ΕΡΓΟ	**:**	**ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΟΡΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΟ Ο.Τ. 24, ΤΟΥ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΤΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΥ ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΛΙΠΑΣΜΑΤΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΓΙΟΣ ΑΙΜΙΛΙΑΝΟΣ – ΠΟΡΤΟΧΕΛΙΟΥ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ**
ΘΕΣΗ	**:**	**Ο.Τ. 24, ΑΓΙΟΣ ΑΙΜΙΛΙΑΝΟΣ, ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΟΡΤΟΧΕΛΙΟΥ, ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ, ΔΗΜΟΣ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ**
ΗΜΕΡΟΝΗΝΙΑ	**:**	**ΙΟΥΛΙΟΣ 2026**
ΜΕΛΕΤΗ	**:**	**ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ**

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ	ΕΛΕΓΧΘΗΚΕ	ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ
14 / 07 / 2026	__ / __ / 2026	__ / __ / 2026

PEOPLE PRIVATE COMPANY
ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΕΣ-ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ
ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ
ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΕΡΓΩΝ
ΕΥΞΕΙΝΟΥ ΠΟΝΤΟΥ & ΕΛ. ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ
24200 ΜΕΣΣΗΝΗ ΤΗΛ. 2722022174
ΑΦΜ: 998761774 ΔΟΥ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ
ΑΡ. ΜΗΤΡ. Τ.Ε.Ε. 11698

ΣΩΚΡΑΤΗΣ Χ. ΑΛΕΞΙΑΔΗΣ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
Α.Μ. ΤΕΕ 53274, Α.Μ. ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ 13569
ΑΓΙΑΣ ΛΑΥΡΑΣ 30 ΑΘΗΝΑ Τ.Κ. 11141
τηλ.: 210 2113537, 2113557 fax: 210 2113532
Α.Φ.Μ.: 043638960 ΔΟΥ: ΙΑ΄ ΑΘΗΝΩΝ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ 4
2. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ....7
3. ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΑ & ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ 8
4. ΥΠΕΡΚΕΙΜΕΝΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ....9
4.1. Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Πελοποννήσου....9
5. ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ....10
5.1. Καθορισμός Ευρύτερης Περιοχής....10
5.2. Δεδομένα Χωρικής Οργάνωσης της Περιοχής Μελέτης 12
5.3 Υπάρχουσες (επί του εδάφους) χρήσεις γης στην ευρύτερη περιοχή.... 14
6. ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ....17
6.1. Χωροταξικός Σχεδιασμός....17
6.2 Πολεοδομικός σχεδιασμός πρώτου επιπέδου....17
6.3 Γενικές Κατευθύνσεις ΠΕΡΠΟ.... 19
6.4 Περιοχές με Ειδικά Καθεστώτα.... 20
6.5 Σύνοψη θεσμικού χωρικού καθεστώτος ευρύτερης περιοχής....22
6.6 Υπάρχουσα και θεσμική κατάσταση, στην περιοχή μελέτης....23
6.7 Θεσμοθετημένοι όροι δόμησης και ιστορικό 28
6.8 Ιδιοκτησιακό Καθεστώς 29
7. ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ.... 31
7.1 Αντικείμενο Τροποποίησης.... 31
7.2 Συγκριτική αξιολόγηση σεναρίων αξιοποίησης....32
7.3 Εισαγωγή ειδικής χρήσης Αναψυκτήριου & Αθλητικών Εγκαταστάσεων.... 38
7.4 Πολεοδομικά κριτήρια και θεσμική τεκμηρίωση.... 39

Η παρούσα Τεχνική Έκθεση αφορά την πολεοδομική και νομική μελέτη του ακινήτου, που καταλαμβάνει το σύνολο του Οικοδομικού Τετραγώνου 24 (Ο.Τ. 24) στον οικισμό Αγίου Αιμιλιανού, στη Δημοτική Κοινότητα Πορτοχελίου του Δήμου Ερμιονίδας.

Στόχος είναι η διαμόρφωση σαφούς και θεσμικά θωρακισμένου πλαισίου χρήσεων γης και όρων δόμησης, που θα επιτρέψει την ασφαλή αξιοποίηση του ακινήτου, λαμβάνοντας υπόψη τον ιδιαίτερο χαρακτήρα του παράκτιου οικισμού του Αγίου Αιμιλιανού.

Σκοπός της μελέτης είναι η Εντοπισμένη Τροποποίηση του Υφιστάμενου Ρυμοτομικού Σχεδίου, σύμφωνα με την παράγραφο 1, του άρθρου 31, του Ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 79/Α/09-04-2012), όπως αντικαταστάθηκε και ισχύει, από το άρθρο 60 του Ν. 5306/2026 «Κύρωση Κώδικα Χωροταξίας και Πολεοδομίας Νικόλαος Ταγαράς» (ΦΕΚ 88/Α/2026).

Η ομάδα σύνταξης της παρούσας Μελέτης αποτελείται από την Τεχνική Εταιρεία «PEOPLE PRIVATE COMPANY», με τα εξής μέλη :

- Σωκράτης Αλεξιάδης, Αρχιτέκτων Μηχανικός – Πολεοδόμος
- Κατερίνα Μουράτου, Αρχιτέκτων Μηχανικός

και της Δικηγορικής Εταιρείας «Κ. ΚΑΡΑΤΣΩΛΗΣ – Ε. ΤΣΙΑΝΤΗ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ», με τα εξής μέλη :

- Κωνσταντίνος Καρατσώλης, Δικηγόρος
- Ελευθερία Βολάκη, Δικηγόρος

Η παρούσα μελέτη συνοδεύεται από την αντίστοιχη Αναγνωριστική Γεωλογική Μελέτη, που συντάχθηκε από τον μελετητή :

- Ευστάθιος Σαμπαζιώτης, Γεωλόγος – Υδρογεωλόγος

και από την αντίστοιχη Μελέτη Περιβαλλοντικού Προελέγχου (Screening), που συντάχθηκε από το Γραφείο Μελετών :

- Δ. Αργυρόπουλος Σύμβουλοι Περιβάλλοντος Α.Ε.

1.ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το παρόν τεύχος αποτελεί Τεχνική Έκθεση Τεκμηρίωσης που συνοδεύει την αίτηση εντοπισμένης τροποποίησης του εγκεκριμένου πολεοδομικού καθεστώτος στο Ο.Τ. 24, εντός του οικισμού του Οικοδομικού Συνεταιρισμού Υπαλλήλων Εταιρείας Λιπασμάτων, στην περιοχή Αγίου Αιμιλιανού Πορτοχελίου, ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και τους όρους και περιορισμούς δόμησης.



Εικόνα 1 : Περιοχή Μελέτης

Η προτεινόμενη ρύθμιση έχει κανονιστικό αντικείμενο και αποβλέπει στον εξ ορθολογισμό και προσαρμογή του ισχύοντος πολεοδομικού καθεστώτος του Ο.Τ. 24 με τον διαμορφωμένο οικιστικό χαρακτήρα της περιοχής, στη μείωση της επιτρεπόμενης έντασης δόμησης και στην αποφυγή χρήσεων μη συμβατών με την κατοικία. Δεν προτείνεται μεταβολή των εγκεκριμένων ρυμοτομικών γραμμών και των κοινοχρήστων χώρων ή της γεωμετρίας του εγκεκριμένου σχεδίου.

Η προτεινόμενη τροποποίηση θεμελιώνεται στο άρθρο 31 παρ. 1 του ν. 4067/2012, σε συνδυασμό με τα άρθρα 154 και 161 του ΚΒΠΝ και με το άρθρο 29 παρ. 4 του ν. 2831/2000, ως προς τα ουσιαστικά κριτήρια νομιμότητας των πολεοδομικών τροποποιήσεων.

Το Ο.Τ. 24, έχει συνολική επιφάνεια 19.213,93 τ.μ. σύμφωνα με τα στοιχεία της ανάρτησης του Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ : 020560442001), ενώ βάσει του από 20 Απριλίου 2023 Τοπογραφικού Διαγράμματος, συνταχθέντος από τον Μηχανικό Σταύρο Αντωνόπουλο, η επιφάνειά του ανέρχεται σε 19.153,68 τ.μ. Η απόκλιση μεταξύ των δύο ανωτέρω εμβαδών είναι 60,25 τ.μ. και μικρότερη του 2% του συνολικού εμβαδού. Το Ο.Τ. 24 παραμένει έως σήμερα αδόμητο.

Συγκεκριμένα, η τροποποίηση αφορά :

1. Τη μείωση του υφιστάμενου συντελεστή δόμησης από 0,2 (όπως προκύπτει μέσω του έμμεσου υπολογισμού ως το γινόμενο του ποσοστού κάλυψης επί τον αριθμό των ορόφων) σε 0,15, με τον ορισμό του αριθμητικά και όχι μέσω κάλυψης και αριθμού ορόφων.
2. Την μεταβολή της υφιστάμενης χρήσης «Τουρισμός – Αναψυχή» σε χρήση «Γενική Κατοικία», του άρθρου 3 του Π.Δ. 59/2018, με ρητό περιορισμό στις ειδικές χρήσεις που κρίνονται συμβατές με τον χαρακτήρα κατοικίας και παραθεριστικής κατοικίας της περιοχής. Συγκεκριμένα, προτείνεται να επιτρέπονται αποκλειστικά οι ακόλουθες ειδικές χρήσεις του άρθρου 3 του Π.Δ. 59/2018 :

- η ειδική χρήση (1) «Κατοικία»,
- η ειδική χρήση (4.1) «Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις», χωρίς θεατές
- η ειδική χρήση (13) «Αναψυκτήρια», μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

3. Την αύξηση του ποσοστού κάλυψης από 10% σε 15%.

4. Τη μείωση της απαιτούμενης απόστασης της οικοδομικής γραμμής από τη ρυμοτομική γραμμή (πρασιά) από 15,00 μ. σε 10,00 μ.

Η προτεινόμενη τροποποίηση ερείδεται εντός του πλαισίου του αρ. 60 παρ. 12 του Κώδικα, καθώς : α) δεν επιφέρει μείωση της συνολικής επιφάνειας των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων του οικισμού, β) δεν επιφέρει αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμηση, ούτε δυσμενέστερη αλλαγή των ισχυουσών χρήσεων γης της περιοχής για το φυσικό και δομημένο περιβάλλον, γ) είναι συμβατή με το υφιστάμενο πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής.

Η παρούσα μελέτη ακολουθεί το Ν.2831/2000, τη γενικότερη πολεοδομική νομοθεσία και θα υποβληθεί προς έγκριση στις παρακάτω Δημόσιες Αρχές :

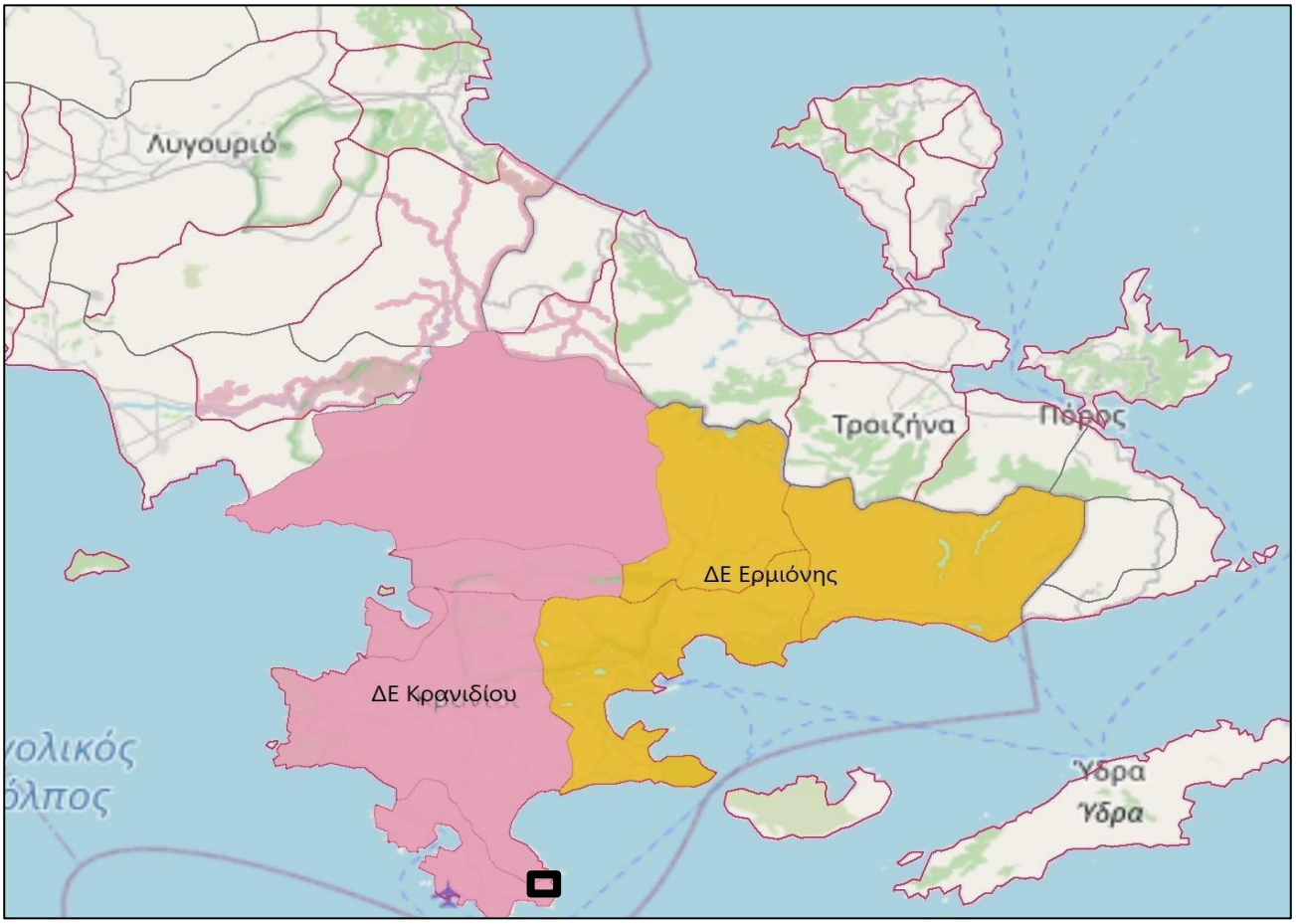
<table>
<tr><th>01</th><th>02</th><th>03</th><th>04</th></tr>
<tr><td>Δήμος Ερμιονίδας</td><td>Περιφέρεια Πελοποννήσου</td><td>Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων & Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ)</td><td>Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας (ΥΠΕΝ)</td></tr>
<tr><td>Υποβολή τεκμηριωμένου αιτήματος προς τον Δήμο Ερμιονίδας για τη εντοπισμένη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 24, συνοδευόμενου από πολεοδομική και νομική τεκμηρίωση</td><td rowspan="3">Διαβίβαση του φακέλου στην αρμόδια Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Πελοποννήσου για αξιολόγηση και διατύπωση εισήγησης</td><td rowspan="3">Υποβολή του φακέλου στο Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ)</td><td>Εισήγηση Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού & Σύνταξη σχεδίου Προεδρικού Διατάγματος για τη εντοπισμένη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου και υποβολή στο ΥΠΕΝ</td></tr>
<tr><td>Εισαγωγή του αιτήματος προς συζήτηση και γνωμοδότηση στο Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Ερμιονίδας</td><td rowspan="2">Υπογραφή του σχεδίου Προεδρικού Διατάγματος από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας</td></tr>
<tr><td>Δημοσιοποίηση της προτεινόμενης τροποποίησης, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, με δυνατότητα υποβολής ενστάσεων ή παρατηρήσεων</td></tr>
</table>

