

**ΕΡΓΟΔΟΤΗΣ: ΟΛΥΜΠΟΥ ΕΛΑΙΩΝ Α.Ε.
(BINTAS ΙΚΕ, ΜΠΙΝΤΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ)**

**ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
Π.Ε. ΠΕΡΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΥ - ΟΛΥΜΠΟΥ**

**ΕΙΔΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (Ε.Π.Σ.) ΣΤΗ
ΘΕΣΗ «ΤΟΜ-ΠΗΓΑΔΙ» ΤΟΥ Δ.Δ.
ΛΙΤΟΧΩΡΟΥ ΤΗΣ Π.Ε. ΠΕΡΙΑΣ**

ΤΟΥ Ν.4759/2020 ΦΕΚ Α 245/9.4.2020

ΚΑΙ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΦΕΚ 510 Β΄ 09/02/2022

**ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ:
ΓΕΡΟΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ
ΑΓΡΟΝΟΜΟΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ**

Έκδοση: 1.02

Ο ΣΥΝΤΑΞΕΑΣ

28 Σεπτεμβρίου 2023

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΤΕΥΧΟΥΣ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	5
Α' ΕΝΟΤΗΤΑ: ΔΙΑΓΝΩΣΗ.....	16
ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑ 1: ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΩΡΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ	16
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α1. ΕΝΤΑΞΗ ΣΤΟΝ ΕΥΡΥΤΕΡΟ ΧΩΡΟ	16
A1.1 Διοικητική ένταξη	16
A1.2 Χωροταξική ένταξη ευρύτερης περιοχής - οικιστικό δίκτυο	16
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α2. ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ	23
A2.1 Δημογραφικά χαρακτηριστικά	23
A2.1.1 Εξέλιξη και δημογραφικά χαρακτηριστικά μόνιμου πληθυσμού - πυκνότητα κατοίκησης	24
A2.1.2 Εποχιακός πληθυσμός και μετανάστες.....	25
A2.2 Οικονομική ανάπτυξη	25
A2.2.1 Διάρθρωση και εξέλιξη απασχόλησης, ανεργίας	26
A2.2.2 Οικονομική βάση (διαρθρωτικά χαρακτηριστικά ανά κλάδους ή ομάδες κλάδων)	26
A2.2.3 Στοιχεία εξέλιξης τοπικού εισοδήματος - δηλωθέν φορολογητέο εισόδημα.....	34
A2.3 Αναπτυξιακός προγραμματισμός.....	37
A3.1 Γεωγραφική φυσιογνωμία και κλίμα - κλιματική αλλαγή.....	43
A3.2 Υφιστάμενες χρήσεις και καλύψεις γης στον εξωοικιστικό χώρο (πραγματική κατάσταση)	46
A3.2.1 Δυνητικά αξιόλογη αγροτική γη.....	46
A3.2.2 Υφιστάμενες ζώνες εκτατικών χρήσεων και καλύψεων	46
A3.2.3 Υφιστάμενες σημαντικές για τα δεδομένα της περιοχής παραγωγικές μονάδες και άλλες σημειακές χρήσεις	48
A3.2.4 Άτυπες συγκεντρώσεις και αυθαίρετη δόμηση στον εξωοικιστικό χώρο	49
A3.2.5 Άλλοι σημαντικοί αναπτυξιακοί πόροι με χωρική διάσταση.....	49
A3.3 Θεσμικό πλαίσιο χρήσεων και καθεστώς δόμησης	51
A3.3.1 Εισροές από εγκεκριμένα χωροταξικά πλαίσια και άλλα σχέδια υπερτοπικής εμβέλειας με χωρική διάσταση	51
A3.3.2 Όρια και ρυθμίσεις εγκεκριμένων σχεδίων πρώτου επιπέδου πολεοδομικού σχεδιασμού και άλλων ισοδύναμων (εγκεκριμένων/σε διαδικασία έγκρισης) μορφών χωρικού σχεδιασμού	51

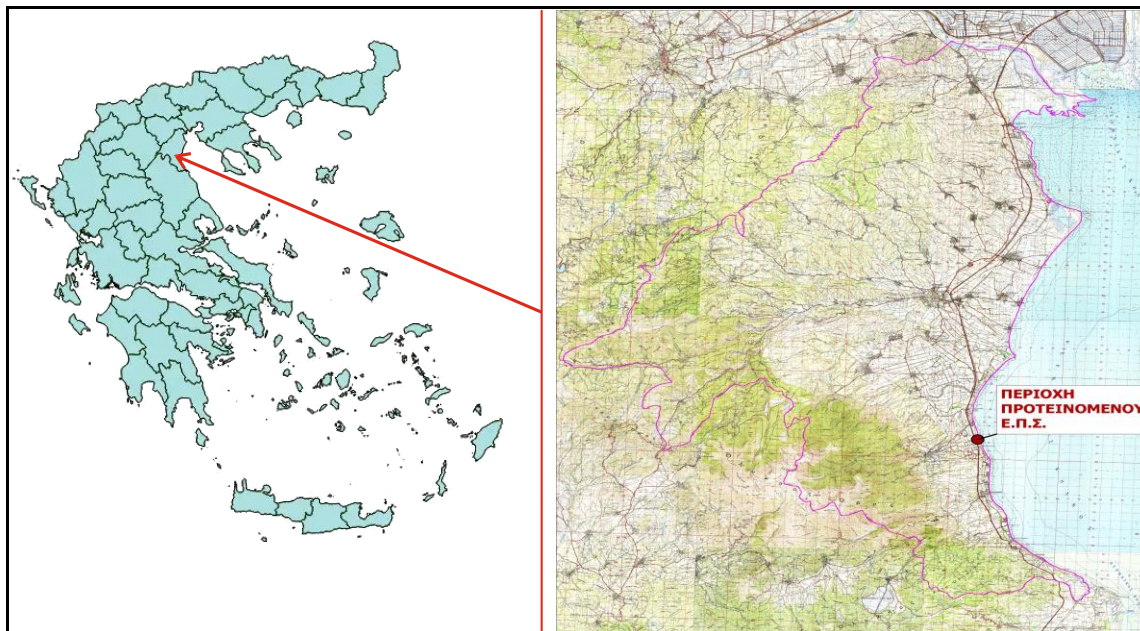
A3.3.2.1 Οικιστικές περιοχές (ΟΙΚ)	53
A3.3.2.2 Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (ΠΕΔ) (θεσμοθετημένες ή σε διαδικασία θεσμοθέτησης).....	53
A3.3.2.3 Περιοχές προστασίας (ΠΕΠ) και ειδικών καθεστώτων (ΠΕΚ)	54
A3.3.2.4 Περιοχές εκτός σχεδίου δόμησης χωρίς κάποια μορφή σχεδιασμού (ΠΕΧ)	58
A3.3.2.5 Λοιπά αξιόλογα οικιστικά σύνολα, τοπία η διαδρομές.....	58
A3.4 Τεχνικές και περιβαλλοντικές υποδομές.....	58
A3.4.1 Περιβαλλοντικές υποδομές	58
A3.4.2 Ενεργειακές υποδομές	59
A3.4.3 Ψηφιακές υποδομές	60
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α8. ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΔΙΚΤΥΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΕΚΤΑΚΤΩΝ ΑΝΑΓΚΩΝ (ΟΔΕΥΣΕΙΣ ΔΙΑΦΥΓΗΣ, ΧΩΡΟΙ ΚΑΤΑΦΥΓΗΣ Κ.ΛΠ.)	61
A8.1 Κίνδυνοι και πολιτική προστασία	61
A8.1.1 Κίνδυνοι καταστροφών	67
A8.1.2 Καταγραφή όλων των εγκαταστάσεων που υπάγονται στην κοινοτική οδηγία πρόληψης βιομηχανικών ατυχημάτων «SEVESO III»	67
A8.1.3 Καταγραφή κρίσιμων υποδομών.....	68
A8.1.4 Υποδομές και δράσεις αντιμετώπισης καταστροφών και προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή	68
A8.2 Οργάνωση δικτύου πρόληψης και διαχείρισης έκτακτων αναγκών	69
A8.2.1 Οδεύσεις διαφυγής	69
A8.2.2 Εν δυνάμει χώροι περίθαλψης ,	69
ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑ 2: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΧΩΡΙΚΩΝ, ΓΕΩΛΟΓΙΚΩΝ, ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ (ΕΙΣΡΟΕΣ ΑΠΟ ΤΙΣ ΠΑΡΑΛΛΗΛΑ ΕΚΠΟΝΟΥΜΕΝΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΕΚΘΕΣΕΙΣ), ΔΙΑΤΥΠΩΣΗ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΛΟΓΗ ΤΟΥ ΕΠΙΚΡΑΤΕΣΤΕΡΟΥ.	70
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α9. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	70
A9.1 Σύνθεση κατευθύνσεων χωροταξικού σχεδιασμού και άλλων υπερκείμενων μορφών σχεδιασμού/προγραμματισμού	70
A9.2 Σύγκριση μεταξύ χρήσεων γης θεσμοθετημένων από πρώτο και δεύτερο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού, μεταξύ τους και με τις πραγματικές χρήσεις	74

A9.3	Σύνθεση κατευθύνσεων και επίλογων από τα στρατηγικά σχέδια (π.χ. ΣΟΑΠ, ΟΧΕ, ΣΒΑΚ Κ.Α.), τις υφιστάμενες κυκλοφοριακές μελέτες και το επιχειρησιακό πρόγραμμα δήμου	76
A9.4	Σύνθεση στόχων του ΕΠΣ και συσχέτιση με τα τμήματα A9.1 και A.9.3 ..	77
A9.5	Αλληλεπιδράσεις της περιοχής επέμβασης με την υπόλοιπη δημοτική ενότητα ή με όμορες δημοτικές ενότητες	82
A9.6	Εισροές από παράλληλα εκπονούμενες μελέτες και αξιολόγηση των στοιχείων.....	83
A9.6.1	Οριοθέτηση υδατορεμάτων	83
A9.6.2	Μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας	84
A9.6.3	ΣΜΠΕ.....	86
A9.6.4	Άλλες ειδικές μελέτες και τεχνικές εκθέσεις (εφόσον υπάρχουν συντάσσονται για το συγκεκριμένο ΕΠΣ) όπως ΣΒΑΚ, γενικό σχέδιο αντιμετώπισης έκτακτων αναγκών και διαχείρισης συνεπειών (βάσει του ν. 4662/2020), κ.α.	86
A9.7	Πίνακας SWOT.....	86
A9.8	Συμπεράσματα	89
B'	ΕΝΟΤΗΤΑ: ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΠΣ	92
	ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π2. ΧΩΡΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ.....	92
P2.1	Χωροταξική ένταξη της περιοχής επέμβασης	92
P2.1.1	Ένταξη της περιοχής επέμβασης στη μάκρο-χωρική οργάνωση του οικείου δήμου και της οικείας περιφερειακής ενότητας	93
P2.1.2	Ρολόι οικισμών της ευρύτερης περιοχής.....	94
P2.2	Χωρική οργάνωση της περιοχής επέμβασης	95
P2.2.1	Οικιστικές περιοχές (ΟΙΚ)	109
P2.2.2	Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (ΠΕΔ)	109
P2.2.3	Περιοχές προστασίας (ΠΕΠ) και ειδικών καθεστώτων (ΠΕΚ), και χρήσεις γης	109
P2.2.4	Περιοχές ελέγχου χρήσεων (ΠΕΧ) και χρήσεις γης	109
P2.3	Ειδικές προβλέψεις	109
P2.3.1	Μέτρα προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή.....	109
P2.3.2	Υποδομές και παρεμβάσεις πρόληψης και αντιμετώπισης καταστροφών	111
P2.4	Τεχνικές και περιβαλλοντικές υποδομές.....	112
P2.4.1	Περιβαλλοντικές υποδομές	112

Π2.4.2 Ενεργειακές υποδομές	113
Π2.4.3 Ψηφιακές υποδομές	113
Π2.5 Κυκλοφοριακή οργάνωση και δίκτυα μεταφορών.....	113
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π6: Πρόγραμμα εφαρμογής	115
Π6.1 Απαιτούμενες μελέτες και θεσμικές ρυθμίσεις.....	115
Π6.2 Σχέδιο ρυθμίσεων προς θεσμοθέτηση.....	115
Π6.3 Βήματα υλοποίησης - χρονοδιάγραμμα	116

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα μελέτη αφορά το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (στο εξής ΕΠΣ) στη θέση «Τομ - Πηγάδι», του δημοτικού διαμερίσματος Λιτοχώρου, του Δήμου Δίου - Ολύμπου, της Περιφερειακής Ενότητας Πιερίας, της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας. Η συγκεκριμένη θέση βρίσκεται στο νότιο τμήμα της Π.Ε. Πιερίας, στις ακτές του όρους Ολύμπου, σε αγροτεμάχιο συνολικής επιφάνειας 21.505,41 τ.μ.



Το έργο αφορά στη δημιουργία ενός ξενοδοχειακού συγκροτήματος πέντε αστέρων, 216 κλινών με συνοδευτικές εγκαταστάσεις κέντρου ομορφιάς και ευεξίας και πολυχώρου εκδηλώσεων.

Η μελέτη ανατέθηκε από α) την «BINTAS IKE» και β) τον Κωνσταντίνο Μπίντα του Στεφάνου, ιδιοκτητών της έκτασης, στον ΓΕΡΟΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟ του ΓΕΩΡΓΙΟΥ - ΑΓΡΟΝΟΜΟ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟ ΜΗΧΑΝΙΚΟ Α.Π.Θ. με αριθμό μητρώου ΤΕΕ 98779 και κάτοχο μελετητικού πτυχίου με ΑΜ 20480.

Στην εκπόνηση της μελέτης του παρόντος ΕΠΣ συμμετείχαν οι:

- Γεροβασιλείου Βασίλειος: Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός
- Μούρτζιος Παναγιώτης: Γεωλόγος MSc Γεωγραφία και Περιβάλλον
- Studio di Architettura e Ingegneria Radaelli e Associati

ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΕΠΣ

Η σκοπιμότητα του ΕΠΣ είναι η δημιουργία ενός ολοκληρωμένου, υψηλής ποιότητας και αισθητικής τουριστικού συγκροτήματος, εντός της έκτασης των 21.505,41 τ.μ., με τη διασφάλιση της χρήσης «Τουρισμός – Αναψυχή» του α.5 του Π.Δ. 59/2018. Το τουριστικό συγκρότημα θα είναι πέντε αστέρων απόλυτα εναρμονισμένο στα φυσικά, γεωγραφικά και ανθρωπογενή χαρακτηριστικά της περιοχής, ικανό να

καταστήσει την περιοχή έναν ενδιαφέρον τουριστικό προορισμό. Τα φυσικά χαρακτηριστικά της έκτασης είναι η αιγαιοπελαγίτικη θέα και το επιβλητικό φόντο του Ολύμπου σε μία περιοχή που επικρατεί το πράσινο. Η οργάνωση των κτιριακών όγκων και της φύτευσης θα γίνει με τέτοιο τρόπο που αφενός να ευνοείται η θέα προς τη θάλασσα και αφετέρου τα κτίρια διαμονής να βρίσκονται διάσπαρτα σε έναν καταπράσινο κήπο όπου θα επικρατεί ησυχία.

Στόχος του ΕΠΣ είναι να δημιουργηθεί ένα υψηλού επιπέδου τουριστικό συγκρότημα που θα περιλαμβάνει όλες τις ανέσεις και θα δύναται να προσφέρει όλες τις υπηρεσίες, οι οποίες θεωρούνται από τους επισκέπτες ως ιδανικές. Με την προτεινόμενη ανάπτυξη, επιδιώκεται να ενισχυθεί η περιοχή των ακτών Ολύμπου, μέσω μιας τουριστικής υποδομής που θα αναβαθμίσει το τουριστικό προϊόν της περιοχής και θα αποτελέσει υπόδειγμα για μελλοντικές επενδύσεις. Προς αυτή την κατεύθυνση, γίνεται ολοκληρωμένος σχεδιασμός οργανωμένου υποδοχέα υψηλών προδιαγραφών αισθητικής και περιβαλλοντικής συμπεριφοράς και δημιουργείται πρότυπη μονάδα βιώσιμης και ορθολογικής τουριστικής ανάπτυξης, ως προς το οικοσύστημα, την κοινωνία και την οικονομία, με διασφάλιση της συνεργασίας με την τοπική κοινωνία, σε εναρμόνιση με το χωροταξικό, πολεοδομικό, μορφολογικό, φυσικό και πολιτιστικό πλαίσιο της περιοχής των ακτών του Ολύμπου. Η πρόταση είναι πλήρως εναρμονισμένη με τις προτεραιότητες της εθνικής και ευρωπαϊκής πολιτικής στον τομέα του τουρισμού, σχετικά με την αντιμετώπιση της εποχικότητας, την προώθηση της διαφοροποίησης του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος και την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας των υπηρεσιών συγκριτικά με αναδυόμενους τουριστικούς προορισμούς κρατών εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης. Καταληκτικά, η επένδυση δεν θα διαταράζει τη φυσική ισορροπία της περιοχής, καθώς ο σχεδιασμός και η λειτουργία της θα γίνει με γνώμονα την αποφυγή πιέσεων στο τοπίο και το περιβάλλον.

ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ – ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΛΟΓΗΣ ΤΟΥ Ε.Π.Σ.

Η παρούσα μελέτη εκπονήθηκε στο πλαίσιο της ισχύουσας πολεοδομικής νομοθεσίας σύμφωνα με το α. 11 του Ν.4759/2020 ΦΕΚ Α 245/9.4.2020 και την Υ.Α. με αριθμό ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/6015/136/09-02-2022 «Τεχνικές Προδιαγραφές μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Π.Σ.)» (ΦΕΚ 510Β/9-2-2022).

Τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια αποτελούν σύνολα κειμένων και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται οι χρήσεις γης, οι γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται, ώστε να καταστούν οι επιλεγμένες περιοχές κατάλληλες είτε για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων, είτε για την πραγματοποίηση προγραμμάτων και έργων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας.

Το παρόν σχέδιο αφορά στη δημιουργία οργανωμένου υποδοχέα στον τομέα του τουρισμού, που μόνο μέσω του Ε.Π.Σ. μπορεί να πραγματοποιηθεί, με δεδομένους τους περιορισμούς που υπάρχουν για τις ιδιωτικές εκτάσεις στην περιοχή του έργου λόγω της ύπαρξης της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου. Με την έγκριση του Ε.Π.Σ. μπορεί να καταστεί η συγκεκριμένη περιοχή κατάλληλη για τη υλοποίηση του σχεδίου. Επομένως, τεκμηριώνεται η αναγκαιότητα χρήσης του εργαλείου του Ε.Π.Σ. για το παρόν έργο.

Σκόπιμο είναι να σημειωθεί ότι το παρόν έργο δεν είναι στρατηγικής σημασίας σύμφωνα με τους ορισμούς του Ν.3894/2010 για τις στρατηγικές επενδύσεις, λόγω της κλίμακας του έργου. Έργα στρατηγικής σημασίας, λόγω μεγάλου ύψους προϋπολογισμού και μεγάλου αριθμού θέσεων εργασίας συνήθως εντάσσονται σε ΕΣΧΑΣΕ. Ωστόσο, αν εξετάσουμε την ιδιαιτερότητα της περιοχής του έργου διαπιστώνουμε τα εξής:

α) Τόσο η περιοχή της Δ.Ε. Λιτοχώρου όσο και ευρύτερα της Π.Ε. Πιερίας υστερεί σημαντικά σε εισόδημα των κατοίκων σε σχέση τόσο με τους μέσους όρους της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας πολύ περισσότερο δε, της χώρας και του μέσου όρου της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Στο γεγονός αυτό συμβάλλει ότι δεν υπάρχουν πρωτοβουλίες που να δημιουργούν μεγάλο αριθμό θέσεων εργασίας στην περιοχή.

β) Η εγκατεστημένη τουριστική υποδομή στο επίπεδο του Δήμου Δίου – Ολύμπου αλλά και γενικότερα στην Π.Ε. Πιερίας, αφορά σε εγκαταστάσεις μαζικού τουρισμού με το 75% των μονάδων να είναι μέχρι δύο αστέρων και μόλις το 1% να είναι πέντε αστέρων. Επιπρόσθετα, η μεγάλη πλειονότητα των τουριστικών εγκαταστάσεων αφενός αφορά σε εποχιακή λειτουργία μόνο για τους καλοκαιρινούς μήνες και αφετέρου δε συμβάλλει στη διεύρυνση της ποικιλίας των μορφών τουρισμού στην περιοχή.

Επειδή:

α) Βάσει των σημερινών τιμών και των ανατιμήσεων που έχουν γίνει κατά τη διάρκεια του σχεδιασμού του, το παρόν σχέδιο έχει προϋπολογισμό έντεκα εκατομμύρια ευρώ και κατατάσσεται στα σημαντικότερα ιδιωτικά έργα σε επίπεδο Δήμου.

β) Σύμφωνα με το business plan, με το παρόν σχέδιο θα δημιουργηθούν πάνω από 30 ετήσιες μονάδες εργασίας (ΕΜΕ), αριθμός πολύ σημαντικός για την περιοχή, με δεδομένο ότι αυτή έχει σχετικά μικρό πληθυσμό και οι ευκαιρίες απασχόλησης είναι περιορισμένες.

γ) Πρόκειται για μία τουριστική υποδομή που αφενός προωθεί νέες μορφές τουρισμού με στόχο την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, αφετέρου αναμένεται να προσελκύσει υψηλής ποιότητας τουρισμού και ταξιδιωτών και επομένως να συμπληρώσει το κενό στο τουριστικό προϊόν της περιοχής στην υψηλή κατηγορία.

δ) Εισάγονται καινοτόμες πρακτικές στην κατασκευή και τη λειτουργία της εγκατάστασης, γεγονός που μας οδηγεί στην εκτίμηση ότι θα αποτελέσει υπόδειγμα για μελλοντικές επενδύσεις στην περιοχή και θα αποτελέσει το έναυσμα για την αξιοποίηση της δημοτικής και δημόσιας περιουσίας στο παραλιακό μέτωπο που εμφανίζει σήμερα εικόνα εγκατάλειψης.

Για όλους τους παραπάνω λόγους, οι οποίοι αναλύονται διεξοδικά στην παρούσα μελέτη, θεωρούμε ότι το έργο είναι υπερτοπικής κλίμακας και επομένως τεκμηριώνεται η ανάγκη χρήσης του Ε.Π.Σ. ως μέσου επίτευξης του σκοπού.

Η μελέτη του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) περιλαμβάνει την ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης, τη διάγνωση των προβλημάτων, προοπτικών και τάσεων στην ευρύτερη περιοχή για την οποία συντάσσεται το Ε.Π.Σ., τη διατύπωση των εναλλακτικών προτάσεων της χωρικής οργάνωσης της περιοχής επέμβασης και την τελική πρόταση που προκρίνεται από τον φορέα κίνησης της διαδικασίας, καθώς και την αιτιολόγηση της επιλογής της.

Σύμφωνα με τις Τεχνικές Προδιαγραφές, στις περιπτώσεις που η μελέτη ΕΠΣ έχει εντοπισμένο χαρακτήρα και αφορά σε περιοχή που προορίζεται να λειτουργήσει ως υποδοχέας σχεδίου, έργου και προγράμματος υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας, για την οποία απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξης της, περιλαμβάνει υποχρεωτικά μόνον τα Κεφάλαια Α1, Α2, Α3, Α8, Α9 και Π2, Π6 με τους αντίστοιχους χάρτες τους. Η παρούσα μελέτη έχει τέτοιο εντοπισμένο χαρακτήρα και απαιτεί ειδικές ρυθμίσεις στις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης.

ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Ακολουθώντας τις τεχνικές προδιαγραφές, η διάρθρωση της μελέτης είναι η εξής:

Α' ΕΝΟΤΗΤΑ: ΔΙΑΓΝΩΣΗ

ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑ 1: ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΩΡΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

- ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α1. ΕΝΤΑΞΗ ΣΤΟΝ ΕΥΡΥΤΕΡΟ ΧΩΡΟ (Επίπεδο αναφοράς: Ευρύτερη περιοχή.)
- ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α2. ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ (Επίπεδο αναφοράς: Ευρύτερη περιοχή.)
- ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α3. ΧΩΡΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΖΩΝΗΣ ΑΜΕΣΗΣ ΕΠΙΡΡΟΗΣ (επίπεδο αναφοράς: Περιοχή επέμβασης και ζώνη άμεσης επιρροής)
- ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α8: ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΔΙΚΤΥΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΕΚΤΑΚΤΩΝ ΑΝΑΓΚΩΝ (Επίπεδο αναφοράς: Ευρύτερη περιοχή και εξειδίκευση στην περιοχή επέμβασης)

ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑ 2: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΧΩΡΙΚΩΝ, ΓΕΩΛΟΓΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ (ΕΙΣΡΟΕΣ ΑΠΟ ΤΙΣ ΠΑΡΑΛΛΗΛΑ ΕΚΠΟΝΟΥΜΕΝΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΕΚΘΕΣΕΙΣ), ΔΙΑΤΥΠΩΣΗ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΛΟΓΗ ΤΟΥ ΕΠΙΚΡΑΤΕΣΤΕΡΟΥ

- ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α9: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ (Επίπεδο αναφοράς: περιοχή επέμβασης)

Β' ΕΝΟΤΗΤΑ: ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΠΣ

ΑΝΑΛΥΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ - ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

- ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π2: ΧΩΡΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ (Επίπεδο αναφοράς: Περιοχή επέμβασης)
- ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π6: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Η δημιουργία των διαγραμμάτων και των χαρτών, πάνω στους οποίους, βάσει των προδιαγραφών, μεταφέρθηκε η χωρική και πολεοδομική πληροφορία, έγινε με τρεις τρόπους: α) πραγματοποιήθηκαν επίγειες τοπογραφικές αποτυπώσεις της περιοχής με την πιο πρόσφατη να είναι τον Νοέμβριο του 2022, β) χρησιμοποιήθηκαν δορυφορικές λήψεις από την εφαρμογή Google Earth, οι οποίες συνορθώθηκαν με την εφαρμογή Plex-Earth για τη δημιουργία μωσαϊκών χαρτών εφάμιλλων των ορθοφωτοχαρτών και γ) δημιουργήθηκε ορθοφωτοχάρτης υψηλής ακρίβειας της περιοχής μελέτης και της ζώνης άμεσης επιρροής με τη χρήση uav drone και την εφαρμογή Agisoft Metashape.

Το προβολικό σύστημα όλων των χαρτών και διαγραμμάτων της μελέτης είναι το ΕΓΣΑ '87.

Το τεύχος του κειμένου της μελέτης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος συνοδεύουν οι χάρτες στο Παράρτημα Α:

- Χάρτης Α1α. Ένταξη στον ευρύτερο χώρο
- Χάρτης Α2α. Αναπτυξιακή φυσιογνωμία.
- Χάρτης Α3θ. Χωρική Οργάνωση - Θεσμική κατάσταση
- Χάρτης Α3π. Χωρική Οργάνωση-Πραγματική κατάσταση
- Χάρτης Α8 Κίνδυνοι και πολιτική προστασία
- Χάρτης Π2 Χωρική Οργάνωση περιοχής επέμβασης (πρόταση) - Χρήσεις γης - Προστασία Περιβάλλοντος

Το παρόν ΕΠΣ έχει εντοπισμένο χαρακτήρα και για τον λόγο αυτόν θεωρούμε ότι η επιλογή της παραπάνω διάρθρωσης της μελέτης καλύπτει πλήρως όλο το φάσμα των θεματικών ενοτήτων που χρειάζεται να αναπτυχθούν.

ΕΠΙΠΕΔΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Βάσει των εγκεκριμένων τεχνικών προδιαγραφών των μελετών Ε.Π.Σ., η παρούσα μελέτη συντάσσεται σε τρία επίπεδα αναφοράς, τα οποία έχουν ως εξής:

α) **Χωρικό επίπεδο της περιοχής παρέμβασης (ΠΠ)** (ή περιοχή επέμβασης): Πρόκειται για παραθαλάσσιο αγροτεμάχιο συνολικής έκτασης **E=21.505,41τ.μ.** Το αγροτεμάχιο είναι επικλινές με υψόμετρο 21 μέτρα στα δυτικά και 10 μέτρα στα ανατολικά από την πλευρά της θάλασσας (κλίση 4,5 %), γεγονός που επιτρέπει την καλή από κάθε σημείο του θέαση του βουνού του Ολύμπου στα δυτικά και της θάλασσας στα ανατολικά. Η ιδιοκτησία εμπίπτει σε περιοχή με στοιχείο 3 της Ζ.Ο.Ε. Λιτοχώρου (ΦΕΚ 139Δ'/1990), όπου είναι επιτρεπτή η χρήση κατοικίας, ενώ οι τουριστικές εγκαταστάσεις στην εν λόγω ζώνη επιτρέπονται μόνο στις δημόσιες και δημοτικές εκτάσεις. Συνεπώς, προκειμένου να υλοποιηθεί η επένδυση, είναι απαραίτητη η σύνταξη Ε.Π.Σ. για την άρση του περιορισμού ανέγερσης τουριστικών εγκαταστάσεων για τις ιδιωτικές εκτάσεις. Η περιοχή παρέμβασης, σύμφωνα με τη μελέτη, συνορεύει:

- Βόρεια με οριοθετημένο ρέμα με ονομασία «Τομ - Πηγάδι» (Απόφ. 1941/14-2-2008 Γ.Γ. Περιφέρειας Φ.Ε.Κ. 92/Δ'/7-3-2008).

- Ανατολικά με έκταση του Ελληνικού Δημοσίου, με το αριθ. Β.Κ.378 δημόσιο κτήμα που είναι τμήμα Παλαιού Αιγιαλού και πέραν αυτού με ζώνη Παραλίας όπως αυτά καθορίστηκαν με την αριθ.1085267/8538/Β0010 Απόφ. Υπ. Οικ. Φ.Ε.Κ.764/Δ'/10-11-2000. Το ακίνητο απέχει απόσταση 25μ. από τη ζώνη παραλίας και 35μ. από τη γραμμή αιγιαλού.

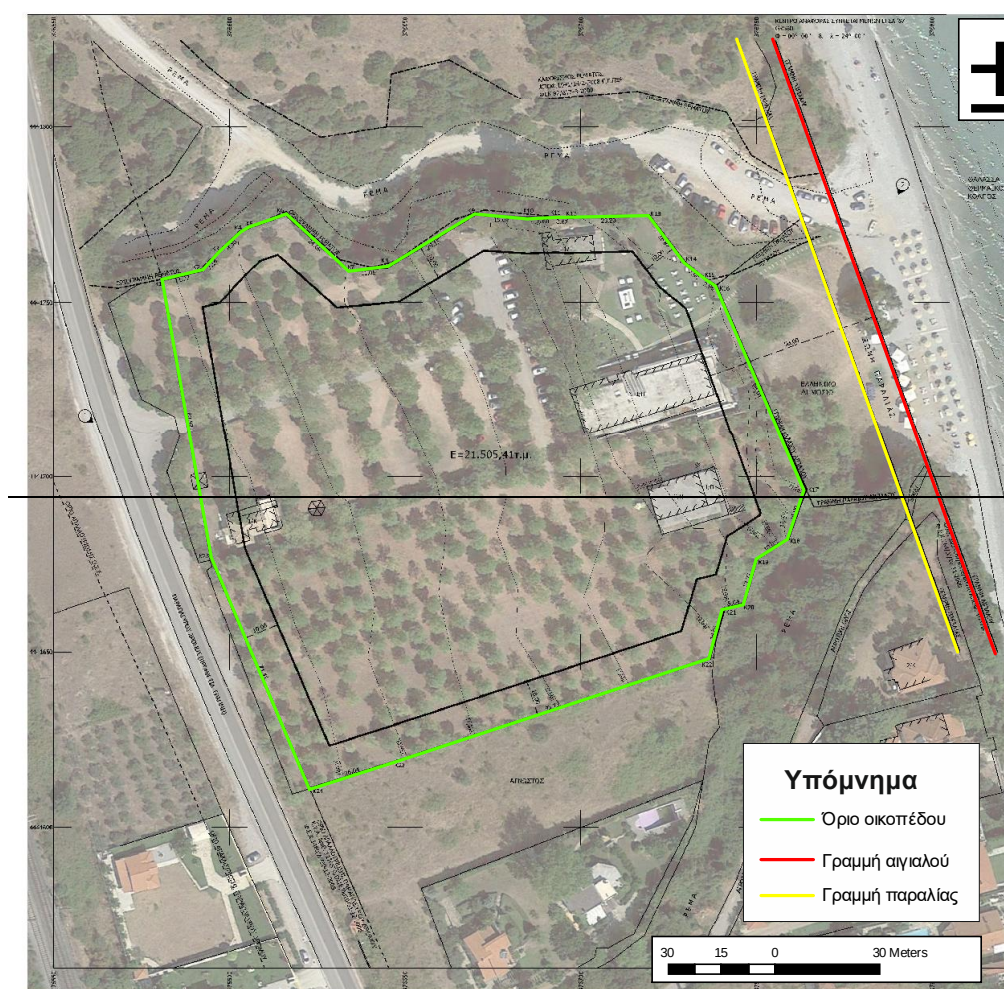
- Νοτιοανατολικά με ανώνυμο υδατόρεμα, για το οποίο έχει συνταχθεί υδραυλική μελέτη και το οποίο ορίζεται ως «μικρό υδατόρεμα» της παρ.2 του α.1 του Ν.4258/2014 με λεκάνη απορροής μικρότερης του ενός τετραγωνικού χιλιομέτρου. Σύμφωνα και με

το 443852(1687)/03-07-2023 έγγραφο της Υποδιεύθυνσης Τεχνικών Έργων της Π.Ε. Πιερίας, το υδατόρεμα εξαιρείται της οριοθέτησης.

- Νότια με ιδιόκτητο αγρό ιδιοκτησίας Κυπαρισσά Γεωργίου, εμβαδού περίπου 5 στρεμμάτων εντός του οποίου υπάρχει ένας ισόγειος οικίσκος γεώτρησης και κατά τα άλλα είναι ακάλυπτος.

- Δυτικά με τον Παράπλευρο Δρόμο (πρώην γραμμή Ο.Σ.Ε.) Κ.Υ.Α. Αριθ.1116570/8918/0010/2112-2005 Φ.Ε.Κ. 1480/Δ'/30-12-2005.

Η περιοχή παρέμβασης περιορίζεται στην έκταση που καταλαμβάνει το ακίνητο και δεν κρίνεται σκόπιμο να επεκταθεί πέραν του συγκεκριμένου ακινήτου, γιατί δεν απαιτούνται επιπλέον ρυθμίσεις. Το παρόν Ε.Π.Σ. έχει εντοπισμένο χαρακτήρα και αφορά στο συγκεκριμένο ακίνητο που πρόκειται να λειτουργήσει ως υποδοχέας του έργου νέου ξενοδοχειακού συγκροτήματος πέντε (5) αστερών.



Εικόνα: Το όριο της περιοχής παρέμβασης (ή περιοχή επέμβασης)

β) **Χωρικό επίπεδο της ζώνης άμεσης επιρροής:** το επίπεδο της ζώνης άμεσης επιρροής, η οποία αφορά στην περιβάλλουσα περιοχή που βρίσκεται σε άμεση συσχέτιση με την περιοχή επέμβασης λόγω της αλληλεπίδρασης και της συσχέτισης με αυτήν. Η ζώνη άμεσης επιρροής ορίζεται ανατολικά από τη θάλασσα, νότια από το ρέμα

«Πηγάδι Κανέλλη» που βρίσκεται **800μ.** από την περιοχή επέμβασης, δυτικά από τη Σιδηροδρομική Γραμμή και βόρεια από την περιοχή του Σιδηροδρομικού Σταθμού σε απόσταση **800μ.** από την περιοχή επέμβασης.

Η ζώνη άμεσης επιρροής και τα όριά της επιλέχθηκαν με το εξής σκεπτικό:

α) Στα ανατολικά το όριο είναι η θάλασσα που αποτελεί ένα φυσικό όριο.

β) Στα Νότια όριο είναι το ρέμα «Πηγάδι Κανέλλη», το οποίο επίσης είναι ένα φυσικό όριο που αφενός διαχωρίζει γεωγραφικά το παραλιακό μέτωπο και αφετέρου νότια αυτού ισχύουν διαφορετικές χρήσεις γης σύμφωνα με τη Ζ.Ο.Ε. Λιτοχώρου. Δε φαίνεται ότι η παρέμβαση επηρεάζει σημαντικά την περιοχή νότια του ρέματος «Πηγάδι Κανέλλη».

γ) Στα ανατολικά όριο είναι η Νέα Σιδηροδρομική Γραμμή, η οποία είναι διπλή, κλειστού τύπου και κατασκευασμένη επάνω σε επίχωμα έξι (6) μέτρων ψηλότερα σε σχέση με τα όμορα αγροτεμάχια. Υπάρχουν ελάχιστες και πολύ συγκεκριμένες θέσεις από όπου γίνεται διέλευση οχημάτων και πεζών κάθετα προς τη Σιδηροδρομική Γραμμή. Συνεπώς, γίνεται αντιληπτό ότι πρόκειται για ένα σημαντικό τεχνητό όριο. Δε φαίνεται ότι η παρέμβαση μπορεί να επηρεάσει πέρα από αυτό το όριο και την ευρύτερη περιοχή. Άλλωστε και πέρα από τη σιδηροδρομική γραμμή στα δυτικά διέρχεται και ο αυτοκινητόδρομος Π.Α.Θ.Ε. που επίσης αποτελεί ένα σημαντικό τεχνητό όριο.

δ) Στα βόρεια όριο είναι η περιοχή του Σιδηροδρομικού Σταθμού στα 800μ. από την περιοχή παρέμβασης. Η περιοχή αυτή είναι κατά κύριο λόγο δημοτική έκταση με την ονομασία «Γκρέμια» και είναι πλήρως αναξιοποίητη με εξαίρεση την ύπαρξη του Σιδηροδρομικού Σταθμού. Η εκτίμηση είναι ότι στο μέλλον αν και εφόσον αξιοποιηθεί αυτή η περιοχή, πρόκειται να λάβει χρήση «Τουρισμός – αναψυχή» που είναι συμβατή χρήση με την προτεινόμενη στο παρόν Ε.Π.Σ. Βορειότερα, πέραν των 800 μέτρων, πρόκειται επίσης για όμοια δημοτική έκταση αναξιοποίητη, αλλά δε φαίνεται ότι η παρέμβαση ενδέχεται να επηρεάσει σημαντικά αυτήν την περιοχή.



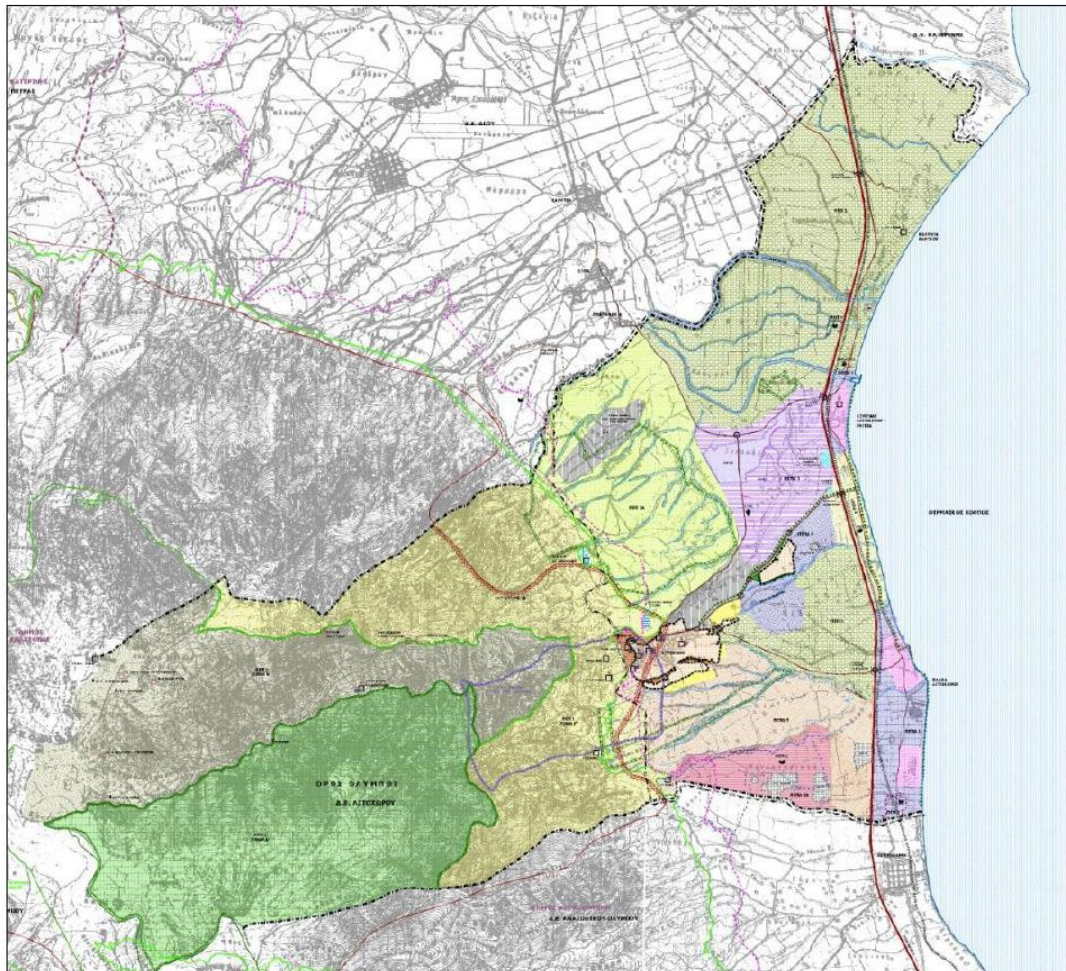
Εικόνα: Το όριο της ζώνης άμεσης επιρροής (μωβ) και η περιοχή επέμβασης (κόκκινο)

γ) Χωρικό επίπεδο της ευρύτερης περιοχής μελέτης:

Ως ευρύτερη περιοχή προσδιορίζεται η Δημοτική Ενότητα Λιτοχώρου του Δήμου Δίου – Ολύμπου που επί της ουσίας συμπίπτει με το δημοτικό διαμέρισμα Λιτοχώρου και τη δημοτική κοινότητα Λιτοχώρου. Το σύνολο της έκτασης της είναι 169 τετραγωνικά χιλιόμετρα και βρίσκεται στις υπώρειες του Όρους Όλυμπος φτάνοντας έως τις ακτές του Θερμαϊκού Κόλπου. Η Δ.Ε. Λιτοχώρου βρίσκεται στο νότιο τμήμα της Π.Ε. Πιερίας και έχει 16 χλμ μήκος ακτογραμμής. Ανατολικά συνορεύει με τη θάλασσα και συγκεκριμένα με τον Θερμαϊκό κόλπο. Νότια γειτνιάζει με την δημοτική ενότητα Ανατολικού Ολύμπου του ίδιου Δήμου με την οποία έχει πολλά κοινά χαρακτηριστικά. Βόρεια συνορεύει κυρίως με τη δημοτική ενότητα Δίου του ίδιου Δήμου, η οποία είναι κατά βάση αγροτική περιοχή, και με τη Δ.Ε. Κατερίνης του Δήμου Κατερίνης. Δυτικά συνορεύει με την Π.Ε. Λάρισας και το σύνορο μεταξύ τους είναι οι κορυφές του όρους του Ολύμπου. Ο Όλυμπος αποτελεί φυσικό γεωγραφικό σύνορο και δεν υπάρχει οδική σύνδεση με την Π.Ε. Λάρισας από τη δυτική πλευρά του δ.δ. Λιτοχώρου.

Η επιλογή της Δ.Ε. Λιτοχώρου ως χωρικό επίπεδο της ευρύτερης περιοχής είναι υπερ-επαρκής για να περιγράψει τον χαρακτήρα της περιοχής. Η Δ.Ε. Λιτοχώρου μορφολογικά έχει έντονες διακυμάνσεις (από την κορυφή του όρους «Όλυμπος» ως τη

θάλασσα). Ωστόσο επειδή το παρόν έργο στοχεύει να αναδείξει αυτό το ιδιαίτερο τοπίο, κρίνεται χρήσιμο να γίνει ανάλυση σε όλη τη Δ.Ε. Το ακίνητο βρίσκεται περίπου στο μέσο του παραλιακού μετώπου της Δ.Ε. Λιτοχώρου. Τέλος, δεν κρίνεται σκόπιμο το επίπεδο της ευρύτερης περιοχής να οριστεί μεγαλύτερο όπως π.χ. τα όρια του Δήμου Δίου – Ολύμπου, γιατί η μελέτη θα πλατειάσει άσκοπα.



Χάρτης: Το όριο της ευρύτερης περιοχής μελέτης (χάρτης από το υπό εκπόνηση ΓΠΣ της Δ.Ε. Λιτοχώρου Β2 Στάδιο)

ΠΡΟΕΓΚΡΙΣΗ

Σύμφωνα με την Α.Π.: ΥΠΕΝ/ ΔΠΟΛΣ/80205/1660 του 2021 και με ΑΔΑ:Ψ97Ν4653Π8-Ζ6Ρ εκδόθηκε η προέγκριση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) σε ακίνητα φερόμενης ιδιοκτησίας της εταιρείας ΟΛΥΜΠΙΟΥ ΕΛΑΙΩΝ Α.Ε., με επιτρεπόμενες χρήσεις γης αυτές του άρθρου 5 του Π.Δ/τος 59/29.6.2018 (ΦΕΚ 114Α'/2018) "Τουρισμός- Αναψυχή", όπως αυτές θα εξειδικευτούν στο επόμενο στάδιο έγκρισης του Ε.Π.Σ. και συντελεστή δόμησης **σ.δ.=0.2**.

Ο βασικός χωρικός προορισμός του προτεινόμενου Ε.Π.Σ. είναι η **διασφάλιση της χρήσης τουρισμός- αναψυχή** [πιο συγκεκριμένα (12) Εστίαση, (13) Αναψυκτήρια, (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις και (34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ από το α.5 του Π.Δ.59/21-6-2018 (Φ.Ε.Κ. 114/Α'/2018) που αφορά τον Τουρισμό – Αναψυχή] στο σύνολό της φερόμενης ιδιοκτησίας της εταιρείας ΟΛΥΜΠΙΟΥ ΕΛΑΙΩΝ Α.Ε., **έκτασης**

21.505,41τ.μ., προκειμένου να ανεγερθεί ένα ολοκληρωμένο, υψηλής ποιότητας τουριστικό συγκρότημα 5 αστερών.

Η οριστικοποίηση του σχεδίου γενικής διάταξης κτιρίων και ελεύθερων χώρων και ο καθορισμός των λοιπών όρων δόμησης αποτελούν αντικείμενο της παρούσας φάσης έγκρισης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΕΓΚΡΙΣΗΣ:

Η σύνοψη για την προέγκριση του παρόντος Ε.Π.Σ. εκτίθεται στην 84/9-12-2020 Εισηγήση της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ προς το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. για το αίτημα προέγκρισης του Ε.Π.Σ.

Το Ε.Π.Σ. αποσκοπεί στην ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξης της περιοχής μελέτης, με στόχο τη δημιουργία ξενοδοχειακής μονάδας πέντε (5) αστερών σε εκτός σχεδίου παραλιακή έκταση, που εμπίπτει σε περιοχή με στοιχείο τρία (3) της Ζ.Ο.Ε. Λιτοχώρου (ΦΕΚ 139Δ'/1990). Στις περιοχές με στοιχείο τρία (3), επιτρέπεται γενικά η χρήση της κατοικίας και ειδικότερα για τις δημόσιες και δημοτικές εκτάσεις επιτρέπονται οι χρήσεις:

- κτιρίων κοινής ωφέλειας (δημοσίων και δημοτικών)
- τουριστικών εγκαταστάσεων
- εγκαταστάσεων αναψυχής
- εγκαταστάσεων αθλητισμού
- Κατασκηνώσεων

Συνεπώς, η επιδιωκόμενη χρήση τουρισμού - αναψυχής είναι επιτρεπτή στη συγκεκριμένη θέση σε εκτός σχεδίου δημόσιες και δημοτικές εκτάσεις, **όχι όμως και σε ιδιωτικές.**

Στην εν θέματι περιοχή επέμβασης ισχύουν οι προβλέψεις της Ζ.Ο.Ε. Λιτοχώρου (ΦΕΚ 139Δ'/1990) και επιτρέπεται γενικά η χρήση κατοικίας, ενώ η ανέγερση τουριστικών εγκαταστάσεων επιτρέπεται μόνο στις δημόσιες και δημοτικές εκτάσεις, αλλά όχι στις ιδιωτικές. Αντικείμενο του προς έγκριση Ε.Π.Σ. είναι η άρση του περιορισμού ανέγερσης τουριστικής εγκατάστασης, στην εν λόγω ιδιωτική έκταση.

Η άποψη της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ είναι η εξής:

«Η Υπηρεσία μας προκειμένου να εισηγηθεί για την προέγκριση του Ε.Π.Σ. του θέματος εξέτασε αν πληρούνται τα κριτήρια αξιολόγησης, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Το ζήτημα που καλείται να επιλύσει το προτεινόμενο Ε.Π.Σ. είναι η διασφάλιση ορισμένων χρήσεων γης από τον «τουρισμό - αναψυχή» του άρθρου 5 του π.δ. 59/2018, σε ιδιωτική έκταση **E=21.505,41τ.μ.**, σε εκτός σχεδίου περιοχή της δ.δ. Λιτοχώρου, στην οποία βάσει των ρυθμίσεων της ισχύουσας Ζ.Ο.Ε. η χρήση αυτή είναι επιτρεπτή μόνο σε δημόσιες εκτάσεις.

Η προτεινόμενη πολεοδομική ρύθμιση, σύμφωνα με τη μελέτη, είναι αναγκαία προκειμένου η υπό σύσταση εταιρεία ΟΛΥΜΠΙΟΥ ΕΛΑΙΩΝ Α.Ε., φορέας του έργου, να αποκτήσει τη δυνατότητα αξιοποίησης της ιδιοκτησίας της για την ανέγερση τουριστικής μονάδας 5 αστερών. Η προτεινόμενη ρύθμιση σε καμία περίπτωση δεν ανατρέπει τις πολεοδομικές και χωροταξικές κατευθύνσεις της ευρύτερης περιοχής,

εφόσον πρόκειται για χρήση η οποία είναι ήδη επιτρεπτή στην περιοχή σε εκτάσεις που ανήκουν στο δημόσιο. Επιπλέον, η υλοποίηση της συγκεκριμένης επένδυσης εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του αναθεωρημένου Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Κεντρικής Μακεδονίας.

Ειδικότερα, οι χωροταξικές κατευθύνσεις για την ευρύτερη περιοχή, όπως διατυπώνονται στο πρόσφατα αναθεωρημένο Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Κεντρικής Μακεδονίας, προκρίνουν τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων και την επικέντρωση του τουρισμού στην υψηλής ποιότητας ζήτηση μέσα από ποιοτική αναβάθμιση, εμπλουτισμό και διεύρυνση του τουριστικού προϊόντος, διασύνδεση με νέες μορφές τουρισμού, άμβλυνση της εποχικότητας και σύνδεση με τον πολιτισμό και τους περιβαλλοντικούς πόρους. Το προτεινόμενο Ε.Π.Σ. εναρμονίζεται με αυτές τις κατευθύνσεις και λειτουργεί ενεργητικά προς την κατεύθυνση της υλοποίησής τους.

