



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΚΥΚΛΑΔΩΝ
ΔΗΜΟΣ ΦΟΛΕΓΑΝΔΡΟΥ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το πρακτικό της υπ' αριθ. **18/2025** συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Φολεγάνδρου.

Αριθμός απόφασης 61/2025

Θέμα: Έγκριση θέσεων - προτάσεων του Δήμου Φολεγάνδρου για να αναρτηθούν στη σχετική πλατφόρμα διαβούλευσης του ΥΠΕΝ αναφορικά με την εκπόνηση του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου για τον Δήμο Φολεγάνδρου.

Στην Φολέγανδρο σήμερα την **4η** του μηνός **Οκτωβρίου** του έτους **2025**, ημέρα της εβδομάδας **Σάββατο** και ώρα **11:30** συνήλθαν σε συνεδρίαση δια ζώσης και με τηλεδιάσκεψη τα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου, κατόπιν της υπ' αρ. πρωτ. **3088/03-10-2025** έγγραφης πρόσκλησης του Προέδρου, που επιδόθηκε νόμιμα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 παρ. 4 & 75 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87) όπως ισχύουν.

Αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει η νόμιμη απαρτία, ότι επί συνόλου δεκατριών (13) μελών βρέθηκαν παρόντα οκτώ (8), ήτοι:

1. ΓΟΥΡΚ ΑΝΔΡΕΑΣ - ΘΟΔΩΡΗΣ
2. ΜΠΑΛΗ ΤΙΛΛΑ - ΜΑΡΙΑ
3. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΤΩΝΙΟΣ
4. ΔΙΒΟΛΗΣ ΧΡΙΣΤΟΦΟΡΟΣ
5. ΒΕΝΙΟΣ ΖΑΧΑΡΙΑΣ
6. ΓΕΡΑΡΔΗΣ ΑΣΥΓΚΡΙΤΟΣ - ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ
7. ΣΙΔΕΡΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
8. ΒΕΝΙΕΡΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ (με τηλεδιάσκεψη)

Απόντα ήταν, αν και κλήθηκαν νόμιμα, τα εξής πέντε (5) μέλη του συμβουλίου:

9. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΥ ΕΥΘΑΛΙΑ

10. ΔΕΚΑΒΑΛΛΑΣ ΜΙΧΑΗΛ
11. ΜΑΡΙΝΑΚΗ ΜΑΡΓΑΡΙΤΑ
12. ΑΓΑΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
13. ΚΑΡΥΣΤΗΝΑΙΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

Στη συνεδρίαση συμμετείχε και ο Δήμαρχος κ. Κυριάκος Μαρινάκης.

Ο κ. Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου εισηγούμενος το ένα και μοναδικό θέμα της ημερήσιας διάταξης με τίτλο: **Έγκριση θέσεων - προτάσεων του Δήμου Φολεγάνδρου για να αναρτηθούν στη σχετική πλατφόρμα διαβούλευσης του ΥΠΕΝ αναφορικά με την εκπόνηση του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου για τον Δήμο Φολεγάνδρου, ανέφερε τα εξής:**

Σε συνέχεια της ανοιχτής εκδήλωσης - παρουσίασης για το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Φολεγάνδρου που πραγματοποιήθηκε την Τρίτη 30 Σεπτεμβρίου στις 18:30 στην Αίθουσα Πολλαπλών Χρήσεων του Δήμου μας, κατά την οποία παρουσιάστηκαν από τους μελετητές τα τρία σενάρια για τη Φολέγανδρο με επικρατέστερο το σενάριο ήπιας παρέμβασης, καλούμαστε να αναρτήσουμε τις απόψεις του Δήμου Φολεγάνδρου επί του προτεινόμενου σεναρίου στην επίσημη πλατφόρμα διαβούλευσης του ΥΠΕΝ το αργότερο ως την Κυριακή 5 Οκτωβρίου 2025 προκειμένου να ληφθούν υπόψη.

Για το λόγο αυτό σας καλώ κατά πρώτον να εγκρίνουμε το κατεπείγον της συνεδρίασης και κατά δεύτερον να συζητήσουμε και να αποφασίσουμε επί των θέσεων και των παρατηρήσεων του Δήμου Φολεγάνδρου.

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος ζήτησε από τα μέλη να ψηφίσουν σχετικά με το κατεπείγον του συμβουλίου και αφού τα μέλη ομόφωνα ενέκριναν τον κατεπείγοντα χαρακτήρα της συνεδρίασης, έδωσε το λόγο στον Δήμαρχο κ. Μαρινάκη ο οποίος εξήγησε ότι το σχέδιο των θέσεων και των προτάσεων που πρόκειται να επεξεργαστεί το Σώμα προέκυψαν με τη συνεργασία και την υποστήριξη τη Ελληνικής Εταιρείας Περιβάλλοντος και Πολιτισμού, σε συνέχεια και της σχετικής ενημερωτικής ημερίδας που είχε πραγματοποιηθεί στη Φολέγανδρο στις 30.05.2025.

Κατόπιν, ο Πρόεδρος έδωσε το λόγο στην Αντιδήμαρχο κα Μπαλή, η οποία ανέγνωσε ένα προς ένα τα σημεία του σχεδίου θέσεων και προτάσεων που είχε σταλεί μέσω μείλ στα μέλη του συμβουλίου και ζήτησε από τα μέλη να τοποθετηθούν και να διατυπώσουν τις προτάσεις και τις παρατηρήσεις τους ανά σημείο.

