

# ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΥ-ΟΛΥΜΠΟΥ

## ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ - ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ - ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΕΠΕΚΤΑΣΕΩΝ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ ΠΛΑΤΑΜΩΝΑ ΔΗΜΟΥ ΑΝΑΤΟΛΙΚΟΥ ΟΛΥΜΠΟΥ

### ΕΠΙΒΛΕΨΗ

ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΥ - ΟΛΥΜΠΟΥ  
Δ/ΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ, ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
& ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

Λιτόχωρο ..../...../2023  
ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

### ΣΥΜΠΡΑΞΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΜΑΝΙΑΤΗΣ - Αγρ. Τοπογράφος Μηχανικός  
ΓΕΩΡΓΙΑ ΓΙΑΝΝΕΤΑΚΗ - Αρχιτέκων Μηχανικός

### ΣΦΡΑΓΙΔΑ - ΥΠΟΓΡΑΦΗ



## Β1 ΣΤΑΔΙΟ

## ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΠΙΕΡΙΑΣ - ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΥ ΟΛΥΜΠΟΥ

ΧΡΟΝΟΣ ΣΥΝΤΑΞΗΣ : ΙΟΥΛΙΟΣ 2023

**ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**

|  |        |
|--|--------|
| Εισαγωγικά: .....  | - 2 -  |
| A.1 ΑΝΑΛΥΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ - ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ.....                                       | - 4 -  |
| A.1.1 Θέση – Φυσικό Περιβάλλον – Πληθυσμός.....  | - 4 -  |
| A.1.2 Θεσμοθετημένες Ρυθμίσεις Ευρύτερης περιοχής .....  | - 6 -  |
| A.1.2.1 Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου.....  | - 6 -  |
| A.2 ΑΝΑΛΥΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ - ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ.....  | - 7 -  |
| A.2.1 Θέση - Έκταση.....   | - 7 -  |
| A.2.2 Υφιστάμενη κατάσταση περιοχής μελέτης .....  | - 9 -  |
| A.2.2.1 Πολεοδομική Οργάνωση .....   | - 9 -  |
| A.2.2.2 Χρήσεις γης.....   | - 10 - |
| A.2.2.3 Κατάσταση δομημένου περιβάλλοντος.....   | - 12 - |
| A.2.2.4 Πυκνότητα δόμησης .....  | - 12 - |
| A.2.2.5 Κατάσταση κοινοχρήστων χώρων .....   | - 13 - |
| A.2.2.6 Δομή – Κατάσταση δικτύων κοινής ωφέλειας <b>.Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.</b> |        |
| A.2.3 Θεσμικό Πλαίσιο Δόμησης .....  | - 15 - |
| A.2.3.1 Θεσμοθετημένες ρυθμίσεις.....  | - 15 - |
| A.2.3.2 Ισχύον Θεσμικό Πλαίσιο δόμησης / υφιστάμενη κατάσταση.....                               | - 21 - |
| A.2.4 Γενική Διάγνωση – προοπτικές .....   | - 23 - |
| Π.1 ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ .....   | - 28 - |
| Π.1.1 Πολεοδομική Οργάνωση – Λειτουργίες .....   | - 28 - |
| Π.1.2 Έλεγχος Ισοζυγίου Γης .....  | - 34 - |
| Π.1.3 Τεχνική Υποδομή.....   | - 34 - |
| Π.1.4 Προτεινόμενοι Όροι Δόμησης – Πολεοδομικός Κανονισμός .....                                 | - 35 - |

**ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΠΛΑΤΑΜΩΝΑ****ΣΤΑΔΙΟ B1: ΠΡΟΤΑΣΗ****Εισαγωγικά:**

Το παρόν B1 Στάδιο της μελέτη συντάσσεται μετά από ανάθεση του Δήμου Ανατολικού Ολύμπου, με την από 24-3-2005 Σύμβαση και την από 28-9-2022 συμπληρωματική αυτής και αφορά στην «Κτηματογράφηση Πολεοδόμηση και σύνταξη Πράξης Εφαρμογής» της περιοχής επέκτασης Α' κατοικίας του οικισμού Πλαταμώνα, όπως αυτή καθορίζεται από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο που εγκρίθηκε με την υπ αρ. 89892/5280/17-9-1996 απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (ΦΕΚ 1158Δ/96).

Η περιοχή μελέτης αφορά σε έκταση που περιβάλλει δυτικά, βόρεια και νότια την περιοχή του εγκεκριμένου Σχεδίου Πόλης του οικισμού Πλαταμώνα, με την οποία συγκροτούν ενιαία πολεοδομική ενότητα. Επιπλέον στην μελέτη περιλαμβάνεται, οικοδομικό τετράγωνο που περιβάλλεται από την εγκεκριμένη οδό του ρυμοτομικού σχεδίου, με χαρακτηρισμό «Εκτός σχεδίου» και καθορίζεται ως περιοχή του άρθρου 13 του Ν.1337/1983.