Η ισχύουσα Ζ.Ο.Ε., προκρίνει για την περιοχή μελέτης μια και μοναδική επιλογή ανάπτυξης για τις ιδιωτικές εκτάσεις, που είναι ουσιαστικά η παραθεριστική κατοικία (ελαφρώς περιορισμένη σε μέγεθος σε σχέση με τις γενικές διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης). Ωστόσο, η επιλογή αυτή έρχεται σε αντίθεση με τις κατευθύνσεις του αναθεωρημένου ΠΠΧΣΑΑ ΚΜ, το οποίο προβλέπει την εξυγίανση υφιστάμενων άναρχων συγκεντρώσεων παραθεριστικής κατοικίας στην Πιερία και τον περιορισμό της μελλοντικής διεύρυνσης αυτού του φαινομένου. Ως προς το σημείο αυτό επομένως, υπάρχει αναγκαιότητα τροποποίησης και εκσυγχρονισμού των ρυθμίσεων της ισχύουσας Ζ.Ο.Ε. Επιπλέον, σύμφωνα με τη μελέτη του θέματος, παρότι η Ζ.Ο.Ε. όριζε τουριστική ανάπτυξη αποκλειστικά στις δημόσιες και δημοτικές εκτάσεις, 30 χρόνια μετά τη θεσμοθέτησή της, καμία τουριστική εγκατάσταση δεν έχει υλοποιηθεί από το δημόσιο στις εκτάσεις αυτές. Επομένως, η ειδική αυτή ρύθμιση της Ζ.Ο.Ε. απέτρεψε ουσιαστικά την υλοποίηση ποιοτικών και αναβαθμισμένων τουριστικών επενδύσεων στην περιοχή, ενώ παράλληλα εξαπλώθηκε χωρίς σχεδιασμό η εκτός σχεδίου παραθεριστική κατοικία.

Συνοψίζοντας, θεωρούμε ότι η έγκριση Ε.Π.Σ. στη ζητούμενη θέση **είναι συμβατή με τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής** και έχει ως στόχο διεύρυνση και αναβάθμιση του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος, με την ενίσχυση ειδικών μορφών τουρισμού και την παροχή εξειδικευμένων υπηρεσιών υψηλής ποιότητας, σε όλη τη διάρκεια του χρόνου. Άλλωστε, η συγκεκριμένη θέση προσφέρεται ιδιαίτερα για υψηλής ποιότητας τουρισμό καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου, αξιοποιώντας τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της περιοχής, καθώς βρίσκεται σε εγγύτητα με τον Εθνικό Δρυμό του Ολύμπου, με αρχαιολογικούς χώρους παγκόσμιας σημασίας (Δίον, Βεργίνα) και διαθέτει πολύ αναπτυγμένες συγκοινωνιακές υποδομές πρόσβασης (οδικές και σιδηροδρομικές).

Εν κατακλείδι, η προτεινόμενη πολεοδομική ρύθμιση που αποσκοπεί στη δημιουργία αναβαθμισμένων υπηρεσιών τουρισμού, διεποχικής λειτουργίας, ενισχύει την ανάπτυξη της περιοχής, συμβάλλει με θέσεις εργασίας στην τοπική κοινωνία, δεν ανατρέπει τον υπερκείμενο σχεδιασμό, και δε δημιουργεί πρόβλημα σε οικιστική περιοχή, ενώ εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του πρόσφατα αναθεωρημένου Περιφερειακού Χωροταξικού Σχεδιασμού.»

Α' ΕΝΟΤΗΤΑ: ΔΙΑΓΝΩΣΗ

ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑ 1: ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΩΡΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α1. ΈΝΤΑΞΗ ΣΤΟΝ ΕΥΡΥΤΕΡΟ ΧΩΡΟ

Επίπεδο αναφοράς: Ευρύτερη περιοχή.

A1.1 Διοικητική ένταξη

Η περιοχή επέμβασης βρίσκεται στην εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού περιοχή της Δ.Ε. Λιτοχώρου του Δήμου Δίου – Ολύμπου, στην θέση «Τομ – Πηγάδι», στο παραλιακό μέτωπο μεταξύ των περιοχών «Λιμένος Λιτοχώρου» και «Πλάκας Λιτοχώρου».

Η Δ.Ε. Λιτοχώρου αποτελείται από μία δημοτική κοινότητα, τη Δ.κ. Λιτοχώρου, που συμπίπτει με το ένα δημοτικό διαμέρισμα το δ.δ. Λιτοχώρου.

Αναλυτικότερα:

Περιφέρεια:	Κεντρικής Μακεδονίας
Περιφερειακή Ενότητα:	Πιερίας
Δήμος:	Δίου – Ολύμπου
Δημοτική Ενότητα:	Λιτοχώρου
Περιοχή:	«Τομ – Πηγάδι»

A1.2 Χωροταξική ένταξη ευρύτερης περιοχής - οικιστικό δίκτυο

Γενικά στοιχεία

Η Δ.Ε. Λιτοχώρου βρίσκεται στο νότιο τμήμα της Π.Ε. Πιερίας και συνορεύει α) στα βόρεια με τις Δ.Ε. Δίου και μερικώς με τη Δ.Ε. Κατερίνης, β) στα νότια με τη Δ.Ε. Ανατολικού Ολύμπου, γ) στα δυτικά με την Π.Ε. Λάρισας και δ) ανατολικά έχει συνεχές παραλιακό μέτωπο στον Θερμαϊκό κόλπο με μήκος ακτογραμμής 16 χλμ.

Αναλυτικά τα όρια της είναι τα εξής:

- Βόρεια με Τ.κ. Δίου του ίδιου Δήμου
- Βόρεια με Τ.κ. Νέας Εφέσου του ίδιου Δήμου
- Βόρεια με Τ.κ. Κατερίνης, του Δήμου Κατερίνης
- Ανατολικά έχει ακτογραμμή με τον Θερμαϊκό Κόλπο
- Νότια με Δ.κ. Λεπτοκαρυάς του ίδιου Δήμου
- Νότια με Τ.κ. Καρυάς του Δήμου Ελασσόνας της Π.Ε. Λάρισας
- Νοτιοδυτικά με Τ.κ. Συκαμινέας του Δήμου Ελασσόνας της Π.Ε. Λάρισας
- Δυτικά με Τ.κ. Φλάμπουρου του Δήμου Ελασσόνας της Π.Ε. Λάρισας

- Δυτικά με Τ.κ. Καλυβίων του Δήμου Ελασσόνας της Π.Ε. Λάρισας



Χάρτης: Όμορες τοπικές κοινότητες με την τοπική κοινότητα Λιτοχώρου

Η Δ.Ε. Λιτοχώρου έχει έκταση 169,7 χλμ² από τα οποία περίπου τα 83 χλμ² καταλαμβάνει ο ορεινός όγκος του Όλυμπου. Οι υπόλοιπες εκτάσεις 86 χλμ² αποτελούν την πεδινή και παραθαλάσσια περιοχή της Δ.Ε., οι οποίες βρίσκονται εκατέρωθεν του κύριου Εθνικού οδικού άξονα της Ε.Ο. Ε-75 ΠΑΤΡΩΝ -ΑΘΗΝΩΝ - ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ - ΕΥΖΩΝΩΝ (ΠΑΘΕ), ο οποίος είναι αυτοκινητόδρομος. Η ΠΑΘΕ διασχίζει όλη την έκταση της περιοχής μελέτης σε διεύθυνση βορά - νότου. Παράλληλα με την Ε.Ο. ΠΑΘΕ, στα Ανατολικά της, υπάρχει διπλή σιδηροδρομική γραμμή Θεσ/νίκης - Αθηνών που συνδέει τη Δ.Ε. Λιτοχώρου, Βόρεια με τη Θεσσαλονίκη και Νότια με τη Λάρισα και κατ' επέκταση με το υπόλοιπο σιδηροδρομικό δίκτυο της χώρας.

Οικιστικό δίκτυο

Με βάση την τελευταία διοικητική διάρθρωση, συγκεκριμένα το «Πρόγραμμα Καλλικράτης» (Ν.3852/2010, ΦΕΚ 87Α707-06-2010), η Δ.Ε. Λιτοχώρου έχει μία Δημοτική Κοινότητα (δηλαδή ένα δημοτικό διαμέρισμα). Η έδρα είναι ο οικισμός Λιτοχώρου που είναι μία κωμόπολη επτά (7) χιλιάδων κατοίκων, οικισμός 4^{ου} επιπέδου, που είναι το δεύτερο σε πληθυσμό αστικό κέντρο της Π.Ε. Πιερίας μετά την Κατερίνη. Εκτός από το Λιτόχωρο, περιλαμβάνονται και οι οικισμοί των οικοδομικών συνεταιρισμών στην περιοχή της Τοπόλιανης.

Στο δ.δ. Λιτοχώρου επίσης, υπάρχουν και μερικοί οικισμοί μη χαρακτηρισμένοι: η Πλάκα Λιτοχώρου, ο Λιμένας Λιτοχώρου (Γρίτσα), τα Καλύβια Βαρικού και η Μονή Αγίου Διονυσίου που είναι οικισμοί 5^{ου} επιπέδου.

Το Λιτόχωρο είναι οικισμός προϋφιστάμενος του 1923, οριοθετημένος με Απόφ. Νομάρχη. Στην επίσημη απογραφή του πληθυσμού της Ελλάδος του έτους 1928, η κοινότητα Λιτοχώρου φαίνεται να έχει δύο οικισμούς, α) το Λιτόχωρο με πληθυσμό 4.602 και β) τη Μονή Αγίου Διονυσίου με πληθυσμό 27.

Το Λιτόχωρο είναι ο μεγαλύτερος οικισμός του Δήμου Δίου – Ολύμπου και αποτελεί την έδρα του Δήμου. Απέχει 22 χλμ οδικώς από την Κατερίνη που είναι η πρωτεύουσα της Π.Ε. Πιερίας.

Εκπονήθηκε Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) μόνο για τον οικισμό Λιτοχώρου το έτος 1987 το οποίο τροποποιήθηκε το 1998. Από το 1989 μέχρι το 2005 έχουν εγκριθεί τρεις πολεοδομικές μελέτες, οι οποίες καθορίζουν όρους και περιορισμούς δόμησης στο σημερινό εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του Λιτοχώρου και αφορούν στο οριοθετημένο τμήμα του οικισμού και στις επεκτάσεις που προέβλεπε το Γ.Π.Σ. Υπάρχουν, επίσης, ορισμένοι εγκεκριμένοι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί, από τους οποίους μόνο δύο παρουσιάζουν ανοικοδόμηση: ο Ο.Σ. Πελασγός και ο Ο.Σ. Παιδεία. Οι υπόλοιποι οικισμοί της Δ.Ε., όλοι παραθαλάσσιοι, στερούνται εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και δεν αποτελούν οικισμούς οριοθετημένους με Απόφ. Νομάρχη.

Άλλοι κοντινοί οικισμοί στην ευρύτερη περιοχή μελέτης είναι ο οικισμός Πλατανακίων με πληθυσμό 218, ο οικισμός του Δίου (1.336) και η οικισμός Καρίτσας (2.220), που όλοι ανήκουν στην όμορη Δ.Ε. Δίου του Δήμου Δίου – Ολύμπου.



Χάρτης οικιστικού δικτύου

Το 1990 καθορίστηκε Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου – Ζ.Ο.Ε. (Π.Δ.31-1-1990 Φ.Ε.Κ.87/Δ'16-2-1990) σε όλη την πεδινή και παραθαλάσσια έκταση του Δήμου (νυν Δ.Ε.) μέχρι τα όρια των δασικών εκτάσεων του δημοσίου στις παρυφές του Ολύμπου. Η Ζ.Ο.Ε. τροποποιήθηκε μερικώς το 2001. Βρίσκεται σε ισχύ μέχρι σήμερα και καθορίζει τις χρήσεις γης, τα κατώτατα όρια κατάτμησης και τους όρους και περιορισμούς δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές. Με την έγκριση ΣΧΑΠ β' κατοικίας μέσα στην εγκεκριμένη ζώνη οικιστικού ελέγχου Ζ.Ο.Ε. της Δ.Ε. Λιτοχώρου το 2002, προβλέφθηκε η πολεοδόμηση των παραθαλάσσιων περιοχών της Δ.Ε. ως περιοχές β' κατοικίας με κατάλληλες προϋποθέσεις. Το ίδιο έτος (2002) καθορίστηκε το Βιοτεχνικό Πάρκο (ΒΙΟ.ΠΑ.) Λιτοχώρου, το οποίο ακόμα μέχρι σήμερα βρίσκεται σε στάδιο υλοποίησης.

Λοιπά χαρακτηριστικά

Το Λιτόχωρο είναι ένας οικισμός στους πρόποδες του Ολύμπου σε υψόμετρο 250–400μ. με το ορεινό τοπίο να χαρίζει ένα επιβλητικό φόντο. Ο ορεινός όγκος του Ολύμπου ήταν ο πρώτος Εθνικός Δρυμός που κηρύχθηκε το 1938 και έχει χαρακτηριστεί ως Ζώνη Ειδικής Προστασίας (SPA). Έχει εκπονηθεί η σχετική Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη (ΕΠΜ), η οποία χαρακτηρίζει τον Εθνικό Δρυμό Ολύμπου ως Εθνικό Πάρκο, και έχει εκδοθεί το σχετικό Π.Δ. (ΦΕΚ Δ' 610/2021). Στην ευρύτερη περιοχή υπάρχουν σημαντικοί κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι: ολόκληρος ο ορεινός όγκος του Ολύμπου (Πιερίκος Όλυμπος), οι αρχαιολογικοί χώροι «Τοπόλιανη» και «Βάλτος» και του Ιερού της Αρτέμιδας βόρεια του Παλαιού Σιδηροδρομικού Σταθμού Λιτοχώρου στην περιοχή της Γρίτσας. Τέλος, σε όλη την έκταση της Δ.Ε. υπάρχουν διάσπαρτα ρέματα με κυριότερα αυτά της Τοπόλιανης και του Αντάρτη, δύο διαμορφωμένες τάφροι και φυσικά το σημαντικότερο, το φαράγγι ή χαράδρα του Ενιπέα, που ξεκινάει από την κορυφή του Ολύμπου και φθάνει μέχρι τον οικισμό του Λιτοχώρου.

Διοικητική διάρθρωση

Η Δ.Ε. Λιτοχώρου ανήκει στον Δήμο Δίου – Ολύμπου. Η συνολική έκταση του Δήμου, ανέρχεται σε 493,2 km² και το μήκος των ακτών του ανέρχεται σε 30,3 km. Ο Δήμος Δίου - Ολύμπου συστάθηκε από τη συνένωση των προϋπαρχόντων Δήμων Ανατολικού Ολύμπου, Λιτοχώρου και Δίου.



Χάρτης: Δημοτικές ενότητες του Δήμου Δίου - Ολύμπου

Ο Δήμος Δίου - Ολύμπου ανήκει στην Π.Ε. Πιερίας. Η Π.Ε. Πιερίας αποτελείται διοικητικά από τρεις Δήμους, α) στο κέντρο βρίσκεται ο Δήμος Κατερίνης, β) στα νότια ο Δήμος Δίου – Ολύμπου και γ) στα βόρεια ο Δήμος Πύδνας – Κολινδρού.



Χάρτης: Δήμοι της Π.Ε. Πιερίας

Η Π.Ε. Πιερίας ανήκει Διοικητικά στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας.



Χάρτης: Περιφερειακές Ενότητες της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας

Χωροταξικές κατευθύνσεις της ευρύτερης περιοχής

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣ & ΑΑ), (ΦΕΚ 128/Α'3-7-2008) στοχεύει στη διαμόρφωση ενός χωρικού προτύπου ανάπτυξης, στο πλαίσιο των αρχών της αειφορίας, που θα είναι αποτέλεσμα μιας συνθετικής, ισόρροπης θεώρησης στον χώρο παραμέτρων που προωθούν την προστασία και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος της χώρας και ενισχύουν την κοινωνική και οικονομική συνοχή και την ανταγωνιστικότητα. Κεντρικός στόχος είναι η εξειδίκευση και συμπληρωματικότητα των παραγωγικών τομέων της Χώρας.

Το Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (ΠΠΧΣΑΑ ΚΜ)

Η Περιφερειακή Ενότητα Πιερίας εντάσσεται στον χωροταξικό σχεδιασμό της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας. Σε επίπεδο Περιφέρειας υπάρχει η Έγκριση Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (ΠΠΧΣΑΑ) που έχει εγκριθεί με την Απόφ.674/12-1-2004 της Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Φ.Ε.Κ. 218/Β' 6-2-2004), όπως αυτό αναθεωρήθηκε με την Αριθ. 73483/852/27-7-2020 Απόφαση ΥΠΕΝ (ΦΕΚ 485/Δ'20.8.2020).

Η παρουσίαση της ευρύτερης περιοχής παρουσιάζεται στον ΧΑΡΤΗ Α1α -Ένταξη στον ευρύτερο χώρο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α2. ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ

Για την παρουσίαση του κεφαλαίου χρησιμοποιήθηκε ο χάρτης από το υπό εκπόνηση Γ.Π.Σ. της Δ.Ε. Λιτοχώρου Β2 στάδιο με δεδομένο ότι αφενός συμπίπτει με την ευρύτερη περιοχή του ΕΠΣ, αφετέρου οι χρήσεις γης που περιγράφει και πιθανότατα θα θεσμοθετηθούν καθορίζουν και την αναπτυξιακή προοπτική της περιοχής. ΧΑΡΤΗΣ Α2α σε κλίμακα 1:25.000 - Αναπτυξιακή φυσιογνωμία στον ευρύτερο χώρο.

Α2.1 Δημογραφικά χαρακτηριστικά

Στην Δημοτική ενότητα Λιτοχώρου, λαμβάνοντας τα στοιχεία της απογραφής του 2011, προκύπτει ότι κατοικούν μόνιμα 7.259 άτομα, με τον πληθυσμό να ακολουθεί μία σχετικά σταθερή πορεία σε σχέση με τις αντίστοιχες απογραφές του 1991 και 2001.

ΧΩΡΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ		
	1991	2001	2011
Δημοτική Ενότητα Λιτοχώρου	6.864	7.003	7.504

Πίνακας: Πληθυσμιακή εξέλιξη μόνιμου πληθυσμού ευρύτερης περιοχής μελέτης (Πηγή: Μελέτη Πολεοδομικής Τεκμηρίωσης, ΕΛ.ΣΤΑΤ. (2011))

Η Δ.Ε. Λιτοχώρου αποτελείται από πέντε οικισμούς, από τους οποίους οι τέσσερις έχουν πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων. Στους οικισμούς καταγράφεται και η Μονή Αγίου Διονυσίου, που αναφέρεται ως η σημαντικότερη Μονή στην Πιερία, αλλά δεν αποτελεί εγκεκριμένο οικισμό.

ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΛΙΤΟΧΩΡΟΥ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2011
Δημοτική Κοινότητα Λιτοχώρου	7.259
Καλύβια Βαρικού	42
Λιμένας Λιτοχώρου	196
Λιτόχωρο	6.942
Μονή Αγίου Διονυσίου	25
Πλάκα	299

Πίνακας: Πληθυσμός Δ.Ε. Λιτοχώρου 2011 (ΕΣΥΕ)

Το Λιτόχωρο αποτελεί οικιστικό κέντρο 4ου επιπέδου προς τον Όλυμπο, καθώς από εκεί ξεκινούν πολλές διαδρομές μέσα σε δασικές εκτάσεις και χαράδρες, ενώ εκεί συναντάει κανείς και την κοιλάδα του Ενιπέα ποταμού. Ταυτόχρονα, το Λιτόχωρο βρίσκεται σε πολύ μικρή απόσταση από τις ακτές της Πιερίας, και μαζί με τους παραλιακούς οικισμούς Καλύβια Βαρικού, Λιμένας Λιτοχώρου και Πλάκα, αποτελεί σημαντικό τουριστικό προορισμό όλες τις εποχές του χρόνου, γεγονός που συντελεί ότι το μεγαλύτερο ποσοστό (55,3%) του πληθυσμού της Δ.Ε. απασχολείται στον τριτογενή τομέα.

Με βάση τα στοιχεία της απογραφής 2011, ο πραγματικός πληθυσμός του Δ.κ Λιτοχώρου ανέρχεται σε 7.504 κατοίκους που αποτελεί το 29,23% του Δήμου Δίου – Ολύμπου και το 5,92% της Π.Ε. Πιερίας. Το αντίστοιχο ποσοστό του έτους 2001 ήταν 5,39% που δείχνει ότι η περιοχή της Δ.κ. Λιτοχώρου αναπτύσσεται πληθυσμιακά γρηγορότερα από τον μέσο όρο των υπόλοιπων Δ.κ. της Π.Ε. Πιερίας.

A2.1.1 Εξέλιξη και δημογραφικά χαρακτηριστικά μόνιμου πληθυσμού - πυκνότητα κατοίκησης

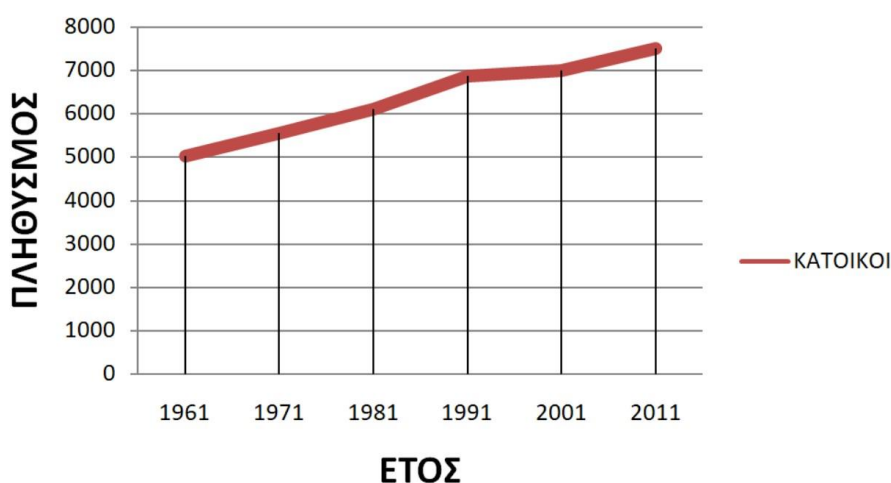
Το έτος 1981 απογράφονται 6.157 άτομα στο Δήμο Λιτοχώρου. Αναλυτικότερα:

- Λιτόχωρο 6.109
- Καλύβια Βαρικού 4
- Λιμήν Λιτοχώρου 12
- Μονή Αγ. Διονυσίου 3
- Πλάκα 29

Στην απογραφή του 1991, ο πληθυσμός ήταν 6.864 κάτοικοι. Αυτό σημαίνει αύξηση στη 10ετία 1991-2001 της τάξης του 2,01%. Σημειώνεται ότι και στις δεκαετίες 1961-‘71, 1971-‘81 και 1981-‘91 ο Δήμος εμφάνισε αυξητική εξέλιξη (+11,17%, +9,18% και +12,40% αντίστοιχα). Παρατηρήθηκε, επίσης, πληθυσμιακή στασιμότητα κατά την δεκαετία 1991-2001, σε αντίθεση με τις προηγούμενες τρεις δεκαετίες που παρουσίασαν αύξηση. Τη δεκαετία 2001-2011, ο πληθυσμός παρουσίασε και πάλι αύξηση 6,92%.

Απογραφή ΕΣΥΕ	Κάτοικοι	Μεταβολή %	Χαρακτηρισμός
2011	7.504	6.92	Α
2001	7.003	2.01	Σ
1991	6.864	11.17	ΑΝ
1981	6.109	9.18	ΑΝ
1971	5.561	12.40	ΑΝ
1961	5.032		

Πίνακας: Πραγματικός πληθυσμός δήμου Λιτοχώρου



Διάγραμμα: Πληθυσμιακή εξέλιξη του Λιτοχώρου 1961-2011

Σύμφωνα με την απογραφή του 2011 της ΕΛΣΤΑΤ, τα προσωρινά αποτελέσματα, όπως αυτά ανακοινώθηκαν επίσημα από τη στατιστική υπηρεσία, φαίνονται στον παρακάτω πίνακα:

	ΣΥΝΟΛΟ	ΑΡΡΕΝΕΣ	ΘΗΛΕΙΣ	ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑ ΧΛΜ
Δήμος Δίου - Ολύμπου	25.870	13.380	12.490	52.23

Πίνακας: Πληθυσμός Δήμου Δίου - Ολύμπου (απογραφή 2011)

A2.1.2 Εποχιακός πληθυσμός και μετανάστες

Ο εποχιακός πληθυσμός αποτελείται από παραθεριστές και από ξένους τουρίστες. Ο παραθεριστικός πληθυσμός της περιοχής αποτελείται κυρίως από κατοίκους από Θεσσαλία και Κεντρική και Δυτική Μακεδονία, υψηλών και μέσων εισοδημάτων, που διαθέτουν ιδιόκτητο κατάλυμα, παραθεριστική μονοκατοικία ή διαμέρισμα σε μικρό κτιριακό συγκρότημα, αλλά και από παραθεριστές που ενοικιάζουν παραθεριστικό κατάλυμα.

Η παραθεριστική κίνηση αρχίζει να εμφανίζεται στην Πιερία και στην περιοχή μελέτης στα μέσα της δεκαετίας του 1960, ενώ η ζήτηση εντατικοποιείται στη δεκαετία του 1980 και συνεχίζεται με έντονους ρυθμούς μέχρι σήμερα. Στη Δ.Ε. Λιτοχώρου, οι υφιστάμενοι παραλιακοί οικισμοί είναι οι πρώτοι που αποκτούν αμιγώς παραθεριστικό χαρακτήρα, Έτσι, κυρίως οι οικισμοί της Πλάκας και της Γρίτσας και λιγότερο του Βαρικού μετατρέπονται σε παραθεριστικά κέντρα. Παράλληλα, το Λιτόχωρο παραμένει καθ' όλη την διάρκεια του χρόνου τόπος τουριστικής διαμονής. Στις εκτός σχεδίου περιοχές, η δόμηση της παραθεριστικής κατοικίας γίνεται είτε ως μεμονωμένο κτίριο παραθεριστικής κατοικίας είτε ως παραθεριστικό συγκρότημα κατοικιών με διασπορά κτιρίων σε όλο το αγροτεμάχιο.

Ο εποχιακός πληθυσμός, σύμφωνα με στοιχεία του Δήμου Δίου – Ολύμπου που βασίζονται σε στοιχεία υδροδοτήσεων, υπολογίζεται σε μέγιστο πληθυσμό 24.000 ατόμων περίπου για όλο τον Δήμο Δίου – Ολύμπου, με το βάρος να βρίσκεται στην Δ.Ε. Ανατολικού – Ολύμπου στα νότια και ειδικότερα στην Τ.κ. Λεπτοκαρυάς και στην Τ.κ. Πλαταμώνα. Σύμφωνα με το υπό σύνταξη Γ.Π.Σ της Δ.Ε. Λιτοχώρου, η εκτίμηση για τον εποχιακό πληθυσμό κορεσμού είναι 3.794 άτομα.

A2.2 Οικονομική ανάπτυξη

Η ασχολία των κατοίκων είναι οι αγροτικές δραστηριότητες, η ναυτιλία, ο τουρισμός, οι οικοδομικές δραστηριότητες (τεχνίτες πέτρας και ξύλου), το εμπόριο και η παροχή υπηρεσιών. Το σημερινό Λιτόχωρο είναι μια πόλη με ανεπτυγμένο δίκτυο υπηρεσιών και εύκολη οδική και σιδηροδρομική πρόσβαση. Απέχει 92χλμ. από τη Θεσσαλονίκη και 65χλμ. από τη Λάρισα. Η έκταση της Δ.Ε. Λιτοχώρου είναι σε (τ.χλμ.) 169,63 και χωρίς εσωτερικά ύδατα είναι 169,46τ.χλμ. Πρόκειται για μία περιοχή ορεινή και ημιορεινή κατά το μεγαλύτερο μέρος της. Η καλλιεργούμενη έκταση είναι 30.458 στρέμματα.

Περιοχή	Σύνολο Εκτάσεων (χιλ. στρ.)	Καλλιεργούμενες εκτάσεις	Βοσκότοποι		Δάση	Εκτάσεις που καλύπτονται από νερά	Εκτάσεις οικισμών (κτίρια δρόμοι κλπ)	Άλλες εκτάσεις
			Δημοτικοί και δημόσιοι	Ιδιωτικοί				
Δ.Ε. Λιτοχώρου	169,6	30,8	26,8	29,5	72,3	3,7	5	1,5

Πίνακας: Χρήσεις γης στην Δ.Ε. Λιτοχώρου

Στη Δ.Ε. Λιτοχώρου, λειτουργεί πλήρες συλλογικό αρδευτικό δίκτυο σε έκταση 4.300 στρέμματα και ένα μικτό στραγγιστικό-αρδευτικό 6.500 στρέμματα με φορείς διοίκησης - λειτουργίας και συντήρησής τους ΤΟΕΒ Ενιπέα Λιτοχώρου και Έλους Βαρικού Λιτοχώρου. Η πεδινή περιοχή αρδεύεται από ιδιωτική πρωτοβουλία (γεωτρήσεις). Από τα στοιχεία του πίνακα προκύπτει ότι βοσκότοποι και δάση αποτελούν με παραπλήσια ποσοστά (38,5% και 32,2% αντίστοιχα) τις κύριες χρήσεις γης στην περιοχή. Οι καλλιεργούμενες εκτάσεις είναι σχετικά περιορισμένες και καλύπτουν το 21,4% της περιοχής, ενώ οι λοιπές χρήσεις γης καταλαμβάνουν πολύ μικρό τμήμα της περιοχής.

A2.2 1 Διάρθρωση και εξέλιξη απασχόλησης, ανεργίας

Τα δεδομένα απασχόλησης παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα, καθώς, επίσης, και το επίπεδο ανεργίας. (Πηγή ΕΛΣΤΑΤ 2001).

ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ	
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΟΙ	2.179
ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ	1.988
ΠΡΩΤΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ	317
ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ	470
ΤΡΙΤΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ	1.099
ΔΕ ΔΗΛΩΣΑΝ ΚΛΑΔΟ	102
ΑΝΕΡΓΟΙ	191
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΗ ΕΝΕΡΓΟΙ	3.968

Πίνακας: Δεδομένα Απασχόλησης για τη Δ.Ε. Λιτοχώρου

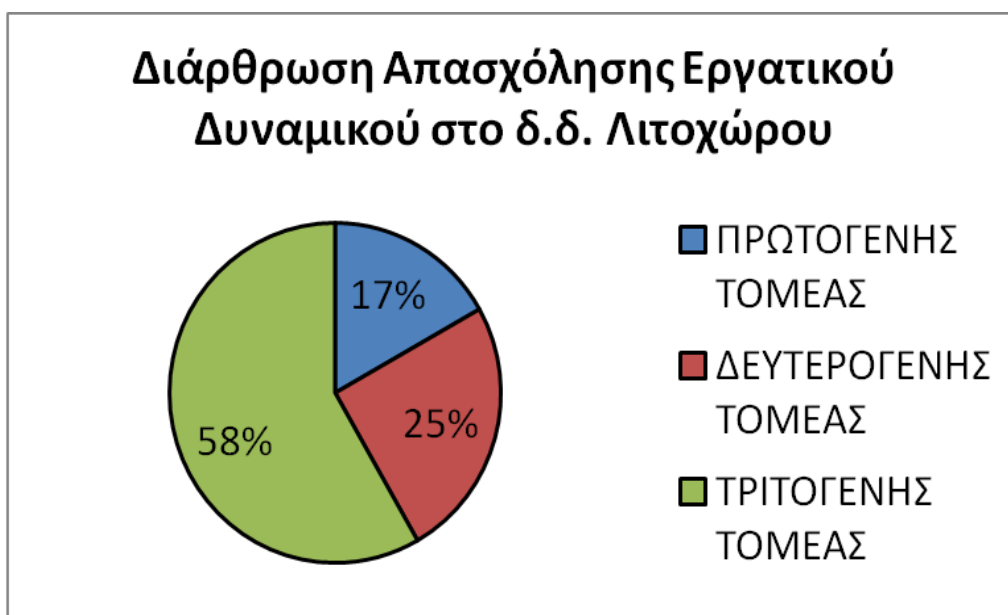
A2.2.2 Οικονομική βάση (διαρθρωτικά χαρακτηριστικά ανά κλάδους ή ομάδες κλάδων)

Στον παρακάτω πίνακα που παραθέτει στοιχεία από το Γ.Π.Σ. της Δ.Ε. Λιτοχώρου του Β2 Σταδίου, παρουσιάζεται το είδος επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στο δ.δ. Λιτοχώρου.

	ΕΙΔΟΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
Δ.Ε. ΛΙΤΟΧΩΡΟΥ	Άγνωστη Δραστηριότητα	3
	Φυτική και ζωική παραγωγή. Θήρα και συναφείς δραστηριότητες	5
	Δασοκομία και υλοτομία	2
	Αλιεία και υδατοκαλλιέργεια	1
	Λοιπά ορυχεία και λατομεία	1
	Βιομηχανία τροφίμων	10
	Βιομηχανία ξύλου και κατασκευή προϊόντων από ξύλο και φελλό, εκτός από έπιπλα, κατασκευή ειδών καλαθοποιίας και σπαρτοπλεκτικής	8
	Εκτυπώσεις και αναπαραγωγή προεγγεγραμμένων μέσων	1
	Παραγωγή άλλων μη μεταλλικών ορυκτών προϊόντων	5
	Παραγωγή βασικών μετάλλων	3
	Κατασκευή μεταλλικών προϊόντων, με εξαίρεση τα μηχανήματα και τα είδη εξοπλισμού	16
	Κατασκευή επίπλων	3
	Άλλες μεταποιητικές δραστηριότητες	1
	Κατασκευές κτιρίων	20
	Έργα πολιτικού μηχανικού	4
	Εξειδικευμένες κατασκευαστικές δραστηριότητες	67
	Χονδρικό και λιανικό εμπόριο, επισκευή μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσυκλετών	8
	Χονδρικό εμπόριο. εκτός από το εμπόριο μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσυκλετών	28
	Λιανικό εμπόριο, εκτός από το εμπόριο μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσυκλετών	142
	Χερσαίες μεταφορές και μεταφορές μέσω αγωγών	15
	Πλωτές μεταφορές	1
	Αεροπορικές μεταφορές	1
	Αποθήκευση και υποστηρικτικές προς τη μεταφορά δραστηριότητες	1
	Καταλύματα	29
	Δραστηριότητες υπηρεσιών εστίασης	75
	Παραγωγή κινηματογραφικών ταινιών, βίντεο και τηλεοπτικών προγραμμάτων, ηχογραφήσεις και μουσικές εκδόσεις	2
	Τηλεπικοινωνίες	2
	Δραστηριότητες προγραμματισμού ηλεκτρονικών υπολογιστών, παροχής συμβουλών και συναφείς δραστηριότητες	2
	Δραστηριότητες υπηρεσιών πληροφορίας	1
	Δραστηριότητες συναφείς προς τις χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες και τις ασφαλιστικές δραστηριότητες	3
	Διαχείριση ακίνητης περιουσίας	2
	Νομικές και λογιστικές δραστηριότητες	7
	Δραστηριότητες κεντρικών γραφείων και δραστηριότητες παροχής συμβουλών διαχείρισης	3
	Αρχιτεκτονικές δραστηριότητες και δραστηριότητες μηχανικών, τεχνικές δοκιμές και αναλύσεις	12
	Διαφήμιση και έρευνα αγοράς	2
	Άλλες επαγγελματικές, επιστημονικές και τεχνικές δραστηριότητες	1
	Δραστηριότητες ενοικίασης και εκμίσθωσης	2

Δραστηριότητες ταξιδιωτικών πρακτορείων, γραφείων οργανωμένων ταξιδιών και υπηρεσιών κρατήσεων και συναφείς δραστηριότητες	2
Δραστηριότητες παροχής προστασίας και έρευνας	2
Διοικητικές δραστηριότητες γραφείου, γραμματειακή υποστήριξη και άλλες δραστηριότητες παροχής υποστήριξης προς τις επιχειρήσεις	1
Δραστηριότητες βιβλιοθηκών, αρχειοφυλακείων, μουσείων και λοιπές πολιτιστικές δραστηριότητες	1
Αθλητικές δραστηριότητες και δραστηριότητες διασκέδασης και ψυχαγωγίας	1
Δραστηριότητες οργανώσεων	1
Επισκευή ηλεκτρονικών υπολογιστών και ειδών ατομικής ή οικιακής χρήσης	3
Άλλες δραστηριότητες παροχής προσωπικών υπηρεσιών	12

Πίνακας: Είδος επιχειρήσεων στο Λιτόχωρο



Γράφημα: Διάρθρωση απασχόλησης στο δ.δ. Λιτοχώρου

Από το παραπάνω γράφημα, παρατηρείται ότι στον πρωτογενή τομέα δεν υπάρχουν δυνατότητες απασχόλησης για τον πληθυσμό. Σε αυτό συμβάλουν τρεις λόγοι οι οποίοι δεν είναι αμέσως αντιληπτοί. Ο πρώτος λόγος είναι ότι οι καλλιεργήσιμες εκτάσεις είναι τελικά πολύ λίγες, καθώς αντιστοιχούν μόλις στο 18% της έκτασης της Δ.Ε. Ο δεύτερος λόγος είναι ότι η ποιότητα των εδαφών στην περιοχή με υψόμετρο άνω των 100μ. δεν είναι πολύ καλή για καλλιέργειες, εφόσον αφενός τα εδάφη είναι ημιβραχώδη και αφετέρου η άρδευση είναι δύσκολη, γεγονός που δικαιολογεί και το όνομα της περιοχής «Ξεροκάμπι». Η μεγαλύτερη συγκέντρωση κατάλληλων εδαφών για καλλιέργειες βρίσκονται στην περιοχή του Βαρικού. Ο τρίτος και τελευταίος λόγος αφορά στην κτηνοτροφία. Δεν υπάρχει συμβατότητα με τον χαρακτήρα της περιοχής για την ανάπτυξη της κτηνοτροφίας. Αν και υπάρχουν πάρα πολλοί βοσκότοποι, η δυνατότητα χωροθέτησης κτηνοτροφικών μονάδων δεν είναι συμβατή ούτε με τον τουρισμό ούτε με την οικιστική ανάπτυξη ούτε με την προστασία του Εθνικού Δρυμού και του τοπίου.

Διαχρονικά παρουσιάζεται συρρίκνωση για τον πρωτογενή τομέα. Ενδεικτική είναι η μεταβολή του στην απασχόληση στην Π.Ε. Πιερίας τη δεκαετία 2001-2011.

Συγκεκριμένα, στην Π.Ε. Πιερίας το 2001 απασχολούνταν 14.555 άτομα, ενώ το 2011 μόλις 7.842, παρουσιάζοντας πτώση 46% μέσα σε μία δεκαετία. Ίδια διαχρονική συρρίκνωση παρουσιάζεται και στον τομέα της μεταποίησης.

Ελληνικός Στρατός:

Αξίζει να αναφέρουμε ότι στην περιοχή έχει έδρα η 24^η Τεθωρακισμένη Ταξιαρχία του Ελληνικού Στρατού. Σημαντικός αριθμός στελεχών εργάζονται εκεί, γεγονός που έχει σημαντική επίδραση στην τοπική οικονομία. Η περιοχή με στοιχείο 10 της Ζ.Ο.Ε. Λιτοχώρου περιλαμβάνει τις εγκαταστάσεις του Στρατοπέδου «Μπαλανίκα» όπου εδρεύει η 24^η Ταξιαρχία Τεθωρακισμένων. Επιπλέον, ένα μεγάλο τμήμα της πεδινής περιοχής της Δ.Ε στη θέση «Ξηρόκαμπος» χρησιμοποιείται από τις Ένοπλες Δυνάμεις της Χώρας ως πεδίο βολής. Τέλος, σε ένα τμήμα της περιοχής με στοιχείο 5 της Ζ.Ο.Ε. Λιτοχώρου, σε επαφή με το εγκεκριμένο σχέδιο του οικισμού Λιτοχώρου επί της κεντρικής οδού εισόδου στο Λιτόχωρο από τον κόμβο Λιτοχώρου της Ε.Ο. ΠΑΘΕ, βρίσκονται οι κατοικίες των αξιωματικών στρατού.

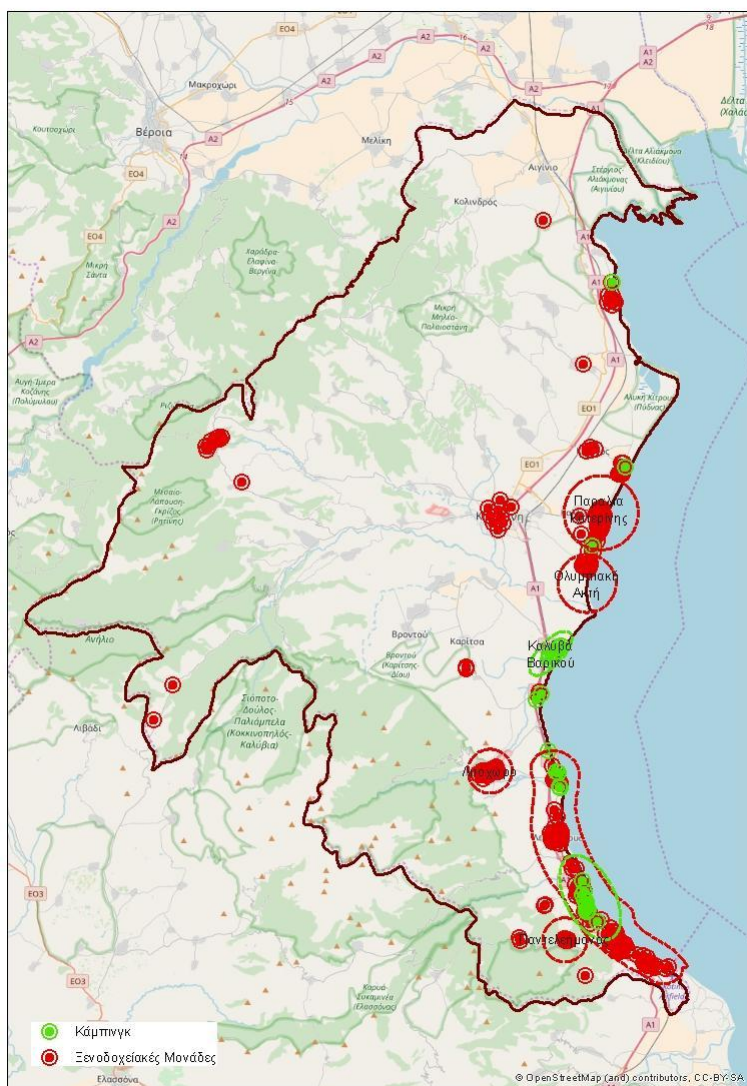
Λατομείο – Δημοτική Επιχείρηση Αμμορυχείου Λιτοχώρου Δ.Ε.Α.Δ.Ο.

Η Δημοτική Επιχείρηση Αμμορυχείου Λιτοχώρου (Δ.Ε.Α.Δ.Ο. Α.Ε.) λειτουργεί σε χώρο που βρίσκεται σε επαφή με το νοτιοανατολικό όριο του θεσμοθετημένου ΒΙΟ.ΠΑ. και διαχειρίζεται το λατομείο που βρίσκεται εντός λατομικής περιοχής στη θέση «Γούρνες». Η κύρια δραστηριότητα είναι η λατομική με παραγωγή αδρανών υλικών (Άμμος, Άμμος πλυμένη, Ώρι, Θραυστό (γαρμπίλι), Ρυζάκι, 3Α, Ε4, αυτούσιο, ψιλό και χοντρό κόσκινο). Συναφής δραστηριότητα στην περιοχή του λατομείου είναι η λειτουργία του εργοστασίου πίσσας. Το λατομείο λειτουργεί συνεργατικά με το λιμάνι Λιτοχώρου και αποστέλλει υλικά με φορτηγά πλοία και πλατφόρμες.

Τουρισμός:

Για το έτος 2021 η Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας συγκεντρώνει περίπου το 10% του συνολικού ξενοδοχειακού δυναμικού της χώρας και το 11,8% περίπου της συνολικής τουριστικής κίνησης. Συνολικά διαθέτει ένα ξενοδοχειακό δυναμικό 1.171 μονάδων με 94.659 κλίνες, καθώς επίσης και 91 οργανωμένα camping χωρητικότητας 32.031 ατόμων και 60.000 κλίνες σε ενοικιαζόμενα δωμάτια και διαμερίσματα. Ο Ν. Χαλκιδικής είναι ο πλέον τουριστικά ανεπτυγμένος νομός της Περιφέρειας. Συγχρόνως αποτελεί τον τέταρτο καθιερωμένο τουριστικό προορισμό της Ελλάδας μετά την Κρήτη, τη Ρόδο και την Κέρκυρα και διαθέτει το 53,46% του ξενοδοχειακού δυναμικού της Περιφέρειας σε κλίνες, με 512 ξενοδοχειακές μονάδες και 50.609 κλίνες. Ο Ν. Πιερίας διαθέτει 370 ξενοδοχειακές μονάδες με 20.772 κλίνες και κατατάσσεται δεύτερος σε τουριστική ανάπτυξη στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας με ποσοστό 21,94%. Ωστόσο στην Πιερία το 74,9% των μονάδων είναι μέχρι δύο αστέρων και μόλις 1% είναι πέντε αστέρων.

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ Π.Ε. ΠΙΕΡΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2021							
Π.Ε. ΠΙΕΡΙΑΣ	ΑΣΤΕΡΙΑ	5*	4*	3*	2*	1*	Γενικό άθροισμα
	ΜΟΝΑΔΕΣ	4	22	67	117	160	370
	ΔΩΜΑΤΙΑ	598	1295	1877	3075	3258	10103
	ΚΛΙΝΕΣ	1250	2813	3948	6066	6695	20772



Χάρτης: Κατανομή ξενοδοχειακών μονάδων και κάμπινγκ στην Π.Ε. Πιερίας.

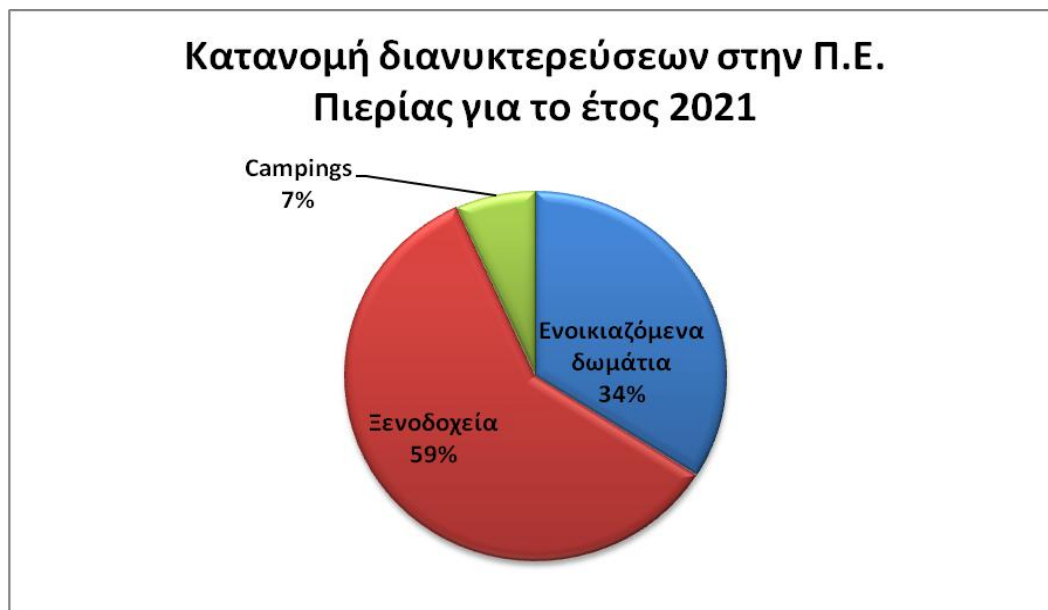
Παρατηρούμε ότι στην περιοχή του Ε.Π.Σ. δεν υπάρχουν ξενοδοχειακές μονάδες. Στον Δήμο Δίου – Ολύμπου η μεγαλύτερη συγκέντρωση ξενοδοχειακών μονάδων είναι στην περιοχή της Λεπτοκαρυάς και του Πλαταμώνα – Νέων Πόρων. Στην Π.Ε. Πιερίας υπάρχουν επίσης 9.041 ενοικιαζόμενα δωμάτια με 20.367 κλίνες.

Οι διανυκτερεύσεις στην Π.Ε. Πιερίας κατανέμονται ως εξής:

55,78% πραγματοποιούνται στον Δήμο Δίου – Ολύμπου,

43,21% στην Δήμο Κατερίνης και

1,01% στον Δήμο Πύδνας – Κολινδρού.



Γράφημα: Διανυκτερεύσεις στα καταλύματα της Π.Ε. Πιερίας (ΕΛΣΤΑΤ)

Ο Δείκτης τουριστικής συγκέντρωσης (ΔΤΣ), βασικός δείκτης για τη φέρουσα ικανότητα της περιοχής, υποδηλώνει τη μέγιστη πίεση που ασκείται στο περιβάλλον τόσο από τις μόνιμες κατασκευές - υποδομές που δημιουργούνται για να ικανοποιήσουν τις ανάγκες των τουριστών όσο και από την κατανάλωση πόρων σε συνδυασμό με τη παραγωγή αποβλήτων που παράγουν οι τουρίστες. Ο δείκτης κλίνες/έκταση είναι στην Π.Ε. Πιερίας 27 κλίνες ανά τ.μ. και στον Δήμο Δίου - Ολύμπου 37 κλίνες / τ.μ. Οι παραπάνω δείκτες θεωρούνται χαμηλοί και υποδηλώνουν μικρή τουριστική συγκέντρωση. Η μικρή διαφορά μεταξύ τους δείχνει απλά ότι ο Δήμος είναι πιο ανεπτυγμένη περιοχή τουριστικά σε σχέση με την Περιφερειακή Ενότητα. Σε σύγκριση με πραγματικά πιεσμένες τουριστικά περιοχές αναφέρουμε ότι στη Μύκονο ο δείκτης ανέρχεται σε 125,62 κλίνες/km², ενώ στη Σαντορίνη σε 190,46 κλίνες/km².

Ο ίδιος δείκτης ΔΤΣ μετριέται και σε διανυκτερεύσεις / τετραγωνικά χιλιόμετρα. Για την Π.Ε. Πιερίας το έτος 2021 είχαμε 641 διανυκτερεύσεις/km² και για τον Δήμο Δίου – Ολύμπου 968 διανυκτερεύσεις/km², ενώ για την Π.Ε. Χαλκιδικής 1.618 διανυκτερεύσεις/km². Ενδεικτικά αναφέρουμε στοιχεία για δημοφιλή νησιά στα οποία παρουσιάζονται φαινόμενα υπέρ - κορεσμού της φέρουσας ικανότητας: 16.292 διανυκτερεύσεις/km² για τη Μύκονο, 24.054 διανυκτερεύσεις/km² για τη Σαντορίνη, 2.153 διανυκτερεύσεις/km² για την Κρήτη, 7.661 διανυκτερεύσεις/km² για την Κέρκυρα.

Τα παραπάνω ευρήματα αφορούν στον Δήμο Δίου – Ολύμπου. Λόγω έλλειψης αναλυτικών στοιχείων δεν μπορεί να γίνει υπολογισμός ανά Δημοτική Ενότητα ή Τοπική Κοινότητα. Πάντως, με δεδομένο ότι ο Δήμος Δίου – Ολύμπου συνολικά παρουσιάζει χαμηλό δείκτη τουριστικής συγκέντρωσης και λόγω του γεγονότος ότι η ανάπτυξη του τουρισμού βρίσκεται εντοπισμένη κυρίως σε δύο περιοχές, στην περιοχή της Λεπτοκαρύας και στην περιοχή του Πλαταμώνα – Νέων Πόρων, μπορούμε με ασφάλεια να βγάλουμε το συμπέρασμα ότι ο δείκτης τουριστικής συγκέντρωσης είναι ακόμη χαμηλότερος για την περιοχή μελέτης. Επομένως, το τελικό συμπέρασμα θέλει την περιοχή μελέτης να έχει μεγάλο περιθώριο ανάπτυξης στον τουρισμό χωρίς να

προκληθούν αρνητικές επιπτώσεις στο φυσικό, οικονομικό και κοινωνικό-πολιτιστικό περιβάλλον της περιοχής.

