

ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ ΣΑΜΗΣ (ΔΕ ΕΡΙΣΟΥ, ΠΥΛΑΡΕΩΝ, ΣΑΜΗΣ) – ΔΗΜΟΥ
ΛΗΞΟΥΡΙΟΥ (ΔΕ ΛΗΞΟΥΡΙΟΥ) – ΔΗΜΟΥ ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΥ (ΔΕ ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΥ, ΟΜΑΛΩΝ, ΕΛΕΙΟΥ-
ΠΡΟΝΩΝ, ΛΕΙΒΑΘΟΥΣ)

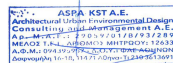
ΜΕΛΕΤΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ (ΜΠΣ)

Α' ΦΑΣΗ

1ο ΣΤΑΔΙΟ: ΕΝΟΤΗΤΑ 1.2 – ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α10. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΛΟΓΗ
ΕΠΙΚΡΑΤΕΣΤΕΡΟΥ

ΕΝΩΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΦΟΡΕΩΝ:		ΕΙΔΙΚΟΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ:
ΚΑΤ. 01	ΔΕΚΑΘΛΟΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΡΓΩΝ ΔΕΚΑΘΛΟΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΡΓΩΝ	ΕΜΠΕΙΡΟΓΝΩΜΟΝΕΣ: Αθανάσιος Παπαγεωργίου , Δικηγόρος παρ' Αρείω Πάγω ΕΙΔΙΚΟΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ: Δημήτριος Αναγνωστόπουλος , Πολιτικός Μηχ. - Συγκοινωνιολόγος Φωτεινή Ξυράφη , Αρχιτέκτων Μηχανικός Ασημίνα Γαβριελάτου , Πολιτικός Μηχανικός
ΚΑΤ. 01 + 02	ASPA-KST ARCHITECTURAL URBAN ENVIRONMENTAL DESIGN CONSULTING AND MANAGEMENT A.E.	
ΚΑΤ. 13	Δ. ΑΝΑΓΝΩΣΤΟΠΟΥΛΟΣ & ΣΙΑ Ε.Ε. δ.τ. ΑΛΦΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ	
ΚΑΤ. 16	ΑΓΓΕΛΙΚΗ ΑΝΔΡΕΑΤΟΥ	
ΚΑΤ. 20 & 27	ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗΣ	

ΣΦΡΑΓΙΔΑ-ΥΠΟΓΡΑΦΗ



ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗΣ, ΕΠΙΒΛΕΨΗΣ ΚΑΙ
ΠΑΡΑΛΑΒΗΣ

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ

ΕΚΔΟΣΗ

1^η

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ

03/02/2025



Με τη χρηματοδότηση
της Ευρωπαϊκής Ένωσης
NextGenerationEU

ΣΑΤΑ 075 «ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΙΣ»

CPV: 71320000-7, 71351910-5, 907000004,
71410000-5

Digital Document Certification

You may validate this document by scanning
the QR code or entering the Document ID
at docs.gov.gr/validate



Document code: YrKtT7oX3SmoWUD3GA0MPg

Page: 1/1

Signature:
ΣΠΥΡΙΔΩΝ ΤΣΑΓΚΑΡΑΤΟΣ / SPYRIDON
TSAGKARATOS
Father's name: ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ /
KONSTANTINOS
TIN: 023036736
Date of signature: 03/02/2025 17:12:29

Πίνακας περιεχομένων

A.10. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΛΟΓΗ ΕΠΙΚΡΑΤΕΣΤΕΡΟΥ ΣΕΝΑΡΙΟΥ	2
A.10.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ	4
A.10.1.1 ΣΕΝΑΡΙΟ 1 (ΜΗΔΕΝΙΚΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ)	9
A.10.1.2 ΣΕΝΑΡΙΟ 2 (ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΛΥΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΠΟΡΩΝ)	12
A.10.1.3 ΣΕΝΑΡΙΟ 3 (ΗΠΙΑΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ/ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΚΑΙ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ)	16
A.10.2. ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΚΑΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ	21
A.10.3 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ - ΕΠΙΛΟΓΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΒΑΣΙΚΩΝ ΕΠΙΛΟΓΩΝ	23
A.10.4 ΒΑΣΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ ΣΕ ΟΡΙΖΟΝΤΑ 5ΕΤΙΑΣ ΚΑΙ 15ΕΤΙΑΣ	31
A.10.5 ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΠΡΟΚΡΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΕΝΑΡΙΟΥ 3 (ΗΠΙΑΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ/ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΚΑΙ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ) - ΠΡΟΚΑΤΑΡΚΤΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ	43

Α.10. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΛΟΓΗ ΕΠΙΚΡΑΤΕΣΤΕΡΟΥ ΣΕΝΑΡΙΟΥ

Οι βασικές αρχές σχεδιασμού που προσδιόρισαν τόσο την ανάπτυξη των εναλλακτικών σεναρίων όσο και την επιλογή του προκριθέντος, καθορίσθηκαν από το πλαίσιο των κατευθύνσεων της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/72343/1885/28-07-2021 ΥΑ (ΦΕΚ 3645/Β/2021) των Τεχνικών Προδιαγραφών ΤΠΣ, και τις κατευθύνσεις της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/32892/1414/28-03-2024 ΥΑ (ΦΕΚ 200/Δ/2024) Αναθεώρησης των Πολεοδομικών Σταθεροτύπων. Ειδικότερα, το παρόν σχέδιο διέπεται από τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης και περιλαμβάνει τους χωρικούς και περιβαλλοντικούς στόχους των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, όπως αυτοί έχουν καθοριστεί από την κεντρική πολιτική του ΥΠΕΝ.

Τα Τοπικά Πολεοδομικά σχέδια (ΤΠΣ) έχουν σκοπό να:

ρυθμίζουν την εκτός και εντός σχεδίου δόμηση με τον καθορισμό στο σύνολο του εξωοικιστικού χώρου ορθολογικών χρήσεων γης και όρων δόμησης, συμβατών με τα τοπικά χαρακτηριστικά, τις χρήσεις γης και όρους δόμησης των οικιστικών περιοχών και τον καθορισμό πιθανών πολεοδομικών επεκτάσεων και τροποποίησης ορίων οικισμών.

Με βάση αυτό το πλαίσιο η πρόταση διέπεται από τις παρακάτω αρχές και στόχους :

- Την προστασία της βιοποικιλότητας, των οικοτόπων, των φυσικών οικοσυστημάτων και των δασικών εκτάσεων.
- Την προστασία των περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, τοπίου και γεωπεριβάλλοντος.
- Την προστασία των αρχαιολογικών χώρων.
- Την προστασία του αιγιαλού της παραλίας και των παράκτιων ζωνών από τη δόμηση, την εκμετάλλευση και ιδίως την προώθηση της πρόληψης και προστασίας από την Κλιματική Αλλαγή και την προσαρμογή σε αυτήν.
- Την προώθηση της κοινωνικής συνοχής, τη δίκαιη κατανομή πόρων και την άρση αποκλεισμών χωρικού χαρακτήρα.
- Τη βελτίωση της λειτουργικότητας και της φυσιογνωμίας των οικιστικών περιοχών.
- Την εξασφάλιση όρων και υποδομών για την πρόληψη και ελαχιστοποίηση των συνεπειών από φυσικές καταστροφές.
- Την προστασία και διαφύλαξη της γεωργικής γης.

- Τη θωράκιση του αδόμητου εξωαστικού χώρου ως προς τις επιπτώσεις της όποιας άναρχης εκτός σχεδίου δόμησης και ανάπτυξης.
- Τον έλεγχο και περιορισμό της οικιστικής εξάπλωσης, τον καθορισμό περιοχών που χρειάζονται ανάπλαση ή αναμόρφωση, περιοχών εγκατάστασης αναπτυξιακών δραστηριοτήτων α' γενούς – β' γενούς τομέα (όπως παραγωγικό - επιχειρηματικό πάρκο), τουριστικών ζωνών.
- Την επιδίωξη της διαχείρισης 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. Παράλληλα επιδιώκεται η προώθηση νέων προτύπων οικιστικής ανάπτυξης που δεν περιορίζονται στην εκ των υστέρων πολεοδόμηση ήδη διαμορφωμένων ατύπως οικιστικών ζωνών, βάσει των αρχών της συμπαγούς και συνεκτικής πόλης.
- Την υποστήριξη της δημιουργίας ισχυρής και ισορροπημένης παραγωγικής βάσης, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του αναπτυξιακού προγραμματισμού που 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.
- Την προστασία των διαθέσιμων φυσικών και πολιτιστικών πόρων, ως αυτοτελείς αξίες και παράλληλα, την ένταξη τους στην αναπτυξιακή διαδικασία.
- Την προώθηση της βιώσιμης κινητικότητας και της εξασφάλισης της προσβασιμότητας με ασφάλεια για όλους.
- Την ανάγκη νέων έργων και τη βελτίωση υφιστάμενων υποδομών όπως το αστικό , περιαστικό και υπεραστικό οδικό δίκτυο, η υδροδότηση και γενικότερα η διαχείριση των υδάτινων πόρων, η ενεργητική κάλυψη με την αξιοποίηση και των υφιστάμενων ΑΠΕ, κ.λπ.

Ειδικότερα **οι βασικές κατευθύνσεις** που λήφθηκαν υπόψη για την διατύπωση των **τριών 3 εναλλακτικών Σεναρίων** καθώς και για το **προκρινόμενο σενάριο**, που προέκυψε από την συγκριτική αξιολόγησή τους, είναι οι ακόλουθες:

1. **Οικονομία στη χρήση του φυσικού πόρου «έδαφος»** μέσω της : α) **προστασίας της αγροτικής γης και τον περιορισμό των οικιστικών επεκτάσεων**, β) εφαρμογής του προτύπου της **«συμπαγούς πόλης»** στο βαθμό που δύναται να εφαρμοστεί, γ) προώθησης οργανωμένων οικιστικών και παραγωγικών υποδοχέων, και δ) **επανάχρησης εγκαταλελειμμένων ή ανενεργών κτιρίων και υποδομών**.

2. **Περιορισμός της δόμησης εκτός σχεδίων πόλεων**, οικισμών και οργανωμένων υποδοχέων, σύμφωνα και με τις σαφείς επιταγές του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης που εγκρίθηκε με την υπ' αρ. 6876/4871/12.06.2008 (Α 128) απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον Τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης και του Περιφερειακού Πλαισίου Ιονίων Νήσων (ΦΕΚ 16/ΑΑΠ/2019).

Ο παραπάνω στόχος υλοποιείται με την προστασία της συνεκτικότητας των πόλεων και των οικισμών και την διαφύλαξη του ακάλυπτου αδόμητου χώρου ανάμεσα στις οικιστικές πυκνώσεις.

3. **Προστασία και ανάδειξη της πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς**, καθώς και της ιδιαίτερης γεωλογίας, μορφολογίας εδαφών και της πολεοδομικής φυσιογνωμίας της νήσου.
4. **Ανάδειξη και ποιοτική ανάπτυξη των τοπικών οικονομικών δυνατοτήτων – βελτίωση/μεγιστοποίηση της αγροτικής και κτηνοτροφικής παραγωγής, του τουριστικού προϊόντος, της οργάνωσης των δραστηριοτήτων β' γενούς τομέα.**
5. **Συνυπολογισμός της Φέρουσας Ικανότητας (ΦΙ)**, βάσει του άρθρου 64 του ν. 4964/2022 (Α' 150) της περιοχής μελέτης
6. **Πολυτομεακός χωρικός σχεδιασμός**, με στόχο τη συνδυασμένη και συμπληρωματική λειτουργία όλων των επιμέρους αστικών συστημάτων όπως των πολεοδομικών λειτουργιών, των δικτύων βιώσιμων μετακινήσεων, των δικτύων ελεύθερων χώρων και πρασίνου, των κοινωνικών/οικονομικών δικτύων
7. Ενσωμάτωση των αρχών της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για το Τοπίο, **με επισήμανση των αξιόλογων τοπίων και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών** τους, εντοπισμό των προστατευόμενων οικοσυστημάτων και διασφάλιση των μεταξύ τους συνδέσεων στο πλαίσιο δημιουργίας Πράσινων Υποδομών με οικολογική συνοχή.

Με βάση τις ανωτέρω κατευθύνσεις παρουσιάζονται τα τρία εναλλακτικά σενάρια κατωτέρω:

A.10.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ

Στο παρόν κεφάλαιο περιγράφονται τρία (3) εναλλακτικά σενάρια ανάπτυξης του ρυθμιστικού και πολεοδομικού καθεστώτος της περιοχής μελέτης, προκειμένου να αξιολογηθούν οι επιπτώσεις τους και να προκύψει η προκαταρκτική πρόταση της Α' φάσης του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου,

σύμφωνα με τις προδιαγραφές της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/72343/1885/28-07-2021 ΥΑ (ΦΕΚ 3645/Β/2021).

Σημειώνεται, ότι η προκαταρκτική πρόταση βασίζεται αφενός στα συμπεράσματα που έχουν προκύψει από τη μέχρι τώρα ανάλυση και διάγνωση τάσεων και προοπτικών, και αφετέρου στην εκτίμηση της οικιστικής ανάπτυξης, προκειμένου να προκύψουν τυχόν προτάσεις οικιστικών επεκτάσεων, καθώς και λοιπές ρυθμίσεις. Στην προκαταρκτική πρόταση συνοψίζεται η οπτική της ομάδας μελέτης αναφορικά με την ορθολογική ανάπτυξη της ΠΕ Κεφαλονιάς και ξεχωριστά των τριών Δήμων που την συγκροτούν, καθορίζοντας τις κατ' αρχήν κατευθυντήριες γραμμές προκειμένου αυτή να οριστικοποιηθεί μετά και την ολοκλήρωση της διαλογικής συζήτησης με το Δήμο και τους τοπικούς φορείς, μέσω της πλατφόρμας συμμετοχικού σχεδιασμού του ΥΠΕΝ.

Τα τρία εναλλακτικά σενάρια στηρίζονται στη βάση ότι οι ρυθμίσεις και η εξειδίκευση στις χρήσεις γης και στους όρους δόμησης, τόσο του εξωοικιστικού χώρου όσο και των εντός ορίων και εντός σχεδίου περιοχών, θα προδιαγράψουν σε σημαντικό βαθμό την αναπτυξιακή δυναμική της περιοχής τα επόμενα χρόνια συνεκτιμώντας παράλληλα και την προστασία του περιβάλλοντος. Συγκεκριμένα, οι εναλλακτικές δυνατότητες που εξετάζονται, λαμβάνουν υπόψη τις κύριες μεταβλητές που κρίνεται ότι θα καθορίσουν τη μελλοντική αναπτυξιακή, χωρική και περιβαλλοντική εξέλιξη των τριών Δήμων. Επίσης λαμβάνουν υπόψη, τις σημαντικότερες επιπτώσεις του επιλεχθέντος προς εφαρμογή χωρικού/αναπτυξιακού προτύπου, έτσι ώστε με τη θέσπιση των αναγκαίων μέτρων, όρων και διαδικασιών για την αξιολόγηση και εκτίμηση των επιπτώσεων, σε διαφόρους τομείς όπως το περιβάλλον, η οικονομία, η κοινωνία, το τοπίο κ.α., να προωθείται η αειφόρος και βιώσιμη ανάπτυξη.

Η διαμόρφωση των εναλλακτικών σεναρίων έλαβε υπόψη τα πλεονεκτήματα/δυνατότητες, μειονεκτήματα/κινδύνους αλλά και τις τάσεις και προοπτικές που προέκυψαν από την SWOT Ανάλυση, η οποία διαμορφώθηκε λαμβάνοντας υπόψη, μεταξύ άλλων, και μία σειρά ερωτηματολόγια και συνεντεύξεις τόσο σε τοπικούς όσο και υπερτοπικούς φορείς, καθώς και άλλα πρωτογενή και δευτερογενή δεδομένα.

Για την περιοχή μελέτης δίδονται κατευθύνσεις από θεσμοθετημένο ΠΧΠ περιορισμού της εκτός σχεδίου δόμησης. Στο κλάδο του τουρισμού, οι κατευθύνσεις εστιάζουν στο δραστικό περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης. Σε αυτή τη λογική δίνει κατεύθυνση αύξησης της αρτιότητας στις Αναπτυσσόμενες Τουριστικές Περιοχές στα 10 στρ. και μέγιστης πυκνότητας στα 8, 9 και 10 κλινών/στρέμμα για ξενοδοχεία 5, 4 και 3 αστέρων, αντιστοίχως. Αντίστοιχα στις περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης ειδικού και εναλλακτικού τουρισμού δίδεται κατεύθυνση αύξησης του ορίου αρτιότητας στα 15 στρ.. Σημειώνεται ότι τονίζεται από το ΠΧΠ η αναγκαιότητα περιορισμού ή και απαγόρευσης της τουριστικής δραστηριότητας και διαφύλαξης της αγροτικής γης.

Ο περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης υποστηρίζεται και στο προς θεσμοθέτηση ΕΧΠ τουρισμού στις Δ.Ε. Λειβαθούς και Ελειού – Πρόνων, όπου ορίζεται ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν γηπέδου τα

12 στρ, ενώ προτείνεται η αποκλειστική ανάπτυξη Ο.Υ.Τ.Δ. «ήπιας ανάπτυξης». Υπό αυτό το πρίσμα, όπως αναφέρεται στο άρθρο 2 του Ε.Χ.Π., ορίζεται ως ανώτατος σ.δ. των υποδοχέων ίσος με το ½ του σ.δ. που ισχύει ανά κατηγορία υποδοχέα.

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός υποχρεούται να λαμβάνει υπόψη και να εξειδικεύει τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού μετατρέποντας τις κατευθύνσεις κυρίως σε ρυθμίσεις. Επισημαίνεται ότι στην περιοχή μελέτης ύστερα από την ανάλυση των Δεικτών Φέρουσας Ικανότητας κρίνεται ότι ήδη σήμερα υπάρχουν περιοχές που αντιμετωπίζουν προβλήματα. Αναφορικά με το Δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας παρουσιάζεται πάνω από τα οριζόμενα όρια στις ΔΕ Ελείου Πρόνων και Ερίσου, ενώ είναι οριακός για την περιοχή της Λειβαθούς. Ο Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας σύμφωνα με τα πολεοδομικά πρότυπα προσδιορίζεται από το τύπο $\Delta\text{ΤΛ} = \text{πλήθος κλινών} \times 100 / \text{πληθυσμός βάσης}$. Ο δείκτης αυτός προβλέπεται να επιδεινωθεί στις παραπάνω ΔΕ εφόσον δεν παρθούν μέτρα μετριασμού της τουριστικής δραστηριότητας. Για παράδειγμα στη ΔΕ Ελείου Πρόνων όπου σήμερα ο δείκτης υπολογίζεται σε 326 προβλέπεται να αυξηθεί τουλάχιστον κατά 37 μονάδες μέχρι το έτος 2039, δίχως να συνυπολογίζεται νέες κλίνες. Αντίστοιχα στη περιοχή της Ερίσου η οποία ήδη είναι στο όριο, με μια αύξηση της τάξης των 200 κλινών στην επόμενη δεκαπενταετία θα έφτανε την τιμή 310 από 298 που είναι σήμερα.

Πρόβλημα παρατηρείται και στο δείκτη που αφορά στο μείγμα χρήσεων γης στις περιοχές ΔΕ Ελείου Πρόνων και ΔΕ Λειβαθούς. Αναφέρεται ότι η συμμετοχή στη συνολική δόμηση για χρήσεις εκτός κατοικίας πρέπει να είναι χαμηλότερη του (50%) Συγκεκριμένα ο τουρισμός στην εκτός σχεδίου περιοχή της ΔΕ Ελείου Πρόνων αποτελεί το 51,45% της συνολικής δόμησης υπερτερώντας της δόμησης της κατοικίας. Αντίστοιχα στη ΔΕ Λειβαθούς η συμμετοχή του τουρισμού στη δόμηση (40%) είναι υψηλότερη από εκείνη της κατοικίας καθιστώντας την περιοχή προβληματική ως προς τη μείξη χρήσεων γης.

Λαμβάνοντας υπόψη τόσο τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού όσο και τα αποτελέσματα των Δεικτών φέρουσας ικανότητας κρίνεται αναγκαίος ο περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης. Με τις προτάσεις της παρούσας μελέτης γίνεται προσπάθεια συγκερασμού των προβλεπόμενων του υπερκείμενου σχεδιασμού και κεντρικών πολιτικών και των τοπικών αναγκών.

Για την επιλογή της πλέον αποδοτικής και αποδεκτής λύσης, γίνεται χρήση συγκριτικών πινάκων αξιολόγησης των διάφορων επιλογών και λύσεων (βλέπε ενότητα Α10.3.).

Επομένως, σύμφωνα με τα ανωτέρω, τα εναλλακτικά σενάρια/δυνατότητες Χωρικής Ανάπτυξης και Οργάνωσης που εξετάζονται στην παρούσα μελέτη είναι τα εξής:

1) Σενάριο 1 - Μηδενικής Παρέμβασης (As is):

αναπτύσσεται με βάση την παραδοχή ότι δεν συντάσσεται Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο για την περιοχή μελέτης, και το υφιστάμενο πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής μελέτης παραμένει το ίδιο, ενώ παράλληλα διατηρούνται οι τάσεις που παρατηρούνται σήμερα στο έτος στόχο.

2) Σενάριο 2 – Περιορισμένης ανάπτυξης και Απόλυτης Προστασίας Περιβάλλοντος και Πόρων (Σημείο αναφοράς η προστασία και η διατήρηση του περιβάλλοντος):

Πρωθείται, κατά προτεραιότητα και μονοσήμαντα, η απόλυτη προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, περιορίζεται η δόμηση κυρίως εντός των θεσμοθετημένων υποδοχέων και ενισχύεται ο ρόλος της βιώσιμης αγροτικής εκμετάλλευσης της γης.

3) Σενάριο 3 - Ήπιας παρέμβασης/ βιώσιμης και ολοκληρωμένης ανάπτυξης): Το Σενάριο αφορά στην ορθολογική διαχείριση της βιώσιμης ανάπτυξης, διατηρώντας και αναδεικνύοντας παράλληλα τους σημαντικούς φυσικούς και πολιτιστικούς πόρους και ενισχύοντας τις υπάρχουσες τάσεις ανάπτυξης.

Σημειώνεται, ότι οι συγκεκριμένες προτάσεις οργάνωσης θα οριστικοποιηθούν, μέσα από συλλογικές και συμμετοχικές διαδικασίες, αρχικά μέσω της πλατφόρμας συμμετοχικού σχεδιασμού του ΥΠΕΝ και στη συνέχεια μέσω της διαβούλευσης της ΣΜΠΕ κατά το 2^ο Στάδιο της Α' φάσης.

Επιπλέον, για κάθε ένα από τα Σενάρια 2 και 3 πραγματοποιείται η διαδικασία καθορισμού περιοχών κατά κατηγορίες, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρ. 7 του Ν. 4447/2016 – όπως ισχύει, προκειμένου να ρυθμιστεί ο εξω-οικιστικός χώρος στο σύνολό του, αλλά και οι οικιστικές/πολεοδομημένες περιοχές ή οι περιοχές που δύναται να προταθούν προς οριοθέτηση/πολεοδόμηση.

Η επιλογή των κατηγοριών περιοχών που προτείνονται κατά περίπτωση, πραγματοποιείται στη βάση της διαφορετικής πολιτικής γης που υιοθετείται για κάθε Σενάριο, ήτοι εν προκειμένω της Απόλυτης Προστασίας Περιβάλλοντος και Πόρων και της Ισόρροπης Ανάπτυξης και της Ήπιας παρέμβασης/βιώσιμης και ολοκληρωμένης ανάπτυξης. Εξαιρέση από την προαναφερθείσα κατηγορία αποτελεί το Σενάριο 1, το οποίο είναι αντιπροσωπευτικό της μηδενικής παρέμβασης στο χώρο και συνεπώς στερείται συγκεκριμένων κατευθύνσεων, πέρα από ισχύουσες θεσμοθετημένες ρυθμίσεις.

Ειδικότερα, οι κατηγορίες του χώρου που προτείνονται και στα τρία Σενάρια, αφορούν:

α) Οικιστικές Περιοχές (ΟΙΚ), οι οποίες περιλαμβάνουν:

- ο όλες τις πολεοδομημένες εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων περιοχές
- ο τους οικισμούς προ του 1923 ή με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων
- ο τις προς πολεοδόμηση περιοχές που τυχόν καθορίζονται στο πλαίσιο του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου

β) Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (Π.Ε.Δ.) οι οποίες δύναται να καθορίζονται σε εντός ή και εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, οι οποίες, εν όψει της θέσης, των υφιστάμενων χρήσεων, λειτουργιών και υποδομών, καθώς και των λοιπών χωρικών τους χαρακτηριστικών, προσφέρονται για τη χωροθέτηση μεμονωμένων ή οργανωμένων παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Οι περιοχές αυτές είναι δυνατόν να πολεοδομούνται ανάλογα με το ιδιαίτερο καθεστώς που τις διέπει. Στις περιοχές αυτές με το ΤΠΣ καθορίζονται οι επιτρεπόμενες εντός αυτών κατηγορίες χρήσεων γης, ο συντελεστής δόμησης, καθώς και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης που απαιτούνται για την ανάπτυξή τους.

γ) Περιοχές Προστασίας (Π.Ε.Π.) και Περιοχές με ειδικό νομικό καθεστώς (Π.Ε.Κ.):

γα) Ως Περιοχές Προστασίας (Π.Ε.Π.) καθορίζονται οι περιοχές που διαθέτουν ιδιαιτέρως αξιόλογα φυσικά ή πολιτιστικά στοιχεία που χρήζουν προστασίας, προβολής και ανάδειξης. Στις περιοχές αυτές οριοθετούνται και καθορίζονται οι επιτρεπόμενες εντός αυτών κατηγορίες χρήσεων γης, ο συντελεστής δόμησης και οι λοιποί όροι και περιορισμοί ή και απαγορεύσεις στις χρήσεις γης και στη δόμηση, καθώς και στην εν γένει άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών, για λόγους προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος και του τοπίου.

γβ) Οι Περιοχές με ειδικό νομικό καθεστώς προστασίας (Π.Ε.Κ.) περιλαμβάνουν χώρους αρχαιολογικού ή ιστορικού ενδιαφέροντος, δάση και δασικές εκτάσεις, αιγιαλό και παραλία, ποταμοί, λίμνες, ρέματα, καθώς και προστατευόμενες περιοχές του άρθρου 19 του ν. 1650/1986 (Α' 160), οι οποίες διέπονται, όσον αφορά στις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης, από τα ειδικά καθεστώτα προστασίας τους. Οι περιοχές αυτές ενσωματώνονται στο Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο, χωρίς να μεταβάλλεται το προστατευτικό τους καθεστώς.

δ) Περιοχές ελέγχου χρήσεων γης (Π.Ε.Χ.):

Ως Π.Ε.Χ. νοούνται οι μη πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση, εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών, περιοχές, πέριξ των οικιστικών περιοχών ή των περιοχών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, που δεν εμπίπτουν σε μία από τις περ. (α), (β) και (γ), για τις οποίες καθορίζονται ειδικοί περιορισμοί στις χρήσεις γης και στους όρους δόμησης, με σκοπό την ορθολογική κατανομή και συσχέτιση των χρήσεων γης, ώστε να αποφεύγονται πιθανές μεταξύ τους συγκρούσεις και ανεξέλεγκτη κατανάλωση φυσικών πόρων.

A.10.1.1 ΣΕΝΑΡΙΟ 1 (ΜΗΔΕΝΙΚΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ)

Το σενάριο της μηδενικής παρέμβασης στηρίζεται στην θεώρηση ότι το υφιστάμενο θεσμικό καθεστώς της περιοχής μελέτης συνεχίζει να την ρυθμίζει χωρίς την εκπόνηση της μελέτης του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου-, ακολουθώντας **υφιστάμενες εξελίξεις και τάσεις των τριών Δήμων**. Οι τάσεις αφορούν τόσο στην πληθυσμιακή δυναμική όσο και στην αναπτυξιακή προοπτική όπως προδιαγράφεται από την έως σήμερα εξέλιξη της.

Όσον αφορά το Πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής θα συνεχίσουν να ισχύουν τα εξής:

ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗ

1. Διατήρηση των καθεστώτων των καθορισμένων Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ)
 - ο στην εκτός σχεδίου και εκτός των ορίων οικισμών στην περιοχή του Αργοστολίου, του Δήμου Αργοστολίου και των Κοινοτήτων Δαυγάτων, Διλινάτων, Τρωϊανάτων, Φαρακλάτων, Σβορωνάτων όπως ορίστηκε με το από 20-01-1986 ΠΔ (ΦΕΚ 2/Δ'/1986)
 - ο για την προστασία του εξωοικιστικού χώρου του οικισμού «Ληξούρι» όπως ορίστηκε με το από 16-05-1989 Προεδρικό Διάταγμα με (ΦΕΚ 293/Δ'/1989)
 - ο στην εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923 για την περιοχή «Μύρτος» της νυν Δ.Ε. Πυλαρέων, όπως ορίστηκε με το 16-09-2009 Π.Δ. (ΦΕΚ 293/Δ'/1989)
2. Διατήρηση των χρήσεων, όρων και περιορισμών δόμησης που καθορίστηκαν με την υπ' αριθμ. 22306/26-05-2006 (ΦΕΚ 477/Δ/2006) για το νησιωτικό σύμπλεγμα των Βόρειων και Νότιων Εχινάδων του Νομού Κεφαλληνίας που βρίσκονται εντός του «Εθνικού Πάρκου Λιμνοθαλασσών Μεσολογίου-Αιτωλικού, κάτω ρου και εκβολών ποταμών Αχελώου και Ευήνου και νήσων Εχινάδων».
3. Διατήρηση του καθεστώτος της εκτός σχεδίου δόμησης, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, των ΠΔ 17-10-1978 (ΦΕΚ 538/Δ/1978), 24-5-1985 (ΦΕΚ 270Δ/1985) και του ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Δ/2020), όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα.
4. Διατήρηση των θεσμοθετημένων ρυθμίσεων της προστασίας του περιβάλλοντος, για τις περιοχές του δικτύου NATURA 2000, 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. Ειδικότερα, για τις περιοχές NATURA 2000 λαμβάνονται υπόψη οι χρήσεις γης της υπό έγκρισης με ΠΔ, Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης 05 «Εθνικού Πάρκου Αίνου» και τις «Σύνθετες Περιοχές

Προστασίας της Βιοποικιλότητας Θαλάσσιων περιοχών Κεφαλονιάς», για την οποία έχει ολοκληρωθεί το στάδιο της διαβούλευσης.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

1. Διατήρηση των χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης που ισχύουν εντός των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων στις πόλεις του Αργοστολίου και Ληξουρίου, καθώς και στους λοιπούς οικισμούς με ρυμοτομικό σχέδιο είτε από σχέδια διανομών, είτε από πολεοδομική - ρυμοτομική μελέτη.
2. Διατήρηση των όρων και περιορισμών που ισχύουν εντός των οριοθετημένων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων της νήσου Κεφαλονιάς.
3. Διατήρηση των χρήσεων των εγκεκριμένων Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων στον εντός σχεδίου χώρο :
 - ο της πόλης του Αργοστολίου
 - ο της πόλης του Ληξουρίου
 - ο των οικισμών Σάμης και Καραβόμυλου
 - ο του οικισμού Πόρου
 - ο του οικισμού της Σκάλας
 - ο του οικισμού της Αγίας Ευφημίας

Το προαναφερόμενο σενάριο θα έχει τα κάτωθι αποτελέσματα:

Πλεονεκτήματα:

- **Εύκολη εφαρμογή** του παρόντος σεναρίου, καθώς δεν ανακόπτονται οι υπάρχουσες τάσεις και ως εκ τούτου δεν προκύπτουν νέες ή διαφοροποιημένες αντιδράσεις από ιδιοκτήτες γης και επενδυτές.
- **Αποφυγή συγκρούσεων** μεταξύ των κατοίκων σχετικά με διαφοροποιήσεις που δημιουργούνται από προτεινόμενες παρεμβάσεις (ευνοϊκότερες ή δυσμενέστερες) στο καθεστώς των ιδιοκτησιών τους.
- **Χαμηλό κόστος εφαρμογής** του παρόντος σεναρίου (**βραχυπρόθεσμα**), καθώς η ανάγκη εξεύρεσης πόρων και χρηματοδοτήσεων είτε από κεντρικούς φορείς είτε από το Δήμο για έργα υποδομής και μελετών είναι σχετικά χαμηλή.

