

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΧΩΔΕ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ Α

ΕΞ. ΕΠΕΙΓΟΝ

Αθήνα, 13 / 11 / 2008

Αρ.πρ. 48859

Ταχ. Δ/ση : Αμαλιάδος 17
Ταχ. Κώδικας : 115 23
FAX : 210-64 52 606

Προς : Ως
ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

Πληροφορίες : Αρβανιτάκη
Κωνσταντινίδης
Τηλέφωνο : 213-1515-323
213-1515-386

- ΚΟΙΝ. :
1. Γραφείο Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ
 2. Γραφείο Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ
κ. Σταύρου Καλογιάννη
 3. Γραφείο Γεν. Γραμματέα κου Ευ.
Μπαλτά
 4. Γεν. Δ/ντρια Πολεοδομίας
κα Βασιλική Αγγελίδου
 5. Δ/ση Χωροταξίας
 6. ΕΠΠΕΡ
 7. ΟΡΣΑ
 8. ΟΡΘ

ΘΕΜΑ : Οδηγίες για την παρακολούθηση / έγκριση μελετών ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ του Ν.2508/97

- ΣΧΕΤ. (α) Το υπ. αριθμ. 6193/04.12.2007 της Δ/σης ΠΕΧΩ Περιφέρειας Θεσσαλίας (ΑΠ ΠΕΧΩΔΕ Γ.Γ. 3739/13.12.2007)
- (β) Το υπ. αριθμ 4103/10.07.2007 Δ/σης ΠΕΧΩ Περιφέρειας Στ. Ελλάδας
- (γ) Το υπ. αριθμ 230/14.06.2006 του ΣΕΠΟΧ (ΑΠ ΠΕΧΩΔΕ Γρ. Υφ. 2498/16.06.06)
- (δ) Το υπ. αριθμ 23108/1394/05.07.2007 του Γεν. Γραμματέα Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου
- (ε) Το υπ. αρ 28685/16.07.2007 έγγραφο της Δ/σης Νομοθετικού Έργου ΥΠΕΧΩΔΕ
- (στ) Το υπ. αριθμ 9775/03.03.2006 της Δ/σης ΠΕΧΩ Περιφέρειας Κρήτης
- (ζ) Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Μετά από μελέτη των στοιχείων των μελετών ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ του Ν 2508/97 (στάδια Β1 ή Β2) που αποστέλλονται στη Διεύθυνσή μας για γνωμοδότηση και λαμβάνοντας υπόψη τις ήδη εγκεκριμένες μελέτες ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ με αποφάσεις Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ στις περιοχές Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών και Θεσ/νίκης καθώς και με αποφάσεις Γενικών Γραμματέων των Περιφερειών, η άποψη της υπηρεσίας μας στα ερωτήματα που έχουν απευθυνθεί προς το ΥΠΕΧΩΔΕ από υπηρεσίες των Περιφερειών ή άλλων τοπικών φορέων έχει ως εξής :

Α. Γενικές κατευθύνσεις σχεδιασμού του χώρου που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά την εκπόνηση και έγκριση των μελετών ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ

Συσχέτιση με τις επιταγές της Αειφόρου Ανάπτυξης

Βασικό στόχο της Εθνικής στρατηγικής για τη βιώσιμη Ανάπτυξη αποτελεί η οργάνωση της οικιστικής ανάπτυξης με ορθολογικό τρόπο και με πνεύμα οικονομίας στην κατανάλωση

φυσικών πόρων όπως το έδαφος και το νερό, ώστε η χώρα να μπορεί να συμβάλει, κατά το μέτρο των δυνατοτήτων της, στην επίτευξη των στόχων για προστασία του περιβάλλοντος, της ποιότητας ζωής καθώς και της ίδιας της ζωής των πολιτών σε εθνικό και διεθνές επίπεδο.

