

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

**ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΖΩΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ
ΣΕ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Γ.Π.Σ.**

(Ομάδα Εργασίας σύμφωνα με την 136/ 2005 απόφαση)

Πρώτη Έκθεση

Ομάδα Εργασίας:

ΑΓΓΕΛΙΔΗΣ Ι.

ΑΜ, πολεοδόμος -χωροτάκτης

ΓΙΑΝΝΑΚΟΥ Α.

ΑΜ, Δρ. χωροτάκτης- πολεοδόμος

ΜΑΜΟΥΝΗ Γ. Σ.

ΑΜ, χωροτάκτης - πολεοδόμος

Περιεχόμενα

Περιεχόμενα.....	1
Συνοπτική Περίληψη.....	2
Πρόλογος.....	3
ΜΕΡΟΣ Α: ΠΛΑΙΣΙΟ, ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΣΗ ΖΩΝΩΝ	4
1. Σκοπός και αντικείμενο της Έκθεσης	5
4. Κατευθύνσεις σχεδιασμού	13
4.1. Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ).....	13
4.1.1. Δάση και Δασικές εκτάσεις.....	14
4.1.2. Ρέματα.....	15
4.1.3. Αρχαιολογικοί χώροι.....	15
4.1.4. Παράκτιος χώρος.....	15
4.1.5. Βιότοποι, τόποι φυσικού κάλλους και γενικότερα περιοχές προστασίας της φύσης.....	16
4.2. Περιοχές Ειδικών Περιορισμών Δόμησης (ΠΕΠΔ).....	17
4.2.1. Γεωργική γη.....	17
4.2.2. Ζώνες παραγωγικών δραστηριοτήτων.....	19
4.2.2.1. Ζώνες ανάπτυξης δραστηριοτήτων του δευτερογενούς τομέα.....	20
4.2.2.2. Τουριστικές εγκαταστάσεις.....	22
4.2.2.3. Ζώνες ανάπτυξης άλλων δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα.....	23
4.2.3. Απόθεμα γης- Περιοχές μελλοντικής οικιστικής ανάπτυξης.....	23
4.2.4. Ορεινός Χώρος.....	23
4.2.4.2.- Κατευθύνσεις σχεδιασμού.....	24
4.3. Υποδομές, Δίκτυα, Ειδικά κτίρια.....	28
4.3.1. Κοινωνικές υποδομές.....	28
4.3.2. Τεχνικές υποδομές και δίκτυα.....	28
4.3.3. Ειδικά κτίρια.....	28
4.3.4.-Προστασία οδικών αξόνων.....	28
4.4. Περιοχές προς πολεοδόμηση.....	29
4.4.1. Περιοχές πρώτης κατοικίας.....	29
4.4.2. Παραθεριστική κατοικία.....	29
4.4.3. Εγκαταστάσεις τριτογενούς.....	31
4.4.4. Περιοχές ΠΕΡΠΟ.....	31
4.5. Ζώνες πολεοδομικών μηχανισμών και κινήτρων.....	32
4.5.1. Περιοχές ανάπτυξης ή αναμόρφωσης.....	32
4.5.2.-Ειδικές Ζώνες.....	32
4.6.-Περιορισμοί δόμησης και δυνατότητες παρεκκλίσεων.....	33
4.7. Ζώνες ΓΠΣ και εγκεκριμένες ΖΟΕ.....	34
5. Κατευθύνσεις για την τυποποίηση και την απεικόνιση των ζωνών	36
5.1. Τυποποίηση ζωνών χρήσεων.....	36
5.2. Τυποποίηση απεικόνισης.....	37
6. Κατευθύνσεις για την τυποποίηση των χρήσεων	40
ΜΕΡΟΣ Β: ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ - ΓΠΣ ΣΤΟΝ Ν. ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ	41
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ: ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ	77

Συνοπτική Περίληψη

Η παρούσα Έκθεση διερευνά τα ζητήματα του σχεδιασμού των χρήσεων γης και θέτει ένα πλαίσιο για την κατηγοριοποίηση ζωνών χρήσεων ενόψει της εκπόνησης μεγάλου αριθμού Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων στην περιοχή της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας. Αρχικά καταγράφονται τα βασικά προβλήματα τόσο του νομοθετικού πλαισίου όσο και της ακολουθούμενης πρακτικής που τίθενται για συζήτηση και περιγράφεται εν συντομία το νομικό πλαίσιο που ακολουθείται για τον καθορισμό των ζωνών και των ειδικών περιορισμών δόμησης. Στη συνέχεια καθορίζονται οι στρατηγικές σχεδιασμού ανά περιοχή και ειδικότερη ζώνη χρήσεων και δίνονται ορισμένες γενικές κατευθύνσεις για την τυποποίηση των ζωνών. Η μελέτη περιλαμβάνει μια μελέτη περίπτωσης που αφορά στον Ν. Χαλκιδικής, ενώ σε παράρτημα δίνεται ένας πίνακας κατηγοριών χρήσεων γης.

ΛΕΞΕΙΣ ΚΛΕΙΔΙΑ: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης, νομικό πλαίσιο, Νόμος 2508/1997, Ν. Χαλκιδικής.

Πρόλογος

Η Διοικούσα Επιτροπή του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας-Τμήμα Κεντρικής Μακεδονίας με την υπ αρ. 136/05 Απόφασή της, στα πλαίσια της υλοποίησης του εγκεκριμένου προγράμματος δράσης, συγκρότησε Ομάδα Εργασίας με θέμα:

«Διαμόρφωση προτάσεων σχετικών με την διαδικασία εκπόνησης – παρουσίασης Γ.Π.Σ.».

Αντικείμενο της Ο.Ε. είναι η διερεύνηση και η υποβολή πρότασης για ενιαίο τρόπο:

- α) Παρουσίασης των ζωνών χρήσεων γης στους χάρτες ΓΠΣ
- β) Κατηγοριών χρήσεων επιτρεπόμενων σε κάθε ζώνη
- γ) Επιτρεπόμενων όρων, περιορισμών δόμησης και λοιπών ειδικών ρυθμίσεων σε κάθε ζώνη.

Η διερεύνηση και προτυποποίηση των ανωτέρω, κρίνονται αναγκαίες ενόψει της εκπόνησης μεγάλου αριθμού Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων από διάφορα γραφεία και μελετητικά σχήματα στην περιοχή της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.

Στην Ομάδα Εργασίας σύμφωνα με την απόφαση μετέχουν οι εξής:

- 1. Αγγελίδης Ιωάννης, ΑΜ, πολεοδόμος- χωροτάκτης
- 2. Γιαννακού Αθηνά, ΑΜ, Δρ. χωροτάκτης- πολεοδόμος
- 3. Μαμουνή Γ. Στέλλα ΑΜ, χωροτάκτης - πολεοδόμος

Το παρόν τεύχος αποτελεί την Πρώτη Έκθεση για τα παραπάνω θέματα με σκοπό την αποστολή του στους φορείς σχεδιασμού για περαιτέρω επεξεργασία. Η Έκθεση διαρθρώνεται σε δύο μέρη. Στο πρώτο μέρος διατυπώνεται το βασικό πλαίσιο και οι κατευθύνσεις για τον σχεδιασμό ζωνών χρήσεων γης, ενώ στο δεύτερο μέρος παρουσιάζεται μια μελέτη περίπτωσης σχεδιασμού που αφορά παραλιακές –τουριστικές ζώνες (όπως παράλια Ν. Χαλκιδικής). Σε ειδικό Παράρτημα περιλαμβάνεται ένας Πίνακας κατηγοριών χρήσεων γης που μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως βοήθημα για την κατά το δυνατόν ομογενοποίηση των κατηγοριών χρήσεων στον εξωαστικό χώρο και του περιεχομένου τους.

ΜΕΡΟΣ Α: ΠΛΑΙΣΙΟ, ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΣΗ ΖΩΝΩΝ

1. Σκοπός και αντικείμενο της Έκθεσης

Ο καθορισμός χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης στις ζώνες προς πολεοδόμηση και στις λοιπές εκτός σχεδίου πόλης περιοχές ενός ΟΤΑ αποτελεί έναν από τους κύριους στόχους των Καποδιστριακών ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ που συντάσσονται σε εφαρμογή του νόμου 2508/97.

Ειδικότερα ο νόμος αναφέρει ότι:

«Με το ΓΠΣ καθορίζονται: α) οι περιοχές ειδικής προστασίας που δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν, β) οι περιοχές γύρω από πόλεις ή οικισμούς για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής εξάπλωσης, συμπεριλαμβανομένων και των περιοχών που καθορίστηκαν ως ζώνες οικιστικού ελέγχου (ΖΟΕ) γ) τα εγκεκριμένα κατά τη δημοσίευση του νόμου ΓΠΣ και δ) όλες οι πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση περιοχές

.....
Οι προς πολεοδόμηση περιοχές μπορούν να αφορούν κύρια ή δεύτερη κατοικία ή την εγκατάσταση αναπτυξιακών δραστηριοτήτων, όπως τη δημιουργία παραγωγικών πάρκων ή τουριστικών ζωνών. Με το ΓΠΣ μπορεί να προσδιορίζονται περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ), τμήματα του οικισμού που έχουν ανάγκη ανάπλασης ή αναμόρφωσης, καθώς και ζώνες ειδικής ενίσχυσης (ΖΕΕ).

.....
Επίσης, με το ΓΠΣ καθορίζονται περιοχές γύρω από πόλεις ή οικισμούς για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής εξάπλωσης. Για τις περιοχές της παρούσας παραγράφου μπορεί με το ΓΠΣ να ορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης, το όριο εμβαδού, κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση των ιδιοκτησιών, και να επιβάλλονται και άλλα μέτρα ειδικής προστασίας.»

Είναι προφανές ότι ο ενιαίος σχεδιασμός ζωνών για τις διάφορες κατηγορίες περιοχών και σε διαφορετικές μελέτες ΓΠΣ - ΣΧΟΟΑΠ είναι δύσκολο να τυποποιηθεί απολύτως. Ο βαθμός διαφοροποίησης είναι συνάρτηση πολλών παραμέτρων και κυρίως των γεωγραφικών και χωροταξικών δεδομένων, των κυρίαρχων χρήσεων γης σε μια περιοχή, των οικιστικών πιέσεων που ασκούνται, του διαφορετικού βαθμού προστασίας του περιβάλλοντος που απαιτείται και των αναπτυξιακών στόχων που τίθενται.

Σε κάθε όμως περίπτωση, είναι όχι μόνο επιθυμητό, αλλά και αναγκαίο να υπάρχει μια τυποποίηση των ζωνών χρήσεων ή και ειδικών περιορισμών δόμησης σε περιοχές που αποτελούν ενιαίες γεωμορφολογικές ενότητες, με σχεδόν παρόμοια χαρακτηριστικά, χρήσεις και προβλήματα. Στην περίπτωση αυτή, ένας λογικός βαθμός τυποποίησης επιβάλλεται για επιχειρησιακούς λόγους αλλά και επειδή με τον τρόπο αυτό επιδιώκεται η ισότιμη αντιμετώπιση των πολιτών-κατοίκων γειτονικών ΟΤΑ στους οποίους μέσω του καθορισμού ζωνών εκχωρούνται ή όχι δικαιώματα δόμησης και χρήσεων επί του εδάφους.

Για τους παραπάνω λόγους, η παρούσα τυποποίηση ζωνών συντάσσεται κυρίως προς διευκόλυνση των μελετών ΓΠΣ - ΣΧΟΟΑΠ που εκπονούνται στην Περιφέρεια Κ. Μακεδονίας και περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

- Μια καταγραφή βασικών προβλημάτων και ζητημάτων προς συζήτηση τόσο του νομοθετικού πλαισίου όσο και της ακολουθούμενης πρακτικής σχετικά με τον καθορισμό ζωνών χρήσεων.
- Περιγραφή του νομικού πλαισίου που ακολουθείται για τον καθορισμό των ζωνών και των ειδικών περιορισμών δόμησης.
- Καθορισμό των στρατηγικών σχεδιασμού ανά περιοχή και ειδικότερη ζώνη.
- Γενικές κατευθύνσεις τυποποίησης των ζωνών.
- Μια μελέτη περίπτωσης στην οποία επιχειρείται μια αναλυτική προσπάθεια για την τυποποίηση των ζωνών.
- Για τις προτάσεις της παρούσας Έκθεσης έχει ληφθεί ιδιαίτερα υπ όψη το ισχύον νομικό πλαίσιο για τον χωροταξικό σχεδιασμό στην Περιφέρεια Κ.Μ. (Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, Υ.Α. 674/2004/ ΦΕΚ/Β/6.2.2004). Επιπλέον, ελήφθησαν υπ όψη, τα χωροταξικά δεδομένα και το ισχύον νομικό πλαίσιο για την δόμηση στην περιοχή Χαλκιδικής, η οποία μελετάται ειδικότερα για την σύνταξη και τον έλεγχο της πρότασης τυποποίησης. Ως εκ τούτου, τα χωροταξικά δεδομένα σε άλλη Περιφέρεια ή και άλλη περιοχή ενδέχεται να είναι αρκετά διαφορετικά.

Ο καθορισμός ζωνών χρήσεων μέσω ΓΠΣ σηματοδοτεί για την Ελλάδα ένα πέρασμα από ένα σύστημα καθορισμού επιτρεπομένων χρήσεων και ελέγχου της δόμησης στον εξωαστικό (αλλά και μερικώς στον αστικό) χώρο με εθνικής εμβέλειας νομοθεσίες (αρχαιολογική, δασική, περιβαλλοντική κ.ά.) σε ένα άλλο όπου ο καθορισμός γίνεται και με ρυθμίσεις τοπικής εμβέλειας χωρικά εντοπισμένες. Το εθνικό θεσμικό πλαίσιο δεν καταργείται αλλά ισχύει παράλληλα με το τοπικό για όσα σημεία δεν υπάρχουν τοπικές ρυθμίσεις.

Εκ παράλληλου, σε διάφορους τομείς και επίπεδα διατηρείται το δικαίωμα του κράτους να χωροθετεί χρήσεις και να παραχωρεί δικαιώματα δόμησης ανεξάρτητα από τις όποιες ρυθμίσεις των ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ (περιοχές με ίδιον καθεστώς, αλλά και χωροθετήσεις χρήσεων–περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων ή περιοχών που ενδιαφέρουν την εθνική άμυνα, τις μεγάλες μεταφορικές υποδομές κ.α.).

Λαμβανομένων υπ όψη των ανωτέρω, προκύπτουν τα παρακάτω τα οποία κρίνουμε σκόπιμο να υπογραμμίσουμε:

- α. Η θεσμοθέτηση των ΓΠΣ (όπως προκύπτει από την ανάγνωση και την μέχρι στιγμής τουλάχιστον παραδεκτή ερμηνεία των νομικών διατάξεων) δεν **αντικαθιστά ούτε ανατρέπει το ίδιο νομικό καθεστώς** σε ότι αφορά προστατευόμενες περιοχές ή ειδικές χρήσεις (δάση, βιότοποι, αρχαιολογικοί χώροι κ.α.). Έτσι η θεσμοθέτηση ζωνών προστασίας των περιοχών αυτών στηρίζει και βοηθά το σκοπό που καλείται να επιτελέσει το ίδιο νομικό

καθεστώς τους. Η κατανόηση της διάστασης αυτής είναι σημαντική για να κατασιγάσουν οι συχνά εκφραζόμενες «φοβίες» διαφόρων Φορέων που με τις αντιδράσεις τους συχνά μπλοκάρουν την εκπόνηση των ΓΠΣ (είναι φερ' ειπείν προφανές ότι ένας νέος αρχαιολογικός χώρος που δεν είναι γνωστός σήμερα θα προστατευθεί από την εθνική νομοθεσία ακόμα και εάν ανακαλυφθεί σε μη προστατευόμενη από το ΓΠΣ περιοχή στο μέλλον. Άρα δεν απαιτείται οι αρμόδιες υπηρεσίες να έχουν εξαντλήσει κάθε δυνατή έρευνα πριν γνωμοδοτήσουν για ένα ΓΠΣ).

- β. Η θεσμοθέτηση των ΓΠΣ και η εκχώρηση δικαιωμάτων δόμησης στις εξωαστικές περιοχές είναι σκόπιμο (αν και όχι απαραίτητο) να συνδέεται με τις **εθνικής εμβέλειας νομοθεσίες** που εκάστοτε ισχύουν για την εκτός σχεδίου δόμηση στις οποίες πρέπει να αναφέρεται. Αυτό εξασφαλίζει την συνέχιση ύπαρξης ενός συμβατού και διασυνδεδεμένου πλαισίου αναφοράς, και αποτρέπει την πιθανότητα αλλαγής στις εθνικές νομοθεσίες (οι οποίες διαχρονικά είναι αναπόφευκτες) να έρθουν σε αντίθεση με τοπικές ρυθμίσεις. Αυτό δεν σημαίνει βέβαια ότι οι τοπικές ρυθμίσεις θα πρέπει υποχρεωτικά να αντιγράφουν τις εθνικές.

2. Ζητήματα που χρήζουν ευρύτερης συζήτησης

Η ανυπαρξία κατευθύνσεων από το οικείο υπουργείο για τον τρόπο χειρισμού πολλών παραμέτρων που αφορούν τη σύνταξη των ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ βάσει του ν. 2508/97 και την εν γένει οικιστική πολιτική, δημιουργεί εύλογα προβληματισμούς σε μια ποικιλία θεμάτων από τα οποία αναφέρονται ως σημαντικότερα τα παρακάτω:

- α) Παραμένουν αδιευκρίνιστα πολλά σημεία της κατεύθυνσης της εθνικής πολιτικής όσον αφορά τον εν γένει χειρισμό του καθορισμού ζωνών προστασίας ή ειδικών περιορισμών δόμησης μέσω των ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ. Αντιμετωπίζεται ως ισοδύναμος, ανάλογος των ΖΟΕ; Πρέπει να είναι εξίσου αναλυτικός και λεπτομερειακός¹, ή επιδιώκεται ένας πολύ πιο γενικός καθορισμός ενδεχομένως χωρίς αναφορές σε όρους δόμησης των επιτρεπόμενων χρήσεων; Πρέπει να καλύπτει όλη την περιοχή του ΟΤΑ ή μόνο τις ρητώς αναφερόμενες στον ν.2508/97 περιοχές οικισμών, παραγωγικών εγκαταστάσεων, περιοχών ειδικής προστασίας και περιαστικών περιοχών; Δεν υπάρχει ένα διάταγμα ανάλογο με το ΠΔ/23-2-87 που να ρυθμίζει τις κατηγορίες χρήσεων στις μη πολεοδομημένες περιοχές.
- β) Ειδικότερα παραμένει αδιευκρίνιστη η κατεύθυνση της εθνικής πολιτικής όσον αφορά τον ειδικότερο χειρισμό διαφόρων παραμέτρων της εκτός σχεδίου δόμησης (καταμήσεις, αρτιότητες, παρεκκλίσεις, συντελεστές και όροι δόμησης). Προβληματισμός υπάρχει και για το αν είναι σύνηθες η (ορισμένες φορές επιθυμητή) μείωση της επιτρεπόμενης δόμησης με Υ.Α. που κυρώνουν τα ΓΠΣ σε σχέση με τα ισχύοντα με τα Π.Δ. που ορίζουν την εκτός σχεδίου δόμηση (αν και υπάρχει το ανάλογο του περιοριστικού Μέσου Συντελεστή Δόμησης ανά Π.Ε. για τις αστικές περιοχές).
- γ) Σε πολλές περιοχές καθίσταται προβληματική η δυνατότητα σχεδιασμού και καθορισμού ζωνών ΓΠΣ χωρίς να καθορίζεται ταυτόχρονα η γη υψηλής παραγωγικότητας, ανεξάρτητα από προηγούμενες προσπάθειες καθορισμού της. Σημειώνεται μάλιστα ότι ο καθορισμός της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας γίνεται με ποικίλα, όχι πάντα ομοιογενή κριτήρια, τα οποία είναι συχνά παρωχημένα έως παράλογα. Είναι σχεδόν προφανές ότι τα ΓΠΣ είναι μια εξαιρετική ευκαιρία για τον επανακαθορισμό της γης αυτής με σύγχρονα ομοιογενή κριτήρια, με συνεκτίμηση τόσο των διαμορφωμένων καταστάσεων όσο και των λοιπών αναγκών σε γη.
- δ) Σημαντικό πεδίο προβληματισμού αποτελεί το ερώτημα εάν και σε ποιο βαθμό, η προτεινόμενη ζωνοποίηση θα πρέπει να είναι συμβατή (ή να

¹ Σε αρκετές περιπτώσεις με τις ΖΟΕ καθορίστηκαν ζώνες που περιλάμβαναν αναλυτικά τις επιτρεπόμενες χρήσεις, καθώς και τους όρους κατάτμησης, αρτιότητας και δόμησης για κάθε επιτρεπόμενη χρήση.

αντιγράφει) με προηγούμενες ή και νεώτερες τοπικής σημασίας νομοθετικές ρυθμίσεις που ενδεχομένως ισχύουν στην περιοχή μελέτης ενός ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ (π.χ. α)διατάξεις για χωροθέτηση βιομηχανικών ή τουριστικών εγκαταστάσεων σε περιοχές νομών, β)υφιστάμενες παλαιές ΖΟΕ, γ) Χάρτες θεσμοθετημένης γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας δ)διατάγματα περιβαλλοντικής προστασίας κ.α.). Στο πεδίο αυτό προβληματισμού, παραθέτουμε τις εξής σκέψεις:

- Όσον αφορά παλαιότερες διατάξεις για χωροθέτηση βιομηχανικών ή τουριστικών εγκαταστάσεων, ο γενικός κανόνας της κατ' αρχήν συμβατότητας με παλαιότερες ρυθμίσεις, πιστεύουμε ότι θα πρέπει να παρακάμπτεται εάν υπάρχουν νέα δεδομένα στον χώρο, στην πληθυσμιακή και οικονομική ανάπτυξη όπως και νέες πολιτικές (συχνό φαινόμενο στον τομέα του τουρισμού). Σε κάθε περίπτωση σημαντική είναι η σημερινή άποψη των αρμοδίων φορέων βιομηχανίας και τουρισμού.
- Σοβαρό πρόβλημα προκύπτει με παλαιές ΖΟΕ (πολλές από τις οποίες θεσμοθετήθηκαν εδώ και μια 20ετία), ρυθμίσεις των οποίων σε πολλές περιπτώσεις είναι (άνευ λόγου) απολύτως περιοριστικές της οικιστικής ανάπτυξης δυναμικών οικισμών, ενώ συχνά το προστατευτέο αντικείμενο (πχ, γεωργική γη, ή αρχαιολογικοί χώροι) έχει μετατοπισθεί ή επανακαθορισθεί στον χώρο. Η άποψη μας στην περίπτωση αυτή είναι ότι ρυθμίσεις με αιώνια ισχύ δεν μπορεί να υπάρχουν. Αλλιώς ο σχεδιασμός σε πολλές περιπτώσεις δεν έχει νόημα (σημειώνουμε πάντως ότι το θέμα αυτό απαιτεί ενδεχομένως νομοθετική ρύθμιση). Στα πλαίσια αυτά θα πρέπει να διευκρινισθεί αν είναι δυνατόν με την εκπόνηση των ΓΠΣ να τροποποιηθούν όρια ΖΟΕ ή και να καταργηθούν εντελώς.
- Όσον αφορά το θέμα της θεσμοθετημένης γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας, θα πρέπει μέσω Υπ. Γεωργίας και τμήματος περιβάλλοντος του ΥΠΕΧΩΔΕ να διευκρινισθεί ποιος έχει την αρμοδιότητα τροποποίησης τους, ακολουθώντας την διαδικασία που προβλέπει ο νόμος
- Όσον αφορά πρόσφατα διατάγματα περιβαλλοντικής προστασίας (όπως το αναφερόμενο στην περιοχή των λιμνών Θεσσαλονίκης ή άλλα που ετοιμάζονται για τη λίμνη της Καστοριάς, κλπ.), έχει διαπιστωθεί ότι η σύνταξη τους έγινε με εξαιρετικά περιοριστικούς όρους για τους οικισμούς που εμπεριέχουν χωρίς και πάλι να υπάρχει εμφανής προς τούτο λόγος. Η συντάξασα ομάδα (στην οποία είναι άγνωστο εάν μετείχαν χωροτάκτες) συχνά μοιάζει να αγνοεί βασικά αναπτυξιακά, χωροταξικά, και πολεοδομικά δεδομένα της περιοχής για την οποία συντάσσει τους όρους περιβαλλοντικής προστασίας.
- Σημειωτέον ότι τα ΓΠΣ– ΣΧΟΟΑΠ είναι οι μόνες ολοκληρωμένες προσεγγίσεις των προβλημάτων του χώρου σε αντίθεση με τα προηγούμενα που συνήθως προκύπτουν από μονομερείς θεωρήσεις. Ως αποτέλεσμα διαπιστώνονται προβλήματα που οι άλλες θεωρήσεις έχουν την «πολυτέλεια» να αγνοούν.

- ε) Σημαντικά ερωτήματα προκύπτουν και όσον αφορά τον τρόπο χειρισμού του μηχανισμού των ΠΕΡΠΟ, όπως:
- Θα ορισθούν ευρύτερες περιοχές που είναι χωροταξικά κατάλληλες (δηλαδή από την άποψη των χωρικών, περιβαλλοντικών, γεωλογικών κ.ά. παραμέτρων) εντός των οποίων μπορεί να επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη με τον μηχανισμό των ΠΕΡΠΟ εφόσον προκύπτει ανάλογη ζήτηση ή ως ΠΕΡΠΟ θα ορίζονται συγκεκριμένες εκτάσεις (συνεταιρισμών, ιδιωτών, κ.ά.) που είναι γνωστές κατά τη στιγμή της σύνταξης του ΓΠΣ και προφανώς διαθέτουν χωροταξική καταλληλότητα; Ή ακόμη, μπορεί να ακολουθηθούν και τα δύο μοντέλα ανάλογα με τα δεδομένα που προκύπτουν από την ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης;
 - Θα τεθούν ανώτατα όρια χωρητικότητας (ή και επιφάνειας) για την ανάπτυξη οικιστικών περιοχών με τον μηχανισμό ΠΕΡΠΟ και πως θα ελέγχεται η τήρησή τους; Θα περιλαμβάνονται οι περιοχές ΠΕΡΠΟ στον υπολογισμό των αναγκών σε κοινωνική υποδομή και με ποιόν τρόπο;
- στ) Προβλήματα υπάρχουν κατά περίπτωση και όσον αφορά στα όρια των ΟΤΑ. Ο καθορισμός των διοικητικών ορίων των Δήμων και τέως Κοινοτήτων έγινε από τις κατά τόπους Νομαρχίες. Τα αρχεία των καθορισμών αυτών τηρούνται στους Δήμους & Κοινότητες και στη Δ/ση Τοπικής Αυτοδιοίκησης & Διοίκησης των κατά τόπους Νομαρχιών. Το πρόβλημα είναι ότι είτε έχουν χαθεί τα αρχεία, είτε σε περίπτωση που βρεθούν δεν συνοδεύονται από αντίστοιχα σχέδια, είτε τα σχέδια δεν είναι ακριβή και η περιγραφή των ορίων ακολουθεί τοπωνύμια και ιδιοκτησίες που πιθανό σήμερα να μην είναι γνωστά από τους νεώτερους. Ο επανακαθορισμός των διοικητικών ορίων πιστεύουμε ότι σε κάθε περίπτωση θα έλυνε το πρόβλημα που είναι από τα πλέον συνηθισμένα κατά την εκπόνηση μελέτης ΓΠΣ. Η κατεύθυνση που θα μπορούσαμε να δώσουμε, μέχρι τον επανακαθορισμό των διοικητικών ορίων είναι να ακολουθούμε το όριο της ΕΣΥΕ ή της Περιφέρειας και στο κείμενο των προς θεσμοθέτηση ΓΠΣ να αναφέρεται η αίρεση ότι το όριο του ΟΤΑ θα είναι αυτό που θα καθορισθεί με τον καθορισμό των διοικητικών ορίων.

3. Νομικό Πλαίσιο

Για τον σχεδιασμό των ζωνών χρήσεων γης πρέπει να λαμβάνεται υπ' όψη το παρακάτω νομικό πλαίσιο:

1. Το ισχύον γενικό και τα ειδικότερα νομικά πλαίσια για τον χωροταξικό, πολεοδομικό, και περιβαλλοντικό σχεδιασμό, για την προστασία των αρχαιοτήτων και της πολιτιστικής κληρονομιάς και για τις διάφορες χρήσεις σε εθνικό επίπεδο και ειδικότερα:
 - Το ισχύον νομικό πλαίσιο για την Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των Πόλεων και Οικισμών της Χώρας και ειδικά οι διατάξεις περί Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων και τις προδιαγραφές εκπόνησης τους (ν.1337/83, ν.2508/97/ΦΕΚ /124/Α/13.6.1997, ΥΑ.9572/1845 /ΦΕΚ/209/Δ/7.4.2000, ΥΑ.10788/2004/ΦΕΚ/285/Δ/5.3.04 όπως ισχύει).
 - Το ισχύον νομικό πλαίσιο για την εκτός σχεδίου δόμηση (Π.Δ./24.5.1985/ΦΕΚ270/Δ/1985, και η λοιπή νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση όπως ισχύει).
 - Το ισχύον νομικό πλαίσιο για την προστασία των αρχαιοτήτων και της πολιτιστικής κληρονομιάς (ν.3028/02/ΦΕΚ/153/28.6.02 και λοιπή νομοθεσία όπως ισχύει).
 - Το ισχύον νομικό πλαίσιο για τις τουριστικές εγκαταστάσεις (άρθρο 8 του από Π.Δ.6.10.1978/ΦΕΚ/538/Δ/17.10.78 και λοιπές διατάξεις της νομοθεσίας όπως ισχύει).
 - Το ισχύον νομικό πλαίσιο για την παραθεριστική κατοικία (ν.2242/94/ΦΕΚ/162/Α/94 όπως ισχύει).
 - Το ισχύον νομικό πλαίσιο για τις Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) όπως ορίζονται στο αρ.29 του νόμου 2545/97/ΦΕΚ 254/Α/15.12.97.
 - Το ισχύον νομικό πλαίσιο για την προστασία του περιβάλλοντος (νόμος 1650/85/ΦΕΚ/160/Α/86, ν.3010/2002 και Κ.Υ.Α. εις εφαρμογή τους όπως ισχύουν).
 - Το ισχύον νομικό πλαίσιο για τον Χωροταξικό Σχεδιασμό και την Αειφόρο Ανάπτυξη (νόμος 2742/99/ΦΕΚ/207/Α/7.10.99 όπως ισχύει).
 - Το ισχύον νομικό πλαίσιο για την εκτός σχεδίου ανέγερση κτιρίων Κοινής Ωφέλειας και τεχνικών υποδομών (αρ. 13 του Π.Δ.6.10.1978/ΦΕΚ/538/Δ/17.10.78 και αρ.7 του Π.Δ.24.5.1985/ΦΕΚ 270/Δ/1085 όπως ισχύουν).
 - Το ισχύον νομικό πλαίσιο για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας (Π.Δ.209/98/ΦΕΚ/ 169/Α/15.7.98 όπως ισχύει).

- Το ισχύον νομικό πλαίσιο για τα ρέματα (αρ.5. νόμος 3010/02/ΦΕΚ/91/Α/25.42.02 όπως ισχύει).
 - Το ισχύον νομικό πλαίσιο για τις Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές (νόμος 2545/97/ΦΕΚ/254/Α/15.12.97 όπως ισχύει)
 - Το ισχύον νομικό πλαίσιο για τα δάση και τις δασικές εκτάσεις (νόμος 998/79/ΦΕΚ/289/Α/79 και νόμος 3208/03/ΦΕΚ303/Α/24.12.03 όπως ισχύουν)
 - Το ισχύον νομικό πλαίσιο για τις κατηγορίες χρήσεων στα ΓΠΣ (Π.Δ. 23.02.87/ΦΕΚ/166Δ/06.03.87)
 - Το ισχύον νομικό πλαίσιο για τις αποστάσεις ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων σύμφωνα με την ΚΥΑ 7034/1298/15.3.2000 /ΦΕΚ/368/24.3.2000.
 - Το ισχύον νομικό πλαίσιο για τον αιγιαλό και την παραλία (ν.2971/01/ΦΕΚ/285/Α/01 όπως ισχύει).
 - Το ισχύον νομικό πλαίσιο για την δόμηση (ΓΟΚ) 9ν.157/85/ΦΕΚ/210/Α/18.12.85 όπως τροποποιήθηκε με τον ν.2831/2000 και τον ν. 3044/02 (ΦΕΚ Α197/02) και ισχύει).
 - Το ισχύον νομικό πλαίσιο για την οργάνωση των Καποδιστριακών ΟΤΑ ν.2539/97 και την λοιπή ισχύουσα νομοθεσία για τις αρμοδιότητες τους.
 - Το ισχύον νομικό πλαίσιο για τις αρμοδιότητες για την θεσμοθέτηση των πολεοδομικών μελετών και όρων και περιορισμών σε ειδικότερες περιοχές (ν. 3044/02 /ΦΕΚ Α197/02) .
2. Το ισχύον νομικό πλαίσιο για τον χωροταξικό σχεδιασμό στην Περιφέρεια Κ.Μ.
- Υ.Α.674/2004/ΦΕΚ/Β/6.2.2004 Περιφ. Πλαίσιο Χωρ. Σχεδ. και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.
3. Το Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (π.χ. για τον Παράκτιο Χώρο) εφόσον

4. Κατευθύνσεις σχεδιασμού

Παρακάτω αναλύονται οι βασικές στρατηγικές χωροθέτησης και οργάνωσης των χρήσεων γης κυρίως στον εξωαστικό χώρο. Οι επισημάνσεις που γίνονται λαμβάνουν υπόψη τις εκπνεφρασμένες πολιτικές (όπως αυτές ενσωματώνονται στην ισχύουσα νομοθεσία ή τα ισχύοντα κείμενα κατευθύνσεων), αλλά και τις ακολουθούμενες πρακτικές για να ξεπερασθούν δυσκολίες συλλογής στοιχείων, αντιφάσεις νομοθεσίας κλπ. Αν και σε διάφορα σημεία προφανώς είναι δυνατές διάφορες προσεγγίσεις του θέματος που έχουν να κάνουν τόσο με την φιλοσοφία του σχεδιασμού εν γένει, όσο και με πρακτικά προβλήματα που ανακύπτουν κατά τόπους, οι επισημάνσεις αυτές ενδεχομένως να φανούν χρήσιμες στους μελετητές.

