



Ευρωπαϊκή Ένωση
Ευρωπαϊκό Ταμείο
Περιφερειακής Ανάπτυξης

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ «ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ
ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ, ΘΡΑΚΗ»



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ
ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ - ΘΡΑΚΗΣ
Π.Ε. ΚΑΒΑΛΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΠΑΓΓΑΙΟΥ
Δ/ΝΣΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ:

Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Παγγαίου

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ «ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ
ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ, ΘΡΑΚΗ»

ΚΩΔ. ΟΠΣ: 6002665

CPV : 71410000, 71351910 90712100

ΠΡΟΕΚ/ΜΕΝΗ ΑΜΟΙΒΗ: **1.673.225,36** ΕΥΡΩ (με ΦΠΑ)

1. ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ
 2. ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ
- κατά το άρθρο 45 του Ν. 4412/16 όπως αυτό ισχύει

ΕΛΕΥΘΕΡΟΥΠΟΛΗ – ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2024

1. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ

1.1. Τεκμηρίωση της σκοπιμότητας - Αναγκαιότητας της πράξης

Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (Τ.Π.Σ.) κατά το άρθρο 10 του Ν. 4759/2020 αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών και διαγραμμάτων, με τα οποία καθορίζονται τα πρότυπα χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης και τα βασικά προγραμματικά μεγέθη και όρια πολεοδομικών ενότητων και οικισμών, οι χρήσεις γης, οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης, οι σημαντικές πολεοδομικές παρεμβάσεις, οι Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.), οι ζώνες ειδικών πολεοδομικών κινήτρων, το οδικό δίκτυο, τα λοιπά μεταφορικά, τεχνικά και περιβαλλοντικά δίκτυα και υποδομές, μέτρα προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, μέτρα υποστηρικτικά της αντιμετώπισης έκτακτων αναγκών και διαχείρισης συνεπειών φυσικών και τεχνολογικών καταστροφών και λοιπών απειλών, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής μελέτης. Τα ΤΠΣ καλύπτουν την έκταση μίας ή περισσότερων δημοτικών ενότητων ενός δήμου.

Με τα ΤΠΣ καθορίζονται για κάθε δημοτική ενότητα οι ακόλουθες κατηγορίες περιοχών:

- α) Οικιστικές Περιοχές (ΟΙΚ)
- β) Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (Π.Ε.Δ.)
- γ) Περιοχές Προστασίας (Π.Ε.Π.) και Περιοχές με ειδικό νομικό καθεστώς (Π.Ε.Κ.)
- δ) Περιοχές ελέγχου χρήσεων γης (Π.Ε.Χ.).

Η έγκριση των ΤΠΣ γίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων.

Η σκοπιμότητα και αναγκαιότητα του έργου προκύπτει από:

- τη μη ύπαρξη αντίστοιχης μελέτης στον Καλλικρατικό Δήμο Παγγαίου, καθώς η χωρική, οικονομική, κοινωνική και η οικολογική - περιβαλλοντική διάσταση του νέου Δήμου είναι πλέον διαφορετική, πιο εξελιγμένη, πιο σύνθετη και το βασικό χωροταξικό εργαλείο όπως είναι το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο, πρέπει να είναι ενιαίο, ολοκληρωμένο, σύγχρονο και να ικανοποιεί τις μελλοντικές απαιτήσεις ορθολογικής οργάνωσης του χώρου, αστικού και μη,
- τη διαπίστωση ότι το ισχύον ΓΠΣ Ελευθερούπολης (ΦΕΚ Δ' 516 - 05.06.1987) δε διαχειρίστηκε όπως ήταν φυσικό το σύνολο του αστικού και του περιαστικού χώρου, (φυσικού και δομημένου), και αποτελεί ξεπερασμένο εργαλείο σχεδιασμού καθότι ανέκυψαν νέα στοιχεία και απαιτήσεις, η δε διάρκεια ισχύος του ξεπερνάει την τριακονταετία. Να σημειωθεί ότι το ισχύον ΓΠΣ συντάχτηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1337/83
- την υποχρέωση για σύνταξη της μελέτης για κάθε Καλλικρατικό δήμο όπως προκύπτει από τον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό.

1.2. Αναμενόμενα αποτελέσματα

Η εκπόνηση μελέτης Τ.Π.Σ. θα έχει ως αποτέλεσμα:

- Τη δημιουργία του αναγκαίου πλαισίου για τη χωρική οργάνωση του Δήμου και τη ρύθμιση των χρήσεων γης.
- Την ταυτόχρονη ρύθμιση του χώρου εντός και εκτός των οικισμών έτσι ώστε η ικανοποίηση αναγκών ένταξης περιοχών σε σχέδια ή προς πολεοδόμηση ζώνες να εξισορροπείται με τις απαιτούμενες ρυθμίσεις προστασίας.
- Οι ρυθμίσεις για τους οικισμούς δε θα γίνονται πλέον μεμονωμένα, αλλά θα είναι απόρροια ενός γενικότερου

σχεδιασμού, και η οικιστική τους οργάνωση θα εναρμονίζεται με τους γενικότερους στόχους του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης.

Τα προσδοκώμενα οφέλη είναι:

- Ισορροπη ανάπτυξη και εταιρική σχέση μεταξύ αστικού, ημιαστικού και αγροτικού χώρου.
- Ορθολογική οργάνωση του χώρου και λειτουργικότητα στη χωρική σχέση μεταξύ παραγωγής και κατοικίας.
- Εξασφάλιση όρων και υποδομών πρόληψης και ελαχιστοποίησης των κινδύνων από φυσικές και τεχνολογικές καταστροφές.
- Βελτίωση της χωρητικότητας, αποδοτικότητας και παραγωγικότητας των υποδομών.
- Προστασία του περιβάλλοντος και βιώσιμη χρήση των φυσικών πόρων.
- Βελτίωση της ποιότητας ζωής.
- Καλύτερη οργάνωση της καθημερινότητας (μετακινήσεων, εξυπηρετήσεων).
- Δυνατότητα συμμετοχής και παρέμβασης στο σχεδιασμό και την ανάπτυξη του τόπου μας.
- Αποσαφήνιση των δυνατοτήτων αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας και παροχή επιπλέον προστιθέμενης αξίας λόγω του σαφούς και ορθολογικού σχεδιασμού και των προβλέψεων για υποδομές ή/και την ένταξη στο σχέδιο πόλης.
- Υποστήριξη στη λήψη αποφάσεων για την ανάπτυξη, με τη συνεκτίμηση των αναπτυξιακών κατευθύνσεων και των ενδογενών δυνατοτήτων.
- Εξασφάλιση των απαραίτητων εκτάσεων για τις κοινωνικές υποδομές του Δήμου, τους κοινόχρηστους χώρους και τις κοινωφελείς εξυπηρετήσεις.
- Αύξηση της ελκυστικότητας του ΟΤΑ για εγκατάσταση, εργασία και επενδύσεις, προσδίδοντας οικονομικά οφέλη.

1.3 Ωφελούμενοι

Οι ωφελούμενοι από την υλοποίηση του έργου θα είναι:

- Οι κάτοικοι και το παραγωγικό δυναμικό του Δήμου
- Ο Δήμος μέσω των υπηρεσιών του
- Οι μελλοντικοί επενδυτές στην περιοχή
- Οι επισκέπτες της περιοχής.

1.4 Προϋπολογιζόμενη συνολική δαπάνη

Η προϋπολογιζόμενη συνολική δαπάνη δεν προκύπτει με αυθαίρετη επιλογή κριτηρίων, αλλά είναι υπολογισμένη βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας, όπως άλλωστε επακριβώς προϋπολογίζεται αναφέρονται στο τεύχος προεκτιμώμενης αμοιβής. Κατά συνέπεια, δεν αποτελεί δαπάνη που να μην δικαιολογείται - αιτιολογείται λαμβάνοντας υπόψη το είδος της μελέτης και το προσδοκώμενο αποτέλεσμα. Σημειώνεται ότι για τον υπολογισμό της αμοιβής για την κύρια μελέτη ΤΠΣ χρησιμοποιήθηκαν τα πληθυσμιακά στοιχεία της απογραφής του 2021.

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

2.1 Ταυτότητα της περιοχής μελέτης

2.1.1. Διοικητική οργάνωση και βασικά χαρακτηριστικά

Ο Δήμος Παγγαίου αποτελεί Δήμος της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης (Π-ΑΜΘ) και εντοπίζεται στο νοτιοδυτικό τμήμα του Νομού Καβάλας που συνορεύει δυτικά με το Νομό Σερρών και βόρεια με το Νομό Δράμας. Εκτείνεται στο δυτικό θαλάσσιο μέτωπο του Ν. Καβάλας ενώ στο βόρειο τμήμα του Δήμου κυριαρχεί ο ορεινός όγκος του Παγγαίου όρους στο οποίο οφείλει και την ονομασία του. Έδρα του Δήμου είναι η Ελευθερούπολη η οποία απέχει περί τα 17χλμ. από την Καβάλα (έδρα της ομώνυμης Περιφερειακής Ενότητας) και περί τα 112χλμ. από την Κομοτηνή (έδρα της Π-ΑΜΘ).

Ο "νέος" Δήμος Παγγαίου (ΟΤΑ 1ου βαθμού) συγκροτήθηκε με το Ν.3852/2010 "Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης" (ΦΕΚ 87Α/7.6.2010), με τη συνένωση των πρώην ("καποδιστριακών") Δήμων Ελευθερούπολης, Παγγαίου, Πιερέων, Ελευθερών και Ορφανού, οι οποίοι μετονομάστηκαν σε Δημοτικές Ενότητες (ΔΕ) του νέου Δήμου. Διοικητικά, υπάγεται στην Περιφερειακή Ενότητα Καβάλας, της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας - Θράκης (ΟΤΑ 2ου βαθμού) και κατ' επέκταση στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας - Θράκης. Αριθμεί συνολικά 51 οικισμούς, οι 12 από τους οποίους συμπεριλαμβάνονται στη Δ.Ε. Ελευθερούπολης (Δασικό Χωριό, Ελευθερούπολη, Εξοχή, Παναγιά, Χορτοκόπι, Αμισιανά, Αντιφίλιπποι, Άνω Χορτοκόπι, Κηπιά, Κοκκινόχωμα, Μονή Αγίου Παντελεήμονα, Χρυσόκαστρο), οι 13 στη Δ.Ε. Ελευθερών (Αγία Μαρίνα, Άγιος Αθανάσιος, Νέα Πέραμος Άγιος Ανδρέας, Ελαιοχώρι, Παραλία Ελαιοχωρίου, Ελευθερές Μυρτόφυτο, Παραλία Μυρτοφύτου, Αποβάθρα, Νέα Ηρακλίτσα, Πύργος, Φωλέα), οι 11 στη Δ.Ε. Ορφανού (Ακροπόταμος Λουτρά Ελευθερών, Γαληψός Βρύση, Κάριανη, Μέγας Αλέξανδρος, Ορφάνιο, Οφρύνιο, Παραλία Οφρυνίου, Κοκκινοχώρι και Ποδοχώρι), οι 3 στη Δ.Ε. Παγγαίου (Νικήσιανη, Γεωργιανή και Παλαιοχώρι) και οι 12 οικισμοί συμπεριλαμβάνονται στη Δ.Ε. Πιερέων (Αυλή, Παλιά Αυλή, Δωμάτια, Μελισσοκομείο, Πυργοχώρι, Μέλισσα, Μεσιά, Μεσορόπη, Μουσθένη, Πλατανότοπος, Καραβαγγέλης και Σιδηροχώρι). Η Εγνατία Οδός χωρίζει το Δήμο Παγγαίου σε δύο χωρικές ενότητες, τη βόρεια που περιλαμβάνει τους οικισμούς που αναπτύχθηκαν στους πρόποδες του Παγγαίου, πάνω στο τριτεύον εθνικό οδικό δίκτυο και τη νότια παραθαλάσσια περιοχή, με τη μεγαλύτερη συγκέντρωση οικισμών πάνω στην παλιά Εθνική Οδό Θεσσαλονίκης – Καβάλας (δευτερεύον εθνικό). Ο πληθυσμός του δήμου Παγγαίου ανέρχεται σε 29.508 κατοίκους (μόνιμος πληθυσμός 2021) καταγράφοντας αισθητή μείωση (περί του 8%) σε σχέση με το 2011 όπου σύμφωνα με την απογραφή του 2011 είχαν καταγραφεί 32.085 μόνιμοι κάτοικοι.

2.1.2. Φυσικό περιβάλλον

Το φυσικό περιβάλλον του Δήμου Παγγαίου με τη μεγάλη ποικιλία και τις εναλλαγές του είναι από τα πιο αξιολογά στη χώρα και αποτελεί, ένα από τα σημαντικότερα συγκριτικά πλεονεκτήματα της περιοχής.

Πιο συγκεκριμένα στο όρος Παγγαίο, συναντώνται πολλά είδη χλωρίδας και πανίδας και πολλά ενδημικά και σπάνια φυτά. Προστατεύεται από το Δίκτυο «Natura2000» (GR1150011) «Όρος Παγγαίο και νότιες υπώρειές του» και (GR1150005) «Κορυφές Όρους Παγγαίου». Επίσης, εντός της ως άνω προστατευόμενης περιοχής υπάρχει και Καταφύγιο Άγριας Ζωής (ΦΕΚ Β' 625/2001). Άλλες περιοχές του Δήμου που προστατεύονται από το Δίκτυο «Natura2000», είναι «Κόλπος Παλαιού - Όρμος Ελευθερών» (GR1150009) και ένα μικρό τμήμα των «Εκβολών Ποταμού Στρυμόνα» (GR1260002) δυτικά στην περιοχή μελέτης. Εκτός από το όρος Παγγαίο, στο Δήμο βρίσκεται και το όρος Σύμβολο, οροσειρά που εκτείνεται δίπλα στη θάλασσα, από την Καβάλα μέχρι

τον Κόλπο του Ορφανού. Η οροσειρά του Συμβόλου είναι παράλληλη με το όρος Παγγαίο, σχηματίζοντας την Πιέρια Κοιλιάδα, την οποία αποστραγγίζει ο χείμαρρος Μαρμαράς. Άλλη περιοχή με ιδιαίτερο φυσικό κάλλος αποτελεί ο λόφος με το Βυζαντινό Πύργο στη χερσόνησο της Νέας Περάμου και η Τεχνητή λίμνη της Φωλέας νότια του ομώνυμου οικισμού.

Το παραλιακό μέτωπο του Δήμου Παγγαίου εκτείνεται σε μήκος 60χλμ. και χαρακτηρίζεται κυρίως από αμμώδεις παραλίες. Η ακτογραμμή παρουσιάζει έντονη ποικιλομορφία στο ανατολικό άκρο του Δήμου όπου σχηματίζονται οι κόλποι της Νέας Ηρακλείτσας και των Ελευθερών με χαρακτηριστική τη χερσόνησο του Βρασίδα. Δυτικότερα έως την εκβολή του ποταμού Στρυμόνα η ακτογραμμή βρίσκεται σε ευθεία ανάπτυξη χωρίς ιδιαίτερες διαμορφώσεις. Από την περιοχή της χερσονήσου Βρασίδα και νοτιοδυτικά σε μήκος περίπου 3χλμ. επί της ζώνης παραλίας εμφανίζονται αμμώδεις λοφώδεις σχηματισμοί ("αμμόλοφοι") που δημιουργούν ένα μοναδικό τοπίο, το οποίο δε συναντάται σε άλλη παραλιακή θέση της Περιφέρειας ΑΜΘ.

2.1.3. Αναπτυξιακή φυσιογνωμία ΟΤΑ

Ο δήμος Παγγαίου παρουσιάζει πολύπλευρη αναπτυξιακή φυσιογνωμία, καθώς καταγράφει σημαντική δραστηριότητα και στους τρεις παραγωγικούς τομείς. Πιο συγκεκριμένα:

Οι τρεις κλάδοι του πρωτογενούς τομέα (αγροτική παραγωγή, κτηνοτροφία και αλιεία) εμφανίζουν έντονη δραστηριότητα λόγω της ανάπτυξης του Δήμου σε παράκτιο, πεδινό, ημιορεινό και ορεινό χώρο με σημαντικές εναλλαγές του ανάγλυφου καθώς και ιδιαίτερη ποικιλομορφία στην ανάπτυξη των φυσικών διαπλάσεων και των ασκούμενων χρήσεων γης. Οι καλλιεργούμενες εκτάσεις (κυρίως αμπελώνες, ελαιώνες, λουπές δεντροκαλλιέργειες και σιτηρά) εντοπίζονται κυρίως στον παράκτιο πεδινό χώρο και στις εσωτερικές πεδιάδες με ιδιαίτερα ποιοτικά προϊόντα. Στις ορεινές και ημιορεινές εκτάσεις των ορεινών όγκων αναπτύσσεται με έντονη παρουσία ο κτηνοτροφικός κλάδος.

Ο δευτερογενής τομέας περιλαμβάνει κυρίως μεταποιητική δραστηριότητα των παραγόμενων αγροτικών προϊόντων, εξορυκτική δραστηριότητα και εργαστήρια - βιοτεχνίες μεταποίησης λατομικών προϊόντων. Οι μονάδες μεταποίησης της αγροτικής παραγωγής διασπείρονται σε όλη την έκταση του Δήμου ενώ ειδικά αυτές της μεταποίησης της ελιάς και του σταφυλιού εντοπίζονται στις ΔΕ Ελευθερών, και Ορφανού. Οι λατομικές ζώνες που λειτουργούν κυρίως στην ανατολική και νότια ημιορεινή ζώνη του όρους Παγγαίου συνθέτουν τον ανεπτυγμένο εξορυκτικό κλάδο της περιοχής.

Στον τριτογενή τομέα βαρύνει ο τουριστικός κλάδος, κυρίως στη παράκτια ζώνη του Δήμου με δυνατότητα θετικής προοπτικής και για την ορεινή ζώνη του Παγγαίου. Η τουριστική υποδομή περιλαμβάνει ξενοδοχειακές μονάδες όλων των κατηγοριών, ενοικιαζόμενα δωμάτια καθώς και σημαντικές κατασκηνώσεις, στο ανατολικό και δυτικό άκρο του παραλιακού μετώπου. Ο τομέας των υπηρεσιών περιλαμβάνει διοικητικές, κοινωνικές και λοιπές δημόσιες και ιδιωτικές δομές, διάσπαρτες στους οικισμούς του Δήμου. Ενισχυμένος εμφανίζεται και ο κλάδος των μεταφορών λόγω της παρουσίας των διαμήκων οδών (Εγνατία οδός, δευτερεύον και τριτεύον εθνικά οδικά δίκτυα κλπ) σε συνδυασμό με τις λιμενικές εγκαταστάσεις και την πρόβλεψη του ΓΠΧΣΑΑ για νέα σιδηροδρομική όδευση.

Σύμφωνα με την πολιτική συνοχής της Ε.Ε. 2014-2020, οι περιφέρειες και τα Κράτη Μέλη πρέπει να στοχεύσουν τις ευρωπαϊκές επενδύσεις σε τέσσερις βασικούς τομείς για οικονομική ανάπτυξη και δημιουργία θέσεων εργασίας (έρευνα και καινοτομία, τεχνολογίες της πληροφορίας και των επικοινωνιών, ενίσχυση της

ανταγωνιστικότητας των μικρομεσαίων επιχειρήσεων, στήριξη της μετάβασης προς μια οικονομία με μειωμένη χρήση άνθρακα), στοχεύσεις που μπορούν να ληφθούν υπόψη στη νέα μελέτη.

2.1.4 Χωροταξική ένταξη

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ - ΦΕΚ 128Α/3-7-2008) το οποίο περιέχει γενικές κατευθύνσεις για την χωροταξική οργάνωση και την ανάπτυξη της χώρας, δεν έχει πυκνές - άμεσες αναφορές στην περιοχή του Δήμου Παγγαίου, η οποία εντάσσεται στο βόρειο άξονα ανάπτυξης της ηπειρωτικής χώρας. Ως ιδιαίτερη αναφορά αξίζει να επισημανθεί η πρόβλεψη σιδηροδρομικής σύνδεσης Θεσσαλονίκης- Αμφίπολης-Καβάλας, που μπορεί να δημιουργήσει ευνοϊκές συνθήκες ανάπτυξης στην περιοχή. Ωστόσο ο ρόλος του Δήμου Παγγαίου στην Περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης αλλά και συνολικά στην χώρα ενισχύεται επιπλέον και λόγω της θέσης του αλλά και της τεχνικής του υποδομής καθώς περιλαμβάνει εκτός των άλλων, την διέλευση της Εγνατίας Οδού που διασχίζει εγκάρσια την περιοχή μελέτης διερχόμενη κατά μήκος της Πιέριας κοιλάδας, η οποία από την πλήρη διάνοιξή της έχει βελτιώσει εξαιρετικά τα δεδομένα προσπελασιμότητας του Δήμου καθώς και το λοιπό βασικό οδικό δίκτυο ήτοι (πρωτεύον - δευτερεύον επαρχιακό και δευτερεύον - τριτεύον εθνικό κ.λ.π.

2.2. Τεχνική Περιγραφή του Αντικειμένου της Σύμβασης

2.2.1 Στόχος - Τεχνικές προδιαγραφές Η μελέτη του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου θα καλύπτει όλο το Δήμο Παγγαίου όπως ορίστηκε μετά τον Ν. 3852/2010 (πρόγραμμα Καλλικράτης) και θα αποτελέσει το πλαίσιο για την χωρική οργάνωση του Δήμου. Στόχος είναι η αξιοποίηση και η ανάδειξη των δυνατοτήτων του Δήμου με την οργάνωση του αστικού και του περιαστικού χώρου, φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος, με βασική προϋπόθεση την βιώσιμη ανάπτυξη.

Το μελετητικό σχήμα που θα επιλεγεί, σε απόλυτη συνεργασία με τις ανάγκες της τοπικής κοινωνίας, την επίβλεψη των επιστημόνων της επιβλέπουσας αρχής και με το όραμα των τοπικών αρχών, θα δημιουργήσουν το βασικό «εργαλείο» σχεδιασμού, για τα επόμενα χρόνια.

Με το σχέδιο αυτό θα μελετηθούν:

- ο καθορισμός των νέων χρήσεων γης, η αναγκαιότητα ή μη αναθεώρησης των ρυμοτομικών σχεδίων της έδρας και των οικισμών του δήμου, η σωστή εκμετάλλευση του ορεινού όγκου, ο επανέλεγχος περιοχών που έχουν καθοριστεί ασύμβατες χρήσεις,
- οι πιθανές επεκτάσεις οικιστικών περιοχών με βάση τις οικιστικές ανάγκες που θα προκύψουν από τα μεγέθη της μελέτης, οι οικισμοί, οι περιοχές παραθεριστικής κατοικίας, οι αρχαιολογικοί και οι χώροι ιστορικού και αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος του δήμου,
- ο πρωτογενής τομέας του Ο.Τ.Α.,
- η βιομηχανική περιοχή,
- ο τριτογενής τομέας,
- η κοινωνική διάσταση της εξέλιξης, οι κοινωνικά ευπαθείς ομάδες, τα πληθυσμιακά μεγέθη του Ο.Τ.Α., η εκπαίδευση.

Η σύνταξη του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Παγγαίου πρέπει να λάβει υπ' όψιν όλες τις μελέτες στρατηγικού χαρακτήρα, που έχουν εκπονηθεί ή εκπονούνται, και αφορούν στην ευρύτερη περιοχή μελέτης ήτοι: [Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Αν. Μακ. & Θράκης, Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια, Γ.Π.Σ. Ελευθερούπολης, ΖΟ.Ε. Αμισιανών – Κοκκινοχώματος, ΓΠΣ Ελευθερών (υπό εκπόνηση), ΣΧΟΟΑΠ Ορφανού (υπό εκπόνηση) κ.α.]

Η ανάθεση της μελέτης θα γίνει σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4412 (ΦΕΚ 147 Α' - 08.08.2016) όπως αυτός ισχύει. Η μελέτη αποτελείται από τα παρακάτω μέρη:

Μελέτη Τ.Π.Σ.

Η μελέτη Τ.Π.Σ. υπόκειται στις διατάξεις του άρθρου 10 του Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» και οι τεχνικές προδιαγραφές της προσδιορίζονται βάσει των διατάξεων της Απόφασης Υφυπουργού Περιβάλλοντος & Ενέργειας ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/72343/1885 (ΦΕΚ 3545/Β'/03.08.2021) «Τεχνικές προδιαγραφές τοπικών Πολεοδομικών σχεδίων (ΤΠΣ)». Για την έγκριση της μελέτης απαιτείται η έκδοση Προεδρικού Διατάγματος.

Η διαδικασία εκπόνησης και έγκρισης του ΤΠΣ γίνεται σε δύο Φάσεις: στην Α' Φάση - Εκπόνηση του ΤΠΣ και στη Β' Φάση - Έγκριση του ΤΠΣ.

Ειδικότερα η Α' Φάση του ΤΠΣ που περιλαμβάνει και την εκπόνηση της Συνολικής Μελέτης διαρθρώνεται σε δύο (2) Στάδια ως εξής:

1ο Στάδιο: Διάγνωση - Εναλλακτικά Σενάρια - Αρχική Πρόταση

Το 1ο Στάδιο περιλαμβάνει δύο (2) Ενότητες:

- Ενότητα 1.1: «Ανάλυση χωρικών δεδομένων»

Σε αυτήν την ενότητα περιλαμβάνεται η διοικητική και χωροταξική ένταξη στον ευρύτερο χώρο, η αναπτυξιακή φυσιογνωμία της περιοχής, η χωρική οργάνωση ανά Δ.Ε., η πολεοδομική οργάνωση των οικιστικών περιοχών και των περιοχών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, η κυκλοφοριακή οργάνωση όλων των δικτύων μετακινήσεων των οικιστικών περιοχών, η καταγραφή χώρων πρασίνου, φυσικών σχηματισμών, υδάτινων διαδρομών, στοιχείων κλίματος - μικροκλίματος και προβλημάτων που οφείλονται στην κλιματική αλλαγή καθώς και η αναγνώριση δικτύου διαχείρισης εκτάκτων αναγκών.

Επίσης περιλαμβάνονται:

 1. Η Α' Φάση της ΣΜΠΕ, που αφορά την «Ανάλυση κατάστασης φυσικού περιβάλλοντος - Πιέσεις / ρύπανση» της υπό ρύθμιση περιοχής του Κεφαλαίου ΣΤ των προδιαγραφών της ΣΜΠΕ (Κοινή Υπουργική Απόφαση 107017/2006).
 2. Η Α' Φάση της Προκαταρκτικής Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας των προδιαγραφών του παραρτήματος Ι της Υπουργικής Απόφασης οικ. 37691/2007 που αφορά στην «Οριοθέτηση κατ' αρχάς γεωλογικά κατάλληλων περιοχών για οικιστική και άλλη συναφή με δόμηση χρήση περιοχών, σε συνάρτηση με περιορισμούς από γεωλογικούς κινδύνους την προστασία του γεωπεριβάλλοντος και τη διατήρηση των αξιοποιήσιμων γεωλογικών πόρων» (κλ. 1:25.000).
- Ενότητα 1.2: «Αξιολόγηση χωρικών, γεωλογικών και περιβαλλοντικών και λοιπών δεδομένων (εισορές από τις παράλληλα εκπονούμενες Μελέτες και Τεχνικές Εκθέσεις), διατύπωση εναλλακτικών σεναρίων χωρικής ανάπτυξης και επιλογή του επικρατέστερου (αρχική πρόταση)»

Σε αυτήν την ενότητα περιλαμβάνεται η αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης και τα συμπεράσματα, η ανάπτυξη σεναρίων και η επιλογή επικρατέστερου σεναρίου.

Επίσης περιλαμβάνονται:

1. Η Β' Φάση της ΣΜΠΕ, που αφορά την Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση των διατυπωμένων από την Κύρια Μελέτη εναλλακτικών σεναρίων για την υποστήριξη της λήψης αποφάσεων επιλογής σεναρίου του Δ.Σ. και του εργοδότη / Φορέα.
2. Η διερεύνηση αναγκαιότητας προσωρινής οριοθέτησης των τυχόν υφιστάμενων υδατορεμάτων εντός των

νέων προς πολεοδόμηση περιοχών της πρότασης της Κύριας Μελέτης ΤΠΣ μέσω Τοπογραφικής Αποτύπωσης και Ειδικής Υδραυλικής Μελέτης μίας Φάσης.

2^ο Στάδιο: Πρόταση

Το 2^ο Στάδιο περιλαμβάνει δύο (2) Ενότητες:

- Ενότητα 2.1: «Γενικές Χωρικές κατευθύνσεις»

Σε αυτήν την ενότητα περιλαμβάνεται το χωρικό πρότυπο, τα προγραμματικά μεγέθη και το δομικό σχέδιο σε επίπεδο Δημοτικής Ενότητας.

Επίσης περιλαμβάνονται :

1. Η Β' Φάση της Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας των προτεινόμενων από τη Κύρια Μελέτη ΤΠΣ νέων προς πολεοδόμηση περιοχών η οποία εκπονείται με βάση το Παράρτημα ΙΙ των προδιαγραφών της Υπουργικής Απόφασης 37691/2007 και αφορά στον καθορισμό των οριστικά Γεωλογικά κατάλληλων περιοχών (κλ. 1:5.000)
 2. Η οριστική Φάση της ΣΜΠΕ (Σύνολο Μελέτης ως Κοινή Υπουργική Απόφαση 107017/2006), που αφορά την Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση και τους Περιβαλλοντικούς Όρους επί της Πρότασης της Κύριας Μελέτης του ΤΠΣ.
- Ενότητα 2.2: «Αναλυτικές ρυθμίσεις - Πρόγραμμα εφαρμογής»
- Σε αυτήν την ενότητα περιλαμβάνεται η χωρική οργάνωση κάθε Δ.Ε., ο σχεδιασμός και οι ρυθμίσεις οικιστικών υποδοχέων και περιοχών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, ο σχεδιασμός προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή και αντιμετώπισης εκτάκτων αναγκών, οι κατευθύνσεις για άλλους σχεδιασμούς και πολιτικές και το πρόγραμμα εφαρμογής του ΤΠΣ.

Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας

Η μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας θα εκπονηθεί με τις προδιαγραφές που εγκρίθηκαν με την Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. υπ. Αριθ. Οικ. 37691/12.9.2007 (ΦΕΚ 1902/Β/14.9.2007) «Έγκριση Προδιαγραφών για την Εκπόνηση Μελετών Γεωλογικής Καταλληλότητας που συντάσσονται στα πλαίσια των μελετών ΓΠΣ - ΣΧΟΟΑΠ» Παράρτημα Ι και Παράρτημα ΙΙ, με προσαρμογή των κλιμάκων (1:5.000) των απαιτούμενων γεωλογικών χαρτών στις νέες κλίμακες του χωρικού σχεδιασμού και τις λεπτομερέστερες ρυθμίσεις του Ν4759/2020.

Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικής Εκτίμησης

Η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικής Εκτίμησης που απαιτείται θα εκπονηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις της ΚΥΑ υπ. Αριθ. Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε./ΕΥΠΕ/οικ. 107017/28.8.2006 (ΦΕΚ 1225/Β/5.9.2006) «Εκτίμηση των Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων Ορισμένων Σχεδίων και Προγραμμάτων, σε Συμμόρφωση με τις Διατάξεις της Οδηγίας 2001/42/ΕΚ «Σχετικά με την Εκτίμηση των Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων Ορισμένων Σχεδίων και Προγραμμάτων» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με την Υ.Α. οικ. 40238/2017 (ΦΕΚ 3759/Β' 25.10.2017) «Τροποποίηση της κοινής υπουργικής απόφασης υπ' αριθ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017/2006 «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ «σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001».

Τοπογραφική Μελέτη

Η Τοπογραφική Μελέτη περιλαμβάνει δύο τμήματα:

Το πρώτο αφορά τη τοπογραφική διερεύνηση αναγκαιότητας σύνταξης – υδραυλικής μελέτης για την τυχόν ύπαρξη και υδατορεμάτων στις νέες προς πολεοδόμηση περιοχές που θα προτείνει η Κύρια μελέτη του ΤΠΣ.

Το δεύτερο αφορά την Τοπογραφική Μελέτη που θα εκπονηθεί στα πλαίσια της μελέτης οριοθέτησης/επαναοριοθέτησης οικισμών η οποία θα περιλαμβάνει όλα όσα αναφέρονται στην Υ.Α ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/73670/1765/2022 (ΦΕΚ 3733/Β/14-7-2022) «Μεθοδολογία Οριοθέτησης Οικισμών» και στα Παραρτήματα αυτής.

Πιο συγκεκριμένα θα περιλαμβάνει:

- α) την επικαιροποίηση – επανέγκριση (ζωνοποίηση) όλων των ορίων των οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων – προϋφιστάμενων του 1983 όπως αυτά είχαν καθοριστεί δυνάμει προγενέστερης διοικητικής πράξης, (διότι εκδόθηκαν από αναρμόδιο όργανο),
- β) την επικαιροποίηση – επανέγκριση του προϋφιστάμενου του 1923 οικισμού της Νικήσιανης,
- γ) την οριοθέτηση των οικισμών της Παλαιάς Αυλής και του Ακροβουνίου.

Η Τοπογραφική Μελέτη θα εκπονηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 696/74 όπως ισχύει

Υδραυλική Μελέτη

Η Υδραυλική Μελέτη - κατόπιν της διερεύνησης της αναγκαιότητας σύνταξης - θα εκπονηθεί αν απαιτηθεί σύμφωνα με το ν. 4258/2014 «Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα - ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» καθώς και την υπ' αριθ. Οικ. 140055/13-01-2017 ΚΥΑ ΦΕΚ 428 Β'/15-02-2017 των Υπουργών Περιβάλλοντος & Ενέργειας και Υποδομών & Μεταφορών «Τεχνικές προδιαγραφές σύνταξης του περιεχομένου του φακέλου οριοθέτησης κατ' εφαρμογή της παραγράφου 5 του άρθρου 2 του ν. 4258/2014 - Διευκρινήσεις για την εφαρμογή της διαδικασίας οριοθέτησης».

Σύμφωνα με τα παραπάνω, η Συνολική Μελέτη συνίσταται στις εξής κατηγορίες Μελετών, όπως αναλύεται και στο Τεύχος Προεκτιμώμενης Αμοιβής:

- Κατηγορία 01 (Χωροταξικές και Ρυθμιστικές Μελέτες)
- Κατηγορία 02 (Πολεοδομικές και Ρυμοτομικές Μελέτες)
- Κατηγορία 27 (Περιβαλλοντικές Μελέτες)
- Κατηγορία 20 (Μελέτες και Έρευνες Γεωλογικές, Υδρογεωλογικές και Γεωφυσικές)
- Κατηγορία 16 (Μελέτες Τοπογραφίας – μόνον εφόσον απαιτηθεί προσωρινή οριοθέτηση ρεμάτων)
- Κατηγορία 13 (μελέτες υδραυλικών έργων - μόνον εφόσον απαιτηθεί προσωρινή οριοθέτηση ρεμάτων)

Με την ολοκλήρωση της Α' Φάσης της Μελέτης ΤΠΣ και την οριστική παραλαβή του 2^{ου} Σταδίου, η διαδικασία ολοκληρώνεται με τη Β' Φάση – Έγκριση-έκδοση ΠΔ.

Η έγκριση των κατευθύνσεων, όρων και μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος όπως εξειδικεύονται με τη ΣΜΠΕ, η προσωρινή οριοθέτηση των υφιστάμενων υδατορεμάτων εντός των προς πολεοδόμηση

περιοχών που αφορά το ΤΠΣ γίνεται με το ΠΔ έγκρισης του ΤΠΣ.

Ο συνολικός προϋπολογισμός για την εκπόνηση της μελέτης ανέρχεται στο ποσό των **1.673.225,36€**. συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ 24%. Η προεκτίμηση της αμοιβής αναλύεται στο τεύχος προεκτιμώμενων αμοιβών. Η επίβλεψη της μελέτης θα γίνει από την Διεύθυνση Δόμησης του Δήμου Παγγαίου.

2.2.2 Παραδοτέα μελέτης Τα παραδοτέα της Μελέτης θα είναι κείμενα, πίνακες, διαγράμματα και χάρτες σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές.

Τα κείμενα, οι πίνακες και τα διαγράμματα θα παραδοθούν σε περιβάλλον συμβατό με Microsoft Office ή ισοδύναμο λογισμικό εφαρμογών γραφείου ανοικτού κώδικα. Τα κείμενα θα παραδοθούν σε μορφή Microsoft Word (ή ισοδύναμου λογισμικού επεξεργασίας κειμένου ανοικτού κώδικα) και σε αρχεία pdf που θα δημιουργηθούν ψηφιακά (και όχι με σάρωση) και θα είναι επεξεργάσιμα, σε ένα ενιαίο αρχείο ανά παραδοτέο, μεταξύ των οποίων θα υπάρχει απόλυτη ταύτιση (π.χ. θα συμπεριλαμβάνονται τα εξώφυλλα, εσώφυλλα, περιεχόμενα, εσωτερικοί χάρτες κανονικού ή ακανόνιστου μεγέθους, κ.λπ.).

Στη Μελέτη του ΤΠΣ περιέχονται "υποχρεωτικοί" χάρτες με καθορισμένο αναλυτικό περιεχόμενο για τα κεφάλαια Α3, Α4, Α5, Α6, Α7, Α8, Π1, Π2, Π3 των οποίων το αναλυτικό περιεχόμενο επισυνάπτεται στο Παράρτημα της Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/72343/1885 (ΦΕΚ 3545 Β'/03-08-2021) «Τεχνικές προδιαγραφές Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ)». Για τα λοιπά κεφάλαια πέραν των υποχρεωτικών χαρτών η επιλογή είναι κατά περίπτωση, στη κρίση του μελετητή, με τον τρόπο που αναφέρεται στην ίδια Υ.Α. Οι χάρτες θα εκπονηθούν σε κλίμακα 1:25.000, ή 1:5.000 καθώς και χάρτες ελεύθερης κλίμακας κατά την κρίση του μελετητή.

Η χαρτογραφική απεικόνιση γίνεται με χρήση Συστήματος Γεωγραφικών Πληροφοριών (G.I.S) και σύμφωνα με την Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/72343/1885 (ΦΕΚ 3545 Β'/03-08-2021) «Τεχνικές προδιαγραφές Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ)» και το Παράρτημα Δ αυτής. Το σύνολο των παραδοτέων θα πρέπει να διατίθενται με ανοικτά πρότυπα και να λαμβάνουν υπόψη τις διατάξεις του Ν.3882/2010 και το σύνολο της νομοθεσίας για τα δημόσια δεδομένα και την Ηλεκτρονική Διακυβέρνηση.

2.2.3 Ισχύον θεσμικό πλαίσιο

Η εκπόνηση της Μελέτης διέπεται από τις κάτωθι διατάξεις - κανονισμούς και προδιαγραφές:

- Τον ν.4447/2016 (ΦΕΚ 241 Α') «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις».
- Τον Ν.4579/2020 (ΦΕΚ 245 Α') «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».
- Τις διατάξεις του Ν.1650/1986 (ΦΕΚ Α-160/16-10-1986) για την προστασία του περιβάλλοντος
- Την ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/72343/1885/2021 (ΦΕΚ 3545 Β'/03-08-2021) «Τεχνικές προδιαγραφές Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ)».
- Την ΚΥΑ Αριθ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017/2006 (ΦΕΚ 1225Β'/05-09-2006) «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ «σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27^{ης} Ιουνίου 2001» όπως αντικαταστάθηκε με την Υ.Α. οικ. 40238/2017 (ΦΕΚ 3759/Β' 25.10.2017).
- Την Υ.Α. Αριθ. ΔΝΣγ /32129/ΦΝ 466/2017 (ΦΕΚ 2519Β'/20-07-2017) «Έγκριση Κανονισμού Προεκτιμώμενων Αμοιβών μελετών και παροχής τεχνικών και λοιπών συναφών επιστημονικών υπηρεσιών κατά τη διαδικασία της παρ. 8 δ του άρθρου 53 του ν. 4412/2016 (Α'147)».
- Το υπ' αριθ. 90/26-7-2018 Π.Δ. (ΦΕΚ 162Α'/03-09-2018) «Αρμόδια διοικητικά όργανα, διαδικασίες και

προθεσμίες έγκρισης, αναθεώρησης και τροποποίησης των πλαισίων και σχεδίων του συστήματος χωρικού σχεδιασμού του ν. 4447/2016 (Α' 241), καθώς και ειδικότερο περιεχόμενο αυτών».

- Την Υ.Α. 37691/12-09-2007 (ΦΕΚ 1902 Β'/ 2007) «Έγκριση προδιαγραφών για την εκπόνηση Μελετών Γεωλογικής Καταλληλότητας που συντάσσονται στα πλαίσια των μελετών ΓΠΣ - ΣΧΟΟΑΠ» Παράρτημα Ι και Παράρτημα ΙΙ.
- Τον ν. 4258/2014 «Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα - ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις»
- Την ΚΥΑ αριθ. Οικ. 140055/13-01-2017 (ΦΕΚ 428 Β'/15-02-2017) «Τεχνικές προδιαγραφές σύνταξης του περιεχομένου του φακέλου οριοθέτησης κατ' εφαρμογή της παραγράφου 5 του άρθρου 2 του ν. 4258/2014 - Διευκρινήσεις για την εφαρμογή της διαδικασίας οριοθέτησης».
- Την Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/71715/2675 (ΦΕΚ 3572 Β'/04-08-2021) «Αμοιβές μηχανικών για την εκπόνηση των κύριων μελετών των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων του άρθρου 7 ν. 4447/2016».
- Το έγγραφο της ΔΔΔΣ (Δ11)/ΓΔΣΣΥ/ΓΓΥ/ΥΠΥΜΕ με Αριθ. Πρωτ. Δ11/77444/10.03 υπολογισμού συντελεστή αναπροσαρμογής τ.κ. για το έτος 2023.

Εκτός από τα παραπάνω μπορούν να χρησιμοποιηθούν και να περιλαμβάνονται και άλλες προδιαγραφές που κρίνονται ότι είναι συμβατές με την εκπονούμενη μελέτη.

2.2.4 Διαθέσιμα στοιχεία και προηγούμενες μελέτες

Τα διαθέσιμα στοιχεία και μελέτες που πρέπει να ληφθούν υπόψη για την σύνταξη των μελετών, θα χορηγηθούν στον ανάδοχο κατά την υπογραφή της σύμβασης.

Ενδεικτικές πηγές πληροφόρησης του αναδόχου θα αποτελέσουν: τα στοιχεία από αρμόδιους φορείς και υπηρεσίες, τις τεχνικές υπηρεσίες του Δήμου και της Περιφέρειας, η επιτόπια έρευνα, τυχόν διαθέσιμες αεροφωτογραφίες, άλλες εγκεκριμένες ή εν εξελίξει χωροταξικές μελέτες σε εθνικό, περιφερειακό ή τοπικό επίπεδο που ενδεχόμενα επηρεάζουν και αφορούν την περιοχή μελέτης, περιβαλλοντικές και άλλες μελέτες, τα κυκλοφοριακά δεδομένα και οδικά χαρακτηριστικά της περιοχής.

Συγκεκριμένα κατά τη σύνταξη του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Παγγαίου πρέπει να ληφθούν υπόψη όλες οι μελέτες και τα σχέδια:

1) του υπερκείμενου σχεδιασμού που αφορά χωροταξικές μελέτες οι οποίες παρέχουν γενικές κατευθύνσεις προς το ΤΠΣ, με κυριότερη, το εγκεκριμένο Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας-Θράκης (ΠΧΠ-ΑΜΘ) - (ΦΕΚ 248 ΑΑΠ/25-10-2018).

2) του παράλληλου σχεδιασμού (Γ.Π.Σ , ΣΧΟΟΑΠ , ΖΟ.Ε.) εξέλιξη των οποίων θα αποτελέσει το νέο τοπικό πολεοδομικό σχέδιο του Δήμου Παγγαίου και συγκεκριμένα:

α) Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Ελευθερούπολης (ΓΠΣ του Ν.1337/1983) που εγκρίθηκε με την υπ' αριθ. 28781/1404 Απόφαση Υπ. ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 516Δ/5-6-1987)

β) Την Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ), που εγκρίθηκε με το ΠΔ της 14-6-1989 με τίτλο "Καθορισμός ζώνης οικιστικού ελέγχου κατωτάτου ορίου κατάτμησης και λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός εγκεκριμένου σχεδίου και εκτός οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923 περιοχή του Δήμου Καβάλας και των κοινοτήτων Αμισιανών, Αμυγδαλέων, Ν. Καρβάλης, Χαλκερού, Κοκκινοχώματος Ν. Καβάλας", (ΦΕΚ 437Δ/16-6-1989), εφόσον οι δύο εκ των ως άνω οικισμών (Αμισιανά& Κοκκινόχωμα) ανήκουν στο Δήμο Παγγαίου.

γ) Το υπό εκπόνηση ΓΠΣ Δημοτικής Ενότητας Ελευθερών που συντάχθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2508/1997 και βρίσκεται στο στάδιο της οριστικής πρότασης (Β2 Στάδιο) με εκπονημένες τις αντίστοιχες

υποστηρικτικές μελέτες (Γεωλογική και ΣΜΠΕ) &

δ) Το υπό εκπόνηση ΣΧΟΟΑΠ της Δημοτικής Ενότητας Ορφανού (του Ν.2508/1997) που βρίσκεται στο στάδιο της οριστικής πρότασης (Β2 Στάδιο) με εκπονημένες τις αντίστοιχες υποστηρικτικές μελέτες, (Γεωλογική και ΣΜΠΕ).

3) του υποκείμενου σχεδιασμού ο οποίος περιλαμβάνει όλες τις διοικητικές πράξεις που συνθέτουν το πολεοδομικό ιστορικό κάθε οικισμού και διαμορφώνουν το ισχύον του θεσμικό πλαίσιο δόμησης, όπως ισχύοντα ρυμοτομικά διατάγματα, διανομές οικοπέδων του Υπ. Γεωργίας, επεκτάσεις του σχεδίου, οριοθετήσεις οικισμών, κλπ.

2.2.5 Χρονοδιάγραμμα μελέτης

Η συνολική προθεσμία από την υπογραφή της σύμβασης μέχρι την έκδοση της απόφασης έγκρισης του συνόλου των παραδοτέων της μελέτης ορίζεται σε τριάντα έξι (36) μήνες.

