



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΩΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ

Αρ. Φύλλου 188

30 Μαΐου 2012

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 9448/204484/π.ε.

Έγκριση Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτών Πόλεων (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) της Δημοτικής Ενότητας (πρώην Δήμου) Πτελεού, του Δήμου Αλμυρού.

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ - ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του αρθ. 280, παρ.ΙΙ, στ.8 του Ν. 3852/2010 (87//Α'/2010) «Νέα Αρχιτεκτονική... - Πρόγραμμα Καλλικράτης».

2. Τις διατάξεις των άρθρων 4 και 5 του Ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α') «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις».

3. Τις διατάξεις των άρθρων 3, 4 & 5 του Ν. 1337/83 (ΦΕΚ 33/Α'/1983).

4. Τις διατάξεις της παρ.1 του αρθ.29 του Ν. 2545/97 (ΦΕΚ 254/Α'/97).

5. Το Π.Δ. 138/2010 (231//Α'/2010) «Οργανισμός της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας-Στερεάς Ελλάδας».

6. Τις διατάξεις του Ν. 3861/2010 (112//Α'/2010) «Ενίσχυση της Διαφάνειας με την υποχρεωτική ανάρτηση νόμων και πράξεων... στο διαδίκτυο «Πρόγραμμα Διαύγειας» και άλλες διατάξεις».

7. Τις διατάξεις του Ν. 3399/05 «Ρυθμίσεις θεμάτων αρμοδιότητας του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων - Προσαρμογή στη νέα Κ.Α.Π. και άλλες διατάξεις» και του Ν. 2945/01 «Εθνικό σύστημα προστασίας της αγροτικής δραστηριότητας».

8. Τις διατάξεις του Ν. 3937/2011 (ΦΕΚ 60/Α'/2011) «Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις».

9. Το Π.Δ. 23/2/87 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 166/Δ'/87).

10. Την υπ' αριθμ. 13727/724/5-8-2003 κοινή υπουργική απόφαση «Αντιστοίχιση των κατηγοριών των βιομηχανικών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων με τους βαθμούς όχλησης που αναφέρονται στα πολεοδομικά διατάγματα» (ΦΕΚ 1087/Β'/2003).

11. Το Ν. 3325/2005 «Ίδρυση και λειτουργία βιομηχανικών - βιοτεχνικών εγκαταστάσεων στο πλαίσιο της αιεφόρου ανάπτυξης και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 68/Α'/2005).

12. Την υπ' αριθμ. 6876/4871/12-6-2008 κοινή υπουργική απόφαση του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 128/Α'/2008).

13. Την υπ' αριθμ. 49828/12-11-2008 κοινή υπουργική απόφαση του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΦΕΚ 2464/Β'/2008).

14. Την υπ' αριθμ. 24208/4-6-2009 κοινή υπουργική απόφαση (ΦΕΚ 1138/Β'/6-2009) του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό.

15. Την υπ' αριθμ. 11508/18-2-2009 κοινή υπουργική απόφαση του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία (ΦΕΚ 151/2009).

16. Την υπ' αριθμ. 25292/25-6-2003 απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ «Έγκριση Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Θεσσαλίας» (ΦΕΚ 1484Β'/10-10-2003).

17. Τις διατάξεις του Ν. 2742/1999 (ΦΕΚ 207/Α'), «Χωροταξικός σχεδιασμός και αιεφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις».

18. Την υπ' αριθμ. 9572/1845/6-4-2000 απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) και Σχεδίων Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) και αμοιβές μηχανικών για την εκπόνηση μελετών» (ΦΕΚ 209/Δ'/6-4-2006).

19. Την υπ' αριθμ. 10788/5-3-2004 απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 285/Δ'/5-3-2004) «Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων, των Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης και των Πολεοδομικών Μελετών».

20. Το υπ' αριθμ. 127953/16.5.2007 έγγραφο της Γενικής Διεύθυνσης Περιβάλλοντος του ΥΠΕΧΩΔΕ, σύμφωνα με το οποίο, δεν υπόκεινται στις διατάξεις της κοινής υπουργικής απόφασης «Διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης(Σ.Π.Ε.)» τα χρηματοδοτούμενα από το Γ' Κ.Π.Σ., Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.

21. Το υπ' αριθμ. 48859/13.11.2008, έγγραφο της Διεύθυνσης Πολ/κου Σχεδιασμού/Τμ.Α', του Υ.Πε.Χω.Δ.Ε.

22. Το υπ' αριθμ. 242452/22.12.2009, έγγραφο της Γενικής Διεύθυνσης Γεωργικών Εφαρμογών του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων.

23. Την υπ' αριθμ. 5221/126229/8.9.2010 απόφαση Γ.Γ. Περιφέρειας (ΦΕΚ 400/ΑΑΠ/2010) για την Κίνηση διαδικασίας σύνταξης Μελέτης Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. του Δήμου Πτελεού, ν. Μαγνησίας.

24. Το υπ' αριθμ. 4280/8.4.2008 έγγραφο της ΤΥΔΚ Μαγνησίας, με το οποίο προσκλήθηκαν σε κοινή σύσκεψη φορείς, για την παρουσίαση του Α' Σταδίου.

25. Το υπ' αριθμ. 2479/29120/10.6.2008 έγγραφο της Δι.Πε.Χω., με τις απόψεις, επί του Α' Σταδίου της εν λόγω μελέτης.

26. Το υπ' αριθμ. 11709/22.9.2008 έγγραφο της ΤΥΔΚ Μαγνησίας, με το οποίο προσκλήθηκαν σε κοινή σύσκεψη φορείς, για την παρουσίαση του Β1' Σταδίου.

27. Το υπ' αριθμ. 14563/14.11.2008 έγγραφο της ΤΥΔΚ Μαγνησίας, με το οποίο απέστειλλαν αντίγραφα του Β1 Σταδίου της μελέτης σε Υπηρεσίες και φορείς, προκειμένου να εκφράσουν τις απόψεις τους.

28. Το υπ' αριθμ. 3295/28.11.2008 έγγραφο της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Θεσσαλίας, του Υπ. Πολιτισμού.

29. Το υπ' αριθμ. Φ.3.1/3185/22.11.2008 έγγραφο της Διεύθυνσης Α/θμιας Εκπ/σης Μαγνησίας/1ο Γραφείο, του Υπ. Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων.

30. Το υπ' αριθμ. 3736/1.12.2008 έγγραφο του Ε.Ο.Τ./Π.Υ.Τ./ Θεσσαλίας του Υπ. Τουριστικής Ανάπτυξης.

31. Το υπ' αριθμ. 14987/5.12.2008 έγγραφο της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών, της πρώην Ν.Α. Μαγνησίας.

32. Την 204/2008 απόφαση του Δ.Σ. Πτελεού, με την οποία εγκρίθηκε το Β1 Στάδιο της μελέτης ΣΧΟΟΑΠ.

33. Τα υπ' αριθμ. 15823/10.12.2008 και 15710/10.12.2008 έγγραφα της πρώην ΤΥΔΚ Μαγνησίας, με τα οποία απέστειλε στους μελετητές την υπ' αριθμ. 204/2008 απόφαση του Δ.Σ. Πτελεού και απόψεις Υπηρεσιών επί του Β1 Σταδίου της μελέτης.

34. Το υπ' αριθμ. 16809/3.1.2009 έγγραφο του Τμήματος Τοπικής Αυτοδιοίκησης και Ν.Π.Δ.Δ. της πρώην Περιφέρειας Θεσσαλίας, με το οποίο εστάλη σχετικά, το από 29.12.2008 Υπόμνημα του Εξωραϊστικού-Εκπολιτιστικού Συλλόγου «Άγιος Δημήτριος».

35. Το από 27.1.2009, Υπόμνημα ιδιοκτητών οικοπέδων-ακινήτων, των οικισμών Αχιλλείου και Αγίου Δημητρίου.

36. Το από 20.11.2008, Υπόμνημα ιδιοκτητών οικοπέδων, στη θέση «Τραχήλι» του Δ.Δ. Αχιλλείου.

37. Το υπ' αριθμ. 7721/94882/11.3.2009 έγγραφο της Δι.Πε.Χω., με τις απόψεις μας, επί του Β' Σταδίου.

38. Το υπ' αριθμ. 7394/16.6.2009 έγγραφο της πρώην ΤΥΔΚ Μαγνησίας, με το οποίο προσκλήθηκαν σε κοινή σύσκεψη φορείς, για την παρουσίαση του Β2' Σταδίου.

39. Το υπ' αριθμ. 5653/18.6.2009 έγγραφο της ΙΓ' Εφορείας Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων, του Υπ. Πολιτισμού.

40. Την υπ' αριθμ. 94/2009 απόφαση του Δ.Σ. Πτελεού, με την οποία εγκρίθηκε το Β2 Στάδιο της μελέτης ΣΧΟΟΑΠ.

41. Τα από 22.9.2009, 23.9.2009 και 26.1.2010 Υπομνήματα της «Στέγης Παιδιού Κοζάνης, ο Άγιος Στυλιανός».

42. Το υπ' αριθμ. 8079/85187/28.12.2009 έγγραφο της Δι.Πε.Χω. προς τον πρώην Δήμο Πτελεού και την πρώην ΤΥΔΚ Μαγνησίας, με το οποίο εστάλη η από 5.12.2009 σχετική αίτηση της «Στέγης Παιδιού Κοζάνης, ο Άγιος Στυλιανός».

43. Το υπ' αριθμ. 2193/3.6.2010 έγγραφο της πρώην Δήμου Πτελεού, με το οποίο υποβλήθηκε η Προκαταρκτική Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. του Δήμου Πτελεού.