Για την εκπόνηση της Μελέτης ως τοπογραφικό υπόβαθρο χρησιμοποιήθηκε το ψηφιακό αρχείο της εγκεκριμένης Μελέτης Κτηματογράφησης της περιοχής, η οποία εκπονήθηκε το έτος 2006 και επικαιροποιήθηκε το 2023.

Το σύνολο της περιοχής διατρέχεται από τρία οριοθετημένα ρέματα τα οποία διασπούν την ενότητά της και προσδιορίζουν επιμέρους οικιστικές ενότητες.

Για τη σύνδεση της υπό μελέτη περιοχής επέκτασης, με το ήδη εγκεκριμένο σχέδιο πόλης, απαιτούνται εκτεταμένες τροποποιήσεις του εγκεκριμένου ρυμοτομικού Σχεδίου στα όρια του οποίου παρουσιάζονται σημαντικά προβλήματα εφαρμογής του.

Στα πλαίσια του Α' σταδίου, καταγράφηκαν δεδομένα που αφορούν στις χρήσεις γης, στην κατάσταση του δομημένου περιβάλλοντος και των υφιστάμενων κοινοχρήστων χώρων, καθώς επίσης οι θεσμοθετημένες και υφιστάμενες κοινωνικές υποδομές του οικισμού και ελέγχθηκε η επάρκεια τους για την κάλυψη των αναγκών του συνόλου της πολεοδομικής ενότητας. Επίσης, αναγνωρίσθηκε η θέση της περιοχής στο ευρύτερο περιβάλλον και οι υφιστάμενες συνδέσεις ώστε να είναι δυνατή η αρμονική ένταξη της προς πολεοδόμησης περιοχής σε αυτό.

Τα πορίσματα του Α σταδίου επικαιροποιήθηκαν για τις ανάγκες σύνταξης του B1 σταδίου με επί τόπου καταγραφές της ομάδας μελέτης και την συγκέντρωση δεδομένων από εμπλεκόμενες υπηρεσίες.

Η ομάδα που συγκέντρωσε και επεξεργάσθηκε τα δεδομένα της περιοχής μελέτης απαρτίζεται από τους:

- Γεωργία Γιαννετάκη, Αρχιτέκτων μηχανικός (Υπεύθυνη μελέτης)
- Βασίλης Μητσιάρας, Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης Πανεπιστημίου Θεσσαλίας
- Γεώργιος Θεοδοσόπουλος, Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης Πανεπιστημίου Θεσσαλίας
- Μαρία Γιουβανάκη, Πολιτικός μηχανικός University of East London

Διευθύνουσα Υπηρεσία της Μελέτης είναι Δ/ση Τεχνικών Υπηρεσιών Περιβάλλοντος και Πολεοδομίας του Δήμου Δίου Ολύμπου.

Η παρούσα φάση της μελέτης εκπονείται με βάση το υπ'αρ.2024/13-2-2023 έγγραφο της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών, Περιβάλλοντος και Πολεοδομίας του Δήμου Δίου – Ολύμπου, σύμφωνα με τα συμπεράσματα του Α' σταδίου της Μελέτης, καθώς και επικαιροποιημένα στοιχεία υπηρεσιών που εμπλέκονται στον σχεδιασμό της περιοχής:

1. Εφορεία αρχαιοτήτων Πιερίας (αρ. πρωτ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΕΦΑΠΙΕ/ 545102/385907/3505/8-10-2020)
2. Δ/ση Δασών Ν. Πιερίας (αρ.πρωτ. 249825/25-7-2022) και αρ. πρωτ.112728/8-3-2023)
3. Το υπ'αρ. 23738/2-6-2014 Έγγραφο της Δ/σης Ο.Κ.Κ. του ΥΠΕΚΑ περί Έγκρισης της Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας.
4. Τα διαθέσιμα δεδομένα της ΕΛΣΤΑΤ (απογραφή 2021)
5. Η από 7-10-2020 παροχή στοιχείων από ΓΑΙΑΟΣΕ σχετικά με τις απαλλοτριώσεις.
6. Η υπ'αρ. Φ12.1/355250/8-12-2021 Απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Μεταφορών (ΑΔΑ: ΨΔΚΠ465ΧΘΞ-ΩΥΚ) περί Διαχωρισμού της Εθνικής Σιδηροδρομικής Υποδομής.
7. Το υπ'αρ. πρωτ. 83117/30-10-2020 έγγραφο της Γενικής Γραμματείας Υποδομών του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών, περί των απαλλοτριώσεων της ΠΑΘΕ
8. Συγκοινωνιακή Μελέτη οικισμού Πλαταμώνα (2006)

Για την τεκμηρίωση της πρότασης παραθέτουμε συνοπτικά τα δεδομένα της περιοχής μελέτης, όπως αυτά προέκυψαν από το Α' στάδιο της μελέτης που αφορούν στην περιγραφή του ευρύτερου περιβάλλοντος, στην λεπτομερή καταγραφή των χαρακτηριστικών της, την καταγραφή των θεσμοθετημένων ρυθμίσεων και την αξιολόγηση όλων των δεδομένων.