Μετά την υπογραφή του Σχεδίου Προεδρικού Διατάγματος από τον Υπουργό Περιβάλλοντος & Ενέργειας Θα διαβιβαστεί στο Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ) για τον έλεγχο του και την έκδοση της σχετικής

γνωμοδότησης. Η διαδικασία της αιτούμενης τροποποίησης ολοκληρώνεται με την Έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος και δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

2.ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ

Ο Άγιος Αιμιλιανός αποτελεί οικισμό του Δημοτικού Διαμερίσματος (ΔΔ) Πορτοχελίου της Δημοτικής Ενότητας Κρανιδίου, του Δήμου Ερμιονίδας. Ο Δήμος, τα όρια του οποίου, αντιστοιχούν στα όρια της ιστορικής Επαρχίας Ερμιονίδας, εντάσσεται στην Περιφερειακή Ενότητα (ΠΕ) Αργολίδας, της Περιφέρειας Πελοποννήσου. Η έδρα του Δήμου είναι το Κρανίδι.



Εικόνα 2 : Διοικητική Οργάνωση Δήμου Ερμιονίδας

Η περιοχή του Αγίου Αιμιλιανού εντάσσεται λειτουργικά στην ευρύτερη παραθεριστική και οικιστική ζώνη Πορτοχελίου – Κόστας, η οποία χαρακτηρίζεται από εκτεταμένη ανάπτυξη δεύτερης κατοικίας και χαμηλής έντασης οικιστικές χρήσεις.

3.ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΑ & ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

Η διαχρονική εξέλιξη του μόνιμου πληθυσμού στον Άγιο Αιμιλιανό, στη Κόστα και υπερκείμενα μέρη, παρουσιάζεται στον πιο κάτω πίνακα (για το 2021 υπάρχουν στοιχεία μόνο σε επίπεδο δήμου και άνω. Για τους οικισμούς δεν έχουν δημοσιευθεί ακόμη επίσημα αποτελέσματα της απογραφής 2021. Οι τιμές αποτελούν εκτίμηση βάσει της μεταβολής του Δήμου) [1]

Πίνακας 1 : Πληθυσμιακά στοιχεία

	1991	2001	2011	2021	Μτβλ 91-01	Μτβλ 01-11	Μτβλ 11-21
Π. ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	606.806	638.942	577.903	538.366	5,3%	-9,6%	-6,8%
ΠΕ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	97.461	105.770	97.044	93.282	8,5%	-8,2%	-3,9%
Δ. ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ	13.365	14.901	13.551	13.598	11,5%	-9,1%	0,3%
ΔΕ ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ	8.973	10.347	9.452		15,3%	-8,6%	9.485^
ΔΔ Πορτοχελίου	1.554	2.182	2.133		40,4%	-2,2%	2.140^
Πορτοχέλι	1.234	1.838	1.817		48,9%	-1,1%	1.823^
Άγιος Αιμιλιανός	103	87	42		-15,5%	-51,7%	9.485^
Κόστα	72	69	71		-4,2%	2,9%	71^

^ Προβολή βάσει ποσοστού μεταβολής Δήμου

Η γενικευμένη πληθυσμιακή μείωση κατά την τελευταία δεκαετία αποτελεί δομικό φαινόμενο του ευρύτερου ελληνικού χώρου. Σημειώνεται ωστόσο η σταδιακή μείωση των μόνιμων κατοίκων του Αγίου Αιμιλιανού, ήδη από το 1991. Το φαινόμενο υποδηλώνει σημαντικό μετασχηματισμό του χαρακτήρα του οικισμού, που σήμερα έχει πλέον παγιωθεί, από τόπο πρώτης κατοικίας σε τόπο δεύτερης κατοικίας.

Ακόμα και σε επίπεδο ΔΔ Πορτοχελίου, είναι ενδεικτικό ότι με μόνιμο πληθυσμό 2011 2.133 άτομα, ο πληθυσμός αιχμής έχει εκτιμηθεί (ΠΕΣΠΚΑ, πιν. 68) σε 7.327 άτομα. Ο λόγος μεταξύ των δύο μεγεθών, 3,5, αποτελεί τεκμήριο ότι ο ρόλος αυτός χαρακτηρίζει πλέον την ευρύτερη περιοχή.

Η σημαντική διαφοροποίηση μεταξύ μόνιμου και εποχικού πληθυσμού τεκμηριώνει τον κυρίαρχο ρόλο της δεύτερης κατοικίας και της παραθεριστικής χρήσης στην ευρύτερη περιοχή, χωρίς να μεταβάλλει τον βασικό χαμηλής έντασης οικιστικό χαρακτήρα της.

4.ΥΠΕΡΚΕΙΜΕΝΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

4.1. Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Πελοποννήσου

Το ισχύον χωροταξικό πλαίσιο της περιοχής μελέτης είναι το αναθεωρημένο Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο (ΠΧΠ) Περιφέρειας Πελοποννήσου, το οποίο εγκρίθηκε με την υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΧΩΡΣ/36777/477/3.4.2025 απόφαση (ΦΕΚ Δ' 186/10.04.2025). Το νέο ΠΧΠ αντικαθιστά το προγενέστερο ΠΧΠ του 2003 και θέτει στρατηγικές κατευθύνσεις για:

- τη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη,
- την οργανωμένη τουριστική και οικιστική ανάπτυξη,
- την προστασία του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος,
- και την αποφυγή μη οργανωμένης και διάχυτης ανάπτυξης δραστηριοτήτων

(Κεφάλαιο Α', άρθρο 1 «Σκοπός και στόχοι», Στρατηγικές Επιλογές Προτεραιότητας).

Επιπλέον, το ΠΧΠ προβλέπει την ολοκλήρωση του υποκείμενου πολεοδομικού σχεδιασμού μέσω Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ και ΕΠΣ). Σύμφωνα με την ενότητα 9, του άρθρου 1, του Κεφαλαίου Α, του ΠΧΠ, με την έγκρισή του, παρέχεται ένα συνεκτικό πλαίσιο χωροταξικών κατευθύνσεων για την εκπόνηση των επικείμενων Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων ή Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων.

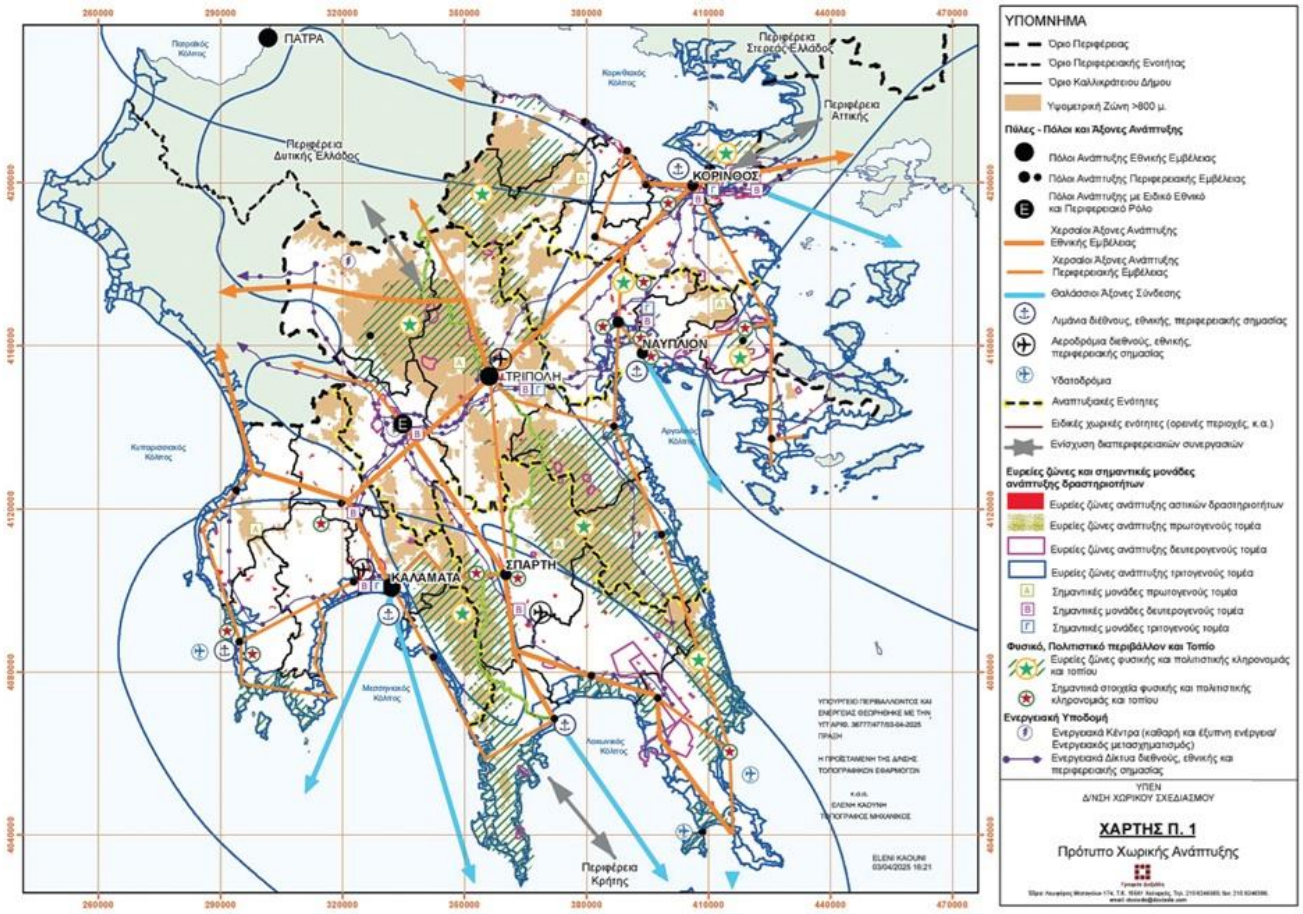
Η προτεινόμενη τροποποίηση του Ο.Τ. 24 ευθυγραμμίζεται με τις ανωτέρω κατευθύνσεις, καθώς :

- αφορά ήδη εντός σχεδίου περιοχή,
- δεν συνεπάγεται επέκταση του οικισμού,
- δεν μεταβάλλει κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους,
- μειώνει την επιτρεπόμενη ένταση δόμησης,
- και ενισχύει τον ήδη διαμορφωμένο χαρακτήρα παραθεριστικής κατοικίας της περιοχής.

Οι κατευθύνσεις του ΠΧΠ για τον παράκτιο χώρο επιδιώκουν οργανωμένη και περιβαλλοντικά συμβατή ανάπτυξη, με αποφυγή άναρχης διάχυσης χρήσεων και υπερεντατικής δόμησης. Η προτεινόμενη ρύθμιση

κινείται προς την ίδια κατεύθυνση μέσω περιορισμού της επιτρεπόμενης έντασης και προσανατολισμού σε ήπιο χαρακτήρα «κατοικίας».

Επιπλέον, η προτεινόμενη τροποποίηση δεν εισάγει νέα περιοχή ανάπτυξης ούτε επεκτείνει την οικιστική διάχυση, αλλά αφορά εντός σχεδίου οικοδομικό τετράγωνο ήδη ενταγμένο στον πολεοδομικό ιστό.



Εικόνα 3 : Απόσπασμα Χάρτη Χωρικής Ανάπτυξης ΠΧΠ

5.ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

5.1. Καθορισμός Ευρύτερης Περιοχής

Σύμφωνα με το Ν.4447/16, άρθρο 8 (όπως τροποποιήθηκε από το Ν.4759/20) το σύνολο της Δημοτικής Ενότητας (ΔΕ) που περιλαμβάνει την περιοχή επέμβασης αποτελεί την ευρύτερη περιοχή του Ε.Π.Σ.. Καθορίζεται δηλαδή με διοικητικά κριτήρια, σε αντίθεση με την περιοχή επέμβασης και τη ΖΑΕ.

Ως ευρύτερη περιοχή μελέτης καθορίζεται η ΔΕ Κρανιδίου, τμήμα της οποίας αποτελεί η περιοχή μελέτης, κατ' αναλογία με την αντίστοιχη προσέγγιση στην περίπτωση των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων του άρθρου 8, του Ν.4447/2016.

Η επιλογή της ΔΕ Κρανιδίου ως ευρύτερης περιοχής τεκμηρίωσης κρίνεται πρόσφορη, καθώς η περιοχή μελέτης εντάσσεται λειτουργικά και χωρικά στο ευρύτερο παράκτιο οικιστικό σύστημα Πορτοχελίου – Κόστας – Αγίου Αιμιλιανού, το οποίο παρουσιάζει κοινά χαρακτηριστικά παραθεριστικής κατοικίας και χαμηλής έως μέσης έντασης οικιστικής ανάπτυξης.



Εικόνα 4 : Ευρύτερη Περιοχή

Η ευρύτερη περιοχή παρουσιάζει κυρίαρχα χαρακτηριστικά κατοικίας και παραθεριστικής κατοικίας, με χαμηλή έως μέση ένταση δόμησης και περιορισμένη κλίμακα ανάπτυξης. Η ανάπτυξη της περιοχής έχει διαμορφωθεί κυρίως μέσω :

- μεμονωμένων κατοικιών,
- παραθεριστικών κατοικιών,

- και περιορισμένων τουριστικών χρήσεων μικρής κλίμακας, σε συνδυασμό με τον έντονο παράκτιο και φυσικό χαρακτήρα της περιοχής.

