



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΚΥΚΛΑΔΩΝ  
ΔΗΜΟΣ ΝΑΞΟΥ & ΜΙΚΡΩΝ ΚΥΚΛΑΔΩΝ

Απόσπασμα από το πρακτικό της 8<sup>ης</sup>/2026 τακτικής συνεδρίασης με του Δημοτικού Συμβουλίου Νάξου & Μικρών Κυκλάδων της 11<sup>ης</sup> Μαρτίου 2026.

**Αρ. Απόφ. 33/2026**

**Περίληψη:** Προτάσεις του Δήμου Νάξου & Μικρών Κυκλάδων στα πλαίσια της διαβούλευσης για την εκπόνησης της μελέτης «Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Ε.Π.Σ.) των νησιών Κουφονησίων, Ηρακλειάς, Σχοινούσας και Δονούσας».

Στη Νάξο, σήμερα στις 11-03-2026, ημέρα Τετάρτη και ώρα 19:00μ.μ., ύστερα απ' την υπ. αρ. πρωτ. 4806/06-03-2026 πρόσκληση του Προέδρου του Δημοτικού Συμβουλίου, την απόφαση ΥΠ.ΕΣ. 2804/20.01.2025 «Πρότυπος Κανονισμός Λειτουργίας Δημοτικού Συμβουλίου», συνήλθε σε δημόσια τακτική συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο, διά ζώσης στην αίθουσα του Δημοτικού Συμβουλίου Νάξου & Μικρών Κυκλάδων και ταυτόχρονα με τηλεδιάσκεψη με την εφαρμογή της υπηρεσίας e:Presence.gov.gr.

Αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει απαρτία δεδομένου ότι σε σύνολο 25 μελών είναι παρόντα τα 23 μέλη, παρόντος και του Δημάρχου Νάξου & Μικρών Κυκλάδων κ. Λιανού Δημήτριου, άρχισε η συνεδρίαση.

**Παρόντες Σύμβουλοι:** Μαυρομάτης Φώτιος, Βιτζηλαίος Ιωάννης, Κατσαράς Ευάγγελος, Σιδεράς Νικόλαος, Βαθρακοκοίλης Νικόλαος, Βασιλάκης Ιωάννης, Παντελιάς Ευάγγελος, Σέργης Νικόλαος, Πολυκρέτης Νικόλαος, Φλериανός Βασίλειος, Χατζηανδρέου Λεονάρδος, Πολυκρέτης Εμμανουήλ, Πιτταράς Αντώνιος, Μανδηλαράς Γεώργιος, Γρυλλάκης Αθανάσιος, Κορακίτης Δημήτριος, Κορρές Ιωάννης.

**Συμμετέχοντες Σύμβουλοι:** Νομικός Νικόλαος, Πράσιнос Δημήτριος, Γαβαλάς Ιωάννης, Κωβαίος Αντώνιος, Βάβουλας Εμμανουήλ, Μουστάκη Αικατερίνη.

**Απόντες Σύμβουλοι:** Μαράκης Ιωάννης, Μαυρογιαννόπουλος Στυλιανός.

**Αποχώρησαν:** Στο 1<sup>ο</sup> θέμα ο Πράσιнос Δημήτριος, Κορακίτης Δημήτριος, Βάβουλας Εμμανουήλ, στο 3<sup>ο</sup> θέμα ο Πιτταράς Αντώνιος και ο Γρυλλάκης Αθανάσιος.

Στη συνεδρίαση κλήθηκαν επίσης, οι Πρόεδροι των Συμβουλίων των Δημοτικών Κοινοτήτων Σχοινούσας, Κουφονησίων, Δονούσας, Χαλκείου, Μελάνων, Γαλήνης επειδή στην ημερήσια διάταξη υπάρχουν θέματα που αφορούν στις εν λόγω Δημοτικές Κοινότητες.

Συμμετέχει η Πρόεδρος του Συμβουλίου της Δημοτικής Κοινότητας Γαλήνης κα Νικολέτα Στεργίου.

Στη συνεδρίαση κλήθηκε επίσης, και συμμετέχει ο Πρόεδρος της Δημοτικής Ηρακλειάς κ. Δημήτριος Γαβαλάς.

Παρών στην συνεδρίαση για την τήρηση των πρακτικών ο υπάλληλος του Δήμου ΠΕ1 Διοικητικού – Οικονομικού, Γιώργος Χατζηανδρέου.

Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου εισήγαγε προς συζήτηση το 1<sup>ο</sup> θέμα της ημερήσιας διάταξης σχετικό με την περίληψη.

Το λόγο πήραν οι Αντιδήμαρχοι των νησιών Κουφονησίων, Ηρακλειάς, Σχοινούσας και Δονούσας οι οποίοι κατέθεσαν τις προτάσεις τους για την εκπόνηση της μελέτης «Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Ε.Π.Σ.) των νησιών Κουφονησίων, Ηρακλειάς, Σχοινούσας και Δονούσας».

**ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΥ ΚΟΥΦΟΝΗΣΙΩΝ κ. Κωβαίου Αντώνιου**

**Η Πρόταση και το όραμα μου για τα Κουφονήσια συμφωνα και με τα όσα άκουσα και διάβασα κατά την διαβούλευση είναι ένα Μοντέλο Αυθεντικότητας και Αειφορίας το οποίο ευελπιστούμε να επιτύχουμε.**

Σύμφωνα με τους στόχους του ΕΠΣ το αναπτυξιακό μοντέλο που προωθείται για τα Κουφονήσια θέτει στον πυρήνα του τον τουρισμό, προσπαθώντας να περιορίσει τη μαζική εκδοχή του, **υιοθετεί τον εκσυγχρονισμό του υφιστάμενου τουριστικού προϊόντος** και τη συναρμογή του με τον **τουρισμό ειδικών κινήτρων όπως αγροτουρισμός.**

Θέλω να επιστήσω, πως η προσέγγιση του ΕΠΣ δεν πρέπει λανθασμένα να εστιάσει σε ένα μοντέλο κλασικής τουριστικής ομογενοποίησης, με εκσυγχρονισμό του τουριστικού προϊόντος μέσω της δημιουργίας μεγάλων 4\* και 5\* ξενοδοχειακών μονάδων 30 ως 50 κλινών υψηλών απαιτήσεων, καθώς αυτές, δεν συνάδουν με την

φυσιογνωμία, τον χαρακτήρα και την ιδιαίτερα μικρή κλίμακα των Κουφονησίων.

Αυτές οι δυσανάλογες και απρόσωπες επενδύσεις προσελκύουν κατά κύριο λόγο εξωγενή κεφάλαια, περιθωριοποιώντας την τοπική επιχειρηματικότητα που βασίζεται σε μικρές ήπιες επενδύσεις, ενώ ταυτόχρονα υποβαθμίζουν το υφιστάμενο τουριστικό προϊόν και καταστρατηγούν το περιβάλλον.

Κρίνονται παντελώς ανάρμοστες με το μέγεθος των Κουφονησίων και έχουν ιδιαίτερα αρνητικές μη αναστρέψιμες επιπτώσεις στο περιβάλλον. Οι μεγάλες εκσκαφές, οι εκχερνώσεις γηπέδων, η εξάντληση των φυσικών πόρων και ενέργειας (όπως νερό –λύματα- απορρίμματα – ενέργεια) είναι μόνο μερικές από αυτές.

Οι μεγάλοι κτιριακοί όγκοι δεδομένου και του 30% της δόμησης στον όροφο, οι πισίνες, τα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά που δε συνάδουν με τα παραδοσιακά πρότυπα, οι αρνητικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις επιφέρουν αισθητική και καθοριστική υποβάθμιση περιοχών, προκαλώντας αισθητή αλλοίωση του τοπίου και της φυσιογνωμίας του τόπου μας.

Η φέρουσα ικανότητα στις μικρές και περιορισμένες παραλίες μας, που αποτελεί κομβικό μειονέκτημα των Κουφονησίων περιορίζεται άμεσα και δραστικά.

Επίσης εντείνονται τα οδικά προβλήματα και η ασφάλεια στο περιορισμένο οδικό δίκτυο.

Θέλω να επισημάνω πως τα Κουφονήσια καθιερώθηκαν μέσα σε λίγες δεκαετίες ως τουριστικός προορισμός παγκόσμιας εμβέλειας χάρη στη μικρή τους **ανθρώπινη κλίμακα**, στην μαγεία και αυθεντικότητα του τοπίου και στην απλότητα και προσωπική φροντίδα των μικρών επιχειρήσεων, αυτά είναι που τα διαφοροποιούν από τους μαζικούς, απρόσωπους τουριστικούς προορισμούς.

Η συνεχή δημιουργία μεγάλων ξενοδοχειακών μονάδων τα τελευταία έτη, με βεβαιότητα θα επιφέρει σημαντική **αλλοίωση του χαρακτήρα** του τόπου μας, μετατρέποντάς τον από έναν "επίγειο παράδεισο της απλότητας" σε ακόμα ένα τυποποιημένο απρόσωπό θέρετρο, χάνοντας έτσι το συγκριτικό του πλεονέκτημα.

Γιαυτό το όραμά μας, επιτάσσει μέσω του ΕΠΣ την απόλυτη θωράκιση της μοναδικής ταυτότητας των Κουφονησίων, μέσα από ένα μοντέλο εξαιρετικά περιορισμένης ήπιας βιώσιμης ανάπτυξης που δεν θα ορίζεται αποκλειστικά σε κλίνες και τετραγωνικά, αλλά θα ορίζει ως επίκεντρο την αυθεντικότητα, την **διαφύλαξη του τοπίου**, την προστασία του περιβάλλοντος και **των πόρων**, τη **διατήρηση της τοπικής οικονομίας και της κοινωνικής δομής**. Η όποια ανάπτυξη πρέπει να συνεχίσει να έχει αυθεντικότητα και ανθρώπινο πρόσωπο, στηριζόμενη πρωτίστως στην τοπική επιχειρηματικότητα και αποτρέποντας την περιθωριοποίηση των κατοίκων από μεγάλα, εξωγενή επενδυτικά κεφάλαια.

**Το όραμά μας για τα Κουφονήσια δεν επιθυμούμε να εξαντλείται στη στενή διαχείριση της δόμησης**, αλλά αφορά τη συνολική διαφύλαξη ενός μοναδικού τρόπου ζωής και την προστασία ενός σπάνιου φυσικού κεφαλαίου.

Τα Κουφονήσια μπορούν να αποτελέσουν πρότυπο βιώσιμου προορισμού, όπου η οικονομική ευημερία προκύπτει μέσα από την προστασία του περιβάλλοντος και όχι από την κατανάλωσή του.

Θεσμικά και καθολικά ως κοινωνία διεκδικούμε ένα ΕΠΣ που θα λειτουργεί ως "ασπίδα" για τα Κουφονήσια. Στόχος μας είναι η ανάπτυξη να υπηρετεί τον τόπο και τους ανθρώπους του, διασφαλίζοντας ότι η μαγεία του νησιού θα παραμείνει ανέπαφη για τις επόμενες γενιές.

Επιλέγουμε την αυθεντικότητα έναντι της υπερβολής.

#### **Πάμε τώρα αναλυτικά στις προτάσεις ξεκινώντας από το σημαντικότερο ζήτημα.**

Μέσω του ΕΠΣ **Απαιτούμε στην Εκτός Σχεδίου Δόμηση τη Δραστική Μείωση** των ορίων δόμησης για ξενοδοχειακές τουριστικές εγκαταστάσεις.

Συγκεκριμένα προτείνουμε για ξενοδοχεία από τα 1.500 τμ ανά γήπεδο σήμερα, η μέγιστη δόμηση για ανέγερση μικρών ξενοδοχειακών μονάδων στην εκτός σχεδίου δόμηση να περιοριστεί για κλίνες **στα 400 τμ συν 100 τμ για ρεσεψιόν και κατάστημα**, ανά γήπεδο άνω των 8 στρεμμάτων, ώστε να μην ξεπερνά τα μεγέθη που συνάδουν με τη μικροκλίμακα του νησιού.