44. Το υπ' αριθμ. 3131/85398/4.8.2010 έγγραφο της Δι.Πε.Χω., σύμφωνα με το οποίο, η Προκαταρκτική μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας για το εν λόγω Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., είναι σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και τους κανόνες της επιστήμης.

45. Την 12η Συνεδρία/Πράξη 30η/4.8.2010 του Περιφερειακού Σ.Χ.Ο.Π. της πρώην Περιφέρειας Θεσσαλίας.

46. Το υπ' αριθμ. οικ.5049/122935/9.9.2010 έγγραφο της Δι.Πε.Χω. προς την πρώην ΤΥΔΚ Μαγνησίας.

47. Την 13η Συνεδρία/Πράξη 33η/24.8.2010 του Περιφερειακού Σ.Χ.Ο.Π. της πρώην Περιφέρειας Θεσσαλίας.

48. Το υπ' αριθμ. οικ.5830/134748/31.8.2010 έγγραφο της Δι.Πε.Χω. προς τον Δήμο Πτελεού και την Μήτση Βαλασσά, μελετήτρια του ΣΧΟΟΑΠ του θέματος.

49. Την 14η Συνεδρία/Πράξη 35η/7.9.2010 του Περιφερειακού Σ.Χ.Ο.Π. της πρώην Περιφέρειας Θεσσαλίας.

50. Το υπ' αριθμ. οικ.6655/144617/15.9.2010 έγγραφο της Δι.Πε.Χω., προς τον πρώην Δήμο Πτελεού, την πρώην ΤΥΔΚ Μαγνησίας και την κα Μήτση Βαλασσά, μελετήτρια του ΣΧΟΟΑΠ του θέματος.

51. Το υπ' αριθμ. 8676/124824/26.10.2010 έγγραφο την πρώην ΤΥΔΚ Μαγνησίας.

52. Το υπ' αριθμ. 4732/28.12.2010 έγγραφο του πρώην Δήμου Πτελεού, με το οποίο μας εστάλη η 145/2010 απόφαση του Δ.Σ. Πτελεού.

53. Το υπ' αριθμ. 638/1.3.2011 έγγραφο του ΤΕΕ/Περ. Τμ. Μαγνησίας.

54. Το γεγονός ότι οι υπόλοιποι φορείς δεν απάντησαν μέχρι σήμερα.

55. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις της απόφασης αυτής δεν προκαλείται δαπάνη εις βάρος του κρατικού Προϋπολογισμού.

Και επειδή:

1. Η αρμοδιότητα έγκρισης του Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτών Πόλεων (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) Δημοτικής Ενότητας (πρώην Δήμου) Πτελεού, Δήμου Αλμυρού ανήκει στον Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας-Στερεάς Ελλάδος, σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν. 2508/97 σε συνδυασμό με το άρθρο 280 παρ.ΙΙ(8) του Ν. 3852/10 (87/Α'/2010), μετά από γνώμη του πρώην Περιφερειακού Σ.Χ.Ο.Π..

2. Κατατέθηκε πλήρης φάκελος δικαιολογητικών της μελέτης του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. του πρώην Δήμου Πτελεού και νυν Δ.Ε. Πτελεού Δήμου Αλμυρού.

3. Με τις διατάξεις του παρόντος επιτυγχάνεται η αιφόρος ανάπτυξη των συστημάτων και προστατεύεται το φυσικό περιβάλλον της περιοχής μελέτης και της ευρύτερης περιοχής της Δημοτικής Ενότητας Πτελεού, Δήμου Αλμυρού, αποφασίζουμε:

Την έγκριση σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν. 2508/97 του Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτών Πόλεων (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) Δημοτικής Ενότητας Πτελεού, του Δήμου Αλμυρού, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας.

Το Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτών Πόλεων (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) Δημοτικής Ενότητας Πτελεού, του Δήμου Αλμυρού, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, περιλαμβάνει το σύνολο της έκτασης της Δημοτικής Ενότητας, όπως φαίνεται στους Χάρτες Π1 και Π2 κλίμακας 1:25.000, και Π.3.α, Π.3.β, Π.3.γ, Π.3.δ, Π.3.ε, Π.3.στ, Π.3.ζ και Π.3.η κλίμακας 1:5.000, που συνοδεύουν την παρούσα σε συμβατική και ψηφιακή μορφή που περιλαμβάνει δομημένη διανυσματική πληροφορία.

Το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. αποτελείται από τους απαραίτητους χάρτες, σχέδια, διαγράμματα και κείμενα, ώστε να περιέχει όλα τα απαιτούμενα στοιχεία και ιδίως, προκειμένου για τις περιοχές Π.Ε.Π., τα όρια των ζωνών ανάλογα με το βαθμό προστασίας και επέμβασης, προκειμένου για τις προς πολεοδόμηση περιοχές τα όρια κάθε πολεοδομικής ενότητας, τη γενική εκτίμηση των αναγκών των πολεοδομικών ενοτήτων σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και δημόσιες παρεμβάσεις ή ενισχύσεις στον τομέα της στέγης και τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης, ανάπτυξης, ανάπλασης ή αναμόρφωσης των πολεοδομικών ενοτήτων και των ζωνών αναπτυξιακών δραστηριοτήτων σε συνάρτηση προς τις παραπάνω ανάγκες.

Η ολοκληρωμένη μελέτη του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. περιλαμβάνει τα τεύχη και τους χάρτες των Α, Β1 και Β2 Σταδίων.

Ειδικότερα το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. της Δ.Ε.Πτελεού περιλαμβάνει:

Άρθρο 1

Α.) Το Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης του Δήμου, παρουσιάζεται στο Διάγραμμα Π.1, κλ. 1:25.000.

Ειδικότερα χωροθετούνται οι απαιτούμενοι οικιστικοί υποδοχείς για πρώτη κατοικία με χρονικό ορίζοντα το 2017 και πληθυσμιακό μέγεθος 7.429 κατοίκων.

Το ΣΧΟΟΑΠ Πτελεού στοχεύει στα ακόλουθα:

- Στην διαφύλαξη της γεωργικής γης πρώτης προτεραιότητας, την αποφυγή της υποβάθμισης του τοπίου και την προστασία του περιβάλλοντος.

- Τον καθορισμό χρήσεων γης, τον δραστικό περιορισμό της δόμησης στον εξωαστικό χώρο και στην διοχέτευση της οικιστικής ζήτησης σε οργανωμένους υποδοχείς.

- Στην οργάνωση των αστικών ή/και παραγωγικών χρήσεων, με αυξημένες απαιτήσεις σε έκταση, που αναζητούν χωροθέτηση στην ευρύτερη περιοχή και εντός των ορίων του Δήμου.

- Στην πρόβλεψη αξιοποίησης των συγκριτικών πλεονεκτημάτων του Δήμου, στην υποστήριξη της υπαίθρου και στην απόκτηση διακριτής ταυτότητας.

Β.) Οργάνωση των χρήσεων και προστασία περιβάλλοντος του Δήμου.

Παρουσιάζεται στον χάρτη Π.2, κλ. 1:25000. Ειδικότερα καθορίζονται:

Β.1. Προς πολεοδόμηση περιοχές για παραγωγικές χρήσεις

Η πρώτη προς πολεοδόμηση περιοχή για παραγωγικές χρήσεις Χονδρεμπορίου που προτείνονται στον Δήμο Πτελεού αφορά μία ενιαία έκταση 7,4 Ha στην οποία προτείνεται να επιτρέπονται βιοτεχνικές μονάδες και επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, καθώς και μονάδες χονδρεμπορίου. Για την λειτουργία της περιοχής αυτής απαιτείται η πολεοδόμησή της με όρους και περιορισμούς που να είναι σύμφωνοι με τα πολεοδομικά πρότυπα ανάπτυξης.

Η δεύτερη προς πολεοδόμηση περιοχή για παραγωγικές χρήσεις χαμηλής όχλησης που προτείνονται στον Δήμο Πτελεού αφορά μία ενιαία έκταση 2,8 Ha στην οποία προτείνεται να επιτρέπονται βιοτεχνικές μονάδες και επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης. Για την λειτουργία της περιοχής αυτής απαιτείται η πολεοδόμησή της με όρους και περιορισμούς που να είναι σύμφωνοι με τα πολεοδομικά πρότυπα ανάπτυξης.

Ειδικότερα:

Οι μονάδες που προβλέπονται στη συγκεκριμένη ζώνη σχετίζονται με:

- Μονάδες σχετικές με την τοπική αγροτική παραγωγή (ελαιοτριβεία, μονάδες μεταποίησης αγροτικών προϊόντων, κτλ.)

- Μονάδες αστικού τύπου λειτουργιών, όπως είναι τα ξυλουργεία, τα συνεργεία αυτοκινήτων και γεωργικών μηχανημάτων, τα σιδηρουργεία, κτλ.

- Μονάδες χονδρικού εμπορίου που θα εγκατασταθούν μελλοντικά στο Δήμο καθώς και μονάδες χονδρικού εμπορίου που σήμερα λειτουργούν εντός του αστικού ιστού των οικισμών με σκοπό την εξυγίανσή του από δραστηριότητες ασύμβατες προς την κατοικία, καθώς και οι εκτός σχεδίου μονάδες χονδρεμπορίου

Συγκεκριμένα επιτρέπονται δραστηριότητες μη οχλούσας βιοτεχνίας, όπως ορίζονται στο άρθρο 5 του Π.Δ. από 23/2/87 (ΦΕΚ 166 Δ'), με το εξής περιεχόμενο:

- Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης

- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης

- Κτίρια - γήπεδα αποθήκευσης συμπεριλαμβανομένου του εμπορίου οικοδομικών υλικών

- Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων

- Γραφεία - Εστιατόρια - Αναψυκτήρια, με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των εγκαταστάσεων της μη οχλούσας βιοτεχνίας ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζόμενων σε αυτές.