4.1. Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)

Ο ν. 2508/97 καθορίζει το ποιες θεωρούνται περιοχές προστασίας:

«..... Με το ΓΠΣ καθορίζονται επίσης περιοχές ειδικής προστασίας (ΠΕΠ) που δεν προορίζονται για πολεοδόμηση, συνεχόμενες ή μη προς τις πολεοδομημένες ή τις προς πολεοδόμηση περιοχές, όπως είναι ιδίως χώροι αρχαιολογικού, αρχιτεκτονικού, ιστορικού ή λαογραφικού ενδιαφέροντος, παραθαλάσσιες ή παραποτάμιες ζώνες, βιότοποι και τόποι ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, δάση και δασικές εκτάσεις.»

Στα παραπάνω πλαίσια προτείνονται ζώνες :

- Προστασίας αρχαιολογικών χώρων
- Προστασίας φυσικού περιβάλλοντος (βιότοποι, οικοσυστήματα, παραποτάμιες και παραλίμνιες ζώνες)
- Προστασίας Τοπίου²
- Δασικής Προστασίας

Οι χώροι αρχιτεκτονικού, ιστορικού ή λαογραφικού ενδιαφέροντος βρίσκονται κατά κανόνα μέσα στους οικισμούς και η προστασία τους πρέπει να γίνει με διαφορετικούς μηχανισμούς (ζώνες αστικών μηχανισμών, κηρύξεις ιστορικών τόπων, διατηρητέων κλπ.).

Η προστασία παραθαλάσσιων περιοχών και ακτών γίνεται κατά τα ειδικότερα αναφερόμενα για τον παράκτιο χώρο.

Η προστασία των ρεμάτων γίνεται κατά τα παρακάτω ειδικότερα αναφερόμενα.

² Οι περιοχές Προστασίας Τοπίου εάν δεν πρόκειται για ήδη θεσμοθετημένα τοπία φυσικού κάλλους είναι σκόπιμο να ανήκουν στις ΠΕΠΔ διότι είναι περιοχές γεωργικής γης και όχι περιοχές στις οποίες έχουν επιβληθεί όροι προστασίας. Με τη ίδια λογική αυτή και η γεωργική γη πρώτης προτεραιότητας ανήκει στις ΠΕΠΔ και όχι στις ΠΕΠ.

4.1.1. Δάση και Δασικές εκτάσεις

Όπως αναφέρθηκε, πρέπει να βρίσκονται σε ζώνες ειδικής προστασίας. Η κατάσταση έχει συνήθως ως εξής: Σε λίγες περιπτώσεις υπάρχουν οριστικά δασικά κτηματολόγια. Συνήθως τα κατά τόπους δασαρχεία έχουν προσωρινούς χάρτες (κλίμακες 1:5000 έως 1:50.000) με τις δασικές εκτάσεις και τα δάση. Οι εκτάσεις αυτές δεν ορίζονται με σαφήνεια, χωρίς συντεταγμένες και χωρίς βεβαιωμένα και καθαρά περιγραφόμενη θέση και ανώμαλο περίγραμμα όπως προκύπτει από ερμηνεία αεροφωτογραφιών. Πέραν αυτών υπάρχουν λίγοι χαρακτηρισμένοι με πράξεις χαρακτηρισμού συγκεκριμένοι χώροι. Σαφές μπορεί να είναι (όχι πάντα) το όριο αναδασωτέας περιοχής που προκύπτει από κάποια κήρυξη με ΦΕΚ. Λόγω της προσωρινότητας του χάρτη και της σχετικής ασάφειας των στοιχείων, συχνά τα οι Διευθύνσεις Δασών ή τα κατά τόπους Δασαρχεία αρνούνται τη χορήγηση στοιχείων ή επιτρέπουν την αντιγραφή του χάρτη με ευθύνη του μελετητή. Σε όλες σχεδόν τις περιπτώσεις δάση και δασικές εκτάσεις δεν είναι αμιγή, αλλά συμπλέκονται με αγροτεμάχια μη δασικού χαρακτήρα με ανώμαλα περιγράμματα και μεγέθη εκτός των κλιμάκων σχεδίασης ενός ΓΠΣ. Για τους λόγους αυτούς, τα στοιχεία των δασαρχείων συνήθως δεν είναι δυνατόν να μεταφερθούν με ακρίβεια στους χάρτες της ανάλυσης. Συχνά τα δασαρχεία αναφέρουν ότι θα προβούν σε συνολικές πράξεις χαρακτηρισμού και μετά θα χορηγήσουν στοιχεία. Όλα τα παραπάνω οδηγούν σε πολύ μεγάλες καθυστερήσεις στην εκπόνηση των ΓΠΣ καθιστώντας έτσι πολύ αργή τη διαδικασία ολοκλήρωσης και θεσμοθέτησής τους. Κρίνουμε ότι οι δε προτάσεις καθορισμού χρήσεων γης των ΓΠΣ πρέπει να διαμορφώνονται ως εξής:

- α) Όπου από τα στοιχεία του δασαρχείου ή από άλλα στοιχεία, τεκμαίρεται η ύπαρξη ως κύριας χρήσης σημαντικής έκτασης δασών η δασικών εκτάσεων η αναδασωτέων περιοχών (πχ. ορεινοί όγκοι), μπορεί να ορίζεται στην Β1 φάση³ ως Περιοχή Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ: Ζώνη Δασικής Προστασίας) με κάποια σαφή όρια (πχ. δρόμους, όριο αναδασωτέας, ρέματα). Εάν σε έναν ΟΤΑ δεν υπάρχει σημαντική έκταση με κύρια χρήση δασών και υπάρχουν μόνο διασκορπισμένες μικρές δασικές εκτάσεις, δεν χρειάζεται καν να ορίζεται τέτοια ζώνη.
- β) Στις ΠΕΠ Δασικής Προστασίας να δίδονται χρήσεις συμβατές με την νομοθεσία για τα αγροτεμάχια δασικού η αναδασωτέου χαρακτήρα (όπως και όταν αυτά χαρακτηρισθούν οριστικά) και ενδεχομένως διαφορετικές χρήσεις για τα αγροτεμάχια μη δασικού χαρακτήρα.
- γ) Στις Γενικές Διατάξεις να υπάρχει πρόβλεψη προστασίας για τις λοιπές δασικές εκτάσεις που είναι διασκορπισμένες σε όλες τις άλλες ζώνες.
- δ) Κατά τα λοιπά ισχύει σε κάθε περίπτωση εκ παραλλήλου και η δασική νομοθεσία.

Στα πλαίσια αυτά, νομίζουμε ότι οι Διευθύνσεις Δασών δεν θα έχουν αντίρρηση να γνωμοδοτήσουν θετικά για τις προτάσεις στο τέλος του Β1 σταδίου και μετά εφόσον το επιθυμούν να ακολουθούν τη δική τους πορεία χαρακτηρισμών κλπ.

³ Στην Α φάση (ανάλυση) αρκεί μια σχετική απεικόνιση των σημαντικότερων δασικών εκτάσεων στους χωροταξικούς χάρτες με στοιχεία εκ διαφόρων πηγών και σχετικό βαθμό ακρίβειας, (η κλίμακα των χαρτών 1:25.000 δεν επιτρέπει και κάτι καλλίτερο).

Η ως άνω διαδικασία εκτός άλλων εξασφαλίζει το ότι ο χωροταξικός σχεδιασμός προηγείται του ακριβούς χαρακτηρισμού των δασικών εκτάσεων και δεν θα προκύπτουν χώροι με διπλή χρήση.

4.1.2. Ρέματα

Η προστασία τους δεν αναφέρεται ειδικά στον ν.2508/97, αλλά προκύπτει από άλλες διατάξεις της νομοθεσίας (αρ.5. νόμος 3010/02). Δεδομένου ότι ρέματα εντοπίζονται σε όλες τις ζώνες, και λαμβάνοντας υπόψη τη γραμμική τους διάσταση, και το γεγονός ότι συνήθως μόνον μικρά τμήματα είναι οριοθετημένα, η προστασία τους να ρυθμίζεται από τις γενικές διατάξεις (με αποστάσεις κλπ). Ούτως η άλλως στην περίπτωση των προς πολεοδόμηση περιοχών, ο μετέπειτα καθορισμός των οριογραμμών των ρεμάτων είναι υποχρεωτικός, με υπολογισμό της απορροής της ευρύτερης λεκάνης προκύπτοντας έτσι το τελικό εύρος της κοίτης (Άρθρο 5 Ν. 3010 /2002 ΦΕΚ 91Α΄/25.04.2002). Εναρμόνιση του Ν. 1650/86 με τις οδηγίες 97/11ΕΕ και 96/61ΕΕ «Διαδικασία οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα και άλλες διατάξεις». Στις υπόλοιπες περιοχές η προστασία τους ρυθμίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία

4.1.3. Αρχαιολογικοί χώροι

Με τους αρχαιολογικούς χώρους συναντώνται δύο είδη προβλημάτων:

- α) Καθορισμού ορίων στις περιοχές που δεν έχουν ακόμη ανασκαφεί και για τις οποίες δεν έχουν εκδοθεί Υ. Α. για ζώνες προστασίας Α ή/και Β
- β) Εσωτερικών διαδικασιών των αρχ. Εφοριών που εν όψη ΓΠΣ, βάσει του ισχύοντος Αρχ. Νόμου πρέπει να εγκρίνουν τις προτάσεις για τις ως άνω ζώνες από το ΚΑΣ με αποτέλεσμα μεγάλες χρονικές καθυστερήσεις.

Κρίνοντας από την καλή συνεργασία της τοπικής 16^{ης} ΕΠΚΑ, τα προβλήματα αυτά μπορούν να ξεπεραστούν με συνεργασίες των μελετητών με τους αρμόδιους αρχαιολόγους κάθε περιοχής, με προσωρινούς καθορισμούς ορίων από τις Εφορείες, αφού γίνει αντιληπτό ότι η γενικότερη νομοθεσία προστασίας εξακολουθεί να ισχύει και μετά τη σύνταξη ΓΠΣ και οι σχετικοί χώροι δεν κινδυνεύουν από έναν μελλοντικό επανακαθορισμό.

4.1.4. Παράκτιος χώρος

Ο παράκτιος χώρος κατά τα ανωτέρω (ν.2508/97) περιλαμβάνεται στις περιοχές ΠΕΠ. Οι ειδικότερες ρυθμίσεις του παρόντος για τον παράκτιο χώρο προτείνονται στο πλαίσιο των κατευθύνσεων του «Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Παράκτιο Χώρο» και του «Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας», όπου οι σχετικές αναφορές έχουν ως εξής:

«.... 3.5. Ευρύτερες ανθρωπογεωγραφικές ενότητες

3.5.1. Παράλιες περιοχές - «Η ζώνη του Αιγαίου»

(101) Η πρόταση χωροταξικής οργάνωσης προβλέπει ενιαία αντιμετώπιση της παραλιακής ζώνης, η οποία έχει προϋποθέσεις εξόχως ανταγωνιστικής

παραγωγής υπηρεσιών, δεδομένου ότι περιλαμβάνει φυσικούς και πολιτιστικούς πόλους ενδιαφέροντος μοναδικής σημασίας όπως η μοναστική πολιτεία στη χερσόνησο του Αθω, το τρίγωνο Δίου - Πέλλας - Βεργίνας, το ορεινό συγκρότημα του Ολύμπου, τους περιβαλλοντικούς σχηματισμούς Χολομώντα, Σιθωνίας, Κασσάνδρας, υγροτόπων Δέλτα και λιμνών, σε συνδυασμό με την τεχνολογική και ερευνητική συγκέντρωση της Θεσσαλονίκης. Οι προτάσεις στοχεύουν, κατά κύριο λόγο, στον έλεγχο της οικιστικής πίεσης, τη διευθέτηση συγκρούσεων χρήσεων γης, την προστασία των φυσικών πόρων.....»

Οι μελέτες ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ καλούνται να εξειδικεύσουν τις κατευθύνσεις για την ολοκληρωμένη διαχείριση του παράκτιου χώρου και εφαρμόζουν το πρόγραμμα δράσης του Περιφερειακού Πλαισίου.

«Ο παράκτιος χώρος ορίζεται ως μία μεταβατική ζώνη μεταξύ του ηπειρωτικού και του θαλάσσιου χώρου, η οποία χαρακτηρίζεται από την αλληλεπίδραση τριών βασικών στοιχείων της φύσης: του εδάφους, του νερού και του αέρα. Η ζώνη αυτή περιλαμβάνει θαλάσσιο και χερσαίο τμήμα. Το θαλάσσιο τμήμα ορίζεται ως η ζώνη που εκτείνεται από την ακτογραμμή έως την ισοβαθή των 50 μέτρων. Σε οποιαδήποτε περίπτωση το πλάτος δεν μπορεί να είναι μικρότερο των 200μ. από την ακτογραμμή. Το χερσαίο τμήμα ορίζεται ως η ζώνη από την ακτογραμμή και εκτείνεται προς την ενδοχώρα ως τον αμιγώς ηπειρωτικό χώρο.» (Άρθρο 3, παρ. 2 του παραπάνω σχεδίου)

Οι διάφορες γεωγραφικές ενότητες (όπως της Καλαμαριάς, της Κασσάνδρας, της Σιθωνίας κλπ.), συνιστούν το Διαχειριστικό Επίπεδο Αναφοράς, στο οποίο εμπίπτουν οι περιοχές μελέτης των επιμέρους ΓΠΣ. Στον παράκτιο χώρο διακρίνονται δύο κατηγορίες ζωνών που χρήζουν διαφορετικού βαθμού προστασίας:

- α) η Κρίσιμη Ζώνη και
- β) η Δυναμική Ζώνη.

α) Κρίσιμη ζώνη: Περιλαμβάνει θαλάσσιο και χερσαίο τμήμα. Το θαλάσσιο τμήμα ταυτίζεται με το θαλάσσιο τμήμα του παράκτιου χώρου. Το ελάχιστο πλάτος του χερσαίου τμήματος «ορίζεται για το θαλάσσιο μέτωπο του εξωαστικού χώρου, με την έννοια των εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχών, σε 100 μ. από την οριογραμμή του αιγιαλού και μέχρι τον καθορισμό τους σε 140 μ. από την ακτογραμμή.»

β) Δυναμική ζώνη: Η ζώνη αυτή ταυτίζεται με το τμήμα του παράκτιου χώρου που απομένει μετά την αφαίρεση της κρίσιμης ζώνης.

Με βάση τα παραπάνω, προτείνεται οι χρήσεις και η δόμηση να κλιμακώνονται σε τρεις ζώνες: έως τον αιγιαλό, στην κρίσιμη ζώνη και στη δυναμική ζώνη.

4.1.5. Βιότοποι, τόποι φυσικού κάλλους και γενικότερα περιοχές προστασίας της φύσης

Ο καθορισμός των ορίων των διαφόρων περιοχών προστασίας της φύσης έχει γίνει είτε με βάση ειδικά διατάγματα οριοθέτησης είτε με βάση ειδικότερα περιβαλλοντικά προγράμματα. Ορισμένοι από αυτούς διέπονται από ειδικές ΚΥΑ στις οποίες καθορίζονται αναλυτικά οι χρήσεις, οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης. Στην περίπτωση αυτή, όπως αναφέρθηκε παραπάνω, πολύ συχνά

προκύπτουν προβλήματα και αντιφάσεις σε σχέση με την οικιστική και χωροταξική πολιτική. Ο τρόπος χειρισμού αυτών των προβλημάτων αποδεικνύεται ιδιαίτερα δύσκολος. Γενικά και εφόσον δεν προκύπτουν μεγάλες αντιφάσεις, όπως με την περίπτωση της ΚΥΑ των Λιμών Κορώνειας-Βόλβης, είναι χρήσιμο να επιδιώκεται συγχρονισμός των βασικών επιλογών με την ακόλουθη ουσιαστικά διαφορά: Τα ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ έχουν δομικό χαρακτήρα και προσδιορίζουν τις χρήσεις γης και τους βασικούς περιορισμούς δόμησης χωρίς να υπεισέρχονται σε διαχειριστικού τύπου μέτρα που δεν αφορούν τον δομικό σχεδιασμό.

Σχεδόν όλοι οι σημαντικοί τόποι προστασίας της φύσης είναι ενταγμένοι στο Δίκτυο Προστασίας της Φύσης NATURA 2000, το οποίο αποτελεί και τη βασική πηγή πληροφόρησης για την οριοθέτηση αυτών των περιοχών. Πολλές από τις περιοχές που είναι ενταγμένες στο NATURA 2000 είναι πολύ διευρυμένες και συχνά μέσα σε αυτές εντάσσονται περιοχές με γεωργικές καλλιέργειες, πυρήνες αναψυχής και τουρισμού, οικισμοί κλπ. Ο καθορισμός όλης αυτής της περιοχής ως ζώνης ΠΕΠ πρέπει να λαμβάνει υπ όψη οπωσδήποτε τις διαφορετικές χρήσεις, οι οποίες περιγράφονται ή/και οριοθετούνται αναλόγως. Σε ό,τι αφορά τους περιορισμούς δόμησης και εφόσον δεν εμπίπτουν σε μία από τις παραπάνω υποπεριοχές (π.χ. δασικές εκτάσεις), μπορεί να εξετάζεται η δυνατότητα δόμησης προφανώς ήπιων χρήσεων και εγκαταστάσεων και προσαρμοσμένη στον χαρακτήρα και στις απαιτήσεις προστασίας της περιοχής. Σε άλλες ειδικές περιπτώσεις (π.χ. ένα χιονοδρομικό κέντρο) μπορεί να προτείνεται όριο ειδικής μελέτης ώστε η δόμηση και οι ειδικότερες επιτρεπόμενες εγκαταστάσεις να προκύπτουν από ειδική μελέτη της φέρουσας ικανότητας της περιοχής, με δεδομένο ότι είναι πρακτικά αδύνατον να μελετηθεί αυτή η πλευρά στα πλαίσια του ΓΠΣ. Και στην περίπτωση αυτή τα ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ διατηρούν τον δομικό χαρακτήρα του σχεδιασμού και δεν υπεισέρχονται σε διαχειριστικού τύπου μέτρα ακόμη και αν έχουν εγκριθεί τέτοια μέτρα από σχετικό διάταγμα ΚΥΑ.

4.2. Περιοχές Ειδικών Περιορισμών Δόμησης (ΠΕΠΔ)

4.2.1. Γεωργική γη

Η γεωργική γη δεν εντάσσεται στις Περιοχές Ειδικής Προστασίας. Ωστόσο, σύμφωνα με τον ν. 2508/97 επιβάλλεται η διαφύλαξη της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας:

«Επίσης, 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 μέσα στους οποίους περιλαμβάνεται και η διαφύλαξη της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας.»

Στο «Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας», οι σχετικές αναφορές έχουν ως εξής:

(173) *Η προστασία των εκτάσεων γεωργικής παραγωγής θεωρείται απαραίτητη. Η προστασία επιτυγχάνεται είτε με γενικές κατευθύνσεις που αποκλείουν χωροθετήσεις δραστηριοτήτων που συγκρούονται με τις*

δραστηριότητες αγροτικής παραγωγής, είτε με τους εξειδικευμένους περιορισμούς χρήσεων γης μέσω ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ.

(174) Στην Περιφέρεια διακρίνονται τρεις διαβαθμίσεις γεωργικής γης:

- Γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας (αρδευόμενες ή με σημαντικά εγγειοβελτιωτικά έργα)
- Γεωργική γη κύριας χρήσης.
- Λοιπές γεωργικές εκτάσεις.

Οι κατά τόπους ΝΕΧΩΠ έχουν προσωρινούς ή και κυρωμένους από το Υπ. Γεωργίας χάρτες μεγάλης κλίμακας (συνήθως 1:5.000 ΓΥΣ) με τουλάχιστον κατ' αρχήν καθορισμό της γης υψηλής παραγωγικότητας.

Ωστόσο συχνά οι χάρτες αυτοί:

- Είναι πεπαλαιωμένοι (σχεδόν 20ετίας) και ήδη η κατάσταση έχει αλλάξει δραματικά στην πραγματικότητα. Συχνά στις υποτιθέμενες περιοχές υψηλής παραγωγικότητας έχουν αναπτυχθεί άλλες χρήσεις (ακόμη και ολόκληροι οικισμοί), έχουν διανοιχτεί μεγάλοι οδικοί άξονες, έχουν γίνει αναδασμοί, κλπ.
- Στις περισσότερες περιπτώσεις, είναι ασαφείς λόγω του σχεδιασμού τους σε μεγάλη κλίμακα, δεν έχουν ακριβείς συντεταγμένες, έχουν ανώμαλα περιγράμματα, δεν έχουν λάβει υπ' όψη τους όρια αγροκτημάτων και δρόμων, και έχουν διάφορες άλλες τεχνικής φύσεως αδυναμίες.
- Συχνά εκφράζουν μια μαξιμαλιστική λογική, βάσει της αρχής της διαφύλαξης όλης σχεδόν της γεωργικής γης και όχι αυτής που πράγματι διατίθεται για καλλιέργειες υψηλής παραγωγικότητας ή έχει σοβαρές αγροτικές υποδομές (δενδροφυτείες, συστήματα αρδεύσεως, θερμοκήπια κτλ.) με αποτέλεσμα να δυσκολεύεται ο χωροταξικός σχεδιασμός καθώς οικισμοί ολόκληροι βρίσκονται περικλεισμένοι από υποτιθέμενη γη υψηλής παραγωγικότητας με αδυναμία οιασδήποτε επέκτασης.

Ως εκ τούτου, η απ' ευθείας εφαρμογή τους είναι συνήθως αδύνατη και χρήζουν προσαρμογής.

Έχοντας υπ' όψιν τα παραπάνω, οι προτάσεις για τον χειρισμό της γης υψηλής παραγωγικότητας και της εν γένει γεωργικής γης έχουν ως εξής:

- α) Η γενικότερη οργάνωση της προστασίας της γεωργικής γης να γίνεται επί της ουσίας σύμφωνα με το κυρωμένο Περιφερειακό Πλαίσιο σε τρεις διαβαθμίσεις:
 - Γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας
 - Γεωργική γη κύριας χρήσης
 - Λοιπή γεωργική γη.
- β) Σημειωτέον ότι σύμφωνα με όσα αναφέρει το Περιφερειακό Πλαίσιο, γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας δεν θα έπρεπε να υπάρχει καν σε περιοχές όπως η Χαλκιδική, καθώς ο χαρακτηρισμός αυτός επιφυλάσσεται για τις αρδευόμενες και παραγωγικές πεδιάδες του Μακεδονικού κάμπου. Επειδή όμως η φιλοσοφία αυτή αν και νομοθετημένη, έρχεται σε αντίθεση με τοπικούς σχεδιασμούς της ΝΕΧΩΠ προτείνονται:

- γ) Να ορίζονται περιοχές γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας αφού προσδιορισθούν οι οικιστικές ανάγκες (επεκτάσεων οικισμών, βιομηχανικών ζωνών κλπ.). Σημειώνεται ότι με αποφάσεις του ΣΤΕ επεκτάσεις των οικισμών (εφ' όσον τεκμηριώνεται η ανάγκη) μπορούν να γίνουν ακόμη και σε δασικές εκτάσεις πολλώ δε μάλλον και σε περιοχές γης υψηλής παραγωγικότητας, ή σε περιοχές ΖΟΕ με άλλες χρήσεις. Σε αντιστάθμισμα ενδεχόμενης απομείωσης των εκτάσεων γης υψηλής παραγωγικότητας της ΝΕΧΩΠ, μπορούν αυτές να επεκτείνονται προς άλλη κατεύθυνση που δεν θα εμποδίζουν την οικιστική ανάπτυξη.
- δ) Οι τελικά οριζόμενες περιοχές να προσδιορίζονται με σαφή και τεχνικά άρτιο τρόπο (όρια δρόμων και αγροκτημάτων, ρέματα ή άλλα φυσικά όρια) που ενδεχομένως δεν συμπίπτουν ακριβώς (αλλά είναι κοντά) από τα όρια των ΝΕΧΩΠ, ώστε να είναι εύκολα αναγνωρίσιμες.

Σημειωτέον, ότι δεν πρέπει να παραγνωρίζεται ότι προστασία γεωργικής γης προσφέρουν και οι άλλες διαβαθμίσεις του Περιφερειακού Πλαισίου (όπως η γεωργική γη κύριας χρήσης) και μάλιστα η κατηγορία αυτή ταιριάζει καλύτερα σε ορισμένες περιπτώσεις (π.χ. περιοχή Χαλκιδικής), καθώς και η ίδια η ΝΕΧΩΠ επιτρέπει στη γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας (βάση των ισχυόντων διαταγμάτων) αρκετές χρήσεις (όπως π.χ. κατοικία και βιομηχανικές εγκαταστάσεις επεξεργασίας γεωργικών προϊόντων).

Λαμβανομένων υπ' όψη των ανωτέρω, και προς ικανοποίηση και των λεκτικών προσχημάτων και ισορροπιών, προτείνεται ως πιθανή λύση η οργάνωση σε τρεις διαβαθμίσεις ζωνών:

- α. Γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας 1 (νοούμενης της πράγματι διαμορφωμένης τοιαύτης και περιορισμένη γκάμα χρήσεων).
- β. Γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας 2 (νοούμενης ουσιαστικά της γεωργικής γης κύριας χρήσης), με μεγαλύτερη επιτρεπόμενη γκάμα χρήσεων.
- γ. Λοιπή γεωργική γη.

Οι δύο πρώτες ζώνες θα καλύπτουν την υψηλή παραγωγικότητα όπως την εννοούν οι ΝΕΧΩΠ και το Υπ. Γεωργίας μετά τις οριακές προσαρμογές της σε σχέση και με τους οικισμούς ή τις παραγωγικές ζώνες.

4.2.2. Ζώνες παραγωγικών δραστηριοτήτων

Στον ν.2508/97 υπάρχουν διάφορες επισημάνσεις οι οποίες εν τέλει κατατείνουν στη ρύθμιση των περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων είτε ως περιοχές προς πολεοδόμηση, είτε ως περιοχές για δόμηση με εκτός σχεδίου όρους (δεν αναφέρεται όμως σαφώς):

«... Οι προς πολεοδόμηση περιοχές μπορούν να αφορούν κύρια ή δεύτερη κατοικία ή την εγκατάσταση αναπτυξιακών δραστηριοτήτων, όπως τη δημιουργία παραγωγικών πάρκων ή τουριστικών ζωνών»

..... «Με το ΓΠΣ καθορίζονται: α) οι περιοχές ειδικής προστασίας που δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν, β) οι περιοχές γύρω από πόλεις ή οικισμούς για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής εξάπλωσης.....»

Η τελευταία αυτή παράγραφος αυτή επισημαίνεται, διότι ακριβώς γύρω από τους οικισμούς συγκεντρώνονται παραγωγικές δραστηριότητες, τουριστικές εγκαταστάσεις, βιοτεχνίες και εργαστήρια, και εν τέλει ο έλεγχος τους καθίσταται απαραίτητος.

Εξάλλου, κατά τις προδιαγραφές της ΥΑ.9572/1845 /ΦΕΚ/209/Δ/7.4.2000, ο Χάρτης Π2 «Χρήσεων γης και Προστασίας Περιβάλλοντος ΟΤΑ» πρέπει να απεικονίζει και τις «ζώνες οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων».

4.2.2.1. Ζώνες ανάπτυξης δραστηριοτήτων του δευτερογενούς τομέα

Στην ελληνική πραγματικότητα και στη νομοθεσία, υπάρχουν διάφορες νομοθεσίες, ζώνες και μηχανισμοί για την ανάπτυξη παραγωγικών δραστηριοτήτων σε ειδικευμένες ζώνες ή στον εξωαστικό χώρο. Έτσι έχουμε:

- α) Τις «παλαιές» ΒΙ.ΠΕ. της ΕΤΒΑ.
- β) Ο νόμος 1650/86 έχει εισάγει στο αρ.24 την έννοια/μηχανισμό της «ζώνης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων» (ΠΟΑΠΔ) (εγκαταστάσεις πρωτογενούς, δευτερογενούς, τριτογενούς).
- γ) Τις προς πολεοδόμηση περιοχές στην περίμετρο των οικισμών (συχνά όμως και χωρίς εδαφική συνέχεια με αυτούς) που από τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια του ν. 1337/73 ορίστηκαν σαν περιοχές του αρ.5 του ΠΔ/23-2-87 (Μη οχλούσα βιομηχανία, βιοτεχνία, βιομηχανικό και βιοτεχνικό πάρκο –ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση) και του αρ.6 του ΠΔ/23-2-87 (οχλούσα βιομηχανία, βιοτεχνία)
- δ) Τις περιοχές ΒΕ.ΠΕ. (Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές περιοχές) του ν.2545/97 που μπορούν να έχουν διάφορες μορφές.,
- ε) Ειδικότερα Π.Δ. που ρυθμίζουν την μεμονωμένη χωροθέτηση εγκαταστάσεων του δευτερογενούς στον εξωαστικό χώρο υπάρχουν κατά περιοχές αλλά όχι παντού. Έτσι, το ειδικότερο υπάρχον νομικό πλαίσιο στην Χαλκιδική (τα συγκεκριμένα Π.Δ. αναφέρονται στο κεφάλαιο 3) επιτρέπει επαγγελματικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις σε ένα περίπλοκο σχήμα, προϊόν διαφόρων διαδοχικών διαταγμάτων, διαχωρίζοντας τις εγκαταστάσεις ανάλογα με την απόσταση τους από την θάλασσα και τους οικισμούς, το είδος του προϊόντος που παράγουν (πχ. βιομηχανίες τροφίμων) και τους κωδικούς ΣΤΑΚΟΔ. Θέματα μεγέθους της όχλησης που προκαλούν οι εγκαταστάσεις (χαμηλή-μέση-υψηλή όχληση) δεν αναφέρονται άμεσα αλλά εξετάζονται έμμεσα μέσω εγκρίσεων υπηρεσιών και περιβαλλοντικών μελετών. Έτσι, π.χ. ένα ελαιουργείο (έκθλιψη ελαίων) που αποτελεί πάντα μια σοβαρά ρυπαίνουσα μονάδα, μπορεί να εγκατασταθεί στην γεωργική γη σε απόσταση πάνω από 1.000 μέτρα από την θάλασσα. Το αποτέλεσμα είναι μια διασπορά και ρυπαίνουσών μονάδων στον χώρο, χωρίς σχεδιασμό, και χωρίς δυνατότητες να συνδεθούν π.χ. σε μια εξειδικευμένη μονάδα ΜΕΛ.
- στ) Υπάρχουν βέβαια και άρθρα της γενικότερης νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση (άρθρο 4 του Π.Δ. 24/31.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ), που ρυθμίζουν την μεμονωμένη χωροθέτηση εγκαταστάσεων του δευτερογενούς όπου δεν υπάρχουν εξειδικευμένα διατάγματα και ζώνες.

ζ) Η χωροθέτηση βιοτεχνικών - βιομηχανικών εγκαταστάσεων στον ν. 2508/97 αναφέρεται ως «.....εγκατάσταση αναπτυξιακών δραστηριοτήτων όπως η δημιουργία παραγωγικών πάρκων.....» και στην συνέχεια «παραγωγικών δραστηριοτήτων» (αρ. 4 παρ 3). Στο αρ. 18 υπάρχουν αναφορές σε «3.Περιοχές επεκτάσεων του ν. 1337/83 και του παρόντος νόμου που ορίζονται για την ανάπτυξη βιομηχανίας, βιοτεχνίας ή χονδρεμπορίου όπως σε ΒΙΟΠΑ, ΒΙΠΑ, παραγωγικά πάρκα.....»