- **Επίσης προτείνουμε** στην εκτός σχεδίου περιοχή για την ποιοτική αναβάθμιση, να επιτρέπονται ξενοδοχεία μόνον 3\*-4\* & 5\* με πλήρη κατάργηση των ξενοδοχείων 1\* και 2\* και με κατάργηση του ορόφου στην εκτός σχεδίου. Η δόμηση να αφορά αποκλειστικά σε ισόγεια κτίρια, περιορίζοντας δραστικά τους μεγάλους κτιριακούς όγκους που αλλοιώνουν το φυσικό ανάγλυφο.

**Προτείνουμε την κατάργηση των πισινών εντός & εκτός σχεδίου καθώς και την πλήρη κατάργηση ιδιωτικών**

πισινών σε καταλύματα, ή δημιουργία υδάτινων στοιχείων ή κατασκευή ανοικτής δεξαμενής άρδευσης σε εντός και εκτός σχεδίου.

Προτείνουμε την κατάργηση της δυνατότητας δημιουργίας ξενοδοχείων κλάμπινγκ στο σύνολο του Άνω Κουφονησίου

Προτείνουμε την κατάργηση της δυνατότητας δημιουργίας κάμπινγκ στο σύνολο του Άνω Κουφονησίου Προκειμένου να ενθαρρύνουμε τις μικρές ήπιες επενδύσεις προτείνουμε την μικρή αύξηση δόμησης των αυτοεξυπηρετούμενων καταλυμάτων από τα 200 τμ στα 250 τμ. Προκειμένου να γίνονται ήπια καταλύματα χωρίς να είναι ξενοδοχεία

Προτείνουμε στην εντός σχεδίου δόμηση είτε την περαιτέρω μείωση των ξενοδοχείων που φτάνουν ως και τα 600 τμ μαξ ανα στρέμμα (πχ μάξ να φτάνουν τα 400 τμ) ή εάν κρίνετε κατάργηση των ξενοδοχείων και να επιτρέπεται η δημιουργία οικιών και αυτοεξυπηρετούμενων καταλυμάτων ως 250 ή 300 τμ (με δυνατότητα και ορόφου).

Προτείνουμε σε όλες τις τουριστικές υποδομές υποχρεωτικά να δημιουργείται αντίστοιχη των κλινών υπόγεια δεξαμενή νερού που να διασφαλίζει την απρόσκοπτη αυτόνομη υδροδότηση στην περίοδο τουριστικής αιχμής (τουλάχιστον για διάστημα 15-20 ημερών).

Επίσης υποχρεωτικά να ορίζονται επαρκεί ιδιωτικά παρκινγκ εντός του γηπέδου ή του οικοπέδου της τουριστικής υποδομής.

Πάμε στις Οικιστικές Περιοχές

Στο σενάριο ήπιας παρέμβασης, επιδιώκεται είναι να επιτευχθεί η ισορροπία των οικιστικών αναγκών του πληθυσμού με τη διασφάλιση της αναγκαίας γης για πολεοδομικές λειτουργίες και τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη.

Η έγκριση των ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων διέπεται πλέον από ένα αυστηρότερο πλαίσιο, το οποίο καθορίστηκε με το Προεδρικό Διάταγμα 194/15.04.2025. Το νέο ΠΔ 129/2025 καθορίζει τα κριτήρια, τον τρόπο και τις διαδικασίες οριοθέτησης, επηρεάζοντας άμεσα τη δόμηση σε χιλιάδες οικισμούς της υπαίθρου μεταξύ αυτών και των Κουφονησίων.

- Κατόπιν αυτού μέσω του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου πρωταρχική Αναγκαιότητα κρίνεται η Επανεγκριση του συνόλου των ορίων **οικισμού Άνω Κουφονησίου** με έγκυρα όρια καθώς πληρούνται τα κριτήρια οριοθέτησης. Και κατόπιν αυτού εφόσον κρίνεται από τους μελετητές εφικτό η εξέταση επέκτασης των ορίων οικισμού με γνώμονα την δημιουργία νέων οικιών για τον μόνιμο πληθυσμό και τους νέους και δευτερευόντως για πιθανή τουριστική αξιοποίηση.

- προτείνεται η ενίσχυση των ήδη υφιστάμενων ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων, με σκοπό τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και την προώθηση της κοινωνικής συνοχής. **Μέριμνα για σαφή οριοθέτηση ζώνης - χρήση γης δημόσιου χαρακτήρα - κοινής ωφέλειας για επαρκείς κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους καθώς υπάρχει σημαντική έλλειψη για την αειφόρος ανάπτυξη.**

- **Μέριμνα - πρόταση για σαφή οριοθέτηση ζώνης - χρήση γης δημοσίου για την δημιουργία χώρων στάθμευσης στις εισόδους και τις εξόδους του οικισμού,**

- **Μέριμνα - πρόταση** προκειμένου να πραγματοποιηθεί επαρκής αναγκαία διαπλάτυνση του υφιστάμενου οδικού δικτύου εντός και εκτός οικισμού στο ελάχιστο πλάτος των 6 μέτρων και σαφή πρόβλεψη σε έκδοση νέας οικοδομικής άδειας με προβολή σε δρόμο να διασφαλίζεται η υποχρεωτική παραχώρηση δημόσιου κοινόχρηστου τμήματος γηπέδου ή αγροτεμαχίου για την διαπλάτυνση του δικτύου για την εκτόνωση των κυκλοφοριακών φόρτων που παρατηρούνται κατά την περίοδο της τουριστικής αιχμής και την αναβάθμιση της οδικής ασφάλειας.

• Στοχευμένα μέτρα αντιμετώπισης των κινδύνων από φυσικές καταστροφές των ήδη διαμορφωμένων οικιστικών περιοχών σύμφωνα με τις κατευθύνσεις της πολιτικής προστασίας, ώστε να εξασφαλισθεί η μικρότερη έκθεση σε φυσικούς και τεχνολογικούς κινδύνους.

**Καθώς το ειδικό χωροταξικό 402/2002 απευθύνεται για τα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά κυρίως στην εκτός σχεδίου δόμηση, Προτείνουμε εναρμόνιση και στην εντός σχεδίου δόμηση σύμφωνα με τα παραδοσιακά αρχιτεκτονικά πρότυπα προκειμένου να διαφυλάσσεται και ο οικισμός.**

Με το υφιστάμενο καθεστώς στην εντός σχεδίου δόμηση επιτρέπεται με άδεια μικρής κλίμακας η δυνατότητα φυτεμένου δώματος με σκιάδια σε ταράτσα ακόμη κι εάν υπερβαίνει το ανώτατο ύψος. Προτείνεται στην εντός σχεδίου η κατάργηση της δυνατότητας φυτεμένου δώματος με σκιάδια σε ταράτσα **και η δυνατότητα δημιουργίας νέων καταστημάτων ή χρήση σε ταράτσες από καταστήματα.**

#### **Περιοχές Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΠΕΔ)**

Κρίνεται ιδιαίτερα θετικό πως στο ΕΠΣ Προτείνεται η δημιουργία Περιοχών Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων στο **βόρειο - Δυτικό** τμήμα του νησιού, **στην ευρύτερη περιοχή που σήμερα χωροθετείται ο βιολογικός καθαρισμός**, Περιοχή στην οποία δύνανται να υιοθετηθούν Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης.

Κρίνεται ιδιαίτερα σημαντικό στην ευρύτερη περιοχή του Αλιευτικού Καταφυγίου να δημιουργηθεί νέα ζώνη – χρήση γής προκειμένου μελλοντικά να εξυπηρετηθούν οι ανάγκες και χρήσεις του Αλιευτικού Καταφυγίου και των αλιέων. Τα Κουφονήσια αναπτυχθήκαν χάρη του πρωτόγεννους τομέα και του μόχθου των αλιέων κατατάσσοντας τα Κουφονήσια στους πρώτους αλιευτικούς στόλους πανελλαδικά αναλογικά με το μέγεθος και τον πληθυσμό των κατοίκων του.

Επιβάλλεται η ιδιαίτερη μέριμνα προκειμένου να συνεχίσουν οι αλιείς να δραστηριοποιούνται αλλά και να ενταχθούν και οι πιο νέοι στον πρωτογενή τομέα. Να διασφαλιστεί η απρόσκοπτη λειτουργία και η περαιτέρω βελτίωση του ταρζανά – καρνάγιου σε επαρκή χώρο, είτε πρόκειται για της ναυπηγοεπισκευαστικές δραστηριότητες, είτε πρόκειται για την αποθήκευση ή παραμονή ή εξυπηρέτηση των αλιευτικών σκαφών ή άλλη δημοτική ή δημόσια χρήση.

Επίσης στην ευρύτερη περιοχή του Αλιευτικού Καταφυγίου βρίσκονται και οι Μονάδες Αφαλάτωσης σε ειδικά διαμορφωμένα κοντέινερ, θα πρέπει να διαμορφωθεί σχετική πρόταση για μελλοντική αναβάθμιση ή επέκταση ή εκσυγχρονισμό ή δυνατότητα μετέγκαταστασης σε κτιριακή υποδομή είτε στην ευρύτερη περιοχή είτε με νέα υποδομή στον χώρο του ΣΜΑ.

Επίσης να συμπεριληφθεί στις προτάσεις η μελλοντική αναγκαιότητα δημιουργίας μικρού εμπορικού ντόκου – λιμένα ή υδατοδρομίου στην ευρύτερη περιοχή από το αλιευτικό καταφύγιο ως τον βιολογικό καθαρισμό αποκλειστικά για εμπορικές δραστηριότητες (όπως αδρανή υλικά, μπουκάλες υγραερίου, καύσιμα κοκ).

Η μελλοντική δημιουργία υδατοδρομίου σε συγκεκριμένη κατάλληλη περιοχή θα πρέπει να ανακύψει μέσα από συγκεκριμένη μελέτη – να συμπεριληφθεί στον σχεδιασμό ως πρόταση.

- Ειδική μέριμνα για δυνατότητα χρήσης ως Περιοχής Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων κρίνουμε πως θα πρέπει να οριστεί πλέον των άλλων χρήσεων και ο χώρος του ΣΜΑ είτε για δημιουργία Πράσινων Περιπτέρων ή σημείων ανακύκλωσης ή για διαχείριση ΑΕΚΚ . Επίσης να συμπεριληφθεί στις προτάσεις χρήσεων γης η μελλοντική δυνατότητα δημιουργίας μονάδων ΑΕΚΚ σε γήπεδα σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

#### **ΠΕΠ\* 1. Δίκτυο Natura 2000 (υπό εκπόνηση ΕΠΜ)**

Περιοχές Προστασίας (ΠΕΠ) και Ειδικών Καθεστώτων (ΠΕΚ) Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)

Η εν λόγω Περιοχή συναρθρώνεται από το σύνολο της ΔΕ Κουφονησίων που συμπεριλαμβάνεται συνολικά στο Δίκτυο Natura 2000 όπου και εκπονείται **Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη**

Σύμφωνα με την εν λόγω μελέτη, το νησιωτικό σύμπλεγμα που συγκροτεί τη ΔΕ Κουφονησίων εντάσσεται στο σύνολό του σε τρεις κατηγορίες περιοχών:

- **Ζώνη Προστασίας της Φύσης (ΖΠΦ),**
- **Ζώνη Διατήρησης Οικοτόπων και Ειδών (ΖΔΟΕ),**
- **Ζώνη Βιώσιμης Διαχείρισης Φυσικών Πόρων (ΖΒΔΦΠ).**

Η τελευταία δε, καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος του νησιού του Κουφονησίου επιτρέποντας της χρήσεις όπως : **κατοικία, εστίαση και αναψυκτήρια, τουριστικά καταλύματα** (συμβατότητα με την κλίμακα, το παρεχόμενο τουριστικό προϊόν και το τοπίο της περιοχής), **αγροτικές εκμεταλλεύσεις, αποθήκες, επαγγελματικά εργαστήρια κ.ά.**

Στην Ενότητα της Πρότασης του ΕΠΣ **απαιτείται η συνεργασία με την αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΝ και το μελετητή της συγκεκριμένης Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης, ώστε να εξειδικευτούν οι χρήσεις.**

### **ΠΕΠ\* 2. Υδατορέματα και ακτές**

Μέσα από το ΕΠΣ έγινε καταγραφή των υδατορεμάτων. Μέχρι την οριστική οριοθέτηση των υδατορεμάτων προτείνεται ο ορισμός ζώνης προστασίας πλάτους 25 μέτρων εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής τους. **Εντός της ζώνης αυτής προτείνεται ο περιορισμός της δόμησης με έμφαση στις περιοχές με ήπιο ανάγλυφο**, ειδικά στις περιοχές όπου η γεωμορφολογία ενδέχεται να αυξάνει την τρωτότητα σε διάβρωση.

