**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**
ΝΟΜΟΣ ΛΕΥΚΑΔΑΣ
**ΔΗΜΟΣ ΛΕΥΚΑΔΑΣ**

**Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ & ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ - ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ταχ. Δ/νση: ΔΙΟΙΚΗΤΗΡΙΟ ΛΕΥΚΑΔΑΣ.
Ταχ. Κωδ.:31100 Λευκάδα.
Τηλέφωνο:2645360587
Πληροφορίες:Τ.Π.Ε./Κ.Βρεττού, Κ.Κηρολιβάνου, Α.Παπαθανάση.

**Λευκάδα 30 - 05 – 2025.**
**Α. Π. Εσωτ. Αλλ.: 1208** (Φ.5.31/ΤΠΕ).

**ΠΡΟΣ:**
**ΓΡΑΦΕΙΟ ΔΗΜΑΡΧΟΥ ΛΕΥΚΑΔΑΣ.**

**ΚΟΙΝ.:**
**Δ/ΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ, Δ.ΛΕΥΚΑΔΑΣ.**

## ΥΠΗΡΕΣΙΑΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

**ΘΕΜΑ**: **«Αξιολόγηση χωρικών, γεωλογικών και περιβαλλοντικών δεδομένων, διατύπωση εναλλακτικών σεναρίων χωρικής ανάπτυξης και επιλογή του επικρατέστερου (αρχική πρόταση)», (Στάδιο 1), στα πλαίσια εκπόνησης του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Λευκάδας – Δήμου Μεγανησίου, κατόπιν ένταξης αυτού στο Πρόγραμμα Πολεοδομικών Μεταρρυθμίσεων "Κωνσταντίνος Δοξιάδης".**

**ΣΧΕΤ.:**

1. Το αρχείο της υπηρεσίας και ειδικότερα η παροχή στοιχείων πολεοδομικού σχεδιασμού και διατάξεων του Ν.Λευκάδας, προς την ένωση οικονομικών φορέων "ΣΑΜΑΡΑΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ & ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ – ΡΟΪΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" και προς τις αρμόδιες υπηρεσίες (ενδεικτικά αναφέρονται τα αριθ. πρωτ. Δ.Λ.17547/20-09-2024, 18934/18-10-2024, 19900/18-10-2024, 19049/18-10-2024, 21325/18-10-2024).
2. Το Στάδιο 1 «Αξιολόγηση χωρικών, γεωλογικών και περιβαλλοντικών δεδομένων, διατύπωση εναλλακτικών σεναρίων χωρικής ανάπτυξης και επιλογή του επικρατέστερου (αρχική πρόταση)», της μελέτης του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Λευκάδας.

Κατά την εκπόνηση της μελέτης Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δ. Λευκάδας στο Στάδιο 1 και μετά την παρουσίαση και αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων ανάπτυξης και επιλογή του επικρατέστερου αυτών, η υπηρεσία σας ενημερώνει για τα ακόλουθα:
Σύμφωνα με την ανάλυση των βασικών στοιχείων και δεδομένων, την περιγραφή του Νομοθετικού Πλαισίου που λήφθηκε υπόψη και των αρχών και στόχων που τέθηκαν για το χωρικό σχεδιασμό στο Δήμο Λευκάδας, το 2ο «Σενάριο Ήπιας Παρέμβασης» αξιολογείται ως το επικρατέστερο, το οποίο αποτελεί το προσδιορισμένο πλαίσιο για το επόμενο στάδιο της μελέτης.
Όπως έχει ήδη διατυπωθεί σε προγενέστερες εισηγήσεις της υπηρεσίας κατά το στάδιο εκπόνησης της παρούσας μελέτης και άλλων, όπως η μελέτη ΣΧΟΑΑΠ, Δ.Ε. Απολλωνίων και η «Μελέτη μορφολογικών κανόνων δόμησης και Αρχιτεκτονικής» και λαμβάνοντας υπόψη την αναγκαιότητα των πολεοδομικών ρυθμίσεων που θα επιφέρει η ολοκλήρωση του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου, ως πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης, για την εφαρμογή του 2ου Σεναρίου: «Σεναρίου Ήπιας Παρέμβασης», σύμφωνα με το κείμενο και το χάρτη ανάλυσης, προτείνουμε τα ακόλουθα:

1. Στις Οικιστικές Περιοχές (ΟΙΚ), παρ. 3α, άρθρο 7 Ν.4447/2016, περιλαμβάνονται: (α) το Τοπικό Ρυμοτομικό Σχέδιο Γενίου (ΠΔ/06-04-1981 ΦΕΚ 322/Δ/18-06-1981), (β) η υπό έγκριση Πολεοδομική Μελέτη οικισμού Περιγιαλίου, (γ) το υπό έγκριση Ρυμοτομικό Σχέδιο οικισμών Λυγιάς – Καρυωτών (Σπασμένη Βρύση), (δ) η μελέτη Ρυμοτομικού Σχεδίου οικισμών Δ.Ε. Σφακιωτών, (ε) ο μη οριοθέτημενος οικισμός Άγιος Νικόλαος – Νηρά ως αξιόλογος να περιορισθεί με χρήση αμιγούς κατοικίας, (στ) ο αναφερόμενος μη οριοθετημένος οικισμός 'Καλλιθέα' έχει ενταχθεί στο εγκεκριμένο

Πολεοδομικό Σχέδιο των οικισμών Νυδρί – Μεγ. Αυλάκι, (ζ) ο αναφερόμενος μη οριοθετημένος οικισμός 'Πόντη' έχει ενταχθεί στο εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο των οικισμών Βασιλική – Πόντη, (η) ο οικισμός 'Στενό Χαραδιατίκων' έχει οριοθετηθεί με το ΦΕΚ 51/Δ/02-02-1989, αριθ.2324/88/18-01-1989 Απόφαση Νομάρχη Λευκάδας και (θ) ο επανέλεγχος των ορίων των περιοχών στις θέσεις «Καλαβρός» και «Δεσίμι» , ως περιοχή οικιστικής πύκνωσης και στη θέση «Αμμόκαμπος» και στην ευρύτερη περιοχή της Στρατιωτικής Βάσης απαιτούνται έργα ήπιας ανάπλασης και ένταξη αυτών σε Ζώνη Απολύτου Προστασίας (στάδιο εκπόνησης Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης).

2. Η πρόταση δημιουργίας Π.Ε.Ρ.ΠΟ. Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης δεύτερης κατοικίας του άρθρου 24 του Ν.2508/1997 (όπως ισχύει) στην νότια παράκτια περιοχή του νησιού Λευκάδας, όπου εντάσσονται οι παραλίες «Αγιοφύλι» και «Αμμούσω» και σε βάθος με μέγιστη απόσταση 1000μ. από την ακτή, θέτει ζήτημα ως προς την ακολουθία των αρχών και των στόχων του Σχεδίου. Η περιοχή σύμφωνα με το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο (ΠΧΠ) της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων (αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΧΩΡΣ/4659/57/19, ΦΕΚ 16 ΑΑΠ/5-2-2019) εντάσσεται στην ευρύτερη Ζώνη Ανάπτυξης Τουρισμού της νότιας Λευκάδας. Λαμβάνοντας υπόψη τη μορφολογία του φυσικού εδάφους (κλίσεις), την γειτνίαση με την περιοχή του εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου των οικισμών Βασιλική – Πόντη και των οικισμών Κοντάραινας, Μαραντοχωρίου και Ευγήρου, το υφιστάμενο και υπό ανέγερση εκτός σχεδίου δομημένο περιβάλλον, το υφιστάμενο οδικό δίκτυο και το ιδιοκτησιακό καθεστώς, η πρόταση μίας νέας προς πολεοδόμηση περιοχής, με ελάχιστη αρτιότητα επιφάνειας γης 50 στρεμμάτων, δεν ακολουθεί τις αρχές της περιβαλλοντικής προστασίας και της αειφόρου ανάπτυξης. Αντιθέτως, θα επιβαρύνει δραστικά το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον της παράκτιας περιοχής, θα ασκήσει ασφυκτικές πιέσεις στην οικονομία και κοινωνία των κατοίκων της ευρύτερης περιοχής, αλλά και όλου του νησιού Λευκάδας και ουσιαστικά τα οφέλη δημιουργίας της, όπως νέες θέσεις απασχόλησης, θα είναι μηδαμινά ως ανύπαρκτα.