## Α.1 ΑΝΑΛΥΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ - ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

### Α.1.1 Θέση – Φυσικό Περιβάλλον – Πληθυσμός

Ο οικισμός του Πλαταμώνα εμπίπτει διοικητικά στην Δημοτική Ενότητα Ανατολικού Ολύμπου του Δήμου Δίου Ολύμπου η οποία αποτελεί τη νοτιότερη Δ.Ε. της Π.Ε. Πιερίας και της περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας. Η Δ.Ε. Ανατολικού Ολύμπου αποτελείται από τις εξής Δημοτικές Κοινότητες:

- 1) Δ.Κ. Λεπτοκαρυάς, που περιλαμβάνει τον οικισμό της Λεπτοκαρυάς.
- 2) Δ.Κ. Παντελεήμονος, που περιλαμβάνει τους οικισμούς του Παντελεήμονος, του Νέου Παντελεήμονος και της Παραλίας Παντελεήμονος.
- 3) Δ.Κ. Πλαταμώνας, που περιλαμβάνει τον οικισμό του Πλαταμώνα.
- 4) Δ.Κ. Πόρων, που περιλαμβάνει τους οικισμούς των Νέων Πόρων, των Πόρων και του Αγίου Δημητρίου.
- 5) Δ.Κ. Σκοτίνης, που περιλαμβάνει τους οικισμούς της Σκοτίνης, της Άνω Σκοτίνης και της Παραλίας Σκοτίνης.

Εικόνα Α.1.1.1: Η θέση της Δ.Ε. Πλαταμώνα στον Δήμο Δίου-Ολύμπου



Πηγή: google earth, N.3852/2010, επεξεργασία ομάδας μελέτης

Συνορεύει βόρεια με τη Δ.Ε. Λιτοχώρου, δυτικά και νότια με την Π.Ε. Λάρισας, ενώ ανατολικά βρέχεται από τον Θερμαϊκό Κόλπο.

Το φυσικό περιβάλλον της Δ.Ε. πλούσιο σε χλωρίδα, πανίδα και υδάτινους πόρους, καθορίζεται από το δασωμένο ορεινό σύμπλεγμα του Ολύμπου – Κάτω Ολύμπου, τον Θερμαϊκό Κόλπο με τις εκτεταμένες αμμώδεις παραλίες και το οικοσύστημα του Δέλτα του ποταμού Πηνειού. Οι σημαντικοί αρχαιολογικοί χώροι (αρχαίες πόλεις Λείβηθρα και Ηράκλειο, το Φρούριο Πλαταμώνος, κ.λ.π.) και χώροι λαογραφικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος συμπληρώνουν το αξιόλογο φυσικό περιβάλλον της περιοχής και την αναδεικνύουν σε τουριστικό και παραθεριστικό πόλο.

Η ευρύτερη περιοχή του οικισμού Πλαταμώνα παρουσιάζει ορεινή μορφολογία με κλίσεις 20-35%, με εξαίρεση την παραλιακή ζώνη μέσου πλάτους 300,0 μ. που εμφανίζει ηπιότερες κλίσεις 2-10%. Χαρακτηρίζεται από τρεις κυρίαρχες χρήσεις, την οικιστική, την αγροτική και τη δασική. Η οικιστική χρήση παρουσιάζεται με αυξανόμενη πυκνότητα προσεγγίζοντας το παραθαλάσσιο μέτωπο και σε πολλές περιπτώσεις χωρίς τον σεβασμό θεσμοθετημένων ρυθμίσεων. Στο παραλιακό μέτωπο καταγράφεται, εκτός της χρήσης Β' κατοικίας και σημαντικός αριθμός τουριστικών καταλυμάτων και εποχιακών καταστημάτων τουρισμού και αναψυχής.

Τα ρέματα που διασχίζουν την ευρύτερη περιοχή διαμορφώνουν ενδιαφέροντα οικοσυστήματα που διατηρούν σε μεγάλο βαθμό τον χαρακτήρα τους και εντός των κατοικημένων περιοχών. Η προστασία και η ανάδειξη του περιβάλλοντος των ρεμάτων αποτελεί κυρίαρχο στόχο της παρούσας μελέτης.

Ο μόνιμος πληθυσμός της Δ.Ε.Ανατολικού Ολύμπου, σύμφωνα με την απογραφή του 2021, είναι 7.999 κάτοικοι, που κατανέμεται στις Δ.Κ. σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα Π.1.1. Ειδικότερα ο πληθυσμός του οικισμού Πλαταμώνα, που αφορά και ολόκληρη τη Δημοτική Κοινότητα Πλαταμώνος, είναι 1.896 κάτοικοι και αποτελεί το 23,70% του συνολικού πληθυσμού της Δ.Ε.