Σε σχέση με τις ακτές και τη δόμηση σε αυτές, **προτείνεται η ελάχιστη απόσταση του κτιρίου να μην είναι μικρότερη από το αποτέλεσμα του μαθηματικού τύπου:  $E = (50 - Y)$** , όπου (E) είναι η ελάχιστη απόσταση τοποθέτησης του κτιρίου από την ακτογραμμή και (Y) η υψομετρική διαφορά στο σημείο τοποθέτησης του κτιρίου εκάστοτε

Προτείνουμε για την διαφύλαξη της φυσιογνωμίας του τόπου η περαιτέρω προστασία των ακτών που αποτελεί και τον κύριο παράγοντα προστασίας (ακτές & Παραλίες) μια νησιωτικής περιοχής **σε μια πιο ικανοποιητική αύξηση του E στα 60 μ απόλυτης προστασίας από παρεμβάσεις όπως δόμηση, κατασκευές, τσιμεντοστρώσεις κλπ**

- Για την περαιτέρω προστασία των ακτών στα **εντός οικισμού προτείνουμε να οριοθετηθεί στα 35 μ από την γραμμή αιγιαλού.**

### **ΠΕΠ\* 3. Τοπίου**

**Από τις σημαντικότερες παρεμβάσεις του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού για τα Κουφονήσια αποτελεί η καθολική προστασία από την δόμηση της Νοτιοανατολικής Περιοχής του Άνω Κουφονησίου που εκτείνεται από την παραλία του Φανού έως την περιοχή Πορί και τις σπηλαιώσεις του Ξυλομπάτη. Καθώς διαφυλάσσει και προστατεύει ικανοποιητικά το περιβάλλον, την βιοποικιλότητα και τα ιδιαίτερα ευαίσθητα και **ιδιότυπα τοπόσημα που στηρίζουν με καθοριστικό τρόπο το τουριστικό προϊόν του Κουφονησίου.****

Απαιτείται να συμπεριληφθεί στο κεφάλαιο των γενικότερων προτάσεων η περαιτέρω προστασία του αιγιαλού, των παραλιών και ακτών **με ένταξη στις Απάτητες Παραλίες** προκειμένου την διαχρονική προστασία από την απρόσκοπτη και ραγδαία τουριστική ανάπτυξη, όπως είναι οι οργανωμένες παραλίες και οι ανθρωπογενείς τουριστικές **εμπορικές δραστηριότητες.**

Να επιτρέπονται κατόπιν μελέτης και σχετικών αδειοδοτήσεων ήπιες παρεμβάσεις αποκλειστικά δημόσιου συμφέροντος (όπως πρόσβασης ΑμΕΑ, προστασίας ακτών από φυσικές καταστροφές και κυματισμό, έργων επέκτασης **παραλίας...**)

**Να εξεταστεί και να τεθεί ως πρόταση η αναγκαιότητα επέκτασης των παραλιών είτε με ακτομηχανικά έργα είτε μέσω δυνατότητας απαλλοτρίωσης όμορων εκτάσεων...**

Επίσης στα πλαίσια της προστασίας τοπίου και της γενικότερης προστασίας του τόπου προτείνουμε να μην επιτρέπονται οι χρήσεις **Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας** στο σύνολο της ΔΕ Κουφονησίων.

Επίσης στα πλαίσια της προστασίας τοπίου και της προστασίας του τόπου προτείνουμε να συμπεριληφθεί στις προτάσεις η αναγκαιότητα μελλοντικής υπογειοποίησης των **Εναέριων καλωδίων της ΔΕΔΔΗΕ ξεκινώντας από τον οικισμό και τις ευαίσθητες περιοχές.**

Επίσης στα πλαίσια της προστασίας τοπίου και της προστασίας του τόπου προτείνουμε να μην επιτρέπονται στο σύνολο της ΔΕ τροχόσπιτα, τροχοβίλλες, κοντέινερ, ΙΒΟΧ, λυόμενες κατασκευές, έτοιμες τροχοβίλλες και παντός είδους ημιμόνιμη κατασκευής που δεν συνάδει με τα παραδοσιακά πρότυπα. Επίσης στα πλαίσια της προστασίας τοπίου και της προστασίας του τόπου προτείνουμε την προστασία και υποχρεωτική ανασυλωση όλων των υφισταμένων λαϊκών κατασκευών (αλόνια, αγροικίες, ξερολιθιές, δεξαμενές κοκ)

Επίσης στα πλαίσια της προστασίας τοπίου και της προστασίας του τόπου προτείνουμε την περαιτέρω προστασία του παραδοσιακού ανεμόμυλου πάνω από το λιμάνι με διέυρυνση ζώνης προστασίας από τα 15 στα 30μ από τον άξονα του, καθώς και διατήρηση της ζώνης προστασίας των 200 μ όπου η αρτιότητα δόμησης των ακινήτων ορίζεται στα 2 στρέμματα με κατάργηση του ορόφου.

#### ΠΕΠ\* 4. Περιοικιστική ζώνη

Κρίνεται ιδιαίτερα σημαντική η ανάπτυξη χώρου περιμετρικά του Κουφονησιού στον οποίο θα παρέχεται η δυνατότητα ανάπτυξης ήπιας οικιστικής και παραγωγικής δραστηριότητας, **Ειδικά για την δημιουργία κατοικίας ώστε να συμβάλλει στο όποιο στεγαστικό ζήτημα υπάρχει**, εντός της εν λόγω Περιοχής προτείνεται η αυστηρή τήρηση των μορφολογικών κανόνων.

Επίσης προτείνεται η κατά παρέκκλιση δόμηση ως 100 τμ σε υφιστάμενα αγροτεμάχια μικρότερων των 4<sup>ων</sup> στρεμμάτων που δεν θα προέρχονται από κατάτμηση, αλλά διαθέτουν προβολή σε δρόμο και που εφάπτονται στην γραμμή του ορίου οικισμού.

#### ΠΕΠ\* 5. Ήπια τουριστική ανάπτυξη

Στην εν λόγω Περιοχή που αφορά στο γεωγραφικό χώρο που εντοπίζεται στα βορειοδυτικά του οικισμού του Κουφονησιού και στον οποίο διαφυλάσσονται ακόμα εκτάσεις γεωργικής γης και με σκοπό τη διαφύλαξη αυτής της γης εδώ προτείνεται η ανάπτυξη ενός ήπιου τουρισμού ειδικών κινήτρων όπου θα επιτρέπεται η κατοικία και τα τουριστικά καταλύματα, εάν όμως προϋπόθεση είναι να είσαι αγρότης δεδομένου των ελάχιστων αγροτών μετρημένων στα δάχτυλα ουσιαστικά καθιστά την περιοχή αδόμητη υποβαθμίζοντας τις περιουσίες των νησιωτών. Προτείνω την επανεξέταση του θέματος ώστε να μην αποκλειστούν οι απλοί πολίτες. Εγώ προτείνω να επιτρέπεται η οικία τα υπόσκαβα και τα αυτοεξυπηρετούμενα ως 250 τμ με κατάργηση των ξενοδοχείων.

#### ΠΕΠ\* 6. Διαφύλαξη ενδοχώρας

Στην εν λόγω Περιοχή που αφορά στο βόρειο τμήμα του ευρύτερου γεωγραφικού χώρου όπου συντελείται η εκτός οικισμού τουριστική ανάπτυξη του νησιού, να επιτρέπεται η κατοικία έως 150 τ.μ. και οι υποδομές φιλοξενίας όπως υπόσκαφες κατοικίες, αυτοεξυπηρετούμενα ως 250 τμ και ξενοδοχεία 3-4-5 αστέρων ως 400 τμ συν 100 τμ βοηθητικών χώρων όπως προαναφέραμε.

#### ΠΕΠ\* 7. Ανάπτυξη τουρισμού

Στην εν λόγω Περιοχή που αφορά στο νότιοανατολικό τμήμα του ευρύτερου γεωγραφικού χώρου όπου συντελείται η εκτός οικισμού τουριστική ανάπτυξη του νησιού, προτείνουμε να επιτρέπεται η κατοικία έως 150 τ.μ. και οι υποδομές φιλοξενίας σύμφωνα με όσα ρητά προαναφέραμε για την εκτός σχεδίου δόμηση.

**Κλείνοντας θα επικεντρωθώ στις Δημοτικές Υποδομές όπου θα πρέπει να υπάρξει μέριμνα και συμπεριληφθούν ως σχετική αναλυτική πρόταση.**

#### Λιμένας

Να συμπεριληφθεί στις προτάσεις η αναγκαιότητα μελλοντικής επέκτασης του κεντρικού λιμένα, καθώς και διαμόρφωση – διαπλάτυνσή της χερσαίας λιμενικής ζώνης και του παραλιακού δρόμου προκειμένου την αναβάθμιση των υποδομών για την κάλυψη μελλοντικών απαιτήσεων.

**Να συμπεριληφθεί στις προτάσεις η ρητή δέσμευση χρήσεως γής ή χώρου πλησίον ή στον ευρύτερο χώρο του λιμένα για την γενικότερη εξυπηρέτηση του Λιμένα, των οχημάτων, των κατοίκων και των επισκεπτών.**

### **Τουριστικό Καταφύγιο**

Να συμπεριληφθεί στις προτάσεις η μελλοντική βελτίωση αναβάθμιση του υφιστάμενου Τουριστικού Καταφυγίου με επέκταση του Νοτιοδυτικά σύμφωνα με τα προσχέδια της υποδομής και με δημιουργία κτιριακής υποδομής διοικητηρίου και βοηθητικών χώρων.

### **Εξυπηρέτηση αλιευτικού καταφυγίου - αλιέων & αναβάθμιση των υφιστάμενων ναυπηγοεπισκευαστικών υποδομών.**

Σύμφωνα και με όσα προείπα απαιτείται η ρητή οριοθετημένη δέσμευση χώρου πλησίον του αλιευτικού καταφυγίου προκειμένου την αναβάθμιση των υφιστάμενων ναυπηγοεπισκευαστικών υποδομών και την εξυπηρέτηση των αλιευτικών και δημοτικών ή δημόσιων δραστηριοτήτων.

### **Εμπορικός Λιμένας**

Να συμπεριληφθεί στις προτάσεις η μελλοντική αναγκαιότητα δημιουργίας μικρού εμπορικού λιμένα στην ευρύτερη περιοχή από το αλιευτικό καταφύγιο ως τον βιολογικό καθαρισμό αποκλειστικά για εμπορικές δραστηριότητες (όπως αδρανή υλικά, μπουκάλες υγραερίου, καύσιμα κοκ).

### **Υδατοδρόμιο**

Να συμπεριληφθεί στις προτάσεις η μελλοντική ένταξη των Κουφονησίων στο δίκτυο υδατοδρομίων με αναγκαιότητα δημιουργίας υδατοδρομίου στην ευρύτερη περιοχή από το αλιευτικό καταφύγιο ως τον βιολογικό καθαρισμό ή σε άλλη κατάλληλη περιοχή που θα ανακύψει μέσα από συγκεκριμένη μελέτη.