Σε όμοια συμπεράσματα καταλήγει και η έρευνα του Ινστιτούτου Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων (Πανούση, Σώκλης 2015) για τη φέρουσα ικανότητα τουριστικής ανάπτυξης στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας. Με δεδομένα που αφορούν το έτος 2011 προέκυψαν οι εξής δείκτες:

Πίνακας 5.1.- Δείκτες Φέρουσας Ικανότητας Τουριστικής Ανάπτυξης

Περιοχή	ΔΤΑ	ΔΤΠ	ΔΤΕ
Κεντρική Μακεδονία	4,7	108	106
Ημαθία	1,1	17	36
Θεσσαλονίκη	1,3	142	84
Κιλκίς	1,1	3	18
Πέλλα	2,0	12	39
Πιερία	15,7	164	146
Σέρρες	1,1	11	46
Χαλκιδική	42,9	396	639

Παρατηρούμε ότι με βάση και τους τρεις δείκτες, η Χαλκιδική παρουσιάζει ένα σημαντικά υψηλότερο επίπεδο τουριστικής ανάπτυξης σε σχέση με τις υπόλοιπες περιοχές. Η Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας κατατάσσεται ως μία περιοχή με μικρή τουριστική ανάπτυξη. Όσον αφορά στις επιμέρους Περιφερειακές Ενότητες, η Χαλκιδική κατατάσσεται ως μία περιοχή όπου ο τουρισμός αποτελεί τον κύριο τομέα ανάπτυξης, ενώ η Πιερία κατατάσσεται ως μία περιοχή όπου υπάρχει σημαντική τουριστική ανάπτυξη αλλά ο τουρισμός δεν αποτελεί τον κύριο τομέα ανάπτυξης της περιοχής. Τέλος, όλες οι υπόλοιπες περιφερειακές ενότητες κατατάσσονται ως περιοχές όπου η τουριστική ανάπτυξη είναι μικρή. Συνεπώς, παρατηρούμε ότι ακόμα και οι περισσότερα τουριστικά ανεπτυγμένες περιοχές της Κεντρικής Μακεδονίας, η Χαλκιδική και η Πιερία, δεν έχουν υπερβεί την φέρουσα ικανότητα τουριστικής τους ανάπτυξης. Αυτή η διαπίστωση υποδεικνύει ότι οι εν λόγω περιοχές, αλλά και, ακόμα περισσότερο, οι υπόλοιπες περιοχές της Κεντρικής Μακεδονίας έχουν σημαντικά περιθώρια περαιτέρω τουριστικής ανάπτυξης.

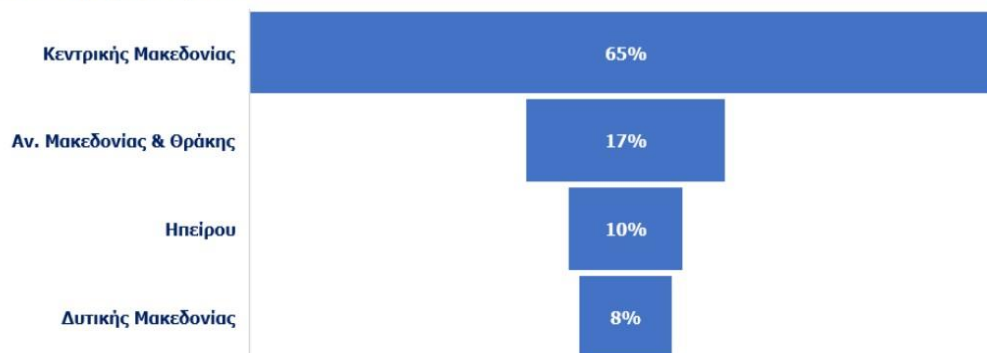
Η ανάλυση για τη φέρουσα ικανότητα στην περιοχή παρουσιάζεται στο κεφάλαιο 6.12 της Σ.Μ.Π.Ε., για την οποία χρησιμοποιήθηκε η εξής Βιβλιογραφία:

- Λάγος, Δ., Διακομιχάλης Μ., 2011). Φέρουσα Ικανότητα Τουριστικής Ανάπτυξης Νήσου Κω. Εισήγηση στο εθνικό συνέδριο ERSΑ: Ελληνικό Τμήμα Ευρωπαϊκής Εταιρείας Περιφερειακής Επιστήμης με θέμα: «Περιφερειακή Ανάπτυξη και οικονομική Κρίση: Διεθνής Εμπειρία και Ελλάδα». Πάντειο Πανεπιστήμιο, Αθήνα, 6-7/6/2011.
- Κοκκώσης Χ., 2000. Τουριστική Ανάπτυξη και Φέρουσα Ικανότητα στα Νησιά. Στο Π. Τσάρτας (επιμ.) Τουριστική Ανάπτυξη: Επιστημονικές Προσεγγίσεις, σελ. 81-97.
- Κοκκώσης, Χ., Παρπαίρης, Α., (1994) «Φέρουσα Ικανότητα: Καταλύτης για τη Διαμόρφωση Αρμονικών Σχέσεων Τουρισμού και Περιβάλλοντος». Εισήγηση στην ημερίδα του ΤΕΕ: Τουρισμός και Περιβάλλον: Επιλογές για Βιώσιμη Ανάπτυξη, Αθήνα, 11 Μαΐου 1994.
- Τουφεγγοπούλου, Α. (2014) Εναλλακτικές μορφές τουρισμού και αναδυόμενοι τουριστικοί προορισμοί: ο ρόλος του σχεδιασμού στη χωρική τους διάρθρωση και οι προϋποθέσεις ανάπτυξής τους, Διδακτορική διατριβή, ΕΜΠ.

- Mexa, A. and H. Coccossis, 2004. Tourism carrying capacity: a theoretical overview, in Coccossis and A. Mexa (ed.), The Challenge of Tourism Carrying Capacity Assessment, pp. 37-53 (Ashgate Publishing Limited: Hants, UK).
- Σβορώνου Ε. και Συμβουλίδου Μ., 2009. Μέθοδοι και Εργαλεία Σχεδιασμού των Εναλλακτικών και Ειδικών Μορφών Τουρισμού. Σχεδιασμός Management και Marketing, Μ. Σωτηριάδης, Ι. Φαρσάρη (επ.) σσ. 81-105. Αθήνα: INTERBOOKS.
- Σοφία Γ. Πανούση - Γιώργος Σώκλης (2015), ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ, Τουριστικά Χαρακτηριστικά της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.
- Κομίλης, Π., Βαγιόνης, Ν., 1999. Τουριστικός Σχεδιασμός: Μέθοδοι και Πρακτικές Αξιολόγησης, Αθήνα: Προπομπός.
- Saveriades, A. (2000). Establishing the social tourism carrying capacity for the tourist resorts of the east coast of the Republic of Cyprus. Tourism Management, 21(2), 147–156
- Pearce D.W., Atkinson G. and Hamilton K. (1998). “The measurement of Sustainable Development”, Theory and Implementation of Economic Models for Sustainable Development, Kluwer, Dordrecht, The Netherlands, pp. 175- 193

Η Π.Ε. Πιερίας θεωρείται αναπτυσσόμενη περιοχή στον τομέα του τουρισμού και υπάρχουν πολλές δυνατότητες και περιθώρια ανάπτυξης, διότι αφενός δεν υπάρχει κορεσμός και αφετέρου υπάρχει πολύ αναπτυγμένη υποδομή σε δημόσια έργα. Το μεγαλύτερο πλεονέκτημα της περιοχής είναι η ύπαρξη του αυτοκινητόδρομου ΠΑΘΕ, διότι αποτελεί τμήμα του διευρωπαϊκού μεταφορικού δικτύου και συνδέει άμεσα την κεντρική και ανατολική Ευρώπη με την περιοχή μελέτης. Χαρακτηριστικό αποτελεί το γεγονός πως η Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας έχει μακράν τις περισσότερες οδικές αφίξεις στην Ελλάδα, όπως αποδεικνύεται από το παρακάτω διάγραμμα.

Διάγραμμα 47: Ποσοστιαία κατανομή των διεθνών οδικών αφίξεων της Ελλάδας ανά Περιφέρεια, 2021



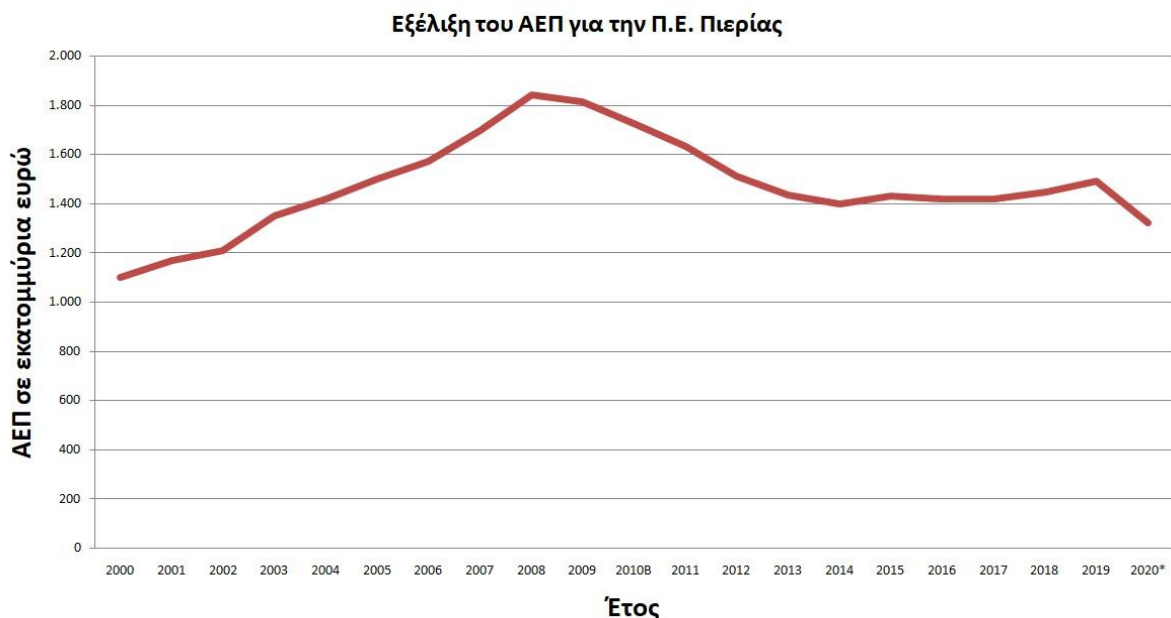
Διάγραμμα με την ποσοστιαία κατανομή οδικών αφίξεων ανά Περιφέρεια (2021) Πηγή : INSETE

Οι αλλοδαποί τουρίστες μπορούν να καταφθάνουν στην Πιερία και αεροπορικά, μέσω του αεροδρομίου «Μακεδονία» στη Θεσσαλονίκη. Η άνοδος του βιοτικού επιπέδου των βαλκανικών χωρών τα τελευταία χρόνια έχει δημιουργήσει και άνοδο των τουριστικών αφίξεων προς την Πιερία. Το γεγονός αυτό αποτελεί πολύ μεγάλη ευκαιρία για την Π.Ε. που οφείλει να την εκμεταλλευτεί βελτιώνοντας εκτός των άλλων και το τουριστικό προϊόν της. Οι αλλοδαποί τουρίστες που επισκέπτονται την περιοχή προέρχονται κατά πλειονότητα από Γερμανία, Ρουμανία, Βουλγαρία και Σερβία. Από τα στοιχεία των διανυκτερεύσεων σε ξενοδοχεία και ενοικιαζόμενα

δωμάτια προκύπτει ότι η αναλογία αλλοδαπών – ημεδαπών τουριστών για το έτος 2021 ήταν 80% αλλοδαποί, 20% ημεδαποί.

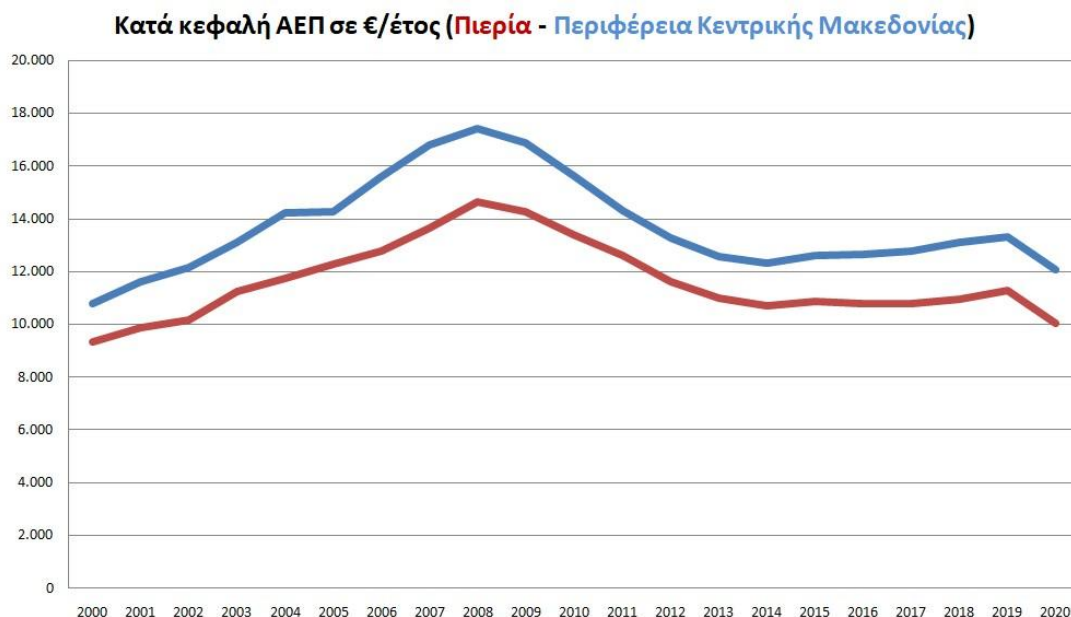
A2.2.3 Στοιχεία εξέλιξης τοπικού εισοδήματος - δηλωθέν φορολογητέο εισόδημα

Η Π.Ε. Πιερίας κατατάσσεται μόλις στην 41^η θέση σε σύνολο 51 νομών της χώρας στην κατηγορία του Ακαθάριστου Εθνικού Προϊόντος (ΑΕΠ) ανά κάτοικο, κατάταξη που είναι 3^η χαμηλότερη σε επίπεδο Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας. Η οικονομία της Πιερίας αποτελεί το 5,8% της οικονομίας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας και μόλις το 0,8% της χώρας. Η οικονομική κρίση που ξέσπασε στη χώρα από το 2008 και εξής επηρέασε πολύ αρνητικά το ΑΕΠ της Πιερίας, όπως διαπιστώνεται από το γράφημα που ακολουθεί.



Γράφημα: Εξέλιξη του ΑΕΠ για την Πιερία διαχρονικά

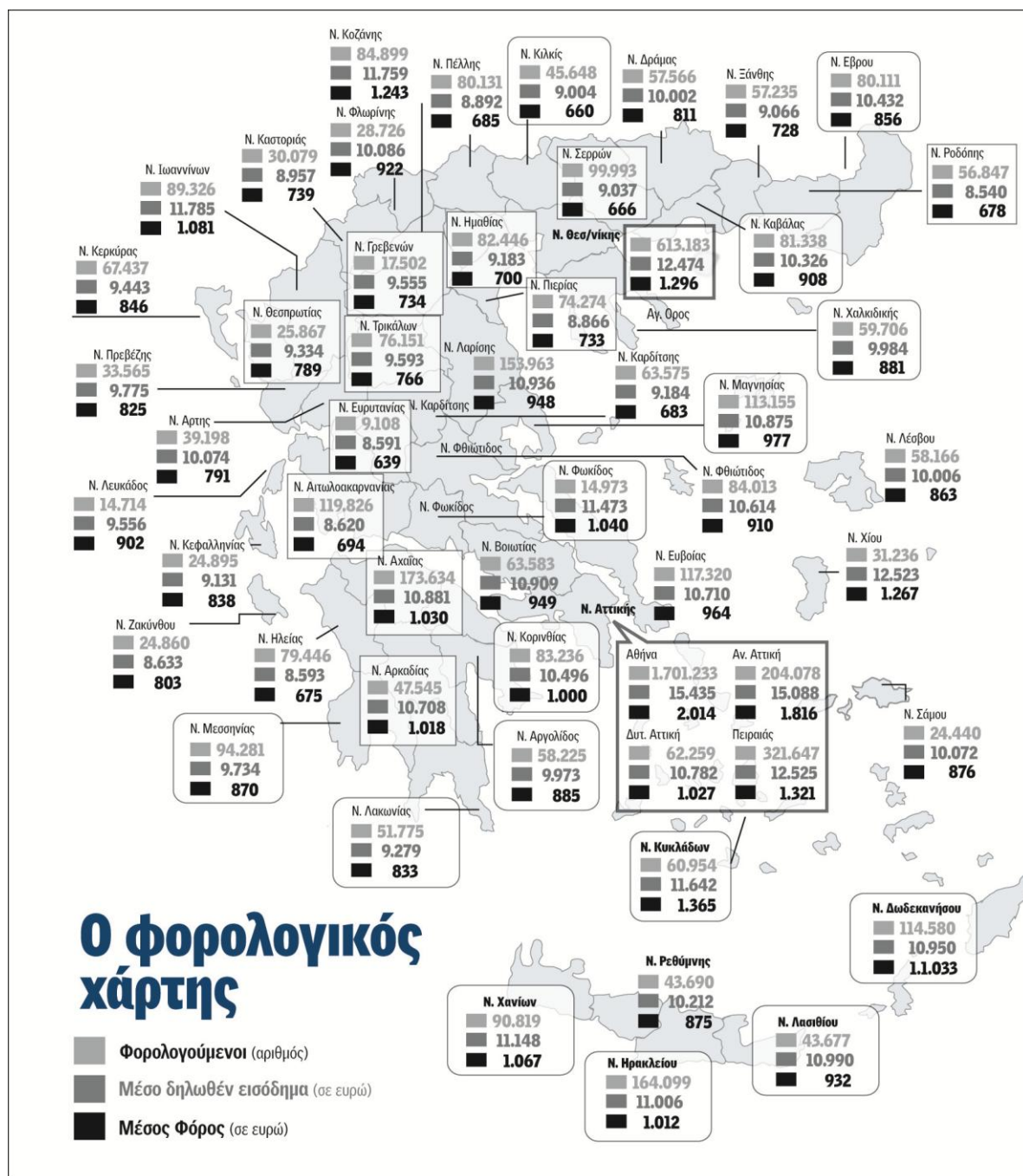
Το κατά κεφαλή ΑΕΠ της Πιερίας βρίσκεται κάτω από τον μέσο όρο τόσο της χώρας όσο και της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας. Ειδικότερα, σε σχέση με τη χώρα βρίσκεται μόλις στο 65% του μέσου όρου και σε σχέση με την Περιφέρεια βρίσκεται στο 83% του μέσου όρου. Παρατηρείται, λοιπόν, η υστέρηση της ανάπτυξης στην ύπαιθρο, φαινόμενο που επιβεβαιώνει την άνιση κατανομή του εισοδήματος ανά τη χώρα.



Γράφημα: Σύγκριση του κατά κεφαλή ΑΕΠ Πιερίας με μέσο όρο Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Παγκόσμιας Τράπεζας για το έτος 2022 η Ελλάδα είχε ΑΕΠ 20.732 \$/κάτοικο ενώ ο μέσος όρος της Ευρωπαϊκής Ένωσης ήταν 37.149 \$/κάτοικο, δηλαδή βρίσκεται περίπου στο 56% του μέσου όρου.

Με δεδομένο ότι η Πιερία την τελευταία δεκαετία κυμαίνεται στο 65% με 66% του μέσου όρου της Ελλάδας, στο ΑΕΠ ανά κάτοικο, εξάγεται το συμπέρασμα ότι η Πιερία βρίσκεται **μόλις στο 37%** του μέσου ευρωπαϊκού ΑΕΠ ανά κάτοικο. Επομένως αντιλαμβανόμαστε ότι ο στρατηγικός στόχος του ΠΠΧΣΑΑ Κ.Μ. της ανάκτηση του επιπέδου ανάπτυξης της Περιφέρειας σαφώς άνω του 75% του μέσου όρου της ΕΕ είναι πραγματικά μία πολύ δύσκολη πρόκληση.

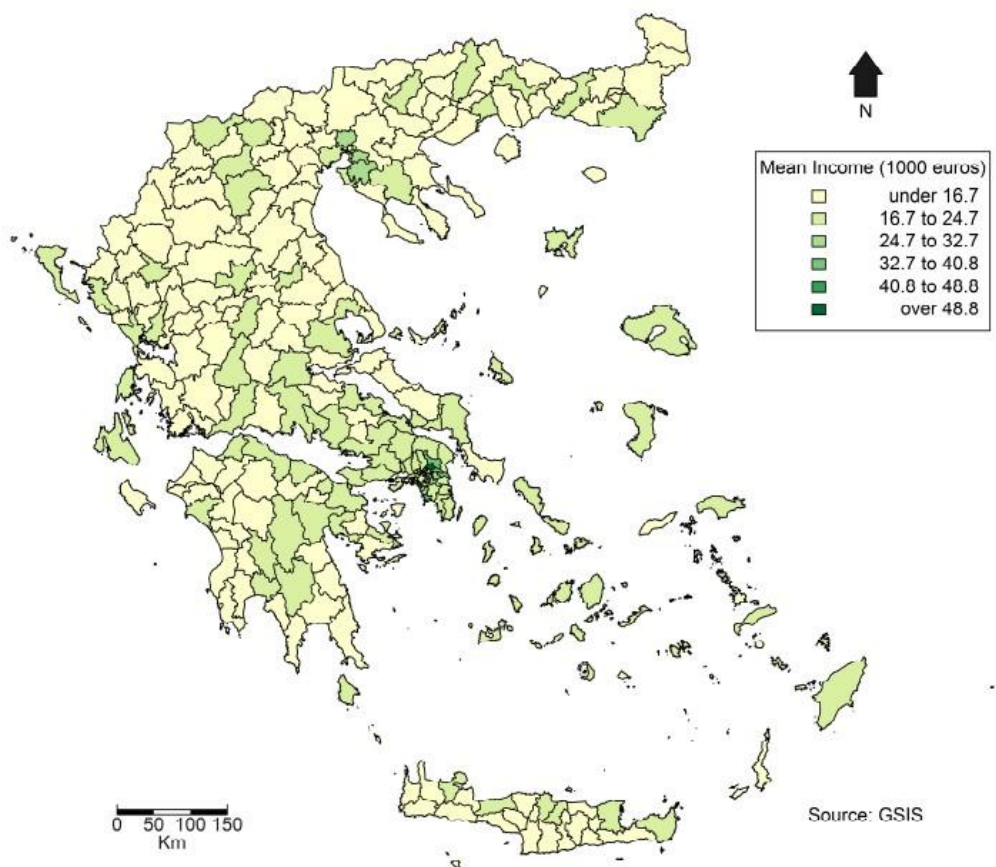


Εικόνα: Εισοδήματα και φόροι για το έτος 2017.

Η Π.Ε. Πιερίας σύμφωνα με τον παραπάνω θεματικό χάρτη βρίσκεται στις τελευταίες θέσεις ως προς το δηλωθέν εισόδημα και το μέσο ετήσιο φόρο των πολιτών ανά την Ελλάδα.

Ο Δήμος Δίου – Ολύμπου δε διαφοροποιείται σε σχέση με τους υπόλοιπους Δήμους της Π.Ε. Πιερίας. Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία της απογραφής του 2011, βρίσκεται στις χαμηλότερες θέσεις κατάταξης σε μέσο εισόδημα ανά Δήμο στη χώρα, όπως φαίνεται στον παρακάτω χάρτη.

Map of Mean Income of Greece (2011) - Equal Intervals



Χάρτης: Μέσο εισόδημα ανά δήμο για το έτος 2011

A2.3 Αναπτυξιακός προγραμματισμός

Ο αναπτυξιακός προγραμματισμός της Δ.Ε. Λιτοχώρου γίνεται με τα εργαλεία πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού, σε συνδυασμό με τις δυνατότητες της περιοχής και από τα αναπτυξιακά προγράμματα.

A. Πολεοδομικός σχεδιασμός

Το υπό εκπόνηση Γ.Π.Σ. της Δημοτικής ενότητας Λιτοχώρου που βρίσκεται στο Β2 Στάδιο σε γενικές γραμμές προτείνει:

- 1) Να επεκταθεί το σχέδιο πόλεως Λιτοχώρου, δηλαδή να ενταχθεί προς πολεοδόμηση συνολική έκταση 139 στρεμμάτων γύρω από τον οικισμό Λιτοχώρου.
- 2) Να πολεοδομηθούν ως περιοχές β' κατοικίας, με επικρατέστερη τη χρήση «τουρισμός –αναψυχή», δύο συγκεκριμένες περιοχές συνολικής έκτασης 1.449 στρεμμάτων, στις οποίες είναι ήδη ανεπτυγμένη η δόμηση.

- α) Η πρώτη περιοχή αφορά στον οικισμό Λιμένας Λιτοχώρου, γνωστός και με την ονομασία Γρίτσα, και έχει έκταση 415 στρ. Εκτείνεται κατά μήκος του θαλάσσιου μετώπου σε μήκος 1.150 μ. περίπου.
- β) Η δεύτερη περιοχή αφορά στον οικισμό της Πλάκας Λιτοχώρου και αποτελείται από δύο τμήματα συνολικής έκτασης 1.034 στρ. Το ένα τμήμα έκτασης 639 στρ. εκτείνεται κατά μήκος του θαλάσσιου μετώπου σε μήκος 1.190 μ. περίπου. Το δεύτερο τμήμα βρίσκεται 1.000 μ. περίπου νότια από το προηγούμενο και έχει έκταση 395 στρ. Εκτείνεται κατά μήκος του θαλάσσιου μετώπου σε μήκος 840 μ. περίπου.
- 3) Να αναπτυχθεί το εγκεκριμένο ΒΙΟ.ΠΑ 1.005,25 στρεμμάτων που βρίσκεται στην περιοχή «Ξηροκάμπι».
- 4) Να οριστούν περιοχές ελέγχου και περιορισμού της Δόμησης στις περιοχές εκτός οικισμών. Για το παραλιακό μέτωπο που αφορά και τη Ζώνη Άμεσης Επιρροής, προτείνεται η ανάπτυξη του τουρισμού. Στις περιοχές γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας προτείνεται η προστασία τους από τη δόμηση.

Β. Χωροταξικός σχεδιασμός

Η Περιφερειακή Ενότητα Πιερίας εντάσσεται στον χωροταξικό σχεδιασμό της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας. Σε επίπεδο Περιφέρειας υπάρχει η Έγκριση Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (ΠΠΧΣΑΑ) που έχει εγκριθεί με την Απόφ.674/12-1-2004 της Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Φ.Ε.Κ. 218/Β' /6-2-2004), όπως αυτό αναθεωρήθηκε με την Αριθ. 73483/852/27-7-2020 Απόφαση ΥΠΕΝ (ΦΕΚ 485/Δ'/20.8.2020). Η εν λόγω αναθεώρηση αναφέρει ρητά σχετικά με το αναπτυξιακό πρότυπο χωρικής ανάπτυξης του ΠΠΧΣΑΑ τα εξής:

1. Οι στρατηγικές προτεραιότητες πρέπει να ενταχθούν στο πλαίσιο που συνιστούν οι ακόλουθες προκλήσεις: α) οι ανακύπτουσες τάσεις για την αντιστροφή της κρίσης, β) η όξυνση του δι-εθνικού και δια-περιφερειακού ανταγωνισμού, γ) οι γεωγραφικές σταθερές και οι δημογραφικές τάσεις, και δ) οι εισοδηματικές και κοινωνικές συνέπειες της κρίσης και η αξιοποίηση της εξόδου από αυτήν.
2. Σύμφωνα με το Γενικό Πλαίσιο ΧΣΑΑ, η ΠΚΜ κατέχει κομβικό ρόλο στη διασταύρωση των δύο μειζόνων χερσαίων εθνικών αξόνων ανάπτυξης, του άξονα Βορρά - Νότου και του αναδυόμενου άξονα Ανατολής-Δύσης στη Βόρεια Ελλάδα, ενώ περιλαμβάνει και τις απολήξεις διεθνών αξόνων ανάπτυξης προς Βουλγαρία και προς Βόρεια Μακεδονία.
3. Το αναπτυξιακό πρότυπο της Περιφέρειας προσδιορίζεται με βάση τις εξής προκλήσεις: επανεκκίνηση της ανάπτυξης και εξασφάλιση των όρων για μακροπρόθεσμη βιώσιμη ανάπτυξη, μέσα σε ένα ευρύτερο περιβάλλον όξυνσης του διεθνικού και διαπεριφερειακού ανταγωνισμού, με ανοιχτά οικονομικά σύνορα με την ΕΕ και με απελευθέρωση των διεθνών ροών εμπορευμάτων και κεφαλαίων. Πρωταρχικές ανάγκες που προκύπτουν είναι η αύξηση της ανταγωνιστικότητας και η κρίσιμη σημασία νέων επενδύσεων.
4. Δυνατότητες για παραγωγικές δραστηριότητες εθνικής και περιφερειακής εμβέλειας και για μεγάλες επενδύσεις εντοπίζονται στην Περιφέρεια στους εξής τομείς: α) στη

μεταποίηση και στις «παραγωγικές αλυσίδες», β) στην καινοτομία, γ) στην εφοδιαστική αλυσίδα και στις μεταφορές, δ) στον τουρισμό, ε) στις προωθητικές υπηρεσίες, και στ) στις εξορυκτικές δραστηριότητες.

Κεντρικός στρατηγικός στόχος του αναπτυξιακού προτύπου της Κεντρικής Μακεδονίας είναι, κατά πρώτον, η αντιμετώπιση των συνεπειών της κρίσης και επανεκκίνηση της ανάπτυξης και κατά δεύτερον η εξασφάλιση των όρων για τη μακροπρόθεσμη βιώσιμη ανάπτυξη της Περιφέρειας με ανασυγκρότηση του παραγωγικού της ιστού, την αναβάθμιση του ανθρώπινου δυναμικού της και τη σταδιακή ανάδειξή της σε αναπτυξιακό πόλο στα πλαίσια του δι-εθνικού και δια-περιφερειακού ανταγωνισμού με σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον και στους πόρους της. Στρατηγικός στόχος, με μακροοικονομικούς όρους, είναι η ανάκτηση επιπέδου ανάπτυξης της Περιφέρειας σαφώς άνω του 75% του μέσου όρου της ΕΕ, μέχρι το τέλος της τρέχουσας προγραμματικής περιόδου, στόχος δύσκολος γιατί ισοδυναμεί με ανατροπή των τάσεων, αλλά που αποτελεί βασική πολιτική επιλογή.

Η Δ.Ε. Λιτοχώρου εντάσσεται στις Αναπτυξιακές Χωρικές Ενότητες ΑΧΕ 3 και ΑΧΕ 6 του ΠΠΧΣΑΑ. Το Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. της Κεντρικής Μακεδονίας σε ότι αφορά τη Δ.Ε. Λιτοχώρου προτείνει:

- 1) Η ΑΧΕ 3 αφορά στο τμήμα του ορεινού και ημιορεινού όγκου που περιλαμβάνει τον Εθνικό Δρυμό και το Αρχαιολογικό Πάρκο Ολύμπου. Οι επιμέρους στρατηγικοί στόχοι είναι α) η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού πλεονεκτήματος ως μόνιμου αναπτυξιακού πόρου και όρου ποιότητας ζωής, β) η απεξάρτηση του αγροτικού τομέα από τις ενισχύσεις, η ενίσχυση της τάσης επιστροφής στον τομέα και η αναδιάρθρωση του προς την κατεύθυνση της πολυλειτουργικής γεωργίας/κτηνοτροφίας, γ) η κατά προτεραιότητα επικέντρωση του τουρισμού στην υψηλής ποιότητας ζήτηση μέσα από εμπλουτισμό και διεύρυνση του τουριστικού προϊόντος, ανάπτυξη ειδικών, εναλλακτικών μορφών τουρισμού σε σύνδεση με τον πολιτισμό και τους περιβαλλοντικούς πόρους και δ) η προστασία της υψηλής βιοποικιλότητας.
- 2) Η ΑΧΕ 6 αφορά στον παράκτιο χώρο της Π.Ε. Πιερίας και συνεπώς και της Δ.Ε. Λιτοχώρου, που ορίζεται έως την υψομετρική γραμμή των 100μ. ή έως τον άξονα της ΠΑΘΕ. Κυριαρχείται από την τουριστική δραστηριότητα στην παραδοσιακή μορφή της και θεωρείται αναπτυσσόμενη τουριστικά. Ωστόσο, διαθέτει έντονα κορεσμένους πυρήνες στο τμήμα από Κορινό ως Πλαταμώνα και αντιμετωπίζει προβλήματα φέρουσας ικανότητας. Οι επιμέρους στόχοι για αυτή την ΑΧΕ 6 είναι α) η επικέντρωση του τουρισμού στην υψηλής ποιότητας ζήτηση, β) η διασύνδεση νέων μορφών τουρισμού με το κυρίαρχο πρότυπο, γ) η άμβλυνση της εποχικότητας, δ) η σύνδεση του βιώσιμου τουρισμού με τον πολιτισμό και τους περιβαλλοντικούς πόρους, ε) η διασφάλιση της αποδοτικότητας στη χρήση των πόρων και στ) η αποτροπή των κινδύνων από την κλιματική αλλαγή.

Γ. Αναπτυξιακά προγράμματα 2022-2025

Λόγω της οικονομικής συγκυρίας στην μετά COVID και την μετά τη δεκαετή κρίση εποχή, εκπονήθηκαν σημαντικότερα προγράμματα που δημιουργούν τεράστιες

αναπτυξιακές ευκαιρίες. Υπάρχει μπροστά μας μία τεράστια πρόκληση για τον ιδιωτικό τομέα να αξιοποιήσει όλα τα αναπτυξιακά εργαλεία με εθνικό στόχο την υψηλή απορρόφηση των Ευρωπαϊκών κονδυλίων για τις επενδύσεις.

Τα αναπτυξιακά προγράμματα βασίζονται σε τρεις πυλώνες:

1. **Αναπτυξιακός Νόμος** (Επιχορηγήσεις / Φορολογικές Απαλλαγές)

Ο αναπτυξιακός νόμος δίνει έμφαση στην ενίσχυση μικρομεσαίων και νεοσύστατων επιχειρήσεων, στη δημιουργία καινοτομικών, εξωστρεφών και βιώσιμων επιχειρήσεων και στην επιχορήγηση πολύ μικρών και μικρών επιχειρήσεων. Ειδικό βάρος δίνεται στις ενισχυόμενες επενδύσεις στον κλάδο του Τουρισμού και συγκεκριμένα α) σε αυτές της ίδρυσης, επέκτασης και εκσυγχρονισμού ξενοδοχειακών μονάδων που αναβαθμίζονται σε κατηγορία τουλάχιστον 3 αστέρων, και β) σε εγκαταστάσεις Ειδικής Τουριστικής Υποδομής (Συνεδριακών Κέντρων, Κέντρων Θαλασσοθεραπείας, θεματικών Πάρκων, Τουριστικών Λιμένων Σκαφών Αναψυχής, γηπέδων Γκολφ, Εγκαταστάσεων Τουρισμού Υγείας, εγκαταστάσεων Αξιοποίησης Ιαματικών Πηγών, Χιονοδρομικών Κέντρων, Κέντρων Προπονητικού – Αθλητικού Τουρισμού, Αυτοκινητοδρομίων).

2. **Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας** (Δάνεια Επενδυτικών Σχεδίων Επιχειρήσεων και Επιχορηγήσεις)

Τα δάνεια κατευθύνονται σε επενδυτικά σχέδια που εμπίπτουν σε πέντε κατηγορίες: α) ψηφιακός μετασχηματισμός, β) πράσινη μετάβαση, γ) εξωστρέφεια, δ) ανάπτυξη οικονομιών κλίμακας μέσω συνεργασιών, εξαγορών και συγχωνεύσεων, ε) καινοτομία – έρευνα & ανάπτυξη.

Οι επιχορηγήσεις αφορούν στους παρακάτω άξονες των ιδιωτικών επενδύσεων:

α) στην τουριστική ανάπτυξη: επένδυση στην ανάπτυξη και την διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος με παρεμβάσεις για τον Ορεινό τουρισμό, τον Τουρισμό Υγείας και Ευεξίας (αξιοποίηση Ιαματικών πηγών), τον Αγροτουρισμό και την Γαστρονομία, την αναβάθμιση των τουριστικών λιμανιών, τον Καταδυτικό τουρισμό, την προσβασιμότητα στις παραλίες. Οι επιχορηγήσεις αυτές στοχεύουν στη βελτίωση της ποιότητας του τουριστικού προϊόντος και της απόδοσης των υφιστάμενων τουριστικών επενδύσεων, αλλά και στη διεύρυνση της τουριστικής περιόδου.

β) στην αναβάθμιση δεξιοτήτων στον τομέα του τουρισμού: επαναπροσδιορισμός και αναβάθμιση των δεξιοτήτων του ανθρώπινου δυναμικού τουριστικών επιχειρήσεων που αντιμετωπίζουν προβλήματα απασχόλησης. Η δράση αυτή θα οδηγήσει σε βελτίωση της απασχόλησης και σε καλύτερες αμοιβές, ενώ ταυτόχρονα θα διευκολύνει τις τουριστικές επιχειρήσεις στην ανεύρεση προσωπικού με σύγχρονες δεξιότητες και αυξημένη εξειδίκευση.

γ) ανάπτυξη επιχειρηματικών πάρκων: επένδυση στη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων μεταποιητικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων συμπεριλαμβανομένων των δραστηριοτήτων της εφοδιαστικής αλυσίδας, που αποτελούν οργανικά ολοκληρωμένα σύνολα δομών υπηρεσιών και υποδομών.

δ) έξυπνη μεταποίηση: επιτάχυνση της αναβάθμισης του παραγωγικού εξοπλισμού και των υποδομών των μεταποιητικών μικρομεσαίων επιχειρήσεων. Αυτό θα επιτευχθεί με την οικονομική ενίσχυση των σχετικών επενδύσεων σε συστήματα έξυπνης μεταποίησης και τεχνητής νοημοσύνης. Στόχος αυτού αποτελεί η βελτίωση της

παραγωγικότητας και της ανταγωνιστικότητας της μεταποίησης και η ενίσχυση ποιοτικών θέσεων εργασίας.

ε) μετασχηματισμός στον γεωργικό τομέα: προώθηση προγραμμάτων οικονομικής ενίσχυσης του αγροτοδιατροφικού τομέα για την πραγματοποίηση επενδύσεων με προσανατολισμό την πράσινη γεωργία και την γεωργία ακριβείας. Έμφαση θα δοθεί στην πρόταξη των συνεργασιών τόσο οριζόντιων (σε επίπεδο πρωτογενούς τομέα) όσο και κάθετων που αφορούν cluster που μπορούν να συνδυάζουν επιχειρήσεις και συνεργατικά σχήματα του πρωτογενή, δευτερογενή και τριτογενή τομέα με στόχο την καινοτομία και την εξωστρέφεια. Ο μετασχηματισμός αυτός περιλαμβάνει και τη συμβολαιακή γεωργία. Τα προγράμματα αφορούν μεταξύ άλλων στην καινοτομία και την οικολογική επεξεργασία γεωργικών προϊόντων, τον εκσυγχρονισμό του πρωτογενούς τομέα και την αναδιάρθρωση καλλιεργειών και την γενετική βελτίωση ζώων. Η δράση στοχεύει στην αύξηση της ποιότητας και της προστιθέμενης αξίας των προϊόντων, στην αύξηση της γεωργικής και κτηνοτροφικής παραγωγής και στην αύξηση των εξαγωγών.

3. ΕΣΠΑ 2021-2027 (Επιχορηγήσεις Μικρών και Μεσαίων Επιχειρήσεων)

Η συνολική δημόσια δαπάνη των νέων Προγραμμάτων θα ανέρχεται περίπου στα 27 δισ. ευρώ. Η συνολική κοινοτική συμμετοχή υπολογίζεται στα 21 δισ. ευρώ. Στόχοι είναι:

- η αύξηση των επενδύσεων και των εξαγωγών ως ποσοστό του ΑΕΠ
- η ενίσχυση της μισθωτής εργασίας και η μείωση της παραοικονομίας
- η επένδυση στην εκπαίδευση και τη γνώση
- η αύξηση του μεγέθους των ελληνικών επιχειρήσεων
- η προώθηση της τεχνολογίας αιχμής, της καινοτομίας και της ψηφιοποίησης
- η επίτευξη φιλόδοξων περιβαλλοντικών στόχων
- η υποστήριξη των αδύναμων νοικοκυριών
- η ενίσχυση της βασικής έρευνας μέσω της άρσης αγκυλώσεων στα πανεπιστήμια
- η παροχή κινήτρων για ενίσχυση της καινοτομίας
- η ριζική αναβάθμιση του συστήματος κατάρτισης για ανέργους και εργαζόμενους
- η συνέχιση και εμβάθυνση της ψηφιακής μεταρρύθμισης στη δημόσια διοίκηση
- ο εκσυγχρονισμός της εκπαίδευσης σε όλες τις βαθμίδες
- η αναδιάρθρωση του συστήματος υγείας με προτεραιότητα στην ψηφιοποίηση
- η ενεργειακή αναβάθμιση κτιρίων
- η στροφή σε ανανεώσιμες πηγές ενέργειας με άμβλυνση του κόστους μετάβασης και στήριξη των τοπικών κοινωνιών κατά την απολιγνιτοποίηση.

Για την Περιφέρεια υπάρχει το Πρόγραμμα «Κεντρική Μακεδονία» 2021-2027 ύψους 1,44 δις €. Η αγροδιατροφή και ο τουρισμός θα είναι μεταξύ των κλάδων που θα ενταχθούν. Ωστόσο, και άλλοι τομείς θα έχουν αυξημένες ευκαιρίες χρηματοδότησης, όπως πχ. τα logistics, η ανακύκλωση, οι ανανεώσιμες πηγές ενέργειας κ.ά.

Υπαγωγή του Σχεδίου στον αναπτυξιακό νόμο

Η προτεινόμενη επένδυση, σύμφωνα με την 4449/7-10-2021 Απόφαση της Γενικής Διεύθυνσης Ιδιωτικών Επενδύσεων του Υπουργείου Εσωτερικών (τ. Μακεδονίας και Θράκης), υπάγεται στο καθεστώς ενισχύσεων «Επιχειρηματικότητα Πολύ Μικρών και Μικρών Επιχειρήσεων» (1ος Κύκλος) των άρθρων 59 έως 61 του Ν.4399/2016 βάσει της προκήρυξης 69395/01-07-2019 (Β'2764/03-07-2019) όπως ισχύει για την υλοποίηση επενδυτικού σχεδίου της με αριθμό φακέλου ΔΠΑ/7/00025/Π και περιλαμβάνει τη δημιουργία μίας ξενοδοχειακής μονάδας πέντε (5) αστέρων, δυναμικότητας 268 κλινών με συνοδευτικές εγκαταστάσεις άθλησης, κέντρου ομορφιάς και ευεξίας, πολυχώρο εκδηλώσεων - εστίασης και καταστήματα.

Όλες οι προτεινόμενες χρήσεις και εγκαταστάσεις περιλαμβάνονται στην κατηγορία χρήσεων Τουρισμού – Αναψυχής. Σκοπός είναι η δημιουργία ενός ολοκληρωμένου, υψηλής ποιότητας και αισθητικής τουριστικού συγκροτήματος απόλυτα εναρμονισμένου στα φυσικά και ανθρωπογενή χαρακτηριστικά της περιοχής και την ανάδειξή της ως ενδιαφέρον τουριστικό προορισμό. Με την προτεινόμενη ανάπτυξη επιδιώκεται να δημιουργηθεί μια τουριστική υποδομή που θα αναβαθμίσει το τουριστικό προϊόν του Δήμου Δίου - Ολύμπου, θα έχει ευρεία απήχηση στην κτηματαγορά και θα αποτελέσει υπόδειγμα για μελλοντικές επενδύσεις.

Το πρόγραμμα αξιοποίησης αποσκοπεί στην απόδοση βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας σε εναρμόνισή της με τις εθνικές, τις περιφερειακές και τις ειδικότερες κατευθύνσεις χωροταξικού σχεδιασμού, καθώς και με την διατήρηση των περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών, ενισχύοντας συγχρόνως και την τοπική οικονομία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α3. ΧΩΡΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ ΚΑΙ ΖΩΝΗ ΑΜΕΣΗΣ ΕΠΙΡΡΟΗΣ

Α3.1 Γεωγραφική φυσιογνωμία και κλίμα - κλιματική αλλαγή

Γεωμορφολογικά & τοπολογικά χαρακτηριστικά

Μορφολογικά η ζώνη άμεσης επιρροής (ΖΑΕ) βρίσκεται στο ανατολικό τμήμα της περιοχής του όρους «Όλυμπος» και πιο συγκεκριμένα στην παράκτια ζώνη. Ειδικότερα, εφάπτεται στη γραμμή αιγιαλού και τα υψόμετρα του φυσικού ανάγλυφου κυμαίνονται από 0μ. μέχρι 32μ. Στα ανατολικά το κύριο χαρακτηριστικό της περιοχής είναι το απότομο πρηνές ανάντη της παραλίας, δηλαδή ανάμεσα στα όρια των αγροτεμαχίων και την ακτογραμμή που κυμαίνεται από 10 ως 18 μέτρα ύψος από το οποίο η περιοχή λαμβάνει και το τοπωνύμιο «Γκρέμια». Το δευτερεύον χαρακτηριστικό της περιοχής είναι το τεχνητό πρηνές πάνω στο οποίο είναι κατασκευασμένη η σιδηροδρομική γραμμή στα δυτικά και το οποίο βρίσκεται 6μ. ψηλότερα από τα όμορα αγροτεμάχια. Η περιοχή ενδιάμεσα στα «Γκρέμια» και τη σιδηροδρομική γραμμή έχει ήπια και ομαλή κλίση 4-5% και τα υψόμετρα εδάφους κυμαίνονται από 10μ. ως 24μ.

Στην περιοχή, όπως αυτή παρουσιάζεται και στην κάτωθι αεροφωτογραφία, επικρατεί το πράσινο στις ιδιωτικές εκτάσεις, ενώ στα βόρεια οι δημοτικές εκτάσεις έχουν εικόνα βοσκότοπου.



Εικόνα: Αεροφωτογραφία από τη ΖΑΕ (στα αριστερά η δύση στα δεξιά η ανατολή)

Στο υδρογραφικό δίκτυο των υδατορεμάτων της περιοχής οι κοίτες έχουν μία κύρια διεύθυνση Δ-Α. Υπάρχουν δύο ρέματα στην περιοχή που εκτείνονται δυτικά της σιδηροδρομικής γραμμής: α) το ρέμα «Τομ-πηγάδι» που συνορεύει με την περιοχή

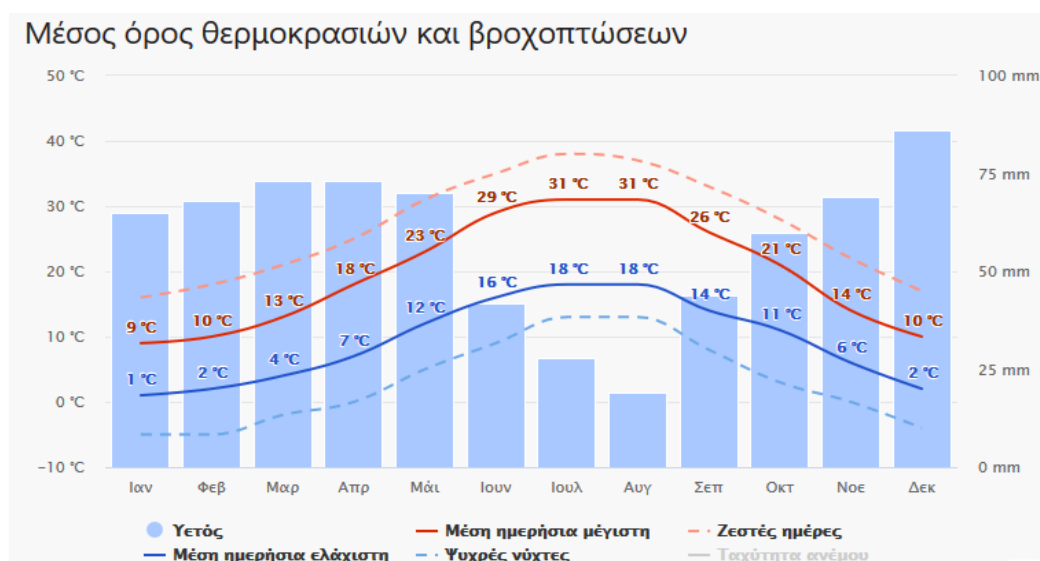
επέμβασης και βρίσκεται στα βόρεια αυτής και β) το ρέμα «Πηγάδι Κανέλλη στο νότιο όριο της ΖΑΕ, το οποίο παίρνει το όνομά του από ένα παλιό παραδοσιακά σκαμμένο ρηχό πηγάδι που βρίσκεται στις εκβολές του ρέματος. Εκτός από τα παραπάνω ρέματα, υπάρχουν και τέσσερις πτυχώσεις (μικρά υδατορέματα) που βρίσκονται μεταξύ του παράπλευρου δρόμου και της παραλίας. Δύο πτυχώσεις βρίσκονται στις δημοτικές εκτάσεις στην περιοχή του σιδηροδρομικού σταθμού, μία πτύχωση αφορά στο ανώνυμο υδατόρεμα που συνορεύει με την περιοχή επέμβασης και βρίσκεται νότια αυτής, και μία πτύχωση βρίσκεται στο Camping Sylvia νότια της περιοχής επέμβασης. Στο σύνολό τους τα υδατορέματα της περιοχής μελέτης παρουσιάζουν περιοδική απορροή σε φαινόμενα έντονης βροχόπτωσης.

Κλιματολογικά στοιχεία

Το κλίμα της περιοχής είναι ήπιο, εύκρατο και μεσογειακό. Επίσης χαρακτηρίζεται από μεγάλη ηλιοφάνεια με ξηρό καλοκαίρι και ήπιο χειμώνα, ενώ επηρεάζεται από τη γειτνίαση με τη θάλασσα.

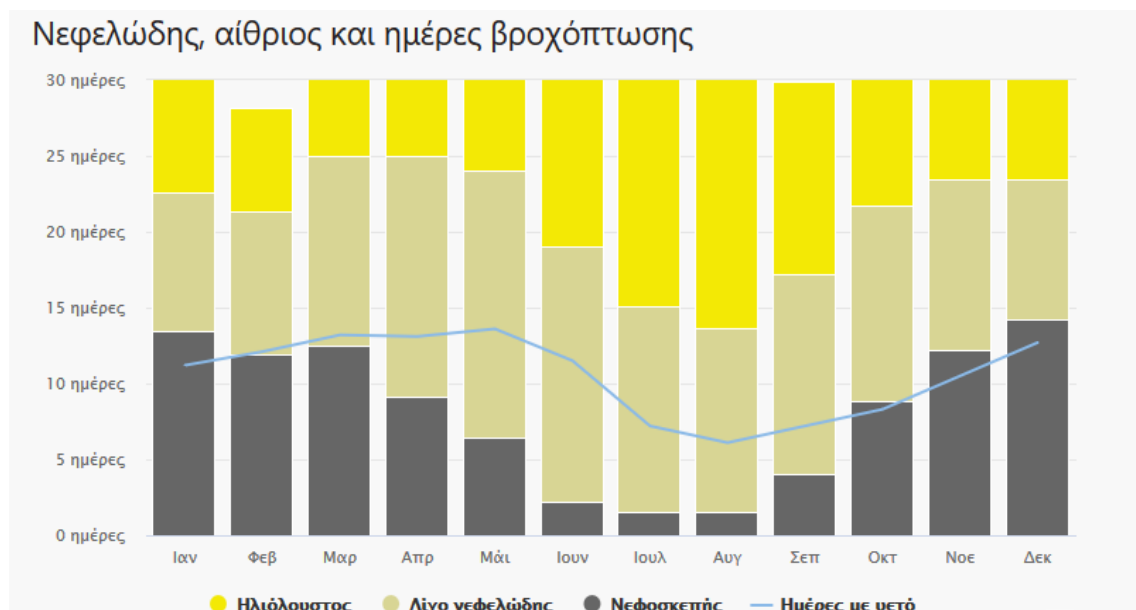
Θερμοκρασιακά και βροχομετρικά στοιχεία

Η "ημερήσια μέση μέγιστη" (συμπαγής κόκκινη γραμμή) δείχνει τη μέγιστη θερμοκρασία μιας μέσης ημέρας για κάθε μήνα για το Λιτόχωρο. Ομοίως, "ημερήσια μέση ελάχιστη" (συμπαγής μπλε γραμμή) δείχνει τη μέση ελάχιστη θερμοκρασία. Οι ζεστές ημέρες και κρύες νύχτες (διακεκομμένες κόκκινες και μπλε γραμμές) δείχνουν τον μέσο όρο της πιο ζεστής μέρας και πιο κρύας νύχτας του κάθε μήνα για τα τελευταία 30 χρόνια. Σύμφωνα με τα στοιχεία, η μέση ετήσια θερμοκρασία είναι 14,42°C. Οι θερμότεροι μήνες είναι ο Ιούλιος και ο Αύγουστος με μέση θερμοκρασία 24,5°C, ενώ ο ψυχρότερος μήνας είναι ο Ιανουάριος με μέση θερμοκρασία 5°C. Τη μεγαλύτερη μέση μέγιστη θερμοκρασία παρουσιάζουν οι μήνες Ιούλιος και Αύγουστος με 31°C, ενώ τη μικρότερη μέση θερμοκρασία παρουσιάζει ο μήνας Ιανουάριος με 9°C.