Ο νόμος για τη Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη (Ν2508/97) στοχεύει ακριβώς στο να προσαρμόσει τον τρόπο που αναπτύσσονται μέχρι σήμερα οι πόλεις και οι οικισμοί της χώρας στις παραπάνω απαιτήσεις της βιώσιμης ανάπτυξης (άρθρο 1, Ν2508/97) και να οργανώσει ορθολογικά το χώρο σε ολόκληρη την έκταση των ΟΤΑ, εξισορροπώντας τις οικιστικές και λοιπές αστικές χρήσεις (υπάρχουσες και τυχόν προτεινόμενες) με ρυθμίσεις προστασίας των φυσικών και πολιτιστικών πόρων.

Ειδικότερα επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με το δεύτερο εδάφιο της παρ.2 του άρθρου 1 του Ν2508/97, «η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρέπει να είναι σύμφωνοι με τους όρους προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, με τις αρχές της πολεοδομικής επιστήμης και τους γενικότερους αναπτυξιακούς στόχους στους οποίους περιλαμβάνεται και η διαφύλαξη της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας»

II. Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Γενικό Πλαίσιο Χώρας)

Σύμφωνα με το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης που έχει εγκριθεί από την κυβερνητική επιτροπή και κυρωθεί από τη Βουλή των Ελλήνων, η αστική διάχυση που παρατηρείται στη χώρα μας έρχεται σε αντίθεση με τα πρότυπα της αειφόρου ανάπτυξης, καθότι αυξάνεται το κόστος των υποδομών, η κυκλοφορία και η κατανάλωση ενέργειας, ενώ υποβαθμίζεται η ποιότητα του περιβάλλοντος.

Για το λόγο αυτό, το παραπάνω Πλαίσιο ΚΥΑ 6876/4871(ΦΕΚ 128/Δ/3.7.08) θεωρεί, μεταξύ άλλων, επιτακτικό :

- να προωθηθεί η προστασία της υπαίθρου από την άναρχη δόμηση με την υιοθέτηση της αρχής της 'συμπάγους πόλης' σε όλα τα επίπεδα χωρικού σχεδιασμού. Οι όποιες προτάσεις επεκτάσεων θα πρέπει να αιτιολογούνται τεκμηριωμένα επί τη βάση αντικειμενικών αναγκών (δημογραφικών, οικιστικών και παραγωγικών) (άρθρο 10, παρ.3)

- να αναδειχθούν η φύση, οι παραδοσιακοί οικισμοί, τα τοπία και οι άλλοι πόροι φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς σε σημαντικές συνιστώσες των πολιτικών της πολεοδομίας στα πλαίσια Ρυθμιστικών-Πολεοδομικών Σχεδίων. Ιδιαίτερα σ'ότι αφορά στα τοπία, περιλαμβανομένων και των μικρής κλίμακας τοπίων στον αγροτικό και τον αστικό χώρο, πέραν των κατευθύνσεων του Γενικού Πλαισίου (άρθρο 10, παρ. 2), επιβάλλεται η διαφύλαξη τους σύμφωνα και με τους όρους της Ευρωπαϊκής Συνθήκης για τα Τοπία.

- να περιοριστεί σταδιακά η διάσπαρτη δόμηση στον περιαστικό και αγροτικό χώρο και να ενισχυθεί η συγκέντρωση των παραγωγικών μονάδων σε οργανωμένους υποδοχείς. (άρθρο 10, παρ.3)

- να αναδειχθεί ο πολυλειτουργικός ρόλος της γεωργίας ως σημαντικού 'διαχειριστή' των φυσικών πόρων και του τοπίου και να προστατευθεί η γεωργική γη ιδιαίτερα στις γόνιμες πεδινές περιοχές (άρθρο 7, παρ. Α)

- για τις περιοχές που αποτελούν ή φιλοδοξούν να αποτελέσουν τουριστικούς προορισμούς, επιβάλλεται να αναβαθμισθεί η εικόνα τους, με ανάδειξη στοιχείων ταυτότητας και αναγνωρισιμότητας, αναβάθμιση και αποκατάσταση του δομημένου χώρου, οργάνωση του άτυπα διαμορφωμένου εξωαστικού χώρου. (άρθρο 7, παρ. Γ)

III. Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Με μέριμνα του ΥΠΕΧΩΔΕ, έχουν ανατεθεί οι μελέτες για τα Ειδικά Πλαίσια

- Βιομηχανίας,
 - Τουρισμού και
 - Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας,
- έχουν παραληφθεί και έχουν τεθεί σε δημόσια διαβούλευση.
- Οι μελέτες ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τους τα ανωτέρω Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης. Ειδικότερα ως προς τις ΑΠΕ, θα πρέπει η πρόταση των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ (χάρτης Π2) να περιέχει τυχόν περιοχές απαγόρευσης χωροθέτησης ΑΠΕ (ανά κατηγορία), ώστε στην υπόλοιπη έκταση του αντίστοιχου ΟΤΑ να μπορούν να χωροθετηθούν τέτοιες εγκαταστάσεις χωρίς να απαιτείται χωριστή διοικητική πράξη.

IV Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Οι προτεινόμενες ρυθμίσεις των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ θα πρέπει να υλοποιούν και να εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των χωροταξικών σχεδίων (2^ο εδάφιο της παρ 5 του άρθρου 4 του Ν2508/97) και ειδικότερα των εγκεκριμένων Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού.

V. Ρυθμιστικά Σχέδια

Σε περιπτώσεις που έχει εγκριθεί Ρυθμιστικό Σχέδιο, οι χωροθετήσεις υπερτοπικού χαρακτήρα καθώς και ρυθμίσεις χρήσεων ή προστασίας υπερτοπικών πόλων ή πόρων που γίνονται στα πλαίσια των ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ πρέπει να προσαρμόζονται με τις προβλέψεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου.

Επισημαίνεται ότι τα Ρυθμιστικά Σχέδια περιέχουν δύο τύπους ρυθμίσεων:

- δεσμευτικές ρυθμίσεις για τα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ
- γενικές κατευθύνσεις ή προβλέψεις οι οποίες εξειδικεύονται στο επίπεδο των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ.

B. Οδηγίες περιεχομένου μελετών για τα εκπονούμενα και υπό έγκριση ΓΠΣ/ ΣΧΟΟΑΠ

B.1 Επίπεδο αναφοράς: ΟΤΑ (κλ. 1:25.000)

I. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (ΠΕΠ)

Κατ' αρχήν πρέπει να προσδιορίζονται οι Περιοχές Ειδικής Προστασίας προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη κατά τον σχεδιασμό των λοιπών χρήσεων.

Στις Περιοχές Ειδικής Προστασίας αποκλείεται η χωροθέτηση προς πολεοδομηση περιοχών (1^ο εδάφιο, παρ. 4 του άρθρου 4 , Ν2508/97). Σε ότι αφορά στους υπόλοιπους όρους, οι ΠΕΠ μπορεί να είναι :

- απόλυτης προστασίας με πλήρη απαγόρευση δόμησης (δάση / δασικές εκτάσεις, γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας, αρχαιολογικοί χώροι, τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους εξαιρετικής σημασίας, βιότοποι / οικοσυστήματα, προστασία ορεινών όγκων, περιοχές του Ν.1650/86 κλπ),
- απλής προστασίας, στις οποίες επιτρέπονται επιλεκτικά ορισμένες ήπιες χρήσεις συμβατές με τον χαρακτήρα τους. Τέτοιες περιοχές μπορεί να είναι: απλή γεωργική γη, ευρύτερες ζώνες προστασίας αρχαιολογικών χώρων, περιοχές που γειτνιάζουν με δασικές εκτάσεις, βιότοπους ή παραδοσιακούς οικισμούς, τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους κλπ.

Επισημαίνεται ότι ως ΠΕΠ προτείνονται είτε περιοχές που ήδη υπάρχουν σε ίδιο καθεστώς προστασίας, είτε περιοχές που απαιτείται να υπαχθούν σε καθεστώς προστασίας συμφωνά

με τα συμπεράσματα της μελέτης του ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ και ιδιαίτερα των κεφαλαίων Α.3.1, Α.3.2, Α.3.4 αυτής.

II. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΥΜΕΝΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ

Κρίνεται απαραίτητο να προσδιορίζονται σαφώς οι πολεοδομούμενες περιοχές με την θεσμοθέτηση κόκκινης γραμμής κατ' αντιστοιχία με τα ΓΠΣ του Ν. 1337/83. Στις πολεοδομούμενες περιοχές περιλαμβάνονται πολεοδομημένες και νέες προς πολεοδόμηση περιοχές, οι οποίες ομαδοποιούνται ως εξής :

- εγκεκριμένα σχέδια πόλης,
- οικισμοί πληθυσμού μέχρι 2000 κατ., οικισμοί προ του 1923
- προτεινόμενες επεκτάσεις για κατοικία (κανονιστικοί όροι)
- προτεινόμενες περιοχές παραθεριστικής κατοικίας (κανονιστικοί όροι)
- προτεινόμενες περιοχές α'/β' κατοικίας με ΠΕΡΠΟ
- προτεινόμενες περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων (επεκτάσεις σχεδίου πόλεως (για ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ, χονδρεμπόριο) ή μέσω ΠΕΡΠΟ ή άλλης ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης όπως ΠΟΑΠΔ, ΠΟΤΑ κλπ)

Ειδικότερα :

• Επεκτάσεις – νέες προς πολεοδόμηση περιοχές κατοικίας :

Οι επεκτάσεις και γενικότερα οι νέες προς πολεοδόμηση περιοχές κατοικίας προσδιορίζονται με βάση την πληθυσμιακή εξέλιξη, τις τάσεις ανάπτυξης και τον ρόλο της περιοχής κλπ σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές (ΦΕΚ 209/Δ/2000).

Κατά τον σχεδιασμό θα πρέπει να τηρούνται οι παρακάτω αρχές για τη διατύπωση και τον έλεγχο από τις αρμόδιες υπηρεσίες των προτάσεων των μελετών ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ, σύμφωνα και με την υπ. αριθμ. 10788/2004 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 285/Δ/5-3-2004) περί «έγκρισης πολεοδομικών σταθεροτύπων ...», και συγκεκριμένα :

α) *Επιδίωξη της μέγιστης δυνατής οικονομίας σε νέες επεκτάσεις :*

Οι τυχόν νέες επεκτάσεις θα πρέπει να είναι τεκμηριωμένες με βάση την πληθυσμιακή δυναμική της περιοχής, σύμφωνα και με τις κατευθύνσεις των υπερκειμένων σχεδίων και ιδιαίτερα του αντίστοιχου εγκεκριμένου Περιφερειακού Πλαισίου.

β) *Ελαχιστοποίηση των επεκτάσεων σε κρίσιμες ζώνες (παράκτιες ή παραλίμνιες περιοχές, ζώνες προστασίας φυσικών και πολιτιστικών πόρων, γεωργική γη, δασική γη κ.λ.π.)*

γ) *Εξασφάλιση ικανοποιητικών πυκνοτήτων κατοίκησης εντός των εγκεκριμένων σχεδίων ή ορίων οικισμών πριν την επέκταση για κατοικία.*

Με δεδομένο ότι σε πλείστες περιπτώσεις μικρών οικισμών πληθυσμού μέχρι 2000 κατ. έχουν περιληφθεί εντός των ορίων τους εκτάσεις πολλαπλάσιες αυτών που έπρεπε να ενταχθούν σύμφωνα με τον Νόμο (πραγματικά δεδομένα του οικισμού κατά το έτος 1983), πρέπει να εξετασθεί η δυνατότητα καθορισμού Ζωνών που να αντιστοιχούν στα πυκνοδομημένα και αραιοδομημένα τμήματα των οικισμών αυτών ως εξής :

Κατ' αρχήν θα πρέπει να γίνεται προσδιορισμός ζωνών εντός των ορίων τους (συνεκτικά τμήματα, αραιοδομημένα, ζώνες ρεμμάτων, τυχόν δασικές ζώνες κ.λ.π.), προκειμένου να εξαιρούνται οι ακατάλληλες προς δόμηση ζώνες (ζώνες ρεμμάτων, δασικές κ.λ.π.). Στη συνέχεια, η πρόταση καθορισμού των μέσων ΣΔ και πυκνοτήτων θα πρέπει να γίνεται κατά

επιμέρους ζώνη / τμήμα πολεοδομικής ενότητας, ανάλογα με τη διαμορφωμένη κατάσταση και τους στόχους του σχεδιασμού.