Ο καθαρός μελετητικός χρόνος εκπόνησης της μελέτης ορίζεται σε είκοσι δύο (22) μήνες, ο οποίος κατανέμεται ως εξής:

Α' ΦΑΣΗ - Εκπόνηση

- 1^ο Στάδιο Μελέτης ΤΠΣ συνολικά δώδεκα (12) μήνες
Κύριας Μελέτης ΤΠΣ: δώδεκα (12) μήνες
ΣΜΠΕ: έντεκα (11) μήνες
Προκαταρκτική Γεωλογική Μελέτη: εννέα (9) μήνες
Διερεύνηση Αναγκαιότητας (τοπογραφική και υδραυλική μελέτη) Προσωρινής οριοθέτησης υφιστ. υδατορεμάτων: ένα (1) μήνα
- 2^ο Στάδιο Μελέτης ΤΠΣ –(συνολικά δέκα (10) μήνες)
Εκπόνηση Κύριας Μελέτης ΤΠΣ: δέκα (10) μήνες (συμπεριλαμβάνονται οι οριοθετήσεις/επαναοριοθετήσεις των οικισμών)
Εκπόνηση Γεωλογικής Μελέτης: οκτώ (8) μήνες
Σύνταξη - Έγκριση - Διαβούλευση ΣΜΠΕ: οκτώ (8) μήνες
Τοπογραφική μελέτη: δέκα (9) μήνες (για τις ανάγκες οριοθέτησης/επαναοριοθέτησης των οικισμών)
Τοπογραφική και Υδραυλική μελέτη: επτά (7) μήνες έκαστη (εφόσον προκύψει η αναγκαιότητα οριοθέτησης ρεμάτων).

Ενδέχεται κατά την ολοκλήρωση της Α' Φάσης να ακολουθήσει προσωρινή παραλαβή της Συνολικής Μελέτης, εφόσον υπάρχουν παρατηρήσεις, ώστε μετά την ενσωμάτωση των τυχόν τροποποιήσεων να γίνει η οριστική παραλαβή.

Επισημαίνεται ότι μετά την ολοκλήρωση του 1ου Σταδίου της Μελέτης ΤΠΣ θα διερευνηθεί η αναγκαιότητα εκπόνησης της μελέτης τοπογραφικής αποτύπωσης και της προσωρινής οριοθέτησης των υφιστάμενων ρεμάτων (υδραυλική μελέτη). Σε περίπτωση που αξιολογηθεί ότι απαιτούνται οριοθετήσεις ρεμάτων οι τελικές αμοιβές τους θα προσδιοριστούν σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις για τις συγκεκριμένες μελέτες και σε περίπτωση που δεν επαρκούν οι προεκτιμώμενες αμοιβές θα γίνει χρήση είτε μόνο των απροβλέπτων, είτε θα καταρτισθεί Συμπληρωματική Σύμβαση μετά την έγκριση του αναγκαίου Συγκριτικού Πίνακα.

Β' ΦΑΣΗ - Έγκριση

Σε περίπτωση καθυστέρησης της έγκρισης, από την Αναθέτουσα Αρχή, ο χρόνος καθυστέρησης δεν συνυπολογίζεται και μετατίθενται οι επόμενες υποβολές των παραδοτέων για ίσο διάστημα με αυτό της καθυστέρησης.

Η Αναθέτουσα Αρχή διατηρεί το δικαίωμα να ορίσει, κατά την υπογραφή του συμφωνητικού, μεταγενέστερο χρόνο έναρξης των προθεσμιών της σύμβασης.

Υποχρέωση του Ανάδοχου της μελέτης είναι να υποστηρίζει, καθ' όλη τη διάρκεια της μελέτης, την Αναθέτουσα Αρχή στις διαδικασίες ενημέρωσης - διαβούλευσης με τους εμπλεκόμενους φορείς.

Η Αναθέτουσα Αρχή έχει το δικαίωμα να προσκαλεί τον Ανάδοχο σε συσκέψεις με την παρουσία εκπροσώπων και άλλων Φορέων, κατά τις οποίες θα παρουσιάζει την πρόοδο της Μελέτης, θα συζητούνται προβλήματα ή γενικώς θέματα που ανακύπτουν κατά τη διάρκεια της Μελέτης και θα δίνονται οδηγίες, κατευθύνσεις και διευκρινίσεις εκατέρωθεν.

Με τη Σύμβαση που θα υπογραφεί μεταξύ της Αναθέτουσας Αρχής και του Αναδόχου μπορεί να εξειδικεύονται περαιτέρω τα ως άνω σχετικά με την εκτέλεση, παρακολούθηση, παράδοση και παραλαβή του έργου.

α/α	ΕΡΓΑΣΙΕΣ	ΜΗΝΕΣ																									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25-36	
Α΄ ΦΑΣΗ Τ.Π.Σ. (24 μήνες)																											
1ο ΣΤΑΔΙΟ Τ.Π.Σ. (12 μήνες)																											
1	Κύρια μελέτη ΤΠΣ																										
2	Προκαταρκτική Γεωλογική Μελέτη Α Φάσης (1:25.000)																										
3	Περιβαλλοντική Μελέτη (Κεφ. Στ της ΚΥΑ 107017/2006)																										
4	Διερεύνηση αναγκαιότητας μελέτης οριοθέτησης υδατορεμάτων																										
Ενδιάμεσοι Χρόνοι - Έλεγχος & Έγκριση 1ου Σταδίου - Δημοσιοποίηση μελέτης σε επίπεδο ΟΤΑ																											
2ο ΣΤΑΔΙΟ Τ.Π.Σ. (10 μήνες)																											
5	Κύρια μελέτη ΤΠΣ (συμπεριλαμβανομένων και οριοθετήσεων των οικισμών)																										
6	Προκαταρκτική Γεωλογική Μελέτη Α Φάσης (1:5.000)																										
7	Περιβαλλοντική Μελέτη (Κεφ. Στ της ΚΥΑ 107017/2006)																										
8	Τοπογραφική μελέτη (στα πλαίσια επανέγκρισης των ορίων όλων των οικισμών)																										
9	Τοπογραφική μελέτη (εφόσον απαιτηθεί) για την οριοθέτηση ρεμάτων																										
10	Υδραυλική μελέτη (εφόσον απαιτηθεί) για την οριοθέτηση ρεμάτων																										
Ενδιάμεσοι Χρόνοι - Έλεγχος & Έγκριση 2ου Σταδίου - Δημοσιοποίηση μελέτης σε επίπεδο ΟΤΑ																											
Β΄ ΦΑΣΗ Τ.Π.Σ. (12 μήνες)																											
Εγκρίσεις σύμφωνα με ΠΔ 90/2018																											
ΕΓΚΡΙΣΗ ΚΑΙ ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΠΑΡΑΛΑΒΗ ΜΕΛΕΤΗΣ																											

Ελευθερούπολη Απρίλιος 2024

Συντάχθηκε

Θεωρήθηκε

Ο Προϊστάμενος Τ.Π.Σ. ΥΔΟΜ Παγγαίου

Η προϊσταμένη Δ/σης ΥΔΟΜ Παγγαίου

KOSMAS MANTIS
25/04/2024 13:43

ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ Δ/ΝΣΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ
ΙΟΑΝΝΑ ΤΟΥΝΟΥΣΙΔΟΥ
25/04/2024 15:03

Κοσμάς Μάντης Αγρ. Τοπογράφος μηχαν/κος

Ιωάννα Τουνουσίδου Αρχιτέκτων μηχανικός

ΕΓΚΡΙΘΗΚΕ

Με την υπ' αριθ. /2024 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Παγγαίου

Ο Δήμαρχος Παγγαίου

Φίλιππος Αναστασιάδης