“Θέσεις επι των σεναρίων του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΤΠΣ) της Φολεγάνδρου

Σχόλια και Παρατηρήσεις ΕΛΜΕΤ - ΔΗΜΟΣ ΦΟΛΕΓΑΝΔΡΟΥ

Εισαγωγικό Πλαίσιο

Η Φολέγανδρος είχε μέχρι τώρα την τύχη να διαθέτει ποιοτικά καταλύματα, γεγονός, που χαρακτηρίζει την όλη ποιότητα της τουριστικής προσφοράς του νησιού. Η ποιότητα αυτή πρέπει να διαφυλαχθεί για να μην αντιμετωπίσει η Φολέγανδρος τα προβλήματα άλλων, πιο ώριμων τουριστικά νησιών, όπως αυξομειώσεις στη ζήτηση, μείωση ζήτησης ικανοποιητικής οικονομικής απόδοσης, πτώση της ζήτησης στην εστίαση κλπ. Διατηρώντας την ποιότητά της θα μπορέσει σταδιακά να βελτιώσει την τουριστική περίοδο και, αξιολογώντας τα συγκριτικά της πλεονεκτήματα, να διαμορφώσει βιωματικές εμπειρίες εναλλακτικών μορφών τουρισμού.

Γενικές κατευθύνσεις για τη χωρική ανάπτυξη και την προστασία

Σημαντική προτεραιότητα αποτελεί ο περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης, με στόχο την ενίσχυση του ρόλου των παραδοσιακών οικισμών και τη στροφή προς μια πιο συμπαγή, χαμηλής έντασης ανάπτυξη. Παράλληλα, καθίσταται αναγκαίος ο καθορισμός απαραβίαστων ζωνών προστασίας, που θα καλύπτουν τόσο τις ευαίσθητες ακτογραμμές, όσο και τη γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας και τις περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, είτε αυτές εντάσσονται είτε όχι στο δίκτυο Natura 2000. Εξίσου κρίσιμο είναι να διατηρηθεί ένα αυστηρό πλαίσιο όρων δόμησης, τόσο για την εντός όσο και για την εκτός σχεδίου περιοχή, με την πρόβλεψη ειδικών και απολύτως τεκμηριωμένων κατευθύνσεων που θα αφορούν στοιχεία όπως η κλίμακα, τα ύψη, τα εμβαδά, οι αναλογίες, οι μορφές στέγης και τα υλικά. Με αυτόν τον τρόπο μπορεί να αποτραπεί η σταδιακή αλλοίωση του τοπίου, να προστατευθεί η τοπική ταυτότητα και να διασφαλιστεί ότι η αναπτυξιακή διαδικασία θα παραμείνει βιώσιμη και ισορροπημένη.

Γενικά παρατηρήσεις για τα τουριστικά καταλύματα

Στις περισσότερες περιοχές ακόμα και του Σεναρίου 2, Ήπιας Ανάπτυξης, (που είναι το επικρατέστερο), προβλέπεται η δυνατότητα ανέγερσης κατοικίας και τουριστικών καταλυμάτων: συγκεκριμένα στις ΠΕΠ1, ΠΕΠ2 (μόνο κατοικία), ΠΕΠ3.ΠΕΧ1, ΠΕΧ2 και ΠΕΧ3. Αλλά, η κατοικία, στο βαθμό που δεν αποτελεί μόνιμη ή παραθεριστική στέγη του ιδιοκτήτη (δηλ. 2^η κατοικία), μπορεί να μετατραπεί σε Ενοικιαζόμενα Επιπλωμένα Δωμάτια και Διαμερίσματα (ΕΕΔΔ), που είναι μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα και επομένως σχετικά ελεγχόμενα και με ειδικές προδιαγραφές, και σε ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης, που είναι στοιχειωδώς ελεγχόμενα και με στοιχειώδεις προδιαγραφές. Επομένως, σκόπιμο θα ήταν να περιληφθεί κατεύθυνση, σύμφωνα με την οποία να περιορίζεται η τουριστική χρήση και κυρίως οι βραχυχρόνιες μισθώσεις. Θα πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι συχνά η 2η κατοικία, το χρόνο που δεν χρησιμοποιείται από τους ιδιοκτήτες ή δεν μισθώνεται με αστική μίσθωση, είναι δυνατόν να διατίθεται για βραχυχρόνια μίσθωση μέσω ξένων μεσιτικών γραφείων Κι στη Χώρα να μην εισέρχεται ούτε το μίσθωμα. Ήδη οι κλίνες της βραχυχρόνιας μίσθωσης υπερβαίνουν σε αριθμό τις κλίνες στα κάθε μορφής νόμιμα τουριστικά καταλύματα. Με άλλα λόγια θα πρέπει πάση θυσία **να προληφθεί η μονοκαλλιέργεια του τουρισμού και η απόλυτη εξάρτηση της τοπικής οικονομίας από αυτόν.**

Παρατηρήσεις ανά περιοχή του Σεναρίου Ήπιας Παρέμβασης

ΠΕΠ 1. Περιοχές Natura 2000

14. Δεν είναι σαφής ο λόγος που επιτρέπεται να ανεγερθούν τουριστικές υποδομές στη ΖΒΔΦΠ και τί λειτουργικής μορφής θα είναι.
15. Προτείνεται να προσδιοριστεί μέγιστη αρτιότητα, Σ.Δ (κατά το υπό προώθηση ΕΧΠ-Τ ο μισός του ισχύοντος στην εκτός σχεδίου δόμηση) και μέγιστη πυκνότητα κλινών ανά στρέμμα.

