΣΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Στοιχεία Χαρτογραφικού Υποβάθρου

Υδατότορμα

Οδικό Δίκτυο

Δευτερεύον Επαρχιακό Δίκτυο (υπ' αριθ. ΔΜΕΟ/ε/266/09-03-1995, ΦΕΚ 293/Β)

Τεχνικές Υποδομές

- Επιβατικός Λιμένας
- Αλιευτικό Καταφύγιο

Θεσμικές Γραμμές

- Οριογραμμή Αιγιαλού
- Οριογραμμή Παραλίας
- Οριογραμμή Παλαιού Αιγιαλού
- Χερσαία Ζώνη Λιμένα

Εγκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο (ΠΑ της 21.11.1981, ΦΕΚ 740/Δ)

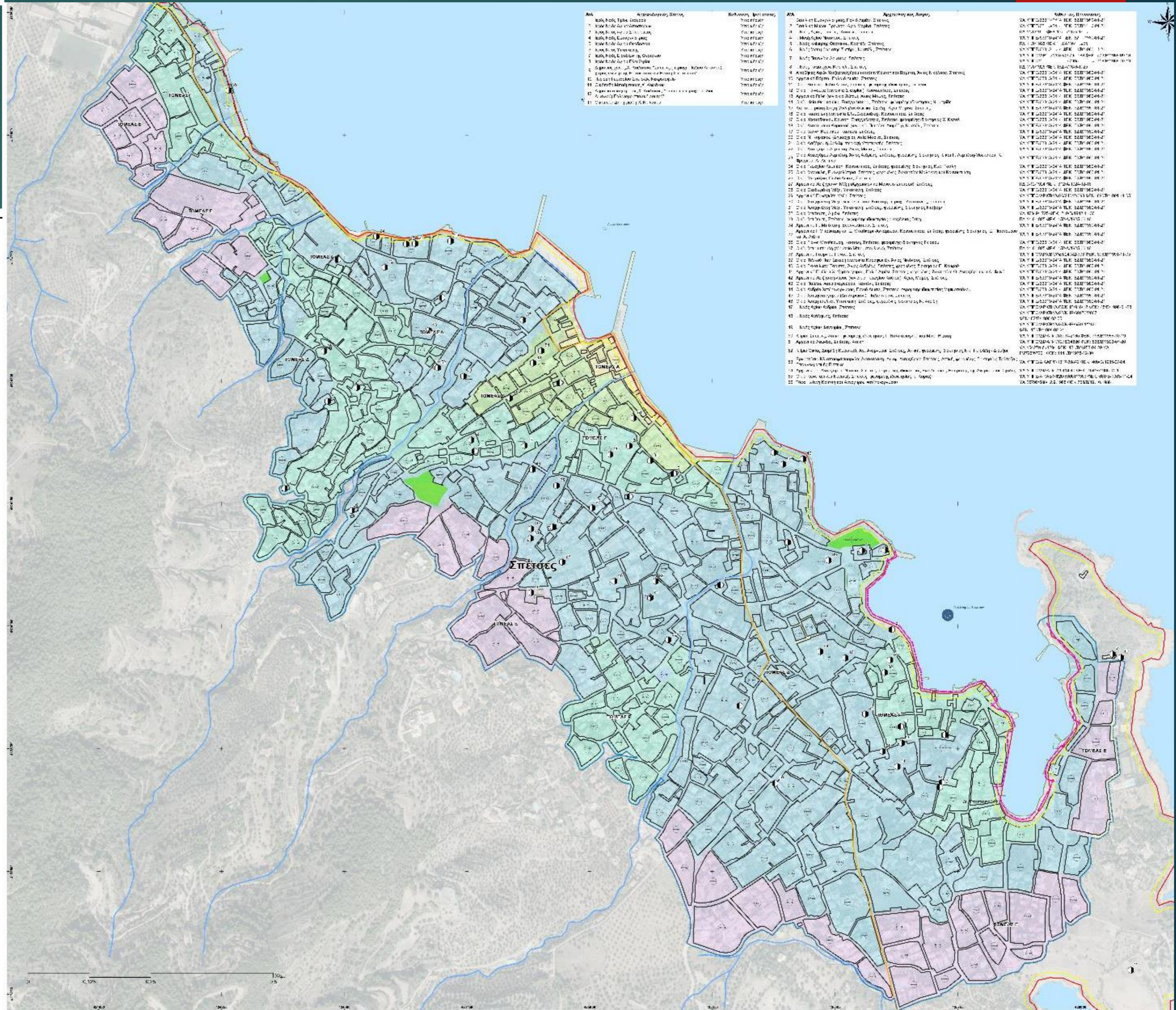
- Όριο Εγκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου με τροποποιήσεις αυτού
- Οικοδομική Γραμμή
- Ρυμοτομική Γραμμή
- Κ.Χ. - Κ.Φ. - Χώροι Πρασίνου
- Πεζόδρομος
- Αθλητική Εγκατάσταση

Τομείς Δάμησης

- ΤΟΜΕΑΣ Α
- ΤΟΜΕΑΣ Β
- ΤΟΜΕΑΣ Γ
- ΤΟΜΕΑΣ Δ
- ΤΟΜΕΑΣ Ε

Μνημεία & Αρχαιολογικοί χώροι

- Κηρυγμένα αρχαιολογικά μνημεία
- Θέσεις Αρχαιολογικού Ενδιαφέροντος



| Α/Α | Αρ. Πρωτοκόλλου Στόχου | Περιγραφή |
|-----|------------------------|-------------------|
| 1 | 1 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 2 | 2 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 3 | 3 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 4 | 4 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 5 | 5 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 6 | 6 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 7 | 7 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 8 | 8 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 9 | 9 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 10 | 10 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 11 | 11 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 12 | 12 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 13 | 13 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 14 | 14 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 15 | 15 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 16 | 16 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 17 | 17 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 18 | 18 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 19 | 19 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 20 | 20 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 21 | 21 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 22 | 22 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 23 | 23 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 24 | 24 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 25 | 25 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 26 | 26 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 27 | 27 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 28 | 28 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 29 | 29 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 30 | 30 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 31 | 31 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 32 | 32 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 33 | 33 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 34 | 34 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 35 | 35 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 36 | 36 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 37 | 37 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 38 | 38 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 39 | 39 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 40 | 40 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 41 | 41 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 42 | 42 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 43 | 43 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 44 | 44 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 45 | 45 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 46 | 46 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 47 | 47 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 48 | 48 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 49 | 49 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 50 | 50 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |

| Α/Α | Αρ. Πρωτοκόλλου Στόχου | Περιγραφή |
|-----|------------------------|-------------------|
| 51 | 51 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 52 | 52 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 53 | 53 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 54 | 54 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 55 | 55 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 56 | 56 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 57 | 57 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 58 | 58 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 59 | 59 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 60 | 60 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 61 | 61 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 62 | 62 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 63 | 63 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 64 | 64 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 65 | 65 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 66 | 66 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 67 | 67 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 68 | 68 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 69 | 69 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 70 | 70 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 71 | 71 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 72 | 72 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 73 | 73 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 74 | 74 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 75 | 75 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 76 | 76 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 77 | 77 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 78 | 78 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 79 | 79 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 80 | 80 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |

| Α/Α | Αρ. Πρωτοκόλλου Στόχου | Περιγραφή |
|-----|------------------------|-------------------|
| 81 | 81 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 82 | 82 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 83 | 83 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 84 | 84 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 85 | 85 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 86 | 86 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 87 | 87 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 88 | 88 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 89 | 89 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 90 | 90 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 91 | 91 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 92 | 92 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 93 | 93 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 94 | 94 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 95 | 95 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 96 | 96 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 97 | 97 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 98 | 98 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 99 | 99 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |
| 100 | 100 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΟΧΟΥ |

10.3 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ

Ενδεικτικές απεικονίσεις ασυμβατοτήτων υλοποιημένων κοινόχρηστων χώρων



Ανάγκη αναθεώρησης ρυμοτομικού σχεδίου σε επόμενη φάση μετά την έγκριση της μελέτης ΤΠΣ με Προεδρικό Διάταγμα, μέσω της σύνταξης και έγκρισης Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του άρθρου 10 του ν. 4447/2016, όπως ισχύει.

11.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΩΡΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ – ΦΕΡΟΥΣΑ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑ

29

Προσδιορισμός Πληθυσμού σύμφωνα με τα Πολεοδομικά Πρότυπα (ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/32892/1414/28-03-2024 ΥΑ - ΦΕΚ 200/Δ/2024)

Έκθεση Εκτίμησης Φέρουσας Ικανότητας (ΕκΕΦΙ) (δείκτες που αφορούν το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον, τη δόμηση, τους κοινόχρηστους/κοινωφελείς, τις υποδομές, την Τουριστική Λειτουργία κ.α.) (ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/32892/1414/28-03-2024 ΥΑ - ΦΕΚ 200/Δ/2024)

Χωρητικότητα Και Πολεοδομικά Μεγέθη (ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/32892/1414/28-03-2024 ΥΑ - ΦΕΚ 200/Δ/2024)

Οριοθετήσεις Οικισμών (Σχέδιο ΠΔ για την οριοθέτηση των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων)

11.1

ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

ΕΝ ΜΕΣΩ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ

30

- Ο χωρικός σχεδιασμός ταυτίζεται εξ 'ολοκλήρου σε παγκόσμιο επίπεδο με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, ενώ είναι εξ' ορισμού ένας μηχανισμός για την προστασία του περιβάλλοντος και κατ' επέκταση για την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής.
- Οι επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής και οι προτεινόμενες λύσεις για την αντιμετώπιση της είναι χωρικά διαφοροποιημένες και σχετίζονται στενά με τα κλιματολογικά και γεωγραφικά χαρακτηριστικά κάθε τόπου
- Μέσα σε αυτό το πλαίσιο επιτυγχάνουμε πιο ισορροπημένη προσέγγιση ανάμεσα στους τρεις βασικούς πυλώνες της βιωσιμότητας (κοινωνία, οικονομία και περιβάλλον).

Προβλήματα νησιωτικού χώρου που δημιουργεί η κλιματική κρίση με παράδειγμα το νερό και τον υπερτουρισμό:

- Η λειψυδρία είναι αποτέλεσμα της κλιματικής κρίσης
- Στο Παγκόσμιο Οικονομικό Φόρουμ το 2019 αναφέρθηκε ότι η έλλειψη νερού είναι ένας από τους μεγαλύτερους παγκόσμιους κινδύνους όσον αφορά στον πιθανό αντίκτυπο την επόμενη δεκαετία.
- Στην Ελλάδα εντείνονται τα φαινόμενα λειψυδρίας στη χώρα και κυρίως στα νησιά – πολλά παραδείγματα νησιών σε έκτακτη ανάγκη, λόγω άναρχης τουριστικής ανάπτυξης στην εκτός σχεδίου περιοχή, μεγάλου πλήθους από πισίνες κ.λπ., αδυναμίας ελέγχου και μεγάλης κατανάλωσης νερού Airbnb σε σχέση με μόνιμους κατοίκους
- Αναζήτηση λύσεων μέσω της αφαλάτωσης είναι απαραίτητο να συνδυαστούν με ανανεώσιμες μορφές ενέργειας λόγω της αυξημένης κατανάλωσης ενέργειας που απαιτείται για την λειτουργία της μονάδας αφαλάτωσης, η οποία τροφοδοτείται από τη χρήση ορυκτών καυσίμων και δημιουργεί νέα περιβαλλοντικά προβλήματα.
- Πρόβλημα της αλόγιστης και άναρχης τουριστικής ανάπτυξης και πόσο αυτή μπορεί να επηρεαστεί από τη διάρρηξη των σχέσεων του τουρισμού με την ευρύτερη κοινωνία
- Οι πρώτες επιπτώσεις του υπερτουρισμού αφορούν την επάρκεια των υποδομών και δει των δικτύων ύδρευσης, την εξάντληση των φυσικών πόρων, τη διαχείριση των απορριμμάτων και τη συνολική επιβάρυνση δημοφιλών προορισμών, κυρίως ως προς τη φέρουσα ικανότητά τους για υποδοχή και φιλοξενία επισκεπτών.

1. Πληθυσμός Βάσης (ΠΛΒ), ο οποίος αφορά στον πληθυσμό μιας ενότητας χώρου **κατά τη φάση έναρξης** του πολεοδομικού σχεδίου.

βάσει διαθέσιμων στοιχείων της ΕΛΣΤΑΤ της τελευταίας διαθέσιμης απογραφής πληθυσμού: $ΠΛΒ (α) = ΠΠλ \text{ τελευταίας απογραφής} (+ \text{ γεννήσεις} - \text{ θάνατοι})$ στο χρονικό διάστημα που έχει μεσολαβήσει από το έτος της τελευταίας απογραφής μέχρι και το έτος έναρξης της εκπόνησης της μελέτης

2. Πληθυσμός Σχεδιασμού (ΠΛΣ), ο οποίος αφορά στον πληθυσμό μίας ενότητας χώρου **για το έτος-στόχο** του πολεοδομικού σχεδίου. εφαρμόζεται η μέθοδος του «μέσου ετήσιου ρυθμού μεταβολής του πληθυσμού»,

3. Πληθυσμός Αιχμής (ΠΛΑ), ο οποίος αφορά στο μέγιστο αριθμό κατοίκων και επισκεπτών που μπορούν να διαμείνουν στις ενότητες χώρου της μελέτης (ΔΕ, ΠΕ ή ΧΕ) σε μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο, η οποία χαρακτηρίζεται από υψηλής ζήτησης επισκεψιμότητα.

11.2

ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΩΡΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ – ΦΕΡΟΥΣΑ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑ

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/32892/1414/28-03-2024 ΥΑ

ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΒΑΣΕΙ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΗΣ ΕΛΣΤΑΤ

| Περιοχές αναφοράς | Μόνιμος πληθυσμός | | Φυσικό ισοζύγιο | | Πληθυσμός Βάσης | Μεταβολή 2011-2023 | Πληθυσμός σχεδιασμού | ΜΕΡΜ 2011-2021(τ, %ο) |
|-------------------|-------------------|-------|-----------------|-------|-----------------|--------------------|----------------------|-----------------------|
| | 2011 | 2021 | 2022 | 2023* | 2023 | | 2038 | |
| Δ. ΣΠΕΤΣΩΝ | 4.027 | 3.748 | -69 | -69 | 3.610 | -10,36% | 3.241 | -0,007154 |
| ΣΠΕΤΣΕΣ | 4.001 | 3.661 | -69 | -69 | 3.523 | -11,95% | 3.084 | -0,008841 |
| ΑΓΙΟΙ ΑΝΑΡΓΥΡΟΙ | 18 | 14 | 0 | 0 | 14 | -22,22% | 10 | -0,024818 |
| ΒΕΛΟΠΟΥΛΑ | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,00% | 0 | 0 |
| ΚΟΥΖΟΥΝΟΣ | 4 | 23 | 0 | 0 | 23 | 475,00% | 40 | - |
| ΛΙΓΟΝΕΡΙ | 4 | 7 | 0 | 0 | 7 | 75,00% | 16 | 0,0575571 |
| ΜΟΝΗ ΑΓΙΩΝ ΠΑΝΤΩΝ | 0 | 43 | 0 | 0 | 43 | - | 43 | - |
| ΣΠΕΤΣΟΠΟΥΛΑ | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,00% | 0 | 0 |

11.2

ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΩΡΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ – ΦΕΡΟΥΣΑ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑ

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/32892/1414/28-03-2024 ΥΑ

Προσδιορισμός πληθυσμού αιχμής βάσης και πληθυσμού αιχμής

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

| Περιοχή αναφοράς | Πληθυσμός βάσης (2023) | Πληθυσμός προγραμματισμού (2038) | Πλήθος κλινών κύριων καταλυμάτων (2023) | Πλήθος κλινών μη κύριων (2023) | Πλήθος κλινών επαύλειων (2023) | Πλήθος κλινών airbnb (2023) | Πλήθος κλινών κύριων, μη κύριων και επαύλειων (2038) | Πλήθος κλινών airbnb (2038) | Σύνολο κλινών (2023) | Σύνολο κλινών (2038) | Πληθυσμός αιχμής βάσης (2023) | Πληθυσμός αιχμής προγραμματισμού (2038) | Μεταβολή 2023-2038 |
|------------------|------------------------|----------------------------------|---|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--|-----------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|---|--------------------|
| Δ. ΣΠΕΤΣΩΝ | 3.610 | 3.241 | 823 | 1.182 | 604 | 1.507 | 2.911 | 1.805 | 4.116 | 4.716 | 7.726 | 7.957 | 2,99% |

ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ ΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΣ ΥΠΟΨΗ ΚΛΙΝΕΣ, AIRBNB & ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

| Περιοχή αναφοράς | Πληθυσμός βάσης (2023) | Πληθυσμός προγραμματισμού (2038) | Πλήθος κλινών κύριων καταλυμάτων (2023) | Πλήθος κλινών μη κύριων (2023) | Πλήθος κλινών επαύλειων (2023) | Πλήθος κλινών κύριων, μη κύριων και επαύλειων (2038) | Πλήθος κλινών airbnb που (2023) | Πλήθος κλινών airbnb (2038) | Πλήθος κλινών εξοχικών και δευτερευουσών κατοικιών (2023) | Πλήθος κλινών εξοχικών και δευτερευουσών κατοικιών (2038) | Σύνολο κλινών (2023) | Σύνολο κλινών (2038) | Πληθυσμός αιχμής βάσης (2023) | Πληθυσμός αιχμής προγραμματισμού (2038) | Μεταβολή πληθυσμού αιχμής |
|------------------|------------------------|----------------------------------|---|--------------------------------|--------------------------------|--|---------------------------------|-----------------------------|---|---|----------------------|----------------------|-------------------------------|---|---------------------------|
| Δ. ΣΠΕΤΣΩΝ | 3.610 | 3.241 | 823 | 1.182 | 604 | 2.911 | 1.507 | 1.805 | 7.868 | 8.095 | 10.477 | 11.006 | 14.087 | 14.247 | 1,13% |

ΣΧΕΔΟΝ ΔΙΠΛΑΣΙΟΣ Ο ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΑΙΧΜΗΣ ΜΕ ΤΗΝ ΣΥΜΠΕΡΙΛΗΨΗ ΚΛΙΝΩΝ & ΚΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

ΜΕΙΩΣΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΣΤΟ ΕΤΟΣ ΣΤΟΧΟΣ 2038 Ε ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΟ ΕΤΟΣ ΒΑΣΗΣ (2023)

11.3

ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΩΡΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ – ΦΕΡΟΥΣΑ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑ
ΔΕΙΚΤΕΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

34

Κατηγορίες δεικτών που εξετάστηκαν σύμφωνα με τις προδιαγραφές μελέτης εκτίμησης ΦΙ της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/32892/1414/28-03-2024 ΥΑ (ΦΕΚ 200/Δ/2024):

1. ΦΥΣΙΚΟ ΚΑΙ
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

- ΔΕΙΚΤΗΣ I:
ΜΕΙΓΜΑ
ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ
- ΔΕΙΚΤΗΣ II:
ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ
ΑΤΜΟΣΦΑΙΡΑΣ
- ΔΕΙΚΤΗΣ III:
ΟΙΚΟΛΟΓΙΚΟΣ
ΔΕΙΚΤΗΣ

2. ΔΟΜΗΣΗ, ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ,
ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ,
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ
ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ

- ΔΕΙΚΤΗΣ I:
ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ
ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ
ΔΟΜΗΣΗΣ
- ΔΕΙΚΤΗΣ II:
ΒΑΘΜΟΣ
ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗΣ
- ΔΕΙΚΤΗΣ III:
ΑΝΑΛΟΓΙΑ
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ
ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ
ΧΩΡΩΝ

3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ
ΑΠΟΡΡΙΜΜΑΤΩΝ

- ΔΕΙΚΤΗΣ I:
ΑΝΑΚΥΚΛΩΣΗ
- ΔΕΙΚΤΗΣ II:
ΒΑΘΜΟΣ
ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ
ΤΣΔΑ

4. ΟΡΘΗ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ/
ΕΞΟΙΚΟΝΟΜΗΣΗ

- ΔΕΙΚΤΗΣ I:
ΝΕΡΟ/ΥΔΡΕΥΣΗ

5. ΤΟΠΙΚΗ ΚΟΙΝΩΝΙΑ
ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

- ΔΕΙΚΤΗΣ I:
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

6. ΕΝΕΡΓΕΙΑ

- ΔΕΙΚΤΗΣ I:
ΠΑΡΟΧΗΣ
ΗΛΕΚΤΡΙΚΗΣ
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
- ΔΕΙΚΤΗΣ II:
ΒΑΘΜΟΣ
ΕΠΑΡΚΕΙΑΣ
ΗΛΕΚΤΡΙΚΗΣ
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ
ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ
ΔΙΚΤΥΟΥ

11.3

ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΩΡΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ – ΦΕΡΟΥΣΑ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑ

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

35

| Βασικές Παράμετροι | Βασικός Δείκτης Βιωσιμότητας | Περιγραφή Δείκτη | Προτεινόμενα όρια / τιμές στόχοι ανά κατηγορία Χωρικού Συστήματος [ΧΣ] | Συμπέρασμα |
|---|--|--|--|--|
| ΦΥΣΙΚΟ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΚΑΙ ΤΟΠΙΟ | Μείγμα χρήσεων γης | Αναλογία χρήσεων πλην κατοικίας στο εξεταζόμενο ΧΣ | Προσδιορίζεται η επικρατέστερη χρήση γης του υπό μελέτη ΧΣ. Στα ΧΣ [Β] και [Γ] η δομημένη επιφάνεια των χρήσεων πλην κατοικίας, δεν δύναται να υπερβαίνει το 50% [βάσει εμπειρικών δεδομένων] της συνολικής δομημένης επιφάνειάς του ΧΣ. | Δεν προκύπτει πρόβλημα σε επίπεδο μείγματος χρήσεων γης καθώς και στα τρία εξεταζόμενα χωρικά συστήματα η συμμετοχή χρήσεων πλην κατοικίας είναι σημαντικά χαμηλότερη από την μέγιστη (50%) που ορίζεται από τις προδιαγραφές. |
| | Ποιότητα Ατμόσφαιρας | Δείκτης Ποιότητας Ατμόσφαιρας | | Η ποιότητα της ατμόσφαιρας στην περιοχή μελέτης δεν παρουσιάζει προβλήματα. |
| | Οικολογικός δείκτης | Αναλογία οικολογικά προστατευόμενων περιοχών στο εξεταζόμενο ΧΣ | Η εκτιμώμενη υφιστάμενη αναλογία της επιφάνειας των προστατευόμενων περιοχών / συνολική επιφάνεια του εξεταζόμενου ΧΣ, δεν μπορεί να μεταβάλλεται επί τα χείρω κατά την εκπόνηση του σχεδίου. Εξαιρούνται έργα, δράσεις και χρήσεις που προάγουν τη βιώσιμη ανάπτυξη (οικοτουρισμός, ΑΠΕ, κλπ.) μετά από ειδική επιστημονική τεκμηρίωση και σύμφωνα με τις ισχύουσες κατευθύνσεις του χωροταξικού σχεδιασμού και των εκάστοτε εγκεκριμένων πολεοδομικών σχεδίων. Στις οικολογικά προστατευόμενες περιοχές συμπεριλαμβάνονται και δασικές περιοχές, ρέματα, και γεωλογικά ακατάλληλες περιοχές. Στις περιοχές του δικτύου Natura 2000 εφαρμόζονται οι ειδικότερες διατάξεις των εκάστοτε Ειδικών Περιβαλλοντικών Μελετών [ΕΠΜ]. | Ο οικολογικός δείκτης υπολογίζεται σε 0,54, αναδεικνύοντας ουσιαστικά ότι πάνω από το 50% της έκτασης του Δήμου αφορά στις προστατευόμενες περιοχές. |
| ΔΟΜΗΣΗ, ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ, ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ | Υφιστάμενη πυκνότητα δόμησης | Συνολικής υφιστάμενη δομημένη επιφάνεια / κάτοικο | Στις περιοχές [Β] και [Γ], η υφιστάμενη δομημένη επιφάνεια των κτιρίων όλων των χρήσεων πλην κοινωφελών και παραγωγικών [α- και β-γένους τομέα] / κάτοικο [Πληθυσμός Βάσης ΠΛΒ] προσδιορίζεται [βάσει εμπειρικών δεδομένων διαθέσιμων μελετών] σε 40-80 m ² , ενώ για τις υπόλοιπες περιοχές, σε 60-120 m ² . Οι παραπάνω τιμές δύναται να διαφοροποιούνται με βάση ειδικότερες διαθέσιμες μελέτες ή/και σχετική τεκμηρίωση βάσει ανάλυσης πρόσφατων κατάλληλων δορυφορικών λήψεων. | Ο δείκτης παρουσιάζεται ιδιαίτερα θετικός 135 τμ/ άτομο αντί 40-80 τμ/ άτομο, ενώ προβλέπονται τα τετραγωνικά να αυξηθούν σε 155. |
| | Βαθμός αστικοποίησης | Επιφάνεια σφραγισμένου εδάφους / έκταση ΧΣ | Για αστικά ΧΣ [εντός σχεδίου οικιστικές περιοχές] ο βαθμός κάλυψης του εδάφους από κτιριακές και λοιπές αστικές υποδομές προσδιορίζεται από τα εκάστοτε Σχέδια Πόλης, τον ΝΟΚ, και πιθανές ειδικότερες διατάξεις. Ως ανεκτή τιμή του δείκτη λαμβάνεται το 60% [στις μη σφραγισμένες (υδατοπερατές) επιφάνειες συγκαταλέγονται, άλση, πάρκα και πάσης φύσεως χώροι πρασίνου, πεζοδρόμια και πεζόδρομοι με υδατοπερατές επιστρώσεις, ακάλυπτοι φυτεμένοι χώροι οικοπέδων, και φυτεμένα δώματα]. Για τα εκτός σχεδίου ΧΣ [Α] και [Δ], η σφράγιση του εδάφους δεν δύναται να υπερβαίνει το 15% ενώ για τα ΧΣ [Β] και [Γ] το 10%. Κατά τη χωροθέτηση έργων υπερτοπικής ή στρατηγικής σημασίας, θα πρέπει να εκτιμάται ο βαθμός αστικοποίησης στο επίπεδο του εκάστοτε ΧΣ πριν και μετά την υλοποίηση του έργου. | Χαμηλότερος από τα μέγιστα οριζόμενα όρια για τα εξεταζόμενα Χωρικά Συστήματα. |
| | Αναλογία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων | Συνολική επιφάνεια κοινόχρηστων, κοινωφελών χώρων, πάρκων, αλσών / έκταση ΧΣ | ΧΣ [Α]: > 35% ΧΣ [Β]: > 30% ΧΣ [Γ]: > 25%, ΧΣ [Δ]: > 25% | Βάσει διαθέσιμων εμπειρικών δεδομένων, στα εξεταζόμενα ΧΣ λαμβάνονται οι εξής τιμές: |