Καθώς και μονάδες χονδρεμπορίου, όπως ορίζονται στο άρθρο 7 του από 23/2/1987 Π.Δ. (ΦΕΚ 166 Δ'), με το εξής περιεχόμενο:

- Εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου

- Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης

- Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης

- Γραφεία - Εστιατόρια - Αναψυκτήρια, με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των εγκαταστάσεων χονδρικού εμπορίου ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζόμενων σε αυτές.

Β.2 Περιοχές Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π.)

Β.2.1. Π.Ε.Π. Ι - Περιοχή προστασίας της γεωργικής γης

Ο χαρακτήρας της περιοχής αυτής είναι κυρίως αγροτικός με κύριο σκοπό την προστασία της γεωργικής γης και τη διατήρηση του φυσικού και αγροτικού τοπίου. Η γεωργική γη αποτελεί έναν από τους σημαντικούς πλουτοπαραγωγικούς πόρους του Δήμου Πτελεού, η διαφύλαξη του οποίου αποτελεί βασικό στόχο της παρούσας μελέτης.

Εντός της ορισθείσας Ζώνης ΠΕΠ Ι, ως κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας για καλλιεργούμενη γη και για οικοδομική χρήση ορίζονται τα 8 στρέμματα.

Οι ιδιοκτησίες που προϋπάρχουν της ημερομηνίας έγκρισης της μελέτης θεωρούνται άρτιες και οικοδομήσιμες εφόσον έχουν επιφάνεια γηπέδου ίση ή μεγαλύτερη από τα 4 στρέμματα.

Στην περιοχή του ΟΤΑ ορίζεται η Ζώνη Γεωργικής Γης, όπως φαίνεται στο χάρτη Π2, εντός της οποίας οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης και οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης ορίζονται ως εξής:

Επιτρεπόμενες χρήσεις:

- Γεωργική γη

- Κτίρια, υποδομές και εγκαταστάσεις γεωργικής παραγωγής

- Τουριστικά καταλύματα έως 10 κλινών
- Κατοικία, σύμφωνα με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης
- Κτίρια και εγκαταστάσεις αναψυχής - διασκέδασης
- Καταστήματα
- Ειδικά κτίρια και εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής
- Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής
- Πρατήρια υγρών καυσίμων και υγραερίων

Περιορισμοί δόμησης:

- Για την χρήση της κατοικίας, επιτρέπεται μια κατοικία ανά γήπεδο.

- Καταργούνται οι παρεκκλίσεις

Εντός της ΠΕΠ Ι όπου υπάρχουν περιοχές αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, οι αρμόδιες υπηρεσίες (ΥΠΠΟ, Ε. Π. Κ. Α.) θα πρέπει να καθορίσουν τους ενδεχόμενους όρους προστασίας, σύμφωνα με το Ν. 3028/2002.

B.1.3. Π.Ε.Π. II - Περιοχή Προστασίας φυσικού περιβάλλοντος

Περιλαμβάνει την εκτεταμένη ημιορεινή ζώνη του Δήμου, η οποία καταλαμβάνεται σε μεγάλο βαθμό από δάση και δασικές εκτάσεις καθώς και τα λοιπά δάση και δασικές εκτάσεις του Δήμου Πτελεού.

Εντός της ορισθείσας Ζώνης ΠΕΠ II, ως κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητα για καλλιεργούμενη γη και για οικοδομική χρήση ορίζονται τα 8 στρέμματα.

Οι ιδιοκτησίες που προϋπάρχουν της ημερομηνίας έγκρισης της μελέτης θεωρούνται άρτιες και οικοδομήσιμες εφόσον έχουν επιφάνεια γηπέδου ίση ή μεγαλύτερη από τα 4 στρέμματα.

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις είναι οι ακόλουθες:

- Κατοικία, σύμφωνα με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης
- Εργαστήρια ή μεταποιητικές μονάδες αγροτικών τοπικών προϊόντων εμβαδού έως 60 τ.μ.
- Εγκαταστάσεις σταβλισμού, πλην των χοιροτροφικών, κοπαδιών ελεύθερης βοσκής και στεγάστρων και κινητών υποδομών σίτισης κτηνοτροφικών ζώων
- Εγκαταστάσεις πτηνο/κτηνοτροφικών μονάδων
- Γεωργικές αποθήκες
- Θερμοκήπια
- Δεξαμενές
- Μικρά φράγματα
- Αντλητικές Εγκαταστάσεις
- Υδατοδεξαμενές
- Φρεάτια
- Εγκαταστάσεις τεχνικής υποδομής κοινής ωφέλει-
ας
- Νεκροταφεία
- Περίπτερα ιστορικής και περιβαλλοντικής ενημέρωσης
- Αναψυκτήρια
- Παιδικές χαρές
- Υπαίθρια καθιστικά
- Υπαίθριοι χώροι άθλησης
- Οι ως άνω ειδικές χρήσεις είναι επιτρεπτές για τα μη δασικά γήπεδα τα οποία τυχόν υπάρχουν.

• Προϋφιστάμενες ειδικές χρήσεις από την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας απόφασης στην ως άνω Ζώνη οι οποίες δεν επιτρέπονται εφεξής να ιδρύονται από τις διατάξεις της παρούσας απόφασης, διατηρούνται.

Όροι δόμησης

• Για τη χρήση της κατοικίας ισχύουν οι διατάξεις του από 24-5-1985 ΠΔ (ΦΕΚ Δ 270), όπως ισχύει χωρίς παρεκκλίσεις.

• Για τη χρήση των περιπτόρων ιστορικής και περιβαλλοντικής ενημέρωσης η ανώτατη επιτρεπόμενη δόμηση είναι τα 30 τ.μ. κατά δε τα λοιπά ισχύουν οι όροι δόμησης κατά κανόνα του ΠΔ της 24-5-1985 (ΦΕΚ Δ 270), όπως ισχύει, χωρίς παρεκκλίσεις.

• Για τη χρήση των αναψυκτηρίων η ανώτατη επιτρεπόμενη δόμηση είναι τα 20 τ.μ. κατά δε τα λοιπά ισχύουν οι όροι δόμησης κατά κανόνα του ΠΔ 24-5-85 (ΦΕΚ Δ' 270), όπως ισχύει, χωρίς παρεκκλίσεις.

Περιορισμοί δόμησης

• Μέχρι να γίνουν μελέτες οριοθέτησης τυχόν διερχόμενων ρεμάτων απαγορεύεται η δόμηση σε ζώνη μικρότερη των 20 μ. από την κάθε πλευρά του ρέματος και των εκβολών του.

• Επιβάλλεται ο έλεγχος των αντλήσεων με στόχο την εξασφάλιση άρδευσης από την οργανωμένη διαχείριση των υδάτων.

B.1.4 Π.Ε.Π. III - Περιοχή Προστασίας του Έλους της Λειχούρας

Καθορίζεται ειδική ζώνη ΠΕΠ III για την προστασία του υγροτόπου της Λειχούρας. Η ζώνη αυτή καλύπτει όλη την έκταση του έλους καθώς και μία ευρύτερη περιοχή για μεγαλύτερη προστασία. Εντός της ζώνης ΠΕΠ III απαγορεύεται η δόμηση. Σκοπός της συγκεκριμένης ζώνης είναι η προστασία του έλους και του φυσικού τοπίου από την άναρχη δόμηση και από τις παράνομες δραστηριότητες σε βάρος του αξιόλογου φυσικού οικοσυστήματος.

Επιτρεπόμενες χρήσεις και δραστηριότητες:

- Επιστημονική παρατήρηση ορνιθοπανίδας
- Κιόσκια περιβαλλοντικής ενημέρωσης - αισθητοποίησης έπειτα από ειδική περιβαλλοντική μελέτη
- Διαμορφώσεις με περιπατητικά μονοπάτια, καθιστικά, κιόσκια και όλα τα σχετικά που συμβάλλουν στην ήπια αναψυχή σε φυσικό περιβάλλον έπειτα από ειδική περιβαλλοντική μελέτη
- Ήπιες αθλητικές δραστηριότητες και δραστηριότητες αναψυχής

B.1.5 Π.Ε.Π. IV - Προστασία της Ακτής.

Η Π.Ε.Π. IV αφορά στην προστασία της ευρύτερης παράκτιας ζώνης, η οποία βρίσκεται εντός ζώνης πλάτους 40m. Η εν λόγω ζώνη ξεκινά από την καθορισμένη γραμμή του αιγιαλού και εκτείνεται προς την ξηρά. Πιο συγκεκριμένα, η περιοχή αυτή χρήζει αποτελεσματικότερης προστασίας, διαχείρισης και χωροταξικής διάρθρωσης και χωροθετείται βορειοανατολικά και νοτιοδυτικά του οικισμού «Αγ. Δημητρίου», ανάμεσα από τον οριοθετημένο οικισμό «Πηγάδι» και από τον οικιστικό υποδοχέα προς πολεοδόμηση «Άγιοι Απόστολοι - Λουτρό - Λειχούρα» αλλά και ανατολικά του οικισμού «Πηγάδι».

Επιτρέπονται:

Οι ενέργειες και οι παρεμβάσεις που έχουν σκοπό τη διαχείριση και προστασία των τύπων οικοτόπων, ειδών πανίδας και χλωρίδας.