**Πίνακας Α.1.1.1** Πληθυσμιακά δεδομένα Δ.Ε. Ανατολικού Ολύμπου.

| Δημοτική Κοινότητα                 | Πληθυσμός 2011 | Πληθυσμός 2021 | Ποσοστό (%) επί του συνολικού πληθυσμού 2021 |
|------------------------------------|----------------|----------------|--|
| Λεπτοκαρυάς                        | 4225           | 3.612          | 45,16%                                       |
| Παντελεήμονος                      | 1187           | 883            | 11,04%                                       |
| Πλαταμώνος                         | 2197           | 1.896          | 23,70%                                       |
| Πόρων                              | 741            | 751            | 9,39%  |
| Σκοτίνης                           | 1024           | 857            | 10,71%                                       |
| <b>Δ.Ε.<br/>ΑΝΑΤΟΛΙΚΟΥ ΟΛΥΜΠΟΥ</b> | <b>9374</b>    | <b>7.999</b>   | <b>100,00%</b>                               |

*Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. (Απογραφή 2011 και 2021)*

Όπως διαπιστώνεται από τα στοιχεία του Πίνακα Α.1.1.1 ο μόνιμος πληθυσμός των Δ.Κ. της Δ.Ενότητας Ανατολικού Ολύμπου, με εξαίρεση την Δ.Κ. Πόρων παρουσιάζουν κατά την τελευταία δεκαετία μείωση της τάξης του 15%, γεγονός που

εν μέρει δικαιολογείται, λόγω της διαφορετικής μεθοδολογίας καταγραφής του πληθυσμού. Παρόλα αυτά η μείωση του μόνιμου πληθυσμού με την παράλληλη καταγραφή (στα πλαίσια της παρούσας μελέτης) αύξησης της δομημένης επιφάνειας, επιβεβαιώνει τον έντονη εποχιακή διακύμανση του πληθυσμού, αποτέλεσμα του τουριστικού τους χαρακτήρα.

Σύμφωνα δε με τα δεδομένα της ΕΛΣΤΑΤ (απογραφής πληθυσμού ανά ΟΤ, έτους 2011) διαπιστώνεται ότι από το σύνολο του μόνιμου πληθυσμού της Δ.Κ Πλαταμώνα που ήταν 2.197 κατ., 1352 μόνιμοι κάτοικοι (ποσοστό 61,5%) είναι εγκατεστημένοι εντός των ορίων του ρυμοτομικού σχεδίου, 341 μόνιμοι κάτοικοι (ποσοστό 15,5%) είναι εγκατεστημένοι στην περιοχή μελέτης (επέκταση του σχεδίου) και 504 κάτοικοι (ποσοστό 23%) είναι εγκατεστημένοι στην υπόλοιπη εκτός σχεδίου περιοχή της Δημοτικής Κοινότητας.

Οι τουριστικές δραστηριότητες συγκεντρώνονται κυρίως στις Δημοτικές Κοινότητες Παντελεήμονος, Πλαταμώνας και Πόρων και αποτελούν σημαντικό οικονομικό πόρο για τους κατοίκους της περιοχής. Η απασχόληση στον τουρισμό ασκείται είτε αποκλειστικά είτε ως εποχιακή δραστηριότητα για την συμπλήρωση του οικογενειακού εισοδήματος. Η περιοχή δέχεται πιέσεις για ανάπτυξη οικιστικών και τουριστικών χρήσεων, όχι μόνο λόγω του θελκτικού φυσικού περιβάλλοντος, και της καταλληλότητας των ακτών, αλλά και της μικρής χρονοαπόστασης από τα αστικά κέντρα της Κατερίνης και Λάρισας και των επικρατούντων τιμών αξίας γης.

### **A.1.2 Θεσμοθετημένες Ρυθμίσεις Ευρύτερης περιοχής**

#### **A.1.2.1 Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου**

Για την περιοχή της Δ.Ε. Ανατολικού Ολύμπου έχουν καθορισθεί με Π.Δ., Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου:

α) για την περιοχή Λεπτοκαρυάς (ΦΕΚ 447Δ'/90) και

β) για την παραλιακή περιοχή των οικισμών Σκοτίνας- Παντελεήμονος- Πλαταμώνα και Πόρων (ΦΕΚ 240Δ'/91),

με στόχο τον έλεγχο των χρήσεων και την προστασία του περιβάλλοντος.

Ειδικότερα για την περιοχή του Πλαταμώνα η οποία εμπίπτει στην ΖΟΕ. Σκοτίνας- Παντελεήμονος- Πλαταμώνα και Πόρων (Π.Δ.31-3-91) που καλύπτει έκταση 13.000στρ. περίπου προβλέπονται:

Ζώνη 1 : Περιοχή απόλυτης προστασίας. Αφορά στη δασική έκταση που περιβάλλει το Κάστρο του Πλαταμώνα.