ΠΕΠ.2 Περιοχές Προστασίας Αξιόλογης Αγροτικής Γης

16. Το όριο των 150τμ για την κατοικία είναι πολύ υψηλό, σχεδόν διπλάσιο από τα πολεοδομικά σταθερότυπα. Προτείνεται η μείωση του ανώτατου ορίου τουλάχιστον στα 100τμ.
17. Προτείνεται περιορισμός των κατοικιών μόνο σε ισόγειες κατοικίες

ΠΕΠ 3. Περιοχές Προστασίας Τοπίου και Τοποσήμων

18. Να ενωθούν οι δύο ζώνες ΠΕΠ 3 στο παραλιακό μέτωπο.
19. Από τη διατύπωση “διάνοιξη και συντήρηση μονοπατιών και ξερολιθιών”, να αφαιρεθεί ο όρος διάνοιξη. Δεν είναι επιθυμητή η διάνοιξη μονοπατιών αλλά η συντήρηση και σήμανση.
20. Για να προστατευθεί το τοπόσημο του ιερού Ναού της Παναγίας της Κοιμήσεως πάνω από τη Χώρα, και να παραμείνει τοπόσημο θα πρέπει να περιβάλλεται από αδόμητο χώρο, ώστε να δεσπόζει της περιοχής. Η ανάπτυξη κατοικίας έως 150 τμ και μικρής κλίμακας (πρέπει να προσδιοριστεί τί σημαίνει) τουριστικών καταλυμάτων θα “πνίξει” το τοπόσημο. Προτείνεται ο αποκλεισμός των τουριστικών καταλυμάτων και της κατοικίας στη ζώνη αυτή.

ΠΕΧ.1 Αγροτικού Χώρου

21. Ομοίως με τη ζώνη ΠΕΠ 2 το όριο των 150 τμ είναι πολύ υψηλό.
22. Προτείνεται περιορισμός των κατοικιών μόνο σε ισόγειες κατοικίες

ΠΕΧ 2: Περιοικιστική Ζώνη

23. Δεν είναι σαφής η διατύπωση “περιορισμός των ασύμβατων χρήσεων προς την κατοικία” Να προσδιοριστεί ποιες είναι οι ασύμβατες χρήσεις.
24. Να προσδιοριστούν οι χρήσεις που υποστηρίζουν την κατοικία (πχ σούπερ μάρκετ) και να προβλεφθεί για αυτές όπου είναι αναγκαίο η δυνατότητα μεγαλύτερων κατασκευών μόνο λιθοδομή.
25. Να απαγορευτούν τα τουριστικά καταλύματα εντός της ζώνης.

ΠΕΧ 3: Ήπιας Τουριστικής Δραστηριότητας και Αναψυχής

26. Να περιοριστούν τα όρια της ζώνης ΠΕΧ3. Η περιοχή βορειοδυτικά της ζώνης ΠΕΠ 3 “Περιοχές Προστασίας Τοπίου και Τοποσήμων” να φτάνει έως και λίγο βορειότερα από την Αγκάλη.
27. Δεν ορίζονται οι όροι και περιορισμοί δόμησης για τουριστικά καταλύματα και κατοικία.
28. Το όριο των 150τμ για την κατοικία είναι υπερβολικό. Προτείνεται η μείωση του ανώτατου ορίου τουλάχιστον στα 120τμ. συν τη λιθοδομή.

Γενικές Παρατηρήσεις

29. Δεν προσδιορίζονται όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των περιοχών Natura 2000.
30. **Να απαγορευτεί η ιδιωτική πολεοδόμηση και να αποκλειστούν οι στρατηγικές επενδύσεις και κάθε μορφής επενδύσεις, που συνδυάζουν τουρισμό και real estate (ΣΤΚ, ΟΜΑΤ, ΕΣΧΑΣΕ κ.λπ.).**
31. **Να ενσωματωθούν στα σενάρια οι προτάσεις του Δήμου** για τις περιοχές που χρήζουν προστασίας, όπως έχουν υποβληθεί στο ΥΠΕΝ
32. Εκτός των οικιστικών περιοχών η **αρτιότητα για κατοικία** να ορίζεται στα 4 στρ.. Μόνο ισόγειες κατοικίες, ακολουθώντας τους ισχύοντες μορφολογικούς κανόνες (λιθοδομή ασοβάτιστη) και με μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης 120 τμ συν τη λιθοδομή.