Η διενέργεια ερευνών (γεωλογικών, εδαφολογικών, οικολογικών, βοτανολογικών, χλωριδικών, καταγραφών πανίδας και χλωρίδας γενικά, διενέργεια μετρήσεων ποιότητας υδάτων, εδάφους και αέρα).

Η διενέργεια αρχαιολογικών ανασκαφών, ερευνών καθώς και η συντήρηση πολιτιστικών μνημείων και θησαυρών, όπως προβλέπει ο Νόμος 5351/1932.

Η εκτέλεση έργων και εργασιών που αποσκοπούν στη βελτίωση, διατήρηση, διαχείριση ή/και αποκατάσταση των χαρακτηριστικών του οικοσυστήματος.

Η επιστημονική έρευνα των στοιχείων του οικοσυστήματος μετά από έγκριση του φορέα διαχείρισης.

Η ημερήσια επίσκεψη με σκοπό την περιβαλλοντική εκπαίδευση, την παρατήρηση της φύσης, και την αναψυχή, καθώς επίσης και η εγκατάσταση και συντήρηση ελαφριάς υποδομής και η συντήρηση της υφιστάμενης, για την εξυπηρέτηση των παραπάνω δραστηριοτήτων, μόνο σε θέσεις που θα υποδειχθούν από το φορέα διαχείρισης, κατόπιν μελέτης και μετά από έγκριση των αρμόδιων υπηρεσιών.

Η παραμονή και χρήση των παράκτιων ζωνών για κολύμβηση και ερασιτεχνική αλιεία.

Λήψη μέτρων για την διατήρηση της συνέχειας του παράκτιου χώρου (αποφυγή διάνοιξης δρόμων, εγκατάστασης πρόχειρων ή μόνιμων υποδομών κλπ.)

Καθολικός καθορισμός της οριογραμμής του αιγιαλού της παραλίας.

Γ. Ειδικές Ζώνες

Γ.1 Ειδική Ζώνη Τουριστικής Προστασίας της Παραλίας, Τουρισμός/Αναψυχή - Π.Ο.Τ.Α.

Η Ειδική Ζώνη Τουριστικής Προστασίας- Π.Ο.Τ.Α. της παραλίας εκτείνεται σε διάφορα τμήματα κατά μήκος του παραλιακού μετώπου της Δ.Ε. Πτελεού. Κύριος στόχος της δημιουργίας της συγκεκριμένης ζώνης είναι διττός: από τη μια ο περιορισμός των ανεξέλεγκτων δραστηριοτήτων στον εξωαστικό χώρο και από την άλλη η οργανωμένη κατανομή των τουριστικών δραστηριοτήτων, με την δημιουργία Π.Ο.Τ.Α., όπως ορίζει η παρ.1 του αρθ.29 του Ν. 2545/97 (ΦΕΚ 254/Α'/97).

Ειδικότερα, εντός της προτεινόμενης ζώνης προτείνονται οι ακόλουθες χρήσεις γης:

● Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές εγκαταστάσεις έως 50 κλίνες.

● Κατοικία.

● Εμπορικά καταστήματα.

● Εστιατόρια.

● Αναψυκτήρια.

● Χώροι συνάθροισης κοινού.

● Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές λειτουργίες.

● Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.

● Θρησκευτικοί χώροι.

● Κτίρια γήπεδα στάθμευσης

● Αθλητικές εγκαταστάσεις.

● Τουριστικοί Λιμένες

● Υποδομές

● Τεχνικά δίκτυα

● Δίκτυα κυκλοφορίας

Εντός της ορισθείσας Ειδικής Ζώνης ως κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας για καλλιεργούμενη γη και για οικοδομική χρήση ορίζονται τα 6 στρέμματα. Οι ιδιοκτησίες που προϋπάρχουν της ημερομηνίας έγκρισης της μελέτης θεωρούνται άρτιες και οικοδομήσιμες εφόσον έχουν επιφάνεια γηπέδου ίση ή μεγαλύτερη από τα 4 στρέμματα. Περαιτέρω όροι και περιορισμοί δόμησης για την εν λόγω περιοχή θα εξεταστούν και θα προβλεφθούν από κανονιστικές διατάξεις κατά την πολεοδόμηση των Π.Ο.Τ.Α. όπως ορίζει η παρ.1 του άρθ. 29 του Ν. 2545/97 (ΦΕΚ 254/Α'/97).

Γ.2 Ειδική Ζώνη Αρχαιοτήτων

Η Ειδική Ζώνη Αρχαιοτήτων προτείνεται στο κεντρικό τμήμα της περιοχής μελέτης. Κύριος στόχος της δημιουργίας της συγκεκριμένης ζώνης είναι η πλήρης προστασία των στοιχείων αρχαιολογικού ενδιαφέροντος που υπάρχουν στο συγκεκριμένο σημείο. Εντός της προτεινόμενης ζώνης απαγορεύεται κάθε είδους δόμησης.

Γ.3 Ειδικές Ζώνες για μονάδες χρήσεων ελεγχόμενης οργανωμένης κτηνοτροφίας

Οι Ειδικές Ζώνες για μονάδες χρήσεων ελεγχόμενης και οργανωμένης κτηνοτροφίας χωροθετούνται α) βόρεια του οικισμού των Αγίων Θεοδώρων και σε κοντινή απόσταση από την οδό που ενώνει τον ομώνυμο οικισμό με την έδρα του Δήμου και σε έκταση 12,0 Ha και β) βορειοδυτικά του οικισμού της Γάβριανης και σε έκταση 10,0 Ha.

Στις συγκεκριμένες περιοχές προβλέπεται να χωροθετηθούν όλες οι κτηνοτροφικές μονάδες που σήμερα υπάρχουν και είναι διασκορπισμένες σε όλη την περιοχή μελέτης, γεγονός που θα συμβάλλει τόσο στην περαιτέρω ανάπτυξη του τομέα αλλά και θα εξομαλύνει τις συγκρούσεις χρήσεων γης που προκαλούνται από τη διάσπαρτη χωροθέτησή τους.

Ειδικότερα, εντός των ζωνών προτείνονται οι ακόλουθες χρήσεις γης:

● Γεωργική γη

● Βοσκότοποι

● Εγκαταστάσεις σταβλισμού κτηνοτροφικών κοπαδιών και στεγάστρων και κινητών υποδομών σίτισης κτηνοτροφικών ζώων

● Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής

● Εγκαταστάσεις Επεξεργασίας Λυμάτων

● Σφαγεία

Ως απαραίτητη κρίνεται η εκπόνηση μελέτης φέρουσας ικανότητας του Ζωικού κεφαλαίου προκειμένου να καθοριστούν επακριβώς ο αριθμός των κτηνοτροφικών ζώων και τα ανώτατα όρια κορεσμού των κτηνοτροφικών μονάδων που θα χωροθετηθούν εντός των προτεινόμενων Ειδικών Ζωνών. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να τηρούνται αυστηρώς οι περιβαλλοντικοί όροι που ορίζονται για την άσκηση των ως άνω παραγωγικών δραστηριοτήτων.

Γ.4 Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ)

Η προτεινόμενη περιοχή ΠΕΡΠΟ χωροθετείται ανατολικά του οικισμού του Αχιλλείου, στο δρόμο προς τον οικισμό του Αγίου Δημητρίου και σε κοντινή απόσταση αυτού προς το βόρειο τμήμα του. Η προτεινόμενη έκταση βρίσκεται εντός των γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας ιδιοκτητών γης Νομού Μαγνησίας, όπως αυτές καθορίστηκαν με το υπ' αριθμόν ΦΕΚ 1038/13-12-2001. Το μέγιστο εμβαδόν πολεοδομούμενης έκτασης ανέρχεται σε 22,3 Ha.

Δεν αναμένεται να επιβαρυνθεί ιδιαίτερα το περιβάλλον, καθόσον η εντός των ΠΕΡΠΟ πολεοδόμηση περιοχών Β' κατοικίας είναι καθαρά δυνητική και σε περίπτωση που υλοποιηθεί μετά από περιβαλλοντικούς ελέγχους σε διάφορα επίπεδα, θα δημιουργήσει οργανωμένες και αναβαθμισμένες πολεοδομικά αναπτύξεις Β' κατοικίας και ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων με χαμηλή δόμηση, συνολικές υποδομές και υψηλά οικιστικά σταθερότυπα, οι οποίες θα ανταποκρίνονται στους περιβαλλοντικούς στόχους του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.

Ζώνη ΠΕΡΠΟ (συνολική έκταση περίπου 22,3 ha).

Εντός της παραπάνω ζώνης καθορίζεται το μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν της εδαφικής έκτασης που μπορεί να καθορισθεί ως ΠΕΡΠΟ, σύμφωνα με το άρθρο 24 του Ν. 2508/97 και να πολεοδομηθεί για εξυπηρέτηση της Β' κατοικίας και για ξενοδοχειακές υποδομές. Ο καθορισμός των ορίων χωρητικότητας της παραπάνω ζώνης γίνεται βάσει σταθεροτύπων - πυκνοτήτων - χωρητικότητας κλπ στα πλαίσια των προδιαγραφών που θέτει η 6252/1342/1999 Απόφ. ΥΠΕΧΩΔΕ -ΦΕΚ 292Β'/99. Προβλέπεται ότι η προς πολεοδόμηση περιοχή που θα προκύψει από την ακριβή οριοθέτηση της έκτασης που θα αναπτυχθεί ως ΠΕΡΠΟ, θα αποτελέσει μόνο ένα ποσοστό της τάξης του 30-35% λόγω δεσμευτικών παραγόντων, όπως ακατάλληλη μορφολογία, ρέματα κλπ.