### **Αναβάθμιση υφιστάμενης αφαλάτωσης ή/και δημιουργία νέας**

Να διαμορφωθεί σχετική πρόταση χρήσεων γής για την μελλοντική αναβάθμιση ή επέκταση ή εκσυγχρονισμό ή δυνατότητα μετέγκαταστασης σε κτιριακή υποδομή με παρέκκλιση όρων δόμησης των Μονάδων Αφαλάτωσης είτε στην ευρύτερη περιοχή του αλιευτικού καταφυγίου είτε με νέα υποδομή στον χώρο του ΣΜΑ ή σε άλλο δημοτικό – δημόσιο χώρο σύμφωνα με σχετικές μελέτες.

### **ΒΙΟ-ΚΑ - Δίκτυο και Αντλιοστάσια**

Τα Κουφονήσια είναι από τα λίγα μικρά νησιά που διαθέτουν Βιολογικό καθαρισμό και δίκτυο αποχέτευσης στην πλειοψηφία του τόπου. Να συμπεριληφθεί στις προτάσεις η μελλοντική αναβάθμιση του ΒΙΟ-ΚΑ καθώς έχει ολοκληρωθεί ο φάκελος έργου και των όποιων μελλοντικών αναγκαίων παρεμβάσεων στα Αντλιοστάσια και το δίκτυο προκειμένου να καλύπτουν τις όποιες μελλοντικές ανάγκες.

### **ΣΜΑ**

Πρόταση ένταξης στις χρήσεις γης Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων προκειμένου στην περιοχή του ΣΜΑ να επιτρέπεται πλέον των άλλων χρήσεων είτε η δημιουργία Πράσινων Περιπτέρων ή σημείων ανακύκλωσης ή η δημιουργία μονάδων ΑΕΚΚ, η εγκατάσταση Μονάδων Αφαλάτωσης, ή η δημιουργία βοηθητικών δημοτικών κτιριακών υποδομών.

Επίσης να συμπεριληφθεί στις προτάσεις ο μελλοντικός σχεδιασμός και τοποθέτηση υπόγειων κάδων ή πράσινων σημείων συλλογής ανακύκλωσης και απορριμμάτων σύμφωνα με την μελέτη που θα καταρτιστεί για την κάλυψη της ΔΕ κουφονησίων.

### **ΑΕΚΚ**

Να προβλεφθεί στις προτάσεις χρήσεων γης η μελλοντική δυνατότητα δημιουργίας μονάδων ΑΕΚΚ στο ΣΜΑ και σε ιδιωτικά γήπεδα σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

**Σχολικό κτήριο**

Να συμπεριληφθεί στις προτάσεις η αναγκαιότητα επέκτασης ή δημιουργίας νέου κτιρίου προκειμένου να στεγάσει το Δημοτικό και το νηπιαγωγείο που συστεγάζονται στο ενιαίο ανεπαρκή κτήριο.

**Βελτίωση οδικού δικτύου ως προς την ασφάλεια και τη λειτουργικότητα.**

Να συμπεριληφθεί στις προτάσεις η Ολοκλήρωση της δημοτικής περιφερειακής οδού, με στόχο την αποσυμφόρηση του οικιστικού ιστού και τη βελτίωση της κυκλοφοριακής οργάνωσης.

**Να** συμπεριληφθεί στις προτάσεις **η μέριμνα** προκειμένου να εξασφαλιστεί η αναγκαία διαπλάτυνση του υφιστάμενου οδικού δικτύου εντός και εκτός οικισμού στο ελάχιστο πλάτος των 6 μέτρων με σαφή πρόβλεψη ώστε κατά την έκδοση νέας οικοδομικής άδειας ακινήτων με προβολή σε δρόμο να διασφαλίζεται η αναγκαία παραχώρηση δημόσιου κοινόχρηστου τμήματος γηπέδου ή αγροτεμαχίου για την διαπλάτυνση του δικτύου για την εκτόνωση των κυκλοφοριακών φόρτων που παρατηρούνται κατά την περίοδο της τουριστικής αιχμής και την αναβάθμιση της οδικής ασφάλειας.

**Να** συμπεριληφθεί στις προτάσεις **η μέριμνα** ώστε Οι κεντρικοί υφιστάμενοι αγροτικοί μη τσιμεντοστρωμένοι δρόμοι να τσιμεντοστρωθούν και να πλακοστρωθούν (δεν αναφέρομαι για τα μονοπάτια)

Επίσης στα νησιά μας δεν επιτρέπεται η δημιουργία και ο χαρακτηρισμός οδικού δικτύου παράλληλα με την ακτογραμμή (πάρα μόνον κάθετα και σε απόσταση 100 μ από την γραμμή του αιγιαλού) δεδομένου ότι η γεωμορφολογία του Κουφονησίου έχει επιτρέψει την δημιουργία δημοτικού κοινόχρηστου δρόμου παραθαλάσσια και παράλληλα με την ακτογραμμή, από την περιοχή του Βιο-Κα ως και περιοχή Χαρακόπου χωρίς να έχει αναγνωριστεί, κρίνεται αναγκαίο να συμπεριληφθεί και να διασφαλιστεί αυτή η αρχιτεκτονική οδικού δικτύου του τόπου ως προϋφιστάμενη και κύρια οδική αρτηρία. καθώς συνδέει το σύνολο του νησιού από ανατολικά ως και δυτικά χωρίς εναλλακτική διέξοδο. Σε κάθε άλλη περίπτωση διχοτομείται το νησί σε δυο τμήματα. Επίσης ακριβώς πάνω από το τουριστικό καταφύγιο ο υφιστάμενος κοινόχρηστος αγροτικός δρόμος δεν έχει χαρακτηριστεί και παραμένει αδιευκρίνιστος από το 1984 κρίνεται αναγκαίο να καθοριστεί ως δημόσιος κοινόχρηστος έστω και στις παρατηρήσεις.

**Πρόταση** ώστε Να αναγνωριστούν όλα τα προϋφιστάμενα κοινόχρηστα μονοπάτια και οι κοινόχρηστοι οδοί από την πολιτεία δεδομένου των δυνατοτήτων της τεχνολογίας με φωτοερμηνεία χαρτών και μετέπειτα συμβολαίων καθώς στην ΔΕ δεν υπάρχουν συμβόλαια προ του 1923. Να καταλάβει επιτέλους η πολιτεία ότι τα μονοπάτια ήταν οι κοινόχρηστοι δρόμοι της εποχής και τα γαιδούρια επίσης ήταν τα οχήματα της εποχής. Να μην απαξιώνουν οριζόντια και καθολικά τις περιουσίες των κατοίκων μη αναγνωρίζοντας τα.

**Δημιουργία δημοτικών χώρων στάθμευσης.**

**Μέριμνα για σαφή οριοθέτηση ζώνης - χρήση γης δημόσιου χαρακτήρα - κοινής ωφέλειας για επαρκείς κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους καθώς υπάρχει σημαντική έλλειψη για την αιεφόρος ανάπτυξη.**

**Μέριμνα για σαφή οριοθέτηση ζώνης - χρήση γης δημόσιου για την δημιουργία χώρων στάθμευσης στις εισόδους και τις εξόδους του οικισμού,**

**Μέριμνα μέσω πρότασης για τη λήψη μέτρων προστασίας ή/και αντιστήριξης σε τμήματα των παραλιακών οδών που η ασφάλειά τους απειλείται από τη διάβρωση των ακτών με βραχοκαταπτώσεις: π.χ. παραλιακός δρόμος στο νεκροταφείο (βραχοκατάπτωση), στην περιοχή Στρούμπος, σπηλιά κοκ.**

**Σας ευχαριστώ θερμά όλους για την υπομονή σας**

**ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΥ ΣΧΟΙΝΟΥΣΑΣ κ. Νομικού Νικόλαου**

Η φιλοσοφία του χωρικού σχεδιασμού κινείται σε σωστή κατεύθυνση. Έχει αναγνωρίσει το αναπτυξιακό μοντέλο του νησιού που βασίζεται τόσο στον τουριστικό προϊόν όσο και στην αγροτική παραγωγή. Η τοπική παραγωγή αγροκτηνοτροφικών προϊόντων είναι συνδεδεμένη με το υψηλό επίπεδο γαστρονομίας που απολαμβάνει ο επισκέπτης του νησιού μας. Η καλλιέργεια τη γης έχει διαμορφώσει το ήπιο αγροτικό τοπίο που συνδυαζόμενο με τις εξαιρετικές και πολλές για το μέγεθος του νησιού παράλιες κάνει το νησί μοναδικό.

Το ΕΠΣ πρέπει να δίνει την δυνατότητα να αναπτυχθεί ο πληθυσμός του νησιού παρέχοντας τόσο οικιστικά κίνητρα όσο και δυνατότητας επαγγελματικής αποκατάστασης παράλληλα με την προστασία του φυσικού του κάλους. Μεγάλο πρόβλημα στην ανάπτυξη του μονίμου πληθυσμού είναι το μικρό μέγεθος των οικισμών. Τα οικόπεδα που έχουν απομείνει και δύναται να οικοδομηθούν εντός οικισμού είναι ελάχιστα. Συνέπεια αυτού είναι τα νέα παιδιά που θέλουν να κάνουν οικογένεια στο νησί να μην έχουν ένα σπίτι. Αυτό οδηγεί σε περαιτέρω εκτός σχεδίου δόμηση για την δημιουργία α κατοικίας. Δόμηση που είναι κοστοβόρα τόσο οικονομικά όσο και περιβαλλοντικά. Το ίδιο ισχύει και για την β κατοικία για τους Σχοινοσιώτες της διασποράς που και αυτοί αναγκάζονται να στρέφονται στην εκτός σχεδίου δόμηση.

Σε αυτό επιτείνει η έλλειψη ρυμοτομικού σχεδιασμού. Η έλλειψη δρόμων εντός των ορίων του οικισμού δεν επιτρέπει την δόμηση αρκετών ακίνητων και οδηγεί την κίνηση των οχημάτων μέσα από τους δρόμους του οικισμού που είναι στενοί και χωρίς πεζοδρομία. Επίσης υπάρχει έλλειψη σε κοινοχρήστους χώρους (πλατείες, χώρους πρασίνου, παιδικές χάρες, κτίρια κοινής ωφελείας, κτίρια πολιτισμού).

Συμπέρασμα όλων αυτών είναι η ανάγκη για όσο το δυνατόν μεγαλύτερη επέκταση των ορίων των δυο οικισμών που υπάρχουν στο νησί για να καλυφθούν οι τωρινές και οι μελλοντικές ανάγκες. Επίσης άμεση ανάγκη είναι η ρυμοτόμηση των οικισμών.

Η περιοικιστική ζώνη που προτείνετε, φαίνεται ότι μπορεί να αμβλύνει το πρόβλημα της στέγασης αλλά δεν είναι γνωστοί οι οροί δόμησης και κατάτμησης. Η Σχοινούσα, η Ηράκλεια και το Κουφονήσι είναι στο σύνολο τους στο καθεστώς Natura 2000 πλην των οριοθετημένων οικισμών. Συνεπώς η κατάτμηση στην εκτός οικισμών ζώνη είναι στα 10 στρέμματα. Αν δεν υπάρξει νομοθετική ρύθμιση για την μείωση της αρτιότητας στην προτεινομένη από τα ΕΠΣ περιοικιστική ζώνη θα είναι πρακτικώς ανεφάρμοστη. Πρέπει να γίνουν παρεμβάσεις στο υπουργείο περιβάλλοντος για σχετική ρύθμιση λόγω του μικρού μεγέθους των οικισμών, του ελλείματος στέγης και της νησιωτικότητας.

