

Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης "ανοικτής πόλης" και των πολεοδομικών μελετών.

Η ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 1 του Ν. 2508/1997 "Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη και άλλες διατάξεις" (Α' 124).
2. Τις διατάξεις του άρθρου 29 Α του Ν. 1558/1985 "Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα" (Α' 137) όπως προ-στέθηκε με το άρθρο 27 του Ν. 2081/1992 (Α' 154) και τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 παρ. 2α του Ν. 2469/1997 (Α' 38).
3. Την 48/2004 γνωμοδότηση του Κ. ΣΧΟΠ.
4. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις αυτής της απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Εγκρίνονται πολεοδομικά σταθερότυπα (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση γενικών πολεοδομικών σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης "ανοικτής πόλης" και των πολεοδομικών μελετών όπως στα επόμενα άρθρα και το παράρτημα που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας απόφασης και δημοσιεύεται με αυτή.

Άρθρο 2

Γενικές έννοιες -ορισμοί

Α. Έννοια του δείκτη και του πρότυπου

1. Το πρότυπο είναι η παράμετρος (ποσοτική και ποιοτική) που εξασφαλίζει το μέτρο του αρκετού για την ποσότητα, και το μέτρο του ανεκτού για την ποιότητα, μιας συνθήκης λειτουργίας που επιλέγεται και χωροθετείται μεline τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Τα πρότυπα δίδονται με τη μορφή "χ ανά ψ" όπου Χ και Ψ πολεοδομικά στοιχεία (πο

σοτικά, ποιοτικά) και αφορούν λειτουργίες κοινωνικές, παραγωγικές διοικητικές, δίκτυα υποδομής.

2. Ο δείκτης διακρίνεται στον πολεοδομικό δείκτη και στον πολεοδομικό δείκτη προδιαγραφής, που στο εξής ονομάζεται πρότυπο μέγεθος (standard).

α. Οι πολεοδομικοί δείκτες αναφέρονται στην υπάρχουσα κατάσταση, προέρχονται από την καταγραφήline των πραγματικών συνθηκών,

και έχουν κανονιστικό χαρακτήρα.

β. Οι πολεοδομικοί δείκτες προδιαγραφής (δηλ. τα πρότυπα μεγέθη (standards) αποτελούν οδηγό για τις προβλεπόμενες ανάγκες και καθορίζουν τη συμπεριφοράline ενός οικιστικού συστήματος.

3. Για τον καθορισμό των αναγκών χρησιμοποιείται, είτε ο δείκτης είτε το πρότυπο ανάλογα με την επιλογή ή τη δυνατότητα παρέμβασης (οικονομική-κοινωνική-πολιτική) του σχεδιασμού σε λειτουργίες που εξαρτώνται κυρίως από εξωγενείς παράγοντες όπως π.χ. ο δείκτης "καταστήματα λιανικού εμπορίου" στον συνολικό πληθυσμό.

Β. Ελαστικότητα προτύπου

1. Κατά την εκπόνηση των πολεοδομικών μελετών των πόλεων και οικισμών της χώρας, η κατάταξη των οικισμών γίνεται αφ' ενός σύμφωνα με το πληθυσμιακό μέγεθος και τον διοικητικό τους ρόλο και αφετέρου σύμφωνα με τον ιδιαίτερο χαρακτήρα κάθε οικισμού (αγροτικός, παραδοσιακός, βιομηχανικός, τουριστικός κλπ.). Βάσει αυτώνline αναγνωρίζεται η αρχή ελαστικότητας εφαρμογής τουline προτύπου.

2. Το πρότυπο εξειδικεύεται στην περίπτωση που αναφέρεται: Είτε σε ένα συγκεκριμένο οικισμό είτε σε ένα χαρακτηριστικό του που μπορεί να προδιαγραφεί, δηλαδήline παρουσιάζει μια κανονικότητα. Η απαίτηση της κανονικότητας διαχρονικά οδηγεί σε ένα ελαστικό προσδιορισμόline της τιμής του. Έτσι στην περίπτωση του ποιοτικού προτύπου που αυτό διατυπώνεται σας "X1 ανά Ψ1" ή "X2 ανά Ψ2" ενώ στην περίπτωση του ποσοτικού προτύπου διατυπώνεται με τη μορφή "X1 έως X2 ανά Ψ1 έως Ψ2" ή ότι toline πρότυπο κυμαίνεται από α έως β τιμή.

3. Η ελαστικότητα του προτύπου αναφέρεται και στην απόκλιση μεταξύ του θεωρητικώς επιθυμητού προτύπου και του εφικτού ή εφαρμόσιμου, η οποία οφείλεται σε παράγοντες όπως:

.το χρονικό διάστημα που απαιτείται για την υλοποίηση του πολεοδομικού σχεδιασμού στο χώρο μετά τη θεσμοθέτησή του,

.τη δυνατότητα πραγματοποίησης επενδύσεων στις υποδομές και ανωδομές (μορφολογία εδάφους, αξία γης κλπ.) από φορείς του Δημοσίου Τομέα ή ιδιώτες,

.την αντίσταση κοινωνικών ομάδων οι οποίες επιβαρύνονται από την υλοποίηση των προτάσεων του σχεδιασμού.