Περιοχές ΠΕΡΠΟ

Οι Γενικές Κατευθύνσεις ΠΕΡΠΟ που εγκρίνονται σε επίπεδο νομού με απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ αποτελούν μεταβατικό στάδιο μέχρι τον προσδιορισμό των περιοχών ΠΕΡΠΟ με την έγκριση ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ. Επειδή όμως για την έκδοση της σχετικής απόφασης Υπουργού έχει γίνει έρευνα και καταγραφή σε επίπεδο Νομού, τα στοιχεία αυτά πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά την εκπόνηση των μελετών ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ και στην περίπτωση διαφοροποίησης, αυτή θα πρέπει να είναι πλήρως αιτιολογημένη.

Κατά την άποψη της υπηρεσίας μας, στα πλαίσια έγκρισης των ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ είναι δυνατόν να προσδιορίζονται περιοχές προς πολεοδόμηση με το καθεστώς των ΠΕΡΠΟ ή να προσδιορίζονται ευρύτερες περιοχές αναζήτησης περιοχών προς πολεοδόμηση, θέτοντας συγχρόνως ανώτατο όριο συνολικής επιφανείας των προς πολεοδόμηση περιοχών.

Περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων

Η χωροθέτησή τους θα πρέπει να ακολουθεί τις παρακάτω αρχές (υπ. αριθμ. 10788/2004 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, ΦΕΚ 285/Δ/5-3-2004) :

Πρωώθηση της χωροθέτησης παραγωγικών δραστηριοτήτων σε οργανωμένους υποδοχείς εκτός αρδευόμενων και αρδευσιμων περιοχών.

Συνδυασμός μεμονωμένης χωροθέτησης παραγωγικών δραστηριοτήτων με την αγροτική παραγωγή.

Στις περιπτώσεις που προτείνονται χρήσεις τουρισμού – παραθεριστικής κατοικίας στις ευαίσθητες παράκτιες ζώνες, η ανάπτυξή τους θα πρέπει να είναι περιορισμένης κλίμακας και σε καμμία περίπτωση σε ενιαίο μέτωπο.

III. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ (ΠΕΠΔ)

α) Περιαστικές ζώνες

Στον περιαστικό χώρο θεσμοθετούνται Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ), σύμφωνα με το παρ. 3β του άρθρου 4 του Ν2508/97, για τον έλεγχο της οικιστικής εξάπλωσης μέσω του περιορισμού της εκτός σχεδίου δόμησης.

Στις ζώνες αυτές, λαμβανομένου υπόψη ότι οι ανάγκες για κατοικία έχουν προσμετρηθεί κατά τον καθορισμό των προς πολεοδόμηση περιοχών, επιτρέπονται επιλεκτικά ορισμένες από τις χρήσεις της εκτός σχεδίου δόμησης, έτσι ώστε :

- να εξυπηρετούνται χρήσεις που δεν κρίνεται σκόπιμο να χωροθετηθούν εντός του οικιστικού ιστού (πχ. συνεργεία επισκευής μεγάλων οχημάτων, ειδικές χρήσεις υπεραγορών, πολυκαταστημάτων μεγάλης κλίμακας, αποθηκευτικοί χώροι, κέντρα διασκέδασης κλπ)

- οι επιτρεπόμενες χρήσεις να είναι συμβατές μεταξύ τους (είναι δυνατόν να θεσμοθετούνται κριτήρια ελάχιστης απόστασης μεταξύ ασύμβατων χρήσεων)