Ζώνη 2 : Ζώνη Οικιστικής Ανάπτυξης Α' - Β' κατοικίας και τουριστικών δραστηριοτήτων. Αφορά στην παραθαλάσσια περιοχή που περιβάλλει τους οικισμούς, η οποία προστατεύεται από τις ασύμβατες με τον χαρακτήρα της περιοχής, χρήσεις Βιομηχανικών, βιοτεχνικών, κτηνοτροφικών και λοιπών οχλουσών εγκαταστάσεων. Αποτελεί την πλέον εκτεταμένη Ζώνη που καταλαμβάνει έκταση

7.000 στρ. περίπου. Ο καθορισμός των εκτεταμένων αυτών Ζωνών οικιστικής ανάπτυξης, σύμφωνα με την εισηγητική έκθεση της μελέτης ΖΟΕ, ήταν να οργανωθούν, μέσω πολεοδόμησης, οι περιοχές αυθαίρετης δόμησης, να αποφευχθούν οι ασύμβατες χρήσεις και να δοθούν κίνητρα σε τμήματα της περιοχής που δεν είχαν κορεσθεί, ώστε να απορροφήσουν τις οικιστικές πιέσεις που δέχονται οι κορεσμένες περιοχές.

Για τμήματα της Ζώνης 2 έχουν εκπονηθεί Πολεοδομικές μελέτες Β' κατοικίας που έχουν ανατεθεί από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., από το 1995, οι οποίες για διάφορους λόγους η κάθε μία δεν έχουν εγκριθεί. Έως την πολεοδόμηση καθορίζονται όρια κατάτμησης και αρτιότητας 4,0 στρ. για τις επιτρεπόμενες χρήσεις και 8,0 στρ. για τα camping.

Ζώνη 3 και 3<sup>α</sup> : Περιοχές γεωργικών εκτάσεων των Δημοτικών Κοινοτήτων Σκοτίνας, Παντελεήμονα και Πόρων. Σκοπός της οριοθέτησής τους είναι η προστασία της γεωργικής γης και έμμεσα των προς πολεοδόμηση περιοχών, με τις οποίες συνορεύουν, από ασύμβατες χρήσεις.

Ζώνη 4 : Περιοχή Απόλυτης Προστασίας του Υγροβιότοπου του Δέλτα του Πηνειού ποταμού.

Δυστυχώς κατά γενική ομολογία, ο καθορισμός των ζωνών αυτών και η θέσπιση όρων για την προστασία τους, δεν απέτρεψε τις πιέσεις που δέχεται η περιοχή για οικιστική ανάπτυξη, η οποία πραγματοποιήθηκε κυρίως με καταστρατήγηση των ισχυόντων όρων δόμησης.

## **A.2 ΑΝΑΛΥΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ - ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ**

### **A.2.1 Θέση - Έκταση**

Η περιοχή μελέτης, όπως αυτή καθορίζεται από το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. εκτείνεται περιμετρικά του παλαιού οικισμού Πλαταμώνα βόρεια, νότια και νοτιοδυτικά αυτού. Οριοθετείται ανατολικά, από το όριο του εγκεκριμένου σχεδίου του οικισμού, δυτικά εν μέρει με τη νέα ζώνη απαλλοτρίωσης του ΟΣΕ η οποία δεν περιλαμβάνεται στην περιοχή μελέτης και εν μέρει με το ρέμα Καλάμι, εκτεινόμενη βόρεια αυτού, σε λοφώδη πυκνοδομημένη έκταση, με έντονο ανάγλυφο. Νότια η περιοχή επέκτασης καταλαμβάνει πυκνοδομημένη πεδινή έκταση, έως την παλαιά χάραξη της αρτηρίας σύνδεσης της περιοχής με τον Κόμβο της Εθνικής οδού.



**Εικόνα Α.2.1.1 :** Η θέση της περιοχής μελέτης στην ευρύτερη περιοχή

Πηγή: google earth, ΓΠΣ Κοινότητας Πλαταμώνα Ν.Περίας (ΦΕΚ 1158Δ/20-9-1996)

Η επαφή της μελετούμενης έκτασης με την εντός σχεδίου περιοχή στα όρια της οποίας παρουσιάζονται σημαντικά προβλήματα εφαρμογής του εγκεκριμένου ρυμοτομικού, και η ύπαρξη οικοδομικού τετράγωνου με χαρακτηρισμό «Εκτός σχεδίου» καθιστά υποχρεωτική την επέκταση της εκπονούμενης μελέτης και έξω από τα κατ' αρχήν καθορισθέντα όρια, στις θέσεις αυτές. Οι πιθανές τροποποιήσεις, της ισχύουσας ρυμοτομίας, (που έχει εγκριθεί με το από 9/12/65 Β.Δ/γμα (ΦΕΚ 22Δ/66), και έχει τροποποιηθεί τοπικά με σωρεία αποφάσεων), που θα προκύψουν από την παρούσα μελέτη, μπορούν να ενσωματωθούν ως τροποποιήσεις στις συρραφές των δύο Διαταγμάτων Ρυμοτομίας (παλιό και προτεινόμενο), ως είθισται, ή να αποτελέσουν μεμονωμένες τροποποιήσεις του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου.