11.3

ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΩΡΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ – ΦΕΡΟΥΣΑ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑ

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

36

| Βασικές Παράμετροι | Βασικός Δείκτης Βιωσιμότητας | Περιγραφή Δείκτη | Προτεινόμενα όρια / τιμές στόχοι ανά κατηγορία Χωρικού Συστήματος [ΧΣ] | Συμπέρασμα |
|-------------------------------|------------------------------|--|--|--|
| ΕΝΕΡΓΕΙΑ | Μείγμα χρήσεων γης | Αναλογία χρήσεων πλην κατοικίας στο εξεταζόμενο ΧΣ | Προσδιορίζεται η επικρατέστερη χρήση γης του υπό μελέτη ΧΣ. Στα ΧΣ [Β] και [Γ] η δομημένη επιφάνεια των χρήσεων πλην κατοικίας, δεν δύναται να υπερβαίνει το 50% [βάσει εμπειρικών δεδομένων] της συνολικής δομημένης επιφάνειάς του ΧΣ. | Δεν προκύπτει πρόβλημα σε επίπεδο μείγματος χρήσεων γης καθώς και στα τρία εξεταζόμενα χωρικά συστήματα η συμμετοχή χρήσεων πλην κατοικίας είναι σημαντικά χαμηλότερη από την μέγιστη (50%) που ορίζεται από τις προδιαγραφές. |
| | Ποιότητα Ατμόσφαιρας | Δείκτης Ποιότητας Ατμόσφαιρας | | Η ποιότητα της ατμόσφαιρας στην περιοχή μελέτης δεν παρουσιάζει προβλήματα. |
| | Οικολογικός δείκτης | Αναλογία οικολογικά προστατευόμενων περιοχών στο εξεταζόμενο ΧΣ | Η εκτιμώμενη υφιστάμενη αναλογία της επιφάνειας των προστατευόμενων περιοχών / συνολική επιφάνεια του εξεταζόμενου ΧΣ, δεν μπορεί να μεταβάλλεται επί τα χείρω κατά την εκπόνηση του σχεδίου. Εξαιρούνται έργα, δράσεις και χρήσεις που προάγουν τη βιώσιμη ανάπτυξη (οικοτουρισμός, ΑΠΕ, κλπ.) μετά από ειδική επιστημονική τεκμηρίωση και σύμφωνα με τις ισχύουσες κατευθύνσεις του χωροταξικού σχεδιασμού και των εκάστοτε εγκεκριμένων πολεοδομικών σχεδίων. Στις οικολογικά προστατευόμενες περιοχές συμπεριλαμβάνονται και δασικές περιοχές, ρέματα, και γεωλογικά ακατάλληλες περιοχές. Στις περιοχές του δικτύου Natura 2000 εφαρμόζονται οι ειδικότερες διατάξεις των εκάστοτε Ειδικών Περιβαλλοντικών Μελετών [ΕΠΜ]. | Ο οικολογικός δείκτης υπολογίζεται σε 0,54, αναδεικνύοντας ουσιαστικά ότι πάνω από το 50% της έκτασης του Δήμου αφορά στις προστατευόμενες περιοχές. |
| ΤΟΠΙΚΗ ΚΟΙΝΩΝΙΑ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ | Τουρισμός | Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας [ΔΤΛ] = B x 100 / ΠΛΒ όπου, Β= πλήθος κλινών | 4-10: Μικρή τουριστική ανάπτυξη 10-40: Αποτελεί έναν από τους κλάδους ανάπτυξης αλλά όχι τον σημαντικότερο 40-100: Ο Τουρισμός αποτελεί τον κύριο κλάδο ανάπτυξης 100 – 500: Μεγάλη τουριστική ανάπτυξη >500: Έντονη τουριστική ανάπτυξη Για τα ΧΣ που κατατάσσονται σε μια από τις κατηγορίες της Μεγάλης τουριστικής ανάπτυξης ή της Έντονης Τουριστικής Ανάπτυξης, θα πρέπει να προτείνονται , δράσεις ορθής διαχείρισης της τουριστικής τους λειτουργίας και αντιμετώπισης των προβλημάτων. Ειδικότερα για τα ΧΣ [Β] και [Γ] θα πρέπει να προτείνονται οι σχετικές δράσεις από όριο τιμής για το ΔΤΛ ≥ 300 | Ο Δήμος Σπετσών χαρακτηρίζεται από μεγάλη τουριστική ανάπτυξη με τιμές 114 για το 2023 και 145 για το έτος 2038. Δράσεις περιορισμού αφορούν στις τιμές ΔΤΛ>= 300. |
| | | ΔΕΙΚΤΗΣ II: Βαθμός επάρκειας ηλεκτρικής ενέργειας και ασφάλειας δικτύου | | Ο ΔΕΔΔΗΕ υποστηρίζει ότι το δίκτυο του Δήμου Σπετσών επαρκεί για την κάλυψη μελλοντικών αναγκών Δεν έχουν δοθεί στοιχεία που να αναφέρονται στην κατανάλωση ενέργειας . |

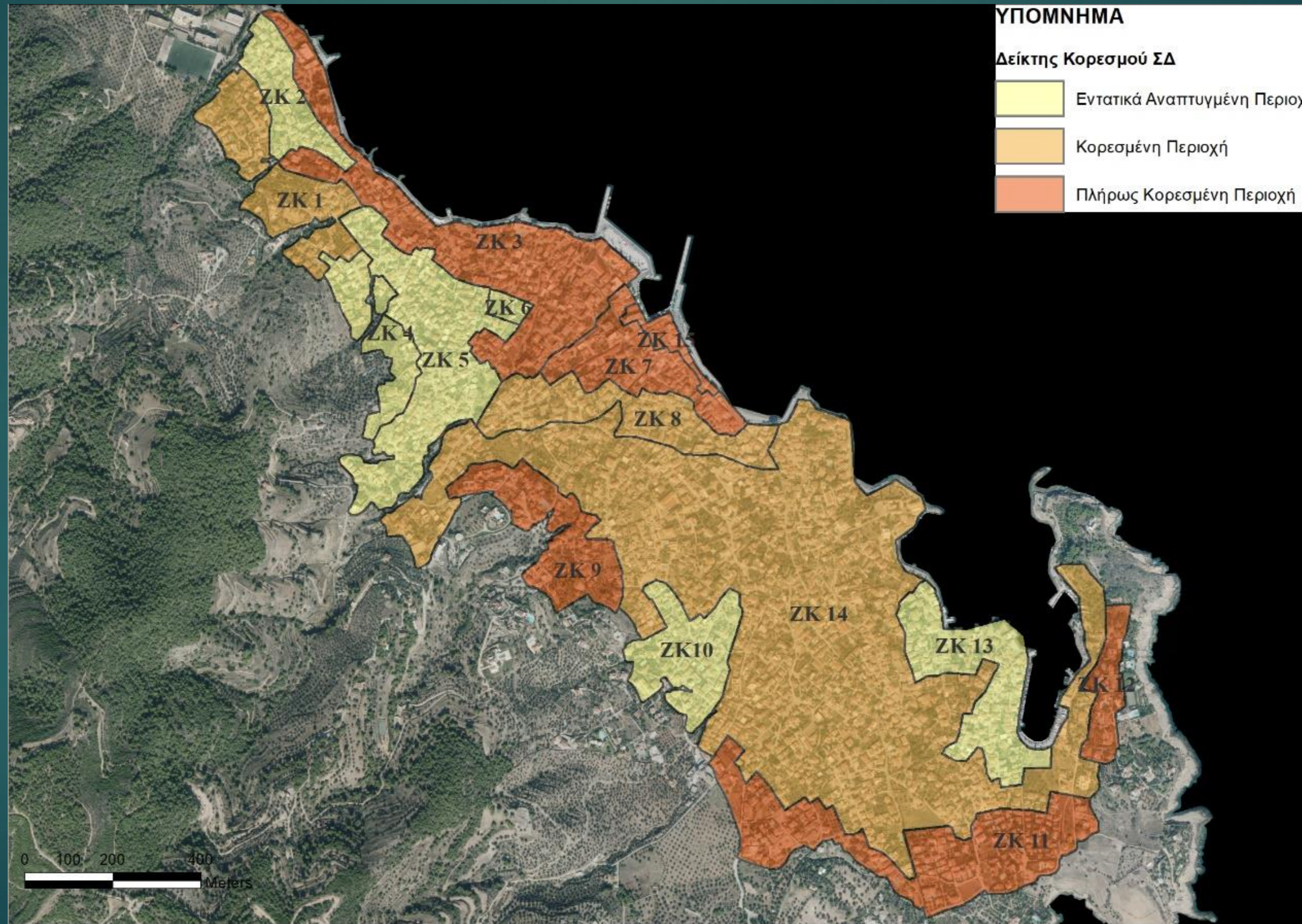
1. Προσδιορίστηκαν οι **Ζώνες Κατοικίας** στην οικιστική περιοχή της Δημοτικής Ενότητας. Ως **κριτήριο διαχωρισμού των Ζωνών Κατοικίας** λόγω έλλειψης γενικών κατηγοριών χρήσεων γης, χρησιμοποιήθηκαν ο δείκτης κατοικίας, οι προσδιοριζόμενοι τομείς δόμησης του Ρυμοτομικού Σχεδίου του οικισμού και φυσικά όρια.
2. Προσδιορίστηκαν **οι εκτάσεις των ΟΤ** ανά ζώνη κατοικίας
3. Προσδιορίστηκε **η μέγιστη δυνατότητα δόμησης ανά ζώνη κατοικίας** σύμφωνα με τους θεσμοθετημένους όρους δόμησης κάθε τομέα.
4. Προσδιορίστηκε **το ποσοστό κατοικίας** στο σύνολο των χρήσεων ανά Ζώνη Κατοικίας με βάση της οροφωπιφάνειας κατοικίας σε σχέση με τη συνολική οροφωπιφάνεια όλων των χρήσεων.
5. **Υπολογίστηκε η υφιστάμενη πληθυσμιακή χωρητικότητα**- για το Πληθυσμό Βάσης και Σχεδιασμού- της κάθε Ζώνης Κατοικίας σύμφωνα με τα σταθερότυπα τ.μ. ανά κάτοικο
6. Προστέθηκε η Πληθυσμιακή Χωρητικότητα κάθε ΖΚ για να προκύψει η συνολική χωρητικότητα του οικισμού.
7. Υπολογίζονται οι Δείκτες Υφιστάμενου και Αναμενόμενου Κορεσμού Πληθυσμού κατόπιν της διαίρεσης των αντίστοιχων Πληθυσμών- Βάσης και Σχεδιασμού- με την υφιστάμενη πληθυσμιακή χωρητικότητα.

Η εκτίμηση της πληθυσμιακής χωρητικότητας γίνεται μέσω του προσδιορισμού των Δεικτών Κορεσμού Πληθυσμού των Οικιστικών Περιοχών σε επίπεδο ΔΕ και αφορά:

1. Στο **Δείκτη Υφιστάμενου Κορεσμού Πληθυσμού**, όπως αυτός υπολογίζεται με **βάση το εγκεκριμένο σχέδιο πόλης και τον σχεδιασμό]** και τον **υφιστάμενο Πληθυσμό Βάσης (ΠΛΒ)** της εκάστοτε Δημοτικής Ενότητας (ΔΕ) που αφορά ο σχεδιασμός.
2. Στο **Δείκτη Αναμενόμενου Κορεσμού Πληθυσμού**, όπως αυτός υπολογίζεται με βάση το εγκεκριμένο σχέδιο πόλης για τον Πληθυσμό Σχεδιασμού (ΠΛΣ) για τον χρόνο-στόχο του πολεοδομικού σχεδιασμού.
3. Στο **Δείκτη Προγραμματιζόμενου Κορεσμού Πληθυσμού**, όπως αυτός υπολογίζεται με βάση το προτεινόμενο πολεοδομικό σχέδιο και τον Πληθυσμό Σχεδιασμού (ΠΛΣ) για τον χρόνο-στόχο του σχεδιασμού.

11.4

ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΩΡΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ – ΦΕΡΟΥΣΑ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑ
ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ

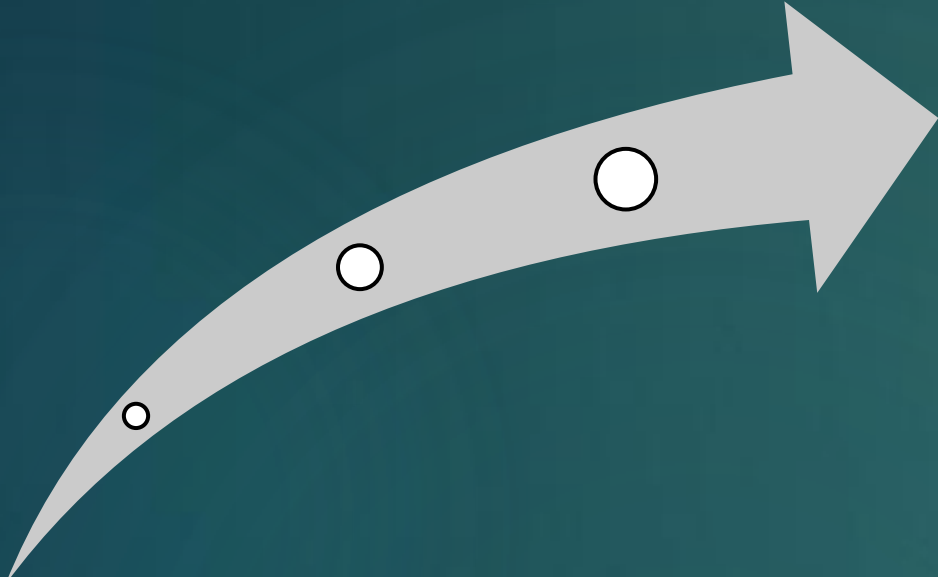


11.4

ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΩΡΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ – ΦΕΡΟΥΣΑ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑ

ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ

40



Οι Δείκτες Υφιστάμενου Κορεσμού-(2024) **(0,36)** και Αναμενόμενου Κορεσμού-2038 **(0,31)** παρουσιάζουν **τιμές χαμηλότερες του 0,4**, το οποίο αποτελεί το όριο που έχει τεθεί από τις προδιαγραφές, **και ως εκ τούτου δεν προκύπτουν ανάγκες με βάση τα επίσημα σταθερότυπα για επεκτάσεις.**

Η **μη επέκταση** του υπάρχοντος οικισμού συνάδει με τις βασικές αρχές της προστασίας της διαχείριση της γης ως φυσικού πόρου με φειδώ γης και της ήπιας βιώσιμης ανάπτυξης.

11.5

ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΩΡΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ – ΦΕΡΟΥΣΑ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

41

ΛΙΓΟΝΕΡΙ
ΛΙΓΟΝΕΡΙ

Ο οικισμός δεν πολεοδομήθηκε ποτέ ως οικοδομικός συνεταιρισμός αλλά αναπτύχθηκε εντός του περιγράμματος μιας έκτασης 55στρ. με τους όρους της εκτός σχεδίου δόμησης.

Δεν δύναται να αντιμετωπιστεί με τη συμβατική μεθοδολογία οριοθέτησης οικισμών σύμφωνα με το άρθρο 12 του Ν. 4759/2020 (Α' 245) και των εκάστοτε ισχυόντων προεδρικών διαταγμάτων.

Εξετάζονται δύο (2) εναλλακτικές οι οποίες αμφότερες θωρακίζουν θεσμικά την υλοποιημένη κατάσταση και ρυθμίζουν πολεοδομικά την εν λόγω οικιστική ενότητα

A) Ο καθορισμός Ρυμοτομικής Γραμμής στο περίγραμμα του οικοπέδου των 55στρ., εντός του οποίου αναπτύχθηκαν οι παραθεριστικές κατοικίες και Οικοδομικής Γραμμής στις κτηριακές ενότητες που αναπτύχθηκαν εντός αυτού. Εντός της έκτασης, θα καθοριστούν οι όροι δόμησης σύμφωνα με τα υλοποιημένα μεγέθη.

B) Ο καθορισμός ενός ενιαίου περιγράμματος (στο όριο του οικοπέδου των 55στρ.) εντός του οποίου θα οριστούν οι υλοποιημένοι όροι δόμησης.

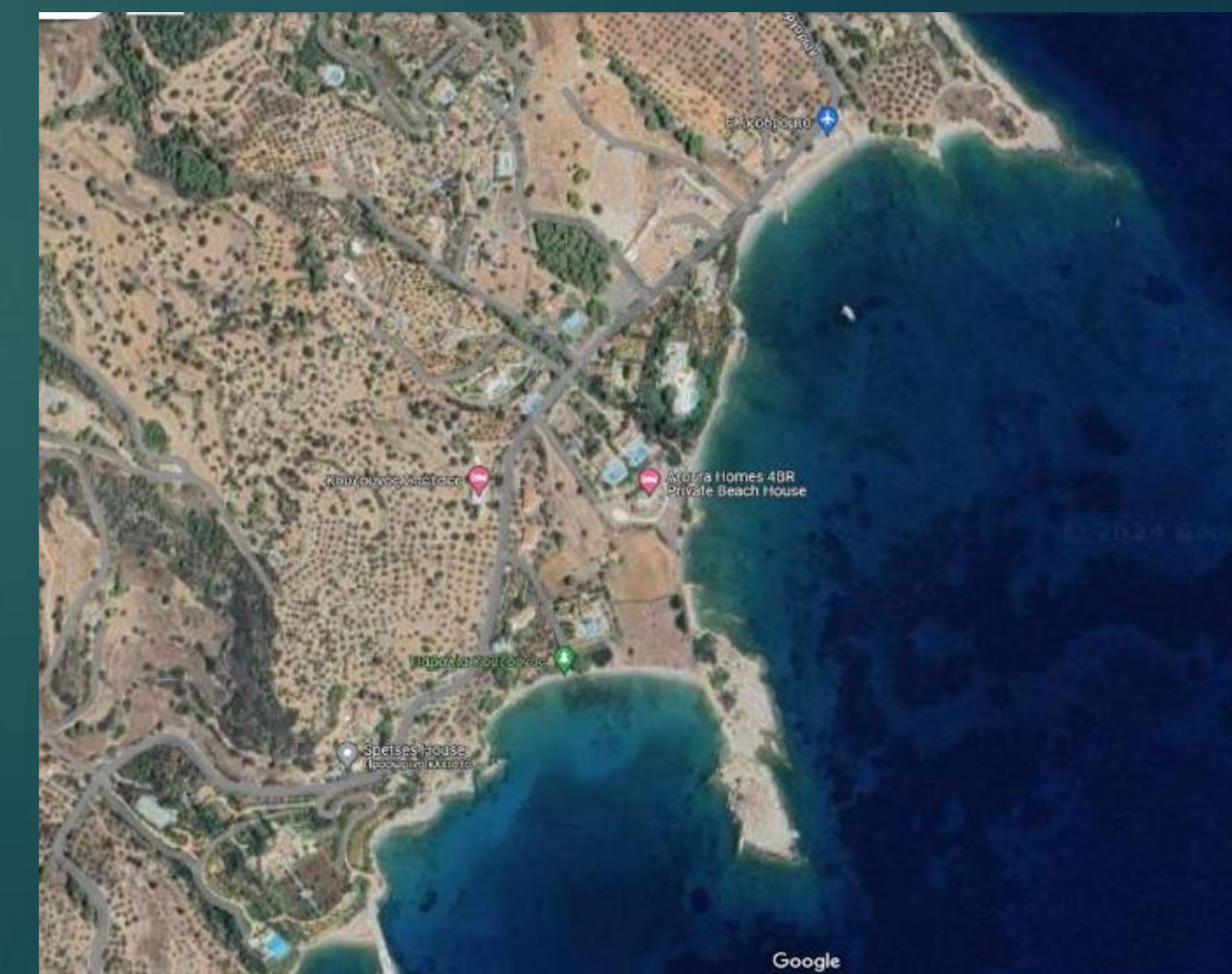
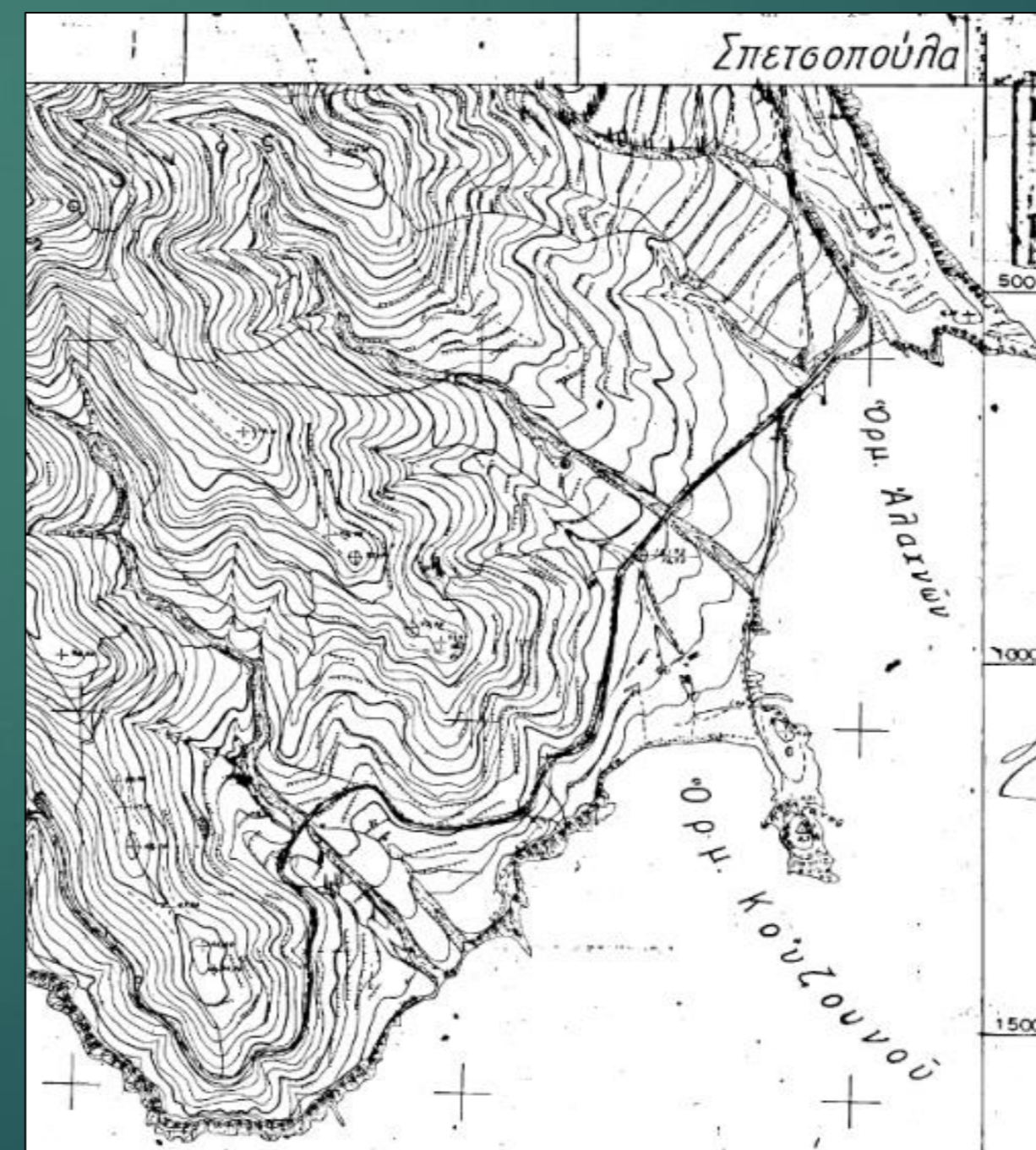
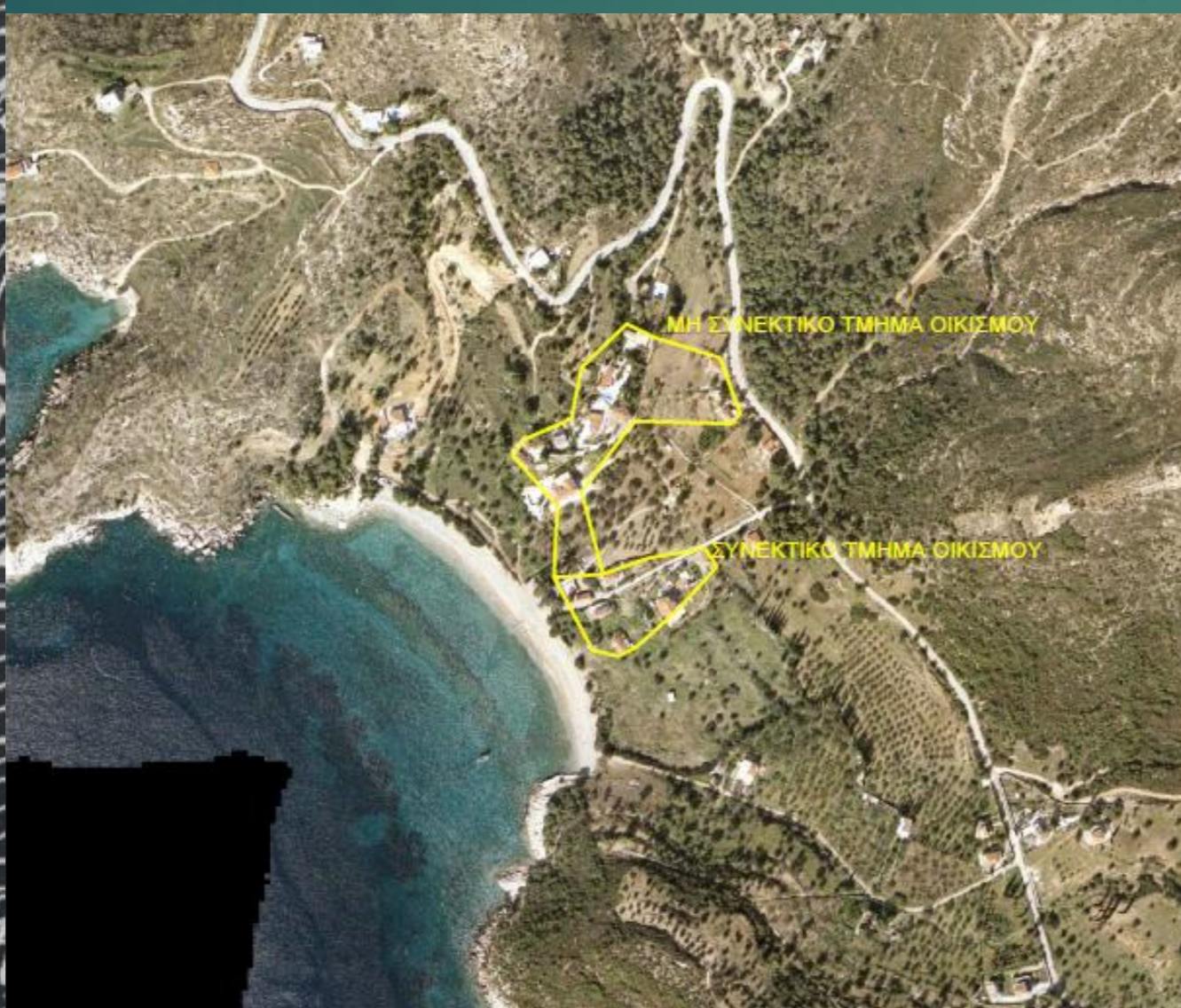
11.5

ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΩΡΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ – ΦΕΡΟΥΣΑ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑ
ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

42

ΑΓΙΟΙ ΑΝΑΡΓΥΡΟΙ ΚΑΙ ΚΟΥΖΟΥΝΟΣ

Για τις οικιστικές συγκεντρώσεις των Αγίων Αναργύρων και του Κουζουνού δεν προκύπτουν οι απαραίτητες προϋποθέσεις οριοθέτησης, αποτελώντας απλώς αραιοδομημένες οικιστικές συγκεντρώσεις σε εκτός σχεδίου περιοχή.



12.

ΒΑΣΙΚΑ ΣΗΜΕΙΑ SWOT

| Ενότητες και Θέματα | Ενδογενείς Παράγοντες | | Εξωγενείς Παράγοντες | |
|---------------------|--|--|--|---|
| | Πλεονεκτήματα | Αδυναμίες | Ευκαιρίες | Απειλές |
| A | Σχέση με τον Ευρύτερο Χώρο | | | |
| A.1 | <p>Γεωγραφική Θέση</p> <p>Εύκολη προσβασιμότητα από τον ηπειρωτικό χώρο της Πελοποννήσου (Πόρτο Χέλι, Κόστα)</p> <p>Εγγύτητα στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Αθηνών - Πειραιώς</p> <p>Αναγνωρισμένος τουριστικός προορισμός/διαμορφωμένη τουριστική ταυτότητα</p> | <p>Αναντιστοιχία διοικητικής και γεωγραφικής υπαγωγής</p> | <p>Σημαντική ευκαιρία για να ενισχυθεί ο ρόλος της νήσου ως υποδοχέας σημαντικής τουριστικής ροής</p> <p>Υψηλή θέση προτίμησης του νησιού από τους επισκέπτες</p> | <p>Κωλύματα (χρονικά, διεκπαιρωτικά κλπ) κατά τις διαδικασίες εξυπηρέτησης της νήσου</p> |
| B | Οικονομική Ανάπτυξη και Αναπτυξιακή Φυσιογνωμία | | | |
| B.1 | <p>Πληθυσμιακά Δεδομένα</p> | <p>Πληθυσμιακή μείωση με βάση τα απογραφικά δεδομένα και τις εκτιμήσεις των πληθυσμών βάσης και σχεδιασμού (2038)</p> | <p>Ελκυστικότερος προορισμός για μόνιμη διαμονή και παραθεριστική κατοικία</p> | <p>Τάση εγκατάλειψης της νήσου κατά τους χειμερινούς μήνες</p> |
| B.2 | <p>Μεγάλη Τουριστική Ανάπτυξη με βάση τον ΤΛΕ</p> | <p>Περιορισμένες δραστηριότητες πρωτογενούς και δευτερογενούς τομέα και χαμηλό ποσοστό τους στη συμμετοχή της απασχόλησης</p> <p>Υποστελέχωση του εργατικού δυναμικού σε τουριστικούς κλάδους και κατασκευές</p> <p>Έλλειψη εξειδικευμένων επιστημόνων που σχετίζονται με τα κοινωνικά επαγγέλματα και τα επαγγέλματα υγείας</p> | <p>Αύξηση της απασχόλησης</p> <p>Ενίσχυση τοπικού εισοδήματος</p> <p>Ενίσχυση της παραγωγικής βάσης της νήσου</p> | <p>Μονοκαλλιέργεια κλάδου τουρισμού</p> <p>Περαιτέρω συρρίκνωση των δραστηριοτήτων των λοιπών τομέων παραγωγής</p> <p>Έντονη εποχικότητα απασχόλησης</p> <p>Ελλιπής ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού</p> |
| B.3 | <p>Κλαδική Διάρθρωση Οικονομίας και Απασχόληση</p> <p>Ανερχόμενες δραστηριότητες α γενούς τομέα παραγωγής παρόλο που είναι περιορισμένες (κυρίως μελισσοκομία και αλιεία) και ύπαρξη πόρων όπως καλλιεργήσιμες εκτάσεις που δύνανται να αξιοποιηθούν</p> | <p>Έλλειψη επαρκών θεσμοθετημένων κοινόχρηστων χώρων (μόλις δύο πεζόδρομοι ανατολικά και κεντρικά του Παλιού Λιμένα)</p> <p>Έλλειψη υποδομών σε όλες τις βαθμίδες της σχολικής εκπαίδευσης (ορισμένες φιλοξενούνται στις υποδομές της ΑΚΣΣ)</p> <p>Ελλείψεις σε επίπεδο αθλητικών εγκαταστάσεων</p> | <p>Αλληλοτροφοδότηση των τριών τομέων παραγωγής /</p> <p>καθετοποίηση παραγωγής</p> <p>ενσωμάτωση των τοπικών προϊόντων στο παρεχόμενο τουριστικό προϊόν (ενίσχυση αγροτουρισμού)</p> <p>αύξηση της ανταγωνιστικότητας</p> <p>δημιουργία νέων θέσεων εργασίας</p> <p>συνδρομή στον περιορισμό πληθυσμιακής συρρίκνωσης</p> | <p>Κίνδυνος μετακίνησης του μόνιμου πληθυσμού (ιδιαίτερα των νέων) λόγω απουσίας βασικών δομών</p> <p>Υποβάθμιση αστικού περιβάλλοντος και κοινόχρηστων χώρων</p> <p>Κίνδυνος εμφάνισης φαινομένων εγκατάλειψης</p> |
| B.4 | <p>Ανθρωπογενές Περιβάλλον</p> <p>Ιδιαίτερος Πολιτιστικός Πλούτος</p> <p>Χαρακτηρισμένο Ιστορικό Διατηρητέο Μνημείο και Τόπος Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους</p> <p>Υπαρξη χαρακτηριστικών τοπίσμων</p> <p>Φιλοξενία συνεδρίων από ΑΚΣΣ</p> | <p>Ελλείψεις σε επίπεδο αθλητικών εγκαταστάσεων</p> | <p>Διαφοροποίηση παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος από την ενσωμάτωση εναλλακτικών μορφών τουρισμού και την αξιοποίηση των προσφερόμενων πόρων (αγροτουρισμός, φυσιολατρικός, πολιτιστικός κλπ)</p> <p>Ενίσχυση συνεδριακού τουρισμού / λειτουργία ΑΚΣΣ / το νησί ως εκπαιδευτικό και πολιτιστικό ορόσημο</p> <p>Ένταξη νήσου σε Ευρωπαϊκά Δίκτυα (πχ Ιστορικών Αναπαρασάσεων)</p> <p>Αδελφοποίηση με άλλα νησιά (πχ Ύδρα, Ψαρά)</p> <p>Διοργάνωση υπερτοπικών πολιτιστικών εκδηλώσεων</p> | <p>Κίνδυνος εμφάνισης φαινομένων εγκατάλειψης</p> |
| B.5 | <p>Οικισμός Σπετσών</p> <p>χαρακτηρισμένος ιστορικός παραδοσιακός οικισμός</p> <p>τήρηση τοπικής γραφικής αρχιτεκτονικής</p> <p>διαμόρφωση αξιόλογου τοπίου</p> <p>Κοινωνικές Υποδομές</p> | | | |
| B.6α | <p>Κοινωνικές Υποδομές</p> <p>Ικανοποιητικές υποδομές περιθαλψής και κοινωνικής πρόνοιας</p> | | | |

12.

ΒΑΣΙΚΑ ΣΗΜΕΙΑ SWOT

| Γ | | Εξω - οικιστικός Χώρος | | | |
|-----|--|--|--|---|--|
| Γ.1 | Φυσικό Περιβάλλον / Φυσικοί Πόροι | <p>Διατήρηση του Αξιόλογου Φυσικού περιβάλλοντος σε καλή κατάσταση</p> <p>Εκτεταμένη δασική βλάστηση υψηλής αισθητικής αξίας</p> <p>Περιοχές ενταγμένες στο δίκτυο Natura 2000 (Βελοπούλα, Φαλκονέρα)</p> <p>Καλό κλίμα και καιρικές συνθήκες για μεγάλη διάρκεια του χρόνου</p> <p>Εκτεταμένες ακτές και παραλίες (αριθμεί 16 προσβάσιμες παραλίες)</p> | <p>Πιέσεις σε παράκτιο χώρο και ακτές</p> <p>Απουσία θεσμοθετημένων οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας σε όλη τη νήσο</p> <p>Έλλειψη υδατικών πόρων</p> <p>Υπαρξη μη οριοθετημένων ρεμάτων</p> | <p>Διαφοροποίηση παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος από την ενσωμάτωση εναλλακτικών μορφών τουρισμού και την αξιοποίηση των προσφερόμενων πόρων (αγροτουρισμός, φυσιολατρικός, πολιτιστικός κλπ)</p> <p>Καθορισμός δασικής βλάστησης και λοιπών στοιχείων φυσικού περιβάλλοντος (ρέματα, γεωλογία, ακτές) ως ΠΕΚ/ ΠΕΠ στο πλαίσιο του ΕΠΣ / Ευκαιρία διαφύλαξης και ανάδειξης τους από τις επεμβάσεις περιορισμένης κλίμακας</p> | <p>Κίνδυνος αμφισβήτησης κοινόχρηστου χαρακτήρα ζώνης παραλίας, παρόλο που υπάρχει καθορισμένη ΠΟΑ σε τμήματα της νήσου</p> <p>Κίνδυνος λειψυδρίας</p> <p>Κίνδυνος μη τήρησης απαιτούμενων αποστάσεων δόμησης από αιγιαλό και ανεξέλεγκτης χωροθέτησης τουριστικών δραστηριοτήτων στο παραλιακό μέτωπο</p> |
| Γ.2 | Χωρική Οργάνωση / Χρήσεις Γης | <p>Ήπιο και ελεγχόμενο σε συγκεκριμένους κυρίως θύλακες φαινόμενο αυθαίρετης και εκτός σχεδίου δόμησης στον εξω-οικιστικό χώρο</p> <p>Το οποίο ελέγχεται λόγω:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Υψηλού ορίου κατάμησης - Μεγάλων ιδιοκτησιών - Κατοχής μεγάλου ποσοστού γης από ΑΚΣΣ. - Υψηλό ποσοστό χαρακτηρισμένων δασικών εκτάσεων | <p>Απουσία Χωρικού Σχεδιασμού και Καθεστώσ εκτός σχεδίου δόμησης (πλην ειδικού καθεστώσ Ζωγερίας) / Έλλειψη σχεδιασμού πρώτου επιπέδου και χρήσεων γης</p> <p>Οικιστικές πιέσεις στον εξω-οικιστικό χώρο (κυρίως α και β κατοικίας) περιμετρικά του θεσμοθετημένου οικισμού των Σπετσών</p> | <p>Ολοκλήρωση Χωρικού Σχεδιασμού μέσω ΤΠΣ</p> <p>Ολοκληρωμένο μοντέλο χωρικής ανάπτυξης</p> <p>Καθορισμός περιοχών στη λογική της ευελιξίας επιλογής συμβατών μεταξύ τους χρήσεων</p> <p>Προτεραιότητες και ιεραρχήσεις μέτρων πολιτικής</p> <p>Καθορισμός Ζωνών Ανάπτυξης και Προστασίας στον εξω-οικιστικό χώρο</p> <p>Ισορροπη ανάπτυξη μεταξύ χρήσεων Γης</p> <p>Αποφυγή συγκρούσεων χρήσεων γης</p> | <p>Κίνδυνοι που προκύπτουν από την εκτός σχεδίου δόμηση:</p> <p>Κατατμήσεις γης (παρά το υψηλό όριο αρτιότητας των 20στρ).</p> <p>Διάσπαρτη και άναρχη δόμηση</p> <p>Μοντέλο διάσπαρτης δόμησης και αυξημένο κόστος συνοδών τεχνικών υποδομών</p> <p>Αυξημένος κίνδυνος σύγκρουσης χρήσεων γης</p> <p>Αυξημένος κίνδυνος αυθαίρετης δόμησης</p> <p>Αλλοίωση περι- αστικού τοπίου από οικιστικές πιέσεις πέριξ του οικισμού</p> |
| Δ | Οργανωμένοι Υποδοχείς Παραγωγικών Δραστηριοτήτων | | | | |
| Ε | Οικιστικοί Υποδοχείς | | | | |
| Ε.1 | Οικισμός Σπετσών | <p>Υπαρξη κάποιας μορφής σχεδιασμού μέσω του Ρυμοτομικού Σχεδίου</p> <p>Υψηλή αισθητική αξία (παραδοσιακός με τοπική αρχιτεκτονική και μορφολογία)</p> <p>Περιορισμένη κίνηση ΙΧ οχημάτων εντός του οικισμού</p> | <p>ανεπίκαιρο πολεοδομικό καθεστώς - χρήζει επικαιροποίησης και αναπροσαρμογής με βάση την υφιστάμενη κατάσταση</p> <p>πρόβλημα εφαρμογής ρυμοτομικού σχεδίου</p> <p>παρουσία διάσπαρτων επαγγελματικών εργαστηρίων εντός του οικισμού</p> <p>δημιουργία ενός πυκνοδομημένου οικιστικού συγκροτήματος συνεχόμενης και ελεύθερης δόμησης</p> <p>ελλειμματικοί δείκτες ΚΦ και ΚΧ</p> | <p>Αναθεώρηση ρυμοτομικού σχεδίου που προτείνεται από τη ΜΠΣ / Ευκαιρία για αποκατάσταση μη εφαρμογής υφιστάμενου ρυμοτομικού σχεδίου και έλλειψης θεσμοθετημένων κοινόχρηστων χώρων)</p> <p>Περαιτέρω προώθηση της φιλοπεριβαλλοντικής πρακτικής περιορισμού και εξορθολογισμό κυκλοφορίας οχημάτων</p> <p>Συμβολή στη διαμόρφωση φιλικότερου προς το χρήστη ενδο- οικιστικού χώρου</p> | <p>Υποβάθμιση αστικού περιβάλλοντος και κοινόχρηστων χώρων</p> |

12.

ΒΑΣΙΚΑ ΣΗΜΕΙΑ SWOT

| ΣΤ | | Περιβαλλοντικές Υποδομές | | |
|------|---|---|--|---|
| ΣΤ.1 | Συμπαγής οικισμός συνδυαστικά με ήπιο φαινόμενο αυθαίρετης δόμησης / συγκριτικό πλεονέκτημα εξυγίανσης των περιβαλλοντικών υποδομών | <p>Μη ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης λυμάτων</p> <p>απουσία δικτύων ομβρίων υδάτων στους οικισμούς</p> <p>κοίτες των ρεμάτων λειτουργούν ως άξονες αποστράγγισης/ έλλειψη οριοθέτησης και διευθέτησης ρεμάτων</p> <p>χαμηλά επίπεδα ανακύκλωσης και ανάκτησης υλικών</p> <p>απουσία υποδομών διάθεσης ΣΑ</p> <p>στενό οδικό δίκτυο που δυσχεραίνει τη συνολική διαδικασία της μεταφοράς</p> <p>ανεπαρκές δίκτυο ηλεκτρικής ενέργειας</p> <p>Εκτεταμένες χωροθετήσεις κολυμβητικών δεξαμενών και μεγάλες απαιτήσεις σε καταναλώσεις υδάτων</p> <p>Μη καταγεγραμμένες στο σχετικό μητρώο γεωτρήσεις</p> | <p>Προγραμματιζόμενα έργα/ενέργειες για την αντιμετώπιση ελλείψεων / αδυναμιών:</p> <p>η πρόσφατα κατασκευασμένη ΕΕΛ</p> <p>η προγραμματισμένη κατασκευή ΣΜΑ και Κ.Α.Ε.Δι.Σ.Π. στη θέση "Ζάστενα-Αγριόπετρες"</p> <p>η υλοποίηση έργου προμήθειας και εγκατάστασης συστήματος οικολογικών βυθιζόμενων κάδων</p> | <p>σημαντικές επιπτώσεις στο τοπικό οικοσύστημα δυνητική επιβάρυνση περιβαλλοντικού αποτυπώματος</p> <p>πιθανότητα επιβάρυνσης της ποιότητας των υδάτων</p> <p>αδυναμία κάλυψης των αναγκών των χρηστών των δικτύων</p> <p>αμφίβολη η ικανότητα του νησιού να υποδεχθεί σημαντικό αριθμό νέων επισκεπτών</p> <p>κίνδυνος πλημμυρικών φαινομένων</p> <p>επιπτώσεις από έκτακτα φαινόμενα</p> |
| Ζ | | Μεταφορικές και Τεχνικές Υποδομές | | |
| Ζ.1 | Περιορισμένη κίνηση ΙΧ οχημάτων εντός του οικισμού | <p>όχληση από τον θόρυβο των κυκλοφορούντων οχημάτων (μηχανάκια, φορτηγά)</p> <p>όχληση από την χρήση κόρνας</p> <p>προβλήματα ασφάλειας πεζών και εποχούμενων λόγω αυξημένης κυκλοφορίας, παράνομης στάθμευσης, έλλειψης πεζοδρομίων</p> <p>υπέρβαση του επιτρεπόμενου αριθμού επιβατών ανά όχημα</p> <p>παράνομη χρήση οχημάτων από ανήλικους</p> <p>αποφυγή χρήσης κράνους ασφαλείας</p> <p>προβλήματα έλλειψης νόμιμων και ορθά οργανωμένων χώρων στάθμευσης</p> <p>παράνομες σταθμεύσεις</p> <p>προβλήματα κυκλοφορίας βαρέων οχημάτων</p> <p>περιορισμένη αστική συγκοινωνία</p> <p>σημαντικά προβλήματα κατά τη λειτουργία του λιμένα (δημιουργία συμφόρησης, κίνηση φορτηγών με εμπορεύματα, επιβατική κίνηση, ΙΧ και τροχοφόρα, αφίξεις των πλοίων της γραμμής)</p> <p>αυξημένο κόστος των δρομολογίων</p> | <p>Ερευνητικό πρόγραμμα «Ολοκληρωμένες Καινοτόμες Λύσεις για τη Διαχείριση Μετακινήσεων και τη Ρύθμιση Κυκλοφορίας Οχημάτων και Πεζών στο Δήμο Σπετσών»</p> <p>Μελέτες για νέα περιφερειακή οδό και Master Plan του παλαιού λιμένα</p> <p>Ύπαρξη χώρων περιμετρικά του οικισμού των Σπετσών προς διερεύνηση για αξιοποίησή τους ως χώροι στάθμευσης</p> <p>Ενίσχυση χρήσης ποδηλάτου και λοιπών μέσων ηλεκτροκίνησης προώθηση φιλο-περιβαλλοντικής προσέγγισης της κυκλοφορίας και αρχών βιώσιμης αστικής κινητικότητας</p> <p>Συχνή ακτοπλοϊκή σύνδεση της νήσου με σημαντικά λιμάνια της Χώρας</p> <p>Μονοδρόμηση βασικών διαδρομών και δημιουργία δακτυλίου μετακίνησης στο εσωτερικό οδικό δίκτυο</p> <p>Ανάπτυξη χώρων στάθμευσης για αυτοκίνητα και δίτροχα</p> <p>Αυστηροποίηση κανονιστικής απόφασης Δ. Σπετσών για την κυκλοφορία και στάθμευση</p> | <p>αυξημένος κίνδυνος πρόκλησης ατυχημάτων</p> <p>υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος</p> <p>υποβάθμιση ποιότητας ζωής των κατοίκων και των επισκεπτών</p> <p>δυσaréσκεια των χρηστών του δικτύου</p> |

13. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

46

ΣΤΟΧΟΙ- ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης με χωρικές, εδαφικές και περιβαλλοντικές διαστάσεις:

- ρύθμιση εκτός σχεδίου δόμηση και καθορισμό στο σύνολο του εξωοικιστικού χώρου ορθολογικών χρήσεων γης και όρων δόμησης συμβατών με τα τοπικά χαρακτηριστικά
- διαχείριση της γης ως φυσικού πόρου με φειδώ, με επεκτάσεις των σχεδίων των πόλεων μόνον όπου αυτό δικαιολογείται από τον παρατηρούμενο ή αναμενόμενο λόγω των πληθυσμιακών τάσεων κορεσμό τους.
- υποστήριξη τη δημιουργίας ισχυρής και ισορροπημένης παραγωγικής βάσης, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του αναπτυξιακού προγραμματισμού και παρέχουν επαρκή γη για την χωροθέτηση των αναγκαίων οικονομικών δραστηριοτήτων και ιδίως αυτών που αντιστοιχούν στα συγκριτικά πλεονεκτήματα κάθε περιοχής, καθώς και μέσω της αξιοποίησης ανενεργών και εγκαταλελειμμένων χρήσεων,
- διευκόλυνση της δημιουργίας και της ανταγωνιστικότητας των οργανωμένων μορφών ανάπτυξης,
- προστασία των διαθέσιμων φυσικών και πολιτιστικών πόρων και ένταξη τους στην αναπτυξιακή διαδικασία
- προωθούν την πρόληψη της Κλιματικής Αλλαγής και την προσαρμογή σε αυτήν, καθώς και την ανθεκτικότητα και την ασφάλεια από φυσικούς και ανθρωπογενείς κινδύνους

13. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

47

1. ΜΗΔΕΝΙΚΗΣ ΠΑΡΑΜΒΑΣΗΣ (DO NOTHING)

Το σενάριο στηρίζεται στην βάση ότι δεν συντάσσεται Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο για την περιοχή μελέτης, το υφιστάμενο πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής μελέτης παραμένει ίδιο, ενώ παράλληλα διατηρούνται τα προβλήματα και οι υπάρχουσες τάσεις στο έτος στόχο 2038

2. ΑΠΟΛΥΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡ/ΝΤΟΣ ΚΑΙ ΠΟΡΩΝ

Σημείο αναφοράς η απόλυτη προστασία του περιβάλλοντος και των φυσικών πόρων, περιορίζοντας τη δόμηση μόνο εντός θεσμοθετημένων υποδοχέων, ενίσχυση των περιορισμών, αύξηση της αρτιότητας εκτός σχεδίου και ενθάρρυνση της αγροτικής εκμετάλλευσης της γης.