β) Λοιπές ζώνες στην υπόλοιπη εκτός σχεδίου περιοχή

Στις ζώνες αυτές, επιτρέπονται επιλεκτικά ορισμένες από τις χρήσεις της «εκτός σχεδίου» δόμησης (ΠΔ 270/Δ/85) προκειμένου να εξυπηρετούνται οι παραγωγικές ανάγκες των κατά περίπτωση ζωνών (πχ χρήσεις γεωργικών αποθηκών σε περίπτωση απλής γεωργικής γης, κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις σε περίπτωση ενδογενών δραστηριοτήτων κτηνοτροφίας κλπ)

Σε περιοχές στις οποίες δεν υφίστανται ή δεν προβλέπονται οικιστικές πιέσεις και οι οποίες δεν εντάσσονται σε περιοχές προστασίας κατά τα ανωτέρω, κρίνεται σκόπιμο να ορίζεται ευρύτερη κατηγορία (ομάδα) χρήσεων γης, ώστε να υπάρχει η δυνατότητα προσαρμογής του σχεδιασμού, σύμφωνα με τις μελλοντικές ανάγκες.

Οι Δ/σεις ΠΕΧΩ οι οποίες έχουν την ευθύνη παρακολούθησης και έγκρισης των ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ είναι σκόπιμο να μεριμνούν για τη συμβατότητα των χρήσεων στις όμορες περιοχές μεταξύ γειτονικών ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ.

Β.2 Επίπεδο αναφοράς: πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση περιοχές (κλ. 1: 5.000)

Παράλληλα με τη ρύθμιση των χρήσεων στον εκτός σχεδίου χώρο, οι μελέτες ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ (άρθρο 1, παρ.1γ και 1δ, Ν2508/97) θα πρέπει να δώσουν έμφαση στις προτάσεις για βελτίωση του εντός σχεδίου ή ορίων οικισμού χώρου υπό μορφή κατευθύνσεων προς τις πολεοδομικές μελέτες,

- με πρόταση χρήσεων γής,
- κατάλληλες αλλαγές του πλαισίου κανονιστικών όρων δόμησης (πιθανή μείωση ΣΔ / πυκνοτήτων για κεντρικές αστικές περιοχές κλπ),
- εντοπισμό περιοχών για στρατηγικές παρεμβάσεις / αναπλάσεις κλπ (κεφάλαιο και χάρτες Π3 των ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ) καθώς και
- περιοχές ή ζώνες που χρήζουν ειδικής προστασίας, σύμφωνα με τα συμπεράσματα της μελέτης και ιδιαίτερα των κεφαλαίων Α.3.1 και Α.3.2 (βλέπε 3^ο εδάφιο της παρ.5, του άρθρου 4 του Ν 2508/97).

Στις πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση περιοχές των ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ θα πρέπει να εμφανίζεται ο υφιστάμενος και ο προτεινόμενος σ.δ. ανά τμήμα πολεοδομικής ενότητας, ώστε να τεκμηριώνεται ο υπολογισμός του μέσου σ.δ. Επίσης, είναι δυνατόν να καθορίζεται ο ανώτατος επιτρεπόμενος σ.δ. με την έγκριση του ΓΠΣ, ώστε να είναι δεσμευτικός για την Πολεοδομική Μελέτη.

Σε περίπτωση που τα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ προτείνουν προς πολεοδόμηση περιοχή «ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση» (άρθρο 5, ΠΔ 23.2.87, ΦΕΚ 166/Δ), σε τυχόν ζώνες εντός αυτής όπου επιτρέπεται η κατοικία θα πρέπει να καθορίζεται σ.δ. όχι μεγαλύτερος του 0,8

Γ. Ειδικές κατευθύνσεις

Γ.1 Αρχαιολογικοί χώροι

Δεν επιτρέπεται κατ'αρχήν η έγκριση σχεδίου πόλης εντός των ορίων αρχαιολογικών χώρων εκτός εάν υπάρχει σύμφωνη γνώμη του ΥΠΠΟ. Είναι δυνατόν να προβλέπεται η έγκριση σχεδίου πόλεως σε ζώνες 500μ. περίε της Ζώνης Α σημαντικών αρχαιολογικών χώρων ή ιστορικών τόπων :