Οι παράγοντες αυτοί οδηγούν στην υιοθέτηση διαφορετικών τιμών προτύπων και ειδικότερα:

α. επιθυμητά πρότυπα για τον σχεδιασμό νέων οικισμών,

β. πρότυπα προσαρμοσμένα στην υπάρχουσα κατάσταση για την επέκταση υφισταμένων οικισμών,

γ. πρότυπα που λαμβάνουν υπόψη τους υπάρχοντες δείκτες για την κάλυψη αναγκών ενός υπάρχοντος οικισμού.

Γ. Εφαρμογή Προτύπου

1. Παράγοντες μη μετρήσιμοι που διαμορφώνουν ένα πρότυπο εκτιμώνται υποκειμενικά και παρουσιάζονται με μορφή ποσοτικών μεγεθών. Η ποικιλία των παραγόντων από τους οποίους εξαρτάται το μέγεθος και το είδος ενός προτύπου καθιστά κάθε περίπτωση εφαρμογής του στο χώρο μοναδική και ειδική.

2. Λειτουργίες που συνδέονται με οικονομικές δραστηριότητες όπως εμπόριο, βιομηχανία, γραφεία κλπ., προ-

σφέρονται λιγότερο για την χρησιμοποίηση προτύπωνline γιατί επηρεάζονται σημαντικά από εξωτερικούς παράγοντες (πολιτικές αποφάσεις κλπ.) σε βαθμό που τα θεωρητικά πρότυπα να μην έχουν πρακτική σημασία, αλλά ναline αποτελούν, μόνο γενικές ενδείξεις μεγεθών.

3. Τα ενδεικτικά μεγέθη και οι παράμετροι στις οποίες αναφέρονται τα πρότυπα και οι δείκτες είναι: βιώσιμη μονάδα: δηλαδή το ελάχιστο και μέγιστο μέγεθος σε τμ. κάθε μονάδας, πέρα του οποίου πρέπει να δημιουργηθεί νέα μονάδα, ακτίνα εξυπηρέτησης που αναφέρεται στη μέγιστη επιτρεπόμενη απόσταση της κατοικίας του χρήστη από toline χώρο της εγκατάστασης, αναγκαία τμ. ανά κάτοικο ή χρήστη, με ένα εύρος τιμών που αναφέρονται είτε σε επιφάνεια εδάφους, είτε σε ωφέλιμη επιφάνεια (συνδυασμός λειτουργιών π.χ. εμπόριο - κατοικία κλπ.).. ποσοστό χρηστών στον πληθυσμό που ΠροΚύπτει είτε από γενικά στατιστικά στοιχεία είτε από τις ειδικότερες αναλύσεις και προβλέψεις των μελετητών για τον εκάστοτε οικισμό.

Δ. Ισχύς Προτύπου

Η παρούσα απόφαση δύναται να αναπροσαρμόζεται μέχρι την 31.3 εκάστου έτους, βάσει των τεκμηριωμένων προτάσεων των αρμοδίων υπηρεσιών, κατόπιν της έρευνας ή της εμπειρίας εφαρμογής των δεικτών και προτύπων.

Άρθρο 3

Χρήση Προτύπων

Α. Οι πολεοδομικοί δείκτες και τα πρότυπα χρησιμοποιούνται κατά την εκπόνηση των μελετών ΓΠΧ/ΣΧΟΟΑΠ καιline Μελετών Πολεοδόμησης (Πολεοδομικές Μελέτες ανάπλωσης ή ειδικών κατηγοριών) σε συνδυασμό με τις αντίστοιχες ιαχύουσες προδιαγραφές και τις διατάξεις περίline των χρήσεων γης όπως εκάστοτε ισχύουν.

Β. Ειδικότερα προσδιορίζονται:

1. Τα βασικά μεγέθη του σχεδιασμού για τον πληθυσμό, τη χωρητικότητα -φέρουσα ικανότητα, την πυκνότητα, το συντελεστή κορεσμού και την κατοικία.
2. Κατευθύνσεις χωροθέτησης των λειτουργιών συσχέτισής τους με άλλες λειτουργίες και ιδιαίτεροι δείκτες καιline πίνακες για τις ενότητες:

α. Κοινωνική και Τεχνική υποδομή:

- Διοίκηση -Εξυπηρέτησεις
- Εκπαίδευση
- Υγεία -Πρόνοια
- Αθλητισμός
- Πράσινο -Ελεύθεροι χώροι
- Πολιτιστικά
- Δίκτυα Κυκλοφορίας

β. Άλλες Λειτουργίες

- Λιανικό Εμπόριο
- Παραγωγικές εγκαταστάσεις (βιομηχανία, τουρισμός κ.α.)

3. Σύμφωνα με τα πρότυπα που τελικά διαλέγει ο μελε-

τητής, γίνεται αναγωγή στο συγκεκριμένο οικισμό, τ-όσoline για το κέντρο του οικισμού όσο και για κάθε μια πολεοδο-μική ενότητα και προσδιορίζονται οι ανάγκες σε μονάδεςline και γη, της εκάστοτε λειτουργίας και συμπληρώνεται ξε-χωριστός πίνακας για το κέντρο και κάθε ενότητα. Είναιline επιθυμητό να γίνεται συνδυασμός λειτουργιών (π.χ. σχο-λείο, αθλητικές εγκαταστάσεις, πολιτιστικά) στο πλαίσιοline εξοικονόμησης δημόσιας, δημοτικής ή κοινοτικής γης καιline της οικονομίας στην ανάλωση του φυσικού κεφαλαίου.