Έχοντας υπ όψη τα παραπάνω, το θέμα της χωροθέτησης βιοτεχνικών - βιομηχανικών εγκαταστάσεων στα ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ προτείνεται να ρυθμίζεται ως εξής:

- Οργανωμένες Ζώνες Υποδοχής Παραγωγικών Δραστηριοτήτων:
Περιλαμβάνονται οι κατά το ν.2545/97 «Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 254Α'/15-12-1997) οριζόμενες περιοχές. Κύριο χαρακτηριστικό αυτών των ζωνών είναι ότι πρόκειται για περιοχές που είναι πολεοδομημένες ή προτείνεται να πολεοδομηθούν στο μέλλον και με όλες τις απαιτήσεις της σχετικής νομοθεσίας για τις ζώνες αυτές.
Σημειωτέον ότι ειδικότερα οι Βιομηχανικές Περιοχές αφορούν σχεδιασμό τουλάχιστον νομαρχιακού επιπέδου.
- Με περιοχές ΠΕΠΔ που ορίζονται (όχι υποχρεωτικά σε όλους τους ΟΤΑ) για την υποδοχή των παραγωγικών εγκαταστάσεων του δευτερογενούς χαμηλής και μέσης όχλησης. Οι περιοχές αυτές μπορούν να δέχονται εγκαταστάσεις του δευτερογενούς αλλά ενδεχομένως και άλλες (χονδρεμπόριο, επαγ. εργαστήρια, εμπορικές εκθέσεις κλπ.) με όρους εκτός σχεδίου δόμησης προσαρμοσμένου στα βιοτεχνικά- βιομηχανικά κτίρια. Δεν επιτρέπεται κατοικία. Είναι δυνατή (όχι όμως υποχρεωτική) η πολεοδόμηση του συνόλου ή τμήματος τους ως ΒΕ.ΠΕ. (ν.2545/97) ή ΠΟΑΔΠ (ν.1650/86), ή περιοχής των αρ.5 και 6 του ΠΔ/23-2-87, εφ' όσον συγκεντρωθούν οι προϋποθέσεις (φορέας, κεφάλαιο, ικανοποιητικός αριθμός εγκαταστάσεων κλπ). Ενδεχομένως η πολεοδόμηση να μην γίνει ποτέ. Οι περιοχές πρέπει να έχουν μια κάποια έκταση (να μην είναι στενά ορισμένες) ώστε οι βιομηχανίες-βιοτεχνίες και λοιπές εγκαταστάσεις που επιτρέπονται (χονδρεμπόριο, εργαστήρια κλπ) να μπορούν να βρίσκουν οικόπεδα-αγροτεμάχια προς εγκατάσταση μέσα από τους μηχανισμούς της αγοράς.
- Εγκαταστάσεις δευτερογενούς χαμηλής όχλησης, μη ρυπαίνουσες, είναι δυνατόν να εγκατασταθούν σε «λοιπή γεωργική γη» με όρους εκτός σχεδίου δόμησης, για να προσφέρουν θέσεις εργασίας σε γειτονικούς οικισμούς.
- Εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης μη ρυπαίνουσες, παραγωγής-επεξεργασίας τοπικών προϊόντων, είναι δυνατόν να εγκατασταθούν σε όλες τις διαβαθμίσεις γεωργικής γης, ακόμη και σε «γη υψηλής παραγωγικότητας», με περιορισμένους όρους εκτός σχεδίου δόμησης ώστε να είναι συσχετισμένες με τις πρώτες ύλες (πχ. αμπελώνες με οινοποιείο, δενδροκαλλιέργειες με συσκευαστήρια, αλλά όχι ελαιώνες με ελαιουργεία που είναι υψηλής όχλησης).

- Εγκαταστάσεις δευτερογενούς χαμηλής όχλησης, που έχουν σχέση με την δασική παραγωγή, την κτηνοτροφία και μελισσοκομία και την παραγωγή τοπικών προϊόντων (συνήθως μικρές βιοτεχνίες ή οικοτεχνίες) είναι δυνατόν να εγκατασταθούν σε μη δασικά αγροκτήματα ορεινού χώρου με όρους εκτός σχεδίου δόμησης, για να προσφέρουν θέσεις εργασίας σε γειτονικούς συχνά φθίνοντες οικισμούς.

Οι εκτός σχεδίου δόμησης εγκαταστάσεις του δευτερογενούς θα πρέπει να υπόκεινται ως προς τον σ.δ. σε περιορισμούς (όπως αυτοί του αρ. 4 παρ3. ν. 2508/97) ώστε να μην ενθαρρύνεται η εκτός σχεδίου εγκατάσταση έναντι αυτής σε οργανωμένες ζώνες.

4.2.2.2. Τουριστικές εγκαταστάσεις

Στο «Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας», οι σχετικές αναφορές έχουν ως εξής: «..... Η αναβάθμιση των υπηρεσιών τουρισμού και αναψυχής μπορεί να ενισχυθεί μέσω κινήτρων ή δημιουργία ξενοδοχειακών υποδομών για ιαματικό, συνεδριακό, οικολογικό, ψυχαγωγικό κ.λπ. τουρισμό και ανάδειξη των σημαντικών πόλων πολιτιστικού ενδιαφέροντος».

Έχοντας υπ' όψη και τα παραπάνω, η ανάπτυξη τουριστικών εγκαταστάσεων στον εξωαστικό χώρο προτείνεται να αντιμετωπίζεται στα Καποδιστριακά ΓΠΣ με τον καθορισμό ΠΕΠΔ δύο τύπων:

- α) «Κύριας τουριστικής χρήσης», για περιοχές μεγάλων ιδιοκτησιών του δημοσίου ή ιδιωτικού τομέα με τουριστικό προορισμό (π.χ. εκτάσεων του πρώην ΕΟΤ, ή μεγάλων ιδιωτικών ξενοδοχειακών συγκροτημάτων), Στόχος ολοκληρωμένη ανάπτυξη υπηρεσιών τουρισμού-αναψυχής με προδιαγραφές υψηλών απαιτήσεων, και
- β) «Περιοχές τουρισμού - αναψυχής» για περιοχές διάσπαρτης ανάπτυξης ποικίλων δραστηριοτήτων τουρισμού και/η αναψυχής (μικρές – μεσαίες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις ποικίλων τύπων, καταστήματα, κέντρα αναψυχής κλπ) σε ιδιοκτησίες μικρού – μεσαίου μεγέθους. Στόχος η αναβάθμιση των υπηρεσιών ως άνω .

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις στα δύο είδη των περιοχών διαφέρουν ως προς την ποιότητα και τις δυνατότητες των επιτρεπόμενων τουριστικών εγκαταστάσεων, τους όρους κατάτμησης, αρτιότητας και δόμησης των ιδιοκτησιών. Στις «κύριας τουριστικής χρήσης» περιοχές επιδίωξη είναι η αποφυγή της κατάτμησης και η διαφύλαξη των ιδιοκτησιών για μεγάλου μεγέθους και δυναμικότητας τουριστικές εγκαταστάσεις. Στις περιοχές «τουρισμού-αναψυχής» κύρια επιδίωξη είναι η αποφυγή εγκατάστασης οχλουσών η ρυπογόνων χρήσεων.

Συναφής η προστασία-ανάδειξη των σημαντικών πόλων πολιτιστικού ενδιαφέροντος των ΟΤΑ κυρίως δε των αρχαιολογικών χώρων στους οποίους θα πρέπει να δίδεται η δυνατότητα κατασκευής σχετικών έργων ανάδειξης-προβολής- υποδοχής επισκεπτών.

Εκτός των ειδικευμένων ζωνών τουρισμού, μπορεί να επιτρέπονται εγκαταστάσεις τουρισμού-αναψυχής στις ορεινές-ημιορεινές περιοχές, το είδος των οποίων θα προσδιορίζεται από την εκάστοτε μελέτη ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της περιοχής.

4.2.2.3. Ζώνες ανάπτυξης άλλων δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα

Πρόκειται κατά κύριο λόγο για τις δραστηριότητες που αναπτύσσονται με ιδιαίτερη ένταση τα τελευταία χρόνια, όπως οι δραστηριότητες του λιανικού εμπορίου (πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα, εκθέσεις) της αναψυχής (πολύκινηματογράφοι) γραφεία, εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής κλπ. Ζώνες ΠΕΠΔ με ονομασία «περιοχές εξυπηρέτησης αστικού πληθυσμού» (η άλλη παρεμφερή) μπορούν να ορίζονται στην περίμετρο των (δυναμικών κυρίως) οικισμών–αστικών κέντρων. Οι ζώνες αυτές δεν προορίζονται για πολεοδόμηση, και οι εγκαταστάσεις γίνονται με όρους εκτός σχεδίου δόμησης. Οι ζώνες αυτές εκτός άλλων είναι απαραίτητες, διότι μεγάλος αριθμός εγκαταστάσεων του τριτογενούς και ειδικά κτίρια, τόσο του ιδιωτικού, όσο και του δημόσιου τομέα (πχ. ένα νοσοκομείο, μια κλινική, ένα ΚΤΕΟ) δεν μπορούν να χωροθετηθούν εντός των πολεοδομημένων περιοχών λόγω των μεγάλων απαιτήσεων τους σε γη, σε χώρους στάθμευσης κλπ. Είναι σκόπιμο να ορίζονται σε περιοχές όπου ήδη παρατηρούνται συγκεντρώσεις τέτοιων εγκαταστάσεων στην περίμετρο των οικισμών ή/και κατά μήκος οδικών αξόνων. Στην περίπτωση ορισμού ζωνών κατά μήκος των οδικών αξόνων είναι καλό να αποφεύγεται η συνεχής ανάπτυξη, ενώ εφόσον η ανάπτυξη αυτή προβλέπεται κατά μήκος κύριας υπεραστικής αρτηρίας θα πρέπει να τίθεται ως προϋπόθεση η ύπαρξη παράπλευρης οδού.

Εφόσον κρίνεται απαραίτητο από τη μελέτη, στις ζώνες αυτές μπορούν να επιτρέπονται και μη οχλούσες βιομηχανικές-βιοτεχνικές εγκαταστάσεις, επαγγελματικά εργαστήρια, εκθέσεις καθώς και εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής.

4.2.3. Απόθεμα γης- Περιοχές μελλοντικής οικιστικής ανάπτυξης

Ο ν. 2508/98 αναφέρει:

«Με το ΓΠΣ καθορίζονται: α) οι περιοχές ειδικής προστασίας που δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν, β) οι περιοχές γύρω από πόλεις ή οικισμούς για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής εξάπλωσης.»

Στα πλαίσια αυτά είναι δυνατόν να προβλέπονται στα ΓΠΣ περιοχές «οικιστικής καταλληλότητας» για μελλοντικές επεκτάσεις σε συνέχεια δυναμικών οικιστικών κέντρων. Η ύπαρξη τέτοιων ζωνών θα επιλύσει μελλοντικά προβλήματα επεκτάσεων χωρίς παραβίαση της αρχής ότι νεώτερες τροποποιήσεις δεν πρέπει να θίξουν το περιβάλλον.

Στις περιοχές αυτές μπορούν να επιτρέπονται ΠΕΡΠΟ και χρήσεις που δεν θα ενοχλούν μια μελλοντική επέκταση οικισμού.

4.2.4. Ορεινός Χώρος

Οι περιοχές Ορεινού Χώρου παρουσιάζουν ιδιαιτερότητες που συχνά απαιτούν ιδιαίτερη αντιμετώπιση. Πρόκειται για περιοχές ημιορεινές ή ορεινές, με δασικές ή όχι εκτάσεις, ενδεχομένως με περιοχές προστασίας η/και τοπία φυσικού κάλλους, και εκ παραλλήλου με φτωχή κατά τόπους η/και εγκαταλελειμμένη γεωργική γη. Ο χαρακτήρας των περιοχών αυτών είναι κυρίως κτηνοτροφικός, χωρίς ιδιαίτερη αγροτική παραγωγικότητα, αλλά συχνά με εγκαταλελειμμένους και μη οριοθετημένους παραδοσιακούς οικισμούς, τοπία μεγάλης αισθητικής αξίας (σε αντίθεση με την απλή

γεωργική γη) και δυνατότητες για διάφορες δραστηριότητες τουρισμού - αναψυχής⁴. Συχνά, αν και εμπεριέχουν δάση, δεν επικρατεί παντού ο δασικός χαρακτήρας και δεν απαιτείται να ορισθούν στο σύνολο τους ως ζώνες δασικής προστασίας. Πρέπει εκ παραλλήλου με την προστασία των οικοτόπων, να ενισχύονται οι αναπτυξιακές δραστηριότητες των περιοχών αυτών.

4.2.4.2.- Κατευθύνσεις σχεδιασμού

Στο Γενικό (εθνικό) Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης τίθεται ως διακεκριμένος στόχος η αειφόρος ανάπτυξη των ορεινών περιοχών της χώρας, ως εργαλείο χωρικών μετασχηματισμών στην κατεύθυνση πολυκεντρικής οργάνωσης του ελληνικού χώρου και περιφερειακής συνοχής, στο πλαίσιο των πιο κάτω γενικών στρατηγικών κατευθύνσεων χωρικής ανάπτυξης:

- Ολοκληρωμένη ανάπτυξη των ορεινών όγκων (δασική, κτηνοτροφική, τουριστική, πολιτιστική, και περιβαλλοντική ανάπτυξη), ανάδειξη και αξιοποίηση των τοπικών συγκριτικών πλεονεκτημάτων και παράλληλη συμπληρωματική διασύνδεσή τους με τον ευρύτερο οικονομικό-λειτουργικό χώρο κάθε περιφέρειας.
- Διασφάλιση των όρων για υπέρβαση της απομόνωσης του ορεινού όγκου.
- Προσαρμογή της οικονομίας των ορεινών περιοχών στις Κοινοτικές και Διεθνείς εξελίξεις, με κατάλληλη αναδιάρθρωση και εκσυγχρονισμό των εκμεταλλεύσεων και των επιχειρήσεων και αποτελεσματική προώθηση και εφαρμογή των νέων τεχνολογιών, της οργανωτικής υποστήριξης και των κινήτρων.
- Αύξηση της ελκυστικότητας των ορεινών περιοχών, ως τόπων προσέλκυσης ανάλογων επενδύσεων και άσκησης οικονομικών δραστηριοτήτων, λαμβάνοντας υπ' όψη τις ανταγωνιστικές συνθήκες, τις προοπτικές και εξελίξεις στην Ευρωπαϊκή Ένωση και τις άλλες χώρες του άμεσου και ευρύτερου περιβάλλοντος.
- Διαφύλαξη του τοπίου, των παρθένων δασών και των δασικών εκτάσεων, των περιβαλλοντικών ιδιαιτεροτήτων και των πολιτιστικών πόρων, ως καίρια φυσικά πλεονεκτήματα που χαρακτηρίζουν τους ορεινούς όγκους
- Αξιοποίηση – δραστηριοποίηση των υφιστάμενων φορέων προστασίας και ανάπτυξης και δημιουργία νέων φορέων διαχείρισης (αυτοδιοίκηση, μη κυβερνητικές οργανώσεις κ.α.) σε εταιρική βάση, με σκοπό την ενιαία και ολοκληρωμένη διαχείριση των ορεινών περιοχών.

.....
Ειδικότερα το εγκεκριμένο Περιφερειακό Πλαίσιο αναφέρει:

2.2.4.3. Ορεινές / ημιορεινές περιοχές

(39) Οι ορεινές ζώνες και ιδιαίτερος εκείνα τα τμήματα των ορεινών ζωνών που χαρακτηρίζονται από φθίνοντα πληθυσμό αναγνωρίζονται ως οι κυρίως προβληματικές περιοχές στην Περιφέρεια. Στο χώρο αυτό εντοπίζονται ζώνες ειδικού ενδιαφέροντος ενδογενούς δυναμικού:

⁴ Δυνατότητες διαφόρων σπορτς έως και δημιουργίας χιονοδρομικών κέντρων.

α. Η περιοχή Δυτικών Πιερίων με ορεινά υψίπεδα τουριστικού και ειδικού αγροτικού ενδιαφέροντος.

β. Η περιοχή Χολομόντα με τις ορεινές δασικές περιοχές. Η διασυνοριακή περιοχή Δοϊράνης Κερκίνης με τα σύνθετα λιμναία και παραλίμνια πεδία οικολογικού και ειδικού αγροτικού ενδιαφέροντος, αποτελεί την τρίτη ζώνη ειδικού ενδιαφέροντος ενδογενούς δυναμικού.

(40) Η ελκτικότητα των ορεινών - ημιορεινών ζωνών θα πρέπει να αυξηθεί, ώστε να αποτελέσουν αντίβαρο στην πίεση που δέχονται οι παράκτιες και περιαστικές περιοχές. Στις περιοχές αυτές συναντώνται μεμονωμένοι οικισμοί ή ομάδες οικισμών, των οποίων το παραδοσιακό περιβάλλον διασώζεται, όμως, με την αλλαγή των οικονομικών δομών και την ανάπτυξη των πεδιάδων, οι οικισμοί αυτοί συρρικνώνονται, ερημώνονται ή εγκαταλείπονται. Η εξέλιξη αυτή μετατρέπει το πρόβλημα διατήρησής τους σε χωροταξικό και αναπτυξιακό. Σε αυτές τις περιπτώσεις, η δημιουργία δικτύων τουρισμού - αναψυχής και πολιτιστικών λειτουργιών είναι πρωταρχική, εφόσον όμως συνδυάζεται και με τη δημιουργία θέσεων απασχόλησης στην ευρύτερη περιοχή τους. Τέτοια οικιστικά σύνολα βρίσκονται σε όλους τους Νομούς και μπορούν να αποτελέσουν κέντρα ποιοτικής παρέμβασης σε ζώνες που υποβαθμίζονται ταχύτατα. Το Λιτόχωρο είναι δυνατόν να αποτελέσει το τοπικό κέντρο διαχείρισης του πολιτιστικού και περιβαλλοντικού σχηματισμού του Ολύμπου.

(102) Οι κατευθύνσεις παρέμβασης για την ανάπτυξη του ορεινού χώρου αφορούν την αναθέρμανση της ορεινής οικονομίας με στόχο τη συγκράτηση του πληθυσμού. Βασική προϋπόθεση για την ικανοποιητική απόδοση των παρεμβάσεων είναι η ολοκληρωμένη προσέγγιση. Οι παρεμβάσεις αυτές μπορούν να συνοψισθούν σε πέντε άξονες:

- Μετασχηματισμός της αγροτικής δραστηριότητας με έμφαση στα προϊόντα έντασης της παραδοσιακής τεχνογνωσίας. Η έμφαση δίνεται στη μέθοδο και τα μέσα καλλιέργειας ή εκτροφής, στα συστήματα πιστοποίησης ποιότητας και αυθεντικότητας, στην τυποποίηση και εμπορία, στη μακροπρόθεσμη στρατηγική προβολής και τοποθέτησης στην αγορά. Ο χαμηλός όγκος παραγωγής και το υψηλό κόστος είναι αναπόφευκτοι περιορισμοί, τους οποίους όμως η αγορά μπορεί να υπερβεί, δεδομένου ότι τα «παραδοσιακά» προϊόντα απευθύνονται σε ειδικές καταναλωτικές ανάγκες. Σημαντικά περιθώρια βελτίωσης υπάρχουν επίσης στην οργανωμένη σύνδεση της αγροτικής παραγωγής και του αγροτικού τουρισμού για την κάλυψη της επί τόπου κατανάλωσης.
- Εκτατική ανάπτυξη ήπιων μορφών τουρισμού. Κάθε επί μέρους ορεινή περιοχή θα πρέπει να διαθέτει μία τουλάχιστον κύρια πύλη εισόδου - εξόδου με ευχερή πρόσβαση από το εθνικό δίκτυο, ολοκληρωμένες τουριστικές διαδρομές με ποικιλία πόλων περιηγητικής, ψυχαγωγικής ή αθλητικής δράσης και όχι διαδρομές μονού προορισμού, κέντρα πληροφόρησης, εκπαίδευσης, παροχής εξοπλισμού, καταλύματα με επάρκεια κάλυψης της αναμενόμενης ζήτησης, χωρίς όμως να αλλοιώνουν το φυσικό και αρχιτεκτονικό περιβάλλον. Η παροχή πάσης φύσεως υπηρεσιών, χωρίς να εξαφανίζει στοιχεία παράδοσης και πολιτισμικής ιδιαιτερότητας, πρέπει σε κάθε περίπτωση να βασίζεται σε κατάλληλα καταρτισμένο

εργατικό δυναμικό. Ειδικές μορφές εναλλακτικού τουρισμού, όπως ο ορειβατικός, ο αιωροπτερισμός κ.λπ. έχουν ιδιαίτερα υψηλές απαιτήσεις σε προσωπικό με ειδική κατάρτιση.

- Στήριξη της οικοτεχνίας και βιοτεχνίας μικρής κλίμακας. Οι προτεινόμενες παρεμβάσεις αφορούν κυρίως την υπέρβαση των αιτίων απομόνωσης και αποκλεισμού των οικογενειακών επιχειρήσεων του ορεινού χώρου. Προσφέρουν εμψύχωση για νέες επιχειρηματικές πρωτοβουλίες, πρόσβαση σε υπηρεσίες οργάνωσης και τεκμηρίωσης, χρηματο-οικονομικά κίνητρα, δίκτυα συνεργασίας επιχειρήσεων μικρής κλίμακας, υποδομές για τη διασφάλιση της εναρμονισμένης προς το περιβάλλον λειτουργίας και κυρίως επαρκή κατάρτιση στελεχικού και εργατικού δυναμικού.
- Συγκρότηση ορεινών κέντρων ανάπτυξης. Κομβικό σημείο για τις προαναφερθείσες παρεμβάσεις είναι η συγκρότηση στον ορεινό χώρο ημιαστικών κέντρων με κύρια χαρακτηριστικά:
 - α) Την ευχερή σύνδεση με το κύριο οδικό δίκτυο της περιοχής, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η ταχεία επικοινωνία με το πλησιέστερο αστικό κέντρο.
 - β) Την κάλυψη των αναγκών σε βασικές υπηρεσίες υγείας - πρόνοιας, εκπαίδευσης και κατάρτισης, αναψυχής και πολιτισμού, επαφής με τη δημόσια διοίκηση, μιας ευρύτερης κατοικημένης περιοχής σε εύλογη χρονοαπόσταση (π.χ. έως 30 λεπτά).
 - γ) Την παροχή υποδομών και υπηρεσιών στήριξης των προωθητικών δραστηριοτήτων που έχουν επιλεγεί για τη συγκεκριμένη περιοχή και ειδικότερα των προϋποθέσεων που αναφέρθηκαν στους τρεις προηγούμενους άξονες. Επίσης, την παροχή σύγχρονων εμπορικών υπηρεσιών για την κάλυψη των βασικών αναγκών της περιοχής σε καταναλωτικά προϊόντα και εφόδια.
 - δ) Όπου είναι εφικτό, θα πρέπει να επιδιώκεται τα ορεινά κέντρα να αποτελούν σημείο αφετηρίας και κατάληξης των ολοκληρωμένων τουριστικών διαδρομών και γενικότερα πύλη εισόδου των επισκεπτών στην περιοχή. Οι έδρες των νέων Δήμων μπορούν να αποτελέσουν το σημείο εκκίνησης για την επιλογή των ορεινών κέντρων που πληρούν τις απαραίτητες προϋποθέσεις.
- Βελτίωση των δυνατοτήτων πρόσβασης στα ορεινά κέντρα. Οι κατοικημένες περιοχές της ζώνης που εξυπηρετείται από ένα συγκεκριμένο ορεινό κέντρο πρέπει να εξασφαλίζουν την αδιάκοπη και ασφαλή πρόσβασή τους προς το ορεινό κέντρο σε εύλογο χρόνο. Η αναβάθμιση και συμπλήρωση του οδικού δικτύου εξυπηρετεί το στόχο αυτό, ενώ ταυτόχρονα θα πρέπει να εξασφαλίζεται η τακτική συντήρηση του δικτύου, η ταχεία αποκατάσταση των ζημιών, το σύστημα εκχιονισμού κ.λπ. που συνήθως αποτελούν τα κύρια αίτια απομόνωσης των ορεινών περιοχών.»

4.2.4.3.-Επισημάνσεις

Έχοντας υπ όψη τα παραπάνω, στις περιοχές ορεινού χώρου -που μπορεί να είναι ιδιαίτερα εκτεταμένες-, και έξω από τις ειδικότερα ορισμένες ζώνες προστασίας (φυσικού περιβάλλοντος, δάσους, κλπ), μπορούν να ορίζονται

χρήσεις παρόμοιες με αυτές τῶν περιοχών Λοιπής Γεωργικής Γης, με επιπλέον δυνατότητες και ρυθμίσεις:

- Οριοθέτησης των εγκαταλειμμένων οικισμών ἔστω και σε χρόνο μεταγενέστερο του ΓΠΣ, προστασίας, ανάπλασης και επανακατοίκησης τους μέσω ειδικών προγραμμάτων (ὅπως προγράμματα ΟΠΑΑΧ⁵ που ἤδη εκπονούνται)
- Κατά το Περιφερειακό Πλαίσιο, είναι δυνατόν να προβλέπονται στις ζώνες αυτές ειδικές ρυθμίσεις ΠΕΧΠ⁶ (πχ στην ευρύτερη περιοχή Χολομώντα).
- Δημιουργίας εξειδικευμένων ζωνών τουριστικής ανάπτυξης (πχ. χιονοδρομικών ἢ ἄλλων κέντρων) κατόπιν ειδικῆς μελέτης⁷, ἡ με χρήση μηχανισμού ΠΟΤΑ⁸.
- Σε σχέση και με το παραπάνω, ἀλλά σε μια μικρότερη κλίμακα, δημιουργίας (ιδιωτικῶν;) εγκαταστάσεων εναλλακτικῶν και ἡπιων μορφῶν τουρισμοῦ (αγροτουρισμοῦ, περιβαλλοντικοῦ τουρισμοῦ, οικότουρισμοῦ) με ευνοϊκοὺς ὅρους χρήσεων, ἀριότητος γηπέδων και δόμησης.
- Στήριξη τῆς οἰκοτεχνίας και βιοτεχνίας μικρῆς κλίμακας ἐντός και ἐκτός οικισμῶν με ἀνάλογες ἐπιτρεπόμενες χρήσεις,
- Στήριξη τῶν εγκαταστάσεων του δευτερογενοῦς που ἔχουν σχέση κυρίως με τις δασικές και κτηνοτροφικές παραγωγές του ορεινοῦ χώρου (πχ. τυροκομία, βιομηχανίες ἐπεξεργασίας ξύλου κ.α.) με παράλληλη προστασία φυσικοῦ περιβάλλοντος.
- Κατά το Περιφερειακό Πλαίσιο, ειδικές ρυθμίσεις ΠΟΑΠΔ⁹ με προσανατολισμό στη μεταποίηση κτηνοτροφικῶν προϊόντων, και σχετικές μεταποιητικές δραστηριότητες είναι δυνατόν να προβλέπονται στις ζώνες αυτές, ὅταν τα μεγέθη τῆς εγκατάστασης δικαιολογούν τὴν ἐφαρμογή του μηχανισμοῦ αὐτοῦ.
- Προστασίας παραδοσιακῆς ἀρχιτεκτονικῆς με υποχρεωτική συμμόρφωση κτισμάτων ἐντός και ἐκτός οικισμῶν προς παραδοσιακά πρότυπα δόμησης.

⁵ Ολοκληρωμένα Προγράμματα Ανάπτυξης Αγροτικοῦ Χώρου (ΟΠΑΑΧ) Οι περιοχές παρέμβασης ολοκληρωμένης αγροτικῆς ἀνάπτυξης αποτελοῦν μία ἀπὸ τις κατηγορίες ἐπιλέξιμων ζωνῶν του Ἀρθροῦ 11 του Νόμου 2742 «Περιοχές ειδικῶν χωρικῶν παρεμβάσεων»

⁶ Περιοχές Ειδικῶν Χωρικῶν Παρεμβάσεων (ΠΕΧΠ) Οι ΠΕΧΠ ὅπως περιγράφονται ἀπὸ το Ν. 2742/99 (ἄρθρο 11) είναι περιοχές ἐντός ἡ ἐκτός ἐγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ἡ οικισμῶν προυφιστάμενων το 1923 ἡ ἐντός ὁρίων οικισμῶν κάτω των 2000 κατοίκων, οι ὁποῖες παρουσιάζουν ἰδιαίτερα ἡ κρίσιμα προβλήματα χωρικῆς ἀνάπτυξης που ἀπαιτοῦν ἐιδικό σχεδιασμό και ρύθμιση.

⁷ Οι ἐιδικές τουριστικές ζώνες ἀπαιτοῦν ἐξειδικευμένες εγκαταστάσεις ὅπως πίστες, ἀναβατήρες, θέσεις πάρκιγκ, δρόμους, εγκαταστάσεις ἐστίασης, κ.α. που δεν μποροῦν να προβλεφθοῦν ἀναλυτικά στα ΓΠΣ και χρειάζεται οπωσδήποτε ἐιδική μελέτη,

⁸ Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικῆς Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) Προβλέπονται ἀπὸ το Ν. 2545/97 (ἄρθρο 29).

⁹ Περιοχές Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικῶν Δραστηριοτήτων

4.3. Υποδομές, Δίκτυα, Ειδικά κτίρια

Στις ΖΟΕ, και κατ' επέκταση στον σχεδιασμό των χρήσεων των ΓΠΣ, μπορούν να προβλέπονται ρυθμίσεις για τα δίκτυα και τις υποδομές στον εξωαστικό κυρίως χώρο. Για τις πολιτικές στον τομέα αυτό μπορούν να γίνουν οι παρακάτω επισημάνσεις:

4.3.1. Κοινωνικές υποδομές

Εγκαθίστανται σε όλες τις προς πολεοδόμηση περιοχές (με όρους σχεδίου πόλης), σε περιοχές ΠΕΠΔ ενδεχομένως πλην της γης υψηλής παραγωγικότητας (με όρους εκτός σχεδίου πόλης και απόφαση Νομάρχη), κυρίως δε στις ΠΕΠΔ εξυπηρέτησης του αστικού πληθυσμού, και επιλεκτικά υπό όρους στις περιοχές εγκατάστασης δραστηριοτήτων του δευτερογενούς τομέα (μόνο οι ειδικευμένες για την εξυπηρέτηση των αναγκών της ζώνης πχ. παιδικός σταθμός για τα παιδιά των εργαζομένων σε μια βιομηχανία). Κατά κανόνα δεν επιτρέπονται στις περιοχές ΠΕΠ παρά μόνο οι απαραίτητες για την εξυπηρέτηση και ανάδειξή τους (π.χ. κέντρο υποδοχής-πληροφόρησης επισκεπτών κλπ.).

4.3.2. Τεχνικές υποδομές και δίκτυα

Η εγκατάστασή τους μπορεί και πρέπει να ρυθμίζεται από τις γενικές διατάξεις, αναλόγως με το είδος της εγκατάστασης ή του δικτύου.

- Ορισμένες υποδομές (όπως ΧΥΤΑ) προκύπτουν από Νομαρχιακό Σχεδιασμό.
- Ορισμένες είναι ιδιαίτερα οχλούσες σε σχέση με τους οικισμούς αλλά και τις τουριστικές ζώνες και χρειάζονται περιβαλλοντικές μελέτες και ιδιαίτερη προσοχή (χωματερές, δίκτυα υψηλής τάσης, θέσεις νεκροταφείων κλπ).
- Ορισμένες είναι βλαπτικές του τοπίου

4.3.3. Ειδικά κτίρια

Υπάρχει μια πληθώρα «ειδικών» κτιρίων, καθώς ο όρος δεν είναι επακριβώς ορισμένος, αλλά χρησιμοποιείται για τα περιγράψει κυρίως εγκαταστάσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα (και όχι μόνο) που δεν ανήκουν στις γνωστές κοινωνικές και τεχνικές υποδομές που υπολογίζονται με βάση τις ανάγκες ενός συγκεκριμένου τόπου και πληθυσμού (π.χ. από τελωνεία μέχρι εργαστήρια ελέγχου τροφίμων και γενικά διοικητικές εγκαταστάσεις υπερτοπικού χαρακτήρα). Προτείνεται να αντιμετωπίζονται όπως οι κοινωνικές υποδομές κατά τα ανωτέρω

Εν όψη των ενεργειακών προβλημάτων, ιδιαίτερης σημασίας είναι να υπάρχει η δυνατότητα να χωροθετηθούν εγκαταστάσεις έρευνας και παραγωγής ήπιων πηγών ενέργειας.

4.3.4.-Προστασία οδικών αξόνων

Ρυθμίζεται από τις γενικές διατάξεις.

4.4. Περιοχές προς πολεοδόμηση

Αν και η παρούσα Έκθεση έχει ως κύριο αντικείμενο το πλαίσιο και τις στρατηγικές καθορισμού χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο, κρίνεται σκόπιμο να γίνει μια σύντομη αναφορά και σε ορισμένα ζητήματα που αφορούν τις προς πολεοδόμηση περιοχές.

Για τη γενικότερη οικιστική οργάνωση δίδονται ορισμένες κατευθύνσεις στην ΥΑ.10788/2004/ΦΕΚ/285/Δ/5.3.04. Οι κατευθύνσεις προτείνουν:

- Ελαχιστοποίηση της επέκτασης στις κρίσιμες ζώνες (παράκτιες ζώνες προστασίας φυσικών περιοχών, γεωργική γη, δασική γη), ήτοι σε ζώνες ΠΕΠ, γεγονός λίγο -πολύ αυτονόητο.
- Σχεδιασμένη συμπαγή επέκταση των οικισμών
- Ανακύκλωση εγκαταλελειμμένων οικιστικών θεσμοθετημένων χρήσεων η εγκαταστάσεων.
- Οικιστική ανάπτυξη με κέντρα τους υπάρχοντες οικισμούς
- Χωροθέτηση των παραγωγικών χρήσεων σε οργανωμένους υποδοχείς σε συνάρτηση με τα αστικά οικιστικά κέντρα προς αποφυγήν μετακινήσεων.

4.4.1. Περιοχές πρώτης κατοικίας

Σχεδιάζονται σύμφωνα με τις προβλέψεις των ν. 1337/83 και 2508/97 και την ΥΑ.10788 /2004/ ΦΕΚ/285/Δ/5.3.04 καθώς και τα δεδομένα που προκύπτουν από την ανάλυση, τη διάγνωση και τις προοπτικές της περιοχής μελέτης.