3. ΕΝΤΟΝΑ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ ΣΕΝΑΡΙΟ

Στόχος η προώθηση της έντονης ανάπτυξης με χαλάρωση των περιορισμών δόμησης, ενθάρρυνση επενδύσεων ιδιαίτερα στον τομέα του τουρισμού που παρουσιάζει θετικές τάσεις στη νήσο, καταργώντας τα ειδικά πολεοδομικά διατάγματα που ισχύουν στην εκτός σχεδίου περιοχή της νήσου και αυξάνοντας του οικιστικούς υποδοχείς

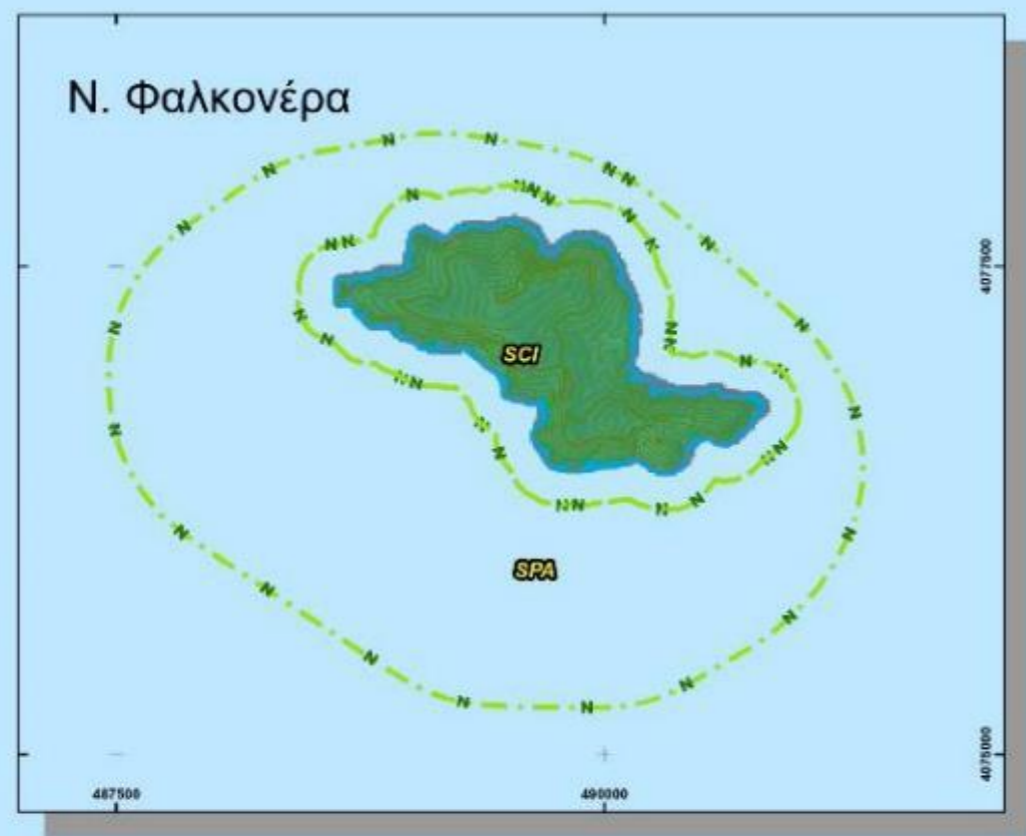
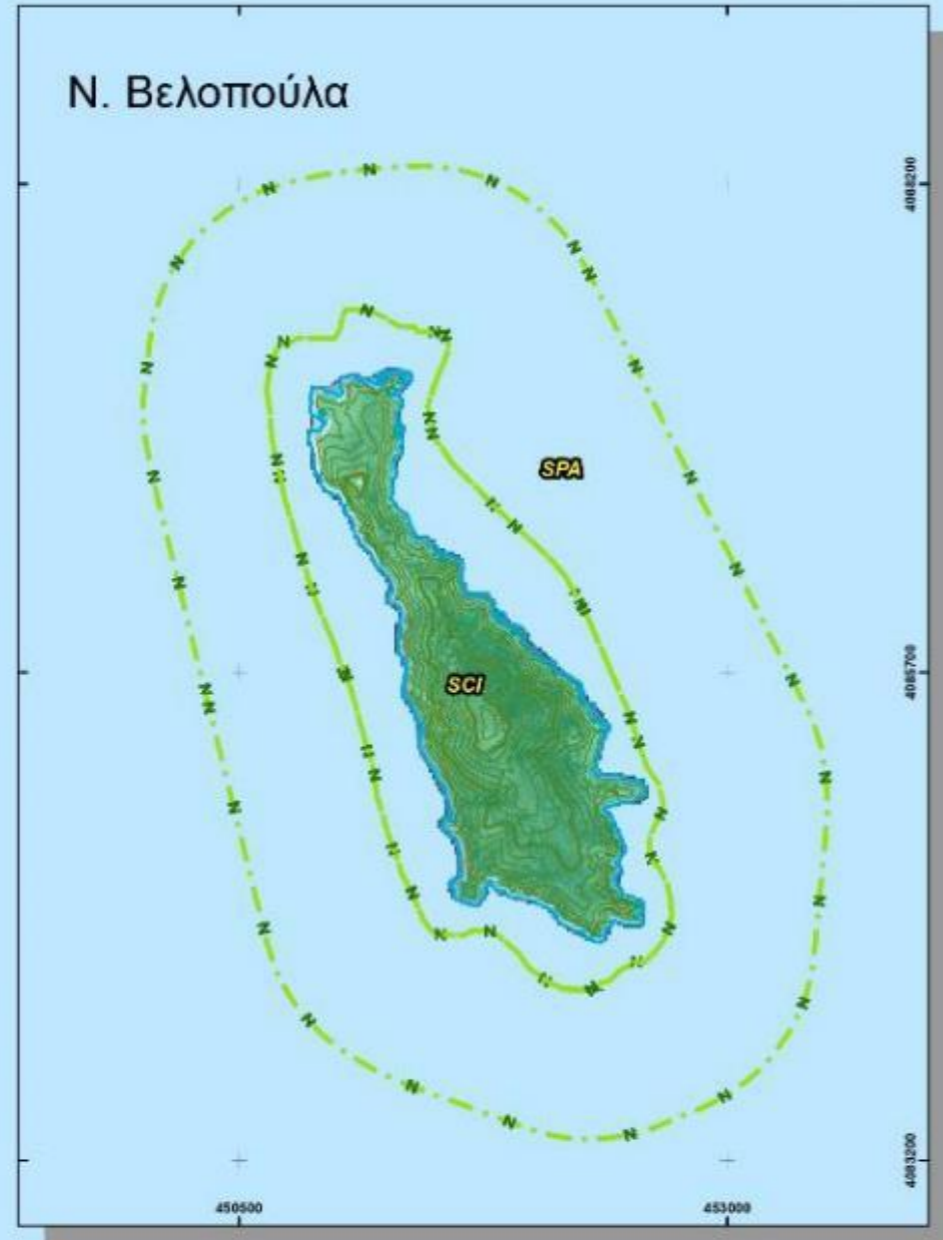
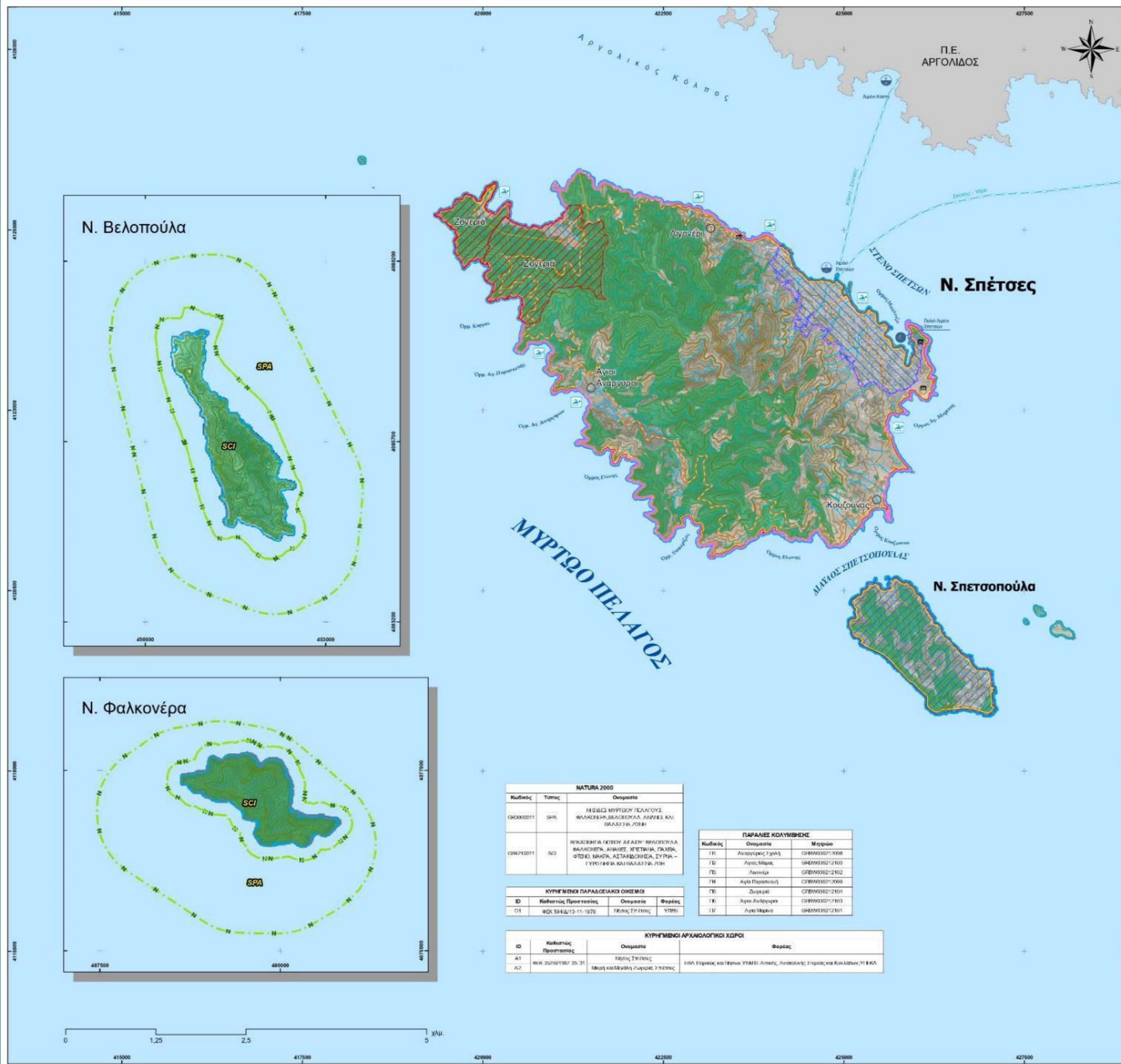
4. ΙΣΟΡΡΟΠΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ (Ήπια παρέμβαση)

Ορθολογική διαχείριση βιώσιμης ανάπτυξης:
οι τάσεις ενισχύονται ως προς τα θετικά τους, με ήπιες παρεμβάσεις, διατηρώντας παράλληλα τον φυσικό και ιστορικό πλούτο. Η σταδιακή ενσωμάτωση των προτάσεων της μελέτης στον προγραμματισμό του Δήμου, στοχεύει στην ισόρροπη ανάπτυξη της περιοχής με σεβασμό στο ανθρωπογενές, ιστορικό και φυσικό περιβάλλον.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ

1. Διατήρηση των χρήσεων, όρων και περιορισμών του Προεδρικού Διατάγματος «Τροποποίησης των όρων Δόμησης στην εκτός σχεδίου περιοχή της Ζογεριάς» (ΦΕΚ 280/Δ'/1980)
2. Διατήρηση των θεσμοθετημένων ρυθμίσεων της προστασίας του περιβάλλοντος, για τις περιοχές του δικτύου Natura, τις δασικές εκτάσεις, τους αρχαιολογικούς χώρους, διατηρώντας το καθεστώς των επιμέρους γνωμοδοτήσεων ως προς τις χρήσεις και την δυνατότητα αξιοποίησης, ανά ιδιοκτησία, από τους αρμόδιους φορείς.
3. Διατήρηση του ελάχιστου ορίου κατάτμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του 1923 της περιοχής μελέτης που ορίστηκε με το από 22-06-1983 ΠΔ (ΦΕΚ 284/Δ/1983) Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ).
4. Διατήρηση των καθοριζόμενων χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης της εκτός σχεδίου περιοχής της νήσου Σπετσοπούλας
5. Διατήρηση του καθεστώτος της εκτός σχεδίου δόμησης, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, ΠΔ 24-5-1985 (ΦΕΚ 270Δ/1985), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα

ΣΕΝΑΡΙΟ 1^ο: ΜΗΔΕΝΙΚΗΣ ΠΑΡΑΜΒΑΣΗΣ (DO NOTHING)



| NATURA 2000 | | |
|-------------|-------|---|
| Κωδικός | Τύπος | Όνομασία |
| GR0000011 | SPA | ΠΕΔΙΟ ΜΥΡΤΩΟΥ ΠΕΛΑΓΟΥΣ, ΦΑΛΚΟΝΕΡΑ, ΜΥΡΤΟΠΟΥΛΑ, ΑΝΩΤΕΡΑ ΚΑΙ ΒΑΛΑΣΣΙΑ, ΖΟΝΗ |
| GR0000011 | SCI | ΠΕΔΙΟ ΜΥΡΤΩΟΥ ΠΕΛΑΓΟΥΣ, ΦΑΛΚΟΝΕΡΑ, ΑΝΩΤΕΡΑ, ΧΡΕΤΑΛΙΑ, ΓΑΖΕΡΑ, ΦΥΡΝΟ, ΒΑΡΚΑ, ΑΣΤΕΡΑΔΟΧΩΡΙΑ, ΣΥΡΝΑ - ΓΥΡΟΓΑΡΙΑ ΚΑΙ ΒΑΛΑΣΣΙΑ, ΖΟΝΗ |

| ΠΑΡΑΛΙΑΣ ΚΟΛΥΜΒΗΣΗΣ | | |
|---------------------|------------------|----------------|
| Κωδικός | Όνομασία | Μήτριο |
| Π1 | Αναγλυτός 2 γαλή | 02ΦΘ0000212008 |
| Π2 | Λιβάδι Μάρακ | 04ΦΘ0000212103 |
| Π3 | Λιβάδι | 04ΦΘ0000212102 |
| Π4 | Άγια Παρκεσούλη | 02ΦΘ0000212009 |
| Π5 | Ζωερτάρι | 02ΦΘ0000212101 |
| Π6 | Άγια Ανάργυρα | 02ΦΘ0000212103 |
| Π7 | Άγια Μάρκα | 04ΦΘ0000212101 |

| ΚΥΡΙΩΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ | | | |
|-------------------|---------------------|---------------|--------|
| ID | Καθεστώς Προστασίας | Όνομασία | Φορέας |
| 01 | ΦΕΚ 594Δ/13-11-1976 | Πεδίο Σπέτσων | ΥΠΕΠ |

| ΚΥΡΙΩΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ | | | |
|---------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|--|
| ID | Καθεστώς Προστασίας | Όνομασία | Φορέας |
| A1 | ΦΕΚ 2076/1967/25.31 | Πεδίο Σπέτσων | ΕΦΑ, Εφορεία και Γενικό ΥΠΕΠ Αττικής, Ανατολικής Στερεάς και Κεντρικών ΥΠΕΚΑ |
| A2 | ΦΕΚ 594Δ/13-11-1976 | Μικρή και Μεγάλη Ζωερτάρι Σπέτσων | ΕΦΑ, Εφορεία και Γενικό ΥΠΕΠ Αττικής, Ανατολικής Στερεάς και Κεντρικών ΥΠΕΚΑ |

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΟΡΙΑ - ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ

- Μη Οριοθετημένος Οικισμός
- Διατηρητέο Κτίριο
- Επιβατικός Λιμένας
- Αλιευτικό Καταφύγιο
- Παραλία Κολύμβησης
- Ακτοπλοϊκή Σύνδεση

Θεσμικό πλαίσιο χρήσεων και καθεστώς δόμησης

- Οριογραμμή Αιγιαλού
- Οριογραμμή Παλαιού Αιγιαλού
- Οριογραμμή Παραλίας
- Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΦΕΚ 284/Δ/07-07-83)
- Όριο Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου Σπετσών (ΦΕΚ 1/Δ/08-01-81)
- Ειδικό Πολεοδομικό Καθεστώς Σπετσοπούλας (ΦΕΚ 1104/Δ/17-11-86)
- Ειδικό Πολεοδομικό Καθεστώς Ζογερίας (ΦΕΚ 280/Δ/5-5-80)

Στοιχεία Χαρτογραφικού Υποβάθρου

- Ακτογραμμή
- Δευτερεύουσες Ισούψεις
- Κύριες Ισούψεις
- Υδατόρεμα

Οδικό Δίκτυο

- Επαρχιακή Οδός

Περιοχές Προστασίας

- Κηρυγμένος Αρχαιολογικός Χώρος
- Δασικές εν γένει εκτάσεις (Κύρωση ΦΕΚ 819/Δ/2022)
- NATURA 2000

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΝΗΣΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ ΣΠΕΤΣΩΝ (Δ.Ε. ΣΠΕΤΣΩΝ)

ΘΕΣΗ: ΣΠΕΤΣΕΣ

ΘΕΜΑ ΣΧΕΔΙΟΥ: ΧΩΡΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ - ΘΕΣΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ: A3.θ_1mxd ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:25.000
 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ: Μάρτιος 2024

ΑΝΑΔΟΧΟΣ ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ:

| ΣΥΝΤΑΚΤΗΣ | ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ | ΘΕΩΡΗΣΗ |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| ΟΝΟΜΑ ΕΠΙΘΕΤΟ | ΟΝΟΜΑ ΕΠΙΘΕΤΟ | ΟΝΟΜΑ ΕΠΙΘΕΤΟ |
| ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ: 14/3/2024 | ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ: 14/3/2024 | ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ: 14/3/2024 |
| ΥΠΟΓΡΑΦΗ - ΣΦΡΑΓΙΔΑ | ΥΠΟΓΡΑΦΗ - ΣΦΡΑΓΙΔΑ | ΥΠΟΓΡΑΦΗ - ΣΦΡΑΓΙΔΑ |

13.1

ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΣΕΝΑΡΙΟ 1^ο: ΜΗΔΕΝΙΚΗΣ ΠΑΡΑΜΒΑΣΗΣ (DO NOTHING)

50

Πλεονεκτήματα:

- Εύκολη εφαρμογή, καθώς δεν θα υπάρξουν σοβαρές αντιδράσεις και δεν προβλέπονται αλλαγές (νόμος της αδράνειας)
- Χαμηλή ανάγκη εξεύρεσης πόρων και χρηματοδοτήσεων είτε από κεντρικούς φορείς είτε από τον δήμο για έργα υποδομής και μελετών

Μειονεκτήματα:

- Συνέχιση και ένταση των υπαρχόντων προβλημάτων. Αύξηση των πιέσεων για ανάπτυξη διάσπαρτης παραθεριστικής κατοικίας στις οικιστικές συγκεντρώσεις των Αγίων Αναργύρων, του Κουζουνού και της Αγίας Μαρίνας, καθώς και στον περιοικιστικό χώρο του οικισμού των Σπετσών
- Δυσχεραίνεται η αδειοδότηση νέων επενδύσεων λόγω της έλλειψης θεσμικού πλαισίου καθορισμού χρήσεων γης, ενώ ευνοούνται οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις που διατηρούν την δραστηριότητα και επεκτείνονται με βάση το ισχύον καθεστώς ανά δραστηριότητα
- Δυσχεραίνεται η διοίκηση στην οργάνωση υποδομών και ειδικότερα των κυκλοφοριακών δικτύων, συμπεριλαμβανομένων των περιβαλλοντικών υποδομών και των υποδομών ενίσχυσης της ανθεκτικότητας της περιοχής, η οποία υποχρεώνεται, αντί να εξυπηρετεί αυστηρά τον προγραμματισμό του Δήμου, να ακολουθεί την ιδιωτική πρωτοβουλία για την ικανοποίηση επιμέρους αναγκών.
- Αύξηση του κινδύνου φυσικών καταστροφών (πυρκαγιές, πλημμύρες κ.α.) που εντείνεται ιδιαίτερα στο πλαίσιο της κλιματικής αλλαγής, δεδομένης της διάχυσης δραστηριοτήτων και χρήσεων σε πιο ευάλωτες περιοχές και της αδυναμίας προγραμματισμού δράσεων για την προστασία από φυσικές καταστροφές στην έκταση του Δήμου
- Διατήρηση του πολεοδομικού καθεστώτος του οικισμού του Λιγονερίου ως εκτός σχεδίου περιοχή, θίγοντας έτσι εμπράγματα δικαιώματα των ιδιοκτών.

13.2

ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΣΕΝΑΡΙΟ 2^ο: ΑΠΟΛΥΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΠΟΡΩΝ

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ

51

I. Εκτός σχεδίου περιοχή

• Προσδιορισμός Περιοχών Προστασίας (Π.Ε.Π.) και Περιοχών με ειδικό νομικό καθεστώς (Π.Ε.Κ.)