4. Οι κατά τις προηγούμενες παραγράφους εκτιμήσεις εφαρμόζονται ανάλογα και στο επίπεδο των Πολεοδομι-κών Μελετών, ιδίως όταν συντάσσονται πολεοδομικές με-λέτες ανάπτυξης -ανασυγκρότησης περιοχών ή μελέτεςline πολεοδόμησης ειδικών κατηγοριών και όπου απαιτείταιline Περαιτέρω εξειδίκευση ή επικαιροποίηση των μεγεθώνline που δίνονται από εγκεκριμένες μελέτες ΓΠΣ ή και ΣΧΟΟ-ΑΠ είτε ο υπολογισμός των αναγκών για τον σχεδιασμόline του επιπέδου αυτού (πολεοδομική μελέτη) στις περιπτώ-σεις που από τις κείμενες διατάξεις δεν απαιτείται οπωσ-δήποτε η έγκριση ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ (π.χ. Πολεοδομική Με-λέτη σε ΒΕΠΕ, ΠΟΑΠΔ κ).

Άρθρο 4

Πληθυσμός Χωρητικότητας Πολεοδομικών Μελετών

Α.Πληθυσμός

1. Η προβολή -εκτίμηση πληθυσμού στις μελέτες πολε-οδομικού σχεδιασμού γίνεται με αποδεκτές στατιστικέςline μεθόδους για το χρόνο -στόχο του πολεοδομικού σχε-διασμού. Στην προβολή -εκτίμηση του πληθυσμού λαμ-βάνονται ως βάση τα δεδομένα του χωροταξικού πλαισί-ου που αφορούν την κατάταξη στο οικιστικό δίκτυο, τιςline γενικότερες εξυπηρετήσεις και τη φέρουσα ικανότηταline των φυσικών πόρων των περιοχών.

2. Ο χρόνος -στόχος προσδιορίζεται κατά κανόνα στο χρονικό διάστημα μεταξύ 5 και 20 ετών.

Β. Συντελεστής Κορεσμού "λ".

1. Ο συντελεστής κορεσμού "λ", αντανakλά τη λειτουρ-γική "εικόνα" της κάθε περιοχής και το βαθμό "έντασης" της οικιστικής ή άλλης ανάπτυξης της για το χρόνο στό-χο.

Οι α\οάγκες για κοινωνική και τεχνική υποδομή του θεω-ρητικού πληθυσμού δηλαδή της προβολής του πληθυ-σμού στο χρόνο -στόχο, είναι στην πραγματικότητα υπερεκτιμημένες δεδομένου ότι ο θεωρητικός υπολογισμός των μελλοντικών τάσεων ανάπτυξης μιας πόλης / οικι-σμού κατά κανόνα είναι μεγαλύτερος των πραγματικώνline καταστάσεων και ρυθμών που διέπουν την ανάπτυξηline τους.

Βάσει αυτών κατά τη σύνταξη μελετών πολεοδομικού σχεδιασμού (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ ή άλλες Μελέτες Πολεοδό-μησης) εκτιμάται ένας συντελεστής κορεσμού μικρότε-ρος της μονάδας. Οι παράγοντες που επηρεάζουν το "λ" είναι η υφιστάμενη κατάσταση δομής του οικισμού και η επιθυμητή φυσιογνωμία του καθώς και ο ρόλος του στο οικιστικό δίκτυο της χώρας, όπως αναλυτικότερα περι-γράφεται στην επόμενη παράγραφο 3 της ενότητας Β τουline Κεφαλαίου Ι του παραρτήματος.

2. Ειδικότερα καθορίζεται ότι για τους οικισμούς ανά-

λογα με την κατάταξή τους, κατά την παράγραφο 3 τηςline ενότητας Β του Κεφαλαίου Ι του παραρτήματος ο "λ" πρέπει να λαμβάνεται κατά κανόνα ως εξής:

Οικισμός 1ου επιπέδουλ μεγαλύτερος ή ίσος προς 0,65

Οικισμός 2ου επιπέδουλ μεγαλύτερος ή ίσος προς 0,55

Οικισμός 3ου επιπέδουλ μεγαλύτερος ή ίσος προς 0,50

Οικισμός 4ου ή και 5ου επιπέδου λ μεγαλύτερος ή ίσος προς 0,40

Οι τιμές αυτές αναφέρονται στο σύνολο του οικισμού εφ' όσον δε ο οικισμός οργανώνεται σε πολλές πολεοδομικές ενότητες στο μέσο όρο των "λ" όλων των ΠΕ.

3. Ο πληθυσμός "κορεσμού" ή "χωρητικότητας" είναι ο πληθυσμός αναφοράς των μελετών πολεοδομικού σχεδιασμού, υπό την έννοια ότι στο μέγεθος αυτό εκτιμώνταιline οι ανάγκες σε κοινωνική και τεχνική υποδομή των οικισμών / πολεοδομικών ενότητων.

Γ. Πυκνότητα (d)

1. Η "θεωρητική" πυκνότητα (d) αντανakλά τις αποδεκτές στεγαστικές και οικιστικές συνθήκες και υπολογίζεται από τον τύπο:

$$d = \frac{k+ux}{\sigma}$$

όπου:

σ: netto συντελεστής δόμησης

k: Τ.μ. επιφάνειας κτιρίου κατοικίας / Κάτοι~ο

υ: τ.μ. επιφάνειας κτιρίων για κοινωνική + τεχνική υποδομή / κάτοικο

2. Ο μαθηματικός τύπος της προηγούμενης παραγράφου είναι ακριβής για οικισμό ή πολεοδομική ενότηtαline όπου η κυρίαρχη χρήση είναι η κατοικία και με μικρό ποσοστό άλλων χρήσεων πλην κατοικίας (όπως τα καταστήματα, γραφεία).