33. Για τα τουριστικά καταλύματα να οριστεί ελάχιστη αρτιότητα 16στρ και μέγιστος αριθμός κλινών οι 39 κλίνες. Τα ξενοδοχεία να είναι κατά προτίμηση *boutique hotels*.
34. Να υπάρξει πρόβλεψη ειδικών ρυθμίσεων και κινήτρων για επανάχρηση παραδοσιακών εγκαταλελειμμένων τμημάτων οικισμών ή αγροτικών κτισμάτων, για κατοικία και υπό αυστηρές προϋποθέσεις, για τη φιλοξενία ήπιων τουριστικών χρήσεων (τύπου *albergo diffuso*, που άλλωστε προβλέπεται στο υπό εκπόνηση Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο Τουρισμού).
35. Να προβλεφθεί αποκλεισμός εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής, γιατί, λόγω των απαιτητικών προδιαγραφών τους, συνεπάγονται επιβάρυνση του φυσικού περιβάλλοντος και δεν συνάδουν με την κλίμακα και τα χαρακτηριστικά του νησιού¹.
36. Να διατυπωθούν προτάσεις για τη ρύθμιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης, με τεκμηρίωση των επιπτώσεων (αύξηση τιμών κατοικίας, έλλειψη στέγης για δημ. υπαλλήλους, γιατρούς, εκπαιδευτικούς, εργαζόμενους στον τουρισμό, κοινωνική απορρύθμιση) και οριοθέτηση περιοχών αποκλεισμού ή περιορισμού/ελέγχου.
37. Να υπάρξει κατεύθυνση για την κατά προτίμηση απορρόφηση νέας κατοικίας μόνο εντός υφιστάμενων οικιστικών ζωνών, και κατά το δυνατόν όχι μέσω διάχυσης στο τοπίο.
38. Να γίνει καθορισμός ορίου αποστάσεων από τους παραδοσιακούς οικισμούς, εντός του οποίου να απαγορεύονται επιβαρυντικές χρήσεις ή εγκαταστάσεις (τουριστικές, ενεργειακές, μεταποιητικές κ.ά.).
39. Να προταθεί οργάνωση μικρών βιοτεχνικών πάρκων σε κατάλληλες θέσεις, με στόχο τόσο την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων, όσο και την αποφυγή της διάχυσής τους στον χώρο και της επιβάρυνσης του τοπίου.
40. Να εντοπιστούν περιοχές για ανάπτυξη σύγχρονων ψηφιακών υποδομών, που θα στηρίζουν την εξ αποστάσεως εργασία, την παροχή ηλεκτρονικών υπηρεσιών και τη μετάβαση σε ένα πιο βιώσιμο και διαφοροποιημένο αναπτυξιακό μοντέλο.
41. Να αναζητηθεί χώρος εξόρυξης τοπικής πέτρας στη Χώρα (γκρι πέτρα) και στην Πάνω Μεριά (πράσινη) με τη λιγότερο δυνατή αλλοίωση στο τοπίο.
42. Καίριας σημασίας είναι η στήριξη του πρωτογενή τομέα, το οποίο δεν είναι δυνατό χωρίς την παροχή σοβαρών κινήτρων, που θα λαμβάνουν υπόψη και τις επιπτώσεις από την κλιματική αλλαγή. Επιδότηση νερού σε αγροτικές και κτηνοτροφικές εκμεταλλεύσεις, ώστε να μειωθεί το κόστος παραγωγής. Βελτίωση και συντήρηση αγροτικών δρόμων με μορφή καλντεριμιού, για εξυπηρέτηση παραγωγών και επισκεπτών. Στήριξη επιχειρήσεων που λειτουργούν 12 μήνες τον χρόνο, προσφέροντας ζωή στον τόπο όλο το έτος. Ενίσχυση χρήσεων και εγκαταστάσεων όπως είναι οι επισκέψιμες παραδοσιακές αγροικίες, οι σταυλικές εγκαταστάσεις, οι οικοτεχνίες. Ο απώτερος στόχος είναι η παραμονή και εγκατάσταση μόνιμων κατοίκων στη Φολεγάνδρο, ώστε το νησί να μη χάνει πληθυσμό, αλλά να παραμένει ζωντανό, παραγωγικό και βιώσιμο.
43. Άμεση αναστολή της εκτός σχεδίου δόμησης και αδειοδότησης για τουριστικά καταλύματα/ξενοδοχεία ανεξαρτήτως αριθμού κλινών.
44. Απαγόρευση των πάσης φύσεως κολυμβητικών δεξαμενών στην εκτός σχεδίου περιοχή.
45. Απαγόρευση πριμοδότησης στο συντελεστή δόμησης σε περίπτωση υπόσκαφων κατασκευών.
46. Να μην επιτραπεί η εγκατάσταση ανεμογεννητριών στο νησί.”

¹ Οι εγκαταστάσεις αυτές είναι μαρίνες, γήπεδα γκολφ, κέντρα τουρισμού υγείας, κέντρα προπονητικού τουρισμού, θεματικά πάρκα κλπ

Κατά τη διαλογική συζήτηση επεξεργασίας του παραπάνω κειμένου, διαμορφώθηκαν από κοινού από τους παρόντες συμβούλους οι παρακάτω θέσεις - παρατηρήσεις, οι οποίες τέθηκαν στη συνέχεια προς ψήφιση:

ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΓΙΑ ΤΟ ΤΠΣ ΦΟΛΕΓΑΝΔΡΟΥ

1. Άμεση αναστολή της εκτός σχεδίου δόμησης και αδειοδότησης για τουριστικά καταλύματα/ξενοδοχεία ανεξαρτήτως αριθμού κλινών.
2. Να απαγορευτεί η ιδιωτική πολεοδόμηση και να αποκλειστούν οι στρατηγικές επενδύσεις και κάθε μορφής επενδύσεις, που συνδυάζουν τουρισμό και real estate (ΣΤΚ, ΟΜΑΤ, ΕΣΧΑΣΕ κ.λπ.).
3. Να ενσωματωθούν στα σενάρια οι προτάσεις του Δήμου για τις περιοχές που χρήζουν προστασίας, όπως έχουν υποβληθεί στο ΥΠΕΝ.
4. Απαγόρευση των πάσης φύσεως κολυμβητικών δεξαμενών και τύπου "τζακούζι" στην εκτός σχεδίου περιοχή, καθώς και στην εντός σχεδίου, με εξαίρεση τα εντός σχεδίου κύρια τουριστικά καταλύματα για τα οποία να επιτρέπεται μόνο μία (1) κολυμβητική δεξαμενή ή τύπου "τζακούζι" ανά οικοδομική άδεια.
5. Απαγόρευση πριμοδότησης στο συντελεστή δόμησης σε περίπτωση υπόσκαφων κατασκευών.
6. Να μην επιτραπεί η εγκατάσταση ανεμογεννητριών στο νησί.
7. Εκτός των οικιστικών περιοχών η αρτιότητα για κατοικία να ορίζεται στα 4 στρ.. Μόνο ισόγειες κατοικίες, ακολουθώντας τους ισχύοντες μορφολογικούς κανόνες (λιθοδομή ασοβάτιστη) και με μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης 120 τμ. συν τη λιθοδομή.
8. Να προσδιοριστούν με σαφήνεια οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης εντός των περιοχών Natura 2000.
9. Για τα εκτός σχεδίου τουριστικά καταλύματα να οριστεί ελάχιστη αρτιότητα 16 στρ. και μέγιστος αριθμός κλινών οι 39 κλίνες.
10. Να υπάρξει πρόβλεψη ειδικών ρυθμίσεων και κινήτρων για επανάχρηση παραδοσιακών εγκαταλελειμμένων τμημάτων οικισμών ή αγροτικών κτισμάτων, για κατοικία και υπό αυστηρές προϋποθέσεις, για τη φιλοξενία ήπιων τουριστικών χρήσεων (τύπου *albergo diffuso*, που άλλωστε προβλέπεται στο υπό εκπόνηση Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο Τουρισμού).
11. Να προβλεφθεί αποκλεισμός εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής (όπως για παράδειγμα μαρίνες, γήπεδα γκολφ, κέντρα τουρισμού υγείας, κέντρα προπονητικού τουρισμού, θεματικά πάρκα), γιατί, λόγω των απαιτητικών προδιαγραφών τους, συνεπάγονται επιβάρυνση του φυσικού περιβάλλοντος και δεν συνάδουν με την κλίμακα και τα χαρακτηριστικά του νησιού.
12. Να διατυπωθούν προτάσεις για τη ρύθμιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης, με τεκμηρίωση των επιπτώσεων (αύξηση τιμών κατοικίας, έλλειψη στέγης για δημ. υπαλλήλους, γιατρούς, εκπαιδευτικούς, εργαζόμενους στον τουρισμό, κοινωνική απορρύθμιση) και οριοθέτηση περιοχών αποκλεισμού ή περιορισμού/ελέγχου.
13. Να υπάρξει κατεύθυνση για την κατά προτίμηση απορρόφηση νέας κατοικίας μόνο εντός υφιστάμενων οικιστικών ζωνών, και κατά το δυνατόν όχι μέσω διάχυσης στο τοπίο.