Γράφημα: Μέσος όρος θερμοκρασιών και βροχοπτώσεων

Λοιπά κλιματολογικά στοιχεία



Νέφωση: Στην περιοχή, οι μέσες τιμές νεφώσεων είναι σχετικά μικρές και γενικά δεν εμφανίζονται έντονα φαινόμενα. Οι ημέρες με νεφοσκεπή είναι λίγες, ενώ οι ημέρες με ηλιοφάνεια ή σχετική ηλιοφάνεια κυριαρχούν όλο το έτος και ιδιαίτερα τους μήνες Ιούνιο ως Σεπτέμβριο.

Υγρασία: Οι μέσες μηνιαίες υγρασίες κυμαίνονται από 56,7 έως 78,2% με μέγιστες τιμές τους μήνες Νοέμβριο, Δεκέμβριο και Ιανουάριο και ελάχιστες τους μήνες Ιούλιο και Αύγουστο.

Βροχή: Οι βροχερές μέρες ανά μήνα κυμαίνονται περίπου από 3 ως 10 και παρατηρούνται τον Ιούλιο και τον Νοέμβριο. Το ύψος βροχής κυμαίνεται από 10 mm ως 80 mm περίπου με ελάχιστο ύψος τον Ιούλιο και μέγιστο τους μήνες Νοέμβριο – Δεκέμβριο. Οι καταιγίδες αποτελούν συχνό καιρικό φαινόμενο που παρουσιάζεται όλους τους μήνες, με μεγαλύτερη ένταση και συχνότητα κατά τη διάρκεια του χειμώνα. Το χιόνι είναι σπάνιο στις πεδινές περιοχές και παρατηρείται πιο έντονα στα ορεινά. Οι μήνες κατά τους οποίους εντοπίζεται κατά ποσοτική σειρά είναι κυρίως ο Ιανουάριος, ο Φεβρουάριος και ο Δεκέμβριος.

Άνεμοι: χαρακτηριστικό των ανεμολογικών δεδομένων της περιοχής είναι το υψηλό ποσοστό ανέμων χαμηλής έντασης.

Κίνδυνοι από την κλιματική αλλαγή

Τα σενάρια για τις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής στη ζώνη της Μεσογείου είναι ότι μέχρι το 2040 η θερμοκρασία θα ανέβει 2,2 βαθμούς Κελσίου, θα μειωθούν οι βροχοπτώσεις κατά 10-30%, η στάθμη της θάλασσας θα ανεβαίνει κατά 3 χιλιοστά το χρόνο, συνεχώς θα μειώνεται η παραγωγή γεωργικών, κτηνοτροφικών και θαλασσινών προϊόντων και θα μειώνεται η ποιότητα του αέρα, του εδάφους και των υδάτων.

Η τάση από την κλιματική αλλαγή για την Πιερία είναι ότι θα επέλθει πρόβλημα ξηρασίας. Η προοπτική αυτή αυξάνει τον κίνδυνο εκδήλωσης δασικών πυρκαγιών ιδιαίτερα τους καλοκαιρινούς μήνες που θα απειλήσει άμεσα τον Εθνικό Δρυμό του Ολύμπου. Επίσης από την ξηρασία αναμένεται η μείωση στην απόδοση των καλλιεργειών και υφαλμύρωση των υπογείων υδάτων από την υπεράντληση.

Η δεύτερη τάση είναι ότι θα επέλθει πρόβλημα καύσωνα του θερινού μήνα. Αυτό θα έχει ως συνέπεια την αύξηση της ζήτησης ενέργειας για ψύξη και της αύξησης της ζήτησης του νερού.

A3.2 Υφιστάμενες χρήσεις και καλύψεις γης στον εξωοικιστικό χώρο (πραγματική κατάσταση)

Στη ΖΑΕ υφίστανται οι εξής χρήσεις γης: η χρήση της εξοχικής κατοικίας, οι αναξιοποίητες δημοτικές εκτάσεις, οι ιδιωτικοί αγροί με καλλιέργειες ή χωρίς, ο σιδηροδρομικός σταθμός και η σιδηροδρομική γραμμή, μία επιχείρηση «αναψυκτήριο - εστιατόριο», το camping και τα ενοικιαζόμενα δωμάτια. Επίσης, υπάρχει το οδικό δίκτυο, τα ρέματα-δασικές εκτάσεις και η παραλία.

A3.2.1 Δυνητικά αξιόλογη αγροτική γη

Στη ΖΑΕ **δε συναντάμε** δυνητικά αξιόλογη αγροτική γη.

Υπάρχουν μεμονωμένες περιοχές με απλή αγροτική χρήση, νότια της περιοχής επέμβασης. Αυτές οι περιοχές είναι ιδιοκτησίες οι οποίες είναι κατακερματισμένες. Συνολικά στη ΖΑΕ υπάρχουν 64,1 στρέμματα εκτάσεων με απλή αγροτική χρήση από τις οποίες μόνο μία είναι ενιαία και αρκετά μεγάλη, με εμβαδό 30 στρέμματα, βρίσκεται βόρεια του ρέματος «Πηγάδι – Κανέλλη» και χρησιμοποιείται μερικώς για καλλιέργεια, μερικώς είναι χέρσα και ένα τμήμα της βρίσκεται σε αγρανάπαυση.

Επίσης, οι δημοτικές εκτάσεις στα βόρεια της περιοχής επέμβασης δεν αποτελούν αξιόλογη αγροτική γη λόγω του ξηρού εδάφους και της γειτνίασης με τη θάλασσα. Δεν έχουν αξιοποιηθεί τα τελευταία 30 χρόνια για καλλιέργεια.

A3.2.2 Υφιστάμενες ζώνες εκτατικών χρήσεων και καλύψεων

Για την περιγραφή των υφιστάμενων χρήσεων στη ΖΑΕ συντάχθηκε ο Χάρτης A3π σε κλίμακα 1 προς 5000. Ακολουθεί απόσπασμα του χάρτη. Σημειώνεται ότι για τις περιπτώσεις που υφίσταται χρήση της εξοχικής κατοικίας διαγραφμίζεται το σύνολο του κάθε αγροτεμαχίου ως αναπόσπαστο τμήμα ακαλύπτου και όχι μόνο οι εξοχικές κατοικίες ως κτίρια. Στις εκτάσεις εξοχικής κατοικίας ο η μέση αναλογία κτισμάτων – ακαλύπτων είναι περίπου 7 προς 100. Το ίδιο γίνεται και για τα καταστήματα και τα camping.



Χάρτης καλύψεων στη ΖΑΕ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΜΒΑΔΩΝ					
ΟΡΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ	ΕΜΒΑΔΟ	ΣΥΜΒΟΛΟ	ΟΡΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ	ΕΜΒΑΔΟ	ΣΥΜΒΟΛΟ
ΑΙΓΙΑΛΟΣ	39,5 στρ.		ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ - ΣΙΔ. ΣΤΑΘΜΟΣ	39,8 στρ.	
ΖΩΝΗ ΠΑΡΑΛΙΑΣ	17,6 στρ.		ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ	69,6 στρ.	
ΡΕΜΑΤΑ - ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ	46,5 στρ.		ΕΞΟΧΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	61,8 στρ.	
ΑΓΡΟΙ - ΑΠΛΗ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	64,1 στρ.		ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ	11,1 στρ.	
ΔΗΜΟΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ (ΑΔΟΜΗΤΕΣ)	146,5 στρ.		CAMPING	11,1 στρ.	

Υπόμνημα χάρτη καλύψεων

Ζώνη δημοτικών εκτάσεων

Εκατέρωθεν του παράπλευρου δρόμου στα βόρεια της ζώνης άμεσης επιρροής βρίσκονται δημοτικές εκτάσεις του Δήμου Δίου – Ολύμπου. Η δημοτική έκταση οριοθετείται βόρεια από τον κόμβο Λιτοχώρου, ανατολικά από την ακτή, νότια από το ρέμα «Τομ - πηγάδι» και δυτικά από τη σιδηροδρομική γραμμή. Η έκταση έχει εμβαδό περίπου 400 στρεμμάτων μικτά, μέσα από την οποία διέρχεται οριζόντια ανώνυμο ρέμα και κάθετα ο παράπλευρος δρόμος. Πρόκειται για χέρσα ακάλυπτη έκταση, με σποραδική θαμνώδη βλάστηση, κύριο χαρακτηριστικό της οποίας είναι η απόκρημνη γειτνίαση με την ακτή (12μ. υψομετρική διαφορά), από την οποία έχει πάρει και την ονομασία «Γκρέμια». Η έκταση αυτή προορίζεται από τη ΖΟΕ Λιτοχώρου (Φ.Ε.Κ.87/Δ'/16-2-1990) για τουριστική ανάπτυξη. Η έκταση σήμερα είναι πλήρως αναξιοποίητη, παρουσιάζει όψη εγκατάλειψης επειδή υπάρχουν σποραδικές εστίες με μπάζα. Η έκταση χρησιμοποιείται τους καλοκαιρινούς μήνες α) από επαγγελματίες οδηγούς που σταθμεύουν φορτηγά οχήματα, όταν υπάρχει απαγόρευση κυκλοφορίας στον αυτοκινητόδρομο ΠΑΘΕ, β) από ερασιτέχνες καταδύτες και ψαράδες που σταθμεύουν κοντά στα μονοπάτια που οδηγούν στην ακτή και γ) από λουόμενους που σταθμεύουν στην έκταση και κατεβαίνουν στις απόκρημνες παραλίες τους καλοκαιρινούς μήνες. Όλες οι παραπάνω δραστηριότητες είναι τελείως ανοργάνωτες.

A3.2.3 Υφιστάμενες σημαντικές για τα δεδομένα της περιοχής παραγωγικές μονάδες και άλλες σημειακές χρήσεις

Δεν υπάρχουν σημαντικές παραγωγικές μονάδες στη Ζώνη Άμεσης Επιρροής.

Οι λοιπές σημειακές χρήσεις στη ΖΑΕ είναι οι εξής:

- 1) Το αναψυκτήριο - εστιατόριο «Heleon» που λειτουργεί εντός της περιοχής επέμβασης. Πρόκειται μάλλον για την πιο σημαντική ιδιωτική επιχείρηση στη ΖΑΕ. Λειτουργεί τους θερινούς μήνες ως πολυώρος ψυχαγωγίας και συγκεκριμένα ως αναψυκτήριο – beach bar, εστιατόριο και χώρος δεξιώσεων. Είναι ιδιόκτητη έκταση 12 στρεμμάτων με έντονη δενδροφύτευση και εντός της υφίστανται τα εξής κτίσματα: ισόγειο κατάστημα με τμήμα υπογείου, ισόγειο κτίριο αποδυτηρίων και δύο ισόγειες κατοικίες.

- 2) Ο Σιδηροδρομικός Σταθμός του Λιτοχώρου. Ο σταθμός αυτός εξυπηρετεί το επιβατικό κοινό και τα εμπορευματοκιβώτια για τον οικισμό του Λιτοχώρου, αλλά συνήθως υπολειπεται. Κυρίως εξυπηρετεί τις ανάγκες του Ελληνικού Στρατού, ο οποίος διαθέτει σημαντικό στρατόπεδο, την 24^η Ταξιαρχία, δίπλα στον οικισμό του Λιτοχώρου.
- 3) Το Camping Sylvania που λειτουργεί τους θερινούς μήνες σε παράκτια έκταση περίπου 12 στρεμμάτων. Πρόκειται για παλιό camping της δεκαετίας του 1970 που από το έτος 2019 επαναλειτουργεί. Είναι ιδιόκτητη έκταση με έντονη δενδροφύτευση μέσα στην οποία υπάρχουν διάσπαρτα 8 μικρά ισόγεια κτίρια bungalows, bar, εστιατόριο, αποδυτήρια και mini market.
- 4) Τριάντα έξι κτίρια κατοικιών, που όλα αφορούν β' κατοικία. Πέντε από αυτά επίσημα, ίσως και περισσότερα ανεπίσημα, λειτουργούν ως ενοικιαζόμενα δωμάτια τους θερινούς μήνες.

A3.2.4 Άτυπες συγκεντρώσεις και αυθαίρετη δόμηση στον εξωοικιστικό χώρο

Στη ΖΑΕ υπάρχουν περίπου σαράντα κτίρια κατοικιών που βρίσκονται στην περιοχή ανάμεσα στο ρέμα «Τομ - Πηγάδι» και το ρέμα «Πηγάδι Κανέλλη» σε δύο θύλακες, ο ένας βόρεια του Camping Sylvania και ο άλλος νότια. Τόσο ο αριθμός των κατοικιών όσο και η πυκνότητα της δόμησης είναι μεγέθη μικρά για να δικαιολογηθεί ως άτυπη οικιστική συγκέντρωση ή άτυπη συγκέντρωση β' κατοικίας. Η συνολική έκταση στη ΖΑΕ που χρησιμοποιείται για εξοχική κατοικία είναι 61,8 στρέμματα από την οποία το μεγαλύτερο μέρος αφορά τους ακάλυπτους χώρους (κήπους) των εξοχικών κατοικιών (σε ποσοστό περίπου 93%).

Πιθανώς κάποιες κατοικίες να είναι αυθαίρετες. Σίγουρα υπάρχει υπέρβαση στον συντελεστή δόμησης από τους όρους δόμησης που ορίζει η Ζ.Ο.Ε. Λιτοχώρου (Φ.Ε.Κ.87/Δ'/16-2-1990). Επίσης, τα περισσότερα βοηθητικά κτίσματα των κατοικιών είναι αυθαίρετα. Μακροσκοπικά δε δικαιολογείται η ύπαρξη τόσων πολλών εξοχικών κατοικιών, αν εξετάσουμε τις αρτιότητες των γηπέδων και τον συντελεστή δόμησης σαν εκτός σχεδίου. Δεν υπάρχει άτυπη συγκέντρωση αυθαίρετων κτισμάτων, παρά μόνο μεμονωμένες περιπτώσεις αυθαίρετων κτισμάτων. Τέλος, στη ΖΑΕ δεν υπάρχει άτυπη τουριστική συγκέντρωση (ΑΤΣ).

A3.2.5 Άλλοι σημαντικοί αναπτυξιακοί πόροι με χωρική διάσταση

Οδικό Δίκτυο

Στη διεύθυνση Βοράς – Νότος, η ΖΑΕ διχοτομείται από τον παράπλευρο δρόμο, ο οποίος πριν από περίπου είκοσι χρόνια ήταν η παλιά σιδηροδρομική γραμμή Αθηνών – Θεσσαλονίκης. Στη συνέχεια, απαλλοτριώθηκε εκ νέου (Φ.Ε.Κ. 1480/Δ'/30-12-2005) προκειμένου να διαπλατυνθεί και να γίνει παράπλευρος δρόμος του αυτοκινητόδρομου ΠΑΘΕ ευρισκόμενος σε απόσταση από αυτόν. Ο δρόμος αυτός είναι πολύ σημαντικός για την περιοχή, καθώς συνδέει τους περισσότερους παραθαλάσσιους οικισμούς του

Δήμου Δίου – Ολύμπου μεταξύ τους, οι οποίοι με τη σειρά είναι Γρίτσα – Πλάκα – Λεπτοκαρυά – Παραλία Σκοτίνας – Παραλία Νέου Παντελεήμονα. Η περιοχή επέμβασης έχει πρόσωπο στον παραπάνω δρόμο, ο οποίος αποτελεί τον δρόμο πρόσβασης σε αυτήν.

Στη ΖΑΕ υπάρχει, επίσης, μία υπόγεια διάβαση της σιδηροδρομικής γραμμής και της Εθνικής οδού στο ύψος του Camping Sylvia, που συνδέει τον παράπλευρο δρόμο με τοπικούς αγροτικούς δρόμους. Υπάρχει και μία ακόμα υπόγεια διάβαση στο ρέμα «Τομ – Πηγάδι» που όμως είναι στενή και σπάνια χρησιμοποιείται.

Το πιο σημαντικό οδικό δίκτυο στην ευρύτερη περιοχή είναι ο αυτοκινητόδρομος ΠΑΘΕ που γειτνιάζει με τη ΖΑΕ, βρίσκεται στα 80μ. παράλληλα και δυτικά της σιδηροδρομικής γραμμής. Η σύνδεση με την ΠΑΘΕ γίνεται από τον κόμβο Λιτοχώρου που βρίσκεται σε απόσταση 1.500μ. βόρεια της περιοχής επέμβασης.

Σιδηροδρομικό Δίκτυο

Στα δυτικά της ΖΑΕ βρίσκεται η νέα σιδηροδρομική γραμμή, η οποία δεν έχει ισόπεδες διαβάσεις. Υπάρχει μία υπέργεια διάβαση στον κόμβο Λιτοχώρου σε απόσταση 1.500μ. βόρεια της περιοχής επέμβασης και μία υπόγεια διάβαση στο ύψος του Camping Sylvia 200μ. νότια της περιοχής επέμβασης που οδηγεί στο αγροτικό οδικό δίκτυο Λιτοχώρου.

Στα βορειοδυτικά της ΖΑΕ βρίσκεται ο νέος σιδηροδρομικός σταθμός Λιτοχώρου. Τους θερινούς κυρίως μήνες γίνονται στάσεις επιβατικών τρένων στον Σταθμό. Αποτελεί μία υποδομή που μπορεί να συμβάλει στην ανάπτυξη του τουρισμού για την περιοχή, γιατί συνδέει την περιοχή με τη Θεσσαλονίκη και κατ' επέκταση με το αεροδρόμιο «Μακεδονία».

Το Κέντρο Υγείας Λιτοχώρου

Στην ευρύτερη περιοχή μόλις 2.000μ. οδικώς από την περιοχή επέμβασης προς τα βόρεια, στην περιοχή του κόμβου Λιτοχώρου, υπάρχει το Κέντρο Υγείας Λιτοχώρου. Εξυπηρετεί κυρίως τους κατοίκους του Δήμου Δίου – Ολύμπου και τους παραθεριστές της νοτιάς Πιερίας. Είναι κέντρο υγείας αστικού τύπου και διοικητικά υπάγεται στο Γενικό Νοσοκομείο Κατερίνης, στην 3 ΥΠΕ Μακεδονίας.

Λιμένες

Βορείως της περιοχής του ΕΠΣ βρίσκεται το λιμάνι Λιτοχώρου, ενώ νότια της περιοχής το λιμάνι Πλαταμώνα (4^ο λιμενικό τμήμα Πλαταμώνα). Τα παραπάνω λιμάνια χρησιμοποιούνται από τους κατοίκους της περιοχής για δραστηριότητες όπως η αλιεία, ενώ δεν έχουν εμπορικό χαρακτήρα. Το λιμάνι του Λιτοχώρου - Γρίτσας εξυπηρετεί, επίσης, το λατομείο της περιοχής και παράλληλα υπάρχει η δυνατότητα για ενοικίαση - προσάραξη τουριστικών σκαφών αναψυχής και από τα δύο λιμάνια. Επομένως, δίνεται στους επισκέπτες του ξενοδοχείου η ευκαιρία ημερήσιων εκδρομών με σκάφος, εφόσον το επιθυμούν, αφού το λιμάνι του Λιτοχώρου απέχει μόλις 4,2 χιλιόμετρα οδικώς από το ξενοδοχειακό συγκρότημα, ενώ το λιμάνι του Πλαταμώνα 19,0 χιλιόμετρα οδικώς.

A3.3 Θεσμικό πλαίσιο χρήσεων και καθεστώς δόμησης

A3.3.1 Εισροές από εγκεκριμένα χωροταξικά πλαίσια και άλλα σχέδια υπερτοπικής εμβέλειας με χωρική διάσταση

Στη ΖΑΕ δε συναντάμε εισροές από Ζώνες ΕΧΠ Υδατοκαλλιεργειών, Ζώνες ΕΧΠ Βιομηχανίας, Ζώνες ΕΧΠ ΑΠΕ, Ζώνες Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων ή άλλα σχέδια υπερτοπικής εμβέλειας.

A3.3.2 Όρια και ρυθμίσεις εγκεκριμένων σχεδίων πρώτου επιπέδου πολεοδομικού σχεδιασμού και άλλων ισοδύναμων (εγκεκριμένων/σε διαδικασία έγκρισης) μορφών χωρικού σχεδιασμού

Η θεσμική κατάσταση στη ΖΑΕ περιγράφεται στον συνημμένο ΧΑΡΤΗ: Α3θ



Απόσπασμα χάρτη Α3θ: Θεσμική κατάσταση

Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) Λιτοχώρου

Στη Δ.Ε. Λιτοχώρου ισχύει Ζ.Ο.Ε. που καθορίστηκε με το Π.Δ/γμα της 31-01-1990 και δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 87/Δ'/16-02-1990: «Καθορισμός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου, κατώτατου ορίου κατάτμησης και λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός εγκεκριμένου σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923 περιοχή του Δήμου Λιτοχώρου (Ν. Πιερίας)».

Η ΖΑΕ ανήκει στην περιοχή με στοιχείο τρία (3) της ΖΟΕ.

Εν προκειμένω, στο άρθρο 3 περίπτωση Γ. ορίζεται η περιοχή με στοιχείο τρία (3) και οι περιορισμοί της:

«2. α) Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων ορίζεται στα τέσσερα (4) στρέμματα.

β) Για τις εγκαταστάσεις οργανωμένων κατασκηνώσεων (κάμπινγκς), η αρτιότητα ορίζεται σε οκτώ (8) στρέμματα.

3. Στην περιοχή αυτή επιτρέπεται η χρήση κατοικίας και ειδικότερα για τις δημόσιες και δημοτικές εκτάσεις επιτρέπονται οι χρήσεις:

- κτιρίων κοινής ωφέλειας (δημόσιων και δημοτικών)
- τουριστικών εγκαταστάσεων
- εγκαταστάσεων αναψυχής
- εγκαταστάσεων αθλητισμού
- κατασκηνώσεων

4. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των παραπάνω χρήσεων καθορίζονται ως εξής:

Α) Μέγιστη συνολική επιφάνεια ορόφων των κτιρίων για χρήση κατοικίας εκατόν πενήντα (150) τ.μ.

Β) Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης των παραπάνω χρήσεων (εκτός των κτιρίων κοινής ωφέλειας) εφαρμόζονται κατά χρήση, οι διατάξεις των από 6.10.1978 (Δ' 538) και 24.5.1985 (Δ' 270) π.δ/των, όπως ισχύουν.»

Πολεοδομικός σχεδιασμός σε διαδικασία έγκρισης

Υπό έγκριση βρίσκεται το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Δ.Ε. Λιτοχώρου (Β2 Στάδιο – 2^η Αναθεώρηση). Το Α' Στάδιο της μελέτης εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 126/2005 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Λιτοχώρου και το Β' στάδιο της μελέτης ξεκίνησε το έτος 2006. Το Β1 Στάδιο παραδόθηκε το 2010. Το 2016 δόθηκε εντολή για την αναμόρφωση του Β1 Σταδίου. Το αναμορφωμένο Β1 στάδιο εγκρίθηκε με την 242/2018 Απόφαση του Δ.Σ. του Δήμου Δίου – Ολύμπου και δόθηκε εντολή για την έναρξη του Β2 Σταδίου.

Έχει γίνει η περιβαλλοντική έγκριση του Γ.Π.Σ. της Δ.Ε. Λιτοχώρου κατόπιν αξιολόγησης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων σύμφωνα με την 46858/3259/11-5-2022 Απόφαση Γενικού Διευθυντή Περιβαλλοντικής Πολιτικής ΥΠΕΝ (ΑΔΑ: ΨΡΥΚ4653Π8-2ΣΦ). Κατόπιν τούτου έχει παραδοθεί η 2^η αναθεώρηση του Β2 Σταδίου του ΓΠΣ, η οποία είναι σε διαδικασία τελικής έγκρισης.

Σύμφωνα με το υπό έγκριση Γ.Π.Σ. της Δ.Ε. Λιτοχώρου (Β2 Στάδιο – 2^η Αναθεώρηση) η ζώνη άμεσης επιρροής (που περιλαμβάνει την περιοχή επέμβασης) βρίσκεται στην «Π.Ε.Π.Δ.2 - Περιοχή κοινωνικών εξυπηρετήσεων και ανάπτυξης τουρισμού (συμπίπτει με την περιοχή με στοιχείο 3 της Ζ.Ο.Ε.)».

Σχετικά με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής αυτής, προτείνεται οι χρήσεις γης πέραν της κατοικίας να ασκούνται όχι μόνον στις δημόσιες και δημοτικές εκτάσεις, **αλλά και στις ιδιωτικές εκτάσεις**. Η χρήση των τουριστικών εγκαταστάσεων ασκείται από όλες τις ιδιοκτησίες (δημόσιες και ιδιωτικές) στις γειτνιάζουσες παραλιακές περιοχές με στοιχείο 2 και διακόπτεται με τον τρόπο αυτό στη ενδιάμεση περιοχή με στοιχείο 3 η ενιαία ανάπτυξη του παραλιακού μετώπου του Δήμου. Επειδή η παραλία αυτή του Ολύμπου διατηρεί αρκετά από τα αρχικά χαρακτηριστικά που είναι σκόπιμο να διατηρηθούν, είναι ανάγκη να ληφθεί πρόνοια στους όρους δόμησης σχετικά με το ύψος, τη μορφή και τον όγκο των οικοδομών, όπως επίσης και για την ελεύθερη και εύκολη πρόσβαση στη θάλασσα.

Επομένως, οι προτάσεις του νέου Γ.Π.Σ. της Δ.Ε. Λιτοχώρου που αφορά στην περιοχή επέμβασης είναι πλήρως συμβατές με αυτές του Ε.Π.Σ. Εκτός ότι τυπικά η περιοχή προορίζεται για ανάπτυξη του τουρισμού, η πρόταση του Γ.Π.Σ. συμπίπτει με την πρόταση του Ε.Π.Σ. η χρήση των τουριστικών εγκαταστάσεων να ασκείται και στις ιδιωτικές εκτάσεις και όχι μόνο στις δημόσιες. Ωστόσο, οι παραπάνω προτάσεις δε θα ισχύσουν άμεσα με την έγκριση του Γ.Π.Σ., αλλά θα πρέπει να ληφθούν υπόψη στην έκδοση Π.Δ. τροποποίησης της ΖΟΕ ή κατά την έγκριση Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου. Συνεπώς, ακόμα και αν εγκριθεί το Γ.Π.Σ. η διαδικασία του παρόντος ΕΠΣ, απαιτείται ούτως ή άλλως να γίνει η τροποποίηση ως προς τις χρήσεις γης για την περιοχή επέμβασης.

Μελλοντικός σχεδιασμός

Ο Δήμος Δίου – Ολύμπου έχει υποβάλει αίτημα εκδήλωσης ενδιαφέροντος προς το ΥΠΕΝ για συμμετοχή στο πρόγραμμα «Εκπόνηση Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων – ΤΠΣ» για τις ακόλουθες δημοτικές ενότητες: ως υψηλή προτεραιότητα για την Δ.Ε. Λιτοχώρου και την Δ.Ε. Ανατολικού Ολύμπου και ως μέση προτεραιότητα για την Δ.Ε. Δίου. Δεν έχει ξεκινήσει μέχρι σήμερα η σύνταξη ΤΠΣ σε καμία Δ.Ε.

Δεν υπάρχει αίτημα ούτε βρίσκεται σε εξέλιξη διαδικασία σύνταξης Τοπικών Ρυμοτομικών Σχεδίων στο Δήμο Δίου – Ολύμπου, παρόλο που υπάρχει επείγουσα ανάγκη ρύθμισης των άτυπων συγκεντρώσεων β' κατοικίας στις περιοχές του Λιμένου Λιτοχώρου, της Πλάκας και της Παραλίας Νέου Παντελεήμονα.

A3.3.2.1 Οικιστικές περιοχές (ΟΙΚ)

Δε συναντάμε περιοχές οικιστικές στην ζώνη άμεσης επιρροής. Όλη η περιοχή βρίσκεται εκτός Γ.Π.Σ. και εκτός ρυμοτομικού σχεδίου.

A3.3.2.2 Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (ΠΕΔ) (θεσμοθετημένες ή σε διαδικασία θεσμοθέτησης)

Δε συναντάμε περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (ΠΕΔ) στη ΖΑΕ (θεσμοθετημένες ή σε διαδικασία θεσμοθέτησης).

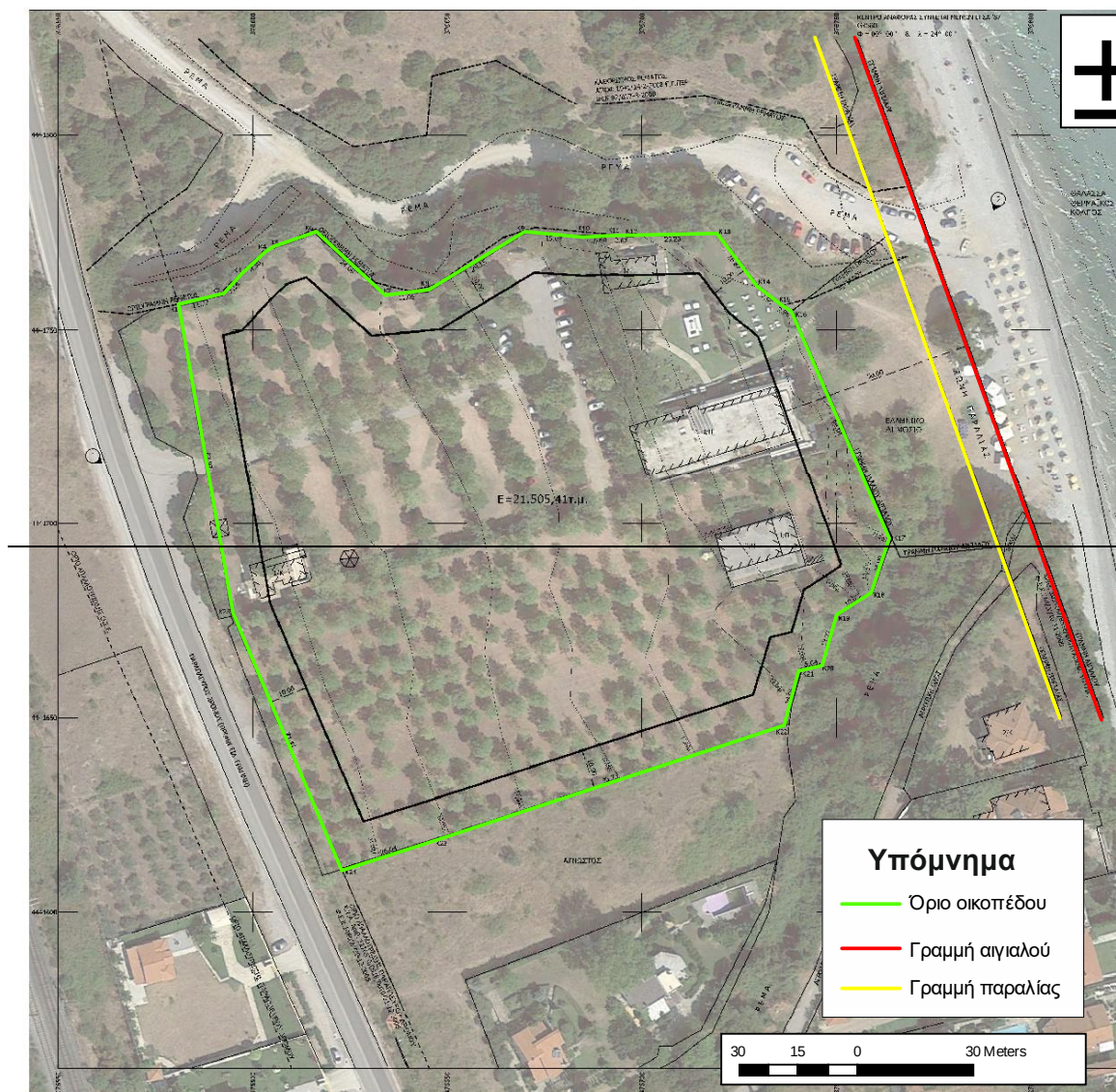
A3.3.2.3 Περιοχές προστασίας (ΠΕΠ) και ειδικών καθεστώτων (ΠΕΚ)

Εντός της ΖΑΕ δε συναντάμε εθνικούς δρυμούς, μνημεία της φύσης, υγρά τοπους, αισθητικά δάση, ζώνες προστασίας της φύσης, ζώνες διαχείρισης ειδών και οικοτόπων, ζώνες βιώσιμης διαχείρισης φυσικών πόρων, περιοχές δικτύου NATURA, εθνικά πάρκα, ΚΑΖ, τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλους (ΤΙΦΚ), γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας, παραδοσιακούς οικισμούς, αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και μνημεία. Επίσης, δεν προκύπτουν εντός της ΖΑΕ ζώνες προστασίας από θεσμοθετημένα Γ.Π.Σ., ούτε τέτοιες προβλέπονται στο υπό έγκριση Γ.Π.Σ. της Δ.Ε. Λιτοχώρου.

Στην περιοχή της ζώνης άμεσης επιρροής συναντάμε μόνο τις παρακάτω περιοχές προστασίας:

ΑΙΓΙΑΛΟΣ – ΠΑΡΑΛΙΑ-ΥΔΑΤΑ ΚΟΛΥΜΒΗΣΗΣ

Στη ΖΑΕ έχουν καθοριστεί οι γραμμές αιγιαλού και παραλίας, σύμφωνα με την Αρ. 1085267/8538/Β0010/23-10-2000 Αποφ. Υπ.Οικ. (ΦΕΚ 764/Δ'/10-11-2000) «Καθορισμός οριογραμμών αιγιαλού, παραλίας, παλαιού αιγιαλού στην παραλιακή ζώνη Λιτοχώρου στη θέση Γρίτσα Ν. Πιερίας». Με σκοπό την προστασία του αιγιαλού και της παραλίας, καθώς και του φυσικού τοπίου, δεν επιτρέπεται η δόμηση σε απόσταση μικρότερη των 50 μ. από το καθορισμένο όριο του αιγιαλού, το οποίο έχει καθοριστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2971/2001.



Εικόνα: Γραμμές αιγιαλού και παραλίας σύμφωνα με το ΦΕΚ 764Δ'/10-11-2000 σε σχέση με τα όρια της περιοχής επέμβασης.

Στη ΖΑΕ έχει καθοριστεί μία περιοχή ως «ύδατα κολύμβησης» η οποία είναι η GRBW099046004 Λιτόχωρο (με τα οποία έχει άμεση επαφή η περιοχή επέμβασης). Η παραλία Λιτόχωρο αναγνωρίστηκε ως ακτή κολύμβησης το έτος 1990 και έκτοτε παρακολουθείται στο πλαίσιο των ετησίων προγραμμάτων παρακολούθησης της ποιότητας των κολυμβητικών υδάτων, τα οποία πραγματοποιούνται με ευθύνη του Υπουργείου Παραγωγικής Ανασυγκρότησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Από το 2010, η παρακολούθηση και η αξιολόγηση της ποιότητας των υδάτων για τις κολυμβητικές περιόδους πραγματοποιείται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην Οδηγία 2006/7/ΕΚ και με συναξιολόγηση των αποτελεσμάτων παρακολούθησης των τελευταίων ετών. Κατά τα έτη 2015-2020 η ποιότητα των κολυμβητικών υδάτων ήταν εξαιρετική.

ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΑΠΟ ΚΥΡΩΜΕΝΟ ΔΑΣΙΚΟ ΧΑΡΤΗ

Για την Π.Ε. Πιερίας έχει κυρωθεί δασικός χάρτης (Α.Π. 362067/18-10-2022 (ΑΔΑ: 63784653Π82ΦΞ) Απόφαση Γ.Γ. Δασών, Φ.Ε.Κ.722/Δ'/25-10-2022). Στη ΖΑΕ υπάρχουν χαρακτηρισμένες δασικές εκτάσεις που αφορούν στις ρεματιές και τους γκρεμούς που βρίσκονται ακριβώς μπροστά στη θάλασσα. Τέλος, σύμφωνα με τους κυρωμένους δασικούς χάρτες, η περιοχή επέμβασης δεν εμπίπτει σε δάσος ή δασική έκταση.



Υπόμνημα

— Όριο οικοπέδου

ΔΔ: ΔΑΣΗ ΚΑΙ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΗΣ ΛΗΨΗΣ Ή ΠΡΟΫΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΑΣΗ ΚΑΙ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΡΟΣΦΑΤΗΣ ΛΗΨΗΣ & ΣΤΙΣ ΑΥΤΟΨΙΕΣ

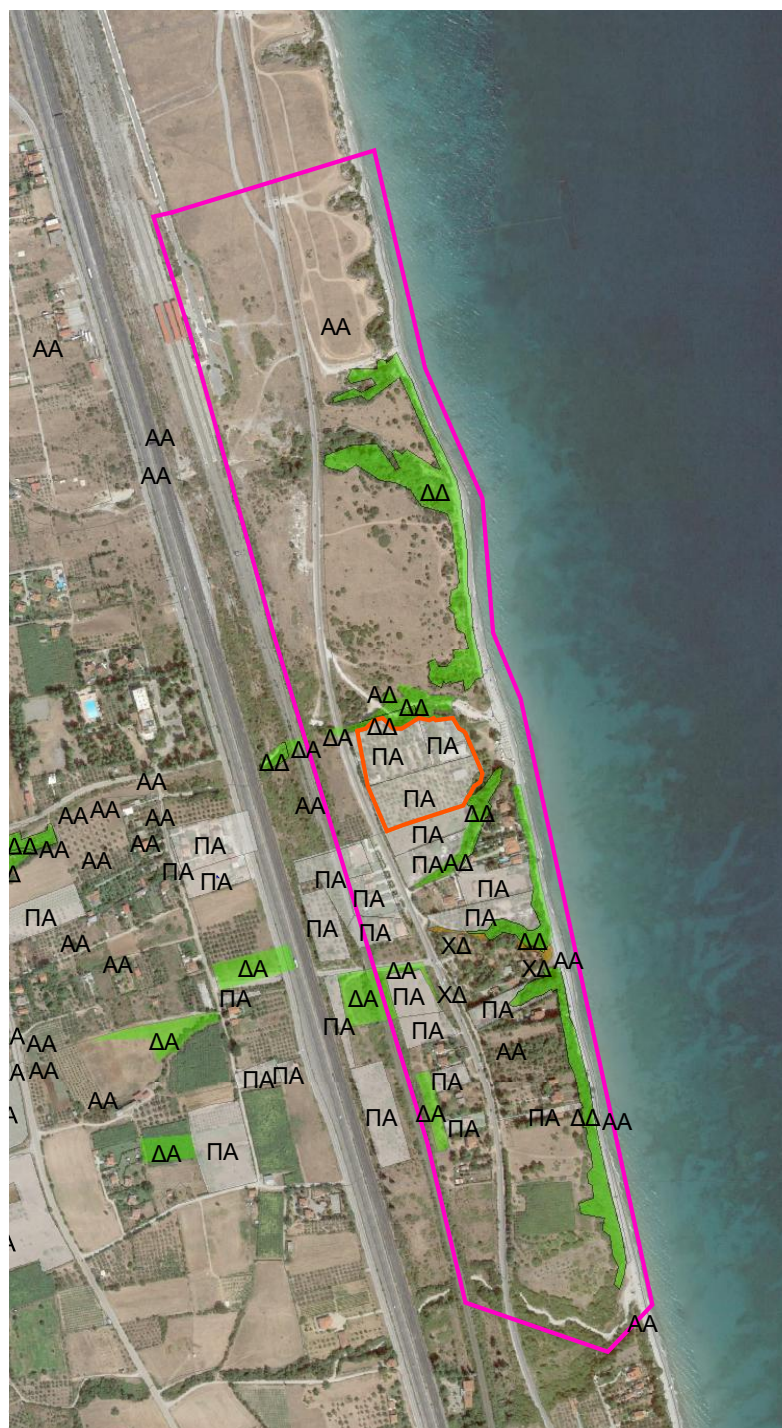
ΑΔ: ΑΛΛΗΣ ΜΟΡΦΗΣ / ΚΑΛΥΨΗΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΗΣ ΛΗΨΗΣ, ΔΑΣΗ ΚΑΙ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΡΟΣΦΑΤΗΣ ΛΗΨΗΣ & ΣΤΙΣ ΑΥΤΟΨΙΕΣ

ΔΑ: ΔΑΣΗ ΚΑΙ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΗΣ ΛΗΨΗΣ Ή ΠΡΟΫΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ, ΑΛΛΗΣ ΜΟΡΦΗΣ / ΚΑΛΥΨΗΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΡΟΣΦΑΤΗΣ ΛΗΨΗΣ & ΣΤΙΣ ΑΥΤΟΨΙΕΣ

ΑΑ: ΑΛΛΗΣ ΜΟΡΦΗΣ / ΚΑΛΥΨΗΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΗΣ ΛΗΨΗΣ ΑΛΛΗΣ ΜΟΡΦΗΣ / ΚΑΛΥΨΗΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΡΟΣΦΑΤΗΣ ΛΗΨΗΣ & ΣΤΙΣ ΑΥΤΟΨΙΕΣ

ΠΑ: ΤΕΛΕΣΙΔΙΚΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ & ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ - ΜΗ ΔΑΣΙΚΕΣ

Χάρτης: Δασικές περιοχές στην περιοχή του ΕΠΣ όπου με κόκκινο φαίνεται το όριο της περιοχής επέμβασης



Υπόμνημα

— Όριο οικοπέδου

ΔΔ: ΔΑΣΗ ΚΑΙ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΗΣ ΛΗΨΗΣ Ή ΠΡΟΫΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΑΣΗ ΚΑΙ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΡΟΣΦΑΤΗΣ ΛΗΨΗΣ & ΣΤΙΣ ΑΥΤΟΨΙΕΣ

ΑΔ: ΑΛΛΗΣ ΜΟΡΦΗΣ / ΚΑΛΥΨΗΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΗΣ ΛΗΨΗΣ, ΔΑΣΗ ΚΑΙ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΡΟΣΦΑΤΗΣ ΛΗΨΗΣ & ΣΤΙΣ ΑΥΤΟΨΙΕΣ

ΔΑ: ΔΑΣΗ ΚΑΙ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΗΣ ΛΗΨΗΣ Ή ΠΡΟΫΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ, ΑΛΛΗΣ ΜΟΡΦΗΣ / ΚΑΛΥΨΗΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΡΟΣΦΑΤΗΣ ΛΗΨΗΣ & ΣΤΙΣ ΑΥΤΟΨΙΕΣ

ΑΑ: ΑΛΛΗΣ ΜΟΡΦΗΣ / ΚΑΛΥΨΗΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΗΣ ΛΗΨΗΣ ΑΛΛΗΣ ΜΟΡΦΗΣ / ΚΑΛΥΨΗΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΡΟΣΦΑΤΗΣ ΛΗΨΗΣ & ΣΤΙΣ ΑΥΤΟΨΙΕΣ

ΠΑ: ΤΕΛΕΣΙΔΙΚΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ & ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ - ΜΗ ΔΑΣΙΚΕΣ

Εικόνα: Δασικές περιοχές από τον κυρωμένο δασικό χάρτη στην περιοχή άμεσης επιρροής (ροζ χρώμα) του ΕΠΣ όπου με κόκκινο φαίνεται το όριο της περιοχής επέμβασης

A3.3.2.4 Περιοχές εκτός σχεδίου δόμησης χωρίς κάποια μορφή σχεδιασμού (ΠΕΧ)

Στη ΖΑΕ δεν υπάρχουν ζώνες εκτός σχεδίου δόμησης χωρίς κάποια μορφή σχεδιασμού (ΠΕΧ). Όλη η περιοχή ανήκει στην περιοχή με στοιχείο τρία (3) της Ζ.Ο.Ε Λιτοχώρου.

A3.3.2.5 Λοιπά αξιόλογα οικιστικά σύνολα, τοπία ή διαδρομές

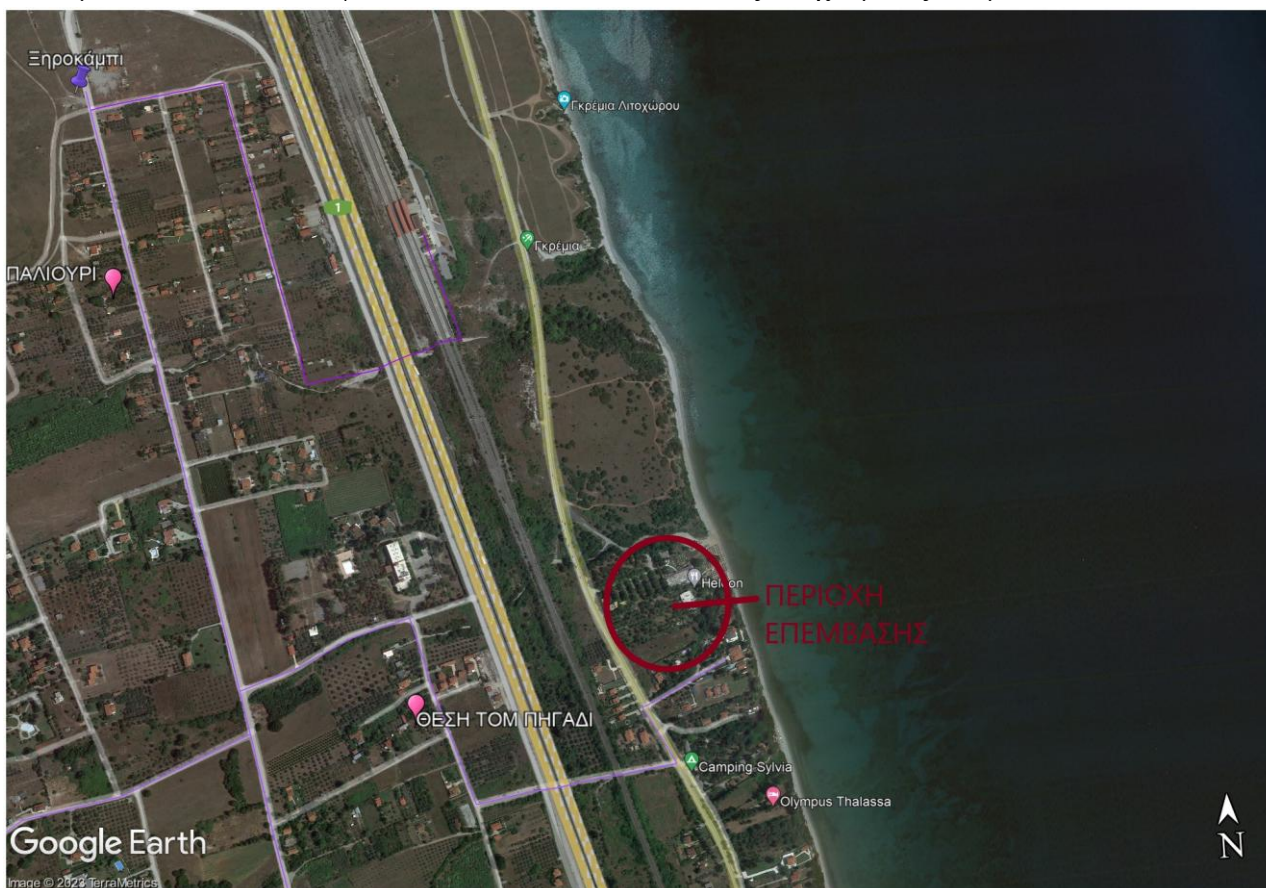
Στη ΖΑΕ δεν υφίστανται αξιόλογα οικιστικά σύνολα, τοπία ή διαδρομές.

A3.4 Τεχνικές και περιβαλλοντικές υποδομές

A3.4.1 Περιβαλλοντικές υποδομές

Υδρευτική Κατάσταση

Στη ΖΑΕ υπάρχει ένα βασικό δίκτυο υποδομής ύδρευσης της Δημοτικής Επιχείρησης Ύδρευσης - Αποχέτευσης Δίου Ολύμπου (ΔΕΥΑΔΟΛ), που καλύπτει την περιοχή κοντά στο Camping Sylvia και τον Σιδηροδρομικό Σταθμό. Οι ανάγκες καθαρού νερού γενικής χρήσης (ύδρευση) στην περιοχή επέμβασης θα μπορούσαν μελλοντικά να καλυφθούν από αυτό το δίκτυο καθώς απέχει μόλις 100μ.



Εικόνα: Υδρευτική κατάσταση στην περιοχή του ΕΠΣ όπου με κόκκινο φαίνεται το όριο της περιοχής επέμβασης και με γαλάζιο το δίκτυο ύδρευσης σύμφωνα με τη Δ.Ε.Υ.Α. ΔΙΟΥ - ΟΛΥΜΠΟΥ.

Δεν υπάρχουν κύριες γεωτρήσεις ύδρευσης στη ΖΑΕ. Εντός της περιοχής επέμβασης υπάρχουν δύο παλιές γεωτρήσεις (ιδιωτικές) που καλύπτουν την ύδρευση και την άρδευση. Προφανώς οι κατοικίες νότια από το Camping Sylvia καλύπτονται από κάποια ιδιωτική γεώτρηση.

Αποχετευτικό δίκτυο

Δεν υπάρχει αποχετευτικό δίκτυο στη ΖΑΕ ούτε εγκαταστάσεις επεξεργασίας λυμάτων.

Βασικό δίκτυο αποχέτευσης ομβρίων

Δεν υπάρχει στη ΖΑΕ δίκτυο αποχέτευσης ομβρίων του Δήμου. Ωστόσο, υπάρχει υποδομή αποχέτευσης ομβρίων στα σημεία όπου απαιτείται στον παράπλευρο δρόμο που διέρχεται από τη ΖΑΕ. Επίσης, υπάρχουν τα εξής έργα απορροής ομβρίων:

Α) Στο ρέμα «Τομ – Πηγάδι» υπάρχει τεχνητή υπόγεια διάβαση που διέρχεται κάτω από την Εθνική Οδό και κάτω από τη σιδηροδρομική γραμμή. Πρόκειται για υδραυλικά έργα διευθέτησης με κιβωτοειδείς οχετούς μεγάλων διαστάσεων που λειτουργούν και ως υπόγειες διαβάσεις οχημάτων.

Β) Στην περιοχή του «Camping Silvia» υπάρχει υπόγεια διάβαση οχημάτων, ασφαλτοστρωμένη με δύο λωρίδες κυκλοφορίας, που διέρχεται κάτω από την Εθνική Οδό και κάτω από τη σιδηροδρομική γραμμή. Η διάβαση αυτή αποτελεί ταυτόχρονα έργο απορροής ομβρίων, τα οποία στη συνέχεια καταλήγουν στο ρέμα στο «Camping Silvia».