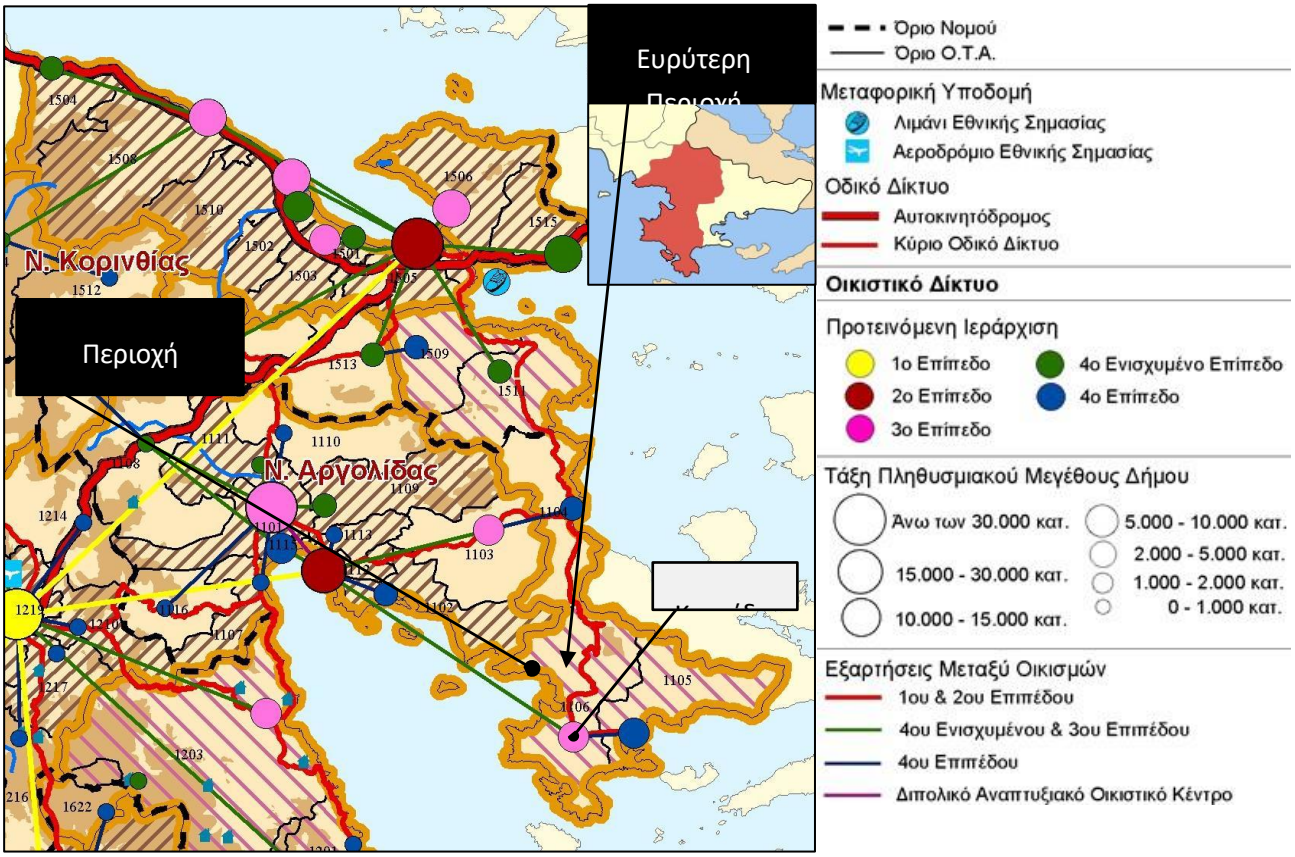
Το υφιστάμενο πολεοδομικό περιβάλλον χαρακτηρίζεται από :

- σχετικά χαμηλή πυκνότητα,
- σημαντικούς αδόμητους χώρους,
- και περιορισμένη ένταση κυκλοφοριακών και λειτουργικών φορτίων.

Το φυσικό και παράκτιο τοπίο αποτελεί βασικό στοιχείο της φυσιογνωμίας της περιοχής και επηρεάζει καθοριστικά τη μορφή και την κλίμακα της δόμησης.

5.2. Δεδομένα Χωρικής Οργάνωσης της Περιοχής Μελέτης

Σε μεγαλύτερη κλίμακα ανάλυσης, το απόσπασμα του χάρτη «Οικιστικό Δίκτυο» του ισχύοντος Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου Πελοποννήσου επιτρέπει την αποτύπωση της θέσης της Περιοχής Επέμβασης σε σχέση με τη χωρική οργάνωση και την ιεράρχηση των οικισμών της Περιφέρειας.



Εικόνα 5 : Απόσπασμα Χάρτη Οικιστικού Δικτύου του ΠΧΠ

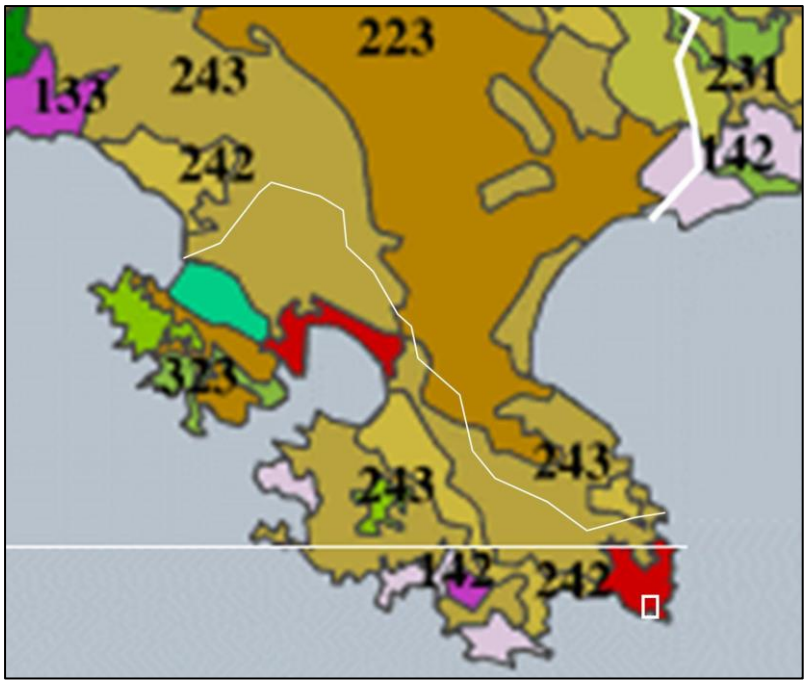
Όπως προκύπτει από τον χάρτη, στην Περιοχή Επέμβασης δεν αποδίδεται συγκεκριμένος χωροταξικός ή οικιστικός ρόλος στο πλαίσιο του περιφερειακού οικιστικού δικτύου. Ο πλησιέστερος ιεραρχημένος οικισμός είναι το Κρανίδι, το οποίο κατατάσσεται στους οικισμούς 3ου επιπέδου και αποτελεί το βασικό οικιστικό κέντρο της ευρύτερης περιοχής.

5.3 Υπάρχουσες (επί του εδάφους) χρήσεις γης στην ευρύτερη περιοχή

Οι υπάρχουσες επί του εδάφους (πραγματικές) χρήσεις απεικονίζονται στους δύο επόμενους χάρτες που προέρχονται από το πρόγραμμα CORINE, ο πρώτος με την ευρύτερη περιοχή και ο δεύτερος με εστίαση στην περιοχή μελέτης και μια ευρεία περιβάλλουσα ζώνη.



Εικόνα 6 : Υπάρχουσες χρήσεις γης, Ευρύτερη περιοχή



Εικόνα 7 : Υπάρχουσες χρήσεις γης, Περιοχή Μελέτης

Υπόμνημα

1.1 ΑΣΤΙΚΟΣ ΙΣΤΟΣ
1.1.1 Συνεχής αστικός ιστός
1.1.2 Ασυνεχής αστικός ιστός
1.2 ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ - ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ΚΑΙ ΔΙΚΤΥΑ ΜΕΤ
1.2.1 Βιομηχανικές και εμπορικές ζώνες
1.2.2 Οδικά και σιδηροδρομικά δίκτυα
1.2.3 Ζώνες λιμένων
1.2.4 Αεροδρόμια
1.3 ΟΡΥΧΕΙΑ, ΧΩΡΟΙ ΑΠΟΡΡΙΨΕΩΣ ΑΠΟΡΡΙΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΧΩ
1.3.1 Χώροι εξορύξεως ορυκτών
1.3.2 Χώροι απορρίψεως απορριμμάτων
1.3.3 Χώροι οικοδόμησης
1.4 ΤΕΧΝΗΤΕΣ ΜΗ ΓΕΩΡΓΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ
1.4.1 Περιοχές αστικού πρασίνου
1.4.2 Εγκαταστάσεις αθλητισμού και αναψυχής
2.1 ΑΡΟΣΙΜΗ ΓΗ
2.1.1 Μη αρδευόμενη αρόσιμη γη
2.1.2 Μόνιμα αρδευόμενη γη
2.1.3 Ορυζώνες
2.2 ΜΟΝΙΜΕΣ ΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΕΣ
2.2.1 Αμπελώνες
2.2.2 Οπωροφόρα δένδρα και φυτείες με σαρκώδεις καρπού
2.2.3 Ελαιώνες
2.3 ΛΙΒΑΔΙΑ
2.3.1 Λιβάδια
2.4 ΕΤΕΡΟΓΕΝΕΙΣ ΓΕΩΡΓΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ
2.4.1 Ετήσιες καλλιέργειες που σχετίζονται με μόνιμες καλλι
2.4.2 Σύνθετες καλλιέργειες
2.4.3 Γη που χρησιμοποιείται κυρίως για γεωργία μαζί με σημ
2.4.4 Γεωργο-δασικές περιοχές
3.1 ΔΑΣΗ
3.1.1 Δάσος πλατύφυλλων
3.1.2 Δάσος κωνοφόρων
3.1.3 Μικτό δάσος
3.2 ΣΥΝΔΥΑΣΜΟΙ ΘΑΜΝΩΔΟΥΣ Ή/ΚΑΙ ΠΟΩΔΟΥΣ ΒΛΑΣΤΗ
3.2.1 Φυσικοί βοσκότοποι
3.2.2 Θάμνοι και χερσότοποι
3.2.3 Σκληροφυλλική βλάστηση
3.2.4 Μεταβατικές δασώδεις και θαμνώδεις εκτάσεις
3.3 ΑΝΟΙΧΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΜΕ ΛΙΓΗ Ή ΚΑΘΟΛΟΥ ΒΛΑΣΤΗΣΗ
3.3.1 Παραλίες, αμμόλοφοι, αμμουδιές
3.3.2 Απογυμνωμένοι βράχοι
3.3.3 Εκτάσεις με αραιή βλάστηση
3.3.4 Αποτεφρωμένες εκτάσεις
3.3.5 Παγετώνες και αέναο χιόνι
4.1 ΥΓΡΟΤΟΠΟΙ ΕΝΔΟΧΩΡΑΣ
4.1.1 Βάλτοι στην ενδοχώρα
4.1.2 Τυρφώνες
4.2 ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΟΙ ΥΓΡΟΤΟΠΟΙ
4.2.1 Παραθαλάσσιοι βάλτοι
4.2.2 Αλυκές
4.2.3 Ζώνες που καλύπτονται από παλιρροιακά ύδατα
5.1 ΧΕΡΣΑΙΑ ΥΔΑΤΑ
5.1.1 Υδατορρεύματα
5.1.2 Επιφάνειες στάσιμου ύδατος
5.2 ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΥΔΑΤΑ
5.2.1 Παράκτιες λιμνοθάλασσες
5.2.2 Εκβολές ποταμών
5.2.3 Θάλασσες και ωκεανοί

Στην περιοχή μελέτης και μια ζώνη γύρω από αυτήν η χρήση του εδάφους χαρακτηρίζεται ως (1.1.2-Ασυνεχής αστικός ιστός). Σε μεγαλύτερη απόσταση αλλά σε μια περιβάλλουσα της προηγούμενης ζώνης οι χρήσεις του εδάφους είναι οι εξής:

- 243-Γη που χρησιμοποιείται κυρίως για γεωργία μαζί με σημαντικά τμήμα φυσικής βλάστησης
- 242-Σύνθετες καλλιέργειες
- 142-Εγκαταστάσεις αθλητισμού και αναψυχής
- 133-Χώροι οικοδόμησης
- 223-Ελαιώνες
- 324-Μεταβατικές δασώδεις και θαμνώδεις εκτάσεις.

Η υπάρχουσα δόμηση, σε μια ευρεία ζώνη γύρω από την περιοχή μελέτης, απεικονίζεται στο επόμενο απόσπασμα Google Earth (με την πράσινη γραμμή το εξωτερικό όριο του ρυμοτομικού σχεδίου στο οποίο εντάσσεται η περιοχή μελέτης.



Εικόνα 8 : Υπάρχουσα δόμηση, σε μια ευρεία ζώνη γύρω από την περιοχή μελέτης

Από την ανωτέρω εικόνα, είναι σαφές ότι η υπάρχουσα δόμηση επαληθεύει τον χαρακτηρισμό της χρήσης/κάλυψης του εδάφους ως ασυνεχούς αστικού ιστού από το πρόγραμμα CORINE.

6.ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

6.1. Χωροταξικός Σχεδιασμός

Η ευρύτερη περιοχή εμπίπτει στις κατευθύνσεις του ισχύοντος Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου Πελοποννήσου (ΦΕΚ Δ' 186/10.04.2025), το οποίο προωθεί την οργανωμένη χωρική ανάπτυξη, την προστασία του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος και την αποφυγή διάχυτης και μη οργανωμένης ανάπτυξης δραστηριοτήτων.

