

Αρ. απόφασης 1/2026**Θέμα 1ο: «Εισήγηση επί των παρατηρήσεων-προτάσεων που αφορούν τα Σενάρια Χωρικής Οργάνωσης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) Κύθνου»****Εισηγητής: Δήμαρχος – κ. Γαρδέρης Σταμάτιος**

Η παρούσα εισήγηση αποτελεί το προϊόν συμπεριληπτικής διαδικασίας διαλόγου, η οποία ενσωμάτωσε τα σχόλια και τους προβληματισμούς που κατατέθηκαν κατά τη διάρκεια της δημόσιας παρουσίασης του ΕΠΣ, καθώς και των απόψεων που εκφράστηκαν από τους πολίτες στη σχετική διαδικτυακή πλατφόρμα διαβούλευσης. Επιπλέον, έχουν συμπεριληφθεί στο σύνολό τους οι παρατηρήσεις των Δημοτικών Συμβούλων, καθώς και οι τεκμηριωμένες επισημάνσεις των τοπικών φορέων που επικοινωνήσαν και συνεργάστηκαν με την Τεχνική Υπηρεσία.

Το Δημοτικό Συμβούλιο καλείται να εγκρίνει τις κατωτέρω παρατηρήσεις προτάσεις επί των προτεινόμενων σεναρίων Χωρικής Οργάνωσης του ΕΠΣ Κύθνου ως επίσημη θέση του Δήμου Κύθνου στο πλαίσιο της δημόσιας διαβούλευσης για το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ) Δυτικών Κυκλάδων, με ρητή επιλογή του «**Ήπιου Σεναρίου**».

Καταρχάς, επισημαίνεται ως μεθοδολογικά εσφαλμένη η πρόσκληση για γνωμοδότηση επί των σεναρίων χωρικής οργάνωσης, χωρίς να έχουν ενσωματωθεί σε αυτά κρίσιμα θεσμικά κείμενα και μελέτες, όπως :

- Τα νέα **Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια (ΕΧΠ)** για τον Τουρισμό, τις Περιοχές Natura και τις ΑΠΕ.
- Η **Μελέτη Φέρουσας Ικανότητας** του νησιού
- Η ήδη συνταχθείσα **Μελέτη Αποτύπωσης του Οδικού Δικτύου**

Η απουσία των ανωτέρω καθιστά τον σχεδιασμό ατελή και επισφαλή για το μέλλον του νησιού. Οι προτάσεις/παρατηρήσεις του Δημοτικού Συμβουλίου επί των σεναρίων χωρικής οργάνωσης που περιλαμβάνονται στο υπό κατάρτιση Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Κύθνου ακολουθούν στο συνημμένο κείμενο, όπως παρουσιάστηκαν αναλυτικά από την Τεχνική Υπηρεσία:

1. Οργανωμένη Επέκταση Ορίων Οικισμών

Η Κύθνος, σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής του 2021, παρουσίασε αύξηση του μόνιμου πληθυσμού. Αυτή η θετική δημογραφική τάση, σε συνδυασμό με την αυξανόμενη ζήτηση για στέγαση, έχει δημιουργήσει πιεστικές ανάγκες όπως οι εξής :

- **Έλλειψη Στέγης:** Δυσκολία εύρεσης μόνιμης κατοικίας σε προσιτές τιμές, ιδιαίτερα για νέα ζευγάρια και οικογένειες που επιθυμούν να εγκατασταθούν μόνιμα στο νησί.
- **Περιορισμένοι Κοινόχρηστοι Χώροι:** Οι υφιστάμενοι παραδοσιακοί οικισμοί στερούνται συχνά επαρκών σύγχρονων κοινόχρηστων χώρων (πλατείες, χώροι πρασίνου, αθλητικές εγκαταστάσεις).

Για τους βασικούς παραδοσιακούς οικισμούς Χώρα, Λουτρά και Δρυοπίδα ορίζεται στα προτεινόμενα σενάρια χωρικής οργάνωσης περιμετρικά τους μία ζώνη διαφύλαξης οικιστικής γης, η οποία κατανοούμε ότι είναι ένας τρόπος πολεοδομικού ελέγχου για να εξισορροπηθεί η ανάγκη για ανάπτυξη με την προστασία του περιβάλλοντος και τη διατήρηση της ποιότητας ζωής, πάραυτα όμως κατανοώντας τις ανάγκες που έχουν προκύψει προτείνουμε την υιοθέτηση μιας στρατηγικής οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης εντός του ΕΠΣ ως εξής :

- **Επανακαθορισμός/Επέκταση Ορίων:** Να προβλεφθεί η ήπια επέκταση των ορίων υφιστάμενων οικισμών
- **Χωροθέτηση Περιοχών Οικιστικής Ανάπτυξης (ΠΟΑ):** Εντός των νέων ορίων, να καθοριστούν συγκεκριμένες περιοχές με χρήση «Κατοικία» και «Ήπιες Τουριστικές Υποδομές», με υποχρεωτική πρόβλεψη για κοινωνικές υποδομές

Ειδικές Προτάσεις Χρήσεων Γης

Η πρότασή μας εστιάζει σε δύο βασικούς πυλώνες:

Α. Δημιουργία Κοινόχρηστων Χώρων και Υποδομών:

Κατά τη διαδικασία ένταξης νέων περιοχών στο σχέδιο (ρυμοτόμηση), να εξασφαλιστούν με **υποχρεωτική εισφορά σε γη** επαρκείς εκτάσεις για:

- Περιοχές πρασίνου και αναψυχής.
- Παιδικές χαρές και χώρους συνάθροισης κατοίκων.
- Δημοτικούς χώρους στάθμευσης.