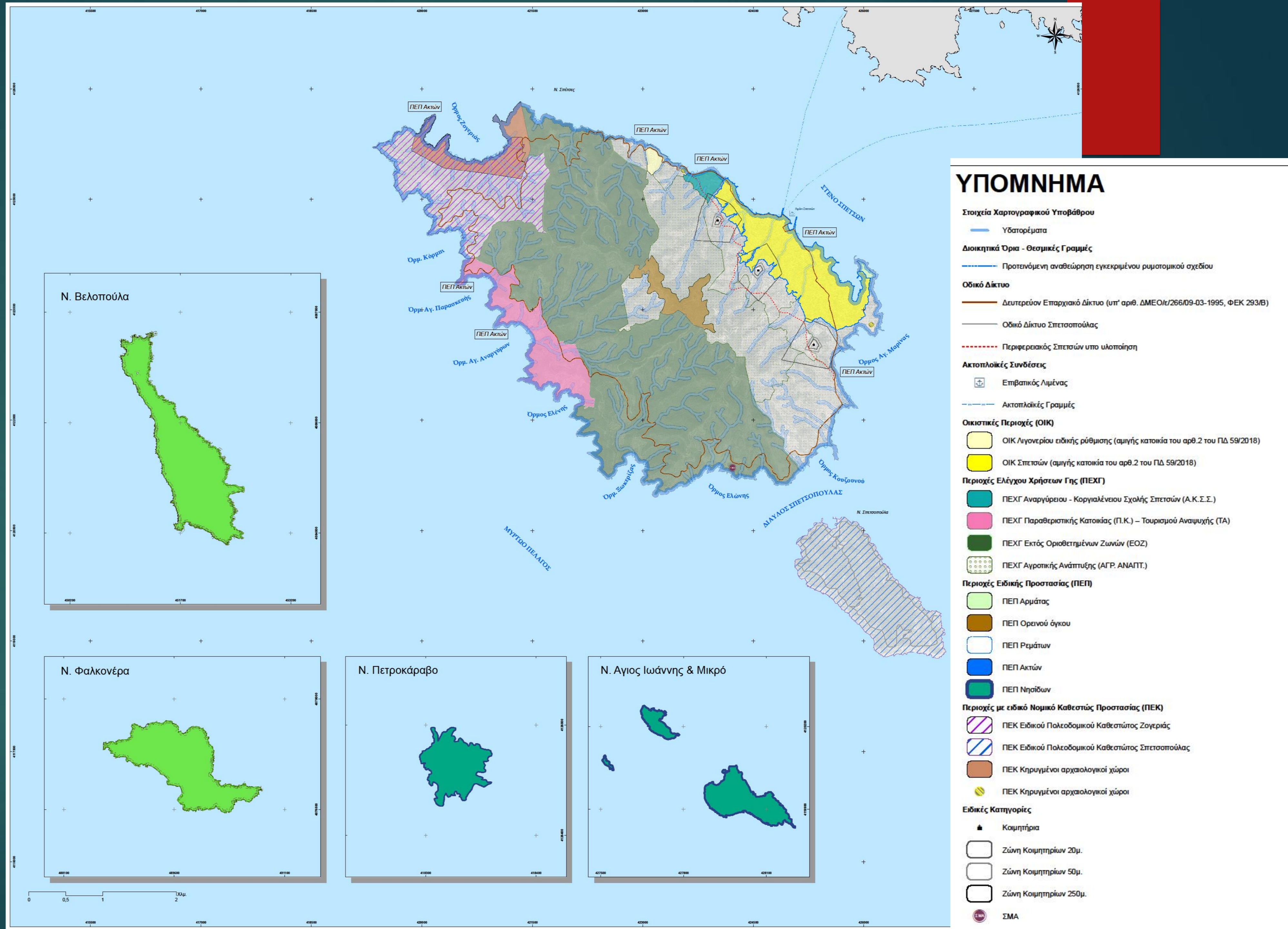
- ΠΕΠ ακτών που περιλαμβάνει α) περιμετρική ζώνη (buffer zone) σε απόσταση 50μ. από την ακτογραμμή κατά μήκος του παράκτιου μετώπου της νήσου και εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού των Σπετσών β) τις 7 ακτές κολύμβησης του Μητρώου Ταυτοτήτων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ)
 - ΠΕΠ ρεμάτων που περιλαμβάνει ζώνη (buffer zone) 20 μ. εκατέρωθεν του άξονα των πρωτευόντων και δευτερευόντων κλάδων των ρεμάτων
 - ΠΕΠ ορεινού όγκου που περιλαμβάνει την ζώνη με υψόμετρο άνω των 200 μέτρων
 - ΠΕΠ λοιπής εκτός σχεδίου
 - ΠΕΚ για τις κυρωμένες δασικές εκτάσεις, του αρχαιολογικούς χώρους και τις περιοχές του δικτύου Natura 2000
- Χωροθέτηση Περιοχών Ελέγχου Χρήσεων Γης (ΠΕΧΓ) με επιτρεπόμενες κυρίαρχες χρήσεις και δραστηριότητες όσες σχετίζονται με τον αγροτικό και τον τουριστικό τομέα αντίστοιχα. Ειδικότερα καθορίζονται για το σύνολο της εκτός σχεδίου περιοχής (που δεν εμπίπτει σε ΠΕΠ/ΠΕΚ), ΠΕΧΓ Αγροτικής Ανάπτυξης και Παραθεριστικής Κατοικίας- Τουρισμού της παρ. 3δ του άρθρου 7 του ν. 4447/2016, στις οποίες αποδίδονται χρήσεις σύμφωνα με τα άρθρα 14 και 15 του Π.Δ. 59/2018 με περιοριστικούς όρους δόμησης και επιτρεπόμενες χρήσεις γης.

II. Οικιστικές Περιοχές

Στον οικισμό των Σπετσών αποδίδονται **χρήσεις Αμιγούς Κατοικίας** του άρθρου 2 του ΠΔ 59/2018 αποκλείοντας χρήσεις εστίασης, αναψυχής, τουρισμού κλπ εντός των ορίων του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού.

- Προτείνεται η αναθεώρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού των Σπετσών με οριζόντια **απομείωση των θεσμοθετημένων ΣΔ, αναθεώρηση των ορίων αρτιότητας και κατάτμησης** ανά τομέα Δόμησης
- Δεν προβλέπεται επέκταση του οικισμού των Σπετσών ούτε προς πολεοδόμηση περιοχές
- **Αυστηρή τήρηση του πλαισίου μορφολογικών κανόνων δόμησης και αρχιτεκτονικής** για τον οικισμό των Σπετσών στην κατεύθυνση περαιτέρω εξειδίκευσης και **αυστηροποίησης του ΠΔ της 19.10.1978** «Περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών» (ΦΕΚ 594/Δ)
- Προτείνεται η θεσμοθέτηση περι-οικιστικής ζώνης, περιμετρικά του εξωτερικού ορίου του σχεδίου πόλης του οικισμού των Σπετσών **θεσπίζοντας όρους και περιορισμούς δόμησης σημαντικά απομειωμένους σε σχέση με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης (κατάργηση παρεκκλίσεων κλπ)**. Συγκεκριμένα καθορίζονται Περιοχές Προστασίας (ΠΕΠ) του άρθρου 7 του ν. 4447/2016 όπως ισχύει σε διάφορες περιοχές που εφάπτονται του εξωτερικού ορίου του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου οι οποίες διαθέτουν ιδιαίτερως αξιόλογα φυσικά στοιχεία που χρήζουν προστασίας, προβολής και ανάδειξης, μέσω εξειδίκευσης και απομείωσης του πλαισίου των όρων δόμησης και των επιτρεπόμενων χρήσεων γης και άσκησης λειτουργιών.

ΣΕΝΑΡΙΟ 2^ο: ΑΠΟΛΥΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΠΟΡΩΝ



13.2

ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΣΕΝΑΡΙΟ 2^ο: ΑΠΟΛΥΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΠΟΡΩΝ

53

Πλεονεκτήματα:

- Απόλυτη προστασία των φυσικών και πολιτιστικών πόρων και σταδιακή αποκατάσταση από ανθρωπογενείς παρεμβάσεις
- Αποφυγή μη συμβατών χρήσεων γης και άρση των καταγεγραμμένων συγκρούσεων χρήσεων γης
- Βελτίωση της αισθητικής και του τοπίου της εκτός σχεδίου δόμησης
- Σαφής προσανατολισμός των έργων υποδομής
- Εμπλουτισμός υπάρχοντος αναπτυξιακού μοντέλου με νέες οπτικές (πχ εναλλακτικές μορφές τουρισμού)
- Δυνατότητα υιοθέτησης αναπτυξιακών πολιτικών και πρακτικών κλίμακας, λόγω των αμιγών ομοιογενών χωρικών ενοτήτων.
- Διαφύλαξη της γεωργικής γης
- Αύξηση της παραγωγικότητας της γεωργικής γης Ανάσχεση της εκτός σχεδίου δόμησης, ανάσχεση της διάσπαρτης δόμησης και ανορθολογικών αναγκών επεκτάσεων δικτύων υποδομών

Μειονεκτήματα:

- Δυσκολία εφαρμογής του σχεδιασμού της απόλυτης προστασίας και περιορισμού της δόμησης, λόγω αντιδράσεων των ιδιοκτητών γης και επενδυτών
- Μετεγκατάσταση των παραγωγικών δραστηριοτήτων σε περιοχές εκτός των διοικητικών ορίων του Δήμου Σπετσών
- Πιθανή πληθυσμιακή συρρίκνωση του Δήμου,
- Μεγάλη πιθανότητα αύξησης φαινομένων αυθαιρεσιών
- Μη ισόρροπη αντιμετώπιση της πολιτικής χρήσεων γης και όρων δόμησης των ιδιοκτητών γης
- Πλήρης ανατροπή υπάρχοντος αναπτυξιακού μοντέλου και επικράτηση
- Αποδυνάμωση τουριστικού χαρακτήρα νήσου

13.3

ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΣΕΝΑΡΙΟ 3^ο: ΈΝΤΟΝΑ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ

54

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ

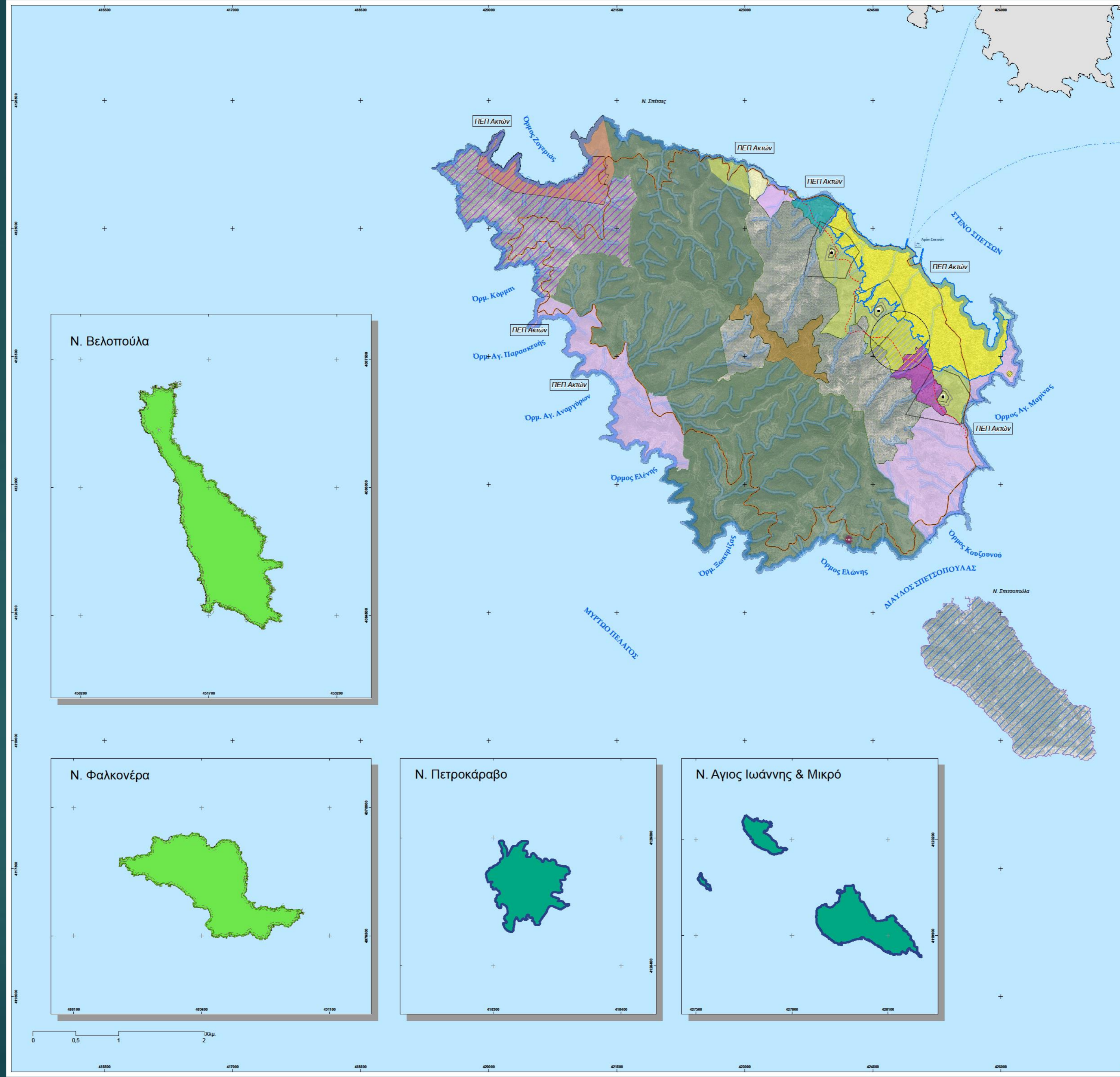
I. Εκτός σχεδίου περιοχή

- Προσδιορισμός Περιοχών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (Π.Ε.Δ.) του άρθρου 7 του ν. 4447/2016 όπως ισχύει στην ευρύτερη νότια και δυτική περιοχή της νήσου πλησίον της οικιστικής συγκέντρωσης Αγ. Αναργύρων και του Κουζουνού προκειμένου για τη χωροθέτηση μεμονωμένων ή οργανωμένων παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Ειδικότερα οι εν λόγω υποδοχείς προορίζονται να υποδεχθούν χρήσεις Τουρισμού-Αναψυχής
- Διεύρυνση των επιτρεπόμενων χρήσεων γης και θέσπιση ευνοϊκότερων όρων δόμησης και περιορισμών στην περιοχή της Ζογεριάς μέσω της τροποποίησης των χρήσεων, όρων και περιορισμών του Προεδρικού Διατάγματος «Τροποποίησης των όρων Δόμησης στην εκτός σχεδίου περιοχή της Ζογεριάς» (ΦΕΚ 280/Δ'/1980) που ισχύει στην περιοχή.
- Μείωση του ελάχιστου ορίου κατάτμησης στην εκτός σχεδίου περιοχή μέσω της τροποποίησης του από 22-06-1983 ΠΔ (ΦΕΚ 284/Δ/1983) έγκρισης της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ).
- Διεύρυνση των επιτρεπόμενων χρήσεων γης και θέσπιση ευνοϊκότερων όρων δόμησης και περιορισμών στη νήσο Σπετσοπούλα, μέσω του εμπλουτισμού των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης
- Διατήρηση των θεσμοθετημένων ρυθμίσεων της προστασίας του περιβάλλοντος, για τις περιοχές του δικτύου Natura , τις δασικές εκτάσεις, τους αρχαιολογικούς χώρους, διατηρώντας το καθεστώς των επιμέρους γνωμοδοτήσεων ως προς τις χρήσεις και την δυνατότητα αξιοποίησης, ανά ιδιοκτησία, από τους αρμόδιους φορείς.
- Προσδιορισμός Περιοχών Προστασίας (Π.Ε.Π.) και Περιοχών με ειδικό νομικό καθεστώς (Π.Ε.Κ.)
 - ΠΕΠ ρεμάτων που περιλαμβάνει ζώνη (buffer zone) 20 μ. εκατέρωθεν του άξονα των πρωτεύοντων κλάδων των ρεμάτων
 - Καθορισμός ΠΕΚ για τις κυρωμένες δασικές εκτάσεις, του αρχαιολογικούς χώρες, τις περιοχές του δικτύου Natura 2000

II. Οικιστικές Περιοχές

- Προσδιορισμός χρήσης «Τουρισμού - Αναψυχής» του άρθρου 5 του ΠΔ 59/2018 για τον οικισμό των Σπετσών
- Αναθεώρηση και επέκταση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού των Σπετσών στην κατεύθυνση αναθεώρησης των ΟΓ/ΡΓ, θέσπισης ΚΧ, κατοχύρωσης δικτύου πεζόδρομων, εντατικοποίησης των θεσμοθετημένων όρων και περιορισμών δόμησης. Η επέκταση προτείνεται να διερευνηθεί για μια περιοχή νότια του Κοιμητηρίου του Αγ. Ανδριανού στα κεντρικά και δυτικά του οικισμού
- Προσδιορισμός Περιοχών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (Π.Ε.Δ.) του άρθρου 7 του ν. 4447/2016 όπως ισχύει, σε διάφορες περιοχές που εφάπτονται του εξωτερικού ορίου του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου προκειμένου για τη χωροθέτηση οργανωμένων παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων με έμφαση στον τουρισμό και την αγροτοκτηνοτροφική δραστηριότητα.

ΣΕΝΑΡΙΟ 3^ο: ΕΝΤΟΝΑ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Στοιχεία Χαρτογραφικού Υποβάθρου

- Υδατορέματα

Διοικητικά Όρια - Θεσμικές Γραμμές

- Προτενόμενη αναθεώρηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου

Οδικό Δίκτυο

- Δευτερεύον Επαρχιακό Δίκτυο (υπ' αριθ. ΔΜΕΟ/ε/266/09-03-1995, ΦΕΚ 293/Β)
- Οδικό Δίκτυο Σπετσοπούλας
- Περιφερειακός Σπετσών υπο υλοποίηση

Ακτοπλοϊκές Συνδέσεις

- Επιβατικός Λιμένας
- Ακτοπλοϊκές Γραμμές

Οικιστικές Περιοχές (ΟΙΚ)

- ΟΙΚ Λιγονερίου ειδικής ρύθμισης (γενική κατοικία του αρθ.3 του ΠΔ 59/2018)
- ΟΙΚ Σπετσών (τουρισμός αναμυχή του αρθ.5 του ΠΔ 59/2018)
- ΟΙΚ ενδεικτικής περιοχής επέκτασης (τουρισμός αναμυχή του αρθ.5 του πδ 59/2018)

Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (Π.Ε.Δ.)

- ΠΕΔ Τουρισμού – Αναμυχής (Τ.Α.)
- ΠΕΔ Παραγωγικών & Εμπορευματικών Δραστηριοτήτων

Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων Γης (ΠΕΧΓ)

- ΠΕΧΓ ΠΚ - ΑΓΡ. ΑΝΑΠΤ.- Τ.Α
- ΠΕΧΓ Αναργύρειου - Κοργιαλένειου Σχολής Σπετσών (Α.Κ.Σ.Σ.)
- ΠΕΧΓ Εκτός Οριοθετημένων Ζωνών (ΕΟΖ)
- ΠΕΧΓ Αγροτικής Ανάπτυξης (ΑΓΡ. ΑΝΑΠΤ.)

Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)

- ΠΕΠ Αρμάτας
- ΠΕΠ Ορεινού όγκου
- ΠΕΠ Ρεμάτων
- ΠΕΠ Ακτών
- ΠΕΠ Νησίδων

Περιοχές με ειδικό Νομικό Καθεστώς Προστασίας (ΠΕΚ)

- ΠΕΚ Αναθεώρησης Ειδικού Πολεοδομικού Καθεστώτος Ζογεριάς
- ΠΕΚ Ειδικού Πολεοδομικού Καθεστώτος Σπετσοπούλας
- ΠΕΚ Κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι
- ΠΕΚ Κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι

Ειδικές Κατηγορίες

- Κοιμητήρια
- Ζώνη Κοιμητηρίων 20μ.
- Ζώνη Κοιμητηρίων 50μ.
- Ζώνη Κοιμητηρίων 250μ.
- ΣΜΑ

13.3

ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΣΕΝΑΡΙΟ 3^ο: ΕΝΤΟΝΑ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ

56

Πλεονεκτήματα:

- Αύξηση της αναπτυξιακής δυναμικής από επενδύσεις σε κλάδους όπως ο τουρισμός, κατοικία,
- Εγκεκριμένο θεσμικό πλαίσιο καθορισμού χρήσεων γης και όρων δόμησης που διευκολύνει την αδειοδότηση νέων επενδύσεων
- Οργανωμένη διαχείριση και υλοποίηση υποδομών (κυκλοφοριακών δικτύων, περιβαλλοντικών υποδομών κ.λπ.)
- Επίλυση του ιδιαίτερου καθεστώτος του οικισμού του Λιγονερίου, με διατήρηση των εμπράγματων δικαιωμάτων των ιδιοκτητών.
- Περαιτέρω προβολή νήσου και αύξηση της ζήτησης
- Λιγότερες αντιδράσεις από τους ιδιοκτήτες γης, καθώς διευρύνονται οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης και αυξάνονται οι προς πολεοδόμηση περιοχές στη νήσο

Μειονεκτήματα:

- Υποβάθμιση των φυσικών και πολιτιστικών πόρων με την επικράτηση του μοντέλου "laisser-faire", με την αύξηση των συντελεστών δόμησης και χαλάρωση των περιορισμών (μείωση αρτιότητας γηπέδων, ευνοϊκοί όροι δόμησης, παρεκκλίσεις)
- Κατασπατάληση γης και φυσικών πόρων
- Αλλοίωση χαρακτήρα του ιστορικού παραδοσιακού οικισμού και της τοπικής φυσιογνωμίας περι-οικιστικού χώρου
- Υψηλό κόστος πολεοδομήσεων για την Τοπική Αυτοδιοίκηση
- Διεύρυνση απειλών φυσικών καταστροφών
- Ενίσχυση «μονοκαλλιέργειας» τουρισμού
- Άναρχη διάχυση της δόμησης στην εκτός σχεδίου περιοχή και πιθανή κατάτμηση ιδιοκτησιών
- Παρότι αρχικά θα αυξηθούν οι επενδύσεις και η αναπτυξιακή δυναμική στη νήσο, λόγω χαλάρωσης των περιορισμών και των ρυθμίσεων στην εκτός σχεδίου περιοχή και των προς πολεοδόμηση περιοχών, σταδιακά προβλέπεται η υπερ-εκμετάλλευση των φυσικών πόρων, μείωση της γεωργικής γης, υποβάθμιση του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος που θα οδηγήσει και στην υπέρβαση της φέρουσας ικανότητας της νήσου

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ

I. Εκτός σχεδίου περιοχή

- Προσδιορισμός Περιοχής παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (Π.Ε.Δ.) του άρθρου 7 του ν. 4447/2016 όπως ισχύει στην περιοχή της παλαιότερης ξενοδοχειακής μονάδας του ΞΕΝΙΑ μεταξύ του οικισμού του Λιγονερίου και της Αναργύρειου Κοργιαλένειου Σχολής στην οποία προτείνεται να αποδοθούν χρήσεις του άρθρου 5 του ΠΔ 59/2018 με γενική χρήση «Τουρισμός – Αναψυχή» και τους όρους δόμησης που ισχύουν στην εκτός σχεδίου.
- Προσδιορισμός Περιοχής παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (Π.Ε.Δ.) του ως άνω άρθρου σε περιοχή πλησίον και βορειοδυτικά του εγκεκριμένου ρυμοτομικού του οικισμού των Σπετσών σε εγγύτητα με το κοιμητήριο με κυρίαρχη χρήση χονδρεμπόριο, εμπορευματικές λειτουργίες, επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης.
- Προσδιορισμός ΠΕΧΓ για την περιοχή της Αναργύρειου Κοργιαλένειου Σχολής με γενικό προορισμό κοινωφελείς χρήσεις, χρήσεις εκπαίδευσης και αθλητισμού
- Προσδιορισμός ΠΕΧΓ με έμφαση στην παραθεριστική κατοικία για την ευρύτερη περιοχή της Αγ. Μαρίας, στα ανατολικά του εγκεκριμένου σχεδίου του οικισμού
- Προσδιορισμός Περιοχής Ελέγχου Χρήσεων (ΠΕΧ) με έμφαση στον τουρισμό - αναψυχή και την παραθεριστική κατοικίας στις οποίες αποδίδονται οι χρήσεις του άρθρου 5 του ΠΔ 59/2018 και προτείνονται για την ευρύτερη περιοχή του Κουζουνού και της οικιστικής συγκέντρωσης των Αγίων Αναργύρων.
- Προσδιορισμός ΠΕΧΓ με έμφαση στην παραθεριστική κατοικία, την αγροτική και τουριστική ανάπτυξη για την περιοχή που βρίσκεται σε διεπαφή με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού
- Προσδιορισμός ΠΕΧΓ με έμφαση στην αγροτική ανάπτυξη και τον αγροτουρισμό για τις ενδιάμεσες περιοχές μεταξύ της ΠΕΧ που προαναφέρθηκε και της ορεινής περιοχής της νήσου
- Προσδιορισμός ΠΕΧΓ στην λοιπή εκτός σχεδίου περιοχή (εκτός των οριοθετημένων ζωνών) που περιλαμβάνει: Δάση, Δασικές και Αναδασωτέες Εκτάσεις, Περιοχές που δε διέπονται από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας και χορτολιβαδικές εκτάσεις. Στην εν λόγω ΠΕΧ αποδίδονται χρήσεις της γενικής κατηγορίας του άρθρου 15 «Αγροτική χρήση» του ΠΔ 59/2018 με δυνατότητας ανάπτυξης και παραθεριστικής κατοικίας υπό προϋποθέσεις
- Προσδιορισμός Περιοχών Προστασίας (Π.Ε.Π.) και Περιοχών με ειδικό νομικό καθεστώς (Π.Ε.Κ.)
 - ΠΕΠ ακτών που περιλαμβάνει τις 7 ακτές κολύμβησης του Μητρώου Ταυτοτήτων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ)
 - ΠΕΠ ρεμάτων που περιλαμβάνει ζώνη (buffer zone) 20 μέτρων εκατέρωθεν του άξονα των πρωτευόντων και δευτερευόντων κλάδων των ρεμάτων
 - ΠΕΠ ορεινού όγκου που περιλαμβάνει την ζώνη με υψόμετρο άνω των 200 μέτρων
 - ΠΕΠ στην ευρύτερη περιοχή της Παναγίας Αρμάτας, λόγω του ιδιαίτερα πολιτιστικού χαρακτήρα της χερσονήσου
 - ΠΕΠ στις νησίδες Μικρό, Αγ. Ιωάννης, Πετροκάραβο
 - ΠΕΚ για τις κυρωμένες δασικές εκτάσεις, του αρχαιολογικούς χώρους, τις περιοχές του δικτύου Natura 2000, την περιοχή της Ζογεριάς, τη Σπετσοπούλα
- Προσδιορισμός(ΠΕΧ) σε διάφορες περιοχές που εφάπτονται του εξωτερικού ορίου του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου

13.4

ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΣΕΝΑΡΙΟ 4^ο: ΙΣΟΡΡΟΠΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ (Ήπια παρέμβαση)