14. Να γίνει καθορισμός ορίου αποστάσεων από τους παραδοσιακούς οικισμούς, εντός του οποίου να απαγορεύονται επιβαρυντικές χρήσεις ή εγκαταστάσεις (τουριστικές, ενεργειακές, μεταποιητικές κ.ά.).
15. Να προταθεί οργάνωση μικρών βιοτεχνικών πάρκων (πχ κτηνοτροφικές μονάδες, οικοτεχνικής παραγωγής κ.λπ.) σε κατάλληλες θέσεις, με στόχο τόσο την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων, όσο και την αποφυγή της διάχυσής τους στον χώρο και της επιβάρυνσης του τοπίου.
16. Να εντοπιστούν περιοχές για ανάπτυξη σύγχρονων ψηφιακών υποδομών, που θα στηρίζουν την εξ αποστάσεως εργασία, την παροχή ηλεκτρονικών υπηρεσιών και τη μετάβαση σε ένα πιο βιώσιμο και διαφοροποιημένο αναπτυξιακό μοντέλο.
17. Να αναζητηθεί χώρος εξόρυξης τοπικής πέτρας στη Χώρα (γκρι πέτρα) και στην Πάνω Μεριά (πράσινη) με τη λιγότερο δυνατή αλλοίωση στο τοπίο.
18. Καίριας σημασίας είναι η στήριξη του πρωτογενή τομέα, το οποίο δεν είναι δυνατό χωρίς την παροχή σοβαρών κινήτρων, που θα λαμβάνουν υπόψη και τις επιπτώσεις από την κλιματική αλλαγή. Επιδότηση νερού σε αγροτικές και κτηνοτροφικές εκμεταλλεύσεις, ώστε να μειωθεί το κόστος παραγωγής. Βελτίωση και συντήρηση αγροτικών δρόμων με μορφή καλντεριμιού, για εξυπηρέτηση παραγωγών και επισκεπτών. Στήριξη επιχειρήσεων που λειτουργούν 12 μήνες τον χρόνο, προσφέροντας ζωή στον τόπο όλο το έτος. Ενίσχυση χρήσεων και εγκαταστάσεων όπως είναι οι επισκέψιμες παραδοσιακές αγροικίες, οι σταυλικές εγκαταστάσεις, οι οικοτεχνίες. Ο απώτερος στόχος είναι η παραμονή και εγκατάσταση μονίμων κατοίκων στη Φολεγάνδρο, ώστε το νησί να μη χάνει πληθυσμό, αλλά να παραμένει ζωντανό, παραγωγικό και βιώσιμο.

Ειδικές παρατηρήσεις ανά περιοχή του Σεναρίου Ήπιας Παρέμβασης

ΠΕΠ 1. Περιοχές Natura 2000

Δεν είναι σαφής ο λόγος που επιτρέπεται να ανεγερθούν τουριστικές υποδομές στη ΖΒΔΦΠ και τι λειτουργικής μορφής θα είναι.

Να απαγορευθούν ξενοδοχεία και σύνθετα τουριστικά καταλύματα.

Προτείνεται να προσδιοριστεί μέγιστη αρτιότητα, Σ.Δ (κατά το υπό προώθηση ΕΧΠ-Τ ο μισός του ισχύοντος στην εκτός σχεδίου δόμηση) και μέγιστη πυκνότητα κλινών ανά στρέμμα.

ΠΕΠ.2 Περιοχές Προστασίας Αξιόλογης Αγροτικής Γης

Το όριο των 150τμ για την κατοικία είναι πολύ υψηλό, σχεδόν διπλάσιο από τα πολεοδομικά σταθερότυπα. Προτείνεται η μείωση του ανώτατου ορίου στα 120 τμ. Λιθοδομή.

Προτείνεται περιορισμός των κατοικιών μόνο σε ισόγειες κατοικίες, μόνο λιθοδομή ασοβάτιστη.

ΠΕΠ 3. Περιοχές Προστασίας Τοπίου και Τοποσήμων

Να ενωθούν οι δύο ζώνες ΠΕΠ 3 στο παραλιακό μέτωπο και η νέα ΠΕΠ 3 να επεκταθεί προς Βορρά.