Σε οικισμούς ή πολεοδομικές ενότητες με μικτές χρήσεις ή με τουριστική -παραθεριστική κίνηση ο τύπος τηςline παραγράφου 1 διαφοροποιείται ώστε να προσεγγίζονταιline με μεγαλύτερη ακρίβεια οι αναγκαίες επιφάνειες τουline προβλεπόμενου πληθύσμου σε αμιγή κατοικία.

3. Στο παράρτημα της παρούσας δίνονται αναλυτικοί (και ενδεικτικοο υπολογισμοί για τη μορφή του τύπου της d "θεωρητική" σε περιπτώσεις:

· "κεντρικών" ΠΕ / οικισμών

· "τουριστικών" ή "παραθεριστικών" ΠΕ / οικισμών

4. Η d "θεωρητική" χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό των αναγκών σε γη της κοινωνικής και τεχνικής υποδομής για τον εκτιμώμενο πληθυσμό χωρητικότητας του σχεδίου. Η τελικά προτεινόμενη πυκνότητα πρέπει να βρίσκεται εντός των ορίων της επόμενης παραγράφου 5.

5. Πυκνότητες μικρότερες των 100 ατόμων / Ηα επιλέγονται κατά κανόνα για περιοχές ήπιας οικιστικής ανάπτυξης και παραθεριστικής κατοικίας.

Το διάστημα πυκνοτήτων από 100 -400 άτομα/Ηα είναι αποδεκτό για τους περισσότερους οικισμούς και τις αστικές περιοχές.

Σε τμήματα ή ΠΕ οικισμών 20υ 1

Άρθρο 6

Άλλες Λειτουργίες

Α. Λιανικό Εμπόριο

1. Οι παράμετροι που επηρεάζουν την ανάπτυξη του λιανικού εμπορίου στους οικισμούς είναι:

α. Ο ιδιαίτερος χαρακτήρας και το πληθυσμιακό μέγε

θος του οικισμού καιline β. Η οργάνωση και κατανομή των κεντρικών λειτουργ

γιών μέσα στον οικισμό.

2. Ποσοτικοί Δείκτες -Πρότυπα για το λιανικό εμπόριο μπορούν να εξειδικεύονται ανάλογα με τους κλάδους και τις κατηγορίες του λιανικού εμπορίου (καθημερινό, σπάνιο, ανώμαλο), τις ειδικές απαιτήσεις εξυπηρετήσεων (απασχολούμενοι/ κατάσταση, επιφάνεια/ κατάσταση). Ωστόσο οι εκάστοτε επιλεγόμενες τιμές των δεικτών επηρεάζονται από αστάθμητους παράγοντες που διέπουν την λειτουργία της ελεύθερης οικονομίας (αγορά). Για τον πολεοδομικό σχεδιασμό εκτιμάται ότι είναι αποδεκτή η τιμή δείκτη από 0,35-0,65τμ./κάτοικο. Στο παράρτημα της παρούσας αναφέρονται αναλυτικότερα κατευθύνσεις για την οργάνωση και τη χωροθέτηση της λειτουργίας του λιανικού εμπορίου και σχετικοί πίνακες.

B. Παραγωγικές Εγκαταστάσεις

1. Τουρισμός -Παραθερισμός

α. Πρόκειται για συναφείς δραστηριότητες που κατευθύνονται προς εκείνο το φυσικό περιβάλλον που προσφέρεται για αντίστοιχη αξιοποίηση και οργάνωση.
β. Ο έλεγχος και η συνεκτίμηση των κριτηρίων χωροθέτησης της επόμενης περίπτωσης και η εφαρμογή των διατάξεων της παρούσας που αναφέρονται στον πληθυσμό και τις ανεκτές πυκνότητες αποσκοπούν στην προστασία των φυσικών πόρων από την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων με τον προσδιορισμό της "φέρουσας ικανότητας" των περιοχών.

"Φέρουσα ικανότητα" περιοχής νοείται ο ανεκτός βαθμός "ανάλωσης" του φυσικού της περιβάλλοντος και η ανεκτή αλλαγή στις συνθήκες που επικρατούν σε αυτό, με επεμβάσεις για την "οικιστική" αξιοποίησή της, χωρίς να προκαλούνται υπέρμετρες -μη αναστρέψιμες καταστροφές στο φυσικό περιβάλλον, στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης.

Βάσει κριτηρίων (παραμέτρων), οι περιοχές κατατάσσονται σε (3) βασικές κατηγορίες που είναι:

.Κορεσμένες περιοχές ή περιοχές στα όρια κορεσμού

.Αναπτυγμένες περιοχές με αντοχή / περιθώρια ανάπτυξης και .Περιοχές μη ανεπτυγμένες με δυνατότητες ανάπτυξης.

γ. Για την επιλογή και χωροθέτηση περιοχών εγκατάστασης χρήσεων τουρισμού ή παραθερισμού εφ'όσον κατ'αρχήν έχει εκτιμηθεί η ζήτηση και η ανάγκη για Β' κατοικίας, πρέπει γενικά να ληφθούν υπόψη τα παρακάτω κριτήρια:

1. Φυσικό Περιβάλλον -ύπαρξη τουριστικών πόρων

.Φυσικά χαρακτηριστικά (κλίμα, μορφολογία εδάφους, νερό κλπ.)

.Πολιτιστικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά (μνημεία, ιστορικοί πόροι, παραδοσιακοί οικισμοί, ήθη -έθιμα κλπ.)

.Δημογραφικά και οικονομικά χαρακτηριστικά (πληθυσμός, απασχόληση, παραγωγή κατά τομείς κλπ.).

2. Βαθμός ανάπτυξης

.Προσπέλαση (κόμβοι, δίκτυα συγκοινωνιών -μεταφορών κλπ.)

.Οικιστική δομή, υπηρεσίες, εξυπηρετήσεις.

.Τεχνική υποδομή (ύδρευση, αποχέτευση, εγκαταστάσεις υγείας, πρόνοιας, άθλησης κλπ.).

δ. Στο παράρτημα της παρούσας δίνονται ειδικότερα κριτήρια και δείκτες για την χωροθέτηση και τον καθορισμό δεικτών κορεσμού καθώς και σχετικοί πίνακες.

2. Βιομηχανικές και άλλες παραγωγικές εγκαταστάσεις

Στην έννοια των εγκαταστάσεων περιλαμβάνονται τα ΒΙΠΑ -ΒΙΟΠΑ, οι ΒΕΠΕ, οι εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου, οι Τεχνοπόλεις, τα τεχνολογικά και επιχειρηματικά πάρκα καθώς και γενικότερα όλες οι οργανωμένες περιο-

χές ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων.

α. Τα κριτήρια και οι παράμετροι ανάπτυξης υπερτοπικής σημασίας περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων καθορίζονται από τα πλαίσια χωροταξικού σχεδιασμού (Εθνικό -Περιφερειακά) ή τα αντίστοιχα Ειδικά Πλαίσια και Προγράμματα.

Αντίστοιχα η κλαδική σύνθεση και η δυναμικότητά τους καθορίζονται από τις ειδικότερες προδιαγραφές του αρμόδιου φορέα (Υπουργείο Ανάπτυξης) αλλά κυρίως προδιαγράφεται αφ' ενός από τη λειτουργία των κανόνων της υγιούς ανταγωνιστικότητας της ποιότητας των παραγομένων προϊόντων και αφ'ετέρου από τη λήψη μέτρων προστασίας του περιβάλλοντος από ρύπανση και προστασίας των απασχολούμενων.

β. Δείκτες και πρότυπα εξειδικεύονται ανάλογα με τους κλάδους και τις κατηγορίες των παραπάνω εγκαταστάσεων και δίδονται από τους αρμόδιους φορείς κατά περίπτωση.

γ. Για την οργάνωση των τοπικών αναγκών στον πολεοδομικό σχεδιασμό προσδιορίζεται τιμή δείκτη ως εξής:

.Για οικισμούς πληθυσμού μέχρι 25.000 κατοίκους από 0,2 έως 1,0 τμ./κάτοικο.

.Για οικισμούς πληθυσμού πάνω των 25.000 κατοίκων από 0,7 έως 2,5 τμ./κάτοικο.

Άρθρο 7

Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 5 Μαρτίου 2004

Η ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΒΑΙΩ ΠΑΠΑΝΔΡΕΟΥ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Στο παράρτημα της παρούσας περιλαμβάνονται μεθοδολογία και αρχές σχεδιασμού, πίνακες, διαγράμματα, αναλυτικές περιγραφές και παραδείγματα για την επεξεργασία εφαρμογής των διατάξεων της.

Ι. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΡΧΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Α. ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΔΟΜΗ -Κατευθύνσεις Στόχοι

1. Ο κύριος και βασικός στόχος της οικιστικής πολιτικής, είναι η κάλυψη όλων των αναγκών του πληθυσμού, οπουδήποτε αυτός κατοικεί και εργάζεται με μείωση των ανισοτήτων και με την εξασφάλιση, στον επαρχιακό - αγροτικό χώρο, υπηρεσιών ίσης ποιότητας με εκείνες των αστικών κέντρων και περιοχών. Για το σκοπό αυτό η πολιτική της οικιστικής ανάπτυξης υιοθετεί την αρχή της πολυκεντρικής δομής σε κάθε επίπεδο.

Υιοθετούνται όλα εκείνα τα μέτρα και προγράμματα που αναβαθμίζουν και ισχυροποιούν οικονομικά, δημογραφικά και λειτουργικά, τα μικρά οικιστικά κέντρα. 'Οσον αφορά την κοινωνική υποδομή, δομικό στοιχείο της είναι η δημιουργία ενιαίων κέντρων κοινωνικής υποδομής, τα οποία μπορούν να έχουν πυρήνα το σχολείο (γυμνάσιο ή λύκειο) και θα περιλαμβάνουν τις κοινωνικές εξυπηρετήσεις που σήμερα είναι διεσπαρμένες στους οικισμούς, σύμφωνα με τις ανάγκες του πληθυσμού και τις ιδιομορ-

φίες κάθε περιοχής (συνδυασμός των διαφόρων λειτουργιών). Τα κέντρα αυτά χωροθετούνται στους πυρήνες των οικιστικών εννοτήτων - συστημάτων που λέμε "ανοικτές πόλεις".