Β. Νέα κτίσματα για στέγαση ή για ήπια τουριστική εκμετάλλευση

Να προβλεφθούν ειδικοί όροι δόμησης ή ζώνες που θα διευκολύνουν την ανέγερση κατοικιών με συγκεκριμένα κριτήρια (π.χ., μικρότερα εμβαδά, χαμηλότερο ύψος, ενιαία αισθητική).

Συμπεράσματα

Η παρούσα πρόταση εξυπηρετεί τη βιώσιμη ανάπτυξη της Κύθνου, προστατεύοντας παράλληλα τον παραδοσιακό οικιστικό της χαρακτήρα. Η οργανωμένη επέκταση των ορίων, με πρόνοια για κοινόχρηστους χώρους και στέγαση των νέων κατοίκων , αποτελεί τη βέλτιστη πολεοδομική πρακτική για ένα νησί που αναπτύσσεται δημογραφικά.

2. Πολεοδομική Ανασυγκρότηση & Ανάπτυξη Λιμένα Μέριχα

Ο Μέριχας αποτελεί το κεντρικό λιμάνι του νησιού, αλλά η υφιστάμενη πολεοδομική του διάρθρωση αδυνατεί να εξυπηρετήσει τον όγκο της θερινής κίνησης. Η αύξηση του πληθυσμού απαιτεί τη μετατροπή του από απλό «κόμβο διέλευσης» σε έναν βιώσιμο οικισμό κατοικίας και αναψυχής.

Προτάσεις για τον Μέριχα στο πλαίσιο του ΕΠΣ:

A. Προτείνεται η επέκταση των ορίων του οικισμού προς τις όμορες, μη προστατευόμενες πλαγιές, ώστε να δημιουργηθεί «Νέα Ζώνη Κατοικίας». Η ζώνη αυτή θα προορίζεται αποκλειστικά για μόνιμη κατοικία νέων κατοίκων (με κίνητρα δόμησης), ή ήπιας τουριστικής εκμετάλλευσης αποσυμπιέζοντας το στενό παραλιακό μέτωπο.

B. Στα όρια της νέας επέκτασης, προτείνεται η χωροθέτηση δημοτικού οργανωμένου χώρου στάθμευσης. Στόχος είναι η απαγόρευση της στάθμευσης κατά μήκος της προκυμαίας και των κεντρικών αρτηριών, απελευθερώνοντας χώρο για πεζούς και κοινόχρηστο πράσινο.

Γ. Επανακαθορισμός Χρήσεων Γης στο Λιμενικό Μέτωπο:

- ο Πεζοδρόμηση: Πλήρης ή εποχιακή πεζοδρόμηση του παραλιακού δρόμου.
- ο Ζώνη Διαφύλαξης Κοινόχρηστου Χώρου: Μετατροπή των αδιαμόρφωτων τμημάτων του λιμένα σε χώρους ανάπαυσης και πρασίνου.

Δ. Σύνδεση με το Λιμενικό Ταμείο για την Επέκταση Προβλήτας :

Το ΕΠΣ πρέπει να εναρμονιστεί με μια πρόταση αναβάθμισης της λιμενικής ζώνης, ώστε ο διαχωρισμός των ροών (φορτηγά/επιβατικά ΙΧ - τουριστικά σκάφη - πεζοί) να είναι σαφής και ασφαλής.

3. Αναθεώρηση Χωροθέτησης Ζωνών Επιχειρηματικότητας & Μεταποίησης

Λαμβάνοντας υπόψη ότι το κατατεθειμένο σενάριο προβλέπει διάσπαρτες ζώνες αποθήκευσης και επιχειρηματικότητας σε διάφορα σημεία κοντά στους οικισμούς, προτείνουμε την αναθεώρηση αυτής της χωροθέτησης. Η ορθολογικότερη λύση είναι η ενοποίηση και η μεταφορά όλων αυτών των δραστηριοτήτων σε μια συμπαγή, ελεγχόμενη ζώνη κατά μήκος των κεντρικών οδικών αξόνων Χώρας – Δρυοπίδας, Χώρα Μέριχα Και Δρυπίδα –Μέριχα.

Αυτή η κεντρική χωροθέτηση θα επιτρέπει:

- Τη μείωση του κυκλοφοριακού φόρτου εντός των οικισμών
- Την αποτελεσματικότερη οργάνωση των υποδομών κοινής ωφέλειας
- Τη δημιουργία ενός ενιαίου επιχειρηματικού πάρκου χαμηλής όχλησης που θα εξυπηρετεί όλο το νησί, αντί για αποσπασματικές και αναποτελεσματικές λύσεις.

Αυτή η προσέγγιση ενισχύει τη συνοχή του σχεδίου :

Μέριχας: Κόμβος Μεταφορών & Τουρισμού.

Κεντρικοί οδικοί άξονες : Επιχειρηματικές Ζώνες.

Οικισμοί : Ζώνες Αμιγούς Κατοικίας & Ήπιας Τουριστικής Ανάπτυξης.

4. Ολοκληρωμένη Πολεοδομική Ανάπλαση Λουτρών και Σύνδεση Ιαματικών Πηγών με το Παραλιακό Μέτωπο

Η πρόταση για τον οικισμό των Λουτρών είναι κομβική, καθώς πρόκειται για έναν από τους λίγους οικισμούς των Κυκλάδων που συνδυάζουν Ιαματικό, Θαλάσσιο και Πολιτιστικό Τουρισμό.

Τεκμηρίωση Υφιστάμενου Πλαισίου

1. Χαρακτηρισμός Οικισμού: Τα Λουτρά είναι χαρακτηρισμένος Παραδοσιακός Οικισμός με το Π.Δ. 19-10-1978 (ΦΕΚ 594/Δ/1978).
2. Ρυμοτομικό Σχέδιο: Ο οικισμός διαθέτει εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο βάσει των αποφάσεων που καθόρισαν τα όρια και τις γραμμές δόμησης (σχετικές αποφάσεις Νομαρχίας Κυκλάδων και μεταγενέστερες τροποποιήσεις).
3. Ιαματικές Πηγές: Οι δύο πηγές («Άγιοι Ανάργυροι» και «Κακάβου») είναι επίσημα αναγνωρισμένες από το Υπουργείο Τουρισμού (ΦΕΚ 125/ΑΑΠ/2015 και ΦΕΚ 202/ΑΑΠ/2015).
4. Στρατηγικά Ακίνητα: Το ιστορικό ξενοδοχείο «Ξενία» (έργο του Ε. Τσίλλερ) και το υδροθεραπευτήριο αποτελούν την καρδιά του ιαματικού τουρισμού, ενώ η τουριστική μαρίνα και το αλιευτικό καταφύγιο ενισχύουν τον ναυταθλητισμό.

Πρότασεις Δήμου Κύθνου για τον οικισμό των Λουτρών

1. Προστασία και Ανάδειξη του Ιστορικού Πυρήνα:

- Ζώνη Προστασίας Ξενία: Λόγω της ανακατασκευής του ξενοδοχείου, προτείνεται η αυστηρή τήρηση των ορίων του ρυμοτομικού σχεδίου ώστε να διατηρηθεί η οπτική φυγή προς τη θάλασσα.
- Ολοκλήρωση Κοινόχρηστου Πρασίνου: Άμεση ενσωμάτωση στο ΕΠΣ της μελέτης του Δήμου για τον δημοτικό κοινόχρηστο χώρο πρασίνου έμπροσθεν του Ξενία. Ο χώρος αυτός πρέπει να λειτουργήσει ως «πνεύμονας» και συνδετικός κρίκος μεταξύ του ιαματικού συγκροτήματος και της παραλίας.

2. Λειτουργική Διασύνδεση Μαρίνας – Οικισμού:

- Προτείνεται η οργάνωση της κίνησης των πεζών από τη μαρίνα και το αλιευτικό καταφύγιο προς το κέντρο του οικισμού, με υποχρεωτική υπογειοποίηση των δικτύων κοινής ωφέλειας.
- Επανακαθορισμός Χρήσεων Γης: Στο μέτωπο της μαρίνας, οι χρήσεις πρέπει να περιορίζονται σε ήπια εμπορική δραστηριότητα και εστίαση, αποτρέποντας χρήσεις που θα αλλοιώσουν τον παραδοσιακό χαρακτήρα.

3. Διαχείριση Ροών & Στάθμευσης:

Περιφερειακοί Χώροι Στάθμευσης: Χωροθέτηση δύο οργανωμένων δημοτικών πάρκινγκ στις εισόδους του οικισμού (από Χώρα και από Σχοινάρι), ώστε να αποσυμφοριστεί το παραλιακό κατά τη θερινή περίοδο.

4. Περιβαλλοντική Προστασία Ιαματικών Πηγών:

Θεσμοθέτηση Ζώνης Προστασίας των υδροφόρων οριζόντων των πηγών, απαγορεύοντας γεωτρήσεις ή δραστηριότητες που θα μπορούσαν να μολύνουν ή να αλλοιώσουν τη σύσταση των ιαματικών υδάτων.

Τα Λουτρά δεν πρέπει να αντιμετωπίζονται ως μια απλή παραθεριστική περιοχή, αλλά ως **Διεθνής Πόλος Ιαματικού Τουρισμού**.

5. Πρόταση χωρικής και πολεοδομικής αντιμετώπισης του οικισμού της Κανάλας Κύθνου

Ο οικισμός της Κανάλας, παρότι δεν έχει χαρακτηριστεί ως παραδοσιακός, αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους πόλους της Κύθνου, λόγω:

- της ύπαρξης του Ιερού Προσκυνηματος της Παναγίας Κανάλα, με έντονη θρησκευτική και πολιτιστική σημασία υπερτοπικής εμβέλειας,
- της άμεσης γειτνίασης με τρεις ιδιαίτερου φυσικού κάλλους παραλίες, οι οποίες ενισχύουν τη συνολική ελκυστικότητα της περιοχής,
- της ραγδαίας τουριστικής ανάπτυξης των τελευταίων ετών, με σημαντική συγκέντρωση τουριστικών καταλυμάτων και εποχικού πληθυσμού.

Παρά την αυξημένη επισκεψιμότητα και την έντονη οικιστική και τουριστική δραστηριότητα, η Κανάλα παρουσιάζει σοβαρές πολεοδομικές και λειτουργικές ελλείψεις, και συγκεκριμένα:

- απουσία επαρκών κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων,
- πλήρη έλλειψη οργανωμένων χώρων στάθμευσης, με αποτέλεσμα την άναρχη στάθμευση σε οδούς, ελεύθερους χώρους και προσβάσεις προς τις παραλίες,
- αυξημένες πιέσεις στο οδικό δίκτυο, ιδιαίτερα κατά την τουριστική περίοδο και κατά τις θρησκευτικές εορτές,
- κίνδυνο περαιτέρω υποβάθμισης της ποιότητας ζωής κατοίκων και επισκεπτών.