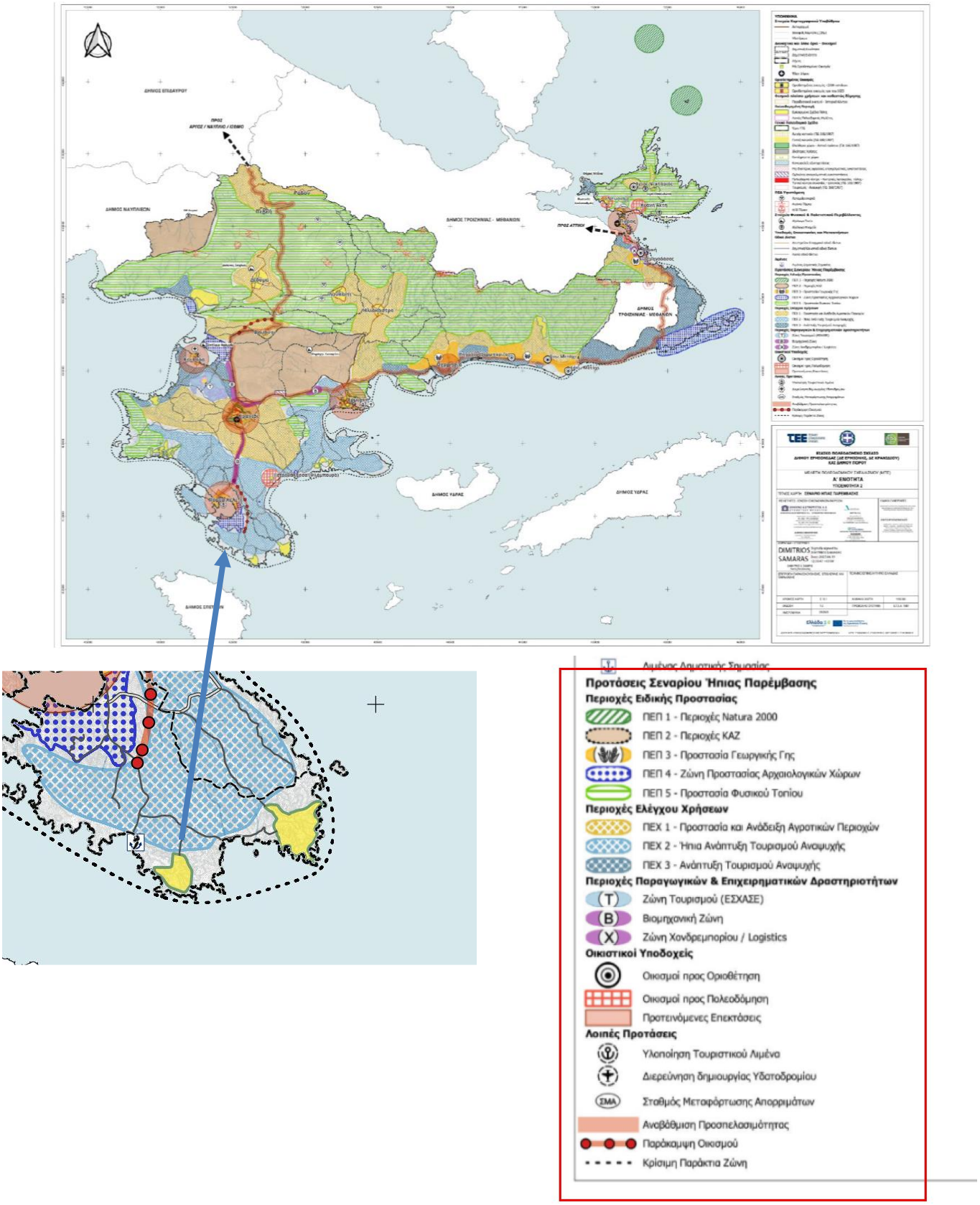
6.2 Πολεοδομικός σχεδιασμός πρώτου επιπέδου

Δεν υπάρχει εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο πρώτου επιπέδου (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΤΠΣ, ΕΠΣ) στο Δήμο ή στην ευρύτερη περιοχή (ΔΕ Κρανιδίου). Το ΕΠΣ Δήμου Ερμιονίδας και Δήμου Πόρου είναι υπό εκπόνηση.

Σύμφωνα με το υπό εκπόνηση ΕΠΣ το προτεινόμενο σενάριο αντιστοιχεί στο «Σενάριο Ήπιας Παρέμβασης – Σενάριο 2» (Εικόνα 9)

Σύμφωνα με το εν λόγω Σενάριο για τις περιοχές εντός σχεδίων, εντός ορίων οικισμών και οικοδομικών συνεταιρισμών και εν γένει τους οικιστικούς υποδοχείς (περιοχές ΟΙΚ όπως αναφέρονται στις σχετικές προδιαγραφές εκπόνησης των ΤΠΣ – ΕΠΣ), προβλέπονται γενικές κατευθύνσεις για την ανάπτυξη τους ενώ ειδικά για τις χρήσεις εντός αυτών προτείνεται : «Πρόβλεψη χρήσεων γης επανεξετάζοντας ή/και υιοθετώντας τις προτάσεις όπου υπάρχουν από ΓΠΣ και Ρυμοτομικά Σχέδια και στις περιοχές Οικοδομικών Συνεταιρισμών σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4280/2014»

Σημειώνεται ότι η προτεινόμενη χρήση Γενικής κατοικίας για το ΟΤ 24 είναι ευμενέστερη για το περιβάλλον από την υφιστάμενη Τουρισμός Αναψυχή, και είναι σύμφωνη με το υπό εκπόνηση ΕΠΣ και δεν επιβαρύνει την Φέρουσα Ικανότητα της περιοχής.

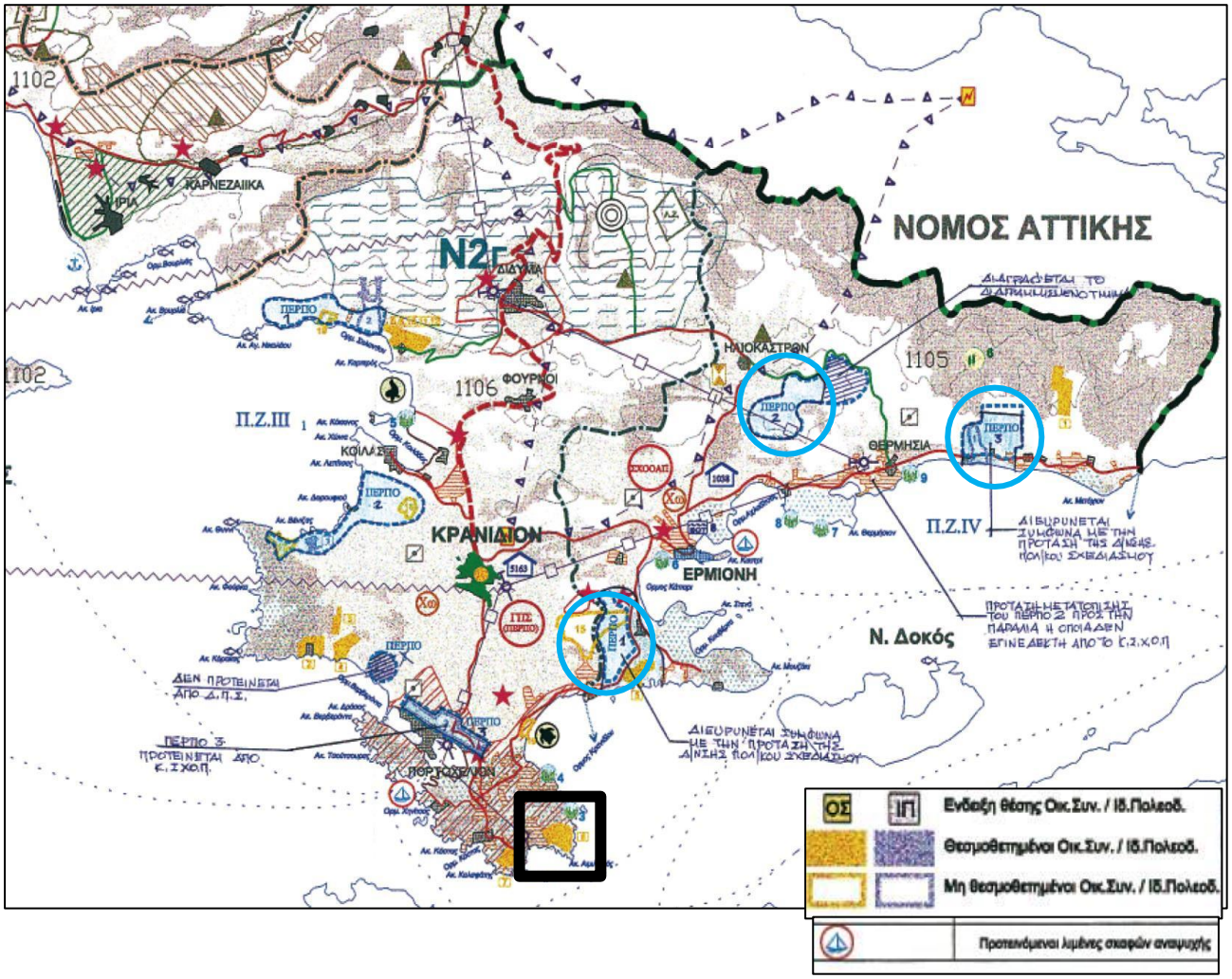


Εικόνα 9 : Σενάριο Ήπιας Παρέμβασης – Σενάριο 2, υπό εκπόνηση ΕΠΣ

6.3 Γενικές Κατευθύνσεις ΠΕΡΠΟ

Στην ΠΕ Αργολίδας έχουν εγκριθεί Γενικές Κατευθύνσεις Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) με την ΥΑ 48056 ΦΕΚ 541 ΑΑΠΘ/2007. Συνολικά στην ΠΕ έχουν εγκριθεί 33.450 στρ. περιοχών αναζήτησης και σύνολο έκτασης προς πολεοδόμηση 2.600 στρ. Ειδικότερα για τη ΔΕ Κρανιδίου (τότε Δήμο) έχουν εγκριθεί τρεις ΠΕΡΠΟ συνολικής έκτασης προς πολεοδόμηση 1.500 στρ. και πληθυσμό-στόχο 2.700 άτομα.

Στο επόμενο απόσπασμα του χάρτη της απόφασης αυτής οι τρεις ΠΕΡΠΟ έχουν επισημανθεί με γαλάζιο κύκλο, ενώ η περιοχή μελέτης με μαύρο ορθογώνιο.



Εικόνα 10 : Χάρτης Μελέτες Γενικών Κατευθύνσεων ΠΕΡΠΟ

Τα βασικά μεγέθη των ΠΕΡΠΟ τις ΠΕ Αργολίδας συνοψίζονται στον πιο κάτω πίνακα :

Πίνακας 2 : Βασικά μεγέθη των ΠΕΡΠΟ τις ΠΕ Αργολίδας

	Αριθμός ΠΕΡΠΟ	Έκταση προς πολεοδόμηση, στρ.	Πληθυσμός	Χρήση
Δ. Ερμιόνης	3	1.100	4.400	Δεύτερη κατοικία
Δ. Κρανιδίου	3	2.600	4.500	
ΠΕΡΠΟ 1	1	300	900	
ΠΕΡΠΟ 2	1	300	900	
ΠΕΡΠΟ 3	1	900	2.700	

Πηγή: ΦΕΚ 541 ΑΑΠΘ/2007. Επεξεργασίες ομάδας μελέτης

Σημειώνουμε τα εξής: Η θέση τις περιοχής μελέτης περιλαμβάνεται στον ανωτέρω χάρτη, άρα είχε ληφθεί υπόψη η ύπαρξή για την εκτίμηση του επιθυμητού μελλοντικού μεγέθους (με όρους έκτασης και κατοίκων δεύτερης κατοικίας).

6.4 Περιοχές με Ειδικά Καθεστώτα

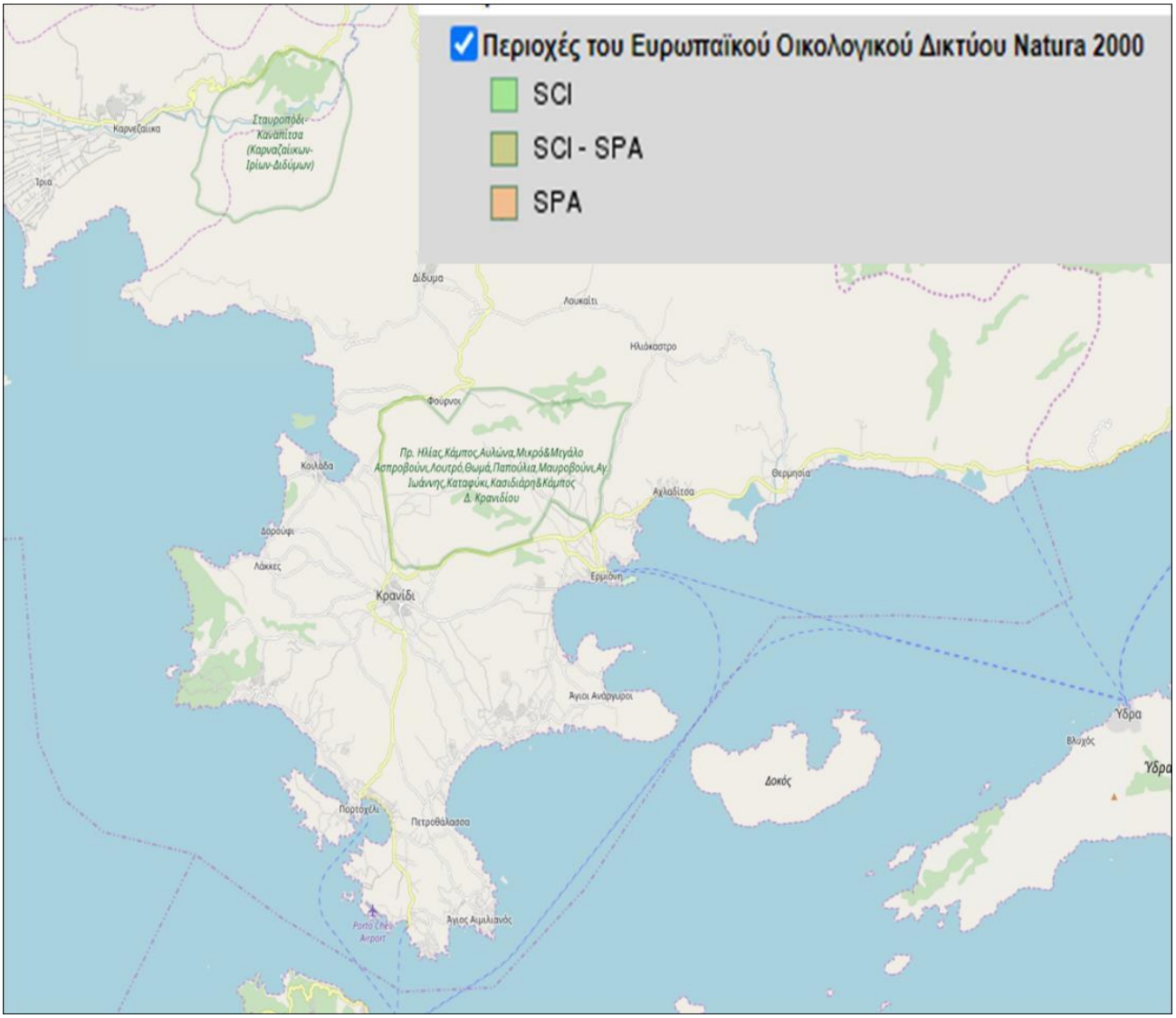
Στην ευρύτερη περιοχή υπάρχουν, σύμφωνα με την πιο πρόσφατη διαθέσιμη ανάρτηση του δασικού χάρτη, δάση και δασικές εκτάσεις (Εικόνα 11).