2. Οι κατευθύνσεις για την ανάπτυξη ή επέκταση οικιστικών χρήσεων, συμπεριλαμβανομένων των τεχνικών υποδομών / παραγωγικών εγκαταστάσεων είναι:

• Η ελαχιστοποίηση της επέκτασης στις κρίσιμες ζώνες (παράκτιες, ζώνες προστασίας φυσικών περιοχών, γεωργική γη / δασική γη). Η προτεραιότητα στην "ανακύκλωση" των εγκαταλελειμμένων ή μη ενεργοποιημένων "οικιστικών θεσμοθετημένων χρήσεων ή εγκαταστάσεων" πριν την μετατροπή σε οικιστική όλων των άλλων χρήσεων γης.

• Η σχεδιασμένη συμπαγής επέκταση των οικισμών και η εξασφάλιση ικανοποιητικών πυκνοτήτων κατοίκησης εντός των εγκεκριμένων πολεοδομικών σχεδίων πριν την επέκταση για κατοικία.

• Η προώθηση της συμπαγούς οικιστικής ανάπτυξης με κέντρα τους υπάρχοντες πυρήνες.

• Η προώθηση της χωροθέτησης των παραγωγικών χρήσεων σε οργανωμένους υποδοχείς σε συνάρτηση με τα αστικά οικιστικά κέντρα για αποφυγή των μετακινήσεων με την προϋπόθεση της τήρησης περιβαλλοντικών όρων και της χωροθέτησής τους εκτός των αρδευόμενων και αρδεύσιμων από τα αναμυσσόμενα δίκτυα περιοχών.

• Η μεμονωμένη χωροθέτηση παραγωγικών εγκαταστάσεων πρέπει να συνδυάζεται με την αγροτική παραγωγή ή τους ειδικούς πόρους και να ελέγχεται βάσει των εκάστοτε ισχυουσών γενικών διατάξεων.

B. Κατάταξη Οικισμών

1. Οι πόλεις και τα χωριά της χώρας μας, που αποτελούν τους μικρούς και μεγάλους κόμβους του οικιστικού δικτύου (οικιστικά κέντρα), ταξινομούνται σε ορισμένες κατηγορίες ή επίπεδα, με βάση την ακτινοβολία τους (ευρύτερη περιοχή επιρροής). Κάθε οικισμός, ορίζεται σαν κέντρο κάποιου επιπέδου ανάλογα με το είδος και τον αριθμό των λειτουργιών και εξυπηρετήσεων που

έχει, ενώ η ακτινοβολία του καθορίζεται με βάση το σύνολο του πληθυσμού της περιοχής, που εξυπηρετεί το κέντρο αυτό. Δηλαδή τον πληθυσμό τόσο του ίδιου του κέντρου όσο και των γύρω οικισμών που αποτελούν την ενδοχώρα του.

Η κατηγοριοποίηση των οικιστικών κέντρων, στηρίζεται στο φάσμα των λειτουργιών και εξυπηρετήσεων κοινωνικής και διοικητικής υποδομής που ανήκουν κυρίως στο δημόσιο, δημοσιοποιημένο ή τουλάχιστον μη ιδιωτικό τομέα, επειδή αυτές αποτελούν το βασικό κορμό για τον προγραμματισμό και σχεδιασμό του οικιστικού δικτύου (θέση και ρόλος των οικισμών και οικιστικών κέντρων).

2. Η επιλογή των λειτουργιών βασίζεται στις εξής συνιστώσες:

- ανάλυση οικονομικών δραστηριοτήτων και δυνατοτήτες αξιοποίησης τοπικών πόρων της ευρύτερης γεωγραφικής και πληθυσμιακής ενότητας,

- καθορισμός των επιθυμητών προτύπων (standards) σύμφωνα με πληθυσμιακά και γεωγραφικά κριτήρια, για κάθε λειτουργία και καθορισμός της αντίστοιχης παραδεκτής χρονοαπόστασης,

- καθορισμός minimum λειτουργιών (σε είδος και αριθμό) για κάθε επίπεδο οικισμών σύμφωνα με τις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής.

3. Τα οικιστικά κέντρα ταξινομούνται σε (5) επίπεδα. Σε κάθε επίπεδο ομαδοποιούνται εκείνες οι λειτουργίες που η δυνατότητα εξυπηρέτησής τους (κυρίως από άποψη πληθυσμιακού μεγέθους) βρίσκεται στο ίδιο επίπεδο.

δο. Οι λειτουργίες που περιέχονται ανά επίπεδο είναι outline εξής:

-Οικισμοί ή οικιστικά κέντρα 50υ επιπέδου (απλά χωριά):

Είναι μικρού πληθυσμιακού μεγέθους οικισμοί ή συνοικισμοί όπου βασικά αναπτύσσεται κατοικία καθώς και outline οικισμοί πιο σύνθετοι που εξυπηρετούν μικρό αριθμό γει-

τονικών οικισμών λόγω μιας λειτουργίας (π.χ. βρεφικός σταθμός).

Οι εξυπηρετήσεις που χωροθετούνται σε αυτούς (επιλεκτικά) είναι οι ακόλουθες: Νηπιαγωγείο, δημοτικό, βρεφικός σταθμός, ανοικτοί χώροι άθλησης.

-Οικιστικό κέντρο 40υ επιπέδου (κεφαλοχώρι)

Εξυπηρετούμενος πληθυσμός 2.000 -8.000 κάτοικοι περίπου (μέσος όρος 5.000 κάτοικοι).