Απορρίμματα

Ο Δήμος Δίου – Ολύμπου έχει εγκαταστήσει σε συγκεκριμένα σημεία στον παράπλευρο δρόμο μεγάλους κάδους συλλογής απορριμμάτων. Επίσης, έχει εγκαταστήσει κάποιους μπλε κάδους για την ανακύκλωση. Ανά τακτά χρονικά διαστήματα απορριμματοφόρα του Δήμου συλλέγουν τα απορρίμματα και είτε τα οδηγούν στον ΧΥΤΑ Λιτοχώρου είτε σε μονάδες ανακύκλωσης.

A3.4.2 Ενεργειακές υποδομές

Στη ΖΑΕ διέρχεται Δίκτυο Μέσης Τάσης της ΔΕΗ στη διεύθυνση Β-Ν δίπλα στη σιδηροδρομική γραμμή. Η μέση τάση φτάνει και στην περιοχή επέμβασης, όπου υπάρχει μετασχηματιστής χαμηλής τάσης. Όλα τα κτίσματα στη ΖΑΕ τροφοδοτούνται στη συνέχεια από υφιστάμενο δίκτυο χαμηλής τάσης. Η παροχή ηλεκτρισμού καλύπτεται ικανοποιητικά σε σταθερή βάση και όλο το 24ωρο χωρίς να σημειώνονται ιδιαίτερα προβλήματα στις περιόδους αιχμής.

Στη ΖΑΕ δε συναντάμε δίκτυο υψηλής τάσης ούτε υποσταθμούς. Επίσης, δεν υπάρχουν μονάδες παραγωγής ενέργειας ούτε ανανεώσιμες πηγές ενέργειας (ΑΠΕ). Ακόμη, δεν υπάρχουν εγκαταστάσεις αποθήκευσης ενέργειας ούτε διέρχονται από τη ΖΑΕ κεντρικοί αγωγοί φυσικού αερίου. Τέλος, δεν υπάρχει δίκτυο διανομής φυσικού αερίου στην περιοχή και δεν υπάρχει τηλεθέρμανση.

A3.4.3 Ψηφιακές υποδομές

Στη ΖΑΕ υφίσταται το βασικό ενσύρματο δίκτυο τηλεπικοινωνιών (του ΟΤΕ) που καλύπτει όλες τις κατοικίες. Από αυτό το βασικό δίκτυο δίνεται και παροχή διαδικτύου, αλλά οι ταχύτητες δεν είναι μεγάλες (2Mbps). Τέλος, δεν υπάρχει δίκτυο οπτικών ινών στη ΖΑΕ ούτε άλλες ψηφιακές υποδομές.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α8. ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΔΙΚΤΥΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΕΚΤΑΚΤΩΝ ΑΝΑΓΚΩΝ (ΟΔΕΥΣΕΙΣ ΔΙΑΦΥΓΗΣ, ΧΩΡΟΙ ΚΑΤΑΦΥΓΗΣ Κ.ΛΠ.)

Α8.1 Κίνδυνοι και πολιτική προστασία

Για το παρόν κεφάλαιο συντάχθηκε ο ΧΑΡΤΗΣ Α8 - ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ απόσπασμα του οποίου ακολουθεί. Στοιχεία χάρτη: Τρωτότητα σε φυσικές καταστροφές (πυρκαγιές, πλημμύρες, κατολισθήσεις, κ.α.)



ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΣΥΜΒΟΛΙΣΜΟΥ	
— ΟΡΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ	ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΓΙΑ ΠΥΡΚΑΓΙΑ
— ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ	ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΑΠΟ ΔΙΑΒΡΩΣΗ
— ΦΥΓΔΙ ΠΡΑΝΟΥΣ	ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΑΠΟ ΔΙΑΒΡΩΣΗ ΑΚΤΩΝ
— ΠΟΔΙ ΠΡΑΝΟΥΣ	ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΓΙΑ ΚΑΤΟΛΙΣΘΗΣΗ
— ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ	ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΠΛΗΜΜΥΡΑΣ
— ΚΥΡΙΑ ΟΔΟΣ ΔΙΑΦΥΓΗΣ	ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΕΡΗΜΟΠΟΙΗΣΗ ΛΟΓΩ ΑΛΑΤΩΣΗΣ
— ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΑ ΔΙΟΔΟΣ ΔΙΑΦΥΓΗΣ	
— ΔΙΑΦΥΓΗ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΑΝΑΓΚΗΣ	
— ΥΠΟΓΕΙΑ ΔΙΑΒΑΣΗ	

Ζώνες υφαλμύρωσης

Στην περιοχή μελέτης δεν έχουν εντοπιστεί σημαντικά προβλήματα υφαλμύρωσης των υπογείων υδάτων, αν και γενικά οι παραθαλάσσιες περιοχές έχουν την τάση να εμφανίζουν προβλήματα υφαλμύρωσης απόρροια της υπεράντλησης των υπόγειων υδάτων. Γενική διαπίστωση αποτελεί το γεγονός ότι οι αγροί που συνορεύουν με τη θάλασσα δεν έχουν την απόδοση που έχουν οι αγροί που απέχουν ικανή απόσταση από την θάλασσα. Αυτό οφείλεται στην αλμύρα και την μεταφερόμενη από τον αέρα άμμο.

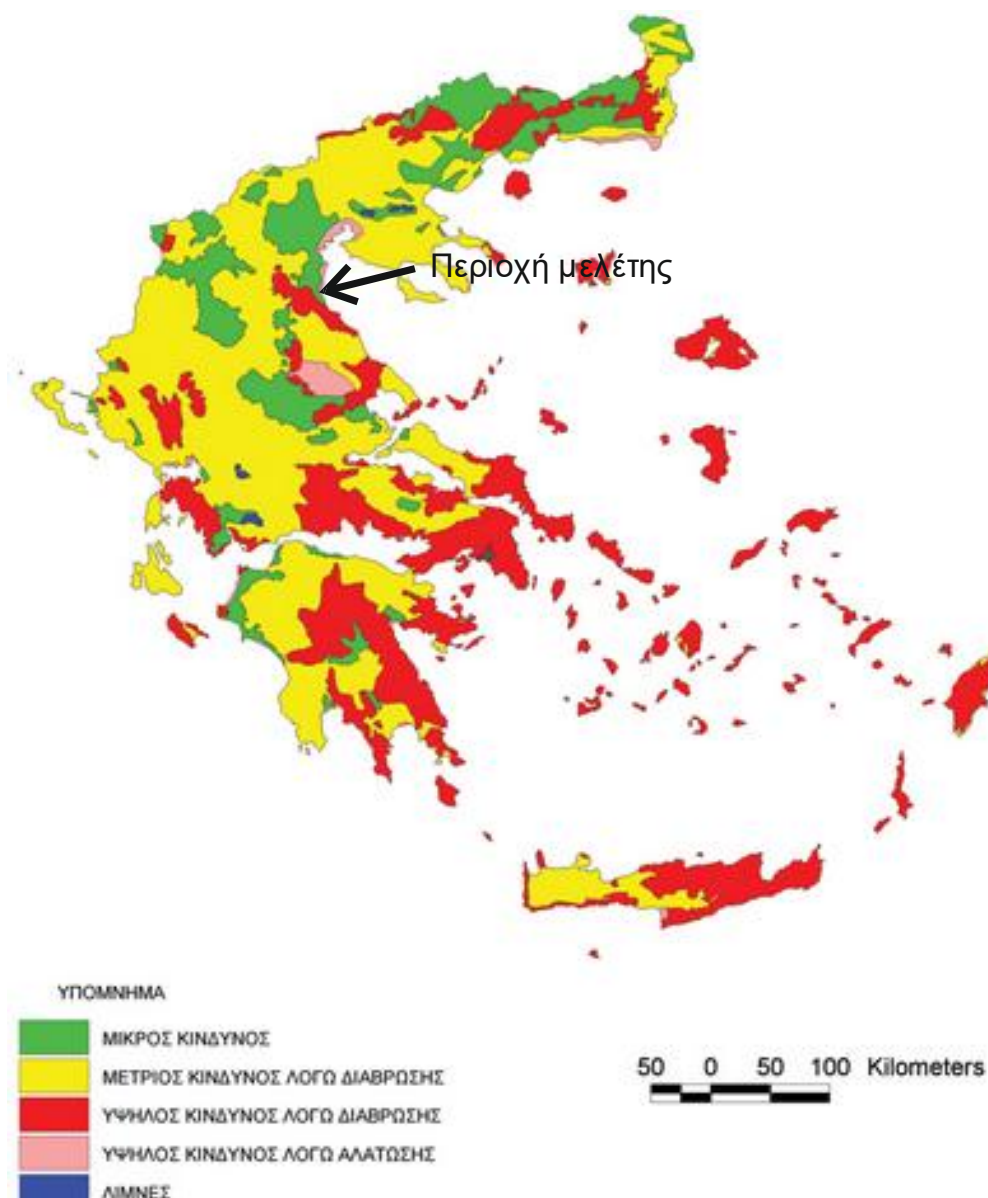
Βασικό πρόβλημα από τις γεωργικές χρήσεις εντοπίζεται στην υφαλμύρωση παράκτιων υδροφορέων, καθώς η απόληψη υπόγειων νερών για άρδευση γίνεται με έντονους ρυθμούς τους θερινούς μήνες εξαιτίας της αυξημένης ζήτησης, της εντατικοποίησης της άρδευσης, της χρήσης αδόκιμων πρακτικών άρδευσης και κυρίως της σπατάλης του νερού. Οι ρυθμοί απόληξης είναι συχνά μεγαλύτεροι από τους ρυθμούς αναπλήρωσης της υγρής περιόδου με αποτέλεσμα να παρατηρείται πτώση του υδροφόρου ορίζοντα, δημιουργία υποπίεσης και στη συνέχεια είσοδος της θάλασσας στον υδροφόρο ορίζοντα, με αρνητικές συνέπειες για την ποιότητα του νερού.

Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, σε έρευνα που έγινε από το ΑΠΘ για την υδρολογική κατάσταση της Πιερίας, διαπιστώθηκε η ύπαρξη 194 γεωτρήσεων στα όρια του δ.δ. Λιτοχώρου. Τόσο αριθμητικά όσο και αναλογικά οι γεωτρήσεις στη Δ.Ε. Λιτοχώρου είναι πολύ λίγες, ειδικά αν συγκριθούν με τις υφιστάμενες γεωτρήσεις στην όμορη δημοτική ενότητα Δίου που είναι αμιγώς γεωργική περιοχή. Ο σχετικά χαμηλός αριθμός γεωτρήσεων στην ευρύτερη περιοχή της μελέτης δικαιολογείται από τους εξής λόγους: α) η περιοχή δεν έχει προσανατολισμό στον γεωργικό τομέα, β) πολλές εκτάσεις, ειδικά οι δημόσιες και δημοτικές, είναι μη αρδευόμενες. γ) υπάρχει ανεπτυγμένο βασικό δίκτυο ύδρευσης στο αγρόκτημα Λιτοχώρου από τον Δήμο λόγω της ύπαρξης πολλών εξοχικών κατοικιών.

Ζώνες ερημοποίησης

Ως ερημοποίηση νοείται η «υποβάθμιση της γης σε άνυδρες, υπο-άνυδρες και ξηρές υπο-υγρές περιοχές, η οποία προκαλείται από διάφορους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων των κλιματολογικών διαφοροποιήσεων και των ανθρώπινων δραστηριοτήτων». Η ερημοποίηση αναφέρεται σε ξηρές περιοχές και αποτελεί μία διογκούμενη απειλή υποκινούμενη από την κλιματική αλλαγή και την ανθρώπινη δραστηριότητα.

Στην εικόνα που ακολουθεί φαίνεται ο χάρτης δυνητικού κινδύνου ερημοποίησης της Ελλάδας με την ευρύτερη περιοχή μελέτης να ανήκει στη ζώνη υψηλού κινδύνου αλάτωσης. Οι προτεινόμενες δράσεις για την αντιμετώπιση του κινδύνου αλάτωσης είναι η επιβολή θεσμικών και νομικών μέτρων για την βιώσιμη διαχείριση των υδατικών πόρων και η επισκευή και ανανέωση των δικτύων άρδευσης.

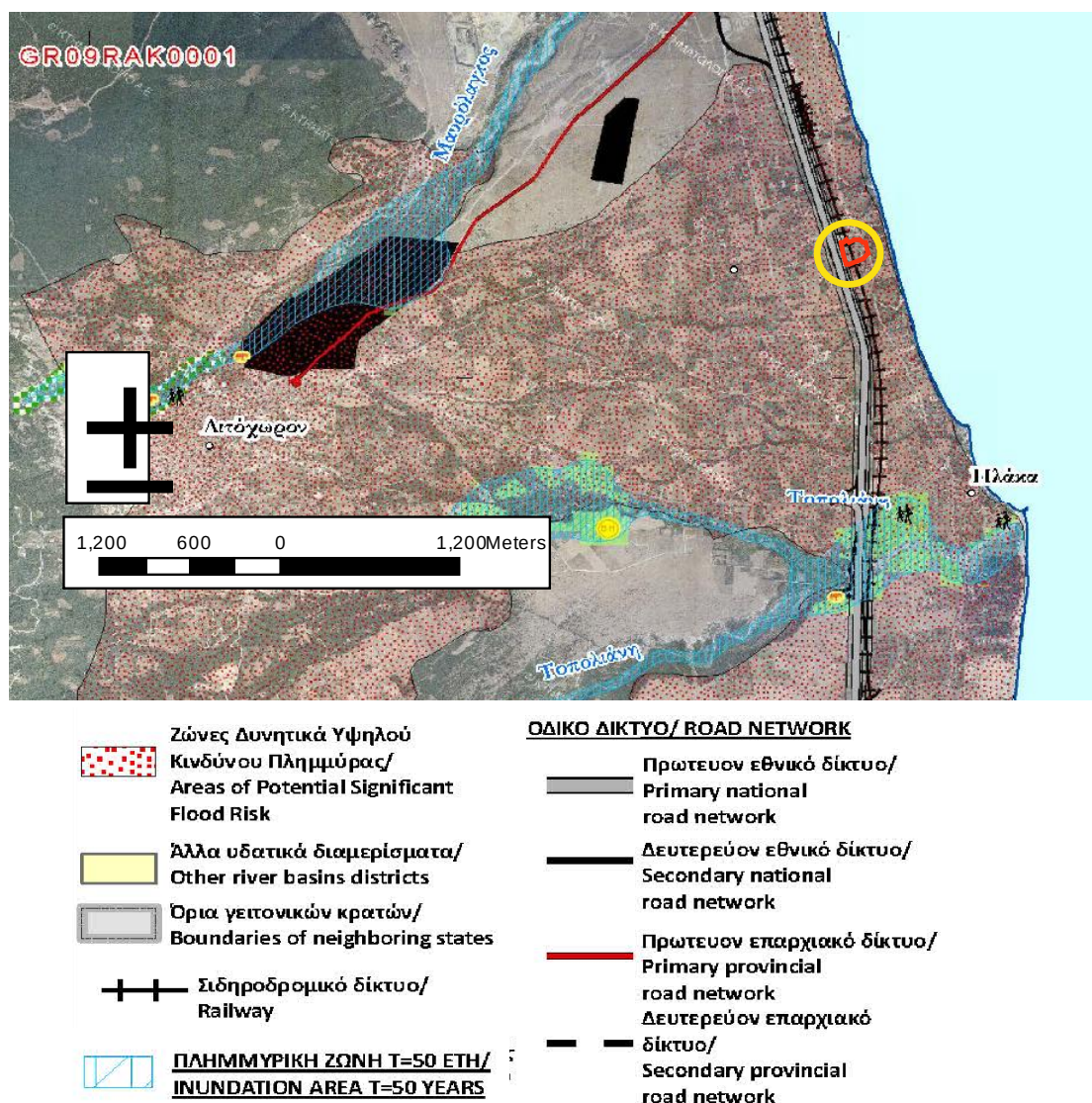


Χάρτης δυνητικού κινδύνου ερημοποίησης της Ελλάδας (Πηγή: Εθνική Επιτροπή κατά της Ερημοποίησης)

Στην Ζ.Α.Ε. υπάρχει ο κίνδυνος ερημοποίησης λόγω αλάτωσης από την γειτνίαση με τη θάλασσα. Όλη η παράκτια περιοχή υπόκειται σε κίνδυνο ερημοποίησης λόγω αλάτωσης και γι αυτό το λόγο δεν ενδείκνυται για γεωργική εκμετάλλευση. Ειδικά η ζώνη έως 50μ. από την ακτή εκτίθεται σε υψηλό κίνδυνο αλάτωσης από την αερομεταφερόμενη αλμύρα και άμμο.

Ζώνες Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ)

Η ΖΑΕ και η Περιοχή Επέμβασης ανήκουν σε ζώνη υψηλού δυνητικά κινδύνου πλημμύρας της περιφερειακής τάφρου και των συμβαλλόντων ποταμών, της πεδιάδας Κατερίνης και Λιτοχώρου (κωδικός περιοχής EL09RAK0001), σύμφωνα με το Σχέδιο Διαχείρισης πλημμύρας Λεκανών Απορροής του Υδατικού Διαμερίσματος Δυτικής Μακεδονίας (ΦΕΚ 2689 Β/6.07.2018).



Απόσπασμα της ευρύτερης περιοχής από τον Χάρτη Κινδύνου Πλημμύρας – Μέσες Τιμές (T=50 ΕΤΗ), (Σχέδια Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας Λεκανών Απορροής του ΥΔ Δυτικής Μακεδονίας). Ο κίτρινος κύκλος δείχνει την θέση της περιοχής επέμβασης.

Η παραπάνω ένδειξη για τη ΖΔΥΚΠ είναι μακροσκοπική. Ο πραγματικός κίνδυνος πλημμύρας για την περιοχή επέμβασης είναι πάρα πολύ μικρός. Το συμπέρασμα αυτό προκύπτει από τα εξής στοιχεία:

Α) Ανάντη της περιοχής μελέτης υπάρχουν τα μεγάλα έργα υποδομής: το τεχνητό πρανές της νέας σιδηροδρομικής γραμμής και ο αυτοκινητόδρομος. Η νέα σιδηροδρομική γραμμή βρίσκεται 6 μέτρα ψηλότερα σε σχέση με τα όμορα αγροτεμάχια πάνω σε επίχωμα, το οποίο αποτελεί ένα αδιαπέραστο εμπόδιο για τα όμβρια ύδατα από τη φυσική ροή.

Β) Τα όμβρια ύδατα της ευρύτερης περιοχής διοχετεύονται από μεγάλες τεχνητές υπόγειες διαβάσεις (κιβωτοειδείς οχετούς), στα βόρεια από το ρέμα «Τομ-πηγάδι» και στα νότια από υπόγεια διάβαση στο «Camping Silvia», οι οποίες έχουν τεράστιες διαστάσεις και λειτουργούν και ως υπόγειες διαβάσεις οχημάτων.

Γ) Από την υδρολογική μελέτη που συντάχθηκε και αφορά στην περιοχή για την προσωρινή οριοθέτηση του ανωνύμου ρέματος στα νότια της περιοχής επέμβασης

προέκυψε ότι η λεκάνη απορροής του έχει πολύ μικρή έκταση με εμβαδόν 0,041 km², γεγονός που το κατατάσσει στα «μικρά υδατορέματα» του Ν.4258/2014 α.1 παρ.2 με λεκάνη απορροής μικρότερης του ενός τετραγωνικού χιλιομέτρου, το οποίο εξαιρείται της οριοθέτησης, σύμφωνα και με το 443852(1687)/03-07-2023 έγγραφο της Υποδιεύθυνσης Τεχνικών Έργων της Π.Ε. Πιερίας. Από την υδραυλική μελέτη που συντάχθηκε προέκυψε ότι η γραμμή πλημύρας βρίσκεται κατά μέσο όρο 4 μέτρα χαμηλότερα από τη στάθμη της περιοχής επέμβασης.

Δ) Από τη μελέτη οριοθέτησης του ρέματος «Τόμ – Πηγάδι» που βρίσκεται βόρεια της περιοχής επέμβασης, το οποίο έχει οριοθετηθεί με την αριθ. Απόφ. 1941/14-2-2008 Γ.Γ. Περιφέρειας (Φ.Ε.Κ. 92/Δ'/7-3-2008), προκύπτει ότι οι γραμμές πλημύρας βρίσκονται κατά μέσο όρο 9 μέτρα χαμηλότερα σε σχέση με τη στάθμη της περιοχής επέμβασης.

Τέλος, δεν υπάρχει κίνδυνος από θαλάσσιες πλημμύρες, καθώς η περιοχή επέμβασης, αν και παραθαλάσσια, είναι σε υψηλό σχετικά υψόμετρο 13 μέτρων από τη στάθμη της θάλασσας.

Ζώνες διάβρωσης

Σύμφωνα με τον χάρτη τρωτότητας σε εδαφική διάβρωση της ειδικής γραμματείας υδάτων του ΥΠΕΝ, η ΖΑΕ παρουσιάζει πολύ χαμηλή εδαφική διαβρωσιμότητα. Στη ΖΑΕ τα σημεία επιρρεπή στη διάβρωση αφορούν στις ακτές, τους γκρεμούς και τα πρηνή των ρεμάτων.

Σε ότι αφορά την περιοχή επέμβασης, στο νότιο όριό της τα πρηνή υπόκεινται σε επιφανειακή υδραυλική διάβρωση, όπως φαίνεται και από τα νεροφαγώματα στην κοίτη του υδατορέματος. Επομένως, για την προστασία των μόνιμων πρηνών του έργου από τη διάβρωση, απαιτείται η φύτευση τους ή κάποιο άλλο εναλλακτικό μέτρο έναντι της διάβρωσης.

Ομοίως και στο βόρειο όριο της περιοχή επέμβασης υπάρχει κίνδυνος διάβρωσης από το ρέμα «Τομ – πηγάδι». Ωστόσο, τα πρηνή είναι κατάφυτα με δασική βλάστηση που τα προστατεύουν από τη διάβρωση. Για την προστασία των μόνιμων πρηνών του ρέματος θα μπορούσαν τα πρηνή να ενισχυθούν με έργα διευθέτησης ρέματος, τα οποία δεν είναι άμεσα απαραίτητα από την εικόνα που παρουσιάζουν.

Η διαμόρφωση και η ανάπτυξη χώρων πρασίνου στην περιοχή επέμβασης αναμένεται να έχει πολλαπλά οφέλη στα χαρακτηριστικά του εδάφους. Η φύτευση συμβάλλει στη συγκράτηση της φυτικής γης, αποτρέποντας φαινόμενα διάβρωσης και ερημοποίησης του εδάφους. Παράλληλα, αυξάνεται η γονιμότητά του και μπορεί να συντηρήσει μεγάλη ποικιλία φυτικών ειδών και μικροοργανισμών, ενώ αυξάνεται και η ικανότητα διήθησης των ποσοτήτων νερού άρδευσης και βροχοπτώσεων.

Περιοχές Προστασίας Ποταμών, Ρεμάτων, Λοιπών Υδάτινων Επιφανειών και Υδροληψίας

Στη ΖΑΕ υπάρχουν δύο ρέματα, το ρέμα «Τομ-πηγάδι» και το ρέμα «Πηγάδι Κανέλλη». Η νότια πλευρά από το ρέμα «Πηγάδι Κανέλλη» είναι οριοθετημένη με την 20/8672/11-3-1997 απόφαση Νομάρχη Πιερίας. Εκτός από τα παραπάνω ρέματα, υπάρχουν και τέσσερα μικρά υδατορέματα. Δύο μικρά υδατορέματα βρίσκονται στις δημοτικές εκτάσεις στην περιοχή του σιδηροδρομικού σταθμού, ένα μικρό υδατόρεμα

συνορεύει με την περιοχή επέμβασης στα νότια, και το τελευταίο βρίσκεται στο Camping Sylvania.

Σε όλο το μήκος του βόρειου ορίου της περιοχής επέμβασης συναντάμε ένα υδατόρεμα, το οποίο ονομάζεται «Τόμ – Πηγάδι» και για το οποίο έχει πραγματοποιηθεί η οριοθέτηση με την αριθ. Απόφ. 1941/14-2-2008 Γ.Γ. Περιφέρειας (Φ.Ε.Κ. 92/Δ'7-3-2008), η οποία ορίζει το όριο πλημμυρικής παροχής του συγκεκριμένου υδατορέματος.

Επιπλέον, στο νότιο-ανατολικό όριο της περιοχής επέμβασης συναντάμε ένα ανώνυμο υδατόρεμα, το οποίο εφάπτεται περίπου 50 μέτρα με αυτήν και αποτελεί «μικρό υδατόρεμα» του Ν.4258/2014 α.1 παρ.2 με λεκάνη απορροής μικρότερης του ενός τετραγωνικού χιλιομέτρου, το οποίο εξαιρείται της οριοθέτησης, σύμφωνα και με το 443852(1687)/03-07-2023 έγγραφο της Υποδιεύθυνσης Τεχνικών Έργων της Π.Ε. Πιερίας. Για το συγκεκριμένο ανώνυμο υδατόρεμα εκπονήθηκε υδραυλική μελέτη προσωρινής οριοθέτησης και σχεδιάστηκε η γραμμή πλημμύρας της πλημμυρικής παροχής.

Παράκτιες ζώνες ευάλωτες στην άνοδο της στάθμης της θάλασσας

Η ΖΑΕ γειτνιάζει με τη θάλασσα. Σίγουρα η ζώνη του αιγιαλού είναι ευάλωτη στην πιθανή άνοδο της στάθμης της θάλασσας, καθώς αν συμβεί αναμένεται να διαβρώσει την ακτή και ενδεχομένως να την εξαφανίσει σε ορισμένα σημεία. Από την τοπογραφική αποτύπωση υπολογίζεται ότι στην περιοχή «Γκρέμια» η ακτή φτάνει μέχρι υψόμετρο +2μ. και από εκεί και πέρα ξεκινάει το απότομο πρανές. Αυτή η ζώνη της ακτής έχει πλάτος από 10 ως 15μ. και εμπίπτει ολόκληρη εντός του αιγιαλού. Πιθανή άνοδος της στάθμης της θάλασσας κατά ένα μέτρο θα συρρικνώσει την ακτή κατά το ήμισυ, ενώ πιθανή άνοδος της στάθμης κατά δύο μέτρα θα εξαφανίσει την ακτή. Πάντως το χειμérico κύμα και η καθορισμένη γραμμή αιγιαλού είναι ήδη υπολογισμένα από ύψος +3μ. και άνω, ενώ η ζώνη της παραλίας σταματά στο +4μ. υψόμετρο.

Έμπροσθεν της περιοχής επέμβασης το πρανές είναι ομαλό και δεν υπάρχουν γκρεμοί, οπότε σε ενδεχόμενη άνοδο της στάθμης της θάλασσας, οι επιπτώσεις στην ακτή αναμένεται να είναι ήπιες. Η δε περιοχή επέμβασης, αν και παραθαλάσσια, είναι σε υψηλό σχετικά υψόμετρο 13 μέτρων από τη στάθμη της θάλασσας και δεν υπόκειται σε αυτόν τον κίνδυνο. Επίσης, δεν προβλέπεται να κατασκευαστούν κτίσματα κοντά σε αυτή τη ζώνη. Τα κτίσματα θα απέχουν απόσταση άνω των 50μ. από τη γραμμή αιγιαλού που πρακτικά σημαίνει ότι θα βρίσκονται σε υψόμετρο τουλάχιστον +13μ. από τη στάθμη της θάλασσας.

Περιοχές ευάλωτες σε κατολισθήσεις

Στα ανατολικά της ΖΑΕ το κύριο χαρακτηριστικό της περιοχής είναι το απότομο πρανές ανάντη της παραλίας, δηλαδή ανάμεσα στα όρια των αγροτεμαχίων και την ακτογραμμή που κυμαίνεται από 10 ως 18 μέτρα ύψος από το οποίο η περιοχή λαμβάνει και το τοπωνύμιο «Γκρέμια». Σε περίπτωση σεισμού, σε συνδυασμό με την πίεση που ασκείται από τη διάβρωση των ακτών οι γκρεμοί αυτοί είναι πιθανό να υποχωρήσουν σε ορισμένα σημεία και να δημιουργηθούν κατολισθήσεις. Τα τελευταία χρόνια δεν έχουν συμβεί τέτοια φαινόμενα, αλλά δεν αποκλείεται να συμβούν στο μέλλον, αλλά ακόμα και να συμβούν δεν απειλούν άμεσα το έργο.

Περιοχές ευάλωτες σε πυρκαγιά

Στη ΖΑΕ υπάρχουν ορισμένοι θύλακες πρασίνου οι οποίοι σε περιόδους ξηρασίας και καύσωνα κινδυνεύουν από πυρκαγιά. Αυτοί οι θύλακες είναι η δενδροφύτευση κυρίως με πεύκα εντός της περιοχής επέμβασης, η δενδροφύτευση κυρίως με πεύκα στο camping Sylvia και ένας ελαιώνας. Σε χαμηλότερο κίνδυνο πυρκαγιάς επίσης συγκαταλέγεται και η θαμνώδης έκταση στις δημοτικές εκτάσεις, επειδή είναι περιοχή μη αρδευόμενη και επειδή δεν εποπτεύεται. Σε περίπτωση πυρκαγιάς στις παραπάνω περιοχές θα κινδυνέψουν κατοικίες και ανθρώπινες ζωές στην περιοχή. Για αυτό το λόγο πρέπει να υπάρχει επαγρύπνηση και να λαμβάνονται μέτρα πρόληψης για τον κίνδυνο πυρκαγιάς.

Η βλάστηση ομορφαίνει την περιοχή και το τοπίο, ωστόσο πρέπει τους καλοκαιρινούς μήνες αφενός να συντηρείται και αφετέρου να καθαρίζεται η καύσιμη υλη από τα αγροτεμάχια. Καλό θα ήταν στο μέλλον να εμπλουτιστεί με νέα είδη φυτών που απαιτούν λιγότερη άρδευση και είναι λιγότερο ευάλωτα σε πυρκαγιά.

Κατάλληλοι χώροι (υπαίθριοι και στεγασμένοι) προσωρινής καταφυγής, στέγασης και παροχής διοικητικής μέριμνας σε περίπτωση φυσικής ή τεχνολογικής καταστροφής

Το επενδυτικό σχέδιο εφόσον ολοκληρωθεί (ξενοδοχειακό συγκρότημα - υπαίθριοι και στεγασμένοι χώροι) ενδείκνυται να λειτουργήσει ως χώρος προσωρινής καταφυγής, στέγασης και παροχής διοικητικής μέριμνας σε περίπτωση φυσικής ή τεχνολογικής καταστροφής στην ευρύτερη περιοχή.

Λοιποί στεγασμένοι χώροι στη ΖΑΕ για τον ίδιο σκοπό μπορεί να είναι ο Σιδηροδρομικό Σταθμός και το Camping Sylvia. Και οι δύο παραπάνω χώροι μπορούν να χρησιμοποιηθούν και σαν υπαίθριοι χώροι προσωρινής καταφυγής.

A8.1.1 Κίνδυνοι καταστροφών

εκτίμηση επικινδυνότητας και σχεδιασμός χρήσεων γης βάσει της κοινής υπουργικής απόφασης 172058/2016 («Σχεδιασμός χρήσεων γης») (B'354)

Δεν υπάρχει στη ΖΑΕ κίνδυνος από ατυχήματα μεγάλης έκτασης από εγκαταστάσεις ή μονάδες λόγω ύπαρξης επικίνδυνων ουσιών. Υπάρχει ο κίνδυνος κατολίσθησης σε περίπτωση σεισμού στην ακτή στην περιοχή «Γκρέμια» αλλά ο κίνδυνος είναι χαμηλός. Επίσης υπάρχει ο κίνδυνος πυρκαγιάς στους θύλακες πρασίνου στη ΖΑΕ χωρίς όμως να αποτελεί κίνδυνο πέραν του συνηθισμένου.

A8.1.2 Καταγραφή όλων των εγκαταστάσεων που υπάγονται στην κοινοτική οδηγία πρόληψης βιομηχανικών ατυχημάτων «SEVESO III» και προσδιορισμός κανόνων χωροθέτησης δραστηριοτήτων στις περιβάλλουσες ζώνες αυτών (ζώνες προστασίας με βάση τον βαθμό ευπάθειας τους)

Δεν υπάρχουν στη ΖΑΕ ούτε προβλέπεται να κατασκευαστούν εγκαταστάσεις που υπάγονται στην Κοινοτική Οδηγία Πρόληψης Βιομηχανικών Ατυχημάτων «SEVESO III».

A8.1.3 Καταγραφή κρίσιμων υποδομών

που μπορεί να επηρεάζονται σε περίπτωση βιομηχανικού ατυχήματος (π.χ. νοσοκομεία, σχολεία, οδικό δίκτυο κλπ)

Οι κρίσιμες υποδομές στη ΖΑΕ είναι η σιδηροδρομική γραμμή. Σημαντική υποδομή αλλά όχι κρίσιμη είναι ο παράπλευρος δρόμος και ο Σιδηροδρομικός Σταθμός. Στην ευρύτερη περιοχή μέχρι 1 χλμ. από τη ΖΑΕ κρίσιμη υποδομή εθνικής σημασίας είναι ο αυτοκινητόδρομος ΠΑΘΕ και ο κόμβος Λιτοχώρου. Κρίσιμη υποδομή τοπικής σημασίας είναι το Κέντρο Υγείας Λιτοχώρου.

Οι παραπάνω υποδομές δεν επηρεάζονται σε περίπτωση βιομηχανικού ατυχήματος, διότι, όπως αναφέρεται και πιο πάνω, δεν υπάρχουν στην περιοχή εγκαταστάσεις που υπάγονται στην Κοινοτική Οδηγία Πρόληψης Βιομηχανικών Ατυχημάτων «SEVESO III». Τέτοιες εγκαταστάσεις θα μπορούσαν να χωροθετηθούν στο μέλλον εντός του ΒΙΟ.ΠΑ. (Βιοτεχνικό Πάρκο Λιτοχώρου). Ωστόσο, αυτό δεν αναμένεται να την επηρεάσει, καθώς το ΒΙΟ.ΠΑ. απέχει μεγάλη απόσταση (3 χλμ.) από τη ΖΑΕ.

A8.1.4 Υποδομές και δράσεις αντιμετώπισης καταστροφών και προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή

Η αξιοποίηση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (ΑΠΕ) συμβάλλει θετικά τόσο στην προστασία του περιβάλλοντος (φιλικότερες προς το περιβάλλον ενεργειακές πηγές) όσο και στη μείωση του φαινομένου του θερμοκηπίου και την κλιματική αλλαγή. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η εκάστοτε κείμενη νομοθεσία και ειδικότερα, οι διατάξεις που ισχύουν για την εγκατάσταση ΑΠΕ σε περιοχές με χρήση «γη υψηλής παραγωγικότητας» (Ν.4062/2012).

Στη ΖΑΕ υποδομές αντιμετώπισης φυσικών καταστροφών αποτελούν τα έργα διευθέτησης στο υδατόρεμα «Τόμ – Πηγάδι». Τα τεχνικά έργα στο υδατόρεμα «Τόμ – Πηγάδι» εξασφαλίζουν την ασφαλή δίοδο της παροχής ύδατος ακόμα και την πλημμυρική, χωρίς φαινόμενα διάβρωσης στα πρανή.

Στην περιοχή του «Camping Silvia» υπάρχει υπόγεια διάβαση οχημάτων, ασφαλοστρωμένη με δύο λωρίδες κυκλοφορίας, που διέρχεται κάτω από την Εθνική Οδό και κάτω από τη σιδηροδρομική γραμμή. Η διάβαση αυτή αποτελεί ταυτόχρονα έργο απορροής ομβρίων, τα οποία στη συνέχεια καταλήγουν στο ρέμα στο «Camping Silvia».

Στη ΖΑΕ δεν υπάρχει οργανωμένη υποδομή και δράσεις όσον αφορά στην κλιματική αλλαγή, παρά μόνο μεμονωμένες υποδομές ιδιωτών από ηλιακά πάνελ, οικιακά φωτοβολταϊκά συστήματα και ελάχιστα ανακαινισμένα κτίρια β' κατοικίας με ενεργειακή υψηλή απόδοση.

A8.2 Οργάνωση δικτύου πρόληψης και διαχείρισης έκτακτων αναγκών

A8.2.1 Οδεύσεις διαφυγής

και των χώρων καταφυγής με γνώμονα την προσβασιμότητα (εκκένωση πληθυσμού, απρόσκοπτη λειτουργία της αστικής εφοδιαστικής αλυσίδας σε έκτακτες καταστάσεις κλπ.)

Κύρια όδευση διαφυγής από την περιοχή επέμβασης και από τους χώρους καταφυγής στη ΖΑΕ είναι ο παράπλευρος δρόμος. Στα βόρεια οδηγεί στον κόμβο Λιτοχώρου και νότια στην περιοχή της Πλάκας που επίσης διαθέτει κόμβο. Κύρια επίσης διαφυγή είναι η υπόγεια διάβαση στο Camping Sylvia. Δευτερεύουσα διαφυγή για τους πεζούς είναι ο δρόμος στα νότια του ανωνύμου ρέματος που οδηγεί στον παράπλευρο δρόμο. Επίσης δευτερεύουσα διαφυγή είναι και το ρέμα Τομ – Πηγάδι, αν και εφόσον δεν τρέχει νερό, που είναι ασφαλτοστρωμένο με δρόμο και οδηγεί στον παράπλευρο δρόμο που είναι κύρια οδός διαφυγής. Τέλος, θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί είτε η υπόγεια διάβαση από το ρέμα «Τομ-Πηγάδι» ως έκτακτη διαφυγή, είτε η ακτή. Οι διαφυγές περιγράφονται σχηματικά στον συνημμένο χάρτη Α8.

Σε γενικές γραμμές το οδικό δίκτυο βρίσκεται σε καλή κατάσταση με εύκολη πρόσβαση στην Εθνική Οδό και το σιδηρόδρομο.

A8.2.2 Εν δυνάμει χώροι περίθαλψης , υπαίθριων υγειονομικών δομών για όλους, συγκέντρωσης τροφίμων, φαρμάκων και άλλων αγαθών κλπ.

Στη ΖΑΕ η περιοχή του Σιδηροδρομικού Σταθμού ενδείκνυται ως χώρος συγκέντρωσης τροφίμων και άλλων αγαθών λόγω της υποδομής και της πρόσβασης στο σιδηροδρομικό δίκτυο.

Στην ευρύτερη περιοχή, το κοντινό Κέντρο Υγείας Λιτοχώρου διαθέτει αφενός καλή υποδομή και μεγάλο υπαίθριο χώρο και αφετέρου εύκολη πρόσβαση στην Εθνική Οδό και τον οικισμό Λιτοχώρου. Αποτελεί στεγασμένο χώρο περίθαλψης, ο οποίος θα μπορούσε να λειτουργήσει άμεσα και αποτελεσματικά ως υπαίθριος χώρος περίθαλψης.

ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑ 2: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΧΩΡΙΚΩΝ, ΓΕΩΛΟΓΙΚΩΝ, ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ (ΕΙΣΡΟΕΣ ΑΠΟ ΤΙΣ ΠΑΡΑΛΛΗΛΑ ΕΚΠΟΝΟΥΜΕΝΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΕΚΘΕΣΕΙΣ), ΔΙΑΤΥΠΩΣΗ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΛΟΓΗ ΤΟΥ ΕΠΙΚΡΑΤΕΣΤΕΡΟΥ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α9. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Α9.1 Σύνθεση κατευθύνσεων χωροταξικού σχεδιασμού και άλλων υπερκείμενων μορφών σχεδιασμού/προγραμματισμού

ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ

Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ)

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣ & ΑΑ), (ΦΕΚ 128/Α΄/3-7-2008) στοχεύει στη διαμόρφωση ενός χωρικού προτύπου ανάπτυξης, στο πλαίσιο των αρχών της αειφορίας, που θα είναι αποτέλεσμα μιας συνθετικής, ισόρροπης θεώρησης στον χώρο παραμέτρων που προωθούν την προστασία και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος της χώρας και ενισχύουν την κοινωνική και οικονομική συνοχή και την ανταγωνιστικότητα. Κεντρικός στόχος είναι η εξειδίκευση και συμπληρωματικότητα των παραγωγικών τομέων της Χώρας.

Από τους γενικούς στόχους του ΓΠΧΣΑΑ οι παρακάτω αφορούν στην ευρύτερη περιοχή:

α. Η ενίσχυση του ρόλου της χώρας, σε διεθνές, ευρωπαϊκό, μεσογειακό και βαλκανικό επίπεδο, με:

- Την ανάδειξη των μοναδικής αξίας φυσικών και πολιτιστικών πόρων της και της μακραίωνης ιστορίας της που συνιστούν από κοινού αδιαμφισβήτητο συγκριτικό πλεονέκτημα της χώρας.

- Την ανάδειξή της σε σημαντικό κόμβο μεταφορών, ενέργειας και επικοινωνιών, όπως και σε πόλο διασυνοριακών και λοιπών συνεργασιών, ιδίως δε συνεργασιών που προωθούν την έρευνα, την τεχνολογία, την καινοτομία και τον τουρισμό.

- Τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας της ελληνικής οικονομίας με την ανάπτυξη της οικονομίας της γνώσης και την αύξηση της ελκυστικότητας της χώρας για την προώθηση επιχειρηματικών δράσεων σε κλάδους στους οποίους διαθέτει συγκριτικό πλεονέκτημα. Για την επίτευξη του στόχου αυτού, με το παρόν πλαίσιο, επιδιώκεται ειδικότερα: i) η αξιοποίηση των φυσικών και πολιτιστικών πόρων σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, ii) η ενίσχυση της επιχειρηματικότητας, μέσα από τη διαμόρφωση πλαισίου κατευθύνσεων που αφορούν ιδίως στον προσδιορισμό προτεραιοτήτων χωρικής ανάπτυξης με σεβασμό στο περιβάλλον, και στην άρση των συγκρούσεων χρήσεων γης και iii) η χωρικά εξειδικευμένη πολιτική κινήτρων.

β. Η ενίσχυση της περιφερειακής ανάπτυξης και της χωρικής συνοχής. Για τον σκοπό αυτόν, με το παρόν πλαίσιο, επιδιώκεται:

- Η ενίσχυση της ισόρροπης - πολυκεντρικής ανάπτυξης της χώρας, ιδίως με τον περιορισμό των ανισοτήτων ανάπτυξης μεταξύ διαφόρων περιοχών και την αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων μιας εκάστης με σεβασμό στο περιβάλλον και την πολιτιστική κληρονομιά.

- Ο περιορισμός της υπέρμετρης αστικοποίησης, μέσα από τη βελτίωση της ελκυστικότητας της υπαίθρου και την ενίσχυση της συμπληρωματικότητας και ισορροπίας μεταξύ αστικών κέντρων και αγροτικών περιοχών.

- Η βελτίωση της ποιότητας ζωής, σε συνδυασμό με τη διαφύλαξη των ιδιαιτεροτήτων κάθε περιοχής, και η παροχή δυνατοτήτων επιλογής προτύπων διαβίωσης.

γ. Η διαφύλαξη - προστασία του περιβάλλοντος και, κατά περίπτωση, η αποκατάσταση και / ή ανάδειξη των ευαίσθητων στοιχείων της φύσης, της πολιτιστικής κληρονομιάς και του τοπίου.

Ειδικά για τον τομέα του Τουρισμού, οι βασικοί στόχοι και επιδιώξεις του ΓΠΧΣΑΑ περιλαμβάνουν:

- Την ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη του τομέα του τουρισμού στο πλαίσιο της αξιοποίησης των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της χώρας (γεωγραφική θέση, κλίμα, πολυνησιακός χαρακτήρας, μήκος και ποιότητα ακτών, ποικιλία και έντονη εναλλαγή της μορφής και του είδους των πόρων, πυκνότητα και ποικιλία περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και πλούσιο πολιτιστικό κεφάλαιο).
- Τη βελτίωση της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας του τομέα με την προσαρμογή και τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος και του σχεδιασμού στα νέα δεδομένα και τάσεις της τουριστικής αγοράς.
- Την προώθηση νέων μορφών τουρισμού που αναμένεται να συμβάλουν και στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου.
- Τη διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας σε νέες περιοχές και προώθηση της ισόρροπης και αειφόρου ανάπτυξης σύμφωνα με τις φυσικές, πολιτιστικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής.
- Την περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος.
- Την εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των πόρων.

Το Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (ΠΠΧΣΑΑ ΚΜ)

Η Περιφερειακή Ενότητα Πιερίας εντάσσεται στον χωροταξικό σχεδιασμό της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας. Σε επίπεδο Περιφέρειας υπάρχει η Έγκριση Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (ΠΠΧΣΑΑ) που έχει εγκριθεί με την Απόφ.674/12-1-2004 ΥΠΕΧΩΔΕ (Φ.Ε.Κ. 218/ Β' /6-2-2004), όπως αυτό αναθεωρήθηκε με την Αριθ. 73483/852/27-7-2020 Απόφαση ΥΠΠΕΝ (ΦΕΚ 485/Δ'/20.8.2020).

Η Δ.Ε. Λιτοχώρου εντάσσεται στις Αναπτυξιακές Χωρικές Ενότητες ΑΧΕ 3 και ΑΧΕ 6 του ΠΠΧΣΑΑ. Το ΠΠΧΣΑΑ ΚΜ σε ότι αφορά τη Δ.Ε. Λιτοχώρου προτείνει:

- 1) Η ΑΧΕ 3 αφορά στο τμήμα του ορεινού και ημιορεινού όγκου που περιλαμβάνει τον Εθνικό Δρυμό και το Αρχαιολογικό Πάρκο Ολύμπου. Οι επιμέρους στρατηγικοί στόχοι είναι α) η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού πλεονεκτήματος ως μόνιμου αναπτυξιακού πόρου και όρου ποιότητας ζωής, β) η απεξάρτηση του αγροτικού τομέα από τις ενισχύσεις, η ενίσχυση της τάσης επιστροφής στον τομέα και η αναδιάρθρωση του προς την κατεύθυνση της πολυλειτουργικής γεωργίας/κτηνοτροφίας, γ) η κατά προτεραιότητα επικέντρωση του τουρισμού στην υψηλής ποιότητας ζήτηση μέσα από εμπλουτισμό και διεύρυνση του τουριστικού προϊόντος, ανάπτυξη ειδικών, εναλλακτικών μορφών τουρισμού σε σύνδεση με τον πολιτισμό και τους περιβαλλοντικούς πόρους και δ) η προστασία της υψηλής βιοποικιλότητας.
- 2) Η ΑΧΕ 6 αφορά στον παράκτιο χώρο της Π.Ε. Πιερίας και συνεπώς και της Δ.Ε. Λιτοχώρου, που ορίζεται έως την υψομετρική γραμμή των 100μ. ή έως τον άξονα της ΠΑΘΕ. Κυριαρχείται από την τουριστική δραστηριότητα στην παραδοσιακή μορφή της και θεωρείται αναπτυσσόμενη τουριστικά. Ωστόσο, διαθέτει έντονα κορεσμένους πυρήνες στο τμήμα από Κορινό ως Πλαταμώνα και αντιμετωπίζει προβλήματα φέρουσας ικανότητας. Οι επιμέρους στόχοι για την ΑΧΕ 6 είναι α) η επικέντρωση του τουρισμού στην υψηλής ποιότητας ζήτηση, β) η διασύνδεση νέων μορφών τουρισμού με το κυρίαρχο πρότυπο, γ) η άμβλυνση της εποχικότητας, δ) η σύνδεση του βιώσιμου τουρισμού με τον πολιτισμό και τους περιβαλλοντικούς πόρους, ε) η διασφάλιση της αποδοτικότητας στη χρήση των πόρων και στ) η αποτροπή των κινδύνων που ελλοχεύουν εξαιτίας της κλιματικής αλλαγής.

Δυνατή είναι η προστασία και αξιοποίηση της ευρύτερης περιοχής του Ολύμπου με ενοποίηση του δικτύου παραδοσιακών οικισμών, ανάδειξη των αρχαιολογικών χώρων, επέκταση και αξιοποίηση του εθνικού δρυμού, ανάπτυξη του οικισμού Λιτοχώρου, δημιουργία πολιτιστικού πάρκου στο Δίον, ανάπτυξη δικτύου οικολογικού περιηγητικού τουρισμού και εγκαταστάσεων αναψυχής και δημιουργία επιλεγμένων θέσεων για παραθεριστικούς οικισμούς.

Το Λιτόχωρο αποτελεί τοπικό αναπτυξιακό κέντρο, για το οποίο προβλέπεται ανάπτυξη αναβαθμισμένων τουριστικών υπηρεσιών, σε συνάρτηση με τη διαχείριση του ορεινού όγκου του Ολύμπου και της εκτεταμένης παράκτιας ζώνης του Δήμου.

Το ΠΠΧΣΑΑ προτείνει άμεση οργάνωση και ρύθμιση των χρήσεων και λειτουργιών β' κατοικίας, έτσι ώστε αφενός να καλυφθεί η ζήτηση και αφετέρου να προστατευθεί το σύστημα περιβαλλοντικών σχηματισμών από την ανάλωση και τη σταδιακή υποβάθμισή τους. Ζώνες β' κατοικίας δε θα πρέπει να χωροθετηθούν στις γεωγραφικές ενότητες Ολύμπου, στις οποίες ασκείται άμεσος έλεγχος και περιορισμός των χρήσεων αυτών.

Η αναβάθμιση των υπηρεσιών τουρισμού και αναψυχής μπορεί να ενισχυθεί μέσω της παροχής κινήτρων για τη δημιουργία ξενοδοχειακών υποδομών για ιαματικό, συνεδριακό, οικολογικό, ψυχαγωγικό τουρισμό και την ανάδειξη των σημαντικών πόλων πολιτιστικού ενδιαφέροντος.

Ειδικότερα για την περιοχή του Ολύμπου, στόχος είναι η ενίσχυση της συμβολικής σημασίας του με την οργάνωση και λειτουργία Κέντρου Έρευνας και Μελέτης της Ελληνικής Θεογονίας. Το οικιστικό κέντρο του Λιτοχώρου θα πρέπει να αναδειχθεί σε κέντρο ενημέρωσης, παρακολούθησης και διαχείρισης του Ολύμπου, καθώς και σε κέντρο υποδοχής και εξυπηρέτησης των επισκεπτών.

Η νέα τουριστική πολιτική αναγνωρίζει ότι δεν υπάρχει συγκριτικό πλεονέκτημα ή ουσιαστική οικονομική ή άλλη ωφέλεια για περεταίρω ανάπτυξη των γνωστών μορφών μαζικού τουρισμού και παραθεριστικής κατοικίας. Αντιθέτως, προσανατολίζεται σε άλλες επιλεγμένες μορφές τουρισμού.

Κεντρικοί στόχοι του ΠΠΧΣΑΑ σε σχέση με τον τουρισμό είναι:

- 1) Ο δραστικός περιορισμός των ζωνών β' κατοικίας προς όφελος του ξενοδοχειακού τουρισμού.
- 2) Η δημιουργία ζωνών ορεινού – οικολογικού – μορφωτικού – αρχαιολογικού αγροτουρισμού με συνοδευτικές επενδύσεις υποδομών. Οριοθέτηση ζωνών «ήπιων» υποδομών προσπέλασης – διευθέτησης – ανάδειξης.
- 3) Ενίσχυση της πολιτιστικής διάστασης σε όλους τους τουριστικούς προορισμούς της Περιφέρειας.

Ειδικότερα για τη Δ.Ε. Λιτοχώρου:

- 1) Απαιτείται αναβάθμιση των οικιστικών σχηματισμών β' κατοικίας και δημιουργία ενιαίας ζώνης «οικιστικής υποδομής – τουρισμού».
- 2) Στην περιοχή Λιτοχώρου - Ολύμπου δραστικός περιορισμός τάσεων διαμόρφωσης εκτεταμένων ζωνών β' κατοικίας. Απαιτείται συνολική οργάνωση των τουριστικών (ξενοδοχειακών) υπηρεσιών διευρυμένης περιόδου και πολλαπλών λειτουργιών.
- 3) Στο Λιτόχωρο προτείνεται η ανάπτυξη ζώνης τουρισμού αναβαθμισμένων υπηρεσιών διεποχιακής λειτουργίας.