Μειονεκτήματα:

- **Αύξηση των πιέσεων για ανάπτυξη κυρίως τουρισμού και κατοικίας, κατά βάση παραθεριστικής, σε βάρος της αγροτικής γης και της γεωργίας (αμπελώνες, ελαιώνες, κηπευτικά κλπ.)** ιδίως στις τουριστικά αναπτυσσόμενες περιοχές της νότιας Κεφαλονιάς (περιοχές Λειβαθούς, νότια περιοχή Παλικής, περιοχή Κάτω Κατελειού, Σκάλα, Πόρος, κ.λπ.), αλλά και βορειότερα (κοιλάδα Αγίας Ευφημίας και Σάμης, Φισκάρδο κ.λπ.).
- Αναμενόμενη **ανάπτυξη συγκρούσεων γης μεταξύ χρήσεων** όπως ο τουρισμός με την γεωργία και την κτηνοτροφία, αλλά και με άλλες παραγωγικές δραστηριότητες όπως η εξόρυξη και η βιομηχανία.
- **Σπατάλη των πόρων (π.χ. υδάτων κ.λπ.)** και υποβάθμιση του ιδιαίτερου τοπίου και περιβάλλοντος της νήσου, κυρίως λόγω της πίεσης για τουριστική και οικιστική ανάπτυξη
- **Ανάπτυξη του περι-οικιστικού χώρου των οικισμών με τη λογική “laisser-faire”,** με αύξηση της κατάκτησης της γης, της διάσπαρτης δόμησης (νόμιμης και αυθαίρετης), κυρίως κατά μήκος του οδικού δικτύου και παράκτιων περιοχών, καθώς και της δραματικής αύξησης των αναγκών επεκτάσεων των δικτύων υποδομών σε όλη την ύπαιθρο χώρα.
- **Δυσχεραίνεται η αδειοδότηση νέων επενδύσεων και στους τρεις οικονομικούς τομείς κυρίως με διαφοροποιημένο προσανατολισμό από αυτόν που σήμερα υπερισχύει,** λόγω της έλλειψης σαφούς 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, σεισμοί κ.α.)** που εντείνεται ιδιαίτερα στο πλαίσιο της ιδιαίτερης γεωλογίας του νησιού (έντονα σεισμογενής περιοχή), αλλά και της κλιματικής αλλαγής, δεδομένης της διάχυσης δραστηριοτήτων και χρήσεων σε πιο ευάλωτες περιοχές και της αδυναμίας προγραμματισμού δράσεων για την προστασία και πρόληψη από φυσικές καταστροφές στην έκταση του Δήμου

A.10.1.2 ΣΕΝΑΡΙΟ 2 (ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΛΥΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΠΟΡΩΝ)

Το σενάριο 2 προωθεί την ανάπτυξη δραστηριοτήτων και χρήσεων κυρίως σε εντός σχεδίου περιοχές και εντός οργανωμένων υποδοχέων παραγωγικών δραστηριοτήτων, με μοναδική μέριμνα την απόλυτη προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.

Γενικώς, στο Σενάριο περιορισμένης ανάπτυξης και απόλυτης προστασίας περιβάλλοντος και πόρων, ενισχύονται οι περιορισμοί της δόμησης στις εντός και εκτός σχεδίου περιοχές (π.χ. μείωση συντελεστών δόμησης, αύξηση αρτιότητας, κ.ά.), επεκτείνονται οι ζώνες προστασίας της φύσης και του τοπίου, ενώ ενισχύεται ο πρωτογενής τομέας μέσω του περιορισμού της τουριστικής δραστηριότητας. Τέλος, οι παραγωγικές δραστηριότητες περιορίζονται αποκλειστικά εντός οργανωμένων υποδοχέων και οργανωμένων ζωνών. Ειδικότερα, προτείνονται τα εξής:

- Καθορισμός **Οικιστικών περιοχών (ΟΙΚ)** εντός **α)** των ορίων των οικισμών που διαθέτουν θεσμοθετημένα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια, **β)** των καθορισμένων ορίων οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων και **γ)** σε εγκεκριμένες περιοχές β' κατοικίας. Στις περιοχές αυτές ελέγχονται και προτείνονται περιοχές επεκτάσεων (βάσει των Πολεοδομικών Προτύπων) **περιορισμένης έκτασης δυτικά του Αργοστολίου, στην Σάμη, στον Καραβόμυλο και Σκάλα**. Διερευνάται παράλληλα ο περιορισμός των θεσμοθετημένων ΣΔ σε οικιστικές περιοχές που από την ανάλυση προκύπτει σοβαρό υπόλοιπο υλοποίησης στο ΣΔ. Επιπλέον, προτείνεται ο επανακαθορισμός ορίων οικισμών για την προσαρμογή τους σύμφωνα με τα κριτήρια που θέτει το υπό έκδοση ΠΔ και διερεύνηση ανάγκης οριοθέτησης οικισμών που πληρούν τα κριτήρια οριοθέτησης μη οριοθετημένων οικισμών (Λογγός, Μοναστηράκι), η ανάγκη για αναθεώρηση / τροποποίηση των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων (εφαρμογή σχεδίων διανομών σε σύγκριση με την θεσμοθετημένη ρυμοτομία, περιοχές στα όρια των σχεδίων πόλεων κ.λπ.), οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης, η ανάδειξη περιοχών παραδοσιακών συνόλων, αναπλάσεων, κινήτρων κ.λπ.
- Καθορισμός Περιοχών Παραγωγικών και Επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (Π.Ε.Δ.) **α) στις συγκεντρώσεις βιοτεχνίας και χονδρεμπορίου** που εντοπίζονται πλησίον του Αργοστολίου βόρεια των Κοκολάτων, οι οποίες οργανώνονται χωρικά με κατεύθυνση την πολεοδόμησή τους, με στόχο την κάλυψη των αναγκών που προκύπτουν σε ανάλογες χρήσεις και ταυτόχρονα την καλύτερη λειτουργία τους, την αποφυγή ομοίως της εξάπλωσης ανάλογων χρήσεων **β)** καθορισμός **περιοχών μέσης και χαμηλής όχλησης καθώς και χονδρεμπορίου** πλησίον της περιοχής του Ληξουρίου και της Σάμης, **γ) περιορισμός της εξορυκτικής δραστηριότητας στις περιοχές που έχει εγκριθεί τεχνική μελέτη εκμετάλλευσης λατομείου/ ή έχει χαρακτηριστεί ως λατομική περιοχή**. Οι υφιστάμενες

βιοτεχνικές εγκαταστάσεις που εντοπίζονται παρόδια θα μετεγκατασταθούν εντός των προτεινόμενων ΠΕΔ (α) και (β) εντός 10ετίας.

- Καθορισμός **Περιοχών Ειδικού Καθεστώτος (ΠΕΚ)** στις περιοχές που διέπονται από ειδικά καθεστώτα προστασίας όπως είναι οι δασικές εν γένει εκτάσεις, οι προστατευόμενες περιβαλλοντικά περιοχές και τα τοπία (περιοχές Natura λαμβάνοντας υπόψη τις ζώνες της υπό έγκριση ΕΠΜ, Εθνικό Πάρκο νήσων Εχινάδων, Εθνικός Δρυμός, μικροί νησιωτικοί υγρότοποι και σπήλαια, ΤΙΦΚ κ.λπ.), οι καθορισμένοι αρχαιολογικοί χώροι (ειδικά απολύτου προστασίας ζώνες). Σε περιοχές που συνυπάρχουν χαρακτηρισμοί από διαφορετικά καθεστώτα υπερισχύει το ευνοϊκότερο περιβαλλοντικά και οι προτεινόμενοι όροι δόμησης διαμορφώνονται βάση αυτού.
- Καθορισμός **Περιοχών Ελέγχου και Προστασίας (ΠΕΠ)** σε περιοχές με ιδιαίτερα περιβαλλοντικά – πολιτιστικά - γεωλογικά χαρακτηριστικά που, αν και δεν διέπονται από ειδικά καθεστώτα, κρίνεται ότι πρέπει να προστατευθούν και να διατηρηθούν (π.χ. δυτικά παράλια νήσου και ανατολικές βραχώδεις ακτές, ζώνη (buffer zone) 80 μέτρων από την ακτογραμμή, ζώνη (buffer zone) 50 μέτρων εκατέρωθεν των παραρεμάτων περιοχών εκτός οικισμών και ζώνη 10 μέτρων εκατέρωθεν των μη οριοθετημένων ρεμάτων εντός οικισμών, εγκαταλελειμμένοι οικισμοί, περιοχές Γεωπάρκου κ.λπ.). Οι εν λόγω περιοχές δεν αντιμετωπίζονται ενιαία ως προς το προτεινόμενο πλαίσιο προστασίας και κατ' επέκταση ανάπτυξής τους, αλλά κατηγοριοποιούνται ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περίπτωσης.
- Καθορισμός **Περιοχής Ελέγχου Χρήσεων (ΠΕΧΓ)** με σκοπό α) την ήπια τουριστική ανάπτυξη:-επιτρέπεται η ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού με έμφαση στην ανάπτυξη του αγροτουρισμού κυρίως στις εκτάσεις των αμπελώνων, αλλά και των ελαιώνων και της μελισσοκομίας- και β) την βιώσιμη και με όρους ανάπτυξη των χρήσεων τουρισμού - αναψυχής σε περιορισμένες εκτάσεις της Δ.Ε. Λειβαθούς, στο νότιο τμήμα της Παλικής, στην περιοχή του Κάτω Κατελειού, στην περιοχή της Σκάλα, στον Καραβόμυλο και την περιοχή του Φισκάρδου. Οι εν λόγω περιοχές δεν αντιμετωπίζονται ενιαία ως προς το προτεινόμενο πλαίσιο ανάπτυξής τους, αλλά κατηγοριοποιούνται ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περίπτωσης. Σε περιοχές που παρουσιάζονται κατάλληλες συνθήκες, όπως μεγάλες αρτιότητες γεωτεμαχίων, δίνεται η κατεύθυνση για την ανάπτυξη οργανωμένων τουριστικών υποδοχέων ήπιας μορφής και εναλλακτικού τουρισμού. Σε κάθε περίπτωση η δυναμικότητα κλινών και οι όροι δόμησης που αφορούν στην αρτιότητα και στον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης περιορίζονται σημαντικά σε σχέση με την ισχύουσα νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση. Για παράδειγμα ελάχιστη αρτιότητα για τουριστικές χρήσεις ίση με 15στρ. και ΣΔ ίσο με

0,05, ελάχιστη αρτιότητα για χρήση κατοικίας ίση με 12στρ και μέγιστη δόμηση στα 200τ.μ.

- Καθορισμός **Περιοχών Ελέγχου Χρήσεων (ΠΕΧΓ)** με σκοπό **α) τον έλεγχο της οικιστικής εξάπλωσης πέρα των ορίων των οικισμών** περιαστικά του Αργοστολίου, του Καραβόμυλου, του Ληξουρίου, της Αγίας Ευφημίας και της Σκάλας (περιορισμός στους δόμησης της εκτός σχεδίου ενδεικτικά με ελάχιστη αρτιότητα για την χρήση της κατοικίας τα 8στρ. και μέγιστη δόμηση τα 250τμ, απαγόρευση τουριστικών εγκαταστάσεων κ.λπ.), **β) την διαφύλαξη και προστασία της γεωργικής γης στις καλλιεργούμενες εκτάσεις της νήσου, καθώς και της κτηνοτροφικής δραστηριότητας στην οποία καθορίζονται χρήσεις γεωργικών και κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων και κατοικία έως 100τ.μ. στην λοιπή εκτός σχεδίου περιοχή και γ) τον έλεγχο και προστασία του παράκτιου μετώπου σε περιοχές που δέχονται πιέσεις ιδιαίτερα κατά τους θερινούς μήνες με σκοπό την περιορισμένη και με όρους ανάπτυξης του οικιστικού και εξωοικιστικού χώρου για κάθε δραστηριότητα (για παράδειγμα χρήση κατοικίας με ελάχιστη αρτιότητα 12στρ και μέγιστη δόμηση 80τ.μ., απαγόρευση τουριστικών εγκαταστάσεων κ.λπ.), λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα περιβαλλοντικά και πολιτιστικά δεδομένα της κάθε περιοχής.**
- Τέλος, καθορίζονται μια σειρά Περιοχών Ελέγχου Χρήσεων που αφορούν σε εντοπισμένες θέσεις, (υφιστάμενες και προβλεπόμενες) **α) κοινωφελών λειτουργιών, β) περιβαλλοντικών υποδομών, γ) εγκαταστάσεων υδατοκαλλιεργειών, δ) ανάπτυξης λιμενικών εγκαταστάσεων, ε) εγκαταστάσεων αεροδρομίου, στ) εκτάσεων Βοτανικού Κήπου Αργοστολίου και ζ) εκτάσεων Γεωργικής Σχολής Αργοστολίου.**

Επιπλέον, παρουσιάζονται τα βασικά πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα του Σεναρίου 2:

Πλεονεκτήματα:

- **Απόλυτη προστασία των φυσικών και πολιτιστικών πόρων** και σταδιακή αποκατάσταση από αρνητικές ανθρωπογενείς παρεμβάσεις
- **Διαφύλαξη της γεωργικής γης και επέκταση των ζωνών προστασίας.** Περιορισμός των πιέσεων για μη οργανωμένη τουριστική και οικιστική ανάπτυξη κυρίως παραθεριστικής κατοικίας στις περιοχές της Λειβαθούς, περιοχή του Κατελειού, Σκάλα, Πόρος, κοιλάδα Αγίας Ευφημίας, Σάμης κ.λπ.
- **Ανάσχεση και περαιτέρω περιορισμός (μέχρι κατάργηση) της εκτός σχεδίου δόμησης.**
- **Διαχείριση της γης ως «φυσικού πόρου» με φειδώ,** δηλαδή κυρίως στις περιπτώσεις που προκύπτουν ανάγκες **επεκτάσεων των πόλεων και των οικισμών** σύμφωνα με τις αναμενόμενες τάσεις του πληθυσμού κατά την **εφαρμογή της μεθοδολογίας υπολογισμού**

της χωρητικότητας του πληθυσμού. Κατ' εξαίρεση μικρές οικιστικές επεκτάσεις και πολεοδομήσεις, μόνο σε περιπτώσεις έντονων στεγαστικών αναγκών και για εξασφάλιση κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων.

- Αποφυγή συνύπαρξης χρήσεων με μη συμβατό περιεχόμενο σε μια περιοχή και άρση των καταγεγραμμένων υφιστάμενων συγκρούσεων. Χωροθέτηση παραγωγικών δραστηριοτήτων μόνο εντός οργανωμένων υποδοχών και οργανωμένων ζωνών χαμηλής και ήπιας ανάπτυξης.
- **Βελτίωση της αισθητικής και του τοπίου** στις εκτός σχεδίου περιοχές.
- Περαιτέρω **ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού και ανάπτυξη του τομέα του τουρισμού κυρίως σε οργανωμένους υποδοχείς μεγάλων αρτιοτήτων και χαμηλών συντελεστών δόμησης.**
- **Μείωση των επιπτώσεων φυσικών καταστροφών** (πυρκαγιές, πλημμύρες, σεισμοί κ.α.) που εντείνεται ιδιαίτερα στο πλαίσιο της ιδιαίτερης γεωλογίας του νησιού (έντονα σεισμογενής περιοχή), αλλά και της κλιματικής αλλαγής. Συμπληρωματικά, δεδομένης της ανάπτυξης δραστηριοτήτων σε συγκεκριμένες περιοχές, προγραμματισμός και ανάληψη δράσεων για την προστασία και πρόληψη από φυσικές καταστροφές στην έκταση των Δήμων.
- Σαφής προσανατολισμός των έργων υποδομής (φυσικό περιβάλλον, δάση, υδάτινοι πόροι).
- Δυνατότητα υιοθέτησης αναπτυξιακών πολιτικών και πρακτικών κλίμακας, λόγω της δημιουργίας αμιγώς ομοιογενών χωρικών ενοτήτων.

Μειονεκτήματα:

- **Δυσκολία εφαρμογής του σχεδιασμού, λόγω αντιδράσεων** των ιδιοκτητών γης και επενδυτών που περιορίζονται οι δυνατότητες αξιοποίησης των ακινήτων τους.
- Ενδεχόμενη μετεγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων σε περιοχές εκτός των διοικητικών ορίων της ΠΕ Κεφαλληνίας.
- **Πιθανή πληθυσμιακή συρρίκνωση της νήσου.**
- Μεγάλη **πιθανότητα αύξησης φαινομένων αυθαιρεσιών**, που θα πραγματοποιηθούν υπερβαίνοντας το αυστηρό ρυθμιστικό πλαίσιο απόλυτης προστασίας.
- Πλήρης ανατροπή των τάσεων και του υπάρχοντος αναπτυξιακού μοντέλου.
- **Αποδυνάμωση τουριστικού χαρακτήρα νήσου.**

A.10.1.3 ΣΕΝΑΡΙΟ 3 (ΗΠΙΑΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ/ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΚΑΙ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ)

Το παρόν σενάριο αποτελεί την πιο ορθολογική επιλογή μιας **Ήπιας Παρέμβασης/Βιώσιμης και Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης** στο υπό μελέτη χωρικό σύστημα. Το Σενάριο ισορροπεί ανάμεσα στην προστασία του περιβάλλοντος και την βιώσιμη ανάπτυξη όλων των τομέων παραγωγής, αποφεύγοντας ακραίους και μονόπλευρους προσανατολισμούς (π.χ. μονοκαλλιέργεια τουρισμού, απόλυτη προστασία της φύσης). Ειδικότερα οι προτάσεις στοχεύουν ταυτόχρονα στην προστασία αλλά και ανάδειξη των ιδιαίτερων πόρων της νήσου (γεωργική γη-ελαιώνες, αμπελώνες, πολιτιστικοί & γεωλογικοί πόροι – σπήλαια, γεωπάрко και μικροί νησιωτικοί υγρότοποι/σπήλαια, αρχαιολογικοί χώροι, εγκαταλελειμμένοι & προσεισμικοί οικισμοί, ανθρωπογενές περιβάλλον και οικιστικές περιοχές κ.λπ.), καθώς και στην ανάπτυξη του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα παραγωγής. Το Σενάριο 3, συνθέτει σε μεγάλο βαθμό τις ποικίλες εισροές από διάφορους φορείς και παράγοντες της τοπικής κοινωνίας, καθώς και τα τελικά συμπεράσματα της SWOT ανάλυσης.

- Καθορισμός **Οικιστικών περιοχών (ΟΙΚ)** εντός **α)** των ορίων των οικισμών που διαθέτουν θεσμοθετημένα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια, **β)** των καθορισμένων ορίων οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων και **γ)** εγκεκριμένων περιοχών β' κατοικίας. Στις περιοχές αυτές ελέγχονται και προτείνονται πολεοδομικές επεκτάσεις (**βάσει των Πολεοδομικών Προτύπων και των ιδιαίτερων αναγκών κάθε οικισμού**), επανακαθορίζονται όρια οικισμών σύμφωνα με τα κριτήρια που θέτει το υπό έκδοση ΠΔ και διερευνάται η ανάγκη οριοθέτησης οικισμών που πληρούν τα κριτήρια οριοθέτησης μη οριοθετημένων οικισμών (Λογγός, Μοναστηράκι, Αγία Σοφία). Επίσης εξετάζεται η αναγκαιότητα αναθεώρησης/τροποποίησης των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων (εφαρμογή σχεδίων διανομών σε σύγκριση με τη θεσμοθετημένη ρυμοτομία, περιοχές στα όρια των σχεδίων πόλεων, κύρωση δασικού χάρτη κ.λπ.). Επίσης, διερευνάται η ανάγκη για τροποποίηση των χρήσεων γης και των όρων δόμησης εντός των περιοχών των θεσμοθετημένων Γ.Π.Σ., καθώς και ο καθορισμός περιοχών προς ανάπτυξη για την προστασία και αναβάθμιση του φυσικού τοπίου και της πολιτιστικής κληρονομιάς. Τέλος, διερευνώνται στις έδρες των τριών Δήμων (Αργοστόλι, Ληξούρι, Σάμη) οι περιοχές που θα μπορούσαν να αποτελέσουν Ζώνες Υποδοχής του Συντελεστή Δόμησης.
- Καθορισμός **Περιοχών Παραγωγικών και Επιχειρηματικών δραστηριοτήτων** (Π.Ε.Δ.) **α)** σε περιοχή βόρεια του Δραπάνου που κρίνεται ως καταλληλότερη για την **υποδοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων υψηλής όχλησης** (ΕΠ Α1) με στόχο την κάλυψη των αναγκών που προκύπτουν σε ανάλογες χρήσεις και ταυτόχρονα την καλύτερη λειτουργία τους, την αποφυγή εξάπλωσης ανάλογων χρήσεων (ειδικά σε παρόδιους επαρχιακούς άξονες) και κατ' επέκταση την απάλειψη τυχόν συγκρούσεων που έχουν εντοπισθεί, **β)** στις

συγκεντρώσεις βιοτεχνίας χαμηλής και μέσης όχλησης και χονδρεμπορίου που εντοπίζονται πλησίον του Αργοστολίου, οι οποίες οργανώνονται χωρικά με κατεύθυνση την πολεοδόμησή τους, με στόχο την κάλυψη των αναγκών που προκύπτουν σε ανάλογες χρήσεις και ταυτόχρονα την καλύτερη λειτουργία τους, την αποφυγή ομοίως της εξάπλωσης ανάλογων χρήσεων, **γ)** σε συγκεντρώσεις εγκαταστάσεων **χαμηλής όχλησης και χονδρεμπορίου** πλησίον της περιοχής του Ληξουρίου και της Σάμης, **δ)** σε περιοχή **πλησίον της υφιστάμενης θεσμοθετημένης ΒΙΠΕ και την επέκταση αυτής** λόγω κορεσμού της έκτασής της και **ε)** σε εκτάσεις στις οποίες έχει εγκριθεί τεχνική μελέτη εκμετάλλευσης λατομείου ή έχουν χαρακτηριστεί ως λατομικές περιοχές.

- Καθορισμός **Περιοχών Ειδικού Καθεστώτος (ΠΕΚ)** στις περιοχές που διέπονται από ειδικά καθεστώτα προστασίας όπως είναι οι χαρακτηρισμένες δασικές εν γένει εκτάσεις, οι προστατευόμενες περιβαλλοντικά περιοχές και τα τοπία (περιοχές Natura λαμβάνοντας υπόψη τις ζώνες της υπό έγκριση ΕΠΜ, Εθνικό Πάρκο νήσων Εχινάδων, Εθνικός Δρυμός, μικροί νησιωτικοί υγρότοποι και σπήλαια, ΤΙΦΚ, ΚΑΖ κ.λπ.), οι καθορισμένοι αρχαιολογικοί χώροι (ειδικά απολύτου προστασίας ζώνες). Σε περιοχές που συνυπάρχουν χαρακτηρισμοί από διαφορετικά καθεστώτα υπερισχύει το ευνοϊκότερο περιβαλλοντικά και οι προτεινόμενοι όροι δόμησης διαμορφώνονται βάση αυτού.
- Καθορισμός **Περιοχών Ελέγχου και Προστασίας (ΠΕΠ)** σε περιοχές με ιδιαίτερα περιβαλλοντικά – πολιτιστικά - γεωλογικά χαρακτηριστικά που, αν και δεν διέπονται από ειδικό καθεστώς, κρίνεται ότι πρέπει να προστατευθούν και να διατηρηθούν (π.χ. δυτικά παράλια νήσου και ανατολικές βραχώδεις ακτές, ζώνη (buffer zone) 20 μέτρων σε παραρεμάτιες περιοχές εκτός σχεδίου/ορίων οικισμού και 10 μέτρα στις εντός σχεδίου/ορίων οικισμού, εγκαταλελειμμένοι οικισμοί, περιοχές Γεωπάρκου κ.λπ.). Οι εν λόγω περιοχές δεν αντιμετωπίζονται ενιαία ως προς το προτεινόμενο πλαίσιο προστασίας και κατ' επέκταση ανάπτυξής τους, αλλά κατηγοριοποιούνται ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περίπτωσης.
- Καθορισμός **Περιοχών Ελέγχου Χρήσεων (ΠΕΧΓ)** με σκοπό **α)** την διαφύλαξη της **γεωργικής γης στις καλλιεργούμενες εκτάσεις της νήσου και την κτηνοτροφική δραστηριότητα** που αποτελούν και τους παραδοσιακούς κλάδους δραστηριότητας στο νησί, **β)** τον **έλεγχο της οικιστικής εξάπλωσης πέρα των ορίων των οικισμών** (περιοχές με θεσμοθετημένη ΖΟΕ, περιοχές πιέσεων οικιστικής και τουριστικής εξάπλωσης με την παρουσία είτε κατοικίας βραχυχρόνιας μίσθωσης ή τουριστικών εγκαταστάσεις ή ενοικιαζόμενων δωματίων και πολυτελών βιλών σε βάρος της γεωργικής γης) για την αποτροπή της υπέρμετρης αστικής εξάπλωσης και της διάσπαρτης δόμησης στην εκτός σχεδίου περιοχή, η οποία δεν έχει ως προορισμό καταρχήν την δόμηση ή την τουριστική εκμετάλλευση αλλά την γεωργική, κτηνοτροφική και δασοπονική εκμετάλλευση και την

αναψυχή του κοινού και γ) τον έλεγχο και προστασία του παράκτιου μετώπου σε περιοχές που δέχονται πιέσεις ιδιαίτερα κατά τους θερινούς μήνες, με σκοπό την οργανωμένη ανάπτυξη του οικιστικού και εξωοικιστικού χώρου για κάθε δραστηριότητα, λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα περιβαλλοντικά και πολιτιστικά δεδομένα της κάθε περιοχής.

- Καθορισμός **Περιοχής Ελέγχου Χρήσεων (ΠΕΧΓ)** με σκοπό την ήπια τουριστική ανάπτυξη στις οποίες επιτρέπεται η ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού με έμφαση στην ανάπτυξη του αγροτουρισμού κυρίως στις εκτάσεις των αμπελώνων, των ελαιώνων, της μελισσοκομίας, αλλά και της τυροκομίας, **ως συμπληρωματική χρήση των δραστηριοτήτων του πρωτογενούς τομέα**. Σημειώνεται ότι στις εν λόγω περιοχές με στόχο την συνδυασμένη ανάπτυξη των δραστηριοτήτων των δύο τομέων (α' γενούς και γ' γενούς) θα εξετασθούν ειδικότεροι όροι, ώστε να εξασφαλίζεται η βιώσιμη και συνδυασμένη ανάπτυξη των εγκαταστάσεων, όπως για παράδειγμα ο υπολογισμός της δόμησης των γεωργικών εγκαταστάσεων στο μισό αυτής κλπ. Για όλες τις τουριστικές εγκαταστάσεις δίνεται η κατεύθυνση για εξασφάλιση αυτονομίας σε επίπεδο κάλυψης αναγκών ύδρευσης, άρδευσης και αποχέτευσης, επιπλέον δίνεται η κατεύθυνση για κάλυψη αναγκών σε νερό για τις πισίνες από ομβροδεξαμενές.
- Καθορισμός **Περιοχής Ελέγχου Χρήσεων (ΠΕΧΓ)** με σκοπό την βιώσιμη και με όρους ανάπτυξη και οργάνωση νέων και υφιστάμενων χρήσεων τουρισμού - αναψυχής στην ευρύτερη περιοχή της πόλης του Αργοστολίου και των νότιων περιοχών της Δ.Ε. Λειβαθούς, στην περιοχή του Ληξουρίου και ιδιαίτερα στο νότιο τμήμα της Παλικής, στα δυτικά παράλια της ΔΕ Ελείου - Πρόνων (από Κάτω Κατελειό μέχρι Πόρο), στην περιοχή της Αγίας Ευφημίας και στην περιοχή του Φισκάρδου. Οι εν λόγω περιοχές δεν αντιμετωπίζονται ενιαία ως προς το προτεινόμενο πλαίσιο ανάπτυξής τους, αλλά κατηγοριοποιούνται ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περίπτωσης. Σε περιοχές που παρουσιάζονται κατάλληλες συνθήκες, όπως μεγάλες αρτιότητες γεωτεμαχίων, δίνεται η κατεύθυνση για την ανάπτυξη οργανωμένων τουριστικών υποδοχέων ήπιας μορφής και εναλλακτικού τουρισμού. Για όλες τις τουριστικές εγκαταστάσεις δίνεται η κατεύθυνση για εξασφάλιση αυτονομίας σε επίπεδο κάλυψης αναγκών άρδευσης, αποχέτευσης κ.λπ., καθώς και για κάλυψη αναγκών σε νερό για τις κολυμβητικές δεξαμενές από ομβροδεξαμενές. Για τον καθορισμό τόσο των ζωνών όσο και των προτεινόμενων όρων δόμησης αυτών λήφθηκαν υπόψη τα συμπεράσματα από του Δείκτες που μελέτης η ΕκΕΦΙ που εκπονείται στο πλαίσιο της μελέτης ΤΠΣ.
- Επιπλέον καθορίζονται μια σειρά Περιοχών Ελέγχου Χρήσεων που αφορούν σε εντοπισμένες θέσεις, (υφιστάμενες και προβλεπόμενες), **α)** κοινωφελών λειτουργιών, **β)** περιβαλλοντικών υποδομών, **γ)** εγκαταστάσεων υδατοκαλλιεργειών, **δ)** ανάπτυξης λιμενικών

εγκαταστάσεων, **ε)** εγκαταστάσεων αεροδρομίου, **στ)** εκτάσεων Βοτανικού Κήπου Αργοστολίου και **ζ)** εκτάσεων Γεωργικής Σχολής Αργοστολίου.

Τα **πλεονεκτήματα** αυτού του σεναρίου είναι τα εξής:

- Σύγχρονη χωρική οργάνωση του χώρου με στόχο την **ισόρροπη ανάπτυξη του συνόλου της περιοχής μελέτης**
- **Προστασία διαθέσιμων φυσικών και πολιτιστικών πόρων, εντάσσοντάς τους παράλληλα στην αναπτυξιακή διαδικασία** μέσω της διατήρησης και ανάδειξής τους
- Προώθηση οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων ιδιαίτερα του δευτερογενούς τομέα, αλλά και του τουρισμού με κατεύθυνση την ανάπτυξη υποδοχέων ήπιας μορφής και εναλλακτικού τουρισμού.
- **Διαχείριση της γης ως «φυσικού πόρου» με φειδώ**, δηλαδή κυρίως στις περιπτώσεις που προκύπτουν **επεκτάσεις των πόλεων και των οικισμών** σύμφωνα με τις αναμενόμενες τάσεις του πληθυσμού κατά την αυστηρή **εφαρμογή της μεθοδολογίας υπολογισμού της χωρητικότητας του πληθυσμού, εξετάζοντας παράλληλα την επιθυμητή ποιότητα κατοίκησης βάσει του σύγχρονου βιοτικού επιπέδου**. Στόχος των προτεινόμενων λελογισμένων επεκτάσεων είναι η μελλοντική διασφάλιση επαρκούς και κατάλληλης γης για την κάλυψη τόσο των οικιστικών αναγκών, των κοινόχρηστων και κοινωφελών λειτουργιών, όσο και των αναγκών των παραγωγικών τομέων που προϋποθέτουν δόμηση, συμπεριλαμβανόμενων των κεντρικών λειτουργιών και της ρύθμισης και οργάνωσης της κυκλοφορίας.
- **Προστασία γεωργικής γης και κτηνοτροφίας**. Ειδικότερα, η Κεφαλονιά διαθέτει αρκετά ανεπτυγμένο πρωτογενή τομέα με σειρά προϊόντων με Ονομασία Προέλευσης ή Προστατευόμενης Γεωγραφικής Ένδειξης (π.χ. ποικιλίες «Ρομπόλα», «Μαυροδάφνη», «Μοσχάτο») και Προστασία Γεωγραφικής Ένδειξης (ΠΓΕ), καθώς και προϊόντα υψηλής ποιότητας που μπορούν να τύχουν και πιστοποίησης (τυροκομικά Κεφαλονιάς, μέλι κ.ά.). Αξίζει να αναφερθεί ότι η γεωργική γη διαχρονικά συρρικνώνεται λόγω της εγκατάλειψης, με αποτέλεσμα σήμερα να δέχεται έντονες πιέσεις κυρίως από την τουριστική δραστηριότητα μέσω της οικιστικής εξάπλωσης.
- Προωθείται η **ισόρροπη ανάπτυξη της παραγωγικής βάσης μέσω της περαιτέρω διασύνδεσης και της καθετοποίησης της παραγωγής των προϊόντων του πρωτογενούς τομέα με το δευτερογενή και τον τριτογενή**. Στην Κεφαλονιά ήδη εντοπίζονται πολλά επισκέψιμα οινοποιεία που αξιοποιούν τόσο την πρώτη ύλη των αμπελώνων όσο και προωθούν εναλλακτικές μορφές **τουρισμού όπως ο οινοτουρισμός**

και αγροτουρισμός. Παράλληλα, εντοπίζονται πολλά τυροκομεία και αγροτικοί συνεταιρισμοί σε διάφορες περιοχές της νήσου. Τα δεδομένα αυτά δίνουν τη δυνατότητα περαιτέρω επέκτασης της διασύνδεσης των παραγόμενων προϊόντων με την τουριστική δραστηριότητα, τόσο σε επίπεδο νησιού, όσο και σε επίπεδο περιφέρειας και χώρας.