Στην παρούσα χρονική περίοδο εκπονείται Μελέτη Αναθεώρησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου με τίτλο "Αναθεώρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του έτους 1965 του Πλαταμώνα", η οποία λαμβάνεται υπόψη, στα πλαίσια συνεργασίας των μελετητών. Ο πλήρης εναρμονισμός των μελετών θα πραγματοποιηθεί μετά τις διαδικασίες διαβούλευσης, στα πλαίσια έγκρισης των μελετών.

Αντίθετα στο νότιο τμήμα της περιοχής μελέτης δεδομένης της κατάργησης της προβλεπόμενης χάραξης της αρτηρίας σύνδεσης του οικισμού με την Εθνική οδό προτείνεται η ορθολογικοποίηση του ορίου, ώστε να αποφευχθούν άσκοπες ρυμοτομήσεις κτισμάτων.

Με βάση τα παραπάνω η περιοχή μελέτης καταλαμβάνει έκταση 1.178 στρ. συμπεριλαμβανομένων των ζωνών των ρεμάτων, των γεωλογικά ακατάλληλων περιοχών, της ζώνης απαλλοτρίωσης ΓΑΙΑΟΣΕ, των κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων και των εκτάσεων που εμπίπτουν στις διατάξεις της Δασικής νομοθεσίας.

### **A.2.2 Υφιστάμενη κατάσταση περιοχής μελέτης**

Στο κεφάλαιο αυτό γίνεται περιγραφή της υφισταμένης κατάστασης της περιοχής μελέτης, των χρήσεων γης, της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος, των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, της ιεράρχησης του οδικού δικτύου, των έργων υποδομής και του φυσικού περιβάλλοντος.

#### **A.2.2.1 Πολεοδομική Οργάνωση**

Η περιοχή επέκτασης αποτελεί ζώνη με άμεση εξάρτηση από την περιοχή του εγκεκριμένου σχεδίου του οικισμού Πλαταμώνα και σε πολλές περιπτώσεις είναι δύσκολος ο εντοπισμός της διαχωριστικής γραμμής της εντός και εκτός σχεδίου περιοχής. Παράγοντες που λειτουργούν ενισχυτικά για την ως άνω στενή σχέση, είναι η συνέχεια και η κατάσταση του οδικού δικτύου, ο βαθμός κατάτμησης των ιδιοκτησιών, το μέγεθος και η κατάσταση των κτιρίων και η ανάμειξη των χρήσεων Α΄ και Β΄ κατοικίας, η οποία παρουσιάζεται σε πολλές περιπτώσεις, με παρόμοιες πυκνότητες στην εντός και εκτός σχεδίου περιοχή, αλλά και η παραβίαση των ισχυόντων όρων δόμησης τόσο στην εκτός όσο και στην εντός σχεδίου περιοχή. Η μη υλοποίηση δε, της προβλεπόμενης περιμετρικής οδού του εγκεκριμένου σχεδίου ενισχύει την ως άνω κατάσταση.

Η περιοχή διασχίζεται από 5 συλλεκτήριους οδούς (3 πρωτεύουσες και 2 δευτερεύουσες) καθέτους προς την παραλία που συνδέουν σήμερα την ευρύτερη περιοχή αλλά και τον οικισμό του Πλαταμώνα με την παλαιά Εθνική οδό. Επίσης διασχίζεται και από 3 ρέματα με την ίδια κατεύθυνση:

1. το Ρέμα Δρεμπίνα, το οποίο έχει οριοθετηθεί με την υπ. αρ. 14/10-1-2005 απόφαση του Γ.Γ. Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (ΦΕΚ 59/Δ/26-1-2005)
2. το Ρέμα Καλάμι, το οποίο έχει οριοθετηθεί με την υπ. αρ. 4670/5-6-2006 απόφαση του Γ.Γ. Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (ΦΕΚ 606/Δ/17-7-2006)
3. το Ρέμα Τριανταφυλλιάς, το οποίο έχει οριοθετηθεί με την υπ. αρ. 5997/20-6-2006 απόφαση του Γ.Γ. Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (ΦΕΚ 617/Δ/18-7-2006)

τα οποία είναι ανοικτοί αγωγοί και περιβάλλονται από πλούσια βλάστηση, με εξαίρεση τμήματος του ρέματος Τριανταφυλλιάς που στο κατάντι μέρος του, έχει διευθετηθεί με κλειστό αγωγό. Σε πολλές περιπτώσεις η κοίτη των ρεμάτων, όπως οριοθετήθηκαν, χρησιμοποιούνται ως δρόμοι κυκλοφορίας.

Σημαντικός παράγοντας της οργάνωσης του χώρου τόσο της εντός όσο και της εκτός σχεδίου περιοχής, είναι η διάσπαση του από την παλαιά χάραξη του Εθνικού σιδηροδρομικού δικτύου. Η παύση λειτουργίας της γραμμής και η κατάργησή της, δημιουργεί νέες προϋποθέσεις για την οργάνωση του οικισμού και την χρήση του χώρου τόσο για την κάλυψη της διαμπερούς κυκλοφορίας (παράλληλα και σε απόσταση από το παραλιακό μέτωπο) όσο και για την κάλυψη των πιεστικών αναγκών σε στάθμευση. Ήδη ο χώρος λειτουργεί άτυπα με το παραπάνω χαρακτήρα, ενώ στα πλαίσια συνεργασίας του Δήμου με την ΓΑΙΑΟΣΕ, έχουν ήδη υποβληθεί από τον Δήμο προτάσεις ανάπτυξης της έκτασης.

Η περιοχή μελέτης όπως αυτή διαχωρίζεται σε υποενοότητες από τα προαναφερθέντα δίκτυα (οδικό, σιδηροδρομικό, ρέματα) παρουσιάζει διάσπαρτη δόμηση χρήσης Α' ή Β' κατοικίας με τοπικές συγκεντρώσεις μεγαλύτερης πυκνότητας δόμησης και τυχαία οργάνωση, στην οποία κυριαρχεί το πολύ πυκνό τοπικό δίκτυο δρόμων που δημιουργήθηκε για την πρόσβαση στις κατατμημένες ιδιοκτησίες. Το δίκτυο αυτό που αποτελείται από 91 οδούς, συνδέεται ανιεράρχητα με τις υφιστάμενες αρτηρίες και συλλεκτρήριες οδούς. Δεν εντοπίζεται τοπικό κέντρο καθόσον σύνολο των εξυπηρετήσεων συγκεντρώνεται στην όμορη περιοχή του εντός σχεδίου τμήματος του οικισμού.

Σημαντικός επίσης άξονας για την περιοχή μελέτης είναι και η ζώνη απαλλοτρίωσης της Νέας Σιδηροδρομικής γραμμής, η οποία μετά την ολοκλήρωση του έργου της υπόγειας διέλευσης της γραμμής, λαμβάνει σε τμήματα της, κοινόχρηστο χαρακτήρα.

Σε κεντροβαρική θέση της περιοχής επέκτασης καταγράφεται σημαντικής έκτασης αδιαμόρφωτος κοινόχρηστος χώρος, Δημοτικής ιδιοκτησίας, ο οποίος περιλαμβάνει περιοχή όμορη του χώρου ανάπτυξης κοινωφελών εγκαταστάσεων της εντός σχεδίου περιοχής, (Δημοτικό, Γυμνάσιο, Γήπεδο, Κατασκηνώσεις) και την παραρεμάτια ζώνη του Ρέματος Δρεμπίνα.

#### **A.2.2.2 Χρήσεις γης**

Τρεις κυριαρχούσες χρήσεις χαρακτηρίζουν την περιοχή επέκτασης : Η Β' κατοικία, η Α' κατοικία και οι τουριστικές εγκαταστάσεις. Η κατανομή των χρήσεων γης στο σύνολο των ιδιοκτησιών της περιοχής μελέτης είναι:

- Α' κατοικία : 6,06 %
- Β' κατοικία : 27,09 %
- Τουριστικές εγκαταστάσεις : 11,94 %
- Γενική κατοικία : 7,33 %
- Αδόμητα Οικόπεδα : 36,26 %
- Λοιπές χρήσεις : 11,32 %

Ειδικότερα:

##### Α' κατοικία

Καταγράφεται κυρίως στο βόρειο τμήμα της περιοχής μελέτης, με μεγαλύτερη πύκνωση στα όρια με το εντός σχεδίου τμήμα του οικισμού. Υπολογίζεται ότι η

καταγραφείσα δόμηση στεγάζει 550 μόνιμους κατοίκους περίπου. Η δόμηση αναπτύσσεται σε μονώροφες ή διώροφες μονοκατοικίες.

#### Β' κατοικία

Αναπτύσσεται διάσπαρτη σε όλη την έκταση της περιοχής μελέτης. Σχεδόν αποκλειστική χρήση Β' κατοικίας καταγράφεται στο νότιο τμήμα της περιοχής μελέτης και ειδικότερα δυτικά της παλιάς σιδηροδρομικής γραμμής. Αναπτύσσεται κυρίως σε μονώροφες ή διώροφες κατοικίες αλλά καταγράφηκε και σημαντικός αριθμός τριώροφων κατασκευών. Δεδομένου ότι τα καταλύματα εξυπηρετούν τους παραθεριστές κυρίως τους θερινούς μήνες και δεν απαιτούνται υψηλές προδιαγραφές, καταγράφηκε και μεγάλος αριθμός προχείρων κατασκευών (Τροχόσπιτα, στέγαστρα κ.λ.π.).