Για τον υπολογισμό της χωρητικότητάς της θα ισχύσουν οι εξής όροι:

- Ποσοστό κοινόχρηστων - κοινωφελών 50%.
- Μέσος συντελεστής δόμησης των οικοδομήσιμων χώρων 0,3.
- Αρτιότητα βάσει της Υ.Α. 6252/1342 (ΦΕΚ Β'/01-04-1999)
- Οι επιτρεπόμενες χρήσεις στις ΠΕΡΠΟ Β' κατοικίας είναι η αμιγής κατοικία (άρθρο 2 του 23-2-87 ΠΔ, ΦΕΚ 166Δ') και οι χρήσεις Τουρισμού - Αναψυχής και συγκεκριμένα οι χρήσεις για Τουριστικές Μονάδες και λοιπές εγκαταστάσεις (άρθρο 8 του από 23-2-87 ΠΔ, ΦΕΚ 166Δ').

Άρθρο 2

Γενική Πολεοδομική Οργάνωση και Ρύθμιση των Οικιστικών Υποδοχέων καθώς και των λοιπών προς πολεοδόμηση περιοχών

A.1 Πολεοδομική οργάνωση και αναβάθμιση θεσμοθετημένων οικιστικών υποδοχέων

Οι υφιστάμενοι και θεσμοθετημένοι οικιστικοί υποδοχείς στο Δήμο Πτελεού είναι 7 συνολικά. Η πολεοδομική τους οργάνωση περιλαμβάνει:

- Τον καθορισμό χρήσεων γης γενικών και ειδικών
- Την επανεξέταση της επάρκειας των εκτάσεων εντός των εγκεκριμένων ορίων των οικισμών και πρόταση τροποποίησής τους για τα εκτιμώμενα μεγέθη στο έτος στόχο
- Τις απαιτούμενες υποδομές, τεχνικές και κοινωνικές, σε κάθε οικισμό ανάλογα με το ρόλο του και τις ανάγκες του στο οικιστικό πλέγμα του Δήμου
- Τις απαιτούμενες παρεμβάσεις σε κατώτερο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού και τον τρόπο υλοποίησής τους, απαιτούμενες μελέτες και έργα.

A.2 Πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης - Περιοχές προς πολεοδόμηση

Ειδικότερα, προτείνονται τα εξής:

A.2.1 Πτελεός

Πολεοδόμηση και επέκταση

Ο Πτελεός με το διακεκριμένο ρόλο του ως οικιστικό κέντρο 4ου επιπέδου αναμένεται να συνεχίσει να συγκεντρώνει σημαντικό ποσοστό του πληθυσμιακού δυναμικού της περιοχής μελέτης.

Επίσης, λαμβάνοντας υπόψη:

- την αδυναμία του Δήμου να ασκήσει κοινωνική πολιτική για την στεγαστική αποκατάσταση οικογενειών, που στερούνται ιδιοκτησίας, σε συνδυασμό με την έλλειψη κοινόχρηστων και δημοτικών χώρων μέσα στα όρια του εγκεκριμένου ορίου του οικισμού.

- την έλλειψη χώρων αθλητικών δραστηριοτήτων.
- το έντονο ενδιαφέρον εγκατάστασης των οικονομικών μεταναστών.

αλλά και για λόγους βιωσιμότητας λειτουργιών ήτοι ανάπτυξης, εξυπηρέτησεων, στεγαστικών αναγκών και απόκτησης κοινόχρηστων χώρων (βάσει της παρ. 3 του άρθρου 1 του Ν. 1337/83), προτείνεται η επέκταση των εγκεκριμένων ορίων του οικισμού ανατολικά και σε έκταση 8,3 Ha. Η επέκταση αυτή θα συνοδευτεί με την πολεοδομική μελέτη για το σύνολο του οικισμού του Πτελεού. Η χρήση που θα ισχύει στα τμήματα των επεκτάσεων θα είναι αυτή της Γενικής Κατοικίας και των Ελεύθερων Χώρων Πρασίνου.

Η πολεοδομική μελέτη των συγκεκριμένων επεκτάσεων θα συμπεριλαμβάνει το σύνολο του οικισμού Πτελεού.

Ο οικισμός οργανώνεται σε μία ενιαία πολεοδομική ενότητα.

Ο Μέσος Συντελεστής Δόμησης (Μ.Σ.Δ.) στις επεκτάσεις ορίζεται στο 0,4 [αρ. 5 ΠΔ/24-4-85 (ΦΕΚ 181/Δ'/3-5-85)].

Επίσης, στον οικισμό είναι απαραίτητο να τακτοποιηθούν οι πολεοδομικές δυσλειτουργίες που προκύπτουν από τις στρεβλώσεις της εφαρμοσμένης ρυμοτομίας, που εν τω μεταξύ έχουν συντελεσθεί με την πάροδο των χρόνων.

Ειδικότερα, θα πρέπει να αντιμετωπιστούν τα ακόλουθα ζητήματα:

- Χαμηλό ποσοστό κοινόχρηστων χώρων εκτός των δρόμων και πρασίνου στο εσωτερικό του αστικού ιστού. Η ποιοτική κατάσταση τους κρίνεται μέτρια.

- Ανεπαρκής προσφορά χώρων και θέσεων στάθμευσης.
- Η υφιστάμενη θέση του σταθμού του ΚΤΕΛ στο τοπικό κέντρο του οικισμού.

- Η θέση του χώρου της Λαϊκής Αγοράς που παρεμποδίζει τη λειτουργία του.

- Η θέση του νεκροταφείου που είναι σε κοντινή απόσταση με τα όρια του οικισμού και αποτελεί ασύμβατη χρήση.

- Η ύπαρξη μεγάλων βιοτεχνικών μονάδων - ελαιουργείων εντός του οικιστικού ιστού αλλά και στο βορειοδυτικό όριο του οικισμού που περιορίζουν τις πιθανές δυνατότητες ανάπτυξης του προς εκείνη την κατεύθυνση.

- Η μη ολοκληρωμένη αξιοποίηση του ρέματος Μπέη με τις διακλαδώσεις του και των παρόχθινων περιοχών του με τις κατάλληλες διαμορφώσεις και με ανάπλαση καθώς και με τις απαραίτητες συνοδευτικές μελέτες υποστήριξης της.

- Η μη ολοκληρωμένη διαχείριση των απορριμμάτων. Η λύση προϋποθέτει κατάλληλο αναπροσανατολισμό του περιφερειακού σχεδιασμού απορριμμάτων αλλά και μέτρα για τη μείωση των παραγόμενων απορριμμάτων όπως π.χ. είναι η ανακύκλωση και να μπορούν να ληφθούν μέτρα και σε τοπικό επίπεδο.

Τα παραπάνω ζητήματα θα αντιμετωπιστούν με την εκπόνηση Πολεοδομικής Μελέτης στο σύνολο του οικισμού, ως «Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης του οικισμού του Πτελεού», προκειμένου να υπάρξει μια ολιστική προσέγγιση και επίλυση των δημιουργηθέντων δυσλειτουργιών με τρόπο ορθολογικό και εφικτό.

Ανάπλαση του ρέματος Μπέη

Το ρέμα Μπέη και οι διακλαδώσεις του, που διασχίζει τον οικισμό δυτικά με κατεύθυνση Β-Ν, αποτελεί κυρίαρχο στοιχείο φυσικού περιβάλλοντος για τον οικισμό.

Για την ενσωμάτωσή του στον οικισμό, την ανάδειξη και αξιοποίησή του απαιτείται ο προγραμματισμός και η κατάρτιση ευρέως τεχνικού προγράμματος. Θα πρέπει να οριοθετηθούν οι όχθες του, να γίνουν έργα στην κοίτη, ρύθμιση του ρου και αστικές αναπλάσεις στις παραποτάμιες περιοχές. Έτσι θα μπορούν να δοθούν ειδικές χρήσεις στις παραποτάμιες περιοχές όπως η αναψυχή, ο πολιτισμός κλπ, οπότε θα επιτευχθεί η λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση και ένταξη στον συνολικό οικιστικό ιστό.

Βελτίωση της συνολικής εικόνας του οικισμού

Στο πλαίσιο της προσπάθειας να μετατραπεί ο Πτελεός σε ένα ελκυστικό οικιστικό κέντρο 4ου επιπέδου, τόσο για την παραμονή των κατοίκων του όσο και για την προσέλκυση νέων, προτείνονται παρακάτω διάφορες δράσεις.

Αξιοποίηση του παλιού δημοτικού σχολείου Πτελεού

Το παλιό δημοτικό σχολείο Πτελεού αποτελεί ένα αξιόλογο πέτρινο κτίριο, το οποίο μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής του νέου δημοτικού σχολείου του οικισμού θα μετατραπεί σε χώρο πολιτιστικών δραστηριοτήτων και θα αποτελεί ένα δικτυακό τόπο στις προτεινόμενες Πολιτιστικές Διαδρομές του Δήμου Πτελεού.

Κυκλοφοριακή ρύθμιση του κέντρου του οικισμού

Η κυκλοφοριακή ρύθμιση, κυρίως του κεντρικού πυρήνα του οικισμού, κρίνεται απαραίτητη.

Ενίσχυση και ανάπτυξη νέων τεχνολογιών

Η ταχύτερη ανάπτυξη τηλεπικοινωνιακών υπηρεσιών αναμένεται να συμβάλλει στην αντιμετώπιση δυσλειτουργιών σε επιχειρήσεις και υπηρεσίες.