Από τη διατύπωση “διάνοιξη και συντήρηση μονοπατιών και ξερολιθιών”, να αφαιρεθεί ο όρος διάνοιξη. Δεν είναι επιθυμητή η διάνοιξη μονοπατιών αλλά η συντήρηση και σήμανση.

Για να προστατευθεί το τοπόσημο του ιερού Ναού της Παναγίας της Κοιμήσεως πάνω από τη Χώρα. και να παραμείνει τοπόσημο θα πρέπει να περιβάλλεται από αδόμητο χώρο, ώστε να δεσπόζει της περιοχής. Η ανάπτυξη κατοικίας έως 150 τμ και μικρής κλίμακας (πρέπει να προσδιοριστεί τί

σημαίνει) τουριστικών καταλυμάτων θα “πνίξει” το τοπόσημο. Προτείνεται ο αποκλεισμός των τουριστικών καταλυμάτων και της κατοικίας στη ζώνη αυτή.

ΠΕΧ.1 Αγροτικού Χώρου

Ομοίως με τη ζώνη ΠΕΠ 2 το όριο των 150 τμ είναι πολύ υψηλό, προτείνεται το μέγιστο των 120 τμ. αποκλειστικά λιθοδομή.

Προτείνεται περιορισμός των κατοικιών μόνο σε ισόγειες κατοικίες, μόνο λιθοδομή ασοβάτιστη.

ΠΕΧ 2: Περιοικιστική Ζώνη

Να απαγορευτούν τα τουριστικά καταλύματα οποιασδήποτε μορφής εντός της ζώνης.

Δεν είναι σαφής η διατύπωση “περιορισμός των ασύμβατων χρήσεων προς την κατοικία”. Να προσδιοριστεί ποιες είναι οι ασύμβατες χρήσεις.

Να προσδιοριστούν οι χρήσεις που υποστηρίζουν την κατοικία (πχ σούπερ μάρκετ) και να προβλεφθεί για αυτές όπου είναι αναγκαίο η δυνατότητα μεγαλύτερων κατασκευών μόνο λιθοδομή.

ΠΕΧ 3: Ήπιας Τουριστικής Δραστηριότητας και Αναψυχής

Να περιοριστούν τα όρια της ζώνης ΠΕΧ3. Η περιοχή βορειοδυτικά της ζώνης ΠΕΠ 3 “Περιοχές Προστασίας Τοπίου και Τοποσήμων” να φτάνει έως και λίγο βορειότερα από τη θέση “Πόρτα” Αγκάλης.

Δεν ορίζονται οι όροι και περιορισμοί δόμησης για τουριστικά καταλύματα και κατοικία.

Το όριο των 150τμ για την κατοικία είναι υπερβολικό. Προτείνεται η μείωση του ανώτατου ορίου τουλάχιστον στα 120τμ. συν τη λιθοδομή.

Κατόπιν, ο Πρόεδρος κάλεσε τα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου να αποφασίσουν σχετικά.

Το Δημοτικό Συμβούλιο, αφού έλαβε υπόψη του τις ως άνω εισηγήσεις, καθώς και τα συμπεράσματα της διαλογικής συζήτησης που ακολούθησε,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εγκρίνει τις ακόλουθες θέσεις - προτάσεις του Δήμου Φολεγάνδρου για να αναρτηθούν στη σχετική πλατφόρμα διαβούλευσης του ΥΠΕΝ αναφορικά με την εκπόνηση του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου για τον Δήμο Φολεγάνδρου:

ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΓΙΑ ΤΟ ΤΠΣ ΦΟΛΕΓΑΝΔΡΟΥ

1. Άμεση αναστολή της εκτός σχεδίου δόμησης και αδειοδότησης για τουριστικά καταλύματα/ξενοδοχεία ανεξαρτήτως αριθμού κλινών.
2. Να απαγορευτεί η ιδιωτική πολεοδόμηση και να αποκλειστούν οι στρατηγικές επενδύσεις και κάθε μορφής επενδύσεις, που συνδυάζουν τουρισμό και real estate (ΣΤΚ, ΟΜΑΤ, ΕΣΧΑΣΕ κ.λπ.).
3. Να ενσωματωθούν στα σενάρια οι προτάσεις του Δήμου για τις περιοχές που χρήζουν προστασίας, όπως έχουν υποβληθεί στο ΥΠΕΝ.

4. Απαγόρευση των πάσης φύσεως κολυμβητικών δεξαμενών και τύπου “τζακούζι” στην εκτός σχεδίου περιοχή, καθώς και στην εντός σχεδίου, με εξαίρεση τα εντός σχεδίου κύρια τουριστικά καταλύματα για τα οποία να επιτρέπεται μόνο μία (1) κολυμβητική δεξαμενή ή τύπου “τζακούζι” ανά οικοδομική άδεια.
5. Απαγόρευση πριμοδότησης στο συντελεστή δόμησης σε περίπτωση υπόσκαφων κατασκευών. 6. Να μην επιτραπεί η εγκατάσταση ανεμογεννητριών στο νησί.
7. Εκτός των οικιστικών περιοχών η αρτιότητα για κατοικία να ορίζεται στα 4 στρ.. Μόνο ισόγειες κατοικίες, ακολουθώντας τους ισχύοντες μορφολογικούς κανόνες (λιθοδομή ασοβάτιστη) και με μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης 120 τμ. συν τη λιθοδομή.
8. Να προσδιοριστούν με σαφήνεια οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης εντός των περιοχών Natura 2000.
9. Για τα εκτός σχεδίου τουριστικά καταλύματα να οριστεί ελάχιστη αρτιότητα 16 στρ. και μέγιστος αριθμός κλινών οι 39 κλίνες.
10. Να υπάρξει πρόβλεψη ειδικών ρυθμίσεων και κινήτρων για επανάχρηση παραδοσιακών εγκαταλελειμμένων τμημάτων οικισμών ή αγροτικών κτισμάτων, για κατοικία και υπό αυστηρές προϋποθέσεις, για τη φιλοξενία ήπιων τουριστικών χρήσεων (τύπου *albergo diffuso*, που άλλωστε προβλέπεται στο υπό εκπόνηση Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο Τουρισμού).
11. Να προβλεφθεί αποκλεισμός εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής (όπως για παράδειγμα μαρίνες, γήπεδα γκολφ, κέντρα τουρισμού υγείας, κέντρα προπονητικού τουρισμού, θεματικά πάρκα), γιατί, λόγω των απαιτητικών προδιαγραφών τους, συνεπάγονται επιβάρυνση του φυσικού περιβάλλοντος και δεν συνάδουν με την κλίμακα και τα χαρακτηριστικά του νησιού.
12. Να διατυπωθούν προτάσεις για τη ρύθμιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης, με τεκμηρίωση των επιπτώσεων (αύξηση τιμών κατοικίας, έλλειψη στέγης για δημ. υπαλλήλους, γιατρούς, εκπαιδευτικούς, εργαζόμενους στον τουρισμό, κοινωνική απορρύθμιση) και οριοθέτηση περιοχών αποκλεισμού ή περιορισμού/ελέγχου.
13. Να υπάρξει κατεύθυνση για την κατά προτίμηση απορρόφηση νέας κατοικίας μόνο εντός υφιστάμενων οικιστικών ζωνών, και κατά το δυνατόν όχι μέσω διάχυσης στο τοπίο.
14. Να γίνει καθορισμός ορίου αποστάσεων από τους παραδοσιακούς οικισμούς, εντός του οποίου να απαγορεύονται επιβαρυντικές χρήσεις ή εγκαταστάσεις (τουριστικές, ενεργειακές, μεταποιητικές κ.ά.).
15. Να προταθεί οργάνωση μικρών βιοτεχνικών πάρκων (πχ κτηνοτροφικές μονάδες, οικοτεχνικής παραγωγής κ.λπ.) σε κατάλληλες θέσεις, με στόχο τόσο την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων, όσο και την αποφυγή της διάχυσής τους στον χώρο και της επιβάρυνσης του τοπίου.
16. Να εντοπιστούν περιοχές για ανάπτυξη σύγχρονων ψηφιακών υποδομών, που θα στηρίζουν την εξ αποστάσεως εργασία, την παροχή ηλεκτρονικών υπηρεσιών και τη μετάβαση σε ένα πιο βιώσιμο και διαφοροποιημένο αναπτυξιακό μοντέλο.
17. Να αναζητηθεί χώρος εξόρυξης τοπικής πέτρας στη Χώρα (γκρι πέτρα) και στην Πάνω Μεριά (πράσινη) με τη λιγότερο δυνατή αλλοίωση στο τοπίο.
18. Καίριας σημασίας είναι η στήριξη του πρωτογενή τομέα, το οποίο δεν είναι δυνατό χωρίς την παροχή σοβαρών κινήτρων, που θα λαμβάνουν υπόψη και τις επιπτώσεις από την κλιματική αλλαγή. Επιδότηση νερού σε αγροτικές και κτηνοτροφικές εκμεταλλεύσεις, ώστε να

μειωθεί το κόστος παραγωγής. Βελτίωση και συντήρηση αγροτικών δρόμων με μορφή καλντεριμιού, για εξυπηρέτηση παραγωγών και επισκεπτών. Στήριξη επιχειρήσεων που λειτουργούν 12 μήνες τον χρόνο, προσφέροντας ζωή στον τόπο όλο το έτος. Ενίσχυση χρήσεων και εγκαταστάσεων όπως είναι οι επισκέψιμες παραδοσιακές αγροικίες, οι σταυλικές εγκαταστάσεις, οι οικοτεχνίες. Ο απώτερος στόχος είναι η παραμονή και εγκατάσταση μονίμων κατοίκων στη Φολεγάνδρο, ώστε το νησί να μη χάνει πληθυσμό, αλλά να παραμένει ζωντανό, παραγωγικό και βιώσιμο.

Ειδικές παρατηρήσεις ανά περιοχή του Σεναρίου Ήπιας Παρέμβασης

ΠΕΠ 1. Περιοχές Natura 2000

Δεν είναι σαφής ο λόγος που επιτρέπεται να ανεγερθούν τουριστικές υποδομές στη ΖΒΔΦΠ και τι λειτουργικής μορφής θα είναι.

Να απαγορευθούν ξενοδοχεία και σύνθετα τουριστικά καταλύματα.

Προτείνεται να προσδιοριστεί μέγιστη αρτιότητα, Σ.Δ (κατά το υπό προώθηση ΕΧΠ-Τ ο μισός του ισχύοντος στην εκτός σχεδίου δόμηση) και μέγιστη πυκνότητα κλινών ανά στρέμμα.

ΠΕΠ 2. Περιοχές Προστασίας Αξιόλογης Αγροτικής Γης

Το όριο των 150τμ για την κατοικία είναι πολύ υψηλό, σχεδόν διπλάσιο από τα πολεοδομικά σταθερότυπα. Προτείνεται η μείωση του ανώτατου ορίου στα 120 τμ. Λιθοδομή.

Προτείνεται περιορισμός των κατοικιών μόνο σε ισόγειες κατοικίες, μόνο λιθοδομή ασοβάτιστη.

ΠΕΠ 3. Περιοχές Προστασίας Τοπίου και Τοποσήμων

Να ενωθούν οι δύο ζώνες ΠΕΠ 3 στο παραλιακό μέτωπο και η νέα ΠΕΠ 3 να επεκταθεί προς Βορρά.

Από τη διατύπωση “διάνοιξη και συντήρηση μονοπατιών και ξερολιθιών”, να αφαιρεθεί ο όρος διάνοιξη. Δεν είναι επιθυμητή η διάνοιξη μονοπατιών αλλά η συντήρηση και σήμανση.

Για να προστατευθεί το τοπόσημο του ιερού Ναού της Παναγίας της Κοιμήσεως πάνω από τη Χώρα. και να παραμείνει τοπόσημο θα πρέπει να περιβάλλεται από αδόμητο χώρο, ώστε να δεσπόζει της περιοχής. Η ανάπτυξη κατοικίας έως 150 τμ και μικρής κλίμακας (πρέπει να προσδιοριστεί τί σημαίνει) τουριστικών καταλυμάτων θα “πνίξει” το τοπόσημο. Προτείνεται ο αποκλεισμός των τουριστικών καταλυμάτων και της κατοικίας στη ζώνη αυτή.

ΠΕΧ 1. Αγροτικού Χώρου

Ομοίως με τη ζώνη ΠΕΠ 2 το όριο των 150 τμ είναι πολύ υψηλό, προτείνεται το μέγιστο των 120 τμ. αποκλειστικά λιθοδομή.

Προτείνεται περιορισμός των κατοικιών μόνο σε ισόγειες κατοικίες, μόνο λιθοδομή ασοβάτιστη.

ΠΕΧ 2. Περιοικιστική Ζώνη

Να απαγορευτούν τα τουριστικά καταλύματα οποιασδήποτε μορφής εντός της ζώνης.

Δεν είναι σαφής η διατύπωση “περιορισμός των ασύμβατων χρήσεων προς την κατοικία”. Να προσδιοριστεί ποιες είναι οι ασύμβατες χρήσεις.

Να προσδιοριστούν οι χρήσεις που υποστηρίζουν την κατοικία (πχ σούπερ μάρκετ) και να προβλεφθεί για αυτές όπου είναι αναγκαίο η δυνατότητα μεγαλύτερων κατασκευών μόνο λιθοδομή.

ΠΕΧ 3. Ήπιας Τουριστικής Δραστηριότητας και Αναψυχής

Να περιοριστούν τα όρια της ζώνης ΠΕΧ3. Η περιοχή βορειοδυτικά της ζώνης ΠΕΠ 3 “Περιοχές Προστασίας Τοπίου και Τοποσήμων” να φτάνει έως και λίγο βορειότερα από τη θέση “Πόρτα” Αγκάλης.

Δεν ορίζονται οι όροι και περιορισμοί δόμησης για τουριστικά καταλύματα και κατοικία.

Το όριο των 150τμ για την κατοικία είναι υπερβολικό. Προτείνεται η μείωση του ανώτατου ορίου τουλάχιστον στα 120τμ. συν τη λιθοδομή.

Τα μέλη της μείζονος αντιπολίτευσης κκ Παπαδοπούλου, Δεκαβάλλας, Μαρινάκη, Άγας και Καρυστηναίος δεν προσήλθαν στη συνεδρίαση και ζήτησαν να γραφτεί στα πρακτικά το παρακάτω σχόλιο που απεστάλει με μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου:

“Καποιοι είμαστε εκτός Φολεγάνδρου με υποχρεώσεις που δεν μπορούμε να αναβάλλουμε. Μεχρι και τελευταία στιγμή οι αλλαγές ώρας είναι τουλάχιστον απαράδεκτο. Είναι αδιανόητο, για ένα ζήτημα ύψιστης σημασίας που αφορά το μέλλον του τόπου μας, να λαμβάνουμε πρόσκληση για κατεπείγουσα συνεδρίαση την τελευταία ημέρα, χωρίς να υπάρχει το παραμικρό περιθώριο προετοιμασίας. Επιπλέον, δεν έχει προηγηθεί καμία συνεδρίαση ούτε έστω μια άτυπη συζήτηση με όλα τα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου, ώστε να συμβάλουμε στη διαμόρφωση του κειμένου που μας καλείτε τώρα να εγκρίνουμε. Μας προκαλεί επίσης έντονο προβληματισμό το γεγονός ότι, ενώ στις 2 Οκτωβρίου μας αποστείλατε πρόσκληση για συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου στις 7 Οκτωβρίου (με την προηγούμενη συνεδρίαση να έχει πραγματοποιηθεί στις 25 Αυγούστου), το εν λόγω ζήτημα δεν είχε συμπεριληφθεί στην ημερήσια διάταξη. Για όλα τα παραπάνω, με λύπη μας δηλώνουμε την αποχή μας από την σημερινή συνεδρίαση.”

Η παρούσα απόφαση έλαβε αύξοντα αριθμό **61/2025**.

Για τη λήψη της ανωτέρω απόφασης συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφεται ως εξής:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ**ΓΟΥΟΡΚ ΑΝΔΡΕΑΣ - ΘΟΔΩΡΗΣ****ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ****ΤΑ ΜΕΛΗ**

1. ΓΟΥΟΡΚ ΑΝΔΡΕΑΣ - ΘΟΔΩΡΗΣ
2. ΜΠΑΛΗ ΤΙΛΛΑ - ΜΑΡΙΑ
3. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΤΩΝΙΟΣ
4. ΔΙΒΟΛΗΣ ΧΡΙΣΤΟΦΟΡΟΣ
5. ΒΕΝΙΟΣ ΖΑΧΑΡΙΑΣ
6. ΓΕΡΑΡΔΗΣ ΑΣΥΓΚΡΙΤΟΣ - ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ
7. ΣΙΔΕΡΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
8. ΒΕΝΙΕΡΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