

## **ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**

ΣΧΟΛΙΑ ΕΠΙ ΤΩΝ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ .....	iii
ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....	1
I. Αντικείμενο μελέτης .....	1
II. Περιεχόμενο μελέτης .....	2
Π.1. ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ .....	3
Π.1.1. ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ .....	4
Π.1.2. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ .....	6
Π.1.2.1. Εκτίμηση Μελλοντικού Πληθυσμού .....	6
Π.1.2.2. Χωρητικότητα Υφιστάμενων Οικιστικών Υποδοχέων .....	7
Π.1.3. ΣΧΕΣΕΙΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΜΕ ΤΟΥΣ ΕΥΡΥΤΕΡΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ/ ΡΟΛΟΣ .....	10
Π.1.4. ΜΟΝΤΕΛΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ – ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ .....	12
Π.1.5. ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ/ΡΟΛΟΙ ΤΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ .....	14
Π.1.6. ΑΝΑΔΡΑΣΗ ΠΡΟΣ ΤΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ/ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ .....	15
Π.2. ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ & ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ .....	16
Π.2.1. ΓΕΝΙΚΑ .....	17
Π.2.2. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ .....	18
Π.2.3. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ .....	22
Π.2.4. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ .....	26
Π.2.5. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ .....	29
Π.2.6. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΙΔΙΑΙΤΕΡΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ .....	37
Π.2.7. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ .....	39
Π.2.8. ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ .....	40
Π.2.9. ΒΑΣΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ .....	44

Π.3. ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ & ΡΥΘΜΙΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ .....	46
Π.3.1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΑΝΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΥΠΟΔΟΧΕΑ.....	47
Π.3.2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑ ΑΝΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ...	49
Π.3.3. ΖΩΝΕΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ – ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ .....	52
Π.3.4. ΔΙΚΤΥΑ ΑΣΤΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ .....	53
Π.3.5. ΑΣΦΑΛΕΙΑ/ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΟΙΚΙΣΜΩΝ – ΣΕΙΣΜΟΙ .....	55
Π.3.6. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ/ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΓΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ .....	57
 Π.4. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΣΧΟΟΑΠ .....	63
Π.4.1. ΦΟΡΕΑΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΣΧΟΟΑΠ .....	64
Π.4.2. ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΕΡΓΑ, ΜΕΛΕΤΕΣ, ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ, ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ..	65
Π.4.3. ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ ΦΟΡΕΙΣ – ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ - ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ .....	69
 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	72
 ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ Ν. 4269/2014.....	93

## Σχόλια επί των παρατηρήσεων:

**Σελ. 19:** Έχουν απαλειφθεί στο κείμενο οι εν λόγω παράγραφοι.

**ΠΕΠΔ(Β), (σελ. 27):** Έχει απαλειφθεί στο κείμενο η εν λόγω παράγραφος και έχει αντικατασταθεί η πρόταση.

**ΠΕΠ-ΦΠ(3), (σελ. 31):** Έχει αντικατασταθεί εκ νέου το κείμενο και έχει χρησιμοποιηθεί η ακριβής έκφραση που προτείνεται στις παρατηρήσεις.

**ΠΕΠ-ΦΠ(4):** Έχει γίνει εκ νέου στο κείμενο η σημείωση που προτείνει η επιβλέπουσα υπηρεσία στο έγγραφό της και έχει διορθωθεί ο χάρτης Π2.