Προβολή πολιτιστικών εκδηλώσεων του οικισμού

Προτείνεται η ανάπτυξη δράσεων προβολής των σημαντικών πολιτιστικών εκδηλώσεων του οικισμού.

Η δικτύωση των πολιτιστικών εκδηλώσεων με αυτές των άλλων οικισμών, είναι απαραίτητη και θα δώσει κίνητρο για ανταγωνιστικότητα και ποικιλότητα στην ανάπτυξη του πολυ-πολιτιστικού προϊόντος και την βιωσιμότητα των υποδομών.

Κατασκευή αποχετευτικού δικτύου οικισμού

Προτείνεται η κατ' αρχήν εκπόνηση μελέτης και εν συνεχεία η κατασκευή του αποχετευτικού δικτύου. Επίσης προτείνεται η σύνδεση του αποχετευτικού δικτύου με την μονάδα βιολογικού καθαρισμού Πηγαδιού / Πτελεού και Αχιλλείου.

Υδρευτικό δίκτυο οικισμού

Προτείνεται η συστηματική παρακολούθηση της ποιότητας του νερού καθώς και η συντήρηση των υδατοπυργών και υδατοδεξαμενών.

A.2.2 Λοιποί οικισμοί Δήμου Πτελεού

Ανεξάρτητα από τη δυναμική τους στο χώρο, όλοι οι οικισμοί αντιμετωπίζουν προβλήματα που σχετίζονται κυρίως με τις τεχνικές τους υποδομές: υποδομές ύδρευσης, οδικό δίκτυο.

Προτείνονται τα ακόλουθα που είναι κοινά για όλους τους οικισμούς:

1. Δημιουργία αποχετευτικού δικτύου στους οικισμούς του Αχιλλείου, της Αγίας Μαρίας και του Αγίου Δημητρίου. Ολοκλήρωση της κατασκευής των δικτύων αποχέτευσης στους οικισμούς των Αγίων Θεοδώρων και του Πηγαδιού. Κατασκευή αγωγών προσαγωγής των λυμάτων στους οικισμούς και εν συνεχεία η σύνδεσή τους με τις «Εγκαταστάσεις Επεξεργασίας Λυμάτων (Ε.Ε.Λ.)».

Ο αριθμός των αγωγών προσαγωγής και η περαιτέρω οργάνωσή τους καθορίζεται από τις αντίστοιχες μελέτες για την κατασκευή των μονάδων Ε.Ε.Λ.

2. Επίσκεψη και λειτουργία των υδραγωγείων και παρακολούθηση της ποιότητας των υδάτων.

3. Βελτίωση των τεχνικών και ποιοτικών χαρακτηριστικών του οδικού δικτύου των οικισμών.

Επίσης, προτείνεται η απομάκρυνση των νεκροταφείων από τους οικισμούς Αχιλλείου, Πτελεό διότι βρίσκονται εντός οριοθετημένης έκτασης ή σε κοντινή απόσταση από τα όριά τους, όπως ορίζεται από την υπ' αριθμ. Α5/1210/1978 κοινή υπουργική απόφαση «Περί όρων για την ίδρυση κοιμητηρίων» (ΦΕΚ 424/Β'78).

A.2.3 Αχιλλείο

Ο οικισμός του Αχιλλείου αποτελεί παραλιακό οικισμό και βρίσκεται στο κεντρικό - ανατολικό τμήμα της περιοχής μελέτης. Ο πληθυσμός του, σύμφωνα με την απογραφή του 2001, ανέρχεται σε 616 κατοίκους, ενώ στο έτος - στόχο, αναμένεται να εξυπηρετεί 2.627 κατοίκους¹.

Για τον οικισμό του Αχιλλείου λαμβάνοντας υπόψη:

- το αρνητικό πρόσημο της απομένουσας χωρητικότητας του οικισμού για το έτος - στόχο 2017 με βάση τον μελλοντικό πληθυσμό (προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού 2.627 κάτοικοι),

- την έλλειψη απαιτούμενων οικιστικών εκτάσεων βάσει χωρητικότητας,

αλλά και για λόγους βιωσιμότητας λειτουργιών ήτοι ανάπτυξης, εξυπηρέτησεων, στεγαστικών αναγκών και απόκτησης κοινόχρηστων χώρων (βάσει της παρ. 3 του άρθρου 1 του Ν. 1337/83), προτείνεται η επέκταση των εγκεκριμένων ορίων του προς:

- τη βόρεια πλευρά του οικισμού και σε έκταση 3,4 Ha
- τη δυτική πλευρά του οικισμού και σε έκταση 11,8 Ha
- ανατολική πλευρά του οικισμού και σε έκταση 3,9 Ha

Οι συνολικές προτεινόμενες επεκτάσεις για τον οικισμό του Αχιλλείου ανέρχονται σε 191 στρέμματα, και η χρήση που ορίζεται είναι αυτή της γενικής κατοικίας.

Η πολεοδομική μελέτη των συγκεκριμένων επεκτάσεων θα συμπεριλαμβάνει το σύνολο του οικισμού Αχιλλείου.

Ο οικισμός οργανώνεται σε μία ενιαία πολεοδομική ενότητα.

Ο Μέσος Συντελεστής Δόμησης (Μ.Σ.Δ.) στις επεκτάσεις ορίζεται στο 0,4 [αρ. 5 Π.Δ. 24-4-85 (ΦΕΚ 181/Δ'3-5-85)].

Επίσης, στο πλαίσιο της ενίσχυσης του τουριστικού χαρακτήρα του οικισμού προτείνεται στο βορειοανατολικό του τμήμα η δημιουργία επιβατικού λιμανιού, για την κάλυψη όλων των τουριστικών αναγκών εξυπηρέτησης του κοινού, των επισκεπτών και των κατοίκων στις θαλάσσιες διαδρομές και μεταφορές.

Οι λοιπές προτεινόμενες παρεμβάσεις στον οικισμό είναι οι ακόλουθες:

Οριοθέτηση ρεμάτων

Προτείνεται η οριοθέτηση των ρεμάτων Ροδιά και Μπλάνα που διασχίζουν τον οικισμό του Αχιλλείου δυτικά και ανατολικά αντιστοίχως, η ανάπλαση και η διεύθετηση των όχθων τους καθώς και η ανάπτυξη των κοινόχρηστων εξυπηρέτησεων.

¹ Προσμετράται και εποχικός πληθυσμός

Καταγραφή κτιριακού αποθέματος

Ο χαρακτηρισμός του Αχιλλείου ως «ενδιαφέρων» οικισμός, σε συνδυασμό με την καθιέρωση τυπολογικών προτύπων για την κατασκευή των κτισμάτων βάσει των Δελτίων Αρχιτεκτονικής Αναγνώρισης, συντελούν στην καταγραφή και διατήρηση του σημαντικού κτιριακού αποθέματος του οικισμού.

Προτείνεται η καταγραφή του μέσω:

Εκπόνησης μελέτης κατόπιν προκήρυξης με το Ν. 3316/2005, ή Αρχιτεκτονικού διαγωνισμού με την απόφαση Ε27960/1665/70 Υπ.Δ.Ε. (ΦΕΚ- 684/Β'/30-9-73), ή σύστασης ομάδας εργασίας του ΤΕΕ.

A.2.4 Άγιοι Θεόδωροι

Ο οικισμός των Αγίων Θεοδώρων βρίσκεται στο νότιο τμήμα της περιοχής μελέτης. Αποτελεί έναν οικισμό υποδοχής και εισόδου των κινουμένων στον κύριο εθνικό άξονα, τον οδικό άξονα του ΠΑΘΕ, προς το εσωτερικό τμήμα του Δήμου Πτελεού και τα παράλια του.

Ο πληθυσμός του, σύμφωνα με την απογραφή του 2001, ανέρχεται σε 376 κατοίκους, ενώ στο έτος - στόχο, αναμένεται να μειωθεί και να έχει 366 κατοίκους.

Για τον οικισμό των Αγίων Θεοδώρων προτείνεται επέκταση στη ΝΔ πλευρά, σε έκταση 2,4Ha, όπως επίσης και προς τη ΒΑ πλευρά του οικισμού, έκτασης 5Ha, με τη χρήση Γενικής Κατοικίας. Προς τη νοτιοδυτική πλευρά του οικισμού και σε έκταση 8,8 Ha, θα ισχύσει η χρήση Αθλητισμός.

Η πολεοδομική μελέτη των συγκεκριμένων επεκτάσεων θα συμπεριλαμβάνει το σύνολο του οικισμού των Αγίων Θεοδώρων.

Ο οικισμός οργανώνεται σε μία ενιαία πολεοδομική ενότητα.

Ο Μέσος Συντελεστής Δόμησης (Μ.Σ.Δ.) στις επεκτάσεις ορίζεται στο 0,4 [αρ. 5 ΠΔ/24-4-85 (ΦΕΚ 181/Δ'/3-5-85)].

Οι κυριότερες προτεινόμενες παρεμβάσεις στον οικισμό είναι οι ακόλουθες:

Ανάπλαση πλατείας

Προτείνεται η ανάπλαση του χώρου της πλατείας στο κεντρικό τμήμα του οικισμού προκειμένου να βελτιωθεί η ποιοτική κατάσταση των δημόσιων χώρων του. Στο πλαίσιο αυτό προτείνεται και η επισκευή του κωδωνοστασίου της εκκλησίας των Αγίων Θεοδώρων που αποτελεί σημειακό τόπο του δικτύου των προτεινόμενων Πολιτιστικών Διαδρομών.

Ανάδειξη αλσουλίου

Προτείνεται η ανάδειξη του αλσουλίου στο νότιο τμήμα του οικισμού ως σημαντικό στοιχείο φυσικού περιβάλλοντος.