Η περιοχή μελέτης βρίσκεται σαφώς εκτός τέτοιων εκτάσεων.

Επίσης όπως φαίνεται στον πιο κάτω χάρτη (Εικόνα 12), η περιοχή μελέτης δεν εμπίπτει ούτε είναι πλησίον περιοχών του δικτύου Natura 2000.



Εικόνα 11 : Δάση και Δασικές Εκτάσεις



Εικόνα 12 : Περιοχές Natura

6.5 Σύνοψη θεσμικού χωρικού καθεστώτος ευρύτερης περιοχής

Με εξαίρεση χρήσεις οικισμούς και τα σχέδια πόλης[1] καθώς και περιοχές ειδικού καθεστώτος (δασικές, περιοχές Natura), το θεσμικό καθεστώς χωρικής οργάνωσης στην ευρύτερη περιοχή είναι αυτό της εκτός σχεδίου δόμησης της παρ. 1, του άρθρου 32, του Ν.4759 (εκτάσεις που βρίσκονται εκτός σχεδίων πόλεως,

[1] ΟΙΚ σύμφωνα με την παρ. 3.α του άρθρου 10 του ν.4447/2016. «ΟΙΚ: ...Ως οικιστικές περιοχές νοούνται οι περιοχές που εξυπηρετούν τη διαβίωση και την οργανωμένη οικονομική και κοινωνική ζωή και δραστηριότητα του ανθρώπου»

εκτός ορίων των νομίμως υφισταμένων οικισμών προ του έτους 1923, που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός περιοχών, χρήσεις οποίες έχουν καθορισθεί χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου ή από διατάγματα που καθορίζουν όρους και περιορισμούς δόμησης σε περιοχές εκτός σχεδίου).

Διευκρινίζεται ότι και οι προτεινόμενες περιοχές αναζήτησης ΠΕΡΠΟ που έχουν αναφερθεί (τμήμα 7.3) παραμένουν σε καθεστώς απλής εκτός σχεδίου δόμησης, από τη στιγμή που δεν έχουν εγκριθεί ΠΕΡΠΟ σε αυτές με την οικεία διαδικασία.

6.6 Υπάρχουσα και θεσμική κατάσταση, στην περιοχή μελέτης

Η δόμηση στην υπό μελέτη περιοχή έχει προχωρήσει αρκετά με κατά τόπους πυκνούς θύλακες κτισμάτων, ενώ οι δρόμοι έχουν ήδη διαμορφωθεί επί του εδάφους. Είναι σαφές από το μέγεθος των κτισμάτων ότι πρόκειται για κτίρια κατοικίας, πρώτης και δεύτερης (κατ' εκτίμηση, κυρίως δεύτερης).

Η περιοχή μελέτης (ΟΤ 24) βρίσκεται εντός θεσμοθετημένης οικιστικής περιοχής, διαθέτοντας ρυμοτομικό σχέδιο που εγκρίθηκε με το Β.Δ. «Περί εγκρίσεως ρυμοτομικού σχεδίου Οικισμού του Οικοδομικού Συνεταιρισμού Υπαλλήλων Εταιρείας Λιπασμάτων εις θέσιν «Αγ. Αιμιλιανός» Κοινότητος Πορτοχελίου (Αργολίδος) και καθορισμού όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού» (ΦΕΚ 176 Δ'/1970). Στο ΦΕΚ αυτό υπάρχει το εξής συνημμένο διάγραμμα (σε δύο φύλλα) :



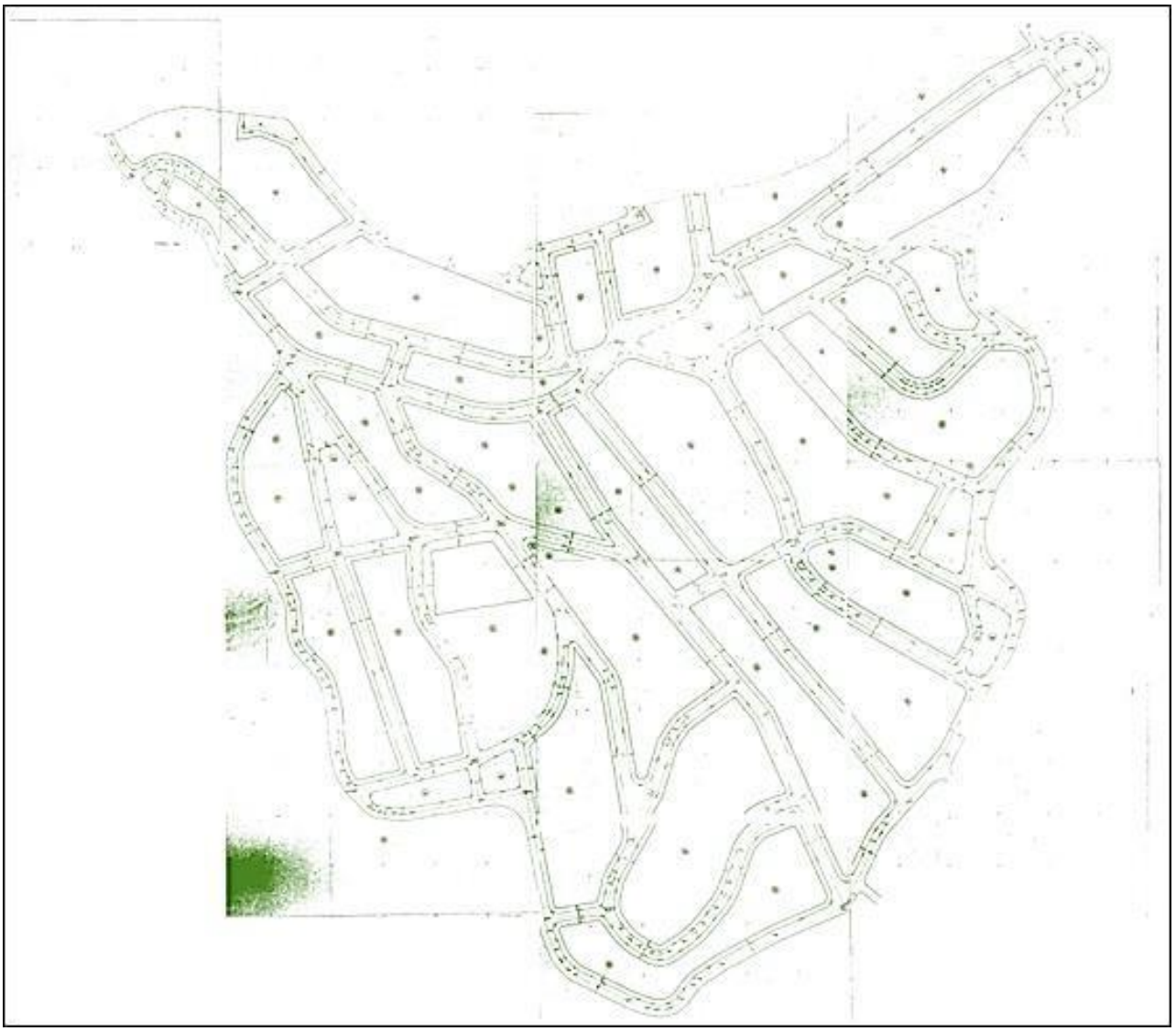
Εικόνα 13 : Ρυμοτομικό σχέδιο, ΦΕΚ 176Δ/1970

Το 1992 με την απόφαση Νομάρχη 3874 «Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου του Οικοδομικού Συνεταιρισμού Υπαλλήλων Εταιρείας Λιπασμάτων στην περιοχή Αγ. Αιμιλιανός της Κοινότητος Πορτοχελιου Αργολίδος» (ΦΕΚ 1385 Δ'/1992) τροποποιήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο, με συνημμένο το πιο κάτω τοπογραφικό διάγραμμα. Με το διάγραμμα αυτό, ένα ΟΤ χαρακτηρίζεται ως «Τουρισμού-Αναψυχής» χωρίς να αναφέρεται στο κείμενο ο αριθμός του αλλά στο διάγραμμα φαίνεται ότι πρόκειται για το ΟΤ 24.



Εικόνα 14 : Ρυμοτομικό σχέδιο, ΦΕΚ 1385 Δ'/1992

Με την απόφαση Νομάρχη 3132 «Κύρωση πινακίδων εφαρμογής αναθεωρημένου ρυμοτομικού σχεδίου παραθεριστικού οικισμού Υπαλλήλων Εταιρείας Λιπασμάτων στον Αγ. Αιμιλιανό, Κοινότητος Πορτοχελιου Ν. Αργολίδος», εγκρίθηκαν οι εν λόγω πινακίδες (ΦΕΚ 1014 Δ/1993) κυρώθηκαν οι πινακίδες εφαρμογής

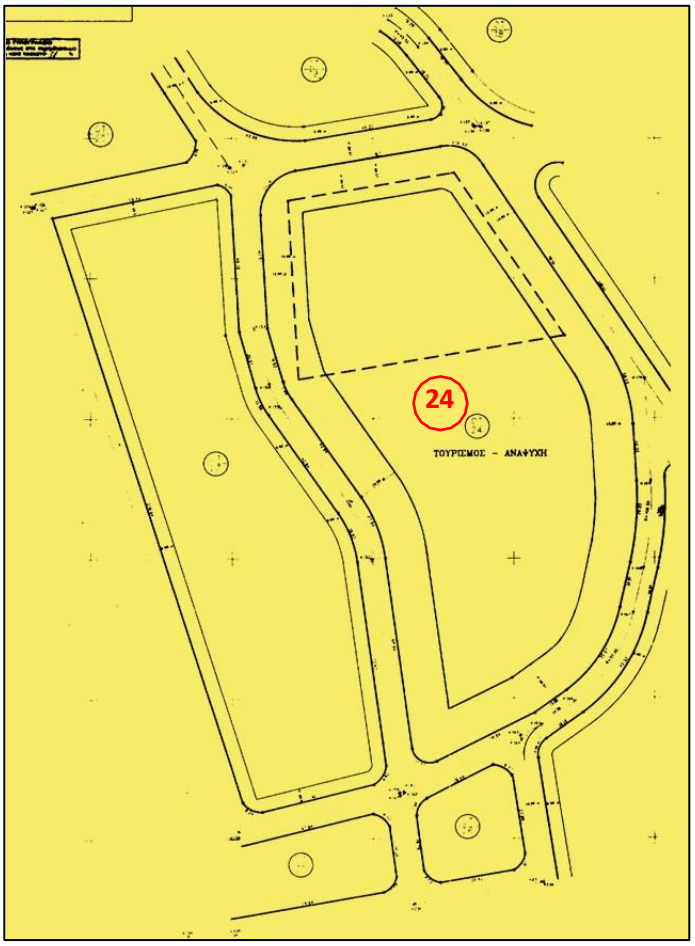


Εικόνα 15 : Ρυμοτομικό σχέδιο, ΦΕΚ 1014 Δ/1993

Σε μια κατά προσέγγιση εμβαδομέτρηση το ρυμοτομικό σχέδιο Αγ. Αιμιλιανού καλύπτει έκταση 500 στρ. ή 50 Ha.

Με την Απόφαση ΓΓ Περιφέρειας 152 «Τροποποίηση οικοδομικής γραμμής στο ΟΤ 24 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Οικισμού του Οικοδομικού Συν/μού Υπαλλήλων Εταιρείας Λιπασμάτων στην περιοχή Αγ. Αιμιλιανός - Πορτοχελιου Αργολίδος» (ΦΕΚ 99 Δ΄/1999) τροποποιήθηκε η οικοδομική

γραμμή του ΟΤ 24 με τοποθέτησής της «εσώτερον της εγκεκριμένης ρυμοτομικής γραμμής με το ισχύον σήμερα σχέδιο κατά 15,00 μ.», με συνημμένο το παράπλευρο διάγραμμα.



Εικόνα 16 : Ρυμοτομικό σχέδιο ΦΕΚ 99 Δ'/1999.