Ιδιαίτερη μνεία γίνεται εδώ στους μικρούς αγροτικούς και μη δυναμικούς οικισμούς οι οποίοι συχνά έχουν καθορισμένο όριο Απόφασης Νομάρχη κατά πολύ μεγαλύτερο από τις ανάγκες που προκύπτουν από την ανάλυση. Κρίνεται, ωστόσο, σκόπιμο για την αποφυγή διπλού καθεστώτος όλο το όριο του οικισμού να ορίζεται ως όριο σχεδίου. Με δεδομένο αυτό το όριο πολεοδομημένης περιοχής είναι χρήσιμο να προβλέπονται στον βαθμό του εφικτού οι αναλογούντες χώροι εξυπηρέτησης του τοπικού πληθυσμού με βάση κάποιο πληθυσμό χωρητικότητας, ενώ ο προγραμματικός πληθυσμός μπορεί να είναι χαμηλότερος, δηλαδή όπως προκύπτει από τις εκτιμήσεις και τα σενάρια εξέλιξής του.

4.4.2. Παραθεριστική κατοικία

Στο «Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας», οι σχετικές αναφορές έχουν ως εξής:

- Η άμεση οργάνωση και ρύθμιση των χρήσεων και λειτουργιών β' κατοικίας, έτσι ώστε αφενός να καλυφθεί η ζήτηση, αφετέρου να προστατευθεί το σύστημα των περιβαλλοντικών σχηματισμών από την ανάλωση και τη σταδιακή υποβάθμισή τους. Ζώνες β' κατοικίας δεν θα πρέπει να χωροθετηθούν στις γεωγραφικές ενότητες Ολύμπου, Κασσάνδρας και Σιθωνίας, στις οποίες ασκείται άμεσος έλεγχος και περιορισμός των χρήσεων αυτών.
- Υπάρχουν επίσης αναφορές ανά περιοχή όπως ανωτέρω

Κεντρικό ερώτημα για τις περιοχές παραθεριστικής κατοικίας είναι τα μεγέθη που να ικανοποιούν την ζήτηση στα πλαίσια της χωροικανότητας (η αλλιώς της

φέρουσας ικανότητας του χώρου), της γεωμορφολογίας, και των λοιπών συνθηκών της περιοχής και η παράλληλη ανάγκη πολεοδόμησης ήδη διαμορφωμένων περιοχών ή όχι προς εξυγίανση. Εδώ μπαίνει και το ζήτημα της ανάγκης εξυγίανσης σημαντικών περιοχών αυθαιρέτων δια της πολεοδόμησης τους. Παρά την κάποια «θεωρητική» αντιμετώπιση από το ΠΠΧΣ και την ΥΑ.10788/2004/ΦΕΚ/285/Δ/5.3.04, σε πρακτικό επίπεδο γενική αρχή δεν είναι εύκολο να υπάρχει για διάφορους λόγους¹⁰, και η απόφαση είναι του μελετητή, του Δήμου και της επίβλεψης οι οποίοι πρέπει να σταθμίσουν εκτός άλλων και τα παρακάτω:

- Δεν απαιτείται η πολεοδόμηση μικρών περιοχών με νόμιμη εκτός σχεδίου δόμηση -ή έστω και μερικώς αυθαίρετη- και σχετικά «τακτοποιημένη» κατάσταση, ακόμη και εάν είναι πυκνή (όταν δεν υπάρχει ανάγκη «εξυγίανσης»).
- Δεν προσφέρεται η πολεοδόμηση μικρών αποκομμένων συστάδων ή μικρών οικιστικών συγκεντρώσεων λίγων οικιών.
- Δεν είναι δυνατή η πολεοδόμηση σε περιοχές ΠΕΠ κατά τα ανωτέρω.
- Δεν είναι σκόπιμη η πολεοδόμηση εκατέρωθεν ή διαμέσου αξόνων μεγάλης κυκλοφορίας.
- Δεν είναι επιτρεπτή η πολεοδόμηση σε γη γεωλογικά ακατάλληλη.
- Δεν είναι επιτρεπτή η πολεοδόμηση πλησίον νεκροταφείων, σφαγείων, ρυτρινούσων βιομηχανιών, ΧΥΤΑ, χωματερών κλπ.

Αντίθετα η πολεοδόμηση είναι πιθανή λύση:

- Στην ύπαρξη εκτεταμένων περιοχών έντονης αυθαίρετης δόμησης, με πολεοδομικά προβλήματα την εξυγίανση της οποίας επιβάλλει το Περιφερειακό Πλαίσιο (ακόμα και εάν βρίσκονται σε κρίσιμες περιοχές).
- Σε συναφείς περιπτώσεις, που αν και μπορεί να μην υπάρχουν ακόμη πολλά αυθαίρετα κτίσματα, η γη έχει ουσιαστικά εμπορευματοποιηθεί, και παρουσιάζει σαφή σημάδια οικοπεδοποίησης, μεγάλη κατάτμηση, εγκατάλειψη των καλλιεργειών, ενδείξεις ότι επίκειται ενδεχόμενη μαζική κατασκευή αυθαιρέτων (περιφράξεις, διάνοιξη ιδιωτικών οδών κτλ. Η γη αυτή προσφέρεται για πολεοδόμηση (ακόμα και εάν δεν βρίσκεται στην «σωστή» θέση) προς αντιμετώπιση της ζήτησης διότι αλλιώς υπάρχει άμεσος και ορατός κίνδυνος δημιουργίας νέων αυθαιρέτων.
- Σε περιπτώσεις έστω και άτυπης κατάτμησης της γης, και εκτός σχεδίου δόμησης (έστω και με νομότυπη συνήθως εργολαβική μορφή), εφ' όσον είναι εκτεταμένη και έχει δημιουργήσει μεγέθη οικοπέδων κάτω των 1-2 στρεμμάτων (έχουν παρατηρηθεί πολλές οικοπεδοποιήσεις και σε πολύ μικρότερα μεγέθη όπως 750,0 τμ). Τα μεγέθη αυτά είναι πλέον σαφώς αστικά, σηματοδοτούν την πλήρη καταστροφή της δυνατότητας γεωργικών εκμεταλλεύσεων στην περιοχή, συνήθως δε σηματοδοτούν και την ύπαρξη μεγάλου αριθμού «τυφλών» ιδιοκτησιών, και εν τέλει συσσωρεύουν ιδιοκτησιακά προβλήματα που δεν μπορούν να λυθούν παρά μόνο με την πολεοδόμηση.

¹⁰ Οι «πόροι» όπως το νερό και τα δίκτυα, διαμοιράζονται μεταξύ οικιστικών και άλλων χρήσεων και δεν είναι εύκολο να διαπιστωθεί η «επάρκεια» τους.

Τελικώς, πρέπει να εκτιμάται το εάν η πολεοδόμηση θα προκαλέσει περισσότερα προβλήματα, περιβαλλοντικά, κυκλοφοριακά, ιδιοκτησιακά, διοικητικά ή άλλα, από αυτά που θα επιλύσει.

Συναφές με τα ανωτέρω είναι το πρόβλημα των μικρών οικισμών της ΕΣΥΕ. Σε παραθεριστικές περιοχές εμφανίζονται συχνά οικιστικές συγκεντρώσεις ή μικροί οικισμοί οι οποίοι πολλές φορές είναι και καταγεγραμμένοι από την ΕΣΥΕ με ελάχιστο πληθυσμό (5 – 100 άτομα).

Εφ' όσον υπάρχει μια σχετικά τακτοποιημένη κατάσταση που δεν απαιτεί εξυγίανση και το πληθυσμιακό μέγεθος είναι μικρό, δεν απαιτείται πολεοδόμηση.

4.4.3. Εγκαταστάσεις τριτογενούς

Οι εγκαταστάσεις του τριτογενούς τομέα (γραφεία, καταστήματα κλπ.) εντός των προς πολεοδόμηση περιοχών προτείνεται να χωροθετούνται είτε διάσπαρτες μέσα στον αστικό ιστό (ανάλογα με τα επιτρεπόμενα στην Αμιγή, Γενική κατοικία, Πολεοδομικό κέντρο κλπ), είτε σε ειδικευμένες αστικές ζώνες χονδρεμπορίου κλπ. Ιδιότυπη περίπτωση είναι οι ζώνες ΕΜΟ (Μη οχλούσα βιομηχανία –βιοτεχνία) που έχουν επαγγελματικά εργαστήρια και μη οχλούσα βιοτεχνία αλλά όχι καταστήματα, και προορίζονται κυρίως για μεγάλους οικισμούς που μπορούν να συγκεντρώσουν αρκετές μονάδες για να «γεμίσουν» τέτοιες ζώνες. Σε οικισμούς μικρών Καποδιστριακών ΟΤΑ δεν είναι απαραίτητο να προτείνονται τέτοιες εξειδικευμένες ζώνες εκτός εάν παρατηρείται κάποια συγκέντρωση ή εξειδίκευση της τοπικής οικονομίας.

4.4.4. Περιοχές ΠΕΡΠΟ

Η νομοθεσία (ν.2508/97) αναφέρει ότι με το ΓΠΣ μπορεί να προσδιορίζονται περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ). Αποτελούν ευνοϊκό για τους ΟΤΑ μηχανισμό πολεοδόμησης καθώς α) έχουν ως αποτέλεσμα οργανωμένη δόμηση με αναβαθμισμένα χαρακτηριστικά β) Απαλλάσσουν τους ΟΤΑ από το βάρος των δαπανών υποδομής. Ωστόσο όπως αναφέρθηκε παραμένουν ασάφειες στον τρόπο χειρισμού του μηχανισμού.

Προτείνεται:

- Η δυνατότητα δημιουργίας τους χωρίς φυσική συνέχεια με οικισμό.
- Από άποψη πολεοδομικής οργάνωσης δεν είναι απαραίτητο να αποτελούν χωριστές πολεοδομικές ενότητες (εφόσον δεν έχουν το κατάλληλο πληθυσμιακό μέγεθος) αλλά στα πλαίσια οργάνωσης του ΣΧΟΟΑΠ-ΓΠΣ μπορούν να εντάσσονται σε Π.Ε. γειτονικών οικισμών
- Ο καθορισμός συγκεκριμένων εκτάσεων ενδείκνυται όταν υπάρχουν επαρκή στοιχεία για τις προθέσεις των ιδιοκτητών γης και σοβαρές πιθανότητες ανάπτυξης τους.
- Ο εκ παραλλήλου καθορισμός ευρύτερων εκτάσεων εντός των οποίων είναι δυνατή η ανάπτυξη ΠΕΡΠΟ (ενδεχομένως με κάποια όρια χωρητικότητας) ενδείκνυται εάν δεν υπάρχουν γνωστά στοιχεία για συγκεκριμένες εκτάσεις.

4.5. Ζώνες πολεοδομικών μηχανισμών και κινήτρων

4.5.1. Περιοχές ανάπτυξης ή αναμόρφωσης

Η νομοθεσία (ν.2508/97) αναφέρει ότι για πολεοδομικές επεμβάσεις με το ΓΠΣ μπορεί να προσδιορίζονται περιοχές ανάπτυξης ή αναμόρφωσης.

Εάν ορίζονται περιοχές ανάπτυξης ή αναμόρφωσης, είναι καλό να ορίζεται και ο τρόπος/μηχανισμός που θα εφαρμοσθεί, πχ. εάν πρόκειται για περιοχές ανάπτυξης του ν.2508/97 (διαδικασία ιδιαίτερος πολύπλοκη) ή απλώς προτείνεται η σύνταξη ειδικής μελέτης.

4.5.2.-Ειδικές Ζώνες

Η νομοθεσία (ν.2508/97) αναφέρει ότι για πολεοδομικές επεμβάσεις μπορούν να καθορίζονται ζώνες ειδικών κινήτρων (ZEK) και ζώνες ειδικής ενίσχυσης (ZEE) και ζώνες υποδοχής συντελεστή (EZYΣ). Το περιεχόμενο των ζωνών αυτών έχει ως εξής:

α. Ζώνες Ειδικών Κινήτρων: Άρθρο 222 Κώδικα βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας Π.Δ.14.7.99, (άρθρο 11 παρ. 5 ν.1337/1983).

Με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μπορεί να καθορίζονται μέσα στις πολεοδομικές ενότητες Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (ZEK) μέσα στις οποίες παρέχονται ειδικά χρηματοδοτικά και πολεοδομικά κίνητρα για να κατασκευάζονται ή διαμορφώνονται κτίρια ή τμήματά τους, που είναι αναγκαία για τα κέντρα των πολεοδομικών ενοτήτων, όπως κτίρια αναψυχής, πολιτιστικών δραστηριοτήτων, στάθμευσης αυτοκινήτων κλπ.

Με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μπορεί να κανονίζονται το ειδικότερο περιεχόμενο των κινήτρων, οι όροι που πρέπει να πληρούν τα κτίρια, οι διαδικασίες και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

β. Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης: Άρθρο 221 Κώδικα βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας Π.Δ.14.7.99 (άρθρο 11 παρ.1, 2, 3, 4 ν. 1337/1983, άρθρο 8 παρ. 4 ν. 1512/1985, άρθρο 34 παρ. 1 ν. 1577/1985).

Οι Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (ZEE), που προβλέπονται από το άρθρο 38 παρ. 2 καθορίζονται με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μετά από σχετική ενημέρωση ή πρόταση του οικείου δήμου ή κοινότητας. Ο καθορισμός αυτός μπορεί να γίνει και με το π. δ/γμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης κατά το άρθρο 44.

Οι ZEE μπορεί να καθορίζονται στις επεκτάσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις του κεφαλαίου Α' του μέρους ΙΙ ανεξάρτητα από τον τρόπο ανάπτυξης και εφαρμόζονται σ' αυτές, εκτός από τις διατάξεις του εν λόγω κεφαλαίου Α' του μέρους ΙΙ και οι παρ. 2 έως 4 του παρόντος άρθρου.

Επίσης, ZEE μπορεί να καθορίζονται σε προβληματικές περιοχές εντός σχεδίων πόλεων ή οικισμών πριν από το έτος 1923 στις οποίες μπορούν να εφαρμόζονται οι παρ. 2 έως 4 του παρόντος άρθρου.

Η εκτέλεση προγραμμάτων οικιστικής ανάπτυξης στις ZEE ή τμήματά τους συνιστά δημόσια ωφέλεια και επιτρέπεται για το σκοπό αυτό η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων. Η εκτέλεση των προγραμμάτων αυτών αναλαμβάνεται με συνεργασία από τη ΔΕΠΟΣ, από το Δημόσιο ή δημόσιο

οργανισμό ή δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης ή ανατίθεται σε ΟΤΑ ή δημοτικές επιχειρήσεις ή εταιρείες μικτής οικονομίας κατά το άρθρο 53. Με το π. δ/γμα της παρ. 1 του άρθρου αυτού, μπορεί να προβλέπεται ανάλογη εφαρμογή στις ΖΕΕ των άρθρων 225 και 223 του παρόντος. Οι διατάξεις αυτές μπορεί να εφαρμόζονται χωρίς την έκδοση των π. δ/των που προβλέπονται σ' αυτές. Οι διατάξεις του άρθρου 224 του παρόντος εφαρμόζονται και στην περίπτωση των ΖΕΕ.

Για την ανάπτυξη των ΖΕΕ χορηγείται από το δημόσιο κρατική ενίσχυση στον αντίστοιχο ΟΤΑ, στη ΔΕΠΟΣ και στον ΟΕΚ για συμμετοχή στην εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων.

γ) Ζώνες ΕΖΥΣ

Είναι σκόπιμο να καθορίζεται μία τουλάχιστον ζώνη ΕΖΥΣ σε κάποια αστική περιοχή του ΟΤΑ με χαμηλό συντελεστή ώστε να υποδέχεται μεταφερόμενο συντελεστή από τον ίδιο τον Δήμο. Για την επιπλέον επιβάρυνση από δόμηση πρέπει να γίνεται υπολογισμός επιπλέον πληθυσμού και κοινωνικών υποδομών.

4.6.-Περιορισμοί δόμησης και δυνατότητες παρεκκλίσεων

Για τις προς πολεοδόμηση περιοχές ισχύουν όσα είναι γνωστά από τον ν. 1337/83 και την έκτοτε ακολουθηθείσα πρακτική με ΓΠΣ για τις αστικές περιοχές (καθορίζονται πυκνότητες και μέσοι σ.δ.).

Ο νόμος 2508/97 αναφέρεται σε:

«...απαγορεύσεις δόμησης και χρήσης.....»

«.....όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση.....» για τις περιοχές ΠΕΠ

«... συντελεστή δόμησης στις περιοχές που ορίζονται για εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων»,

Ωστόσο, -όπως αναφέρθηκε και στα προηγούμενα κεφάλαια- δεν είναι συνολικά σαφές εάν είναι επιθυμητή η θέσπιση με τα Καποδιστριακά ΓΠΣ όρων και περιορισμών δόμησης για τις εξωαστικές χρήσεις στις ΠΕΠΔ κατά το ανάλογο των ΖΟΕ. Κάτι τέτοιο όμως μπορεί να θεωρηθεί λογικό, ώστε να δημιουργηθεί ένα σαφές πλαίσιο χρήσεων και δόμησης στον εξωαστικό χώρο.

Με δεδομένη την αρχή του «πολεοδομικού κεκτημένου», εξυπακούεται ότι εφ' όσον τίθενται περιορισμοί (απαγορεύσεις δόμησης και χρήσης), πρέπει να είναι αυστηρότεροι από αυτούς που ισχύουν με βάσει τις διατάξεις τις εκτός σχεδίου δόμησης. Οι περιορισμοί αυτοί πρέπει να τίθενται στις περιοχές όπου ασκούνται ισχυρές πιέσεις στο φυσικό περιβάλλον και στους φυσικούς πόρους ή σε περιοχές οι οποίες είναι σκόπιμο να προστατευθούν στο πλαίσιο του προβλεπόμενου μελλοντικού σχεδιασμού και όχι γενικευμένα για κάθε περιοχή και ζώνη. Οι περιορισμοί κύρια μπορούν να αναφέρονται :

- στο ελάχιστο εμβαδόν κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση των γηπέδων,
- στα όρια αρτιότητας,
- στη συνολική δόμηση (όγκος, επιφάνεια)
- σε αποστάσεις από όρια

Πλέον αυτών, σημειώνεται ότι ο καθορισμός ζωνών των ΓΠΣ παρέχει ενδεχομένως την δυνατότητα ελέγχου ακραίων φαινομένων δόμησης που έχουν σημειωθεί κυρίως σε περιοχές παράκτιες με μεγάλη οικιστική πίεση με την απάλειψη διατάξεων που ουσιαστικά επιτρέπουν τη δημιουργία άτυπων «ιδιωτικών» οικισμών μέσω απλών κατατμήσεων και άλλων φαινομένων. Και πάλι σημειώνεται όμως ότι η εφαρμογή τέτοιων διατάξεων πρέπει να είναι αποτέλεσμα κατευθύνσεων του οικείου Υπουργείου και όχι απλή πρωτοβουλία των μελετητών.

Δυνατότητα παρέκκλισης

Με δεδομένο ότι κανένας σχεδιασμός δεν είναι αλάθητος, ούτε μπορεί κανείς να προβλέψει όλες τις πιθανές περιπτώσεις που θα παρουσιασθούν στο μέλλον όσον αφορά την δόμηση και τις χρήσεις σε μια περιοχή, είναι σκόπιμο ο σχεδιασμός των ζωνών εφόσον είναι αναλυτικός, να περιλαμβάνει και μηχανισμό παρεκκλίσεων. Οι μηχανισμοί αυτοί υπάρχουν σε πολλές ζωνοποιήσεις που ισχύουν σε νομοθεσίες ευρωπαϊκών χωρών, όπου συχνά με αίτηση του προς τον Φορέα Διαχείρισης μιας ζώνης μπορεί οποιοσδήποτε πολίτης να ζητήσει αιτιολογημένη εξαίρεση από ορισμένες διατάξεις ή εγκρίσεις χωροθέτησης συγκεκριμένων λειτουργιών σε συγκεκριμένες θέσεις, αφού αποδείξει ότι δεν είναι κατ' οιονδήποτε τρόπο βλαπτικές. Το αίτημα εξετάζεται και είτε απορρίπτεται ή εάν είναι αιτιολογημένο και προς την κατεύθυνση της κοινής ωφέλειας, γίνεται αποδεκτό –έστω και παρά τις ισχύουσες διατάξεις– συχνά με όρους.

Προτείνεται να γίνονται δεκτές παρεκκλίσεις από τα προβλεπόμενα με αιτιολογημένη απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, η οποία μπορεί να θέτει και ειδικούς όρους και περιορισμούς. Πρέπει να εξετασθεί η νομιμότητα τέτοιας πρότασης.

Τέλος, για τα υφιστάμενα κτίσματα και άδειες πρέπει να προβλέπονται ρυθμίσεις από τις γενικές διατάξεις του κανονισμού ζωνοποίησης

4.7. Ζώνες ΓΠΣ και εγκεκριμένες ΖΟΕ

Η ύπαρξη εγκεκριμένων ΖΟΕ σε περιοχές σύνταξης Καποδιστριακών ΓΠΣ δημιουργεί όπως αναφέρθηκε διάφορα προβλήματα. Το νομοθετικό πλαίσιο (ν.2508/97 αρ.4 παρ.5) επιβάλλει την συμπερίληψη των περιοχών των θεσμοθετημένων ΖΟΕ με τα όρια και τις ρυθμίσεις τους, ή την τροποποίηση τους προς την μεριά της μεγαλύτερης προστασίας της περιοχής.

Η τελευταία επισήμανση σηματοδοτεί το ότι η τροποποίηση είναι κατ' αρχήν δυνατή. Ωστόσο παραμένουν ασάφειες, και θα ήταν σκόπιμη (αναμένεται) μια συμπλήρωση του νομοθετικού πλαισίου. Είναι εξ άλλου γνωστό, ότι με αποφάσεις του ΣΤΕ είναι δυνατές επεκτάσεις των οικισμών (εφ' όσον τεκμηριώνεται σωστά η ανάγκη) ακόμη και σε δασικές εκτάσεις και προφανώς και σε περιοχές ΖΟΕ με άλλες χρήσεις έστω και προστασίας.

Στα πλαίσια αυτά, εφ' όσον η τροποποίηση της ΖΟΕ κρίνεται αναγκαία, ο καθορισμός ζωνών του ΓΠΣ προτείνεται να γίνεται ως εξής:

- Να τεκμηριώνονται με ειδική έκθεση οι ανάγκες που οδηγούν στην τροποποίηση (π.χ. επεκτάσεις των οικισμών που δεν μπορούν να γίνουν

προς άλλη κατεύθυνση, νέες θέσεις αρχαιολογικών χώρων, περιοχές περιβαλλοντικής προστασίας που δεν καλύπτονται από την υφιστάμενη ΖΟΕ, περιοχές γης υψηλής παραγωγικότητας που δεν συμπεριλαμβάνονται, διαφοροποιήσεις στις χρήσεις που πρέπει να περιληφθούν στην νέα ζωνοποίηση κ.ά.

- Να σχεδιάζεται οι νέα ζώνες με προσπάθεια να είναι συνολικά προς την πλευρά της μεγαλύτερης προστασίας, ήτοι οι προστατευόμενες περιοχές οικοσυστημάτων, γεωργικής γης κλπ να είναι μεγαλύτερες σε έκταση (επεκτεινομένων εν ανάγκη των ρυθμίσεων σε γη που δεν ήταν στην εγκεκριμένη ΖΟΕ). Οι χρήσεις σε ορισμένες ζώνες μπορούν να γίνουν αυστηρότερες για να αντισταθμίσουν άλλες ζώνες στις οποίες μπορούν να γίνουν χαλαρότερες.

Σημειώνεται ότι η διαφοροποίηση από τις ΖΟΕ επιτείνεται από το ότι οι ζώνες χρήσεων των ΓΠΣ εγκρίνονται με Υπ. Απ. και όχι Π.Δ. και κατ' αρχήν μπορεί να τροποποιούνται κάθε πενταετία μαζί με όλο το ΓΠΣ. Αυτό καθιστά τον σχεδιασμό των ζωνών χρήσεων πολύ πιο ευέλικτο από ότι μέσω ΖΟΕ. Όμως και η τροποποίηση των ζωνών χρήσεων του ΓΠΣ, κατά πάγια αρχή, πρέπει να είναι πάντα προς την πλευρά της προστασίας του περιβάλλοντος, γεγονός που μειώνει την φαινομενική ευελιξία.

5. Κατευθύνσεις για την τυποποίηση και την απεικόνιση των ζωνών

5.1. Τυποποίηση ζωνών χρήσεων

Έχοντας υπ όψη τα παραπάνω, η Ομάδα Εργασίας κατέληξε σε μια σειρά προτάσεων-κατευθύνσεων σχετικά με την τυποποίηση του σχεδιασμού των ζωνών χρήσεων.

Οι ζώνες διακρίνονται στις παρακάτω κύριες κατηγορίες (οι κατηγορίες τίθενται όπως αναφέρονται στον ν.2508/97 και τις προδιαγραφές της ΥΑ.9572/1845 /ΦΕΚ/209/Δ/7.4.2000):

- Περιοχές Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π.)
- Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (Π.Ε.Π.Δ.)
- Οργανωμένες Ζώνες Υποδοχής Παραγωγικών Δραστηριοτήτων

Η τυποποίηση πρέπει να περιλαμβάνει τα ακόλουθα στοιχεία :

- Κωδικός της ζώνης

Ο κωδικός θα πρέπει να περιλαμβάνει το στοιχείο ΠΕΠ ή ΠΕΠΔ αναλόγως, ώστε να γίνεται αντιληπτό αμέσως σε ποια μεγάλη κατηγορία ρύθμισης εντάσσεται. Εκτός αυτού είναι χρήσιμο ο κωδικός να περιλαμβάνει τα αρχικά της ονομασίας της ζώνης, ή εφόσον αυτό δεν είναι εφικτό κάποια κοντινά σε αυτό στοιχεία και έναν αριθμό που συγκεκριμενοποιεί τη ζώνη (π.χ. Περιοχή Τουρισμού-Αναψυχής (ν) με κωδικό ΠΕΠΔ ΤΑ-(ν)).

- Ονομασία της ζώνης

Είναι απαραίτητο κάθε ζώνη να έχει μια συγκεκριμένη ονομασία και να μην αναφέρονται μόνον οι επιτρεπόμενες χρήσεις ώστε να φαίνεται εξαρχής το στίγμα της κύριας χρήσης και γενικότερα του χαρακτήρα της ζώνης.

- Αρίθμηση

Η μοναδιαία αρίθμηση είναι χρήσιμη ώστε να διακρίνονται οι επιμέρους ζώνες με τις ίδιες επιτρεπόμενες χρήσεις, και να μπορούν να γίνονται ακριβείς αναφορές στα κείμενα και τα λεκτικά των διαταγμάτων.

- Επιτρεπόμενες χρήσεις

Περιγράφονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις κατά προτίμηση με ιεραρχική σειρά από τις κυριότερες προς τις συμπληρωματικές.

- Όρια κατάτμησης και (εφ όσον είναι επιθυμητό και νομικά επιτρεπτό) αρτιότητας

Περιγράφονται τα όρια κατάτμησης και αρτιότητας για κάθε ζώνη (Τα όρια αρτιότητας είναι όροι δόμησης – όπως ελέγχει θέλει έλεγχο αν με το ΓΠΣ μπορεί να ορίζονται όροι δόμησης στις εξωαστικές περιοχές).

- Περιορισμοί δόμησης)

(Ήδη αναφέρθηκε ότι θέλει έλεγχο αν με το ΓΠΣ μπορεί να ορίζονται όροι δόμησης)

Περιγράφεται η επιτρεπόμενη δόμηση εφόσον διαφοροποιείται από τις ισχύουσες εκτός σχεδίου διατάξεις, άλλως γίνεται αναφορά στην ισχύ αυτών των διατάξεων.

Περιγράφονται οι ειδικότεροι περιορισμοί δόμησης όπως τυχόν αποστάσεις από οδικούς άξονες, ακτή, ρέματα, κ.α.

- Γενικές διατάξεις

Οι «γενικές διατάξεις» που αναφέρονται στο τέλος, ισχύουν σε όλες τις ζώνες, ή σε γενικές κατηγορίες αυτών (πχ, στις περιοχές ΠΕΠ), και εξασφαλίζουν τη συμβατότητα με τις γενικές νομοθεσίες και πολιτικές, την γενικότερη προστασία και δυνατότητα κατασκευής υποδομών και ειδικών κτιρίων, γενικούς μορφολογικούς περιορισμούς, δυνατότητες παρεκκλίσεων και διευκρινήσεις σχετικά με έκδοση αδειών και την δόμηση μετά την ισχύ του ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ.

Τα τελικά πρότυπα που θα επιλεγούν θα πρέπει να προσαρμοσθούν και στις ιδιομορφίες κάθε ΟΤΑ, διατηρώντας όμως μια συνοχή σε ευρύτερες περιοχές και εξασφαλίζοντας την ίση αντιμετώπιση των πολιτών όσον αφορά τα δικαιώματα δόμησης σε αυτές τις εφ' όσον ισχύουν οι ίδιες συνθήκες.

5.2. Τυποποίηση απεικόνισης

Συντάσσεται κατά τις προδιαγραφές της ΥΑ.9572/1845 /ΦΕΚ/209/Δ/7.4.2000, ο Χάρτης Π.2 «Χρήσεις γης και Προστασία Περιβάλλοντος ΟΤΑ» ο οποίος παρουσιάζει τις χωρικές ρυθμίσεις σε όλη την διοικητική περιφέρεια του ΟΤΑ. Ο Χάρτης συντάσσεται σε κλίμακα 1:25.000.

Στον Χάρτη Π.2 παρουσιάζονται οι διάφορες περιοχές (ΠΕΠΔ, ΠΕΠ, ΠΕΡΠΟ Οργανωμένες Ζώνες Υποδοχής Παραγωγικών Δραστηριοτήτων) ως ακολούθως:

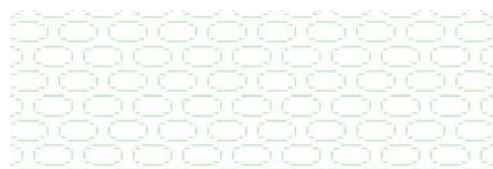
- 1- Οι διάφορες (υπο)περιοχές ΠΕΠΔ, ΠΕΠ, διακρίνονται με ειδική διαχωριστική γραμμή που τις περιβάλλει. Καταβάλλεται προσπάθεια η διαχωριστική γραμμή να είναι πάνω σε ευδιάκριτα φυσικά ή τεχνητά όρια (δρόμοι κάθε κατηγορίας, σιδηροδρομικές γραμμές, ρέματα, ποτάμια, κλπ.) ή σε διοικητικά όρια (πχ όρια Δημ. Διαμερισμάτων), η ενδεχομένως σε όρια αγροκτημάτων εφόσον έχει παρασχεθεί επεξεργασμένη ανάλογη πληροφορία από τα υπόβαθρα που δίνονται από τον εργοδότη.
- 2- Φέρουν ευδιάκριτα αναγεγραμμένο εντός της περιοχής τον κωδικό που υποδηλώνει την κύρια χρήση κάθε ζώνης με κεφαλαία αλφαριθμητικά στοιχεία πχ. ΑΧ-1. Κάθε περιοχή, ακόμα και με την ίδια κύρια χρήση (πχ. αρχαιολογικός χώρος), διακρίνεται από κάθε άλλη παρόμοια, με τον αριθμό της (πχ. ΑΧ-1, ΑΧ-2, ΑΧ-3, κλπ), ώστε να είναι δυνατή στα κείμενα ή στο λεκτικό του διατάγματος η ακριβής αναφορά σε αυτήν, η μικρή διαφοροποίηση χρήσεων εάν χρειασθεί.

- 3- Φέρουν επιφανειακό ράστερ που υποδηλώνει την κύρια χρήση τους και τις διαχωρίζει οπτικά και χρωματικά (βλέπε υπόμνημα).
- 4- Στο υπόμνημα του Χάρτη Π.2 αναγράφονται με σαφήνεια σε ελληνικά και αγγλικά:

- Η σημασία των διαχωριστικών γραμμών που χρησιμοποιούνται πχ:

-Είδος Γραμμής-	Περιοχή Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης
 ΠΕΠΔ  ΠΕΠΔ 	Area of control and restriction of construction

- Οι κωδικοί και οι τίτλοι των (υπο)περιοχών :
- Παρατίθεται υπόδειγμα του ράστερ πλήρωσης κάθε περιοχής

ΓΓ-1	Γεωργική Γη Υψηλής Παραγωγικότητας
	Agricultural area of high productivity

- 5.-Οι από παλαιά γνωστές «ιδιαίτερες χρήσεις» (στρατιωτικές εγκαταστάσεις, νεκροταφεία, μεγάλες εγκαταστάσεις τεχνικών υποδομών κλπ) σημειώνονται στον χάρτη με το γνωστό επιφανειακό ράστερ και το ειδικότερο σύμβολο κάθε χρήσης, χωρίς να αποτελούν ειδική ζώνη ή περιοχή. Οι αρχαιολογικοί χώροι όμως ορίζονται κατά τα αναφερθέντα ως χωριστή (υπο) περιοχή με επιτρεπόμενες χρήσεις μια και αποτελούν περιοχή ΠΕΠ.
- 6.- Σημαντικές υποδομές (όπως νεκροταφεία, ΧΥΤΑ, ΜΕΛ, χωματερές, κλπ) εάν χωροθετούνται σε ήδη γνωστή και καθορισμένη έκταση, η είναι υφιστάμενες, σημειώνονται με επιφανειακό ράστερ και σύμβολο. Εάν η ακριβής τοποθεσία τους δεν είναι γνωστή, σημειώνονται με προτεινόμενο σύμβολο χωρίς επιφανειακό ράστερ στην περιοχή που περίπου εκτιμάται ότι θα χωροθετηθούν, ενώ αναφέρεται ρητά στο λεκτικό του διατάγματος ότι η θέση τους είναι ενδεικτική.
- 7.- Γενικώς ο συμβολισμός ακολουθεί το γνωστό σχήμα των υφισταμένων-προτεινόμενων (με διακεκομμένες γραμμές) για οδικά δίκτυα, υποδομές κλπ.
- 8.-Οι περιοχές οικιστικής ανάπτυξης διαχωρίζονται στο ήδη θεσμοθετημένο (όχι αναγκαστικά πολεοδομημένο) τμήμα και στις προτεινόμενες περιοχές προς πολεοδόμηση. Το πολεοδομημένο τμήμα φέρει επιφανειακό ράστερ που υποδηλώνει υφιστάμενο (θεσμοθετημένο) οικισμό και οι προτεινόμενες περιοχές προς πολεοδόμηση επιφανειακό ράστερ επέκτασης. Γύρω από τις ήδη πολεοδομημένες περιοχές

τοποθετείται γραμμικό ράστερ του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης. Διαφορετικό γραμμικό ράστερ τοποθετείται συνολικά γύρω από το σύνολο της περιοχής του μελλοντικού οικισμού (θεσμοθετημένο και προς πολεοδόμηση τμήμα ως μελλοντικό όριο σχεδίου πόλης). Τα όρια και οι ρυθμίσεις των περιοχών οικιστικής ανάπτυξης φαίνονται καλύτερα στους χάρτες Π3 που συντάσσονται σε κλίμακα 1:5.000.