- **Περιορισμός των πιέσεων για μη οργανωμένη τουριστική και οικιστική ανάπτυξη κυρίως παραθεριστικής κατοικίας** στις περιοχές της Λειβαθούς, περιοχή του Κατελειού, Σκάλας, Πόρου, κοιλάδας Αγίας Ευφημίας, Σάμης κ.λπ.
- **Εγκεκριμένο θεσμικό πλαίσιο καθορισμού χρήσεων γης και όρων δόμησης** που διευκολύνει την **αδειοδότηση νέων και διαφοροποιημένων επενδύσεων.**
- **Ορθολογική διαχείριση του οικιστικού και περιοικιστικού χώρου** τόσο σε επίπεδο απόδοσης του χαρακτήρα κάθε περιοχής, όσο και ως προς τον καθορισμό του επιθυμητού πλαισίου χρήσεων γης.
- **Οργανωμένη διαχείριση και υλοποίηση υποδομών** (κυκλοφοριακών δικτύων, περιβαλλοντικών υποδομών, υποδομών ενίσχυσης της ανθεκτικότητας της περιοχής). Σχετικά με τις τουριστικές χρήσεις σε εκτός σχεδίου περιοχές θα πρέπει να εξασφαλίζουν σε μεγάλο βαθμό την αυτονομία τους σε περιβαλλοντικές υποδομές κυρίως ύδρευσης και άρδευσης, με σκοπό τη μείωση των πιέσεων που δέχονται οι κεντρικές υποδομές.
- **Μείωση των επιπτώσεων των φυσικών καταστροφών** (πυρκαγιές, πλημμύρες, σεισμοί κ.α.) που εντείνονται ιδιαίτερα στο πλαίσιο της ιδιαίτερης γεωλογίας του νησιού (έντονα σεισμογενής περιοχή), αλλά και της κλιματικής αλλαγής. Συμπληρωματικά, δεδομένης της ανάπτυξης δραστηριοτήτων σε συγκεκριμένες περιοχές, προγραμματισμός και ανάληψη δράσεων για την προστασία και πρόληψη από φυσικές καταστροφές στην έκταση των Δήμων.

Τα μειονεκτήματα του παρόντος σεναρίου είναι τα εξής:

- Όπως σε όλα τα σενάρια που τροποποιείται το υφιστάμενο πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής μελέτης, προβλέπονται **ενδεχόμενες αντιδράσεις των ιδιοκτητών γης** που θεωρούν ότι θίγονται από τα νέα μέτρα, με αποτέλεσμα τη δυσκολία αποδοχής και κατ' επέκταση έγκρισης του σχεδίου.
- **Ανάγκη εξεύρεσης πόρων και χρηματοδοτήσεων** είτε από κεντρικούς φορείς είτε από τους Δήμους για την υλοποίηση των προτάσεων, των έργων υποδομής και των επιμέρους μελετών του προτεινόμενου σχεδίου και των συνοδών μελετών.

A.10.2. ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΚΑΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ

Όπως προαναφέρθηκε σκοπό της παρούσας μελέτης αποτελεί η ικανοποίηση της αρχής της βιώσιμης και ισόρροπης χωρικής ανάπτυξης της υπό μελέτη περιοχής (βλέπε κεφ. 10.1). Παράλληλα, επιμέρους στόχοι τους επιλεγέντος σεναρίου και της προκαταρκτικής πρότασης είναι συνοπτικά οι εξής:

- μετριασμός της κλιματικής αλλαγής και την προσαρμογή σε αυτήν,
- ενίσχυση της ανθεκτικότητας έναντι κινδύνων και καταστροφών,
- προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς και των φυσικών πόρων,
- διασφάλιση της καλής ποιότητας ζωής, υγείας, και ασφάλειας όλων των πολιτών

Οι τρεις πυλώνες της βιώσιμης και ισόρροπης ανάπτυξης είναι το περιβάλλον, η οικονομία και η κοινωνία. Επομένως, και τα κριτήρια που αξιολογούνται διακρίνονται στις τρεις αυτές βασικές κατηγορίες και ορισμένες υποκατηγορίες που δεν σχετίζονται μόνο με μία από τις ανωτέρω κατηγορίες.

- Τα Περιβαλλοντικά κριτήρια/παράμετροι αφορούν στην εκτίμηση της διαφοροποίησης και μεταβολής που θα επιφέρει το προτεινόμενο αναπτυξιακό πρότυπο στους φυσικούς πόρους όπως τις γεωργικές, τις δασικές, χορτολιβαδικές κ.λπ. εκτάσεις, τις προστατευόμενες περιοχές, τις ακτές, την χλωρίδα και την πανίδα, τις παραρεμάτιες εκτάσεις κ.α.
- Τα κοινωνικά κριτήρια/ παράμετροι αφορούν στην εκτίμηση της επιρροής που θα έχει το προτεινόμενο χωρικό πρότυπο στην διασφάλιση της καλής ποιότητας ζωής, υγείας, και ασφάλειας των πολιτών, της επάρκειας των τεχνικών και κοινωνικών υποδομών, των κοινοχρήστων χώρων, καθώς και την δυνατότητα απορρόφησης του εργατικού δυναμικού στην περιοχή μελέτης
- Τα οικονομικά κριτήρια/παράμετροι αφορούν στην εκτίμηση της επιρροής του χωρικού προτύπου στην αύξηση της απασχόλησης (άμεσης και έμμεσης), η ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας και η αύξηση των επενδύσεων κ.λπ. στην περιοχή μελέτης.

Αξίζει να αναφερθεί ότι ορισμένα κριτήρια/παράμετροι αφορούν πάνω από μία κατηγορία, ωστόσο εξετάζεται κάθε φορά σε μία.

Πέρα των τριών βασικών κατηγοριών, προσδιορίστηκαν ορισμένα κριτήρια/ παράμετροι για τον τομέα που αφορά το τοπίο και τον χωρικό σχεδιασμό ο οποίος είναι ιδιαίτερα κρίσιμος για ένα σχέδιο δευτέρου επιπέδου πολεοδομικού σχεδιασμού όπως είναι ένα Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΤΠΣ).

Κατηγορία κριτηρίων	Κριτήριο/παράγοντας
Περιβάλλον	Επίδραση στις προστατευόμενες περιοχές (Εθνικό Πάρκο Αίνου, Υγρότοπος, Λιμνοθάλασσα Κούταβου
	Διατήρηση, προστασία και αξιοποίηση αξιόλογων γεωργικών εκτάσεων (ελαιοκαλλιέργειες, αμπελώνες κ.λπ.)
	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 κοινωνικών υποδομών εκπαίδευσης, περίθαλψης, αθλητικών χώρων κ.λπ.
	Βελτίωση ποιότητας ζωής
	Συγκράτηση μόνιμου πληθυσμού και προσέλκυση νεότερων ηλικιακών ομάδων
	Επάρκεια κοινοχρήστων χώρων, χώρων στάθμευσης κ.λπ. και αστικών εξυπηρετήσεων
Οικονομία	Αύξηση άμεσης και έμμεσης απασχόλησης
	Βελτίωση ελκυστικότητας επενδυτικού περιβάλλοντος
	Προώθηση αγροτικού τομέα και καθετοποίηση της παραγωγής
	Διασύνδεση πρωτογενούς τομέα με τους δυναμικούς κλάδους του τουρισμού και του εμπορίου
	Ανάπτυξη ήπιων μορφών εναλλακτικού τουρισμού με σκοπό τη διερεύνηση της τουριστικής περιόδου
Τοπίο, Χωρικός Σχεδιασμός και Χρήσεις Γης, Φέρουσα Ικανότητα	Συμβατότητα με χωροταξικό και πολεοδομικό υπερκείμενο σχεδιασμό
	Ανάσχεση φαινομένων αυθαιρεσιών
	Διατήρηση ανεκτών ορίων φέρουσας ικανότητας
	Ανάσχεση συγκρούσεων χρήσεων γης και ανάπτυξης διάσπαρτης δόμησης στην εκτός σχεδίου περιοχή
	Ανάσχεση πιέσεων ανάπτυξης τουριστικών δραστηριοτήτων και παραθεριστικής κατοικίας σε υφιστάμενες οικιστικές συγκεντρώσεις εκτός σχεδίου
	Επιβάρυνση τεχνικών, περιβαλλοντικών και μεταφορικών υποδομών (ύδρευση, άρδευση, ενέργεια, απορρίμματα, αποχέτευση κ.λπ.)

Α.10.3 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ - ΕΠΙΛΟΓΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΒΑΣΙΚΩΝ ΕΠΙΛΟΓΩΝ

Στο παρόν κεφάλαιο πραγματοποιείται η συγκριτική αξιολόγηση των εναλλακτικών δυνατοτήτων και παρουσιάζονται αναλυτικά οι θετικές και οι αρνητικές επιπτώσεις της κάθε μιας εναλλακτικής δυνατότητας χωρικής ανάπτυξης στην περιοχή μελέτη ξεχωριστά, προκειμένου να προκύψει η βέλτιστη εναλλακτική δυνατότητα ανάπτυξης της περιοχής μελέτης.

Η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε για την αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων ανάπτυξης του χωρικού προτύπου έχει ποιοτικό χαρακτήρα και γίνεται στη βάση αξιολόγησης και σύγκρισης των ποιοτικών χαρακτηριστικών των τριών εναλλακτικών σεναρίων.

Για κάθε σενάριο αναλύονται επίσης οι επιπτώσεις του σε ορισμένους τομείς- παράγοντες που κρίνονται κρίσιμοι από την ομάδα μελέτης. Ειδικότερα:

- 1) Πληθυσμός
- 2) Αναπτυξιακό πρότυπο και φυσιογνωμία
- 3) Ποιότητα ζωής
- 4) Φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον
- 5) Φέρουσα Ικανότητα
- 6) Μεταφορές και Τεχνικές και Περιβαλλοντικές υποδομές
- 7) Ανθεκτικότητα στις φυσικές καταστροφές

Τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των τριών σεναρίων αξιολογήθηκαν ως προς επιλεγμένα κριτήρια (βλέπε ενότητα 10.2) τα οποία επιτρέπουν μια πολυδιάστατη σύγκριση και δίνουν μια πιο εμπειριστωμένη εικόνα για το χωρικό πρότυπο κάθε εναλλακτικού σεναρίου και συνακόλουθα τις επιπτώσεις τους, με βάσει την παρακάτω βαθμονόμηση:

--	αρνητικές επιπτώσεις
-	μερικώς ή περιορισμένες αρνητικές επιπτώσεις
0	ουδέτερες ή απροσδιόριστες επιπτώσεις
+	μερικώς ή περιορισμένες θετικές επιπτώσεις
++	θετικές επιπτώσεις

Σύμφωνα με τον ανωτέρω τρόπο αξιολόγησης, κάθε εναλλακτικό σενάριο βαθμολογείται ως προς τις επιπτώσεις που θα προκαλέσει στα κριτήρια που έχουν τεθεί, όπως παρουσιάζονται συγκεντρωτικά ακολούθως:

Πίνακας 1. Αξιολόγηση Εναλλακτικών Σεναρίων ΜΠΣ ΤΠΣ Δήμων Αργοστολίου, Ληξουρίου και Σάμης.

Κατηγορία	Κριτήριο/παράγοντας αξιολόγησης	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ		
		1ο: ΜΗΔΕΝΙΚΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ	2ο: ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΛΥΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΠΟΡΩΝ	3ο: ΗΠΙΑΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ/-ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΚΑΙ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
Περιβάλλον	Επίδραση στις προστατευόμενες περιοχές	+	++	+
	Διατήρηση, προστασία και αξιοποίηση αξιόλογων γεωργικών εκτάσεων	-	++	+
	Προστασία και ανάδειξη φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος	0	++	++
	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, περιθαλψης, αθλητικών χώρων κ.λπ.	-	++	++
	Βελτίωση ποιότητας ζωής	-	+	++
	Συγκράτηση μόνιμου πληθυσμού και προσέλκυση νεότερων ηλικιακών ομάδων	+	--	+
	Επάρκεια κοινοχρήστων χώρων, χώρων στάθμευσης κ.λπ. και αστικών εξυπηρετήσεων	+	+	++
Οικονομία	Αύξηση άμεσης και έμμεσης απασχόλησης	+	0	++
	Βελτίωση ελκυστικότητας επενδυτικού περιβάλλοντος	++	-	+
	Πρωώθηση αγροτικού τομέα και καθετοποίηση της παραγωγής	0	+	++
	Διασύνδεση πρωτογενούς τομέα με τους δυναμικούς κλάδους του τουρισμού και του εμπορίου	+	0	++
	Ανάπτυξη ήπιων μορφών εναλλακτικού τουρισμού με σκοπό τη διερεύνηση της τουριστικής περιόδου	0	+	++
Τοπίο, χωρικός	Συμβατότητα με χωροταξικό και πολεοδομικό υπερκείμενο σχεδιασμό	0	++	++

σχεδιασμός και χρήσεις γης	Φαινόμενα αυθαιρεσιών	-	+	++
	Διατήρηση ανεκτών ορίων φέρουσας ικανότητας	0	++	+
	Φαινόμενα συγκρούσεων χρήσεων γης και ανάπτυξης διάσπαρτης δόμησης στην εκτός σχεδίου περιοχή με επιπτώσεις σε φυσικούς πόρους, αγροτική γη και περιβαλλοντικές υποδομές	--	++	+
	Φαινόμενα πιέσεων ανάπτυξης τουριστικών δραστηριοτήτων και παραθεριστικής κατοικίας σε υφιστάμενες οικιστικές συγκεντρώσεις εκτός σχεδίου	-	+	0

Από την παραπάνω συγκριτική αξιολόγηση, ως βέλτιστο σενάριο κρίνεται **το Σενάριο 3 της Ήπιας παρέμβασης/ βιώσιμης και ολοκληρωμένης ανάπτυξης**. Με αυτό τον τρόπο επιτυγχάνονται οι μέγιστες δυνατές θετικές επιπτώσεις συνολικά στο ανθρωπογενές περιβάλλον, το φυσικό και πολιτιστικό κεφάλαιο, ενώ δίνεται ταυτόχρονα η δυνατότητα ελεγχόμενης ανάπτυξης σε όλους τους τομείς. Αντίθετα, το εναλλακτικό σενάριο της προστασίας έχει θετικές επιπτώσεις σε συγκεκριμένους τομείς με μακροπρόθεσμα αρνητικές συνέπειες σε άλλους.

Ειδικότερα, το Σενάριο 2 της απολύτου προστασίας του περιβάλλοντος στοχεύει κυρίως στην προστασία του περιβάλλοντος, αλλά έχει ως συνέπεια την ανατροπή του υπάρχοντος αναπτυξιακού μοντέλου και την αποδυνάμωση της δυναμικής της περιοχής.

Τέλος, το σενάριο 1 (μηδενικής παρέμβασης) ακολουθεί έναν σημειακό και παρωχημένο σήμερα σχεδιασμό, ενισχύοντας τις τάσεις που οδήγησαν στα σημερινά προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι πόλεις και η ύπαιθρος του νησιού, αλλά και γενικότερα οι συνθήκες διαβίωσης στο νησί.

Το σενάριο της ήπιας παρέμβασης (Σενάριο 3) στοχεύει σε μια ισόρροπη και βιώσιμη ανάπτυξη μακροπρόθεσμα, δίνοντας έμφαση όχι μόνο στις άμεσες παραγωγικές επενδύσεις, αλλά και στις περιβαλλοντικές και κοινωνικές υποδομές και στην ποιότητα ζωής, που θα καταστήσουν την περιοχή μελέτης πιο ελκυστική στην προσέλκυση ποιοτικών επενδύσεων και υψηλής ποιότητας και στην συγκράτηση νεανικών ηλικιακών ομάδων. Στο σενάριο 3 προωθείται η αξιοποίηση της γεωργικής γης και η προστασία της από τις οικιστικές πιέσεις, καθώς και η διασύνδεση με τον δευτερογενή και τριτογενή τομέα.

Ακολουθεί η περιβαλλοντική αξιολόγηση η οποία παρατίθεται στο Κεφάλαιο Ε της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων ΤΠΣ Δήμων Αργοστολίου, Ληξουρίου και Σάμης. Ειδικότερα:

Σε ότι αφορά στην προστασία της βιοποικιλότητας, της χλωρίδας της πανίδας, και των φυσικών οικοσυστημάτων, στα Σενάρια 2 και 3 οι προτεινόμενες Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) & Περιοχές Ειδικού Καθεστώτος (ΠΕΚ), καταλαμβάνουν σημαντική έκταση στην περιοχή μελέτης είναι σαφώς ορισμένες και περιλαμβάνουν περιοχές ενταγμένες στο δίκτυο Natura 2000 τον Εθνικό Δρυμό Αίνου, το Εθνικό Πάρκο Λιμνοθάλασσας Μεσολογγίου, τους υγροτόπους, τις περιοχές που προστατεύονται από την δασική νομοθεσία (οι οποίες βέβαια χωρίς την λήψη αποτελεσματικών μέτρων προστασίας κινδυνεύουν από την καταστροφική δράση των Πυρκαγιών). και την αρχαιολογική νομοθεσία, τις ζώνες ρεμάτων καθώς και περιοχές προστασίας «Αξιόλογων Τοπίων Φυσικού Περιβάλλοντος» (ΠΕΠ2) και περιοχές προστασίας «Φυσικού και Δομημένου Περιβάλλοντος» (ΠΕΠ 2) Συνεπώς το κριτήριο προστασίας ικανοποιείται σε μεγάλο βαθμό και για τα δύο Σενάρια 2 και 3

Η προστασία του γεωπεριβάλλοντος και του τοπίου, με τα προτεινόμενα μέτρα ικανοποιείται σε μεγάλο βαθμό στην περίπτωση των προτάσεων των Σεναρίων 2 και 3. Επιπλέον των ανωτέρω αναφερόμενων περιοχών προστασίας προβλέπονται η περιοχή «Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης

παραλίας Μύρτου»- με πολύ περιορισμένη δυνατότητα ανάπτυξης δραστηριοτήτων- καθώς και στην περίπτωση του Σεναρίου 3 οι περιοχές προστασίας «Αξιόλογων Τοπίων Φυσικού Περιβάλλοντος» (ΠΕΠ2) οι οποίες καταλαμβάνουν σημαντική έκταση. Θα πρέπει βέβαια να γίνει αναφορά και στους προστατευόμενους Γεώτοπους και τις Γεωδιαδρομές Κεφαλονιάς του Γεωπάρκου Κεφαλονιάς Ιθάκης, το οποίο περιλαμβάνει εντός του ορίου του της Νήσους Κεφαλονιά και Ιθάκη, αποτελεί περιοχή με ιδιαίτερη γεωλογική κληρονομιά διεθνούς σημασίας και στρατηγικής βιώσιμης εδαφικής ανάπτυξης και έχει ενταχθεί στο Παγκόσμιο Δίκτυο Γεωπάρκων της UNESCO. Πολλοί Γεώτοποι του Γεωπάρκου περιλαμβάνονται εντός των ορίων των προτεινόμενων περιοχών ΠΕΚ και ΠΕΠ.

Για το κριτήριο προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς, σύμφωνα με τα προτεινόμενα μέτρα των τριών Σεναρίων, εκτιμάται ότι για το Σενάριο 1 θα υπάρξουν ουδέτερες ή αβέβαιες επιπτώσεις, με δεδομένες τις υφιστάμενες διατάξεις προστασίας, σε συνδυασμό με την αλληλεπίδραση της απουσίας προτεινόμενων ρυθμίσεων.

Για τα Σενάρια 2 και 3, το υφιστάμενο καθεστώς προστασίας ενισχύεται με τις προτάσεις των περιοχών ΠΕΠ και ΠΕΚ παραπάνω (προτείνεται η περιοχή «Αρχαιολογικών Χώρων και Πολιτιστικής Προστασίας» (ΠΕΚ 2), αλλά και των λοιπών προτεινόμενων ρυθμίσεων στις περιοχές ΠΕΔ, ΠΕΧ και στις Οικιστικές Περιοχές, έτσι ώστε να εκτιμάται ότι το εν λόγω κριτήριο ικανοποιείται. Με τα μέτρα του Σεναρίου 3 προστατεύεται η πολιτιστική κληρονομιά της μελετώμενης περιοχής και παράλληλα διατυπώνονται ρυθμίσεις για την περαιτέρω ανάδειξή της, έτσι κρίνεται ότι το εν λόγω κριτήριο να ικανοποιείται σε μεγάλο βαθμό.

Το κριτήριο βελτίωσης συνθηκών διαβίωσης και υγείας - αύξησης πληθυσμού, εκτιμάται ότι ικανοποιείται σε μεγάλο βαθμό με τις προτάσεις του Σεναρίου 3 (σενάριο Ήπιας Παρέμβασης/Βιώσιμης και Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης), οι οποίες ενώ περιλαμβάνουν εκτεταμένο δίκτυο προστατευόμενων περιοχών (ΠΕΠ-ΠΕΚ), ταυτόχρονα ρυθμίζουν τον υπόλοιπο αστικό, περιαστικό και εξωαστικό χώρο, με σαφέστερο κανονιστικό πλαίσιο, με στόχο την βελτίωση και την ποιοτική αναβάθμιση του υπάρχοντος αναπτυξιακού μοντέλου, προτείνοντας μέτρα και υποδομές για την βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης και της υγείας των κατοίκων και των επισκεπτών. Τα προτεινόμενα μέτρα εκτιμάται ότι θα οδηγήσουν στην συνέχεια προς την κατεύθυνση της πληθυσμιακής αύξησης.

Τα ανωτέρω χαρακτηριστικά δεν υφίστανται στις προτάσεις του Σεναρίου 2 το οποίο εστιάζει αποκλειστικά στην αυστηρή περιβαλλοντική προστασία, ενώ το Σενάριο 1 δεν περιλαμβάνει καμία πρόταση σχετικά με το εν λόγω κριτήριο. Συνεπώς εκτιμάται ότι το κριτήριο δεν ικανοποιείται από τα προτεινόμενα μέτρα των δύο εν λόγω Σεναρίων.

Σε σχέση με τα κριτήρια Προστασία του εδάφους από την ρύπανση και μείωση της απώλειάς του, Προστασία των υδάτων από την ρύπανση, και Διατήρηση ποιότητας ατμοσφαιρικού περιβάλλοντος - μείωση αερίων θερμοκηπίου, εκτιμάται ότι το Σενάριο 1 θα έχει ουδέτερες ή αβέβαιες επιπτώσεις, δεδομένου ότι σε αυτό δεν περιλαμβάνονται προτάσεις ρυθμίσεων του

υφιστάμενου καθεστώτος και των τάσεων όπως αυτές διαμορφώνονται. Για τα Σενάρια 2 και 3 εκτιμάται ότι ικανοποιούν επαρκώς τα συγκεκριμένα κριτήρια, δεδομένου ότι με το Σενάριο 2 προτείνεται σχεδιασμός με την υλοποίηση μέτρων αυστηρής περιβαλλοντικής προστασίας, ενώ με το Σενάριο 3 προτείνονται μέτρα αυξημένης περιβαλλοντικής προστασίας, σε συνδυασμό με την εφαρμογή ήπιων αναπτυξιακών ρυθμίσεων στον αστικό, περιαστικό και εξωαστικό χώρο, που διευκολύνουν την εγκατάσταση και λειτουργία περιβαλλοντικών υποδομών.

Το κριτήριο προστασίας της γεωργικής γης, σύμφωνα με τα προτεινόμενα μέτρα των εξεταζόμενων Σεναρίων, εκτιμάται ότι θα έχει ουδέτερες ή αβέβαιες επιπτώσεις με την εφαρμογή του Σεναρίου 1 και 3. Ικανοποιείται επαρκώς με τις προτάσεις των Σεναρίων 2 (περιορισμένης ανάπτυξης και απόλυτης προστασίας περιβάλλοντος και πόρων και 3 (Ήπιας Παρέμβασης/Βιώσιμης και Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης), μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται και ο καθορισμός Περιοχών Ελέγχου Χρήσεων (ΠΕΓΧ) με σκοπό την διαφύλαξη και προστασία της γεωργικής γης στις καλλιεργούμενες εκτάσεις της νήσου, καθώς και της κτηνοτροφικής δραστηριότητας.

Το κριτήριο προστασίας και αύξησης της αξίας των υλικών περιουσιακών στοιχείων, διαπιστώνεται ότι ικανοποιείται κατά το μεγαλύτερο βαθμό με το Σενάριο 3 (Ήπιας Παρέμβασης/Βιώσιμης και Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης) με το οποίο διατυπώνεται πρόταση σχεδιασμού που συνδυάζει αφενός εκτεταμένο δίκτυο περιοχών προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, του τοπίου και της πολιτιστικής κληρονομιάς (ΠΕΠ-ΠΕΚ) και αφετέρου προτάσεις χρήσεων γης, ρυθμίσεων και μέτρων που έχουν σαν στόχο να καλύψουν τις ανάγκες που έχουν ήδη διαμορφωθεί και ταυτόχρονα να κατευθύνουν την αναπτυξιακή δυναμική προς την αειφορία, την διατήρηση, την προστασία και την ανάδειξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της περιοχής μελέτης, τα οποία έχουν μέχρι σήμερα, ούτως ή άλλως προσδώσει πολύ σημαντική αξία στα υλικά περιουσιακά στοιχεία (προτεινόμενες ρυθμίσεις που περιλαμβάνονται στο δίκτυο των περιοχών ΟΙΚ, ΠΕΔ και ΠΕΓΧ).

Η μη εφαρμογή κανενός είδους μέτρου και σχεδιασμού κατά το Σενάριο 1 ή εφαρμογή μέτρων έντονης περιβαλλοντικής προστασίας κατά το Σενάριο 2, τα οποία θα έχουν ως πιθανό αποτέλεσμα την ανατροπή υπάρχοντος αναπτυξιακού μοντέλου, εκτιμάται ότι θα έχουν ουδέτερες ή καλύτερα αβέβαιες επιπτώσεις για το πρώτο Σενάριο και μη ικανοποιητικές επιπτώσεις για το δεύτερο Σενάριο, ως προς το κριτήριο προστασίας και αύξησης της αξίας των υλικών περιουσιακών στοιχείων.

Για το κριτήριο Αειφόρος διαχείριση φυσικών πόρων, οικολογικός σχεδιασμός και περιβαλλοντική διαχείριση αποβλήτων, εκτιμάται ότι η περίπτωση του Σεναρίου 1, κατά το οποίο δεν προτείνονται καθόλου μέτρα, εκτιμάται ότι δεν ικανοποιεί το κριτήριο.

Οι προτάσεις του Σεναρίου 2 το οποίο εστιάζει αποκλειστικά στην αυστηρή περιβαλλοντική προστασία, εκτιμάται ότι θα έχουν ουδέτερες ή αβέβαιες επιπτώσεις ως προς το κριτήριο, διότι ενώ προωθούν την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, των φυσικών πόρων και του φυσικού

τοπίου, μέσω του εκτεταμένου δικτύου περιοχών ΠΕΠ και ΠΕΚ, είναι πιθανόν παρουσιάζουν δυσκολία στην εφαρμογή τους λόγω αντιδράσεων των ιδιοκτητών γης και να προκαλέσουν ως αντίδραση την αύξηση φαινομένων αυθαιρεσιών που πιθανόν να έχουν αρνητική επίπτωση στην αιεφόρο διαχείριση των φυσικών πόρων, στην διαχείριση αποβλήτων και στον οικολογικό σχεδιασμό.

Η αιεφόρος διαχείριση των φυσικών πόρων, ο οικολογικός σχεδιασμός και η περιβαλλοντική διαχείριση αποβλήτων, εκτιμάται ότι ικανοποιείται επαρκώς από τα προτεινόμενα μέτρα του Σεναρίου 3.

Για το κριτήριο προστασία έναντι φυσικών και ανθρωπογενών κινδύνων – αντιμετώπιση Κλιματικής Αλλαγής, εκτιμάται ότι θα ικανοποιηθεί επαρκώς από τις προτάσεις του Σεναρίου 3 (Ήπιας Παρέμβασης/Βιώσιμης και Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης), λόγω της προτεινόμενης ήπιας οικιστικής ανάπτυξης, των λελογισμένων προτάσεων οργανωμένων Περιοχών Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΠΕΔ), η οποία συνδυάζεται με προτάσεις χωροθέτησης περιοχών προστασίας (περιοχές ΠΕΚ-ΠΕΠ), ρυθμίσεις σε περιοχές Ελέγχου Χρήσεων (ΠΕΧ), λαμβάνοντας υπόψη και τις περιοχές που έχουν πληγεί από καταστροφικά φαινόμενα. Το Σενάριο 1 (μηδενικής παρέμβασης), δεδομένου ότι δεν προτείνονται σε αυτό σχετικές ρυθμίσεις, εκτιμάται ότι δεν ικανοποιεί το κριτήριο. Το Σενάριο 2 (περιορισμένης ανάπτυξης και απόλυτης προστασίας περιβάλλοντος και πόρων), εκτιμάται ότι θα έχει ουδέτερες ή αβέβαιες επιπτώσεις ως προς το κριτήριο, διότι δεν προβλέπει το σύνολο των ρυθμίσεων που προτείνονται στο Σενάριο 3.

Για το κριτήριο επίτευξης βιώσιμης προσπελασιμότητας κρίνεται ότι στην περίπτωση του Σεναρίου 3 (Ήπιας Παρέμβασης/Βιώσιμης και Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης), στο οποίο οι τάσεις ενισχύονται ως προς τα θετικά στοιχεία τους, διατηρώντας παράλληλα τον φυσικό πλούτο, στοχεύοντας στην ισόρροπη ανάπτυξη της περιοχής με σεβασμό στο ανθρωπογενές, ιστορικό και φυσικό περιβάλλον, προωθούνται και είναι εφικτή η εφαρμογή μέτρων προς την κατεύθυνση επίτευξης της βιώσιμης προσπελασιμότητας. Εκτιμάται ότι η εφαρμογή του Σεναρίου 3 θα ικανοποιήσει σε μεγάλο βαθμό το κριτήριο.

Το Σενάριο 1 (μηδενικής παρέμβασης) λόγω της απουσίας προτάσεων και σχετικών ρυθμίσεων εκτιμάται ότι δεν ικανοποιεί το κριτήριο. Για το Σενάριο 2 εκτιμάται ότι θα έχει ουδέτερες ή αβέβαιες επιπτώσεις ως προς το κριτήριο, δεδομένου ότι δεν περιλαμβάνει το σύνολο των μέτρων και της ρυθμίσεις που προκύπτουν από την διαμόρφωση του Σεναρίου 3.

Συνοψίζοντας την ανωτέρω περιβαλλοντική αξιολόγηση στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης ΣΜΠΕ και σύμφωνα με τα δεδομένα του Πίνακα Ε.1, ως Προκρινόμενο Σενάριο αναγνωρίζεται το Σενάριο 3 όπως αυτό περιγράφεται συνοπτικά στην ενότητα Ε.1.3.3. «Περιγραφή Σεναρίου 3 (Ήπιας Παρέμβασης/Βιώσιμης και Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης)», του Κεφαλαίου Ε.1. ανωτέρω.

Κρίνεται ότι το Σενάριο 3 αποτελεί το βέλτιστο Σενάριο ρύθμισης του χώρου της περιοχής μελέτης, διότι με τα προτεινόμενα μέτρα και ρυθμίσεις επιτυγχάνονται οι μέγιστες δυνατές θετικές

επιπτώσεις συνολικά στο ανθρωπογενές περιβάλλον, σε συνδυασμό με την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού κεφαλαίου, ενώ δίνεται ταυτόχρονα η δυνατότητα ελεγχόμενης ανάπτυξης σε όλους τους τομείς. Αντίθετα, το εναλλακτικό σενάριο της αυστηρής περιβαλλοντικής προστασίας έχει θετικές επιπτώσεις σε συγκεκριμένους τομείς, ενώ μεσο-μακροπρόθεσμα διακρίνεται ότι θα αρνητικές συνέπειες σε άλλους. Ειδικότερα, το Σενάριο 2 απόλυτης προστασίας του περιβάλλοντος στοχεύει κυρίως στην προστασία του περιβάλλοντος, αλλά έχει ως συνέπεια την ανατροπή του υπάρχοντος αναπτυξιακού μοντέλου και την αποδυνάμωση της δυναμικής της περιοχής μελέτης.