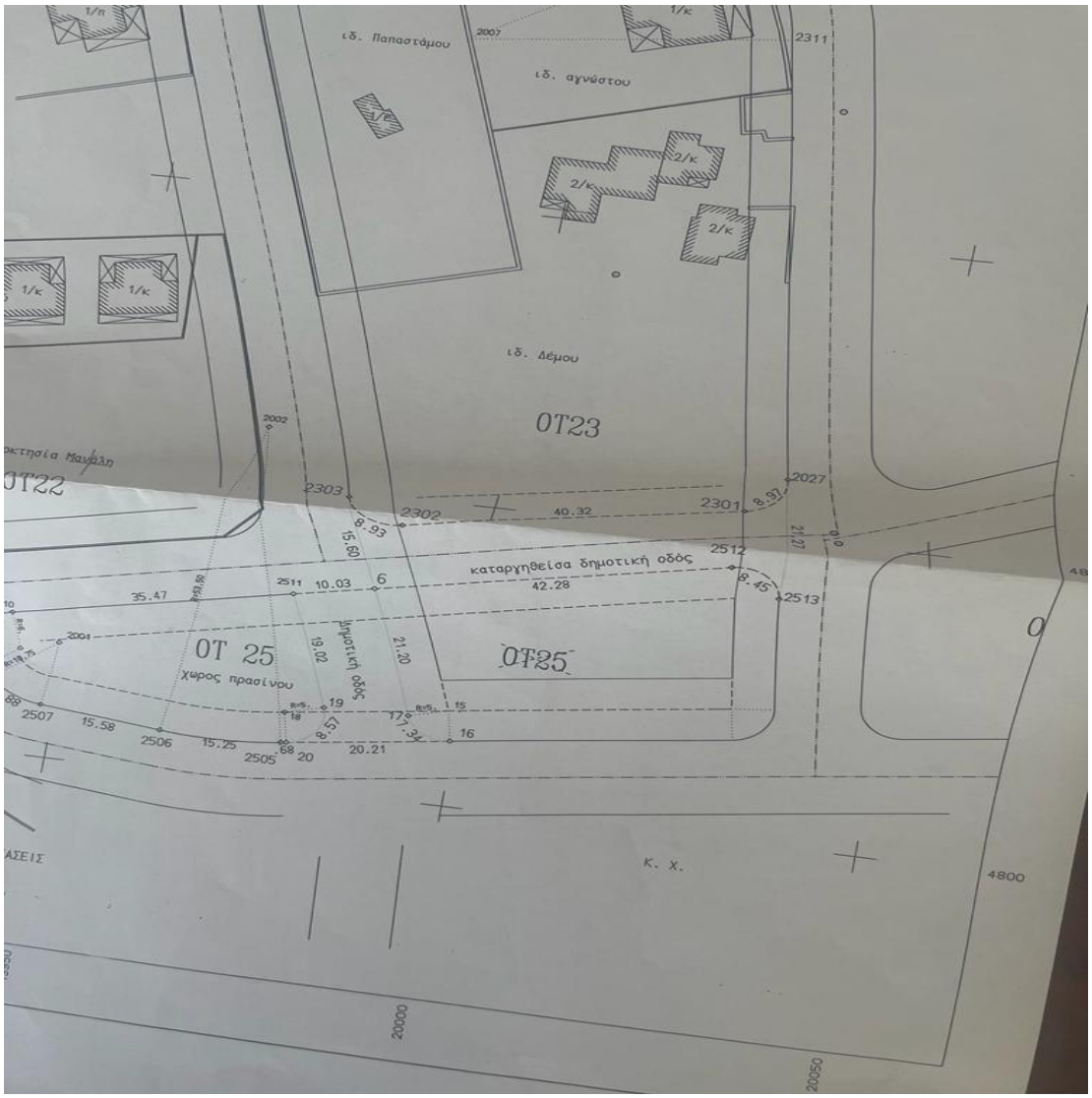
Τέλος, με την απόφαση 4115 ΓΓ Περιφέρειας Πελοποννήσου (ΦΕΚ 1229Δ'/2004) εγκρίθηκε τροποποίηση του σχεδίου πόλης του Οικισμού Αγίου Αιμιλιανού στα ΟΤ 23 και ΟΤ 25 και συγκεκριμένα :

α) την συνέχιση της 2ης δημοτικής οδού μεταξύ των ΟΤ22 και ΟΤ22 ώστε να οδηγεί στην παραλιακή οδό,

β) την κατάργηση της δημοτικής οδούς μεταξύ ΟΤ 23 και ΟΤ 25 και την ενσωμάτωση του τμήματος αυτού της οδού στο ΟΤ 23,

γ) την αλλαγή της χρήσης στο απομένον ΟΤ 25 από χρήση Εμπορικού Κέντρου σε κοινόχρηστο χώρο πρασίνου, και

δ) την αλλαγή της χρήσης στο ενσωματούμενο μέρος του ΟΤ 25 από χρήση Εμπορικού Κέντρου σε χώρο κατοικίας.



Εικόνα 17 : Δημοτικές οδοί και σχέση με τα ΟΤ 22, 23, 25

6.7 Θεσμοθετημένοι όροι δόμησης και ιστορικό

Οι όροι δόμησης στην περιοχή μελέτης (ΟΤ.24), όπως έχουν διαχρονικά εξελιχθεί και όπως ισχύουν σήμερα (τελευταία στήλη δεξιά), παρουσιάζονται στον επόμενο πίνακα. Διευκρινίζουμε ότι οι κατά καιρούς πολεοδομικές διατάξεις δεν προσδιορίζουν ρητώς συντελεστή δόμησης αλλά αυτό προκύπτει έμμεσα μέσω του ποσοστού κάλυψης και του αριθμού των ορόφων.

Πίνακας 3 : Διαχρονική εξέλιξη όρων δόμησης

	ΦΕΚ 176 Δ/1970		**ΦΕΚ 1385 Δ/1992 & ΦΕΚ 1014Δ/1993**	**ΦΕΚ 99 Δ/1999**
	Ξενο-δοχεία	Άλλες χρήσεις	Τουρισμός- Αναψυχή	Τουρισμός-Αναψυχή
Ποσοστό κάλυψης	15%	20%	10%	10%
Αριθμός ορόφων	2		2	2
Ισοδύναμος συντελεστής δόμησης	*0,3*	*0,4*	*0,2*	*0,2*
Ελάχιστο πρόσωπο, μ.	16		16	16
Ελάχιστο βάθος, μ.	26		26	26
Ελάχιστο εμβαδόν, μ2	1.000		1.000	1.000
Ελάχιστη απόσταση οικοδομικής από τη ρυμοτομική γραμμή, μ.	5 ή 8		5 ή 8	15,00
Ανώτατο ύψος	8		8	8, αφετηρία μέτρησης το φυσικό έδαφος
Σύστημα	Πανταχόθεν ελεύθερο		*	*

* Καταργήθηκε με τον ΓΟΚ 1985

Σημειώνεται ότι στα ΦΕΚ με τα οποία τροποποιήθηκαν οι όροι δόμησης που φαίνονται στον πίνακα δεν υπάρχει αιτιολόγηση των τροποποιήσεων. Όπως είναι σήμερα η κατάσταση, σε όλο το υπόλοιπο ρυμοτομικό σχέδιο πλην του ΟΤ 24 εξακολουθούν να ισχύουν οι αρχικοί όροι δόμησης.

Τέλος, στο ΟΤ.24 έχει εγκριθεί το 2006 οικοδομική άδεια (υπ' αρ. 45/2006), για την ανέγερση Αυτόνομων Εξοχικών Κατοικίων η οποία τροποποιήθηκε το 2010 με την αναθεώρηση 013 /2010 και ακολούθως η αναθεώρηση αυτής με την αναθεώρηση Α/Α 1253421/22.11.2024 για αλλαγή ιδιοκτήτη και επιβλέποντα μηχανικού. Η οικοδομική άδεια είναι σε ισχύ και το οικόπεδο είναι αδόμητο.

6.8 Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Το Β.Δ. 28.07.1970 καθώς και οι τροποποιήσεις αυτού, όπως παρουσιάστηκαν εκτενώς στις παραπάνω ενότητες, καθόρισαν το Ο.Τ. 24 ως οικοδομήσιμη έκταση, μεταβάλλοντας στην εκάστοτε περίπτωση την οικοδομική γραμμή και την δυνατότητα χωροθέτησης της δόμησης επί αυτού.

Πρόκειται για ιδιωτική ιδιοκτησία και οι κοινόχρηστοι χώροι του Ο.Σ. προσδιορίστηκαν συγκεκριμένα στα σχετικά διαγράμματα του Ρ.Σ. που συνόδευαν το παραπάνω Β.Δ. και τις τροποποιήσεις του. Πιο συγκεκριμένα οι κοινόχρηστοι χώροι του Ο.Σ., πλην των οδικών αξόνων, καθορίστηκαν σύμφωνα με το σχετικό διάγραμμα του Β.Δ. 28.07.1970, με τον χαρακτηρισμό «Κ.Χ.» και σε ορισμένες περιπτώσεις χώρων πρασίνου, με πράσινη κάλυψη του συνόλου του Ο.Τ. Επισημαίνεται δε ότι σε αυτούς δεν έχει συμπεριληφθεί το Ο.Τ. 24 ούτε τμήμα αυτού.

Ομοίως στην συνολική τροποποίηση του Ρ.Σ. που ακολούθησε με την υπ' αριθμό 3874/12.11.1992 απόφαση Νομάρχη, οι δημόσιοι χώροι, βάσει του σχετικού διαγράμματος, έλαβαν τον χαρακτηρισμό «Κ.Χ.» και το όριο τους εμφανίζονταν με πράσινη συνεχόμενη ρυμοτομική γραμμή, ενώ το Ο.Τ. 24 έφερε τον χαρακτηρισμό «Τουρισμός – Αναψυχή» και κόκκινη συνεχόμενη οικοδομική γραμμή, εσωτερικά της ρυμοτομικής. Το σύνολο του ΟΤ 24 αποτελεί ενιαία ιδιωτική ιδιοκτησία με εμβαδόν 19.153,68 τ.μ. **(βλ. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1).**

Σημειώνεται δε αντιθέτως ότι, το ιδιοκτησιακό καθεστώς στην υπόλοιπη έκταση που καλύπτει το ρυμοτομικό σχέδιο του Αγ. Αιμιλιανού χαρακτηρίζεται από κατακερματισμό, όπως γίνεται σαφές τόσο στο ίδιο το ρυμοτομικό σχέδιο όσο και στη δορυφορική φωτογραφία από το GoogleEarth που έχουν ήδη παρατεθεί, και παρατίθενται και εδώ (σε μικρότερο μέγεθος) για διευκόλυνση της διαπίστωσης του φαινομένου.



Εικόνα 18 : Ιδιοκτησιακό καθεστώς

7.ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ

7.1 Αντικείμενο Τροποποίησης

Η αιτούμενη τροποποίηση αφορά την εντοπισμένη μεταβολή χρήσεων γης και όρων δόμησης στο Ο.Τ. 24, με στόχο τον εξ ορθολογισμό των χρήσεων γης, των όρων και περιορισμών δόμησης όπως διαμορφώθηκαν βάσει των σχετικών εγκριτικών πράξεων, τον περιορισμό της επιτρεπόμενης έντασης δόμησης και την προσαρμογή του ισχύοντος πολεοδομικού καθεστώτος στα διαμορφωμένα χαρακτηριστικά της περιοχής.

Ειδικότερα, προτείνεται :

Α) Η μεταβολή της υφιστάμενης χρήσης «Τουρισμός – Αναψυχή» σε χρήση «Γενική Κατοικία», του άρθρου 3 του Π.Δ. 59/2018, με ρητό περιορισμό στις ειδικές χρήσεις που κρίνονται συμβατές με τον χαρακτήρα κατοικίας και παραθεριστικής κατοικίας της περιοχής.

Συγκεκριμένα, προτείνεται να επιτρέπονται αποκλειστικά οι ακόλουθες ειδικές χρήσεις του άρθρου 3 του Π.Δ. 59/2018 :

- η ειδική χρήση (1) «Κατοικία»,
- η ειδική χρήση (4.1) «Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις», χωρίς θεατές
- η ειδική χρήση (13) «Αναψυκτήρια», μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

Β) Την μείωση του συντελεστή δόμησης από 0,20 σε 0,15 + 200 τ.μ. για ειδικές χρήσεις «Αναψυκτήρια» / «Μικρές Αθλητικές Εγκαταστάσεις».

Γ) Την αύξηση του ποσοστού κάλυψης από 10% σε 15%.

Δ) Τη μείωση της απαιτούμενης απόστασης της οικοδομικής γραμμής από τη ρυμοτομική γραμμή (πρασιά) από 15,00 μ. σε 10,00 μ.

Στο παρακάτω Πίνακα αποτυπώνονται όλα τα στοιχεία της αιτούμενης τροποποίησης :

Πίνακας 4 : Πρόταση τροποποίησης όρων δόμησης

Εμβαδόν Γηπέδου	19.153,68 τ.μ.			
	ΦΕΚ 176 Δ/1970		ΦΕΚ 99 Δ/1999	**Αιτούμενη Εντοπισμένη Τροποποίηση**
	Ξενο-δοχεία	Άλλες χρήσεις	Τουρισμός-Αναψυχή	**Γενική Κατοικία (+Αναψυκτήριο / Μικρές Αθλητικές Εγκαταστάσεις)**
Ποσοστό κάλυψης	15%	20%	10%	**15%**
Επιτρεπόμενη Κάλυψη	2.873,05	3.830,74	1.915,37	**2.873,05**
Αριθμός ορόφων	2		2	**2**
Συντελεστής δόμησης	0,3 (ισοδύναμος)	0,4 (ισοδύναμος)	0,2 (ισοδύναμος)	**0,15 + 200 μ. για Αναψυκτήριο / Μικρές Αθλητικές Εγκαταστάσεις**
Επιτρεπόμενη Δόμηση	5.746,10	7.661,47	3.830,74	**3.073,05**
Ελάχιστο πρόσωπο, μ.	16		16	**16**
Ελάχιστο βάθος, μ.	26		26	**26**
Ελάχιστο εμβαδόν, μ2	1.000		1.000	**1.000**
Ελάχιστη απόσταση οικοδομικής από τη ρυμοτομική γραμμή, μ.	5 ή 8		15	**10**
Ανώτατο ύψος	8		8μ. + στέγη, Αφετηρία μέτρησης το φυσικό έδαφος	**8μ. + στέγη, Αφετηρία μέτρησης το φυσικό έδαφος**

7.2 Συγκριτική αξιολόγηση σεναρίων αξιοποίησης

Η αιτούμενη τροποποίηση αξιολογείται συγκριτικά με την υφιστάμενη δυνατότητα αξιοποίησης του Ο.Τ. 24 υπό το ισχύον καθεστώς χρήσης «Τουρισμός – Αναψυχή».

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα βασικά μεγέθη δύο ενδεικτικών σεναρίων, τα οποία έχουν διαμορφωθεί ώστε να αποτυπώσουν τη δυνατότητα πλήρους αξιοποίησης του ακινήτου, στο πλαίσιο μιας εύλογης και ρεαλιστικής προσέγγισης ανάπτυξης.