**ΠΕΠ-ΦΠ(5):** Έχει γίνει η σχετική συμπλήρωση στο κείμενο.

**ΠΕΠ-ΦΠ(6):** Η παρατήρηση έχει ενσωματωθεί στο κείμενο.

**ΠΕΠ-ΦΠ(7):** Όπως έχει αναφερθεί, πρόκειται για παλαιό συνοικισμό κτηνοτρόφων, ο οποίος βρίσκεται νοτιοδυτικά του πρώην Δήμου και παρουσιάζει σημάδια εγκατάλειψης. Πρόθεση της μελετητικής ομάδας ήταν η ανάδειξη και αποκατάσταση του κτιριακού αποθέματος, με σκοπό μία ολοκληρωμένη παροχή υπηρεσιών αγροτουρισμού. Υπηρεσίες που θα περιελάμβαναν τη δημιουργία ενός σύγχρονου δικτύου μικρών τουριστικών καταλυμάτων με παράλληλη ενασχόληση των επισκεπτών σε αγροτικές δραστηριότητες που θα επιλέγονταν κατά περίπτωση.

Η χρήση εργαλείων, όπως το τοπικό ρυμοτομικό ή η ΠΕΡΠΟ, για την πολεοδόμηση της προτεινόμενης έκτασης, κατά την άποψη της μελετητικής ομάδας, δεν είναι εφικτή. Η έκταση (μικρή επιφάνεια), ο αριθμός (πολλές ιδιοκτησίες) και το ιδιοκτησιακό καθεστώς (κατά βάση ιδιωτικό) των ιδιοκτησιών, καθώς και το γεγονός ότι η έκταση τέμνεται από την επαρχιακή οδό και δε ξεπερνά τα 100 στρέμματα, καθιστούν εξαιρετικά δύσκολη την επιλογή για πολεοδόμηση της περιοχής. Επιπρόσθετα, η απαίτηση για τον καθορισμό συγκεκριμένων χρήσεων γης που απορρέει από την πολεοδόμηση της εν λόγω περιοχής, είτε πρόκειται για Κατοικία (Κ1), είτε για Κατοικία Επιπέδου Γειτονιάς (Κ2) είτε για Κατοικία Ενδιάμεσου Επιπέδου (ΜΚ), καταργεί στο σύνολό του το όραμα της μελετητικής ομάδας για ανάπτυξη του αγροτουρισμού.

Λαμβάνοντας υπόψη τις αλληπάλληλες παρατηρήσεις της επιβλέπουσας υπηρεσίας (έγγραφα με αρ. πρωτ. 24886/1103/09-10-2013 και 23163/820/25-07-2014) να τροποποιηθεί η πρόταση για τη δημιουργία ζώνης ΠΕΠ στην περιοχή Καλύβια με σκοπό την πολεοδόμησή της με την χρήση εργαλείων όπως το τοπικό ρυμοτομικό ή η ΠΕΡΠΟ, καθώς και την κατάθεση της άποψης της μελετητικής ομάδας ότι η πρόταση της επιβλέπουσας υπηρεσίας δεν είναι εφικτή, όπως αναλυτικά αιτιολογείται στο ανωτέρω κείμενο και έχει επισημανθεί και στην προηγούμενη παράδοση (07/04/2014) του Β2 Σταδίου της μελέτης, προτείνεται η εξ ολοκλήρου απόσυρση της σχετικής πρότασης για τη δημιουργία ζώνης ΠΕΠ στην περιοχή Καλύβια και η ένταξη της εν λόγω περιοχής στη ζώνη ΠΕΠΔ (Δ)/Λοιπή περιοχή.

**ΠΕΠ-ΦΠ(8):** Το κείμενο έχει αντικατασταθεί βάσει των παρατηρήσεων.

**Π.Ι.Χ., (σελ. 36):** Έχει γίνει η σχετική αναμόρφωση στο κείμενο.

**Γενικές - Μεταβατικές Διατάξεις, (σελ. 38):** Το σύνολο των παρατηρήσεων έχουν ενσωματωθεί στο κείμενο.

**Πίνακας Π.3.β., (σελ. 53):** Η τιμή 10,60 που χρησιμοποιείται ως σταθερότυπο κοινωνικής και τεχνικής υποδομής στον Πίνακα Π.3.β. είναι σωστή. Το αντίστοιχο άθροισμα των σταθερότυπων στον Πίνακα Παρ.β. για τους λοιπούς οικισμούς εκ παραδρομής γράφτηκε λανθασμένα (10,57) και έχει διορθωθεί το συγκεκριμένο πεδίο.