3. Ομοίως η δημιουργία Π.Ο.Α.Π.Δ. - Τουρισμού Περιοχή οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων του άρθρου 24 του Ν.1650/1986 (όπως ισχύει) στις προτεινόμενες Π.Ε.Δ. Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, στην περιοχή νότια του όρμου Βλυχού, δεν ακολουθεί τις αρχές και τους στόχους του Σχεδίου, όπως αναλύονται στο κείμενο της μελέτης. Η προτεινόμενη θέση εντάσσεται στην ευρύτερη περιοχή του χαρακτηρισμένου ως Τοπίου Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (έτος 1980), γειτνιάζει με τον οικισμό Βλυχό και πέραν αυτού με την περιοχή του εγκεκριμένου Πολεοδομικού Σχεδίου οικισμών Νυδρί – Μεγ. Αυλάκι και λαμβάνοντας υπόψη τη μορφολογία του φυσικού εδάφους, έντονες κλίσεις με μέγιστο υψόμετρο άνω των 300,00μ. και της ευρύτερης περιοχής της ανατολικής παράκτιας ζώνης της νήσου Λευκάδας, η ένταξη της περιοχής αυτής προς πολεοδόμηση, θα επιφέρει παρόμοια προβλήματα με τη δημιουργία Π.Ε.Ρ.ΠΟ. (παρ.2) και δεν μπορεί να ενταχθεί στην κλίμακα του νησιωτικού χώρου. Η θέαση δε αυτής από τον θαλάσσιο χώρο και με δεδομένο το υφιστάμενο δομημένο περιβάλλον, κυρίως στην παραλία 'Δεσίμι', θα οδηγήσει σε υποβάθμιση το φυσικό τοπίο, καθώς θα εμφανίσει χαρακτηριστικά του υπερδομημένου περιβάλλοντος άλλων παράκτιων ακτών της Μεσογείου, στις οποίες είχαν εφαρμοστεί απαρχαιωμένα πλέον μέτρα ανάπτυξης και σήμερα έχουν υπαχθεί σε αναγκαιότητα επιτακτικής ανάπλασης.

4. Στις περιοχές των τριών οικιστικών κέντρων Λευκάδας και των οικισμών με εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο Νυδρί - Μεγ. Αυλάκι και Βασιλική – Πόντη, προτείνονται: (α) Στην πόλη Λευκάδας, προτείνονται η διεύρυνση των περιοχών της ΒΙΟΠΑ και της Π.Ε.Δ. Χονδρεμπορίου και αντίστοιχη μείωση της Π.Ε.Χ. Περιοχή ελέγχου χρήσεων γης 1 Ήπιας Τουριστικής Ανάπτυξης, η ανάπλαση με χώρους πρασίνου της περιοχής του Βιολογικού Καθαρισμού και του Μο.Π.Α.Κ., στη βόρεια ακτή στην συνέχεια των υφιστάμενων χώρων πολιτισμού και εκπαίδευσης, δημιουργία υπαίθριων χώρων αθλητισμού, παιδότοπων και δίκτυο ποδηλατόδρομων, πεζόδρομων και έργων στάσης και θέασης στη λιμνοθάλασσα και πρόταση αξιολόγησης και εγκατάστασης χρήσης αναψυχής και πολιτισμού, όπως μουσείο, στο υφιστάμενο κτιριακό συγκρότημα του Λιμενικού Ταμείου και του εγκαταλειμμένου οινοποιείου. Στην προτεινόμενη (β) Στις προτεινόμενες Π.Ε.Χ. Περιοχή ελέγχου χρήσεων γης 1 και 2 Ήπιας Τουριστικής Ανάπτυξης στον περιαστικό χώρο των σχεδίων αυτών, Λευκάδας και των οικισμών Νυδρί - Μεγ. Αυλάκι και Βασιλική – Πόντη είναι απαραίτητο να ενταχθούν και χρήσεις αμιγούς κατοικίας και χώροι πρασίνου.