Πίνακας 5 : Ενδεικτικά Σενάρια Αξιοποίησης

Παράμετρος	Υφιστάμενη δυνατότητα / Τουριστική εγκατάσταση	Προτεινόμενη ρύθμιση / Γενική Κατοικία
Χρήση	Ενιαία τουριστική εγκατάσταση	Κατοικία με περιορισμένες συνοδές χρήσεις αναψυχής
Συντελεστής δόμησης	0,20	0,15 (+200 μ.)
Συνολική δόμηση	3.830,74 τ.μ.	3.073,05 τ.μ.
Ποσοστό κάλυψης	10%	15%
Πρασιά	15,00 μ.	10,00 μ.
Κτιριακή μορφή	Συγκεντρωμένος κτιριακός όγκος	9 ανεξάρτητοι διάσπαρτοι όγκοι (+ 1 όγκος αναψυκτήριου / αθλητικών εγκαταστάσεων)
Ύψος / στάθμες	Απαιτούνται 2 πλήρεις όροφοι για την πλήρη εκμετάλλευση	Δεν απαιτούνται παντού δύο πλήρεις όροφοι για την πλήρη εκμετάλλευση
Χρήστες	150-200 κλίνες, πλέον εργαζομένων	Περίπου 60-80 άτομα
Λειτουργικός φόρτος	Αυξημένος λόγω ξενοδοχειακής λειτουργίας	Περιορισμένος, αντίστοιχος κατοικίας
Οπτική επίπτωση	Μεγαλύτερη, λόγω συγκέντρωσης όγκου	Μικρότερη, λόγω διάσπασης και προσαρμογής στο ανάγλυφο
Κυκλοφοριακή επιβάρυνση	Αυξημένη	Ηπιότερη

Υπό το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς, η αξιοποίηση του Ο.Τ. 24 με συντελεστή δόμησης 0,20 και επιτρεπόμενη κάλυψη της τάξης των 1.900 τ.μ. δύναται να οδηγήσει στη διαμόρφωση συνολικής δομημένης επιφάνειας περίπου 3.400 τ.μ., κατανεμημένης σε δύο στάθμες. Σε περίπτωση ανάπτυξης του ακινήτου ως ενιαίας ξενοδοχειακής μονάδας, είναι εύλογο να αναμένεται η συγκέντρωση σημαντικού μέρους της επιτρεπόμενης δόμησης σε συνεκτικούς κτιριακούς όγκους, ώστε να εξυπηρετούνται αποτελεσματικότερα οι λειτουργικές απαιτήσεις της μονάδας, οι κοινόχρηστοι και υποστηρικτικοί χώροι, καθώς και η αύξηση του αριθμού των εκμεταλλεύσιμων κλινών και της οικονομικής αποδοτικότητας της επένδυσης.

Πέραν του κύριου υπέργειου κτιριακού όγκου που προσμετράται στη δόμηση, η ανάπτυξη μιας ξενοδοχειακής εγκατάστασης είναι εύλογο, βάσει τυπικών τεχνικών παραδοχών, να περιλαμβάνει

πρόσθετους υπόσκαφους όγκους, καθώς και εκτεταμένους υπόγειους χώρους για τη στέγαση βοηθητικών, αποθηκευτικών, μηχανολογικών και λοιπών λειτουργιών απαραίτητων για την εύρυθμη λειτουργία της μονάδας.

Η συνολική αυτή διάρθρωση είναι πιθανό να οδηγήσει σε μεγαλύτερη συγκέντρωση κτιριακού όγκου, αυξημένη οπτική παρουσία στο τοπίο και εντονότερη πολεοδομική επίπτωση σε σχέση με ηπιότερα σενάρια διάσπαρτης ανάπτυξης κατοικιών μικρότερης κλίμακας. Ενδεικτική χωροθέτηση του σεναρίου παρουσιάζεται στη παρακάτω εικόνα (Εικόνα 19).

Περαιτέρω, τουριστική ανάπτυξη δυναμικότητας της τάξης των 150-200 κλινών συνεπάγεται αυξημένο αριθμό χρηστών, επισκεπτών και εργαζομένων, καθώς και αντίστοιχη επιβάρυνση των τοπικών υποδομών, του οδικού δικτύου, της στάθμευσης και της καθημερινής λειτουργίας της περιοχής. Η επιβάρυνση αυτή δεν περιορίζεται στον αριθμό των διαμενόντων, αλλά συνδέεται και με τις υποστηρικτικές λειτουργίες μιας ξενοδοχειακής μονάδας, όπως τροφοδοσία, καθαριότητα, συντήρηση, μετακινήσεις προσωπικού και λοιπές λειτουργικές ανάγκες.

Υφιστάμενη δυνατότητα / Τουριστική εγκατάσταση	ΕΜΒΑΔΟΝ ΓΗΠΕΔΟΥ: 19.153,68 τ.μ. I Πρασιά 15.00 μ. ΜΕΓΙΣΤΗ ΚΑΛΥΨΗ: 1.915,37 τ.μ. *(ποσοστό κάλυψης 10%)* ΜΕΓΙΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗ: *3830.74 τ.μ. (Σ.Δ. 0,20)* **Απεικονίζονται:** Τουριστικές εγκαταστάσεις = 1900 τ.μ. Ισόγεια & 1900 τ.μ. Όροφοι, Σύνολο = 3.800 τ.μ.





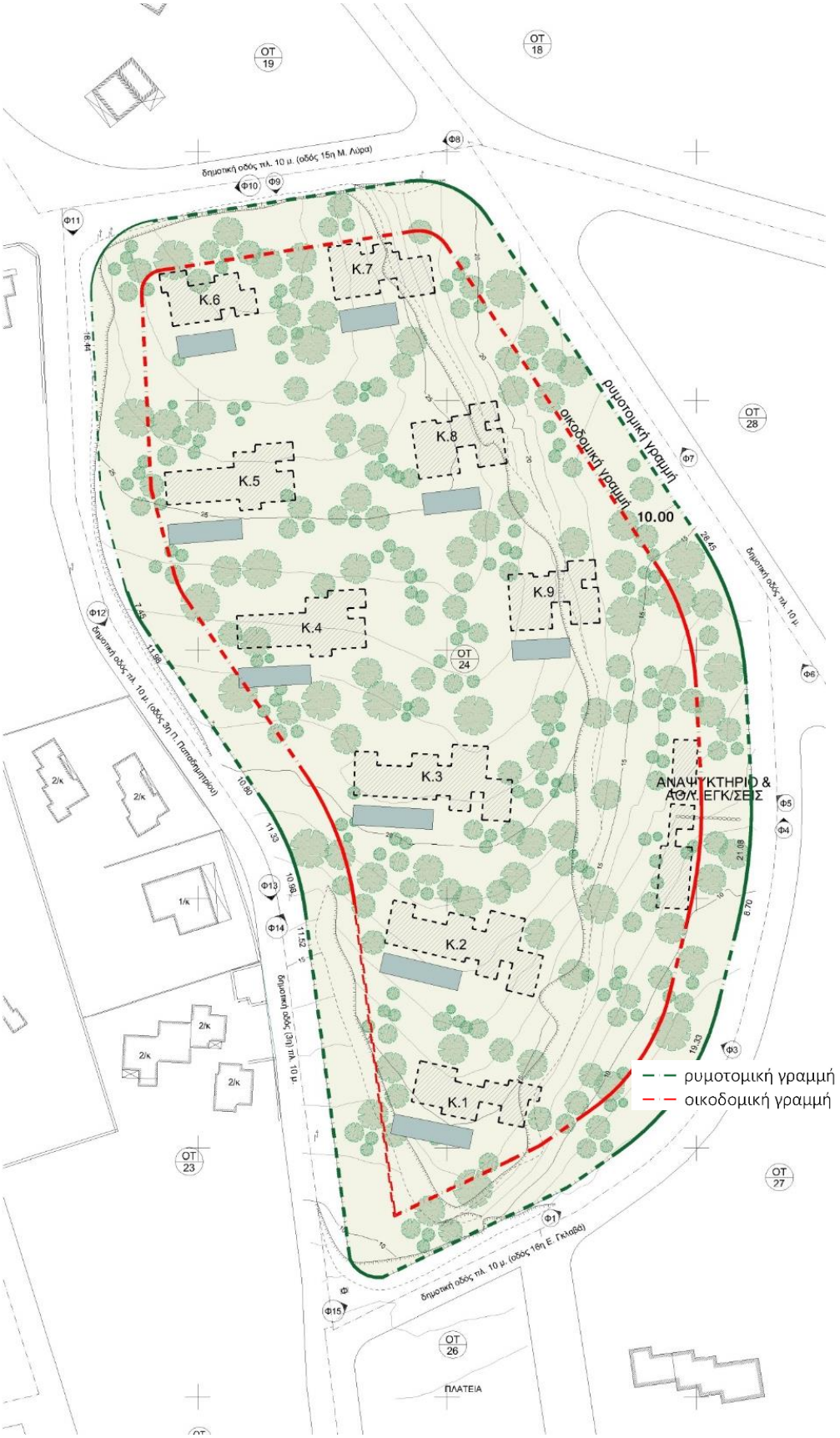
Εικόνα 19 : Ενδεικτική Χωροθέτηση Υφιστάμενης Δυνατότητας Εκμετάλλευσης

Αντιθέτως, η προτεινόμενη ρύθμιση οδηγεί σε ηπιότερο πρότυπο οικιστικής ανάπτυξης, με τη δυνατότητα δημιουργίας εννέα ανεξάρτητων κατοικιών. Η ανάπτυξη αυτή αντιστοιχεί σε περιορισμένο και εκτιμώμενο αριθμό χρηστών, της τάξης των 60–80 ατόμων συνολικά, και συνάδει με τον ήδη διαμορφωμένο χαρακτήρα παραθεριστικής κατοικίας της ευρύτερης περιοχής.

Παράλληλα, η κατανομή της συνολικής δόμησης σε επιμέρους, αυτοτελείς κτιριακούς όγκους, χωροθετημένους κατά τρόπο διάσπαρτο εντός του Ο.Τ., περιορίζει την αντιληπτή κλίμακα της επέμβασης, αποτρέπει τη δημιουργία ενιαίου και συμπαγούς κτιριακού μετώπου και επιτρέπει αποτελεσματικότερη προσαρμογή των κτισμάτων στη φυσική μορφολογία και στις κλίσεις του εδάφους. Με τον τρόπο αυτό επιτυγχάνεται ηπιότερη ένταξη της ανάπτυξης στο τοπίο και μικρότερη οπτική και πολεοδομική επιβάρυνση. Ενδεικτική χωροθέτηση του σεναρίου παρουσιάζεται στην παρακάτω εικόνα (Εικόνα 20).

Προτεινόμενη ρύθμιση / Γενική Κατοικία	ΕΜΒΑΔΟΝ ΓΗΠΕΔΟΥ: 19.153,68 τ.μ. I Πρασιά 10.00 μ. ΜΕΓΙΣΤΗ ΚΑΛΥΨΗ: 2.153,05 τ.μ. (ποσοστό κάλυψης 15%) I ΜΕΓΙΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗ: 3.073,05 τ.μ. (Σ. Δ. 0,15 + 200 μ.) Απεικονίζονται: Εννιά (9) Κατοικίες, Αναψυκτήριο & Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις, χωρίς θεατές Σύνολο = 3.070 τ.μ.





Εικόνα 20 : Ενδεικτική Χωροθέτηση Δυνατότητας Εκμετάλλευσης βάσει της προτεινόμενης τροποποίησης

Στο ίδιο πλαίσιο, η προτεινόμενη αύξηση του ποσοστού κάλυψης λειτουργεί συμπληρωματικά προς τη μείωση του συντελεστή δόμησης, παρέχοντας μεγαλύτερη ευελιξία στη χωροθέτηση και στη μορφολογική οργάνωση των επιμέρους κατοικιών εντός του Ο.Τ. 24. Η δυνατότητα κατανομής της επιτρεπόμενης δόμησης σε μεγαλύτερο συνολικό αποτύπωμα περιορίζει την ανάγκη ανάπτυξης όλων των κτιρίων σε δύο πλήρεις ορόφους και επιτρέπει τη διαφοροποίηση του ύψους, του όγκου και της μορφής τους, ανάλογα με τη θέση και τη μορφολογία του εδάφους. Με τον τρόπο αυτό διευκολύνεται η διάσπαση της συνολικής κτιριακής μάζας σε μικρότερους και αυτοτελείς όγκους και μειώνεται η αντιληπτή κλίμακα της επέμβασης.

Παράλληλα, η προτεινόμενη μείωση της υποχρεωτικής πρασιάς στα 10 μ., με τη διατήρηση πάντως ικανής απόστασης από το οδικό δίκτυο, διευρύνει τις δυνατότητες εσωτερικής αναδιάταξης των κτιρίων. Η ρύθμιση αυτή δεν αποσκοπεί στην προσέγγιση της δόμησης προς τις οδούς, αλλά στη δημιουργία μεγαλύτερης ευχέρειας για την προσαρμογή των κτιρίων στις κλίσεις του εδάφους, την εξασφάλιση επαρκών αποστάσεων μεταξύ των επιμέρους μονάδων και την αποφυγή σχηματισμού συνεχούς ή συμπαγούς μετώπου δόμησης.

Συνεπώς, σε συνδυασμό με τον μειωμένο συντελεστή δόμησης και την ανάπτυξη ανεξάρτητων κατοικιών, οι προτεινόμενες ρυθμίσεις επιτρέπουν μια περισσότερο κατανεμημένη, μορφολογικά διαφοροποιημένη και οπτικά ηπιότερη οργάνωση της δόμησης, η οποία εντάσσεται αποτελεσματικότερα στο τοπίο και στον διαμορφωμένο χαρακτήρα παραθεριστικής κατοικίας της περιοχής.

7.3 Εισαγωγή ειδικής χρήσης Αναψυκτήριου & Αθλητικών Εγκαταστάσεων

Η πρόβλεψη περιορισμένης χρήσης αναψυκτήριου και αθλητικών εγκαταστάσεων χωρίς θεατές, στο πλαίσιο της προτεινόμενης ρύθμισης, συμβάλλει στη διαμόρφωση ενός ισορροπημένου λειτουργικού πλαισίου τοπικής εξυπηρέτησης και ήπιας αναψυχής.

Δεδομένου ότι η υφιστάμενη θεσμοθετημένη χρήση του Ο.Τ. 24 είναι «Τουρισμός – Αναψυχή», η εισαγωγή περιορισμένης κλίμακας συνοδών χρήσεων αναψυχής δεν συνιστά ουσιώδη μεταβολή του λειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής. Αντιθέτως, αποτελεί ελεγχόμενη προσαρμογή του ισχύοντος καθεστώτος προς ένα ηπιότερο πρότυπο ανάπτυξης, με κύρια κατεύθυνση την κατοικία και με περιορισμένες υποστηρικτικές χρήσεις.

Το αναψυκτήριο, λόγω της περιορισμένης επιφάνειας και του συμπληρωματικού του χαρακτήρα, δύναται να εξυπηρετεί το ευρύ κοινό, τους χρήστες των κατοικιών, τους λουόμενους και τους επισκέπτες της ευρύτερης παράκτιας ζώνης, χωρίς να λειτουργεί ως αυτοτελής πόλος υπερτοπικής έλξης ή ως χρήση υψηλής έντασης.

Αντίστοιχα, οι αθλητικές εγκαταστάσεις χωρίς θεατές και οι υπαίθριοι χώροι άθλησης έχουν χαρακτήρα τοπικής εξυπηρέτησης και ευεξίας. Δεν συνεπάγονται συγκέντρωση κοινού ή διοργάνωση αθλητικών γεγονότων, αλλά προσφέρουν συμπληρωματικές υποδομές ήπιας δραστηριότητας, συμβατές με την κατοικία, τη δεύτερη κατοικία και την παράκτια αναψυχή.

Με τον τρόπο αυτό, η προτεινόμενη ρύθμιση διατηρεί στοιχείο αναψυχής στο Ο.Τ. 24, αλλά σε μορφή σαφώς ηπιότερη από την υφιστάμενη δυνατότητα τουριστικής αξιοποίησης. Παράλληλα, εισάγει περιορισμένες λειτουργίες τοπικής εξυπηρέτησης, συμβατές με τη φυσιογνωμία του Αγίου Αιμιλιανού και με μικρότερη πολεοδομική, κυκλοφοριακή και περιβαλλοντική επιβάρυνση.

7.4 Πολεοδομικά κριτήρια και θεσμική τεκμηρίωση

Η πρόταση τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 24 διαμορφώνεται και τεκμηριώνεται και βάσει των κατωτέρω αρχών, όπως αυτές προκύπτουν από την πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας (ενδεικτικά Π.Ε. 32/2021, 225-6/2020, 150/2020, 143/2020, 102/2020).

- **Αρχή εξυπηρέτησης του γενικότερου δημοσίου συμφέροντος – Πολεοδομική Σκοπιμότητα της Τροποποίησης**

Σύμφωνα με την ανωτέρω αρχή, η τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου οφείλει να αποβλέπει στην εξυπηρέτηση του γενικότερου δημοσίου συμφέροντος και να στηρίζεται σε πολεοδομικά κριτήρια που συμβάλλουν στη βελτίωση του οικιστικού περιβάλλοντος, όπως η λειτουργικότητα, η αισθητική και η συνολική οργάνωση του οικισμού.

Η προτεινόμενη χρήση γης «Γενική Κατοικία» εντάσσεται λειτουργικά και πολεοδομικά στο διαμορφωθέν πλαίσιο του οικισμού και ενισχύει την οπτική–τοπιακή συνοχή του οικιστικού συνόλου.

- **Αρχή Θεμελίωσης της τροποποίησης σε μεταβολή συνθηκών**

Σύμφωνα με την ανωτέρω αρχή, η μεταβολή των κοινωνικών, κυκλοφοριακών και λειτουργικών δεδομένων, όπως ο παραθεριστικός χαρακτήρας του οικισμού, η μεταβολή των συνθηκών μετακίνησης και η ύπαρξη οργανωμένου εμπορικού ιστού σε γειτονικούς οικισμούς, δύναται να θεμελιώσει και να δικαιολογήσει την τροποποίηση χρήσεων γης, στο πλαίσιο προσαρμογής του πολεοδομικού σχεδιασμού στη διαμορφωθείσα πραγματική κατάσταση.

Στο όμορο Ο.Τ. 20 του ίδιου οικισμού κρίθηκε, βάσει των ανωτέρω δεδομένων, θεμιτή η μεταβολή της χρήσης γης σε «Γενική Κατοικία» (ΣτΕ ΠΕ 32/2021).

- **Αρχή προσαρμογής στη διαμορφωθείσα πραγματική κατάσταση**

Η προσαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου στη διαμορφωθείσα πραγματική κατάσταση συνιστά νόμιμο πολεοδομικό κριτήριο, υπό την προϋπόθεση ότι η κατάσταση αυτή δεν έχει προκύψει από παράνομες ή αυθαίρετες ενέργειες.

Η αιτούμενη μεταβολή της χρήσης γης κινείται προς την κατεύθυνση της ανωτέρω αρχής, καθόσον εναρμονίζεται με τον υφιστάμενο χαρακτήρα και τη λειτουργία του οικισμού, όπως αυτά έχουν διαμορφωθεί διαχρονικά.

- **Πολεοδομικό κεκτημένο & Αρχή δυνατότητας περιορισμού του περιεχομένου της χρήσης**

Σύμφωνα με την έννοια του πολεοδομικού κεκτημένου, η τροποποίηση χρήσεων γης είναι επιτρεπτή, εφόσον δεν επιφέρει επιδείνωση του φυσικού ή οικιστικού περιβάλλοντος, ιδίως όταν δεν αυξάνεται ο συντελεστής δόμησης, δεν μεταβάλλονται δυσμενώς οι όροι δόμησης και δεν θίγονται κοινόχρηστοι ή κοινωφελείς χώροι.

Επιπλέον, υφίσταται δυνατότητα περιορισμού των επιτρεπόμενων χρήσεων εντός μίας κατηγορίας χρήσεων γης, εν προκειμένω της κατηγορίας «Γενική Κατοικία», σε ειδικότερες χρήσεις, όπως η κατοικία και χρήσεις εξυπηρέτησης των κατοίκων, εφόσον ο περιορισμός αυτός είναι συμβατός με τον χαρακτήρα και τη λειτουργία του οικισμού.

Η προτεινόμενη μετατροπή:

(α) συνιστά ηπιότερη και λιγότερο επιβαρυντική χρήση σε σχέση με τη γενική κατηγορία «Τουρισμός – Αναψυχή», ιδίως ως προς την κλίμακα και τη δυναμικότητα των τουριστικών εγκαταστάσεων,

(β) Προτείνει την αποκατάσταση του κοινωνικού ισοζυγίου μέσω της εισαγωγής των χρήσεων αναψυκτηρίου και αθλητικών εγκαταστάσεων χωρίς θεατές, ως χρήσεων ήπιας έντασης που ανταποκρίνονται στις σημερινές κοινωνικές ανάγκες και συμβάλλουν στην ισόρροπη και λειτουργική αξιοποίηση του χώρου, χωρίς να επιφέρουν πολεοδομικές και περιβαλλοντικές επιβαρύνσεις.

- **Αρχή ηπιότερης πολεοδομικής λύσης**

Σύμφωνα με την αρχή της ηπιότερης πολεοδομικής λύσης, προκρίνεται η επιλογή μορφών δόμησης που περιορίζουν την ένταση και την κλίμακα της οικιστικής επιβάρυνσης και συμβάλλουν στην προστασία του οικιστικού και φυσικού περιβάλλοντος.

Η προτεινόμενη λύση περιορίζει το δομημένο αποτύπωμα και την ένταση χρήσης του ακινήτου. Η μεγαλύτερη διασπορά των κτιριακών όγκων μειώνει τις οπτικές επιπτώσεις και ενισχύει την προσαρμογή της ανάπτυξης στο τοπίο ενώ παράλληλα, τα χαμηλότερα λειτουργικά φορτία συνεπάγονται μικρότερες απαιτήσεις σε υποδομές και ηπιότερες κυκλοφοριακές και περιβαλλοντικές επιβαρύνσεις.

Ως εκ τούτου, εξυπηρετεί αποτελεσματικότερα τους στόχους της βιώσιμης χωρικής οργάνωσης, της προστασίας του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και της αρμονικής ένταξης της ανάπτυξης στο τοπίο.

- **Επίδραση της Τροποποίησης στα Πολεοδομικά Μεγέθη**

Α) Ποσοτική επίδραση

Η αιτούμενη τροποποίηση έχει σημειακό χαρακτήρα και, ως εκ τούτου, δεν υπάρχει ζήτημα αρνητικής ποσοτικής επίδρασης στα συνολικά πολεοδομικά μεγέθη του οικισμού. Η εκτίμηση αυτή τεκμηριώνεται με τη χρήση του πίνακα υπολογισμού πυκνότητας και χωρητικότητας των Πολεοδομικών Σταθεροτύπων (ΦΕΚ 285Δ΄/2004), άρθρο 4.

Πίνακας 6 : Πυκνότητα και χωρητικότητα ρυμοτομικού σχεδίου Αγ. Αιμιλιανού

Περιοχή : Οικισμός Αγίου Αιμιλιανού			Υφιστάμενη Κατάσταση	Με Αιτούμενη Τροποποίηση
Πληθυσμός	1	p	42	42
Έκταση	2	Ha	50	50
Μέσος Συντελεστής Δόμησης	3	σ	0,295175	0,16
Σταθερότυπος ωφέλιμης επιφάνειας κατοικίας (τ.μ./κάτοικο)	4	k	45	45
Σταθερότυπος Γης για κοινωνική και τεχνική υποδομή (τ.μ./κάτοικο)	5	u	100	100
Πυκνότητα (κάτοικος/Ha)	6	d = [σ/(k+u*σ)]*104	39,6	26,23
Βαθμός κορεσμού (λ)	7	λ	0,4	0,4
Συνολική χωρητικότητα (κάτοικοι)	8	c = (E-E*30%)*d*λ	555	367
Υπόλοιπη χωρητικότητα (κάτοικοι)	9	c΄ = c – p	513	325

Σημειώνουμε ότι σύμφωνα με τα Πολεοδομικά Σταθερότυπα, αποδεκτοί δείκτες για τη βιώσιμη ανάπτυξη θεωρούνται οι εξής :

- Α’ κατοικία: 28-45 μ2/άτομο
- Β’ κατοικία: 15-35 μ2/άτομο

B) Συντελεστής Δόμησης

Με την προτεινόμενη τροποποίηση εισάγεται για πρώτη φορά ρητός αριθμητικός συντελεστής δόμησης, σε αντικατάσταση της μέχρι σήμερα έμμεσης προσέγγισης, κατά την οποία αυτός προέκυπτε ως γινόμενο του ποσοστού κάλυψης επί τον αριθμό των ορόφων. Βάσει των ισχυόντων όρων δόμησης, ο προκύπτων συντελεστής δόμησης αντιστοιχούσε σε 0,20, ενώ με την προτεινόμενη ρύθμιση ορίζεται σε 0,15, ήτοι μειώνεται.

Γ) Ποσοστό Κάλυψης

Με την προτεινόμενη τροποποίηση, το μέγιστο ποσοστό κάλυψης αυξάνεται από 10% σε 15%. Η ρύθμιση αυτή παρέχει μεγαλύτερη ευελιξία στη χωροθέτηση των κτιριακών όγκων εντός του γηπέδου, διευκολύνοντας την προσαρμογή τους στη γεωμορφολογία και στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του χώρου. Παράλληλα, συμβάλλει στην αποφυγή υπερβολικής συγκέντρωσης της δόμησης σε περιορισμένα τμήματα του γηπέδου και επιτρέπει την ανάπτυξη κτιριακών συνθέσεων με καλύτερη λειτουργική και περιβαλλοντική ένταξη.

Σε συνδυασμό με τη μείωση της συνολικής επιτρεπόμενης δόμησης, καθίσταται δυνατή η υλοποίηση του κτιριακού προγράμματος με ηπιότερη ογκοπλαστική ανάπτυξη και μικρότερη καθ' ύψος συγκέντρωση.

Δ) Πρασιά

Η τροποποίηση της πρασιάς, με τη μείωσή της στα 10 μ. αντί των 15 μ. που προβλέπονται σήμερα, αυξάνει τις δυνατότητες ορθολογικής χωροθέτησης των κτιριακών όγκων εντός του γηπέδου, ευνοώντας τη διάχυσή τους στον χώρο και τη βελτιωμένη προσαρμογή τους στο τοπίο, με αποτέλεσμα τη μείωση της οπτικής επιβάρυνσης και της αντιληπτής έντασης της δόμησης.

Η προτεινόμενη ρύθμιση δεν συνεπάγεται μεταβολή της ρυμοτομικής γραμμής ούτε επηρεάζει κοινόχρηστους χώρους, καθώς αφορά αποκλειστικά την εσωτερική οργάνωση και διάταξη της δόμησης εντός του γηπέδου.

Ε) Αρχή επικουρικής συνεκτίμησης ιδιωτικών συμφερόντων

Ιδιωτικά δικαιώματα και συμφέροντα μπορούν να λαμβάνονται υπόψη μόνο επικουρικά και εφόσον η ικανοποίησή τους δεν αντιστρατεύεται το δημόσιο συμφέρον.

Εν προκειμένω, η προτεινόμενη ρύθμιση του Ο.Τ. 24 ευθυγραμμίζεται με όλες τις ανωτέρω αρχές και κριτήρια, καθόσον δεν συνεπάγεται αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης, αλλά αντιθέτως τη μείωσή του, δεν θίγει κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους και οδηγεί σε ηπιότερη οργάνωση της δόμησης, προσαρμοσμένη στον χαρακτήρα του οικισμού.

Συμπερασματικά, η αιτούμενη τροποποίηση :

- Εξυπηρετεί τη λειτουργικότητα και συνοχή του οικισμού

- Εναρμονίζεται με τον παραθεριστικό χαρακτήρα και τις χρήσεις κατοικίας/προσαρμόζεται στη διαμορφωθείσα πραγματική κατάσταση
- Εχει εντοπισμένο χαρακτήρα (Ο.Τ. 24)
- Δεν επιδεινώνει τα πολεοδομικά μεγέθη & μειώνει τον συντελεστή δόμησης
- Δεν θίγει κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους του οικισμού
- Οδηγεί σε ηπιότερη δόμηση (μείωση σ.δ., διάσπαση όγκου)
- Επιτρέπει ορθολογική αξιοποίηση της ιδιοκτησίας

Παράρτημα 1 : Τοπογραφικό Διάγραμμα

Συνημμένα :

Α. Τεύχος ΦΕΚ

Β. Τεύχος Αναγνωριστικής Γεωλογικής Μελέτης

Γ. Τεύχος Περιβαλλοντικού Προελέγχου (Screening)