58

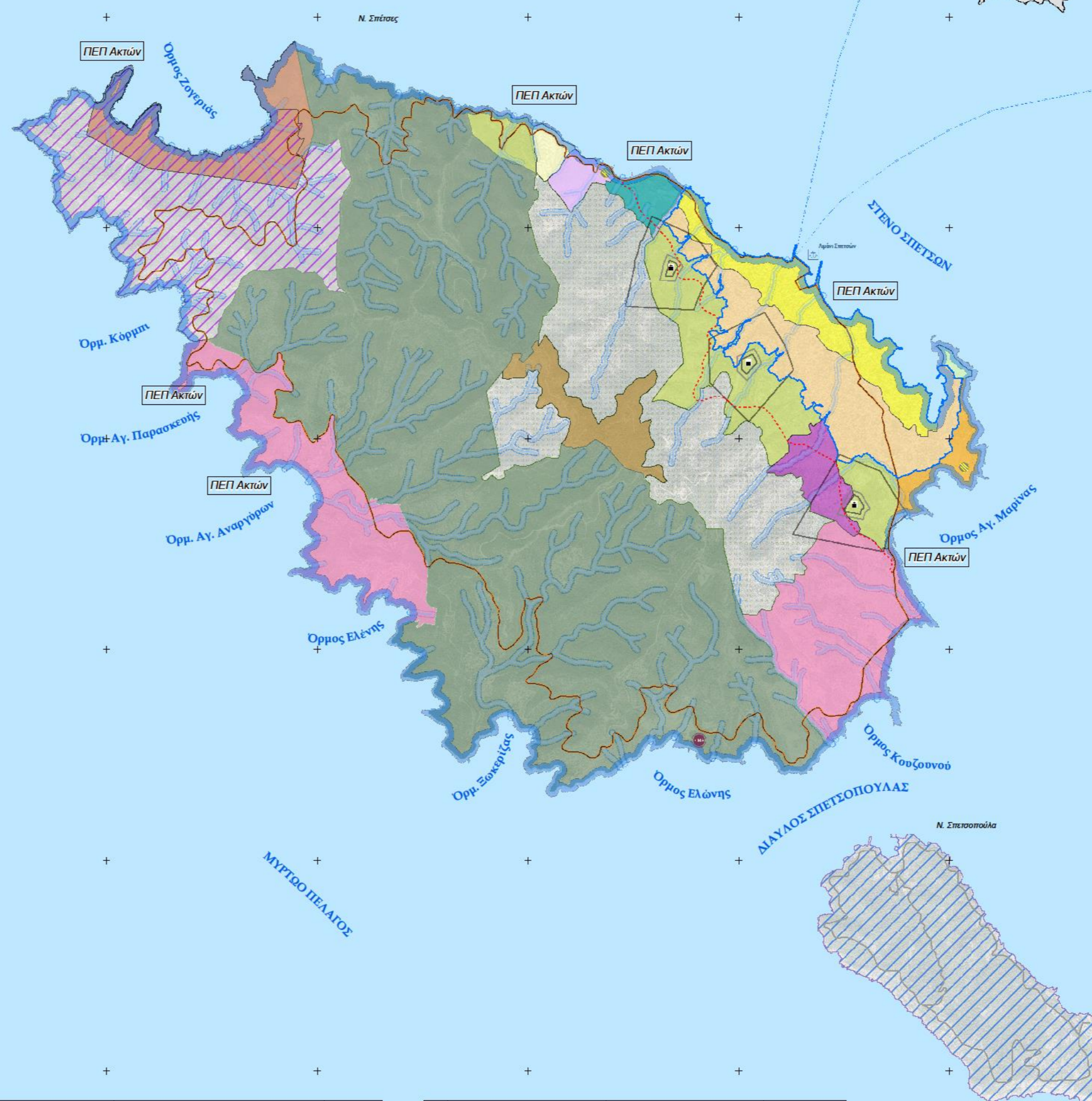
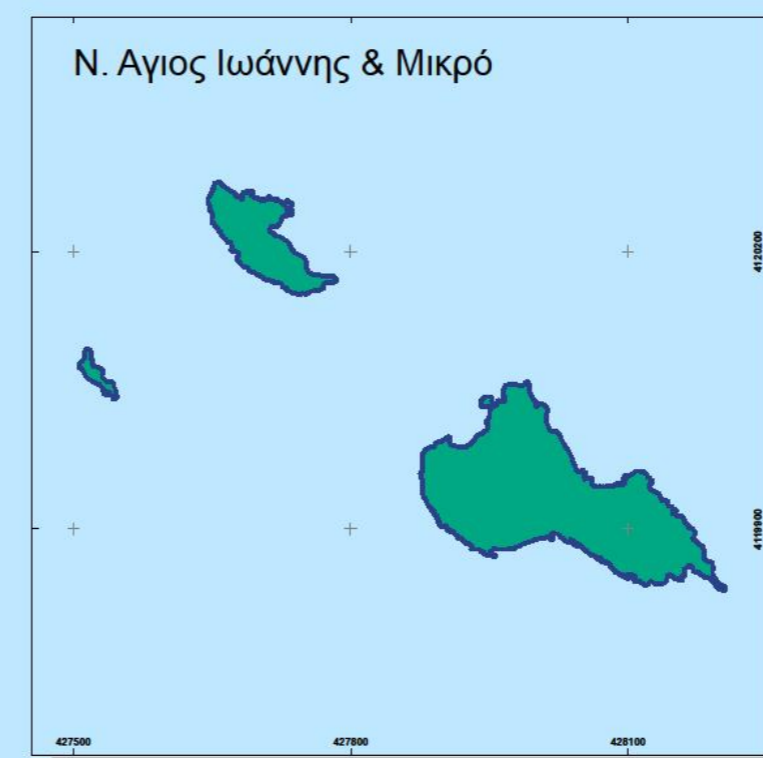
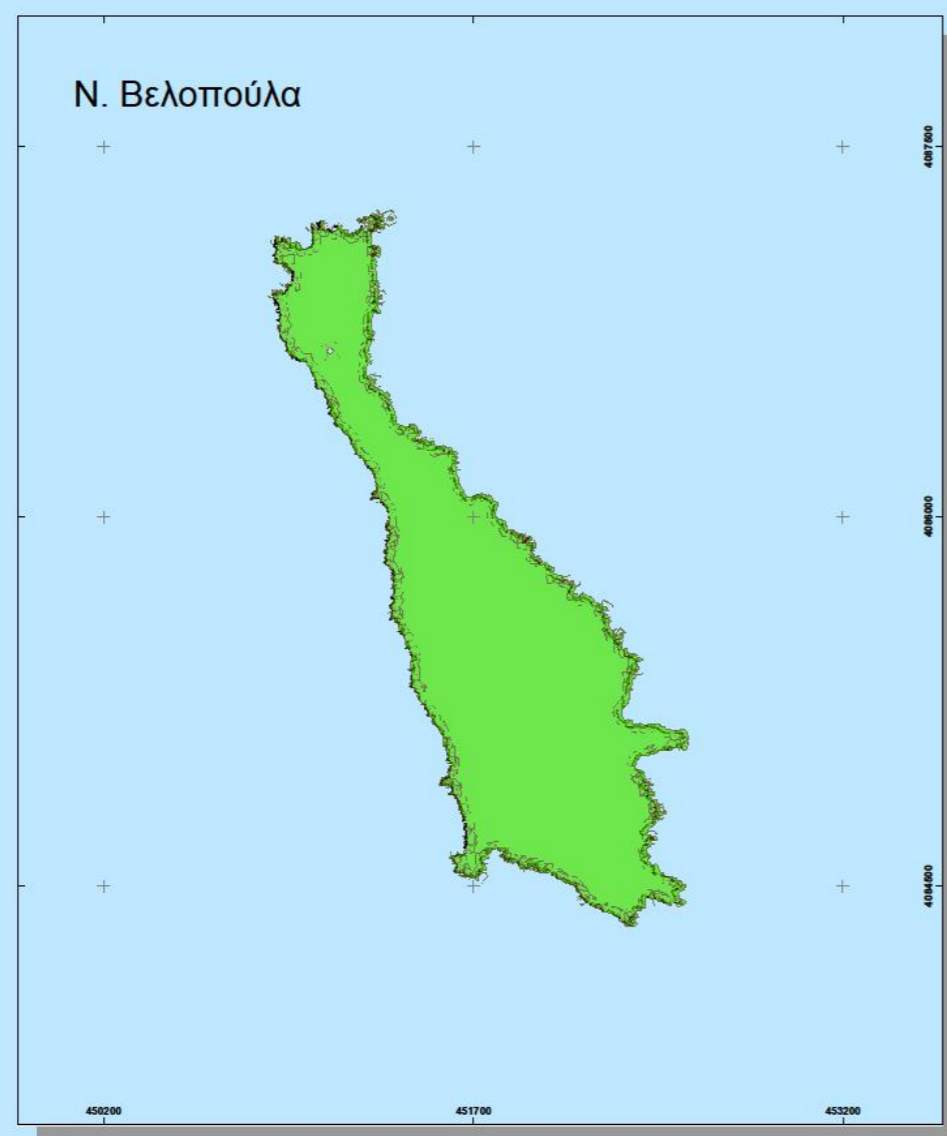
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ

II. Οικιστικές περιοχές

- Θεσμική θωράκιση υλοποιημένης κατάστασης οικιστικής συγκέντρωσης Λιγονερίου μέσω του καθορισμού ΡΓ στο περίγραμμα του οικοπέδου των 55στρ., εντός του οποίου αναπτύχθηκαν οι παραθεριστικές κατοικίες και ΟΓ στις κτηριακές ενότητες που αναπτύχθηκαν εντός αυτού. Εντός της έκτασης, θα καθοριστούν οι όροι δόμησης σύμφωνα με τα υλοποιημένα μεγέθη.
- Για την περιοχή εντός των ορίων του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού των Σπετσών, επανακαθορίζεται το όριο του κεντρικού τμήματος του οικισμού όπως είχε κατ' αρχάς οριστεί με την υπ' αριθμ. ΙΑ 238297/10.04.1973 Απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 112/Δ) σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του 1867. Με βάση το νέο προτεινόμενο όριο προκύπτουν δύο χωρικές ενότητες εντός του οικισμού: η παραλιακή και η εσωτερική για τις οποίες προτείνεται να καθοριστούν χρήσεις «Γενικής Κατοικίας» του άρθρου 3 του ΠΔ 59/2018 όπως ισχύει σε δύο ενότητες (1 & 2) με διαφοροποιημένες χρήσεις γης η κάθε μία. Ουσιαστικά από την περιοχή του κεντρικού και παραλιακού τμήματος του οικισμού εξαιρούνται οχλούσες και ασύμβατες με τον βασικό χαρακτήρα του χρήσεις οι οποίες εξαιτίας και της φυσιογνωμίας και συνεκτικότητας του ιστού προτείνονται να χωροθετηθούν εσωτερικότερα στον οικισμό και προς τις παρυφές του σχεδίου.
- Αναθεώρηση/τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού των Σπετσών με σκοπό την άρση των πολεοδομικών ασυμβατοτήτων και των δυσλειτουργιών που διαχρονικά έχουν προκύψει εξαιτίας της μη εφαρμογής του σχεδίου. Παρά το γεγονός ότι η αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου αποτελεί αντικείμενο σχεδιασμού β' επιπέδου, εντούτοις, έχουν καταγραφεί στο πλαίσιο του παρόντος ΤΠΣ οι κεντρικότεροι λόγοι που παραπέμπουν στην αναγκαιότητα αναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου, ως εξής:
 - Ο καθορισμός ορίου του οικισμού (όριο πολεοδομικής μελέτης) συσχετιζόμενο τόσο με την έγκριση του σχεδίου το 1981 όσο και με τα όρια των τομέων αλλά και τη διαμορφωμένη σήμερα κατάσταση
 - Η αρίθμηση των αναρίθμητων ΟΤ
 - Ο καθορισμός νέων ΟΓ με βάση τις θεσμικές δεσμεύσεις:
 - Οριοθετήσεις/διευθετήσεις ρεμάτων
 - Αρχαιολογικοί χώροι
 - Δασικές εκτάσεις
 - Περιβαλλοντικές παράμετροι
 - Η ύπαρξη ρυμοτομικών ιδιαιτεροτήτων όπως αποτιμήσεις, εσοχές, αδιέξοδα, «ανοιχτά» ΟΤ, τεθλασμένες ΟΓ κλπ, στο βαθμό που δεν εξυπηρετούν τον πολεοδομικό σχεδιασμό και την διατήρηση της ιδιαιτερότητας του οικισμού.
 - Ενδεχομένη κατάτμηση ΟΤ για τη διασφάλιση της ασφαλούς προσβασιμότητας και του ορθού πολεοδομικού σχεδιασμού (πχ ΟΤ 201, 422, 415, 424, 242, 21, 22, 126 κλπ)
 - Ο καθορισμός χρήσεων σύμφωνα με την κυρίαρχη χρήση όσον αφορά στους ΚΧ/ΚΦ χώρους
 - Η διάκριση του δημόσιου από τον ιδιωτικό χώρο
 - Η θεσμοθέτηση των προτεινόμενων ρυθμίσεων που αφορούν στην ιεράρχηση του οδικού δικτύου (πχ πεζόδρομοι) και στις λοιπές κυκλοφοριακές παρεμβάσεις (πχ χώροι στάθμευσης, χώροι προσωρινής στάσης, χώροι ανεφοδιασμού και τροφοδοσίας κλπ)

ΣΕΝΑΡΙΟ 4^ο: ΗΠΙΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

59



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Στοιχεία Χαρτογραφικού Υποβάθρου

- Υδατορέματα
- Διοικητικά Όρια - Θεσμικές Γραμμές
- Προτεινόμενη αναθεώρηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου
- Οδικό Δίκτυο**
- Δευτερεύον Επαρχιακό Δίκτυο (υπ' αριθ. ΔΜΕΟΙε/266/09-03-1995, ΦΕΚ 293/Β)
- Οδικό Δίκτυο Σπετσσοπούλας
- Περιφερειακός Σπετσών υπο υλοποίηση

Ακτοπλοϊκές Συνδέσεις

- Επιβατικός Λιμένας
- Ακτοπλοϊκές Γραμμές

Οικιστικές Περιοχές (ΟΙΚ)

- ΟΙΚ παράκτιου μετώπου Σπετσών (Γενική Κατοικία του άρθ.3 ΠΔ 59/2018 με περιορισμούς)
- ΟΙΚ εσωτερικό τμήμα Σπετσών (Γενική Κατοικία του άρθ.3 ΠΔ 59/2018 με περιορισμούς)
- ΟΙΚ λιγονερίου ειδικής ρύθμισης (Αμγής Κατοικία του άρθ.2 ΠΔ 59/2018 με περιορισμούς)

Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (Π.Ε.Δ.)

- Π.Ε.Δ Τουρισμού – Αναψυχής (Τ.Α.)
- Π.Ε.Δ Παραγωγικών & Εμπορευματικών Δραστηριοτήτων

Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων Γης (ΠΕΧΓ)

- ΠΕΧΓ Αναγάρφειου - Κοργαλένειας Σχολής Σπετσών (Α.Κ.Σ.Σ.)
- ΠΕΧΓ Παραβερστικής Κατοικίας (Π.Κ.)
- ΠΕΧΓ Παραβερστικής Κατοικίας (Π.Κ.) – Τουρισμού Αναψυχής (Τ.Α.)
- ΠΕΧΓ Αγροτικής Ανάπτυξης (ΑΓΡ. ΑΝΑΠΤ.)
- ΠΕΧΓ Εκτός Οριοθετημένων Ζωνών (Ε.Ο.Ζ)
- ΠΕΧΓ ΠΚ - ΑΓΡ. ΑΝΑΠΤ. – Τ.Α.

Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)

- ΠΕΠ Αρμάτας
- ΠΕΠ Ορεινού όγκου
- ΠΕΠ Ρεμάτων
- ΠΕΠ Ακτιών
- ΠΕΠ Νησιδών

Περιοχές με ειδικό Νομικό Καθεστώς Προστασίας (ΠΕΚ)

- ΠΕΚ Ειδικού Πολεοδομικού Καθεστώτος Ζογεριάς
- ΠΕΚ Ειδικού Πολεοδομικού Καθεστώτος Νήσου Σπετσσοπούλας
- ΠΕΚ Κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι
- ΠΕΚ Κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι
- ΠΕΚ περιοχών Δικτύου NATURA 2000

Ειδικές Κατηγορίες

- Κοιμητήρια
- Ζώνη Κοιμητηρίων 20μ.
- Ζώνη Κοιμητηρίων 50μ.
- Ζώνη Κοιμητηρίων 250μ.
- ΣΜΑ

13.4

ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΣΕΝΑΡΙΟ 4^ο: ΙΣΟΡΡΟΠΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ (Ήπια παρέμβαση)

60

Πλεονεκτήματα:

- Ορθολογική διαχείριση του οικιστικού και περιοικιστικού χώρου τόσο σε επίπεδο απόδοσής του χαρακτήρα κάθε περιοχής όσο και ως προς τον καθορισμό του επιθυμητού πλαισίου χρήσεων γης
- Ιεράρχηση λειτουργιών του οικισμού των Σπετσών
- Ανάσχεση δυνητικών επιπτώσεων από την ανάπτυξη της νήσου με τη λογική "laisser-faire" και προτεραιότητες σε έργα υποδομής (νερό, απορρίμματα, λύματα, ήπιες μορφές ενέργειας, κυκλοφοριακό/στάθμευση, θαλάσσια πρόσβαση από Κόστα)
- Προστασία διαθέσιμων φυσικών και πολιτιστικών πόρων, εντάσσοντας τους παράλληλα στην αναπτυξιακή διαδικασία μέσω της διατήρησης και ανάδειξής τους
- Χωρική οργάνωση του χώρου με στόχο την ισόρροπη ανάπτυξη και αξιοποίηση των πόρων με ήπιες παρεμβάσεις
- Διαχείριση της γης ως φυσικού πόρου με φειδώ, καθώς δεν προκύπτουν επεκτάσεις του οικισμού των Σπετσών, σύμφωνα με τις αναμενόμενες τάσεις διατήρησης (και μικρής μείωσης) του πληθυσμού, εφαρμόζοντας κατά γράμμα την μεθοδολογία υπολογισμού της χωρητικότητας του πληθυσμού (Υπουργική Απόφαση ΠΕΝ, προδιαγραφές προτύπων)
- Προωθείται η ισόρροπη ανάπτυξη της παραγωγικής βάσης μέσω της διασύνδεσης και της καθετοποίησης των τομέων και κλάδων παραγωγής
- Μείωση του κινδύνου φυσικών καταστροφών (πυρκαγιές, πλημμύρες κ.α.) που εντείνεται ιδιαίτερα στο πλαίσιο της κλιματικής αλλαγής και του προγραμματισμού δράσεων για την προστασία από φυσικές καταστροφές στην έκταση του Δήμου
- Περιορισμός των πιέσεων για ανάπτυξη κυρίως παραθεριστικής κατοικίας και τουρισμού στις οικιστικές συγκεντρώσεις των Αγίων Αναργύρων, του Κουζουνού και της Αγίας Μαρίνας, καθώς και στον περιοικιστικό χώρο του οικισμού των Σπετσών
- Εγκεκριμένο θεσμικό πλαίσιο καθορισμού χρήσεων γης και όρων δόμησης που διευκολύνει την αδειοδότηση νέων επενδύσεων
- Οργανωμένη διαχείριση και υλοποίηση υποδομών (κυκλοφοριακών δικτύων, περιβαλλοντικών υποδομών, υποδομών ενίσχυσης της ανθεκτικότητας της νήσου
- Επίλυση του ιδιαίτερου καθεστώτος του οικισμού του Λιγονερίου, με διατήρηση των εμπράγματων δικαιωμάτων των ιδιοκτητών.

Μειονεκτήματα:

- Περιορισμός του κατασκευαστικού τομέα στο υπάρχον καθεστώς δόμησης εντός ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός σχεδίου (ΖΟΕ, Ζώνες κα)
- Ανάγκη εξεύρεσης πόρων και χρηματοδοτήσεων είτε από κεντρικούς φορείς είτε από τον δήμο για την υλοποίηση των προτάσεων, των έργων υποδομής και των επιμέρους μελετών του παρόντος σχεδίου και των συνοδών μελετών

13.5

ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ

61

| Κατηγορία | Κριτήριο/παράγοντας αξιολόγησης | ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ | | | |
|---|---|--------------------------------|---|------------------------|----------------------|
| | | 1°: Μηδενικής παρέμβασης | 2°: Απόλυτης Προστασίας Περιβάλλοντος Και Πόρων | 3°: Έντονα Αναπτυξιακό | 4°: Ήπιες Παρέμβασης |
| Περιβάλλον | Επίδραση στις προστατευόμενες περιοχές | - | ++ | + | + |
| | Διατήρηση, προστασία και αξιοποίηση αξιόλογων γεωργικών εκτάσεων | - | ++ | -- | + |
| | Προστασία και ανάδειξη φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος | - | ++ | -- | + |
| | Προστασία ακτών κολύμβησης και παράκτιου μετώπου | - | ++ | -- | ++ |
| | Διατήρηση και προστασία δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων | - | ++ | ++ | ++ |
| | Προστασία υδροφόρου ορίζοντα και επιφανειακών υδάτων και ορθολογική χρήση υδάτων | - | ++ | + | ++ |
| Κοινωνία | Επάρκεια υποδομών εκπαίδευσης, περίθαλψης, αθλητικών χώρων κ.λπ. | - | ++ | ++ | ++ |
| | Βελτίωση ποιότητας ζωής | - | + | + | ++ |
| | Συγκράτηση μόνιμου πληθυσμού και προσέλκυση νεότερων ηλικιακών ομάδων | - | 0 | ++ | + |
| | Επάρκεια κοινοχρήστων χώρων, χώρων στάθμευσης κ.λπ. και αστικών εξυπηρετήσεων | - | ++ | ++ | ++ |
| Οικονομία | Αύξηση άμεσης και έμμεσης απασχόλησης | 0 | 0 | ++ | + |
| | Βελτίωση ελκυστικότητας επενδυτικού περιβάλλοντος | - | 0 | ++ | + |
| | Προώθηση αγροτικού τομέα και καθετοποίηση της παραγωγής | 0 | ++ | - | ++ |
| | Διασύνδεση πρωτογενούς τομέα με τους δυναμικούς κλάδους του τουρισμού και του εμπορίου | 0 | 0 | 0 | + |
| | Ανάπτυξη ήπιων μορφών εναλλακτικού τουρισμού με σκοπό τη διερεύνηση της τουριστικής περιόδου | 0 | + | 0 | ++ |
| Τοπίο, χωρικός σχεδιασμός και χρήσεις γης | Συμβατότητα με χωροταξικό και πολεοδομικό υπερκείμενο σχεδιασμό | 0 | ++ | 0 | ++ |
| | Φαινόμενα αυθαιρεσιών | - | + | ++ | ++ |
| | Διατήρηση ανεκτών ορίων φέρουσας ικανότητας | 0 | ++ | - | + |
| | Φαινόμενα συγκρούσεων χρήσεων γης και ανάπτυξης διάσπαρτης δόμησης στην εκτός σχεδίου περιοχή | - | ++ | - | + |
| | Φαινόμενα πιέσεων ανάπτυξης τουριστικών δραστηριοτήτων και παραθεριστικής κατοικίας σε υφιστάμενες οικιστικές συγκεντρώσεις εκτός σχεδίου | - | ++ | - | + |

13.5

ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ

| Κριτήρια / Περιβαλλοντικοί Στόχοι | Εναλλακτικά σενάρια | | | |
|---|---------------------|----------------|----------------|-----------------|
| | 1ο Σενάριο | 2ο Σενάριο | 3ο Σενάριο | 4ο Σενάριο |
| Στ1 Προστασία της βιοποικιλότητας, της χλωρίδας, της πανίδας, και των φυσικών οικοσυστημάτων | 0 | ++ | - | ++ |
| Στ2 Προστασία του τοπίου. | - | + | - | ++ |
| Στ3 Προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς. | 0 | 0 | 0 | + |
| Στ4 Βελτίωση συνθηκών διαβίωσης και υγείας -αύξηση πληθυσμού. | - | - | 0 | ++ |
| Στ5 Προστασία του εδάφους από την ρύπανση και μείωση της απώλειάς του | 0 | + | 0 | + |
| Στ6 Προστασία των υδάτων από την ρύπανση. | 0 | + | 0 | + |
| Στ7 Διατήρηση ποιότητας ατμοσφαιρικού περιβάλλοντος - μείωση αερίων θερμοκηπίου. | 0 | + | 0 | + |
| Στ8 Προστασία Γεωργικής Γης | 0 | + | 0 | + |
| Στ9 Προστασία και αύξηση της αξίας υλικών περιουσιακών στοιχείων. | 0 | - | 0 | ++ |
| Στ10 Αειφόρος διαχείριση φυσικών πόρων, οικολογικός σχεδιασμός και περιβαλλοντική διαχείριση αποβλήτων. | - | 0 | -- | + |
| Στ11 Προστασία έναντι φυσικών και ανθρωπογενών κινδύνων – Αντιμετώπιση Κλιματικής Αλλαγής | - | 0 | - | + |
| Στ10 Επίτευξη βιώσιμης προσπελασιμότητας. | - | 0 | - | ++ |
| ΣΥΝΟΛΙΚΑ | - και 0 | 0 και + | - και 0 | + και ++ |