6. Κατευθύνσεις για την τυποποίηση των χρήσεων

Οι χρήσεις γης στις αστικές περιοχές των ΓΠΣ καθορίζονται με το ΠΔ/23-2-87 σύμφωνα με την ειδική και την γενική πολεοδομική τους λειτουργία.

Η έλλειψη ενός αντίστοιχου διατάγματος για τις εξωαστικές χρήσεις και ζώνες είναι μεν κατανοητή λόγω της ποικιλομορφίας των συναντώμενων καταστάσεων και χρήσεων -όπως έχει αποδειχθεί από την εμπειρία των ΖΟΕ-, αλλά οδηγεί σε άλλου είδους ανεπιθύμητα φαινόμενα, όπως στην χρήση ποικίλων όρων από τους διάφορους μελετητές για τα ίδια η παρεμφερή σύνολα χρήσεων, στην ασάφεια και αλληλοεπικάλυψη των όρων, και τελικά στην ταλαιπωρία του πολίτη και των υπηρεσιών οι οποίες θα κλιθούν να ερμηνεύσουν τα διατάγματα και να χορηγήσουν βάση αυτών οικοδομικές άδειες ή να διενεργήσουν διάφορες διοικητικές πράξεις. Στην σύγχυση συμβάλουν πάρα πολύ οι διαφορετικοί όροι που χρησιμοποιούνται στη χωροταξική και πολεοδομική νομοθεσία και ορολογία αφ' ενός, και στην γενική νομοθεσία ελέγχου της δόμησης (ΓΟΚ και διατάγματα δόμησης), και στις επί μέρους νομοθεσίες δόμησης εξειδικευμένων χρήσεων (πχ. στις τουριστικές ή τις βιομηχανικές εγκαταστάσεις) αφ' ετέρου. Έτσι στην πολεοδομική ορολογία χρησιμοποιείται φερ' ειπείν ο όρος «κοινωνικές υποδομές» ενώ η λοιπή νομοθεσία αναφέρεται σε «εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας»

Ως εκ τούτου, πιστεύουμε ότι η –έστω και άτυπη- κατηγοριοποίηση των χρήσεων είναι απαραίτητη για να υπάρχει ένας ελάχιστος βαθμός ομογένειας στις διάφορες μελέτες. Σημειώνεται ότι το θέμα είναι σημαντικό και βέβαια μπορούν να υπάρχουν διάφορες προσεγγίσεις του τρόπου κατηγοριοποίησης

Με βάση το παραπάνω σκεπτικό, προτείνεται στην συνέχεια –χωρίς αξιώσεις αυθεντίας- μια κατηγοριοποίηση χρήσεων ως εργαλείο για την σύνταξη των σχετικών μελετών. Η κατηγοριοποίηση παρουσιάζεται στον Πίνακα 1.

Η κατηγοριοποίηση αυτή συντάχθηκε με βάση τους όρους του ΠΔ/23-2-87 (ώστε να παρουσιάζει συμβατότητα) οι οποίοι όμως εμπλουτίστηκαν με τις εξωαστικές χρήσεις αλλά και με ορολογίες που υπάρχουν στα διατάγματα της εκτός σχεδίου δόμησης ώστε να είναι δυνατή η αντιστοίχιση τους με αυτά. Επιπλέον οι κατηγορίες τέθηκαν με τόπο ώστε να ξεχωρίζουν οχλούσες χρήσεις για να μπορούν να εξαιρεθούν με ευκολία.

Οι μελετητές εφ' όσον κάνουν χρήση της κατηγοριοποίησης αυτής, πρέπει να την προσαρμόσουν στις ιδιομορφίες της περιοχής μελέτης, και να την εμπλουτίσουν με τις επιθυμητές χρήσεις ή απαγορεύσεις που δεν εμπεριέχονται σε αυτή.

Η κατηγοριοποίηση γίνεται σε τρία επίπεδα χρήσεων από τις γενικότερες στις ειδικότερες. Στην σύνταξη του καταλόγου των επιτρεπομένων χρήσεων σε κάθε ζώνη ο μελετητής μπορεί να χρησιμοποιήσει όρους από κάθε κατηγορία ή υποκατηγορία, ανάλογα με τον επιθυμητό βαθμό γενίκευσης ή εξειδίκευσης όπως και να προσθέσει χρήσεις ή επισημάνσεις.

ΜΕΡΟΣ Β: ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ - ΓΠΣ ΣΤΟΝ Ν. ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ

1. Γενικά

Έχοντας υπ όψη τα παραπάνω, παρακάτω παρουσιάζεται μια μελέτη περίπτωσης στην οποία επιχειρείται μια αναλυτική τυποποίηση των ζωνών σε μια παράκτια ζώνη με σημαντική μίξη χρήσεων, προστατευόμενες περιοχές, αρχαιολογικούς χώρους, τοπία φυσικού κάλλους, ιδιόμορφη τουριστική ανάπτυξη, και έντονες οικιστικές πιέσεις, όπως αυτή των παραλιακών ΟΤΑ της Χαλκιδικής.

Στη συνέχεια δίδονται σχέδια προτεινομένων ζωνών και επιτρεπόμενων σε αυτές χρήσεων για τις συχνότερα συναντώμενες περιπτώσεις. Σημειώνεται ότι η μελέτη περίπτωσης έχει μόνον ενδεικτικό χαρακτήρα και δεν προτείνεται ως οδηγός προτυποποίησης ακριβώς ως έχει, αφού:

α) τα διάφορα πρότυπα κατά την χρήση τους θα πρέπει να προσαρμοσθούν στις ιδιομορφίες κάθε ΟΤΑ, διατηρώντας όμως μια συνοχή σε ευρύτερες περιοχές και εξασφαλίζοντας ομοιομορφία των σχεδίων αλλά και ίση αντιμετώπιση των πολιτών όσον αφορά τα δικαιώματα δόμησης σε ολόκληρο τον νομό, εφ' όσον ισχύουν οι ίδιες συνθήκες.

β) διαφορετικές περιοχές (πχ. πεδινές περιοχές, ορεινές περιοχές, παραλίμνιες περιοχές, περιοχές πλησίων μεγάλων αστικών κέντρων κλπ) είναι πιθανό ότι απαιτούν διαφορετική ζωνοποίηση.

γ) περιορισμοί στην δόμηση εφ' όσον τελικά κριθεί σκόπιμο να υπάρξουν, θα πρέπει να αποφασισθούν τουλάχιστον ως κατεύθυνση από την Πολιτεία η οποία φέρει και την ευθύνη των επιλογών τους σε ευρύτερες ζώνες. Για τον λόγο αυτό στην παρούσα έκθεση οι σχετικές παράγραφοι παρουσιάζονται με κενά.

Οι ζώνες διακρίνονται στις παρακάτω κύριες κατηγορίες¹¹:

- Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (ήδη θεσμοθετημένες ή προς πολεοδόμηση).
- Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (Π.Ε.Π.Δ.)
- Ζώνες Παραγωγικών Δραστηριοτήτων και περιοχές για ιδιαίτερη χρήση.
- Περιοχές Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π.)

Κάθε ζώνη έχει τυποποιημένη ονομασία που παραπέμπει στην κύρια χρήση της, κωδικό σύμφωνα με τα αρτικόλεξα της ονομασίας, και αριθμό για την περίπτωση που θα χρειασθούν αναφορές ή διαφοροποιήσεις σε συγκεκριμένη ζώνη. Σε κάθε ζώνη ορίζονται: χαρακτήρας, επιτρεπόμενες χρήσεις, όρια κατάτμησης, αρτιότητας και επιτρεπόμενη δόμηση

Στο τέλος αναφέρεται μια μεγάλη γκάμα «γενικών διατάξεων» που μπορούν να ισχύουν σε όλες τις ζώνες, ή σε γενικές κατηγορίες αυτών (πχ, στις περιοχές ΠΕΠ), και να εξασφαλίζουν την συμβατότητα με τις γενικές νομοθεσίες και

¹¹ Οι κατηγορίες τίθενται όπως αναφέρονται στον ν.2508/97 και τις προδιαγραφές για τους χάρτες της ΥΑ.9572/1845 /ΦΕΚ/209/Δ/7.4.2000, αν και δεν χρησιμοποιείται παντού στα νομικά κείμενα η ίδια ορολογία.

πολιτικές, την γενικότερη προστασία και δυνατότητα κατασκευής υποδομών και ειδικών κτιρίων, γενικούς μορφολογικούς περιορισμούς, δυνατότητες παρεκκλίσεων, και διευκρινήσεις σχετικά με έκδοση αδειών και την δόμηση μετά την ισχύ του ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ.

Σημειώνεται ότι για τον σχεδιασμό των ζωνών χρήσεων γης πρέπει να λαμβάνονται υπ' όψη:

α) το ισχύον τοπικό νομικό πλαίσιο. Στην συγκεκριμένη περίπτωση το ισχύον νομικό πλαίσιο για την δόμηση στην εκτός σχεδίου πόλης περιοχή Χαλκιδικής είναι το ακόλουθο:

- Π.Δ.1-7/1-9-77/ΦΕΚ/290/Δ/77
- Π.Δ.26-4-78/ΦΕΚ/249/Δ/25-5-78
- Π.Δ.18-10-79/ΦΕΚ/614/Δ/31-10-79
- Π.Δ.14-9-81/ΦΕΚ/576/Δ/14-10-81
- Π.Δ.21-8/7.9.87/ΦΕΚ/846/Δ/87
- Π.Δ.11-1/7.2.85/ΦΕΚ/16/Δ/85

β) οι αναφορές στο Περιφερειακό Πλαίσιο για την Χαλκιδική έχουν ως εξής:

Για τις παραθεριστικές και τουριστικές χρήσεις στην Χαλκιδική αναφέρεται:

«.....Ν. ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ

- Δραστικός περιορισμός της ανάπτυξης β' κατοικίας προς όφελος του ξενοδοχειακού τουρισμού υψηλού επιπέδου, στη ζώνη υπηρεσιών τουρισμού (Κασσάνδρα, Σιθωνία, Ουρανούπολη), εκτός των άμεσων ζωνών που περιβάλλουν νομίμως υφιστάμενους οικισμούς.
- Αποκλεισμός χωροθέτησης ζωνών παραθερισμού σε ζώνες ευαίσθητου φυσικού περιβάλλοντος (δάση, δασικές εκτάσεις, ακτές, περιοχές αξιόλογου αγροτικού τοπίου)
- Αναβάθμιση των υπηρεσιών τουρισμού και αναψυχής. Επιτρέπεται η δόμηση
- Επιθυμητή είναι η διάχυση των αναβαθμισμένων υπηρεσιών τουρισμού και στην ορεινή δασική ενότητα του Χολωμόνα, Στρατωνικού, με κέντρο την Αρναία
- Ανάπτυξη ΠΕΡΠΟ σε επιλεγμένες θέσεις στο εσωτερικό και έλεγχος της διάσπαρτης χωροθέτησης Οικ. Συνεταιρισμών και ιδιωτικών ξενοδοχειακών κλινών στην εκτός σχεδίου δόμηση.
- Στις ορεινές- ημιορεινές περιοχές επιτρέπεται κάθε μορφής εγκατάσταση τουρισμού με εξαίρεση τις περιοχές του «Πάρκου μεταλλευτικών δραστηριοτήτων»
- Ενίσχυση των αστικών υποδομών στις ζώνες τουρισμού για τη στήριξη διεποχιακού πολυλειτουργικού τουρισμού
- Η ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας οργανώνεται κυρίως στο δυτικό μέτωπο της Χαλκιδικής
- Είναι επιθυμητή η δημιουργία ΠΟΤΑ σε επιλεγμένα σημεία του παράκτιου χώρου (Κασσάνδρα, Σιθωνία, Ουρανούπολη) με στόχο

την αναβάθμιση των τουριστικών υποδομών και του επιπέδου των παρεχομένων υπηρεσιών

- Ολοκληρωμένη ανάπτυξη υπηρεσιών τουρισμού-αναψυχής με προδιαγραφές υψηλών απαιτήσεων που θα στηριχθεί στην ελκυστικότητα των περιβαλλοντικών πόρων της Χαλκιδικής (ακτές, κλίμα, φυσικός υποδοχέας) και στη μοναδικότητα του Άθω Πολεοδομήσεων στο παράκτιο τμήμα του Νομού
- Ο Πολύγυρος προτείνεται να μετεξελιχθεί σε κέντρο που θα υποστηρίζει διοικητικά και οργανωτικά τη λειτουργία των αναβαθμισμένων υπηρεσιών τουρισμού και αναψυχής»

Για τις παραγωγικές δραστηριότητες στην Χαλκιδική αναφέρεται:

«.....(186) Ειδικότερα προτείνονται οι κάτωθι ζώνες παραγωγικών δραστηριοτήτων:

Ν.Χαλκιδικής:

- Οργάνωση ΒΙΠΑ στον Πολύγυρο και στα Μουδανιά
- Πάρκο μεταλλευτικών δραστηριοτήτων
- Δημιουργία μικρότερων χώρων υποδοχής δευτερογενών δραστηριοτήτων σε επίπεδο ΓΠΣ, σε επιλεγμένα σημεία για την προστασία του ευαίσθητου παράκτιου και ορεινού χώρου (Κασσανδρεία, Νικήτη, Ιερισσός, Αρναία)
- Οργάνωση Βιομηχανικής ζώνης Λακκώματος για την υποδοχή δευτερογενών δραστηριοτήτων και του ΠΣΘ ».

1.1.- Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (ΠΟΑ)

Είναι οι περιοχές που στα πλαίσια του ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ είναι ήδη θεσμοθετημένες, ή προορίζονται για πολεοδόμηση σύμφωνα με τα διάφορα νομικά καθεστώτα ένταξης που ισχύουν κατά οικισμό-περιοχή, ανάλογα με το πληθυσμιακό μέγεθος του οικισμού (πάνω ή κάτω από 2.000 κατοίκους), και τον προορισμό τους (για α' ή β' κατοικία, ή για ειδικές χρήσεις). Διακρίνονται σε:

1.1.1.- Περιοχές προς πολεοδόμηση για χρήση κατοικίας

1.1.1.1.-Περιοχές με κωδικό ΠΟΑ ΑΚ1-ν

Τίτλος / Περιεχόμενο: Περιοχές α' κατοικίας και λοιπών αστικών χρήσεων οικισμών άνω των 2.000 κατοίκων

Οι περιοχές αυτές χαρακτηρίζονται ως περιοχές κύριας κατοικίας και λοιπών αστικών χρήσεων και περιλαμβάνουν:

- τις εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης ή εντός παλαιότερου ΓΠΣ περιοχές οικισμών άνω των 2.000 κατοίκων και
- τις προτεινόμενες προς επέκταση περιοχές από το παρόν Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, σε οικισμούς πληθυσμού άνω των 2.000 κατοίκων.

1.1.1.2.-Περιοχές με κωδικό ΠΟΑ ΑΚ2-ν

Τίτλος / Περιεχόμενο: Περιοχές α' κατοικίας οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων

Οι περιοχές αυτές χαρακτηρίζονται ως περιοχές κύριας κατοικίας οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων και περιλαμβάνουν:

- Τις περιοχές διανομών Υπ. Γεωργίας, Πρόνοιας ή άλλων φορέων των οποίων τα σχέδια επέχουν κατά την κείμενη νομοθεσία θέση σχεδίου πόλης.
- Τις ήδη πολεοδομημένες, ή με απόφαση Νομάρχη οριοθετημένες περιοχές βάση της νομοθεσίας των οικισμών κάτω από 2.000 κατοίκους,
- τις προτεινόμενες από το παρόν Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο περιοχές επέκτασης των ανωτέρω, σε οικισμούς πληθυσμού κορεσμού κάτω των 2.000 κατοίκων.

1.1.1.3.-Περιοχές με κωδικό ΠΟΑ ΒΚ-ν

Τίτλος / Περιεχόμενο: Περιοχές Β' κατοικίας

Οι περιοχές αυτές χαρακτηρίζονται ως περιοχές παραθεριστικής κατοικίας και περιλαμβάνουν:

- Τις ήδη πολεοδομημένες περιοχές βάση της νομοθεσίας των οικισμών β' κατοικίας (ν. 2242/94) και τις προτεινόμενες επεκτάσεις τους.
- Τις εκτός σχεδίου διαμορφωμένες ή μη περιοχές παραθεριστικής κατοικίας που απαιτούν πολεοδομική εξυγίανση, και προτείνονται από το παρόν Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο προς πολεοδόμηση.

1.1.2.-Επιτρεπόμενες χρήσεις

2.1.-Στις μη πολεοδομημένες εκτάσεις των περιοχών αυτών επιτρέπεται η πολεοδόμηση σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την πολεοδόμηση όπως εκάστοτε ισχύει, και το νομικό καθεστώς ένταξης του

οικισμού, με τις χρήσεις, τους όρους και τους περιορισμούς που ορίζει το εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο ή ΣΧΟΟΑΠ.

2.2.-Μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης στις μη πολεοδομημένες εκτάσεις των περιοχών αυτών επιτρέπονται οι χρήσεις όπως ορίζονται από το εγκεκριμένο ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ σύμφωνα με το Π.Δ. 23.2.1987 (ΦΕΚ 166Δ'/6.3.1987).

1.1.3.-Περιορισμοί δόμησης

3.1.-Μέχρι την πολεοδόμηση το κατώτατο όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση στην περιοχή ορίζεται σε..... (.....,0) στρ., εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.

3.2.- Μέχρι την πολεοδόμηση το κατώτατο όριο αρτιότητας στην περιοχή ορίζεται: (εναλλακτικά)

- σύμφωνα με την νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση όπως ισχύει.

- σε..... (.....,0) στρ. για όλες τις επιτρεπόμενες χρήσεις (εφ όσον είναι επιθυμητό και νομικά επιτρεπτό μπορούν να τεθούν όρια στην αρτιότητα σε σχέση με τα ισχύοντα για διάφορες ή όλες τις χρήσεις)

- Ισχύουν (η δεν ισχύουν) οι παρεκκλίσεις για την αρτιότητα της εκτός σχεδίου δόμησης.

3.3.-Όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε χρήση όπως εκάστοτε ισχύει, τις τοπικές διατάξεις, και τις γενικές διατάξεις του παρόντος .

3.4.- Στις περιοχές επέκτασης και μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης δεν επιτρέπεται τα κτίρια να τοποθετούνται εντός του πλάτους των ιδεατών επεκτάσεων των εγκεκριμένων οδών του οικισμού.

1.1.4.- Περιοχές με κωδικό ΠΕΡΠΟ-ν

Τίτλος / Περιεχόμενο: Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ)

1.- Χαρακτήρας

Σε συγκεκριμένες εκτάσεις, ή εντός εξωαστικών ζωνών, επιτρέπονται οικιστικές περιοχές που οργανώνονται μέσω του μηχανισμού των ΠΕΡΠΟ.

2.-Επιτρεπόμενες χρήσεις

2.1.-Είναι δυνατή η οικιστική ανάπτυξη της οριζόμενης έκτασης (ή περιοχών μέσα στηνζώνη) σύμφωνα με το άρθρο 24 του Ν. 2508/97(ΦΕΚ124Α'/13.6.97) ως ΠΕΡΠΟ για χρήσεις (εναλλακτικά η εκ παραλλήλου α' κατοικίας, β' κατοικίας, τουρισμού, αναψυχής, κλπ)

2.2.-Μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης της ΠΕΡΠΟ στην περιοχή επιτρέπονται (εναλλακτικά):

α) οι χρήσεις της ευρύτερης ζώνης στην οποία βρίσκεται η ΠΕΡΠΟ όπως ορίζονται από το εγκεκριμένο ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ (εφ όσον η δυνατότητα δημιουργίας ΠΕΡΠΟ αναφέρεται σε ολόκληρη την ζώνη)

β) Χρήσεις συμβατές με τον μελλοντικό χαρακτήρα της ΠΕΡΠΟ όπως αναφέρεται στο 2.1. (εφ' όσον η δυνατότητα δημιουργίας ΠΕΡΠΟ αναφέρεται σε συγκεκριμένη έκταση)

2.3.-Στις ΠΕΡΠΟ α' κατοικίας επιτρέπονται χρήσεις αμιγούς και γενικής κατοικίας σύμφωνα με το άρθρο 2 και 3 του 23.2.1987 Π.Δ. (ΦΕΚ 166Δ'/6.3.1987).

2.4.-Στις ΠΕΡΠΟ β' κατοικίας επιτρέπονται χρήσεις μόνο αμιγούς κατοικίας σύμφωνα με το άρθρο 2 του 23.2.1987 Π.Δ. (ΦΕΚ 166Δ'/6.3.1987).

3.- Περιορισμοί Δόμησης

Όροι και περιορισμοί δόμησης σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη που θα εγκριθεί σύμφωνα με το άρθρο 24 του Ν. 2508/97 (ΦΕΚ 124Α'/13.6.97) με τους παρακάτω περιορισμούς:

3.1.-Συντελεστής δόμησης(0,15;) υπολογιζόμενος εφ' ολοκλήρου της έκτασης της ΠΕΡΠΟ για τις ΠΕΡΠΟ β' κατοικίας, Συντελεστής δόμησης(0,18;) υπολογιζόμενος εφ' ολοκλήρου της έκτασης της ΠΕΡΠΟ για τις ΠΕΡΠΟ α' κατοικίας (εάν επιτρέπονται άλλες χρήσεις μπορεί να τίθεται ανάλογα περιορισμός δόμησης)

3.2.-Ποσοστό κοινόχρηστων – κοινωφελών χώρων κατ' ελάχιστον(.....%;

3.3. (Εφ' όσον είναι επιθυμητό μπορεί να τίθεται συνολικός περιορισμός επιφάνειας η δόμησης για τις ΠΕΡΠΟ μιας ζώνης).

1.1.2.-Περιοχές προς πολεοδόμηση για Υποδοχή Παραγωγικών Δραστηριοτήτων

Χαρακτήρας, χρήσεις, μηχανισμοί, περιορισμοί δόμησης, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο μέρος Α και στις αντίστοιχες ζώνες ΠΕΠΔ, και ανώτατος συντελεστής σύμφωνα με το αρ. 4 και 18 του 2508/97

1.2. –Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (Π.Ε.Π.Δ.) και Περιοχές Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π.)

1.2.1.- Γενικά - στόχοι

Για την λοιπή περιοχή του ΟΤΑ που βρίσκεται εκτός των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων και των προτεινόμενων στα πλαίσια του παρόντος Γ.Π.Σ. περιοχών προς πολεοδόμηση, ορίζονται κατά ζώνες οι επιτρεπόμενες χρήσεις και περιορισμοί δόμησης ώστε να προστατευτεί η ευρύτερη περιοχή του Δήμου από την άναρχη δόμηση και να εξασφαλιστεί γη για πρόσφορες για την ανάπτυξη χρήσεις. Οι ζώνες -όπως ελέγχει- χωρίζονται σε δύο κύριες κατηγορίες τις «Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (Π.Ε.Π.Δ.)» και τις «Περιοχές Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π.)» Στον νόμο αναφέρονται ως υποκατηγορία (;) και οι «Ζώνες Παραγωγικών Δραστηριοτήτων και περιοχές για ιδιαίτερη χρήση».

Οι ειδικότεροι στόχοι που τίθενται από τις μελέτες ΓΠΣ για τον εξωαστικό χώρο είναι:

Για τις περιοχές ΠΕΠ

- Η προστασία των αρχαιολογικών χώρων, η δυνατότητα περαιτέρω έρευνας και ανάδειξής τους.
- Η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος σε περιοχές που χρήζουν ειδικής προστασίας (προστασία δασών ή αναδασωτέων εκτάσεων, ρεμάτων, βιότοπων, παραλιακών εκτάσεων και λοιπών κατά την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία προστατευόμενων περιοχών).
- Η προστασία του τοπίου

Για τις περιοχές ΠΕΠΔ

- Η προστασία της γεωργικής γης και του αγροτικού τοπίου, και η παράλληλη δυνατότητα για χωροθέτηση-ανάπτυξη των παραγωγικών χρήσεων του πρωτογενούς (πχ. κτηνοτροφικές μονάδες, λατομικές ζώνες κ.α.)
- Η εξασφάλιση δυνατότητας χωροθέτησης τουριστικών εγκαταστάσεων επιθυμητής μορφής σε εξωαστικές περιοχές .
- Η εξασφάλιση δυνατότητας για χωροθέτηση-ανάπτυξη των παραγωγικών χρήσεων του δευτερογενούς (βιομηχανία–βιοτεχνία-επαγγελματικά εργαστήρια) χωρίς να προκαλείται όχληση.
- Η εξασφάλιση δυνατότητας για εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης αστικού – παραθεριστικού πληθυσμού που δεν μπορούν να χωροθετηθούν σε αστικές περιοχές είτε λόγω περιορισμών στις χρήσεις, είτε λόγω ειδικών αναγκών σε χώρο.
- Η εξασφάλιση δυνατότητας για δημιουργία κοινωνικών και τεχνικών υποδομών, εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, όπως και εγκαταστάσεων έρευνας και παραγωγής ήπιων πηγών ενέργειας, και εγκατάστασης ειδικών κτιρίων σε εξωαστικές περιοχές,
- Ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου κατοικία.
- Ρυθμίσεις για εφαρμογή του μηχανισμού ΠΕΡΠΟ.

Σύμφωνα με τους ανωτέρω στόχους στην ευρύτερη περιοχή του ΟΤΑ μπορούν να καθορίζονται οι εξής ζώνες χρήσεων:

1.2.2. – Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (Π.Ε.Π.Δ.)

1.2.2.1.-Περιοχές με κωδικό ΠΕΠΔ ΓΥΠ-ν.

Τίτλος / Περιεχόμενο: Γεωργική Γη Υψηλής Παραγωγικότητας.

1.- Χαρακτήρας

Ο χαρακτήρας των περιοχών αυτών είναι αυστηρά αγροτικός με σκοπό την προστασία της γης υψηλής παραγωγικότητας.

2.-Επιτρέπομενες χρήσεις:

- 2.1.-Κτίρια, υποδομές και εγκαταστάσεις αγροτικής παραγωγής, εναλλακτικά:
Κτίρια, υποδομές και εγκαταστάσεις γεωργικής παραγωγής» (εάν δεν είναι επιθυμητές κτηνοτροφικές ή άλλες εγκαταστάσεις ζωικής παραγωγής, σφαγεία και λοιπά που είναι μέσα στην «αγροτική παραγωγή»)
- 2.2.-Κατοικία
- 2.3.-Βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης, συναφείς με την παραγωγή του πρωτογενούς τομέα της περιοχής,
- 2.4.-Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης συναφή με την παραγωγή του πρωτογενούς τομέα της περιοχής,
- 2.5.- Ειδικά κτίρια και εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής.
- 2.6.- Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής

3.-Περιορισμοί δόμησης

- 3.1.-Το κατώτατο όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση στην περιοχή ορίζεται σε..... (.....,0) στρ., εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.
- 3.2.-Το κατώτατο όριο αρτιότητας στην περιοχή ορίζεται: (εναλλακτικά)
 - σύμφωνα με την νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση όπως ισχύει.
 - σε..... (.....,0) στρ. για όλες τις επιτρεπόμενες χρήσεις (εφ όσον είναι επιθυμητό και νομικά επιτρεπτό μπορούν να τεθούν όρια στην αρτιότητα σε σχέση με τα ισχύοντα για διάφορες ή όλες τις χρήσεις)
 - Ισχύουν (η δεν ισχύουν) οι παρεκκλίσεις για την αρτιότητα της εκτός σχεδίου δόμησης.
- 3.3.-Όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε χρήση όπως εκάστοτε ισχύει, τις τοπικές διατάξεις, και τις γενικές διατάξεις του παρόντος και τους παρακάτω περιορισμούς:
 - 3.3.1.-Για την επιτρεπόμενη χρήση 2.1.- Εγκαταστάσεις αγροτ. παραγωγής (μπορούν να τίθενται με τις γενικές διατάξεις περιορισμοί για τις αποστάσεις από ακτές και οικισμούς όσον αφορά τα κτίσματα ζωικής παραγωγής)
 - 3.3.2.-Για την επιτρεπόμενη χρήση 2.2.-Κατοικία, (εφ όσον είναι επιθυμητό και νομικά επιτρεπτό, μπορούν να τίθενται περιορισμοί ως κατωτέρω για να αποθαρρύνεται η παραθεριστική κατοικία)
 - Επιτρέπεται μία κατοικία ανά γήπεδο
 - Μέγιστη καλυπτόμενη επιφάνεια.....(.....,0) μ²
 - Μέγιστη επιφάνεια δόμησης(.....,0) μ²

- Απαγορεύεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίων κατοικίας εντός του γηπέδου. Επιτρέπεται ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίων στο ίδιο γήπεδο εφ' όσον πρόκειται για αγροτική κατοικία και εγκαταστάσεις αγροτικής παραγωγής ή για κτίρια άλλων χρήσεων.

3.3.3.-Για την επιτρεπόμενη χρήση 2.3.- Βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις (μπορούν να τίθενται με τις γενικές διατάξεις περιορισμοί για τις αποστάσεις από ακτές και οικισμούς και τον σ.δ. ώστε να αποθαρρύνεται η διασπορά των βιομηχανικών κτισμάτων)

1.2.2.2.-Περιοχές με κωδικό ΠΕΠΔ ΛΓΓ-ν. Τίτλος / Περιεχόμενο: Λοιπή Γεωργική Γη.

1.- Χαρακτήρας

Πρόκειται για περιοχές κύριας ή/και λοιπής γεωργικής γης¹² κατά την διάκριση του Περιφερειακού Πλαισίου. Ο χαρακτήρας των περιοχών αυτών είναι κύρια αγροτικός χωρίς ιδιαίτερη παραγωγικότητα, αλλά και συχνά μικτός με αγροτικές, λίγες παραγωγικές, παραθεριστικές και λοιπές δραστηριότητες τουρισμού - αναψυχής¹³. Επιτρέπεται μια ευρεία γκάμα παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης για να ενισχύσει τις δυνατότητες απασχόλησης του πληθυσμού των μικρών οικισμών.

2.-Επιτρέπομενες χρήσεις:

2.1.-Κτίρια, υποδομές και εγκαταστάσεις αγροτικής παραγωγής, εναλλακτικά:

Κτίρια, υποδομές και εγκαταστάσεις γεωργικής παραγωγής» (εάν δεν είναι επιθυμητές κτηνοτροφικές ή άλλες εγκαταστάσεις ζωικής παραγωγής, σφαγεία και λοιπά που είναι μέσα στην «αγροτική παραγωγή»)

2.2.-Κατοικία

2.3.-Βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης,

2.4.-Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης

2.5.-Κτίρια και εγκαταστάσεις αναψυχής-διασκέδασης (εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης, εγκαταστάσεις υπαίθριας αναψυχής, θαλάσσιου αθλητισμού, λοιπές εγκαταστάσεις αναψυχής).

2.6.-Τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις δυναμικότητας μέχρι.....(100;) κλινών (ξενοδοχεία, οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις).

2.7.- Ειδικά κτίρια και εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής.

2.8.- Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής

3.-Περιορισμοί δόμησης

3.1.-Το κατώτατο όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση στην περιοχή ορίζεται σε..... (.....,0) στρ., εφόσον

¹² Εάν κρίνεται σκόπιμο, μπορεί να υπάρξει κα διαβάθμιση σε χωριστές περιοχές κύριας και λοιπής γεωργικής γης με κλιμακούμενη γκάμα χρήσεων

¹³ Εάν πρόκειται για αγροτικό χώρο πλησίον ακτής με πολλές παραθεριστικές-τουριστικές δραστηριότητες και εγκαταστάσεις, καλλίτερα να ορίζεται ως περιοχή Τουρισμού-Αναψυχής όπου απαγορεύονται οι μη συμβατές με τουρισμό-παραθερισμό, βιοτεχνικές-παραγωγικές - κτηνοτροφικές χρήσεις.

δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.

3.2.-Το κατώτατο όριο αρτιότητας στην περιοχή ορίζεται:

- σύμφωνα με την νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση όπως ισχύει.

3.3.-Όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε χρήση όπως εκάστοτε ισχύει, τις τοπικές διατάξεις, και τις γενικές διατάξεις του παρόντος.