Χάραξη νέας συλλεκτικής οδού

Η νέα συλλεκτική οδός θα διαχειρίζεται το μεταφορικό όγκο περιφερειακά του οικισμού. Απαιτείται επίσης η δημιουργία σηματοδοτούμενων κόμβων, όπως θα προκύψουν και από την κυκλοφοριακή μελέτη.

A.2.5 Άγιος Δημήτριος

Ο οικισμός του Αγ. Δημητρίου βρίσκεται στο νοτιοανατολικό τμήμα της περιοχής μελέτης. Ο πληθυσμός του, σύμφωνα με την απογραφή του 2001, ανέρχεται σε 48 κατοίκους, ενώ στο έτος - στόχο, αναμένεται να εξυπηρετεί 400 κατοίκους².

Για τον οικισμό του Αγίου Δημητρίου λαμβάνοντας υπόψη:

- την παντελή έλλειψη των απαιτούμενων κοινόχρηστων - κοινωφελών χώρων,

- την αναγκαιότητα να δοθούν στον οικισμό ισοδύναμα αναπτυξιακά κίνητρα, συγκριτικά με την παραθεριστική τάση που δίδεται μέσω της πρότασης χωροθέτησης Ειδικής Ζώνης Τουριστικής Προστασίας της Παραλίας, Τουρισμός/Αναψυχή - Π.Ο.Τ.Α., βορειοανατολικά και νοτιοδυτικά του συγκεκριμένου οικισμού,

αλλά και για λόγους βιωσιμότητας λειτουργιών ήτοι ανάπτυξης, εξυπηρέτησεων, στεγαστικών αναγκών και απόκτησης κοινόχρηστων χώρων (βάσει της παρ. 3 του άρθρου 1 του Ν. 1337/83), προτείνεται η επέκταση των εγκεκριμένων ορίων. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι στο πλαίσιο της προστασίας του οικισμού και του ευρύτερου φυσικού περιβάλλοντός του, οι επεκτάσεις πραγματοποιούνται σε μια ακτίνα 50 μέτρων περίπου, γύρω από τα εγκεκριμένα όρια του οικισμού.

Οι συνολικές επεκτάσεις τον οικισμό του Αγ. Δημητρίου ανέρχονται σε 4,6 εκτάρια.

Η πολεοδομική μελέτη των συγκεκριμένων επεκτάσεων θα συμπεριλαμβάνει το σύνολο του οικισμού Αγίου Δημητρίου.

Ο οικισμός οργανώνεται σε μία ενιαία πολεοδομική ενότητα.

Ο Μέσος Συντελεστής Δόμησης (Μ.Σ.Δ.) στις επεκτάσεις ορίζεται στο 0,4 (αρ. 5 Π.Δ. 24-4-85 [ΦΕΚ 181/Δ'/3-5-85]).

Ως επιμέρους στοιχείο για την ανάπτυξη του οικισμού και την εξυπηρέτηση των οικιστών προτείνεται η δημιουργία αλιευτικού καταφυγίου στο ανατολικό τμήμα του οικισμού του Αγίου Δημητρίου.

A.2.6 Γάβριανη

Ο οικισμός της Γάβριανης βρίσκεται στο δυτικό τμήμα της περιοχής μελέτης. Ο πληθυσμός, σύμφωνα με την απογραφή του 2001, είναι 217 κάτοικοι, ενώ στο έτος - στόχο, αναμένεται να μειωθεί στους 191 κατοίκους.

Εντός του οικισμού, λόγω και των παραγωγικών δραστηριοτήτων των κατοίκων στον τομέα της κτηνοτροφίας, υπάρχουν πολλές κατασκευές από φθηνά και ευτελή υλικά, οι οποίες και υποβαθμίζουν την ποιότητα του οικιστικού αποθέματος. Απαραίτητη κρίνεται η απομάκρυνσή τους στον εξωαστικό χώρο, τηρουμένων σε κάθε περίπτωση των απαραίτητων αποστάσεων από τα εγκεκριμένα όρια του οικισμού.

Ο οικισμός αναπτύσσεται σε μια ενιαία πολεοδομική ενότητα και παρόλο που δεν υπάρχουν επεκτάσεις στον οικισμό είναι σκόπιμο να αναθεωρηθεί ο πολεοδομικός του χαρακτήρας κάτω από μία μελέτη ανάπλασης ενοποιώντας όλα τα χωρικά χαρακτηριστικά του οικισμού.

Ο Μέσος Συντελεστής Δόμησης (Μ.Σ.Δ.) ορίζεται σε 0,8 [αρ. 5 Π.Δ. 24-4-85 (ΦΕΚ 181/Δ'/3-5-85)].

Οι κυριότερες προτεινόμενες παρεμβάσεις στον οικισμό είναι οι ακόλουθες:

Ανάπλαση της πλατείας του οικισμού

Προτείνεται η ανάπλαση του χώρου της πλατείας του οικισμού, γεγονός που θα βελτιώσει την ποιότητα του δημόσιου χώρου του οικισμού. Προσβασιμότητα στην εκκλησία του οικισμού και για Α.Μ.Ε.Α. Στο πλαίσιο αυτό προτείνεται η ανάδειξη της εκκλησίας ως Βυζαντινό μνημείο που αποτελεί και σημειακό τόπο του δικτύου των προτεινόμενων Πολιτιστικών Διαδρομών.

² Προσμετράται και εποχιακός πληθυσμός

Μελέτη ανάπλασης και οριοθέτησης του ρέματος
Προτείνεται η εκπόνηση μελέτης οριοθέτησης και ανάπλασης του ρέματος που διέρχεται από τον οικισμό. Μέσω της μελέτης ανάπλασης θα εξασφαλιστούν και οι προσβάσεις που είναι απαραίτητες και θα συνδέσουν τις περιοχές εκατέρωθεν του ρέματος.

A.2.7 Πηγάδι

Πρόκειται για οικισμό με ιδιαίτερη έμφαση στη Β' κατοικία. Ο πληθυσμός του, σύμφωνα με την απογραφή του 2001, ανέρχεται σε 103 κατοίκους, ενώ στο έτος - στόχο, αναμένεται να αυξηθεί και να φτάσει στους 870 κατοίκους.

Για τον οικισμό του Πηγαδίου λαμβάνοντας υπόψη:

- το αρνητικό πρόσημο της απομένουσας χωρητικότητας του οικισμού για το έτος - στόχο 2017 με βάση τον μελλοντικό πληθυσμό (προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού 870 κάτοικοι).

- την έλλειψη απαιτούμενων κοινόχρηστων - κοινωφελών χώρων.

- την μορφολογία του εδάφους με τα αξιοποιήσιμα χαρακτηριστικά για τουριστικές δραστηριότητες.

- λόγους βιωσιμότητας λειτουργιών ήτοι ανάπτυξης, εξυπηρέτησεων, στεγαστικών αναγκών και απόκτησης κοινόχρηστων χώρων (βάσει της παρ. 3 του άρθρου 1 του Ν. 1337/83), προτείνεται η επέκταση των εγκεκριμένων ορίων του περιμετρικά στο βορειοδυτικό τμήμα καθώς και νότια των ορίων του οικισμού και ανατολικά για την εξομάλυνση των ορίων του οικισμού και σε συνολική έκταση 22,0 Ha.

Η πολεοδομική μελέτη των συγκεκριμένων επεκτάσεων θα συμπεριλαμβάνει το σύνολο του οικισμού Πηγαδίου.

Ο οικισμός οργανώνεται σε μία ενιαία πολεοδομική ενότητα.

Ο Μέσος Συντελεστής Δόμησης (Μ.Σ.Δ.) στις επεκτάσεις ορίζεται στο 0,4 (αρ. 5 ΠΔ/24-4-85 (ΦΕΚ 181/Δ'/3-5-85)).

A.2.8 Αγία Μαρίνα - Λεύκη

Πρόκειται για οικισμό με ιδιαίτερη έμφαση στη Β' κατοικία. Ο πληθυσμός του, σύμφωνα με την απογραφή του 2001, ανέρχεται σε 20 κατοίκους, ενώ στο έτος - στόχο, αναμένεται να αυξηθεί στους 116 κατοίκους³.

Για τον οικισμό της Αγίας Μαρίας λαμβάνοντας υπόψη:

- την έλλειψη απαιτούμενων κοινόχρηστων - κοινωφελών χώρων.

- τις τάσεις οικιστικής ανάπτυξης που λαμβάνουν χώρα.

- την αυξανόμενη ζήτηση Β' κατοικίας.

- αλλά και για λόγους βιωσιμότητας λειτουργιών ήτοι ανάπτυξης, εξυπηρέτησεων, στεγαστικών αναγκών και απόκτησης κοινόχρηστων χώρων (βάσει της παρ. 3 του άρθρου 1 του Ν. 1337/83), προτείνεται η επέκταση των εγκεκριμένων ορίων της προς τη δυτική πλευρά του οικισμού και σε έκταση 3,0 Ha.

Η πολεοδομική μελέτη των συγκεκριμένων επεκτάσεων θα συμπεριλαμβάνει το σύνολο του οικισμού Αγία Μαρίνα - Λεύκη.

Ο οικισμός οργανώνεται σε μία ενιαία πολεοδομική ενότητα.

Ο Μέσος Συντελεστής Δόμησης (Μ.Σ.Δ.) στις επεκτάσεις ορίζεται στο 0,4 (αρ. 5 ΠΔ/24-4-85 (ΦΕΚ 181/Δ'/3-5-85)).