Η προτεινόμενη χωρική οργάνωση όσο αφορά στον τομέα του τουρισμού στην ΑΧΕ 6 για την περιοχή της Δ.Ε. Λιτοχώρου έχει ως εξής:

- Απεξάρτηση του τουρισμού από τη διεθνή συγκυρία και επικέντρωσή του στην υψηλής ποιότητας ζήτηση μέσα από ποιοτική αναβάθμιση, εμπλουτισμό και διεύρυνση τουριστικού προϊόντος, διασύνδεση με νέες μορφές τουρισμού, άμβλυνση της εποχικότητας και σύνδεση με τον πολιτισμό και τους περιβαλλοντικούς πόρους.

- Ενθάρρυνση μεγάλων επενδύσεων εθνικής ή ευρύτερης περιφερειακής εμβέλειας, ιδίως με οργανωμένη μορφή.

Α9.2 Σύγκριση μεταξύ χρήσεων γης θεσμοθετημένων από πρώτο και δεύτερο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού, μεταξύ τους και με τις πραγματικές χρήσεις

Θεσμοθετημένες χρήσεις γης από τον πολεοδομικό σχεδιασμό

Στην περιοχή μελέτης δεν υπάρχει εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. ή ΣΧΟΟΑΠ ούτε πολεοδομικός σχεδιασμός δευτέρου επιπέδου.

Οι θεσμοθετημένες ρυθμίσεις καθορίστηκαν με το Π.Δ.31-1-1990 Φ.Ε.Κ.87/Δ'16-2-1990 περί καθορισμού Ζ.Ο.Ε. στο δ.δ. Λιτοχώρου. Η ζώνη άμεσης επιρροής ανήκει στην περιοχή με στοιχείο τρία (3) της Ζ.Ο.Ε., στην οποία ισχύουν τα κάτωθι:

«2. α) Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων ορίζεται στα τέσσερα (4) στρέμματα.

β) Για τις εγκαταστάσεις οργανωμένων κατασκηνώσεων (κάμπινγκς), η αρτιότητα ορίζεται σε οκτώ (8) στρέμματα.

3. Στην περιοχή αυτή επιτρέπεται η χρήση κατοικίας και ειδικότερα για τις δημόσιες και δημοτικές εκτάσεις επιτρέπονται οι χρήσεις:

- κτιρίων κοινής ωφέλειας (δημόσιων και δημοτικών)
- τουριστικών εγκαταστάσεων
- εγκαταστάσεων αναψυχής
- εγκαταστάσεων αθλητισμού
- κατασκηνώσεων

4. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των παραπάνω χρήσεων καθορίζονται ως εξής:

Α) Μέγιστη συνολική επιφάνεια ορόφων των κτιρίων για χρήση κατοικίας εκατόν πενήντα (150) τ.μ.

Β) Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης των παραπάνω χρήσεων (εκτός των κτιρίων κοινής ωφέλειας) εφαρμόζονται κατά χρήση, οι διατάξεις των από 6.10.1978 (Δ' 538) και 24.5.1985 (Δ' 270) π.δ/των, όπως ισχύουν.»

Από τη σύγκριση των κατευθύνσεων του υφιστάμενου πολεοδομικού σχεδιασμού με τον υπερκείμενο σχεδιασμό προκύπτει το συμπέρασμα ότι ο υφιστάμενος σχεδιασμός της Ζ.Ο.Ε. βρίσκεται σε απόλυτη αντιδιαστολή και διαφωνία με τις χωροταξικές κατευθύνσεις. Από τη μία πλευρά, η Ζ.Ο.Ε. ορίζει ουσιαστικά την περιοχή ως περιοχή β' κατοικίας, ενώ το ΠΠΧΣΑΑ ΚΜ προτείνει τον δραστικό περιορισμό της β' κατοικίας.

Πραγματικές χρήσεις

Η Ζ.Ο.Ε. με στοιχείο τρία (3) συμπεριλαμβάνει τη ΖΑΕ. Χρήσιμο θα ήταν να αναφέρουμε και τις λοιπές χρήσεις που υπάρχουν μέσα στην περιοχή με στοιχείο τρία (3) της Ζ.Ο.Ε. Λιτοχώρου.

Για τον λόγο αυτόν, συντάχθηκε χάρτης με φωτογραφική αποτύπωση (κολάζ) σε κλίμακα 1:2.500 αποτελούμενος από α) αεροφωτογράφιση με χρήση UAV drone με ημερομηνία φωτοληψίας την 1/12/2019 και δημιουργήθηκε ορθοφωτοχάρτης με ακρίβεια 12 εκατοστά / pixel και β) επεξεργασμένος ορθοφωτοχάρτης με δορυφορική εικόνα από το Google Earth, η οποία έχει επεξεργαστεί και συνορθωθεί με το πρόγραμμα Plex Earth ώστε να έχει σωστή γεωαναφορά και να εμφανίζεται ως ορθοφωτοχάρτης με ημερομηνία φωτοληψίας την 30/8/2015.

Στην περιοχή με στοιχείο τρία (3) της ΖΟΕ υπάρχει πολύ ανεπτυγμένο οδικό και σιδηροδρομικό δίκτυο. Στα βόρεια των δημοτικών εκτάσεων στη θέση «Γκρέμια» υπάρχει ο κόμβος του Λιτοχώρου. Πρόκειται για σημαντικό οδικό κόμβο μεταξύ του αυτοκινητόδρομου ΠΑΘΕ, της επαρχιακής οδού προς Λιτόχωρο, του παράπλευρου δρόμου, του δυτικού service road του αυτοκινητόδρομου, του δρόμου για τον σιδηροδρομικό σταθμό και του Κέντρου Υγείας Λιτοχώρου.

Στο βόρειο τμήμα της περιοχής με στοιχείο (3) της ΖΟΕ Λιτοχώρου υπάρχουν δυτικά του παράπλευρου δρόμου οι εγκαταλελειμμένες εγκαταστάσεις Εργοστασίου Ξυλείας σε έκταση περίπου 165 στρεμμάτων, που είναι επίσης δημοτική.

Στα ανατολικά του παράπλευρου δρόμου υπάρχει αδόμητη παράκτια δημόσια έκταση, μία στενή λωρίδα γης μεταξύ ακτής και παράπλευρου δρόμου εμβαδού περίπου 30 στρεμμάτων. Στο βόρειο τμήμα εντός της δημόσιας έκτασης υπάρχει και λειτουργεί αναψυκτήριο με ονομασία «Ακρωτήρι».

Τέλος, στα νότια του κόμβου και δυτικά του Αυτοκινητόδρομου ΠΑΘΕ υπάρχουν ιδιόκτητοι αγροί (κληροτεμάχια) της διανομής του αγροκτήματος Λιτοχώρου. Αξίζει να σημειωθεί ότι η περιοχή αυτή ονομάζεται «Χιλιάρια», επειδή οι αγροί αυτοί έχουν έκταση περίπου ενός στρέμματος ο καθένας. Στην περιοχή αυτή υπάρχουν 35 κτίσματα που αποτελούν εξοχικές κατοικίες, αλλά και διάφορα μικρότερα κτίσματα διάσπαρτα σε έκταση περίπου 130 στρεμμάτων. Στην ίδια περιοχή υπάρχουν τέσσερις μάντρες με διάφορα υλικά και μία μάντρα με ανταλλακτικά φορτηγών.

Το υπόλοιπο τμήμα της Ζ.Ο.Ε. που αφορά στη ΖΑΕ περιλαμβάνει κατά σειρά μεγέθους και σημαντικότητας τις εξής χρήσεις, οι οποίες έχουν ήδη αναπτυχθεί σε προηγούμενο κεφάλαιο:

1. η χρήση της εξοχικής κατοικίας
2. οι αναξιοποίητες δημοτικές εκτάσεις
3. οι ιδιωτικοί αγροί με καλλιέργειες ή χωρίς
4. ο σιδηροδρομικός σταθμός
5. ένα αναψυκτήριο - εστιατόριο
6. το camping
7. τα ενοικιαζόμενα δωμάτια

Ακολουθεί σύγκριση μεταξύ θεσμοθετημένων και υφιστάμενων χρήσεων:

Θεσμοθετημένες χρήσεις	Πραγματικές υφιστάμενες χρήσεις
Οργανωμένες κατασκηνώσεις (κάμπινγκς)	Υπάρχει το Camping Sylvia που όμως προϋπήρχε της ΖΟΕ από το έτος 1975. Δεν έχει αναπτυχθεί νέο κάμπινγκ μετά την ισχύ της ΖΟΕ.
Κατοικία	Υπάρχουν περίπου 75 κατοικίες στην περιοχή. Σχεδόν όλες αφορούν σε β' κατοικία. Η πλειοψηφία έχουν υπερβεί την αρτιότητα ή/και τον συντελεστή δόμησης της ΖΟΕ (150τ.μ./4 στρέμματα).
Δημοτικά ή δημόσια κτίρια κοινής ωφέλειας	Υπό τη στενή έννοια της παροχής κοινωφελών υπηρεσιών, τέτοια κτίρια δεν υπάρχουν. Συγκυριακά, ο σιδηροδρομικός σταθμός θα μπορούσε να θεωρηθεί κτίριο κοινής ωφέλειας.
Δημοτικές ή δημόσιες τουριστικές εγκαταστάσεις	Δεν υπάρχουν
Δημοτικές ή δημόσιες εγκαταστάσεις αναψυχής	Δεν υπάρχουν
Δημοτικές ή δημόσιες εγκαταστάσεις αθλητισμού	Δεν υπάρχουν
Δημοτικές ή δημόσιες κατασκηνώσεις	Δεν υπάρχουν
Δεν επιτρέπεται στη Ζ.Ο.Ε.	Δύο εστιατόρια – αναψυκτήρια (προϋφιστάμενα της ΖΟΕ)
Δεν επιτρέπεται στη Ζ.Ο.Ε.	Δημοτικό εργοστάσιο ξυλείας, γνωστό με την παλαιότερη ονομασία ως «Κρατικό Πριονιστήριο Λιτοχώρου»
Δεν επιτρέπεται στη Ζ.Ο.Ε.	Μάντρες υλικών

A9.3 Σύνθεση κατευθύνσεων και επίλογων από τα στρατηγικά σχέδια (π.χ. ΣΟΑΠ, ΟΧΕ, ΣΒΑΚ Κ.Α.), τις υφιστάμενες κυκλοφοριακές μελέτες και το επιχειρησιακό πρόγραμμα δήμου

Δεν υπάρχουν εγκεκριμένα ΟΧΕ, ΣΟΑΠ και ΣΒΑΚ στην ευρύτερη περιοχή.

Ο Δήμος Δίου - Ολύμπου τον Ιούνιο του 2021 ξεκίνησε τη διαδικασία εκπόνησης ΣΒΑΚ, το οποίο περιλαμβάνει τα εξής στάδια:

1^ο στάδιο: Αρχικές ενέργειες – προετοιμασία

2^ο στάδιο: Ανάλυση υφιστάμενης κατάστασης: Μετρήσεις φόρτων κυκλοφορίας στις περιοχές Λιτόχωρο, Λεπτοκαρυά, Πλαταμώνας, Κονταριώτισσα, Καρίτσα

και Βροντού και επανάληψη των μετρήσεων την καλοκαιρινή περίοδο προκειμένου αποτυπωθεί και η αύξηση της ζήτησης για μετακινήσεις από την τουριστική δραστηριότητα. Καταγραφή των συνθηκών στάθμευσης, αποτύπωση της σήμανσης και αξιολόγηση των υποδομών πεζής μετακίνησης.

3^ο στάδιο: Έκθεση σεναρίων κινητικότητας: Σύνταξη εναλλακτικών σεναρίων και διερεύνηση επιπτώσεων.

4^ο στάδιο: Διαβούλευση οράματος, προτεραιοτήτων και εναλλακτικών σεναρίων.

5^ο στάδιο: Προσχέδιο μέτρων: Κατάθεση συγκεκριμένων προτάσεων προς υλοποίηση που αφορούν ποδηλατοδρόμους, πεζόδρομους, κανονισμούς στην φορτοεκφόρτωση, μονοδρομήσεις, ελεγχόμενη στάθμευση κ.α.

6^ο Στάδιο: Σχέδιο δράσης ΣΒΑΚ και Διαβούλευση: Εμπλουτισμός του προσχεδίου με τις απόψεις της τοπικής κοινωνίας και των φορέων. Έγκριση του ΣΒΑΚ από το Υπουργείο Υποδομών.

Η μελέτη έχει ολοκληρωθεί μέχρι και το 5^ο στάδιο και σε εξέλιξη βρίσκεται το 6^ο Στάδιο. Για τη Δ.Ε. Λιτοχώρου το ΣΒΑΚ δεν περιλαμβάνει την περιοχή εκτός του οικισμού Λιτοχώρου, οπότε δεν επηρεάζει το παρόν ΕΠΣ.

A9.4 Σύνθεση στόχων του ΕΠΣ και συσχέτιση με τα τμήματα A9.1 και A.9.3

Σύνθεση στόχων του ΕΠΣ

Στόχος του ΕΠΣ είναι να δημιουργηθεί ένα υψηλού επιπέδου τουριστικό συγκρότημα που θα περιλαμβάνει όλες τις ανέσεις και θα δύναται να προσφέρει όλες τις υπηρεσίες, οι οποίες θεωρούνται από τους επισκέπτες ως ιδανικές. Με την προτεινόμενη ανάπτυξη, επιδιώκεται να ενισχυθεί η περιοχή των ακτών Ολύμπου, μέσω μιας τουριστικής υποδομής που θα αναβαθμίσει το τουριστικό προϊόν της περιοχής και θα αποτελέσει υπόδειγμα για μελλοντικές επενδύσεις. Προς αυτήν την κατεύθυνση, γίνεται ολοκληρωμένος σχεδιασμός οργανωμένου υποδοχέα υψηλών προδιαγραφών αισθητικής και περιβαλλοντικής συμπεριφοράς και δημιουργείται πρότυπη μονάδα βιώσιμης και ορθολογικής τουριστικής ανάπτυξης, ως προς το οικοσύστημα, την κοινωνία και την οικονομία, με παράλληλη διασφάλιση της συνεργασίας με την τοπική κοινωνία, σε εναρμόνιση με το χωροταξικό, πολεοδομικό, μορφολογικό, φυσικό και πολιτιστικό πλαίσιο της περιοχής των ακτών του Ολύμπου.

Ακολουθεί η σύνθεση των στόχων του σχεδίου:

- 1) Η προσέλκυση τουρισμού και η διεθνής προβολή της περιοχής μέσω της ανάδειξης της ποικιλομορφίας του τοπίου και του πολιτιστικού ενδιαφέροντος. Στα δυτικά της περιοχής βρίσκεται το επιβλητικό όρος «Όλυμπος», το ψηλότερο στην Ελλάδα με υψόμετρο 2.918μ., που κατά την αρχαία Ελληνική Μυθολογία ήταν η κατοικία των Δώδεκα Θεών. Στα ανατολικά βρίσκεται η θάλασσα, ο Θερμαϊκός κόλπος και κατ' επέκταση το Αιγαίο Πέλαγος. Τα δύο αυτά στοιχεία συνθέτουν ένα τοπίο ιδιαίτερου φυσικού κάλους συνδυάζοντας στοιχεία της Ηπειρωτικής και Νησιωτικής Ελλάδας. Το μεσογειακό κλίμα της περιοχής είναι πολύ ελκυστικό. Το καλοκαίρι είναι ζεστό και προσφέρεται για κολύμβηση στη

θάλασσα. Τις εποχές άνοιξη και φθινόπωρο οι θερμοκρασίες είναι ιδανικές γύρω στους 20 βαθμούς Κελσίου και ο χειμώνας είναι ήπιος. Το πολιτιστικό και αρχαιολογικό κεφάλαιο της περιοχής είναι τεράστιο. Συνοπτικά αναφέρουμε ότι στην Π.Ε. Πιερίας συναντάμε το αρχαίο θέατρο και το Αρχαιολογικό Πάρκο του Δίου, τα Αρχαία Λείβηθρα, τον Νεολιθικό Οικισμό Μακρύγιαλου, το Κάστρο της βυζαντινής επισκοπής Κίτρους στην αρχαία Πύδνα, το Κάστρο του Πλαταμώννα. Άλλοι σημαντικοί προορισμοί πολιτιστικού ενδιαφέροντος είναι η Θεσσαλονίκη 80χλμ. βορειοανατολικά, η Βεργίνα 70χλμ. στα βόρεια και τα Μετέωρα 154 χλμ. νοτιοδυτικά, όλοι εύκολα προσβάσιμοι από την Εθνική Οδό.

- 2) Η αξιοποίηση του υπάρχοντος ανεπτυγμένου συγκοινωνιακού δικτύου ως πλεονέκτημα. Στόχος είναι η προσέλκυση τουρισμού από αναδυόμενες ευρωπαϊκές και κυρίως βαλκανικές χώρες που έχουν την Πιερία ως κορυφαίο προορισμό λόγω της εύκολης πρόσβασης μέσω του ιδιαίτερα ανεπτυγμένου και σε εξαιρετική κατάσταση οδικού δικτύου. Γεγονός είναι πως η Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας έχει μακράν τις περισσότερες οδικές αφίξεις στην Ελλάδα. Μεγάλη προοπτική δίνεται και από την αξιοποίηση της εύκολης σιδηροδρομικής πρόσβασης που παρέχει ο Σιδηροδρομικός Σταθμός Λιτοχώρου.
- 3) Η προώθηση νέων μορφών τουρισμού και επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου. Ο Όλυμπος μπορεί να αναδειχθεί ως παγκόσμιος μυθολογικός τόπος και ως προορισμός περιπατητικός, ορειβατικός, φυσιολατρικός, περιηγητικός, πολιτισμικός και τουρισμού περιπέτειας. Το Σχέδιο αποσκοπεί στην υλοποίηση ενός οικοδομήματος που δε θα έχει μόνο τον χαρακτήρα τουριστικού ξενοδοχειακού καταλύματος με πρόσβαση στη θάλασσα, αλλά και αυτόν ενός διεποχικού δημιουργήματος που θα φιλοξενήσει ποικίλες συγκεντρώσεις και δραστηριότητες που θα αναδείξουν την πολιτιστική ταυτότητα περιοχής.
- 4) Η προσέλκυση υψηλής ποιότητας τουρισμού και ταξιδιωτών που αναζητούν την πολυτέλεια. Στόχος είναι η κάλυψη όχι μόνο του τουριστικού κενού, αλλά και κατ' επέκταση του κενού της αγοράς σε παροχή τουριστικών υποδομών υψηλής ποιότητας, το οποίο υφίσταται στην περιοχή ειδικότερα, αλλά και στην Ελλάδα γενικότερα,. Αν και στην περιοχή υπάρχουν αρκετές κλίνες, αυτές των πέντε αστέρων είναι ελάχιστες αναλογικά με το σύνολο. Τα υφιστάμενα ξενοδοχειακά καταλύματα πέντε αστέρων στην Πιερία αποτελούν μόλις το 1% των συνολικών ξενοδοχειακών καταλυμάτων. Το έργο θα αναβαθμίσει το τουριστικό προϊόν της περιοχής και θα αποτελέσει υπόδειγμα για μελλοντικές επενδύσεις.
- 5) Η προστασία του περιβάλλοντος και η αρμονική συμβίωση του ανθρώπου με τη φύση. Στόχος είναι η διατήρηση και η βελτίωση του περιβάλλοντος της περιοχής και η χρηστή διαχείριση των πόρων. Ο σχεδιασμός του συγκροτήματος αποσκοπεί στην αποφυγή πιέσεων στο τοπίο, με διάσπαρτους μικρούς όγκους κτιρίων διαμονής με αυλές σε ένα κήπο που θα επικρατεί το πράσινο. Βασικές σχεδιαστικές αρχές του κτιριακού συγκροτήματος είναι η υψηλή αισθητική, με όσο το δυνατό λιγότερη επέμβαση στο φυσικό περιβάλλον, ώστε να μοιάζει σαν να ξεπρόβαλε από τη φύση. Θα υπάρχει ελεγχόμενη και ισορροπημένη επικοινωνία εσωτερικού – εξωτερικού χώρου, δίνοντας στον άνθρωπο την αίσθηση ότι κατοικεί στη φύση, ενώ η διαμόρφωση του εξωτερικού χώρου σε

συνδυασμό με το εύκρατο κλίμα θα ευνοούν την υπαίθρια κατοίκηση. Τα κτίρια θα είναι ανθεκτικά σε δυσοίωνες κλιματικές συνθήκες και σε ακραία καιρικά φαινόμενα, ενώ θα εισαχθούν νέα συστήματα εξοικονόμησης πόρων από τις ευρωπαϊκές και εθνικές Οδηγίες ενάντια στην κλιματική αλλαγή. Τα συστήματα αυτά θα επικοινωνηθούν ως πρότυπο τόσο στους επισκέπτες όσο και στις νέες ξενοδοχειακές μονάδες της περιοχής.

- 6) Η δημιουργία μιας βιώσιμης επένδυσης με διάχυση των ωφελειών στην τοπική κοινωνία. Θα δημιουργηθούν νέες θέσεις εργασίας, θα τονωθεί η τοπική οικονομία και θα προκύψουν νέες συνέργειες επιχειρηματικότητας. Με το Σχέδιο επιχειρείται να βρεθεί ισορροπία ανάμεσα στην κοινωνική ευημερία, την οικονομική ανταποδοτικότητα και την περιβαλλοντική αειφορία. Θεωρούμε ότι η βέλτιστη αξιοποίηση της περιοχής του παραλιακού μετώπου θα πρέπει να προκύψει από τον τομέα του τουρισμού και της αναψυχής, με τομείς όπως η κτηνοτροφία, η βιομηχανία, η εξορμητική δραστηριότητα, η ιχθυοκαλλιέργεια, το χονδρεμπόριο να κρίνονται ακατάλληλοι για την περιοχή, ενώ άλλοι τομείς όπως ο αγροτικός, της β' κατοικίας και των υπηρεσιών να είναι μεν συμβατοί, αλλά να μην ενδείκνυνται για την περιοχή.

Συσχέτιση των στόγων του ΕΠΣ με τις κατευθύνσεις χωροταξικού σχεδιασμού

1. ΓΠΧΣΑΑ: για τον τομέα του Τουρισμού, οι βασικοί στόχοι και επιδιώξεις του ΓΠΧΣΑΑ και η συσχέτισή τους με το παρόν ΕΠΣ συνοψίζονται ως εξής:

Κατευθύνσεις ΓΠΧΣΑΑ	Συμβατότητα επενδυτικού σχεδίου
Ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη του τομέα του τουρισμού στο πλαίσιο της αξιοποίησης των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της χώρας (γεωγραφική θέση, κλίμα, πολυνησιακός χαρακτήρας, μήκος και ποιότητα ακτών, ποικιλία και έντονη εναλλαγή της μορφής και του είδους των πόρων, πυκνότητα και ποικιλία περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και πλούσιο πολιτιστικό κεφάλαιο)	Το επενδυτικό σχέδιο αξιοποιεί τα πλεονεκτήματα της Πιερίας. Σε σχέση με τη γεωγραφική της θέση αναμένεται να προσελκύσει τουρισμό από αναδυόμενες και κυρίως βαλκανικές χώρες, που έχουν την Πιερία ως κορυφαίο προορισμό λόγω της εύκολης πρόσβασης μέσω του οδικού δικτύου. Το μεσογειακό κλίμα της περιοχής είναι πολύ ελκυστικό. Το καλοκαίρι είναι ζεστό και προσφέρεται για κολύμβηση στη θάλασσα, τις εποχές άνοιξη και φθινόπωρο οι θερμοκρασίες είναι ιδανικές γύρω στους 20 βαθμούς Κελσίου και ο χειμώνας είναι ήπιος. Υπάρχει ιδιαίτερο φυσικό κάλλος στην περιοχή, γιατί συνδυάζονται η θάλασσα και οι όμορφες παραλίες με φόντο τον Όλυμπο που είναι το ψηλότερο βουνό της Ελλάδας, γεγονός που αποτελεί την τέλεια αντίθεση από πλευράς τοπίου. Το πολιτιστικό κεφάλαιο στην περιοχή είναι σημαντικότερο και υπάρχει ποικιλία

	προορισμών τουριστικού ενδιαφέροντος.
Βελτίωση της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας του τομέα με την προσαρμογή και τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος και του σχεδιασμού στα νέα δεδομένα και τάσεις της τουριστικής αγοράς	Για τα δεδομένα της περιοχής το ξενοδοχειακό συγκρότημα θα είναι μεγάλο σε μέγεθος και αναμένεται να έχει βελτιωμένη απόδοση σε σχέση με την πληθώρα μικρότερων μονάδων. Το επενδυτικό σχέδιο καλύπτει το κενό που υφίσταται στο τουριστικό προϊόν της περιοχής σε παροχή τουριστικών υποδομών υψηλής ποιότητας.
Προώθηση νέων μορφών τουρισμού που αναμένεται να συμβάλουν και στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου	Με επίκεντρο τον Όλυμπο ως παγκόσμιο ορόσημο, η περιοχή μπορεί να αναπτυχθεί στον περιπατητικό, ορειβατικό, φυσιολατρικό, περιηγητικό, πολιτισμικό τουρισμό και τον τουρισμό περιπέτειας για τουλάχιστον εννέα (9) μήνες τον χρόνο, σε σχέση με τους τρεις (3) μήνες τον χρόνο που είναι η τουριστική περίοδος για την πλειοψηφία των καταλυμάτων στην Πιερία σήμερα.
Διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας σε νέες περιοχές και προώθηση της ισόρροπης και αειφόρου ανάπτυξης σύμφωνα με τις φυσικές, πολιτιστικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής	Η Πιερία θεωρείται αναπτυσσόμενη περιοχή στον τομέα του τουρισμού, σε σχέση με την Αθήνα και τους ανεπτυγμένους νησιωτικούς προορισμούς. Το επενδυτικό σχέδιο προσβλέπει στην εξέλιξη της περιοχής ως τουριστικού πόλου, βασιζόμενη στην ανταγωνιστικότητα, τις οδικές προσβάσεις και το πολιτιστικό κεφάλαιο.
Περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος	Το επενδυτικό σχέδιο σε καμία περίπτωση δεν υποβαθμίζει το περιβάλλον. Οι ακάλυπτοι χώροι στην περιοχή επέμβασης είναι της τάξης του 80% και ο περιβάλλοντας χώρος θα είναι ένας καταπράσινος κήπος. Πολύ σημαντική παράμετρος για το επενδυτικό σχέδιο θεωρείται η προστασία του περιβάλλοντος και ιδιαίτερα των ακτών και των κολυμβητικών υδάτων για την προσέλκυση τουριστών.
Εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των πόρων	Οι χαμηλοί συντελεστές δόμησης, οι μικρότεροι διάσπαρτοι όγκοι του επενδυτικού σχεδίου, τα φυσικά υλικά που θα χρησιμοποιηθούν, ο βιοκλιματικός σχεδιασμός των εγκαταστάσεων με συστήματα ανανεώσιμων πηγών και εξοικονόμησης ενέργειας και οι χαμηλότατοι ρύποι από το

	συγκρότημα συμβάλλουν στη βιωσιμότητα των πόρων.
--	--

2. ΠΠΧΣΑΑ ΚΜ: οι κατευθύνσεις του ΠΠΧΣΑΑ και η συσχέτισή τους με το παρόν ΕΠΣ συνοψίζονται ως εξής:

Κατευθύνσεις ΠΠΧΣΑΑ	Συμβατότητα επενδυτικού σχεδίου
Ανάκτηση επιπέδου ανάπτυξης της Περιφέρειας άνω του 75% του μέσου όρου της ΕΕ. Αντιμετώπιση προβλημάτων καταπολέμησης της ανεργίας, της διαρροής των νέων προς το εξωτερικό, της εξωτερικής μετανάστευσης και της εντοπισμένης φτώχειας.	Το Σχέδιο συντελεί στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και στην τόνωση της τοπικής οικονομίας σε μία Περιφερειακή Ενότητα που υστερεί σε εισόδημα των κατοίκων σε σχέση με τους μέσους όρους της Περιφέρειας και της χώρας.
Η Πιερία αναμένεται να συνεχίσει να αναπτύσσει σημαντικές υπηρεσίες γενικού τουρισμού. Απαιτείται αναβάθμιση των οικιστικών σχηματισμών β' κατοικίας και δημιουργία ενιαίας ζώνης «οικιστικής υποδομής – τουρισμού»	Η συγκεκριμένη περιοχή του Λιτοχώρου είναι υποανάπτυκτη και έχει μεγάλα περιθώρια ανάπτυξης στον τουριστικό τομέα. Η παρούσα πρόταση δεν εμποδίζει την αναβάθμιση των οικιστικών σχηματισμών β' κατοικίας (Γρίτσα, Πλάκα), καθώς απέχει μεγάλη απόσταση από αυτούς. Δεδομένου ότι το επενδυτικό σχέδιο αφορά στον τουρισμό θα είναι συμβατό με μελλοντική δημιουργία ζώνης «οικιστικής υποδομής – τουρισμού»
Στην περιοχή Λιτοχώρου - Ολύμπου δραστηριότητες περιορισμός τάσεων διαμόρφωσης εκτεταμένων ζωνών β' κατοικίας. Απαιτείται συνολική οργάνωση των τουριστικών (ξενοδοχειακών) υπηρεσιών διευρυμένης περιόδου και πολλαπλών λειτουργιών.	Η παρούσα επένδυση διαφοροποιείται από την τάση για ανάπτυξη της β' κατοικίας που παρατηρείται στην περιοχή ως αποτέλεσμα των λιγοστών επιλογών δόμησης που προβλέπει η θεσμοθετημένη Ζ.Ο.Ε. Η τάση αυτή έχει οδηγήσει στην ανάπτυξη ενοικιαζόμενων δωματίων που λειτουργούν αποκλειστικά κατά τη θερινή περίοδο. Στον αντίποδα, το Σχέδιο αφορά σε οργανωμένο ξενοδοχειακό συγκρότημα που θα έχει πολλαπλές λειτουργίες με στόχο να λειτουργεί όλο τον χρόνο.
Στο Λιτόχωρο προτείνεται η ανάπτυξη ζώνης τουρισμού αναβαθμισμένων υπηρεσιών διεποχιακής λειτουργίας.	Παρόλο που η Πιερία έχει αρκετές κλίνες, αυτές στην κατηγορία των πέντε (5) αστερών είναι ελάχιστες. Επιπλέον, στόχος του επενδυτικού σχεδίου είναι η λειτουργία του όχι μόνο τους καλοκαιρινούς μήνες, αλλά και καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Έτσι, θα είναι δυνατή η επέκταση του τουριστικού μοντέλου «ήλιος – θάλασσα» μέσω της ανάδειξης του Ολύμπου και του λοιπού πολιτιστικού κεφαλαίου της ευρύτερης περιοχής.
Δημιουργία οργανωμένων	Το παρόν σχέδιο αφορά σε οργανωμένο

υποδοχέων και την επικέντρωση του τουρισμού στην υψηλής ποιότητας ζήτηση μέσα από ποιοτική αναβάθμιση, εμπλουτισμό και διεύρυνση του τουριστικού προϊόντος, διασύνδεση με νέες μορφές τουρισμού, άμβλυνση της εποχικότητας και σύνδεση με τον πολιτισμό και τους περιβαλλοντικούς πόρους	υποδοχέα, μεγάλο για τα δεδομένα της περιοχής, ειδικά αν λάβουμε υπόψη ότι απευθύνεται στην υψηλής ποιότητας ζήτηση. Θα αποτελέσει μία σπάνια μονάδα για την ευρύτερη περιοχή. Στόχος του Σχεδίου είναι η διεθνής προβολή της περιοχής μέσω της ανάδειξης της ποικιλομορφίας του τοπίου και του πολιτιστικού ενδιαφέροντος.
--	---

Συμπεράσματα από τη συσχέτιση των στόχων του ΕΠΣ με τις κατευθύνσεις χωροταξικού σχεδιασμού

Η πρόταση είναι πλήρως εναρμονισμένη με τις προτεραιότητες της εθνικής και ευρωπαϊκής πολιτικής στον τομέα του τουρισμού σχετικά με την αντιμετώπιση της εποχικότητας, την προώθηση της διαφοροποίησης του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος και την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας των υπηρεσιών συγκριτικά με αναδυόμενους τουριστικούς προορισμούς κρατών εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης. Καταληκτικά, η επένδυση δε θα διαταράξει τη φυσική ισορροπία της περιοχής, καθώς ο σχεδιασμός και η λειτουργία της θα γίνει με γνώμονα την αποφυγή πιέσεων στο τοπίο και το περιβάλλον.

A9.5 Αλληλεπιδράσεις της περιοχής επέμβασης με την υπόλοιπη δημοτική ενότητα ή με όμορες δημοτικές ενότητες

Οι επισκέπτες στην περιοχή επέμβασης αναμένεται να γνωρίσουν τον οικισμό Λιτοχώρου, ο οποίος είναι ο πιο σημαντικός οικισμός στην περιοχή. Αποτελεί την είσοδο για τα μονοπάτια του Όλυμπου, διαθέτει αγορά και πολλά καταστήματα εστίασης. Ομοίως αναμένεται να επισκεφτούν τους κοντινούς οικισμούς, όπως το Δίον, τη Λεπτοκαρυά, τον Πλαταμώνα και τον Παλαιό Παντελεήμονα και να εξερευνήσουν κοντινές παραλίες, όπως της Γρίτσας, της Πλάκας, της Παραλίας Νέου Παντελεήμονα και του Πλαταμώνα. Τέλος υπάρχει η δυνατότητα να χρησιμοποιήσουν τα λιμάνια της Γρίτσας και του Πλαταμώνα για χρήση σκαφών αναψυχής.

Από την άλλη πλευρά, πολλοί εργαζόμενοι που θα απασχοληθούν στην περιοχή επέμβασης αναμένεται να διαμένουν μόνιμα στο Λιτόχωρο ή σε κοντινούς οικισμούς. Επίσης, το συγκρότημα θα αποτελέσει θέλγητρο για πολλούς τουρίστες αλλά και κατοίκους της Νότιας Πιερίας, οι οποίοι αναμένεται να επισκεφτούν την περιοχή επέμβασης τόσο για την παραλία που είναι ελεύθερη όσο και για τις παρεχόμενες υπηρεσίες.

Τέλος, οι επισκέπτες στην περιοχή επέμβασης αναμένεται να επισκεφτούν την Κατερίνη που αποτελεί την πρωτεύουσα του Νομού Πιερίας και παράλληλα μία πολύ ενδιαφέρουσα πόλη 60.000 κατοίκων με πολλές επιλογές στον τομέα του τουρισμού,

της αναψυχής και της αγοράς. Αντίστροφα η περιοχή επέμβασης αναμένεται να τραβήξει το ενδιαφέρον των κατοίκων και των τουριστών της Κατερίνης τόσο για την παραλία όσο και για τις παρεχόμενες υπηρεσίες και ιδιαίτερα για τη διοργάνωση δεξιώσεων.

A9.6 Εισροές από παράλληλα εκπονούμενες μελέτες και αξιολόγηση των στοιχείων

Εκτός του πλαισίου των μελετών του ΕΠΣ όπως αυτές προβλέπονται από τις τεχνικές προδιαγραφές, παράλληλα εκπονούμενη μελέτη με επίσπευση του Δήμου Δίου – Ολύμπου είναι το Γ.Π.Σ. της Δ.Ε. Λιτοχώρου, το οποίο βρίσκεται στο Β2 στάδιο (2^η αναθεώρηση). Για την παραπάνω μελέτη έχει συνταχθεί ΣΜΠΕ για την περιοχή της Δ.Ε. Λιτοχώρου, η οποία έχει εγκριθεί σύμφωνα με την 46858/3259/11-5-2022 Απόφαση του Γενικού Διευθυντή Περιβαλλοντικής Πολιτικής ΥΠΕΝ (ΑΔΑ: ΨΡΥΚ4653Π8-2ΣΦ).

Η παρούσα μελέτη του ΕΠΣ χρησιμοποιεί πολλά τεχνικά στοιχεία από την παραπάνω ΣΜΠΕ και από την τεχνική έκθεση του Β2 σταδίου του ΓΠΣ, αφού οι ευρύτερες περιοχές του παρόντος ΕΠΣ και του ΓΠΣ της Δ.Ε. Λιτοχώρου συμπίπτουν.

Εισροή από το υπό εκπόνηση ΓΠΣ στην παρούσα μελέτη είναι η οργάνωση του μελλοντικού σχεδιασμού του παραλιακού μετώπου της Δ.Ε. Λιτοχώρου. Αρχικά, το ΓΠΣ προτείνει ένταξη των οικισμών Πλάκας και Λιμένος Λιτοχώρου (Γρίτσα) στο πολεοδομικό σχέδιο στην Π.Ε.2, που σήμερα αποτελούν άτυπες ζώνες β' κατοικίας εκτός σχεδίου. Το υπόλοιπο παραλιακό μέτωπο μεταξύ Πλάκας και Γρίτσας προορίζεται για την ανάπτυξη τουρισμού και κοινωνικών εξυπηρετήσεων.

Ειδικότερα για τη ΖΑΕ το ΓΠΣ προτείνει η χρήση των τουριστικών εγκαταστάσεων να ασκείται από όλες τις ιδιοκτησίες (δημόσιες και ιδιωτικές) που ουσιαστικά ταυτίζεται με την πρόταση του παρόντος ΕΠΣ.

A9.6.1 Οριοθέτηση υδατορεμάτων

Στην περιοχή επέμβασης συναντάμε δύο ρέματα:

- 1) Στα βόρεια βρίσκεται ένα υδατόρεμα σε όλο το μήκος του βόρειου ορίου της περιοχής επέμβασης, το οποίο ονομάζεται «Τόμ – Πηγάδι» και έχει οριοθετηθεί με την αριθ. Απόφ. 1941/14-2-2008 Γ.Γ. Περιφέρειας (Φ.Ε.Κ. 92/Δ'/7-3-2008). Ανάντη της περιοχής επέμβασης το παραπάνω ρέμα είναι διευθετημένο, καθώς έχουν κατασκευαστεί υπόγειες διαβάσεις ομβρίων με κιβωτοειδείς οχετούς που διέρχονται κάτω από την Εθνική Οδό και κάτω από τη σιδηροδρομική γραμμή, που ταυτόχρονα είναι υπόγειες διαβάσεις οχημάτων.
- 2) Στα νότια βρίσκεται ένα ανώνυμο υδατόρεμα στο νότιο-ανατολικό όριο του αγροτεμαχίου που εφάπτεται περίπου 50 μέτρα με την περιοχή επέμβασης και αποτελεί «μικρό υδατόρεμα» της παρ.2 του α.1 του Ν.4258/2014 με λεκάνη απορροής μικρότερης του ενός τετραγωνικού χιλιομέτρου (0,041km²), το οποίο εξαιρείται της οριοθέτησης, σύμφωνα και με το 443852(1687)/03-07-

2023 έγγραφο της Υποδιεύθυνσης Τεχνικών Έργων της Π.Ε. Πιερίας. Για το συγκεκριμένο ανώνυμο υδατόρεμα εκπονήθηκε υδραυλική μελέτη προσωρινής οριοθέτησης, η οποία επισυνάπτεται στο ΕΠΣ, και σχεδιάστηκε η γραμμή πλημμύρας της πλημμυρικής παροχής.

Οι δύο παραπάνω μελέτες δεν έρχονται σε αντίθεση με την πρόταση ΕΠΣ και πιστοποιούν την ασφάλεια της περιοχής επέμβασης από κίνδυνο πλημμύρας.

A9.6.2 Μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας

Για την περιοχή επέμβασης έχει συνταχθεί μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας, η οποία επισυνάπτεται στο ΕΠΣ, με τίτλο «Μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας για οικιστική ανάπτυξη στη θέση *Τομ-Πηγάδι*».

Με βάση τη μελέτη γεωλογικής αναγνώρισης, τη γεωλογική χαρτογράφηση και τις λοιπές γεωλογικές ερευνητικές εργασίες πεδίου που εκτελέστηκαν για τις ανάγκες του παρόντος έργου, η περιοχή επέμβασης διαχωρίστηκε σε δύο περιοχές, με βάση την καταλληλότητα για δόμηση, όπως σημειώνεται παρακάτω:

A. Περιοχές Κατάλληλες για Οικιστική Ανάπτυξη (Κ)

Χαρακτηρίζεται ως κατάλληλο το μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής ενδιαφέροντος. Η θεμελίωση των κτιρίων μπορεί να γίνει επιφανειακά με επιφάνεια έδρασης το ρηχό γεωλογικό υπόβαθρο των κροκαλοπαγών. Ο σχηματισμός αυτός παρέχει πολύ ικανοποιητική φέρουσα ικανότητα και μικρή συμπίεστικότητα και για τον λόγο αυτό δεν αναμένονται ιδιαίτερα προβλήματα σε περίπτωση επιφανειακής θεμελίωσης.

B. Περιοχές Κατάλληλες υπό Προϋποθέσεις για Οικιστική Ανάπτυξη (ΚΠ)

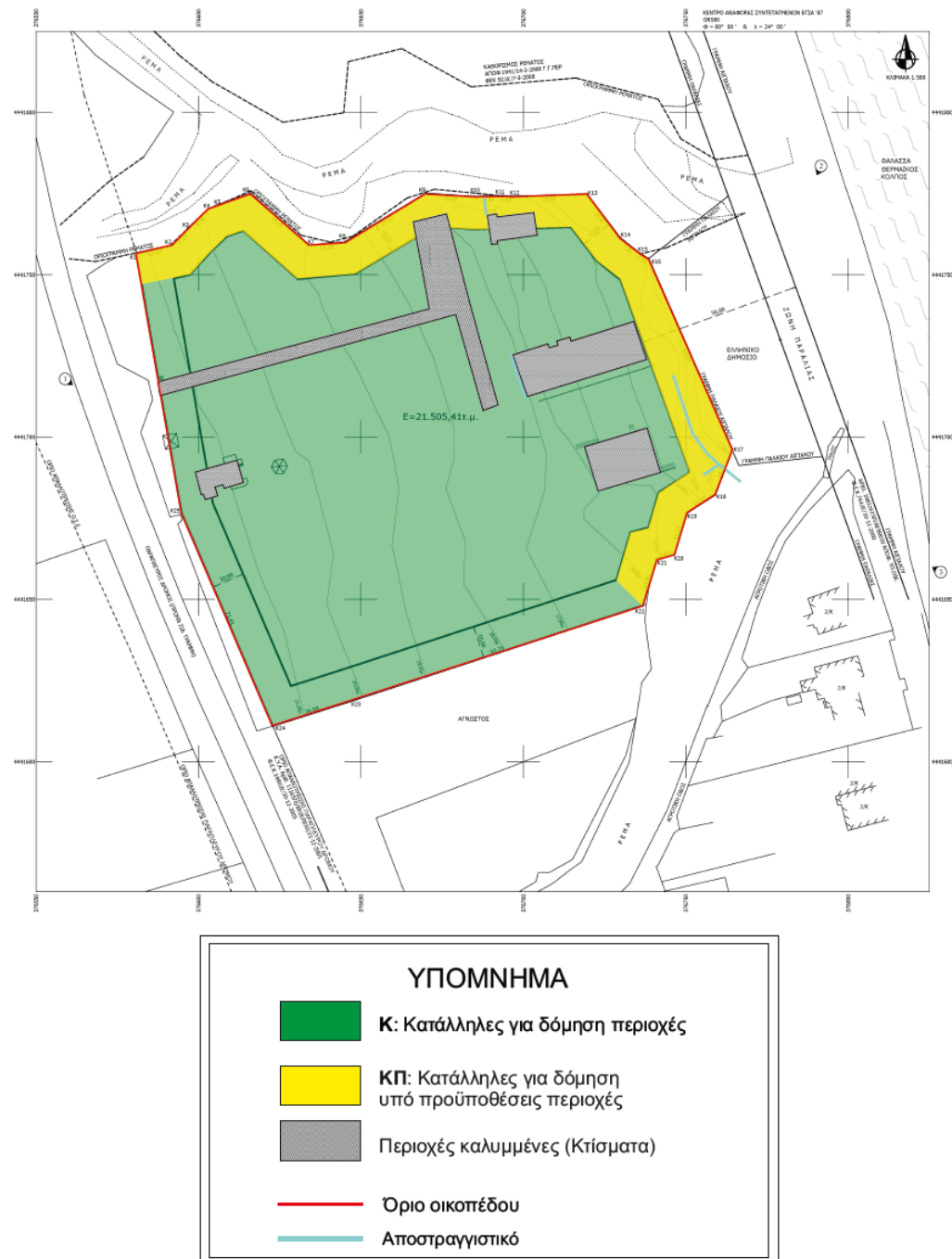
Ως περιοχή κατάλληλη υπό προϋποθέσεις για κτιριακή εγκατάσταση θεωρείται η περιοχή περιμετρικά του αγροτεμαχίου και πιο συγκεκριμένα σε όλο το βόρειο όριο του αγροτεμαχίου πλησίον της κοίτης του υδατορέματος «Τομ-Πηγάδι», εξαιτίας του κατακόρυφου πρανούς, στο ανατολικό όριο του αγροτεμαχίου που συναντά την γραμμή του παλαιού αιγιαλού με πολύ έντονη κλίση του πρανούς και σε ένα μικρό τμήμα του νότιο-ανατολικού ορίου του αγροτεμαχίου που εφάπτεται στο ανώνυμο μικρό υδατόρεμα.

Στη βόρεια πλευρά του αγροτεμαχίου διαμορφώνονται υψηλά κάθετα πρανή για τα οποία στην περίπτωση που θα δεχθούν επιπρόσθετο φορτίο σε απόσταση έως 10 μέτρα από το φρύδι θα πρέπει να διεξαχθεί γεωτεχνική μελέτη ευστάθειας τους. Ωστόσο δεν προβλέπεται να τοποθετηθούν κτίρια σε αυτές της περιοχές με το παρόν σχέδιο.

Παρά τις υψηλές τιμές διαπερατότητας των γεωλογικών σχηματισμών της περιοχής η θεμελίωση οποιασδήποτε κατασκευής στο αγροτεμάχιο απαιτείται να διασφαλίσει την επαρκή αποχέτευση και απρόσκοπτη απορροή των ομβρίων υδάτων είτε προς τα δύο υδατόρεματα που βρίσκονται εκατέρωθεν του αγροτεμαχίου (π.χ. με την κατασκευή των απαραίτητων ανοιχτών αποχετευτικών αγωγών ομβρίων) είτε με τη φυσική κλίση προς τη θάλασσα.

Κατάλληλη υπό προϋποθέσεις είναι επίσης η περιοχή των πολύ μικρού πάχους τεχνητών επιχώσεων (ΤΕ) στο νοτιοανατολικό τμήμα του αγροτεμαχίου. Τα υπόψη υλικά έχουν αποτεθεί χωρίς συμπύκνωση και αποτελούν ακατάλληλο έδαφος έδρασης

για τη θεμελίωση οποιασδήποτε κατασκευής. Λόγω του πολύ μικρού τους πάχους, μπορούν πολύ εύκολα να αφαιρεθούν, ώστε η θεμελίωση να εδραστεί επί των υποκείμενων στρωμάτων.



Χάρτης Γεωλογικής Καταλληλότητας της σχετικής Μελέτης

A9.6.3 ΣΜΠΕ

Εκπονήθηκε Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων στο πλαίσιο του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) στη θέση «Τομ Πηγάδι», της Δημοτικής Ενότητας Λιτοχώρου, του Δήμου Δίου Ολύμπου, της Περιφερειακής Ενότητας Πιερίας, της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας. Ειδικότερα, η ΣΜΠΕ συντάχθηκε σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ 1225/Β/05.09.2006), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Η ΣΜΠΕ με τη σειρά της συνδράμει στην υλοποίηση της πρότασης του ΕΠΣ και εμβαθύνει αναλύοντας κάθε επίπεδο και πεδίο της ευρύτερης περιοχής και της περιοχής επέμβασης.

A9.6.4 Άλλες ειδικές μελέτες και τεχνικές εκθέσεις (εφόσον υπάρχουν συντάσσονται για το συγκεκριμένο ΕΠΣ) όπως ΣΒΑΚ, γενικό σχέδιο αντιμετώπισης έκτακτων αναγκών και διαχείρισης συνεπειών (βάσει του ν. 4662/2020), κ.α.

Δεν υπάρχουν άλλες ειδικές μελέτες ή εκθέσεις που συντάσσονται για το παρόν ΕΠΣ για την περιοχή επέμβασης.

A9.7 Πίνακας SWOT

Στα προηγούμενα κεφάλαια έχει γίνει εκτενής ανάλυση του Σχεδίου και της περιοχής του τόσο ως προς το ευρύτερο χωρικό του πλαίσιο όσο και ως προς τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του. Στο παρόν κεφάλαιο, συνοψίζονται τα παραπάνω δεδομένα της υπάρχουσας κατάστασης, αλλά και όσα αφορούν σε αναπτυξιακές δυνατότητες και προοπτικές. Στην κατεύθυνση διερεύνησης των ανωτέρω αλλά και του προσδιορισμού των αδύνατων και δυνατών σημείων του Σχεδίου και αντίστοιχα των ευκαιριών και απειλών που πιθανώς να απορρέουν από αυτά, διατυπώνεται η κάτωθι SWOT ανάλυση, η οποία και αφορά στο Σχέδιο και την περιοχή του.