Η ανάπτυξη των ΠΕΠ ΑΑΓ να περιοριστεί στο βόρειο και βόρειο-δυτικό τμήμα του νησιού οπου είναι και πιο αξιόλογη η παραγωγή σύμφωνα με τους αγρότες του νησιού. Ειδικότερα στην περιοχή του Κάμπου, του Στρούμπου και των Διχάλων. Οι δυο πρώτες είναι οι κατεχοχην αγροτικές παραγωγικές ζώνες με αργιλώδες έδαφος κατάλληλο για την καλλιέργεια ψυχανθών και κριθαριού, που είναι και οι κυρίες καλλιέργειες μας. Η περιοχή Διχάλες έχει ελαιόδεντρα σε παραδοσιακές αναβαθμίδες και γειτνιάζει με περιοχές κατάλληλες για εκτατική βόσκηση και είναι σημείο κατάλληλο για την ανάπτυξη της κτηνοτροφίας αιγοπροβάτων, κύρια κτηνοτροφική μας παραγωγή. Στις υπόλοιπες νότιες περιοχές επικρατούν τα αμμώδη εδάφη που δεν συγκρατούν υγρασία και έχουν χαμηλές αποδόσεις.

Στην ΠΕΠ ΑΑΓ με βάση την παρ.1 του άρθρου 2 περ. δ του Ν. 3874/2010 όπως ισχύει, σε συνδυασμό με το άρθρο 14 του ΠΔ 59/2018 να υπάρχει δυνατότητα αγροτουριστικών καταλυμάτων (10 δωμάτια) με υποχρέωση διατήρησης της καλλιέργειας του γηπέδου.

Στην ΠΕΠ Αγροτικός Χώρος και αγροτουρισμός να προστεθεί η χρήση εστίαση-αναψυκτήρια και εκτός οργανωμένων αγροτουριστικών καταλυμάτων. Επίσης η χρήση τουρισμός να συνδέεται με τον αγροτουρισμό μόνο για κύρια τουριστικά καταλύματα. Στα μη κύρια τουριστικά καταλύματα που δομούνται με όρους κατοικίας κατά το 402/Δ/2002 ΠΔ να μην είναι υποχρεωτικός ο αγροτουρισμός.

Οπωσδήποτε δημιουργία ΠΕΔ έκτασης περί τα 200στρεματα στην περιοχή πλησίον του ΣΜΑ στο Βόρειο τμήμα του νησιού για χρήσεις Χαμηλής και Μέσης όχλησης( τουλάχιστον Α2 κατηγορίας). Με σκοπό την δυνατότητα αδειοδότησης Βιολογικού καθαρισμού με πεδίο άρδευσης, Πράσινου σημείου, διαχείριση ΑΕΚΚ και άλλων απαραίτητων ιδιωτικών χρήσεων. Αντίστοιχη πρόταση έχει γίνει από τον δήμο και κατά την διαβούλευση της ΣΜΠΕ 8β για τα NATURA.

**Πολεοδομικές προτάσεις**

Η απόσταση δόμησης από την οριογραμμή του αιγιαλού να είναι 50-Υ, αλλά η ελάχιστη απόσταση από την οριογραμμή του αιγιαλού να είναι 25 μετρά. Όστε να επιτρέπεται μια ζώνη πρόσβασης ελεύθερη εμποδίων ακόμα και στα πιο απότομα σημεία. Επίσης να υπάρχει και μια απόσταση ασφάλειας για πιθανές βραχοκαταπτώσεις. Να υπάρξει κλιμακούμενη κάλυψη - δόμηση στα κύρια τουριστικά καταλύματα ανάλογα με το μέγεθος των γηπέδων στην εκτός σχεδίου δόμηση. Να ξεκινά από τα τέσσερα στρέμματα και η μέγιστη προτεινόμενη δόμηση να επιτυγχάνεται στα 15 στρέμματα σε όλες τις ζώνες.

Το όριο δόμησης ξενοδοχειακών μονάδων να καταγραφεί σε τετραγωνικά μετρά και σε κλίνες.

Πριμοδότηση της δόμησης με λιθοδομή στην εκτός σχεδίου δόμηση.

Κατάργηση των διώροφων κτισμάτων στην εκτός σχεδίου δόμηση αν η κλίση του γηπέδου είναι μικρότερη από 20%.

Διατήρηση μπόνους υποσκαφών κτιρίων όταν το επιτρέπει η κλίση των γηπέδων.

Διατήρηση των κολυμβητικών δεξαμενών μόνο στην ΠΕΠ ηπία τουριστική ανάπτυξη με περιορισμούς στο μέγεθος και μόνο σε αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα-επιπλωμένες κατοικίες.

Υποχρεωτική ύπαρξη δεξαμενής όμβριων για αυτάρκεια σε νερό χρήσης.(τόσο εντός όσο και εκτός οικισμών)

Υποχρεωτική ύπαρξη συστήματος βιολογικού καθαρισμού και συστήματος γκρι νερών στην εκτός σχεδίου δόμηση.

Απαγόρευση διατήρησης οικόσιτων ζώων εντός οικισμών, περιοικιστικών ζωνών και της ΠΕΠ ηπίας τουριστικής ανάπτυξης. .

### **ΥΠΟΔΟΜΕΣ**

Ολοκλήρωση του νέου λιμένα στο Λιβάδι.

Μετατροπή του λιμένα Μερσίνη σε καταφύγιο σκαφών.(τουριστικό-αλιευτικό) με τις απαραίτητες υποδομές.

Αναβάθμιση της προβλήτας στον Αλμυρό ως δεύτερη έξοδος διαφυγής.

Δυνατότητα τοποθέτησης ναυδέντων και πλωτών εξεδρών εκτός λιμένων για την πρόσδεση τουριστικών σκαφών

Ανάδειξη του αρχαιολογικού χώρου στο νέο λιμάνι. Δημιουργία περιπάτου από τον Χάρακα στο τσιγγούρι έως την ανατολική πλευρά του όρμου λιβάδι.

Δυνατότητα αδειοδότησης υδατοδρομίου.

Επισκευή και αναβάθμιση δικτύου ύδρευσης.

Δίκτυο άρδευσης για της αξιόλογες αγροτικές ζώνες.

Δημιουργία βιολογικού καθαρισμού, δικτύου αποχέτευσης και δικτύου άρδευσης για την επαχρησιμοποίηση του νερού.

Διαπλάτυνση και τσιμεντόστρωση δημοτικού οδικού δικτύου. (π.χ. δρόμος προς κάτεργο για εξυπηρέτηση ζώνης οχλούσων χρήσεων, δρόμος στρουμπου για ΠΕΠ ΑΑΓ.)

Δημιουργία χώρων στάθμευσης στις εισόδους των οικισμών.

Δημιουργία κοινοχρήστων χώρων (πλατείες, χώροι πράσινου, παιδικές χαρές)

Υπογειοποίηση δικτύων ΥΚΩ εντός οικισμών και περιοικιστικών ζωνών.

Πρόβλεψη για δημιουργία χώρων πολιτισμού (λαογραφικού- αγροτοκτηνοτροφικού- αρχαιολογικού μουσείου)

Αναβάθμιση της ήδη διανοιγμένης περιφερειακής οδού, με στόχο την

αποσυμφόρηση του οικιστικού ιστού και τη βελτίωση της

κυκλοφοριακής οργάνωσης.(Επέκταση της ώστε να εξυπηρετεί και τον όρμο τσιγγούρι.)

Εκπόνηση κυκλοφοριακής μελέτης.

Περιορισμό της χρήσης αυτοκίνητων και δημιουργία υποδομών για ποδήλατα και λεωφορεία.

Ανάδειξη δικτύου μονοπατιών για την ανάπτυξη και του περιπατητικού τουρισμού.

Πρόβλεψη για κοινωνική κατοικία σε δημόσιες και δημοτικές εκτάσεις για τη στέγαση των δημόσιων λειτουργιών.

## Προτάσεις για το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο Ηρακλείας Κυκλάδων

### 0. Σύνοψη

Η παρούσα τεχνική εισήγηση καταθέτει τεκμηριωμένο πλαίσιο ρυθμίσεων και εργαλείων για τη βιώσιμη οργάνωση της δόμησης, της τουριστικής δυναμικότητας και των βασικών υποδομών της Ηρακλείας Κυκλάδων, στο πλαίσιο του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ). Το κείμενο δομείται ως τεχνική μελέτη-εισήγηση:

αποτύπωση υφιστάμενης κατάστασης, αναγνώριση κινδύνων/περιορισμών, και συγκεκριμένες προτάσεις με ιεράρχηση και μεταβατικά στάδια.

#### Κεντρικοί άξονες προτάσεων:

- ☒ Ενδεικτικό όριο ταυτόχρονου πληθυσμού αιχμής 2.000 ατόμων (αναθεωρήσιμο μόνο με επίσημη μελέτη φέρουσας ικανότητας).
- ☒ Ρητή απαγόρευση πωσιών σε όλο το νησί. Ρητή αποτροπή μονάδων μεγάλης κλίμακας μέσω ορίου 20 κλινών ανά αυτοτελές γήπεδο.
- ☒ Θέσπιση ορίων δόμησης με σαφή κατανομή χρήσεων: εντός οικισμού 410 τ.μ. (150 κατοικία + 30 αποθήκη + 25 γκαράζ + 200 επιχείρηση) και εκτός οικισμού 500 τ.μ. (ίδια βάση + έως 95 τ.μ. βοηθητικοί χώροι μόνο).
- ☒ Υποχρεωτικές στέρνες: κατοικία  $\geq 15 \text{ m}^3$ , επιχείρηση/τουριστική χρήση  $\geq 30 \text{ m}^3$ , με υποχρεωτική συλλογή ομβρίων.
- ☒ Μεταβατικό στάδιο λυμάτων: απαίτηση γνωμοδότησης αρμόδιου μελετητή για το ελάχιστο μέγεθος μονάδας που επιβάλλει υποχρεωτικό αυτόνομο βιολογικό σύστημα μέχρι να υλοποιηθεί κεντρικός βιολογικός καθαρισμός.
- ☒ Αγροτουρισμός ως εργαλείο ήπιας ανάπτυξης μόνο σε καθορισμένες περιφερειακές ζώνες, με πραγματική αγροτική δραστηριότητα, όριο 20 κλινών και απώλεια καθεστώτος αν παύσει η δραστηριότητα.
- ☒ Παράλληλο πακέτο χρηματοδοτικών εργαλείων μόνιμης εγκατάστασης (κλιμακωτή επιδότηση επιτοκίου 20%-40%-60%-80%-100%, δέσμευση 7 ετών, μη επιδότηση αγοράς γης).
- ☒ Ισχυρή έμφαση σε: ομβρία/υδραυλική συμπεριφορά οικοπέδων, έλεγχο μπαζωμάτων, προστασία ρεμάτων, μονοπάτια και πολιτιστικό απόθεμα, ανάγκη βιολογικού και υπογειοποίησης/αναβάθμισης δικτύων σε έργα εκσκαφών.

### 1. Σκοπός – Μεθοδολογία – Βασικές Αρχές

Η εισήγηση αποσκοπεί στη διαμόρφωση πλαισίου που θα:

- α) προστατεύει τη φέρουσα ικανότητα (νερό, λύματα, κυκλοφορία, απορρίμματα),
- β) διατηρεί μικρή κλίμακα και τοπίο,
- γ) ενισχύει μόνιμη κατοίκηση και κοινωνική συνοχή,
- δ) αποτρέπει μαζικό, μονοπωλιακό μοντέλο τουρισμού,
- ε) είναι εφαρμόσιμη και ελέγξιμη στην πράξη.

Μεθοδολογία: χρήση διαθέσιμων τοπικών στοιχείων (πληθυσμιακές αιχμές, υδροδοτικά δεδομένα, εκτίμηση κλινών, υφιστάμενες παρεμβάσεις) και μετατροπή τους σε ρυθμιστικές προτάσεις με σαφείς κανόνες, μετρήσιμα όρια και μεταβατικά στάδια.

### 2. Υφιστάμενη Κατάσταση – Τεκμηριωτικά Στοιχεία

#### 2.1 Πληθυσμός και εποχικότητα

Με βάση τοπικές εκτιμήσεις και παρατηρήσεις, ο πραγματικός πληθυσμός παρουσιάζει έντονη εποχικότητα. Τα παρακάτω στοιχεία χρησιμοποιούνται ως τεχνική βάση εκτίμησης πίεσης υποδομών.