Το σενάριο της Ήπιας Παρέμβασης/Βιώσιμης και Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (Σενάριο 3) στοχεύει σε μια ισόρροπη και βιώσιμη ανάπτυξη μακροπρόθεσμα, δίνοντας έμφαση όχι μόνο στις άμεσες παραγωγικές επενδύσεις, αλλά και στις περιβαλλοντικές και κοινωνικές υποδομές και στην ποιότητα ζωής, που θα καταστήσουν την περιοχή μελέτης πιο ελκυστική στην προσέλκυση ποιοτικών επενδύσεων και υψηλής ποιότητας και στην συγκράτηση νεανικών ηλικιακών ομάδων. Στο Σενάριο 3 προωθείται η αξιοποίηση της γεωργικής γης και η προστασία της από τις οικιστικές πιέσεις, καθώς και η διασύνδεση με τον δευτερογενή και τριτογενή τομέα. Έπεται ο πίνακας περιβαλλοντικής αξιολόγησης των Εναλλακτικών Σεναρίων.

Πίνακας 2. Περιβαλλοντικής Αξιολόγησης Εναλλακτικών Σεναρίων

Κριτήρια / Περιβαλλοντικοί Στόχοι	Εναλλακτικά σενάρια		
	1ο Σενάριο	2ο Σενάριο	3ο Σενάριο
Στ1 Προστασία της βιοποικιλότητας, της χλωρίδας, της πανίδας, και των φυσικών οικοσυστημάτων	0	++	++
Στ2 Προστασία του γεωπεριβάλλοντος και του τοπίου.	-	++	++
Στ3 Προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς.	0	+	++
Στ4 Βελτίωση συνθηκών διαβίωσης και υγείας - αύξηση πληθυσμού.	-	-	++
Στ5 Προστασία του εδάφους από την ρύπανση και μείωση της απώλειάς του	0	+	+
Στ6 Προστασία των υδάτων από την ρύπανση.	0	+	+
Στ7 Διατήρηση ποιότητας ατμοσφαιρικού περιβάλλοντος - μείωση αερίων θερμοκηπίου.	0	+	+
Στ8 Προστασία Γεωργικής Γης	0	+	+
Στ9 Προστασία και αύξηση της αξίας υλικών περιουσιακών στοιχείων.	0	-	++
Στ10 Αειφόρος διαχείριση φυσικών πόρων, οικολογικός σχεδιασμός και περιβαλλοντική διαχείριση αποβλήτων.	-	0	+
Στ11 Προστασία έναντι φυσικών και ανθρωπογενών κινδύνων – Αντιμετώπιση Κλιματικής Αλλαγής	-	0	+
Στ12 Επίτευξη βιώσιμης προσπελασιμότητας.	-	0	++
ΣΥΝΟΛΙΚΑ	- και 0	+ αλλά και 0 ή -	+ και ++

Επεξεργασία ομάδας μελέτης ΤΠΣ.

A.10.4 ΒΑΣΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ ΣΕ ΟΡΙΖΟΝΤΑ 5ΕΤΙΑΣ ΚΑΙ 15ΕΤΙΑΣ

Αναφορικά με τον υπολογισμό των προγραμματικών μεγεθών για το έτος - στόχο, υιοθετούνται οι αρχές και παραδοχές που αναλύονται στο υποκεφάλαιο Α 2.1.1.2.2. Συγκεκριμένα για τον προσδιορισμό του πληθυσμού βάσει των στοιχείων της ΕΛ.ΣΤΑΤ. λαμβάνεται υπόψη ο μόνιμος πληθυσμός αντί του πραγματικού, καθώς κατά τον χρόνο εκπόνησης της παρούσας μελέτης δεν έχουν αναρτηθεί δεδομένα για το πραγματικό πληθυσμό του έτους 2021. Επιπλέον, για τον υπολογισμό του Φυσικού Ισοζυγίου¹ των περιοχών μελέτης αντλήθηκαν στοιχεία από τα στατιστικά δελτία της ΕΛ.ΣΤΑΤ. (2022, 2023) των Ληξιαρχικών Πράξεων του Υπουργείου Εσωτερικών (θάνατοι 2023, γεννήσεις – θάνατοι 2024). Σε τοπικό επίπεδο (Δ.Ε., οικισμοί), λόγω έλλειψης στοιχείων από τις δύο προαναφερθείσες πηγές, τα απαιτούμενα μεγέθη για τον υπολογισμό του φυσικού ισοζυγίου προσδιορίστηκαν βάσει της παρακάτω μεθοδολογίας:

Ο αριθμός των γεννήσεων και των θανάτων ανά οικισμό υπολογίστηκε ως το γινόμενο μεταξύ α) των συνολικών θανάτων/ γεννήσεων της Δημοτικής Κοινότητας που ανήκουν και β) του ποσοστού συμμετοχής του πληθυσμού των οικισμών στο συνολικό πληθυσμό της Δημοτικής Κοινότητας. Συγκεκριμένα:

$$\left(\begin{array}{c} \text{Γεννήσεις} \\ \text{Οικισμού} \end{array} \right) = \left(\begin{array}{c} \text{Γεννήσεις} \\ \text{Δημοτικής Κοινότητας} \end{array} \right) \times \left[\frac{(\text{Πληθυσμός Οικισμού})}{(\text{Πληθυσμός Δημοτικής Κοινότητας})} \right]$$

$$\left(\begin{array}{c} \text{Θάνατοι} \\ \text{Οικισμού} \end{array} \right) = \left(\begin{array}{c} \text{Θάνατοι} \\ \text{Δημοτικής Κοινότητας} \end{array} \right) \times \left[\frac{(\text{Πληθυσμός Οικισμού})}{(\text{Πληθυσμός Δημοτικής Κοινότητας})} \right]$$

Ο αριθμός των γεννήσεων και των θανάτων ανά Δημοτική Κοινότητα υπολογίστηκε ως το γινόμενο μεταξύ α) των συνολικών θανάτων/ γεννήσεων της Δ.Ε. που ανήκουν και β) του ποσοστού συμμετοχής του πληθυσμού των κοινοτήτων στο συνολικό πληθυσμό της Δ.Ε. Ειδικότερα:

$$\left(\begin{array}{c} \text{Γεννήσεις} \\ \text{Δημοτικής Κοινότητας} \end{array} \right) = \left(\begin{array}{c} \text{Γεννήσεις} \\ \text{Δ. Ε.} \end{array} \right) \times \left[\frac{(\text{Πληθυσμός Δημοτική Κοινότητας})}{(\text{Πληθυσμός Δ. Ε.})} \right]$$

$$\left(\begin{array}{c} \text{Θάνατοι} \\ \text{Δημοτικής Κοινότητας} \end{array} \right) = \left(\begin{array}{c} \text{Θάνατοι} \\ \text{Δ. Ε.} \end{array} \right) \times \left[\frac{(\text{Πληθυσμός Δημοτική Κοινότητας})}{(\text{Πληθυσμός Δ. Ε.})} \right]$$

Ο αριθμός των θανάτων ανά Δ.Ε. για το έτος 2023 και 2024 προσδιορίστηκε ως το γινόμενο μεταξύ α) των συνολικών θανάτων του Δήμου που εντάσσονται και β) του ποσοστού θανάτων του έτους 2022 που αναλογεί σε κάθε Δ.Ε. έναντι των συνολικών θανάτων του εκάστοτε Δήμου.

¹ Σύμφωνα με την ΕΛ.ΣΤΑΤ., ως Φυσικό Ισοζύγιο (Φυσική Μεταβολή) ορίζεται η διαφορά των θανάτων από τις γεννήσεις, χωρίς να συνυπολογίζεται η καθαρή μετανάστευση.

Συγκεκριμένα:

$$\left(\frac{\text{Θάνατοι Δ. Ε.}}{2023} \right) = \left(\frac{\text{Θάνατοι Δήμου}}{2023} \right) \times \left[\frac{(\text{Θάνατοι Δ. Ε. 2022})}{(\text{Θάνατοι Δήμου 2022})} \right]$$

$$\left(\frac{\text{Θάνατοι Δ. Ε.}}{2024} \right) = \left(\frac{\text{Θάνατοι Δήμου}}{2024} \right) \times \left[\frac{(\text{Θάνατοι Δ. Ε. 2022})}{(\text{Θάνατοι Δήμου 2022})} \right]$$

Ο αριθμός των γεννήσεων ανά Δ.Ε. για το έτος 2024 υπολογίστηκε ως το γινόμενο μεταξύ α) των συνολικών γεννήσεων του Δήμου που ανήκουν και β) του ποσοστού γεννήσεων του έτους 2022 που αναλογεί σε κάθε Δ.Ε. έναντι των συνολικών θανάτων του εκάστοτε Δήμου. Αναλυτικότερα:

$$\left(\frac{\text{Γεννήσεις Δ. Ε.}}{2024} \right) = \left(\frac{\text{Γεννήσεις Δήμου}}{2024} \right) \times \left[\frac{(\text{Γεννήσεις Δ. Ε. 2022})}{(\text{Γεννήσεις Δήμου 2022})} \right]$$

Συνολικά, τα τελικά μεγέθη του Πληθυσμού Βάσης και Σχεδιασμού των περιοχών μελέτης αναπτύσσονται στους παρακάτω πίνακες. Σε επίπεδο Δήμου, το σύνολο του πληθυσμού της νήσου συγκεντρώνεται στο Δήμο Αργοστολίου, ο οποίος στο διάστημα της περιόδου 2011 – 2024 υπέστη ήπιας κλίμακας μείωση στο πληθυσμό του κατά 1,5% (από 23.499 σε 23.141 κατοίκους). Αντίθετα, για το ίδιο διάστημα, ο Δήμος Σάμης εμφανίζει δημογραφική αύξηση περίπου στο 3% (από 5.204 σε 5.342 κατοίκους), ενώ στο Δήμο Ληξουρίου ο πληθυσμός μειώνεται κατά περίπου 4%, ακολουθώντας την εθνική τάση (από 7.098 σε 6.788 κατοίκους). Ωστόσο, ο Πληθυσμός Σχεδιασμού εκτιμάται ότι θα αυξηθεί στη Κεφαλλονιά, τόσο σε ενδοπεριφερειακό όσο και σε τοπικό επίπεδο. Αναλυτικότερα, στη Π.Ε. Κεφαλλονιάς με εφαρμογή του Μ.Ε.Ρ.Μ. της δεκαετίας 2011 – 2021 παρατηρείται ήπια αύξηση κατά 2%, προβλέποντας τη μεγέθυνση του συνολικού πληθυσμού της νήσου κατά 534 κατοίκους. Παρόμοια εικόνα συναντάται και στο Δήμο Αργοστολίου στον οποίο προβλέπεται δημογραφική αύξηση κατά 1,2%, ενώ στο Δήμο Σάμης εντοπίζεται η μεγαλύτερη αύξηση στο πληθυσμό σχεδιασμού των τριών (3) Δήμων, της τάξεως του 8% (από 5.342 κατοίκους σε 5.758 κατοίκους). Τέλος, στο Δήμο Ληξουρίου αναμένεται να συνεχίσει η αρνητική τάση που υφίστατο τη περίοδο 2011 – 2024, με ποσοστό μειωμένο κατά δύο (2) ποσοστιαίες μονάδες (- 2,5% το οποίο μεταφράζεται σε 169 κατοίκους λιγότερους).

Πίνακας 3. Προσδιορισμός Πληθυσμού Βάσης και Πληθυσμού Στόχου στους Δήμους Αργοστολίου, Ληξουρίου και Σάμης

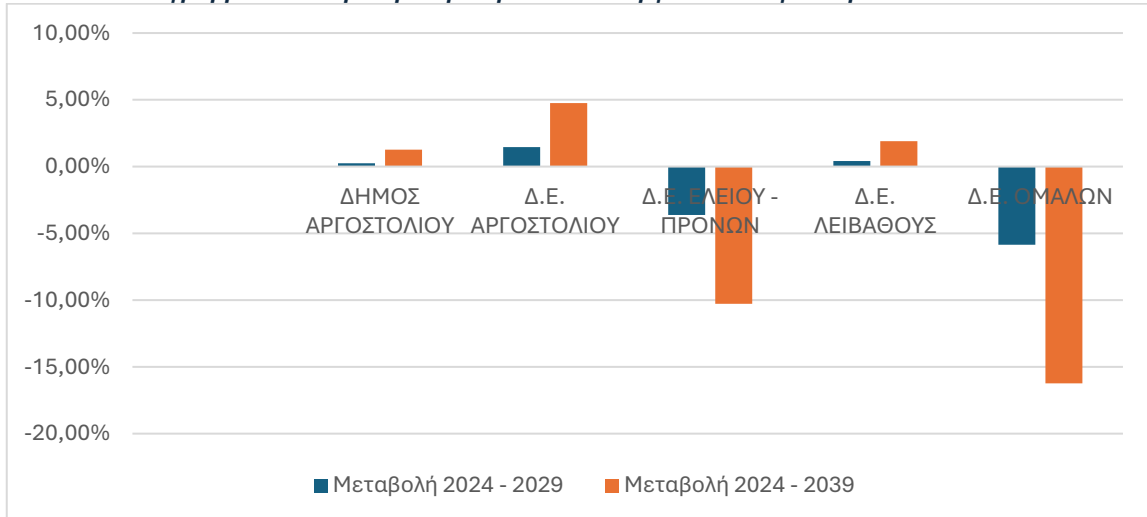
Περιοχές Αναφοράς	2011	2021	Φυσικό Ισοζύγιο			Πληθυσμός Βάσης 2024	Μεταβολή 2011 – 2024	Εκτίμηση πραγματικού Πληθυσμού	ΜΕΡΜ 2011 – 2021 (r, %)
			2022	2023	2024			2039	
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	10.816.286	10,482,487	64,706	-56,646	-56,646	10,304,489	-4.73%	9,831,182	0.0031298
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	207.855	204,532	-1,323	-1,144	-1,561	200,504	-3.54%	195,715	0.0016103
Π.Ε. ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ	35.801	36,064	-191	-272	-330	35,271	-1.48%	35,805	0.0007322
ΔΗΜΟΣ ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΥ	23.499	23,574	-115	-134	-184	23,141	-1.52%	23,428	0.0003187
ΔΗΜΟΣ ΛΗΞΟΥΡΙΟΥ	7.098	6,989	-48	-65	-88	6,788	-4.00%	6,619	0.0015464
ΔΗΜΟΣ ΣΑΜΗΣ	5.204	5,501	-28	-73	-58	5,342	2.65%	5,758	0.0055657

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2011 2021 2022 2023 Υπουργείο Εσωτερικών, 2024· Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης.

ΔΗΜΟΣ ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΥ

Στο Δ. Αργοστολίου προβλέπεται μικρή αύξηση της τάξης του 0,25% για το έτος 2029, ενώ για το έτος 2039 η αντίστοιχη αύξηση θα πλησιάζει 1,3%. Μεταξύ των ΔΕ του Δήμου προβλέπεται μικρή πληθυσμιακή αύξηση στις ΔΕ Αργοστολίου και Λειβαθούς- 1,46% και 0,42% αντίστοιχα για το έτος 2029. Αναφορικά με το έτος 2039 η θετική μεταβολή προβλέπεται να αγγίξει το 5% στη ΔΕ Αργοστολίου, με την αντίστοιχη αύξηση στη ΔΕ Λειβαθούς να πλησιάζει το 2%. Αντίθετα πο ΔΕ Ελειού Πρόνων και Ομαλών προβλέπεται να παρουσιάσουν μείωση στο πληθυσμό τους. Η σημαντικότερη μείωση αφορά στη ΔΕ Ομαλών-5,86%- στο έτος 2029, ενώ κατά το έτος 2039 κρίνεται ότι θα ξεπεράσει το 16% σε σχέση με το έτος 2024. Υψηλή είναι αντίστοιχα και η μείωση στη ΔΕ Ελειού Πρόνων. Συγκεκριμένα ο πληθυσμός κρίνεται ότι φθίνει κατά περίπου 4% για το έτος 2029 και 10% για το έτος 2039.

Διάγραμμα 1. Μεταβολή πληθυσμού του Δ. Αργοστολίου για έτη 2029 και 2039



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2011·2021·2022 2023 Υπουργείο Εσωτερικών, 2024. Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης.

Πίνακας 4. Μεταβολή πληθυσμού του Δ. Αργοστολίου για έτη 2029 και 2039

Περιοχές Αναφοράς	Πληθυσμός Βάσης 2024	Εκτίμηση Μόνιμου Πληθυσμού 2029	Εκτίμηση Μόνιμου Πληθυσμού 2039	ΜΕΡΜ 2011 - 2021 (r, %)	Μεταβολή 2024 - 2029	Μεταβολή 2024 - 2039
ΔΗΜΟΣ ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΥ	23.141	23.198	23.434	0,0003187	0,25%	1,27%
Δ.Ε. ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΥ	13.528	13.725	14.171	0,0031946	1,46%	4,75%
Δημοτική Κοινότητα Αργοστολίου	10.871	11.050	11.423	0,0032347	1,65%	5,07%
Αργοστόλιον, το	10.019	10208	10.598	0,0037522	1,89%	5,78%
Κοκολάτα, τα	205	219	249	0,0129866	6,66%	21,31%
Κομποθεκράτα, τα	419	407	383	-0,005947	-2,94%	-8,59%
Μηνιά, η	229	216	193	-0,01133	-5,54%	-15,72%
Δημοτική Κοινότητα Αγκώνος	143	136	122	-0,01055	-5,16%	-14,69%
Αγκών, ο	143	136	122	-0,01055	-5,16%	-14,69%
Δημοτική Κοινότητα Δαυγάτων	61	59	56	-0,006233	-3,08%	-8,20%
Δαυγάτα, τα	61	59	56	-0,006233	-3,08%	-8,20%
Δημοτική Κοινότητα Διλινάτων	503	509	520	0,0021959	1,10%	3,38%
Διλινάτα, τα	503	509	520	0,0021959	1,10%	3,38%
Δημοτική Κοινότητα Ζόλων	89	84	74	-0,012569	-6,13%	-16,85%
Ζόλα, τα	89	84	74	-0,012569	-6,13%	-16,85%
Δημοτική Κοινότητα Θηναίας	199	212	249	0,0129866	6,66%	24,97%
Καρδακάτα, τα	199	212	249	0,0129866	6,66%	24,97%
Δημοτική Κοινότητα Κουρουκλάτων	62	56	47	0,0185850	-8,95%	-24,19%

Κουρουκλάτα,τα	62	56	47	0,0185850	-8,95%	-24,19%
Δημοτική Κοινότητα Νυφίου	47	50	58	0,0137512	7,07%	23,40%
Νύφιον,το	47	50	58	0,0137512	7,07%	23,40%
Δημοτική Κοινότητα Τρωιανάντων	246	244	253	0,0106824	-0,83%	2,92%
Δεμουτσαντά,τα	51	35	16	-0,07314	-31,60%	-68,63%
Μιτακάτα,τα	20	21	24	0,0129866	6,66%	20,39%
Τρωιανάτα,τα	176	188	213	0,0129866	6,66%	21,08%
Δημοτική Κοινότητα Φαρακλάτων	1.112	1130	1.186	0,0059801	1,64%	6,67%
Φαρακλάτα,τα	339	345	357	0,0035782	1,80%	5,31%
Δράπανον,το	76	57	33	-0,0546	-24,48%	-56,58%
Προκοπάτα,τα	154	164	187	0,0129866	6,66%	21,54%
Ραζάτα,τα	542	563	609	0,0078067	3,96%	12,36%
Δημοτική Κοινότητα Φάρσων	200	195	183	-0,006218	-2,59%	-8,50%
Φάρσα,τα	201	195	183	-0,006218	-3,07%	-8,96%
Δ.Ε. ΕΛΕΙΟΥ - ΠΡΟΝΩΝ	3.289	3.170	2.951	-0,007948	-3,62%	-10,28%
Δημοτική Κοινότητα Πάστρας	155	151	139	-0,007781	-2,57%	-10,32%
Κρεμμύδιον,το	38	37	35	-0,005116	-2,53%	-7,89%
Πάστρα,η	119	114	104	-0,008596	-4,22%	-12,61%
Δημοτική Κοινότητα Πόρου	1.097	1075	1.032	-0,003894	-1,96%	-5,89%
Ασπρογέρακας,ο	11	11	9	-0,008663	-4,26%	-18,18%
Καμπιτσάτα,τα	32	29	23	-0,021473	-10,29%	-28,13%
Μονή Υπεραγίας Θεοτόκου	2	2	2	-	0,00%	0,00%
Άτρου,η						
Πόρος,ο	858	837	795	-0,00506	-2,50%	-7,34%
Ρίζα,η	41	44	49	0,0129866	6,66%	20,47%
Τζανάτα,τα	154	154	154	0	0,00%	0,00%
Δημοτική Κοινότητα Αγίας Ειρήνης	285	275	257	-0,00656	-3,58%	-9,82%
Αγία Ειρήνη,η	284	275	257	-0,00656	-3,24%	-9,51%
Δημοτική Κοινότητα Αγίου Νικολάου	79	73	62	-0,015639	-7,58%	-21,52%
Άγιος Νικόλαος,ο	79	73	62	-0,015639	-7,58%	-21,52%
Δημοτική Κοινότητα Αργινίων	20	22	25	0,0129866	12,00%	27,42%
Αργίνια,τα	21	22	25	0,0129866	6,66%	21,35%
Δημοτική Κοινότητα Βαλεριάνου	275	269	262	-0,006126	-2,19%	-4,73%
Ατσουπάδες,οι	108	116	132	0,0135732	6,97%	22,22%
Βαλεριάνος,ο	127	118	101	-0,015297	-7,42%	-20,47%
Πλατεΐαι,αι	40	36	29	-0,021589	-10,34%	-27,50%
Δημοτική Κοινότητα Μαρκοπούλου	246	234	215	-0,008631	-4,93%	-12,60%
Κατελειός,ο	28	26	21	-0,018067	-8,71%	-25,00%
Κάτω Κατελειός,ο	143	139	132	-0,005251	-2,60%	-7,69%

Μαρκόπουλον, το	73	69	62	-0,011129	-5,44%	-15,07%
Δημοτική Κοινότητα Μαυράτων	116	107	92	-0,014591	-7,89%	-20,69%
Μαυράτα, τα	115	107	92	-0,014591	-7,09%	-20,00%
Δημοτική Κοινότητα Ξενοπούλου	91	87	77	-0,013788	-4,02%	-15,38%
Ανδριολάτα, τα	8	8	8	0	0,00%	0,00%
Καπτανδρίτιον, το	48	48	46	-0,002018	-1,01%	-4,17%
Ξενόπουλον, το	37	32	23	-0,029662	-13,98%	-37,84%
Δημοτική Κοινότητα Σκάλας	779	729	642	-0,013708	-6,46%	-17,59%
Αλειμματάς, ο	19	19	19	0	0,00%	0,00%
Ρατζακλίον, το	112	111	109	-0,001708	-0,85%	-2,68%
Σκάλα, η	620	569	478	-0,017192	-8,31%	-22,90%
Φανιές, οι	28	30	35	0,0149527	7,70%	25,00%
Δημοτική Κοινότητα Χιονάτων	146	147	147	-0,001965	0,96%	0,68%
Θηράμονας, ο	54	52	48	-0,006996	-3,45%	-11,11%
Κολαίτης, ο	25	23	19	-0,02055	-9,86%	-24,00%
Χιονάτα, τα	69	73	80	0,0105918	5,41%	15,94%
Δ.Ε. ΛΕΙΒΑΘΟΥΣ	5.609	5.632	5.715	0,0003476	0,42%	1,90%
Δημοτική Κοινότητα Βλαχάτων Εικοσιμίας	777	753	706	-0,006519	-3,09%	-9,14%
Βλαχάτα, τα	635	613	572	-0,006936	-3,42%	-9,92%
Σιμωτάτα, τα	143	140	134	-0,004641	-2,30%	-6,29%
Δημοτική Κοινότητα Καραβάδου	444	456	482	0,0054214	2,74%	8,56%
Καραβάδος, ο	444	456	482	0,0054214	2,74%	8,56%
Δημοτική Κοινότητα Κεραμειών	370	395	449	0,0129866	6,66%	21,35%
Κεραμειαί, αι	370	395	449	0,0129866	6,66%	21,35%
Δημοτική Κοινότητα Λακήθρας	706	739	812	0,0092712	4,72%	15,01%
Λακήθρα, η	653	683	748	0,0090814	4,62%	14,55%
Μενεγάτα, τα	53	56	64	0,0116183	5,95%	20,75%
Δημοτική Κοινότητα Λουρδάτων	142	132	114	-0,014431	-7,01%	-19,72%
Λουρδάτα, τα	142	132	114	-0,014431	-7,01%	-19,72%
Δημοτική Κοινότητα Μεταξάτων	427	399	347	-0,013713	-6,67%	-18,74%
Μεταξάτα, τα	427	399	347	-0,013713	-6,67%	-18,74%
Δημοτική Κοινότητα Μουσάτων	327	336	354	0,0052215	2,64%	8,26%
Μουσάτα, τα	327	336	354	0,0052215	2,64%	8,26%
Δημοτική Κοινότητα Περατάτων	822	843	889	0,0054875	2,56%	8,21%
Κάστρον, το	39	38	35	-0,007037	-3,47%	-10,26%
Μονή Αγίου Ανδρέου, η	8	9	9	0,0129866	6,66%	18,07%

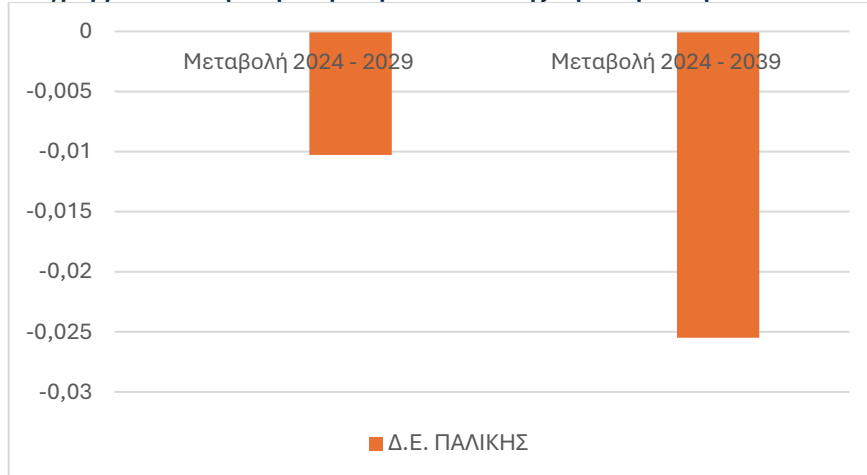
Περατάτα,τα	774	797	845	0,0058363	2,95%	9,17%
Δημοτική Κοινότητα Πεσάδας	405	410	421	0,0021896	1,17%	3,95%
Δοριζάτα,τα	103	101	96	-0,004599	-2,28%	-6,80%
Κουντουράτα,τα	62	62	64	0,0015761	0,79%	3,23%
Πεσάδα,η	240	247	260	0,0054441	2,75%	8,33%
Δημοτική Κοινότητα Σβορωνάτων	675	667	652	-0,002277	-1,13%	-3,41%
Σβορωνάτα,τα	675	667	652	-0,002277	-1,13%	-3,41%
Δημοτική Κοινότητα Σπαρτιών	513	503	489	-0,004975	-1,98%	-4,68%
Κλείσματα,τα	88	94	109	0,0142416	7,33%	23,86%
Κοριάννα,τα	69	73	83	0,0120263	6,16%	20,29%
Σπαρτιά,τα	356	335	297	-0,012009	-5,86%	-16,57%
Δ.Ε. ΟΜΑΛΩΝ	713	671	597	-0,011533	-5,86%	-16,23%
Δημοτική Κοινότητα Ομαλών	713	671	597	-0,011533	-5,86%	-16,23%
Άγιοι Απόστολοι Βαλσαμάτων,οι	8	9	9	0,0129866	6,66%	15,84%
Άγιος Ελευθέριος,ο	0	0	0	-	0,00%	0,00%
Βαλσαμάτα,τα	645	607	538	-0,012034	-5,87%	-16,59%
Επανωχώριον,το	23	20	15	-0,027381	-12,96%	-34,78%
Μιχάτα,τα	23	23	23	0	0,00%	0,00%
Μονή Αγίου Γερασίμου,η	13	13	12	-0,006876	-3,39%	-7,69%

Πηγή: (ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2011·2021·2022·2023·Υπουργείο Εσωτερικών, 2024. Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης.

ΔΗΜΟΣ ΛΗΞΟΥΡΙΟΥ

Ο Δήμος Ληξουρίου συνίσταται μόνο από την ΔΕ Παλικής στην οποία προβλέπεται μείωση του πληθυσμού τόσο για το έτος 2029, όσο και 2039. Αναλυτικότερα ο πληθυσμός κρίνεται ότι θα φθίνει κατά 1% στην επόμενη πενταετία και 2,5% την επόμενη δεκαπενταετία.

Διάγραμμα 2. Μεταβολή πληθυσμού του Δ. Ληξουρίου για έτη 2029 και 2039.



Πηγή: (ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2011·2021·2022·2023·Υπουργείο Εσωτερικών, 2024. Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης.

Πίνακας 5. Μεταβολή πληθυσμού του Δ. Ληξουρίου για έτη 2029 και 2039.

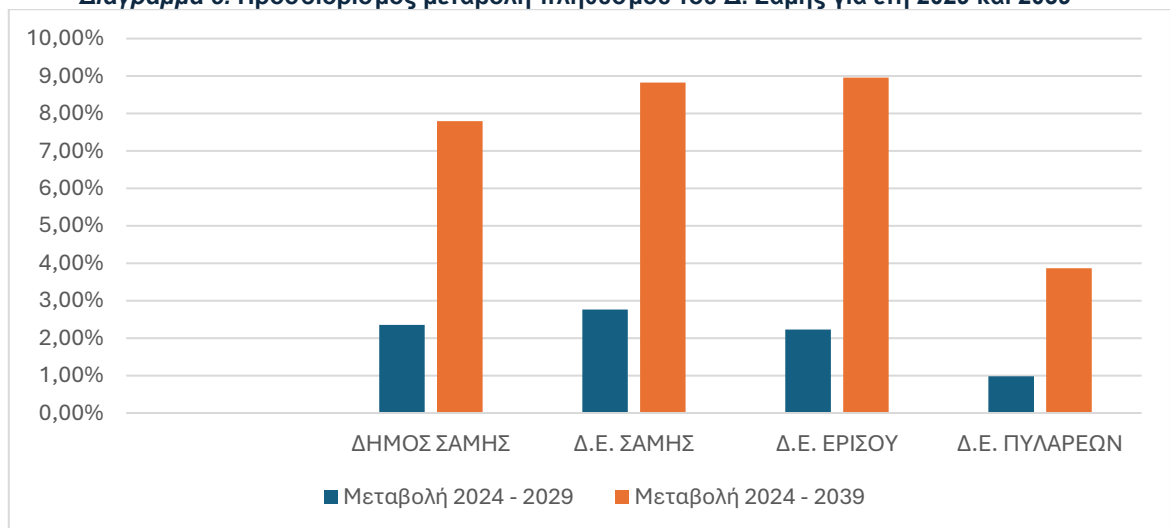
Περιοχές Αναφοράς	Πληθυσμός Βάσης 2024	Εκτίμηση πραγματικού Πληθυσμού 2029	Εκτίμηση πραγματικού Πληθυσμού 2039	ΜΕΡΜ 2011 - 2021 (r, %)	Μεταβολή 2024 - 2029	Μεταβολή 2024 - 2039
ΔΗΜΟΣ ΛΗΞΟΥΡΙΟΥ	6.788	6.718	6.615	- 0,0015464	-1,03%	-2,55%
Δ.Ε. ΠΑΛΙΚΗΣ	6.788	6.718	6.615	- 0,0015464	-1,03%	-2,55%
Δημοτική Κοινότητα Ληξουρίου	4.009	3921	3.761	- 0,0040970	-2,19%	-6,19%
Άγιος Βασίλειος,ο	192	192	194	0,0005065	0,25%	1,04%
Άγιος Δημήτριος,ο	134	135	137	0,0014609	0,73%	2,24%
Λέπεδα,τα	18	19	23	0,0137908	7,09%	27,78%
Ληξούριον,το	3.446	3351	3.170	- 0,0055469	-2,74%	-8,01%
Λογγός,ο	84	90	103	0,0137908	7,09%	22,62%
Λουκεράτα,τα	68	65	59	- 0,0094857	-4,65%	-13,24%
Μιχαλιτσάτα,τα	65	68	75	0,0094260	4,80%	15,38%
Δημοτική Κοινότητα Αγίας Θέκλης	232	234	238	0,0016892	0,65%	2,59%
Αγία Θέκλη,η	204	204	203	- 0,0004749	-0,24%	-0,49%
Καλάτα,τα	28	30	35	0,0137908	7,09%	25,00%
Δημοτική Κοινότητα Αθήρος	130	132	138	0,0038100	1,92%	6,15%
Αθήρας,ο	130	132	138	0,0038100	1,92%	6,15%
Δημοτική Κοινότητα Δαμουλιανάτων	122	118	110	- 0,0068755	-3,39%	-9,84%
Δαμουλιανάτα,τα	122	118	110	- 0,0068755	-3,39%	-9,84%
Δημοτική Κοινότητα Καμιναράτων	243	260	298	0,0133269	7,09%	22,63%
Καμιναράτα,τα	243	260	298	0,0137908	7,09%	22,63%
Μονή Υπεραγίας Θεοτόκου Κηπουραίων,η	0	0	0	-	0,00%	0,00%
Δημοτική Κοινότητα Κατωγής	378	384	398	0,0031383	1,68%	5,29%
Βαρδιάνοι,οι (νησίς)	0	0	0	-	0,00%	0,00%
Βουνίον,το	167	175	192	0,0091666	4,67%	14,97%
Μαντζαβινάτα,τα	211	210	207	- 0,0013721	-0,68%	-1,90%
Δημοτική Κοινότητα Κοντογενάδας	73	66	55	- 0,0189242	-9,11%	-24,66%
Κοντογενάδα,η	73	66	55	- 0,0189242	-9,11%	-24,66%
Δημοτική Κοινότητα Κουβαλάτων	302	324	372	0,0319852	7,15%	23,18%
Κουβαλάτα,τα	115	123	141	0,0137908	7,09%	22,61%
Λιβάδιον,το	187	200	231	0,0139693	7,18%	23,53%
Δημοτική Κοινότητα Μονοπολάτων	103	100	92	- 0,0098249	-2,78%	-10,68%
Δελλαπορτάτα,τα	15	18	18	0,0315015	16,77%	20,00%
Μονοπολάτα,τα	83	79	73	- 0,0088553	-4,35%	-12,05%
Παρισάτα,τα	5	3	1	- 0,0838241	-35,45%	-80,00%
Δημοτική Κοινότητα Ριφίου	51	47	40	- 0,0155619	-7,54%	-21,57%
Ρίφιον,το	50	46	40	- 0,0155619	-7,54%	-20,00%
Δημοτική Κοινότητα Σκινέως	142	143	148	0,0042052	0,63%	4,23%

Βλυχάτα,τα	71	76	87	0,0137908	7,09%	22,54%
Σκινέας,ο	70	67	61	-	-4,48%	-12,86%
Δημοτική Κοινότητα Σουλλάρων	342	351	368	0,0049623	2,51%	7,60%
Σουλλάροι,οι	342	351	368	0,0049623	2,51%	7,60%
Δημοτική Κοινότητα Φαβατάτων	120	117	112	-	-2,33%	-6,67%
Φαβατάτα,τα	120	117	112	0,0047141	-2,33%	-6,67%
Δημοτική Κοινότητα Χαβδάτων	322	302	264	-	-6,12%	-18,01%
Χαβδάτα,τα	323	302	265	0,0131529	-6,41%	-17,96%
Δημοτική Κοινότητα Χαβριάτων	217	218	221	0,0013553	0,68%	1,84%
Χαβριάτα,τα	217	218	221	0,0013553	0,68%	1,84%

ΔΗΜΟΣ ΣΑΜΗΣ

Στο Δ. Σάμης κρίνεται ότι θα υπάρξει αύξηση του πληθυσμού του Δ. Σάμης κατά 2,35 και 7,79% για έτη 2029 και 2039 αντίστοιχα. Μάλιστα προβλέπεται αύξηση στο σύνολο των ΔΕ του Δ. Σάμης. Συγκεκριμένα σχετικά μικρή αύξηση αφορά στη ΔΕ Πυλαρέων 1% και 4% αντίστοιχα για τα έτη 2029 και 2039. Υψηλότερη αύξηση παρουσιάζει η ΔΕ Ερίσου με μεταβολή 2,23% και 8,96% για τα έτη 2029 και 2039. Τέλος η ΔΕ Σάμης πρόκειται να παρουσιάσει πληθυσμιακή αύξηση κατά 2,76% και 8,82%.

Διάγραμμα 3. Προσδιορισμός μεταβολή πληθυσμού του Δ. Σάμης για έτη 2029 και 2039



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2011·2021 2022 2023, Υπουργείο Εσωτερικών, 2024. Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης.

Πίνακας 6. Μεταβολή πληθυσμού του Δ. Σάμης για έτη 2029 και 2039

Περιοχές Αναφοράς	Πληθυσμός Βάσης 2024	Εκτίμηση πραγματικού Πληθυσμού 2029	Εκτίμηση πραγματικού Πληθυσμού 2039	ΜΕΡΜ 2011 - 2021 (r, %)	Μεταβολή 2024 - 2029	Μεταβολή 2024 - 2039
ΔΗΜΟΣ ΣΑΜΗΣ	5.342	5468	5.758	0,0055657	2,35%	7,79%
Δ.Ε. ΣΑΜΗΣ	2.405	2472	2.617	0,0057036	2,76%	8,82%
Δημοτική Κοινότητα Σάμης	1.048	1074	1.129	0,0050542	2,47%	7,75%
Σάμη,η	1.047	1074	1.129	0,0050542	2,55%	7,86%
Δημοτική Κοινότητα Γριζάτων					1,15%	3,64%
Γριζάτα,τα	389	394	403	0,0030428		
Γριζάτα,τα	353	354	356	0,0005511	0,28%	0,83%
Κουλουράτα,τα	36	39	47	0,0180978	9,38%	30,88%
Δημοτική Κοινότητα Καραβομύλου	379	382	388	0,0015476	0,68%	2,35%
Καραβόμυλος,ο	379	382	388	0,0015476	0,78%	2,35%
Δημοτική Κοινότητα Πουλάτων					9,50%	30,91%
Πουλάτα,τα	169	185	221	0,0180978		
Πουλάτα,τα	169	185	221	0,0180978	9,38%	30,77%
Δημοτική Κοινότητα Πυργίου	338	355	391	0,0096927	5,05%	15,80%
Διγαλέτον,το	338	355	391	0,0096927	4,94%	15,57%
Δημοτική Κοινότητα Χαλιωτών					-0,56%	1,87%
Χαλιωτάτα,τα	83	83	85	0,0023558		
Χαλιωτάτα,τα	82	83	85	0,0023558	1,18%	3,59%
Δ.Ε. ΕΡΙΣΟΥ	1.557	1592	1.697	0,0084360	2,23%	8,96%
Δημοτική Κοινότητα Βασιλικιάδων	134	138	147	0,0059898	3,49%	10,23%
Βασιλικιάδες,αι	107	109	113	0,0037110	1,87%	5,71%
Κονιδάρτα,τα	27	29	34	0,0155345	8,01%	26,01%
Δημοτική Κοινότητα Αντιπάτων					1,70%	5,37%
Ερίσου	188	191	198	0,0010422		
Αντιπάτα,τα	150	152	158	0,0033061	1,66%	5,08%
Γερμενάτα,τα	37	38	40	0,0054214	2,74%	8,45%
Ψιλιθριάς,ο	1	0	0	0,1640412	-59,18%	-93,20%
Δημοτική Κοινότητα Ασου	59	48	33	0,0359829	-18,59%	-44,37%
Ασος,η	58	48	33	0,0359829	-16,74%	-42,29%
Δημοτική Κοινότητα Βαρέος					7,99%	29,57%
Βαρέος	49	53	63	0,0180978		
Βαρύ,το	48	53	63	0,0180978	9,38%	31,25%
Δημοτική Κοινότητα Καρυάς					10,04%	31,90%
Καρυάς	45	49	59	0,0180978		

Καρυά,η	45	49	59	0,0180978	9,38%	31,11%
Δημοτική Κοινότητα Κοθρέα	98	101	106	0,0235832	2,54%	8,43%
Δεφαρανάτα,τα	23	25	30	0,0180978	9,38%	30,43%
Δραπανίτικα,τα	7	8	9	0,0180978	9,38%	31,17%
Κοθρέας,ο	55	53	49	0,0068755	-3,39%	-9,83%
Κοκολάτα,τα	14	15	18	0,0180978	9,38%	31,17%
Δημοτική Κοινότητα Κομιτάτων	69	71	77	0,0027741	2,51%	11,15%
Αγία Σοφία,η	2	1	0	0,1486601	-55,28%	-91,06%
Κομιτάτα,τα	67	70	77	0,0091387	4,65%	14,62%
Δημοτική Κοινότητα Μεσοβουνίων	122	135	161	0,0180978	10,69%	32,45%
Μεσοβούνια,τα	123	135	161	0,0180978	9,38%	30,89%
Δημοτική Κοινότητα Νεοχωρίου	26	23	16	0,0335976	-13,32%	-40,11%
Νεοχώριον,το	27	23	16	0,0335976	-15,71%	-40,11%
Δημοτική Κοινότητα Πατρικάτων	38	42	50	0,0180978	9,60%	31,84%
Πατρικάτα,τα	38	42	50	0,0180978	9,38%	31,58%
Δημοτική Κοινότητα Πλαγιάς	64	61	58	0,0058668	-4,68%	-9,63%
Πλαγιά,η	63	61	58	0,0058668	-2,90%	-8,45%
Δημοτική Κοινότητα Τουλιάτων	352	366	402	0,0074812	3,90%	14,30%
Αγριλιάς,ο	39	38	35	0,0070369	-3,47%	-10,05%
Βεντουράτα,τα	34	37	43	0,0155345	8,01%	26,01%
Βιγλί,το	13	8	3	0,0832347	-35,24%	-72,84%
Μάγγανος,ο	81	88	106	0,0180978	9,38%	31,14%
Μαρκουλάτα,τα	76	83	99	0,0180978	9,38%	30,23%
Τζαμαρελλάτα,τα	43	41	37	0,0104807	-5,13%	-14,62%
Τουλιάτα,τα	18	17	15	0,0145534	-7,07%	-19,74%
Χαλικερή,η	49	53	64	0,0180978	9,38%	31,64%
Δημοτική Κοινότητα Φισκάρδου	313	315	326	0,0087961	0,90%	4,36%
Αστερίς,η (νησίς)	0	0	0	-	0,00%	0,00%
Ευρετή,η	23	25	30	0,0180978	9,38%	31,29%
Κατσαράτα,τα	47	52	62	0,0180978	9,38%	31,25%
Ματσουκάτα,τα	19	15	10	0,0380344	-17,62%	-44,10%
Τσελεντάτα,τα	51	56	67	0,0180978	9,38%	30,92%
Φισκάρδον,το	173	167	157	0,0065383	-3,23%	-9,37%

Δ.Ε. ΠΥΛΑΡΕΩΝ	1.390	1.404	1.444	0,0022066	0,98%	3,87%
Δημοτική Κοινότητα Αγίας Ευφημίας	625	641	679	0,0061598	2,57%	8,75%
Αγία Ευφημία,η	463	485	531	0,0091082	4,64%	14,57%
Απασα,η (νησίς)	0	0	0	-	0,00%	0,00%
Γηρόβαρης,ο (νησίς)	0	0	0	-	0,00%	0,00%
Δρακοπουλάτα,τα	21	23	27	0,0180978	9,38%	29,02%
Καλόγηρος,ο (νησίς)	0	0	0	-	0,00%	0,00%
Λαμπρινός,ο (νησίς)	0	0	0	-	0,00%	0,00%
Μόδιο,το (νησίς)	0	0	0	-	0,00%	0,00%
Ξηροπόταμος,ο	15	16	19	0,0180978	9,38%	29,33%
Πεταλάς,ο (νησίς)	0	0	0	-	0,00%	0,00%
Πίστρος,ο (νησίς)	0	0	0	-	0,00%	0,00%
Πράσο,το (νησίς)	0	0	0	-	0,00%	0,00%
Σοφία,η (νησίς)	0	0	0	-	0,00%	0,00%
Σωρός,η (νησίς)	0	0	0	-	0,00%	0,00%
Τσακαλονήσιο,το (νησίς)	0	0	0	-	0,00%	0,00%
Φερεντινάτα,τα	125	117	102	0,0130715	-6,37%	-17,91%
Φίλιππος,ο (νησίς)	0	0	0	-	0,00%	0,00%
Δημοτική Κοινότητα Διβαραίων	373	384	412	0,0062291	2,95%	10,39%
Αντιπάτα,τα	76	77	80	0,0039298	1,98%	6,06%
Διβαραία,τα	174	187	214	0,0138480	7,12%	22,91%
Λουκάτα,τα	122	121	118	0,0023688	-1,18%	-3,49%
Δημοτική Κοινότητα Μακρυωτικών	393	379	353	0,0071715	-3,54%	-10,23%
Μακρυωτικά,τα	393	379	353	0,0071715	-3,53%	-10,23%

Πηγή: (ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2011·2021·2022·2023, Υπουργείο Εσωτερικών, 2024· Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης.

Α.10.5 ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΠΡΟΚΡΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΕΝΑΡΙΟΥ 3 (ΉΠΙΑΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ/ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΚΑΙ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ)- ΠΡΟΚΑΤΑΡΚΤΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ

Οι προτάσεις που ακολουθούν έχουν προκύψει από την αξιολόγηση των τριών εναλλακτικών σεναρίων και αφορούν στο σενάριο που προκρίθηκε της ήπιας, ισόρροπης και βιώσιμης ανάπτυξης της περιοχής μελέτης. Όπως ήδη αναφέρθηκε στο σενάριο αυτό ενισχύονται οι τάσεις ως προς τα θετικά τους και προβλέπονται παρεμβάσεις που σκοπεύουν στη βέλτιστη αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της περιοχής, ώστε να εξασφαλισθεί η ισόρροπη ανάπτυξη των επιμέρους περιοχών των τριών Δήμων της νήσου Κεφαλονιάς. Οι επιμέρους προτάσεις και ρυθμίσεις προς θεσμοθέτηση λαμβάνουν υπόψη τα εξής:

- τις ήδη θεσμοθετημένες (π.χ. Εθνικός Δρυμός Αίνου, Εθνικό Πάρκο νήσων Εχινάδων, ΤΙΦΚ, ΖΟΕ Μύρτου, ΖΟΕ Αργοστολίου, ΖΟΕ Ληξουρίου, κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι και καθορισμένες Ζώνες προστασίας αυτών, δασικές εν γένει εκτάσεις, μικροί νησιωτικοί υγρότοποι και σπήλαια, κ.λπ.) ή ώριμες προς θεσμοθέτηση, ρυθμίσεις του υπερκείμενου ή παράλληλου σχεδιασμού (π.χ. εν εξελίξει οριοθετήσεις/διευθετήσεις ρεμάτων, αρχαιολογικοί χώροι προς οριοθέτηση, ζώνες ΕΠΜ, περιοχές Γεωπάρκου κ.λπ.), που επιβάλλουν προστασία στο φυσικό ή πολιτιστικό περιβάλλον, με πρόνοια για περιορισμό των πιέσεων δόμησης σε συγκεκριμένες περιοχές,
- την επιτόπια έρευνα και την ευρεία και αναλυτική απογραφή χρήσεων γης που πραγματοποιήθηκε,
- τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού,
- τη μορφολογία, το γεωανάγλυφο και τα ιδιαίτερα γεωλογικά χαρακτηριστικά του νησιού,
- την περιβαλλοντική αξιολόγηση,
- την διαχρονική οικιστική ανάπτυξη στο νησί.

Σύμφωνα με τις βασικές επιλογές του προκρινόμενου Σεναρίου 3, η έκταση των τριών Δήμων οργανώνεται στις επιμέρους περιοχές του άρθρου 7 του 4447/2014, όπως ισχύει. Για κάθε περιοχή ορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης σύμφωνα με το ΠΔ 59/2018. Στην προκαταρκτική πρόταση οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης διακρίνονται στις εξής κατηγορίες ανά Δήμο:

ΔΗΜΟΣ ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΥ

Στον Δήμο Αργοστολίου προτείνονται οι εξής περιοχές:

ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΗ ΖΩΝΗ**Α. Τρεις (3) Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (Π.Ε.Δ.):**

- **Περιοχές Παραγωγικών και Εμπορευματικών Δραστηριοτήτων Βιομηχανίας – Βιοτεχνίας - Χονδρεμπορίου**

Στην εν λόγω κατηγορία προτείνονται τρεις υποπεριοχές ως εξής:

ΠΕΔ 1.Α Θεσμοθετημένη ΒΙΠΕ και προτεινόμενη επέκτασή της νότια σε έκταση 120στρ.

Αφορά στη Βιομηχανική Περιοχή (ΒΙ.ΠΕ.) Αργοστολίου, έκτασης περ. 120 στρεμμάτων, Εντός της ζώνης επιτρέπονται χρήσεις γης και όροι δόμησης όπως προβλέπονται από το 18.07.1992 ΠΔ (ΦΕΚ 1009/Δ/1992).

Επιπλέον διερευνάται η επέκταση της εν λόγω περιοχής σε εκτάσεις νότια της θεσμοθετημένης σε έκταση περίπου 120στρ και προτείνεται να ισχύσουν ενδεικτικά χρήσεις από το άρθ.8 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α) ως εξής:

Υπεραγορές

Πολυκαταστήματα

Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (ν. 4302/2014)

Επαγγελματικά εργαστήρια (άρθρο 17 του ν. 3982 /2011).

Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης

Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς

Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο. Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.)

Πράσινα Σημεία

Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας

Η εν λόγω περιοχή προτείνεται να οργανωθεί ως Επιχειρηματικό Πάρκο του ν. 4982/2022 όπως ισχύει, με μέγιστο σδ 1,2 και λοιπούς όρους του ν. 4982/2022.

ΠΕΔ 1.Β Περιοχή επί της οδού Αργοστολίου Ληξουρίου βόρεια του οικισμού Δράπανου

Αφορά σε περιοχή της ΔΚ Φαρακλάτων που κρίνεται ως καταλληλότερη για την υποδοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων υψηλής όχλησης (ΕΠ Α1) με στόχο την κάλυψη των αναγκών που προκύπτουν σε ανάλογες χρήσεις και ταυτόχρονα την καλύτερη λειτουργία τους, την αποφυγή εξάπλωσης ανάλογων χρήσεων (ειδικά σε παρόδιους επαρχιακούς άξονες) και κατ' επέκταση στην απάλειψη τυχόν συγκρούσεων που έχουν εντοπισθεί.

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν χρήσεις του αρ. 11 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α) ως εξής:

Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής
 Επαγγελματικά εργαστήρια
 Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις (χαμηλής, μέσης και υψηλής όχλησης)
 Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς
 Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο. Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.)
 Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών
 Πράσινα Σημεία
 Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας

Μέγιστος Συντελεστής Δόμησης: 0,6

Μέγιστο Ποσοστό κάλυψης γηπέδου: 0,3

Επιτρέπεται η ανάπτυξη Επιχειρηματικού Πάρκου με μέγιστο σδ 1,2 και λοιπούς όρους του ν. 4982/2022

ΠΕΔ 1.Γ Περιοχή επί της οδού Αργοστολίου - Πόρου βόρεια του οικισμού Κοκολάτα – νότια Κάστρου

Στην περιοχή παρουσιάζεται δυνατότητα οργανωμένης ανάπτυξης χονδρεμπορίου με στόχο την κάλυψη των αναγκών που προκύπτουν σε ανάλογες χρήσεις και ταυτόχρονα την καλύτερη λειτουργία τους, την αποφυγή εξάπλωσης ανάλογων χρήσεων (ειδικά σε παρόδιους επαρχιακούς άξονες) και κατ' επέκταση στην απάλειψη τυχόν συγκρούσεων που έχουν εντοπισθεί.

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν χρήσεις του αρ. 9 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α) ως εξής:

Υπεραγορές
 Πολυκαταστήματα.
 Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής με χαμηλής όχλησης δευτερεύουσες δραστηριότητες.
 Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης
 Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας

Μέγιστος Επιτρεπόμενος Συντελεστής Δόμησης: 0,6

Μέγιστο Ποσοστό κάλυψης γηπέδου: 0,3

Επιτρέπεται η ανάπτυξη Επιχειρηματικού Πάρκου με μέγιστο σδ 1,2 και λοιπούς όρους του ν. 4982/2022

➤ Περιοχή Παραγωγικών και Εμπορευματικών Δραστηριοτήτων Εξόρυξης (Λατομεία)

Αφορά σε εξορυκτική δραστηριότητα στις περιοχές που έχει εγκριθεί τεχνική μελέτη εκμετάλλευσης λατομείου/ ή έχει χαρακτηριστεί ως λατομική περιοχή με δυνατότητα μικρών επεκτάσεων.

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν χρήσεις του αρ. 11 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α) ως εξής:

Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις που σχετίζονται με την εξόρυξη
Εξορυκτικές δραστηριότητες (Ορυχεία, Λατομεία, Μεταλλεία, Αμμοληψία, Ζώνες
αναζήτησης, έρευνας και εκμετάλλευσης υδρογονανθράκων).

Μέγιστος Επιτρεπόμενος Συντελεστής Δόμησης: 0,6

Μέγιστο Ποσοστό κάλυψης γηπέδου: 0,3

➤ **Περιοχή Παραγωγικών και Εμπορευματικών Δραστηριοτήτων Λιμενικών Υποδομών**

Αφορά στις καθορισμένες Ζώνες Λιμένων ή Ζώνες λιμένων που έχουν εξομοιωθεί (Αργοστόλι, Πόρος)

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν χρήσεις:

Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (ν. 4302/2014).

Λιμενικές ζώνες επιβατικής, εμπορικής, αλιευτικής, βιομηχανικής και τουριστικής δραστηριότητας, μαρίνες.

Αλλα έργα που απαιτούνται για την εξυπηρέτηση της εμπορικής, επιβατικής, ναυτιλιακής, τουριστικής και αλιευτικής κίνησης σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθ. 18 ν. 2971/2001 και της λοιπής οικίας νομοθεσίας

Β. Δώδεκα (12) 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:

➤ **Περιοχή ελέγχου Χρήσεων γης για την οικιστική εξάπλωση**

Αφορά σε εκτάσεις α) βορειοδυτικά του οικισμού του Αργοστολίου και δυτικά της επαρχιακής οδού (Αργοστόλι – Πεσσάδα), β) περιμετρικά του αεροδρομίου και γύρω από τους οικισμούς της ΔΕ Λειβαθούς όπου έχει υπάρξει έντονη οικιστική εξάπλωση και γ) κατά μήκος της εθνικής οδού (Αργοστόλι – Σάμη).

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

Κατοικία με ελάχιστη αρτιότητα 4στρ., βάσει των διατάξεων του αρθ. 33 παρ. δ του Ν. 4759/2020.

Τουριστικές εγκαταστάσεις με μέγιστο σδ 0,09 και ελάχιστη αρτιότητα γηπέδου στα 20στρ. Για τις εν λόγω εγκαταστάσεις δίνεται η κατεύθυνση για εξασφάλιση αυτονομίας σε επίπεδο κάλυψης αναγκών άρδευσης, αποχέτευσης κ.λπ., καθώς και για κάλυψη αναγκών σε νερό για τις κολυμβητικές δεξαμενές από ομβροδεξαμενές.

Διοίκηση.

Εμπορικά καταστήματα.

Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών

Γεωργικές αποθήκες, θερμοκήπια και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα (άρθρο 2 του από 31.5.1985 π.δ. Δ' 270).Κτηνοτροφικές πτηνοτροφικές εγκαταστάσεις Αντλητικές εγκαταστάσεις

Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας.

Επαγγελματικά εργαστήρια (άρθρο 17 του ν. 3982 /2011). Επιτρέπονται μόνο αρτοποιεία και ζαχαροπλαστεία

➤ **Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης Γεωργικής και Κτηνοτροφικής Ανάπτυξης**

Η εν λόγω ΠΕΧΓ περιλαμβάνει ρυθμίσεις για τον αγροτικό και τον ορεινό χώρο με σκοπό την διαφύλαξη της γεωργικής γης στις καλλιεργούμενες εκτάσεις της νήσου και της κτηνοτροφικής δραστηριότητας κυρίως στον ορεινό χώρο που αποτελεί και το βασικό γεωμορφολογικό χαρακτηριστικό του νησιού. Οι εν λόγω δραστηριότητες ενισχύονται, προστατεύονται και επιχειρείται να διαφυλαχθούν ως βασικός τοπικός οικονομικός πόρος, αλλά και σε ορισμένες περιπτώσεις και εθνικός πόρος. Εντός της Ζώνης στο Β Στάδιο θα πραγματοποιηθεί διερεύνηση για τον προσδιορισμό εκτάσεων γης με χαρακτηριστικά υψηλής παραγωγικότητας, αλλά και περιοχές έντονης κτηνοτροφικής δραστηριότητας για την παροχή κινήτρων διατήρησής της και εκσυγχρονισμού των εγκαταστάσεων. Επιπλέον, εξετάζεται η επαναλειτουργία και η χωροθέτηση σε νέα θέση των δημοτικών σφαγείων Αργοστολίου.

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

Στην παρούσα περιοχή δεν προβλέπεται η τουριστική δραστηριότητα

Γεωργικές αποθήκες, θερμοκήπια και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα (άρθρο 2 του από 31.5.1985 π.δ., Δ' 270).

Κτηνοτροφικές πτηνοτροφικές εγκαταστάσεις Αντλητικές εγκαταστάσεις

Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας

Κατοικία έως 150τμ. Για την κατοικία ορίζεται ελάχιστη αρτιότητα γηπέδου στα 8στρ. και δύο κτήρια κατοικίας ανά γήπεδο. Κατ' εξαίρεση για τη χρήση κατοικίας ισχύουν και τα εξής: α) Για οικοπέδα που μέχρι την θεσμοθέτηση του ΤΠΣ είχαν αρτιότητα μικρότερη των 8.000τ.μ. και μεγαλύτερη ή ίση των 4.000τ.μ η μέγιστη δόμησή τους ανέρχεται σε 150τ.μ και έως 2 κτήρια ανά γήπεδο, β) περιμετρικά των ορίων οικισμών σε ζώνη ακτίνας 500μ. ισχύουν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης για τη χρήση με την προϋπόθεση αγροτικής ή κτηνοτροφικής δραστηριότητας στο 70% του γεωτεμαχίου.

Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις (χαμηλής και μέσης όχλησης) συσκευασίας και μεταποίησης τοπικά παραγόμενων αγροτικών προϊόντων. Μέγιστο ΠΚ 30%, μέγιστος ΣΔ 0,3 και αρτιότητα γηπέδου στα 4στρ.

Ειδικά για την περιοχή της Κρανιάς, η οποία παρουσιάζει χαρακτηριστικά γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας επιτρέπονται μόνο γεωργικές αποθήκες, θερμοκήπια και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα, αντλητικές εγκαταστάσεις και εγκαταστάσεις και δίκτυα

τεχνικής υποδομής. Ανάγκες σε τυποποίηση, συσκευασία και μεταποίηση καλύπτονται εντός της ΒΙΠΕ Αργοστολίου και της ΠΕΔ IB (Κοκολάτα).

➤ **Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης Συνδυασμένης Ανάπτυξης Γεωργίας και Κτηνοτροφίας και Αγροτουρισμού**

Αφορά στις περιοχές όπου παρουσιάζονται σημαντικές εκτάσεις γεωργίας, κυρίως ελαιώνων και αμπελώνων. Σημειώνεται ότι οι περιοχές αυτές περιλαμβάνονται στις Τοπικές Κοινότητες που έχουν ενταχθεί στις ζώνες ΠΟΠ και ΠΓΕ Καλλιέργειας Κρασιού. Επισημαίνεται ότι στην παρούσα ΠΕΓΧ είναι χωροθετημένες εκτός της κατοικίας- (κύρια και μη), κυρίως γεωργικές αποθήκες, κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις,- αλλά και κάποιες τουριστικές εγκαταστάσεις. Οι εν λόγω περιοχές (εκτάσεις Ομαλών, Αίνου, Αγίας Δυνατής, νότια περιοχή Σκάλας, περιοχή Ζόλων και Αγίας Κυριακής κ.λπ.) παρουσιάζουν δυνατότητες ανάπτυξης αγροτουρισμού, τόσο λόγω της θέσης τους όσο και λόγω του παραγόμενου σε αυτές πόρου. Η παρούσα ΠΕΓΧ αποτελεί περιοχή μετάβασης μεταξύ των περιοχών που σήμερα αναπτύσσεται εντονότερα η τουριστική δραστηριότητα και εκείνων που επιδιώκεται η πλήρης διατήρηση του αγροτικού τους χαρακτήρα.

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

Αγροτουριστικές εγκαταστάσεις που ακολουθούν τις προδιαγραφές ΕΛΟΤ ΠΡΔ.1417/2003 «Αγροτουρισμός - Ορολογία και γενικές απαιτήσεις για τους Παροχείς Υπηρεσιών Αγροτουρισμού» και λοιπών μορφών θεματικού τουρισμού σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις με ελάχιστη αρτιότητα γηπέδου στα 12στρ και μέγιστο σδ 0,1. Για τις εν λόγω εγκαταστάσεις δίνεται η κατεύθυνση για εξασφάλιση αυτονομίας σε επίπεδο κάλυψης αναγκών άρδευσης, αποχέτευσης κ.λπ., καθώς και για κάλυψη αναγκών σε νερό για τις κολυμβητικές δεξαμενές από ομβροδεξαμενές.

Κατοικία έως 200τ.μ. Για την κατοικία ορίζεται ελάχιστη αρτιότητα γηπέδου στα 8στρ. και δύο ανά γήπεδο. Κατ' εξαίρεση για τη χρήση κατοικίας ισχύουν και τα εξής: α) Για οικόπεδα που μέχρι την θεσμοθέτηση του ΤΠΣ είχαν αρτιότητα μικρότερη των 8.000τ.μ. και μεγαλύτερη ή ίση των 4.000τ.μ η μέγιστη δόμησή τους ανέρχεται σε 186τ.μ και έως 2 κτήρια ανά γήπεδο, β) περιμετρικά των ορίων οικισμών σε ζώνη ακτίνας 500μ. ισχύουν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης για τη χρήση με την προϋπόθεση αγροτικής ή κτηνοτροφικής δραστηριότητας στο 70% του γεωτεμαχίου.

Εστίαση – Αναψυκτήρια αρτιότητα γηπέδου στα 4στρ. και έως 250τ.μ. και 80τ.μ. αντίστοιχα

Γεωργικές αποθήκες, θερμοκήπια και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα (άρθρο 2 του από 31.5.1985 π.δ., Δ' 270).

Κτηνοτροφικές πτηνοτροφικές εγκαταστάσεις Αντλητικές εγκαταστάσεις

Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλεια

Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις (χαμηλής και μέσης όχλησης) συσκευασίας και μεταποίησης τοπικά παραγόμενων αγροτικών προϊόντων. Μέγιστο πκ 30%, μέγιστος σδ 0,3 και αρτιότητα γηπέδου στα 4στρ

Στην περίπτωση συνύπαρξης γεωργικής/κτηνοτροφικής δραστηριότητας με αγροτουριστική μονάδα στο ίδιο γεωτεμάχιο η δόμηση των αγροτικών/κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων και των παραγωγικών μονάδων συνυπολογίζεται στη συνολική δόμηση κατά 50%.

➤ Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης Τουρισμού – Αναψυχής Α

Αφορά σε εκτάσεις από την περιοχή παραθεριστικής κατοικίας στη Λάσση μέχρι και τον Κάτω Κατελειό ανά τμήματα

Οι προαναφερθείσες περιοχές παρουσιάζουν πολύ έντονη διάχυση δραστηριοτήτων στον εξωοικιστικό χώρο. Σε σημαντικά τμήματα της εν λόγω ΠΕΓΧ η γη είναι κατακερματισμένη και κορεσμένη. Οι κύριες χρήσεις στις περιγραφόμενες περιοχές είναι ο τουρισμός και η κατοικία. Η ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας πραγματοποιείται κυρίως μέσω της ανάπτυξης μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων και δευτερεύοντος κύριων. Σημειώνεται ότι η τουριστική δραστηριότητα εκφράζεται στις εν λόγω περιοχές έμμεσα και μέσω της κατοικίας-αναλογία κλινών περίπου 1 προς 1-, όπου σημαντικό τμήμα της τελευταίας φέρεται να διατίθεται τους καλοκαιρινούς μήνες στις πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης. Στόχος στην παρούσα περιοχή αποτελεί η επιλεκτική διεύρυνση της τουριστικής δραστηριότητας.

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

Για τις τουριστικές εγκαταστάσεις ορίζεται, μέγιστος σ.δ. 0,09 και αρτιότητα γηπέδου 8στρ. Ειδικώς προκειμένου για τουριστικά καταλύματα που διαθέτουν τουλάχιστον έξι (6) από τα κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης του άρθρου 38 του ν. 4759/2020, ο συντελεστής δόμησης μπορεί να αυξάνεται με μέγιστο το 0,14 για όλη την έκταση του γηπέδου.

Κατά τα λοιπά ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης που τίθενται από το άρθρο 34 του ν. 4759/2020.

Για τις εν λόγω εγκαταστάσεις δίνεται η κατεύθυνση για εξασφάλιση αυτονομίας σε επίπεδο κάλυψης αναγκών άρδευσης, αποχέτευσης κ.λπ., καθώς και για κάλυψη αναγκών σε νερό για τις κολυμβητικές δεξαμενές από ομβροδεξαμενές.

Κατοικία έως 250τ.μ. Για την κατοικία ορίζεται ελάχιστη αρτιότητα γηπέδου στα 8στρ. και έως 2 κτήρια κατοικίας ανά γήπεδο. Για οικόπεδα που μέχρι την θεσμοθέτηση του ΤΠΣ είχαν αρτιότητα μικρότερη των 8.000τ.μ. και μεγαλύτερη ή ίση των 4.000τ.μ., η μέγιστη δόμήσή τους ανέρχεται σε 186τ.μ και έως 2 κτήρια ανά. Γήπεδο

Εμπορικά καταστήματα και καταστήματα παροχής υπηρεσιών αρτιότητα γηπέδου στα 4στρ. και έως 150τ.μ.

Εστίαση – Αναψυκτήρια αρτιότητα γηπέδου στα 4στρ. και έως 250τ.μ. και 80τ.μ. αντίστοιχα

Χρήσεις αναψυχής έως 250τ.μ. με αρτιότητα γηπέδου 8στρ.

Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας.

➤ Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης Τουρισμού – Αναψυχής Β

Αφορά σε εκτάσεις βόρεια του οικισμού Σκάλα και επί του άξονα Σκάλας – Πόρος

Η εν λόγω περιοχή παρουσιάζει αρκετά έντονη διάχυση δραστηριοτήτων στον εξωοικιστικό χώρο. Κυρίαρχες χρήσεις στην παρούσα είναι ο τουρισμός και η κατοικία. Η ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας πραγματοποιείται τόσο μέσω της ανάπτυξης κύριων τουριστικών εγκαταστάσεων, όσο και μη κύριων. Επισημαίνεται ότι η τουριστική δραστηριότητα εκφράζεται στις εν λόγω περιοχές έμμεσα και μέσω της κατοικίας- με ρόλο σαφώς πιο περιορισμένο σε σχέση με την προηγούμενη ενότητα – περιοχή. Στόχος στην παρούσα αποτελεί η διεύρυνση της τουριστικής δραστηριότητας κυρίως μέσω της προώθησης οργανωμένης ανάπτυξης και του περιορισμού των δυνατοτήτων ανάπτυξης με τους ισχύοντες όρους δόμησης για τις εκτός σχεδίου περιοχές.

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

Για τις τουριστικές εγκαταστάσεις ορίζεται, μέγιστος σ.δ. 0,09 και αρτιότητα γηπέδου 8στρ. Ειδικώς προκειμένου για τουριστικά καταλύματα που διαθέτουν τουλάχιστον έξι (6) από τα κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης του άρθρου 38 του ν. 4759/2020, ο συντελεστής δόμησης μπορεί να αυξάνεται με μέγιστο το 0,14 για όλη την έκταση του γηπέδου.

Κατά τα λοιπά ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης που τίθενται από το άρθρο 34 του ν. 4759/2020.

Για τις εν λόγω εγκαταστάσεις δίνεται η κατεύθυνση για εξασφάλιση αυτονομίας σε επίπεδο κάλυψης αναγκών άρδευσης, αποχέτευσης κ.λπ., καθώς και για κάλυψη αναγκών σε νερό για τις κολυμβητικές δεξαμενές από ομβροδεξαμενές.

Επιτρέπεται η ανάπτυξη Οργανωμένου Υποδοχέα Τουριστικών Δραστηριοτήτων της περ. δδ) και εε) της παρ 1β, του άρθρου 1 του ν. 4179/2013 με μέγιστο σδ το 0,12. Για την ανάπτυξη των παραπάνω απαιτείται έκταση τουλάχιστον 150στρ.

Κατοικία έως 250τμ. Για την κατοικία ορίζεται ελάχιστη αρτιότητα γηπέδου στα 8στρ. και έως 2 κατοικίες ανά γήπεδο. Για την κατοικία ορίζεται ελάχιστη αρτιότητα γηπέδου στα 8στρ. και έως 2 κτήρια κατοικίας ανά γήπεδο. Για οικοπέδα που μέχρι την θεσμοθέτηση του ΤΠΣ είχαν αρτιότητα μικρότερη των 8.000τ.μ. και μεγαλύτερη ή ίση των 4.000τ.μ η μέγιστη δόμησή τους ανέρχεται σε 186τ.μ και έως 2 κτήρια ανά γήπεδο

Εμπορικά καταστήματα και καταστήματα παροχής υπηρεσιών αρτιότητα γηπέδου στα 4στρ. και έως 150τ.μ.

Εστίαση – Αναψυκτήρια αρτιότητα γηπέδου στα 4στρ. και έως 250τ.μ. και 80τ.μ. αντίστοιχα

Χρήσεις αναψυχής έως 250τ.μ. με αρτιότητα γηπέδου 8στρ.

Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας.

➤ **Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης ήπιας ανάπτυξης παράκτιων περιοχών**

Αφορά σε εκτάσεις μεταξύ της παράκτιας περιοχής του οικισμού Ζόλα και της παραλίας Αγίας Κυριακής. Στόχος της πρότασης αποτελεί ο έλεγχος και προστασία περιοχών που παρουσιάζουν δυνατότητες ήπιας ανάπτυξης πλησίον αξιόλογων κολυμβητικών ακτών οι οποίες σήμερα παρουσιάζουν στοιχειώδη ανάπτυξη εστίασης - κατοικίας και δέχονται πιέσεις ιδιαίτερα κατά τους θερινούς μήνες.

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

Κατοικία έως 100τμ. Κατοικία έως 100τ.μ Για την κατοικία ορίζεται ελάχιστη αρτιότητα γηπέδου στα 8στρ. και ένα κτήριο κατοικίας ανά γήπεδο. Για οικοπέδα που μέχρι την θεσμοθέτηση του ΤΠΣ είχαν αρτιότητα μικρότερη των 8.000τ.μ. και μεγαλύτερη ή ίση των 4.000τ.μ η μέγιστη δόμησή τους ανέρχεται σε 80τ.μ και έως 1 κτήρια ανά γήπεδο.

Εστίαση έως 100τμ., αρτιότητα γηπέδου στα 4στρ.

Αναψυκτήρια έως 50τμ., αρτιότητα γηπέδου στα 4στρ.

Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας.

Αλιευτικά και τουριστικά καταφύγια

➤ **Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης Εγκαταστάσεων αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας**

Αφορά περιοχές στις οποίες χωροθετούνται (υφιστάμενες ή προβλεπόμενες) περιβαλλοντικές υποδομές του Δήμου.

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

Σταθμοί μεταφόρτωσης απορριμμάτων

Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών

Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα) (κοινή υπουργική απόφαση 18485/26.4.2017 ΦΕΚ Β'1412).

Χώρος επεξεργασίας, αποθήκευσης και διάθεσης στερεών αποβλήτων/Χώρος επεξεργασίας, διάθεσης στερεών τοξικών αποβλήτων.

Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων

Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας.

➤ **Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης Υδατοκαλλιιεργειών**

Αφορά περιοχές που προσδιορίζονται σύμφωνα με τις υφιστάμενες χερσαίες και θαλάσσιες εγκαταστάσεις Υδατοκαλλιιεργειών (Κόλπος Αργοστολίου).

Προτείνεται ο χαρακτηρισμός και οριοθέτηση ΠΟΑΥ στον Κόλπο του Αργοστολίου

Η χωροθέτηση των μονάδων πραγματοποιείται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5 και 7 της απόφασης Αριθμ. 31722/4-11-2011(ΦΕΚ 2505/Δ/2011)

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

Υδατοκαλλιέργειες (χερσαίες, θαλάσσιες, λιμναίες και ποτάμιες εγκαταστάσεις)

➤ **Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης Αεροδρομίου**

Εντός της περιοχής επιτρέπονται χρήσεις αεροδρομίων και συνοδών εγκαταστάσεων και ισχύουν όροι και περιορισμοί σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

➤ **Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης Γεωργικής Σχολής**

Προτείνονται χρήσεις πρασίνου, γεωργικής γης και γεωργικών εγκαταστάσεων, εκθέσεων αγροτικών προϊόντων, εκπαίδευσης, αναψυκτήριων, πολιτισμού, πολυλειτουργικού αγροκτήματος και διαμονής.

➤ **Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης Βοτανικού Κήπου**

Η έκταση ιδιοκτησίας Ιδρύματος ΥΙΩΝ ΠΑΝΑΓΗ ΦΩΚΑ-ΚΟΣΜΕΤΑΤΟΥ του βοτανικού κήπου λαμβάνει χρήση Βοτανικός Κήπος για ερευνητικούς, εκπαιδευτικούς και πολιτιστικούς σκοπούς με τις απαραίτητες κτιριακές εγκαταστάσεις.

➤ **Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης κοινωφελών λειτουργιών**

Οι κοινωφελείς εγκαταστάσεις (αθλητικό κέντρο, ΑΕΙ, Γηροκομείο κ.λπ.) στο νότιο όριο της πόλης οργανώνονται σε ευρύτερη έκταση με χρήσεις κοινωνικής πρόνοιας, αθλητισμού, εκπαίδευση, περιθαλψης και πρασίνου.

Γ. Τρεις (3) Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ):

➤ **Περιοχή Ειδικής Προστασίας Υδατορεμάτων**

Καθορίζονται περιοχές προστασίας εκατέρωθεν των υδατορεμάτων σε πλάτος 20μ. από την γραμμή της κοίτης τους για την εκτός σχεδίου περιοχή και 10μ. εκατέρωθεν της γραμμής της κοίτης τους για τα ρέματα που διαρρέουν ή εφάπτονται του ορίου του ρυμοτομικού σχεδίου των οικισμών ή βρίσκονται εντός των θεσμοθετημένων ορίων των οικισμών του νησιού.

Το εύρος της εν λόγω ζώνης προστασίας μπορεί να τροποποιηθεί και τελικά να οριστικοποιηθεί, μόνον εφόσον εκπονηθούν οι προβλεπόμενες από την ισχύουσα νομοθεσία και σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές, μελέτες οριοθέτησης ή/και διευθέτησης των ρεμάτων.

Εφόσον υπάρχουν θεσμοθετημένες γραμμές οριοθέτησης ρεμάτων (οριογραμμές), για ρέματα ή τμήματα ρεμάτων, οι οποίες έχουν θεσμοθετηθεί σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και προδιαγραφές, τότε στις θέσεις αυτές ισχύουν οι εν λόγω οριογραμμές έναντι της θεωρούμενης ζώνης 20 και 10 μ.

Εντός των παραπάνω περιοχών απαγορεύονται οι μόνιμες κατασκευές.

➤ **Περιοχή Ειδικής Προστασίας Αξιόλογων Τοπίων Φυσικού Περιβάλλοντος**

Καθορίζονται περιοχές προστασίας σε περιοχές που παρουσιάζουν αξιόλογο τοπία φυσικού περιβάλλοντος. Οι εν λόγω περιοχές μπορεί να διέπονται από ειδικό καθεστώς ή και όχι, κρίνεται όμως ότι πρέπει να διαφυλαχθούν αναλλοίωτες λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του τοπίου και του γεωπεριβάλλοντος που παρουσιάζουν.

Εντός των παραπάνω περιοχών απαγορεύονται οι μόνιμες κατασκευές.

➤ **Περιοχή Ειδικής Προστασίας Φυσικού και Δομημένου Περιβάλλοντος**

Καθορίζονται περιοχές προστασίας φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος νήσου που δεν διέπεται από συγκεκριμένο θεσμικό πλαίσιο όπως δασικές εν γένει εκτάσεις του αναρτημένου δασικού χάρτη που δεν έχουν τελεσιδικήσει, αρχαιολογικοί χώροι προς οριοθέτηση, εγκαταλελειμμένοι οικισμοί κλπ.

Στις περιοχές που δεν έχουν δασικό χαρακτήρα ή με δασικό χαρακτηρισμό από τους αναρτημένους χάρτες, εφόσον αποχαρακτηρισθούν με τη νέα κύρωση του χάρτη και δεν εμπίπτουν στις διατάξεις του δασικού καθεστώτος, μπορούν να λαμβάνουν χρήσεις θεματικού τουρισμού και ειδικών μορφών τουρισμού σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4582/2018. Επιπλέον για τις περιοχές αυτές που βρίσκονται εντός ζώνης 500μ από τους οικισμούς μετά τον αποχαρακτηρισμό τους, μπορούν να λαμβάνουν τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης της περιοχής ανάπτυξης (ΠΕΓΧ) που γειτνιάζουν πιο άμεσα.

Δ. Δύο (2) Περιοχές με ειδικό Νομικό Καθεστώς Προστασίας (ΠΕΚ): στις οποίες εντάσσονται περιοχές του εξωαστικού χώρου με ίδια νομικά καθεστώτα

➤ **Περιοχή Ειδικού Καθεστώτος Δασικών Εκτάσεων και Προστατευόμενου Φυσικού Περιβάλλοντος**

Εντός της Περιοχής περιλαμβάνονται οι εκτάσεις που προστατεύονται από ειδικά καθεστώτα όπως δασικών εν γένει εκτάσεων και ιδιαίτερου φυσικού περιβάλλοντος νήσου. Η ζώνη διαμορφώνεται από τα στοιχεία του κυρωμένου δασικού χάρτη και τις Ζώνες Απόλυτης

Προστασίας της Φύσης και Προστασίας της Φύσης της Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης, θεσμοθετημένα ΤΙΦΚ, θεσμοθετημένοι μικροί νησιωτικοί υγρότοποι - σπήλαια. Για τον καθορισμό του Πολεοδομικού Κανονισμού λαμβάνονται οι δυσμενέστερες διατάξεις των εν λόγω καθεστώτων.

➤ **Περιοχή Ειδικού Καθεστώτος Αρχαιολογικών Χώρων και Πολιτιστικής Προστασίας**

Εντός της περιοχής εντάσσονται οι εκτάσεις των καθορισμένων αρχαιολογικών Χώρων.

Στις περιπτώσεις που έχουν καθοριστεί χρήσεις γης επί ζωνών αρχαιολογικών χώρων, τότε ισχύουν τα οριζόμενα από τις εν λόγω ζώνες.

Στις υπόλοιπες περιοχές των αρχαιολογικών χώρων στις οποίες δεν έχουν καθοριστεί χρήσεις γης από το Υπουργείο Πολιτισμού ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

Κατοικία έως 150τ.μ. Για την κατοικία ορίζεται ελάχιστη αρτιότητα γηπέδου στα 8 στρ. και μια κατοικία ανά γήπεδο

Πολιτιστικές εγκαταστάσεις

Γεωργικές αποθήκες, θερμοκήπια και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα (άρθρο 2 του από 31.5.1985 π.δ., Δ' 270).

Κτηνοτροφικές πτηνοτροφικές εγκαταστάσεις Αντλητικές εγκαταστάσεις

Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας.

Το σύνολο των περιοχών υπόκεινται στον έλεγχο των αρμόδιων Εφορειών Αρχαιοτήτων οι οποίες ασκούν έλεγχο εκσκαφών και οποιαδήποτε δραστηριότητας απαιτεί προηγούμενη έγκριση.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ & ΕΝΤΟΣ ΕΓΓΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Ως Οικιστικές περιοχές ορίζεται το σύνολο των οικισμών του Δήμου που αφορούν σε:

- πολεοδομημένες περιοχές, δηλαδή περιοχές εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων,
- αναγνωρισμένοι οικισμοί προ του 1923 ή με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων και
- προς πολεοδόμηση περιοχές.

Για τις οικιστικές Περιοχές προτείνεται:

- Αξιολόγηση των ορίων των οριοθετημένων οικισμών και προσαρμογή τους σύμφωνα με τα κριτήρια του υπό έκδοση Π.Δ.
- Οριοθέτηση του οικισμού Μοναστηράκι που δεν είναι οριοθετημένος εφόσον πληροί τις προϋποθέσεις που τίθενται από το υπό έκδοση Π.Δ.

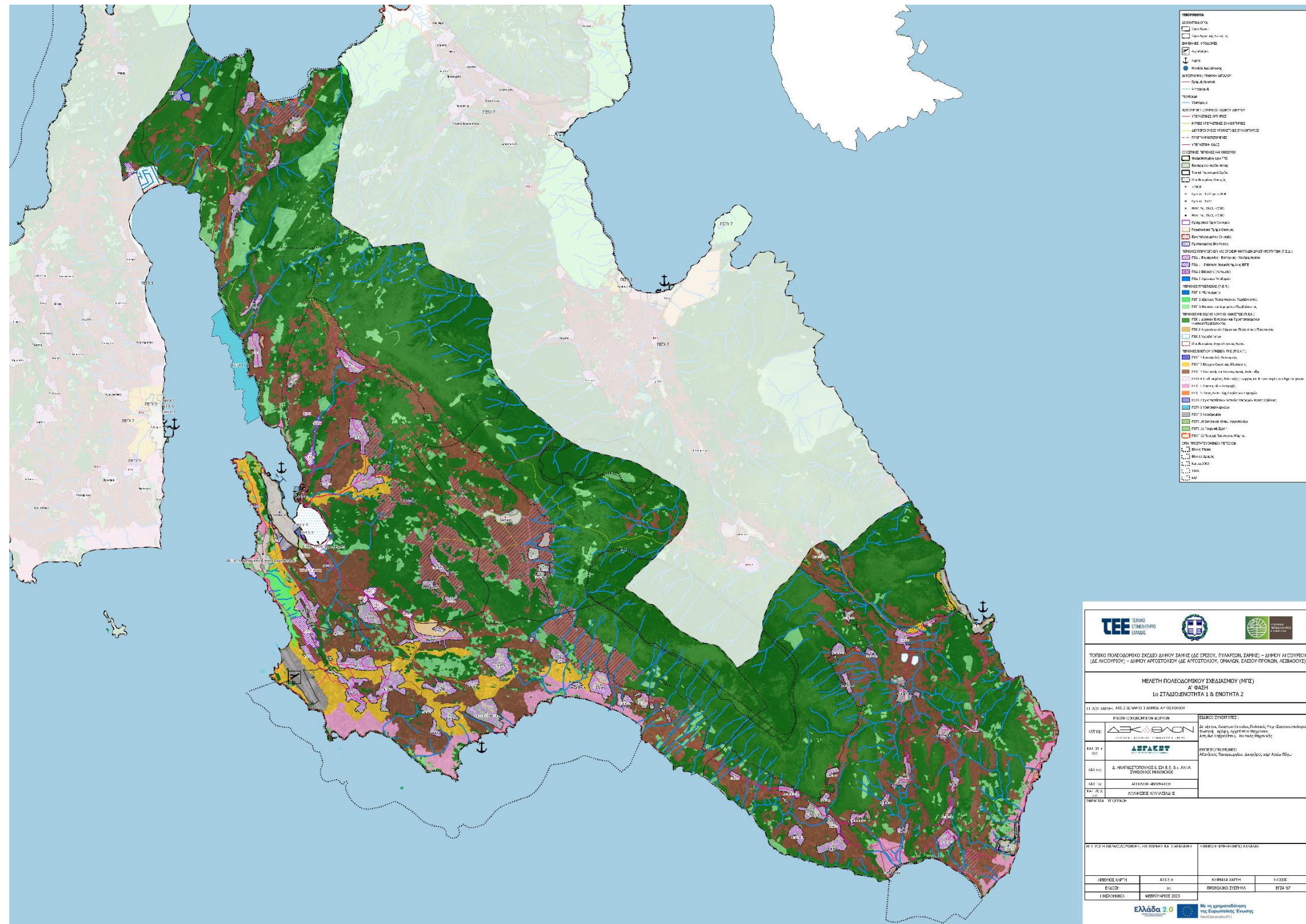
- Καταρχήν εκτιμήσεις πολεοδόμησης οικισμών σε κατάλληλες για οικιστική και παραθεριστική ανάπτυξη, όπου υπάρχουν οικιστικές συγκεντρώσεις και προκύπτει ανάγκη από τις αναμενόμενες τάσεις του πληθυσμού και τον υπολογισμό της χωρητικότητας, εξετάζοντας παράλληλα την επιθυμητή ποιότητα κατοίκησης βάσει του σύγχρονου βιοτικού επιπέδου.
- Ειδικότερα για τους τρεις οικισμούς που είχαν θεσμοθετημένο ΓΠΣ προτείνεται:
Αργοστόλι: Προτείνεται επέκταση του οικισμού σε έκταση περίπου 340στρ. δυτικά από το όριο του εγκεκριμένου σχεδίου, μέχρι την επαρχιακή οδό στο ύψος του οικισμού των Σπηλιών και νότια με χρήση Αμιγούς Κατοικίας και Σ.Δ. ίσο με 0,6. Στα όρια του νέου σχεδίου θα πρέπει να ληφθεί μέριμνα για την δημιουργία ζώνης κοινοχρήστων χώρων που θα δημιουργεί ένα δίκτυο πρασίνου στα όρια της πόλης που θα τη συνδέει με τις χαρακτηρισμένες δασικές εν γένει εκτάσεις.
Σκάλα: Προτείνονται οι επεκτάσεις του θεσμοθετημένου ΓΠΣ για Πολεοδόμηση με Χρήση Αμιγής Κατοικία. Ειδικότερα η προτεινόμενη επέκταση δυτικά με χρήση ΓΚ διευρύνεται σε σύνολο έκταση περί τα 82στρ. με ΣΔ ίσο με 0,6 και η Ζώνη Τουρισμού – Αναψυχής (περί τα 140στρ.) που προτεινόταν βόρεια προτείνεται για πολεοδόμηση με χρήση ΓΚ. με Σ.Δ. ίσο με 0,4.
Πόρος: Δεν υιοθετούνται οι προτεινόμενες επεκτάσεις του θεσμοθετημένου ΓΠΣ, καθώς δεν προκύπτει σχετική ανάγκη από την ανάλυση της χωρητικότητας.
 Προτείνεται η αλλαγή της χρήσης Γενικής Κατοικίας σε χρήση Τουρισμού Αναψυχής στο βόρειο τμήμα του οικισμού (6 τελευταία Οικοδομικά Τετράγωνα Εγκ. Ρυμ. Σχεδίου).
- Αναθεώρηση των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων της πόλης του Αργοστολίου και του συνόλου των εγκεκριμένων σχεδίων από διανομές ή και περιοχής παραθεριστικής κατοικίας (Λάσση), προκειμένου να είναι λειτουργικά. Ανάδειξη του παραδοσιακού ιστού και της φυσιογνωμίας των οικισμών και άρση ασυμφωνιών που υπάρχουν στις θεσμικές γραμμές με την υφιστάμενη εφαρμογή της ρυμοτομίας ή και τη διαμορφωμένη κατάσταση (εφαρμογή σχεδίου, κύρωση δασικού χάρτη κλπ).
- Προβλέψεις για τη χωροθέτηση χώρων διοίκησης, νηπιαγωγείων, άθλησης και κυρίως ελεύθερων χώρων – αστικού πρασίνου σύμφωνα με τον έλεγχο επάρκειας κοινωνικών αναγκών που έγινε σε προηγούμενο Κεφάλαιο.
- Κυκλοφοριακές μελέτες για τη βελτίωση και ιεράρχηση του οδικού δικτύου και τη δημιουργία πεζοδρόμων και νέων χώρων στάθμευσης για τις ανάγκες των οικισμών. Πρόβλεψη παράκαμψης σε βασικούς οικισμούς
- Χωρίς να προκύπτει ανάγκη από την ανάλυση, διερευνάται η ανάγκη για τροποποίηση των χρήσεων γης και των όρων δόμησης εντός των περιοχών των θεσμοθετημένων Γ.Π.Σ. Παράλληλα διερευνάται ο καθορισμός περιοχών προς ανάπτυξη για τη προστασία και αναβάθμιση του φυσικού τοπίου και της πολιτιστικής κληρονομιάς.
- Ως ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης, διερευνώνται καταρχήν (θα οριστικοποιηθούν στο δεύτερο στάδιο της μελέτης) για την πόλη του Αργοστολίου, οι περιοχές των της Π.Ε.

5 με Σ.Δ. 0,8 και 0,4 καθώς και οι περιοχές επεκτάσεων της Π.Ε. 3 με Σ.Δ. 0,8, αλλά και στις νέες περιοχές επεκτάσεων που προτείνονται με τη παρούσα μελέτη. Στις περιοχές αυτές δύναται να αυξηθεί ο Σ.Δ. των οικοπέδων κατά 0,2 με τη χρήση του εργαλείου της μεταφοράς Σ.Δ. Η συνολική αύξηση της δόμησης που μπορεί να επιτευχθεί στις περιοχές αυτές είναι περίπου 25.000 τ.μ. που αντιστοιχούν σε πληθυσμό της τάξης των 600 ατόμων σύμφωνα με το σταθερότυπο που χρησιμοποιήθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο για τον υπολογισμό της χωρητικότητας. Με βάση τους παραπάνω υπολογισμούς, καλύπτεται μέρος της υπολειπόμενης δόμησης που προκύπτει από τους μη υλοποιημένους ΚΧ/ΚΦ χώρους και από το υπόλοιπο της δόμησης εντός ακινήτων με διατηρητέα κτήρια στα όρια του Δήμου.

- Αναζήτηση εργαλείων και πιθανών εκτάσεων είτε εντός σχεδίου είτε σε προτεινόμενη περιοχή επέκτασης για την δέσμευση τους για κοινωνική κατοικία (στεγαστικό πρόγραμμα για την παροχή φθηνής και ποιοτικής στέγης σε δημόσιους υπαλλήλους, ευάλωτες ομάδες κ.λπ.)

Στον ακόλουθο Χάρτη παρουσιάζονται οι Ζώνες σύμφωνα με το άρθρο 7 του ν. 4447/2016 στις οποίες καθορίζονται χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης τόσο για τις οικιστικές όσο και για τις εκτός σχεδίου περιοχές.

Χάρτης 1. Χάρτης Προκρινόμενου Σεναρίου 3- Ήπιας Ανάπτυξης Δήμου Αργοστολίου



Επεξεργασία ομάδας μελέτης ΤΠΣ.

ΔΗΜΟΣ ΛΗΞΟΥΡΙΟΥ**ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΗ ΖΩΝΗ**

Α. Οκτώ (8) Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων Γης (ΠΕΧΓ) του άρθρου 7 του ν. 4447/2016 σε διαφορετικά σημεία του εξωαστικού 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:

➤ **Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης κοινωφελών λειτουργιών**

Αφορά σε εκτάσεις α) βόρεια του ρυμοτομικού σχεδίου του Ληξουρίου όπου είναι χωροθετημένες εγκαταστάσεις εκπαίδευσης και περίθαλψης και β) την περιοχή όπου βρίσκεται το γήπεδο ποδοσφαίρου Ληξουρίου, οι οποίες οργανώνονται με χρήσεις κοινωνικής πρόνοιας, αθλητισμού, εκπαίδευσης, περίθαλψης και πρασίνου.

➤ **Περιοχή ελέγχου Χρήσεων γης για την οικιστική εξάπλωση**

Αφορά σε εκτάσεις περιμετρικά του Ληξουρίου, όπου ισχύουν οι διατάξεις της ΖΟΕ Ληξουρίου και παρουσιάζεται έντονη οικιστική εξάπλωση

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

Κατοικία με ελάχιστη αρτιότητα 4στρ., βάσει των διατάξεων του αρ. 33 παρ. δ του Ν. 4759/20
Τουριστικές εγκαταστάσεις με μέγιστο σδ 0,09 και ελάχιστη αρτιότητα γηπέδου στα 20στρ.
Για τις εν λόγω εγκαταστάσεις δίνεται η κατεύθυνση για εξασφάλιση αυτονομίας σε επίπεδο κάλυψης αναγκών άρδευσης, αποχέτευσης κ.λπ., καθώς και για κάλυψη αναγκών σε νερό για τις κολυμβητικές δεξαμενές από ομβροδεξαμενές.

Διοίκηση.

Εμπορικά καταστήματα.

Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών

Γεωργικές αποθήκες, θερμοκήπια και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα (άρθρο 2 του από 31.5.1985 π.δ., Δ' 270). Κτηνοτροφικές πτηνοτροφικές εγκαταστάσεις Αντλητικές εγκαταστάσεις

Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας.

Επαγγελματικά εργαστήρια (άρθρο 17 του ν. 3982 /2011). Μόνο αρτοποιεία και ζαχαροπλαστεία

➤ Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης Γεωργικής και Κτηνοτροφικής Ανάπτυξης

Ρυθμίσεις για τον αγροτικό χώρο και τον ορεινό χώρο με σκοπό την διαφύλαξη της γεωργικής γης στις καλλιεργούμενες εκτάσεις της νήσου και της κτηνοτροφικής δραστηριότητας κυρίως στον ορεινό χώρο που αποτελεί και το βασικό μορφολογικό χαρακτηριστικό του νησιού. Οι εν λόγω δραστηριότητες ενισχύονται, προστατεύονται και γίνεται προσπάθεια να διαφυλαχθούν ως βασικός τοπικός οικονομικός πόρος, αλλά σε περιπτώσεις και εθνικός πόρος. Εντός της Ζώνης στο Β Στάδιο θα πραγματοποιηθεί διερεύνηση για τον προσδιορισμό εκτάσεων γης με χαρακτηριστικά υψηλής παραγωγικότητας, αλλά και περιοχές έντονη κτηνοτροφικής δραστηριότητας για την παροχή κινήτρων διατήρησής της και εκσυγχρονισμού των εγκαταστάσεων. Εξετάζεται η επαναλειτουργία ή χωροθέτηση σε νέα θέση των δημοτικών σφαγείων Ληξουρίου.

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

Στην παρούσα περιοχή δεν προβλέπεται η τουριστική δραστηριότητα

Γεωργικές αποθήκες, θερμοκήπια και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα (άρθρο 2 του από 31.5.1985 π.δ., Δ' 270).

Κτηνοτροφικές πτηνοτροφικές εγκαταστάσεις Αντλητικές εγκαταστάσεις

Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας

Κατοικία έως 150τμ. Για την κατοικία ορίζεται ελάχιστη αρτιότητα γηπέδου στα 8στρ. και δύο κτήρια κατοικίας ανά γήπεδο. Κατ' εξαίρεση για τη χρήση κατοικίας ισχύουν και τα εξής: α) Για οικόπεδα που μέχρι την θεσμοθέτηση του ΤΠΣ είχαν αρτιότητα μικρότερη των 8.000τ.μ. και μεγαλύτερη ή ίση των 4.000τ.μ η μέγιστη δόμησή τους ανέρχεται σε 150τ.μ και έως 2 κτήρια ανά γήπεδο, β) περιμετρικά των ορίων οικισμών σε ζώνη ακτίνας 500μ. ισχύουν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης για τη χρήση με την προϋπόθεση αγροτικής ή κτηνοτροφικής δραστηριότητας στο 70% του γεωτεμαχίου.

Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις (χαμηλής και μέσης όχλησης) συσκευασίας και μεταποίησης τοπικά παραγόμενων αγροτικών προϊόντων. Μέγιστο πκ 30%, μέγιστος σδ 0,3 και αρτιότητα γηπέδου στα 4στρ.

➤ Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης Συνδυασμένης Ανάπτυξης Γεωργίας και Κτηνοτροφίας και Αγροτουρισμού

Αφορά στην περιοχή της πεδιάδας Παλικής όπου συγκεντρώνονται σημαντικές εκτάσεις γεωργίας, κυρίως ελαιώνων και αμπελώνων. Σημειώνεται ότι οι περιοχές αυτές περιλαμβάνονται στις Τοπικές Κοινότητες που έχουν ενταχθεί στις ζώνες ΠΟΠ και ΠΓΕ Καλλιέργειας Κρασιού. Επισημαίνεται στην παρούσα ΠΕΓΧ είναι χωροθετημένες εκτός της κατοικίας- (κύρια και μη), κυρίως γεωργικές αποθήκες, κτηνοτροφικές αλλά και, τουριστικές εγκαταστάσεις. Στην πεδιάδα

της Παλικής ήδη υπάρχει δίκτυο του «Δρόμων του Κρασιού» γεγονός που ενισχύει τις δυνατότητες ανάπτυξης αγροτουρισμού, τόσο λόγω της θέσης τους όσο και λόγω του παραγόμενου σε αυτές πόρου. Η παρούσα ΠΕΓΧ αποτελεί περιοχή μετάβασης μεταξύ των περιοχών που σήμερα αναπτύσσεται εντονότερα η τουριστική δραστηριότητα και εκείνων που επιδιώκεται η πλήρης διατήρηση του αγροτικού τους χαρακτήρα.

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

Αγροτουριστικές εγκαταστάσεις που ακολουθούν τις προδιαγραφές ΕΛΟΤ ΠΡΔ.1417/2003 «Αγροτουρισμός - Ορολογία και γενικές απαιτήσεις για τους Παροχείς Υπηρεσιών Αγροτουρισμού» και λοιπών μορφών θεματικού τουρισμού σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις με ελάχιστη αρτιότητα γηπέδου στα 12στρ και μέγιστο σδ 0, 1

Κατοικία έως 200τ.μ. Για την κατοικία ορίζεται ελάχιστη αρτιότητα γηπέδου στα 8στρ. και δύο ανά γήπεδο. Κατ' εξαίρεση για τη χρήση κατοικίας ισχύουν και τα εξής: α) Για οικοπέδα που μέχρι την θεσμοθέτηση του ΤΠΣ είχαν αρτιότητα μικρότερη των 8.000τ.μ. και μεγαλύτερη ή ίση των 4.000τ.μ η μέγιστη δόμησή τους ανέρχεται σε 186τ.μ και έως 2 κτήρια ανά γήπεδο, β) περιμετρικά των ορίων οικισμών σε ζώνη ακτίνας 500μ. ισχύουν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης για τη χρήση με την προϋπόθεση αγροτικής ή κτηνοτροφικής δραστηριότητας στο 70% του γεωτεμαχίου.

Εστίαση – Αναψυκτήρια αρτιότητα γηπέδου στα 4στρ. και έως 250τ.μ. και 80τ.μ. αντίστοιχα Γεωργικές αποθήκες, θερμοκήπια και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα (άρθρο 2 του από 31.5.1985 π.δ., Δ' 270).

Κτηνοτροφικές πτηνοτροφικές εγκαταστάσεις Αντλητικές εγκαταστάσεις

Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλεια

Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις (χαμηλής και μέσης όχλησης) συσκευασίας και μεταποίησης τοπικά παραγόμενων αγροτικών προϊόντων. Μέγιστο πκ 30%, μέγιστος σδ 0,3 και αρτιότητα γηπέδου στα 4στρ.

Στην περίπτωση συνύπαρξης γεωργικής/κτηνοτροφικής δραστηριότητας με αγροτουριστική μονάδα στο ίδιο γεωτεμάχιο η δόμηση των αγροτικών/κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων και των παραγωγικών μονάδων συνυπολογίζεται στη συνολική δόμηση κατά 50%.

➤ **Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης Τουρισμού – Αναψυχής Β**

Αφορά σε εκτάσεις από τις παραλίες Βραχυναρίου, Μανιάς, Ξι μέχρι το νότιο όριο του ρυμοτομικού σχεδίου του Ληξουρίου και περιοχή βόρεια μέχρι τον οικισμό του Αγίου Δημητρίου.

Η εν λόγω περιοχή παρουσιάζει αρκετά έντονη διάχυση δραστηριοτήτων στον εξωοικιστικό χώρο. Κυρίαρχες χρήσεις στην παρούσα είναι ο τουρισμός και η κατοικία. Η ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας πραγματοποιείται τόσο μέσω της ανάπτυξης κύριων τουριστικών

εγκαταστάσεων, όσο και μη κύριων. Επισημαίνεται ότι η τουριστική δραστηριότητα εκφράζεται στις εν λόγω περιοχές έμμεσα και μέσω της κατοικίας- με ρόλο σαφώς πιο περιορισμένο σε σχέση με την Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης Τουρισμού – Αναψυχής Α. Στόχος στην παρούσα αποτελεί η διεύρυνση της τουριστικής δραστηριότητας κυρίως μέσω της προώθησης οργανωμένης ανάπτυξης και του περιορισμού των δυνατοτήτων ανάπτυξης με τους ισχύοντες όρους δόμησης για τις εκτός σχεδίου περιοχές

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

Για τις τουριστικές εγκαταστάσεις ορίζεται, μέγιστος σ.δ. 0,09 και αρτιότητα γηπέδου 8στρ. Ειδικώς προκειμένου για τουριστικά καταλύματα που διαθέτουν τουλάχιστον έξι (6) από τα κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης του άρθρου 38 του ν. 4759/2020, ο συντελεστής δόμησης μπορεί να αυξάνεται με μέγιστο το 0,14 για όλη την έκταση του γηπέδου.

Κατά τα λοιπά ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης που τίθενται από το άρθρο 34 του ν. 4759/2020.

Για τις εν λόγω εγκαταστάσεις δίνεται η κατεύθυνση για εξασφάλιση αυτονομίας σε επίπεδο κάλυψης αναγκών άρδευσης, αποχέτευσης κ.λπ., καθώς και για κάλυψη αναγκών σε νερό για τις κολυμβητικές δεξαμενές από ομβροδεξαμενές.

Επιτρέπεται η ανάπτυξη Οργανωμένου Υποδοχέα Τουριστικών Δραστηριοτήτων της περ. δδ) και εε) της παρ 1β, του άρθρου 1 του ν. 4179/2013 με μέγιστο σδ το 0,12. Για την ανάπτυξη των παραπάνω απαιτείται έκταση τουλάχιστον 150σΣτρ.

Κατοικία έως 250τμ. Για την κατοικία ορίζεται ελάχιστη αρτιότητα γηπέδου στα 8στρ. και έως 2 κατοικίες ανά γήπεδο. Για την κατοικία ορίζεται ελάχιστη αρτιότητα γηπέδου στα 8στρ. και έως 2 κτήρια κατοικίας ανά γήπεδο. Για οικόπεδα που μέχρι την θεσμοθέτηση του ΤΠΣ είχαν αρτιότητα μικρότερη των 8.000τ.μ. και μεγαλύτερη ή ίση των 4.000τ.μ η μέγιστη δόμησή τους ανέρχεται σε 186τ.μ και έως 2 κτήρια ανά γήπεδο.

Εμπορικά καταστήματα και καταστήματα παροχής υπηρεσιών αρτιότητα γηπέδου στα 4στρ. και έως 150τ.μ.

Εστίαση – Αναψυκτήρια αρτιότητα γηπέδου στα 4στρ. και έως 250τ.μ. και 80τ.μ. αντίστοιχα Χρήσεις αναψυχής έως 250τ.μ. με αρτιότητα γηπέδου 8στρ.

Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας.

➤ **Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης ήπιας ανάπτυξης παράκτιων περιοχών**

Αφορά σε εκτάσεις μεταξύ της παράκτιας περιοχής του οικισμού Αθέρας και της παραλίας Πετανοί. Στόχος της πρότασης αποτελεί ο έλεγχος και προστασία περιοχών που παρουσιάζουν δυνατότητες ήπιας ανάπτυξης πλησίον αξιόλογων κολυμβητικών ακτών οι οποίες σήμερα

παρουσιάζουν στοιχειώδη ανάπτυξη εστίασης - κατοικίας και δέχονται πιέσεις ιδιαίτερα κατά τους θερινούς μήνες.

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

Κατοικία έως 100τμ. Κατοικία έως 100τ.μ Για την κατοικία ορίζεται ελάχιστη αρτιότητα γηπέδου στα 8στρ. και ένα κτήριο κατοικίας ανά γήπεδο. Για οικόπεδα που μέχρι την θεσμοθέτηση του ΤΠΣ είχαν αρτιότητα μικρότερη των 8.000τ.μ. και μεγαλύτερη ή ίση των 4.000τ.μ η μέγιστη δόμησή τους ανέρχεται σε 80τ.μ και έως 1 κτήρια ανά γήπεδο.

Εστίαση έως 100τμ., αρτιότητα γηπέδου στα 4στρ.

Αναψυκτήρια έως 50τμ., αρτιότητα γηπέδου στα 4στρ.

Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας.

Αλιευτικά και τουριστικά καταφύγια

Ειδικά για την περιοχή στην παραλία των Πετανών οι παραπάνω χρήσεις επιτρέπονται μόνο μετά από γεωλογική μελέτη.

➤ **Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης Εγκαταστάσεων αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας**

Αφορά περιοχές στις οποίες χωροθετούνται (υφιστάμενες ή προβλεπόμενες) περιβαλλοντικές υποδομές του Δήμου.

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

Σταθμοί μεταφόρτωσης απορριμμάτων

Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών

Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα) (κοινή υπουργική απόφαση 18485/26.4.2017 ΦΕΚ Β'1412).

Χώρος επεξεργασίας, αποθήκευσης και διάθεσης στερεών αποβλήτων/Χώρος επεξεργασίας, διάθεσης στερεών τοξικών αποβλήτων.

Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων

Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας.

➤ **Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης Υδατοκαλλιεργειών**

Αφορά περιοχές που προσδιορίζονται σύμφωνα με τις υφιστάμενες χερσαίες και θαλάσσιες εγκαταστάσεις Υδατοκαλλιεργειών (Περιοχή Λιβάδι).

Η χωροθέτηση των μονάδων πραγματοποιείται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5 και 7 της απόφασης Αριθμ. 31722/4-11-2011(ΦΕΚ 2505/Δ/2011)

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

Υδατοκαλλιέργειες (χερσαίες, θαλάσσιες, λιμναίες και ποτάμιες εγκαταστάσεις)

Β. Τρεις (3) Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (Π.Ε.Δ.):

➤ ΠΕΔ 1. Γ Περιοχή Παραγωγικών και Εμπορευματικών Δραστηριοτήτων Χονδρεμπορίου

Η εν λόγω περιοχή αναπτύσσεται σε δυο υποπεριοχές με τον ίδιο χαρακτήρα ανάπτυξης. Πιο συγκεκριμένα οι υποπεριοχές αυτές χωροθετούνται η μεν πρώτη επί της οδού Ληξουρίου - Μαντουκάτων και η δε δεύτερη επί της οδού Ληξουρίου – Χαβδάτων (πλησίον Σουλλάρων).

Στην περιοχή παρουσιάζεται δυνατότητα οργανωμένης ανάπτυξης χονδρεμπορίου με στόχο την κάλυψη των αναγκών που προκύπτουν σε ανάλογες χρήσεις και ταυτόχρονα την καλύτερη λειτουργία τους, την αποφυγή εξάπλωσης ανάλογων χρήσεων (ειδικά σε παρόδιους επαρχιακούς άξονες) και κατ' επέκταση στην απάλειψη τυχόν συγκρούσεων που έχουν εντοπισθεί.

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν χρήσεις του αρ. 9 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α) ως εξής:

Υπεραγορές

Πολυκαταστήματα.

Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής με χαμηλής όχλησης δευτερεύουσες δραστηριότητες.

Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης

Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας

Μέγιστος Επιτρεπόμενος Συντελεστής Δόμησης: 0,6

Μέγιστο Ποσοστό κάλυψης γηπέδου: 0,3

Επιτρέπεται η ανάπτυξη Επιχειρηματικού Πάρκου με μέγιστο σδ 1,2 και λοιπούς όρους του ν. 4982/2022

➤ Περιοχή Παραγωγικών και Εμπορευματικών Δραστηριοτήτων Εξόρυξης (Λατομεία)

Αφορά σε περιοχές που έχει εγκριθεί τεχνική μελέτη εκμετάλλευσης λατομείου/ ή έχει χαρακτηριστεί ως λατομική περιοχή με δυνατότητα μικρών επεκτάσεων.

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν χρήσεις του αρ. 11 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α) ως εξής:

Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις που σχετίζονται με την εξόρυξη

Εξορυκτικές δραστηριότητες (Ορυχεία, Λατομεία, Μεταλλεία, Αμμοληψία, Ζώνες αναζήτησης, έρευνας και εκμετάλλευσης υδρογονανθράκων).

Μέγιστος Επιτρεπόμενος Συντελεστής Δόμησης: 0,6

Μέγιστο Ποσοστό κάλυψης γηπέδου: 0,3

- **Περιοχή Παραγωγικών και Εμπορευματικών Δραστηριοτήτων Λιμενικών Υποδομών**
Αφορά στις καθορισμένες Ζώνες Λιμένων ή Ζώνες λιμένων που έχουν εξομοιωθεί (Ληξούρι)
Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (ν. 4302/2014).

Λιμενικές ζώνες επιβατικής, εμπορικής, αλιευτικής, βιομηχανικής και τουριστικής δραστηριότητας, μαρίνες.

Άλλα έργα που απαιτούνται για την εξυπηρέτηση της εμπορικής, επιβατικής, ναυτιλιακής, τουριστικής και αλιευτικής κίνησης σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθ. 18 ν. 2971/2001 και της λοιπής οικίας νομοθεσίας

Γ. Τρεις (3) Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ):

- **Περιοχή Ειδικής Προστασίας Υδατορεμάτων**

Καθορίζονται περιοχές προστασίας εκατέρωθεν των υδατορεμάτων σε πλάτος 20μ. από την γραμμή της κοίτης τους για την εκτός σχεδίου περιοχή και 10μ. εκατέρωθεν της γραμμής της κοίτης τους για τα ρέματα που διαρρέουν ή εφάπτονται του ορίου του ρυμοτομικού σχεδίου των οικισμών ή βρίσκονται εντός των θεσμοθετημένων ορίων των οικισμών του νησιού.

Το εύρος της εν λόγω ζώνης προστασίας μπορεί να τροποποιηθεί και τελικά να οριστικοποιηθεί, μόνον εφόσον εκπονηθούν οι προβλεπόμενες από την ισχύουσα νομοθεσία και σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές, μελέτες οριοθέτησης ή/και διευθέτησης των ρεμάτων.

Εφόσον υπάρχουν θεσμοθετημένες γραμμές οριοθέτησης ρεμάτων (οριογραμμές), για ρέματα ή τμήματα ρεμάτων, οι οποίες έχουν θεσμοθετηθεί σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και προδιαγραφές, τότε στις θέσεις αυτές ισχύουν οι εν λόγω οριογραμμές έναντι της θεωρούμενης ζώνης 20 και 10 μ.

Εντός των παραπάνω περιοχών απαγορεύονται οι μόνιμες κατασκευές.

- **Περιοχή Ειδικής Προστασίας Αξιόλογων Τοπίων Φυσικού Περιβάλλοντος**

Καθορίζονται περιοχές προστασίας σε περιοχές που παρουσιάζουν αξιόλογα τοπία φυσικού περιβάλλοντος. Οι εν λόγω περιοχές μπορεί να διέπονται από ειδικό καθεστώς ή και όχι, κρίνεται όμως ότι πρέπει να διαφυλαχθούν αναλλοίωτες λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του τοπίου και του γεωπεριβάλλοντος που παρουσιάζουν.

Εντός των παραπάνω περιοχών απαγορεύονται οι μόνιμες κατασκευές.

- **Περιοχή Ειδικής Προστασίας Φυσικού και Δομημένου Περιβάλλοντος**

Καθορίζονται περιοχές προστασίας φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος νήσου που δεν διέπεται από συγκεκριμένο θεσμικό πλαίσιο όπως δασικές εν γένει εκτάσεις του αναρτημένου

δασικού χάρτη που δεν έχουν τελεσιδικήσει, αρχαιολογικοί χώροι προς οριοθέτηση, εγκαταλελειμμένοι οικισμοί κ.λπ.

Στις περιοχές που δεν έχουν δασικό χαρακτήρα ή με δασικό χαρακτηρισμό από τους αναρτημένους χάρτες, εφόσον αποχαρακτηρισθούν με την νέα κύρωση του χάρτη, μπορούν να λαμβάνουν χρήσεις θεματικού τουρισμού και ειδικών μορφών τουρισμού σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4582/2018. Επιπλέον για τις περιοχές αυτές που βρίσκονται εντός ζώνης 500μ από τους οικισμούς μετά τον αποχαρακτηρισμό τους, μπορούν να λαμβάνουν τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης της περιοχής ανάπτυξης (ΠΕΓΧ) που γειτνιάζουν πιο άμεσα.

Δ. Δύο (2) Περιοχές με ειδικό Νομικό Καθεστώς Προστασίας (ΠΕΚ): στις οποίες εντάσσονται περιοχές του εξωαστικού χώρου με ίδια νομικά καθεστώτα

➤ **Περιοχή Ειδικού Καθεστώτος Δασικών Εκτάσεων και Προστατευόμενου Φυσικού Περιβάλλοντος**

Εντός της Περιοχής περιλαμβάνονται οι εκτάσεις που προστατεύονται από ειδικά καθεστώτα όπως δασικών εν γένει εκτάσεων και ιδιαίτερου φυσικού περιβάλλοντος νήσου. Η ζώνη διαμορφώνεται από τα στοιχεία του κυρωμένου δασικού χάρτη και τις Ζώνες Απόλυτης Προστασίας της Φύσης και Προστασίας της Φύσης της Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης, θεσμοθετημένα ΤΙΦΚ. Για τον καθορισμό του Πολεοδομικού Κανονισμού λαμβάνονται οι δυσμενέστερες διατάξεις των εν λόγω καθεστώτων.

➤ **Περιοχή Ειδικού Καθεστώτος Αρχαιολογικών Χώρων και Πολιτιστικής Προστασίας**

Εντός της περιοχής εντάσσονται οι εκτάσεις των καθορισμένων αρχαιολογικών Χώρων.

Στις περιπτώσεις που έχουν καθοριστεί χρήσεις γης επί ζωνών αρχαιολογικών χώρων, τότε ισχύουν τα οριζόμενα από τις εν λόγω ζώνες.

Στις υπόλοιπες περιοχές των αρχαιολογικών χώρων στις οποίες δεν έχουν καθοριστεί χρήσεις γης από το Υπουργείο Πολιτισμού ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

Κατοικία έως 150τμ. Για την κατοικία ορίζεται ελάχιστη αρτιότητα γηπέδου στα 8στρ. και μια κατοικία ανά γήπεδο

Πολιτιστικές εγκαταστάσεις

Γεωργικές αποθήκες, θερμοκήπια και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα (άρθρο 2 του από 31.5.1985 π.δ., Δ' 270).

Κτηνοτροφικές πτηνοτροφικές εγκαταστάσεις Αντλητικές εγκαταστάσεις

Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας.
Το σύνολο των περιοχών υπόκεινται στον έλεγχο των αρμόδιων Εφορειών Αρχαιοτήτων οι οποίες ασκούν έλεγχο εκσκαφών και οποιαδήποτε δραστηριότητας απαιτεί προηγούμενη έγκριση.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ & ΕΝΤΟΣ ΕΓΓΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Ως Οικιστικές περιοχές ορίζεται το σύνολο των οικισμών του Δήμου που αφορούν σε:

- πολεοδομημένες περιοχές, δηλαδή περιοχές εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων,
- αναγνωρισμένοι οικισμοί προ του 1923 ή με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων και
- προς πολεοδόμηση περιοχές.

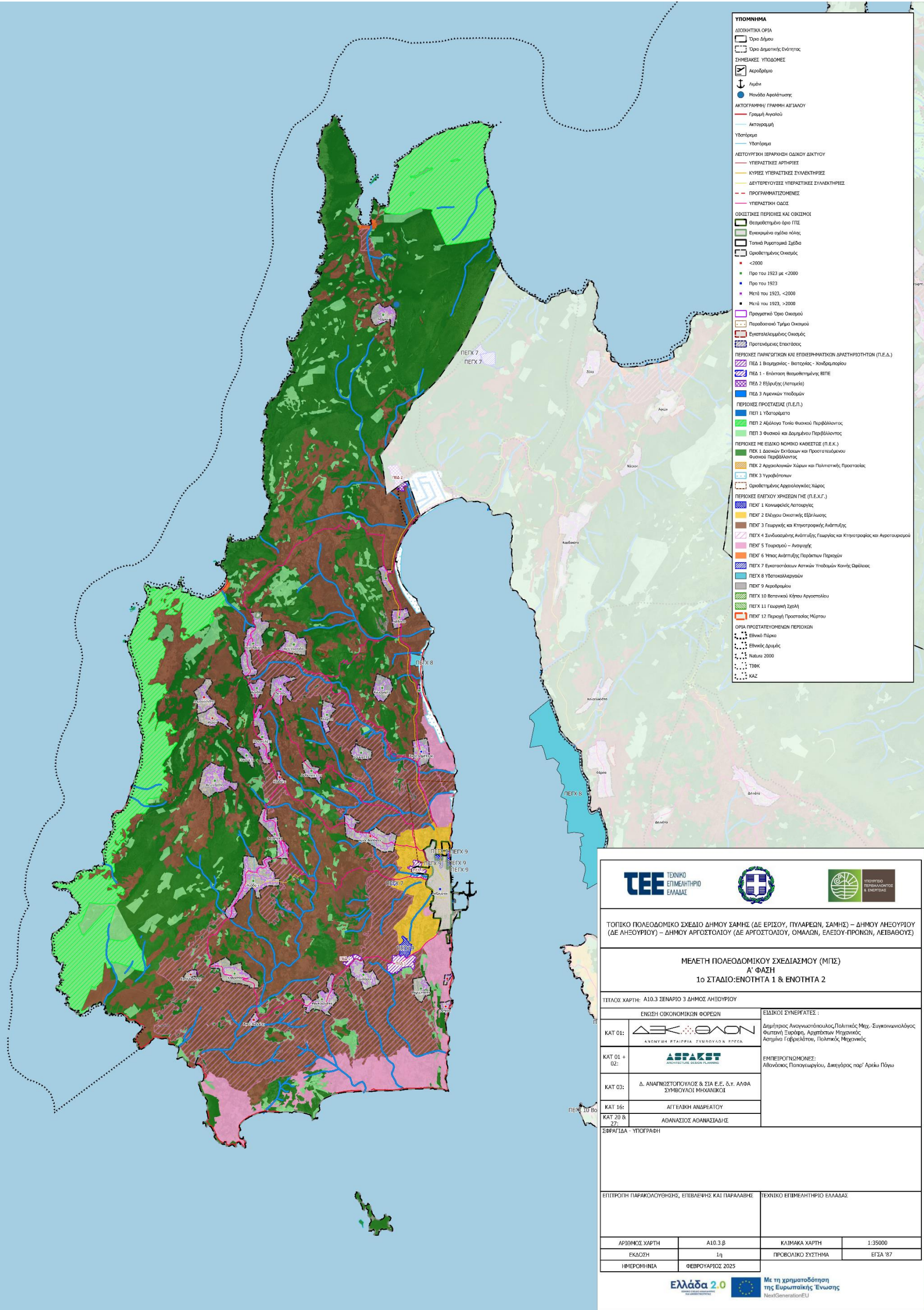
Για τις οικιστικές Περιοχές προτείνεται:

- Αξιολόγηση των ορίων των οριοθετημένων οικισμών και προσαρμογή τους σύμφωνα με τα κριτήρια του υπό έκδοση Π.Δ.
- Οριοθέτηση του οικισμού Λογγός που δεν είναι οριοθετημένος, εφόσον πληροί τις προϋποθέσεις που τίθενται από το υπό έκδοση ΠΔ.
- Καταρχήν εκτιμήσεις πολεοδόμησης οικισμών σε κατάλληλες για οικιστική και παραθεριστική ανάπτυξη όπου υπάρχουν οικιστικές συγκεντρώσεις και προκύπτει ανάγκη από τις αναμενόμενες τάσεις του πληθυσμού και τον υπολογισμό της χωρητικότητας, εξετάζοντας παράλληλα την επιθυμητή ποιότητα κατοίκησης βάσει του σύγχρονου βιοτικού επιπέδου.
- Αναθεώρηση των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων της πόλης του Ληξουρίου και του συνόλου των εγκεκριμένων σχεδίων από διανομές προκειμένου να είναι λειτουργικά. Ανάδειξη του παραδοσιακού ιστού και της φυσιογνωμίας των οικισμών και άρση ασυμφωνιών που υπάρχουν στις θεσμικές γραμμές με την υφιστάμενη εφαρμογή της ρυμοτομίας ή και τη διαμορφωμένη κατάσταση.
- Προβλέψεις για τη χωροθέτηση χώρων διοίκησης, νηπιαγωγείων, άθλησης και κυρίως ελεύθερων χώρων – αστικού πρασίνου σύμφωνα με τον έλεγχο επάρκειας κοινωνικών αναγκών που έγινε σε προηγούμενο Κεφάλαιο.
- Κυκλοφοριακές μελέτες για τη βελτίωση και ιεράρχηση του οδικού δικτύου και τη δημιουργία πεζοδρόμων και νέων χώρων στάθμευσης για τις ανάγκες των οικισμών. Πρόβλεψη παράκαμψης σε βασικούς οικισμούς
- Χωρίς να προκύπτει ανάγκη από την ανάλυση, διερευνάται η ανάγκη για τροποποίηση των χρήσεων γης και των όρων δόμησης εντός των περιοχών των θεσμοθετημένων Γ.Π.Σ.

- Παράλληλα διερευνάται ο καθορισμός περιοχών προς ανάπλαση για τη προστασία και αναβάθμιση του φυσικού τοπίου και της πολιτιστικής κληρονομιάς.
- Ως ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης, διερευνώνται καταρχήν (θα οριστικοποιηθούν στο δεύτερο στάδιο της μελέτης) οι περιοχές των επεκτάσεων της πόλης του Ληξουρίου, με Σ.Δ. ίσο με 0,8, οι οποίες διαθέτουν αδόμητα οικοπέδα. Εξαίρεση αποτελεί η επέκταση στο βόρειο τμήμα της πόλης που εμπίπτει εντός αρχαιολογικού χώρου. Στις περιοχές αυτές δύναται να αυξηθεί ο Σ.Δ. των οικοπέδων κατά 0,2 με μέγιστο Σ.Δ. ίσο με 1. Η συνολική αύξηση της δόμησης που μπορεί να επιτευχθεί στις περιοχές αυτές είναι περίπου 5.500 τ.μ. που αντιστοιχούν σε πληθυσμό της τάξης των 135 ατόμων σύμφωνα με το σταθερότυπο που χρησιμοποιήθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο για τον υπολογισμό της χωρητικότητας. Η υπολειπόμενη δόμηση στα όρια του Δήμου από τους μη υλοποιημένους ΚΧ/ΚΦ χώρους και από το υπόλοιπο της δόμησης εντός ακινήτων με διατηρητέα κτήρια είναι της τάξης των 20.000 τ.μ. και δεν αναμένεται να εξαντληθεί εντός των περιοχών που περιγράφονται παραπάνω.

Στον ακόλουθο Χάρτη παρουσιάζονται οι Ζώνες σύμφωνα με το άρθρο 7 του ν. 4447/2016 στις οποίες καθορίζονται χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης τόσο για τις οικιστικές όσο και για τις εκτός σχεδίου περιοχές.

Χάρτης 2. Χάρτης Προκρινόμενου Σεναρίου 3- Ήπιας Ανάπτυξης Δήμου Ληξουρίου



Επεξεργασία ομάδας μελέτης ΤΠΣ.

ΔΗΜΟΣ ΣΑΜΗΣ**ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΗ ΖΩΝΗ**

Α. Εννιά (9) Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων Γης (ΠΕΧΓ) του άρθρου 7 του ν. 4447/2016 σε διαφορετικά σημεία του εξωαστικού 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:

➤ **Περιοχή ελέγχου Χρήσεων γης για την οικιστική εξάπλωση**

Αφορά σε εκτάσεις στην περιοχή του Καραβόμυλου και μεταξύ των οικισμών Χαλικερή – Τζαμαρελάτα και Κατσαράτα – Ματσουκάτα όπου παρουσιάζεται οικιστική εξάπλωση με την παρουσία είτε κατοικίας βραχυχρόνιας μίσθωσης ή τουριστικών εγκαταστάσεις ή ενοικιαζόμενων δωματίων και πολυτελών βιλών σε βάρος της γεωργικής γης.

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

Κατοικία με ελάχιστη αρτιότητα 4στρ., βάσει των διατάξεων του αρ. 33 παρ. δ του Ν. 4759/20
Τουριστικές εγκαταστάσεις με μέγιστο σδ 0,09 και ελάχιστη αρτιότητα γηπέδου στα 20στρ.
Για τις εν λόγω εγκαταστάσεις δίνεται η κατεύθυνση για εξασφάλιση αυτονομίας σε επίπεδο κάλυψης αναγκών άρδευσης, αποχέτευσης κ.λπ., καθώς και για κάλυψη αναγκών σε νερό για τις κολυμβητικές δεξαμενές από ομβροδεξαμενές.

Διοίκηση.

Εμπορικά καταστήματα.

Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών

Γεωργικές αποθήκες, θερμοκήπια και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα (άρθρο 2 του από 31.5.1985 π.δ., Δ' 270). Κτηνοτροφικές πτηνοτροφικές εγκαταστάσεις Αντλητικές εγκαταστάσεις

Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας.

Επαγγελματικά εργαστήρια (άρθρο 17 του ν. 3982 /2011). Μόνο αρτοποιεία και ζαχαροπλαστεία

➤ **Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης Γεωργικής και Κτηνοτροφικής Ανάπτυξης**

Ρυθμίσεις για τον αγροτικό χώρο και τον ορεινό χώρο με σκοπό την διαφύλαξη της γεωργικής γης στις καλλιεργούμενες εκτάσεις της νήσου και της κτηνοτροφικής δραστηριότητας κυρίως στον ορεινό χώρο που αποτελεί και το βασικό μορφολογικό χαρακτηριστικό του νησιού. Οι εν λόγω δραστηριότητες ενισχύονται, προστατεύονται και γίνεται προσπάθεια να διαφυλαχθούν ως

βασικός τοπικός οικονομικός πόρος, αλλά σε περιπτώσεις και εθνικός πόρος. Εντός της Ζώνης στο Β Στάδιο γίνεται διερεύνηση για τον προσδιορισμό εκτάσεων γης με χαρακτηριστικά υψηλής παραγωγικότητας, αλλά και περιοχές έντονη κτηνοτροφικής δραστηριότητας για την παροχή κινήτρων διατήρησής της και εκσυγχρονισμού των εγκαταστάσεων. Εξετάζεται η χωροθέτηση δημοτικών σφαγείων στην περιοχή της Αγίας Ευφημίας.

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

Στην παρούσα περιοχή δεν προβλέπεται η τουριστική δραστηριότητα

Γεωργικές αποθήκες, θερμοκήπια και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα (άρθρο 2 του από 31.5.1985 π.δ., Δ' 270).

Κτηνοτροφικές πτηνοτροφικές εγκαταστάσεις Αντλητικές εγκαταστάσεις

Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας

Κατοικία έως 150τμ. Για την κατοικία ορίζεται ελάχιστη αρτιότητα γηπέδου στα 8στρ. και δύο κτήρια κατοικίας ανά γήπεδο. Κατ' εξαίρεση για τη χρήση κατοικίας ισχύουν και τα εξής: α) Για οικόπεδα που μέχρι την θεσμοθέτηση του ΤΠΣ είχαν αρτιότητα μικρότερη των 8.000τ.μ. και μεγαλύτερη ή ίση των 4.000τ.μ η μέγιστη δόμησή τους ανέρχεται σε 150τ.μ και έως 2 κτήρια ανά γήπεδο, β) περιμετρικά των ορίων οικισμών σε ζώνη ακτίνας 500μ. ισχύουν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης για τη χρήση με την προϋπόθεση αγροτικής ή κτηνοτροφικής δραστηριότητας στο 70% του γεωτεμαχίου.

Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις (χαμηλής και μέσης όχλησης) συσκευασίας και μεταποίησης τοπικά παραγόμενων αγροτικών προϊόντων. Μέγιστο π.κ. 30%, μέγιστος σ.δ. 0,3 και αρτιότητα γηπέδου στα 4στρ.

➤ **Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης Συνδυασμένης Ανάπτυξης Γεωργίας και Κτηνοτροφίας και Αγροτουρισμού**

Αφορά σε εκτάσεις της πεδιάδας Σάμης, της κοιλάδας στην περιοχή των Μακρυώτικων και σε εκτάσεις γύρω από τους οικισμούς Βασιλικιάδες, Μεσοβούνια και Ευρετή, όπου συγκεντρώνονται σημαντικές εκτάσεις γεωργίας, κυρίως ελαιώνων και αμπελώνων, αλλά και εγκαταλελειμμένοι αγροί που θα μπορούσαν να επανακαλλιεργηθούν. Σημειώνεται ότι οι περιοχές αυτές περιλαμβάνονται στις Τοπικές Κοινότητες που έχουν ενταχθεί στις ζώνες ΠΟΠ και ΠΓΕ Καλλιέργειας Κρασιού. Επισημαίνεται στην παρούσα ΠΕΓΧ είναι χωροθετημένες εκτός της κατοικίας- (κύρια και μη), κυρίως γεωργικές αποθήκες, κτηνοτροφικές αλλά και εγκαταστάσεις, τουριστικές εγκαταστάσεις. Στην περιοχή παρουσιάζονται σημαντικές δυνατότητες ανάπτυξης αγροτουρισμού, τόσο λόγω της θέσης τους όσο και λόγω του παραγόμενου σε αυτές πόρου. Η παρούσα ΠΕΓΧ αποτελεί περιοχή μετάβασης μεταξύ των περιοχών που σήμερα αναπτύσσεται

εντονότερα η τουριστική δραστηριότητα και εκείνων που επιδιώκεται η πλήρης διατήρηση του αγροτικού τους χαρακτήρα.