- ++ εφόσον η εναλλακτική δυνατότητα ικανοποιεί σε μεγάλο βαθμό το κριτήριο
- + εφόσον η εναλλακτική δυνατότητα ικανοποιεί επαρκώς το κριτήριο
- εφόσον η εναλλακτική δυνατότητα δεν ικανοποιεί καθόλου το κριτήριο
- εφόσον η εναλλακτική δυνατότητα δεν ικανοποιεί το κριτήριο
- 0 εφόσον η εναλλακτική δυνατότητα έχει ουδέτερες ή αβέβαιες επιπτώσεις ως προς το κριτήριο

14. ΠΡΟΚΑΤΑΡΚΤΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ

63

ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΗ ΖΩΝΗ

A. Έξι (6) Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων Γης (ΠΕΧΓ) του άρθρου 7 του ν. 4447/2016 σε διαφορετικά σημεία του εξωαστικού και περιοικιστικού χώρου με διαφοροποιημένο περιεχόμενο, χρήσεις γης και όρους και η κάθε μία ανάλογα με την ειδική χωρική λειτουργία και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής. Ειδικότερα:

- i. ΠΕΧΓ Αναργύρειος Κοργιαλένιος Σχολή Σπετσών (Α.Κ.Σ.Σ): αφορά στην περιοχή όπου βρίσκεται η Κοργιαλένιος – Αναργύρειος Σχολή. Πρόκειται για μια περιοχή με υπερτοπικά χαρακτηριστικά και έμφαση όσον αφορά στο περιεχόμενό της σε χρήσεις πολιτισμού, εκπαίδευσης και αθλητικών.
- ii. ΠΕΧΓ Παραθεριστικής Κατοικίας (Π.Κ.): αφορά στην περιοχή ανατολικά του Παλιού Λιμανιού. Πρόκειται για εκτός σχεδίου περιοχή στην οποία αναπτύσσεται κυρίως παραθεριστική κατοικία. Η εν λόγω ενότητα διατηρεί τα βασικά της χαρακτηριστικά και σε επίπεδο χρήσεων γης δίνεται έμφαση, πλέον της κατοικίας, στο τοπικό εμπόριο, στην εστίαση, στην αναψυχή αλλά και στην ανάπτυξη τουριστικών καταλυμάτων με περιορισμό της δυναμικότητάς τους στις 30-50 κλίνες.
- iii. ΠΕΧΓ Παραθεριστικής Κατοικίας (ΠΚ) – Τουρισμού Αναψυχής (ΤΑ): αφορά στην ευρύτερη περιοχή του Κουζουνού και των Αγ. Αναργύρων. Αποτελούν περιοχές μικτού χαρακτήρα οι οποίες προτείνεται να λειτουργήσουν ως υποδοχείς τόσο παραθεριστικής κατοικίας όσο και τουριστικής ανάπτυξης στη λογική των όσων καθορίζει για περιοχές «Τουρισμού – Αναψυχής» το άρθρο 5 του ΠΔ 59/2018 με περιορισμό στη δυναμικότητας των 30-50 κλινών.
- iv. ΠΕΧΓ Παραθεριστικής Κατοικία (ΠΚ)- Αγροτικής Ανάπτυξης (ΑΓΡ. ΑΝΑΠΤ.) – Τουριστικής Ανάπτυξης (Τ.Α.): αφορά σε περιοχές στον περιοικιστικό χώρο των Σπετσών, στην οποία εκτός από διάσπαρτες παραθεριστικές κατοικίες/κατοικία στις οποίες καταγράφηκε γεωργική γη και κρίνεται ότι πρέπει να λειτουργήσουν ως περιοχές μικτού χαρακτήρα όπου θα συνυπάρξουν οι αγροτικές χρήσεις με την παραθεριστική κατοικία και την ήπια τουριστική και αγροτουριστική ανάπτυξη. Σε αυτή την κατεύθυνση υιοθετείται περιορισμός κλινών στις 30-50 για τα τουριστικά καταλύματα ενώ η εν λόγω ζώνη προσφέρεται και για ανάπτυξη τουριστικών εγκαταστάσεων αγροτουρισμού Επιπλέον, με την προοπτική υλοποίησης της περιμετρικής οδού θα πρέπει να ληφθούν υπόψη οι αποστάσεις από τα τρία κοιμητήρια, τις παραρεμάτιες περιοχές και τα συμπεράσματα ΠΜΓΚ αναφορικά με τις καταλληλότερες των εδαφών.
- v. ΠΕΧΓ Αγροτικής Ανάπτυξης (ΑΓΡ. ΑΝΑΠΤ.): αφορά στον αμιγώς εξωαστικό χώρο της νήσου όπου δεν απογράφονται ιδιαίτερες χρήσεις και λειτουργίες πλην ελάχιστων που σχετίζονται με κτηνοτροφικές/γεωργικές εγκαταστάσεις. Σε αυτή την κατεύθυνση στην συγκεκριμένη περιοχή διαφυλάσσεται η αγροτική γη και όσον αφορά στο περιεχόμενο των χρήσεων γης προτείνονται κατά προτεραιότητα αγροτικές χρήσεις και κατοικία. Όσον αφορά τις τουριστικές εγκαταστάσεις επιτρέπονται μέχρι 30 κλίνες/Τουριστικές εγκαταστάσεις αγροτουρισμού που ακολουθούν τις προδιαγραφές ΕΛΟΤ ΠΡΔ.1417/2003 «Αγροτουρισμός - Ορολογία και γενικές απαιτήσεις για τους Παροχείς Υπηρεσιών Αγροτουρισμού»
- vi. ΠΕΧΓ Εκτός οριοθετημένων ζωνών (ΠΕΧΓ ΕΟΖ): αφορά στη λοιπή εκτός σχεδίου περιοχή της νήσου που βρίσκεται εκτός των οριοθετημένων ζωνών και περιλαμβάνει δάση, Δασικές και Αναδασωτές Εκτάσεις, περιοχές που δε διέπονται από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας και χορτολιβαδικές εκτάσεις

B. Δύο (2) Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (Π.Ε.Δ.):

- i. ΠΕΔ Τουρισμού – Αναψυχής (Τ.Α.): στην έκταση του πρώην ξενοδοχείου «ΞΕΝΙΑ» με περιεχόμενο χρήσεων συναφών του άρθρου 5 του ΠΔ 59/2018 αλλά περιορισμό στις 150 κλίνες για τα τουριστικά καταλύματα
- ii. ΠΕΔ Παραγωγικών & Εμπορευματικών Δραστηριοτήτων: σε περιοχή ανατολικά και πλησίον του οικισμού όπου ήδη καταγράφονται σημειακά αποθήκες, μονάδες χονδρεμπορίου κ.λπ.. προκειμένου να λειτουργήσει ως κίνητρο για την ανάσχεση της διάχυτης διασποράς τους είτε στην εκτός σχεδίου περιοχή είτε παρά του βασικού οδικού δικτύου. Επιπλέον, προβλέπεται η χωροθέτηση επαγγελματικών εργαστηρίων και η μετεγκατάσταση υφιστάμενων εντός 20αετίας σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

14. ΠΡΟΚΑΤΑΡΚΤΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ

64

ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΗ ΖΩΝΗ

Γ. Πέντε (5) Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ):

- i. ΠΕΠ Αρμάτας: στην οποία εντάσσεται τμήμα της Χερσονήσου της Αρμάτας εξαιτίας των ιδιαίτερων τοπικών και πολιτιστικών της χαρακτηριστικών αλλά και του υπερτοπικού χαρακτήρα της. Ειδικότερα, δεδομένων των ιστορικών γεγονότων που διαδραματίστηκαν στην χερσόνησο ΑΡΜΑΤΑ κατά την Εθνεγερσία του 1821 και την σημασία που έχει ο χώρος αυτός για τη νήσο Σπετσών, κρίνεται απαραίτητη η ανάδειξη της χερσονήσου ΑΡΜΑΤΑ ως ισχυρού τοπόσημου των Σπετσών. Στην ζώνη αυτή επιτρέπονται μόνο ελαφριές κατασκευές όπως Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, περίπτερα, στέγαστρα, παγκάκια κ.λπ.). Επίσης, προβλέπονται ενισχυμένα μέτρα πυροπροστασίας λόγω του δασικού χαρακτήρα και της συγκέντρωσης επισκεπτών.
- ii. ΠΕΠ Ορεινού όγκου: αφορά την ζώνη άνω των 200 μέτρων καθώς αποτελεί ευαίσθητο οικοσύστημα της περιοχής μελέτης. Επιτρέπονται αποκλειστικά γεωργικές και κτηνοτροφικές δραστηριότητες, καθώς και τα έργα διατήρησης, διαχείρισης, αναβάθμισης και ανάδειξης (ενημερωτικές πινακίδες, σήμανση, συντήρηση μονοπατιών) φυσικού περιβάλλοντος, μετά από εκπόνηση των κατάλληλων τεχνικών και περιβαλλοντικών μελετών.
- iii. ΠΕΠ Ρεμάτων: περιλαμβάνει ζώνη (buffer zone) 20 μέτρων εκατέρωθεν του άξονα των πρωτευόντων και δευτερευόντων κλάδων των ρεμάτων στην εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού των Σπετσών. Η προστασία των ρεμάτων, καθώς και των παραρεμάτων περιοχών τους εκατέρωθεν και κατά μήκος της κοίτης τους έχει σκοπό την ανάδειξή τους ως φυσικών σχηματισμών, την ελεύθερη απορροή των επιφανειακών υδάτων και γενικότερα τη διευκόλυνση των φυσικών λειτουργιών που αυτά επιτελούν ως φυσικοί αεραγωγοί ώστε παράλληλα να εξασφαλίζονται από πλημμυρικά φαινόμενα οι των οικιστικές περιοχές και οι κατασκευές που βρίσκονται πλησίον αυτών. Για την προστασία των ρεμάτων καθορίζονται οι ακόλουθοι περιορισμοί:
 - ο Δεν επιτρέπεται η δόμηση, οι περιφράξεις και οι διαμορφώσεις εδάφους που εμποδίζουν την ελεύθερη απορροή του νερού.
 - ο Επιβάλλεται η οριοθέτησή τους πριν από κάθε μελέτη πολεοδόμησης περιοχών του παρόντος
 - ο Τα έργα υποδομής (δρόμοι, γέφυρες) μελετώνται λαμβάνοντας υπόψη τη μέγιστη πλημμυρική παροχή τουλάχιστον 50ετίας.
 - ο Επιπλέον, στη ζώνη αυτή επιτρέπονται έργα διατήρησης, διαχείρισης, αναβάθμισης και ανάδειξης (ενημερωτικές πινακίδες, σήμανση, συντήρηση μονοπατιών) φυσικού περιβάλλοντος, μετά από εκπόνηση των κατάλληλων τεχνικών και περιβαλλοντικών μελετών.
- i. ΠΕΠ Ακτών: αφορά τις επτά (7) ακτές του μητρώου κολύμβησης του ΥΠΕΝ. Απαγορεύεται η δόμηση σε μία ζώνη 50 μέτρων από τον αιγιαλό πλην ελαφρών λυόμενων κατασκευών εξυπηρέτησης λουόμενων σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Σε περίπτωση εμφάνισης φαινομένων ρύπανσης των υδάτων ή επιβάρυνσης του περιβάλλοντος της ακτής κολύμβησης, ενεργοποιείται μηχανισμός έκτακτης προειδοποίησης για την πρόληψη και την ασφάλεια των λουομένων. Επίσης προτείνεται η συνέχιση της παρακολούθησης των υδάτων, σύμφωνα με το αντίστοιχο πρόγραμμα παρακολούθησης που εφαρμόζεται στο πλαίσιο της Οδηγίας 2006/7/Ε.Κ., και λήψη πρόσθετου δείγματος. Σχετικά με τον κίνδυνο ρύπανσης της θάλασσας από τη συγκέντρωση αυξημένου αριθμού λουομένων, αναρτώνται σε ευδιάκριτο σημείο μέτρα καλής συμπεριφοράς λουομένων και η συστηματική χρήση των κάδων για την απόθεση απορριμμάτων. Τέλος, προτείνεται η αποφυγή αγκυροβόλησης σκαφών σε απόσταση 200 μέτρων από την ακτογραμμή και η οριοθέτησης περιοχής κολύμβησης με σημαδούρες. Αυστηρή τήρηση της νομοθεσίας για την παραχώρηση και εκμετάλλευση αιγιαλού και παραλίας με σκοπό την ενοίκιαση ομπρελών και ξαπλώστρων.
- ii. ΠΕΠ Βραχονησίδων: αφορά τις βραχονησίδες πλην Βελοπούλα, Φαλακονέρα (Άγιος Ιωάννης, Πετροκάραβο). Απαγορεύεται η δόμηση και οποιαδήποτε δραστηριότητα.

Δ. Τέσσερις (4) Περιοχές με ειδικό Νομικό Καθεστώς Προστασίας (ΠΕΚ): στις οποίες εντάσσονται περιοχές του εξωαστικού χώρου με ίδια νομικά καθεστάτα

- i. ΠΕΚ ΖΟΓΕΡΙΑΣ: αφορά στην περιοχή που καθορίζονται χρήσεις γης και όροι δόμησης και περιορισμοί με το από 02-05-1980 ΠΔ (ΦΕΚ 280/Δ/1980), τα οποία διατηρούνται και στην πρόταση του παρόντος ΤΠΣ. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις σε αυτή την περιοχή είναι η κατοικία, τα τουριστικά καταλύματα μέγιστης δυναμικότητας 30 κλινών, τα αναψυκτήρια και η εστίαση. Επιπλέον, με το παρόν προστίθενται χρήσεις που αφορούν τις αγροτικές εκμεταλλεύσεις, εγκαταστάσεις και δραστηριότητες.
- ii. ΠΕΚ νήσου Σπετσοπούλας: αφορά την νήσο Σπετσοπούλα που βρίσκεται νότια της νήσου των Σπετσών στην οποία έχουν καθοριστεί χρήσεις γης και όροι και περιορισμού δόμησης με το από 06-11-1986 (ΦΕΚ 1140/Δ/1986), τα οποία διατηρούνται και στην πρόταση του παρόντος ΤΠΣ. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις είναι η κατοικία και χρήσεις που αφορούν αγροτικές εκμεταλλεύσεις, εγκαταστάσεις και δραστηριότητες.
- iii. Κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι: περιλαμβάνονται οι κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι και μνημεία της εκτός σχεδίου της περιοχής μελέτης που διέπονται από τις διατάξεις της αρχαιολογικής νομοθεσίας. Περιλαμβάνει τον αρχαιολογικό χώρο στον κόλπο της Μικρής και Μεγάλης Ζογεριάς και δύο μνημεία, αυτό του Μύλου Βρούτση και του κεντρικού κτιρίου, των παρακείμενων bungalows και λοιπών κτισμάτων του πρώην ξενοδοχειακού συγκροτήματος Ξενία.
- iv. Περιοχές δικτύου Natura 2000: περιλαμβάνονται οι βραχονησίδες Βελοπούλα και Φαλακονέρα που εντάσσονται σε δύο περιοχές του δικτύου Natura 2000 και συγκεκριμένα στην κατηγορία ΕΣΔ με κωδικό GR4210011 «ΒΡΑΧΟΝΗΣΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ : ΒΕΛΟΠΟΥΛΑ, ΦΑΛΚΟΝΕΡΑ, ΑΝΑΝΕΣ, ΧΡΙΣΤΙΑΝΑ, ΠΑΧΕΙΑ, ΦΤΕΝΟ, ΜΑΚΡΑ, ΑΣΤΑΚΙΔΟΝΗΣΙΑ, ΣΥΡΝΑ -ΓΥΡΩ ΝΗΣΙΑ ΚΑΙ ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΖΩΝΗ» και με κωδικό GR3000011 «ΝΗΣΙΔΕΣ ΜΥΡΤΩΟΥ ΠΕΛΑΓΟΥΣ: ΦΑΛΚΟΝΕΡΑ,ΒΕΛΟΠΟΥΛΑ, ΑΝΑΝΕΣ ΚΑΙ ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΖΩΝΗ». Οι χρήσεις γης που υιοθετούνται από την παρούσα μελέτη, καθορίζονται με την ΕΠΜ8β -Περιοχές Natura 2000 των Περιφερειακών Ενοτήτων Νοτίου Αιγαίου – Δωδεκανήσων (μέρους) και Κυκλάδων (2η Ομάδα Περιοχών) για την οποία έχει ολοκληρωθεί η διαβούλευση. Οι χρήσεις γης και οι όροι και περιορισμοί που ορίζονται στις δύο αυτές βραχονησίδες θα ακολουθήσουν αυτά της ΕΠΜ8β μετά την έγκρισή της με Προεδρικό Διάταγμα.

14. ΠΡΟΚΑΤΑΡΚΤΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ

65

ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Ορίζονται τρεις (3) Ζώνες Οικιστικών Περιοχών (ΟΙΚ):

- i. ΟΙΚ παράκτιου μετώπου Σπετσών: Ορίζεται ως γενική χρήση η Γενική Κατοικία του άρθρου 3 του ΠΔ 59/2018, εξαιρουμένων των δραστηριοτήτων που χρειάζονται μεγαλύτερους χώρους και δημιουργούν απαιτήσεις κυκλοφορίας, όπως υπεραγορές, αποθήκες (ΧΟ), πρατήρια βενζίνης, προκειμένου να αποσυμφορηθεί το ήδη επιβαρυσμένο τμήμα του οικισμού. Η ζώνη περιλαμβάνει το κεντρικό τμήμα οικισμού, όπως αυτό ορίζεται από την υπ' αριθμ. ΙΑ 238297/10.04.1973 Απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 112/Δ) και μετά τον εξορθολογισμό του (βλ. παραπάνω σημείο 3). Συγκεντρώνονται πλην κατοικίας, οι κεντρικές λειτουργίες εξυπηρέτησης των κατοίκων και των τουριστών, καθώς και τουριστικές δραστηριότητες.
- ii. ΟΙΚ εσωτερικό τμήμα και έως τις παρυφές του οικισμού των Σπετσών: Ορίζεται ως γενική χρήση η Γενική Κατοικία του άρθρου 3 του ΠΔ 59/2018 εξαιρουμένων μια σειράς χρήσεων και δραστηριοτήτων. Η εν λόγω ζώνη προβλέπεται να απορροφήσει τις προαναφερόμενες χρήσεις που δημιουργούν προβλήματα συμφόρησης στον παράκτιο τμήμα του οικισμού. Η ζώνη καθορίζεται από το όριο του κεντρικού τμήματος του οικισμού των Σπετσών και έως το πάνω όριο του ρυμοτομικού δυτικά. Στην ζώνη αυτή συγκεντρώνονται εκτός από κατοικία, παραθεριστική κατοικία, τουριστικές δραστηριότητες και διάσπαρτα επαγγελματικά εργαστήρια π.χ ξυλουργεία.
- iii. ΟΙΚ Λιγονερίου ειδικής ρύθμισης: Καθορίζεται ένα ενιαίο περίγραμμα στο όριο του οικοπέδου και διακριτά περιγράμματα στις αντίστοιχες κτηριακές ενότητες. Υιοθετούνται οι υλοποιημένοι όροι δόμησης (συντελεστής δόμησης, ποσοστό κάλυψης κ.λπ.) που προβλεπόταν από την οικοδομική άδεια. Όσον αφορά στις χρήσεις γης, εντός της ζώνης αυτής που ορίζεται στο όριο του οικοπέδου καθορίζεται ως γενική χρήση η Αμιγής Κατοικία του άρθρου 2 του ΠΔ 59/2018 εξαιρουμένων μια σειράς χρήσεων και δραστηριοτήτων.

Επιπλέον, για τις οικιστικές περιοχές προτείνονται:

1. Αναθεώρηση ρυμοτομικού σχεδίου σε επόμενη φάση μετά την έγκριση της μελέτης ΤΠΣ με Προεδρικό Διάταγμα, μέσω της σύνταξης και έγκρισης Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του άρθρου 10 του ν. 4447/2016, όπως ισχύει.
2. Θεσμική θωράκιση υλοποιημένης κατάστασης οικιστικής συγκέντρωσης Λιγονερίου μέσω του καθορισμού ΡΓ στο περίγραμμα του οικοπέδου των 55στρ., εντός του οποίου αναπτύχθηκαν οι παραθεριστικές κατοικίες και ΟΓ στις κτηριακές ενότητες που αναπτύχθηκαν εντός αυτού. Εντός της έκτασης, θα καθοριστούν οι όροι δόμησης σύμφωνα με τα υλοποιημένα μεγέθη.
3. Για την περιοχή εντός των ορίων του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού των Σπετσών, επανα-καθορίζεται το όριο του κεντρικού τμήματος του οικισμού όπως είχε κατ' αρχάς οριστεί με την υπ' αριθμ. ΙΑ 238297/10.04.1973 Απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 112/Δ) σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του 1867.

14. ΠΡΟΚΑΤΑΡΚΤΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ

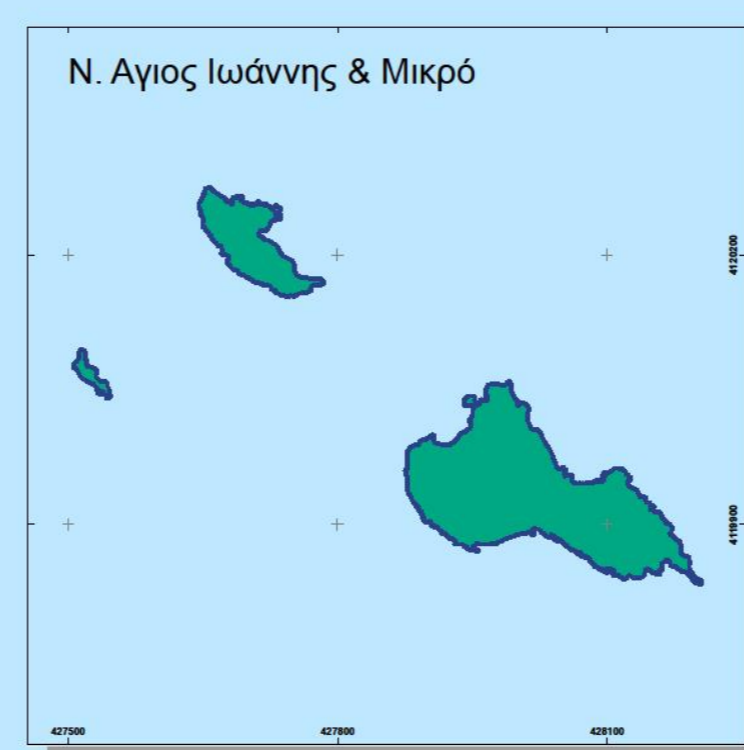
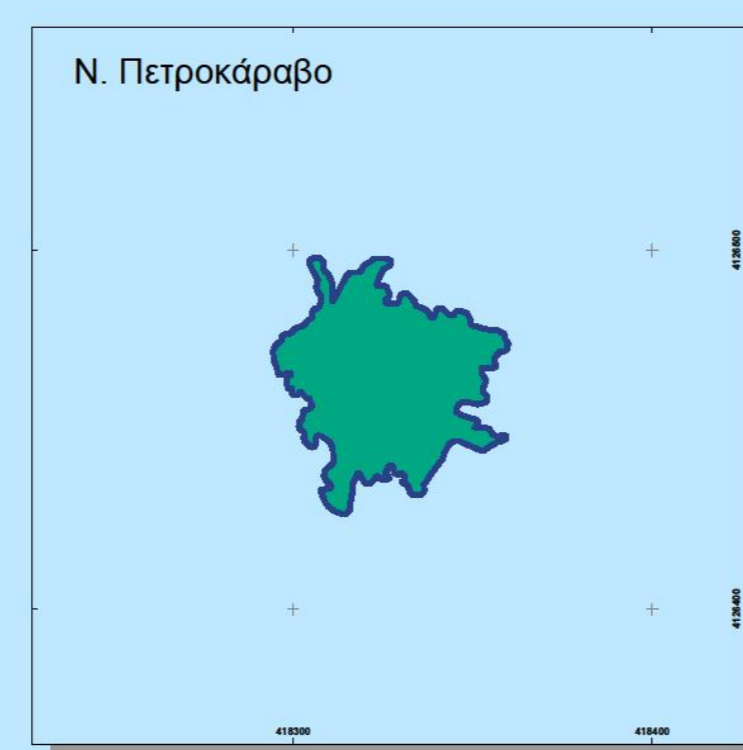
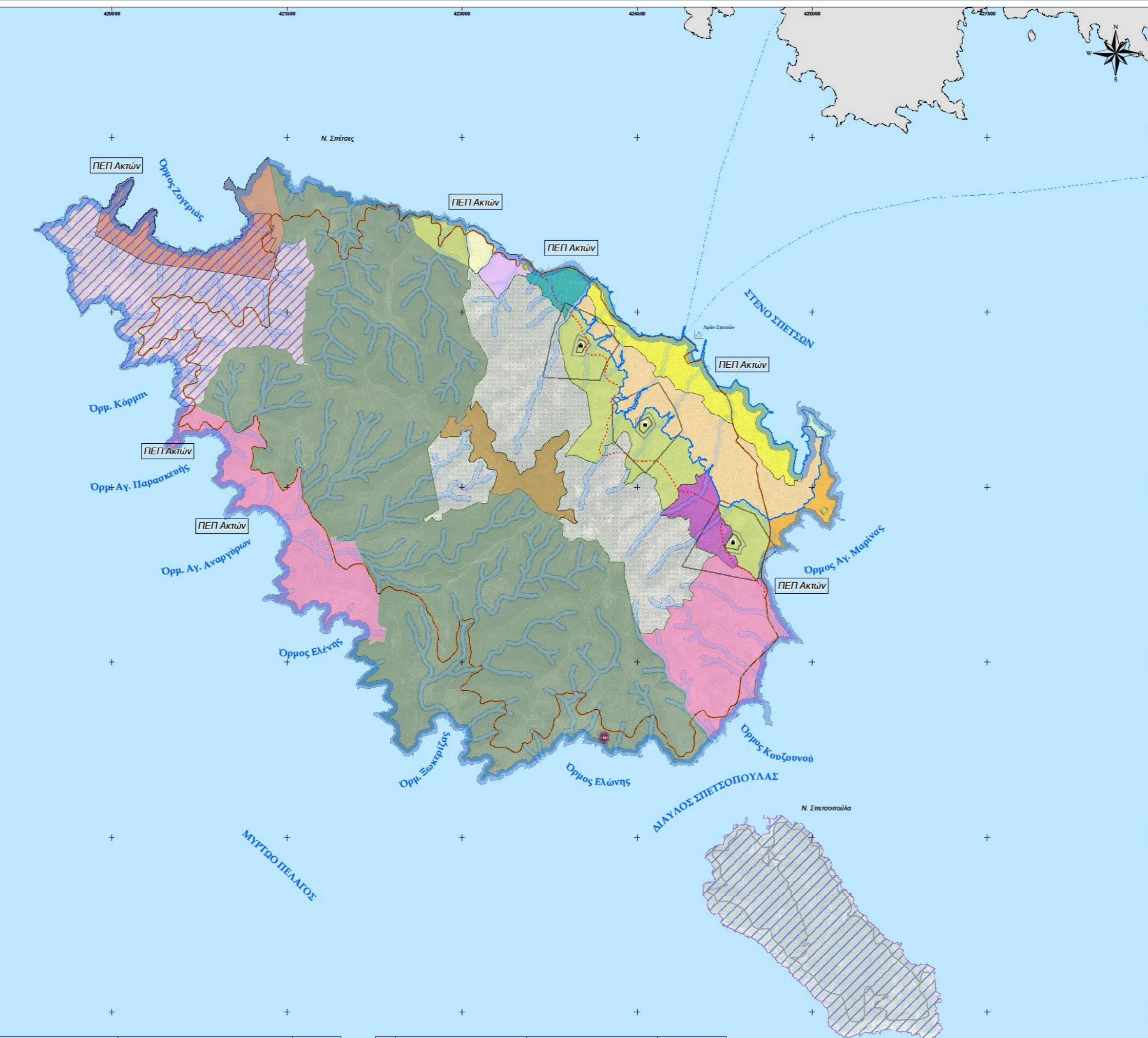
66

ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

1. Ανάγκη αναθεώρησης ρυμοτομικού σχεδίου σε επόμενη φάση μετά την έγκριση της μελέτης ΤΠΣ με Προεδρικό Διάταγμα, μέσω της σύνταξης και έγκρισης Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του άρθρου 10 του ν. 4447/2016, όπως ισχύει.
2. Ορίζονται τρεις (3) Ζώνες Οικιστικών Περιοχών (ΟΙΚ):
 - i. ΟΙΚ παράκτιου μετώπου Σπετσών: Ορίζεται ως γενική χρήση η Γενική Κατοικία του άρθρου 3 του ΠΔ 59/2018, εξαιρουμένων των δραστηριοτήτων που χρειάζονται μεγαλύτερους χώρους και δημιουργούν απαιτήσεις κυκλοφορίας, όπως υπεραγορές, αποθήκες (ΧΟ), πρατήρια βενζίνης, προκειμένου να αποσυμφορηθεί το ήδη επιβαρυσμένο τμήμα του οικισμού. Η ζώνη περιλαμβάνει το κεντρικό τμήμα οικισμού, όπως αυτό ορίζεται από την υπ' αριθμ. ΙΑ 238297/10.04.1973 Απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 112/Δ). Συγκεντρώνονται πλην κατοικίας, οι κεντρικές λειτουργίες εξυπηρέτησης των κατοίκων και των τουριστών, καθώς και τουριστικές δραστηριότητες.
 - ii. ΟΙΚ εσωτερικό τμήμα και έως τις παρυφές του οικισμού των Σπετσών: Ορίζεται ως γενική χρήση η Γενική Κατοικία του άρθρου 3 του ΠΔ 59/2018, η οποία προβλέπεται να απορροφήσει τις προαναφερόμενες χρήσεις που δημιουργούν προβλήματα συμφόρησης στον παράκτιο τμήμα του οικισμού. Η ζώνη καθορίζεται από το όριο του κεντρικού τμήματος του οικισμού των Σπετσών και έως το πάνω όριο του ρυμοτομικού. Στην ζώνη αυτή συγκεντρώνονται εκτός από κατοικία, παραθεριστική κατοικία, τουριστικές δραστηριότητες και διάσπαρτα επαγγελματικά εργαστήρια π.χ ξυλουργεία.
 - iii. Ζώνη ΟΙΚ Λιγονερίου ειδικής ρύθμισης: Εξετάζονται δύο εναλλακτικές για την θεσμική θωράκιση της υλοποιημένης κατάστασης. Ο πρώτος περιλαμβάνει τον καθορισμό ρυμοτομικής γραμμής στο περίγραμμα του οικοπέδου και καθορισμό οικοδομικής γραμμής στις κτιριακές ενότητες που έχουν αναπτυχθεί. Η δεύτερη καθορίζει ένα ενιαίο περίγραμμα στο όριο του οικοπέδου. Και στις δύο εναλλακτικές ορίζονται οι υλοποιημένοι όροι δόμησης (συντελεστής δόμησης, ποσοστό κάλυψης κ.λπ.) που προβλεπόταν από την οικοδομική άδεια. Όσον αφορά στις χρήσεις γης, εντός της ζώνης αυτής που ορίζεται στο όριο του οικοπέδου καθορίζεται ως γενική χρήση η Αμιγής Κατοικία του άρθρου 2 του ΠΔ 59/2018.

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Στοιχεία Χαρτογραφικού Υποβάθρου**
- Υδατορέματα
- Διοικητικά Όρια - Θεσμικές Γραμμές**
- Προτενόμενη αναθεώρηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου
- Οδικό Δίκτυο**
- Δευτερεύον Επαρχιακό Δίκτυο (υπ' αριθ. ΔΜΕΟ/ε/266/09-03-1995, ΦΕΚ 293/Β)
 - Οδικό Δίκτυο Σπετσαιοπούλας
 - Περιφερειακός Στετσών υπο υλοποίηση
- Ακτοπλοϊκές Συνδέσεις**
- Επιβατικός Λιμένας
 - Ακτοπλοϊκές Γραμμές
- Οικιστικές Περιοχές (ΟΙΚ)**
- ΟΙΚ παράκτιου μετώπου Στετσών (Γενική Κατοικία του άρθ.3 ΠΔ 59/2018 με περιορισμούς)
 - ΟΙΚ εσωτερικό τμήμα Στετσών (Γενική Κατοικία του άρθ.3 ΠΔ 59/2018 με περιορισμούς)
 - ΟΙΚ Λιγονερίου ειδικής ρύθμισης (Αμιγής Κατοικία του άρθ.2 ΠΔ 59/2018 με περιορισμούς)
- Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (Π.Ε.Δ.)**
- ΠΕΔ Τουρισμού – Αναψυχής (Τ.Α.)
 - ΠΕΔ Παραγωγικών & Εμπορευματικών Δραστηριοτήτων
- Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων Γης (ΠΕΧΓ)**
- ΠΕΧΓ Αναργύρειου - Κοργιαλένιου Σχολής Στετσών (Α.Κ.Σ.Σ.)
 - ΠΕΧΓ Παραθεριστικής Κατοικίας (Π.Κ.)
 - ΠΕΧΓ Παραθεριστικής Κατοικίας (Π.Κ.) – Τουρισμού Αναψυχής (Τ.Α.)
 - ΠΕΧΓ Αγροτικής Ανάπτυξης (ΑΓΡ. ΑΝΑΠΤ.)
 - ΠΕΧΓ Εκτός Οριοθετημένων Ζωνών (Ε.Ο.Ζ)
 - ΠΕΧΓ ΠΚ - ΑΓΡ. ΑΝΑΠΤ. – Τ.Α.
- Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)**
- ΠΕΠ Αρμάτας
 - ΠΕΠ Ορεινού όγκου
 - ΠΕΠ Ρεμάτων
 - ΠΕΠ Ακτών
 - ΠΕΠ Νησίδων
- Περιοχές με ειδικό Νομικό Καθεστώς Προστασίας (ΠΕΚ)**
- ΠΕΚ Ειδικού Πολεοδομικού Καθεστώτος Ζογεριάς
 - ΠΕΚ Ειδικού Πολεοδομικού Καθεστώτος Νήσου Σπετσαιοπούλας
 - ΠΕΚ Κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι
 - ΠΕΚ Κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι
 - ΠΕΚ περιοχών Δικτύου NATURA 2000
- Ειδικές Κατηγορίες**
- Κοιμητήρια
 - Ζώνη Κοιμητηρίων 20μ.
 - Ζώνη Κοιμητηρίων 50μ.
 - Ζώνη Κοιμητηρίων 250μ.
 - ΣΜΑ



15. ΒΑΣΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΙΣ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ

68

Η επάρκεια των τεχνικών υποδομών είναι κρίσιμης σημασίας ζήτημα για την υποστήριξη του χωρικού προτύπου και της ανάπτυξης που προκρίνεται από την προκαταρκτική πρόταση της μελέτης ΤΠΣ. Η επάρκεια και η ανθεκτικότητα των τεχνικών υποδομών εξαρτάται από την δυναμική ανάπτυξη αφενός του εξυπηρετούμενου πληθυσμού και αφετέρου από τον εκσυγχρονισμό και την τεχνολογική αναβάθμιση των δικτύων.

Οι υπάρχουσες υποδομές αξιολογήθηκαν, στο βαθμό που υπήρχαν διαθέσιμα στοιχεία, με τον υπολογισμό δεικτών φέρουσας ικανότητας και λήφθηκαν επίσης υπόψη οι καταγραφές αναγκών και των προβλημάτων του Δήμου Σπετσών.

Αναδείχθηκαν οι εξής βασικές κατευθύνσεις:

Υδρευση

- Ανάγκη ολοκληρωμένης υδρολογικής μελέτης για το σύνολο της νήσου και αναζήτησης εναλλακτικών πηγών άντλησης ύδατων (αφαλάτωσης, γεωτρήσεις) συμπληρωματικά με την επίλυση προβλημάτων που αφορούν την μεταφορά αποθήκευση και λειτουργία του υπάρχοντος δικτύου ύδρευσης.
- Ολοκλήρωση δημοπράτησης έργου για την εγκατάσταση συστήματος τηλεμετρίας, με τίτλο «Προμήθεια, Εγκατάσταση και Θέση σε Λειτουργία Εξοπλισμού Τηλεελέγχου – Τηλεχειρισμού για την Ασφαλή Επίβλεψη και Λειτουργία του Συστήματος Υδροδότησης της Νήσου Σπετσών»
- Αντικατάσταση πεπαλαιωμένων τμημάτων του δικτύου ύδρευσης και περιορισμός διαρροών

Ενέργεια

- Παρά τον ισχυρισμό του ΔΕΔΔΗΕ ότι το υφιστάμενο δίκτυο επαρκεί για την κάλυψη υφισταμένων και μελλοντικών αναγκών, ενώ στο ΣΑΔ δεν προβλέπονται έργα σχετικά με την ενέργεια στον Δήμο Σπετσών, απαιτούνται βελτίωση και εκσυγχρονισμός του δικτύου και των υποδομών με σκοπό την επίλυση των μεγάλων αυξομειώσεων της τάσης του ρεύματος που προκαλούν την καταστροφή πολλών οικιακών συσκευών. Αναζήτηση νέων εναλλακτικών μορφών ενέργειας, συμβατών με τον παραδοσιακό οικισμό και το φυσικό τοπίο

Αποχέτευση

- Απαιτείται έλεγχος για την παύση της ανεξέλεγκτης διάθεσης ανεπεξέργαστων λυμάτων στη θάλασσα και ολοκλήρωση της κατασκευής και λειτουργίας του δικτύου των προβλεπόμενων της από 07/04/2014 σύμβασης ανάθεσης του έργου με τίτλο «ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΔΙΚΤΥΩΝ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ ΑΚΑΘΑΡΤΩΝ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΥ ΛΥΜΑΤΩΝ ΔΗΜΟΥ ΣΠΕΤΣΩΝ»

Απορρίματα

- Ανάγκη εναλλακτικών τρόπων διαχείρισης απορριμμάτων με ενίσχυση του ποσοστού ανακύκλωσης που σήμερα είναι ιδιαίτερα χαμηλό (10 %). Η μεταφορά απορριμμάτων στην Περιφέρεια Αττικής στον δήμο Φυλής συνιστά μεγάλο πρόβλημα

15.

ΒΑΣΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΙΣ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ

69

Μεταφορικές υποδομές- οδικό δίκτυο

- Αυστηροποίηση της κανονιστικής απόφασης του Δήμου Σπετσών που αφορά στην κυκλοφορία και στάθμευση τόσο των Ι.Χ. οχημάτων όσο και των φορτηγών Ιδιωτικής και Δημόσιας Χρήσης
- Προώθηση της ηλεκτροκίνησης στα μεταφορικά μέσα
- Μονοδρόμηση βασικών διαδρομών και δημιουργία δακτυλίου μετακίνησης στο εσωτερικό οδικό δίκτυο του οικισμού
- Ανάπτυξη χώρων στάθμευσης για τα αυτοκίνητα των κατοίκων που δεν διαθέτουν ιδιωτικό χώρο στάθμευσης, σε σημείο της περιφέρειας του οικισμού
- Αξιοποίηση των νέων τεχνολογιών και της τηλεματικής για την λειτουργία των υπηρεσιών μετακίνησης (βαν, αυτοκίνητα για μεταφορές, οχήματα τροφοδοσίας κ.λπ.), καθώς και τον έλεγχο της παράνομης στάθμευσης
- Οργάνωση των υφιστάμενων χώρων στάθμευσης δικύκλων και επέκτασή τους
- Αναβάθμιση της οδικής σήμανσης κυρίως στους κόμβους και στα επικίνδυνα σημεία του οδικού δικτύου
- Επέκταση και ορθολογική οργάνωση του συστήματος των αστικών συγκοινωνιών

16. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

70

- Ο παραδοσιακός χαρακτήρας του οικισμού έχει καθοριστικά συμβάλλει στην ανάπτυξη του όσον αφορά στα μορφολογικά στοιχεία δόμησης και αρχιτεκτονικής (χαρακτηρισμένος παραδοσιακός οικισμός με καθορισμένους ειδικούς όρους και περιορισμούς – ΦΕΚ 740/Δ/1981) αλλά και την οικιστική φυσιογνωμία.
- Η οικιστική ανάπτυξη της νήσου περιορίστηκε διαχρονικά εντός των ορίων του οικιστικού συγκροτήματος των Σπετσών. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα ο οικισμός των Σπετσών να αποτελεί τον βασικό υποδοχέα των οικιστικών πιέσεων που καταγράφονται.
- Ο εκτός σχεδίου χώρος είναι σε μικρό βαθμό αστικοποιημένος, τουλάχιστον σε ότι αφορά χρήσεις διαφορετικές της κατοικίας. Το γεγονός αυτό, και δεδομένου ότι δεν έχει προϋπάρξει μέχρι σήμερα κανένας σχεδιασμός α' επιπέδου για το νησί, οφείλεται σε μεγάλο βαθμό:
 - στο ιδιοκτησιακό καθεστώς της γης όπου κυριαρχούν οι μεγάλες μεγέθους ιδιοκτησίες και ο περιορισμένος αριθμός ιδιοκτητών με την Αναργύρειο και Κοργιαλένιο Σχολή να κατέχει ένα πολύ σημαντικό ποσοστό γης. Η κατανομή δηλαδή της γης απέτρεψε την συμβατική εκτός σχεδίου ανάπτυξη (4στρ. και παρεκκλίσεις) διαμορφώνοντας μεγάλης κλίμακας οικιστικές εγκαταστάσεις
 - ο δασικός χαρακτήρας μεγάλου μέρους της εκτός σχεδίου περιοχής
 - η γεωμορφολογία της νήσου
 - εγκεκριμένων Προεδρικών Διαταγμάτων με χρήσεις γης, όρους και περιορισμούς δόμησης στην ευρύτερη περιοχή της Ζογεριάς και στη νησίδα της Σπετσοπούλας
- Εκπονείται για πρώτη φορά σχέδιο πρώτου πολεοδομικού επιπέδου στην περιοχή μελέτης, καθώς δεν είχε διακινηθεί διαδικασία εκπόνησης μελέτης ΓΠΣ στο παρελθόν.
- Η μη εφαρμογή του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου έχει οδηγήσει σε μια σειρά πολεοδομικές ασυμβατότητες και δυσλειτουργίες με σημαντικότερη τη δυσχέρεια διάκρισης μεταξύ δημόσιου και ιδιωτικού χώρου, την αδυναμία ιεράρχησης του οδικού δικτύου σε σχέση με τους διαθέσιμους χώρους στάθμευσης, τους πεζόδρομους κλπ. Οι οικιστικές πιέσεις επέδρασαν, μεταξύ άλλων, στην καταστρατήγηση του σχεδίου πόλης ελλείπει και θεσμικής θωράκισης αυτού. Προκύπτει συνεπώς ανάγκη αναθεώρησης ρυμοτομικού σχεδίου σε επόμενη φάση μετά την έγκριση της μελέτης ΤΠΣ με Προεδρικό Διάταγμα, μέσω της σύνταξης και έγκρισης Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του άρθρου 10 του ν. 4447/2016, όπως ισχύει. Οι προτάσεις του ΤΠΣ δίνουν έμφαση στην αναβάθμιση του κοινόχρηστου χώρου και των κοινωνικών λειτουργιών προς όφελος κυρίως του μόνιμου πληθυσμού της νήσου.
- Η φθίνουσα εξέλιξη του πληθυσμού τις προηγούμενες δεκαετίες αλλά και το έτος-στόχο (2038) αναδεικνύει μεταξύ άλλων την ανάγκη διαφοροποίησης του επικρατούντος παραγωγικού μοντέλου όπου επικρατεί ο τριτογενής τομέας με έμφαση στον τουρισμό. Δίδεται έμφαση στη μείξη χρήσεων γης με σκοπό τη διασύνδεση του αγροτικού με τον Β' γενή και τον Γ' γενή τομέα και ιδιαίτερα την ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού και ειδικά του αγροτουρισμού.

16. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

71

- Η τουριστική στρατηγική της νήσου χρήζει βελτιώσεων προκειμένου για τον επανα-προσανατολισμό της προς νέες εναλλακτικές μορφές τουρισμού όπως ο περιπατητικός, ο θαλάσσιος κλπ. Στη λογική αυτή και ελλείψει Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό, η νήσος θα ήταν σκόπιμο να ενταχθεί σε ένα εθνικό σχέδιο υποδοχέων τουρισμού. Λαμβάνονται μέτρα για την ορθολογική και ήπια ανάπτυξη κυρίως παραθεριστικής κατοικίας και τουρισμού στην εκτός σχεδίου δόμηση και ειδικότερα στον περιοικιστικό χώρο του οικισμού των Σπετσών και στις οικιστικές συγκεντρώσεις των Αγίων Αναργύρων και του Κουζουνού.
- Λαμβάνονται μέτρα αποτροπής της διάχυσης της δόμησης, στην λοιπή γεωργική γη. Προσδιορίζονται συγκεκριμένες ζώνες για την ανάπτυξη οργανωμένων παραγωγικών δραστηριοτήτων στις περιοχές που παρουσιάζονται τέτοιες τάσεις.
- Από την εκτίμηση της Πληθυσμιακής Χωρητικότητας, η οποία βασίστηκε στην μεθοδολογία του άρθρου 6 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/32892/1414 ΥΑ Περιβάλλοντος για τα Αναθεωρημένα Πολεοδομικά Σταθερότυπα, δεν προκύπτει επέκταση του οικισμού των Σπετσών, ούτε κρίνεται απαραίτητος ο καθορισμός νέων προς πολεοδόμηση περιοχών.
- Δεν προκύπτουν οικισμοί προς οριοθέτηση κάτω των 2.000 κατοίκων ή προϋφιστάμενοι του 1923, καθώς δεν πληρούνται τα κριτήρια οριοθέτησης του Σχεδίου ΠΔ. Σημειωτέων, η οικιστική συγκέντρωση του Λιγονερίου χρήζει πολεοδομικής ρύθμισης πέραν της συμβατικής μεθοδολογίας οριοθέτησης οικισμών του άρθρου 12 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/2020). Για τον λόγο αυτό εξετάστηκαν δύο εναλλακτικές οι οποίες αμφότερες θωρακίζουν θεσμικά την υλοποιημένη κατάσταση και ρυθμίζουν πολεοδομικά την εν λόγω οικιστική ενότητα. Ως καταλληλότερη προκύπτει αυτή κατά την οποία θα καθορισθεί ρυμοτομική γραμμή στο περίγραμμα του οικοπέδου των 55 στρ., εντός του οποίου αναπτύχθηκαν οι παραθεριστικές κατοικίες και Οικοδομικής Γραμμής στις κτηριακές ενότητες που αναπτύχθηκαν εντός αυτού. Εντός της έκτασης, θα καθοριστούν οι όροι δόμησης σύμφωνα με τα υλοποιημένα μεγέθη.
- Προτείνεται η οριοθέτηση έξι ρεμάτων στις οικιστικές συγκεντρώσεις των Αγίων Αναργύρων, του Κουζουνού και του Λιγονερίου, παρότι δεν αποτελούν προς πολεοδόμηση ή προς οριοθέτηση οικισμούς. Η οριοθέτηση αυτών προτείνεται σε όλο το μήκος της φυσικής κοίτης, προκειμένου να εξασφαλισθεί για το μέλλον η απαιτούμενη εδαφική περιοχή για την παροχέτευση της πλημμυρικής περιοχής και η αποφυγή ενδεχόμενων καταπατήσεων καθώς υπάρχουν πιέσεις για οικιστική ανάπτυξη.
- Απαιτείται η θεσμοθέτηση οριστικής οριοθέτησης των οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας στο σύνολο της νήσου.
- Δίδεται έμφαση στην ολοκλήρωση μελετών και έργων για την υλοποίηση του εγκεκριμένου ΠΔ του παλαιού Λιμένα.
- Καθορίζονται Περιοχές Προστασίας για τα ρέματα, τις ακτές, τον ορεινό όγκο, τις βραχονησίδες (πλην Σπετσοπούλας, Βελοπούλας, Φαλκονέρας) και της χερσονήσου της Αρμάτας με ειδικούς όρους και περιορισμούς.

Συνοπτική παρουσίαση της ΜΠΣ του ΤΠΣ Σπετσών

Α' ΦΑΣΗ

1^ο ΣΤΑΔΙΟ: ΔΙΑΓΝΩΣΗ- ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ- ΠΡΟΚΑΤΑΡΚΤΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ

| ΕΝΩΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΦΟΡΕΩΝ: | |
|---------------------------|---|
| ΚΑΤ 01: | <small>ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΡΓΩΝ</small> ΔΕΚΑΘΛΟΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΡΓΩΝ δ.τ. ΔΕΚΑΘΛΟΝ Α.Ε |
| ΚΑΤ 02: | ΓΡΟΖΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ |
| ΚΑΤ 20 & 27: | ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ |
| ΚΑΤ 13 | Δ. ΑΝΑΓΝΩΣΤΟΠΟΥΛΟΣ & ΣΙΑ Ε.Ε. δ.τ. ΑΛΦΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ |
| ΚΑΤ 16: | <small>ΜΑΚΕΔΟΝΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ Π.ΚΑΡΑΜΟΣΧΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε.</small> ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΚΑΡΑΜΟΣΧΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε. δ.τ. ΜΤC – ΜΑΚΕΔΟΝΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ |



ΤΕΛΟΣ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗΣ

ΕΥΧΑΡΙΣΤΟΥΜΕ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΟΧΗ ΣΑΣ