Περίοδος/Στιγμή Εκτίμηση πληθυσμού Σχόλιο/Χρήση Χειμώνας (ενδεικτικά)  $\approx 80$  άτομα Ελάχιστη λειτουργία υποδομών

Πάσχα (ενδεικτικά)  $\approx 150$  άτομα Μεσαία πίεση

15 Αυγούστου (αιχμή)  $\approx 1.100\text{--}1.200$  άτομα Σενάριο αιχμής για νερό/λύματα/στάθμευση Στόχος βιωσιμότητας Μόνιμος έως 250 άτομα Δημογραφικός στόχος/πολιτική κατεύθυνση Στόχος αιχμής (ενδεικτικός)  $\leq 2.000$  άτομα Ανώτατο όριο, αναθεωρήσιμο με μελέτη φέρουσας ικανότητας

#### 2.2 Τουριστική προσφορά (κλίνες)

Εκτιμάται ότι λειτουργούν περίπου 150–170 ενοικιαζόμενα δωμάτια, συν κατοικίες βραχυχρόνιας μίσθωσης. Συνολικά εκτιμώνται περίπου 400 κλίνες για ενοίκιαση. Η αιχμή πληθυσμού περιλαμβάνει επιπλέον μόνιμους, επισκέπτες, εξοχικές κατοικίες και φιλοξενούμενους.

Δείκτης Εκτίμηση σήμερα Παρατήρηση Κλίνες προς ενοίκιαση  $\approx 400$  Συνολική τουριστική προσφορά

Άτομα στην αιχμή  $\approx 1.100\text{--}1.200$  Συμπεριλαμβάνει μη εμπορικές διανυκτερεύσεις Κίνδυνος Αύξηση κλινών  $\rightarrow$  υποδομές Νερό/λύματα/στάθμευση/τοπίο

#### 2.3 Ύδρευση – αφαλάτωση – αποθήκευση

Το νησί διαθέτει αποθήκευση νερού σε δεξαμενές περίπου  $3.000 \text{ m}^3$ . Υφίσταται επίγεια αφαλάτωση ονομαστικής παραγωγής έως  $\sim 250\text{--}300 \text{ m}^3/\text{ημέρα}$ , με πρακτικά ασφαλή λειτουργία έως  $\sim 200 \text{ m}^3/\text{ημέρα}$ . Κατανάλωση στην αιχμή (15 Αυγούστου):  $\sim 200\text{--}240 \text{ m}^3/\text{ημέρα}$ .

Παράμετρος Τιμή Μονάδα Σχόλιο Χωρητικότητα δεξαμενών  $\approx 3.000 \text{ m}^3$  Απόθεμα ασφαλείας Αφαλάτωση (ονομαστική) 250–300  $\text{m}^3/\text{ημέρα}$  Οριακή σε υψηλή παραγωγή Αφαλάτωση (πρακτικά ασφαλής)  $\approx 200 \text{ m}^3/\text{ημέρα}$  Ποιότητα/βλάβες αν υπερβεί Κατανάλωση αιχμής 200–240  $\text{m}^3/\text{ημέρα}$  Ήδη κοντά στο πρακτικό όριο

#### 2.4 Λύματα – υφιστάμενη κατάσταση

Σήμερα παρατηρούνται απορροφητικοί βόθροι και πρακτικές ανεξέλεγκτης διάθεσης σε ρέματα/γειτονικά αγροτεμάχια. Αυτό δημιουργεί άμεσο περιβαλλοντικό κίνδυνο και αποτελεί βασικό εμπόδιο σε οποιαδήποτε αύξηση δυναμικότητας.

#### 2.5 Οδικό/κοινόχρηστο δίκτυο – ρέματα – μπαζώματα

Υπάρχει περιορισμένος αριθμός δρόμων προ του 1923 που αναγνωρίζονται με ασφάλεια.

Πολλές διανοίξεις έχουν γίνει άτυπα, παρότι εμφανίζονται με ΚΑΕΚ. Μέχρι την κύρωση δημοτικού δικτύου, υπάρχει αβεβαιότητα ως προς το ποιοι δρόμοι αποδίδουν πολεοδομική αρτιότητα.

Τα ρέματα είναι κυρίως εποχικής ροής (χειμάρροι) αλλά κρίσιμα για την απορροή.

Παρατηρούνται μπαζώματα/απόθεση αδρανών σε ρέματα, ρεματιές ή οικόπεδα, με αισθητική και υδραυλική επιβάρυνση.

#### 2.6 Μονοπάτια – φυσικό/πολιτιστικό απόθεμα

Πλην  $\sim 6$  σηματοδοτημένων μονοπατιών, μεγάλο μέρος του παλαιού δικτύου έχει εγκαταλειφθεί, δασωθεί ή υποβαθμιστεί. Η διατήρησή του είναι κρίσιμη τόσο για την πρόσβαση και την αναψυχή όσο και για την προστασία τοπίου/βιοποικιλότητας.

Το νησί φέρει εκτεταμένο πολιτιστικό απόθεμα: ξερολιθιές, αναβαθμίδες, στέρνες, αλώνια, χειροκέλια/στάβλους, ιστορικές θέσεις (π.χ. παρατηρητήριο Β' ΠΠ), γεωμορφές (βόθωνες), ίχνη εξόρυξης, οψιανούς, σπήλαιο, και διάσπαρτα αρχαιολογικά ευρήματα.

### 3. Διαγνωσμένοι Κίνδυνοι και Περιορισμοί

☒ Ύδρευση: η κατανάλωση αιχμής ήδη αγγίζει το πρακτικό όριο ασφαλούς λειτουργίας αφαλάτωσης.

☒ Λύματα: έλλειψη οργανωμένης επεξεργασίας – υψηλός περιβαλλοντικός κίνδυνος.

☒ Κυκλοφορία/στάθμευση: περιορισμένο δίκτυο, στενά 3 μ., κινήσεις αιχμής, κίνδυνος «μπουκώματος».

☒ Αβεβαιότητα οδών: άτυπες διανοίξεις → αβεβαιότητα αρτιότητας/προσώπου → νομικές εμπλοκές.

☒ Τοπίο/όγκος: κατάχρηση υπογείων σε κλίσεις → πρακτικά τριώροφα, μεγάλοι ενιαίοι όγκοι, ψηλά τοιχία από επιχώσεις.

☒ Υδραυλική/διάβρωση: αποψιλώσεις λόγω πυροπροστασίας + μάντρες/διαμορφώσεις → αυξημένη απορροή και διάβρωση.

☒ Μπαζώματα: αισθητική υποβάθμιση και επιδείνωση υδραυλικής συμπεριφοράς.

☒ Κίνδυνος μονοπωλιακής συγκέντρωσης κλινών/κατοικιών και απώλειας πολυλειτουργικής τοπικής οικονομίας.

☒ Δημογραφική συρρίκνωση – μετατροπή σε εποχικό τουριστικό προϊόν.

### 4. Προτεινόμενο Πλαίσιο Ρυθμίσεων (με αιτιολόγηση και προτεινόμενη διατύπωση)

#### 4.1 Φέρουσα ικανότητα – όριο αιχμής

Αιτιολόγηση: Το όριο χρησιμοποιείται ως τεχνικό «φρένο» που συνδέεται με υποδομές και πόρους.

Προτεινόμενη διατύπωση: «Θεσπίζεται ενδεικτικό ανώτατο όριο ταυτόχρονου πληθυσμού αιχμής 2.000 ατόμων. Το όριο δύναται να αναθεωρηθεί μόνο κατόπιν επίσημης μελέτης φέρουσας ικανότητας που θα τεκμηριώνει επάρκεια ύδρευσης, αποχέτευσης, κυκλοφορίας/στάθμευσης και λοιπών βασικών υποδομών.»

#### 4.2 Ρητή απαγόρευση πισινών

Αιτιολόγηση: Υδατική ευαλωτότητα, εξάρτηση από αφαλάτωση, ήδη οριακή κατανάλωση αιχμής.

Προτεινόμενη διατύπωση: «Απαγορεύεται η κατασκευή πισινών σε όλη την επικράτεια του νησιού, ανεξαρτήτως χρήσης ή θέσης, λόγω υδατικής ευαλωτότητας και ανάγκης διασφάλισης της φέρουσας ικανότητας.»

#### 4.3 Κλίμακα τουρισμού – όριο 20 κλινών ανά αυτοτελή

##### ιδιοκτησία/γήπεδο

Αιτιολόγηση: Διατήρηση μικρής κλίμακας, αποφυγή μαζικού μοντέλου, προσαρμογή σε υποδομές.

Προτεινόμενη διατύπωση: «Δεν επιτρέπεται η ίδρυση/λειτουργία τουριστικών μονάδων μεγάλης κλίμακας. Η μέγιστη δυναμικότητα ανά αυτοτελές γήπεδο/ιδιοκτησία ορίζεται σε 20 κλίνες.»

#### 4.4 Όριο συγκέντρωσης – ανώτατη δυναμικότητα κλινών ανά ΑΦΜ (προαιρετικό εργαλείο)

Αιτιολόγηση: αποτροπή υπερσυγκέντρωσης/μονοπωλιακής δομής. Σημείωση: για μέγιστη νομική ανθεκτικότητα προτείνεται ως 'κατεύθυνση' προς εξειδίκευση στο ΕΠΣ/κανονιστικές πράξεις.

Προτεινόμενη διατύπωση: «Για λόγους διασφάλισης πολυλειτουργικότητας της τοπικής οικονομίας και αποτροπής υπερσυγκέντρωσης, δύναται να θεσπιστεί ανώτατο όριο συνολικής δυναμικότητας κλινών ανά ΑΦΜ εντός της επικράτειας του νησιού, κατόπιν τεχνικής τεκμηρίωσης και ελέγχου εφαρμοσιμότητας.»

#### 4.5 Όροι δόμησης – εντός οικισμού: 410 τ.μ. με σαφή κατανομή

Αιτιολόγηση: Έλεγχος έντασης δόμησης στον πυκνό ιστό, αποφυγή μετατροπής βοηθητικών σε κύριους χώρους.  
 Προτεινόμενη διατύπωση: «Για νέες άδειες εντός οικισμού, η μέγιστη συνολική δόμηση ορίζεται σε 410 τ.μ. και κατανέμεται υποχρεωτικά ως εξής: 150 τ.μ. κατοικία, 30 τ.μ.

ανεξάρτητη αποθήκη, 25 τ.μ. γκαράζ, 200 τ.μ. επαγγελματική χρήση. Απαγορεύεται η αλλαγή χρήσης των βοηθητικών χώρων (αποθήκη/γκαράζ) σε κύρια χρήση.»

#### **4.6 Όροι δόμησης – εκτός οικισμού: 500 τ.μ. με διάκριση κύριων/βοηθητικών**

Αιτιολόγηση: Εκτός οικισμού οι ανάγκες αποθήκευσης/εξοπλισμού είναι αυξημένες. Η αύξηση δεν αφορά κύριους χώρους αλλά βοηθητικούς/τεχνικούς.

Προτεινόμενη διατύπωση: «Για νέες άδειες εκτός οικισμού, η μέγιστη συνολική δόμηση ορίζεται σε 500 τ.μ. και κατανέμεται ως εξής: 150 τ.μ. κατοικία, 30 τ.μ. αποθήκη, 25 τ.μ. γκαράζ, 200 τ.μ. επαγγελματική χρήση, έως 95 τ.μ. πρόσθετοι βοηθητικοί αγροτικοί/τεχνικοί χώροι. Οι πρόσθετοι βοηθητικοί χώροι δεν επιτρέπεται να μετατραπούν σε κύρια χρήση.»

#### **4.7 Υπόγεια – ρητή απαγόρευση κύριας χρήσης και προσμέτρηση στη δόμηση**

Αιτιολόγηση: κατάχρηση σε κλίσεις → πρακτικά τριώροφα. Απαιτείται σαφής κόφτης και ελεγκσιμότητα.