Οι εξειδικευμένες τιμές για κάθε κατηγορία κοινωνικής και τεχνικής υποδομής δεν αμφισβητούνται, διότι ακολουθούν την Υ.Α. 10788/2004 «Έγκριση πολεοδομικών σταθερότυπων (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, των σχεδίων οικιστικής οργάνωσης ανοικτής πόλης και των πολεοδομικών μελετών» (ΦΕΚ 285Δ'/2004).

Οι διαφορές που επισημαίνονται στο έγγραφο της υπηρεσίας σχετικά με τους Πίνακες Π.3.ε έως Π.3.λ αφορούν τους χώρους εκπαίδευσης, καθώς και τους χώρους υγείας και πρόνοιας. Στους ανωτέρω πίνακες το σταθερότυπο αναφέρεται σε χρήστη ενώ στον πίνακα του παραρτήματος σε κάτοικο.

Πιο συγκεκριμένα, στην πρόνοια, το σταθερότυπο των 16 τ.μ/χρήστη αφορά τους χρήστες που υπολογίζονται σε 2% του συνολικού πληθυσμού. Για το 100% του πληθυσμού η τιμή υπολογίζεται σε 0,32 τ.μ./κάτοικο.

Στον τομέα της εκπαίδευσης, κάνοντας την αντίστοιχη αναγωγή των τιμών σε τ.μ./κάτοικο, προκύπτει τιμή 2,68τ.μ./κάτοικο. Λαμβάνοντας υπόψη ότι οι οικισμοί του Καλπακίου και των Δολιανών αποτελούν το εκπαιδευτικό κέντρο του πρώην Δήμου, η μελετητική ομάδα επέλεξε τη χρήση μεγαλύτερων συντελεστών από την ανωτέρω τιμή για τους δύο οικισμούς και σχετικά μικρότερη για τους λοιπούς οικισμούς. Η συγκεκριμένη επιλογή, παρότι χρησιμοποιούνται υψηλότερες τιμές σταθερότυπου σε δύο οικισμούς, δεν αυξάνει τις ανάγκες σε κοινωνική υποδομή, οπότε δεν κρίνεται απαραίτητη η διόρθωση των παραδοχών της μελετητικής ομάδας.

**Σελ. 69:** Η συγκεκριμένη προτεινόμενη ζώνη έχει απαλειφθεί στην τελική πρόταση της μελετητικής ομάδας, οπότε δεν προτείνονται τρόποι περαιτέρω ανάδειξης της περιοχής.

**Σελ. 72:** Η παρατήρηση έχει ενσωματωθεί στο κείμενο.

**Πίνακας Παρ. α, (σελ. 87):** Οι μέσοι συντελεστές δόμησης του Πίνακα Παρ. α. αναφέρονται στην υφιστάμενη κατάσταση και έχουν χρησιμοποιηθεί για τον υπολογισμό της υφιστάμενης χωρητικότητας των οικισμών στον Πίνακα Π.1.β.. Οι υπολογισμοί στον Πίνακα Π.3.β. βασίζονται στην πρόταση της μελετητικής ομάδας για κοινό Μ.Σ.Δ. 0,6 σε όλους τους οικισμούς του πρώην Δήμου, πλην του Καλπακίου, όπως χαρακτηριστικά αναφέρεται στο κείμενο που ακολουθεί κάτω από τον Πίνακα Παρ. α. στην ίδια σελίδα. Οι Μ.Σ.Δ. που προτείνει η παρούσα μελέτη θα ισχύσουν με την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού.

**ΠΕΠ-ΦΠ(6), (σελ. 91):** Έχει αντικατασταθεί το κείμενο βάσει των παρατηρήσεων.

**Χάρτης Π.2:** Έχει γίνει η σχετική διόρθωση στον χάρτη.