Εξυπηρετήσεις που χωροθετούνται επί πλέον αυτών της προηγούμενης κατηγορίας: Γυμνάσιο, Λύκειο, περιφερειακό ιατρείο, βιβλιοθήκη -κέντρο νεότητας, αίθουσα outline πολλαπλών χρήσεων, ταχυδρομείο.

Εφ' όσον είναι έδρα ΟΤ Α χωροθετούνται διοικητικά (δημοτικές υπηρεσίες, αστυνομικό τμήμα, πυροσβεστική outline υπηρεσία, γραφεία ΕΥ ΔΑΠ, ΔΕΗ) και οικονομικές υπηρεσίες (δημοτικές επιχειρήσεις, υποκαταστήματα τράπεζας).

-Οικιστικό κέντρο 30υ επιπέδου (κωμόπολη):

Μέσος εξυπηρετούμενος πληθυσμός: 20.000 κάτοικοι περίπου. Εξυπηρετήσεις που χωροθετούνται επί πλέον αυ-

τών του προηγούμενου επιπέδου: κέντρο υγείας (αντικαθιστά το περιφερειακό ιατρείο), συμβουλευτικοί σταθμοί επιτόκων -βρεφών, γεροντικές στέγες -ΚΑΠΗ, αθλητικός πυρήνας Α', πνευματικό κέντρο -κέντρο λαϊκής επιμόρφωσης, κινηματογράφος, οικονομική εφορεία -δημόσιον outline ταμείο, ειρηνοδικείο, παισματοδΙΚείο, υποθηκοφυλακείο,

αγρονομείο -δασονομείο.

-Οικιστικό κέντρο 20υ επιπέδου (νομαρχιακό κέντρο):

Μέσος εξυπηρετούμενος πληθυσμός: 80.000 ΚΑΤΟΙΚΟΙ περίπου. Εξυπηρετήσεις που χωροθετούνται επί πλέον του προηγούμενου επιπέδου: ειδικά σχολεία, ΚΕΤΕ, ΤΕΙ νομαρχιακό νοσοκομείο, κέντρο βρεφών, μαθητικά οικοτροφεία, μαθητικές εστίες, γηριατρικές κλινικές, κέντρο προστασίας αναπήρων, θεραπευτήρια χρόνιων παθήσεων, αθλητικός πυρήνας Β', μουσείο, θέατρο, νομαρχιακές υπηρεσίες -υπουργείων και δημόσιων οργανισμών, πρωτοδικείο, πλημμελειοδικείο, υποδιεύθυνση αστυνομίας τροχαίας -αγορανομίας.

-Οικιστικό κέντρο 1 ου επιπέδου (περιφερειακό κέντρο)

Μέσος εξυπηρετούμενος πληθυσμός: 450.000 κάτοικοι περίπου. Εξυπηρετήσεις που χωροθετούνται επί πλέον αυτών του προηγούμενου επιπέδου: ΑΕΙ, εργομετρικό κέντρο, περιφερειακό νοσοκομείο, περιφερειακές υπηρεσίες υπουργείων, δημοσίων οργανισμών, δημοσίων επιχειρήσεων-τραπεζών, Διεύθυνση αστυνομίας -επιθ. χωροφυλακής, εφετείο.

Γ. Πολεοδομική Οργάνωση

1. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός των πόλεων και οικισμών γίνεται κατά οργανικές πολεοδομικές ενότητες (ΠΕ).

Η μονάδα της πολεοδομικής ενότητας αποτελεί τη βάση και το σύστημα αναφοράς για την εκτίμηση των αναγκών και των ελάχιστων εγκαταστάσεων.

2. Ο πληθυσμός της minimum πολεοδομικής ενότητας κυμαίνεται από 1500 -5000 κατοίκους που Καλύπτεται από τον min κοινωνικό εξοπλισμό. Στα μεγάλα αστικά Κέντρα ο πληθυσμός της πολεοδομικής ενότητας είναι κατά outline κανόνα μεγαλύτερος

του παραπάνω μεγέθους των 5:000 κατοίκων.

Αντίστοιχα σε μικρούς αυτοτελείς και "απομονωμένους" οικισμούς μπορεί ο πληθυσμός της πολεοδομικής σ line ενότητας να υπολείπεται των 1.5000 κατοίκων.

[1. ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑ- ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΚΟ-ΡΕΣΜΟΥ

Πυκνότητα

A. Διευκρινήσεις για την θεωρητική

1. Ο μαθηματικός τύπος βγαίνει ως εξής:

Σε κάθε Ησχ χρειαζόμαστε K μ^2 ΚΤΙρ. επιφ./κάτοικο για κατοικία και $\nu \mu^2$ /κάτοικο για κοινωνική -τεχνική υποδομή:

Τα k μ^2 /κατ. διαιρούμενα με τον συντελεστή δόμησης ανάγονται σε γη και το σύνολο της γης τότε είναι $[(k/a) + \nu] \mu^2$ /κατ. ή $1/[(k/a) + \nu]$ κατ./ μ^2 ή $\sigma/(k+\nu\sigma)$ κατ./ μ^2 ή $[\sigma/(k+\nu\sigma)] \cdot 104$ δηλαδή είναι $d = [\sigma/(k+\nu\sigma)] \cdot 104$.