3.3.1.-Για την επιτρεπόμενη χρήση 2.1.- Εγκαταστάσεις αγροτ. παραγωγής (μπορούν να τίθενται με τις γενικές διατάξεις περιορισμοί για τις αποστάσεις από ακτές και οικισμούς όσον αφορά τα κτίσματα ζωικής παραγωγής)

3.3.2.-Για την επιτρεπόμενη χρήση 2.3.- Βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις (μπορούν να τίθενται με τις γενικές διατάξεις περιορισμοί για τις αποστάσεις από ακτές και οικισμούς και τον σ.δ. ώστε να αποθαρρύνεται η διασπορά των βιομηχανικών κτισμάτων)

1.2.2.3.-Περιοχές με κωδικό ΠΕΠΔ ΟΧ-ν.

Τίτλος / Περιεχόμενο: Ορεινός Χώρος.

1.- Χαρακτήρας

Συναφείς όσον αφορά τις χρήσεις με τις περιοχές Λοιπής Γεωργικής Γης, αλλά με ιδιαιτερότητες, είναι οι περιοχές Ορεινού Χώρου. Πρόκειται για περιοχές ημιορεινές ή ορεινές, με δασικές ή όχι εκτάσεις, ενδεχομένως με περιοχές προστασίας η/και τοπία φυσικού κάλλους, και εκ παραλλήλου με φτωχή κατά τόπους η/και εγκαταλελειμμένη γεωργική γη. Ο χαρακτήρας των περιοχών αυτών είναι κύρια κτηνοτροφικός, χωρίς ιδιαίτερη αγροτική παραγωγικότητα, αλλά συχνά με εγκαταλελειμμένους και μη οριοθετημένους παραδοσιακούς οικισμούς, τοπία μεγάλης αισθητικής αξίας (σε αντίθεση με την απλή γεωργική γη) και δυνατότητες για διάφορες δραστηριότητες τουρισμού - αναψυχής¹⁴. Συχνά, αν και εμπεριέχουν δάση, δεν επικρατεί ο δασικός χαρακτήρας και δεν απαιτείται να ορισθούν στο σύνολο τους ως ζώνες δασικής προστασίας. Πρέπει εκ παραλλήλου με την προστασία των οικοτόπων, να ενισχύονται οι αναπτυξιακές δραστηριότητες των περιοχών αυτών.

2.-Επιτρεπόμενες χρήσεις:

2.1.-Κτίρια, υποδομές και εγκαταστάσεις αγροτικής παραγωγής,

2.2.-Κατοικία

2.3.-Βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης, συναφείς με την δασική παραγωγή, την κτηνοτροφία και μελισσοκομία και την παραγωγή τοπικών προϊόντων

2.4.-Κτίρια και εγκαταστάσεις αναψυχής-διασκέδασης (εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης, εγκαταστάσεις υπαίθριας αναψυχής, θαλάσσιου αθλητισμού, λοιπές εγκαταστάσεις αναψυχής).

2.5.-Τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις δυναμικότητας μέχρι.....(100;) κλινών (ξενοδοχεία, οργανωμένες τουριστικές

¹⁴ Δυνατότητες διάφορων σπορτς έως και δημιουργίας χιονοδρομικών κέντρων.

κατασκηνώσεις, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις).

2.6.- Ειδικά κτίρια και εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής.

2.5.- Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής

3.-Περιορισμοί δόμησης

3.1.-Το κατώτατο όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση στην περιοχή ορίζεται σε..... (.....,0) στρ., εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.

3.2.-Το κατώτατο όριο αρτιότητας στην περιοχή ορίζεται: (εναλλακτικά)

- σύμφωνα με την νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση όπως ισχύει.

- σε..... (.....,0) στρ. για όλες τις επιτρεπόμενες χρήσεις (εφ όσον είναι επιθυμητό και νομικά επιτρεπτό ενδεχομένως μπορούν να τεθούν όρια στην αρτιότητα σε σχέση με τα ισχύοντα για διάφορες ή όλες τις χρήσεις)

- Ισχύουν (η δεν ισχύουν) οι παρεκκλίσεις για την αρτιότητα της εκτός σχεδίου δόμησης.

3.3.-Όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε χρήση όπως εκάστοτε ισχύει, τις τοπικές διατάξεις, και τις γενικές διατάξεις του παρόντος.

3.3.1.-Για την επιτρεπόμενη χρήση 2.1.- Εγκαταστάσεις αγροτ. παραγωγής (μπορούν να τίθενται με τις γενικές διατάξεις περιορισμοί για τις αποστάσεις από ακτές και οικισμούς όσον αφορά τα κτίσματα ζωικής παραγωγής)

3.3.2.-Για την επιτρεπόμενη χρήση 2.3.- Βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις (μπορούν να τίθενται με τις γενικές διατάξεις περιορισμοί για τις αποστάσεις από ακτές και οικισμούς και τον σ.δ. ώστε να αποθαρρύνεται η διάσπορά των βιομηχανικών κτισμάτων)

1.2.2.4.- Περιοχές με κωδικό ΠΕΠΔ ΤΑ-ν.

Τίτλος / Περιεχόμενο: Τουρισμός-Αναψυχή

1.- Χαρακτήρας

Αφορά περιοχές εκτός σχεδίου, συχνά πλησίον ακτών, συνήθως μικρού - μεσαίου μεγέθους ιδιοκτησιών, με κατά τόπους διάσπαρτη δεύτερη κατοικία, μικρές –μεσαίες τουριστικές εγκαταστάσεις, και εγκαταστάσεις αναψυχής. Στόχος, να προστατευθεί η περιοχή από ασύμβατες χρήσεις (βιοτεχνίες, κτηνοτροφικές μονάδες κλπ), να ελεγχθεί ο όγκος της δόμησης ώστε να μην χαθεί το ποιοτικό στοιχείο, να επιτραπούν χρήσεις χαμηλής δόμησης που θα εξυπηρετήσουν παραθεριστές-τουρίστες (καταστήματα, τουριστικά γραφεία, αναψυχή, υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις), να ενισχυθεί η τουριστική έναντι της παραθεριστικής διάστασης.

2.-Επιτρεπόμενες χρήσεις:

2.1.-Τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις, ήτοι:

- Ξενοδοχεία -Τουριστικά καταλύματα κάθε είδους¹⁵,

¹⁵ Εφ όσον υπάρχει εκπεφρασμένη τουριστική πολιτική, μπορούν να περιορισθούν τα τουριστικά καταλύματα μόνο στα επιθυμητά είδη.

- Εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής (συνεδριακά κέντρα, κέντρα θαλασσοθεραπείας, λουτροθεραπείας, γήπεδα γκόλφ, κ.α.),
- Χώροι οργανωμένης κατασκήνωσης,
- Εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης λουομένων
- Λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις

2.2.-Κατοικία

2.3.-Κτίρια και εγκαταστάσεις αναψυχής πλην κέντρων διασκέδασης (εστιατόρια, αναψυκτήρια, εγκαταστάσεις υπαίθριας αναψυχής, θαλάσσιου αθλητισμού, λοιπές εγκαταστάσεις αναψυχής).

2.4.- Εμπορικά καταστήματα, κτιριακού όγκου έως κ.μ.

2.5.- Υπαίθριες αθλητικές και ναυταθλητικές εγκαταστάσεις με βοηθητικά κτίσματα.

2.6.- Ειδικά κτίρια και εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής.

2.7.- Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής πλην ΕΕΛ, ΧΥΤΑ και σταθμών μεταφόρτωσης απορριμμάτων.

2.8.-Απαγορεύονται οι υπαίθριες εγκαταστάσεις αποθήκευσης-εμπορίας οικοδομικών υλικών.

3.-Περιορισμοί δόμησης

3.1.-Το κατώτατο όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση στην περιοχή ορίζεται σε..... (.....,0) στρ., εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.

3.2.-Το κατώτατο όριο αρτιότητας στην περιοχή ορίζεται: (εναλλακτικά)

- σύμφωνα με την νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση όπως ισχύει.

- σε..... (.....,0) στρ. για όλες τις επιτρεπόμενες χρήσεις (εφ' όσον είναι επιθυμητό και νομικά επιτρεπτό μπορούν να τεθούν όρια στην αρτιότητα σε σχέση με τα ισχύοντα για διάφορες ή όλες τις χρήσεις)

- Ισχύουν (ή δεν ισχύουν) οι παρεκκλίσεις για την αρτιότητα της εκτός σχεδίου δόμησης.

3.3.-Όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπόμενων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε χρήση όπως εκάστοτε ισχύει, τις τοπικές διατάξεις, και τις γενικές διατάξεις του παρόντος.

3.3.1.-Για τις επιτρεπόμενες χρήσεις 2.1.-Τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις 2.2.-Κατοικία, 2.3.-Κτίρια και εγκαταστάσεις αναψυχής 2.4.-Εμπορικά καταστήματα, (εφ' όσον είναι επιθυμητό και νομικά επιτρεπτό μπορούν να τίθενται περιορισμοί κτιριακού όγκου. Ειδικά για τουριστικά καταλύματα και ανώτατος συντ. δόμησης)

3.4.- Στις περιοχές αυτές είναι δυνατή η οργανωμένη οικιστική ανάπτυξη με ιδιωτικές πολεοδομήσεις, ή με οικοδομικούς συνεταιρισμούς, ή με προγράμματα οργανωμένης εργατικής και κοινωνικής κατοικίας, στο πλαίσιο των διαδικασιών του Ν.2508/97 ως Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδομικής δραστηριότητας (ΠΕΡΠΟ), σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και με τους παρακάτω περιορισμούς:

- Ο Συντελεστής Δόμησης εφ' ολοκλήρου της έκτασης του γηπέδου της ΠΕΡΠΟ, δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 0,15

- Οι επιτρεπόμενες χρήσεις στην έκταση της ΠΕΡΠΟ είναι οι ως άνω επιτρεπόμενες στην ζώνη.
- Οι περιοχές που θα πολεοδομηθούν ως ΠΕΡΠΟ δεν μπορούν να ξεπεράσουν συνολικά τα στρ. γης

1.2.2.5.- Περιοχές με κωδικό ΠΕΠΔ ΚΤΧ-ν.

Τίτλος / Περιεχόμενο: Κύρια Τουριστική Χρήση

1.- Χαρακτήρας

Ως περιοχές ΚΤΧ-ν χαρακτηρίζονται περιοχές (μεγάλες ιδιοκτησίες δημοσίων ή ιδιωτικών φορέων) με κύρια και αποκλειστική χρήση τον τουρισμό. Έχοντας υπ όψη την επιταγή του Περιφερειακού Πλαισίου για δραστικό περιορισμό της ανάπτυξης β' κατοικίας προς όφελος του ξενοδοχειακού τουρισμού υψηλού επιπέδου, προτείνονται ρυθμίσεις που θα αποτρέψουν την κατάτμηση των ιδιοκτησιών αυτών και δεν θα επιτρέψουν την αυτοτελή ανάπτυξη δεύτερης κατοικίας. Δεύτερη κατοικία μπορεί να αναπτυχθεί μόνο ως τμήμα των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και σε χαμηλά μεγέθη.

2.-Επιτρεπόμενες χρήσεις:

2.1.Τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις, ήτοι:

- Ξενοδοχεία-Τουριστικά καταλύματα κάθε είδους¹⁶,
- Εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής (συνεδριακά κέντρα, κέντρα θαλασσοθεραπείας, λουτροθεραπείας, γήπεδα γκόλφ, κ.α.).
- Χώροι οργανωμένης κατασκήνωσης,
- Εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης λουομένων
- Εγκαταστάσεις γκόλφ
- Λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις

2.2.-Κτίρια και εγκαταστάσεις αναψυχής (εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης, εγκαταστάσεις υπαίθριας αναψυχής, θαλάσσιου αθλητισμού, λοιπές εγκαταστάσεις αναψυχής).

2.3.-Υπαίθριες αθλητικές και ναυταθλητικές εγκαταστάσεις με βοηθητικά κτίσματα.

2.4.- Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής πλην ΕΕΛ, ΧΥΤΑ και σταθμών μεταφόρτωσης απορριμμάτων.

3.-Περιορισμοί δόμησης

3.1.-Το κατώτατο όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση στην περιοχή ορίζεται σε..... (.....,0) στρ., εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.

3.2.-Το κατώτατο όριο αρτιότητας στην περιοχή ορίζεται: (εναλλακτικά)

- σύμφωνα με την νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση όπως ισχύει.
- σε..... (.....,0) στρ.¹⁷ για όλες τις επιτρεπόμενες χρήσεις (εφ' όσον είναι επιθυμητό και νομικά επιτρεπτό μπορούν να τεθούν όρια στην αρτιότητα σε σχέση με τα ισχύοντα για διάφορες η όλες τις χρήσεις)

¹⁶ Εφ' όσον υπάρχει εκπεφρασμένη τουριστική πολιτική για την περιοχή (ΕΟΤ), μπορούν να περιορισθούν τα τουριστικά καταλύματα μόνο στα επιθυμητά είδη.

- Ισχύουν (η δεν ισχύουν) οι παρεκκλίσεις για την αρτιότητα της εκτός σχεδίου δόμησης.
- 3.3.-Όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε χρήση όπως εκάστοτε ισχύει, τις τοπικές διατάξεις, και τις γενικές διατάξεις του παρόντος.
 - 3.3.1.-Για τις επιτρεπόμενες χρήσεις 2.1.-Τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις 2.3.-Κτίρια και εγκαταστάσεις αναψυχής (εφ' όσον είναι επιθυμητό και νομικά επιτρεπτό μπορούν να τίθενται περιορισμοί κτιριακού όγκου η ανώτατος συντ. δόμησης)
- 3.4.-Στις περιοχές αυτές είναι δυνατός ο καθορισμός Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) όπως ορίζονται στο αρ.29 του νόμου 2545/97/ΦΕΚ 254/Α/15.12.97.

1.2.2.6.-Περιοχές με κωδικό ΠΕΠΔ ΠΔ-ν.

Τίτλος / Περιεχόμενο: Περιοχές Υποδοχής Παραγωγικών Δραστηριοτήτων

1.- Χαρακτήρας

Οι περιοχές αυτές χαρακτηρίζονται ως παραγωγικές ζώνες εγκατάστασης βιομηχανικών-βιοτεχνικών μονάδων μεταποίησης χαμηλής και μέσης όχλησης, χονδρεμπορίου και επαγγελματικών εργαστηρίων. Είναι περιοχές με ικανοποιητική έκταση στις οποίες μπορούν με όρους εκτός σχεδίου να εγκατασταθούν χαμηλής και μέσης όχλησης, μονάδες μεταποίησης, επαγγελματικά εργαστήρια, χονδρεμπορίου κλπ. Περιλαμβάνουν ή ταυτίζονται με διάφορες βιοτεχνικές-βιομηχανικές περιοχές που ενδεχομένως ήδη υπάρχουν στην περιοχή, είτε σαν σχεδιασμός, είτε υλοποιημένες. Εάν κριθεί σκόπιμο από τον μελετητή, μπορούν να εξειδικευθούν σε επιμέρους ζώνες βιοτεχνίας, χονδρεμπορίου, μεταφορών κλπ. Εάν επιβάλλεται από το Περιφερειακό Πλαίσιο μπορούν να πάρουν συγκεκριμένο οργανωτικό σχήμα (π.χ Βιομηχανικό Πάρκο κ.α.) .Τμήμα τους μπορεί να πολεοδομηθεί ως ΒΕΠΕ η με άλλο τρόπο χωρίς να είναι υποχρεωτικό. Επειδή είναι εκτεταμένες, επιτρέπονται και ορισμένες γεωργικές εγκαταστάσεις καθώς το μεγαλύτερο τμήμα τους μπορεί για χρόνια να καλλιεργείται ως την πολεοδόμηση. Δεν επιτρέπεται κατοικία. Κατά την κρίση του μελετητή μπορούν να επιτρέπονται οικονομικές λειτουργίες (γραφεία, εμπορικές εκθέσεις) χρήσιμες στην παραγωγική ζώνη, ή που συνήθως κατασκευάζονται σε συνάρτηση με τις μονάδες παραγωγής και τα επαγγελματικά εργαστήρια. Το ίδιο και για βοηθητικές χρήσεις εστίασης –κοινωνικής πρόνοιας, αθλητισμού.

2.-Επιτρεπόμενες χρήσεις:

- 1.-Γεωργικές αποθήκες, θερμοκήπια, υδατοδεξαμενές
- 2.-Βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης,
- 3.-Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης,
- 4.-Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
- 5.-Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων.

¹⁷ Ανάλογα με τα μεγέθη των (οποσδήποτε μεγάλων) ιδιοκτησιών της περιοχής προς αποφυγή περαιτέρω κατάτμησης.

- 6.-Κτήρια-εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου αποθήκευσης χαμηλής όχλησης, και διαμετακόμισης
- 7.-Κτίρια και εγκαταστάσεις μεταφορών, συντήρησης, επισκευής και ελέγχου οχημάτων ,
- 8.-Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
- 9.-Ως τμήμα των παραπάνω εγκαταστάσεων 2 έως 7 για την εξυπηρέτηση των εργαζομένων σε αυτές επιτρέπονται οι χρήσεις:
 - 9.1.- Εστιατόρια
 - 9.2.- Αναψυκτήρια
 - 9.3.- Χώροι συνάθροισης κοινού
 - 9.4.- Κτίρια και εγκαταστάσεις περίθαλψης και κοινωνικής πρόνοιας.
 - 9.5.-Αθλητικές εγκαταστάσεις κτιριακού όγκου μικρότερου των 2.000 κ.μ.
- 10.-Πρατήρια υγρών καυσίμων, υγραερίου.
- 11.-Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής

3.-Περιορισμοί δόμησης

- 3.1.-Οι περιοχές αυτές ή τμήματα τους δύναται να χαρακτηρισθούν, πολεοδομηθούν και οργανωθούν ως Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές (ΒΕ.ΠΕ.) σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2545/97 (ΦΕΚ 254/Α/97) όπως ισχύουν.
- 3.2.-Οι περιοχές αυτές ή τμήματα τους δύναται να πολεοδομηθούν σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 4 και 7 του Ν. 2508/97 (ΦΕΚ 124/Α) ως περιοχές που προορίζονται για την εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων.
- 3.3.-Μέχρι την πολεοδόμηση των περιοχών αυτών το κατώτατο όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση στην περιοχή ορίζεται σε..... (.....,0) στρ., εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.
- 3.4.-Μέχρι την πολεοδόμηση των περιοχών αυτών το κατώτατο όριο αρτιότητας στην περιοχή ορίζεται: (εναλλακτικά)
 - σύμφωνα με την νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση όπως ισχύει.
 - σε..... (.....,0) στρ. για όλες τις επιτρεπόμενες χρήσεις (εφ όσον είναι επιθυμητό και νομικά επιτρεπτό μπορούν να τεθούν όρια στην αρτιότητα σε σχέση με τα ισχύοντα για διάφορες ή όλες τις χρήσεις)
 - Ισχύουν (ή δεν ισχύουν) οι παρεκκλίσεις για την αρτιότητα της εκτός σχεδίου δόμησης.
- 3.5.- Μέχρι την πολεοδόμηση των περιοχών αυτών, όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε χρήση όπως εκάστοτε ισχύει, τις τοπικές διατάξεις, και τις γενικές διατάξεις του παρόντος.
 - 3.5.1.-Για την επιτρεπόμενη χρήση Βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις (μπορεί να τίθενται ανώτατος συντελεστής δόμησης¹⁸)

¹⁸ Σύμφωνα με τον ν.2508/97 αρ.4.,για τις περιοχές, οι οποίες σύμφωνα με το ΓΠΣ προορίζονται για την εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων, μπορεί να ορίζεται με το σχέδιο αυτό και συντελεστής δόμησης για την ανέγερση κτιρίων με την προβλεπόμενη σε αυτές χρήση γης που δεν μπορεί να υπερβαίνει το 80% του ανώτατου συντελεστή, που προβλέπεται για την αντίστοιχη χρήση με το άρθρο 18 του παρόντος νόμου.. Αν οριστεί συντελεστής δόμησης για την περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων κατά το προηγούμενο εδάφιο, δεν

1.2.2.7.- Περιοχές με κωδικό ΠΕΠΔ ΜΕ-ν.

Τίτλος / Περιεχόμενο: Περιοχές Μεταλλευτικού Ενδιαφέροντος

1.- Χαρακτήρας

Περιοχές εξορυκτικού, λατομικού η μεταλλευτικού ενδιαφέροντος μπορούν να ορίζονται:

α)ως επιτρεπόμενη χρήση μέσα σε άλλες περιοχές. Στην περίπτωση αυτή η έκταση τους ο καθορισμός των ορίων τους και οι λοιποί όροι που διέπουν την λειτουργία τους είναι ήδη καθορισμένα η καθορίζονται μεταγενέστερα σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία με ειδικό διάταγμα. Μέχρι τον καθορισμό ισχύουν οι επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής μέσα στην οποία ευρίσκονται.

β) Εάν είναι εκτεταμένες και διαπιστωμένα λειτουργούν η/και αναμένεται να λειτουργήσουν για πολλά χρόνια με τον χαρακτήρα αυτό, μπορούν να ορίζονται ως ειδικές περιοχές ΜΕ. Οι περιοχές αυτές ΜΕ-ν είναι χαρακτηρισμένες η δύναται να χαρακτηριστούν με τις διατάξεις του άρθρου 24 του ν.1650/1986 (ΦΕΚ 160 Α/1986) ως περιοχές κύριας η και αποκλειστικής μεταλλευτικής χρήσης.

2.-Επιτρέπομενες χρήσεις για αποκλειστικές περιοχές ΜΕ:

Μέχρι τον χαρακτηρισμό τους με τις διατάξεις του ν.1650/1986, στις περιοχές αυτές επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις μετά από σύμφωνη γνώμη της οικείας Διεύθυνσης Βιομηχανίας:

2.1.-Κτίρια, υποδομές και εγκαταστάσεις αγροτικής παραγωγής

2.2.-Κτίρια, υποδομές και εγκαταστάσεις εξόρυξης

2.3.-Κατοικία

2.4.....¹⁹

2.5.-Ειδικά κτίρια, κτίρια και εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής.

2.6.- Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής

3.-Περιορισμοί δόμησης

3.1.-Το κατώτατο όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση στην περιοχή ορίζεται σε..... (.....,0) στρ., εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.

3.2.-Το κατώτατο όριο αρτιότητας στην περιοχή ορίζεται: (εναλλακτικά)

- σύμφωνα με την νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση όπως ισχύει.

- σε..... (.....,0) στρ.²⁰ για όλες τις επιτρεπόμενες χρήσεις (εφ όσον είναι επιθυμητό και νομικά επιτρεπτό μπορούν να τεθούν όρια στην αρτιότητα σε σχέση με τα ισχύοντα για διάφορες η όλες τις χρήσεις)

επιτρέπεται να εκδοθεί οικοδομική άδεια για κτίριο με αντίστοιχη χρήση στην υπόλοιπη εκτός σχεδίου πόλεως περιοχή του ίδιου δήμου ή κοινότητας με συντελεστή μεγαλύτερο από το 80% του συντελεστή που ισχύει για την ίδια χρήση στις εκτός σχεδίου περιοχές. Ο ανώτερος συντελεστής δόμησης που ορίζεται σύμφωνα με την παρούσα παράγραφο υπολογίζεται στο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο τμήμα της ιδιοκτησίας, το οποίο απομένει μετά την αφαίρεση έκτασης ίσης προς την εισφορά σε γη που θα αναλογούσε στο συγκεκριμένο ακίνητο με βάση το άρθρο 20 παρ. 1 και 2 του νόμου αυτού.

¹⁹ Πρόσθετες χρήσεις σύμφωνα με τις ιδιομορφίες της περιοχής

- Ισχύουν (η δεν ισχύουν) οι παρεκκλίσεις για την αρτιότητα της εκτός σχεδίου δόμησης.
- 3.3.- Όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε χρήση όπως εκάστοτε ισχύει, τις τοπικές διατάξεις, και τις γενικές διατάξεις του παρόντος.

1.2.2.8.- Περιοχές με Κωδικό ΠΕΠΔ ΕΑΠ-ν.

Τίτλος / Περιεχόμενο: Εξυπηρέτηση Αστικού Πληθυσμού:

1.- Χαρακτήρας

Οι περιοχές αυτές χαρακτηρίζονται ως εκτός σχεδίου ζώνες εγκατάστασης εξυπηρετήσεων, λειτουργιών και υποδομών παρακείμενου αστικού πληθυσμού. Αφορούν καταστήματα, γραφεία, εμπορικές εκθέσεις, επαγ. εργαστήρια, ειδικά κτίρια, εγκαταστάσεις αναψυχής, εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας και μαζικών μεταφορών, και γενικώς χρήσεις που η εγκατάσταση τους δεν επιτρέπεται εντός σχεδίου, ή χρήσεις που ενδεχομένως να επιτρέπεται η εγκατάσταση τους σε αστικές περιοχές αλλά έχουν μεγάλες απαιτήσεις σε χώρο (π.χ. για χώρους στάθμευσης) που δεν μπορούν να ικανοποιηθούν εντός σχεδίου. Καθορίζονται στην περίμετρο σημαντικών οικισμών όπου ήδη υπάρχουν συγκεντρώσεις παρομοίων χρήσεων. Οι χρήσεις βιομηχανίας, βιοτεχνίας, τουρισμού και κατοικίας θεωρούνται ασύμβατες με το περιεχόμενο της ζώνης. Επιτρέπονται όμως τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης.

2.-Επιτρέπομενες χρήσεις:

1. Γεωργικές αποθήκες, θερμοκήπια, υδατοδεξαμενές
2. Καταστήματα (συμπεριλαμβανομένων υπεραγορών και πολυκαταστημάτων),
3. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί.
4. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων.
5. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης,
6. Κτίρια-εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου, αποθήκευσης χαμηλής όχλησης και διαμετακόμισης.
7. Κτίρια και εγκαταστάσεις αναψυχής (εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης κλπ).
8. Χώροι συνάθροισης κοινού.
9. Κτίρια και εγκαταστάσεις διοίκησης.
10. Κτίρια και εγκαταστάσεις κοινωνικής πρόνοιας και περίθαλψης.
11. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
12. Κτίρια τριτοβάθμιας εκπαίδευσης.
13. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
14. Ειδικά κτίρια και εγκαταστάσεις
15. Πρατήρια υγρών καυσίμων, υγραερίου.
16. Κτίρια και εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών.
17. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
18. Δίκτυα διανομής ενέργειας χαμηλής και μέσης τάσης και τηλεπικοινωνιών. Δίκτυα ύδρευσης, συλλογής, μεταφοράς λυμάτων

²⁰ Ανάλογα με τα μεγέθη των (οποσδήποτε μεγάλων) ιδιοκτησιών της περιοχής προς αποφυγή περαιτέρω κατάτμησης.

3.-Περιορισμοί δόμησης

- 3.1.-Το κατώτατο όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση στην περιοχή ορίζεται σε..... (.....,0) στρ., εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.
- 3.2.-Το κατώτατο όριο αρτιότητας στην περιοχή ορίζεται: (εναλλακτικά)
 - σύμφωνα με την νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση όπως ισχύει.
 - σε..... (.....,0) στρ.²¹ για όλες τις επιτρεπόμενες χρήσεις (εφ' όσον είναι επιθυμητό και νομικά επιτρεπτό μπορούν να τεθούν όρια στην αρτιότητα σε σχέση με τα ισχύοντα για διάφορες ή όλες τις χρήσεις)
 - Ισχύουν (ή δεν ισχύουν) οι παρεκκλίσεις για την αρτιότητα της εκτός σχεδίου δόμησης.
- 3.3.-Όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε χρήση όπως εκάστοτε ισχύει, τις τοπικές διατάξεις, και τις γενικές διατάξεις του παρόντος.

1.2.2.9.-Περιοχές με κωδικό ΠΕΠΔ ΟΚ-ν

Τίτλος / Περιεχόμενο: Περιοχές Οικιστικής Καταλληλότητας.

1.- Χαρακτήρας

Ο χαρακτήρας των περιοχών αυτών είναι αποτρεπτικός της εγκατάστασης οχλουσών χρήσεων με σκοπό την διαφύλαξη γης κατάλληλης για μελλοντικές οικιστικές επεκτάσεις των οικισμών. Ορίζονται κατά κανόνα περιμετρικά των οικισμών στην συνέχεια των προς πολεοδόμηση περιοχών. Δεν επιτρέπονται βιοτεχνίες-βιομηχανίες, επαγγελματικά εργαστήρια, κτηνοτροφικές μονάδες και άλλες ασύμβατες χρήσεις.

2.-Επιτρεπόμενες χρήσεις:

- 2.1.-Υφισταμένες αγροτικές δραστηριότητες, γεωργικές αποθήκες οριζοντίου τύπου, θερμοκήπια, υδατοδεξαμενές.
- 2.2.-Κατοικία
- 2.3.-Εμπορικά καταστήματα λιανικού εμπορίου (εκτός υπεραγορών και πολυκαταστημάτων), & καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών
- 2.4.-Κτίρια και εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής (εκπαίδευσης, πολιτιστικά, κοινωνικής πρόνοιας και περίθαλψης, αθλητισμού)
- 2.5.-Εστιατόρια, αναψυκτήρια.
- 2.6.-Θρησκευτικοί χώροι
- 2.7.-Κτίρια-γήπεδα στάθμευσης
- 2.8.-Δίκτυα διανομής ενέργειας χαμηλής τάσης και τηλεπικοινωνιών. Δίκτυα ύδρευσης, συλλογής, μεταφοράς λυμάτων
- 2.9.-Απαγορεύονται οι υπαίθριες εγκαταστάσεις αποθήκευσης-εμπορίας οικοδομικών υλικών.

3.-Περιορισμοί δόμησης

²¹ Ανάλογα με τα μεγέθη των (οποσδήποτε μεγάλων) ιδιοκτησιών της περιοχής προς αποφυγή περαιτέρω κατάτμησης.

- 3.1.-Το κατώτατο όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση στην περιοχή ορίζεται σε..... (.....,0) στρ., εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.
- 3.2.-Το κατώτατο όριο αρτιότητας στην περιοχή ορίζεται: (εναλλακτικά)
- σύμφωνα με την νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση όπως ισχύει.
 - σε..... (.....,0) στρ.²² για όλες τις επιτρεπόμενες χρήσεις (Μπορούν να τεθούν όρια στην αρτιότητα σε σχέση με τα ισχύοντα για διάφορες η όλες τις χρήσεις)
 - Ισχύουν (η δεν ισχύουν) οι παρεκκλίσεις για την αρτιότητα της εκτός σχεδίου δόμησης.
- 3.3.-Όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε χρήση όπως εκάστοτε ισχύει, τις τοπικές διατάξεις, και τις γενικές διατάξεις του παρόντος.
- 3.3.1.-Για την επιτρεπόμενη χρήση Κατοικία, (μπορούν να τίθενται περιορισμοί ως κατωτέρω)
- Επιτρέπεται μία κατοικία ανά γήπεδο
 - Απαγορεύεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίων κατοικίας εντός του γηπέδου Επιτρέπεται ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίων στο ίδιο γήπεδο εφ' όσον πρόκειται για αγροτική κατοικία και εγκαταστάσεις αγροτικής παραγωγής η για κτίρια άλλων χρήσεων.

1.2.2.10.-Περιοχές με κωδικό ΠΕΠΔ ΟΑ-ν.

Τίτλος / Περιεχόμενο: Περιοχές Οδικών Αξόνων²³.

1.- Χαρακτήρας

Ο χαρακτήρας των περιοχών αυτών είναι αποτρεπτικός της δόμησης και προστατευτικός του τοπίου και της ασφάλειας των συγκοινωνιών κυρίως κατά μήκος των κυρίων οδικών αξόνων. Δεν είναι ζώνη ΠΕΠ. Στην περίπτωση ορισμού ζωνών κατά μήκος οδικών αξόνων, είναι καλό να διακόπτονται και να αποφεύγεται η συνεχής ανάπτυξη τους, ενώ εφόσον η ανάπτυξη αυτή προβλέπεται κατά μήκος κύριας υπεραστικής αρτηρίας θα πρέπει να τίθεται ως προϋπόθεση η ύπαρξη παράπλευρης οδού. Η ζώνη συνάδει με μεγάλα όρια κατάτμησης και αρτιότητας, περιορισμό της κατοικίας και αποστάσεις των επιτρεπομένων δραστηριοτήτων από όρια οδ, αξόνων.

2.-Επιτρεπόμενες χρήσεις:

- 2.1.-Κτίρια, υποδομές και εγκαταστάσεις γεωργικής παραγωγής
- 2.2.-Κτίρια αναψυχής (εστιατόρια, αναψυκτήρια),
- 2.3- Κατοικία
- 2.4- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης,
- 2.5- Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων.

²² Ανάλογα με τα μεγέθη των (οποσδήποτε μεγάλων) ιδιοκτησιών της περιοχής προς αποφυγή περαιτέρω κατάτμησης.

