



Δημοσιοποίηση Εναλλακτικών Σεναρίων Χωρικής Ανάπτυξης

Παρουσίαση στον Δήμο Σάμης

Αίθουσα Δημοτικού Συμβουλίου

Τετάρτη 26 Φεβρουαρίου 2025, 12:00



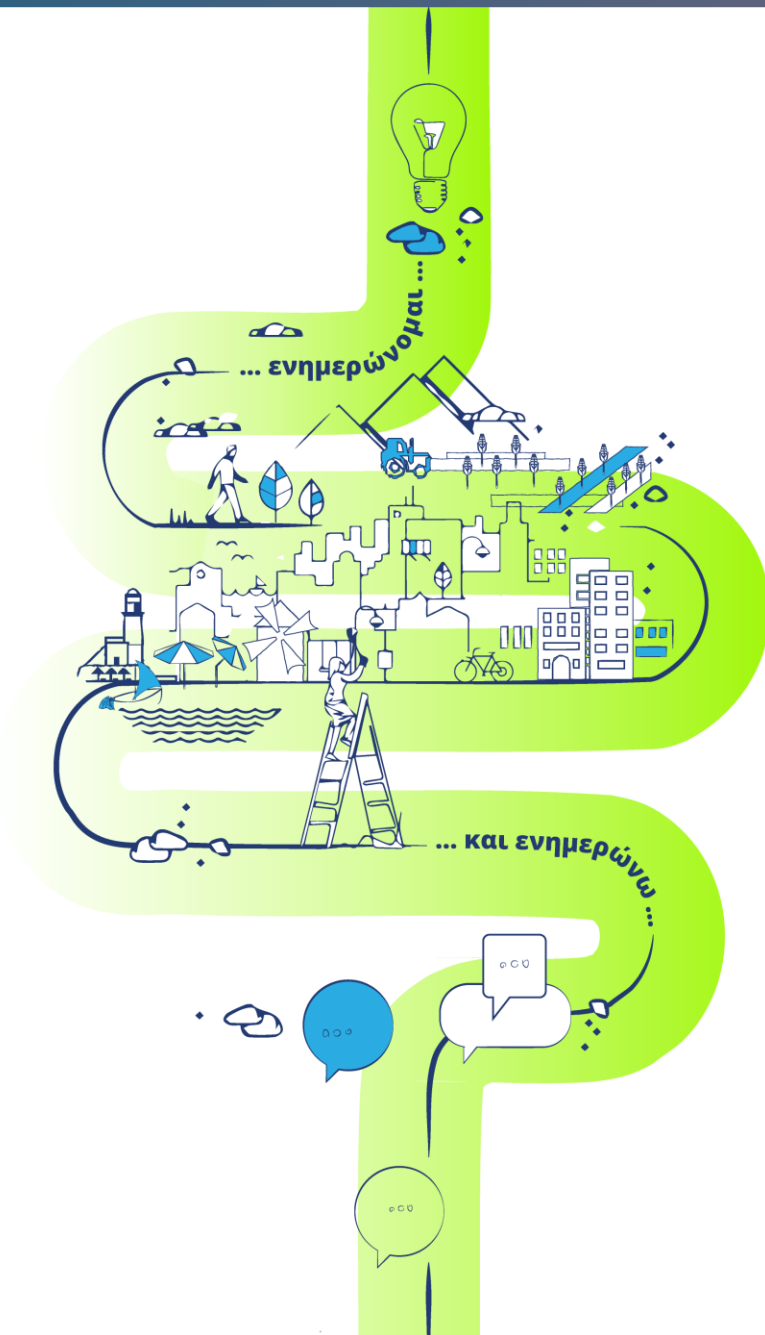
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΩΝ «Κωνσταντίνος Δοξιάδης»

Αναπτυξιακές Διαδικασίες

Ελλάδα 2.0
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ



Με τη χρηματοδότηση
της Ευρωπαϊκής Ένωσης
Πρόγραμμα NSRF



ΠΛΑΤΦΟΡΜΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΓΙΑ ΤΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ

του προγράμματος Κων/νος Δοξιάδης

<http://polsxedia.ypen.gov.gr>



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού
και Αστικού Περιβάλλοντος

Ελλάδα 2.0
ΕΘΝΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΚΑΜΨΗΣ
ΚΑΙ ΑΝΘΕΚΤΙΚΟΤΗΤΑΣ



Με τη χρηματοδότηση
της Ευρωπαϊκής Ένωσης
NextGenerationEU

Η μελέτη και η έγκριση του ΤΠΣ συντελείται σε δύο φάσεις: Η 1^η φάση αφορά την εκπόνηση της μελέτης και η 2η την έγκρισή της. Η πρώτη φάση βάσει χρονοδιαγράμματος πρέπει να έχει λήξει μέχρι 31/12/2025

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

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

Το 1ο Στάδιο περιλαμβάνει:

- ο την πρώτη παρουσίαση και δημοσιοποίηση στον οικείο Δήμο των εναλλακτικών σεναρίων χωρικής ανάπτυξης
- ο τη διαδικασία συμμετοχικού σχεδιασμού επί των εναλλακτικών σεναρίων (πλατφόρμα ΥΠΕΝ)
- ο την επιλογή του επικρατέστερου σεναρίου (αρχική πρόταση),
- ο την παραλαβή του 1ου σταδίου της Μελέτης του ΤΠΣ από την Αναθέτουσα Αρχή (Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας)
- ο Εκπόνηση ΣΜΠΕ (Α και Β Φάση)
- ο Προκαταρκτική Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας σε κλίμακα 1:25000

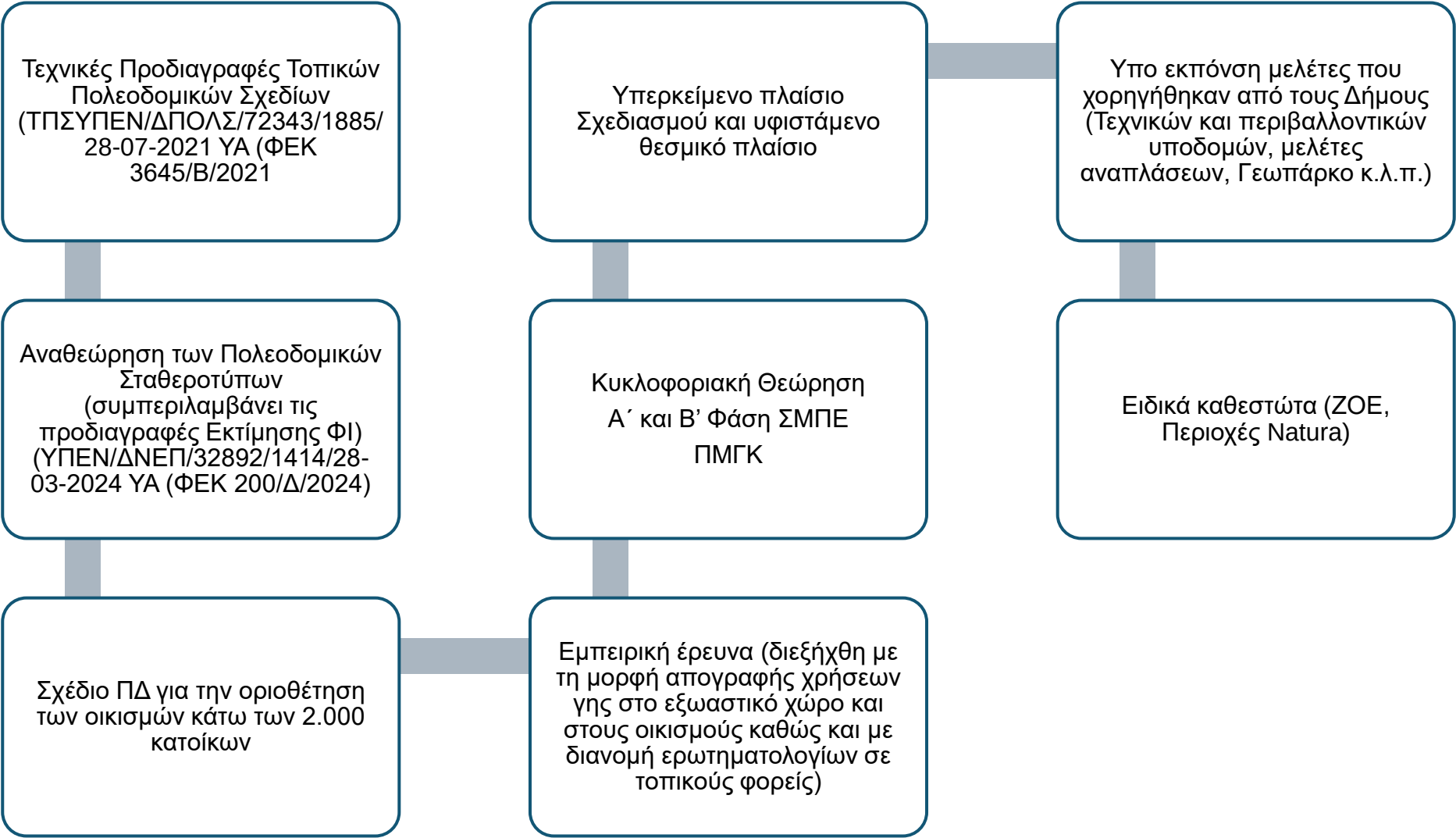
→ **2ο Στάδιο:** περιλαμβάνει την τήρηση της διαδικασίας διαβούλευσης, την ενσωμάτωση των αποτελεσμάτων της διαβούλευσης και την οριστικοποίηση της πρότασης. Περιλαμβάνει:

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

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

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

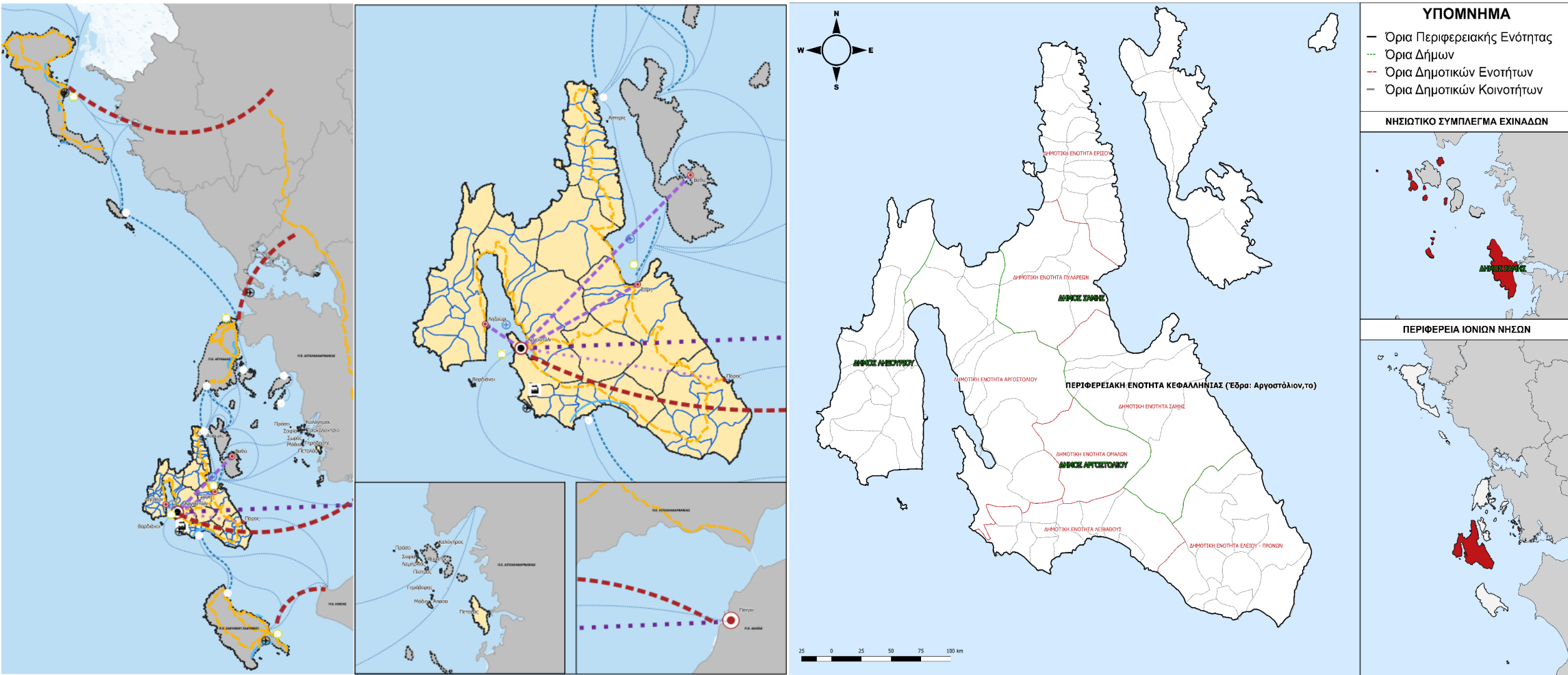
ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ



I. ΑΝΑΛΥΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

ΑΝΑΛΥΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ



ΑΝΑΛΥΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΑ ΚΑΙ ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

- Σημαντικό ποσοστό αύξησης στο Δήμο Σάμης (~8%)
- Στη Σάμη διαμένει το 20% του πληθυσμού του Δήμου, και το 45% του πληθυσμού της Δ.Ε.

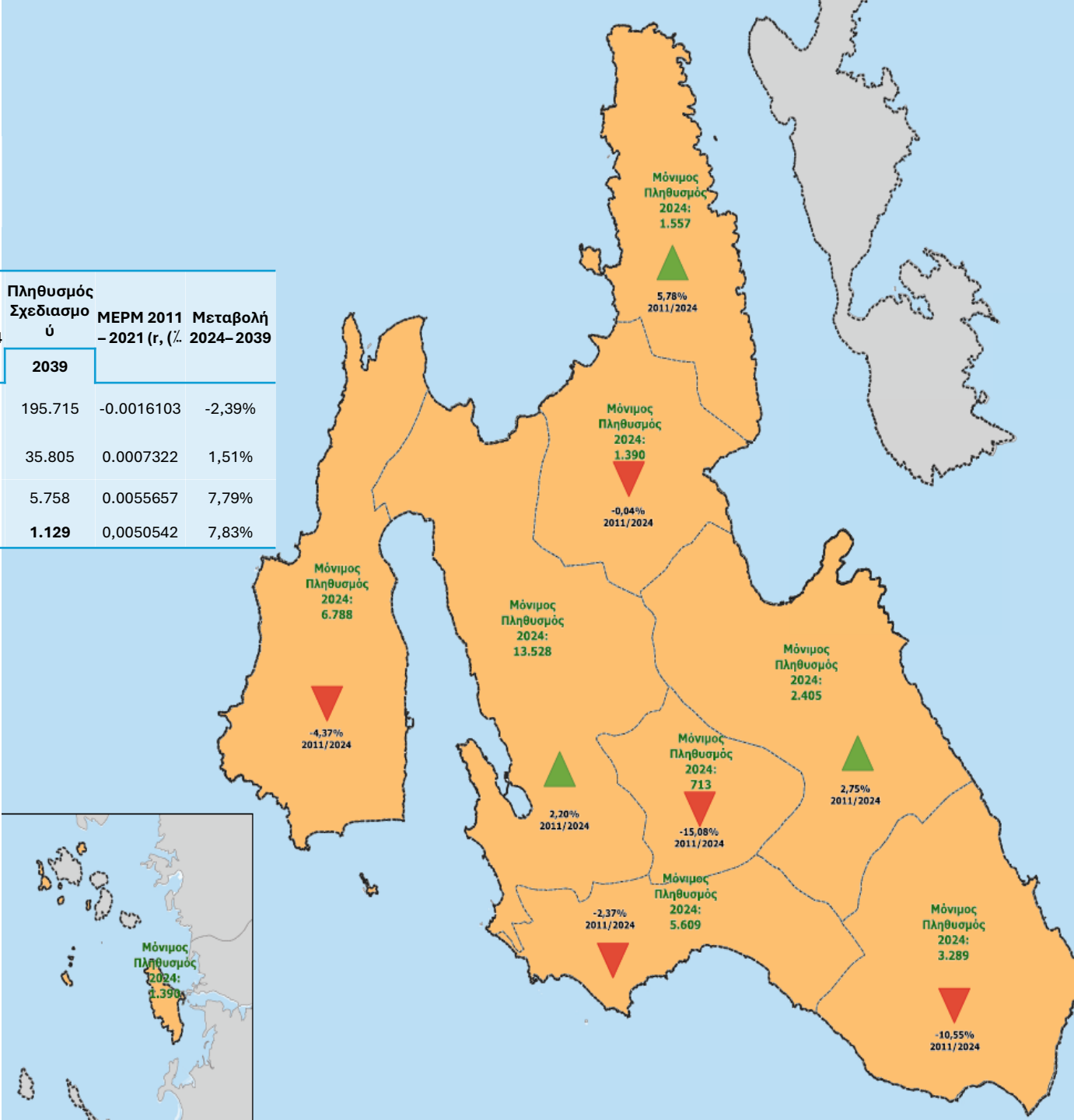
Περιοχές Αναφοράς	2011	2021	Φυσικό Ισοζύγιο			Πληθυσμός Βάσης 2024	Μεταβολή 2011 – 2024	Πληθυσμός Σχεδιασμού 2039	ΜΕΡΜ 2011 – 2021 (r, %)	Μεταβολή 2024 – 2039
			2022	2023	2024					
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	207.855	204,532	-1,323	-1,144	-1,561	200.504	-3.54%	195.715	-0.0016103	-2,39%
Π.Ε. ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ	35.801	36.064	-191	-272	-330	35.271	-1.48%	35.805	0.0007322	1,51%
ΔΗΜΟΣ ΣΑΜΗΣ	5.204	5.501	-28	-73	-58	5.342	2.65%	5.758	0.0055657	7,79%
Σάμη,η	1.025	1.078	-6	-14	-11	1.047	2%	1.129	0,0050542	7,83%

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

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

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

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



ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΑ ΚΑΙ ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

Προσδιορισμός πληθυσμού αιχμής βάσης και πληθυσμού αιχμής προγραμματισμού (Πολεοδομικά Πρότυπα)

Περιοχές Αναφοράς	Πληθυσμός Βάσης	Πληθυσμός Προγραμματισμού	Πλήθος κλινών κύριων Καταλυμάτων	Πλήθος κλινών μη κύριων Καταλυμάτων	Πλήθος κλινών επαύλεων	Πλήθος κλινών κύριων και επαύλεων Καταλυμάτων	Πληθος κλινών Airbnb	Πληθος κλινών Airbnb	Συνολο Κλινών	Συνολο Κλινών	Πληθυσμός Αιχμής Βάσης	Πληθυσμός Αιχμής Προγραμματισμού	Μεταβολή 2024 – 2039
	2024	2039	2024	2024	2024	2039	2024	2039	2024	2039	2024	2039	
Π.Ε. ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ	35.271	36.637	12.673	19.385	1.058	33.116	24.135	34.828	57.251	67.944	92.522	104.580	12%
ΔΗΜΟΣ ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΥ	23.141	23.443	8.801	13.319	630	22.750	15.881	23.812	38.631	46.562	61.772	70.005	12%
ΔΗΜΟΣ ΛΗΞΟΥΡΙΟΥ	6.788	6.619	2.437	1.655	30	4.122	2.705	3.532	6.827	7.654	13.615	14.274	5%
ΔΗΜΟΣ ΣΑΜΗΣ	5.342	5.758	1.435	4.411	398	6.244	5.549	7.484	11.793	13.728	17.135	19.485	12%
Δ.Ε. Ερισού	1.557	1.696	473	2.169	279	2.921	2.427	3.102	5.348	6.023	6.905	7.719	11%
Δ.Ε. Πυλαρέων	1.390	1.445	438	1.192	61	1.691	1.608	2.499	3.299	4.190	4.689	5.635	17%
Δ.Ε. Σάμης	2.405	2.617	524	1.050	58	1.632	1.514	1.882	3.146	3.514	5.551	6.132	9%

Προσδιορισμός πληθυσμού αιχμής βάσης και πληθυσμού αιχμής προγραμματισμού (Εναλλακτική Μέθοδος)

Περιοχές Αναφοράς	Πληθυσμός Βάσης	Πληθυσμός Προγραμματισμού	Πλήθος κλινών κύριων Καταλυμάτων	Πλήθος κλινών μη κύριων Καταλυμάτων	Πλήθος κλινών επαύλεων	Πλήθος κλινών κύριων και επαύλεων Καταλυμάτων	Πληθος κλινών Airbnb	Πληθος κλινών Airbnb	Πλήθος κλινών Εξοχικών και Δευτερευουσών Κατοικιών	Πλήθος κλινών Εξοχικών και Δευτερευουσών Κατοικιών	Συνολο Κλινών	Συνολο Κλινών	Πληθυσμός Αιχμής Βάσης	Πληθυσμός Αιχμής Προγραμματισμού
	2024	2039	2024	2024	2024	2039	2024	2039	2024	2039	2024	2039	2024	2039
ΔΗΜΟΣ ΣΑΜΗΣ	5.342	5.758	1.435	4.411	398	6.244	5.549	7.508	10.842	13.971	22.237	27.724	27.579	33.482
Δ.Ε. Ερισού	1.557	1.696	473	2.169	279	2.921	2.427	3.112	3.278	4.290	8.347	10.324	9.905	12.019
Δ.Ε. Πυλαρέων	1.390	1.445	438	1.192	61	1.691	1.608	2.508	3.138	4.491	6.376	8.689	7.767	10.134
Δ.Ε. Σάμης	2.405	2.617	524	1.050	58	1.632	1.514	1.888	4.425	5.191	7.513	8.711	9.918	11.328

- Ο πληθυσμός αιχμής υπολογίζεται λαμβάνοντας υπόψη τις κλίνες των κύριων και μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων και της βραχυχρόνιας μίσθωσης (Airbnb)
- Ο πληθυσμός αιχμής βάσης αλλά και προγραμματισμού τριπλασιάζεται σε σχέση με τον πληθυσμό βάσης του 2024 στον Δήμο
- Η εναλλακτική μέθοδος, λαμβάνει υπόψη επιπλέον τις κλίνες των εξοχικών και δευτερευουσών κατοικιών
- Με την εναλλακτική μέθοδο ο πληθυσμός αιχμής βάσης και προγραμματισμού παρουσιάζεται μιάμιση φορά μεγαλύτερος σε σχέση με την πρώτη μέθοδο

ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗ ΔΙΑΘΡΩΣΗ

ΠΡΩΤΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ

Αποτελεί βασικό παραγωγικό τομέα στο Δήμο, με εξειδίκευση στη κτηνοτροφία και την υδατοκαλλιέργεια.

- **Γεωργία:**
 - Ο Δήμος δεν εμφανίζει υψηλή γεωργική δραστηριότητα
 - Κύριες δραστηριότητες: **ελαιοκαλλιέργεια, αμπελοκαλλιέργεια.**
 - Βασικά προϊόντα παραγωγής: Λάδι, Κρασί, *με σειρά προϊόντων με Ονομασία Προέλευσης ή Προστατευόμενης Γεωγραφικής Ένδειξης (π.χ. κρασιά «Ρομπόλα», Μαυροδάφνη, Μοσχάτος), καθώς και προϊόντα που μπορούν να τύχουν πιστοποίησης (τυροκομικά Κεφαλονιάς).*
- **Κτηνοτροφία:**
 - Σημαντική παρουσία αιγοπροβάτων γύρω από τα Χωριά του Αίνου, στο ορεινό σύμπλεγμα του κεντρικού τμήματος της νήσου.
- **Αλιεία:**
 - Περιορισμένη και χαρακτηρίζεται ως κυρίως ερασιτεχνική δραστηριότητα.
- **Ιχθυοκαλλιέργειες:**
 - Οι μονάδες ιχθυοκαλλιέργειας είναι κυρίως παράκτιες και εντοπίζονται σημειακά στην παραλία Κακογκύλος στην περιοχή της Ερισού.
 - Μονάδες ιχθυοκαλλιέργειας εντοπίζονται και στις Εχινάδες νήσους, στις οποίες αποτελούν κύρια δραστηριότητα
 - Βασικά προϊόντα παραγωγής: Λαβράκι, Τσιπούρα

ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ

Εξειδίκευση στη Μεταποίηση αγροτικών προϊόντων

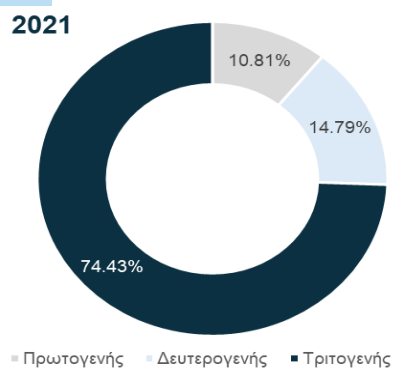
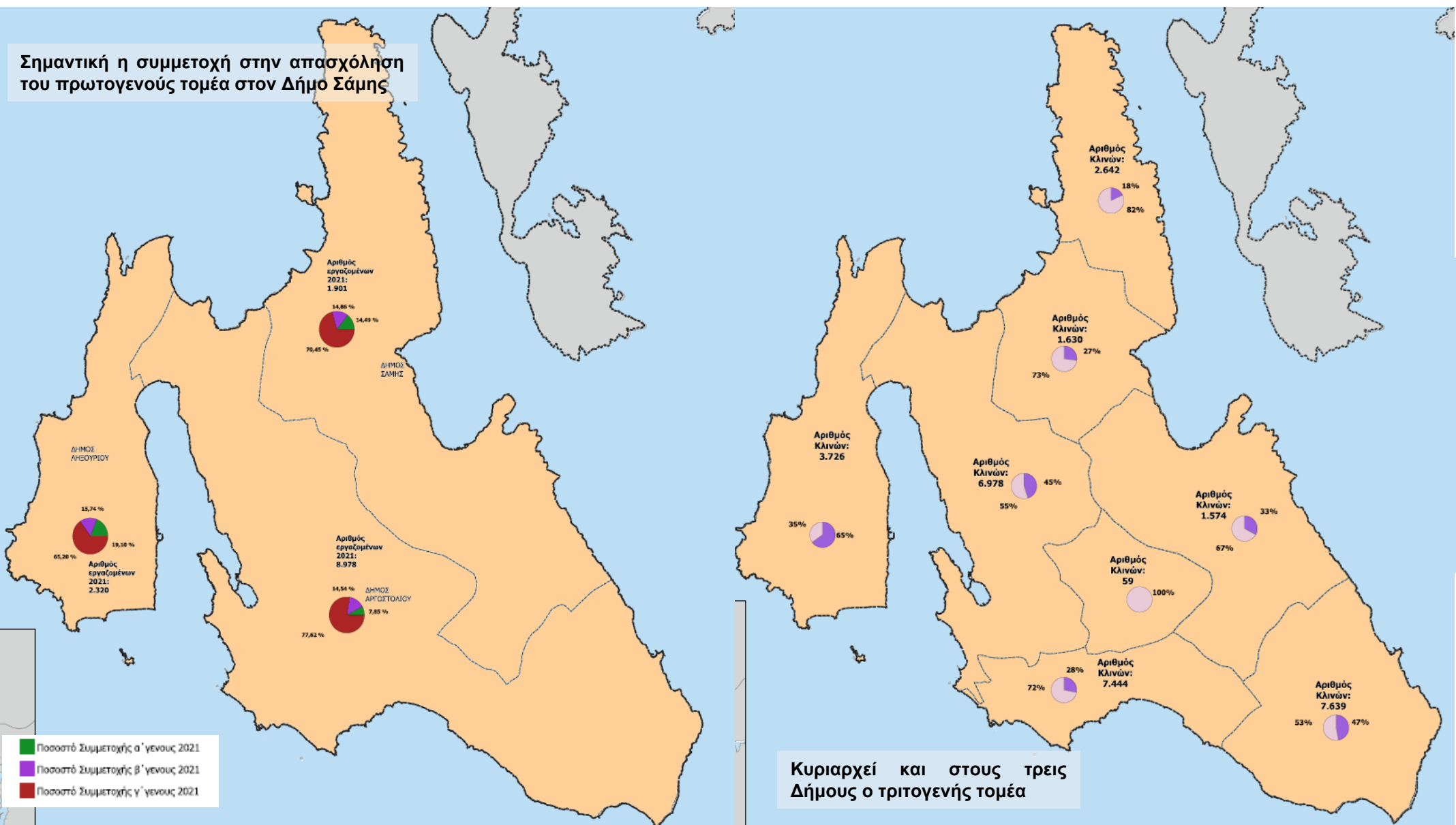
- **Βιομηχανία:**
 - Μικρές βιοτεχνικές συγκεντρώσεις στην ευρύτερη περιοχή της Σάμης
- **Μεταποίηση:**
 - Παρουσία επιχειρηματικής δραστηριότητας στη μεταποίηση τροφίμων και αγροδιατροφικών προϊόντων (τυροκομεία, ελαιοτριβεία, οινοποιεία).
 - Οι επιχειρήσεις αυτές, με έμφαση στην ποιότητα και την τοπική παραγωγή, αποτελούν **κινητήριο δύναμη για την οικονομική ανάπτυξη του νησιού.**
- **Εξόρυξη:**
 - 2 περιοχές εξόρυξης στις οποίες έχει εγκριθεί τεχνική μελέτη εκμετάλλευσης λατομείου/ ή έχει χαρακτηριστεί ως λατομική περιοχή με δυνατότητα μικρών επεκτάσεων

Κυρίαρχη δραστηριότητα ο Τουρισμός ιδίως στο Φισκάρδο
Υψηλή εξάρτηση της περιοχής από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις.

- **Τουρισμός:**
 - **Πλειοψηφία των μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων, έναντι των κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων.**
 - Ξενοδοχειακά καταλύματα:
 - Συγκεντρώνει μόλις το 12% των συνολικών ξενοδοχειακών καταλυμάτων της Κεφαλλονιάς, αντικατοπτρίζοντας την περιορισμένη ανάπτυξη της περιοχής.
 - Ισόρροπη κατανομή κλινών στις κατηγορίες 2, 3, και 4.
 - Μικρό ποσοστό στις κλίνες κατηγορίας 5 αστέρων.
 - Μη κύρια τουριστικά καταλύματα:
 - Σημαντική παρουσία, καταλαμβάνοντας το 23 % του συνόλου των μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων της Κεφαλλονιάς.
 - Η αναλογία των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (Airbnb) στο συνολικό αριθμό καταλυμάτων φτάνει το 48,7%
 - Υπάρχουν δυνατότητες ενσωμάτωσης δραστηριοτήτων που σχετίζονται με τον αγροτουρισμό.
 - Ανάγκη για περαιτέρω προώθηση και επενδύσεις στα ξενοδοχειακά καταλύματα, ούτως ώστε να αντισταθμιστεί η ασυμμετρία που εμφανίζει ο κλάδος στην Κεφαλονιά.
- **Τομέας Υπηρεσιών:**
 - **Υγεία:** Λειτουργεί το Κέντρο Υγείας Σάμης, ενώ στα όρια του Δήμου λειτουργούν ακόμα δύο (2) Περιφερειακά Ιατρεία στα Μακρυώπικα (Δ.Ε. ΠΥΛΑΡΕΩΝ) και στο Πυργί (Δ.Ε. ΣΑΜΗΣ) και ένα (1) Πολυδύναμο Περιφερειακό Ιατρείο στις Βασιλικιάδες (Δ.Ε. ΕΡΙΣΟΥ)
 - **Εμπόριο:** Συγκεντρώσεις λιανικού εμπορίου στην έδρα του Δήμου και στους σημαντικότερους οικισμούς.

ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗ ΔΙΑΦΘΩΡΩΣΗ

Σημαντική η συμμετοχή στην απασχόληση του πρωτογενούς τομέα στον Δήμο Σάμης



ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΟΥ ΔΙΕΠΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΕΙΔΙΚΑ ΚΑΘΕΣΤΩΤΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

ΔΑΣΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Μεγάλο τμήμα της περιοχής μελέτης εμπίπτει στις Δασικές και εν γένει εκτάσεις του αρθ.3 του ν.998/1979 του κυρωμένου δασικού χάρτη (ΦΕΚ 707/Δ'/2022).

NATURA 2000

Καλόν όρος Κεφαλλονιά
GR2220001 ΚΑΛΟΝ ΟΡΟΣ ΚΕΦΑΛΟΝΙΑΣ (ΤΚΣ)
GR2220006 ΚΕΦΑΛΟΝΙΑ: ΑΙΝΟΣ, ΑΓΙΑ ΔΥΝΑΤΗ ΚΑΙ ΚΑΛΟΝ ΟΡΟΣ
Εθνικός Δρυμός Αίνου
GR2220002 ΕΘΝΙΚΟΣ ΔΡΥΜΟΣ ΑΙΝΟΥ (ΤΚΣ)
Θαλάσσια περιοχή δυτικά και βόρεια του Δήμου Σάμης
GR2220005 ΔΥΤΙΚΕΣ ΑΚΤΕΣ ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ – ΣΤΕΝΟ ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ ΙΘΑΚΗΣ
ΒΟΡΕΙΑ ΙΘΑΚΗ (ΑΚΡΩΤΗΡΙΟ ΓΕΡΟ – ΓΚΟΜΠΟΣ –ΔΡΑΚΟΥ ΠΗΔΗΜΑ-ΚΕΝΤΡΙ
ΑΓ.ΙΩΑΝΝΗΣ) (ΤΚΣ)

ΕΘΝΙΚΟΣ ΔΡΥΜΟΣ

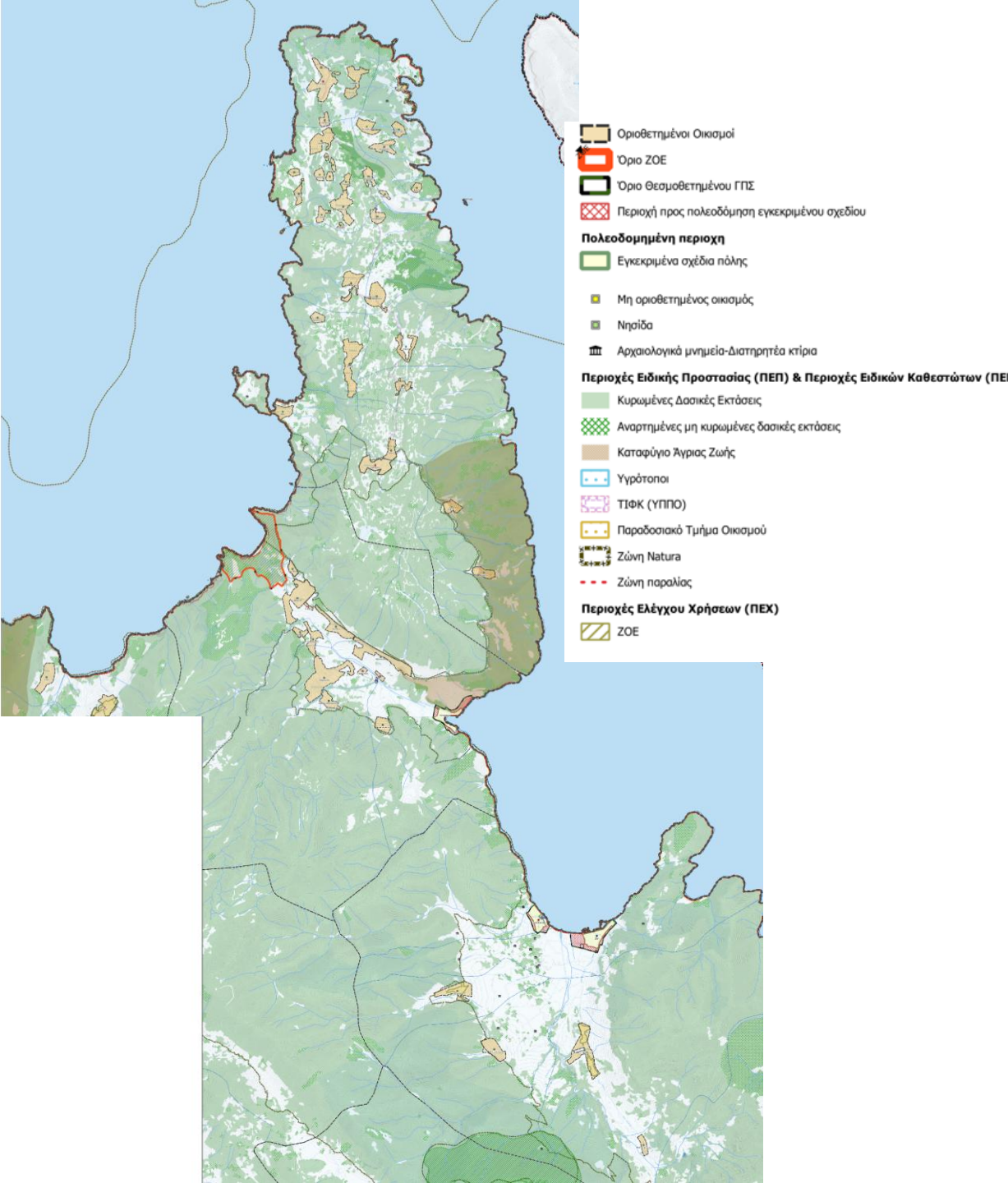
Εθνικός Δρυμός Αίνου (Πυρήνας και Περιφερειακή Ζώνη) συνολικής έκτασης 73.620 στρ.

ΚΑΖ

K347 Νεοχώρι (Κομιτάτων-Καρυάς)
K334 Βουνό Άτρος (Αγ. Νικολάου-Πόρου))

ΥΓΡΟΤΟΠΟΙ RAMSAR – ΜΙΚΡΟΙ ΝΗΣΙΩΤΙΚΟΙ ΥΓΡΟΤΟΠΟΙ

Εθνικό Πάρκο Λιμνοθαλασσών Μεσολογγίου-Αιτωλικού, κάτω ρου και εκβολών ποταμών Αχελώου και Ευήνου και νήσων Εχινάδων - Περιοχή Ramsar «Λιμνοθάλασσες Μεσολλογίου»
Y223KFL015 Λίμνη Καραβόμυλου Κεφαλλονιάς
Y223KFL039 Λίμνη Άκολη
KFL014 Εκβολή ρύακα Σάμης
KFL030 Σπήλαιο Αγγαλάκι
KFL035 Σπήλαιο Μελισσάνη
KFL038 Σπήλαιο Ζερβάτη



ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΟΥ ΔΙΕΠΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΕΙΔΙΚΑ ΚΑΘΕΣΤΩΤΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

ΤΙΦΚ

1. Τμήμα της βορειοανατολικής ακτής της Δ.Ε. Ερίσου
2. Τμήμα της βορειοανατολικής ακτής της Κεφαλλονιάς και συγκεκριμένα τη περιοχή της Δ.Ε. Ερίσου από τον οικισμό Αιτωλικό μέχρι και τον οικισμό Δαφνούδι

ΑΙΓΙΑΛΟΣ ΠΑΡΑΛΙΑ

181 Αποφάσεις Οριοθέτησης Αιγιαλού, οι οποίες καλύπτουν το σύνολο της ακτογραμμής της νήσου, ενώ υπάρχει και μία Απόφαση οριστικοποίησης Π.Ο.Α. στο σύνολο της Κεφαλλονιάς

ΡΕΜΑΤΑ

Οριοθετημένο ρέμα ΑΓΙΑΣ ΕΥΘΥΜΙΑΣ στη Δ.Ε. ΠΥΛΑΡΕΩΝ

ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ

22 οικισμοί χαρακτηρισμένοι με αποφάσεις Π.Δ. ως παραδοσιακοί

ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ

- Στο Δήμο Σάμης έχουν κηρυχθεί 9 αρχαιολογικοί χώροι- έκταση 24.000 στρ.
- Από το σύνολο των κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων σε 3 έχουν προσδιοριστεί ζώνες προστασίας Α και Β, εκ των οποίων στις 2 έχουν προσδιοριστεί χρήσεις γης και όροι δόμησης (*Φισκάρδο, Περιοχή Αρχαίας Πόλης Σάμης*)

ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

1. Έπαυλη Αγίας Ευθυμίας
2. Ελληνικά

ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΜΝΗΜΕΙΑ

23 διατηρητέα Μνημεία, εκ των οποίων 4 από αυτά αποτελούν Νεότερα Μνημεία

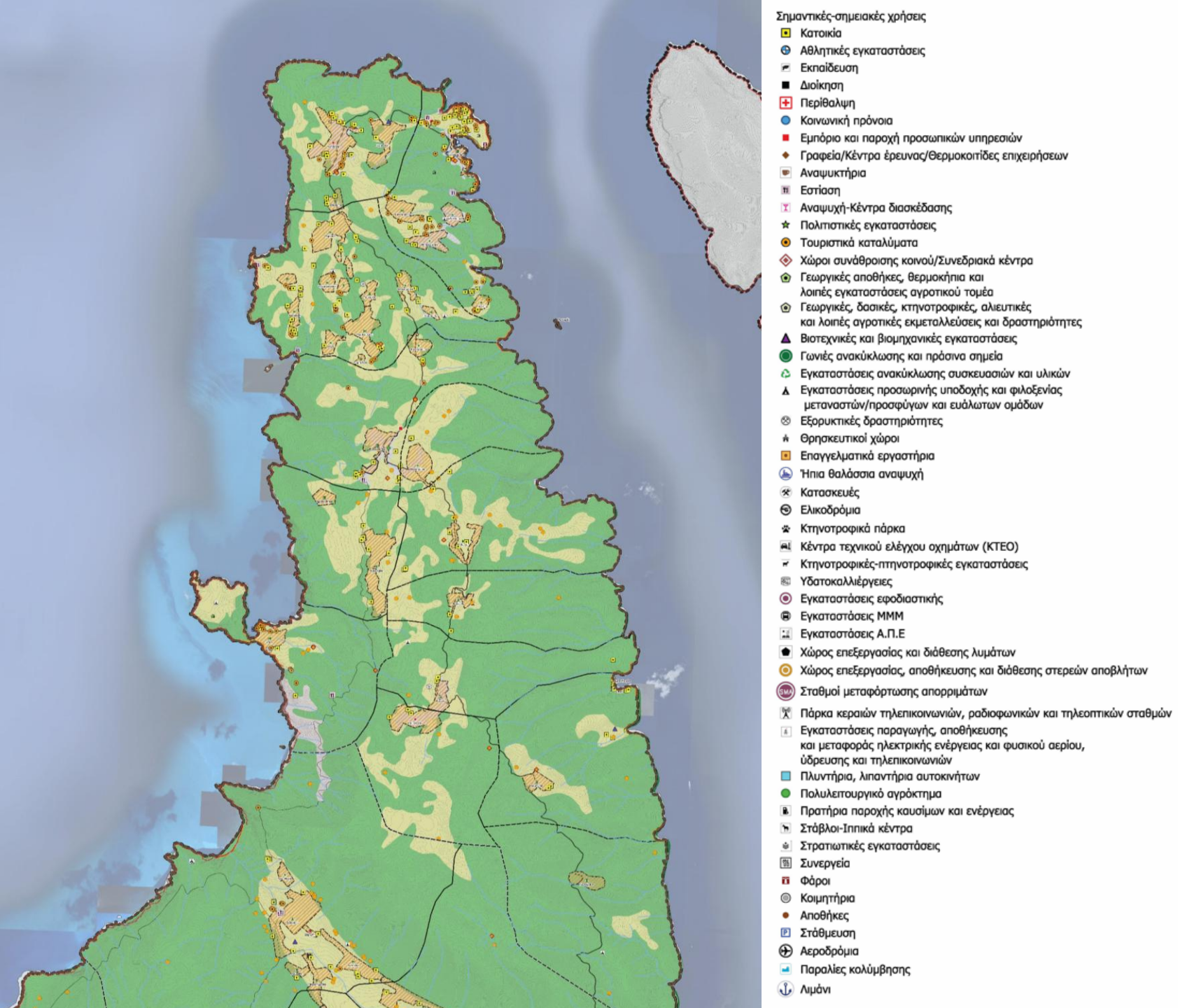
ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Εκτός σχεδίου περιοχή της Δ.Ε. Ερισού

Χρήσεις Γης	Δόμηση (τυ)	Συμμετοχή
Αγροτικές Εκμεταλλεύσεις και εγκαταστάσεις	52.362,44	36,84%
Κατοικία	26.065,40	18,34%
Κτηνοτροφικές Εκμεταλλεύσεις και εγκαταστάσεις	17.922,84	12,61%
Τουρισμός	28.870,24	20,31%

Εκτός σχεδίου περιοχή της Δ.Ε. Πυλαρέων

Χρήσεις Γης	Δόμηση (τυ)	Συμμετοχή
Κατοικία	22.506,71	25,55%
Κτηνοτροφικές Εκμεταλλεύσεις και εγκαταστάσεις	36.780,76	41,76%
Τουρισμός	17.610,63	20,00%



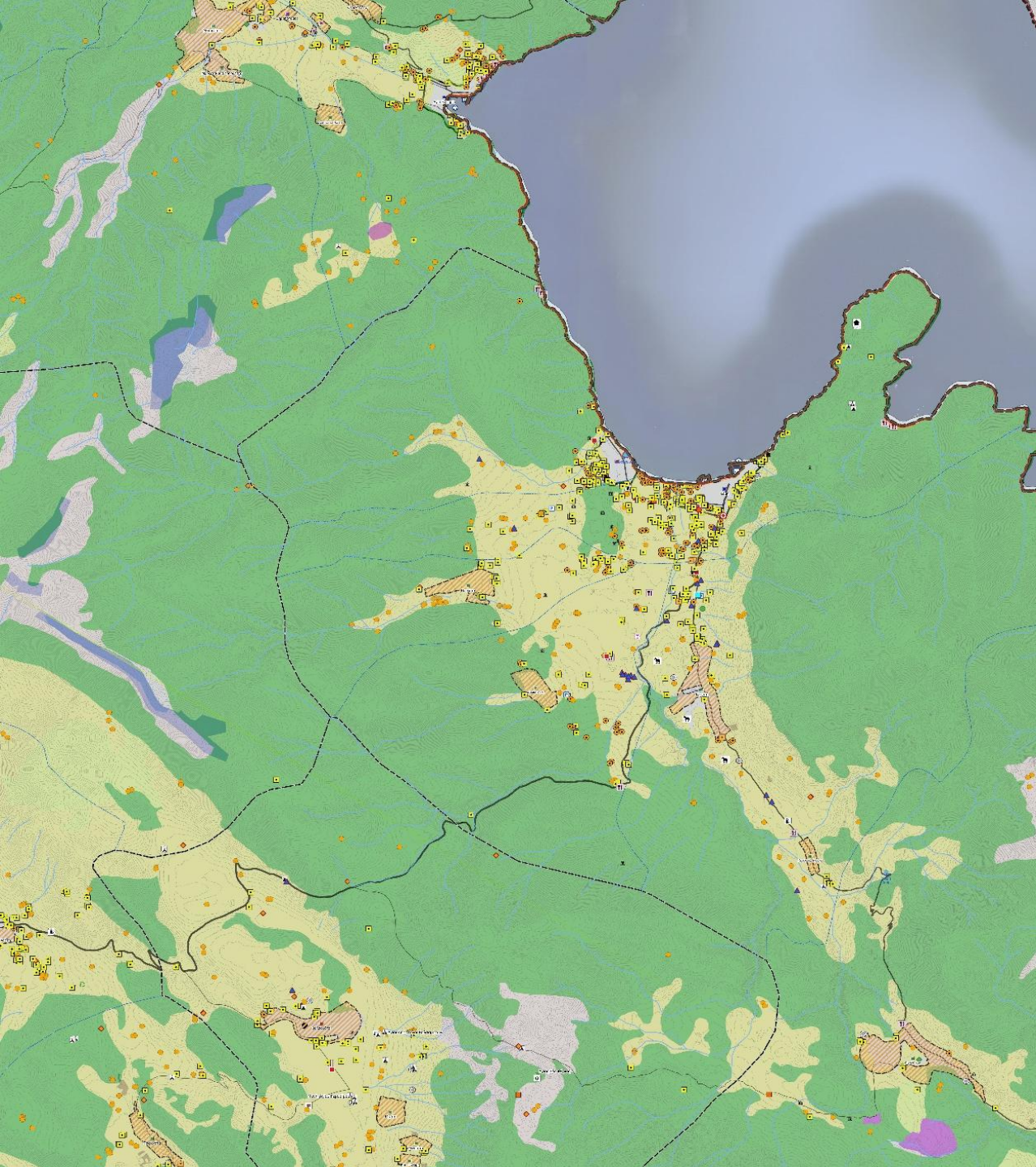
ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Εκτός σχεδίου περιοχή της Δ.Ε. Σάμης

Χρήσεις Γης	Δόμηση (τυ)	Συμμετοχή
Κατοικία	52.862,72	29,24%
Κτηνοτροφικές Εκμεταλλεύσεις και εγκαταστάσεις	43.265,58	23,93%
Τουρισμός	38.352,66	21,21%

Εκτός σχεδίου περιοχή της Δ.Ε. Πυλαρέων

Χρήσεις Γης	Δόμηση (τυ)	Συμμετοχή
Κατοικία	22.506,71	25,55%
Κτηνοτροφικές Εκμεταλλεύσεις και εγκαταστάσεις	36.780,76	41,76%
Τουρισμός	17.610,63	20,00%



- Σημαντικές-σημειακές χρήσεις
- Κατοικία
 - Αθλητικές εγκαταστάσεις
 - Εκπαίδευση
 - Διοίκηση
 - Περίθαλψη
 - Κοινωνική πρόνοια
 - Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών
 - Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων
 - Αναψυκτήρια
 - Εστίαση
 - Αναψυχή-Κέντρα διασκέδασης
 - Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
 - Τουριστικά καταλύματα
 - Χώροι συνάθροισης κοινού/Συνεδριακά κέντρα
 - Γεωργικές αποθήκες, θερμοκήπια και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα
 - Γεωργικές, δασικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις και δραστηριότητες
 - Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις
 - Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία
 - Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών
 - Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών/προσφύγων και ευάλωτων ομάδων
 - Εξορυκτικές δραστηριότητες
 - Θρησκευτικοί χώροι
 - Επαγγελματικά εργαστήρια
 - Ήπια θαλάσσια αναψυχή
 - Κατασκευές
 - Ελικοδρόμια
 - Κτηνοτροφικά πάρκα
 - Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ)
 - Κτηνοτροφικές-πτηνοτροφικές εγκαταστάσεις
 - Υδατοκαλλιέργειες
 - Εγκαταστάσεις εφοδιαστικής
 - Εγκαταστάσεις ΜΜΜ
 - Εγκαταστάσεις Α.Π.Ε
 - Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων
 - Χώρος επεξεργασίας, αποθήκευσης και διάθεσης στερεών αποβλήτων
 - Σταθμοί μεταφόρτωσης απορριμάτων
 - Πάρκα κεραίων τηλεπικοινωνιών, ραδιοφωνικών και τηλεοπτικών σταθμών
 - Εγκαταστάσεις παραγωγής, αποθήκευσης και μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας και φυσικού αερίου, ύδρευσης και τηλεπικοινωνιών
 - Πλυντήρια, λιπαντήρια αυτοκινήτων
 - Πολυλεπουργικό αγρόκτημα
 - Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας
 - Στάβλοι-Ζηπικά κέντρα
 - Στρατιωτικές εγκαταστάσεις
 - Συνεργεία
 - Φάροι
 - Κοιμητήρια
 - Αποθήκες
 - Στάθμευση
 - Αεροδρόμια
 - Παραλίες κολύμβησης
 - Λιμάνι

ΣΥΝΘΕΣΗ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΩΝ ΠΛΑΙΣΙΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ανά τομέα

Αγροκτηνοτροφικός Κλάδος	• Προστασία αγροτικής γης – κατεύθυνση για οριοθέτηση της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας και κτηνοτροφικής δραστηριότητας από Π.Χ.Π. • Ανάπτυξη συμπληρωματικών δεσμών με τη μεταποίηση και τον τουρισμό (ανάπτυξη αγροτουρισμού, ανάδειξη και προστασία του ιδιαίτερου αγροτικού τοπίου (ΠΧΠ), προώθηση προϊόντων ΠΟΠ) • Ενίσχυση των υδατοκαλλιεργειών
Μεταποιητικός Κλάδος	• Χωροθέτηση των μεταποιητικών μονάδων σε οργανωμένους υποδοχείς μέσης και χαμηλής όχλησης (Π.Χ.Π. και ειδικό βιομηχανίας) • Ανάπτυξη ΠΟΑΠΔ (σήμερα ΠΕΔ) για χρήσεις χονδρεμπορίου (Π.Χ.Π) • Προσαρμογή του μεγέθους των υποδοχέων στη τοπική νησιωτική κλίμακα
Εξόρυξη	• Προστασία και οριοθέτηση των λατομικών περιοχών και επέκταση υφιστάμενων θέσεων (Π.Χ.Π.) • Περαιτέρω ενίσχυση των μονάδων/ αναζήτηση νέων περιοχών • Τήρηση των ελάχιστων αποστάσεων από περιοχές αποκλεισμού
Ενέργεια	• Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης 4% ανά ΟΤΑ • Μείωση του παραπάνω ποσοστού στο μισό στις τουριστικά ανεπτυγμένες περιοχές της Κεφαλονιάς • Μικρής κλίμακας ενεργειακές μονάδες στη κλίμακα του νησιού
Τουρισμός	• Πολιτικές περιορισμού της ανεξέλεγκτης εκτός σχεδίου δόμησης και προστασία των τουριστικά ανεπτυγμένων περιοχών από μη συμβατές χρήσεις • Προτεραιότητα στην ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού • Σε επίπεδο χωρικής οργάνωσης προτείνεται από το Π.Χ.Π. αύξηση της ελάχιστης αρτιότητας σε: • 10 στρ. στις αναπτυσσόμενες περιοχές του νότιου τμήματος της Κεφαλονιάς (Δ.Ε. Λειβαθούς, Ελείου-Προνών και Παλικής). • 15 στρ. στις περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικού και ειδικού τουρισμού • Από το υπό διαβούλευση Ε.Π.Χ. Τουρισμού • Κατεύθυνσης για αρτιότητα 12 στρ. στις Δ.Ε. Λειβαθούς, Ελείου-Προνών που χαρακτηρίζονται ως αναπτυγμένες. • Μέγιστο όριο πυκνότητας στην εκτός σχεδίου 8,9,10 κλίνες/στρέμμα για ξενοδοχεία 5,4,3, αστέρων αντίστοιχα

ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ & ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

1ο επίπεδο ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

- Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο των οικισμών Σάμης και Καραβόμυλου των κοινοτήτων Σάμης και Καραβόμυλου (Ν. Κεφαλληνίας) (ΦΕΚ 520/Δ/1988, 837/Δ/1993- αναδημοσίευση)
- Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του της Κοινότητας Αγίας Ευφημίας Ν. Κεφαλληνίας (ΦΕΚ 520 /Δ/1988, 832/Δ/1993 - αναδημοσίευση)
- **Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου** περιοχής Μύρτου του Δήμου Πυλαρέων (ΦΕΚ 441/ΑΑΠ/2009)

2ο επίπεδο ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΣΑΜΗΣ

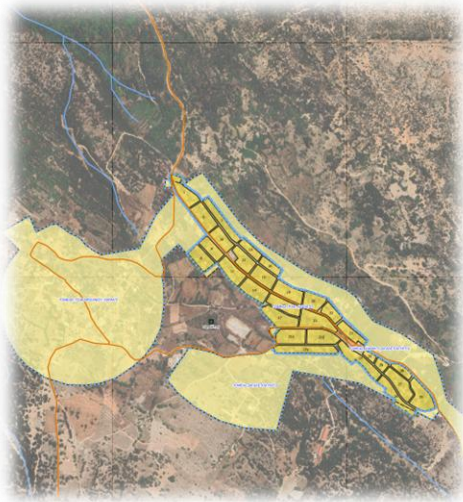
- 8 Οικισμοί με Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο ή Σχέδιο διανομής (Διγαλέτο, Ζερβάτα, Καταποδάτα, Τζανετάτα, Καραβόμυλος, Πουλάτα, Σάμη και Χαράκτι).
- 11 Οικισμοί με καθορισμένο όριο οικισμών βάσει των διατάξεων του από 24-04-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 181/Δ) για οικισμούς μικρότερους των 2000 κατοίκων.
- Περιοχές προς πολεοδόμηση που θεσμοθετήθηκαν με το ΓΠΣ των οικισμών Σάμης – Καραβόμυλου, οι οποίες δεν έχουν υλοποιηθεί μέχρι σήμερα.

ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΠΥΛΑΡΕΩΝ

- 1 Οικισμός με Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο ή Σχέδιο διανομής (Αγία Ευφυσία).
- 22 Οικισμοί με καθορισμένο όριο οικισμών βάσει των διατάξεων του από 24-04-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 181/Δ) για οικισμούς μικρότερους των 2000 κατοίκων.
- 1 χαρακτηρισμένος ως παραδοσιακός (Δρακοπουλάτα).
- Περιοχές προς πολεοδόμηση που θεσμοθετήθηκαν με το ΓΠΣ του οικισμού Αγίας Ευφημίας, οι οποίες δεν έχουν υλοποιηθεί μέχρι σήμερα.

ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΕΡΙΣΟΥ

- Οικισμός με Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο ή Σχέδιο διανομής (Φισκάρδο)
- 35 Οικισμοί με καθορισμένο όριο οικισμών βάσει των διατάξεων του από 24-04-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 181/Δ) για οικισμούς μικρότερους των 2000 κατοίκων.
- 21 χαρακτηρισμένοι ως παραδοσιακοί (Άσος, Φισκάρδο, Βαρύ, Καρυά, Κοθρέας, Κομπάτα, Νεοχώρι, Μεσοβούνια, Πλαγιά, Τουλιάτα, Αγριλιάς, Μάγγανος, Χαλικερή, Τσελεντάτα, Κατσαράτα, Ευρετή, Παλιοστάρι, Ψιλιθριάς, Γερμενάτα, Βασιλικάδες και Κουλουμοί).
- 1 μη οριοθετημένος οικισμός (Αγία Σοφία), ο οποίος αναφέρεται ως προσεισικός οικισμός που ερημοποιήθηκε στη συνέχεια.



ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΔΟΜΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ

Η **Σάμη** λειτουργικά αποτελεί μία Π.Ε. στην οποία εγκαθίστανται όλες οι υπηρεσίες τοπικής και υπερτοπικής κλίμακας (πρόνοια, εκπαίδευση, πολιτισμός, διοίκηση, υγεία), αλλά και όλες οι χρήσεις κάλυψης καθημερινών αναγκών (εμπορικά καταστήματα, υπεραγορές, γραφεία, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, κ.λπ.
Στον **Καραβόμυλο** έχουν αναπτυχθεί χρήσεις κάλυψης καθημερινών αναγκών (εμπορικά καταστήματα, εστίαση, αναψυκτήρια), αλλά και κάποιες χρήσεις κοινωφελούς χαρακτήρα όπως αθλητισμός και πολιτισμός.

Το **Φισκάρδο** αποτελεί σημαντικό τουριστικό πόλο της Κεφαλονιάς, και παράλληλα κατέχει σημαντικό ρόλο λόγω του λιμανιού του στη κάθετη διασύνδεση των νησιών της Περιφέρειας

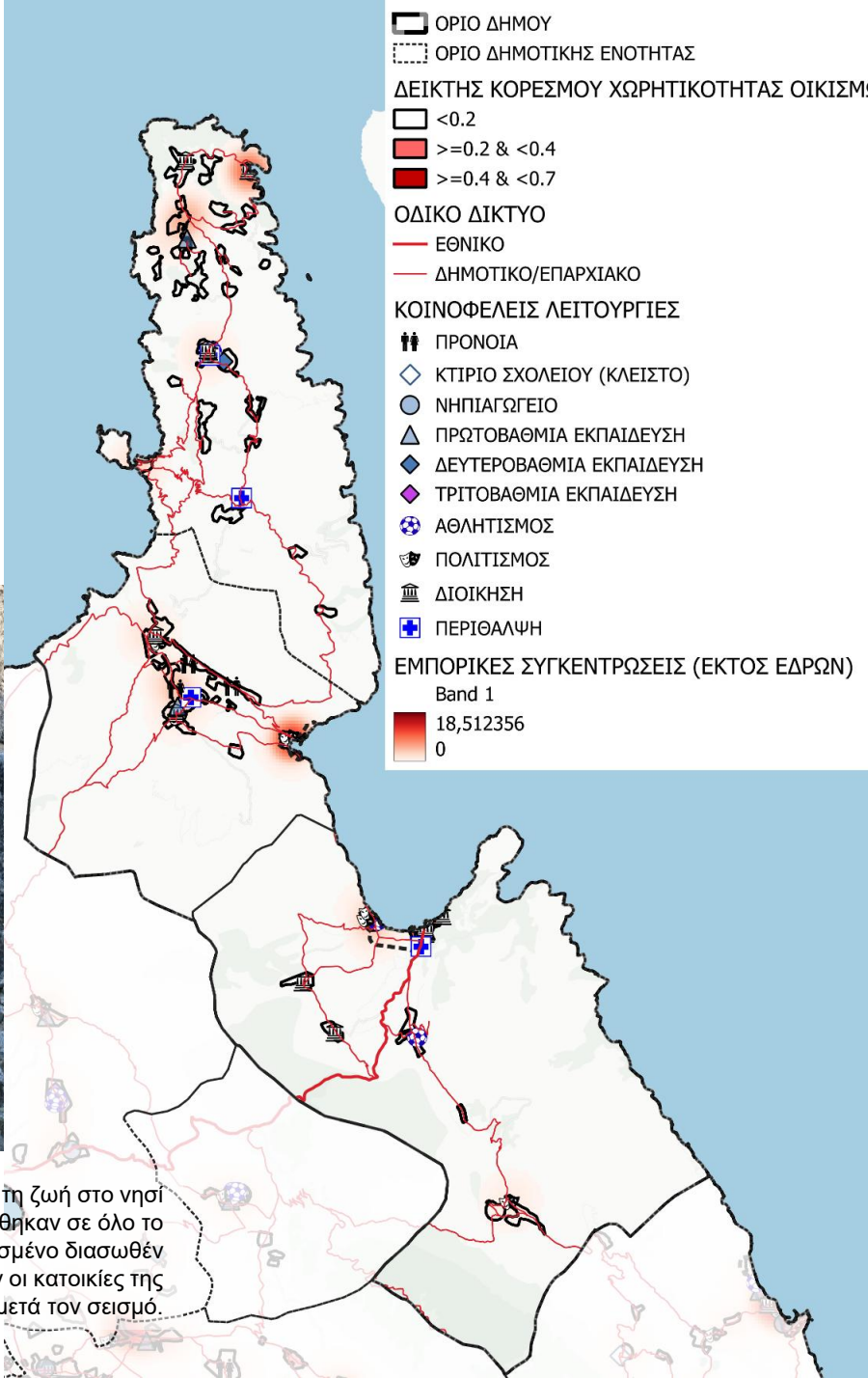
Οικισμοί με ενισχυμένο λειτουργικό ρόλο στο οικιστικό δίκτυο λόγω συγκέντρωσης καθημερινών εξυπηρετήσεων και κοινωφελών χρήσεων (Μακρυώτικα, Μεσοβούνια, Βασιλικιάδες κ.λ.π.)

ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΥΝΟΛΑ



Ως ενδιαφέροντα πολεοδομικά σύνολα στην παρούσα μελέτη αναλύονται οι παραδοσιακοί οικισμοί όπως αυτοί έχουν θεσμικά καθοριστεί από αντίστοιχα ΦΕΚ στο νησί και οι εγκαταλελειμμένοι οικισμοί που συναντώνται σε μεγάλο αριθμό καθώς αυτοί προέκυψαν μετά τον καταστροφικό σεισμό του 1953.

Ο σεισμός της 12^{ης} Αυγούστου του 1953 αποτελεί ορόσημο για τη ζωή στο νησί και άρα και στην αρχιτεκτονική του. Λίγα ήταν τα κτήρια που σώθηκαν σε όλο το νησί. Η παραδοσιακή αρχιτεκτονική εμφανίζεται στο περιορισμένο διασωθέν κτηριακό απόθεμα. Χαρακτηριστικό γνώρισμα αποτελούν οι κατοικίες της αρωγής που χτίστηκαν για να στεγάσουν το πληθυσμό μετά τον σεισμό.



ΕΛΕΓΧΟΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΑΝΑΓΚΩΝ - ΣΤΑΘΕΡΟΤΥΠΑ

διοίκηση

- Υπερσυγκέντρωση τους στη πόλη του Αργοστολίου και δευτερευόντος στη Σάμη
- Επάρκεια σε χώρους στις Δ.Ε. Σάμης και Ερίσου, αρνητικό ισοζύγιο στη Δ.Ε. Πυλαρέων
- Ενίσχυση των πιο σημαντικών οικισμών με διοικητικά υποδομές

εκπαίδευση

- Ελλείψεις σε χώρους νηπιαγωγείων στη Δ.Ε. Σάμης (πλεόνασμα εντός του οικισμού) / πλεόνασμα στις Δ.Ε. Ερίσου και Πυλαρέων/ Αδυναμία κάλυψης των ακτίνων εξυπηρέτησης
- Πλεόνασμα σε χώρους δημοτικών σχολείων στη Σάμη, ελλειματικό ισοζύγιο σε επίπεδο Δ.Ε. Πλεονασματικό ισοζύγιο στις υπόλοιπες Δ.Ε. / Συγκέντρωση των σχολικών μονάδων σ'ένα μόνο οικισμό στις Δ.Ε. Ερίσου και Πυλαρέων
- Σύγχρονη αλλά μοναδική στη Δ.Ε. σχολική εγκατάσταση Γυμνασίου/Λυκείου στη Σάμη, η οποία καθιστά το ισοζύγιο θετικό τόσο σε επίπεδο οικισμού όσο και σε επίπεδο Δ.Ε./ Πλεόνασμα υποδομών στην Δ.Ε> Ερίσου/ καμία σχολική μονάδα στη Δ.Ε. Πυλαρέων

αθλητισμός

- Υπερκάλυψη αναγκών γενικά σε τετραγωνικά σε όλες τις Δ.Ε.
- Δημοτικό Στάδιο της Σάμης στο Καραβόμυλο
- Ελλείψεις σε μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις εντός των οικισμών
- Ενεργοποίηση του περιβάλλοντος χώρου ανενεργών σχολικών μονάδων / ανανέωση και συντήρηση του αθλητικού τους εξοπλισμού

κοινωνική πρόνοια

- Διαδημοτική συνεργασία με σημαντικές υπηρεσίες κοινωνικής πρόνοιας
- Υπερσυγκέντρωση σε Αργοστόλι, Ληξούρι και Σάμη.
- Διερεύνηση για δημιουργία βρεφικών/παιδικών σταθμών και ΚΑΠΗ στους σημαντικότερους οικισμούς

ελεύθεροι χώροι αστικού πρασίνου

- Σημαντικά πλεονάσματα στη Δ.Ε. Σάμης / έλλειμα στις παιδικές χαρές
- Ελλειματικό το ισοζύγιο στον οικισμό της Σάμης
- Πλεονασματικό ισοζύγιο στις Δ.Ε. Ερίσου και Πυλαρέων
- Εξασφάλιση χώρων παιδικής αναψυχής (π.χ. παιδικές χαρές), εκμεταλλευόμενοι κοινόχρηστους χώρους των οικισμών, όπως προαύλια εκκλησιών, προαύλια ανενεργών σχολείων κ.α.).

Τα περισσότερα ζητήματα που προκύπτουν **δεν αφορούν την επάρκεια σε τετραγωνικά μέτρα** των ΚΧ/ΚΦ χώρων αλλά **την ποιότητα και τη συντήρησή τους**. Επίσης, με δεδομένο το μεγάλο οικιστικό και οδικό δίκτυο του νησιού, σε πολλές περιπτώσεις, η ανάπτυξη των ΚΧ/ΚΦ χώρων δεν πληροί τα κριτήρια της **ακτίνας εξυπηρέτησης** που θέτουν τα νέα πολεοδομικά πρότυπα.

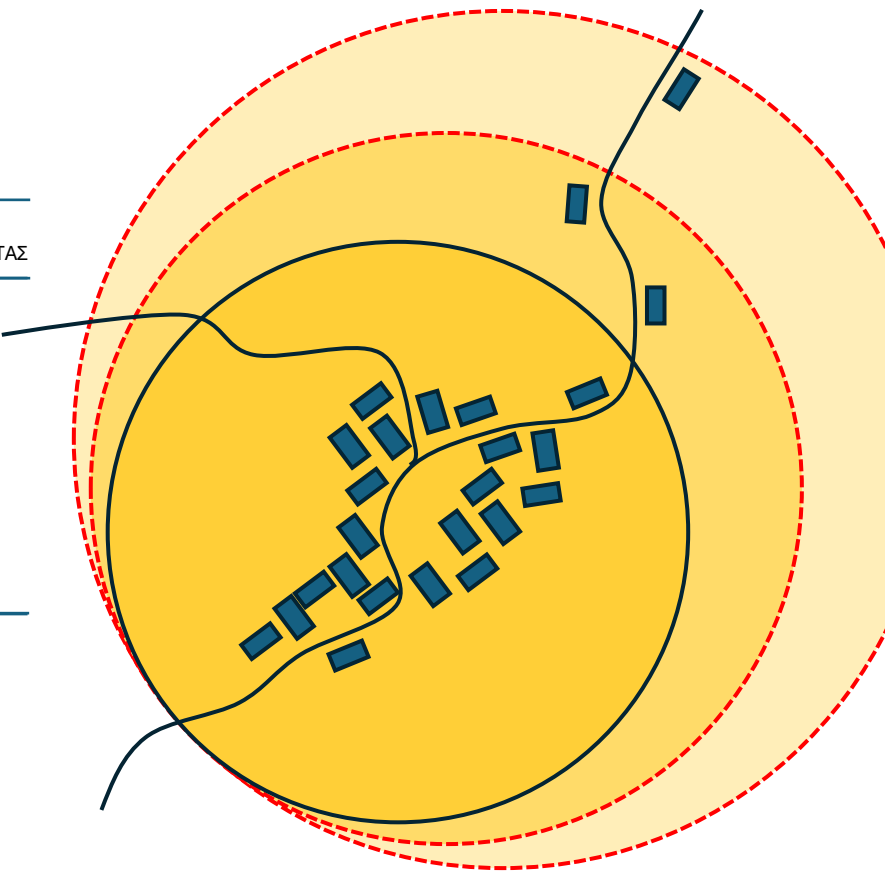
ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΠΙΘΑΝΩΝ ΑΝΑΓΚΩΝ ΕΠΕΚΤΑΣΕΩΝ

Η τιμή του δείκτη χωρητικότητας υπολογίζεται, βάσει των νέων πολεοδομικών προτύπων. Ο πληθυσμός που χρησιμοποιείται αφορά στον μόνιμο πληθυσμό, ο οποίος ανάγεται στο 2024 βάσει προδιαγεγραμμένης μεθόδου, χωρίς να περιλαμβάνονται τα στοιχεία του εποχικού πληθυσμού.

Στη Δ.Ε. Σάμης συναντάμε τον οικισμό της **Σάμης** με δείκτη χωρητικότητας 0,45, ενώ για τον οικισμό του **Καραβόμυλου**, ο δείκτης λαμβάνει τιμή 0,37.

Τέλος, στη Δ.Ε. Ερίσου, η τιμή του δείκτη χωρητικότητας για το **Φισκάρδο** είναι 0,48.

Δ.Ε.	ΟΙΚΙΣΜΟΣ	ΖΚ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	ΜΕΓΙΣΤΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΜΕΓΙΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΒΑΣΗΣ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ	ΔΕΙΚΤΗΣ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ
Δ.Ε. ΣΑΜΗΣ	ΓΡΙΖΑΤΑ	ΓΡΙΖΑΤΑ	5.148	4.771	166.800	154.594	353	3.865	0,09
	ΔΙΓΑΛΕΤΟ	ΔΙΓΑΛΕΤΟ	49.603	48.384	193.600	188.841	338	4.721	0,07
	ΚΑΡΑΒΟΜΥΛΟΣ	ΚΑΡΑΒΟΜΥΛΟΣ	55.798	37.831	60.960	41.331	379	1.033	0,37
	ΚΟΥΛΟΥΡΑΤΑ	ΚΟΥΛΟΥΡΑΤΑ	2.381	2.219	21.600	20.134	36	503	0,07
	ΠΟΥΛΑΤΑ	ΠΟΥΛΑΤΑ	19.270	16.265	90.400	76.302	169	1.908	0,09
	ΣΑΜΗ	ΣΑΜΗ	104.616	69.273	141.398	93.628	1.047	2.341	0,45
	ΧΑΛΙΩΤΑΤΑ	ΧΑΛΙΩΤΑΤΑ	14.489	13.437	65.520	60.765	82	1.519	0,05
Δ.Ε. ΠΥΛΑΡΕΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ		251.305	192.180	740.278	635.594	2.404	15.890	0,15
	ΑΓΙΑ ΕΥΦΗΜΙΑ	ΑΓΙΑ ΕΥΦΗΜΙΑ	60.449	31.264	174.951	90.485	463	2.262	0,2
	ΑΝΤΙΠΑΤΑ	ΑΝΤΙΠΑΤΑ	7.234	6.851	81.200	76.897	76	1.922	0,04
	ΔΙΒΑΡΑΤΑ	ΔΙΒΑΡΑΤΑ	14.373	10.541	167.600	122.915	174	2.935	0,06
	ΔΡΑΚΟΠΟΥΛΑΤΑ	ΔΡΑΚΟΠΟΥΛΑΤΑ	5.536	4.618	38.640	32.233	21	806	0,03
	ΛΟΥΚΑΤΑ	ΛΟΥΚΑΤΑ	11.963	9.660	84.800	68.475	122	1.692	0,07
	ΜΑΚΡΥΩΤΙΚΑ	ΜΑΚΡΥΩΤΙΚΑ	29.418	23.938	267.200	217.422	393	5.436	0,07
	ΞΗΡΟΠΟΤΑΜΟΣ	ΞΗΡΟΠΟΤΑΜΟΣ	3.106	2.929	16.000	15.087	15	377	0,04
	ΦΕΡΕΝΤΙΝΑΤΑ	ΦΕΡΕΝΤΙΝΑΤΑ	6.088	5.424	138.000	122.946	125	3.074	0,04



Αυτό που κρίνεται σκόπιμο, σε αυτή τη φάση της μελέτης είναι να αναδειχθεί ο διαφορετικός ρόλος και χαρακτήρας, το μέγεθος, και άρα οι αιτίες που οδήγησαν στις υψηλές τιμές του συγκεκριμένου δείκτη σε κάθε μια από τις παραπάνω περιπτώσεις

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΠΙΘΑΝΩΝ ΑΝΑΓΚΩΝ ΕΠΕΚΤΑΣΕΩΝ

Δ.Ε.	ΟΙΚΙΣΜΟΣ	ΖΚ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	ΜΕΓΙΣΤΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΜΕΓΙΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΒΑΣΗΣ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ	ΔΕΙΚΤΗΣ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ
Δ.Ε. ΕΡΙΣΟΥ	ΑΓΡΙΛΙΑΣ	ΑΓΡΙΛΙΑΣ	22.301	13.078	96.000	56.297	120	1.407	0,09
	ΑΝΤΙΠΑΤΑ	ΑΝΤΙΠΑΤΑ	15.670	6.876	112.400	49.321	150	1.233	0,12
	ΑΣΟΣ	ΑΣΟΣ	21.164	12.167	58.800	33.804	58	845	0,07
	ΒΑΡΥ	ΒΑΡΥ	3.763	3.506	26.880	25.048	48	626	0,08
	ΒΑΣΙΛΙΚΙΑΔΕΣ	ΒΑΣΙΛΙΚΙΑΔΕΣ	11.755	9.160	71.200	55.479	107	1.411	0,08
	ΒΕΝΤΟΥΡΑΤΑ	ΒΕΝΤΟΥΡΑΤΑ	4.864	3.949	32.400	26.308	34	658	0,05
	ΒΙΓΛΙ	ΒΙΓΛΙ	2.524	1.767	24.000	16.798	13	420	0,03
	ΓΕΡΜΕΝΑΤΑ	ΓΕΡΜΕΝΑΤΑ	5.852	4.381	61.200	45.818	37	1.145	0,03
	ΔΡΑΠΑΝΙΤΙΚΑ	ΔΡΑΠΑΝΙΤΙΚΑ	1.533	1.533	18.000	18.000	7	450	0,02
	ΕΥΡΕΤΗ	ΕΥΡΕΤΗ	3.205	1.697	24.400	12.921	23	323	0,07
	ΚΑΡΥΑ	ΚΑΡΥΑ	6.847	6.803	50.000	49.680	45	1.242	0,04
	ΚΑΤΣΑΡΑΤΑ	ΚΑΤΣΑΡΑΤΑ	5.983	4.413	41.600	30.681	47	767	0,06
	ΚΟΚΟΛΑΤΑ	ΚΟΚΟΛΑΤΑ	12.172	11.217	336.425	310.014	92	7.750	0,01
	ΚΟΜΙΤΑΤΑ	ΚΟΜΙΤΑΤΑ	10.386	10.079	45.120	43.786	67	1.095	0,06
	ΚΟΝΙΔΑΡΑΤΑ	ΚΟΝΙΔΑΡΑΤΑ	4.227	3.384	26.000	20.814	27	520	0,05
	ΜΑΡΚΟΥΛΑΤΑ	ΜΑΡΚΟΥΛΑΤΑ	6.584	4.419	59.200	39.737	76	993	0,08
	ΜΑΤΣΟΥΚΑΤΑ	ΜΑΤΣΟΥΚΑΤΑ	9.715	6.646	60.400	41.320	19	1.033	0,02
	ΜΕΣΟΒΟΥΝΙΑ	ΜΕΣΟΒΟΥΝΙΑ	14.035	12.471	78.000	69.311	123	1.733	0,07
	ΝΕΟΧΩΡΙΟΝ	ΝΕΟΧΩΡΙΟΝ	7.422	7.337	39.840	39.386	27	985	0,03
	ΠΑΤΡΙΚΑΤΑ	ΠΑΤΡΙΚΑΤΑ	9.673	9.389	89.600	86.967	38	2.174	0,02
	ΠΛΑΓΙΑ	ΠΛΑΓΙΑ	8.291	8.178	64.000	63.129	63	1.578	0,04
	ΤΖΑΜΑΡΕΛΛΑΤΑ	ΤΖΑΜΑΡΕΛΛΑΤΑ	10.938	8.063	46.000	33.909	43	848	0,05
	ΤΟΥΛΙΑΤΑ	ΤΟΥΛΙΑΤΑ	2.283	2.230	16.800	16.409	18	410	0,05
	ΤΣΕΛΕΝΤΑΤΑ	ΤΣΕΛΕΝΤΑΤΑ	7.905	5.615	36.000	25.573	51	639	0,08
	ΦΙΣΚΑΡΔΟ	ΦΙΣΚΑΡΔΟ	26.833	9.510	40.320	14.289	173	357	0,48
	ΧΑΛΙΚΕΡΗ	ΧΑΛΙΚΕΡΗ	5.894	3.384	38.000	21.819	49	545	0,09
	ΣΥΝΟΛΟ		241.819	171.252	1.592.585	1.246.618	1.555	31.165	0,05

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΔΕΙΚΤΩΝ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

Βασικές Παράμετροι	Βασικός Δείκτης Βιωσιμότητας	Περιγραφή Δείκτη	Προτεινόμενα όρια / τιμές στόχοι ανά κατηγορία Χωρικού Συστήματος [ΧΣ]	Συμπέρασμα
ΦΥΣΙΚΟ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΚΑΙ ΤΟΠΙΟ	Μείγμα χρήσεων γης	Αναλογία χρήσεων πλην κατοικίας στη Δημοτική Ενότητα	Προσδιορίζεται η επικρατέστερη χρήση γης του υπό μελέτη ΧΣ. Η δομημένη επιφάνεια των χρήσεων πλην κατοικίας, δεν δύναται να υπερβαίνει το 50% [βάσει εμπειρικών δεδομένων] της συνολικής δομημένης επιφάνειάς του ΧΣ.	Οι τιμές του δείκτη κρίνονται ικανοποιητικές τόσο για τις εντός όσο και τις εκτός σχεδίου περιοχές.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΔΕΙΚΤΩΝ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

Βασικές Παράμετροι	Βασικός Δείκτης Βιωσιμότητας	Περιγραφή Δείκτη	Προτεινόμενα όρια / τιμές στόχοι ανά κατηγορία Χωρικού Συστήματος [ΧΣ]	Συμπέρασμα
ΔΟΜΗΣΗ, ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ, ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ	Υφιστάμενη πυκνότητα δόμησης	Συνολικής υφιστάμενη δομημένη επιφάνεια / κάτοικο	Στις νησιωτικές και ορεινές περιοχές, η υφιστάμενη δομημένη επιφάνεια των κτιρίων όλων των χρήσεων πλην κοινωφελών και παραγωγικών [α- και β-γένους τομέα] / κάτοικο [Πληθυσμός Βάσης ΠΛΒ] προσδιορίζεται [βάσει εμπειρικών δεδομένων διαθέσιμων μελετών] σε 40-80 m² , ενώ για τις υπόλοιπες περιοχές, σε 60-120 m² . Οι παραπάνω τιμές δύνανται να διαφοροποιούνται με βάση ειδικότερες διαθέσιμες μελέτες ή/και σχετική τεκμηρίωση βάσει ανάλυσης πρόσφατων κατάλληλων δορυφορικών λήψεων.	Στη Σάμη ο δείκτης που προκύπτει είναι υψηλότερος - 96 τ.μ. ανά κάτοικο - από το ανώτατο όριο των 80 τ.μ που τίθενται στα πολεοδομικά πρότυπα. Σε πολλούς από τους μικρότερους οικισμούς ο δείκτης που προκύπτει είναι ακόμα και πολλαπλάσιος από τα ανώτατα οριζόμενα όρια. Σε γενικές γραμμές, οι υψηλές τιμές που προκύπτουν για τον μελετώμενο δείκτη σχετίζονται με την ύπαρξη μεγάλου πλήθους μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων (τύπου Airbnb), και δευτερεύουσας κατοικίας.
	Βαθμός αστικοποίησης	Επιφάνεια σφραγισμένου εδάφους / έκταση Χ.Σ. Ο Δείκτης μελετάται σε επίπεδο εντός σχεδίου πόλης στις έδρες των Δήμων και στην εκτός σχεδίου περιοχή στο σύνολο των Δ.Ε.	Για αστικά ΧΣ [εντός σχεδίου οικιστικές περιοχές] ο βαθμός κάλυψης του εδάφους από κτιριακές και λοιπές αστικές υποδομές προσδιορίζεται από τα εκάστοτε Σχέδια Πόλης, τον ΝΟΚ, και πιθανές ειδικότερες διατάξεις. Ως ανεκτή τιμή του δείκτη λαμβάνεται το 60% [στις μη σφραγισμένες (υδατοπερατές) επιφάνειες συγκαταλέγονται, άλση, πάρκα και πάσης φύσεως χώροι πρασίνου, πεζοδρόμια και πεζόδρομοι με υδατοπερατές επιστρώσεις, ακάλυπτοι φυτεμένοι χώροι οικοπέδων, και φυτεμένα δώματα]. Για τα εκτός σχεδίου ΧΣ [Α] και [Δ], η σφράγιση του εδάφους δεν δύναται να υπερβαίνει το 15% ενώ για τα ΧΣ [Β] και [Γ] το 10%. Κατά τη χωροθέτηση έργων υπερτοπικής ή στρατηγικής σημασίας, θα πρέπει να εκτιμάται ο βαθμός αστικοποίησης στο επίπεδο του εκάστοτε ΧΣ πριν και μετά την υλοποίηση του έργου.	1. Στις εντός σχεδίου περιοχές η τιμή του εν λόγω δείκτη είναι ίση (Σάμη) ή χαμηλότερη (Καραβόμυλος, Αγία Ευφυμία) των οριζόμενων ορίων. 2. Για την εκτός σχεδίου περιοχή σε όλες τις ΔΕ ο δείκτης είναι χαμηλότερος του οριζόμενου ορίου με τιμές από 3,96%- 4.37%. Ωστόσο καθώς το οριζόμενο από τα πολεοδομικά πρότυπα όριο κρίνεται υψηλό δίδεται κατεύθυνση περιορισμού του σφραγισμένου εδάφους ανάλογα με τις ανάγκες του κάθε χωρικού συστήματος.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΔΕΙΚΤΩΝ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

Βασικές Παράμετροι	Βασικός Δείκτης Βιωσιμότητας	Περιγραφή Δείκτη	Προτεινόμενα όρια / τιμές στόχοι ανά κατηγορία Χωρικού Συστήματος [ΧΣ]	Συμπέρασμα
ΕΝΕΡΓΕΙΑ	Υφιστάμενη κατανάλωση ενέργειας	Ετήσια καταναλισκόμενη ενέργεια/ κάτοικο	Λαμβάνονται στοιχεία συνολικών [για όλες τις κατηγορίες χρήσεων κατ' έτος ενεργειακών καταναλώσεων για το εξεταζόμενο ΧΣ (επίπεδο Δήμου) από τον ΔΕΔΔΗΕ, ή άλλο έγκριτο φορέα, και ανάγονται στον Πλβ. Αξιολογείται επίσης η αναλογία της τιμής του δείκτη σε επίπεδο Δήμου, της Περιφέρειας και της Χώρας. Κατά την υλοποίηση σημαντικών επενδυτικών προγραμμάτων [ΕΠΣ, ΕΣΧΑΣΕ, ΕΣΧΑΔΑ, ΚΛΠ.], θα πρέπει να εκτιμάται ο δείκτης στο επίπεδο του εκάστοτε ΧΣ πριν και μετά την υλοποίηση του έργου και να αξιολογείται το αποτέλεσμα.	Στο Δ. Σάμης η κατανάλωση αφορά σε 5.342 kwh ανά άτομο, τιμή υψηλότερη από την αντίστοιχη στο Δ. Ληξούριου (4.500 kwh ανά άτομο) και χαμηλότερη από εκείνη του Δ. Αργοστολίου- 6.440 kwh ανά άτομο.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΔΕΙΚΤΩΝ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

Βασικές Παράμετροι	Βασικός Δείκτης Βιωσιμότητας	Περιγραφή Δείκτη	Προτεινόμενα όρια / τιμές στόχοι ανά κατηγορία Χωρικού Συστήματος [ΧΣ]	Συμπέρασμα
ΤΟΠΙΚΗ ΚΟΙΝΩΝΙΑ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	Ηλικιακή Κατανομή και κάλυψη βασικών αναγκών εκπαίδευσης και υγείας	Ποιοτική ανάλυση	Για το μελετώμενο ΧΣ (επίπεδο Δήμου) εξετάζεται ο βαθμός γήρανσης του πληθυσμού και η κάλυψη αναγκών εκπαίδευσης, υγείας για το σύνολο του πληθυσμού	Ο Δήμος Σάμης εμφανίζει υψηλότερο δείκτη γήρανσης σε σχέση με τις περιοχές αναφοράς (Περιφέρεια Ιονίων Νήσων, Χώρα, Δ. Αργοστολίου και Δ. Ληξουρίου). Ωστόσο τονίζεται ότι διαθέτει τις υποδομές υγείας που του αντιστοιχούν σύμφωνα με την κατάταξή του στο οικιστικό δίκτυο της νήσου. Όσον αφορά στην εκπαίδευση παρουσιάζεται έλλειψη τ.μ. σε κάποιες κατηγορίες σχολικών μονάδων. Τα σημαντικότερα ζητήματα που προκύπτουν σε σχέση με τις εκπαιδευτικές υποδομές αφορούν στις μετακινήσεις που προκύπτουν για το μαθητικό πληθυσμό.
	Ανεργία	Ποσοστό ανεργίας	Για το μελετώμενο ΧΣ (επίπεδο Π.Ε.) εξετάζεται το ποσοστό ανεργίας= (πλήθος ανέργων/ μέγεθος εργατικού δυναμικού) x 100	Σχετικά με το ποσοστό ανεργίας στη νήσο παρουσιάζεται κατά τι υψηλότερη από την αντίστοιχη στη χώρα. Στόχο αποτελεί οι ΔΕ της περιοχής να συγκλίνουν με το Εθνικό ποσοστό μέχρι το έτος 2039.
	Τουρισμός	Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας [ΔΤΛ] = $B \times 100 / \text{ΠΛΒ όπου, B= πλήθος κλινών}$	• 4-10: Μικρή τουριστική ανάπτυξη • 10-40: Αποτελεί έναν από τους κλάδους ανάπτυξης αλλά όχι τον σημαντικότερο • 40-100: Ο Τουρισμός αποτελεί τον κύριο κλάδο ανάπτυξης 100 – 500: Μεγάλη τουριστική ανάπτυξη • >500: Έντονη τουριστική ανάπτυξη Για τα ΧΣ (επίπεδο Δ.Ε.) που κατατάσσονται σε μια από τις κατηγορίες της Μεγάλης τουριστικής ανάπτυξης ή της Έντονης Τουριστικής Ανάπτυξης, θα πρέπει να προτείνονται , δράσεις ορθής διαχείρισης της τουριστικής τους λειτουργίας και αντιμετώπισης των προβλημάτων. Ειδικότερα για τα ΧΣ [Β] και [Γ] θα πρέπει να προτείνονται οι σχετικές δράσεις από όριο τιμής για το ΔΤΛ ≥ 300	Η περιοχή της ΔΕ Ερίσου χαρακτηρίζεται ως περιοχή με μεγάλη τουριστική δραστηριότητα . Η τιμή του ΔΤΛ ξεπερνά την τιμή 300 καθιστώντας αναγκαία τη λήψη μέτρων για τον περιορισμό της τουριστικής δραστηριότητας ξεπερνώντας το όριο.

SWOT Analysis

- Χαμηλότερη ποσοστιαία μείωση στο ΑΕΠ στο διάστημα 2001-2020 σε επίπεδο νήσου σε σχέση με την Περιφέρεια Ιονίων
- Εύκολη προσβασιμότητα / Αεροπορική διασύνδεση της νήσου
- Μικρή πληθυσμιακή αύξηση κατά την απογραφή του 2021
- Ανεπτυγμένες δραστηριότητες α' γενούς τομέα παραγωγής / Καταχωρημένα προϊόντα ΠΟΠ. Με κύκλο εργασιών σε επίπεδο νήσου υψηλότερο από τον αντίστοιχο σε νησιά όπως η Ζάκυνθος, και η Κέρκυρα.
- Αναπτυσσόμενος β' γενής τομέας (κυρίως στην μεταποίηση αγροτικών προϊόντων)
- Ανεπτυγμένος τριτογενής τομέας ειδικά στον κλάδο του χονδρικού/λιανικού εμπορίου υπηρεσιών
- Μεγάλη Τουριστική Ανάπτυξη με βάση τον δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας

STRENGTHS

S

- Ελλιπής διασύνδεση με ηπειρωτική Ελλάδα κατά τους χειμερινούς μήνες
 - Ελλιπής διασύνδεση με λοιπά νησιά της Περιφέρειας
- Υψηλότερος δείκτη γήρανσης από τον εθνικό και περιφερειακό μέσο όρο
 - Πληθυσμιακή μείωση για την πλειοψηφία των μικρών οικισμών
 - Φθίνουσα απασχόληση στον πρωτογενή και δευτερογενή τομέα
 - Δομικά προβλήματα α' γενούς τομέα
- Μέτρια Κατανομή Ξενοδοχειακού δυναμικού διαθέτοντας χαμηλή συμμετοχή στις κλίνες 5 αστέρων
 - Πληθυσμιακή μείωση κατά την απογραφή του 2021
- Το ΑΕΠ της ΠΕ Κεφαλονιάς είναι μειωμένο κατά 5,4 % αντί της αύξησης σε 8,6 % σε επίπεδο χώρας

W

WEAKNESSES

Γεωγραφική Θέση, Οικονομική Ανάπτυξη και Αναπτυξιακή Φυσιογνωμία

OPPORTUNITIES

O

- Σημαντική ευκαιρία για να ενισχυθεί ο ρόλος του Δ. Σάμης ως υποδοχέας σημαντικής τουριστικής ροής
- Συμμετοχή και των 3 κλάδων στην απασχόληση του Δήμου Σάμης με δυνατότητες περαιτέρω ανάπτυξης.
- Ενίσχυση του δυναμικού κλάδου του πρωτογενούς τομέα (αγροτική και κτηνοτροφική παραγωγή και ιδίως του κλάδου της υδατοκαλλιέργειας)
- Αλληλοτροφοδότηση των τριών τομέων παραγωγής / καθετοποίηση παραγωγής
- Διαφοροποίηση παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος με ενσωμάτωση εναλλακτικών μορφών τουρισμού και την αξιοποίηση των προσφερόμενων πόρων (αγροτουρισμός, φυσιολατρικός, πολιτιστικός κλπ.)
- Αύξηση της ανταγωνιστικότητας / Δημιουργία νέων θέσεων εργασίας/ Περαιτέρω αύξηση του πληθυσμού.

T

THREATS

- Δυσκολίες προσβασιμότητας τους χειμερινούς μήνες
- Τάση εγκατάλειψης της νήσου / μειωμένη δραστηριότητα κατά τους χειμερινούς μήνες/ Έντονη εποχικότητα απασχόλησης
 - Πρόβλημα αναπλήρωσης στις παραγωγικές ηλικίες
- Τάσεις εγκατάλειψης γεωργικής γης /Κίνδυνος αλλαγής της γεωργικής χρήσης
 - Υπέρμετρη αύξηση του ζωικού κεφαλαίου
 - Περιορισμός της προσέλκυσης επισκεπτών υψηλών εισοδημάτων
- Αδυναμία σύνδεσης τουριστικής ανάπτυξης με τους υπόλοιπους παραγωγικούς τομείς (ειδικά του αγροτοδιατροφικού τομέα)

SWOT Analysis

- Θεσμοθετημένος πολεοδομικός σχεδιασμός α' επιπέδου στους μεγάλους οικισμούς του Δήμου/ Ύπαρξη σχεδιασμού μέσω Ρυμοτομικού Σχεδίου ή παραχωρητηρίων σε αρκετούς οικισμούς
- Θεσμοθετημένη ΖΟΕ
- Οριοθετήσεις στην πλειοψηφία των οικισμών / παραδοσιακοί οικισμοί / Εγκαταλελειμμένοι προσεισμικοί οικισμοί
- Ιδιαίτερος Πολιτιστικός Πλούτος / Σημαντικοί αρχαιολογικοί χώροι / Τόπος Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους / Γεωπάρκο Κεφαλονιάς
- Θεσμική προστασία φυσικού περιβάλλοντος: Εθνικός Δρυμός Αίνου, Καταφύγια Άγριας Ζωής, Υγρότοποι, Ιστορικοί τόποι
- Περιορισμένο και ελεγχόμενο σε συγκεκριμένους θύλακες φαινόμενο αυθαίρετης και εκτός σχεδίου δόμησης στον εξω-οικιστικό χώρο
- Εκτεταμένο δίκτυο ακτών και παραλιών
- Κατά κανόνα θετική εικόνα στους εξεταζόμενους δείκτες ΦΙ

STRENGTHS

Φυσικό & Ανθρωπογενές Περιβάλλον / Χρήσεις γης

OPPORTUNITIES

- Ολοκλήρωση Χωρικού Σχεδιασμού μέσω ΤΠΣ/ Αναθεώρηση ρυμοτομικών σχεδίων οικισμών / Έλεγχος θεσμοθετημένων ΓΠΣ
- Εξέταση για πολεοδόμηση δυναμικών οικισμών εντός των ορίων τους
- Προώθηση πολιτικών περιορισμού κυκλοφορίας οχημάτων
- Συμβολή στη διαμόρφωση φιλικότερου προς το χρήστη ενδο- οικιστικού χώρου
- Καθορισμός Ζωνών Ανάπτυξης και Προστασίας στον εξω-οικιστικό χώρο
- Αξιοποίηση και ανάδειξη του πολιτιστικού πλούτου / Αναβίωση προσεισμικών οικισμών /Διοργάνωση υπερτοπικών πολιτιστικών εκδηλώσεων
- Ένταξη νήσου σε Ευρωπαϊκά Δίκτυα
- Αδελφοποίηση με άλλα νησιά ή πόλεις

- Μη εφαρμογή των προβλεπόμενων από τα ΓΠΣ.
- Ανεπίκαιρο πολεοδομικό καθεστώς - χρήζει επικαιροποίησης
- Μετασεισμικοί οικισμοί χωρίς ταυτότητα, αλλοίωση τοπικής αρχιτεκτονικής / ποιότητα δομημένου περιβάλλοντος / Διαχείριση ερειπίων εντός οικισμών
 - Προβλήματα στην εφαρμογή των ορίων στους οικισμούς
- Οικιστικές πιέσεις στον εξωοικιστικό και στον παράκτιο χώρο και ακτές
 - Ελλιπής ανάδειξη αρχαιολογικών χώρων και δικτύωσής τους.
- Ζητήματα ποιότητας κοινόχρηστων χώρων / προβλήματα στη σχολική υποδομή μετά τους πρόσφατους σεισμούς
 - Υψηλός ΔΤΛ (ΔΕ Ερίσου,)
- Αιολικά Πάρκα πλησίον ή και εντός προστατευόμενων περιοχών

WEAKNESSES

THREATS

- Υποβάθμιση αστικού περιβάλλοντος και κοινόχρηστων χώρων
- Κίνδυνος εμφάνισης φαινομένων εγκατάλειψης μικρότερων οικισμών
 - Μοντέλο διάσπαρτης δόμησης και αυξημένο κόστος συνόδων τεχνικών υποδομών
- Αυξημένος κίνδυνος σύγκρουσης χρήσεων γης και αυθαίρετης δόμησης
- Αλλοίωση περιαστικού τοπίου από οικιστικές πιέσεις πέριξ των οικισμών.
- Κίνδυνος ανεξέλεγκτης χωροθέτησης τουριστικών δραστηριοτήτων στο παραλιακό μέτωπο
- Κίνδυνος υπερβόσκησης εντός των προστατευμένων περιοχών ειδικά του Εθνικού Δρυμού

SWOT Analysis

- Συμπαγείς οικισμοί συνδυαστικά με περιορισμένο φαινόμενο αυθαίρετης δόμησης / συγκριτικό πλεονέκτημα εξυγίανσης των περιβαλλοντικών υποδομών
- Ύπαρξη μελετών για δημιουργία λ/δ
- ΤΟΕΒ Σάμης
- Πυκνό και μεγάλο σε έκταση οδικό δίκτυο στη νήσο (560χλμ. περίπου)
- Εξυπηρέτηση ακτοπλοϊκής διασύνδεσης με ηπειρωτική χώρα από το λιμάνι της Σάμης
- Μεγάλος αριθμός αλιευτικών και τουριστικών καταφυγίων

STRENGTHS

Τεχνικές και Περιβαλλοντικές Υποδομές

OPPORTUNITIES

- Προγραμματιζόμενα έργα/ενέργειες για την αντιμετώπιση ελλείψεων/αδυναμιών
- Εξελισσόμενες ή σε φάση διαγωνισμού μελέτες για την δημιουργία λ/δ
- Σημαντικές μελέτες και έργα σε εξέλιξη (μελέτη αναγνώρισης οδικού δικτύου, αντιπλημμυρικά έργα Αγίας Ευφημίας)
- Ενίσχυση χρήσης ποδηλάτου και λοιπών μέσων ηλεκτροκίνησης προώθηση φιλο-περιβαλλοντικής προσέγγισης της κυκλοφορίας και αρχών βιώσιμης αστικής κινητικότητας

- Σημαντική έλλειψη υδατικών πόρων τους θερινούς μήνες / Προβλήματα στην ύδρευση και άρδευση, απουσία αρδευτικών έργων
 - Μη ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης λυμάτων
 - Χαμηλά επίπεδα ανακύκλωσης και ανάκτησης υλικών
- Εκτεταμένες χωροθετήσεις κολυμβητικών δεξαμενών / Γεωτρήσεις
- Προβλήματα στο οδικό δίκτυο και στην οδική ασφάλεια του δικτύου
 - Δυσάρεσκια των χρηστών του δικτύου
- Έλλειψη οργανωμένων χώρων στάθμευσης / παράνομες σταθμεύσεις/ Προβλήματα κυκλοφορίας βαρέων οχημάτων / Περιορισμένη αστική συγκοινωνία
- Προβλήματα κατολισθήσεων λόγω σεισμογενούς χαρακτήρα νήσου με μεγάλο αριθμό ενεργών ρηγμάτων
- Ύπαρξη μη οριοθετημένων ρεμάτων

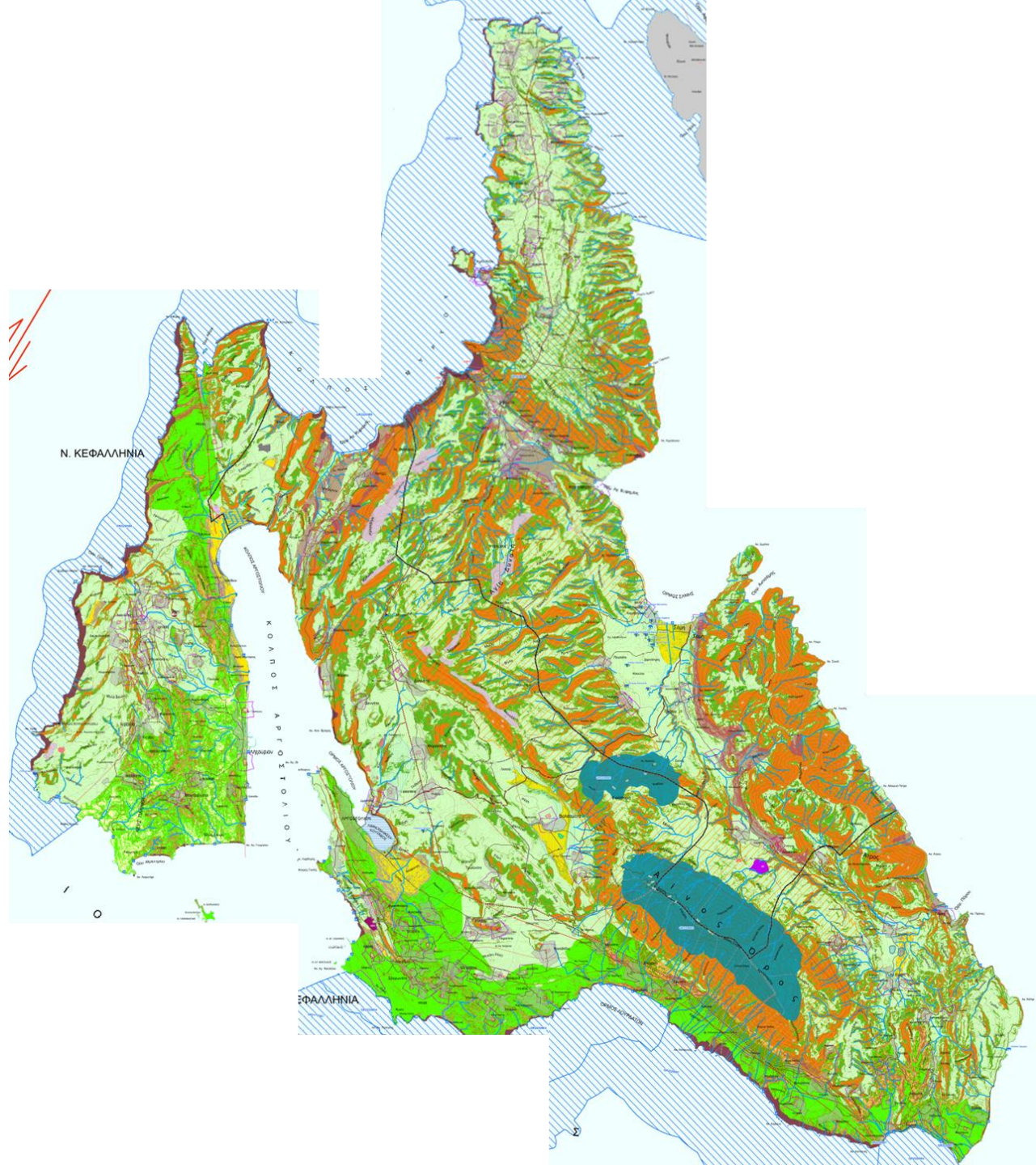
WEAKNESSES

THREATS

- Σημαντικές επιπτώσεις στο τοπικό οικοσύστημα / επιβάρυνση περιβαλλοντικού αποτυπώματος
- Αντικατάσταση αμιαντοσωλήνων από τμήμα του δικτύου ύδρευσης
 - Πιθανότητα επιβάρυνσης της ποιότητας των υδάτων
- Αδυναμία κάλυψης των αναγκών των χρηστών των περιβαλλοντικών δικτύων σε περιόδους αιχμής
- Κίνδυνος πλημμυρικών φαινομένων και μεταφοράς φερτών υλικών μετά από έντονες βροχοπτώσεις
 - Επιπτώσεις από έκτακτα φαινόμενα
 - Αυξημένος κίνδυνος πρόκλησης ατυχημάτων
- Υποβάθμιση ποιότητας ζωής των κατοίκων και των επισκεπτών

ΜΕΛΕΤΗ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ

-  K1.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 1 για διάφορες χρήσεις.
-  K2.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 2 για διάφορες Χρήσεις
-  K3.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 3 για διάφορες Χρήσεις.
-  K4.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 4 για διάφορες Χρήσεις.
-  K5.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 5 για διάφορες Χρήσεις.
-  K6.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 6 για διάφορες Χρήσεις.
-  K7.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 7 για διάφορες Χρήσεις.
-  K8.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 8 για διάφορες Χρήσεις.
-  K9.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 9 για διάφορες Χρήσεις.
-  K10.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 10 για διάφορες Χρήσεις
-  K11.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 11 για διάφορες Χρήσεις.
-  K12.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 12 για διάφορες Χρήσεις.
-  K13.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 13 για διάφορες Χρήσεις.
-  K14.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 14 για διάφορες Χρήσεις
-  K15.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 15 για διάφορες Χρήσεις.
-  K16.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 16 για διάφορες Χρήσεις.
-  K17.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 17 για διάφορες Χρήσεις.



II. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΕΝΑΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ

ΓΕΝΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ- ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΤΩΝ 3 ΣΕΝΑΡΙΩΝ

Προστασία της **βιοποικιλότητας**, των οικοτόπων, των φυσικών οικοσυστημάτων, των **δασικών εκτάσεων**, των **αρχαιολογικών χώρων**, , του τοπίου και του γεωπεριβάλλοντος

Προστασία του αιγιαλού της παραλίας και των **παράκτιων ζωνών** από τη δόμηση, την εκμετάλλευση

Εξασφάλιση όρων και **υποδομών για την πρόληψη** των συνεπειών από την **Κλιματική Αλλαγή** και τις φυσικές καταστροφές.

Προστασία της **συνεκτικότητας των πόλεων και των οικισμών** και **διαφύλαξη του ακάλυπτου αδόμητου χώρου** ανάμεσα στις οικιστικές πυκνώσεις

Προώθηση νέου **προτύπου οικιστικής ανάπτυξης** βάσει των αρχών της **συμπαγούς και συνεκτικής πόλης**

Ρύθμιση εκτός σχεδίου δόμησης και καθορισμός **ορθολογικών χρήσεων γης και όρων δόμησης** συμβατών με τα **τοπικά χαρακτηριστικά**

Δημιουργίας **ισχυρής και ισορροπημένης παραγωγικής βάσης**, με έμφαση στα **συγκριτικά πλεονεκτήματα κάθε περιοχής**

Προστασία και διαφύλαξη της γεωργικής γης και της κτηνοτροφικής δραστηριότητας

Οργάνωση **περιοχών εγκατάστασης αναπτυξιακών δραστηριοτήτων** α' γενούς – β' γενούς τομέα (όπως παραγωγικό - επιχειρηματικό πάρκο), **τουριστικές ζώνες**.

ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΒΑΘΜΟ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ

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.

Σενάριο 2

Περιορισμένης ανάπτυξης και Απόλυτης Προστασίας Περιβάλλοντος και Πόρων :

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.

Σενάριο 3

Ήπιας παρέμβασης/ βιώσιμης και ολοκληρωμένης ανάπτυξης:

Αφορά στην ορθολογική διαχείριση της βιώσιμης ανάπτυξης, διατηρώντας και αναδεικνύοντας παράλληλα τους σημαντικούς φυσικούς και πολιτιστικούς πόρους και ενισχύοντας τις υπάρχουσες τάσεις ανάπτυξης.

ΣΕΝΑΡΙΟ 1 (ΜΗΔΕΝΙΚΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ)

Το υφιστάμενο θεσμικό καθεστώς της περιοχής μελέτης συνεχίζει να ρυθμίζει την ανάπτυξη και οργάνωσή της χωρίς την εκπόνηση της μελέτης του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου, ακολουθώντας τις 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.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Διατήρηση των χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης που ισχύουν εντός των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων

Διατήρηση των όρων και περιορισμών που ισχύουν εντός των οριοθετημένων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων της νήσου Κεφαλονιάς

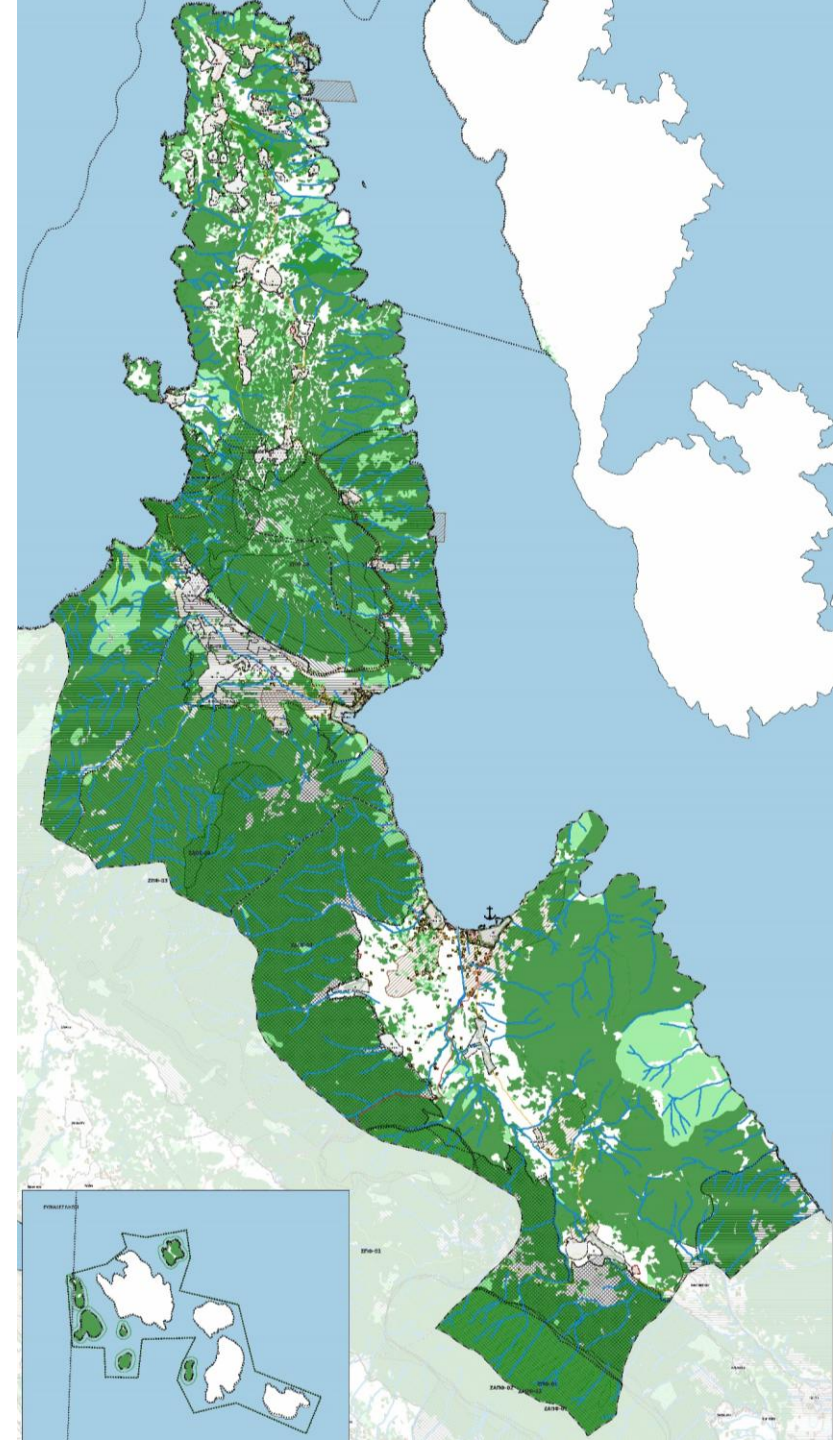
Διατήρηση (και ενεργοποίηση) των χρήσεων των εγκεκριμένων Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων στον εντός σχεδίου χώρο

ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

Διατήρηση των καθεστώτων των καθορισμένων Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ)

Διατήρηση του καθεστώτος της εκτός σχεδίου δόμησης

Για τις περιοχές NATURA 2000 λαμβάνονται υπόψη οι χρήσεις γης της υπό έγκρισης με ΠΔ, Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης



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 υποδοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων, με μοναδική μέριμνα την απόλυτη προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.

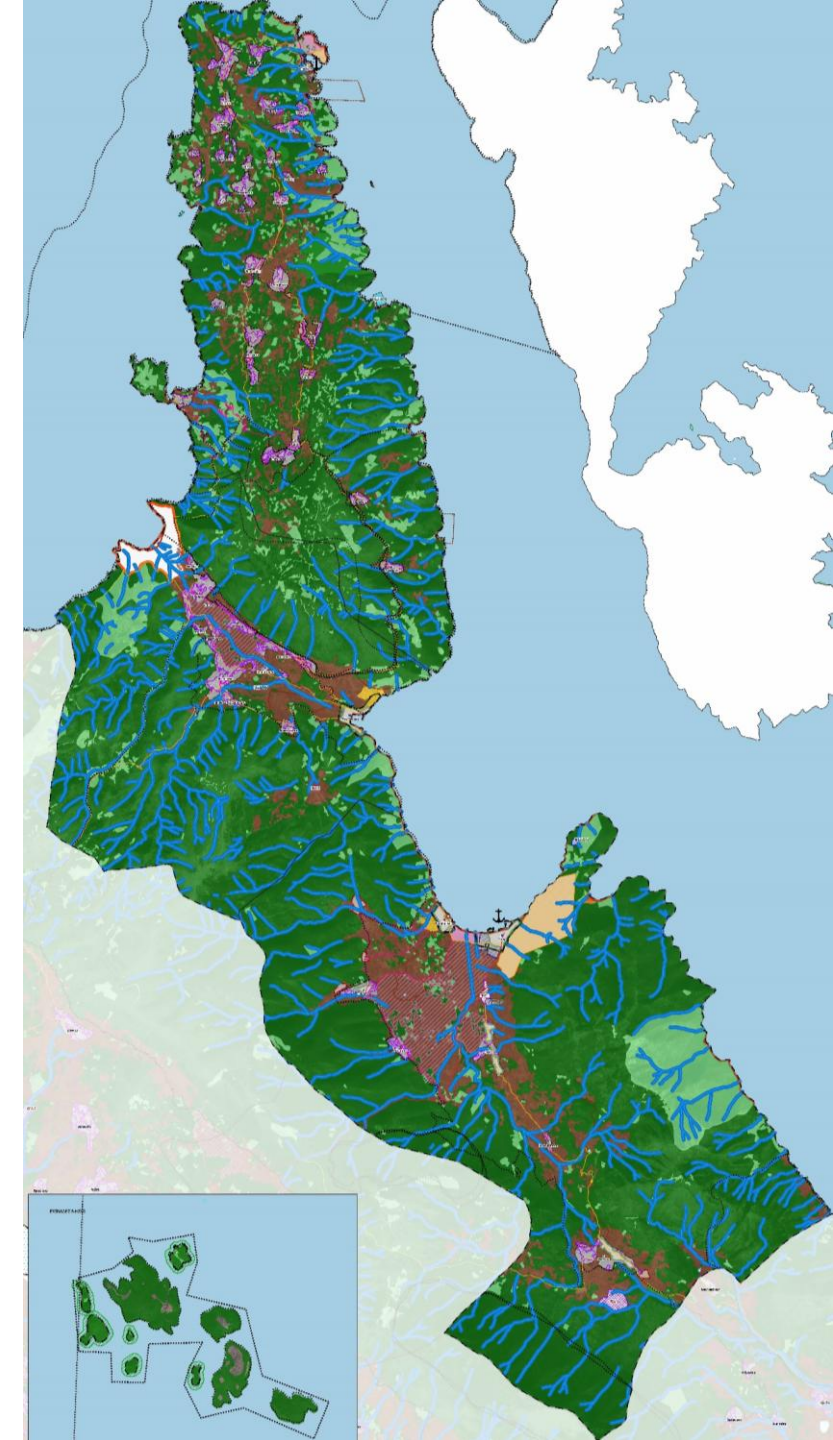
Γενικώς, στο Σενάριο περιορισμένης ανάπτυξης και απόλυτης προστασίας περιβάλλοντος και πόρων, **ενισχύονται οι περιορισμοί της δόμησης στις εντός και εκτός σχεδίου περιοχές (π.χ. μείωση συντελεστών δόμησης, αύξηση αρτιότητας, κ.ά.), επεκτείνονται οι ζώνες προστασίας της φύσης και του τοπίου, ενώ ενισχύεται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

ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

- Καθορισμός Οικιστικών περιοχών (ΟΙΚ). Επεκτάσεις περιορισμένης έκτασης στη Σάμη και στον Καραβόμυλο.
- Επανακαθορισμός ορίων οικισμών για την προσαρμογή τους σύμφωνα με τα κριτήρια που θέτει το υπό έκδοση ΠΔ.

ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

- Καθορισμός Περιοχών Παραγωγικών και Επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (Π.Ε.Δ.) στις συγκεντρώσεις βιοτεχνίας και χονδρεμπορίου πλησίον της Σάμης, περιορισμός της εξορυκτικής δραστηριότητας. Οι υφιστάμενες βιοτεχνικές εγκαταστάσεις που εντοπίζονται παρόδια θα μετεγκατασταθούν εντός των προτεινόμενων ΠΕΔ (α) και (β) εντός 10ετίας.
- Καθορισμός Περιοχών Ειδικού Καθεστώτος (ΠΕΚ)
- Καθορισμός Περιοχών Ελέγχου και Προστασίας (ΠΕΠ)
- Καθορισμός Περιοχής Ελέγχου Χρήσεων (ΠΕΧΓ) με σκοπό **(α)** την ήπια τουριστική ανάπτυξη:-επιτρέπεται η ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού με έμφαση στην ανάπτυξη του αγροτουρισμού και **(β)** την βιώσιμη και με όρους ανάπτυξη των χρήσεων τουρισμού - αναψυχής
- Καθορισμός Περιοχών Ελέγχου Χρήσεων (ΠΕΧΓ) με σκοπό **(α)** τον έλεγχο της οικιστικής εξάπλωσης πέρα των ορίων των οικισμών **(β)** την διαφύλαξη και προστασία της γεωργικής γης, **(γ)** τον έλεγχο και προστασία του παράκτιου μετώπου
- Περιοχών Ελέγχου Χρήσεων που αφορούν σε εντοπισμένες θέσεις, (υφιστάμενες και προβλεπόμενες)



ΣΕΝΑΡΙΟ 3 (ΗΠΙΑΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ/ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΚΑΙ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ)

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**.

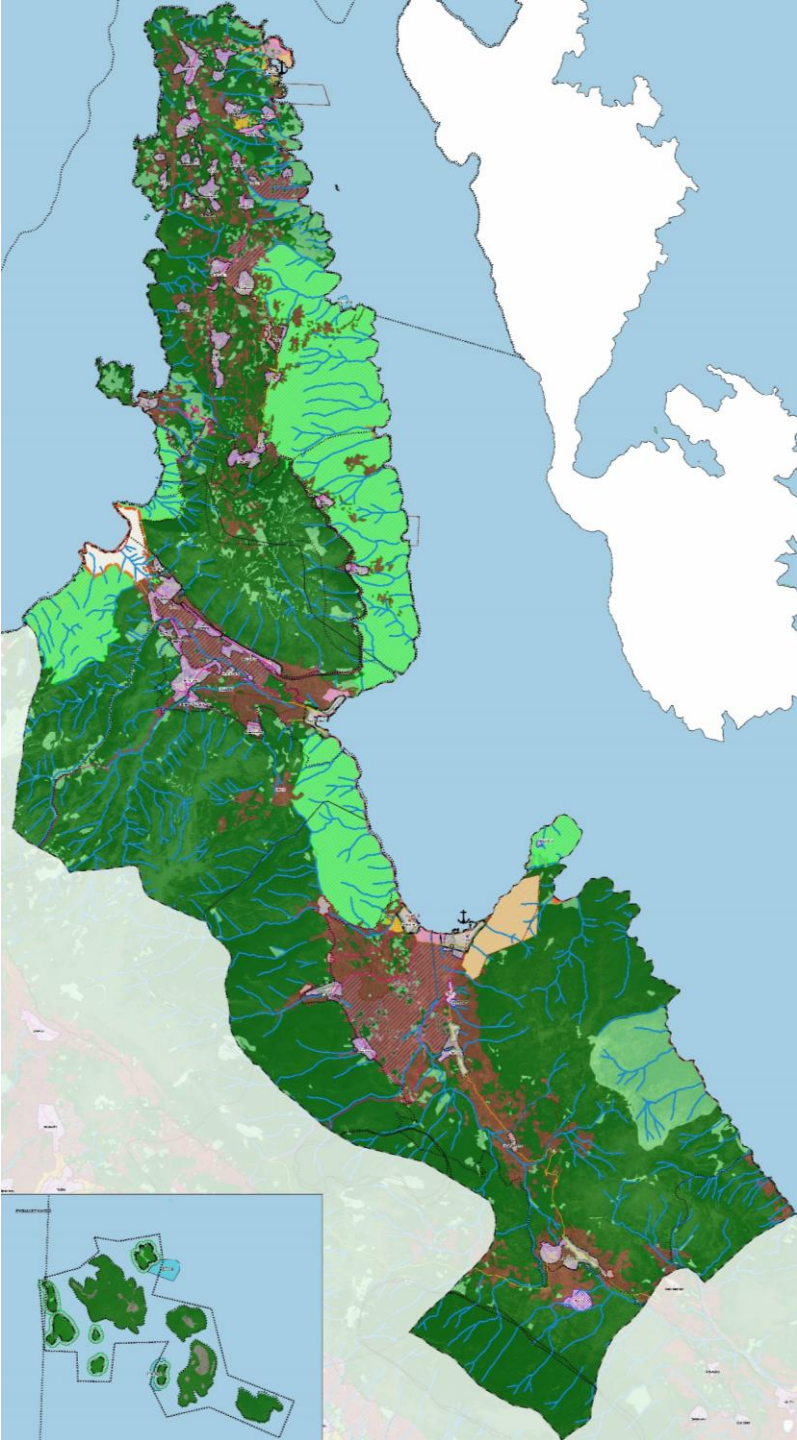
ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

- Καθορισμός Οικιστικών περιοχών (ΟΙΚ). Επεκτάσεις στη Σάμη και στον Καραβόμυλο.
- Επανακαθορισμός ορίων οικισμών για την προσαρμογή τους σύμφωνα με τα κριτήρια που θέτει το υπό έκδοση ΠΔ
- Καθορισμός περιοχών προς ανάπτυξη / ΖΥΣ

ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

- Καθορισμός Περιοχών Παραγωγικών και Επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (Π.Ε.Δ.) (στις **συγκεντρώσεις βιοτεχνίας και χονδρεμπορίου** στις συγκεντρώσεις βιοτεχνίας και χονδρεμπορίου πλησίον της Σάμης, περιορισμός της εξορυκτικής δραστηριότητας.
- Καθορισμός Περιοχών Ειδικού Καθεστώτος (ΠΕΚ)
- Καθορισμός Περιοχών Ελέγχου και Προστασίας (ΠΕΠ)
- Καθορισμός Περιοχής Ελέγχου Χρήσεων (ΠΕΧΓ) με σκοπό **(α)** την ήπια τουριστική ανάπτυξη:-επιτρέπεται η ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού με έμφαση στην ανάπτυξη του αγροτουρισμού και **(β)** την βιώσιμη και με όρους ανάπτυξη των χρήσεων τουρισμού - αναψυχής
- Καθορισμός Περιοχών Ελέγχου Χρήσεων (ΠΕΧΓ) με σκοπό **(α)** τον έλεγχο της οικιστικής εξάπλωσης, **(β)** την διαφύλαξη και προστασία της γεωργικής γης, **(γ)** τον έλεγχο και προστασία του παράκτιου μετώπου
- Περιοχών Ελέγχου Χρήσεων που αφορούν σε εντοπισμένες θέσεις, (υφιστάμενες και προβλεπόμενες)

Οι διαφορές με το σενάριο 2 αφορούν κυρίως στην έκταση των ζωνών και στους προτεινόμενους όρους δόμησης εντός των ζωνών.



ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ - ΕΠΙΛΟΓΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΒΑΣΙΚΩΝ ΕΠΙΛΟΓΩΝ		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, περίθαλψης, αθλητικών χώρων κ.λπ.	-	++	++
	Βελτίωση ποιότητας ζωής	-	+	++
	Συγκράτηση μόνιμου πληθυσμού και προσέλκυση νεότερων ηλικιακών ομάδων	+	--	+
Οικονομία	Επάρκεια κοινοχρήστων χώρων, χώρων στάθμευσης κ.λπ. και αστικών εξυπηρετήσεων	+	+	++
	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 σχεδιασμός και χρήσεις γης	Συμβατότητα με χωροταξικό και πολεοδομικό υπερκείμενο σχεδιασμό	0	++	++
	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

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ - ΕΠΙΛΟΓΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΒΑΣΙΚΩΝ ΕΠΙΛΟΓΩΝ

Κριτήρια / Περιβαλλοντικοί Στόχοι	1ο: ΜΗΔΕΝΙΚΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ	2ο: ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΛΥΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΠΟΡΩΝ	3ο: ΗΠΙΑΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ/-ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΚΑΙ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
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	++

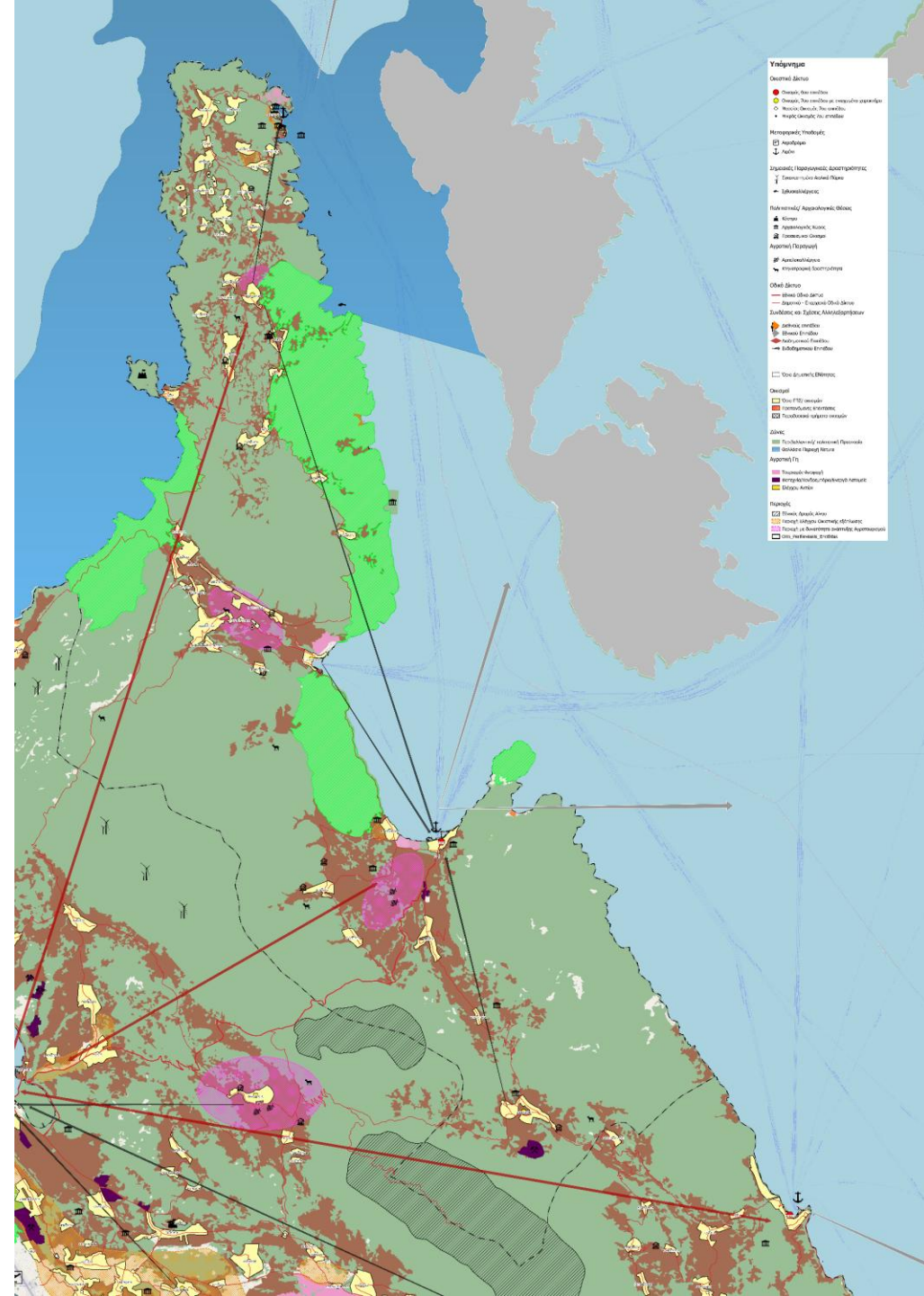
ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΠΡΟΚΡΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΕΝΑΡΙΟΥ 3

Το σενάριο αποτελεί την ορθολογική επιλογή της **Ήπιας Παρέμβασης/Βιώσιμης και Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης** στο υπό μελέτη χωρικό σύστημα, ισορροπώντας ανάμεσα στην **προστασία του περιβάλλοντος** και την **βιώσιμη ανάπτυξη** όλων των τομέων παραγωγής.

Ειδικότερα οι προτάσεις στοχεύουν ταυτόχρονα στην προστασία αλλά και ανάδειξη των ιδιαίτερων πόρων της νήσου (γεωργική γη- ελαιώνες, αμπελώνες, πολιτιστικοί & γεωλογικοί πόροι – σπήλαια, γεωπάρκο και μικροί νησιωτικοί υγρότοποι/σπήλαια, αρχαιολογικοί χώροι, εγκαταλελειμμένοι & προσεισμικοί οικισμοί, ανθρωπογενές περιβάλλον κ.λπ.), καθώς και στην ανάπτυξη του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα παραγωγής.

Οι 3 Δήμοι οργανώνονται στις παρακάτω γενικές κατηγορίες:

- **Οικιστικές Περιοχές (ΟΙΚ)**
- **Περιοχές Παραγωγικών και Επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (Π.Ε.Δ.)**
- **Περιοχές Ειδικού Καθεστώτος (ΠΕΚ)**
- **Περιοχές Ελέγχου και Προστασίας (ΠΕΠ)**
- **Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων (ΠΕΧΓ)**



Οικιστικές Περιοχές (ΟΙΚ)

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 Κατοικίας 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

- 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 ή ο καθορισμός Ζ.Υ.Σ.
- 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
- 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

Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (θα οριστικοποιηθούν στο δεύτερο στάδιο της μελέτης)

- Προτείνονται οι περιοχές των νέων επεκτάσεων που 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 για τον υπολογισμό της χωρητικότητας.



Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων (ΠΕΧΓ): 9 Περιοχές ελέγχου του οικιστικού και εξωοικιστικού χώρου που λαμβάνουν υπόψη τα ιδιαίτερα περιβαλλοντικά και πολιτιστικά δεδομένα της κάθε περιοχής.

➤ **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:

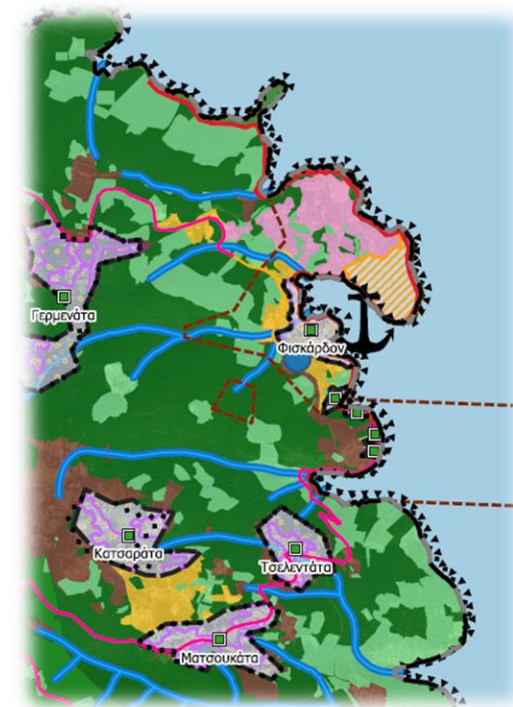
- Κατοικία με ελάχιστη αρτιότητα 4στρ., βάσει των διατάξεων του αρ. 33 παρ. δ του Ν. 4759/20
- Τουριστικές εγκαταστάσεις με μέγιστο σδ 0,09 και ελάχιστη αρτιότητα γηπέδου στα 20στρ. Για τις εν λόγω εγκαταστάσεις δίνεται η κατεύθυνση για εξασφάλιση αυτονομίας σε επίπεδο κάλυψης αναγκών άρδευσης, αποχέτευσης 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. Στην παρούσα περιοχή δεν προβλέπεται η τουριστική δραστηριότητα

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

- 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.



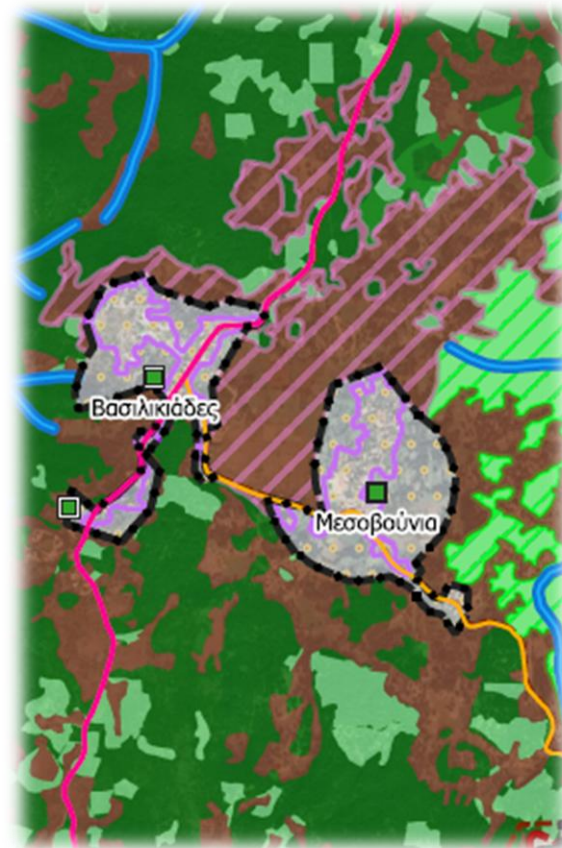
➤ Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης Συνδυασμένης Ανάπτυξης Γεωργίας και Κτηνοτροφίας και Αγροτουρισμού

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 περιοχή για χρήση Τουρισμού. Κυρίαρχες χρήσεις και στην περιαστική 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 Αντίσαμος 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 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 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, περίθαλψης 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

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

➤ 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

Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ):3 περιοχές

➤ 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

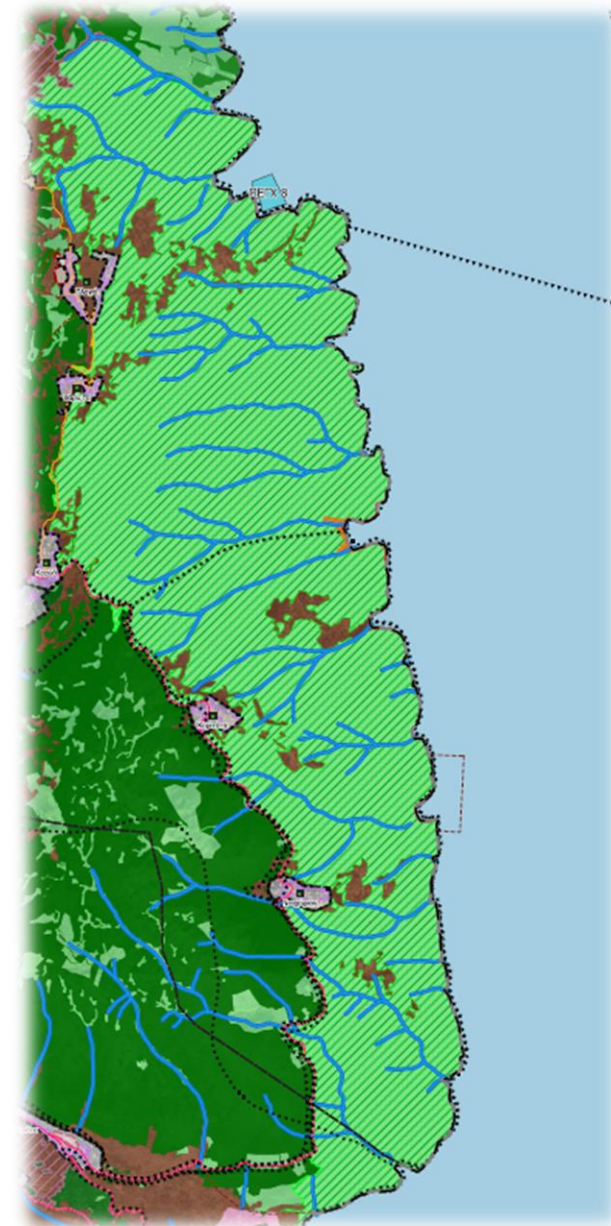
Καθορίζονται περιοχές προστασίας σε περιοχές που παρουσιάζουν αξιόλογα τοπία φυσικού περιβάλλοντος. Οι εν λόγω περιοχές μπορεί να διέπονται από ειδικό καθεστώς ή και όχι, κρίνεται όμως ότι πρέπει να διαφυλαχθούν αναλλοίωτες λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του τοπίου και του γεωπεριβάλλοντος που παρουσιάζουν.

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.



Περιοχές με ειδικό Νομικό Καθεστώς Προστασίας (ΠΕΚ): 2 περιοχές 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 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.

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

Αφορά τις νησίδες Εχινάδες της περιοχής μελέτης (νήσος Πεταλάς, Μόδι, Άπασα, Σωρός, Γηροβάρης, Τσακαλονήσιο, Πιστρός, Λαμπρινός, Καλόγηρος, Σοφιαία, Φίλιππος) που εντοπίζονται εντός του «Εθνικό Πάρκο Λιμνοθαλασσών Μεσολογγίου–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.

Ως γενική παρατήρηση, σημειώνεται ότι στις ακόλουθες οριζόμενες περιοχές δύναται 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 ή Προστασίας.

Επιπλέον των παραπάνω ως γενικές και ειδικές κατευθύνσεις προτείνονται:

- 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 με χρήσεις εγκαταστάσεων θεματικού τουρισμού και ειδικών μορφών τουρισμού με μέγιστο σδ ίσο με 0,1 έκτασης 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.

[illegible]

- Προστασμένο Όριο Οικισμού
- Παρελυστικό Τμήμα Οικισμού
- Γεωτετατασμένο Οριοσμή
- Προτεινόμενες Επιστάσεις
- ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ (Π.Ε.Δ.)
- ΠΕΔ 1 Βιομηχανικός - Βιοτεχνικός - Χονδρεμπορίου
- ΠΕΔ 1 - Ενίσχυση Θεσμικοτεχνικής ΒΠΠ
- ΠΕΔ 2 Εξόρυξης (Λατομεία)
- ΠΕΔ 3 Λιμενικών Υποδομών
- ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (Π.Ε.Π.)
- ΠΕΠ 1 Υδροπρόγραμμα
- ΠΕΠ 2 Αξόλοχα Τοπία Φυσικού Περιβάλλοντος
- ΠΕΠ 3 Φυσικού και Δομημένου Περιβάλλοντος
- ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΜΕ ΕΙΔΙΚΟ ΝΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ (Π.Ε.Κ.)
- ΠΕΚ 1 Δασικών Εκτάσεων και Προστατευόμενου Φυσικού Περιβάλλοντος
- ΠΕΚ 2 Αρχαιολογικών Χώρων και Πολιτιστικής Προστασίας
- ΠΕΚ 3 Υδροδότησεων
- Οριοθετημένος Αρχαιολογικός Χώρος
- ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ (Π.Ε.Χ.Γ.)
- ΠΕΧΓ 1 Κοινοχρειακές Αποκαταστάσεις
- ΠΕΧΓ 2 Ελάχιστη Οικιστική Εξέλιξη
- ΠΕΧΓ 3 Τουριστικές και Κτηνοτροφικές Ανάπτυξης
- ΠΕΧΓ 4 Συνδυασμένη Ανάπτυξη Γεωργίας και Κτηνοτροφίας και Αγροτουρισμού
- ΠΕΧΓ 5 Τουρισμού - Αναψυχής
- ΠΕΧΓ 6 Ήπιος Ανάπτυξη Παραδεισίων Περιφερειών
- ΠΕΧΓ 7 Εγκαταστάσεων Αστικών Υποδομών Κοινής Οφείας
- ΠΕΧΓ 8 Υδροκατασκευών