Σε αυτή την περίπτωση ο σ είναι ο netto συντελεστής δηλαδή αυτός που νομοθετείται για τα οικοπέδα (αν υπάρχουν πολλοί τομείς συντελεστών χρησιμοποιούμε τον μέσο σ).

2. Ο τύπος σ (μέσος) = (σ εν σ): ε(πολ.ενότητας) υπολογίζεται κατά προσέγγιση. Ισχύει απόλυτα μόνο στην σ line περίπτωση που όλοι οι τομείς συντελεστών έχουν το ίδιο σ line ποσοστό οικοπεδικής γης.

3. Ο τύπος $d = [\sigma/(k+\nu\sigma)] \cdot 104$ ισχύει με σχετική ακρίβεια για πολεοδομική ενότητα όπου οι διαφορές χρήσεως ισόγειου είναι αμελητέες σε σχέση με την χρήση κατ.οικίας σ line (δηλαδή το κυρίως εμπόριο βρίσκεται στο κέντρο της πόλης).

4. Σε μικρές πόλεις όπου οριοθετείται μια πολεοδομική ενότητα και το κέντρο πόλης ταυτίζεται με το κέντρο της πολεοδομικής ενότητας λαμβάνονται υπ' όψη και οι άλλες χρήσεις που κατανέμονται από το κέντρο προς την

περιφέρεια του οικισμού (σε ισόγειο, ορόφους κλπ.). Στην αυτήν την περίπτωση οι κτιριακές αυτές ανάγκες είναι σ line συγκρίσιμες και σημαντικές σε σχέση με τις κτιριακές σ line επιφάνειες αμιγούς κατοικίας. Το σταθερότυπο που λαμβάνει μέρος στον τύπο είναι τότε $k' = k(\text{αμιγούς κατοικίας}) + k(\text{άλλων χρήσεων})$.

Πρέπει επομένως να γίνει μια κατά προσέγγιση εκτίμηση της κατάστασης. Αν υποθέσουμε ότι για αμιγή κατοικία "υ" γίνεται δεκτός ένας συντελεστής "σ" και αυτός κατά ένα ποσοστό "αναλώνεται" σε άλλες χρήσεις (ισόγειο, καταστήματα κλπ.) τότε χρειάζεται μια προσαύξηση για να "δεχθεί" την κατοικία που αναφέρθηκε πριν. Ο σ line τύπος που δίνει την προσαύξηση αυτή είναι:

$\sigma(1-P \text{ κατ.})$

$\sigma =$

P κατ.

όπου "σ" η πρώτη επιλογή συντελεστή, P κατ. το ποσοστό κτιρίου επιφάνειας που διατίθεται τελικά για κατοικία σ line και σ' η αναγκαία προσαύξηση.

B. Για οικισμούς με έντονη τουριστική -παραθεριστική κίνηση.

1. Για τον υπολογισμό των αναγκών σε υποδομή λαμβάνεται υπόψη υπ' όψη ο εποχιακός πληθυσμός και οι εξυπηρετήσεις που χρειάζεται. Κατά σειρά προτεραιότητας σ line οι χρήσεις που πρέπει να προσαυξηθούν είναι οι εξής:

α. κατοικία

β. περίθαλψη

γ. κυκλοφορία

δ. πράσινο

ε. εμπόριο

2. Για τον υπολογισμό της αναγκαίας επί πλέον γης για κοινωνική και τεχνική υποδομή θεωρούμε μια προσαύξη-

ση 4 μ² ανά εποχιακό κάτοικο και η επί πλέον γη τότε είναι:

$$4 X (\text{εποχιακός πληθ.}) / 104 \text{ Ηα}$$

□ρα η συνολική γη είναι:

$$E = \nu X (\text{μόνιμος πληθ.}) + 4X (\text{εποχιακός πληθ.})$$

Από την σχέση αυτή καταλήγουμε σε ένα σταθερότυπο

μ² ανά μόνιμο κάτοικο:

, (εποχιακός πληθ.)

$$\nu = \nu + 4$$

(μόνιμος πληθ.)

Η επί πλέον γη χωροθετείται κατά βούληση και κατανέμεται στις χρήσεις που αναφέρονται παραπάνω.

3. Για την κατοικία απαιτούνται 8 μ² κτιριακής επιφάνεια ανά εποχιακό κάτοικο και το σταθερότυπο κατοικίας γίνεται:

$$k' = k + 8 (\text{εποχιακός πληθυσμός})$$

(μόνιμος πληθ.)

4. Έστω ο λόγος (εποχιακός πληθυσμός) / (μόνιμος πληθυσμός) β τότε η θεωρητική πυκνότητα γίνεται:

σ

$$d = 104 \text{ κατ.} / \text{Ηα}$$

$$(k + 8\beta) + (\nu + 4\beta) \sigma$$

Δηλαδή η πυκνότητα αυτή είναι χαμηλότερη από αυτή που θα βρίσκαμε χωρίς τον εποχιακό πληθυσμό. Δεχόμεστε με αυτό τον τρόπο ότι σε περίοδο αιχμής ο αυξημένοςline πληθυσμός θα έχει την ανάλογη υποστήριξη σε κατοικίαline και υποδομή (με την παραδοχή ότι για εποχιακό κάτοικoline δεν χρειάζονται τα ίδια σταθερότυπα που υιοθετούνταιline για τους μόνιμους κατοίκους).

[Παραλείπονται ΠΙΝΑΚΕΣ και ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ]