ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

Αριθμ. Πρωτ. ΑΝΑΦΟΡΩΝ: 326
Ημερομ. Κατάθεσης: 6/11/2026

ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

Παναγιώτα (Νάγια) Γρηγοράκου
Βουλευτής Λακωνίας
ΠΑΣΟΚ - ΚΙΝΗΜΑ ΑΛΛΑΓΗΣ

ΑΝΑΦΟΡΑ

Αθήνα, 03/11/2026

Προς:

1. Την Υπουργό Πολιτισμού, κα Λίνα Μενδώνη
2. Τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κ. Σταύρο Ν. Παπασταύρου

Θέμα: Προστασία του αρχαιολογικού χώρου Αγίου Βασιλείου Ξηροκαμπίου στο πλαίσιο του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Σπάρτης

Σας καταθέτω ως Αναφορά το από 29 Οκτωβρίου 2026 Υπόμνημα του Πολιτιστικού Συλλόγου Ξηροκαμπίου, με το οποίο διατυπώνονται σοβαρές επισημάνσεις και συγκεκριμένα αιτήματα σχετικά με την προτεινόμενη χωροθέτηση βιομηχανικής και επιχειρηματικής ζώνης στην περιοχή του ΚΕΕΜ Σπάρτης, σε επαφή με τον αρχαιολογικό χώρο του Αγίου Βασιλείου και εντός των ορίων του, στο πλαίσιο του Α΄ Σταδίου του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΤΠΣ) του Δήμου Σπάρτης.

Όπως σημειώνει ο Σύλλογος, η προτεινόμενη ζώνη, σύμφωνα με τη ρύθμιση Γ.Ι του Σεναρίου 3 της μελέτης, εισέρχεται στα όρια της ισχύουσας κήρυξης του αρχαιολογικού χώρου του Αγίου Βασιλείου Ξηροκαμπίου (ΥΑ 11707/14.06.1966, ΦΕΚ 429/Β΄/1966), ενός από τα σημαντικότερα μυκηναϊκά ανακτορικά κέντρα της ηπειρωτικής Ελλάδας. Επιπλέον, σύμφωνα με το Υπόμνημα, ο αρχαιολογικός χώρος δεν αναφέρεται στο Κεφάλαιο Α10 της μελέτης, ενώ βρίσκεται σε εξέλιξη διαδικασία αναοριοθέτησής του βάσει νεότερων ανασκαφικών και γεωφυσικών δεδομένων.

Παράλληλα, ιδιαίτερη ανησυχία εκφράζεται για την έκταση της προτεινόμενης ζώνης και τη δυνατότητα εγκατάστασης μεμονωμένων βιομηχανικών μονάδων, καθώς και για τη ρύθμιση Γ.ΙΙ, που αφορά δραστηριότητες υψηλής όχλησης συνδεόμενες με τον πρωτογενή τομέα, χωρίς, σύμφωνα με τον Σύλλογο, να προσδιορίζονται οι περιοχές εγκατάστασής τους και οι αναγκαίες αποστάσεις από οικισμούς και αρχαιολογικούς χώρους. Επισημαίνεται, επίσης, η ανάγκη να συνεκτιμηθούν οι επιπτώσεις στο ΚΕΕΜ, στους γειτονικούς οικισμούς και στον τουριστικό διάδρομο Σπάρτης–Γυθείου, αλλά και οι σωρευτικές επιπτώσεις από τον αντίστοιχο σχεδιασμό του Δήμου Ευρώτα.

Ο Πολιτιστικός Σύλλογος Ξηροκαμπίου διευκρινίζει ότι δεν αντιτίθεται στη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και διατυπώνει δεκατρία συγκεκριμένα αιτήματα. Ζητά τη ρητή ένταξη του Αγίου Βασιλείου στις κατευθύνσεις προστασίας και τουριστικής ανάδειξης του ΤΠΣ, την αναγνώριση του πολιτισμού ως βασικού αναπτυξιακού πυλώνα του Δήμου, τη γνωμοδότηση της Εφορείας Αρχαιοτήτων Λακωνίας και την εξέταση εναλλακτικών θέσεων, ορίων και μεγέθους της βιομηχανικής ζώνης, με γνώμονα την προστασία των μνημείων, των οικισμών, της γεωργικής γης και του τοπίου.

Επιπροσθέτως, ζητά οι νέες βιομηχανικές δραστηριότητες να επιτρέπονται μόνο εντός εγκεκριμένου Επιχειρηματικού Πάρκου, με εξαίρεση τις υφιστάμενες νόμιμες εγκαταστάσεις, και, εφόσον διατηρηθεί η δυνατότητα εγκατάστασης μεμονωμένων μονάδων, να επιβληθούν αυστηροί περιορισμοί στις χρήσεις και στους όρους δόμησης. Ζητά ακόμη τον χωρικό προσδιορισμό των περιοχών όπου θα επιτρέπονται δραστηριότητες υψηλής όχλησης, την αποσαφήνιση του διαφορετικού χρωματισμού του βορειοδυτικού τμήματος της ζώνης στους χάρτες και την αφαίρεση της επέκτασης προς την Εθνική Οδό Σπάρτης–Γυθείου, με μεταβατικές ρυθμίσεις για τις υφιστάμενες εγκαταστάσεις.

Ζητά, επίσης, τον συντονισμό των ΤΠΣ Σπάρτης και Ευρώτα και την ενιαία αξιολόγηση των σωρευτικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων, την αντιμετώπιση του ΚΕΕΜ ως ευαίσθητου αποδέκτη και την τεκμηρίωση του εμβαδού των προτεινόμενων ζωνών.

Τέλος, θέτει το εύλογο ερώτημα για ποιο λόγο, ενώ το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τη Βιομηχανία (ΚΥΑ 28.08.2026) δίνει προτεραιότητα στη χωροθέτηση των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων σε οργανωμένους υποδοχείς, η μελέτη επιτρέπει παράλληλα το παρωχημένο μοντέλο της διάσπαρτης εγκατάστασης μεμονωμένων μονάδων, σε ζώνη που, κατά την αποτύπωση του Συλλόγου, φθάνει περίπου τα 2.800 στρέμματα, όταν η βιομηχανία καταλαμβάνει σήμερα, σύμφωνα με την ίδια τη μελέτη, 855 στρέμματα σε ολόκληρο τον Δήμο.

Παρακαλείσθε να εξετάσετε το σύνολο των αιτημάτων του Πολιτιστικού Συλλόγου Ξηροκαμπίου, να μεριμνήσετε για την ουσιαστική συνεκτίμησή τους κατά την επεξεργασία του Β΄ Σταδίου του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Σπάρτης, με γνώμονα την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς και του περιβάλλοντος, και να με ενημερώσετε για τις σχετικές αποφάσεις και πρωτοβουλίες σας.

Επισυνάπτεται το σχετικό Υπόμνημα.

Η Αναφέρουσα Βουλευτής

Παναγιώτα (Νάγια) Γρηγοράκου

ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ

επί του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Σπάρτης: ζώνη βιομηχανικής και επιχειρηματικής δραστηριότητας «περιοχή ΚΕΕΜ» και αρχαιολογικός χώρος Αγίου Βασιλείου Ξηροκαμπίου

Προς: Δήμο Σπάρτης, Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών, Χωροταξίας, Υπηρεσίας Δόμησης και Περιβάλλοντος · Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (Αναθέτουσα Αρχή) · ΥΠΕΝ, Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος · Ομάδα Μελέτης ΤΠΣ (ΣΑΜΑΡΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. – ΡΟΪΚΟΣ Α.Ε.)
Κοινοποίηση: Εφορεία Αρχαιοτήτων Λακωνίας · Περιφέρεια Πελοποννήσου, Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού · Δήμο Ευρώτα

Από: ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΞΗΡΟΚΑΜΠΙΟΥ

Ημερομηνία: 29.10.2026

1. Αντικείμενο

Το παρόν αφορά τη ρύθμιση Γ.Ι του Σεναρίου 3 («Ήπιας Παρέμβασης») του Κεφαλαίου Α10 της μελέτης, με την οποία χωροθετείται ζώνη βιομηχανικής και επιχειρηματικής δραστηριότητας «πλησίον του ΚΕΕΜ Σπάρτης, εκατέρωθεν της ΕΟ παράκαμψης Σπάρτης από Σκούρα, διευρυμένη ως την ΕΟ Σπάρτης–Γυθείου». Αφορά επίσης τη σχετική ρύθμιση Γ.ΙΙ για δραστηριότητες υψηλής όχλησης. Η ζώνη εισέρχεται εντός των ορίων της ισχύουσας κήρυξης του αρχαιολογικού χώρου του Αγίου Βασιλείου Ξηροκαμπίου (ΥΑ 11707/14.06.1966, ΦΕΚ 429/Β΄/1966) (συνημμένο διάγραμμα). Η σύγκρουση είναι ακόμη μεγαλύτερη σε σχέση με τη διαδικασία επέκτασης (αναοριοθέτησης) της κήρυξης, που βρίσκεται σε εξέλιξη με βάση τα νεότερα ανασκαφικά και γεωφυσικά δεδομένα. Η επικάλυψη αυτή είναι όμως μόνο το πιο εμφανές σύμπτωμα. Το τμήμα που εμπίπτει στον κηρυγμένο χώρο μπορεί εύκολα να αφαιρεθεί, χωρίς να λυθεί το πραγματικό πρόβλημα, που είναι η σύγκρουση χρήσεων. Η βιομηχανική χρήση στο άμεσο περιβάλλον ενός μυκηναϊκού ανακτόρου, δίπλα σε στρατόπεδο περίπου 1.500 ατόμων και σε οικισμούς, πάνω στον τουριστικό διάδρομο Σπάρτης–Γυθείου, είναι ασύμβατη με την προστασία και την ανάδειξη του χώρου. Στον χώρο αυτό η ανασκαφή έχει αποκαλύψει μυκηναϊκό ανακτορικό συγκρότημα με πινακίδες Γραμμικής Β, τοιχογραφίες και πλήθος ευρημάτων. Είναι ένα από τα σημαντικότερα μυκηναϊκά κέντρα της ηπειρωτικής Ελλάδας.

Δεν είμαστε αντίθετοι στην ανάγκη οργανωμένου υποδοχέα επιχειρηματικών δραστηριοτήτων στον Δήμο, την οποία η μελέτη τεκμηριώνει. Ζητούμε η ρύθμιση να βελτιωθεί ώστε να μη θέτει σε

κίνδυνο έναν αρχαιολογικό χώρο διεθνούς σημασίας και να είναι συνεπής με τους στόχους της ίδιας της μελέτης.

2. Ο αρχαιολογικός χώρος του Αγίου Βασιλείου απουσιάζει από τη μελέτη

Στο Κεφάλαιο Α10 ο Άγιος Βασίλειος δεν αναφέρεται πουθενά. Οι μεταβατικές ζώνες γύρω από τις σημαντικές αρχαιότητες (Α.ΙΙ) προβλέπονται «ιδιαίτερα» για τον Μυστρά. Η θεσμοθέτηση ζωνών προστασίας (Ε.Ι) περιορίζεται σε όσα ήδη προβλέπει «η απόφαση οριοθέτησης».

Σύμφωνα με το άρθρο 7 του ν. 4447/2016, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 10 του ν. 4759/2020, το ΤΠΣ οριοθετεί περιοχές ειδικής προστασίας, στις οποίες εντάσσονται οι χώροι αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, με περιορισμούς στις χρήσεις γης και τη δόμηση για την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος και του τοπίου. Οφείλει επίσης να ενσωματώνει τα νέα αρχαιολογικά δεδομένα. Τα ευρήματα του Αγίου Βασιλείου είναι ακριβώς τέτοια δεδομένα και πρέπει να ληφθούν ρητά υπόψη και η μελέτη να είναι συμβατή με την αναοριοθέτηση του αρχαιολογικού χώρου, η οποία είναι σε εξέλιξη.

3. Η ρύθμιση δεν δημιουργεί στην πράξη οργανωμένο υποδοχέα

Η ρύθμιση Γ.Ι θεσμοθετεί χρήσεις που επιτρέπουν «τόσο την ίδρυση ΟΥΜΕΔ, όσο και την εγκατάσταση μεμονωμένων βιομηχανικών μονάδων». Αφού η ίδρυση Επιχειρηματικού Πάρκου κατά τον ν. 4982/2022 προϋποθέτει συγκέντρωση της κυριότητας της έκτασης, ρυμοτομικό σχέδιο, έργα υποδομής και φορέα διαχείρισης, ενώ η εγκατάσταση μεμονωμένων μονάδων δεν προϋποθέτει τίποτα από αυτά, το πιθανότερο αποτέλεσμα είναι η σταδιακή, διάσπαρτη ανάπτυξη μονάδων χωρίς κοινές υποδομές.

Αυτό έρχεται σε αντίθεση με:

- τις αρχές σχεδιασμού της ίδιας της μελέτης (σελ. 8 και 11), που αφορούν τη διευκόλυνση των οργανωμένων μορφών ανάπτυξης και τον περιορισμό της δόμησης εκτός οργανωμένων υποδοχέων·
- το νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τη Βιομηχανία και την Εφοδιαστική Αλυσίδα (ΚΥΑ της 28ης Αυγούστου 2026), που εγκρίθηκε μετά τη σύνταξη του Κεφαλαίου Α10 και δίνει προτεραιότητα στην οργανωμένη ανάπτυξη, αποθαρρύνοντας τη διάσπαρτη εγκατάσταση.

Επιπλέον, η ρύθμιση Γ.ΙΙ επιτρέπει δραστηριότητες υψηλής όχλησης εκτός σχεδίου με μόνη προϋπόθεση να αφορούν τον πρωτογενή τομέα, και αναφέρει ως παράδειγμα τα πυρηνελαιουργεία. Δεν προσδιορίζει σε ποιες περιοχές θα επιτρέπονται, ούτε προβλέπει αποστάσεις από οικισμούς και αρχαιολογικούς χώρους.

4. Η ρύθμιση αντιβαίνει στους στόχους της ίδιας της μελέτης

Κεντρικός άξονας της μελέτης είναι η ενίσχυση της Σπάρτης ως τουριστικού προορισμού. Στόχοι της είναι να εξασφαλιστεί τουλάχιστον μία διανυκτέρευση για τις ροές προς Γύθειο, Μάνη και Μονεμβασιά, και να ισχυροποιηθεί το δίπολο Γυθείου–Σπάρτης στον τουρισμό κρουαζιέρας. Οι ροές αυτές κινούνται στην ΕΟ Σπάρτης–Γυθείου, δίπλα στον Άγιο Βασίλειο. Ένα μυκηναϊκό ανάκτορο είναι φυσικός πόλος έλξης για αυτούς ακριβώς τους επισκέπτες. Η χωροθέτηση βιομηχανικής ζώνης, στον ίδιο διάδρομο υπονομεύει τον τουριστικό στόχο που η μελέτη θέτει ως προτεραιότητα.

4α. Η ζώνη χωροθετείται δίπλα σε πληθυσμιακή συγκέντρωση περίπου 1.500 ατόμων

Η μελέτη προσδιορίζει τη νότια ζώνη με αναφορά στο ΚΕΕΜ Σπάρτης («πλησίον του ΚΕΕΜ»), αλλά αντιμετωπίζει το στρατόπεδο μόνο ως τοπωνύμιο. Το ΚΕΕΜ λειτουργεί όλο τον χρόνο ως κέντρο εκπαίδευσης νεοσυλλέκτων. Φιλοξενεί περίπου 1.500 άτομα που ζουν, σιτίζονται και εκπαιδεύονται στο ύπαιθρο, περισσότερα από τους κατοίκους των περισσότερων οικισμών της Δ.Ε. Φάριδος. Για τις επιπτώσεις των οχλουσών δραστηριοτήτων (οσμές, αέριοι ρύποι, θόρυβος, κυκλοφορία βαρέων οχημάτων, κίνδυνος ατυχήματος), αυτό που μετράει είναι ο αριθμός των ανθρώπων που εκτίθενται, όχι η πολεοδομική κατηγορία της περιοχής όπου διαμένουν. Το ΤΠΣ πρέπει επομένως να αντιμετωπίσει το ΚΕΕΜ ως οικισμό, δηλαδή ως ευαίσθητο αποδέκτη, και να εφαρμόσει γύρω από αυτό τις ίδιες αποστάσεις ασφαλείας και τους ίδιους περιορισμούς για οχλούσες δραστηριότητες που ισχύουν για τους οικισμούς.

4β. Η βορειοδυτική «διεύρυνση» της ζώνης προς τον Άγιο Βασίλειο

Κατά τη μελέτη, η νότια ζώνη χωροθετείται «εκατέρωθεν της ΕΟ παράκαμψης Σπάρτης από Σκούρα διευρυμένη ως την Ε.Ο. Σπάρτης – Γυθείου ώστε να περιληφθούν σε αυτήν οι υφιστάμενες βιομηχανικές εγκαταστάσεις της περιοχής». Το τμήμα της ζώνης που φτάνει μέχρι τον Άγιο Βασίλειο είναι επομένως διεύρυνση, που προστέθηκε για να συμπεριληφθούν υφιστάμενες μονάδες, και όχι αναγκαίο μέρος του προτεινόμενου υποδοχέα. Στον σχετικό χάρτη της μελέτης (παρουσίαση Α΄ Σταδίου, «3ο Σενάριο – Ήπιας Παρέμβασης», σελ. 32), το βορειοδυτικό αυτό τμήμα αποδίδεται με διαφορετικό, συμπαγή χρωματισμό από το υπόλοιπο της ζώνης και από τη ζώνη της Πελλάνας, χωρίς καμία εξήγηση στο υπόμνημα του χάρτη (συνημμένο). Δεν είναι σαφές αν η διαφοροποίηση αυτή υποδηλώνει διαφορετικό καθεστώς χρήσεων, και ιδίως αν εκεί προβλέπονται οι δραστηριότητες υψηλής όχλησης της ρύθμισης Γ.ΙΙ. Η ίδια η μελέτη δείχνει πώς μπορούν να αντιμετωπιστούν υφιστάμενες μονάδες χωρίς να χαρακτηριστεί ολόκληρη η περιοχή βιομηχανική: για τα ελαιοτριβεία εντός οικισμών προβλέπει μεταβατικές διατάξεις με χρόνο μετεγκατάστασης τουλάχιστον είκοσι ετών (ρύθμιση Γ.ΙΙΙ).

Η διεύρυνση όμως δεν νομιμοποιεί απλώς ό,τι υπάρχει. Η ζώνη δεν περιορίζεται στην αποτύπωση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων. Θεσμοθετεί βιομηχανική χρήση σε πολλαπλάσια έκταση, περίπου 1.400 στρέμματα κατά τη δική μας αποτύπωση από τον χάρτη της μελέτης, που καλύπτεται κυρίως από ελαιώνες. Είναι όση περίπου και η αρχική ζώνη εκατέρωθεν της παράκαμψης: η «διεύρυνση» δηλαδή διπλασιάζει τη ζώνη. Με αυτόν τον τρόπο ανοίγει τη δυνατότητα εγκατάστασης νέων μεμονωμένων μονάδων, καθώς και επέκτασης των υφιστάμενων, στο άμεσο περιβάλλον του ανακτόρου. Η ρύθμιση υπερβαίνει τον σκοπό που η ίδια επικαλείται.

4γ. Σωρευτικές επιπτώσεις με το ΤΠΣ Δήμου Ευρώτα και το πρότυπο του γειτονικού σχεδίου

Στα Σενάρια 2 και 3 του ΤΠΣ του Δήμου Ευρώτα ορίζεται περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων «στη Δ.Ε. Κροκεών, […] εκατέρωθεν της Ε.Ο. Σπάρτης–Μονεμβασίας, πλησίον του Δήμου Σπάρτης». Μεταξύ των κριτηρίων επιλογής της αναφέρεται η «καλή διασύνδεση […] με τις βιομηχανικές και βιοτεχνικές περιοχές της ευρύτερης περιοχής». Τα δύο σχέδια δημιουργούν έτσι, εκατέρωθεν του ορίου των δύο Δήμων, ενιαίο βιομηχανικό διάδρομο νότια του Αγίου Βασιλείου, γύρω από το ΚΕΕΜ και τον οικισμό Ξηροκαμπίου. Κάθε μελέτη όμως εξετάζει μόνο το τμήμα εντός των δικών της ορίων. Η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων οφείλει να αξιολογήσει τις σωρευτικές επιπτώσεις, συμπεριλαμβανομένων εκείνων του σχεδιασμού του όμορου Δήμου.

Το ΤΠΣ Ευρώτα ακολουθεί επιπλέον, για την ίδια περιοχή, πολύ αυστηρότερη προσέγγιση. Και στα δύο σενάρια ανάπτυξης (2 και 3) επιτρέπει μόνο δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης (άρθρο 8 ΠΔ 59/2018). Στο Σενάριο 3 μάλιστα επιτρέπει μόνο οργανωμένη ανάπτυξη «με πολεοδόμηση», απαγορεύοντας κάθε άλλη δραστηριότητα. Προβλέπει αποστάσεις 500 m από οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων και 700 m από σχέδια πόλεων. Το ΤΠΣ Σπάρτης, αντίθετα, επιτρέπει μεμονωμένες μονάδες και δραστηριότητες υψηλής όχλησης και δεν προβλέπει καμία απόσταση. Δεν αιτιολογείται γιατί, στην ίδια περιοχή και υπό το ίδιο χωροταξικό πλαίσιο, ο δήμος Σπάρτης χρειάζεται χαλαρότερους κανόνες ακριβώς δίπλα σε στρατόπεδο με μεγάλη πληθυσμιακή συγκέντρωση και σε έναν μυκηναϊκό αρχαιολογικό χώρο διεθνούς ακτινοβολίας.

5. Ελλείψεις στην αξιολόγηση των εναλλακτικών λύσεων

α) **Δεν εξετάστηκαν χωρικές εναλλακτικές.** Οι δύο βιομηχανικές ζώνες είναι ίδιες στα Σενάρια 2 και 3. Η μόνη διαφορά στην ενότητα Γ αφορά τα ελαιοτριβεία εντός οικισμών. Η Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση (Οδηγία 2001/42/ΕΚ, ΚΥΑ 107017/2006) απαιτεί εξέταση εύλογων εναλλακτικών και αιτιολόγηση της επιλογής. Για μια χωροθέτηση με πιθανές επιπτώσεις σε αρχαιολογικό χώρο, αυτό σημαίνει σύγκριση εναλλακτικών θέσεων, ορίων και μεγέθους.

β) **Η αξιολόγηση έχει εσωτερικές αντιφάσεις.** Το Σενάριο 2 περιγράφεται ως αυστηρότερο, με δραστικό περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης (σελ. 20–22) και ισχυρότερη προστασία της γεωργικής γης (σελ. 17). Παρ' όλα αυτά:

- στο συμπέρασμα (σελ. 33) χαρακτηρίζεται σενάριο «χαλάρωσης των περιορισμών»·
- στον Πίνακα 10.2 βαθμολογείται με «--» στην προστασία της γεωργικής γης και με «-» στις συγκρούσεις χρήσεων και τη διάσπαρτη δόμηση, ενώ το Σενάριο 3, που επιτρέπει μεμονωμένες μονάδες, λαμβάνει «+».

γ) **Με τη δική της βαθμολογία, η μελέτη κρίνει το επιλεγμένο σενάριο κατώτερο για την πολιτιστική κληρονομιά.** Στο κριτήριο «Προστασία και ανάδειξη φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος» το Σενάριο 3 λαμβάνει «+» έναντι «++» του Σεναρίου 2. Ως κύριο πλεονέκτημά του αναφέρεται ότι δεν περιλαμβάνει ισχυρούς περιορισμούς και ότι αναμένεται «κυρίως να μην προκαλέσει κοινωνικές αντιδράσεις».

δ) **Ο πολιτισμός ως βασικός αναπτυξιακός πυλώνας του Δήμου.** Το γεγονός ότι προκρίνεται σενάριο χαμηλότερης προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος δείχνει ότι ίσως δεν έχουν αποτυπωθεί σωστά στη μελέτη οι αναπτυξιακές κατευθύνσεις του Δήμου Σπάρτης. Δεν αμφισβητείται η ανάγκη για αγροτική και δευτερογενή δραστηριότητα, που είναι απαραίτητες για την τοπική οικονομία. Το βασικό συγκριτικό πλεονέκτημα της Σπάρτης όμως είναι ο πολιτισμός και το ισχυρό διεθνές όνομα («brand name») που έχει χτιστεί γύρω από αυτόν. **Είναι πόρος που δεν αναπαράγεται και δεν μεταφέρεται αλλού**, ενώ μια βιομηχανική ζώνη μπορεί να χωροθετηθεί σε περισσότερες από μία θέσεις. Ο βασικός αναπτυξιακός πυλώνας του Δήμου πρέπει επομένως να είναι ο πολιτισμός, και οι παραγωγικές δραστηριότητες να αναπτύσσονται συμπληρωματικά, χωρίς να υποβαθμίζουν τα μνημεία και το περιβάλλον τους. Όπου υπάρχει σύγκρουση, πρέπει να προκρίνεται η προστασία και η ανάδειξη των μνημείων.

6. Το μέγεθος της ζώνης δεν τεκμηριώνεται από τα δεδομένα

Η ίδια η μελέτη καταγράφει ότι δεν υπάρχουν Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις, ότι στον εξωοικιστικό χώρο δεν παρατηρούνται συγκρούσεις και οχλήσεις, ότι ο δευτερογενής τομέας και ο πληθυσμός μειώνονται, και ότι η βιομηχανία καλύπτει σήμερα 855 στρέμματα σε όλο τον Δήμο (Πίνακας 10.1). Το εμβαδόν των προτεινόμενων ζωνών δεν αναφέρεται και η επέκτασή τους πέρα από τις υφιστάμενες εγκαταστάσεις δεν αιτιολογείται.

7. Αιτήματα

1. **Να συμπεριληφθεί ρητά ο αρχαιολογικός χώρος του Αγίου Βασιλείου** στις μεταβατικές ζώνες γύρω από σημαντικές αρχαιότητες, στο «αρχαιολογικό μονοπάτι» και στις διασυνδέσεις αρχαιολογικών και τουριστικών πόλων. **Να διατυπωθούν κατευθύνσεις για την ανάδειξή του**, όπως πρόσβαση, χώροι υποδοχής επισκεπτών και προστασία θέασης.

2. **Να αποτυπωθεί ρητά στις αναπτυξιακές κατευθύνσεις του ΤΠΣ ο πολιτισμός ως βασικός αναπτυξιακός πυλώνας του Δήμου και, όπου υπάρχει σύγκρουση χρήσεων, να προκρίνεται η προστασία και η ανάδειξη των μνημείων.**

3. Να ζητηθεί **γνωμοδότηση της Εφορείας Αρχαιοτήτων Λακωνίας** ειδικά για τη νότια ζώνη. Αν η ισχύουσα οριοθέτηση δεν ανταποκρίνεται στα νεότερα ανασκαφικά δεδομένα, να εφαρμοστούν στο μεταξύ προληπτικά αυστηροί περιορισμοί στην περιβάλλουσα περιοχή.

4. **Να εξεταστούν εναλλακτικές θέσεις, όρια και μέγεθος για τη νότια ζώνη**, με ρητό κριτήριο την απόσταση από αρχαιολογικούς χώρους και οικισμούς, και να δημοσιοποιηθεί η σχετική αξιολόγηση. Προτείνουμε η αξιολόγηση των εναλλακτικών να γίνει τουλάχιστον με τα εξής κριτήρια: (α) ελάχιστη απόσταση από αρχαιολογικούς χώρους, με βάση την αναοριοθετημένη έκτασή τους και όχι μόνο τα όρια του 1966, ώστε να εξασφαλίζεται και η μη οπτική επαφή· (β) ελάχιστη απόσταση από οικισμούς και από το ΚΕΕΜ, που αντιμετωπίζεται ως οικισμός, με συνεκτίμηση των επικρατούντων ανέμων· (γ) αποφυγή της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας· (δ) μέγεθος αιτιολογημένο από την πραγματική ζήτηση· (ε) αποκλεισμός βιομηχανικών ζωνών από τον τουριστικό διάδρομο Σπάρτης–Γυθείου.

5. Οι νέες βιομηχανικές δραστηριότητες στη ζώνη να επιτρέπονται **μόνο εντός εγκεκριμένου Επιχειρηματικού Πάρκου** κατά τον ν. 4982/2022, με εξαίρεση τις ήδη υφιστάμενες νόμιμες εγκαταστάσεις.

6. Επικουρικά, αν διατηρηθεί η δυνατότητα μεμονωμένων μονάδων: αποκλεισμός δραστηριοτήτων υψηλής όχλησης, αυξημένη ελάχιστη αρτιότητα, χαμηλοί συντελεστές και όριο ύψους, αδόμητη ζώνη και περιμετρικό πράσινο προς την πλευρά του αρχαιολογικού χώρου, και μελέτη θέασης.

7. Να προσδιοριστούν χωρικά οι περιοχές της ρύθμισης Γ.ΙΙ και να εξαιρεθούν ρητά οι περιοχές γύρω από αρχαιολογικούς χώρους και οικισμούς.

8. Να διευκρινιστεί τι σημαίνει ο διαφορετικός χρωματισμός του βορειοδυτικού τμήματος της νότιας ζώνης στον χάρτη της μελέτης και αν εκεί προβλέπονται δραστηριότητες υψηλής όχλησης. Το τμήμα αυτό, δηλαδή η «διεύρυνση ως την ΕΟ Σπάρτης–Γυθείου», να αφαιρεθεί από τη ζώνη, και οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις να αντιμετωπιστούν με μεταβατικές

διατάξεις, κατά το πρότυπο της ρύθμισης Γ.ΙΙΙ. Επικουρικά, αν διατηρηθεί κάποια ρύθμιση, να περιοριστεί αυστηρά στα γήπεδα των υφιστάμενων νόμιμων εγκαταστάσεων, χωρίς δυνατότητα επέκτασης και χωρίς νέες μονάδες.

9. Να συντονιστεί ο σχεδιασμός με το ΤΠΣ του Δήμου Ευρώτα και να αξιολογηθούν από κοινού **οι σωρευτικές επιπτώσεις των βιομηχανικών ζωνών** των δύο Δήμων στον αρχαιολογικό χώρο, στο ΚΕΕΜ και στους οικισμούς. Και στα δύο σχέδια να προκριθεί η πολεοδομική οργάνωση των ζωνών (πολεοδόμηση ή Επιχειρηματικό Πάρκο) και όχι η εγκατάσταση μεμονωμένων μονάδων, σύμφωνα με την κατεύθυνση του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τη Βιομηχανία (ΚΥΑ 28.08.2026). Στις ζώνες του ΤΠΣ Σπάρτης να εφαρμοστούν τουλάχιστον οι ίδιοι κανόνες με το γειτονικό σχέδιο: **μόνο χαμηλή και μέση όχληση, μόνο οργανωμένη ανάπτυξη** και ελάχιστες αποστάσεις από οικισμούς, στους οποίους να εξομοιωθεί το ΚΕΕΜ, και από τον αρχαιολογικό χώρο.

10. Να εκπονηθεί, στο πλαίσιο της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και σε συνεργασία με την Περιφέρεια Πελοποννήσου, ενιαία εκτίμηση των σωρευτικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων και **της φέρουσας ικανότητας της ευρύτερης περιοχής** (Άγιος Βασίλειος, ΚΕΕΜ, Ξηροκάμπι, Κροκεές), πριν οριστικοποιηθούν οι χρήσεις γης στα ΤΠΣ Σπάρτης και Ευρώτα. Στόχος είναι να αποφευχθεί **η σημειακή υπερσυγκέντρωση** βιομηχανικών και οχλουσών μονάδων στο όριο των δύο Δήμων.

11. **Το ΚΕΕΜ να αντιμετωπιστεί ως οικισμός, δηλαδή ως ευαίσθητος αποδέκτης** με περίπου 1.500 άτομα, με τις ίδιες αποστάσεις ασφαλείας και τους ίδιους περιορισμούς για δραστηριότητες μέσης και υψηλής όχλησης, τόσο στη ζώνη Γ.Ι όσο και στη ρύθμιση Γ.ΙΙ.

12. **Να αναφερθεί το εμβαδόν των προτεινόμενων ζωνών** και να αιτιολογηθεί σε σχέση με τη ζήτηση και τα δεδομένα της μελέτης.

13. **Να επανεξεταστεί η πρόταση ως προς τη συμβατότητά της με το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τη Βιομηχανία** (ΚΥΑ 28.08.2026) και να διορθωθούν οι αντιφάσεις του Πίνακα 10.2.

Το ΤΠΣ θα καθορίσει τις χρήσεις γης για τις επόμενες δεκαετίες. Πρέπει επομένως να είναι συμβατό με τις σύγχρονες χωροταξικές κατευθύνσεις, που προκρίνουν τη χωροθέτηση των παραγωγικών δραστηριοτήτων σε οργανωμένους υποδοχείς. Η διάσπαρτη, μεμονωμένη ίδρυση μονάδων στον εξωαστικό χώρο είναι παρωχημένο μοντέλο. Έχει οδηγήσει σε συγκρούσεις χρήσεων, σε υποβάθμιση του τοπίου και της γεωργικής γης και σε δαπανηρές εκ των υστέρων παρεμβάσεις εξυγίανσης. Ένα νέο σχέδιο δεν πρέπει να το διαιωνίζει.

Παρακαλούμε να ληφθούν υπόψη οι παρατηρήσεις στην επεξεργασία του Β' Σταδίου και να ενημερωθούμε για τον τρόπο αντιμετώπισής τους.

Ξηροκάμπι, 29.10.2026

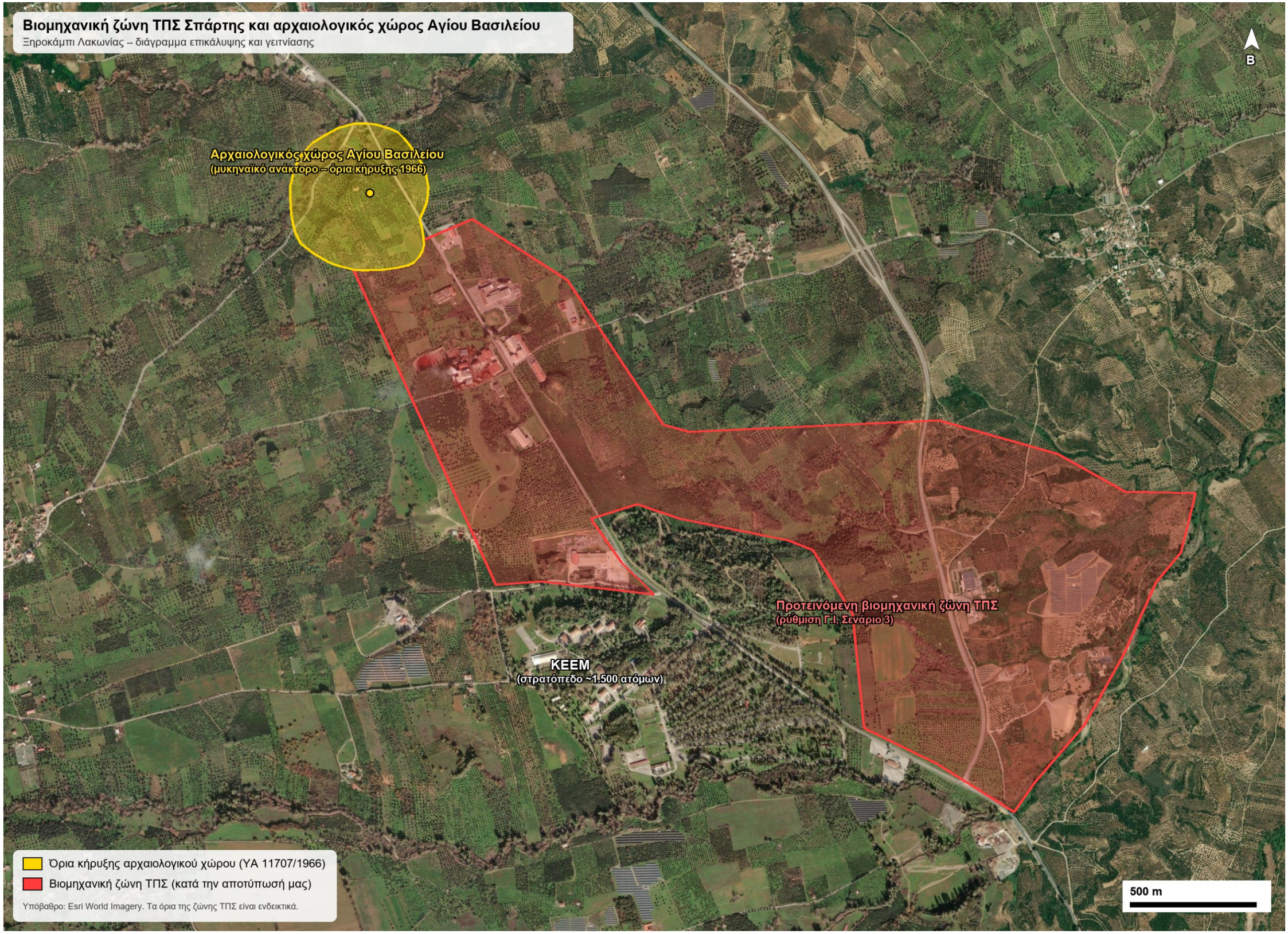
Ο Πρόεδρος

Κομνηνός Δημήτριος

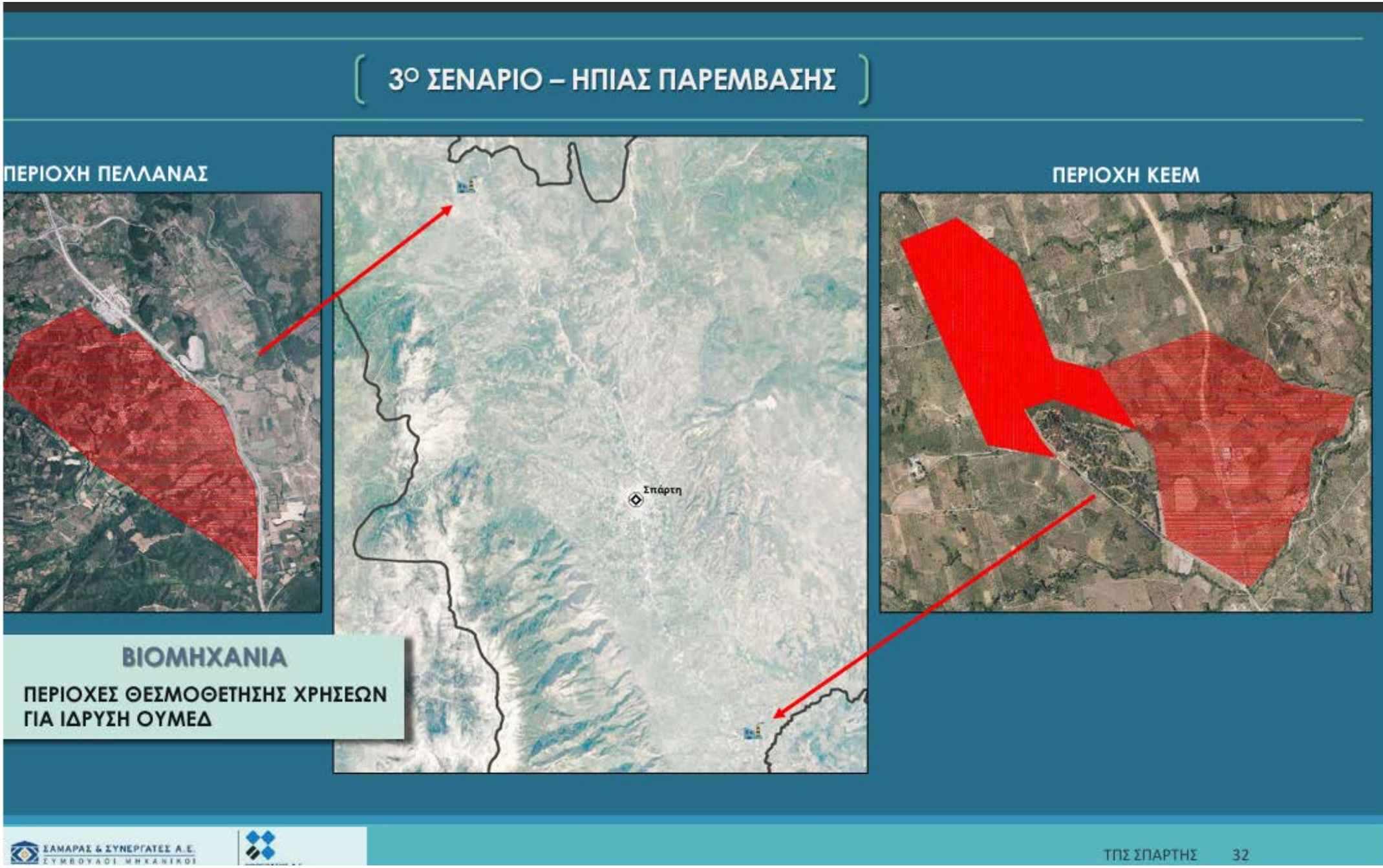
Η Γραμματέας

Λαμπρινού Ευθυμία

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ



Διάγραμμα - Βιομηχανική ζώνη ΤΠΣ, Άγιος Βασίλειος - ΚΕΕΜ



ΤΠΣ Σενάριο 3 - χάρτης βιομηχανικών ζωνών (παρουσίαση σελ. 32)