²³ Ήδη ελέγχει ότι η προστασία των οδικών αξόνων μπορεί να γίνει με γενικές διατάξεις. Η συγκεκριμένη ζώνη περιγράφεται για εξαιρετικές περιπτώσεις που θα κριθεί σκόπιμος ο καθορισμός της

- 2.6.-Πρατήρια βενζίνης
- 2.7.- Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
- 2.8.-Σταθμοί travel stop που μπορούν να περιλαμβάνουν εστιατόρια, αναψυκτήρια, πρατήρια βενζίνης, καταστήματα, κατοικία προσωπικού.
- 2.9.-Τουριστικά καταλύματα (μόνον τουριστικά καταλύματα, τύπου μοτέλ)
- 2.10.-Ειδικά κτίρια και Εγκαταστάσεις
- 2.11.-Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής

3.-Περιορισμοί δόμησης

- 3.1.-Το κατώτατο όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση στην περιοχή ορίζεται σε..... (.....,0) στρ., εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.
- 3.2.-Το κατώτατο όριο αρτιότητας στην περιοχή ορίζεται: (εναλλακτικά)
 - σύμφωνα με την νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση όπως ισχύει.
 - σε..... (.....,0) στρ.²⁴ για όλες τις επιτρεπόμενες χρήσεις (εφ όσον είναι επιθυμητό και νομικά επιτρεπτό μπορούν να τεθούν όρια στην αρτιότητα σε σχέση με τα ισχύοντα για διάφορες ή όλες τις χρήσεις)
 - Ισχύουν (ή δεν ισχύουν) οι παρεκκλίσεις για την αρτιότητα της εκτός σχεδίου δόμησης.
- 3.3.-Όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε χρήση όπως εκάστοτε ισχύει, τις τοπικές διατάξεις, και τις γενικές διατάξεις του παρόντος.
 - 3.3.1.-Για τις επιτρεπόμενες χρήσεις *μπορούν να τίθενται περιορισμοί αποστάσεων από όρια οδ, αξόνων.*
 - 3.3.2.-Για την επιτρεπόμενη χρήση Κατοικία, *(εφ όσον είναι επιθυμητό και νομικά επιτρεπτό μπορούν να τίθενται περιορισμοί επιφάνειας, και περιορισμοί ως κατωτέρω)*
 - Επιτρέπεται μία κατοικία ανά γήπεδο
 - Απαγορεύεται η ανέγερση περισσοτέρων του ενός κτιρίων κατοικίας εντός του γηπέδου

²⁴ Ανάλογα με τα μεγέθη των (οποσδήποτε μεγάλων) ιδιοκτησιών της περιοχής προς αποφυγή περαιτέρω κατάτμησης.

1.2.3.- Περιοχές Ειδικής Προστασίας

Οι Περιοχές Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π.) περιλαμβάνουν εκτάσεις με ιδιαίτερη οικολογική, αισθητική και πολιτιστική αξία. Οργανώνονται στις επιμέρους ζώνες προστασίας, των αρχαιολογικών χώρων, των δασικών εκτάσεων, των οικοσυστημάτων και του αγροτικού τοπίου. Για την προστασία των ακτών κατά τα λεχθέντα δεν ορίζεται ειδική ζώνη. Όμως, αφού αξιολογείται και λαμβάνεται υπόψη το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, ορίζονται στις γενικές διατάξεις ειδικοί περιορισμοί για την ικανοποίηση των ιδιαιτεροτήτων του παράκτιου χώρου.

1.2.3.1.-Περιοχές με κωδικό ΠΕΠ ΑΧ-Β-ν.

Τίτλος / Περιεχόμενο: Προστασία Αρχαιολογικών Χώρων

1.- Χαρακτήρας

Ο καθορισμός των περιοχών αυτών αποσκοπεί στην προστασία των αρχαιολογικών χώρων και της πολιτιστικής κληρονομιάς. Οι περιοχές αυτές διακρίνονται:

- α-Σε θεσμοθετημένες, βάσει των διατάξεων του άρθρου 91 του Ν.1892/90, ή του αρ. 13 του ν.3028/02 Ζώνες Προστασίας Α,
- β-Σε θεσμοθετημένες, βάσει των διατάξεων του άρθρου 91 του Ν.1892/90, ή του αρ. 13 ν.3028/02 Ζώνες Προστασίας Β (ειδικοί όροι δόμησης),
- γ-Μεμονωμένα μνημεία κηρυγμένα
- δ-Σε προς θεσμοθέτηση, βάσει των παραπάνω διατάξεων Ζωνών Προστασίας Α για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί ακόμα η έκδοση των σχετικών αποφάσεων του ΥΠ.ΠΟ. υπάρχει όμως σχετική γνωμοδότηση του ΚΑΣ.
- ε-Σε προς θεσμοθέτηση, βάσει παραπάνω διατάξεων Ζωνών Προστασίας Β (ειδικοί όροι δόμησης), για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί ακόμα η έκδοση των σχετικών αποφάσεων του ΥΠ.ΠΟ. υπάρχει όμως σχετική γνωμοδότηση του ΚΑΣ.
- ζ-Σε κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους (μόνο οριοθέτηση ή και απλά σχηματική οριοθέτηση, χωρίς όρους).
- στ-Σε υπό έρευνα αρχαιολογικούς χώρους οι οποίοι δεν έχουν ούτε κηρυχθεί, ούτε οριοθετηθεί ούτε έχουν ορισθεί χρήσεις και όροι .

2.-Επιτρεπόμενες χρήσεις:

- 2.1- Οι παραπάνω περιοχές α, β, γ, διέπονται από ίδιο νομικό καθεστώς και εξαιρούνται των ορίων και ρυθμίσεων της παρούσης. Στις περιοχές αυτές επιτρέπονται οι χρήσεις και η δόμηση σύμφωνα με τον ν.3028/02, και τις ειδικότερες Κ.Υ.Α. κάθε αρχαιολογικού χώρου ή μνημείου.
- 2.2- Εφ' όσον εκκρεμεί η κήρυξη, η οριοθέτηση, ο καθορισμός Ζώνης Προστασίας Α ή Β , ή για οποιονδήποτε λόγο δεν έχουν καθορισθεί στις ζώνες ειδικότεροι όροι οι οποίοι υπερισχύουν του παρόντος, επιτρέπονται, με την επιφύλαξη τυχόν δεσμεύσεων που προκύπτουν από τον ν.3028/02/ΦΕΚ/153/28.6.02 και της λοιπής νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και της πολιτιστικής κληρονομιάς όπως εκάστοτε ισχύει:

1. Υφισταμένες αγροτικές δραστηριότητες χωρίς επέκταση της γεωργικής γης, ανόρυξη φρεατίων, βαθειά άροση. Δεν επιτρέπονται άλλα κτίσματα εκτός από αγροτικές αποθήκες οριζόντιου τύπου.
2. Κατοικία,
3. Αρχαιολογικές εργασίες, εργασίες προστασίας, αναστήλωσης, συντήρησης και αποκατάστασης μνημείων, διατηρητέων κτισμάτων
4. Πολιτιστικές δραστηριότητες, δημόσιοι χώροι συνάθροισης κοινού και κτίσματα-υποδομές ανάδειξης του αρχαιολογικού χώρου και εξυπηρέτησης του κοινού.
5. Απαγορεύονται οι υπαίθριες εγκαταστάσεις αποθήκευσης-εμπορίας οικοδομικών υλικών

3.-Περιορισμοί δόμησης

- 3.1.-Το κατώτατο όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση στην περιοχή ορίζεται σε..... (.....,0) στρ., εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.
- 3.2.-Το κατώτατο όριο αρτιότητας στην περιοχή ορίζεται: (εναλλακτικά)
 - σύμφωνα με την νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση όπως ισχύει.
 - σε..... (.....,0) στρ.²⁵ για όλες τις επιτρεπόμενες χρήσεις (εφ' όσον είναι επιθυμητό και νομικά επιτρεπτό μπορούν να τεθούν όρια στην αρτιότητα σε σχέση με τα ισχύοντα για διάφορες ή όλες τις χρήσεις)
 - Ισχύουν (η δεν ισχύουν) οι παρεκκλίσεις για την αρτιότητα της εκτός σχεδίου δόμησης.
- 3.3.-Όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε χρήση όπως εκάστοτε ισχύει, τις τοπικές διατάξεις, και τις γενικές διατάξεις του παρόντος.
 - 3.3.1.-Για την επιτρεπόμενη χρήση Κατοικία, (εφ' όσον είναι επιθυμητό και νομικά επιτρεπτό μπορούν να τίθενται περιορισμοί ως κατωτέρω α)
 - Επιτρέπεται μία κατοικία ανά γήπεδο
 - Μέγιστη καλυπτόμενη επιφάνεια.....(.....,0) μ²
 - Μέγιστη επιφάνεια δόμησης(.....,0) μ²
 - Απαγορεύεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίων κατοικίας εντός του γηπέδου
 - 3.3.2- Για τις αγροτικές αποθήκες (περιορισμοί επιφάνειας) :
 - Μέγιστη συνολική δόμηση γηπέδου τ.μ.
- 3.4.-Για την ανέγερση οποιδήποτε κτηρίου απαιτείται έγκριση της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας

1.2.3.2.-Περιοχές με κωδικό ΠΕΠ ΔΠ-ν.

Τίτλος / Περιεχόμενο: Περιοχές Δασικής Προστασίας

1.- Χαρακτήρας

Οι περιοχές αυτές αποσκοπούν στην προστασία των εκτάσεων δασικού χαρακτήρα (δάση και των δασικές εκτάσεις) όπως αυτές εκάστοτε ορίζονται

²⁵ Ανάλογα με τα μεγέθη των (οποσδήποτε μεγάλων) ιδιοκτησιών της περιοχής προς αποφυγή περαιτέρω κατάτμησης.

από την δασική νομοθεσία. Κατά κανόνα δεν μπορούν να ορισθούν έτσι ώστε να περιλαμβάνουν μόνο δασικές εκτάσεις, αλλά περιλαμβάνουν και απλά αγροκτήματα. Ως εκ τούτου οι επιτρεπόμενες χρήσεις είναι σκόπιμο να διαχωρίζονται.

2.-Επιτρεπόμενες χρήσεις:

2.1. Στις εκτάσεις δασικού ή αναδασωτέου χαρακτήρα που βρίσκονται εντός των περιοχών αυτών επιτρέπονται μετά από έγκριση της δασικής αρχής:

2.1.1. Κτίρια και εγκαταστάσεις δασικής παραγωγής & δασικές υποδομές

2.1.2. Εγκαταστάσεις κτηνοτροφικών εκμεταλλεύσεων υπό ειδικούς όρους που θα αφορούν την φέρουσα ικανότητα της ευρύτερης ζώνης εγκατάστασης.

2.1.3. Χρήσεις, δραστηριότητες και εγκαταστάσεις ήπιας αναψυχής

2.1.4. Οι χρήσεις και η δόμηση κτισμάτων σύμφωνα με τις διατάξεις και τις προβλεπόμενες διαδικασίες της δασικής νομοθεσίας (Ν.998/79 όπως εκάστοτε ισχύει).

2.1.5. Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής πλην ΕΕΛ, ΧΥΤΑ και σταθμών μεταφόρτωσης απορριμμάτων.

2.2. Στα αγροτεμάχια μη δασικού χαρακτήρα, επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις:

2.2.1.-Κτίρια υποδομές και εγκαταστάσεις αγροτικής και δασικής παραγωγής,

2.2.2.-Κατοικία

2.2.3.-Τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις, ήτοι:

- Τουριστικά καταλύματα δυναμικότητας μέχρι(50;) κλινών,
- Οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις και παιδικές εξοχές,
- Εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής,

2.2.4.-Κατοικία

2.2.5.-Κτίρια και εγκαταστάσεις αναψυχής (εστιατόρια, αναψυκτήρια, εγκαταστάσεις υπαίθριας αναψυχής).

2.2.6.- Υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις με βοηθητικά κτίσματα.

2.2.7.- Βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις και επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, συναφή με την δασική παραγωγή, την κτηνοτροφία την μελισσοκομία και την παραγωγή τοπικών προϊόντων.

2.2.8.- Ειδικά κτίρια και εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής.

3.- Περιορισμοί δόμησης των μη δασικών αγροτεμαχίων:

3.1.-Το κατώτατο όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση των μη δασικού χαρακτήρα εκτάσεων στην περιοχή ορίζεται σε..... (.....,0) στρ., εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.

3.2.-Το κατώτατο όριο αρτιότητας των μη δασικού χαρακτήρα εκτάσεων στην περιοχή ορίζεται: (εναλλακτικά)

- σύμφωνα με την νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση όπως ισχύει.

- σε..... (.....,0) στρ.²⁶ για όλες τις επιτρεπόμενες χρήσεις (Μπορούν να τεθούν όρια στην αρτιότητα σε σχέση με τα ισχύοντα για διάφορες η όλες τις χρήσεις)

- Ισχύουν (η δεν ισχύουν) οι παρεκκλίσεις για την αρτιότητα της εκτός σχεδίου δόμησης.

3.3.-Όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε χρήση όπως εκάστοτε ισχύει, τις τοπικές διατάξεις, και τις γενικές διατάξεις του παρόντος .

3.3.1.-Για την επιτρεπόμενη χρήση Κατοικία, (εφ όσον είναι επιθυμητό και νομικά επιτρεπτό μπορούν να τίθενται περιορισμοί ως κατωτέρω α)

- Επιτρέπεται μία κατοικία ανά γήπεδο
- Μέγιστη καλυπτόμενη επιφάνεια.....(.....,0) μ2
- Μέγιστη επιφάνεια δόμησης(.....,0) μ2
- Απαγορεύεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίων κατοικίας εντός του γηπέδου

4.- Όροι και περιορισμοί δόμησης των δασικών αγροτεμαχίων:

Με την επιφύλαξη των διατάξεων της δασικής νομοθεσίας (Ν.998/79 όπως εκάστοτε ισχύει), όροι και περιορισμοί δόμησης για τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε εκτάσεις δασικού χαρακτήρα σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση όπως εκάστοτε ισχύει, τις τοπικές διατάξεις και τις γενικές διατάξεις του παρόντος

1.3.2.3.- Περιοχές με κωδικό ΠΕΠ ΦΠ-ν.

Τίτλος / Περιεχόμενο: Προστασία Φυσικού Περιβάλλοντος

1.- Χαρακτήρας

Οι περιοχές αυτές είναι περιοχές προστασίας φυσικών οικοτόπων, αξιολογών γεωλογικών σχηματισμών, εθνικών δρυμών, αισθητικών δασών και διατηρητέων μνημείων της φύσης.

2.-Επιτρεπόμενες χρήσεις:

2.1.- Εάν για τις περιοχές αυτές -κατόπιν σύνταξης Ε.Π.Μ.- έχουν θεσμοθετηθεί ή θεσμοθετηθούν με Π.Δ. ειδικοί όροι προστασίας τους, διέπονται από ίδιο νομικό καθεστώς και εξαιρούνται των ρυθμίσεων της παρούσης.

2.2.- Εφ' όσον, και για όσο χρονικό διάστημα δεν έχουν θεσμοθετηθεί ειδικοί όροι προστασίας τους, επιτρέπονται χρήσεις και δόμηση ως ακολούθως:

2.2.1.Υφισταμένες αγροτικές δραστηριότητες χωρίς επέκταση της γεωργικής γης, κτίσματα ή ανόρυξη φρεατίων.

2.2.2. Χρήσεις, δραστηριότητες υποδομές και εγκαταστάσεις έρευνας ήπιας αναψυχής και αθλητισμού και ειδικότερα:

- Επιστημονικής έρευνας και παρατήρησης της φύσης
- Περιβαλλοντικής ενημέρωσης και εκπαίδευσης
- Επισκέψεων – περιηγήσεων
- Ήπιας αναψυχής και αθλητισμού.
- Τεχνικών υποδομών και εργασιών προστασίας της περιοχής σύμφωνα με τον ειδικότερο χαρακτήρα της

²⁶ Ανάλογα με τα μεγέθη των (οποσδήποτε μεγάλων) ιδιοκτησιών της περιοχής προς αποφυγή περαιτέρω κατάτμησης.

2.2.3. Απαγορεύονται υπαίθριες εγκαταστάσεις αποθήκευσης-εμπορίας οικοδομικών υλικών.

3.-Περιορισμοί δόμησης

- Στις περιοχές αυτές δεν επιτρέπεται η κατάτμηση και η δόμηση των γηπέδων.
- Επιτρέπεται για τις παραπάνω αναφερόμενες χρήσεις, η δημιουργία ελαφρών αναστρέψιμων κατασκευών για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών και την διαμόρφωση του χώρου (χώροι στάθμευσης, δρομάκια, χώροι pick-nick, παιδότοποι, γήπεδα αθλοπαιδιών, εξέδρες παρατήρησης, γέφυρες, φράκτες προστασίας επισκεπτών, καθώς και ένα περίπτερο-κιόσκι με χώρους υγιεινής με μέγιστη επιφάνεια 50 μ2. και λοιπές ανάλογες κατασκευές)
- Επιτρέπεται η δημιουργία υποδομών και εκτέλεση έργων εφ' όσον αποσκοπούν στην προστασία, αποκατάσταση, βελτίωση, και ανάδειξη του χώρου σύμφωνα με τον ειδικότερο χαρακτήρα του.
- Οι ως άνω κατασκευές και υποδομές επιτρέπονται κατόπιν εκπόνησης μελέτης και τεκμηρίωσης για την αναγκαιότητα και σκοπιμότητα αυτών. Η μελέτη υποβάλλεται και εγκρίνεται στην αρμόδια διεύθυνση περιβάλλοντος του ΥΠΕΧΩΔΕ.

1.2.3.4.-Περιοχές με κωδικό ΠΕΠ T-v

Τίτλος / Περιεχόμενο: Περιοχές Προστασίας Τοπίου.

1.- Χαρακτήρας

Ο χαρακτήρας των περιοχών αυτών είναι αποτρεπτικός της δόμησης και προστατευτικός του αγροτικού τοπίου κυρίως κατά μήκος των ακτών, ή σε περιοχές κηρυγμένες ή όχι, ιδιαίτερου φυσικού κάλλους η όπου αλλού κατά την κρίση του μελετητή πρέπει να υπάρξει περιορισμός των δραστηριοτήτων χωρίς κατ' ανάγκη να είναι περιοχές προστασίας.

2.-Επιτρέπομενες χρήσεις:

- 2.1.-Υφισταμένες αγροτικές, αλιευτικές και λιμενικές δραστηριότητες, γεωργικές αποθήκες μόνον οριζοντίου τύπου. Απαγορεύονται άλλα κτίσματα αγροτικής παραγωγής .
- 2.2.-Κατοικία
- 2.3.-Κτίρια αναψυχής (εστιατόρια, αναψυκτήρια)
- 2.4.-Χρήσεις, δραστηριότητες υποδομές και εγκαταστάσεις ήπιας αναψυχής και έρευνας
- 2.5.-Τουριστικά καταλύματα²⁷ και εγκαταστάσεις, ήτοι:
 - Τουριστικά καταλύματα δυναμικότητας μέχρι κλινών,
 - Χώροι οργανωμένης κατασκήνωσης και παιδικές εξοχές,
 - Εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης λουομένων στα πλαίσια της φέρουσας ικανότητας του χώρου²⁸
- 2.6.- Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής πλην ΕΕΛ, ΧΥΤΑ και σταθμών μεταφόρτωσης απορριμμάτων.

²⁷ Εφ' όσον πρόκειται για ευαίσθητα τοπία η μικρές παράκτιες περιοχές μπορεί να απαγορεύονται τα τουριστικά καταλύματα η να περιορίζονται.

²⁸ Για παράκτιες περιοχές

2.7.-Απαγορεύονται οι υπαίθριες εγκαταστάσεις αποθήκευσης–εμπορίας οικοδομικών υλικών.

3.-Περιορισμοί δόμησης

3.1.-Το κατώτατο όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση στην περιοχή ορίζεται σε..... (.....,0) στρ., εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.

3.2.-Το κατώτατο όριο αρτιότητας στην περιοχή ορίζεται: (εναλλακτικά)
- σύμφωνα με την νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση όπως ισχύει.

- σε..... (.....,0) στρ.²⁹ για όλες τις επιτρεπόμενες χρήσεις (εφ όσον είναι επιθυμητό και νομικά επιτρεπτό μπορούν να τεθούν όρια στην αρτιότητα σε σχέση με τα ισχύοντα για διάφορες ή όλες τις χρήσεις)

- Ισχύουν (ή δεν ισχύουν) οι παρεκκλίσεις για την αρτιότητα της εκτός σχεδίου δόμησης.

3.3.-Όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε χρήση όπως εκάστοτε ισχύει, τις τοπικές διατάξεις, και τις γενικές διατάξεις του παρόντος.

3.3.1.-Για την επιτρεπόμενη χρήση Κατοικία, (εφ όσον είναι επιθυμητό και νομικά επιτρεπτό μπορούν να τίθενται περιορισμοί ως κατωτέρω α)

- Επιτρέπεται μία κατοικία ανά γήπεδο
- Μέγιστη καλυπτόμενη επιφάνεια.....(.....,0) μ²
- Μέγιστη επιφάνεια δόμησης(.....,0) μ²
- Απαγορεύεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίων κατοικίας εντός του γηπέδου

3.3.2.- Για τις αγροτικές αποθήκες (περιορισμοί επιφάνειας) :

- Μέγιστη συνολική δόμηση γηπέδου τ.μ.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων ένας (1)
- Απαγορεύεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίων εντός του γηπέδου

3.3.2.- Για τα Κτίρια αναψυχής (περιορισμοί επιφάνειας) :

- Μέγιστη συνολική δόμηση γηπέδου τ.μ.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων ένας (1)
- Απαγορεύεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίων εντός του γηπέδου

²⁹ Ανάλογα με τα μεγέθη των (οποσδήποτε μεγάλων) ιδιοκτησιών της περιοχής προς αποφυγή περαιτέρω κατάτμησης.

1.4. Γενικές διατάξεις

Εν συνεχεία παρατίθενται αναλυτικά μεν αλλά ενδεικτικά «γενικές διατάξεις» που μπορεί να ισχύσουν σε όλες τις ζώνες, ώστε να καταδειχθεί το πολύ μεγάλο εύρος των προς ρύθμιση θεμάτων. Σημειώνεται η πολύ μεγάλη σημασία πολλών από τις διατάξεις αυτές οι οποίες είναι εξ ίσου καθοριστικές για τις χρήσεις με το περιεχόμενο των διαφόρων ζωνών. Το ποιος από αυτές θα αναφερθούν στα τελικά νομοθετήματα των Καποδιστριακών ΓΠΣ, πρέπει να αποφασισθεί από την οικεία υπηρεσία νομοθετικού του ΥΠΕΧΩΔΕ και έχει σχέση με το πλέγμα των ισχυόντων νόμων και διατάξεων, τις αρμοδιότητες κύρωσης, αλλά και το «πνεύμα» και την ισχύ που επιθυμεί να προσδώσει η Πολιτεία στις ρυθμίσεις των ΓΠΣ.

Στα παραπάνω πλαίσια, στις εκτός οικισμών και εκτός των περιοχών προς πολεοδόμηση, ζώνες του ΟΤΑ μπορούν να ισχύσουν οι εξής γενικοί όροι και περιορισμοί:

1.- Περιοχές προστασίας

Ο καθορισμός και η τροποποίηση ορίων αρχαιολογικών χώρων, μνημείων και των ζωνών προστασίας τους, ιστορικών τόπων, περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, δασών, δασικών και αναδασωτέων εκτάσεων, ορίων ρεμάτων και περιοχών προστασίας της φύσης (αρ.18 ν.1650/1986), ρυθμίζεται από τις κείμενες διατάξεις, όπως εκάστοτε ισχύουν.

2.- Περιοχές με ίδιον νομικό καθεστώς

Οι περιοχές με ίδιο νομικό καθεστώς (όπως εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν την εθνική άμυνα, χώροι λιμένων, αεροδρομίων, κ.α.) εξαιρούνται των προτεινόμενων στα προηγούμενα άρθρα ρυθμίσεων, οι χρήσεις και η δόμηση τους επιτρέπονται σύμφωνα με το ίδιο νομικό καθεστώς τους, ή τις ειδικές για κάθε χώρο διατάξεις της νομοθεσίας όπως εκάστοτε ισχύουν, υπό την προϋπόθεση ότι οι προβλεπόμενοι όροι, περιορισμοί και ρυθμίσεις είναι αυστηρότεροι του παρόντος. Επίσης εξαιρούνται των ρυθμίσεων του παρόντος έργα εθνικής σημασίας, μετά από έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου, νόμο, καθώς επίσης έργα και επεμβάσεις λόγω έκτακτης ανάγκης (σεισμών, κατολισθήσεων, πλημμυρών, θεομηνιών κλπ).

3.- Ισχύς περιβαλλοντικής νομοθεσίας

Όσες από τις επιτρεπόμενες χρήσεις και εγκαταστάσεις υπάγονται για την χωροθέτηση τους, την έκδοση οικοδομικής άδειας και την λειτουργία τους σε διατάξεις της περιβαλλοντικής νομοθεσίας, και την έγκριση ειδικών φορέων, αυτές εφαρμόζονται όπως εκάστοτε ισχύουν.

4.- Ρυθμίσεις για οχλούσες χρήσεις

Γεωργοκτηνοτροφικές, γεωργοπτηνοτροφικές, υδατοκαλλιεργητικές εγκαταστάσεις, σφαγεία, βιομηχανικές-βιοτεχνικές εγκαταστάσεις, νεκροταφεία και λοιπές οχλούσες εγκαταστάσεις, δεν επιτρέπονται σε

αποστάσεις μικρότερες των οριζομένων από την ισχύουσα νομοθεσία από ασύμβατες προς αυτές χρήσεις, και πάντως όχι μικρότερες των 1.000 μέτρων από την ακτή, και των 500 μέτρων από όρια οικισμών³⁰, εφ' όσον δεν ορίζονται μεγαλύτερες από την ισχύουσα νομοθεσία. Από τις αποστάσεις από ακτή και οικισμούς εξαιρούνται οι εγκαταστάσεις στις ειδικευμένες παραγωγικές ζώνες, τα πρατήρια υγρών καυσίμων, και βιοτεχνίες-εργαστήρια επισκευής σκαφών και ναυπήγησης ξύλινων σκαφών.

5.- Ρυθμίσεις για τα δίκτυα και τις τεχνικές υποδομές:

5.1.-Σε όλες τις περιοχές εκτός ζωνών ΑΧ και ΦΠ επιτρέπεται η κατασκευή δικτύων ύδρευσης, συλλογής, μεταφοράς λυμάτων σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία όπως ισχύει. Στις ζώνες που εξαιρούνται, τα δίκτυα επιτρέπονται ύστερα από προέγκριση χωροθέτησης τους σύμφωνα με την ΚΥΑ 69269/538/90 (Β 678) και την λοιπή κείμενη νομοθεσία όπως ισχύει.

5.2.-Σε όλες τις περιοχές εκτός ζωνών ΑΧ και ΦΠ επιτρέπεται η εγκατάσταση αντλητικών εγκαταστάσεων, φρεάτων, υδατοδεξαμενών, σύμφωνα με το άρθρο 3 του Π.Δ.24.5.1985/ΦΕΚ/270/Δ/85 και την κείμενη νομοθεσία όπως εκάστοτε ισχύει. Στις περιοχές με στοιχείο Τ, δεν επιτρέπεται η κατασκευή υδατοδεξαμενών σε υποστηλώματα.

5.3.-Εναέρια δίκτυα διανομής ενέργειας χαμηλής και μέσης τάσης και τηλεπικοινωνιών, επιτρέπονται σε όλες τις περιοχές εκτός ζωνών ΑΧ και ΦΠ. Στις ζώνες που εξαιρούνται, τα εναέρια δίκτυα επιτρέπονται ύστερα από προέγκριση χωροθέτησης τους σύμφωνα με την ΚΥΑ 69269/538/90 (Β 678) και την λοιπή κείμενη νομοθεσία όπως ισχύει. Δίκτυα διανομής ενέργειας υψηλής τάσης και πυλώνες επιτρέπονται μόνον ύστερα από προέγκριση χωροθέτησης τους σύμφωνα με την ΚΥΑ 69269/538/90 (Β 678) και την λοιπή κείμενη νομοθεσία όπως ισχύει.

5.4.-Όπου σε όλες τις εκτός σχεδίου περιοχές διέρχεται γραμμή μεταφοράς 150KV και 400KV της ΔΕΗ απαγορεύεται κάθε δόμηση σε ζώνη 25 μέτρων εκατέρωθεν του άξονα κάθε γραμμής και των πυλώνων με την προϋπόθεση ότι δεν απαιτείται μεγαλύτερη απόσταση από τυχόν εγκριθέντες περιβαλλοντικούς όρους και την κείμενη νομοθεσία.

5.5.-Σε όλες τις περιοχές εκτός ζωνών ΑΧ, ΔΠ, ΦΠ, Τ, είναι δυνατή η χωροθέτηση εγκαταστάσεων ενέργειας (υποσταθμοί και ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις), και τηλεπικοινωνιών Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας (ΔΕΗ, ΟΤΕ) ή των εταιρειών δημοσίου συμφέροντος που τους έχουν διαδεχθεί. Οι εγκαταστάσεις αυτές επιτρέπονται σύμφωνα με το άρθρο 7 Π.Δ.24/31.5.1985/ΦΕΚ/270/Δ/85, άρθρο 1 Π.Δ. 18/30.8.1988 και την λοιπή νομοθεσία όπως ισχύει.

5.6.-Σε όλες τις περιοχές εκτός ζωνών ΑΧ, ΔΠ, ΦΠ, Τ, είναι δυνατή η χωροθέτηση εγκαταστάσεων επεξεργασίας λυμάτων (ΕΕΛ), μετά από προέγκριση χωροθέτησης τους σύμφωνα με την ΚΥΑ 69269/538/90 (Β 678) και την λοιπή κείμενη νομοθεσία όπως ισχύει.

5.7.-Σε όλες τις περιοχές εκτός ζωνών ΑΧ, ΔΠ, ΦΠ, Τ, και ζωνών τουριστικού ενδιαφέροντος (όπως ΤΑ, ΚΤΧ και ανάλογοι) είναι δυνατή η χωροθέτηση εγκαταστάσεων αφαλάτωσης, αποθήκευσης καυσίμων, ΧΥΤΑ, σταθμών μεταφόρτωσης απορριμμάτων και νεκροταφείων μετά από

³⁰ Η διάταξη εξασφαλίζει ότι δεν θα εγκατασταθούν οχλούσες χρήσεις στην περίμετρο των οικισμών και κοντά στην ακτή.

προέγκριση χωροθέτησης τους σύμφωνα με την ΚΥΑ 69269/538/90 (Β 678) και την λοιπή κείμενη νομοθεσία όπως ισχύει.

5.8.-Σε όλες τις περιοχές επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις και τα δίκτυα μεταφοράς φυσικού αερίου σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και την διαδικασία του άρθρου 6 παρ 3 του Ν.2052/1992/ΦΕΚ/Α/94 όπως ισχύει.

5.9. Εγκαταστάσεις και κτίσματα υφισταμένων νεκροταφείων μπορούν να συντηρούνται σε όποια ζώνη και εάν βρίσκονται.

5.10. -Άρθρο για κεραίες (επίκειται νομοθετική ρύθμιση).

6.-Ρυθμίσεις για πρατήρια

Σε όλες τις περιοχές εκτός ζωνών ΑΧ, ΔΠ, ΦΠ, Τ, επιτρέπεται η εγκατάσταση πρατηρίων υγρών καυσίμων ή υγραερίου κατά μήκος των οδών του εθνικού δικτύου και των οδών του επαρχιακού δικτύου τηρουμένων των οικείων διατάξεων, και με τους εξής όρους: δόμησης:

- Κατώτατο όριο αρτιότητας τέσσερα (4,0) στρ. χωρίς τις παρεκκλίσεις της εκτός σχεδίου δόμησης.
- Συντελεστής δόμησης 0,05
- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης 7%
- Μέγιστη επιφάνεια δόμησης 200,0 μ²
- Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων ένας (1)
- Μέγιστο ύψος πέντε (5) μέτρα.
- Επιτρέπεται η ανέγερση περισσοτέρων του ενός κτιρίου εντός των γηπέδων

7.- Ρυθμίσεις για χώρους, κτήρια στάθμευσης

Σε όλες τις περιοχές εκτός ζωνών ΑΧ, Τ, ΦΠ, επιτρέπονται οι χρήσεις: κτήρια, γήπεδα στάθμευσης, εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς τηρουμένων των οικείων διατάξεων. Απλά γήπεδα στάθμευσης χωρίς κτιριακές εγκαταστάσεις επιτρέπονται και στις ως άνω ζώνες.

8.- Ρυθμίσεις για εγκαταστάσεις έρευνας και παραγωγής ήπιων πηγών ενέργειας

Σε όλες τις περιοχές εκτός ζωνών ΑΧ, Τ, ΦΠ. επιτρέπονται εγκαταστάσεις έρευνας και παραγωγής ήπιων πηγών ενέργειας, (ερευνητικά κέντρα, ινστιτούτα, εγκαταστάσεις παραγωγής αιολικής, φωτοβολταϊκής ενέργειας, ενέργειας από βιοκαύσιμα και λοιπές ανάλογες εγκαταστάσεις) μετεωρολογικών, γεωδυναμικών και συναφών σταθμών και εγκαταστάσεων λήψης δεδομένων. Στις ανωτέρω εξαιρούμενες περιοχές επιτρέπονται μικρές οικιακές εγκαταστάσεις φωτοβολταϊκής ενέργειας όχι προς εμπορική εκμετάλλευση. Όροι και περιορισμοί δόμησης των εγκαταστάσεων σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία όπως ισχύει.

9.- Ρυθμίσεις για εγκαταστάσεις κοινωνικού εξοπλισμού

Σε όσες περιοχές αναφέρεται ότι επιτρέπεται η (εξωαστική) ανέγερση ειδικών κτιρίων και κτιρίων και εγκαταστάσεων κοινωνικού εξοπλισμού (διοίκησης, εκπαίδευσης, υγείας, πρόνοιας, πολιτισμού, κ.α.) αυτή γίνεται μετά από απόφαση Νομάρχη που εκδίδεται μετά από γνώμη του ΟΤΑ μετά από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού, και σύμφωνα: α) με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης όπως εκάστοτε ισχύει για κάθε είδος κτιρίου ή εγκατάστασης ή/και β) με Τοπικά Ρυμοτομικά Σχέδια και ειδικούς όρους δόμησης κατά την εκάστοτε ισχύουσα διαδικασία.