Ενότητες και θέματα		Ενδογενείς παράγοντες		Εξωγενείς παράγοντες	
		Πλεονεκτήματα	Αδυναμίες	Ευκαιρίες	Απειλές
A	Σχέση με τον ευρύτερο χώρο				
A.1	Ποικιλομορφία του τοπίου	Το τοπίο των ακτών του Ολύμπου είναι ιδανικό, καθώς συνδυάζει τη θάλασσα με φόντο τον Όλυμπο.	Δεν υπάρχουν κοντινά νησιά.	Η ανάδειξη του Ολύμπου ως διεθνούς μυθολογικού τόπου θα αυξήσει την επισκεψιμότητα στην περιοχή.	Η εκτεταμένη και χωρίς σχέδιο ανάπτυξη β΄ κατοικίας, καθώς και η εξορυκτική δραστηριότητα στην περιοχή των λατομείων.
A.2	Πολιτιστικό απόθεμα	Υπάρχουν πάρα πολλοί κοντινοί χώροι αρχαιολογικού ενδιαφέροντος που μπορεί ο επισκέπτης να εξερευνήσει. Επίσης, άλλοι σημαντικοί χώροι πολιτισμού, όπως η Βεργίνα, η Θεσσαλονίκη και τα Μετέωρα, αποτελούν κοντινοί προορισμοί για εκδρομές.	Πολλοί χώροι υπολειτουργούν κατά το πέρας της τουριστικής περιόδου. Οι μικροί σε μέγεθος χώροι δεν έχουν υποδομή. Δεν έχει αναδειχθεί αρκετά η σύνδεση του Ολύμπου με την αρχαία Ελλάδα.	Η ανάδειξη των αρχαιολογικών χώρων στην περιοχή θα αυξήσει το ενδιαφέρον για την Πιερία ως τουριστικού προορισμού.	
B	Οικονομική ανάπτυξη και αναπτυξιακή φυσιογνωμία				
B.1	Ανάπτυξη της ΠΕ με χρήση «Τουρισμός –Αναψυχή»	Αυξημένη ανταποδοτικότητα σε σχέση με άλλες χρήσεις. Τόνωση της τοπικής οικονομίας.	Η περιοχή είναι σχετικά υποανάπτυκτη στον τομέα του τουρισμού. Δεν υπάρχουν πολλές συνέργειες γύρω από την περιοχή επέμβασης.	Το Σχέδιο θα αποτελέσει το έναυσμα για την ανάπτυξη της ΖΑΕ στον τομέα αυτόν και ειδικά σε ό,τι αφορά τις αναξιοποίητες δημοτικές εκτάσεις.	
Γ	Εξωοικιστικός χώρος				
Γ.1	Συγκρούσεις χρήσεων γης στη ΖΑΕ	Δεν υπάρχουν συγκρουόμενες χρήσεις γης στη ΖΑΕ.	Στην ευρύτερη περιοχή υπάρχουν χρήσεις μη συμβατές, όπως το Αμμουριείο, μικρές κτηνοτροφικές μονάδες, το εργοστάσιο ξυλείας στο παραλιακό μέτωπο και το πεδίο βολής του στρατού κοντά στον Όλυμπο.	Η άμεση οργάνωση των χρήσεων στο παραλιακό μέτωπο, αφενός με την οργάνωση περιοχών β΄ κατοικίας στους οικισμούς Πλάκας και Γρίτσας, αφετέρου με τον καθορισμό χρήσεων «τουρισμός – αναψυχή» στο υπόλοιπο τμήμα και την αποβολή μη συμβατών χρήσεων.	Η ανοχή σε μη συμβατές χρήσεις απειλεί την ανάπτυξη της περιοχής.
Γ.2	Περιβαλλοντικές πιέσεις στη ΖΑΕ	Δεν υπάρχουν σημαντικές περιβαλλοντικές πιέσεις στη ΖΑΕ.	Υπάρχει εκτεταμένη αυθαίρετη δόμηση και σημειακή ρύπανση από απορρίμματα στον χώρο. Η διέλευση οχημάτων στην ΠΑΘΕ επιβαρύνει το ακουστικό περιβάλλον και την ατμόσφαιρα με ρύπους.	Με την προτεινόμενη ανάπτυξη αναμένεται να αντιμετωπιστούν ορισμένες από τις αδυναμίες με στοχευμένες παρεμβάσεις.	Η ελλιπής διαχείριση υγρών αποβλήτων μπορεί να προκαλέσει μόλυνση στα κολυμβητικά ύδατα.
Γ.3	Φέρουσα ικανότητα περιοχής	Η περιοχή του ΕΠΣ δεν αντιμετωπίζει προβλήματα φέρουσας ικανότητας.	Υπάρχουν κορεσμένοι πυρήνες στους οικισμούς Λεπτοκαρυάς και Πλαταμώνα.	Να θεσμοθετηθούν οργανωμένοι υποδοχείς, ώστε να αποφευχθούν στο μέλλον προβλήματα φέρουσας ικανότητας. Το οδικό δίκτυο έχει τεράστια φέρουσα ικανότητα.	Η υπερβολική διακίνηση επισκεπτών στον Όλυμπο θα οδηγήσει σε ρύπανση του ορεινού όγκου λόγω της αδυναμίας διατήρησής του καθαρού.
Δ	Οργανωμένοι υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων				
Δ.1	Μέγεθος επένδυσης – οικονομία κλίμακας	Το σχέδιο αφορά σε μεγάλο για τα δεδομένα της περιοχής συγκρότημα. Κοινή παραδοχή είναι ότι για να είναι βιώσιμη μία τουριστική εγκατάσταση πρέπει να έχει αρκετά μεγάλο μέγεθος. Το σχέδιο θα επιτύχει οικονομία κλίμακας σε σχέση με μικρές μονάδες.	Αφενός θα είναι δύσκολη η αξιοποίηση της επένδυσης τους μήνες Νοέμβριο – Μάρτιο, περίοδο εκτός της τουριστικής περιόδου, αφετέρου ενδεχομένως να υπάρξουν ελλείψεις στη στελέχωσή της κατά την περίοδο αιχμής λόγω της γενικότερης έλλειψης εργαζομένων στον τουρισμό που παρουσιάζεται στη χώρα.	Υπάρχει κενό στην αγορά, γιατί δεν υπάρχουν μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες στην περιοχή στην κατηγορία των πέντε αστέρων. Η οικονομία κλίμακας προωθείται από τα προγράμματα του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, επομένως υπάρχουν ευκαιρίες χρηματοδότησης.	Υπάρχει ρίσκο για την αναμενόμενη ανταπόκριση από την αγορά, η οποία θα κρίνει τη βιωσιμότητα της επιχείρησης.
Δ.2	Άλλοι οργανωμένοι υποδοχείς στην ΖΑΕ	Η ύπαρξη του Camping Sylvia στην περιοχή με την επαναλειτουργία του μετά από πολλά χρόνια θα αποτελέσει εναλλακτικό τουριστικό κατάλυμα.	Δεν υπάρχουν θεσμοθετημένοι οργανωμένοι υποδοχείς.	Στο μέλλον αναμένεται να αναπτυχθούν οι δημοτικές εκτάσεις στον τομέα του τουρισμού μέσω ΕΣΧΑΣΕ ή ΕΣΧΑΔΑ.	Η διεύρυνση της διασπορά της β΄ κατοικίας και ο κατακερματισμός της ιδιοκτησίας γης υπονομεύουν τις αναπτυξιακές δυνατότητες.
Ε	Οικιστικοί υποδοχείς				
Ε.1	Η περιοχή επέμβασης βρίσκεται μακριά από οικισμούς	Προσφέρεται στους ενοίκους μεγαλύτερη ιδιωτικότητα, λιγότερος θόρυβος, αλλά και η αίσθηση ότι κατοικούν στη φύση.	Δεν υπάρχει κοντινή αγορά. Απαιτείται η χρήση ΙΧ ή άλλων μέσων για τη μετάβαση στους γύρω οικισμούς.	Δίνεται ευκαιρία για χαλάρωση μακριά από την πόλη.	
Ε.2	Κοινόχρηστοι χώροι	Οι παραλίες και τα κολυμβητικά ύδατα στην περιοχή είναι καθαρά και κατάλληλα για κολύμβηση.	Δεν υπάρχουν πάρκα πρασίνου στη ΖΑΕ. Οι κοινόχρηστοι χώροι απαιτούν φροντίδα για να μείνουν σε καλό επίπεδο.	Ο ακάλυπτος χώρος του συγκροτήματος θα διαμορφωθεί ως πράσινο πάρκο.	Πολλοί κοινόχρηστοι χώροι εμφανίζουν εικόνα εγκατάλειψης. Η ρίψη μπαζών υποβαθμίζει το τοπίο και το περιβάλλον.
ΣΤ	Περιβαλλοντικές υποδομές				
ΣΤ.1	Υποδομές διαχείρισης αποβλήτων	Λειτουργεί βιολογικός καθαρισμός στην περιοχή της Σκοτίνας. Υπάρχει ο ΧΥΤΑ Δίου – Ολύμπου και τη συνολική διαχείριση των απορριμμάτων έχει ο Δήμος.	Δεν υπάρχουν υποδομές για επικίνδυνα απόβλητα στη Δ.Ε. Λιτοχώρου. Τα πράσινα σημεία είναι λίγα. Πέραν του ΧΥΤΑ, λίγες είναι οι λοιπές περιβαλλοντικές υποδομές.	Προσφέρεται ευκαιρία στον ιδιωτικό τομέα για ανάπτυξη εγκαταστάσεων ανακύκλωσης και διαχείρισης αποβλήτων που δεν είναι αναπτυγμένες στην περιοχή.	Ο ΧΥΤΑ φτάνει στα όρια κορεσμού και δε λειτουργεί ως ιδανικός τρόπος διαχείρισης των απορριμμάτων.

ΣΤ.2	Η μη ύπαρξη αποχετευτικού δικτύου στη ΖΑΕ		Είναι μεγάλο μειονέκτημα για την περιοχή το γεγονός ότι δεν υπάρχει ούτε σύνδεση με αποχετευτικό δίκτυο ούτε βιολογικός καθαρισμός. Οι περιοχή εξυπηρετείται με βόθρους. Το έργο θα διαθέτει αυτόνομο βιολογικό καθαρισμό και δεν θα επιβαρύνει την περιοχή.	Η ανάπτυξη του Σχεδίου στη ΖΑΕ ίσως αποτελέσει την αφορμή για την κατασκευή αποχετευτικού δικτύου και σύνδεσή του με τον βιολογικό καθαρισμό στην περιοχή της Σκοτίνας.	Όσο η δραστηριότητα στη ΖΑΕ θα αυξάνεται, η μη ύπαρξη του δικτύου θα είναι μία απειλή ρύπανσης για το περιβάλλον.
Z	Μεταφορές και τεχνικές υποδομές				
Z.1	Η διέλευση του αυτοκινητόδρομου ΠΑΘΕ κοντά στη ΖΑΕ	Αυξημένη οδική ασφάλεια, άνεση στις μετακινήσεις, εύκολη πρόσβαση από και προς σημαντικούς προορισμούς. Τεράστια φέρουσα ικανότητα.	Θόρυβος κοντά στον αυτοκινητόδρομο από τις διελεύσεις οχημάτων	Ιδιαίτερα σε ό,τι αφορά τον οδικό τουρισμό, αποτελεί τεράστια ευκαιρία αξιοποίησης από τις Ευρωπαϊκές και κυρίως τις Βαλκανικές Χώρες.	Αν για κάποιον λόγο κλείσει η Εθνική Οδός, τότε ο παράπλευρος δρόμος αναμένεται να εμφανίσει τεράστια κυκλοφοριακή συμφόρηση. Η πιθανότητα πάντως είναι μικρή.
Z.2	Η διέλευση της σιδηροδρομικής γραμμής και η ύπαρξη Σιδηροδρομικού Σταθμού στη ΖΑΕ	Εναλλακτικός τρόπος πρόσβασης στην περιοχή, ασφαλές μέσο για μετακινήσεις, πρόσβαση στα μεγάλα αστικά Κέντρα του άξονα Αθήνα – Θεσσαλονίκη και σε αεροδρόμια	Υπάρχει θόρυβος από τη διέλευση των τρένων. Ο Σιδηροδρομικός Σταθμός συνήθως υπολειτουργεί και δε γίνονται πολλές στάσεις τρένων.	Αποτελεί τεράστια ευκαιρία αξιοποίησης για τον τουρισμό μέσω του τρένου, καθώς είναι εύκολη η πρόσβαση από Αθήνα και Θεσσαλονίκη.	
Z.3	Η ύπαρξη του Κέντρου Υγείας Λιτοχώρου κοντά στην ΖΑΕ	Εύκολη πρόσβαση των τουριστών σε υγειονομική περίθαλψη	Το Κέντρο Υγείας δεν καλύπτει όλα περιστατικά.	Σπάνια ευκαιρία για μία μεγάλη τουριστική υποδομή να βρίσκεται τόσο κοντά σε Κέντρο Υγείας	
Z.4	Ο δρόμος πρόσβασης (παράπλευρος δρόμος)	Βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση από πλευράς ασφάλειας και συντήρησης. Συνήθως δεν παρουσιάζει κυκλοφοριακό φόρτο . Συνδέει τους περισσότερους παραλιακούς οικισμούς του Δήμου. Δίνει πρόσβαση στις όμορφες παραλίες που εντοπίζονται κυρίως στα νότια.	Τους καλοκαιρινούς μήνες και ιδίως τα Σαββατοκύριακα παρατηρείται τις ώρες αιχμής ήπια κυκλοφοριακή συμφόρηση (χαμηλή ταχύτητα διέλευσης), λόγω της προσέλευσης λουομένων. Επίσης, δεν υπάρχει πεζόδρομος κοντά στην περιοχή επέμβασης.	Ο παράπλευρος δρόμος δίνει πρόσβαση στον αυτοκινητόδρομο ΠΑΘΕ, μέσω του κοντινού κόμβου Λιτοχώρου.	Όσο αναπτύσσεται η ευρύτερη περιοχή, στο μέλλον θα παρατηρείται συχνότερα κυκλοφοριακή συμφόρηση.
Z.5	Η ύπαρξη διευθετημένων ρεμάτων από την κατασκευή του αυτοκινητόδρομου ΠΑΘΕ	Δεν απαιτούνται έργα διευθέτησης. Δεν υπάρχει κίνδυνος πλημμύρας για την περιοχή επέμβασης, ακόμα και σε ακραία φαινόμενα.	Στο μέλλον ίσως προκύψουν ζητήματα ενίσχυσης των πρανών των ρεμάτων. Ενδεχομένως να υπάρξει κάποιο οικονομικό κόστος για τη συντήρηση των μέτρων προστασίας έναντι της διάβρωσης.	Δε θα υπάρξουν καθυστερήσεις από χρονοβόρες διαδικασίες οριοθέτησης και διευθέτησης.	Η απειλή της διάβρωσης είναι πάντα παρούσα.
Z.6	Η ύπαρξη μόνο του βασικού ενσύρματου δικτύου τηλεπικοινωνιών	Υπάρχει μόνο ένα βασικό δίκτυο για τηλεφωνία και για ενσύρματη πρόσβαση στο διαδίκτυο.	Δεν υπάρχει δίκτυο οπτικών ινών. Το βασικό δίκτυο δεν παρέχει μεγάλη ταχύτητα στο διαδίκτυο. Θα πρέπει να αναζητηθούν εναλλακτικοί τρόποι για επίτευξη μεγάλων ταχυτήτων στο internet.	Η ανάπτυξη και κατ’ επέκταση η αύξηση της ζήτησης θα προσελκύσουν το ενδιαφέρον των παρόχων τηλεπικοινωνιών για ανάπτυξη δικτύου οπτικών ινών.	
Η	Άλλα θέματα				
Η.1	Προβολή του τόπου και της χώρας	Η ανάπτυξη του Σχεδίου θα συμβάλει στην προβολή της περιοχής τόσο σε τοπικό όσο και σε διεθνές επίπεδο.	Κόστος διαφήμισης και προωθητικών ενεργειών	Η τουριστική ανάπτυξη της περιοχής του Σχεδίου θα ευνοήσει και τον τουρισμό του Δήμου στο σύνολό του.	
Η.2	Κλιματολογικές συνθήκες	Για εννέα μήνες τον χρόνο, από τον Μάρτιο έως και τον Νοέμβριο, οι συνθήκες είναι εξαιρετικές. Οι ημέρες ηλιοφάνειας κυριαρχούν και δεν παρουσιάζονται έντονα φαινόμενα ανέμων. Από μέσα Μαΐου ως τέλη Σεπτεμβρίου ευνοείται η κολύμβηση στη θάλασσα, καθώς τα νερά του Θερμαϊκού κόλπου είναι πιο ζεστά από αυτά στην ανοιχτή θάλασσα.	Τους χειμερινούς μήνες επικρατεί κρύο και απαιτείται θέρμανση των κλειστών χώρων, ειδικά τις βραδινές ώρες.	Σε συνδυασμό με εναλλακτικές μορφές τουρισμού που προσφέρει το βουνό, δίνεται η δυνατότητα για διεύρυνση της τουριστικής περιόδου σε μόνιμη βάση.	Η κλιματική αλλαγή απειλεί να επιφέρει ξηρότερα και θερμότερα καλοκαίρια.
Η.3	Θέση του ακινήτου στην περιοχή	Το ακίνητο βρίσκεται σε πλεονεκτική θέση, αφού έχει ανεμπόδιση θέα προς τη θάλασσα και εκπληκτικό φόντο το βουνό.	Λόγω της υπερψωμένης θέσης του από την ακτή (+13μ.), η πρόσβαση σε αυτή αναμένεται να δυσκολέψει κάποιους επισκέπτες μεγάλης ηλικίας ή με κινητικά προβλήματα	Πίσω από το ακίνητο (κοντά στις γραμμές του ΟΣΕ) δεν υπάρχουν ακίνητα τα οποία μπορούν να οικοδομηθούν. Επομένως, η επένδυση δε θα προκαλέσει όχληση σε τρίτους.	

Πίνακας SWOT

A9.8 Συμπεράσματα

Η περιοχή έχει αναλογικά πολύ ανεπτυγμένο συγκοινωνιακό δίκτυο, σε εξαιρετική κατάσταση, υπερτοπικής σημασίας με τεράστια φέρουσα χωρητικότητα. (Αυτοκινητόδρομος, σιδηροδρομικός σταθμός, παράπλευροι και επαρχιακοί δρόμοι). Ένα μεγάλο κομμάτι της περιοχής το καταλαμβάνουν δημόσιες και δημοτικές εκτάσεις. Αυτές εν πολλοίς είναι αναξιοποίητες και παρουσιάζουν εικόνα εγκατάλειψης. Στις ιδιωτικές εκτάσεις κυριαρχεί η χρήση της εξοχικής κατοικίας και παρουσιάζεται εκτεταμένη αυθαίρετη δόμηση. Κάποιες άλλες χρήσεις (αναψυκτήρια, camping) που διατηρούνται φαίνεται ότι προϋπήρχαν της ΖΟΕ.

Συμπεράσματα για τη σχέση μεταξύ υφιστάμενου σχεδιασμού και υφιστάμενων χρήσεων

1. Στις δημόσιες και δημοτικές εκτάσεις επιτρέπονται τα κτίρια κοινής ωφέλειας (δημόσια και δημοτικά), οι τουριστικές εγκαταστάσεις, οι εγκαταστάσεις αναψυχής, οι εγκαταστάσεις αθλητισμού, οι κατασκηνώσεις και η κατοικία. Σε αυτές τις εκτάσεις υπάρχει σήμερα μόνο ένα εγκαταλειμμένο εργοστάσιο ξυλείας που προϋπήρχε της Ζ.Ο.Ε. και οι υπόλοιπες είναι αναξιοποίητες. Ενώ για 33 χρόνια είχαν την προστασία και το μονοπώλιο από πλευράς αξιοποίησης λόγω της Ζ.Ο.Ε., αυτή δεν έγινε ποτέ.
2. Παρόλο που στην περιοχή ισχύει Ζ.Ο.Ε. για τον έλεγχο του δομημένου περιβάλλοντος, δεν αποτράπηκε τόσα χρόνια η κατασκευή αυθαιρέτων. Ενδεικτικά, αναφέρουμε ότι στην περιοχή «Χιλιάρια» δε θα έπρεπε να υπάρχει ούτε ένα κτίσμα, δεδομένης της αρτιότητας των γηπέδων. Γενικότερα, δε δικαιολογείται ο αριθμός των εξοχικών κατοικιών και η δόμηση αυτών στην περιοχή, αν εξετάσουμε τις αρτιότητες των γηπέδων και τους όρους δόμησης, παρά μόνο αν υπάρχει αυθαίρετη δόμηση.
3. Όλες αυτές τις δεκαετίες παρά τις ρυθμίσεις του υφιστάμενου σχεδιασμού δεν αποτράπηκαν τα αυθαίρετα κτίσματα, ούτε στην περιοχή με στοιχείο τρία (3), ούτε στην περιοχή με στοιχείο δύο (2) που είναι οι διπλανές παραλιακές περιοχές. Αντιθέτως, η αυθαίρετη δόμηση άνησε σε σημείο που υπάρχουν πλέον ολόκληροι οικισμοί αυθαιρέτων (Πλάκα, Γρίτσα) που εμφανίζουν εικόνα οικιστικής πύκνωσης χωρίς να είναι εγκεκριμένοι οικισμοί.
4. Φαίνεται ότι η Ζ.Ο.Ε. επηρέασε σε πολύ μεγάλο βαθμό τη μετατροπή της συγκεκριμένης περιοχής σε περιοχή εξοχικής κατοικίας. Παρόλο που από το έτος 2004 το ΠΠΧΣΑΑ Κεντρικής Μακεδονίας προκρίνει τον άμεσο περιορισμό της ανάπτυξης της β' κατοικίας στην περιοχή, καμία ενέργεια προς αυτή την κατεύθυνση δεν έχει γίνει.
5. Όλα αυτά τα χρόνια ο υφιστάμενος σχεδιασμός ακύρωσε την προοπτική σοβαρών επενδύσεων στην περιοχή.

Συγκριτικά πλεονεκτήματα από την επιλογή που προκρίνεται σε σχέση με άλλες δραστηριότητες

Η επιλογή που προκρίνεται είναι η χρήση του «τουρισμού – αναψυχής». Με τον υφιστάμενο σχεδιασμό η μοναδική εναλλακτική δραστηριότητα που υπάρχει είναι αυτή της β' κατοικίας. Όπως εκτενώς αναλύσαμε, αυτή δεν είναι αποδοτική για την περιοχή και ήδη υπάρχουν προβληματισμοί ως προς τον περιορισμό της. Σε σχέση με άλλες δραστηριότητες που θα μπορούσαν να εγκατασταθούν στην περιοχή:

Αγροτική χρήση	Είναι συμβατή, αλλά δεν είναι τόσο οικονομικά ανταποδοτική όσο ο τουρισμός και η αναψυχή. Το έδαφος είναι μεν κατάλληλο για αγροτική χρήση, αλλά υπάρχουν περιοχές στον Δήμο Δίου – Ολύμπου που είναι υψηλής παραγωγικότητας, διαθέτουν αρδευτικά δίκτυα και εντέλει αναδεικνύονται καταλληλότερες. Οι αγροί που συνορεύουν με τη θάλασσα δεν έχουν μεγάλη απόδοση λόγω της αλμύρας. Οι εντατικές καλλιέργειες, π.χ. θερμοκήπια, υποβαθμίζουν το περιβάλλον και κυρίως το τοπίο σε σχέση με την επιλογή που προκρίνεται.
Μεταφορές	Από τη μία πλευρά, υπάρχει το ανεπτυγμένο οδικό δίκτυο, από την άλλη, όμως, σίγουρα υπάρχουν περιοχές όπου μπορούν να εγκατασταθούν αυτές οι χρήσεις κοντά στο οδικό δίκτυο, αλλά μακριά από την ακτή. Θα υπάρξει επιβάρυνση στις υφιστάμενες χρήσεις, κάτι που θα αποτελέσει εμπόδιο για τη μελλοντική αξιοποίηση της περιοχής.
Βιομηχανία και μεταποίηση	Είναι ασύμβατη, δεδομένου ότι θα επιβαρύνει περιβαλλοντικά την περιοχή. Άλλωστε υπάρχει το ΒΙ.ΠΑ. Λιτοχώρου για τη χρήση αυτή.
Λατομεία	Είναι εξαιρετικά επιβαρυντική για το περιβάλλον και το τοπίο.
Κτηνοτροφία	Είναι ασύμβατη, δεδομένου ότι θα επιβαρύνει περιβαλλοντικά την περιοχή.
Χονδρεμπόριο	Δεν υπάρχει οικιστικός πόλος που να εξυπηρετεί. Είναι ασύμβατη, δεδομένου ότι θα επιβαρύνει περιβαλλοντικά την περιοχή.
Ιχθυοκαλλιέργεια	Είναι ασύμβατη με τον τουρισμό και την αναψυχή. Ναι μεν υπάρχει η οικονομική ανταπόδοση, αλλά θα υπάρξει επιβάρυνση στις υφιστάμενες χρήσεις, κάτι που θα αποτελέσει εμπόδιο για τη μελλοντική αξιοποίηση της περιοχής.
Πολεοδόμηση	Είναι συμβατή με τις υφιστάμενες χρήσεις της εξοχικής κατοικίας. Δεν είναι τόσο οικονομικά ανταποδοτική όσο ο τουρισμός και η αναψυχή. Σίγουρα προηγούνται άλλες περιοχές για πολεοδόμηση, όπως η «Γρίτσα» και η «Πλάκα» που εμφανίζουν ήδη εικόνα οικισμών.

Συμπερασματικά, προκύπτει ότι η χρήση του «τουρισμού – αναψυχής» είναι η βέλτιστη επιλογή για την περιοχή με γνώμονα:

- τη δημιουργία θέσεων εργασίας,
- το δημόσιο συμφέρον,
- τη περιβαλλοντική προστασία και την προστασία του τοπίου,

- τη συμβατότητα με την γεωμορφολογία,
- τη συμβατότητα με τις υφιστάμενες χρήσεις,
- τον υφιστάμενο και μελλοντικό πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό.

Οι συνέργειες που θα προκύψουν με την επιλογή που προκρίνεται:

Κατασκευαστικός τομέας	Κατά το στάδιο υλοποίησης του έργου ο κατασκευαστικός τομέας θα ενισχυθεί.
Τομέας υπηρεσιών	Αναμένεται περαιτέρω ανάπτυξη του τομέα των υπηρεσιών, δεδομένου του προσανατολισμού που υπάρχει για προσέλκυση ποιοτικού τουρισμού. Επίσης, θα ενισχυθεί η τοπική οικονομία μέσω νέων συνεργειών που θα προκύψουν.
Απασχόληση	Θα δημιουργηθούν νέες θέσεις εργασίας κατά τη λειτουργία του συγκροτήματος.
Πολιτισμός	Θα αναδειχθεί το πολιτιστικό απόθεμα της ευρύτερης περιοχής. Οι επισκέπτες θα συμμετέχουν σε τοπικές πολιτιστικές εκδηλώσεις.
Αγροδιατροφικός Τομέας	Θα αναδεχθεί η τοπική και κατ' επέκταση η ελληνική κουζίνα, τα τοπικά αγροτικά προϊόντα και τα τοπικά οινοποιία.
Μεταποίηση	Θα αναδειχθούν τα τοπικά προϊόντα, όπως εδέσματα, ένδυση, κοσμήματα, έργα τέχνης κ.ά.
Δίκτυα	Θα ενισχυθούν τα ευρυζωνικά δίκτυα στην περιοχή και το δίκτυο ύδρευσης και αποχέτευσης.

Συμπεράσματα και συμβατότητα

Η παρούσα πρόταση για την περιοχή επέμβασης αφορά στην ανάπτυξη συγκροτήματος αναβαθμισμένων υπηρεσιών τουρισμού διεποχικής λειτουργίας. Όπως εξηγήσαμε, η βέλτιστη αξιοποίηση της περιοχής του παραλιακού μετώπου έγκειται στον τομέα του τουρισμού και της αναψυχής με τους τομείς όπως κτηνοτροφία, βιομηχανία, εξορμητική δραστηριότητα, ιχθυοκαλλιέργεια, χονδρεμπόριο να κρίνονται ακατάλληλοι για την περιοχή και άλλοι τομείς όπως αγροτικός, β' κατοικίας και υπηρεσίες να είναι μεν συμβατοί, αλλά να μην ενδείκνυνται για την περιοχή. Άλλωστε η χρήση που προτείνεται είναι ήδη επιτρεπτή σε εκτάσεις που ανήκουν στο δημόσιο.

Ο μελλοντικός σχεδιασμός του παραλιακού μετώπου εν ολίγοις προβλέπει αφενός οργάνωση των υφιστάμενων οικιστικών πυκνώσεων (Πλάκας, Γρίτσας) με Τοπικά Ρυμοτομικά Σχέδια (Τ.Ρ.Σ.) και αφετέρου η υπόλοιπη περιοχή προορίζεται για την ανάπτυξη τουρισμού και κοινωνικών εξυπηρετήσεων με τους οργανωμένους υποδοχείς να αποτελούν την βέλτιστη αξιοποίηση.

Επομένως, τα συμπεράσματα είναι ότι:

1. Η παρούσα πρόταση είναι απόλυτα συμβατή με τον υπερκείμενο σχεδιασμό.
2. Δεν ανατρέπεται η πολεοδομική και χωροταξική λειτουργία της ευρύτερης περιοχής.

B' ΕΝΟΤΗΤΑ: ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΠΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π2. ΧΩΡΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ

Π2.1 Χωροταξική ένταξη της περιοχής επέμβασης

Με τον καθορισμό ορισμένων χρήσεων του άρθρου 5 του Π.Δ/τος 59/29.6.2018 (ΦΕΚ 114Α'/2018) «Τουρισμός- Αναψυχή» για την περιοχή επέμβασης σε καμία περίπτωση δεν ανατρέπονται πολεοδομικές και χωροταξικές κατευθύνσεις της ευρύτερης περιοχής, εφόσον πρόκειται για χρήση η οποία είναι ήδη επιτρεπτή στην ΖΑΕ σε εκτάσεις που ανήκουν στο δημόσιο.

Η υλοποίηση του παρούσας πρότασης εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του ΓΠΧΣΑΑ, καθώς αυτό στοχεύει Α) στην ενίσχυση του ρόλου της χώρας, Β) στην ενίσχυση της περιφερειακής ανάπτυξης και της χωρικής συνοχής και Γ) στην προστασία του περιβάλλοντος και την ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς και του τοπίου. Ειδικά για τον τομέα του Τουρισμού επιδιώκεται: α) η ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη του τομέα του τουρισμού στο πλαίσιο της αξιοποίησης των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της χώρας, β) η βελτίωση της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας του τομέα με την προσαρμογή και τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος, γ) η προώθηση νέων μορφών τουρισμού που αναμένεται να συμβάλουν και στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, δ) η διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας σε νέες περιοχές και προώθηση της ισόρροπης και αειφόρου ανάπτυξης σύμφωνα με τις φυσικές, πολιτιστικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής, ε) η περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος και στ) η εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των πόρων. Το προτεινόμενο Ε.Π.Σ. λειτουργεί ενεργητικά προς την υλοποίηση των παραπάνω επιδιώξεων.

Επιπλέον, η υλοποίηση της συγκεκριμένης επένδυσης εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του ΠΠΧΣΑΑ ΚΜ, το οποίο προκρίνει τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων και την επικέντρωση του τουρισμού στην υψηλής ποιότητας ζήτηση μέσα από ποιοτική αναβάθμιση, εμπλουτισμό και διεύρυνση του τουριστικού προϊόντος, διασύνδεση με νέες μορφές τουρισμού, άμβλυνση της εποχικότητας και σύνδεση με τον πολιτισμό και τους περιβαλλοντικούς πόρους. Το προτεινόμενο Ε.Π.Σ. εναρμονίζεται με αυτές τις κατευθύνσεις και λειτουργεί ενεργητικά προς την κατεύθυνση της υλοποίησής τους.

Συμπερασματικά, η έγκριση Ε.Π.Σ. στη ζητούμενη θέση είναι συμβατή με τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής και έχει ως στόχο διεύρυνση και αναβάθμιση του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος, με την ενίσχυση ειδικών μορφών τουρισμού και την παροχή εξειδικευμένων υπηρεσιών υψηλής ποιότητας, σε όλη τη διάρκεια του χρόνου. Άλλωστε, η συγκεκριμένη θέση προσφέρεται ιδιαίτερα για υψηλής ποιότητας τουρισμό καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου, αξιοποιώντας τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της περιοχής, καθώς βρίσκεται σε εγγύτητα με τον Εθνικό Δρυμό του Ολύμπου, με αρχαιολογικούς χώρους παγκόσμιας σημασίας (Δίον, Βεργίνα)

και διαθέτει πολύ αναπτυγμένες συγκοινωνιακές υποδομές πρόσβασης (οδικές και σιδηροδρομικές).

Π2.1.1 Ένταξη της περιοχής επέμβασης στη μακρο-χωρική οργάνωση του οικείου δήμου και της οικείας περιφερειακής ενότητας

Σύμφωνα με το υπό εκπόνηση ΓΠΣ της Δ.Ε. Δίου που βρίσκεται στο Β2 στάδιο, προτείνεται η ένταξη των οικισμών Πλάκας και Λιμένος Λιτοχώρου (Γρίτσα) στο πολεοδομικό σχέδιο στην Π.Ε.2, που σήμερα αποτελούν άτυπες ζώνες β' κατοικίας εκτός σχεδίου. Το υπόλοιπο παραλιακό μέτωπο μεταξύ Πλάκας και Γρίτσας, όπου ανήκει και η περιοχή επέμβασης, προορίζεται για την ανάπτυξη τουρισμού και κοινωνικών εξυπηρετήσεων. Πιο συγκεκριμένα, για τη ΖΑΕ το ΓΠΣ προτείνει η χρήση των τουριστικών εγκαταστάσεων να ασκείται από όλες τις ιδιοκτησίες (δημόσιες και ιδιωτικές), πρόταση που ουσιαστικά ταυτίζεται με αυτή του παρόντος ΕΠΣ.

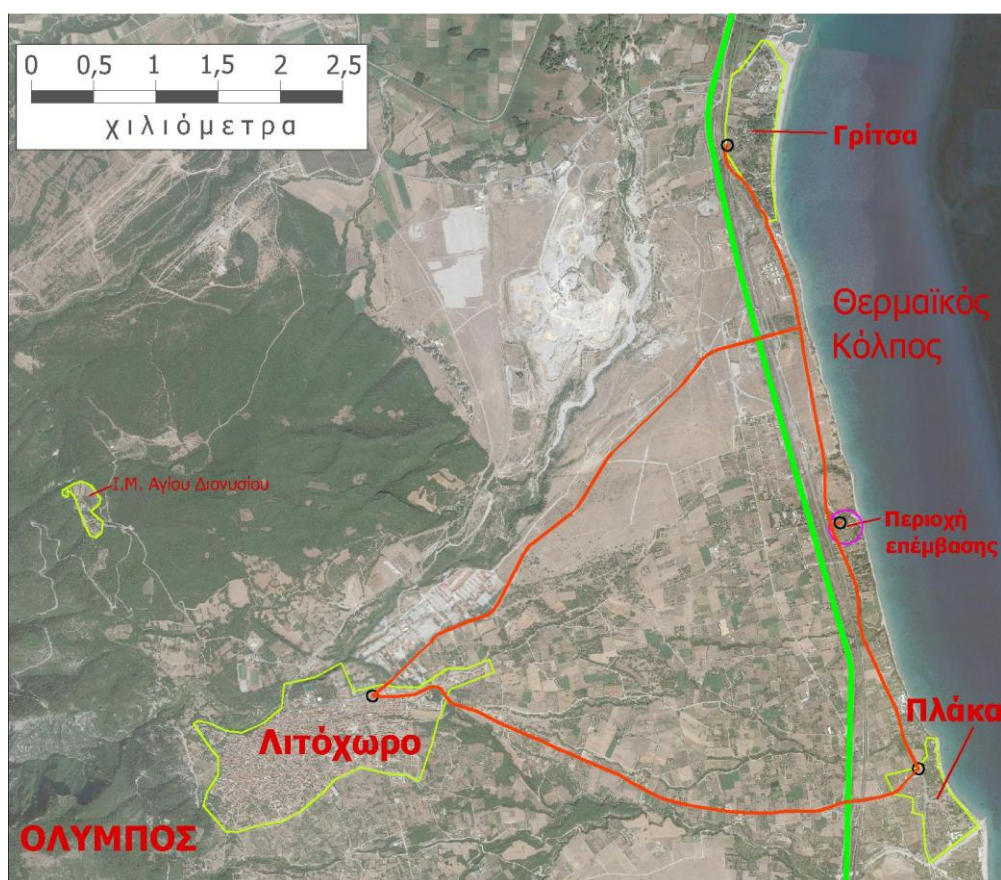
Η προτεινόμενη Ε.Π.Σ.:

1. Δεν ανατρέπει πολεοδομικές και χωροταξικές κατευθύνσεις της ευρύτερης περιοχής, εφόσον πρόκειται για χρήση η οποία είναι ήδη επιτρεπτή στη ΖΑΕ σε εκτάσεις που ανήκουν στο δημόσιο.
2. Δεν εμποδίζει το υπό εκπόνηση Γ.Π.Σ. της Δ.Ε. Λιτοχώρου.
3. Δεν εμποδίζει τα πιθανά Τ.Ρ.Σ., καθώς απέχει μεγάλη απόσταση από αυτά.
4. Θα ενταχθεί ομαλά στο μελλοντικό Τ.Π.Σ., γιατί εκτιμάται ότι το Τ.Π.Σ. θα προτείνει όμοια οργανωμένη τουριστική ανάπτυξη και στην υπόλοιπη περιοχή.
5. Χωρικά αλλά και σαν χρήση, δεν εμποδίζει την αξιοποίηση των δημοτικών εκτάσεων που θα προκύψει από ΕΣΧΑΣΕ ή ΕΣΧΑΔΑ.
6. Είναι συμβατή με τις αναπτυξιακές κατευθύνσεις της χώρας (ΓΠΧΣΑΑ)
7. Είναι συμβατή με τον υπερκείμενο σχεδιασμό (ΠΠΧΣΑΑ), ο οποίος προωθεί την ανάπτυξη του τουρισμού στην περιοχή και προτείνει περιορισμό των περιοχών β' κατοικίας.
8. Δεν εμποδίζει μελλοντική επέκταση του οικισμού Λιτοχώρου.
9. Παρόλο που η επιδιωκόμενη επένδυση θα αυξήσει ελαφρώς την κυκλοφορία στο οδικό δίκτυο, φαίνεται ότι υπάρχει η δυνατότητα, γιατί αυτό είναι πολύ ανεπτυγμένο ήδη και η φέρουσα δυνατότητά του είναι μεγάλη.

Στο επίπεδο του Δήμου αναμένεται να δημιουργηθούν σημαντικές συνέργειες από την υλοποίηση της πρότασης στον τομέα του τουρισμού και γενικότερα των υπηρεσιών. Επίσης, το έργο θα τονώσει την τοπική οικονομία και θα δημιουργηθούν νέες θέσεις εργασίας. Με τον τρόπο αυτόν, θα αυξηθεί το εισόδημα των κατοίκων της περιοχής, το οποίο μέχρι τώρα υστερεί σε σχέση με τον μέσο όρο της χώρας γενικότερα και της Περιφέρειας ειδικότερα. Το έργο υλοποιείται σε μία περιοχή που δεν εμφανίζει προβλήματα φέρουσας ικανότητας, όπως αντιθέτως συμβαίνει στους οικισμούς Λεπτοκαρυάς και Πλαταμώνας.

Σε επίπεδο Περιφερειακής Ενότητας, η Πιερία αναμένεται να συνεχίσει να αναπτύσσει σημαντικές υπηρεσίες γενικού τουρισμού. Το παρόν σχέδιο συμπληρώνει το τουριστικό προϊόν με μία σπάνια για τον νομό μονάδα πέντε (5) αστέρων, σε αντιδιαστολή με τα καταλύματα μέχρι δύο (2) αστέρων που κυριαρχούν σε ποσοστό σχεδόν 75%. Επιπλέον, το προτεινόμενο σχέδιο θα προωθήσει τον περιπατητικό, ορειβατικό, φυσιολατρικό, περιηγητικό, πολιτισμικό τουρισμό και τον τουρισμό περιπέτειας με επίκεντρο τον Όλυμπο, γεγονός που θα επιφέρει θετικές συνέπειες στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου στους εννέα μήνες (9) τον χρόνο, σε σχέση με τους τρεις (3) μήνες τον χρόνο που είναι η τουριστική περίοδος για την πλειοψηφία των καταλυμάτων στην Πιερία σήμερα.

P2.1.2 Ρολοί οικισμών της ευρύτερης περιοχής



Χάρτης: Οικισμοί στην ευρύτερη περιοχή και κύριες οδικές συνδέσεις με την περιοχή επέμβασης

Ο οικισμός Λιτοχώρου, που βρίσκεται 7 χλμ. οδικώς στα δυτικά της περιοχής επέμβασης, αναμένεται να έχει σημαντικό ρόλο σε σχέση με το προτεινόμενο σχέδιο. Το Λιτόχωρο αποτελεί τον μεγαλύτερο οικισμό στην περιοχή, με ανεπτυγμένη αγορά και πολλά καταστήματα εστίασης. Έχει τον χαρακτήρα παραδοσιακού οικισμού με στενά πέτρινα σοκάκια και χαμηλά σπίτια μακεδονίτικης αρχιτεκτονικής, με τοξωτά υπέρθυρα, παλιές ξύλινες αυλόθυρες, δίρριχτες στέγες και χώρους υποδοχής με πολλά παράθυρα. Υπάρχουν αρκετά διατηρητέα κτίσματα του 19^{ου} αιώνα διάσπαρτα στον

οικισμό. Διαθέτει, επίσης, πολλά μικρά ξενοδοχεία και ενοικιαζόμενα δωμάτια. Αποτελεί κέντρο υποδοχής και εξυπηρέτησης των επισκεπτών, αλλά και προπύλαιο για τα μονοπάτια του Ολύμπου. Οι επισκέπτες στην περιοχή επέμβασης αναμένεται να επισκέπτονται συχνά το Λιτόχωρο, καθώς εκτός των άλλων διαθέτει το Ναυτικό Μουσείο, οργανωμένο πάρκο πρασίνου, υπαίθριους χώρους αθλητισμού, εκκλησίες και την περιοχή «Λάκκος», η οποία βρίσκεται μέσα στο φαράγγι του ποταμού Ενιπέα και διαθέτει πολλά καταστήματα εστίασης. Αντιστρόφως, η προτεινόμενη επένδυση αναμένεται να αντλήσει εργαζόμενους κατοίκους Λιτοχώρου.

Ο οικισμός της Πλάκας, που βρίσκεται 2.2 χλμ οδικώς στα νότια της περιοχής επέμβασης, είναι άτυπος οικισμός β' κατοικίας που αναμένεται σύντομα να ενταχθεί στο πολεοδομικό σχέδιο. Δεν παρουσιάζει ενδιαφέρον ως οικισμός. Διαθέτει ορισμένα καταστήματα εστίασης, αλλά όχι ανεπτυγμένη αγορά. Στην περιοχή αυτή βρίσκεται το ξενοδοχείο τεσσάρων αστερών «Litochoro Olympus Resort» και αρκετά ενοικιαζόμενα δωμάτια. Στην περιοχή νότια του οικισμού βρίσκονται κατά κοινή ομολογία οι καλύτερες παραλίες και κολυμβητικά ύδατα στην ευρύτερη περιοχή με πολλές επιλογές, από ανοργάνωτες παραλίες χωρίς πολλή κίνηση μέχρι οργανωμένες παραλίες με πολλά παραθαλάσσια κέντρα αναψυχής.

Ο οικισμός της Γρίτσας, που βρίσκεται 3.5 χλμ. οδικώς στα βόρεια της περιοχής επέμβασης, είναι άτυπος οικισμός β' κατοικίας. Δεν παρουσιάζει ενδιαφέρον ως οικισμός, καθώς δε διαθέτει αγορά και τα καταστήματα εστίασης είναι ελάχιστα. Στην περιοχή αυτή βρίσκεται το ξενοδοχείο πέντε (5) αστερών «Dion Palace» και αρκετά ενοικιαζόμενα δωμάτια. Δίπλα στον οικισμό βρίσκεται το Λιμάνι του Λιτοχώρου, το οποίο θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί από τους επισκέπτες για ενοικίαση σκαφών αναψυχής.

Π2.2 Χωρική οργάνωση της περιοχής επέμβασης

Στο ακίνητο οργανώνεται μία ζώνη (ΖΩΝΗ 1) χρήσεων γης «τουρισμού – αναψυχής» (όπως εξειδικεύεται παρακάτω) σε όλη την έκταση της περιοχής επέμβασης εμβαδού $E=21.505,41$ τ.μ., προκειμένου να ανεγερθεί ένα ολοκληρωμένο, υψηλής ποιότητας τουριστικό συγκρότημα πέντε (5) αστερών. Η πρόταση αφορά στον καθορισμό των εξής χρήσεων: (12) Εστίαση, (13) Αναψυκτήρια, (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις και (34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ από το α.5 του Π.Δ.59/21-6-2018 (Φ.Ε.Κ. 114/Α'/2018) που αφορά τον Τουρισμό – Αναψυχή.

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης που ισχύουν γενικά:

A.34 N.4759/2020:

Παρ.1: Για χρήσεις της περ. «15. Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις (ν. 4276/2014, Α' 155)» της παρ. II του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 (Α' 114) το ελάχιστον εμβαδόν που πρέπει να έχουν τα γήπεδα της παρ. 1 του άρθρου 32, ώστε να θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, είναι οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ.. Κατ' εξαίρεση, θεωρούνται άρτια και

οικοδομήσιμα γήπεδα εμβαδού κάτω των οκτώ χιλιάδων (8.000) τ.μ. και ελάχιστου εμβαδού τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ. για την ανέγερση ξενοδοχειακών καταλυμάτων, εφόσον πληρούν ενεργειακά, περιβαλλοντικά ή πολεοδομικά κριτήρια που ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Οι διατάξεις του παρόντος δεν εφαρμόζονται σε Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α' 152) ή Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α' 204) και του ν. 4608/2019.

Παρ.2. Η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη για κτίρια που βρίσκονται σε γήπεδα της παρ. 1 πλην οργανωμένων τουριστικών κατασκηνώσεων (κάμπινγκ) με οικίσκους ή χωρίς οικίσκους και πλην των εγκαταστάσεων που ανεγείρονται σε τουριστικούς λιμένες δεν μπορεί να υπερβαίνει το **20%** του γηπέδου. Για τα κτίρια αυτά ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει τα παρακάτω:

α) για γήπεδα εμβαδού μέχρι πενήντα (50) στρέμματα το 0,18,

β) για γήπεδα εμβαδού μέχρι εκατό (100) στρέμματα, για μεν τα πρώτα πενήντα (50) στρέμματα όπως στην υποπερ. α' και για την έκταση επιπλέον των πενήντα (50) και μέχρι τα εκατό (100) στρέμματα το 0,15,

γ) για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των εκατό (100) στρεμμάτων για μεν τα πρώτα εκατό (100) στρέμματα όπως στην υποπερ. αβ' και για την έκταση επιπλέον των εκατό (100) στρεμμάτων το 0,10,

δ) ειδικώς προκειμένου για τουριστικά καταλύματα που διαθέτουν τουλάχιστον τέσσερα (4) από τα κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης του άρθρου 38, ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,18 για όλη την έκταση του γηπέδου, και, προκειμένου για τουριστικά καταλύματα που διαθέτουν τουλάχιστον έξι (6) από τα κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης του άρθρου 38, ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,2 για όλη την έκταση του γηπέδου,

ε) ειδικώς προκειμένου για εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής* της παρ. 3 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014, ο συντελεστής δόμησης των περ. α', β' και δ' προσαυξάνεται κατά 0,02 επί της συνολικής έκτασης του γηπέδου, ο πρόσθετος αυτός συντελεστής δόμησης όμως μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο για την κατασκευή των εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής,

[* παρ.3. του α.1 του Ν.4276/2014: Εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής. Ως εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής νοούνται:

αα. Συνεδριακά κέντρα ββ. Γήπεδα γκολφ γγ. Τουριστικοί λιμένες δδ. Χιονοδρομικά κέντρα εε. Θεματικά πάρκα στ. Εγκαταστάσεις ιαματικού τουρισμού (μονάδες ιαματικής θεραπείας, κέντρα ιαματικού τουρισμού θερμαλισμού, κέντρα θαλασσοθεραπείας, **κέντρα αναζωογόνησης (spa), όταν τα τελευταία λειτουργούν σε συνδυασμό με κύρια τουριστικά καταλύματα** ή με εγκαταστάσεις ιαματικού τουρισμού ή με σύνθετα τουριστικά καταλύματα ή με Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης) ζζ. Κέντρα Προπονητικού Αθλητικού Τουρισμού ηη. Ορειβατικά καταφύγια θθ. Αυτοκινητοδρόμια Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού δύναται να προσδιορίζονται και άλλα είδη τουριστικών επιχειρήσεων ή εγκαταστάσεων ως εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής. Με όμοια απόφαση ορίζονται οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές των εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής, οι όροι και οι προϋποθέσεις για τη λειτουργία τους, οι κυρώσεις σε περίπτωση παράβασης της οικείας νομοθεσίας και κάθε άλλο σχετικό θέμα,

εξαιρουμένων των διαδικασιών γνωστοποίησης, των δικαιολογητικών και κυρώσεων περί γνωστοποίησης, αναφορικά με τις δραστηριότητες που ρυθμίζονται στο Κεφάλαιο ΛΖ' του ν. 4442/2016 (Α' 230). Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού ορίζονται οι όροι ίδρυσης, καθώς και οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές των εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής, που δεν υπόκεινται σε καθεστώς έγκρισης σύμφωνα με τη νομοθεσία.]

στ) ειδικώς προκειμένου περί κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων των υποπερ. αα' και ββ' της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014**, επιτρέπεται η υπέρβαση της μέγιστης επιτρεπόμενης κάλυψης του γηπέδου κατά ποσοστό μέχρι πέντε τοις εκατό (5%), αποκλειστικά με σκοπό να δημιουργηθούν κοινόχρηστοι ημιυπαίθριοι χώροι επί της επιπλέον κάλυψης του γηπέδου, καθώς και ανάλογη αύξηση του ποσοστού των ημιυπαίθριων χώρων που δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με την παρ. α' της παρ. 6 του ν. 4067/2012 (Α' 79) από 20% σε 25%.

[**παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014: α. Κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα. αα. Ξενοδοχεία: Τα ξενοδοχεία είναι εγκαταστάσεις διαμονής που διαθέτουν χώρους διανυκτέρευσης σε δωμάτια ή σε διαμερίσματα ενός ή δύο ή περισσότερων χώρων με λουτρό, κοινόχρηστους χώρους υποδοχής, παραμονής των πελατών και αίθουσα παροχής τουλάχιστον πρωινού γεύματος.

ββ. Οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (camping): Οι οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις είναι κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, υπαίθρια, με ή χωρίς οικίσκους, στα οποία παρέχεται η δυνατότητα διαμονής, εστίασης και αναψυχής τουριστών που διαθέτουν ή όχι ίδια κατασκηνωτικά και μεταφορικά μέσα, όπως συρόμενα ή αυτοκινούμενα τροχόσπιτα, ρυμουλκούμενα ή ημιρυμουλκούμενα τροχόσπιτα, σκηνές, τροχοσκηνές ή σκηνές επί της οροφής οχημάτων, τουριστικά λεωφορεία διαμορφωμένα με κοιτώνες (hotel bus) και τουριστικά λεωφορεία με συρόμενα οχήματα διαμορφωμένα με κοιτώνες (rotel hotel). Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού ρυθμίζονται οι όροι ίδρυσης και λειτουργίας των οργανωμένων τουριστικών κατασκηνώσεων και καθορίζονται οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές αυτών. Με την ίδια απόφαση καθορίζονται ο τρόπος και η διαδικασία κατάταξής τους σε κατηγορίες αστέρων, τα βαθμολογούμενα κριτήρια, θέματα σχετικά με τον τρόπο και τη διαδικασία κατάταξης στις νέες κατηγορίες αστέρων των υφιστάμενων οργανωμένων τουριστικών κατασκηνώσεων και κάθε άλλο σχετικό θέμα.]

3. Η μέγιστη επιφάνεια που δύναται να δομηθεί σύμφωνα με την παρ. 2 ορίζεται σε οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ. Μπορεί να δομηθεί επιφάνεια που υπερβαίνει τα οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ., μόνο υπό την προϋπόθεση ότι, πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας και εν όψει αυτής, θα έχει παραχωρηθεί μέρος του γηπέδου στον οικείο Δήμο με συμβολαιογραφική πράξη και χωρίς αντάλλαγμα. (δεν μας αφορά).

4. Για γήπεδα τουριστικών εγκαταστάσεων μέχρι δεκαπέντε (15) στρεμμάτων απαιτείται, εκτός των άλλων, σχέδιο γενικής διάταξης, σχέδιο της σχέσης και οργάνωσης των ελεύθερων χώρων και μέθοδος διατήρησης θέας, καθώς και προσπέλασης προς την παραλία εφόσον το γήπεδο είναι παραλιακό. Για τα μεγαλύτερα των δεκαπέντε (15) στρεμμάτων γήπεδα απαιτείται επιπλέον και μελέτη σύνδεσης με τα δίκτυα υποδομής της ευρύτερης περιοχής. Ως παραλιακό γήπεδο, για τις ανάγκες αυτής της παραγράφου, νοείται το πρώτο γήπεδο μετά τη γραμμή αιγιαλού.

Σύμφωνα με το Π.Δ.17-10-1978 ΦΕΚ Δ 538/1978 για κτίρια ή τμήματα κτιρίων που βρίσκονται στη ζώνη των διακοσίων (200) μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε επτάμισι (7,5) μέτρα. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επιτρέπεται η κατασκευή στέγης με ύψος το πολύ δύο (2) μέτρα.

Η ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου ορίζεται για κτίρια ύψους μέχρι 7,50 μ. σε δέκα (10) μέτρα.