Οι κυριότερες προτεινόμενες παρεμβάσεις στον οικισμό αποσκοπούν στην αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των οικιστών και στην προσέλκυση επισκεπτών και είναι οι ακόλουθες:

Ανάπλαση παραλιακού μετώπου

Προτείνεται η εκπόνηση μελέτης ανάπλασης του παραλιακού μετώπου του οικισμού της Αγίας Μαρίας - Λεύκης

Κυκλοφοριακή Μελέτη με εξασφάλιση Θέσεων Στάθμευσης

Προτείνεται η εκπόνηση μελέτης η οποία θα δώσει λύσεις στα προβλήματα που δημιουργεί η προσέλευση των χρηστών του οικισμού και των γειτονικών παραλιών και ακτών, κυρίως τους καλοκαιρινούς μήνες.

Μελέτη Χωροθέτησης Δράσεων Αναψυχής

Ένας χώρος για τη συγκέντρωση όλων των δραστηριοτήτων αναψυχής και άλλων συμπληρωματικών υπηρεσιών για την ολοκληρωμένη προσφορά υπηρεσιών σε όλα τα επίπεδα της παραθεριστικής κατοικίας, είναι αναγκαίος.

A.2.9 Οικιστικές συγκεντρώσεις στο παραλιακό μέτωπο, Άγιοι Απόστολοι-Λουτρό -Λειχούρα.

Οι παραλιακές οικιστικές συγκεντρώσεις, εμφανίζουν μία δυναμική όσο και ανεξέλεγκτη ανάπτυξη στον τομέα της παραθεριστικής - παραθαλάσσιας κατοικίας. Οι οικιστικές συγκεντρώσεις των Αγίων Αποστόλων, του Λουτρού και της Λειχούρας αντιμετωπίζονται ως μια ενιαία οικιστική ενότητα.

Η οργάνωση των υφιστάμενων οικιστικών υποδοχέων στο παράκτιο μέτωπο απαιτεί ολοκληρωμένο πολεοδομικό σχεδιασμό, ήτοι: Κτηματογράφηση - Πολεοδόμηση - Πράξη Εφαρμογής σαν περιοχές Β' κατοικίας.

Η προτεινόμενη προς πολεοδόμηση έκταση ανέρχεται περίπου σε 102 Ha στο σύνολο των Αγίων Αποστόλων, του Λουτρού και της Λειχούρας.

Στο σύνολο των πολεοδομούμενων περιοχών, με χρήση Β' Κατοικίας, εφαρμόζονται οι διατάξεις του Π.Δ. 16/30-8-85 (ΦΕΚ 416/Δ'/85) όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το Ν. 2242/94 (ΦΕΚ/162/Α'). Οι κατηγορίες και τα περιεχόμενα των χρήσεων γης καθορίζονται από το Π.Δ. 23-2-87 (ΦΕΚ 166/Δ'/6-3-87).

Ο Μέσος Συντελεστής Δόμησης (Μ.Σ.Δ.) ορίζεται στο 0,4 (άρθρο 18, Ν. 2508/97).

Στη συνέχεια, προκειμένου να ολοκληρωθεί η εξυγίανση και η αναβάθμιση των υποβαθμισμένων αυτών περιοχών, για την προστασία των πολεοδομημένων πλέον, οικισμών αλλά και για την απόκτηση μιας φυσιογνωμίας, στοιχείο απαραίτητο για την ελκυστικότητά τους, απαραίτητο είναι να ακολουθήσει ένα εκτεταμένο πρόγραμμα αστικών αναπλάσεων, κατά το άρθρο 8 του Ν. 2508/97 και με την παροχή πολεοδομικών ή οικονομικών κινήτρων ή άλλων ρυθμίσεων σε «Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ) και σε «Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης» (ΖΕΕ), σύμφωνα με το άρθρο 11 του Ν. 1337/83 και τα άρθρα 55, 58 και 59 του Ν. 947/79.

Προτείνονται ακόμη παρεμβάσεις εξυγίανσης και αναμόρφωσης στα τμήματα της παραλίας που δεν θα πολεοδομηθούν, από την ακτή έως τη γραμμή δομήσεως. Ειδικότερα, τα τμήματα αυτά είναι:

³ Προσμετράται και εποχιακός πληθυσμός

- Το παραλιακό μέτωπο των οικιστικών συγκεντρώσεων στο Λουτρό.

- Το παραλιακό μέτωπο των οικιστικών συγκεντρώσεων στους Αγίους Αποστόλους και της Λειχούρας.

Οι αρχές μιας ανάπλασης στον παράκτιο χώρο πρέπει να στηρίζονται στις ήπιες παρεμβάσεις προσαρμοσμένες κάθε φορά στην ιδιομορφία του συγκεκριμένου χώρου.

Στις άμεσες προτεραιότητες των παρεμβάσεων του παραλιακού μετώπου συγκαταλέγονται τα υδραυλικά έργα προστασίας του από την θάλασσα.

Για το λόγο αυτό απαραίτητη κρίνεται η εκπόνηση μελέτης «Χωροθέτησης Θαλάσσιων Λειτουργιών και Προστασίας των Ακτών του Λουτρού, των Αγίων Αποστόλων και της Λειχούρας».

Κατά την τελευταία απογραφή του 2001, στους Αγίους Αποστόλους εμφανίζεται να διαμένουν συνολικά 72 κάτοικοι. Ωστόσο, ο εποχικός χαρακτήρας των οικιστικών αυτών συγκεντρώσεων δεν αντανακλά την πραγματική εικόνα που σχηματίζει κάποιος από τα στοιχεία της απογραφής.

Στο Αγίους Αποστόλους και στο Λουτρό ο εποχικός πληθυσμός αναμένεται να φτάσει περί τους 407 κατοίκους.

Οι προτεινόμενες παρεμβάσεις είναι οι εξής:

1. Ύδρευση - Αποχέτευση, καθόσον η περιοχή στερείται ολοκληρωμένων, προγραμματισμένων δικτύων.

2. Μονάδα Βιολογικού καθαρισμού: η γειτνίαση της περιοχής με το φυσικό πόρο του θαλάσσιου μετώπου και ο αντικειμενικός ρόλος της ως πόλος έλξης παραθερισμού καθιστούν απαραίτητη την εκπόνηση Μελέτης και κατασκευής κοινής Εγκατάστασης Επεξεργασίας Λυμάτων (Ε.Ε.Λ.) Λουτρού - Αγίων Αποστόλων - Λειχούρας.

3. Οδικές συνδέσεις

Τα μέτρα κυκλοφοριακής ρύθμισης που προβλέπονται για αυτή την περιοχή είναι τα εξής:

- Βελτίωση των τεχνικών χαρακτηριστικών των οδών
- Σήμανση των κύριων οδών / Εξασφάλιση χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων

- Άμεση οδική σύνδεση των οικισμών που θα γίνουν στην ευρύτερη περιοχή Λουτρό - Άγιοι Απόστολοι - Λειχούρα

- Δημιουργία συστήματος ποδηλατοδρόμων με συνδυασμό πεζοδρόμων για την ανάδειξη του χαρακτήρα της περιοχής και την προσαρμογή των οικιστών στην ήπια κυκλοφορία

- Μελέτη σκοπιμότητας για τη δημιουργία δικτύου Μέσων Μαζικής Μεταφοράς με τη συμμετοχή της Δ.Ε. Πτελεού. Η κυκλοφορία τους θα εξασφαλίσει την συμμετοχή της Δ.Ε. στην εξοικονόμηση ενέργειας και στην προστασία του περιβάλλοντος.

Β. Ζώνες κινήτρων και γενικά για πολεοδομικούς μηχανισμούς

Οι προτεινόμενες ζώνες κινήτρων και πολεοδομικών μηχανισμών είναι οι Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (Ζ.Ε.Κ.) και οι Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.).

Στις Ζ.Ε.Κ σύμφωνα με τον ορισμό του Ν. 1337/83, παρέχονται ειδικά χρηματοδοτικά και πολεοδομικά κίνητρα, για την κατασκευή ή διαμόρφωση κτιρίων στα κέντρα των πολεοδομικών ενότητων για αναψυχή, πολιτιστικές δραστηριότητες, κ.τλ. Προτείνεται να υπαχθούν σε αυτή την κατηγορία τα τοπικά κέντρα των οικισμών του Πτελεού, και του Αχιλλείου.

Γ. Προγραμματικά μεγέθη με τις ανάγκες σε γη των Πολεοδομικών λειτουργιών

Στο πλαίσιο των προγραμματικών μεγεθών πληθυσμού βάσει πρόβλεψης για το έτος στόχο 2017, και λαμβάνοντας υπόψη τις υπάρχουσες εξυπηρετήσεις κοινωνικού εξοπλισμού στο σύνολο της Δ.Ε. Πτελεού, καθώς και τα Σταθερότυπα Κοινωνικής και Τεχνικής υποδομής, σύμφωνα με την απόφαση υπ' αριθμ. 10788/5-3-2004 (Φ.Ε.Κ. 285/Δ'/2004) του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, πραγματοποιείται η εκτίμηση αναγκών σε κοινωνική υποδομή και ελεύθερων χώρων - πρασίνου σε σύνολο Ο.Τ.Α. και στη συνέχεια, λαμβάνοντας υπόψη τις σχέσεις και αλληλεξαρτήσεις των οικισμών με την έδρα του Δήμου και μεταξύ τους, καθώς και τα προγραμματικά μεγέθη πληθυσμού ανά οικισμό, πραγματοποιείται ο επιμερισμός της χωροθέτησης βιώσιμων μονάδων κοινωνικής υποδομής ανά οικισμό.