- 10.- Ρυθμίσεις για εγκαταστάσεις γκολφ
Σε όλες τις περιοχές³¹ εκτός ΦΠ, ΑΧ και με την επιφύλαξη τυχόν δεσμεύσεων που προκύπτουν από ίδια νομικά καθεστώτα, είναι δυνατή η χωροθέτηση γηπέδων γκολφ μετά από προέγκριση χωροθέτησης και έγκριση περιβαλλοντικών όρων σύμφωνα με το νόμο 1650/85 και τις Κ.Υ.Α. 69269/5387/90 και 1661/94.
- 11.-Προηγούμενα διατάγματα
Από την ημέρα κύρωσης του παρόντος δεν ισχύουν προηγούμενα διατάγματα χωροθέτησης βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων και επαγγελματικών εργαστηρίων στην περιοχή του ΟΤΑ.
- 12.-Αποστάσεις από ρέματα
Επιβάλλεται ελάχιστη απόσταση για την ανέγερση κτηρίων οιασδήποτε χρήσης 25,0 μ. από τον άξονα των ρεμάτων σε όλες τις περιοχές του ΟΤΑ μέχρι την οριοθέτηση τους κατά την κείμενη νομοθεσία. Μετά την οριοθέτηση τους ισχύουν οι ελάχιστες αποστάσεις που προβλέπονται από την ισχύουσα νομοθεσία. Η με την παραπάνω απόσταση των 25 μ., ή με την οριοθέτηση των ρεμάτων προκύπτουσα ζώνη θεωρείται περιοχή απόλυτης προστασίας, στην οποία κάθε δόμηση σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, με εξαίρεση έργα απαγορεύεται προστατευτικής και περιβαλλοντικής διευθέτησης, τα απολύτως απαραίτητα έργα υποδομής οργανισμών κοινής ωφέλειας, οι κατασκευές που προβλέπονται από το άρθρο 19 του Ν.1577/85 (ΓΟΚ) και δημόσια έργα κάθετα στον άξονα των ρεμάτων. Απαγορεύεται η ρίψη στα ρέματα σκουπιδιών και μπαζών, αποβλήτων των γεωργικών καλλιεργειών, των κτηνοτροφικών μονάδων και των βιοτεχνικών μονάδων.
13. Αποστάσεις από οδικούς άξονες
Επιβάλλεται ελάχιστη απόσταση για την ανέγερση κτηρίων οιασδήποτε χρήσης σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών τα 10,0 μ. από τον άξονα των οδών οιασδήποτε διαβάθμισης σε όλες τις περιοχές του ΟΤΑ. Επιβάλλεται ελάχιστη απόσταση για την τοποθέτηση περιφράξεων αγροτεμαχίων σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών τα 4,0 μ. από το άκρο των οδών του εθνικού και επαρχιακού δικτύου και 2,0 μ. από το άκρο των οδών δημοτικού και αγροτικού δικτύου. Σε περίπτωση που από την εφαρμογή των διατάξεων περί εκτός σχεδίου δόμησης, ή την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας, την τοπική νομοθεσία ή άλλων διατάξεων της ισχύουσας νομοθεσίας προκύπτουν μεγαλύτερες αποστάσεις κτιρίων, εγκαταστάσεων ή περιφράξεων από τον άξονα ή το όριο της οδού εφαρμόζονται οι διατάξεις αυτές από τις οποίες προκύπτουν οι μεγαλύτερες αποστάσεις.
14. Αποστάσεις κτισμάτων από λοιπά όρια.
Τα ανεγερθησόμενα κτίρια πρέπει να απέχουν:
α.- από την καθορισμένη γραμμή αιγιαλού σύμφωνα με το αρ. 15.2 εκτός εάν ορίζονται μεγαλύτερες αποστάσεις από την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία.

³¹ Ανάλογα με την επιθυμητή πολιτική

β.- από το όριο ζώνης απαλλοτρίωσης για σιδηροδρομική γραμμή δεκαπέντε (15) μέτρα τουλάχιστον.

γ.- από το όριο δασικής έκτασης δέκα (10) μέτρα τουλάχιστον

Στην περίπτωση που λόγω εφαρμογής των διατάξεων των παραπάνω παραγράφων α, β, γ, του παρόντος στο τμήμα του γηπέδου που απομένει δεν είναι δυνατή η οικοδόμηση, για τον καθορισμό των αποστάσεων από τα όρια του γηπέδου έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των παρεκκλίσεων του άρθρου 1 του από 24.5.85 Π Δ/τος (ΦΕΚ270Δ/85).

15. Ρυθμίσεις για την προστασία του παράκτιου χώρου:

15.1.-Εκτός των περιοχών πολεοδόμησης, απαγορεύεται η δημιουργία νέων παραλιακών οδικών αξόνων κίνησης τροχοφόρων και η δημιουργία χώρων στάθμευσης σε απόσταση μικρότερη των 100 μ. από την καθορισμένη γραμμή αιγιαλού. Η εξυπηρέτηση της παράκτιας ζώνης πρέπει να γίνεται με οδούς κάθετες προς αυτήν. Των διατάξεων αυτών εξαιρούνται υφιστάμενοι οδοί που μπορούν να συντηρούνται.

15.2.-Ειδικότερα στον παράκτιο χώρο επιβάλλονται οι παρακάτω δεσμεύσεις στην δόμηση:

15.2.1.Σε απόσταση μικρότερη ή ίση των 50 μ. από την οριογραμμή του αιγιαλού και μέχρι τον καθορισμό του σε απόσταση μικρότερη ή ίση των 70 μ. από την ακτογραμμή, απαγορεύεται η δόμηση. Στην ζώνη αυτή επιτρέπονται μη μόνιμες κατασκευές (κιόσκια, πέργκολες, και άλλες κατασκευές), με υλικά φιλικά προς το περιβάλλον, για εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης των λουομένων, ημιυπαίθρια αναψυκτήρια μέγιστης επιφάνειας έως 30,0 τ.μ., χερσαίες εγκαταστάσεις στήριξης υδατοκαλλιέργειών, προσωρινές λιμενικές και αλιευτικές εγκαταστάσεις, προσωρινές ναυταθλητικές εγκαταστάσεις.

15.2.2.Στην (κρίσιμη) ζώνη μεταξύ 50-100 μέτρων από την οριογραμμή του αιγιαλού, και μέχρι τον καθορισμό του στην ζώνη μεταξύ των 70-120 μ. σε όλες τις περιοχές εκτός από τις περιοχές ΠΕΠ (προστασίας αρχαιολ. χώρων, δασικής προστασίας, προστασίας οικοσυστημάτων, προστασίας τοπίου),

(εφ' όσον είναι επιθυμητό και νομικά επιτρεπτό περιορισμοί ενδεικτικά ως κατωτέρω:)

α)Κατασκευάζονται κτίσματα επιτρεπομένων χρήσεων υπό όρους εκτός σχεδίου δόμησης και :

- Κατώτατο όριο αρτιότητας(.....,0) στρ.
- Μέγιστη καλυπτόμενη επιφάνεια(.....,0) τ.μ.
- Μέγιστη επιφάνεια δόμησης(.....,0) τ.μ.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων(..) με μέγιστο ύψος μέτρα
- Μέγιστος αριθμός κατοικιών ανά γήπεδο.
- Απαγορεύεται η κατασκευή υπογείου.
- Απαγορεύεται η ανέγερση περισσοτέρων του ενός κτιρίου εντός του γηπέδου.

β)Οι υπάρχουσες εγκαταστάσεις που εμπίπτουν στο ως άνω ελάχιστο πλάτος του χερσαίου τμήματος της κρίσιμης ζώνης και των οποίων η λειτουργία αντιβαίνει στις παραπάνω διατάξεις επανεξετάζονται με σκοπό την περιβαλλοντική αναβάθμισή τους ή την απόσυρσή τους.

15.2.3.-Στην (δυναμική) ζώνη μεταξύ 100-150μ., από την οριογραμμή του αιγιαλού και μέχρι τον καθορισμό του σε απόσταση τουλάχιστον 120-170μ. από την ακτογραμμή, κατασκευάζονται κτίσματα επιτρεπομένων χρήσεων υπό τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης σε κάθε ζώνη και (εφ' όσον είναι επιθυμητό και νομικά επιτρεπτό περιορισμοί ενδεικτικά ως κατωτέρω:)

- Κατώτατο όριο αρτιότητας(.....,0) στρ.
- Απαγορεύεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίου εντός του γηπέδου.

15.2.4.-Οι διατάξεις 15.2.1, 15.2.2. και 15.2.3. δεν έχουν εφαρμογή:

α)σε παραλιακά τμήματα περιοχών ΠΕΠ (προστασίας αρχαιολ. χώρων, δασικής προστασίας, προστασίας οικοσυστημάτων, προστασίας τοπίου), όπου ισχύουν οι ειδικότερες διατάξεις των ζωνών αυτών.

β) Σε περιοχές πολεοδομημένες η προς πολεοδόμηση.

γ)Για την ανέγερση ειδικών κτηρίων, εγκαταστάσεων και υποδομών του ευρύτερου δημόσιου τομέα τα οποία εκ της φύσης τους πρέπει να εγκαθίστανται επί παραλιακών χώρων, όπως, κτίρια και εγκαταστάσεις πολιτιστικής προβολής και ανάδειξης παραλίων αρχαιολογικών χώρων, καθώς και πάσης φύσεως έργων του δημοσίου και λιμενικών ταμείων, μετά από περιβαλλοντική αδειοδότηση και σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

16.Κτήρια διαφορετικών χρήσεων

Σε περίπτωση που στο ίδιο γήπεδο αναγείρονται κτήρια διαφορετικών χρήσεων η συνολική επιφάνεια των κτισμάτων δεν μπορεί να υπερβεί την μέγιστη επιφάνεια που ορίζεται για την χρήση με την μεγαλύτερη εκμετάλλευση.

17.Προστασία μονοπατιών

Προστατεύεται το δίκτυο των μονοπατιών τα οποία συνδέουν διάφορους οικισμούς και τοποθεσίες μεταξύ τους. Επιβάλλεται η αποκατάσταση της συνέχειας του δικτύου όπου αυτό έχει διακοπεί και η συντήρηση και αποκατάσταση των μονοπατιών. Σε περίπτωση κατά την οποία νέοι οδικοί άξονες τέμνουν παλαιά μονοπάτια επιβάλλεται η σύνδεση τους με το νέο οδικό δίκτυο και η εξασφάλιση της ομαλής πεζοπόρου διακίνησης στο μονοπάτι.

18. Περιορισμοί για τις Πινακίδες

Απαγορεύεται η τοποθέτηση φωτεινών η διαφημιστικών πινακίδων α) σε θέσεις ορατές από το εθνικό ή επαρχιακό δίκτυο β) επί της οροφής των κτιρίων. Επιτρέπεται η τοποθέτηση τυποποιημένων πληροφοριακών πινακίδων εκτός εθνικού δικτύου, με πρωτοβουλία του ΟΤΑ. Για την εγκατάσταση φωτεινών και διαφημιστικών πινακίδων απαιτείται προηγούμενη έγκριση της ΕΠΑΕ.

19.Περιορισμοί για τις κατασκευές και τα κτίρια:

Για τις κατασκευές σε όλες τις περιοχές ισχύουν:

19.1-.Η επισκευή και αποκατάσταση παλαιών κτιρίων αντιπροσωπευτικών της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής είναι δυνατή, και χορηγείται οικοδομική άδεια, έστω και αν οι απαιτούμενες εργασίες αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος.

19.2.-Οι οικοδομικές άδειες που αφορούν κτίρια όλων των χρήσεων υπόκεινται σε έλεγχο και γνωμοδότηση της αρμόδιας ΕΠΑΕ.

19.3.-Με έλεγχο της ΕΠΑΕ τα κτίρια κατοικίας σε όλες τις περιοχές πρέπει να είναι συμβατά (χωρίς να μιμούνται) από πλευράς ογκοπλασίας, μορφολογίας και χρωματικής οργάνωσης με τα πρότυπα της παραδοσιακής τοπικής αρχιτεκτονικής και οπωσδήποτε:

19.3.1.-Δεν επιτρέπεται η εγκατάσταση λυομένων οικίσκων παρά μόνο προσωρινά σε εργοτάξια ή για λόγους έκτακτης ανάγκης.

19.3.2.-Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων κατοικίας επί υποστυλωμάτων (PILOTIS).

19.3.3.- Επιβάλλεται η κατασκευή στέγης σε όλα τα κτίσματα κατοικίας. Δυνατή η εξαίρεση με αιτιολογημένη απόφαση ΕΠΑΕ.

19.3.4.-Δεν επιτρέπεται η κατασκευή συνεχών εξωστών περιμετρικά των κτηρίων.

19.3.5.-Δεν επιτρέπονται επικαλύψεις από φύλλα λαμαρίνας ή αμιαντοσιμέντου.

19.3.6.-Τα ανοίγματα (πόρτες-παράθυρα) δεν πρέπει να υπερβαίνουν το 1/3 της επιφάνειας των όψεων των κτηρίων κατοικίας.

19.4.-Ειδικότεροι μορφολογικοί περιορισμοί που έχουν θεσμοθετηθεί κατά περιοχές ή οικισμούς εξακολουθούν να ισχύουν εκ παραλλήλου. Εφ' όσον αναφέρονται στο ίδιο αντικείμενο ισχύει η αυστηρότερη διάταξη. Με διατάγματα πολεοδόμησης μπορούν να θεσμοθετηθούν αυστηρότεροι περιορισμοί.

20.Ρυθμίσεις για την κατάτμηση και αρτιότητα των γηπέδων:

20.1.-Εφ' όσον ισχύουν για κατηγορίες αγροκτημάτων η ιδιοκτητών μεγαλύτερα όρια η απαγορεύσεις κατάτμησης από τα προβλεπόμενα στο παρόν, ή απαγορεύσεις κατάτμησης, αυτές εξακολουθούν να ισχύουν.

20.2.-Γήπεδα που κατά την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος ήσαν άρτια και οικοδομήσιμα εξακολουθούν να είναι άρτια και οικοδομήσιμα κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος³².

20.3.-Οι ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε περισσότερες της μιας ζώνες δομούνται σύμφωνα με τις διατάξεις μιας εκ των ζωνών αυτών και το κτίσμα κατασκευάζεται στο τμήμα του γηπέδου που εμπίπτει στην ζώνη αυτή. Σε περίπτωση που το τμήμα αυτό δεν έχει την προβλεπόμενη από τη ζώνη και για την αιτούμενη χρήση αρτιότητα, θεωρείται ότι εντός της ζώνης αυτής περιλαμβάνεται τμήμα της ιδιοκτησίας μεγέθους που αντιστοιχεί:

α. στην κατά κανόνα αρτιότητα, στην περίπτωση που η ιδιοκτησία στο σύνολο της είναι κατά κανόνα άρτια.

β. στην κατά παρέκκλιση αρτιότητα κατά χρήση και περιοχή, στην περίπτωση που το οικόπεδο είναι κατά παρέκκλιση άρτιο.

21.Ρυθμίσεις για υφιστάμενα κτίσματα και άδειες:

21.1.-Νομίμως υφιστάμενα κτίσματα βιοτεχνίας-βιομηχανίας μπορούν να λειτουργούν και εκσυγχρονίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ/τος 84/84 (Α' 33) και του από 31.3.1987 Π. Δ/τος (Δ/303). Για τις μονάδες που βρίσκονται σε περιοχές με στοιχείο Τ, ΦΠ, ΑΧ, και ζωνών τουριστικού ενδιαφέροντος (όπως ΤΑ, ΚΤΧ και ανάλογοι), δεν επιτρέπεται ο

³² Οι τελικές αποφάσεις θα πρέπει να ληφθούν από την Πολιτεία

εκσυγχρονισμός όταν αυτός συνεπάγεται και αύξηση του κτιριακού όγκου, ή επέκταση των κτιριακών εγκαταστάσεων, ή ανέγερση νέων.

21.2.-Επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός και η βελτίωση των νομίμως υφισταμένων τουριστικών εγκαταστάσεων, έστω και αν η χρήση τους δεν προβλέπεται για την περιοχή, από τις διατάξεις του παρόντος Διατάγματος, με δυνατότητα αύξησης του κτιριακού τους όγκου εφόσον αυτή δεν συνεπάγεται αύξηση της δυναμικότητας τους. Στις περιπτώσεις αυτές έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του Π.Δ/τος της 20.1.1998 (Δ' 61).

21.3.- Νομίμως υφιστάμενα λοιπά κτίρια και εγκαταστάσεις που η χρήση τους δεν επιτρέπεται από τις διατάξεις του παρόντος Διατάγματος δύναται να διατηρήσουν την υφιστάμενη χρήση στο γήπεδο επί του οποίου έχουν ανεγερθεί. Για τα κτίρια αυτά επιτρέπεται η ανανέωση άδειας λειτουργίας τους, οι επισκευές για λόγους χρήσεως και υγιεινής, και ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων τους, μετά την επιβολή περιβαλλοντικών όρων.

21.4.-Επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός και η επέκταση των νομίμως υφισταμένων εγκαταστάσεων Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας (ΔΕΗ, ΟΤΕ, κλπ), η Εταιρειών Δημοσίου Ενδιαφέροντος που τους έχουν διαδεχθεί, σύμφωνα με τις διατάξεις των από 6.10.1978 (Δ'538) και από 24.5.1985 (Δ'270) Π.Δ/των, όπως ισχύουν.

21.5.-Οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν ή για τις οποίες έχει κατατεθεί πλήρης φάκελος στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, η έχει συνταχθεί εργολαβικό προσύμφωνο ανέγερσης οικοδομής προ της ημερομηνίας έγκρισης του παρόντος, αυτές εφαρμόζονται ή εκδίδονται με τους όρους που ίσχυαν κατά την ημερομηνία έκδοσης ή κατάθεσης του σχετικού φακέλου για την έκδοση οικοδομικής άδειας, η σύνταξης του προσυμφώνου, έστω και αν έρχονται σε αντίθεση με τις διατάξεις του παρόντος. Οι άδειες δεν αναθεωρούνται για παράταση της ισχύος τους.

Ειδικότερα, προκειμένου για την ανέγερση κατοικιών στις περιοχές όπου αυτό επιτρέπεται σε γήπεδα μικρότερα των 4.000 τ.μ. που ήταν κατά παρέκκλιση άρτια με τις προυσχύουσες διατάξεις οι οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι την δημοσίευση του παρόντος μπορεί να αναθεωρηθούν άπαξ για παράταση της ισχύος τους η οποία δεν είναι δυνατόν να υπερβεί το χρονικό διάστημα των τεσσάρων (4) ετών από της δημοσίευσης του παρόντος.

Ομοίως υλοποιούνται έργα ή δραστηριότητες για τα οποία έχουν εγκριθεί περιβαλλοντικοί όροι καθώς και αναπτύξεις περιοχών από ιδιώτες ή Οικ. Συνεταιρισμούς για τις οποίες έχουν, πριν την έναρξη της ισχύος του παρόντος, εκδοθεί αποφάσεις έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας ή σκοπιμότητας έστω και αν έρχονται σε αντίθεση με το παρόν.

22. Δυνατότητα παρεκκλίσεων:

Με απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, μετά από αιτιολογημένη εισήγηση της οικείας ΔΙΠΕΧΩ, και γνωμοδότηση του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος της Περιφέρειας, είναι δυνατή η χωροθέτηση δημόσιας η ιδιωτικής εγκατάστασης με όρους εκτός σχεδίου δόμησης, σε περιοχή που η αντίστοιχη χρήση δεν επιτρέπεται, με εξαίρεση τις περιοχές ΠΕΠ. Η απόφαση μπορεί να θέτει περιορισμούς στο μέγεθος, την διάταξη, την μορφολογία ή τους όρους δόμησης της εγκατάστασης.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

α/α	Κύρια κατηγορία χρήσεων	Υποκατηγορίες 1ου επιπέδου	Υποκατηγορίες 2ου επιπέδου	Παρατηρήσεις
1.ΠΡΩΤΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ				
1.1.	Κτίρια και εγκαταστάσεις εξόρυξης	Λατομεία, ορυχεία, μεταλλεία		
1.2.	Κτίρια, υποδομές και εγκαταστάσεις αγροτικής παραγωγής	Κτίρια και εγκαταστάσεις γεωργικής παραγωγής	γεωργικές αποθήκες οριζοντίου ή κατακόρυφου τύπου (silos) θερμοκήπια ξηραντήρια λοιπές εγκ. γεωργικής παραγωγής	Σε χώρους προστασίας: Υφισταμένες αγροτικές δραστηριότητες χωρίς επέκταση της γεωργικής γης, κτίσματα ή ανόρυξη φρεατίων.
		Γεωργικές υποδομές	αντλητικές εγκαταστάσεις υδατοδεξαμενές φρέατα εγκαταστάσεις άρδευσης εγγειοβελτιωτικά έργα	
		Κτίρια και εγκαταστάσεις ζωικής παραγωγής	κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις & κτήρια πτηνοτροφικές εγκαταστάσεις και κτήρια υδατοκαλλιεργητικές εγκαταστάσεις και κτήρια, ενδαιτήματα και ιατρεία μικρών ζώων στέγαστρα σφαγής ζώων λοιπές εγκ. ζωικής παραγωγής	Για τις περιοχές δασών: Μετά από έγκριση της αρμόδιας δασικής αρχής
1.3.	Κτίρια και εγκαταστάσεις δασικής παραγωγής & δασικές υποδομές	Κτίρια και εγκαταστάσεις δασικής παραγωγής	κτίρια, εγκαταστάσεις υλοτόμησης κλπ	
		Δασικές εγκαταστάσεις και υποδομές	Δασικές υποδομές Κτίρια & εγκαταστάσεις Υπ. Γεωργίας	
1.4.	Κτίρια και εγκαταστάσεις αλιευτικής παραγωγής &	Κτίρια και εγκαταστάσεις αλιευτικής παραγωγής	υδατοκαλλιεργητικές εγκαταστάσεις και κτήρια,	

α/α	Κύρια κατηγορία χρήσεων	Υποκατηγορίες 1ου επιπέδου	Υποκατηγορίες 2ου επιπέδου	Παρατηρήσεις
	αλιευτικές υποδομές	Αλιευτικές υποδομές	Αλιευτικά καταφύγια	
2.ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ				
2.1.	Βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις	Υψηλής όχλησης	Εφ'οσον είναι επιθυμητό οι επιτρεπόμενες βιομ. βιοτ.χρήσεις και τα επαγγελματικά εργαστήρια μπορούν να περιορίζονται οσον αφορά το αντικείμενο τους πχ. συναφείς με την παραγωγή του πρωτογενούς τομέα της περιοχής	Εφ'οσον είναι επιθυμητό οι επιτρεπόμενες βιομ. βιοτ.χρήσεις και τα επαγγελματικά εργαστήρια μπορούν να περιορίζονται και οσον αφορά το τεχνολογικό επίπεδο πχ. "παραγωγής καινοτομικών προϊόντων & προιοντων υψηλής τεχνολογίας"
		Μέσης όχλησης		
		Χαμηλής όχλησης		
2.2.	Επαγγελματικά εργαστήρια	υψηλής όχλησης		
		μέσης όχλησης		
		χαμηλής όχλησης		
2.3.	Κτίρια και εγκαταστάσεις μεταφορών, συντήρησης, επισκευής και ελέγχου οχημάτων	Κτίρια και εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών	αμαξοστάσια, επισκευαστικές βάσεις, συνεργεία, κτίρια στάθμευσης και διοίκησης, εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης κοινού	
		Κτίρια και εγκαταστάσεις συντήρησης, επισκευής και ελέγχου οχημάτων	Συνεργεία, αποθήκες, κτίρια στάθμευσης	
			Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων	
3.ΚΑΤΟΙΚΙΑ				
3.1.	Κατοικία			

α/α	Κύρια κατηγορία χρήσεων	Υποκατηγορίες 1ου επιπέδου	Υποκατηγορίες 2ου επιπέδου	Παρατηρήσεις
4. ΤΡΙΤΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ				
4.1.	Τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις	Ξενοδοχεία -τουριστικά καταλύματα κάθε είδους	Ξενοδοχεία κλασσικού τύπου (v) αστέρων Ξενοδοχεία τύπου MOTEL (v) αστέρων Ξενοδοχεία τύπου επιπλ. Διαμερ. Τουριστ. επιπλ. Επαύλεις Ενοικιαζόμενα δωμάτια κλπ	Μπορεί να τίθεται όριο στις κλίνες
		Οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις και παιδικές εξοχές		
		Εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής,	παραδοσιακοί ξενώνες σε διατηρητέα κτίρια συνεδριακά κέντρα, κέντρα θαλασσοθεραπείας, κέντρα λουτροθεραπείας, γήπεδα γκόλφ, κ.α.	
		Εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης λουομένων	Εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης λουομένων	
		Λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις	Λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις	
4.2.	Καταστήματα, γραφεία	Εμπορικά καταστήματα	Εμπορικά καταστήματα λιανικού εμπορίου (εκτός υπεραγορών και πολυκαταστημάτων) & καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών	Εφ' όσον είναι επιθυμητό α) μπορεί να διευκρινίζεται το είδος των επιχειρήσεων (καταστημάτων-γραφείων) (πχ. καταστήματα τροφίμων, τουριστικών ειδών & υπηρεσιών, ή επιχειρηματικής δραστηριότητας και παροχής υπηρεσιών υψηλής στάθμης) β) να τίθενται περιορισμοί στον κτιριακό όγκο κτιρίων καταστημάτων-γραφείων
			Υπεραγορές και πολυκαταστήματα	
		Γραφεία	Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί	
			Κτίρια και εγκαταστάσεις διοίκησης	

α/α	Κύρια κατηγορία χρήσεων	Υποκατηγορίες 1ου επιπέδου	Υποκατηγορίες 2ου επιπέδου	Παρατηρήσεις
		Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων		
4.3.	Κτίρια και εγκαταστάσεις αναψυχής-διασκέδασης	Κέντρα διασκέδασης		
		Κτίρια και εγκαταστάσεις αναψυχής (πλην κέντρων διασκέδασης)	Εστιατόρια,	
			Αναψυκτήρια,	
			Εγκαταστάσεις υπαίθριας αναψυχής, εγκαταστάσεις θαλάσσιου αθλητισμού,	
			Εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης λουομένων	
			Λοιπές εγκαταστάσεις αναψυχής	
		Χρήσεις, δραστηριότητες υποδομές και εγκαταστάσεις έρευνας, ήπιας αναψυχής και αθλητισμού	Ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι (παιδικές χαρές, πάρκα, άλση)	
			Επισκέψεις – περιηγήσεις	
			Επιστημονική έρευνα και παρατήρηση της φύσης	
			Περιβαλλοντική ενημέρωση και εκπαιδευτικές δραστηριότητες	
			Ήπια αναψυχή και αθλητισμός	
			Υποδομές και εργασίες προστασίας της περιοχής σύμφωνα με τον ειδικότερο χαρακτήρα της όπως:Ελαφρές αναστρέψιμες κατασκευές εξυπηρέτησης επισκεπτών και διαμόρφωσης του χώρου (χώροι στάθμευσης, δρομάκια, χώροι pick-nick, παιδότοποι, γήπεδα αθλοπαιδιών, εξέδρες παρατήρησης, γέφυρες, φράκτες προστασίας επισκεπτών, περίπτερο-κιόσκι με χώρους υγιεινής με μέγιστη επιφάνεια 50 μ2.και λοιπές ανάλογες κατασκευές)	

α/α	Κύρια κατηγορία χρήσεων	Υποκατηγορίες 1ου επιπέδου	Υποκατηγορίες 2ου επιπέδου	Παρατηρήσεις
4.4.	Πρατήρια υγρών καυσίμων, υγραερίου.			
4.5.	Κτήρια-εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου, αποθήκευσης χαμηλής όχλησης και διαμετακόμισης		Εμπορικές αποθήκες	
4.6.	Υπαίθριες εγκαταστάσεις αποθήκευσης-εμπορίας οικοδομικών υλικών.			
4.7.	Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης			
5.ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ				
5.1.	Χώροι συνάθροισης κοινού		Θέατρα Κινηματογράφοι Αίθουσες συγκέντρωσης κλπ	
5.2.	Θρησκευτικοί χώροι			
5.3.	Υπαίθριες εγκαταστάσεις αποθήκευσης-εμπορίας οικοδομικών υλικών.			
5.4.	Κτίρια και εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής (κοινής ωφέλειας)	Κτίρια εκπαίδευσης.	α'βάθμιας	
			β'βάθμιας	
			γ'βάθμιας	

α/α	Κύρια κατηγορία χρήσεων	Υποκατηγορίες 1ου επιπέδου	Υποκατηγορίες 2ου επιπέδου	Παρατηρήσεις
		Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις	Βιβλιοθήκες Αίθουσες εκθέσεων Μουσεία Πολιτιστικά κέντρα Λοιπές εγκαταστάσεις	
		Κτίρια και εγκαταστάσεις κοινωνικής πρόνοιας και περίθαλψης	Κέντρα Υγείας Νοσοκομεία Κλινικές Λοιπές εγκαταστάσεις υγείας Παιδικοί σταθμοί Βρεφονηπιακοί σταθμοί ΚΑΠΗ Οίκοι ευγηρίας Λοιπές εγκατ. κοιν. Πρόνοιας	
		Αθλητικές εγκαταστάσεις	Υπαίθριες αθλητικές η/και ναυταθλητικές εγκαταστάσεις με βοηθητικά κτίσματα	Όταν δεν είναι επιθυμητή η δημιουργία κτισμάτων
			Αθλητικές εγκαταστάσεις κτιριακού όγκου μικρότερου των κ.μ.	Όταν είναι επιθυμητός ο περιορισμός του όγκου των κτισμάτων
6.ΕΙΔΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ ΚΑΙ ΙΔΙΑΙΤΕΡΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ				
6.1.	Ειδικά κτίρια και εγκαταστάσεις	Ειδικά κτίρια	τελωνεία εργαστήρια ελέγχου τροφίμων κλπ	

α/α	Κύρια κατηγορία χρήσεων	Υποκατηγορίες 1ου επιπέδου	Υποκατηγορίες 2ου επιπέδου	Παρατηρήσεις
		Εγκαταστάσεις έρευνας και παραγωγής ήπιων πηγών ενέργειας	Εγκαταστάσεις έρευνας, ερευνητικά κέντρα ινστιτούτα	ερευνητικά κέντρα, ινστιτούτα, μετεωρολογικοί, γεωδυναμικοί και συναφείς σταθμοί και εγκαταστάσεις λήψης δεδομένων.
			Εγκαταστάσεις παραγωγής ήπιων πηγών ενέργειας	εγκαταστάσεις παραγωγής αιολικής, φωτοβολταϊκής ενέργειας, ενέργειας από βιοκαύσιμα και λοιπές ανάλογες εγκαταστάσεις,
6.2.	Ιδιαίτερες χρήσεις	Εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν την εθνική άμυνα		Οι ιδιαίτερες χρήσεις είτε έχουν ίδιον καθεστώς και αποτελούν χωριστές υποπεριοχές, είτε προκύπτουν από εθνικό, περιφερειακό η και ειδικό τοπικό σχεδιασμό (νεκροταφεία) οπότε χωροθετούνται με βάση τον σχεδιασμό αυτό. Τα νεκροταφεία έχουν ειδικές αποστάσεις από οικισμούς και η θέση τους θα πρέπει να καθορίζεται αναλογα
		Φυλακές		
		Νεκροταφεία		
		Αρχαιολογικοί χώροι	Αρχαιολογικές εργασίες, εργασίες προστασίας αναστήλωσης, συντήρησης και αποκατάστασης μνημείων, διατηρητέων κτισμάτων Πολιτιστικές δραστηριότητες, δημόσιοι χώροι συνάθροισης κοινού και κτίσματα-υποδομές ανάδειξης του αρχαιολογικού χώρου και εξυπηρέτησης του κοινού.	
		Λιμενικές εγκαταστάσεις	Κτίσματα - υποδομές ανάδειξης αρχαιολογικού χώρου-εξυπηρέτησης κοινού	
		Εγκαταστάσεις αεροδρομίων		
7.ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ				
7.1.	Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής	Εγκαταστάσεις και δίκτυα ενέργειας και τηλεπικοινωνιών	Δίκτυα διανομής ενέργειας χαμηλής και μέσης τάσης και τηλεπικοινωνιών	
			Δίκτυα διανομής ενέργειας υψηλής τάσης και πυλώνες	

α/α	Κύρια κατηγορία χρήσεων	Υποκατηγορίες 1ου επιπέδου	Υποκατηγορίες 2ου επιπέδου	Παρατηρήσεις
			Εγκαταστάσεις ενέργειας (υποσταθμοί και η/μηχανολογικές εγκαταστάσεις)	
			Εγκαταστάσεις ΕΡΤ, ΟΤΕ, ραδιοφωνικών σταθμών, τηλεοράσεων και σταθμών τηλεπικοινωνιών	
		Εγκαταστάσεις και δίκτυα ύδρευσης - αποχέτευσης	Δίκτυα ύδρευσης, συλλογής, μεταφοράς λυμάτων	
			Αντλητικές εγκαταστάσεις, φρέατα, υδατοδεξαμενές	
			Εγκαταστάσεις επεξεργασίας λυμάτων (ΕΕΛ)	
		Εγκαταστάσεις συλλογής επεξεργασίας απορριμμάτων	Σταθμοί μεταφόρτωσης απορριμμάτων	
			ΧΥΤΑ	