5. Επανέλεγχος των ορίων των περιοχών: (α) Π.Ε.Π. Κ.Α.Ζ. Καταφύγιο Άγριας Ζωής, σύμφωνα με τα όρια του Δικτύου ΝΑΤΟΥΡΑ 2000, (β) Π.Ε.Χ. ευρείας Ζώνης Ανάπτυξης Γεωργίας και Ανάπτυξης Κτηνοτροφίας, κυρίως στην περιοχή ανατολικά του οικισμού Καρυάς, θέση «Λιβάδι Καρυάς» και Λιμνοδεξαμενής (γ) Π.Ε.Δ. Φ/Β πάρκων σύμφωνα με τα όρια του Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο (ΠΧΠ) της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων του έτους 2019, για την αποφυγή της διάσπαρτης χωροθέτησης

αυτών, (δ) Π.Ε.Χ. πεδιάδας Μαραντοχωρίου και Κοντάραινας, όπως προτείνονται στη μελέτη ΣΧΟΑΑΠ, Δ.Ε. Απολλωνίων, (ε) Π.Ε.Δ. Αδρανών υλικών μόνο για τις ανάγκες του Δήμου και μετά τον έλεγχο περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

6. Όσον αφορά στη χωροθέτηση των Π.Ε.Χ. Ήπιας Τουριστικής Ανάπτυξης επανέλεγχος των ορίων: (α) στην περιοχή της νότιας και ανατολικής παράκτιας ζώνης σύμφωνα με τα όρια του Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο (ΠΧΠ) της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων του έτους 2019, (β) Όσον αφορά στα νησιά Κάλαμου και Καστού, στις βραχονησίδες και στα λοιπά μικρά νησιά με έκταση μικρότερη των 500 στρεμμάτων, σύμφωνα με το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο (ΠΧΠ) της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων (αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΧΩΡΣ/4659/57/19, ΦΕΚ 16 ΑΑΠ/5-2-2019), προτείνεται η απαγόρευση κάθε είδους τουριστικής ανάπτυξης, με εξαίρεση τα μη κύρια τουριστικά καταλύματα με όρους δόμησης κατοικίας, ο περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης στην ευρύτερη περιοχή των οικισμών (ορισμός ζώνης 500-800μ.) και οι διαμορφώσεις των χώρων και των κτιρίων που να εντάσσονται στην γεωμορφολογία του φυσικού εδάφους και του πολιτιστικού τοπίου. Στα αδόμητα νησιά να επιτρέπεται μόνο η ήπια ημερήσια αναψυχή στα πλαίσια της περιβαλλοντικής ενημέρωσης και ευαισθητοποίησης των επισκεπτών (σχετ. έγγραφο αριθ. πρωτ. Εσωτ. Αλλ. 424/27-02-2025) και (γ) Διεύρυνση των περιοχών Π.Ε.Χ. 3 Ήπιας Τουριστικής Ανάπτυξης στην ενδοχώρα, μόνο σε περιοχές που δεν θα επηρεάσουν τη Ζώνη Ανάπτυξης Γεωργίας και Κτηνοτροφίας.

7. Όσον αφορά στην υπόλοιπη εκτός σχεδίου έκταση του Δ. Λευκάδας, που δεν εντάσσεται στο Στάδιο 1 της μελέτης, σε καμία από τις περιοχές, όπως ορίζονται στο άρθρο 7 του Ν.4416/2017 προτείνονται να ακολουθηθούν οι γενικές διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης, αλλά με καθορισμό μορφολογικών κανόνων και περιορισμών, που διαφυλάττουν το φυσικό τοπίο και θα ενδυναμώνουν το πολιτιστικό περιβάλλον.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΔΗΜΟΣ ΛΕΥΚΑΔΑΣ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΚΡΙΒΕΙΑ
ΚΑΡΑΒΙΑ ΘΕΟΔΩΡΑ
ΔΕ 1 ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΜΕ Β' ΒΑΘΜΟ

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ**
**Δ/ΝΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ & ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

**ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΒΡΑΧΝΟΥΛΑΣ**
**ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ με Α' βο**

**Συνημμένα.**

**ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ**
**ΚΟΠΙΑ – ΔΗΜΟΣ.**