Σύμφωνα με το ΝΟΚ α.13 Ν.4067/2012 ο συντελεστής όγκου είναι (σ.ο.) = 5,50 x (σ.δ.).

Σύμφωνα με το Ν.4258/14 α.9 Παρ.4. Έως την έκδοση του προεδρικού διατάγματος που προβλέπεται στην παρ. 1 του άρθρου 28 του Ν. 4067/2012, οι αποστάσεις δόμησης από τις γραμμές πλημμύρας που αναφέρονται στην παρ. 2 του άρθρου 5 του παρόντος ορίζονται ως εξής:

Α. Για τις εντός σχεδίου και εντός ορίων οικισμών περιοχές, απόσταση 10 μέτρων από κάθε μία των γραμμών πλημμύρας και

Β. για τις εκτός σχεδίου περιοχές, απόσταση 20 μέτρων από κάθε μία των γραμμών πλημμύρας

Συνοψίζοντας:

Το εμβαδό του γηπέδου είναι 21.505,41 τ.μ. επομένως είναι άρτιο σύμφωνα με την παρ. 1 του α.34 του Ν.4759/2020.

Το ποσοστό κάλυψης είναι 20% σύμφωνα με την παρ. 1 του α.34 του Ν.4759/2020.

Ο συντελεστής δόμησης είναι 0,18.

Στο ακίνητο θα δημιουργηθεί κέντρο αναζωογόνησης (spa) που είναι ειδική τουριστική υποδομή που θα λειτουργεί σε συνδυασμό με το κύριο τουριστικό κατάλυμα επομένως **ο συντελεστής δόμησης προσαυξάνεται κατά 0,02 επί της συνολικής έκτασης του γηπέδου, ο πρόσθετος αυτός συντελεστής δόμησης όμως μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο για την κατασκευή των εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής.**

Ειδικώς προκειμένου περί κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων επιτρέπεται η υπέρβαση της μέγιστης επιτρεπόμενης κάλυψης του γηπέδου κατά ποσοστό μέχρι πέντε τοις εκατό (5%), αποκλειστικά με σκοπό να δημιουργηθούν **κοινόχρηστοι ημιυπαίθριοι χώροι** επί της επιπλέον κάλυψης του γηπέδου, καθώς και ανάλογη αύξηση του ποσοστού των ημιυπαίθριων χώρων που δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με την παρ. α' της παρ. 6 του ν. 4067/2012 (Α' 79) από 20% σε 25%.

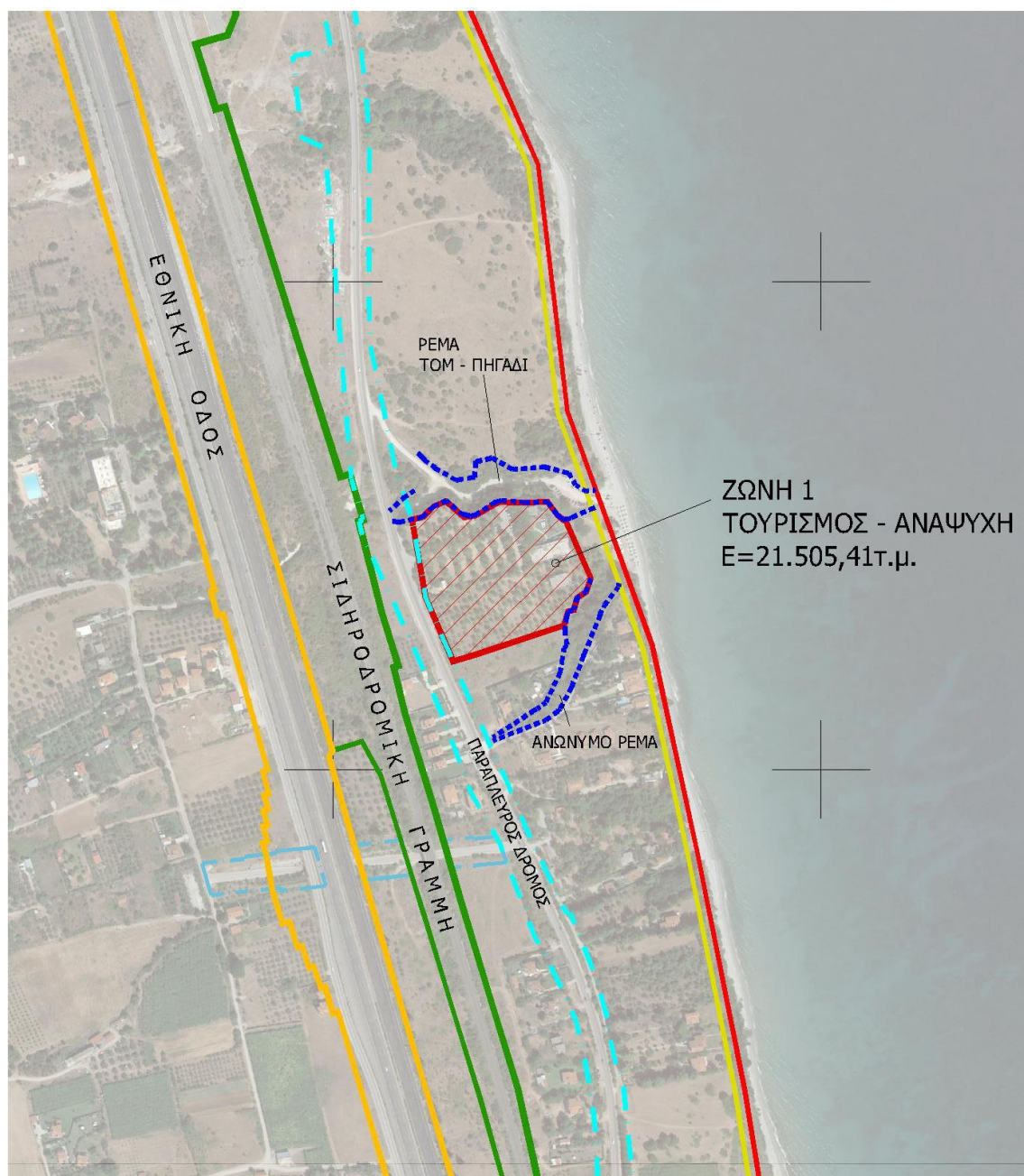
Το μέγιστο ύψος είναι επτάμισι (7,5) μέτρα. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επιτρέπεται η κατασκευή στέγης με ύψος το πολύ δύο (2) μέτρα.

Ο συντελεστής όγκου είναι (σ.ο.) = 5,50 x (σ.δ.)

Η ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου είναι δέκα (10) μέτρα.

Οι αποστάσεις δόμησης από τις γραμμές πλημμύρας είναι 20 μέτρα από κάθε μία των γραμμών πλημμύρας.

Η πρόταση χωρικής οργάνωσης της περιοχής επέμβασης αποτυπώνεται στον συνημμένο χάρτη σε κλίμακα 1:5000 με αριθμό Π2.



ΧΑΡΤΗΣ Π2: Χωρική Οργάνωση περιοχής επέμβασης (πρόταση) - Χρήσεις γης - Προστασία Περιβάλλοντος

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΕΙΔΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Οι προτεινόμενες χρήσεις γης για την περιοχή επέμβασης εμβαδού 21.505,41τ.μ. είναι οι εξής: (12) Εστίαση, (13) Αναψυκτήρια, (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις και (34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ από το α.5 του Π.Δ.59/21-6-2018 (Φ.Ε.Κ. 114/Α'/2018) που αφορά τον Τουρισμό – Αναψυχή.

Προτεινόμενοι όροι δόμησης του Ε.Π.Σ.

Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά	
Έκταση ζώνης	21.505,41τ.μ.
Συντελεστής Δόμησης	0,18
Προσαύξηση του σ.δ. που μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο για την κατασκευή κέντρου αναζωογόνησης (spa)	0,02
Συντελεστής Κάλυψης	20%
Προσαύξηση του συντελεστή κάλυψης με σκοπό να δημιουργηθούν κοινόχρηστοι ημιυπαίθριοι χώροι καθώς και ανάλογη αύξηση του ποσοστού των ημιυπαίθριων χώρων που δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με την παρ. α' της παρ. 6 του ν. 4067/2012 (Α' 79) από 20% σε 25%	5%
Συντελεστής όγκου	5,5 x σ.δ.
Μέγιστο ύψος για κτίρια	7,5μ
Στέγη πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος	2,0μ.
Ελάχιστη απόσταση από όρια	10μ.
Ελάχιστη απόσταση από γραμμές πλημμύρας ρεμάτων	20μ.
Ελάχιστη απόσταση από γραμμή αιγιαλού	50μ.

Για τη χρήση των παραπάνω όρων δόμησης δεν απαιτείται έγκριση από την αρχιτεκτονική επιτροπή.

Φιλοσοφία ανάπτυξης της περιοχής επέμβασης:

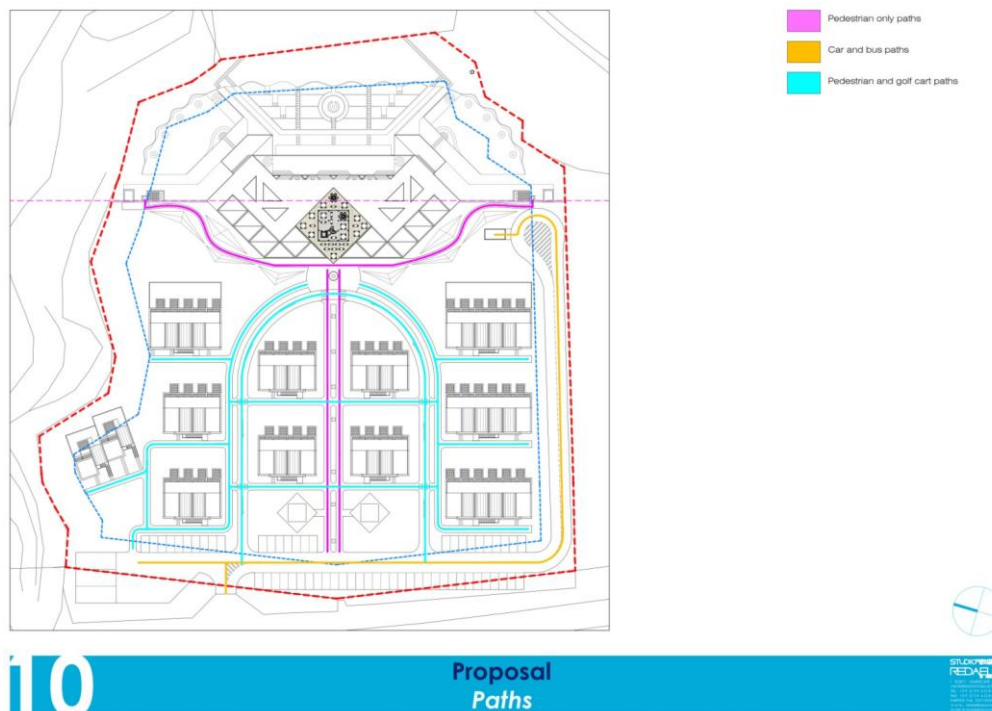
- Εναρμόνιση με τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό
- Προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου
- Βιώσιμη και αειφόρος ανάπτυξη
- Παροχή υπηρεσιών υψηλής ποιότητας καθ' όλη τη διάρκεια του έτους και προσέλκυση ειδικών μορφών τουρισμού
- Συνεργασία με την τοπική κοινωνία

Βασικές Σχεδιαστικές Αρχές

1. Όσο το δυνατό λιγότερη αισθητική επέμβαση στο φυσικό περιβάλλον. Το οικοδόμημα οφείλει να μοιάζει σαν να ξεπρόβαλε από τη φύση.
2. Υψηλή αισθητική που όμως θα επιτευχθεί με χρήση υλικών που υπάρχουν σε αφθονία και είναι φιλικά στο περιβάλλον.
3. Βιοκλιματικός σχεδιασμός. Σχεδιαστική μέριμνα για τις λιγότερες επιπτώσεις στο περιβάλλον. Υιοθέτηση νέων συστημάτων εξοικονόμησης πόρων και δράσεων από τις Οδηγίες ενάντια στην κλιματική αλλαγή.
4. Διάσπαρτοι μικροί όγκοι κτιρίων διαμονής με αυλές σε ένα καταπράσινο κήπο με φόντο τον Όλυμπο, όπου ο επισκέπτης θα μπορεί να χαρεί τη φύση και την αιγαιοπελαγίτικη θέα σε ένα χώρο όπου θα επικρατεί γενική ησυχία.
5. Συγχρόνως, τα κτίρια θα τοποθετηθούν με προσανατολισμό κατάλληλο για την εξασφάλιση όχι μόνο φυσικού και επαρκούς αερισμού, φωτισμού και σκίασης, αλλά και της προσφερόμενης θέας.
6. Χρήση της αρχής της διαφάνειας. Σχεδιαστικοί χειρισμοί (π.χ. διάτρητοι τοίχοι, κιονοστοιχίες) και χρήση διάφανων υλικών (π.χ. γυαλί, plexiglass) που επιτρέπουν την ελεγχόμενη και ισορροπημένη επικοινωνία εσωτερικού – εξωτερικού χώρου, δίνοντας στον άνθρωπο την αίσθηση ότι κατοικεί στη φύση.
7. Παροχή αισθήματος ασφάλειας και προσανατολισμού στους χρήστες των χώρων.
8. Σχεδιαστική διαμόρφωση του εξωτερικού χώρου που αποτελεί τον βασικό άξονα της χρήσης του γεωτεμαχίου, καθώς το Ελληνικό τοπίο σε συνδυασμό με το εύκρατο κλίμα ευνοούν την υπαίθρια κατοίκηση («Ο βίος ἐν Ἑλλάδι εἶν' ὑπαίθριος», Περικλῆς Γιαννόπουλος)

Προκαταρκτική Χάραξη

1. Ένα κεντρικό κτίριο του ξενοδοχείου, το οποίο περιλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο τις κοινόχρηστες λειτουργίες, με μικρό τμήμα υπέργειο και το μεγαλύτερο τμήμα υπόγειο με τις τρεις του πλευρές κάτω από την στάθμη του εδάφους, ανοιχτό όμως από τη μία πλευρά, την ανατολική, και προσανατολισμένο μπροστά στη θάλασσα.
2. Διαμόρφωση εξωτερικού χώρου αναψυχής στο ανατολικό τμήμα με τραπεζοκαθίσματα και πισίνες.
3. Τα δωμάτια που εξυπηρετούν τις διαμονές είναι τοποθετημένα σε ξεχωριστά και συμμετρικά διατεταγμένα μικρότερα διώροφα κτίρια, στη στάθμη του εδάφους.
4. Δημιουργία κεντρικού πεζοδρόμου για τους επισκέπτες. Χάραξη δρόμων και πεζοδρομίων που οδηγούν τον χρήστη στις πύλες εισόδου των λειτουργιών του συγκροτήματος. Απαγόρευση κυκλοφορίας ΙΧ μέσα στον κήπο και χρήση ηλεκτρικών οχημάτων του γκολφ.



Εικόνα: Χάραξη διαδρομών εντός του ξενοδοχειακού συγκροτήματος

Αρχιτεκτονική πρόταση:

- Μικρός όγκος κεντρικού κτιρίου - Διάσπαση των όγκων σε επιμέρους κτίρια.
- Η τοποθέτηση των κτιρίων γίνεται με γνώμονα να έχουν την επιθυμητή θέα προς τη θάλασσα.
- Τα κτίρια διαμονής ενοποιούνται με τον χώρο πρασίνου και τοποθετούνται διάσπαρτα, ώστε να εναρμονίζονται με το φυσικό περιβάλλον. Η μορφολογία των κτιρίων και η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου εναρμονίζονται με τον χαρακτήρα των ακτών του Ολύμπου και δεν αφήνουν αρνητικό αποτύπωμα στο τοπίο.
- Χωροθέτηση ιδιωτικών κήπων ή μεγάλων βεραντών σε κάθε δωμάτιο - Ιδιωτικές πισίνες σε ορισμένα δωμάτια.
- Στα κτίρια θα χρησιμοποιηθεί η πέτρα που είναι χαρακτηριστικό στοιχείο της μακεδονίτικης αρχιτεκτονικής.
- Υψηλής αισθητικής διαμορφώσεις του περιβάλλοντος χώρου με πλακόστρωτα, σιντριβάνια και πέργκολες.
- Μεταξύ κεντρικού κτιρίου και κτιρίων διαμονών θα υπάρχουν όγκοι φυσικών βράχων που δημιουργούν τεχνητούς λόφους που αφενός θα τονίζουν τον ορειβατικό και φυσιολατρικό χαρακτήρα της περιοχής και αφετέρου θα λειτουργούν ως ηχομονωτικό εμπόδιο μεταξύ των χώρων διαμονής και των χώρων ψυχαγωγίας.
- Η διαμόρφωση του κήπου θα επιτρέπει την πρόσβαση σε ΑΜΕΑ από παντού.



03

Proposal Section scheme

STUDIO REDA
ARCHITECTS
LTD.

Εικόνα: Πρόταση – τομή με έδαφος

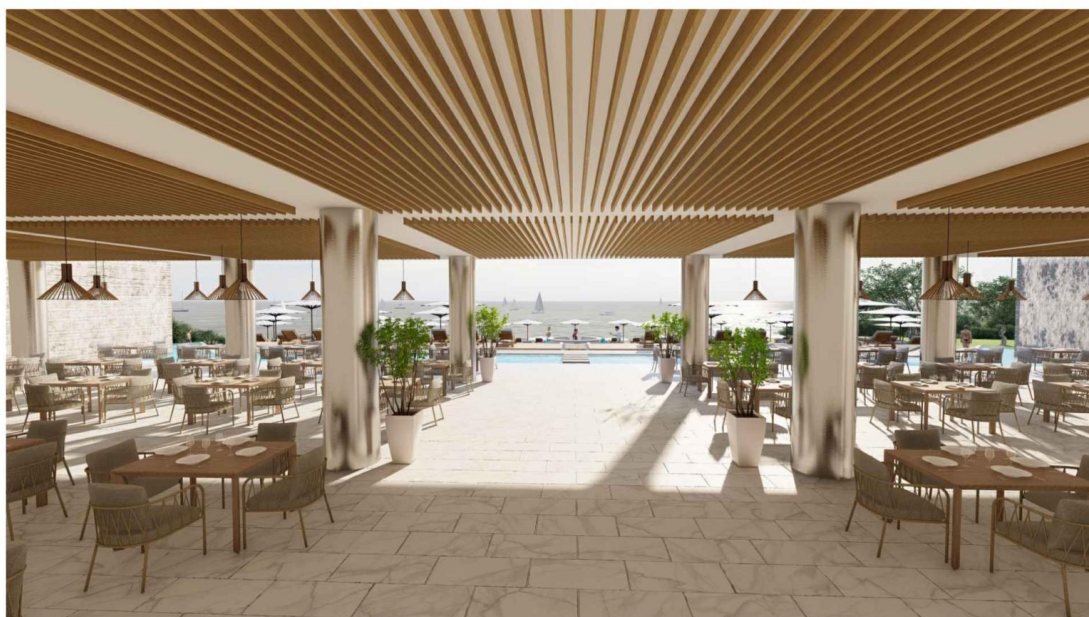
Το Γενικό Κτιριολογικό Πρόγραμμα:

Βασίστηκε στα δεδομένα της επενδυτικής πρότασης, από κοινού με τους προτεινόμενους όρους δόμησης. Η συνολική έκταση του γεωτεμαχίου είναι 21.505,41 τ.μ. Το γεωτεμάχιο είναι ελαφρώς επικλινές με ομαλή κλίση, και υψόμετρο περίπου 21 μ. στα δυτικά και 10 μ. στα ανατολικά από την πλευρά της θάλασσας (κλίση περίπου 4,5%), γεγονός που του προσδίδει εξαιρετική θέα. Το κύριο χαρακτηριστικό του είναι το εκπληκτικό τοπίο, που μπορεί να αναδειχθεί με το ανάγλυφο του εδάφους, που θα επιτρέπει την απρόσκοπτη θέα προς τη θάλασσα ή το βουνό από τα περισσότερα - αν όχι όλα - κτίρια, με σεβασμό πάντοτε στη διατήρηση του χαρακτήρα του τοπίου.

Κεντρικό κτίριο

Το κεντρικό κτίριο έχει τρία βασικά χαρακτηριστικά: α) το μεγαλύτερο τμήμα του θα είναι υπόγειο, β) το δώμα του υπογείου θα διαμορφωθεί ως κεντρική πλατεία και γ) το υπέργειο τμήμα του κτιρίου θα έχει μικρό όγκο.

Το κεντρικό κτίριο θα αποτελεί σημείο αναφοράς με θέα στον Θερμαϊκό Κόλπο. Πρόκειται για κτίριο υπηρεσιών και αναψυχής. Το υπόγειο τμήμα του από την πλευρά της θάλασσας θα είναι ισόγειο λόγω της κλίσης του εδάφους.



32

Proposal
Main restaurant render

STUDIO REDAELLI
ARCHITECTS
www.studio-redaelli.com

Εικόνα: Πρόταση - Θέα από το υπόγειο τμήμα του κτιρίου - Εστιατόριο

Ο προαύλιος χώρος του κεντρικού κτιρίου στην ανατολική πλευρά θα έχει ανεμπόδιστη θέα στη θάλασσα, θα διαμορφωθεί με πισίνες και θα αποτελεί ιδανικό μέρος για ψυχαγωγία και δεξιώσεις.



16

Proposal
Render from drone

STUDIO REDAELLI
ARCHITECTS
www.studio-redaelli.com

Εικόνα: πρόταση διαμόρφωσης ζώνης ψυχαγωγίας

Το δώμα του υπογείου είναι μία leisure plaza υψηλής αισθητικής με μία πισίνα τύπου infinity. Το υπέργειο τμήμα του κεντρικού κτιρίου θα είναι ένα μικρό σχετικά κτίσμα

που θα στεγάζει την υποδοχή, ένα lobby – bistro και ένα εστιατόριο roof garden με ειδυλλιακή θέα. Είναι ένα κτίριο με μικρό όγκο, σχεδόν διάφανο που δεν εμποδίζει τη θέα στα κτίρια διαμονής.



Εικόνα: Το δώμα του υπογείου και το υπέργειο τμήμα του κεντρικού κτιρίου

Οι κύριες διαθέσιμες υπηρεσίες στο κεντρικό κτίριο είναι:

1. Υποδοχή, καφετέρια – bistro
2. Δύο αίθουσες πολλαπλών χρήσεων (αίθουσα δεξιώσεων και all day bar)
3. Αίθουσα πρωινού και κυρίου εστιατορίου
4. Εστιατόριο roof garden
5. Κέντρο ομορφιάς και ευεξίας

Περιγραφή των κτιρίων διαμονής:

Το πρόγραμμα περιλαμβάνει την κατασκευή Τεσσάρων (4) σουιτών, και ενενήντα τεσσάρων (94) δωματίων, με Σύνολο δωματίων **98** και Συνολικών κλινών **216**.

Κτίρια bungalows

Υπάρχουν τρεις (3) βασικοί τύποι κτιρίων. Τα κτίρια αυτά είναι κατά βάση διώροφα με σοφίτα και υπόγειο. Ο πρώτος τύπος έχει έξι δωμάτια ανά όροφο, ο δεύτερος έχει τέσσερα δωμάτια ανά όροφο και ο τρίτος πέντε δωμάτια ανά όροφο. Η πρόσβαση στα δωμάτια του πρώτου ορόφου γίνεται αποκλειστικά με εξωτερικό κλιμακοστάσιο. Με τη σειρά τους τα δωμάτια συνδέονται μέσω εσωτερικής σκάλας με τη σοφίτα, η οποία θα είναι ενσωματωμένη σε αυτά και θα αποτελεί και η ίδια χώρο διαμονής. Το υπόγειο αποτελεί θεματικό προσάρτημα του κάθε δωματίου στο ισόγειο και συνδέεται επίσης με εσωτερική σκάλα. Συνήθως έχει βοηθητική χρήση, είτε

γυμναστηρίου, είτε σάουνας, είτε ως playroom. Εναλλακτικά, τμήματα από τα υπόγεια θα χρησιμοποιηθούν ως λοιποί βοηθητικοί χώροι.

Το μπάνιο σε όλα τα δωμάτια έχει εμβαδό άνω των 6 τ.μ., γεγονός που λειτουργεί επικουρικά στη βαθμολογία για την επίτευξη των πέντε αστέρων. Η διάταξη του μπάνιου είναι με διαχωρισμό του κυρίως WC από τον χώρο που βρίσκονται οι δύο νιπτήρες και η ντουζιέρα. Όλες οι ντουζιέρες θα διαθέτουν στήλη υδρομασάζ.

Όλα τα δωμάτια στο ισόγειο θα διαθέτουν ιδιωτική αυλή, ενώ όλα τα δωμάτια στον πρώτο όροφο θα διαθέτουν άνετη βεράντα. Οι χώροι αυτοί θα είναι διαμορφωμένοι κατάλληλα με σαλόνι εξωτερικού χώρου, ώστε ο επισκέπτης να αισθάνεται άνεση και να μπορεί να απολαύσει το φυσικό περιβάλλον και το τοπίο.

Το τυπικό δωμάτιο έχει εμβαδό 36 τ.μ. που σημαίνει ότι είναι 80% μεγαλύτερο από την ελάχιστη επιφάνεια των 20 τ.μ. που απαιτείται για ξενοδοχείο πέντε αστέρων. Το γεγονός αυτό προσθέτει στη βαθμολογία για την επίτευξη των πέντε αστέρων. Τα δωμάτια με τη σοφίτα έχουν συνολικό εμβαδό 54 τ.μ. Δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στην άνεση του επισκέπτη κατά τη διαμονή του, σε αντιδιαστολή με τα καταλύματα μαζικού τουρισμού που προσφέρουν πολύ περιορισμένους χώρους διαμονής της τάξης των 16-20τ.μ. ανά δωμάτιο.



25

Proposal
Rooms building render

STUDIO
REDALI

Εικόνα: πρόταση κτιρίων διαμονής (bungalows)

Κτίρια σουιτών

Πρόκειται δύο κτίρια διώροφα με σοφίτα. Το κάθε κτίριο έχει μία σουίτα ανά όροφο. Συνολικά θα υπάρχουν 4 σουίτες. Η δύο σουίτες στο ισόγειο θα έχουν εμβαδό 54τ.μ. η καθεμία και οι δυο σουίτες στον πρώτο όροφο θα έχουν εμβαδό 81τ.μ. συμπεριλαμβανομένης της σοφίτας. Θα υπάρχει, επίσης, υπόγειος βοηθητικός χώρος.

Στις σουίτες θα περιλαμβάνονται επιπλέον ανέσεις σε σχέση με τα υπόλοιπα δωμάτια οι οποίες είναι:

- Σαλόνι με τριθέσιο καναπέ και μεγάλη τηλεόραση
- Μπανιέρα υδρομασάζ μέσα στα δωμάτια
- Πρόσβαση στην πισίνα της πτέρυγας των σουιτών
- Δεύτερο δωμάτιο διαμονής σουίτες του πρώτου ορόφου.



26

Proposal
Suites building render

STUDIO DI ARCHITETTURA
e INGEGNERIA
RADAELLI
ASSOCIATI

Εικόνα: πρόταση κτιρίων σουιτών

Λοιπά κτίρια:

1. Ισόγειο κτίριο day care (Παιδικού σταθμού - παιδότοπου) 58 τ.μ.
2. Ισόγειο κτίριο market 58 τ.μ.

Αναλυτικά η πρόταση για το master plan παρουσιάζεται στο από Ιανουάριο 2021 συνημμένο τεύχος του αρχιτεκτονικού γραφείου Studio di Architettura e Ingegneria Radaelli e Associati.



07

Proposal Ground floor



STUDIO REDAELLI
ARCHITECTS
100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

Εικόνα: Master plan με κατόψεις ισογείου



04

Proposal Masterplan



STUDIO REDAELLI
ARCHITECTS
100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

Εικόνα: Ενδεικτικό Σχέδιο Γενικής Διάταξης

Π2.2.1 Οικιστικές περιοχές (ΟΙΚ)

Δεν προτείνονται οικιστικές περιοχές στην περιοχή επέμβασης.

Π2.2.2 Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (ΠΕΔ)

Δεν προτείνονται περιοχές ΠΕΔ στην περιοχή επέμβασης.

Π2.2.3 Περιοχές προστασίας (ΠΕΠ) και ειδικών καθεστώτων (ΠΕΚ), και χρήσεις γης

Δεν προτείνονται ΠΕΠ και ΠΕΚ στην περιοχή επέμβασης.

Π2.2.4 Περιοχές ελέγχου χρήσεων (ΠΕΧ) και χρήσεις γης

Δεν προτείνονται ΠΕΧ στην περιοχή επέμβασης.

Π2.3 Ειδικές προβλέψεις

Μέτρα για την βιοποικιλότητα:

- Θα αποφευχθούν οι οχλήσεις στη χλωρίδα και την πανίδα της περιοχής.
- Θα ληφθούν μέτρα προστασίας των υδάτων.
- Δεν θα αλλοιωθούν οι φυσικές περιοχές στην περιοχή.
- Θα γίνει εκτεταμένη φύτευση μετά την ολοκλήρωση των κατασκευών.

Μέτρα για το ακουστικό περιβάλλον:

- Θα περιοριστούν οι ακουστικές οχλήσεις από τη λειτουργία της εγκατάστασης.
- Δεν θα επιτραπεί η κίνηση ΙΧ οχημάτων μέσα στην περιοχή επέμβασης.
- Με έξυπνες διαμορφώσεις εδάφους και φύτευση στον ακάλυπτο χώρο θα μειωθεί ο θόρυβος.
- Θα γίνει φύτευση στα όρια του γεωτεμαχίου και θα χρησιμοποιηθούν διαφανή ηχοπετάσματα για τη μείωση του θορύβου από τον παράπλευρο δρόμο και την γραμμή του ΟΣΕ.
- Θα χρησιμοποιηθούν ηχομονωτικά τζάμια στα κτίρια.

Π2.3.1 Μέτρα προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή

Το γενικό μέτρο που θα ληφθεί για την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή είναι ότι τα νέα κτίρια που θα κατασκευαστούν θα έχουν προδιαγραφές που θα τα καθιστούν ανθεκτικά σε δυσοίωνες κλιματικές συνθήκες και σε ακραία καιρικά φαινόμενα. Τα επιμέρους ειδικά μέτρα που θα ληφθούν είναι τα εξής:

Μέτρα για την ατμόσφαιρα:

- Δε θα γίνει χρήση τζακιών και καυστήρων θέρμανσης με ορυκτά καύσιμα.
- Δεν θα χρησιμοποιηθούν συσκευές που χρησιμοποιούν ή περιέχουν αέρια που επηρεάζουν το όζον και το φαινόμενο του θερμοκηπίου.

- Οι εκπομπές ρύπων της εγκατάστασης θα είναι ελάχιστες και θα προέρχονται μόνο από τη λειτουργία της κουζίνας του εστιατορίου κατά το μαγείρεμα.
- Θα γίνει χρήση ηλεκτρικών οχημάτων του γκολφ για τις μετακινήσεις εντός του συγκροτήματος.

Μέτρα για την ενέργεια :

- Βιοκλιματικός σχεδιασμός των κτιρίων.
- Η υπόγεια κατασκευή του κεντρικού κτιρίου βοηθάει στην εξοικονόμηση ενέργειας, καθώς υπάρχουν λίγα ανοίγματα και το έδαφος λειτουργεί ως μόνωση.
- Θα γίνει ανάλυση και ομαδοποίηση των θερμικών ζωνών του κεντρικού κτιρίου, ώστε να αποφεύγονται οι απώλειες ενέργειας μεταξύ των χώρων. Θα χρησιμοποιηθούν επαγγελματικές πόρτες τύπου «flip – flap» που μειώνουν τις απώλειες σε ενέργεια από τις συχνές διελεύσεις.
- Θα επιλεγεί προσανατολισμός και κατάλληλα ανοίγματα που θα μεγιστοποιούν το ηλιακό φως.
- Θα εγκατασταθούν έξυπνα συστήματα φωτισμού με χρήση οικολογικών λαμπτήρων led.
- Θα γίνει χρήση υλικών και μονώσεων που θα δίνουν μεγάλη ενεργειακή απόδοση στα κτίρια.
- Θα εγκατασταθούν συστήματα εξαερισμού με εναλλάκτες για περιορισμό των απωλειών σε θέρμανση και ψύξη.
- Θα γίνει χρήση επαγγελματικού εξοπλισμού υψηλής ενεργειακής απόδοσης.
- Θα εγκατασταθούν αντλίες θερμότητας υψηλότερης ενεργειακής απόδοσης για θέρμανση, ψύξη και ζεστό νερό χρήσης. Παράλληλα με αυτές, θα γίνει εγκατάσταση συστήματος γεωθερμίας.
- Για το ζεστό νερό χρήσης θα εγκατασταθούν ηλιακοί θερμοσίφωνες και μεγάλα μπόιλερ για την αποθήκευση του ζεστού νερού.
- Θα υπάρχει πρόβλεψη για χρήση φωτοβολταϊκών συστημάτων για συμπαραγωγή ενέργειας (net metering).
- Θα εγκατασταθούν έξυπνα συστήματα αυτοματισμών με θερμοστάτες. Στα δωμάτια η θέρμανση – ψύξη δε θα λειτουργεί με ανοιχτά παράθυρα.
- Κατά τη λειτουργία της μονάδας θα αποφεύγεται η κατανάλωση ρεύματος τις ώρες αιχμής και ειδικά το βράδυ οπότε και δε θα λειτουργούν τα φωτοβολταϊκά συστήματα.
- Δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στη σχεδίαση και τη θερμική συμπεριφορά των εξωτερικών χώρων και της αυλής. Όλος ο σχεδιασμός του ξενοδοχείου γίνεται με τρόπο τέτοιο που ο ένοικος θα αισθάνεται άνετα να διαμένει πολλές ώρες στην αυλή ή τη βεράντα, απολαμβάνοντας τη φύση και το τοπίο. Αυτό θα μειώσει κατά πολύ τη χρήση κλιματισμού μέσα στα δωμάτια.

- Επιπλέον, τα υλικά στις εξωτερικές επιφάνειες δε θα επιδρούν αρνητικά στο μικροκλίμα. Θα αποφευχθεί η χρήση υλικών με υψηλή θερμοεκπομπή, όπως η μαύρη ασφαλτική πίσσα.

Μέτρα για τα ύδατα:

- Θα υπάρχουν συστήματα για εξοικονόμηση νερού παντού, όπως για παράδειγμα νιπτήρες με ποδοβαλβίδα στις κοινόχρηστες τουαλέτες, αυτόματο σύστημα ποτίσματος κ.ά.
- Θα εγκατασταθεί σύστημα συλλογής ομβρίων υδάτων.
- Στις πισίνες θα γίνει χρήση θαλασσινού νερού.
- Τα νέα είδη φυτών στον κήπο θα είναι ανθεκτικά στην ξηρασία ώστε να μην έχουν μεγάλη ανάγκη για άρδευση. Επίσης, θα γίνει επιλογή δέντρων λιγότερο ευάλωτων στις καταιγίδες και τις πυρκαγιές.
- Θα γίνει εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού των υγρών αποβλήτων και επαναχρησιμοποίηση του νερού για την άρδευση.
- Καθημερινή φροντίδα ώστε η παραλία να παραμένει καθαρή. Δεν θα υπάρχουν υγρά απόβλητα που θα οδηγούνται στη θάλασσα.

Μέτρα για τη χρήση των πόρων:

- Κατά την κατασκευή θα γίνει χρήση οικολογικών υλικών και παράλληλα θα αποφευχθούν τα τοξικά υλικά.
- Θα γίνει χρήση παραδοσιακών υλικών που βρίσκονται σε αφθονία, όπως η πέτρα που είναι χαρακτηριστικό στοιχείο τοπικής αρχιτεκτονικής και θα αποφευχθεί η χρήση σπάνιων υλικών.
- Στο μέτρο του δυνατού θα γίνει προσπάθεια αποφυγής μη ανακυκλώσιμων υλικών.
- Κατά τη λειτουργία της εγκατάστασης θα γίνεται ανακύκλωση των υλικών σε όλα τα επίπεδα. Θα εφαρμοστεί ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης στερεών αποβλήτων.
- Θα γίνεται κομποστοποίηση με τα υπολείμματα των τροφών για να χρησιμοποιηθούν ως λίπασμα.

Π2.3.2 Υποδομές και παρεμβάσεις πρόληψης και αντιμετώπισης καταστροφών

Φύτευση νέων δέντρων που δεν καίγονται εύκολα σε πυρκαγιά. Κτίρια χαμηλά σε ύψος που έχουν μεγαλύτερη αντοχή σε σεισμό. Συστήματα πυρανίχνευσης και πυρόσβεσης, διαφυγές, έξοδοι κινδύνου. Φύτευση και ενίσχυση των πρανών των ρεμάτων. Σύστημα απορροής υδάτων στο γεωτεμάχιο. Υγρομόνωση υπογείων στο στάδιο της κατασκευής. Ρηχές πισίνες.

Π2.4 Τεχνικές και περιβαλλοντικές υποδομές

Στην περιοχή επέμβασης η ενδεικτική οργάνωση των δικτύων υποδομής προβλέπει συνοπτικά τα εξής:

- Οι ανάγκες Καθαρού Νερού Γενικής Χρήσης του ξενοδοχείου (Υδρευση) θα καλυφθούν από το δίκτυο ύδρευσης του Δήμου Δίου – Ολύμπου, από τη Δημοτική Επιχείρηση Ύδρευσης - Αποχέτευσης Δίου - Ολύμπου (ΔΕΥΑΔΟΛ). Συμπληρωματικά, από το έτος 1972 υπάρχουν δύο ενεργές γεωτρήσεις ύδρευσης εντός του γεωτεμαχίου, μία κύρια στη θέση ($X = 376594$ $Y = 4441700$) και μία εφεδρική στη θέση ($X = 376599$ $Y = 4441682$).
- Δεν υπάρχει δίκτυο αποχέτευσης στη ΖΑΕ. Υπάρχει εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων της νότιας Πιερίας, που βρίσκεται στην περιοχή Διοδίων Λεπτοκαρυάς. Μετά τη σύνδεση του συγκροτήματος στο αποχετευτικό δίκτυο, τα λύματα θα μπορούν να οδηγούνται και εκεί.
- Θα κατασκευαστεί κεντρική Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων (βιολογικός καθαρισμός) για τα αστικά λύματα της ανάπτυξης. Τα τριτοβάθμια επεξεργασμένα υγρά απόβλητα θα επαναχρησιμοποιούνται για άρδευση των χώρων πρασίνου. Η μέθοδος επεξεργασίας, η διαστασιολόγηση και η χωροθέτηση της εγκατάστασης θα αποτελέσει αντικείμενο ειδικής μελέτης.
- Η ηλεκτροδότηση του ξενοδοχειακού συγκροτήματος θα γίνει από το Δίκτυο Μέσης Τάσης της ΔΕΗ που ήδη υπάρχει στο γεωτεμάχιο. Το σύνολο του Δήμου Δίου - Ολύμπου καλύπτεται ικανοποιητικά ως προς την παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, σε σταθερή βάση και όλο το 24ωρο, χωρίς να σημειώνονται ιδιαίτερα προβλήματα στις περιόδους αιχμής.
- Θα υπάρχει πρόβλεψη για εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων για συμπαραγωγή ενέργειας (net metering).
- Το ξενοδοχειακό συγκρότημα θα συνδεθεί με το βασικό δίκτυο Τηλεπικοινωνιακών ΟΤΕ που υπάρχει ήδη στην περιοχή επέμβασης.

Π2.4.1 Περιβαλλοντικές υποδομές

Στο ξενοδοχειακό συγκρότημα θα εφαρμοστεί ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης στερεών αποβλήτων, το οποίο θα βασίζεται στις αρχές της μείωσης, επαναχρησιμοποίησης και ανακύκλωσης αυτών. Ειδικά για τη διαδικασία ανακύκλωσης θα γίνεται διαχωρισμός σε όλα τα επίπεδα. Αφού διαχωριστούν όλες οι κατηγορίες των υλικών που μπορούν να ανακυκλωθούν σε ειδικά πράσινα σημεία εντός της εγκατάστασης θα μεταφέρονται σε μονάδες ανακύκλωσης. Επιπλέον, η περίσσεια των τροφίμων θα υποβάλλεται σε διαδικασία κομποστοποίησης. Τα υπόλοιπα απορρίμματα θα μεταφέρονται είτε με ευθύνη του Δήμου είτε με πρωτοβουλία του φορέα στο Χώρο Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων που λειτουργεί στη θέση “Ξηροκάμπι” της Δ.Κ. Λιτοχώρου, Δ.Ε. Λιτοχώρου, Δ. Δίου Ολύμπου, Π.Ε. Πιερίας, Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας που απέχει 8,6χλμ οδικώς από την περιοχή επέμβασης. Ο Χώρος

Υγειονομικής Ταφής Αποβλήτων (ΧΥΤΑ) εντάσσεται στο εγκεκριμένο Περιφερειακό Σχέδιο Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων (ΠΕΣΔΑ) της Π.Κ.Μ.

Π2.4.2 Ενεργειακές υποδομές

Η ενεργειακή υποδομή που προτείνεται να υλοποιηθεί με τη δημιουργία του τουριστικού συγκροτήματος περιλαμβάνει:

- Έξυπνη διαχείριση της ενεργειακής κατανάλωσης (smart metering), αξιοποίηση τεχνολογιών εξοικονόμησης ενέργειας και ΑΠΕ (ηλιακά panels)
- Πρόβλεψη για εγκατάσταση φωτοβολταϊκών (net metering), με στόχο τη σταδιακή αυτονομία του συγκροτήματος.

Π2.4.3 Ψηφιακές υποδομές

Θα υπάρχουν έξυπνα συστήματα αυτοματισμών και απομακρυσμένου ελέγχου (άρδευση, φωτισμός, πυρανίσχευση, πυρασφάλεια, θέρμανσης, εξοικονόμησης ενέργειας, φωνητικών εντολών).

Θα εγκατασταθεί ενσύρματο δίκτυο και δίκτυο οπτικών ινών σε όλη την εγκατάσταση. Θα επιδιωχθεί η σύνδεση στο διαδίκτυο με πάροχο τηλεπικοινωνιών από νέο δίκτυο οπτικών ινών. Σε διαφορετική περίπτωση, θα γίνει εγκατάσταση συστήματος αναμετάδοσης internet.

Όλη η εγκατάσταση θα καλύπτεται από ασύρματο δίκτυο (wifi).

Π2.5 Κυκλοφοριακή οργάνωση και δίκτυα μεταφορών

Στην περιοχή επέμβασης δε γίνεται κυκλοφοριακή οργάνωση κοινόχρηστων δρόμων εκτός της περιοχής επέμβασης παρά μόνο διαμορφώνονται εσωτερικοί δρόμοι και οδεύσεις εντός της ιδιοκτησίας.

Η κυκλοφοριακή οργάνωση που προτείνεται είναι η εξής:

Θα ζητηθεί κυκλοφοριακή σύνδεση Τύπου Γ' με τον παράπλευρο δρόμο σύμφωνα με το Π.Δ. 118/2006, η οποία απαιτεί κατ' ελάχιστό 40 μέτρα πρόσωπο, ενώ το γεωτεμάχιο διαθέτει πρόσωπο 152,33 μέτρα. Η κυκλοφοριακή σύνδεση αναμένεται να βελτιώσει την οδική ασφάλεια. Στη θέση της κυκλοφοριακής σύνδεσης, θα διαμορφωθεί μία μόνο είσοδος – έξοδος στο γεωτεμάχιο όπου θα υπάρχει ένας μικρός οικίσκος για τον φύλακα στην υποδοχή του συγκροτήματος και η είσοδος στο γεωτεμάχιο θα ελέγχεται με ανοιγόμενες μπάρες. Μετά την είσοδο, εντός του γεωτεμαχίου θα διαμορφωθεί υπαίθριος χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων των επισκεπτών και των τουριστικών λεωφορείων. Κατά τη λειτουργία της εγκατάστασης θα υπάρχει υπεύθυνος για την οργάνωση της στάθμευσης.

Παράλληλα με το νότιο όριο του γεωτεμαχίου θα διαμορφωθεί δρόμος που θα οδηγεί κοντά στο κεντρικό κτίριο και θα εξυπηρετεί τις ανάγκες τροφοδοσίας, ενώ επιπλέον θα διαθέτει κυκλικό κόμβο για αναστροφή των οχημάτων. Στο υπόλοιπο

γεωτεμάχιο δεν θα κυκλοφορούν Ι.Χ. και θα δημιουργηθεί δίκτυο πεζοδρόμων. Σε μερικούς από αυτούς θα δύναται να κυκλοφορεί ηλεκτροκίνητο όχημα του γκολφ, για μεταφορά βαλιτσών και επισκεπτών.



Εικόνα: Κάτοψη – κυκλοφοριακή οργάνωση

Δεν υπάρχει η ανάγκη για αλλαγές στις κατευθύνσεις για την κυκλοφοριακή οργάνωση, τη λειτουργία του οδικού δικτύου, της στάθμευσης, για τα δίκτυα μέσων μαζικής μεταφοράς, για την προώθηση ήπιας κινητικότητας, καθώς και για την ιεράρχηση του οδικού δικτύου στην περιοχή άμεσης επιρροής και στην περιοχή επέμβασης.

Στην περιοχή επέμβασης δεν υφίστανται πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι και οδοί ήπιας κυκλοφορίας, δίκτυο αστικών και υπεραστικών και άλλες μεταφορικές υποδομές. Δεν υπάρχει δικαιοδοσία από το παρόν σχέδιο να κάνει παρεμβάσεις στους δημόσιους δρόμους.

Αρχικά η κατασκευή πεζοδρομίου στον παράπλευρο δρόμο θα ενίσχυε την ασφάλεια των πεζών. Η σωστή σήμανση είναι ένα μέτρο που θα συμβάλει στη βελτίωση της οδικής ασφάλειας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π6: Πρόγραμμα εφαρμογής

Π6.1 Απαιτούμενες μελέτες και θεσμικές ρυθμίσεις

Οι μελέτες που απαιτούνται για την ενεργοποίηση του παρόντος Ε.Π.Σ. είναι η έγκριση της μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας και η έγκριση της ΣΜΠΕ.

Π6.2 Σχέδιο ρυθμίσεων προς θεσμοθέτηση

Οι προτεινόμενες χρήσεις γης για την περιοχή επέμβασης εμβαδού 21.505,41τ.μ. είναι οι εξής: (12) Εστίαση, (13) Αναψυκτήρια, (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις και (34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ από το α.5 του Π.Δ.59/21-6-2018 (Φ.Ε.Κ. 114/Α'/2018) που αφορά τον Τουρισμό – Αναψυχή.

Προτεινόμενοι όροι δόμησης του Ε.Π.Σ.

Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά	
Έκταση ζώνης	21.505,41τ.μ.
Συντελεστής Δόμησης	0,18
Προσαύξηση του σ.δ. που μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο για την κατασκευή κέντρου αναζωογόνησης (spa)	0,02
Συντελεστής Κάλυψης	20%
Προσαύξηση του συντελεστή κάλυψης με σκοπό να δημιουργηθούν κοινόχρηστοι ημιυπαίθριοι χώροι καθώς και ανάλογη αύξηση του ποσοστού των ημιυπαίθριων χώρων που δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με την παρ. α' της παρ. 6 του ν. 4067/2012 (Α' 79) από 20% σε 25%	5%
Συντελεστής όγκου	5,5 x σ.δ.
Μέγιστο ύψος για κτίρια	7,5μ
Στέγη πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος	2,0μ.
Ελάχιστη απόσταση από όρια	10μ.
Ελάχιστη απόσταση από γραμμές πλημμύρας ρεμάτων	20μ.
Ελάχιστη απόσταση από γραμμή αιγιαλού	50μ.

Για τη χρήση των παραπάνω όρων δόμησης δεν απαιτείται έγκριση από την αρχιτεκτονική επιτροπή.

Π6.3 Βήματα υλοποίησης - χρονοδιάγραμμα

Η χρονική διάρκεια εφαρμογής του Ε.Π.Σ., δεν μπορεί να προσδιοριστεί ακριβώς γιατί εξαρτάται από την έγκριση του Προεδρικού Διατάγματος του Ε.Π.Σ.

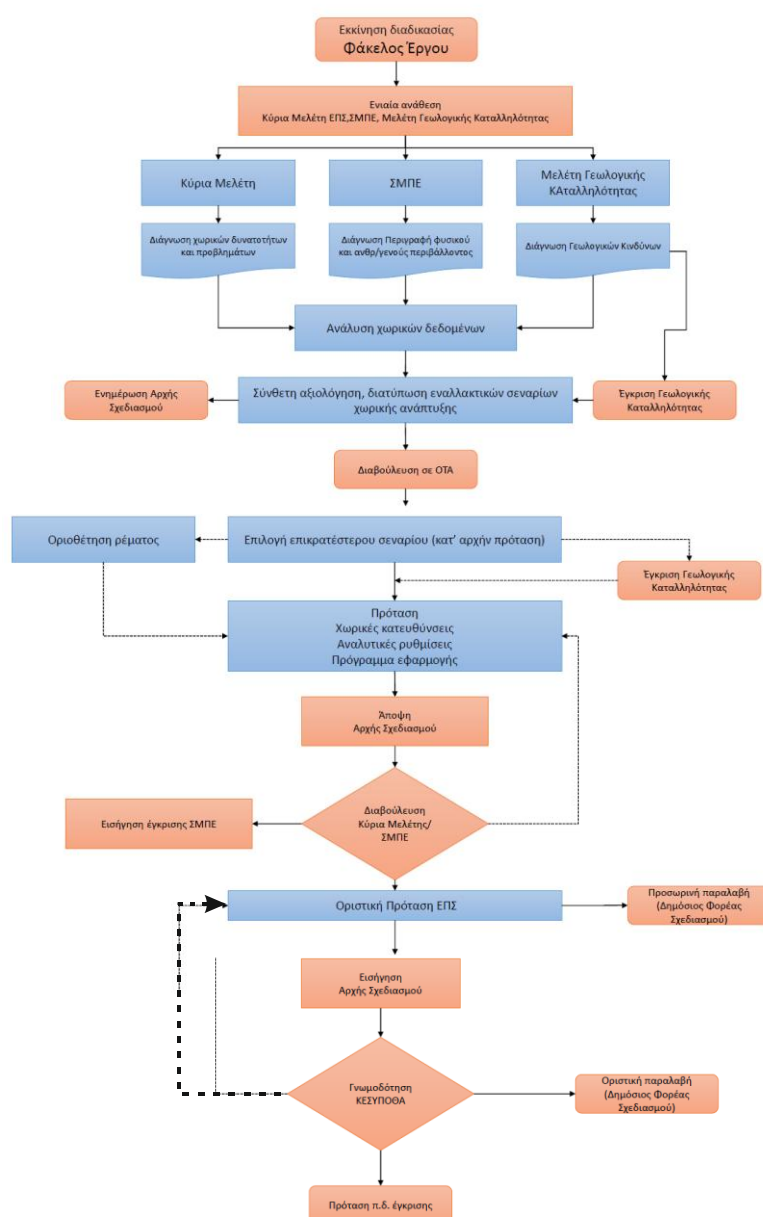
Το χρονοδιάγραμμα του έργου μετά την έγκριση του ΕΠΣ είναι το εξής:

Αρχιτεκτονική Μελέτη – Φυτοτεχνική μελέτη – μελέτη Η/Μ – στατική μελέτη: 4 μήνες.

Μελέτη Κόμβου: 1 μήνας

Έκδοση οικοδομικής άδειας: 2 μήνες

Κατασκευή της ξενοδοχειακής μονάδας και διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου: 18 μήνες. Ο προϋπολογισμός του έργου είναι 11.000.000€.



Εικόνα: Στάδια Ε.Π.Σ.

Ο ΣΥΝΤΑΞΑΣ

ΓΕΡΟΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ
ΑΓΡΟΝΟΜΟΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