Η απουσία οποιασδήποτε ειδικής πρόβλεψης για την Κανάλα στα εξεταζόμενα σενάρια του ΕΠΣ συνιστά ουσιαστικό κενό σχεδιασμού, δεδομένου ότι πρόκειται για ήδη διαμορφωμένο και λειτουργούντα πόλο ανάπτυξης.

Προτεινόμενη κατεύθυνση χωρικού σχεδιασμού

Ο Δήμος Κύθνου προτείνει για τον οικισμό της Κανάλας:

1. Αναγνώριση της Κανάλας ως ειδικού οικιστικού–τουριστικού και προσκυνηματικού πόλου, με ιδιαίτερη μεταχείριση στο πλαίσιο του ΕΠΣ, ανεξάρτητα από τον μη χαρακτηρισμό της ως παραδοσιακού οικισμού.

3. Πολεοδομική οργάνωση του οικισμού, με στόχο:

- ο την πρόβλεψη και θεσμοθέτηση κοινόχρηστων χώρων (πλατείες, χώροι συνάθροισης, πράσινο),
- ο τη δημιουργία κοινωφελών χώρων για την εξυπηρέτηση κατοίκων και επισκεπτών.

4. Χωροθέτηση οργανωμένων χώρων στάθμευσης σε κατάλληλες θέσεις εκτός του πυρήνα του οικισμού, με ταυτόχρονη:

- ο αποσυμφόρηση του εσωτερικού οδικού δικτύου,
- ο διασφάλιση ασφαλούς πρόσβασης προς τον Ιερό Ναό και τις παραλίες

5. Ρύθμιση της περαιτέρω τουριστικής ανάπτυξης, με :

- ο έλεγχο της χωρικής διασποράς των καταλυμάτων,
- ο σύνδεση οποιασδήποτε νέας ανάπτυξης με την επάρκεια υποδομών (ύδρευση, αποχέτευση, κυκλοφορία)

6. Ενίσχυση του δημόσιου χαρακτήρα του παραλιακού μετώπου, με :

- ο διασφάλιση ελεύθερης και απρόσκοπτης πρόσβασης στις παραλίες,
- ο αποφυγή περαιτέρω ιδιωτικοποίησης ή λειτουργικής κατάληψης του χώρου.

Η ανωτέρω πρόταση δεν έρχεται σε αντίθεση με το Ήπιο Σενάριο, αλλά το συμπληρώνει ουσιαστικά, καθώς :

- δεν προωθεί νέα ανεξέλεγκτη επέκταση,
- εστιάζει στη βελτίωση της ποιότητας ζωής,
- αντιμετωπίζει μια περιοχή που έχει ήδη αναπτυχθεί de facto, χωρίς τον αναγκαίο σχεδιασμό.

Η μη πρόβλεψη για την Κανάλα στο ΕΠΣ δημιουργεί τον κίνδυνο περαιτέρω άναρχης ανάπτυξης και επιτείνει τα υφιστάμενα προβλήματα.

6. Πρόταση για την περιοχή της Κολώνας

Μελετώντας το επικρατέστερο «ήπιο σενάριο» που έχει κατατεθεί στην πλατφόρμα διαβούλευσης, διαπιστώνεται με ανησυχία η πλήρης απουσία συγκεκριμένων προτάσεων αλλαγής ή ρύθμισης για την περιοχή της Κολώνας, η οποία αποτελεί το νούμερο ένα αξιοθέατο του νησιού.

Διαφωνούμε με το καθεστώς της ολικής απαγόρευσης που επιβάλλεται λόγω του χαρακτηρισμού της ευρύτερης περιοχής ως αρχαιολογικός χώρος. Η πρόταση μας είναι ότι η περιοχή της Κολώνας χρήζει ειδικής πολεοδομικής ρύθμισης που να συνδυάζει την προστασία με τη λειτουργικότητα, και να προτείνει τη θεσμοθέτηση Ζώνης Ειδικού Πολεοδομικού Καθεστώτος (ΖΕΠΚ). Στόχος είναι ο καθορισμός χαμηλών συντελεστών δόμησης (π.χ., Σ.Δ. 0,01) και ειδικών χρήσεων γης που εξυπηρετούν την ανάδειξη του χώρου, τη δημόσια υγιεινή, την ασφάλεια με παράλληλη τουριστική ανάπτυξη.

Θεσμοθέτηση Ζώνης Ειδικού Πολεοδομικού Καθεστώτος (ΖΕΠΚ):

- Προτείνεται ο καθορισμός ζώνης που θα επιτρέπει την ανέγερση ήπιων, υπόσκαφων και αναστρέψιμων υποδομών (σταθμός πρώτων βοηθειών, χώροι υγιεινής, κέντρο ενημέρωσης) με μέγιστη συνολική δόμηση 50-80 τ.μ.
- Πολεοδομική Οργάνωση Πρόσβασης: Χωροθέτηση οργανωμένου σταθμού μετεπιβίβασης και στάθμευσης, ώστε να απαγορευτεί η προσέγγιση ιδιωτικών οχημάτων στην αμμόγλωσσα.
- Μηδενικός Συντελεστής Κάλυψης στην παραλία: Αποκλεισμός οποιασδήποτε μόνιμης κατασκευής πάνω στην αμμόγλωσσα.
- Μέγιστο Ύψος Κατασκευών: 2,5 μέτρα (για τα υπόσκαφα κτίρια).
- Υποχρέωση Περιβαλλοντικής Μελέτης

7. Πρόταση για καθορισμό Χρήσεων Γης και Ρητή Απαγόρευση Βιομηχανικών ΑΠΕ στις Ζώνες «Κολώνα έως Ακρωτήρι Κέφαλος» και «Λιβαδάκια έως Άγιος Ιωάννης»

Στο ήπιο σενάριο του ΕΠΣ, δύο εκτενείς περιοχές του νησιού – από την Κολώνα έως το Ακρωτήρι Κέφαλος (Β-ΒΔ) και από την παραλία Λιβαδάκια έως την παραλία Άγιος Ιωάννης (Ανατολικά) – χαρακτηρίζονται ως «Ζώνες Προστασίας Φυσικού Περιβάλλοντος». Ωστόσο, ο χαρακτηρισμός αυτός παραμένει ασαφής ως προς το ποιες «μελλοντικές δραστηριότητες» απαγορεύονται.

Επισημαίνουμε ότι οι συγκεκριμένες εκτάσεις έχουν ήδη συμπεριληφθεί σε Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) για την εγκατάσταση αιολικού πάρκου μεγάλης ισχύος. Η ασάφεια του τρέχοντος σεναρίου του ΕΠΣ ενδέχεται να λειτουργήσει ως «κερκόπορτα» για τη βιομηχανοποίηση αυτών των παρθένων περιοχών, εάν δεν διευκρινιστεί ρητά το περιεχόμενο της «προστασίας», οπότε θεωρούμε ότι απαιτείται πολεοδομική αποσαφήνιση των όρων προστασίας και αποκλεισμό ενεργειακών έργων βιομηχανικής κλίμακας στις δύο εκτενείς ζώνες φυσικού περιβάλλοντος.

Πολεοδομικά Αιτήματα:

Α. Ρητή Απαγόρευση Βιομηχανικών ΑΠΕ:

Ζητούμε να αναγραφεί ρητά στους όρους χρήσης γης των δύο αυτών ζωνών η πλήρης απαγόρευση εγκατάστασης αιολικών πάρκων βιομηχανικής κλίμακας και συνοδών έργων (μεγάλες οδικοί άξονες πρόσβασης, υποσταθμοί), καθώς και φωτοβολταϊκών πάρκων μεγάλης έκτασης. Η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου είναι ασύμβατη με τη μετατροπή των κορυφογραμμών σε βιομηχανική ζώνη παραγωγής ενέργειας.

Β. Διαχωρισμός Δόμησης και Ήπιων Δραστηριοτήτων:

Η «προστασία από μελλοντικές δραστηριότητες» πρέπει να εστιάζει στον αποκλεισμό της βιομηχανικής κλίμακας παρέμβασης και της άναρχης οικιστικής δόμησης. Αντιθέτως, πρέπει να επιτρέπονται και να ενισχύονται δραστηριότητες που συνάδουν με τον χαρακτήρα των ζωνών αυτών, όπως:

- Η παραδοσιακή γεωργία, μελισσοκομία και κτηνοτροφία.
- Ο περιπατητικός τουρισμός και η ανάδειξη μονοπατιών.
- Ήπια τουριστική ανάπτυξη

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η περιοχή από την Κολώνα έως τον Κέφαλο αποτελεί ένα από τα αξιοθέατα του νησιού και η περιοχή από Λιβαδάκια έως Άγιο Ιωάννη διατηρεί την αυθεντικότητα του ανατολικού μετώπου, το ΕΠΣ πρέπει να θέσει ως προτεραιότητα την οπτική ακεραιότητα του τοπίου, η οποία πλήττεται ανεπανόρθωτα από την εγκατάσταση ανεμογεννητριών. Απαιτούμε από την ομάδα μελέτης του ΕΠΣ να μην περιοριστεί σε αόριστους χαρακτηρισμούς. Οι ζώνες Κολώνα-Κέφαλος και Λιβαδάκια-Άγιος Ιωάννης πρέπει να οχυρωθούν πολεοδομικά απέναντι σε έργα που αλλοιώνουν τη φυσιογνωμία της Κύθνου, ορίζοντας ρητά ότι η προστασία αφορά πρωτίστως την αποτροπή ενεργειακών και βιομηχανικών εγκαταστάσεων μεγάλης κλίμακας.

8. Πρόταση για διαβαθμισμένη Ανάπτυξη & Προστασία στον Οδικό Άξονα Δρυοπίδας – Αγίου Δημητρίου

Το 2025 ολοκληρώθηκε η επίσημη αναγνώριση της οδού που συνδέει τη Δρυοπίδα με τα Φλαμπούρια ως Δημοτικής Οδού (ΦΕΚ 492/Δ/10.07.2025). Η εξέλιξη αυτή προσδίδει νέα πολεοδομική βαρύτητα στον άξονα, καθιστώντας τον επίσημο δίαυλο πρόσβασης που μπορεί και πρέπει να υποστηρίξει ελεγχόμενες δραστηριότητες, ενισχύοντας την άμεση εγγύτητα με τον νότιο οδικό άξονα προς τον Άγιο Δημήτριο.

Παρά την υφιστάμενη προστασία από το ΠΔ του 2002, η αόριστη αναφορά του ΕΠΣ σε προστασία από «μελλοντικές δραστηριότητες» προκαλεί έντονη ανησυχία, καθώς η περιοχή αυτή έχει ήδη περιληφθεί σε μελέτες για τη χωροθέτηση μεγάλου αιολικού πάρκου.

Απαιτούμε τη ρητή διευκρίνιση ότι:

- Απαγορεύεται η εγκατάσταση αιολικών και φωτοβολταϊκών σταθμών βιομηχανικής κλίμακας που αλλοιώνουν την οπτική ακεραιότητα της κορυφογραμμής.
- Επιτρέπεται η ήπια επιχειρηματική και τουριστική δραστηριότητα.

Πολεοδομική Πρόταση Ήπιας Ανάπτυξης

Λόγω της αμεσότητας με τον αναγνωρισμένο οδικό άξονα (Δρυοπίδα-Φλαμπούρια-Άγιος Δημήτριος), προτείνουμε τη θεσμοθέτηση διαβαθμισμένης προστασίας:

- Ήπια Τουριστική Ανάπτυξη: Δυνατότητα δημιουργίας μικρών μονάδων αγροτουρισμού και παραδοσιακών καταλυμάτων, με αυστηρούς όρους δόμησης που σέβονται το τοπίο.
- Επιχειρηματική Δραστηριότητα Τοπικής Κλίμακας: Χωροθέτηση δραστηριοτήτων που συνδέονται με τον πρωτογενή τομέα (π.χ. τυροκομεία, εργαστήρια επεξεργασίας τοπικών προϊόντων), αξιοποιώντας τη δημοτική οδό για την εύκολη διακίνηση προϊόντων.

Το ΕΠΣ πρέπει να αναγνωρίσει τον οδικό άξονα Δρυοπίδας-Φλαμπουριών-Αγίου Δημητρίου όχι ως μια «νεκρή» ζώνη απαγορεύσεων, αλλά ως έναν ζωντανό άξονα ήπιας επιχειρηματικότητας. Η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος πρέπει να οριστεί ως ασπίδα έναντι της βιομηχανοποίησης (ΑΠΕ) και όχι ως εμπόδιο για τη βιώσιμη τοπική ανάπτυξη που δικαιούνται οι κάτοικοι της νότιας Κύθνου.

Προτεινόμενες Χρήσεις Γης και Πολεοδομικές Ρυθμίσεις:

- Προστασία Κορυφογραμμής (Οπτική Ακεραιότητα) όπως αυτή ορίζεται από το ΠΔ 931Δ/2002
- Ρητή Απαγόρευση: Κάθε μορφής βιομηχανικής εγκατάστασης (ανεμογεννήτριες, μεγάλα φωτοβολταϊκά, κεραίες μεγάλου μεγέθους).

Ήπια Τουριστική & Επιχειρηματική Ανάπτυξη

- Εκατέρωθεν της Ζώνης, να καθοριστεί ζώνη ήπιας τουριστικής ανάπτυξης
- Ήπιες Τουριστικές: Μικρές μονάδες αγροτουρισμού, παραδοσιακοί ξενώνες, καταλύματα που ενσωματώνονται στο τοπίο (υπόσκαφα).
- Επιχειρηματικές: Μικρά εργαστήρια τοπικών προϊόντων, τυροκομεία, χώροι επίδειξης παραδοσιακών τεχνών.

Διασφάλιση Νόμιμων Υφιστάμενων Δραστηριοτήτων

Το ΕΠΣ πρέπει να αναφέρει ρητά ότι η νέα ρύθμιση διασφαλίζει τις υφιστάμενες, νόμιμες δραστηριότητες εκατέρωθεν του άξονα και δεν επιφέρει δυσμενέστερους όρους από το 931Δ/2002, εκτός από τον ρητό αποκλεισμό των βιομηχανικών ΑΠΕ.

Η πρότασή μας αξιοποιεί τη θέση του οδικού άξονα για τη βιώσιμη ανάπτυξη του νησιού. Ζητούμε το ΕΠΣ να ορίσει ένα σαφές, διαβαθμισμένο πολεοδομικό πλαίσιο που θα επιτρέπει την ήπια επιχειρηματικότητα και τον τουρισμό, αλλά θα θωρακίζει οριστικά την Κύθνο από την οπτική και περιβαλλοντική αλλοίωση που συνεπάγεται η εγκατάσταση μεγάλων αιολικών πάρκων.

9. Πρόταση για ενσωμάτωση Στρατηγικών Επενδύσεων μέσω ΕΣΧΑΣΕ (Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων) στο ΕΠΣ Κύθνου

Διαπιστώνουμε την ανάγκη συμπερίληψης προβλέψεων για Στρατηγικές Επενδύσεις και εναρμόνιση των ΕΣΧΑΣΕ με τον πολεοδομικό σχεδιασμό του νησιού ότι το επικρατέστερο σενάριο του ΕΠΣ δεν περιλαμβάνει συγκεκριμένες κατευθύνσεις για τις Στρατηγικές Επενδύσεις (βάσει του Ν. 4864/2021). Η απουσία αυτή είναι κρίσιμη, καθώς οι επενδύσεις αυτές συχνά χωροθετούνται μέσω ΕΣΧΑΣΕ, τα οποία επιφέρουν ειδικές χωρικές ρυθμίσεις. Χωρίς ρητή πρόβλεψη στο ΕΠΣ, υπάρχει κίνδυνος οι μεγάλες αυτές επενδύσεις να λειτουργήσουν απομονωμένα από την τοπική κοινωνία και τις ανάγκες του νησιού.

Προτάσεις :

- Εναρμόνιση ΕΣΧΑΣΕ και ΕΠΣ: Ζητούμε το ΕΠΣ να ορίσει τις περιοχές υποδοχής μεγάλων στρατηγικών επενδύσεων, ώστε οι μελλοντικοί φορεί να δεσμεύονται από τους γενικούς στόχους βιωσιμότητας του νησιού
- Πρόβλεψη για Κοινωφελή Ανταποδοτικά Έργα: Οι στρατηγικές επενδύσεις που θα υλοποιηθούν μέσω ΕΣΧΑΣΕ πρέπει να υποχρεούνται από το ΕΠΣ σε σημαντικά ανταποδοτικά οφέλη, όπως η δημιουργία υποδομών ύδρευσης, αποχέτευσης ή κοινόχρηστων χώρων, που θα εξυπηρετούν και τους μόνιμους κατοίκους
- Προστασία από «Fast-Track» Παρεκκλίσεις: Το ΕΠΣ του 2026 πρέπει να θέσει τις «κόκκινες γραμμές» (όπως ο ρητός αποκλεισμός βιομηχανικών ΑΠΕ ή η προστασία των κορυφογραμμών), οι οποίες δεν θα μπορούν να παρακαμφθούν από τις διαδικασίες ταχείας αδειοδότησης των στρατηγικών επενδύσεων

Επί του συγκεκριμένου θέματος το Δημοτικό Συμβούλιο συμφωνεί απόλυτα με την Απόφαση με αρ. 71 του Δ.Σ. της Π.Ε.Δ. Νοτίου Αιγαίου με θέμα : «Συζήτηση και λήψη απόφασης σχετικά με “στρατηγικές επενδύσεις στις Κυκλάδες», η οποία αναφέρει ότι :

Συμφωνεί με την εισήγηση σχετικά με τις «Στρατηγικές Επενδύσεις στις Κυκλάδες», όπως αυτή παρουσιάστηκε από τον κο Ζώρζο Αναστάσιο Νικόλαο, Δήμαρχο Θήρας, και ειδικότερα:

- *Να ανασταλεί κάθε διαδικασία αδειοδότησης στρατηγικών επενδύσεων που δεν έχουν τη συναίνεση των τοπικών κοινωνιών.*
- *Να κατοχυρωθεί θεσμικά η υποχρεωτική συμμετοχή των Δήμων στη γνωμοδότηση και στην έγκριση τέτοιων έργων.*
- *Να θεσπιστεί ότι κανένα επενδυτικό σχέδιο δεν μπορεί να υλοποιηθεί χωρίς έλεγχο φέρουσας ικανότητας και πλήρη συμβατότητα με τα Ειδικά ή Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια.*
- *Να εξεταστεί θεσμικά η κατάργηση του πλαισίου των στρατηγικών επενδύσεων και η απαγόρευση όλων των μορφών που συνδυάζουν τουρισμό και real estate στον νησιωτικό χώρο.*
- *Εξουσιοδοτείται ο κος Πρόεδρος για την υπογραφή κάθε σχετικού εγγράφου.*

10. Αναγνώριση Υφιστάμενων Οικιστικών Πυκνώσεων και αναγνώριση ως "νέοι οικισμοί" ή ως "περιοχές οικιστικής ανάπτυξης"

Στο νησί της Κύθνου υπάρχουν περιοχές, όπως που έχουν αναπτυχθεί με σημαντική οικιστική πύκνωση (συγκέντρωση κατοικιών) εδώ και δεκαετίες, λειτουργώντας πλέον ως αυτόνομοι οικιστικοί πόλοι. Η αγνόηση αυτής της πραγματικότητας από το ΕΠΣ οδηγεί σε συνέχιση της αυθαίρετης δόμησης, αδυναμία παροχής υποδομών και υποβάθμιση της ποιότητας ζωής. Επί αυτών των οικισμών προτείνουμε :

- Πολεοδομική Αναγνώριση: Να αναγνωριστούν οι υφιστάμενες, σαφώς οριοθετημένες οικιστικές πυκνώσεις ως "νέοι οικισμοί" ή ως "περιοχές οικιστικής ανάπτυξης".
- Θεσμοθέτηση Ορίων και Χρήσεων Γης: Να καθοριστούν ρητά τα όρια του οικισμού (π.χ. Άγιος Δημήτριος) και να τεθούν σαφείς χρήσεις γης .
- Πρόβλεψη Κοινόχρηστων Χώρων: Να γίνει πρόβλεψη για την απόκτηση ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων (π.χ. μέσω εισφοράς σε γη) και τη δημιουργία βασικών υποδομών (δίκτυα, δρόμοι) εντός του νέου οικιστικού ιστού.

Οι περιοχές αυτές είναι :

**Ποτάμια- Άγιος Σώστης
Αγία Ειρήνη
Απόκρουση
Μαρτινάκια –Επισκοπή
Άγιος Στέφανος
Ζογκάκι –Κουρί –Νάουσα
Καλό Λιβάδι
Άγιος Δημήτριος**

Η αναγνώριση αυτή εναρμονίζεται με την πρότασή μας για τον άξονα Δρυοπίδας – Αγίου Δημητρίου, καθώς ο αναγνωρισμένος οικισμός αποτελεί τον τερματικό πόλο του άξονα, ενισχύοντας τη βιωσιμότητα των προτεινόμενων ήπιων επιχειρηματικών και τουριστικών δραστηριοτήτων κατά μήκος της διαδρομής. Το ΕΠΣ πρέπει να λειτουργήσει ρεαλιστικά. Η αναγνώριση των περιοχών αυτών ως οικισμών αποτελεί πράξη πολεοδομικής δικαιοσύνης και ρεαλισμού, απαραίτητη για τη βιώσιμη ανάπτυξη του νησιού.

11. Γενικές Παρατηρήσεις και Απαίτηση Ενσωμάτωσης Ειδικών Χωροταξικών Σχεδίων

- Ζητούμε τη διατήρηση του υφιστάμενου ορίου των 4 στρεμμάτων ως ελάχιστου εμβαδού για τη δόμηση εκτός σχεδίου, προκειμένου να διατηρηθεί ο χαρακτήρας του νησιού και να αποφευχθεί ο κατακερματισμός της γης .
- Αυστηροποίηση όρων για μεγάλες επενδύσεις: Για τις μεγάλες στρατηγικές επενδύσεις μέσω ΕΣΧΑΣΕ, απαιτούμε την αυστηροποίηση των όρων δόμησης (χαμηλότερος συντελεστής δόμησης, ύψος, κάλυψη) και τη δέσμευση για σημαντικά ανταποδοτικά έργα, ώστε να διασφαλίζεται η ήπια ανάπτυξη και η εναρμόνιση με το κυκλαδίτικο τοπίο.
- Πολεοδομικές Ρυθμίσεις Παραλιακών Οικισμών (π.χ. Μέριχας):
- Δημιουργία νέας οικοδομικής γραμμής: Προτείνεται η εκπόνηση και θεσμοθέτηση νέας, ρεαλιστικής οικοδομικής γραμμής στους παραλιακούς οικισμούς, όπως ο Μέριχας, η οποία θα λαμβάνει υπόψη το υφιστάμενο δομημένο περιβάλλον, με παράλληλη κατάργηση της γραμμής των 50 μέτρων του αιγιαλού: Παράλληλα, ζητούμε την κατάργηση της αναχρονιστικής πρακτικής της οριζόντιας εφαρμογής της γραμμής των 50 μέτρων από τον αιγιαλό, η οποία συχνά εμποδίζει τη λειτουργία των οικισμών και πρέπει να αντικατασταθεί από μια σύγχρονη πολεοδομική ρύθμιση που οριοθετεί ορθολογικά τη ζώνη παραλίας και τις χρήσεις της.

Απαράδεκτη Έλλειψη Ενσωμάτωσης Στρατηγικών Μελετών

Θεωρούμε αδιανόητο και απαράδεκτο το γεγονός ότι μας ζητείται να γνωμοδοτήσουμε επί των σεναρίων χωρικής οργάνωσης του ΕΠΣ, χωρίς να έχουν ενσωματωθεί σε αυτά τα κρίσιμα εθνικά και τοπικά εργαλεία σχεδιασμού:

- Νέο Ειδικό Χωροταξικό Σχέδιο του Τουρισμού: Η απουσία του καθιστά επισφαλή κάθε τουριστική πρόβλεψη.
- Νέο Ειδικό Χωροταξικό Σχέδιο Natura: Απαραίτητο για τις ζώνες προστασίας που αναφέραμε.
- Ειδικό Χωροταξικό Σχέδιο ΑΠΕ: Η μη αναφορά του αφήνει κενά που επιτρέπουν τη διείσδυση βιομηχανικών αιολικών πάρκων.
- Μελέτη Φέρουσας Ικανότητας: Βασική μελέτη για να καθοριστούν τα ανώτατα όρια ανάπτυξης του νησιού.
- Μελέτη Αποτύπωσης Οδικού Δικτύου: Η μελέτη αυτή έχει ήδη συνταχθεί και πρέπει να αποτελέσει τη βάση για τον κυκλοφοριακό σχεδιασμό (π.χ., Μέριχας, άξονες Χώρας-Δρυοπίδας).

Για να είναι έγκυρο και βιώσιμο το ΕΠΣ της Κύθνου, απαιτούμε την άμεση ενσωμάτωση όλων των παραπάνω μελετών και τη σαφή δέσμευση για τις προτεινόμενες αλλαγές, με γνώμονα την προστασία του νησιού και τη διασφάλιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Το Δημοτικό Συμβούλιο καλείται να εγκρίνει τις ανωτέρω παρατηρήσεις ως ενιαία τεχνική θέση του Δήμου Κύθνου και να ζητήσει την ενσωμάτωσή τους στο τελικό ΕΠΣ Δυτικών Κυκλάδων, στο πλαίσιο του Ήπιου Σεναρίου.

Το Δημ. Συμβούλιο αφού άκουσε την εισήγηση, είδε τις σχετικές διατάξεις, μετά την εκτενή διαλογική συζήτηση που ακολούθησε με τη συμμετοχή και τις παρατηρήσεις και πολιτών – δημοτών,

Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ε Ι ομόφωνα

1. Εγκρίνει την Εισήγηση επί των παρατηρήσεων-προτάσεων που αφορούν τα Σενάρια Χωρικής Οργάνωσης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) Κύθνου ακριβώς όπως παρουσιάστηκε από την Τεχνική Υπηρεσία, ενσωματώνοντας στις ανωτέρω παρατηρήσεις :

- την με αρ. 71/2026 απόφαση της ΠΕΔ Νοτίου Αιγαίου , με τίτλο: «Συζήτηση και λήψη απόφασης σχετικά με τις «Στρατηγικές επενδύσεις στις Κυκλάδες»».
- την υπ. αρ. 123/23-01-2026 παρατήρηση της εταιρείας με την επωνυμία Βλαστήρης Μ. Αντώνιος που διατηρεί Μονάδα Επεξεργασίας ΑΕΚΚ.

2. Αποστέλλει την απόφαση αυτή με όλα τα συνημμένα έγγραφα στο Υπουργείο Ενέργειας, ώστε να συμπεριληφθεί στη διαβούλευση επί του προκρινόμενου Σεναρίου Χωρικής Οργάνωσης της μελέτης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) Δυτικών Κυκλάδων.

Αφού συντάχθηκε και αναγνώσθηκε το παρόν πρακτικό υπογράφεται ως κατωτέρω.

Ο Πρόεδρος

Τα μέλη

Ακριβές Αντίγραφο

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Βλαστήρης Ραφαήλ