α) για τις διαμορφωμένες οικιστικές περιοχές (πυκνοδομημένα τμήματα ή πύκνωση της εκτός σχεδίου δόμησης) όπου έχουν δημιουργηθεί πραγματικές καταστάσεις και ο

- πολεοδομικός σχεδιασμός απαιτείται για εξυγίανση και αναβάθμιση της περιοχής (πχ δημιουργία οδών, πεζοδρόμων, κοινοχρήστων χώρων κλπ)
- β) για τη χωροθέτηση χρήσεων κοινωνικής υποδομής, εφόσον υπάρχει σύμφωνη γνώμη του ΥΠΠΟ (πχ αθλητικές εγκαταστάσεις, σχολεία κλπ)
- γ) για τις περιπτώσεις που ορισμένοι οικισμοί περιλαμβάνονται στο σύνολό τους σε Αρχαιολογικούς χώρους και σε ζώνη 500μ. περίξ αυτών (πχ Αρχαία Κόρινθος), οπότε δύναται να προτείνεται η επέκταση των οικισμών αυτών κατ'οικονομία και πάντως σύμφωνα με τη γνώμη του ΥΠΠΟ, κατά τις διατάξεις του Ν. 3028/2002.
- δ) για επεκτάσεις ή οικιστικά προγράμματα με ήπιους όρους δόμησης για την αναβάθμιση της ευρύτερης περιοχής του αρχαιολογικού χώρου (προκειμένου να μειωθούν οι πιέσεις για εκτός σχεδίου δόμηση).

Με βάση τα παραπάνω, κρίνεται σκόπιμο η Α' φάση (Ανάλυση) των ΓΠΣ/ ΣΧΟΟΑΠ να συμπληρώνεται με τα εξής στοιχεία :

- όρια θεσμοθετημένων Αρχαιολογικών χώρων – Ιστορικών τόπων.
- ζώνη των 500μ. περίξ των σημαντικών αρχαιολογικών χώρων ή Ιστορικών τόπων

Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με την άποψη της υπηρεσίας μας, σε περίπτωση που έχουν καθορισθεί Ζώνες Α και Β η απόσταση των 500 μ. έχει ως αφετηρία μέτρησης το όριο της Α Ζώνης, καθόσον η Ζώνη Β έχει την έννοια του ελέγχου των χρήσεων γης περίξ της Ζώνης Α.

Γ.2 Υπερτοπικές υποδομές

Για τη χωροθέτηση υπερτοπικών χρήσεων ή λειτουργιών / υποδομών εφαρμόζονται οι προβλέψεις του εγκεκριμένου Περιφερειακού Πλαισίου και του τυχόν εγκεκριμένου Ρ.Σ. Στην περίπτωση που δεν έχει εγκριθεί ακόμη Ρ.Σ., τα αναφερόμενα στη μελέτη του Ρ.Σ. λαμβάνονται ως κατευθύνσεις για τη χωροθέτηση υπερτοπικών χρήσεων και υποδομών. Στην περίπτωση που οι προτεινόμενες χωροθετήσεις δεν εμπίπτουν σε περιοχή εκπόνησης Ρυθμιστικού Σχεδίου, οι αντίστοιχες ρυθμίσεις καθορίζονται από τις αρμόδιες Περιφερειακές υπηρεσίες σε συνεργασία με τους αντίστοιχους ΟΤΑ.

Για τη χωροθέτηση υπερτοπικών υποδομών κρίσιμης σημασίας (όπως οι ΧΥΤΑ, περιοχές οχλουσών βιομηχανιών και άλλες 'ανεπιθύμητες' χρήσεις, λατομικές ζώνες κλπ), οι αρμόδιες Περιφερειακές υπηρεσίες θα πρέπει να μεριμνούν για τον καθορισμό των περιοχών υποδοχής τους, με τις οποίες θα πρέπει να εναρμονίζονται οι προτάσεις των αντίστοιχων ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ.