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

Αγροτουριστικές εγκαταστάσεις που ακολουθούν τις προδιαγραφές ΕΛΟΤ ΠΡΔ.1417/2003 «Αγροτουρισμός - Ορολογία και γενικές απαιτήσεις για τους Παροχείς Υπηρεσιών Αγροτουρισμού» και λοιπών μορφών θεματικού τουρισμού σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις με ελάχιστη αρτιότητα γηπέδου στα 12στρ και μέγιστο σδ 0,1. Για τις εν λόγω εγκαταστάσεις δίνεται η κατεύθυνση για εξασφάλιση αυτονομίας σε επίπεδο κάλυψης αναγκών άρδευσης, αποχέτευσης κ.λπ., καθώς και για κάλυψη αναγκών σε νερό για τις κολυμβητικές δεξαμενές από ομβροδεξαμενές.

Κατοικία έως 200τ.μ. Για την κατοικία ορίζεται ελάχιστη αρτιότητα γηπέδου στα 8στρ. και δύο ανά γήπεδο. Κατ' εξαίρεση για τη χρήση κατοικίας ισχύουν και τα εξής: α) Για οικοπέδα που μέχρι την θεσμοθέτηση του ΤΠΣ είχαν αρτιότητα μικρότερη των 8.000τ.μ. και μεγαλύτερη ή ίση των 4.000τ.μ η μέγιστη δόμησή τους ανέρχεται σε 186τ.μ και έως 2 κτήρια ανά γήπεδο, β) περιμετρικά των ορίων οικισμών σε ζώνη ακτίνας 500μ. ισχύουν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης για τη χρήση με την προϋπόθεση αγροτικής ή κτηνοτροφικής δραστηριότητας στο 70% του γεωτεμαχίου.

Εστίαση – Αναψυκτήρια αρτιότητα γηπέδου στα 4στρ. και έως 250τ.μ. και 80τ.μ. αντίστοιχα Γεωργικές αποθήκες, θερμοκήπια και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα (άρθρο 2 του από 31.5.1985 π.δ. Δ' 270).

Κτηνοτροφικές πτηνοτροφικές εγκαταστάσεις Αντλητικές εγκαταστάσεις

Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλεια

Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις (χαμηλής και μέσης όχλησης) συσκευασίας και μεταποίησης τοπικά παραγόμενων αγροτικών προϊόντων. Μέγιστο π.κ. 30%, μέγιστος σ.δ. 0,3 και αρτιότητα γηπέδου στα 4στρ.

Στην περίπτωση συνύπαρξης γεωργικής/κτηνοτροφικής δραστηριότητας με αγροτουριστική μονάδα στο ίδιο γεωτεμάχιο η δόμηση των αγροτικών/κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων και των παραγωγικών μονάδων συνυπολογίζεται στη συνολική δόμηση κατά 50%.

➤ Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης Τουρισμού – Αναψυχής Β

Αφορά στην έκταση μεταξύ των οικιστικών τμημάτων της Σάμης και του Καραβόμυλου και σε εκτάσεις βόρεια του οικισμού Φισκάρδο.

Η περιοχή στη Σάμη προβλεπόταν ως ζώνη Τουρισμού – Αναψυχής και από το θεσμοθετημένο ΓΠΣ Σάμης – Καραβόμυλου. Η εν λόγω περιοχή παρουσιάζει αρκετά έντονη διάχυση τουριστικών δραστηριοτήτων. Για την περιοχή εντός του οικισμού του Φισκάρδου σημειώνεται ότι οι

τουριστικές χρήσεις καταλαμβάνουν το 70% των κτηρίων γεγονός που συντελεί στην ανάγκη οργάνωσης μιας περιοχής για χρήση Τουρισμού. Κυρίαρχες χρήσεις και στην περιφερειακή περιοχή του είναι ο τουρισμός και η κατοικία. Η ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας πραγματοποιείται τόσο μέσω της ανάπτυξης κύριων τουριστικών εγκαταστάσεων, όσο και μη κύριων. Επισημαίνεται ότι η τουριστική δραστηριότητα εκφράζεται στις εν λόγω περιοχές έμμεσα και μέσω της κατοικίας. Στόχος στην παρούσα αποτελεί η διεύρυνση της τουριστικής δραστηριότητας κυρίως μέσω του ελέγχου των δυνατοτήτων ανάπτυξης με τους ισχύοντες όρους δόμησης για τις εκτός σχεδίου περιοχές.

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

Για τις τουριστικές εγκαταστάσεις ορίζονται, μέγιστος σδ. 0,09 και ελάχιστη αρτιότητα γηπέδου στα 8στρ.

Για τις τουριστικές εγκαταστάσεις ορίζεται, μέγιστος σδ 0,09 και αρτιότητα γηπέδου 8στρ. Ειδικώς προκειμένου για τουριστικά καταλύματα που διαθέτουν τουλάχιστον έξι (6) από τα κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης του άρθρου 38 του ν. 4759/2020, ο συντελεστής δόμησης μπορεί να αυξάνεται με μέγιστο το 0,14 για όλη την έκταση του γηπέδου.

Κατά τα λοιπά ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης που τίθενται από το άρθρο 34 του ν. 4759/2020.

Για τις εν λόγω εγκαταστάσεις δίνεται η κατεύθυνση για εξασφάλιση αυτονομίας σε επίπεδο κάλυψης αναγκών άρδευσης, αποχέτευσης κ.λπ., καθώς και για κάλυψη αναγκών σε νερό για τις κολυμβητικές δεξαμενές από ομβροδεξαμενές.

Επιτρέπεται η ανάπτυξη Οργανωμένου Υποδοχέα Τουριστικών Δραστηριοτήτων της περ. δδ) και εε) της παρ 1β, του άρθρου 1 του ν. 4179/2013 με μέγιστο σδ το 0,12. Εμπορικά καταστήματα και καταστήματα παροχής υπηρεσιών αρτιότητα γηπέδου στα 4στρ. και έως 150τ.μ.

Εστίαση – Αναψυκτήρια αρτιότητα γηπέδου στα 4στρ. και έως 250τ.μ. και 80τ.μ. αντίστοιχα Χρήσεις αναψυχής έως 250τ.μ. με αρτιότητα γηπέδου 8στρ.

Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας.

➤ **Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης παραλίας Μύρτου**

Αφορά στην περιοχή προστασίας που καθόρισε η ΖΟΕ Μύρτου. Εντός της Ζώνης ισχύουν όσα ορίζονται στο ΠΔ 02-09-2009 ΠΔ (ΦΕΚ 441/ΑΑΠ).

➤ **Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης ήπιας ανάπτυξης παράκτιων περιοχών**

Αφορά σε εκτάσεις της παραλίας Αντίσας και της παράκτιας περιοχής του μη οριοθετημένου προσεισμικού οικισμού Αγία Σοφία (ο οποίος από την ανάλυση δεν προκύπτει ότι πληροί τα κριτήρια οριοθέτησης, αν και στο Β Στάδιο θα επανεκτιμηθεί). Στόχος της πρότασης αποτελεί ο έλεγχος και προστασία περιοχών που παρουσιάζουν δυνατότητες ήπιας ανάπτυξης πλησίον αξιόλογων κολυμβητικών ακτών οι οποίες σήμερα παρουσιάζουν στοιχειώδη ανάπτυξη εστίασης - κατοικίας και δέχονται πιέσεις ιδιαίτερα κατά τους θερινούς μήνες.

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

Κατοικία έως 100τμ. Κατοικία έως 100τ.μ Για την κατοικία ορίζεται ελάχιστη αρτιότητα γηπέδου στα 8στρ. και ένα κτήριο κατοικίας ανά γήπεδο. Για οικόπεδα που μέχρι την θεσμοθέτηση του ΤΠΣ είχαν αρτιότητα μικρότερη των 8.000τ.μ. και μεγαλύτερη ή ίση των 4.000τ.μ η μέγιστη δόμησή τους ανέρχεται σε 80τ.μ και έως 1 κτήρια ανά γήπεδο.

Εστίαση έως 100τμ., αρτιότητα γηπέδου στα 4στρ.

Αναψυκτήρια έως 50τμ., αρτιότητα γηπέδου στα 4στρ.

Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας.

Αλιευτικά και τουριστικά καταφύγια

➤ **Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης Εγκαταστάσεων αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας**

Αφορά περιοχές στις οποίες χωροθετούνται (υφιστάμενες ή προβλεπόμενες) περιβαλλοντικές υποδομές του Δήμου.

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

Σταθμοί μεταφόρτωσης απορριμμάτων

Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών

Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα) (κοινή υπουργική απόφαση 18485/26.4.2017 ΦΕΚ Β'1412).

Χώρος επεξεργασίας, αποθήκευσης και διάθεσης στερεών αποβλήτων/Χώρος επεξεργασίας, διάθεσης στερεών τοξικών αποβλήτων.

Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων

Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας.

➤ **Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης κοινωφελών λειτουργιών**

Οι κοινόχρηστες και κοινωφελείς εγκαταστάσεις περιμετρικά της λίμνης Καραβόμυλου στο νοτιοανατολικό όριο της πόλης οργανώνονται σε ευρύτερη έκταση με χρήσεις κοινωνικής πρόνοιας, αθλητισμού, εκπαίδευση, περίθαλψη και πρασίνου.

➤ **Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης Υδατοκαλλιεργειών**

Αφορά περιοχές που προσδιορίζονται σύμφωνα με τις υφιστάμενες χερσαίες και θαλάσσιες εγκαταστάσεις Υδατοκαλλιεργειών (παραλία Κακογκύλου και Εχινάδες).

Η χωροθέτηση των μονάδων πραγματοποιείται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5 και 7 της απόφασης Αριθμ. 31722/4-11-2011(ΦΕΚ 2505/Δ/2011).

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

Υδατοκαλλιέργειες (χερσαίες, θαλάσσιες, λιμναίες και ποτάμιες εγκαταστάσεις)

Για την περιοχή των Εχινάδων ισχύουν τα οριζόμενα από στο ΦΕΚ 25/Δ/2023

Β. Τρεις (3) Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (Π.Ε.Δ.):

➤ **ΠΕΔ 1. Δ Περιοχή Παραγωγικών και Εμπορευματικών Δραστηριοτήτων Βιομηχανίας – Βιοτεχνίας χαμηλής και μέσης όχλησης**

Αφορά στην περιοχή νότια της Σάμης που παρουσιάζει δυνατότητα οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής και μέσης όχλησης (ΕΠ Α2) με στόχο την κάλυψη των αναγκών που προκύπτουν σε ανάλογες χρήσεις και ταυτόχρονα την καλύτερη λειτουργία τους, την αποφυγή εξάπλωσης ανάλογων χρήσεων (ειδικά σε παρόδιους επαρχιακούς άξονες) και κατ' επέκταση στην απάλειψη τυχόν συγκρούσεων που έχουν εντοπισθεί.

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν χρήσεις του αρ. 8 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α) ως εξής:

Υπεραγορές

Πολυκαταστήματα.

Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (ν. 4302/2014).

Επαγγελματικά εργαστήρια (άρθρο 17 του ν. 3982 /2011)

Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης

Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας

Μέγιστος Επιτρεπόμενος Συντελεστής Δόμησης: 0,6

Μέγιστο Ποσοστό κάλυψης γηπέδου: 0,3

Επιτρέπεται η ανάπτυξη Επιχειρηματικού Πάρκου με μέγιστο σδ 1,2 και λοιπούς όρους του ν. 4982/2022

➤ **Περιοχή Παραγωγικών και Εμπορευματικών Δραστηριοτήτων Εξόρυξης (Λατομεία)**

Αφορά σε περιοχές που έχει εγκριθεί τεχνική μελέτη εκμετάλλευσης λατομείου/ ή έχει χαρακτηριστεί ως λατομική περιοχή με δυνατότητα μικρών επεκτάσεων.

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν χρήσεις του αρ. 11 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α) ως εξής:

Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις που σχετίζονται με την εξόρυξη

Εξορυκτικές δραστηριότητες (Ορυχεία, Λατομεία, Μεταλλεία, Αμμοληψία, Ζώνες αναζήτησης, έρευνας και εκμετάλλευσης υδρογονανθράκων).

Μέγιστος Επιτρεπόμενος Συντελεστής Δόμησης: 0,6

Μέγιστο Ποσοστό κάλυψης γηπέδου: 0,3

➤ **Περιοχή Παραγωγικών και Εμπορευματικών Δραστηριοτήτων Λιμενικών Υποδομών**

Αφορά στην ευρύτερη περιοχή της εξομοιωμένης λιμενικής Ζώνης της Σάμης

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (ν. 4302/2014).

Λιμενικές ζώνες επιβατικής, εμπορικής, αλιευτικής, βιομηχανικής και τουριστικής δραστηριότητας, μαρίνες.

Άλλα έργα που απαιτούνται για την εξυπηρέτηση της εμπορικής, επιβατικής, ναυτιλιακής, τουριστικής και αλιευτικής κίνησης σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθ. 18 ν. 2971/2001 και της λοιπής οικίας νομοθεσίας

Γ. Τρεις (3) Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ):

➤ **Περιοχή Ειδικής Προστασίας Υδατορεμάτων**

Καθορίζονται περιοχές προστασίας εκατέρωθεν των υδατορεμάτων σε πλάτος 20μ. από την γραμμή της κοίτης τους για την εκτός σχεδίου περιοχή και 10μ. εκατέρωθεν της γραμμής της κοίτης τους για τα ρέματα που διαρρέουν ή εφάπτονται του ορίου του ρυμοτομικού σχεδίου των οικισμών ή βρίσκονται εντός των θεσμοθετημένων ορίων των οικισμών του νησιού.

Το εύρος της εν λόγω ζώνης προστασίας μπορεί να τροποποιηθεί και τελικά να οριστικοποιηθεί, μόνον εφόσον εκπονηθούν οι προβλεπόμενες από την ισχύουσα νομοθεσία και σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές, μελέτες οριοθέτησης ή/και διευθέτησης των ρεμάτων.

Εφόσον υπάρχουν θεσμοθετημένες γραμμές οριοθέτησης ρεμάτων (οριογραμμές), για ρέματα ή τμήματα ρεμάτων, οι οποίες έχουν θεσμοθετηθεί σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και προδιαγραφές, τότε στις θέσεις αυτές ισχύουν οι εν λόγω οριογραμμές έναντι της θεωρούμενης ζώνης 20 και 10 μ.

Εντός των παραπάνω περιοχών απαγορεύονται οι μόνιμες κατασκευές.

➤ **Περιοχή Ειδικής Προστασίας Αξιόλογων Τοπίων Φυσικού Περιβάλλοντος**

Καθορίζονται περιοχές προστασίας σε περιοχές που παρουσιάζουν αξιόλογα τοπία φυσικού περιβάλλοντος. Οι εν λόγω περιοχές μπορεί να διέπονται από ειδικό καθεστώς ή και όχι, κρίνεται όμως ότι πρέπει να διαφυλαχθούν αναλλοίωτες λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του τοπίου και του γεωπεριβάλλοντος που παρουσιάζουν.

Εντός των παραπάνω περιοχών απαγορεύονται οι μόνιμες κατασκευές.

➤ **Περιοχή Ειδικής Προστασίας Φυσικού και Δομημένου Περιβάλλοντος**

Καθορίζονται περιοχές προστασίας φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος νήσου που δεν διέπεται από συγκεκριμένο θεσμικό πλαίσιο όπως δασικές εν γένει εκτάσεις του αναρτημένου δασικού χάρτη που δεν έχουν τελεσιδικήσει, αρχαιολογικοί χώροι προς οριοθέτηση, εγκαταλελειμμένοι οικισμοί κλπ.

Στις περιοχές που δεν έχουν δασικό χαρακτήρα ή με δασικό χαρακτηρισμό από τους αναρτημένους χάρτες, εφόσον αποχαρακτηρισθούν με την νέα κύρωση του χάρτη, μπορούν να λαμβάνουν χρήσεις θεματικού τουρισμού και ειδικών μορφών τουρισμού σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4582/2018. Επιπλέον για τις περιοχές αυτές που βρίσκονται εντός ζώνης 500μ από τους οικισμούς μετά τον αποχαρακτηρισμό τους, μπορούν να λαμβάνουν τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης της περιοχής ανάπτυξης (ΠΕΓΧ) που γειτνιάζουν πιο άμεσα.

Δ. Δύο (2) Περιοχές με ειδικό Νομικό Καθεστώς Προστασίας (ΠΕΚ): στις οποίες εντάσσονται περιοχές του εξωαστικού χώρου με ίδια νομικά καθεστώτα

➤ **Περιοχή Ειδικού Καθεστώτος Δασικών Εκτάσεων και Προστατευόμενου Φυσικού Περιβάλλοντος**

Εντός της Περιοχής περιλαμβάνονται οι εκτάσεις που προστατεύονται από ειδικά καθεστώτα όπως δασικές εν γένει εκτάσεις και ιδιαίτερου φυσικού περιβάλλοντος νήσου. Η ζώνη διαμορφώνεται από τα στοιχεία του κυρωμένου δασικού χάρτη και τις Ζώνες Απόλυτης Προστασίας της Φύσης και Προστασίας της Φύσης της Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης, θεσμοθετημένα ΤΙΦΚ. Για τον καθορισμό του Πολεοδομικού Κανονισμού λαμβάνονται οι δυσμενέστερες διατάξεις των εν λόγω καθεστώτων.

➤ **Περιοχή Ειδικού Καθεστώτος Αρχαιολογικών Χώρων και Πολιτιστικής Προστασίας**

Εντός της περιοχής εντάσσονται οι εκτάσεις των καθορισμένων αρχαιολογικών Χώρων.

Στις περιπτώσεις που έχουν καθοριστεί χρήσεις γης επί ζωνών αρχαιολογικών χώρων, τότε ισχύουν τα οριζόμενα από τις εν λόγω ζώνες.

Στις υπόλοιπες περιοχές των αρχαιολογικών χώρων στις οποίες δεν έχουν καθοριστεί χρήσεις γης από το Υπουργείο Πολιτισμού ενδεικτικά προτείνεται να ισχύουν:

Κατοικία έως 150τμ. Για την κατοικία ορίζεται ελάχιστη αρτιότητα γηπέδου στα 8στρ. και μια κατοικία ανά γήπεδο

Πολιτιστικές εγκαταστάσεις

Γεωργικές αποθήκες, θερμοκήπια και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα (άρθρο 2 του από 31.5.1985 π.δ., Δ' 270).

Κτηνοτροφικές πτηνοτροφικές εγκαταστάσεις Αντλητικές εγκαταστάσεις

Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας.

Το σύνολο των περιοχών υπόκεινται στον έλεγχο των αρμόδιων Εφορειών Αρχαιοτήτων οι οποίες ασκούν έλεγχο εκσκαφών και οποιαδήποτε δραστηριότητας απαιτεί προηγούμενη έγκριση.

➤ **Περιοχή Ειδικού Καθεστώτος Εθνικού Πάρκου νήσων Εχινάδων**

Αφορά τις νησίδες Εχινάδες της περιοχής μελέτης (νήσος Πεταλάς, Μόδι, Άπασα, Σωρός, Γηροβάρης, Τσακαλονήσιο, Πιστρός, Λαμπρινός, Καλόγηρος, Σοφιάα, Φίλιππος) που εντοπίζονται εντός του «Εθνικό Πάρκο Λιμνοθαλασσών Μεσολογίου-Αιτωλικού, κάτω ρου και εκβολών ποταμών Αχελώου και Ευήνου και νήσων Εχινάδων». Εντός της ΠΕΚ Εθνικού Πάρκου Εχινάδων ισχύουν οι ρυθμίσεις της υπ' αριθμ.22306/26-05-2006 Κοινής Υπουργικής Απόφασης-ΚΥΑ (ΦΕΚ 477/Δ/2006) που περιγράφονται ανά ζώνη στο Κεφ. 3.2.2.4.4.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ & ΕΝΤΟΣ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Ως Οικιστικές περιοχές ορίζεται το σύνολο των οικισμών του Δήμου που αφορούν σε:

- πολεοδομημένες περιοχές, δηλαδή περιοχές εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων,
- αναγνωρισμένοι οικισμοί προ του 1923 ή με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων και
- προς πολεοδόμηση περιοχές.

Για τις οικιστικές Περιοχές προτείνεται:

- Αξιολόγηση των ορίων των οριοθετημένων οικισμών και προσαρμογή τους σύμφωνα με τα κριτήρια του υπό έκδοση Π.Δ. Σημειώνεται ότι η μικρή οικιστική συγκέντρωση στην παραλία Αγίας Σοφίας από τον έλεγχο αυτού του Σταδίου δεν προκύπτει ότι πληροί τις προϋποθέσεις οριοθέτησης, γεγονός όμως που θα επανεξετασθεί στο επόμενο Στάδιο.
- Καταρχήν εκτιμήσεις πολεοδόμησης οικισμών σε κατάλληλες για οικιστική και παραθεριστική ανάπτυξη όπου υπάρχουν οικιστικές συγκεντρώσεις και προκύπτει ανάγκη από τις αναμενόμενες τάσεις του πληθυσμού και τον υπολογισμό της χωρητικότητας, εξετάζοντας παράλληλα την επιθυμητή ποιότητα κατοίκησης βάσει του σύγχρονου βιοτικού επιπέδου.
- Ειδικότερα για τους τρεις οικισμούς που είχαν θεσμοθετημένο ΓΠΣ προτείνεται:

Σάμη: Προτείνεται επέκταση του οικισμού σε έκταση περίπου 200στρ. δυτικά από το όριο του εγκεκριμένου σχεδίου και σε τμήμα νότια της οδού Σάμης – Καραβόμυλου στην περιοχή των σχολείων με χρήση Αμιγούς Κατοικίας και σδ ίσο με 0,6. Στα όρια του νέου σχεδίου θα πρέπει να ληφθεί μέριμνα για την δημιουργία ζώνης κοινοχρήστων χώρων που θα δημιουργεί ένα δίκτυο πρασίνου στα όρια της πόλης που θα τη συνδέει με τις χαρακτηρισμένες δασικές εν γένει εκτάσεις, το παράκτιο μέτωπο και τις παραρεμάτιες περιοχές.

Καραβόμυλος: Προτείνονται οι επεκτάσεις του θεσμοθετημένου ΓΠΣ για Πολεοδόμηση με Χρήση Αμιγής Κατοικία και σδ ίσο με 0,4.

Αγία Ευφημία: Προτείνεται η επέκταση που προέβλεπε το θεσμοθετημένο ΓΠΣ στο βόρειο τμήμα διευρυμένη σε έκταση περί τα 225στρ. Αν και δεν προκύπτει σχετική ανάγκη από τον έλεγχο της χωρητικότητας, κύριος λόγος για την υιοθέτηση και διεύρυνση της επέκτασης είναι η υφιστάμενη εκτεταμένη δόμηση στην περιοχή χρήσεων τουρισμού και κατοικίας σε οικόπεδα μικρής αρτιότητας (από 500τ.μ.). Η πρόταση αφορά στην οργάνωση της περιοχής με τα κατάλληλα δίκτυα τεχνικών και κοινωνικών υποδομών με χρήση Τουρισμού – Αναψυχής, σδ ίσο με 0,4 και αρτιότητα ίση με 1.000τ.μ.

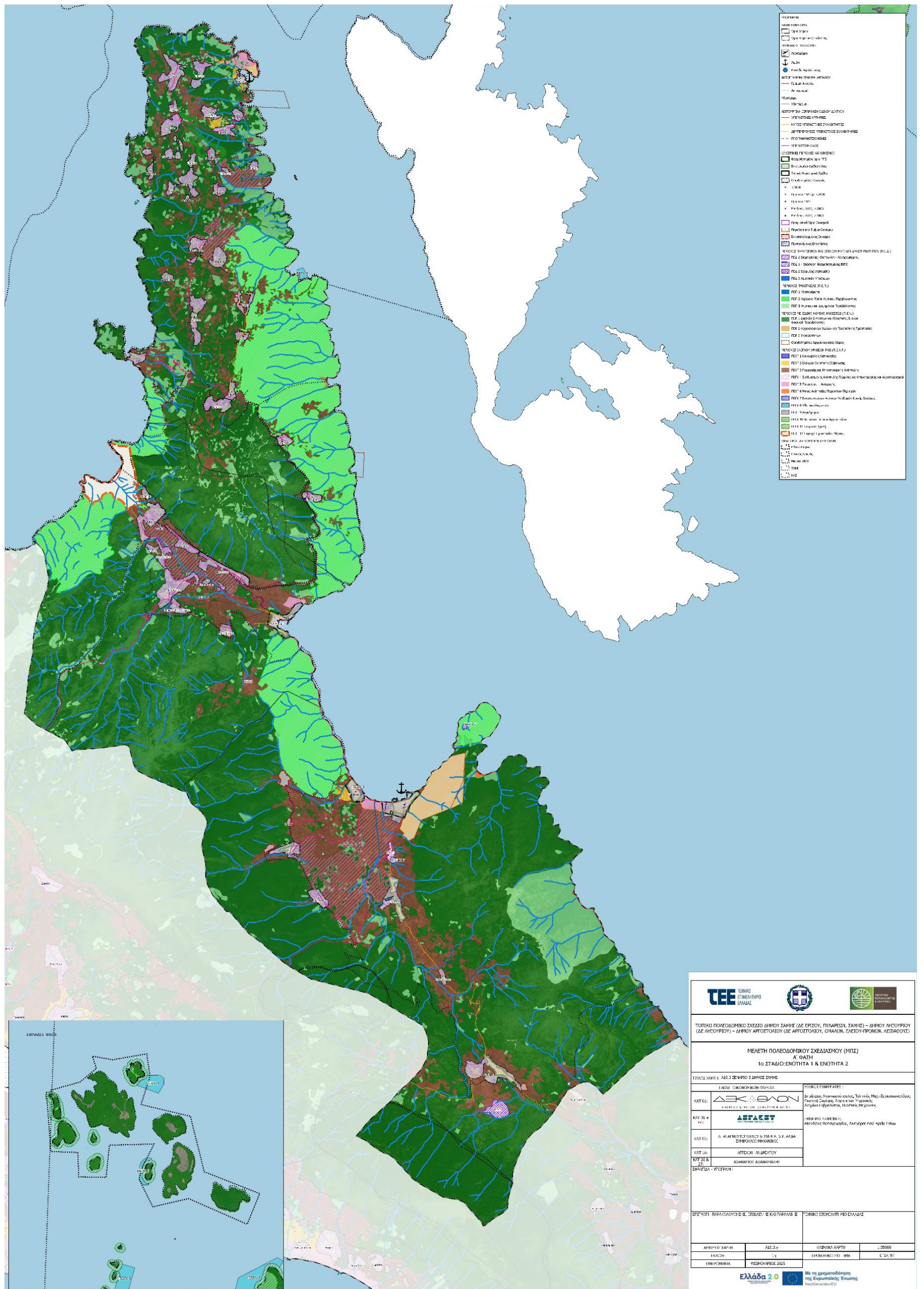
Οι υπόλοιπες επεκτάσεις που προβλέπονταν από το ΓΠΣ (δυτικά και νότια) δεν προτείνονται

- Αναθεώρηση των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων της πόλης της Σάμης και του συνόλου των εγκεκριμένων σχεδίων από διανομές προκειμένου να είναι λειτουργικά. Ανάδειξη του παραδοσιακού ιστού και της φυσιογνωμίας των οικισμών και άρση ασυμφωνιών που υπάρχουν στις θεσμικές γραμμές με την υφιστάμενη εφαρμογή της ρυμοτομίας ή και τη διαμορφωμένη κατάσταση.
- Προβλέψεις για τη χωροθέτηση χώρων διοίκησης, νηπιαγωγείων, άθλησης και κυρίως ελεύθερων χώρων – αστικού πρασίνου σύμφωνα με τον έλεγχο επάρκειας κοινωνικών αναγκών που έγινε σε προηγούμενο Κεφάλαιο.

- Κυκλοφοριακές μελέτες για τη βελτίωση και ιεράρχηση του οδικού δικτύου και τη δημιουργία πεζοδρόμων και νέων χώρων στάθμευσης για τις ανάγκες των οικισμών. Πρόβλεψη παράκαμψης σε βασικούς οικισμούς
- Χωρίς να προκύπτει ανάγκη από την ανάλυση, διερευνάται η ανάγκη για τροποποίηση των χρήσεων γης και των όρων δόμησης εντός των περιοχών των θεσμοθετημένων Γ.Π.Σ.
- Παράλληλα διερευνάται ο καθορισμός περιοχών προς ανάπλαση για τη προστασία και αναβάθμιση του φυσικού τοπίου και της πολιτιστικής κληρονομιάς.
- Ως ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης, για τον οικισμό της Σάμης, διερευνώνται καταρχήν (θα οριστικοποιηθούν στο δεύτερο στάδιο της μελέτης) οι περιοχές των νέων επεκτάσεων που προτείνονται και βρίσκονται νότια της οδού Αγίας Ευφημίας. Στις περιοχές αυτές δύναται να αυξηθεί ο Σ.Δ. των οικοπέδων κατά 0,1 με τη χρήση του εργαλείου της μεταφοράς Σ.Δ. Η συνολική αύξηση της δόμησης που μπορεί να επιτευχθεί στις περιοχές εντός των υφιστάμενων Π.Ε. είναι περίπου 9.000 τ.μ. που αντιστοιχούν σε πληθυσμό της τάξης των 225 ατόμων σύμφωνα με το σταθερότυπο που χρησιμοποιήθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο για τον υπολογισμό της χωρητικότητας. Το υπόλοιπο της υπολειπόμενης δόμησης που προκύπτει από τους μη υλοποιημένους ΚΧ/ΚΦ χώρους και από το υπόλοιπο της δόμησης εντός ακινήτων με διατηρητέα κτήρια στα όρια του Δήμου, είναι περίπου 2.500 τ.μ. και αναμένεται να εξαντληθεί.

Στον ακόλουθο Χάρτη παρουσιάζονται οι Ζώνες σύμφωνα με το άρθρο 7 του ν. 4447/2016 στις οποίες καθορίζονται χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης τόσο για τις οικιστικές όσο και για τις εκτός σχεδίου περιοχές.

Χάρτης 3. Χάρτης Προκρινόμενου Σεναρίου 3- Ήπιας Ανάπτυξης Δήμου Σάμης



Επεξεργασία ομάδας μελέτης ΤΠΣ.

Ως γενική παρατήρηση, σημειώνεται ότι στις ακόλουθες οριζόμενες περιοχές (ΠΕΔ, ΠΕΧΓ, ΠΕΚ και ΠΕΠ) δύνανται να περιλαμβάνονται: Δάση, Δασικές και Αναδασωτέες εκτάσεις και χορτολιβαδικές εκτάσεις. Για τις εν λόγω περιοχές ισχύουν οι οριζόμενες χρήσεις και όροι που προβλέπονται στην Περιοχή Ειδικού Καθεστώτος Δασικών Εκτάσεων και Προστατευόμενου Φυσικού Περιβάλλοντος. Σημειώνεται ότι εντός των τριών Δήμων εμπίπτουν περιοχές της Natura 2000 για την οποία ισχύουν οι περιορισμοί του άρθρου 9 του ν. 3937/2011.

Επιπλέον των παραπάνω ως γενικές και ειδικές κατευθύνσεις προτείνονται:

- Σε όλες τις περιοχές στο παράκτιο μέτωπο η δόμηση επιτρέπεται σε απόσταση 50μ. από τον αιγιαλό ή την καθορισμένη ΠΟΑ μέχρι την οριστική χάραξη αιγιαλού.
- Για τα ακίνητα που ήταν άρτια και οικοδομήσιμα μέχρι την θεσμοθέτηση του ΤΠΣ επιτρέπεται η συνένωσή τους για τη δημιουργία άρτιου και οικοδομήσιμου γηπέδου βάσει των όρων και περιορισμών δόμησης της κάθε περιοχής.

Εντός των ορίων των Δήμων Ληξουρίου και Σάμης, πλην των περιοχών ΠΕΚ, ΠΕΠ 1 και ΠΕΠ 2 επιτρέπεται η ανάπτυξη Οργανωμένου Υποδοχέα Τουριστικών Δραστηριοτήτων της περ. δδ) και εε) της παρ. 1β, του άρθρου 1 του ν. 4179/2013 με χρήσεις εγκαταστάσεων θεματικού τουρισμού και ειδικών μορφών τουρισμού με μέγιστο σδ ίσο με 0,1. Για την ανάπτυξη των παραπάνω απαιτείται έκταση τουλάχιστον 300στρ. Οι εν λόγω υποδοχείς θα πρέπει να ελέγχονται ως προς τα ανεκτά όρια του Δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας της ΕΚΕΦΙ που συνοδεύει το ΤΠΣ σε επίπεδο Δήμου.