Προτεινόμενη διατύπωση: «Απαγορεύεται ρητά η μετατροπή υπογείων σε κύριους χώρους. Κάθε υπόγειος χώρος προσμετράται στη δόμηση. Σε κεκλιμένα εδάφη επιβάλλεται έλεγχος ώστε το υπόγειο να παραμένει κατά το δυνατόν εντός περιγράμματος φυσικού εδάφους.»

#### **4.8 Διάσπαση όγκων – όψη/μήκος/τοποθέτηση σε κλίσεις**

Αιτιολόγηση: αποφυγή συνεχούς 'τείχους' κτισμάτων σε ανηφορικούς δρόμους (οπτική πολυκατοικίας).

Προτεινόμενη διατύπωση: «Για όλες τις νέες άδειες επιβάλλεται διάσπαση όγκου. Σε δρόμους με σημαντική κλίση, η χωροθέτηση κτισμάτων θα αποφεύγει συνεχόμενη παράταξη ενιαίων όγκων χωρίς κενά/διαβαθμίσεις. Να τεθούν τεχνικές προδιαγραφές μέγιστου μήκους όψης και υποχρεωτικών κενών/διαχωρισμών, κατόπιν τεκμηρίωσης από τον μελετητή του ΕΠΣ.»

#### **4.9 Υδραυλική συμπεριφορά οικοπέδων – υποχρεωτική υδραυλική τεκμηρίωση**

Αιτιολόγηση: αποψιλώσεις + διαμορφώσεις + μάντρες → αυξημένη απορροή/διάβρωση, κίνδυνος πλημμυρικών αιχμών.

Προτεινόμενη διατύπωση: «Για έκδοση νέας άδειας σε εντός και εκτός οικισμού, να απαιτείται τεχνική τεκμηρίωση απορροής ομβρίων (υδραυλική σημείωση/μελέτη ανάλογα με κλίμακα), με πρόβλεψη ασφαλούς διόδου/διήθησης και απαγόρευση λύσεων που εκτρέπουν μαζικά τα νερά σε δρόμους ή ρέματα χωρίς έλεγχο.»

#### **4.10 Ρέματα – προστασία και προσεκτική διευθέτηση**

Αιτιολόγηση: ρέματα εποχικής ροής αλλά κρίσιμα, πλημμυρικά γεγονότα ανά δεκαετίες.

Αποφυγή γεμισμάτων.

Προτεινόμενη διατύπωση: «Απαγορεύονται τα μπαζώματα και η κατάργηση ρεμάτων.

Τυχόν τεχνικές παρεμβάσεις (π.χ. μικρές καλύψεις/γεφυρώσεις) επιτρέπονται μόνο κατόπιν υδραυλικής μελέτης και τεκμηρίωσης μη επιδείνωσης πλημμυρικού κινδύνου.»

#### **4.11 Μπαζώματα – διαχείριση αδρανών**

Αιτιολόγηση: αισθητική/περιβαλλοντική υποβάθμιση, επιβάρυνση απορροής.

Προτεινόμενη διατύπωση: «Να προβλεφθεί διαδικασία διαχείρισης αδρανών/εκσκαφών με ορισμό σημείων προσωρινής συγκέντρωσης και ελέγχου διάθεσης, ώστε να αποτραπούν αυθαίρετες αποθέσεις σε ρέματα, ακτές και οικόπεδα.»

#### **4.12 Οδικό δίκτυο – κυκλώματα κυκλοφορίας – στάθμευση**

Αιτιολόγηση: στενοί δρόμοι 3 μ., ανάγκη μονοδρομήσεων/πεζοδρομήσεων και αποφόρτισης πυρήνα.

Προτεινόμενη διατύπωση: «Να εξεταστούν στο ΕΠΣ συγκεκριμένες επεκτάσεις/συνδέσεις δρόμων σε μη δομημένες επιφάνειες ώστε να δημιουργηθούν κυκλώματα κυκλοφορίας (loops) που επιτρέπουν μονοδρομήσεις και πεζοδρομήσεις στον πυκνό πυρήνα. Να προβλεφθούν χώροι στάθμευσης περιφερειακά του πυρήνα και υποχρεώσεις στάθμευσης για νέες επιχειρήσεις/χρήσεις όπου είναι τεχνικά εφικτό.»

#### **4.13 Μονοπάτια – ένταξη ως αναπτυξιακό εργαλείο**

Αιτιολόγηση: προστασία τοπίου, ήπια ανάδειξη, αποφυγή 'δάσωσης'/αποκοπής πρόσβασης.

Προτεινόμενη διατύπωση: «Να χαρτογραφηθεί και θεσμοθετηθεί ευρύτερο δίκτυο μονοπατιών με πρόβλεψη συντήρησης/σήμανσης. Το δίκτυο μονοπατιών να αντιμετωπιστεί ως υποδομή ήπιας ανάπτυξης και προστασίας πολιτιστικού τοπίου.»

#### **4.14 Αγροτουρισμός – πραγματική παραγωγή, όχι 'μάσκα'**

Αιτιολόγηση: βιωσιμότητα οικογένειας, ανάγκη παραγωγικής βάσης, αποτροπή ψευδο-τουριστικών επενδύσεων.

Προτεινόμενη διατύπωση: «Ο αγροτουρισμός να επιτρέπεται μόνο σε καθορισμένες περιφερειακές ζώνες εκτός οικισμού και υπό σωρευτικές προϋποθέσεις: (i) μέγιστη δυναμικότητα 20 κλίνες, (ii) ενεργή αγροτική δραστηριότητα κατά την έννοια της ισχύουσας αγροτικής νομοθεσίας (δηλωμένη καλλιέργεια/κτηνοτροφία), (iii) ελάχιστες παραγωγικές προδιαγραφές που θα οριστούν με τεχνική μελέτη, (iv) στέρνα  $\geq 30 \text{ m}^3$  και συλλογή ομβρίων, (v) απαγόρευση πισίνας, (vi) απώλεια καθεστώτος αγροτουρισμού σε περίπτωση παύσης αγροτικής δραστηριότητας άνω των 3 ετών.»

#### 4.15 Ύδρευση – υποχρεωτικές στέρνες και ελάχιστες παροχές αποθηκών

Αιτιολόγηση: μείωση ζήτησης αιχμής, αυτονομία, λειτουργικές ανάγκες (πλύσεις/συντήρηση).

Προτεινόμενη διατύπωση: «Υποχρεωτική στέρνα  $\geq 15 \text{ m}^3$  για κάθε κατοικία και  $\geq 30 \text{ m}^3$  για κάθε επιχείρηση/τουριστική χρήση. Οι αποθήκες να διαθέτουν τουλάχιστον μία παροχή νερού για λάστιχο και μία για νιπτήρα.»

#### 4.16 Λύματα – μεταβατική υποχρέωση 'μικρού βιολογικού' με τεχνική γνωμοδότηση

Αιτιολόγηση: μέχρι τον κεντρικό βιολογικό, απαιτείται ελάχιστο επίπεδο προστασίας υδάτων/υγείας.

Προτεινόμενη διατύπωση: «Να ζητηθεί γνωμοδότηση από αρμόδιο μελετητή (περιβαλλοντικών/υδραυλικών έργων) για το ελάχιστο μέγεθος μονάδας (σε κλίνες ή ισοδύναμους κατοίκους) που καθιστά υποχρεωτική την εγκατάσταση αυτόνομου συστήματος βιολογικής επεξεργασίας λυμάτων ως μεταβατικό στάδιο, μέχρι την υλοποίηση κεντρικού βιολογικού καθαρισμού.»

#### 4.17 Ηλεκτρικά δίκτυα – υπογειοποίηση/αναβάθμιση σε έργα εκσκαφών

Προτεινόμενη διατύπωση: «Σε έργα αποχέτευσης/ομβρίων να εξετάζεται η υπογειοποίηση δικτύων (ΔΕΗ/τηλεπικοινωνίες). Εφόσον δεν είναι εφικτό, να προβλεφθεί ανακαίνιση/αντικατάσταση του υφιστάμενου δικτύου.»

#### 4.18 Ενέργεια – περιορισμός οχληρών εγκαταστάσεων

Αιτιολόγηση: προστασία τοπίου, αποφυγή βιομηχανικής εικόνας.

Προτεινόμενη διατύπωση: «Απαγορεύονται ανεμογεννήτριες και μεγάλα φωτοβολταϊκά πάρκα. Επιτρέπονται μόνο μικρής κλίμακας ενσωματωμένα συστήματα χαμηλής ορατότητας για ιδιοκατανάλωση, σύμφωνα με αισθητικές/αρχιτεκτονικές προδιαγραφές.»

#### 4.19 Κατάτμηση εντός οικισμού – ελάχιστο 2 στρέμματα και έλεγχος δυναμικότητας

Αιτιολόγηση: αποφυγή δημιουργίας πλήθους μικρών οικοπέδων με στενά 3 μ. και υπέρμετρη ένταση.

Προτεινόμενη διατύπωση: «Ελάχιστο εμβαδόν νέου οικοπέδου από κατάτμηση εντός οικισμού:  $2.000 \text{ m}^2$ . Η κατάτμηση δεν αυξάνει το συνολικό επιτρεπόμενο δικαίωμα κλινών/δυναμικότητας. Να εξεταστούν τεχνικοί μηχανισμοί επιμερισμού δικαιωμάτων.»

#### 4.20 Σχολική υποδομή – δυνατότητα επαναλειτουργίας

Αιτιολόγηση: μόνιμη κατοίκηση και κοινωνική συνέχεια. Η υποδομή πρέπει να μπορεί να επανενεργοποιηθεί εύκολα.

Προτεινόμενη διατύπωση: «Το ΕΠΣ να περιλαμβάνει κατευθύνσεις/προβλέψεις ώστε να είναι εφικτή η άμεση επαναλειτουργία σχολικής δομής σε περίπτωση αναστολής, μέσω ενίσχυσης μόνιμης κατοίκησης και πρόβλεψης κατοικίας/φιλοξενίας για εκπαιδευτικούς.»

### 5. Παράλληλα Χρηματοδοτικά Εργαλεία Μόνιμης Εγκατάστασης (πλήρης πρόταση)

Σημείωση: Το παρόν κεφάλαιο προτείνεται ως συνοδευτικό πακέτο πολιτικής εφαρμογής του ΕΠΣ. Δεν αποτελεί πολεοδομικό προνόμιο/διάκριση, αλλά χρηματοδοτικό εργαλείο για την επίτευξη του στόχου της μόνιμης κατοίκησης.

#### 5.1 Βασικές αρχές

- Δεν επιδοτείται η αγορά γης.
- Ενισχύεται η ανέγερση πρώτης κατοικίας και/ή η έναρξη μικρής παραγωγικής/επαγγελματικής δραστηριότητας.
- Η ενίσχυση συνδέεται με αποδεδειγμένη μόνιμη εγκατάσταση και ελάχιστη παραμονή 7 ετών.
- Σε πρόωρη αποχώρηση: επιστροφή ενίσχυσης ή άμεση παύση επιδότησης επιτοκίου.
- Δυνατότητα μορφών ενίσχυσης: επιδότηση επιτοκίου, άτοκο δάνειο, φορολογική ελάφρυνση, προτεραιότητα σε προγράμματα.

#### 5.2 Κλιμακωτό μοντέλο (ενδεικτικό)

Προτείνεται κλιμάκωση επιδότησης επιτοκίου με βάση οικογενειακή κατάσταση/τέκνα:

Κατηγορία Προϋπόθεση Ενδεικτική ενίσχυση

A Νέος 18–40, μόνιμη

εγκατάσταση

έως 20% επιδότηση

επιτοκίου

Β Έγγαμος/συμβίωση έως 40%

Γ 1 τέκνο έως 60%

Δ 2 τέκνα έως 80%

Ε ≥3 τέκνα έως 100% (άτοκο)

Εξυπηρέτηση οικογενειακών αναγκών: προτείνεται η δυνατότητα συνέχισης στήριξης έως την ηλικία 25 ετών των εξαρτώμενων τέκνων (ενδεικτικά), ώστε να ανταποκρίνεται στο πραγματικό διάστημα οικονομικής εξάρτησης.

### 5.3 Στοχευμένη στήριξη αγροτουρισμού/παραγωγής

Για αγροτουριστικές εγκαταστάσεις με ενεργή αγροτική δραστηριότητα, να εξεταστεί αυξημένο χρηματοδοτικό όριο ή πρόσθετη βαθμολόγηση, δεδομένου ότι η παραγωγική βάση συμβάλλει στη διαχρονική ανθεκτικότητα του νησιού.

## 6. Προτεραιοποίηση – Μεταβατικά Στάδια – Έλεγχος Εφαρμογής

### 6.1 Άμεσες προτεραιότητες (0–2 έτη)

1. Θεσμοθέτηση βασικών ορίων (πισίνες, 20 κλίνες, 410/500, στέρνες).
2. Έναρξη διαδικασίας για λύματα: γνωμοδότηση 'ελάχιστου μεγέθους' για υποχρεωτικό αυτόνομο βιολογικό.
3. Ορισμός πλαισίου διαχείρισης αδρανών/μπαζωμάτων.
4. Χαρτογράφηση μονοπατιών και κρίσιμων υδρολογικών αξόνων/ρεμάτων.
5. Κατευθύνσεις για κυκλοφορία/στάθμευση και μικρές συνδέσεις δρόμων (όπου επιτρέπεται).

### 6.2 Μεσοπρόθεσμα (2–5 έτη)

6. Μελέτη και υλοποίηση κεντρικού βιολογικού καθαρισμού ή φάσεων.
7. Έργα ομβρίων/διευθετήσεων ρεμάτων όπου απαιτείται, με υδραυλική τεκμηρίωση.
8. Αναβάθμιση/υπογειοποίηση δικτύων σε συνδυασμένες εκσκαφές.
9. Οριστικοποίηση/κύρωση δημοτικού οδικού δικτύου και σαφείς κανόνες αρτιότητας.

### 6.3 Έλεγχος

Ο έλεγχος εφαρμογής πρέπει να στοχεύει στις βαριές παραβάσεις (μπαζώματα, παράνομες διανοίξεις, παραβάσεις σε ρέματα/ευαίσθητες ζώνες), με αναλογικότητα, χωρίς εξαντλητική τιμωρητικότητα σε μικρές αποκλίσεις που δεν επηρεάζουν τη φέρουσα ικανότητα.

## Παράρτημα Α: Πίνακας Βασικών Ορίων (συνολικά)

Θέμα Όριο/Κανόνας Σκοπός

Πληθυσμός αιχμής  $\leq 2.000$  (ενδεικτικό) Σύνδεση με φέρουσα ικανότητα

Κλίνες ανά μονάδα  $\leq 20$  Μικρή κλίμακα

Πισίνες Απαγορεύονται Προστασία νερού

Στέρνες κατοικίας  $\geq 15 \text{ m}^3$  Αυτονομία/μείωση αιχμής

Στέρνες επιχείρησης  $\geq 30 \text{ m}^3$  Μείωση αιχμής/αυξημένα  
κατανάλωση

Δόμηση εντός 410 τ.μ. (150+30+25+200) Έλεγχος έντασης

Δόμηση εκτός 500 τ.μ.

(150+30+25+200+95 βοηθ.)

Εξοπλισμός χωρίς αύξηση

κύριων

Υπόγεια Μετρά στη δόμηση –απαγόρευση κύριας χρήσης Αποτροπή τριώροφων

Αγροτουρισμός 20 κλίνες + ενεργή

παραγωγή + απώλεια καθεστώτος

Όχι ψευδο-αγροτουρισμός

Βιολογικός (μεταβατικό) Όριο με γνωμοδότηση

μελετητή

Προστασία υδάτων.

## Προτάσεις για το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δονούσας Κυκλάδων

ΘΕΜΑ: Προτάσεις Δημοτικής Κοινότητας Δονούσας σχετικά με τα εναλλακτικά σενάρια του ειδικού πολεοδομικού σχεδίου.

Κατόπιν της παρουσίασης των εναλλακτικών σχεδίων του ΕΠΣ Δονούσας θεωρούμε ότι το σενάριο 2 ήπιας παρέμβασης κινείται στη σωστή κατεύθυνση . Κατόπιν της σύμφωνης γνώμης του Κοινοτικού Συμβουλίου και της Λαϊκής Συνέλευσης θα θέλαμε να προσθέσουμε κάποιες κρίσιμες προτάσεις που πρέπει να ληφθούν σοβαρά υπόψη ώστε να κινηθεί σε ακόμα καλύτερη κατεύθυνση .

- 1) Τομέας εκπαίδευσης : Ανέγερση νέου νηπιαγωγείου στο οικοπέδο που στεγάζεται και το Δημοτικό. Έχουν ήδη προχωρήσει κάποιες ενέργειες.
- 2) Τοποθεσία για έργα κοινής ωφελείας: Προτείνουμε την περιοχή στη θέση Στρατού του οικισμού Σταυρός στην οποία θα μπορούσε να ανεγερθεί Πολυδύναμο Ιατρείο για το οποίο υπάρχει άμεση ανάγκη όπως επίσης πολιτιστικό κέντρο – μουσείο ή ακόμα και κατοικίες για τους υπαλλήλους του νησιού.
- 3) Αναβίωση γεωργικής παραγωγής – κίτρινη γραμμή : Η περιοχή της Καλοταρίτισσας πρέπει να συμπεριληφθεί επειδή υπάρχουν αρκετές καλλιεργήσιμες εκτάσεις και πριν από χρόνια εκεί γίνονταν παραγωγή γεωργικών προϊόντων .Πρέπει βέβαια να προστατευθεί και η περιοχή με τους Κέδρους.
- 4) Πρόβλεψη μικροφραγμάτων : Στα ρέματα του οικισμού Σταυρός , Καλοταρίτισσας και περιοχής Κέδρου που είναι οι κατάλληλες περιοχές.
- 5) Απαγόρευση κατασκευής κολυμβητικών δεξαμενών , σε όλη την επικράτεια του νησιού, όπως επίσης και απαγόρευση ενοικίασης παραλιών για τοποθέτηση καντινών , ομπρελών , ξαπλωστρών κλπ. Και να χαρακτηριστούν όλες οι παραλίες ως απάτητες.
- 6) Στην περιοριστική ζώνη των οικισμών, στα μονοπάτια που διέρχονται , να υπάρξει κάποια ρύθμιση ώστε να μπορείς να κτίσεις .
- 7) Απαγόρευση ανεμογεννητριών σε όλη την έκταση του νησιού και μελέτη για να μεταφερθεί η κεραία του ΟΤΕ που βρίσκεται κοντά στο Δημοτικό Σχολείο.
- 8) Βελτίωση των υποδομών του αλιευτικού καταφυγίου στον οικισμό Σταυρός προς την βόρεια και ανατολική πλευρά και πρόβλεψη κατασκευής δεύτερου, στον όρμο Καλοταρίτισσας ή ακόμα και μαρίνας.
- 9) Εκπόνηση κυκλοφοριακής μελέτης με στόχο την καλύτερη κυκλοφορία των οχημάτων .
- 10) Υπογειοποίηση δικτύου χαμηλής τάσεως ΔΕΔΔΗΕ τουλάχιστον στην περιοχή του Σταυρού .
- 11) Να εξαντληθούν όλες οι προϋποθέσεις ώστε να χαρακτηριστεί οικισμός η περιοχή Μεσσαριά-Χαραυγή που είναι μάλλον ο παλαιότερος οικισμός και υπάρχουν αρκετά κτίσματα.
- 12) Να παραμείνει το υπάρχον ποσοστό δόμησης στο 40 % στα εντός οικισμού και στα εκτός δόμησης στα 4 στρέμματα με 180 τετρ. στις κατοικίες και 200 τετρ. στα επαγγελματικά.

Ακολούθησε διαλογική συζήτηση.

Δήμαρχος: Θα πρέπει κάποια πράγματα να τα διαφυλάξουμε. Το πρώτο να μην απαξιωθούν οι περιουσίες των μόνιμων κατοίκων και αναφέρομαι στα πόσα στρέμματα θα μπορούν να χτίσουν στην υφιστάμενη γη, να δούμε την ακτοποϊκή διασύνδεση των νησιών με την Νάξο, την κοινωνική κατοικία ώστε με χαμηλό ενοίκιο να μπορούν και άλλοι άνθρωποι να πάνε να ζήσουν εκεί. Χώρους πρασίνου, πλατείες και να διατηρηθεί το Κυκλαδικό τοπίο, με τις υπογειοποιήσεις καλωδίων με τη χωροθέτηση που θα μπαίνουν οι κεραίες και με άλλες ενέργειες. Να προβλεφθούν στάσεις αστικές. Να προβλεφθεί στο κάθε νησί ένας ανοιχτός χώρος σαν θέατρο για την ανάδειξη του πολιτισμού. Δεν πρέπει να υπάρχουν στα νησιά φωτοβολταϊκά.

Χατζηανδρέου Λεονάρδος: Υπάρχουν διαφορετικές ταχύτητες για τα τέσσερα νησιά οι οποίες θα διαιωνίσουν στο μέλλον την ανισομέρεια που υπάρχει μεταξύ των νησιών. Θα πρέπει να πάμε σε ήπιες μορφές ανάπτυξης, όχι σε υπερβολικές δομήσεις.

Κορρές Ιωάννης: Δεν προστατεύεται η μικρή ιδιοκτησία. Η διαβούλευση δεν έχει ουσιαστικό χαρακτήρα αφού δεν είναι δεσμευτική και υπάρχει υπερκείμενος σχεδιασμός. Τα πολεοδομικά σχέδια χρησιμοποιούνται για να αλλάξει η χρήση της γης.

Το Δημοτικό Συμβούλιο μετά από διαλογική συζήτηση και αφού έλαβε υπόψη:

1. Το άρθρο 67 παρ. 1 του Ν. 3852/2010 ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.
2. Την απόφαση ΥΠ.ΕΣ. 2804/20.01.2025 «Πρότυπος Κανονισμός Λειτουργίας Δημοτικού Συμβουλίου».
3. Τις διατάξεις των άρθρων 65 και 67 του Ν. 3852/2010 ως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν.

#### **Αποφασίζει :**

Την καταγραφή των προτάσεων των Αντιδημάρχων των νησιών Κουφονησίων, Ηρακλείας, Σχοινούσας και Δονούσας στα πλαίσια της διαβούλευσης για την εκπόνησης της μελέτης «Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Ε.Π.Σ.) των νησιών Κουφονησίων, Ηρακλείας, Σχοινούσας και Δονούσας», ως αναλυτικά έχουν καταχωρηθεί στο εισηγητικό μέρος της παρούσας.

Η απόφαση αυτή πήρε αριθμό 33/2026.

#### **Ο Πρόεδρος**

Ιωάννης Β. Βασιλάκης

#### **Τα Μέλη:**

Μαυρομάτης Φώτιος, Βιτζηλαίος Ιωάννης, Κατσαράς Ευάγγελος, Σιδεράς Νικόλαος, Βαθρακοκοίλης Νικόλαος, Παντελιάς Ευάγγελος, Σέργης Νικόλαος, Πολυκρέτης Νικόλαος, Φλεριανός Βασίλειος, Νομικός Νικόλαος, Πράσινος Δημήτριος, Γαβαλάς Ιωάννης, Κωβαίος Αντώνιος, Χατζηανδρέου Λεονάρδος, Πολυκρέτης Εμμανουήλ, Μανδηλαράς Γεώργιος, Πιτταράς Αντώνιος, Γρυλλάκης Αθανάσιος, Κορακίτης Δημήτριος, Βάβουλας Εμμανουήλ, Μουστακή Αικατερίνη, Κορρές Ιωάννης.

Για την ακρίβεια

Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου

Ιωάννης Β. Βασιλάκης