Κρίνουμε απαραίτητο να καθορίζονται Ζώνες προστασίας εκατέρωθεν των βασικών οδικών αξόνων (Εθνικών οδών – αυτοκινητοδρόμων) οι οποίοι διέρχονται από την περιοχή του ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ, προκειμένου να διασφαλίζεται η συμβατότητα των χρήσεων γης.

Γ.3 Ζώνες γεωρικής γης

Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με άρθρο 20 του Ν.3399/2005 (ΦΕΚ 255Α/05), η γεωργική γη εκατέρωθεν εθνικών αξόνων σε βάθος μέχρι 600μ. δεν αποτελεί γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας. Στις ζώνες αυτές, είναι δυνατόν να τίθενται αιτιολογημένα περιορισμοί των χρήσεων γης ή των επιτρεπομένων όρων δόμησης με στόχο τη διαφύλαξη του τοπίου ή τυχόν υπάρχοντος φυσικού ή πολιτιστικού πόρου.

Γ.4 Μεταφορικές υποδομές

Κατά τον σχεδιασμό των μεταφορικών δικτύων θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι παρακάτω αρχές :

Εξέταση

1. Θα πρέπει να γίνεται επιλογή του μοντέλου πολεοδομικής οργάνωσης, με στόχο την μείωση των απαιτούμενων μετακινήσεων σε συνδυασμό με την επιλογή του μεταφορικού συστήματος.
2. Ο προσδιορισμός χώρων του συστήματος στάθμευσης θα πρέπει να γίνεται με βάση τις αρχές του συνδυασμένου πολεοδομικού και κυκλοφοριακού σχεδιασμού.
3. Η διαχείριση της κυκλοφορίας πρέπει να γίνεται με προώθηση των μέσων μαζικής μεταφοράς και των μέσων σταθερής τροχιάς.
4. Κρίνεται σκόπιμο να προβλέπεται η δημιουργία μεταφορικών υποδομών φιλικότερων προς το περιβάλλον (πεζοδρόμια, πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι).

Κατόπιν των παραπάνω, παρακαλούμε για τη διαβίβαση του παρόντος στις Νομαρχίες, ΤΥΔΚ και Δήμους της περιοχής σας οι οποίοι έχουν αναθέσει ή/και επιβλέπουν μελέτες ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ του Ν.2508/97.

Είμαστε στη διάθεσή σας για κάθε περαιτέρω διευκρίνιση

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Ι. ΛΟΥΛΟΥΡΓΑΣ

Ε.Δ.

- ΔΠΣ
- Δ/ντής ΔΠΣ
- Τμήματα Α, Β, Γ, Δ
- Α Κουδούνη
- Αρβανιτάκη
- Κ. Κων/νίδης



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
ΠΡΟΪΣΤ. ΤΜΗΜ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ
ε.ε.

N. ANTONIOU

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

1. Περιφέρεια Ανατ. Μακεδονίας-Θράκης
Δ/ση ΠΕΧΩ – 3^ο χλμ Κομοτηνής-Αλεξ/πολης, 69100 ΚΟΜΟΤΗΝΗ
FAX 256310 32140
2. Περιφέρεια Κεντρ. Μακεδονίας
Δ/ση ΠΕΧΩ – Τ. Οικονομίδη 1, 54008 ΘΕΣ/ΝΙΚΗ
FAX 2310 424810
3. Περιφέρεια Δυτ. Μακεδονίας
Δ/ση ΠΕΧΩ – Βερμίου 11, 50100 - ΚΟΖΑΝΗ
FAX 24610 34651
4. Περιφέρεια Ηπείρου
Δ/ση ΠΕΧΩ - Μ. Κοτοπούλη 62 (Γ' Κτίριο), 45445 – ΙΩΑΝΝΙΝΑ
FAX 26510 22533
5. Περιφέρεια Θεσσαλίας
Δ/ση ΠΕΧΩ – Σωκράτους 111, 41110 ΛΑΡΙΣΑ
FAX 2410 553817, - 581471