Με βάση την καταγραφείσα δόμηση, οι κάτοικοι των παραθεριστικών κατοικιών υπολογίζονται σε 2.260 άτομα περίπου.

#### Εγκαταστάσεις Τουρισμού – Αναψυχής.

Σημαντικός αριθμός τουριστικών εγκαταστάσεων υφίσταται εντός της περιοχής μελέτης και αναπτύσσεται κυρίως στο νότιο και νοτιοανατολικό τμήμα της, καταλαμβάνοντας το παραθαλάσσιο μέτωπο. Οι καταγραφείσες τουριστικές εγκαταστάσεις αφορούν ξενοδοχεία, ενοικιαζόμενα δωμάτια, και χώρους κάμπινγκ. Η συνολική δομημένη επιφάνεια ανάλογων χρήσεων εντός της περιοχής μελέτης, υπολογίστηκε σε 25.310 τμ. με εκτίμηση για δυνατότητα φιλοξενίας 2.000 τουριστών περίπου, χωρίς να υπολογίζονται οι χρήστες των Camping.

Για την αποτύπωση της τουριστικής δραστηριότητας στην περιοχή του οικισμού Πλαταμώνα, λόγω αδυναμίας εξασφάλισης επίσημων δεδομένων από το αρμόδιο Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο (Ξ.Ε.Ε.), αντλήθηκαν στοιχεία από τον ψηφιακό χάρτη του Ξ.Ε.Ε., και λοιπές πλατφόρμες τουριστικού περιεχομένου, οπότε η εκτίμηση ενδέχεται να μην περιλαμβάνει το σύνολο των εγκαταστάσεων που αναπτύσσονται. Με βάση την ως άνω καταγραφή στον οικισμό του Πλαταμώνα (εντός και εκτός σχεδίου περιοχή) λειτουργούν 35 τουριστικά καταλύματα, όλων των τύπων, με δυναμικότητα 1.430 δωμάτια και 2.748 κλίνες

Για την μεγαλύτερη προσέγγιση όμως του τουριστικού πληθυσμού θα πρέπει να συνυπολογισθούν και οι οικογενειακού τύπου άτυπες επιχειρήσεις ενοικιαζόμενων δωματίων και διαμερισμάτων, οι οποίες κατά μέσο όρο στην Ελλάδα προσαυξάνουν τον τουριστικό πληθυσμό κατά 10-20%.

Οι τουριστικές επιχειρήσεις στην πλειονότητά τους διαθέτουν τους απαραίτητους ελεύθερους χώρους για την εξυπηρέτηση των πελατών τους, πλην των ενοικιαζόμενων δωματίων που παρέχουν υποτυπώδεις εξυπηρετήσεις.

#### Γενική κατοικία

Η Γενική κατοικία που απαντάται στην περιοχή αφορά σε μικτή χρήση καταστημάτων στο ισόγειο και κατοικίας στους ορόφους. Τα καταστήματα στην πλειονότητά τους

είναι καθημερινού λιανικού εμπορίου και καταστήματα εποχιακού χαρακτήρα. Η διάσπαρτη χωροθέτησή τους, δεν ορίζει περιοχή ούτε υποτυπώδους τοπικού κέντρου.

#### Λοιπές Οχλούσες χρήσεις

Στην περιοχή απαντώνται σε περιορισμένο αριθμό και διάσπαρτα, κυρίως γύρω από τα όρια του παλιού οικισμού, διάφορες μη συμβατές με τον χαρακτήρα της περιοχής χρήσεις, όπως μαντριά, γεωργικές αποθήκες, μάντρες οικοδομικών υλικών κ.λ.π.

#### Κοινωφελείς χρήσεις

Οι μοναδικές κοινωφελείς χρήσεις που καταγράφηκαν στην περιοχή μελέτης είναι το γήπεδο στα όρια της περιοχής μελέτης, Εκκλησία στο νότιο τμήμα και πολιτιστικός σύλλογος εκκλησιαστικής οργάνωσης στο βόρειο τμήμα της περιοχής.

### **A.2.2.3 Κατάσταση δομημένου περιβάλλοντος**

Δεδομένου ότι περιοχή έχει αναπτυχθεί οικιστικά στο μεγαλύτερο ποσοστό της με αυθαίρετη δόμηση, το δομημένο περιβάλλον χαρακτηρίζεται μέτριο, κυρίως λόγω της κακής συντήρησης, των πρόχειρων κατασκευών, των ευτελών υλικών κατασκευής, των προσθηκών, κ.λ.π., χωρίς να εντοπίζονται ιδιαίτερα υποβαθμισμένες περιοχές. Σύμφωνα με την καταγραφή της ομάδας μελέτης η ποιότητα των κτισμάτων κατανέμεται ποσοτικά ως εξής:

**Πίνακας A.2.2.3.1** Κατάσταση κτιρίων της περιοχής μελέτης.

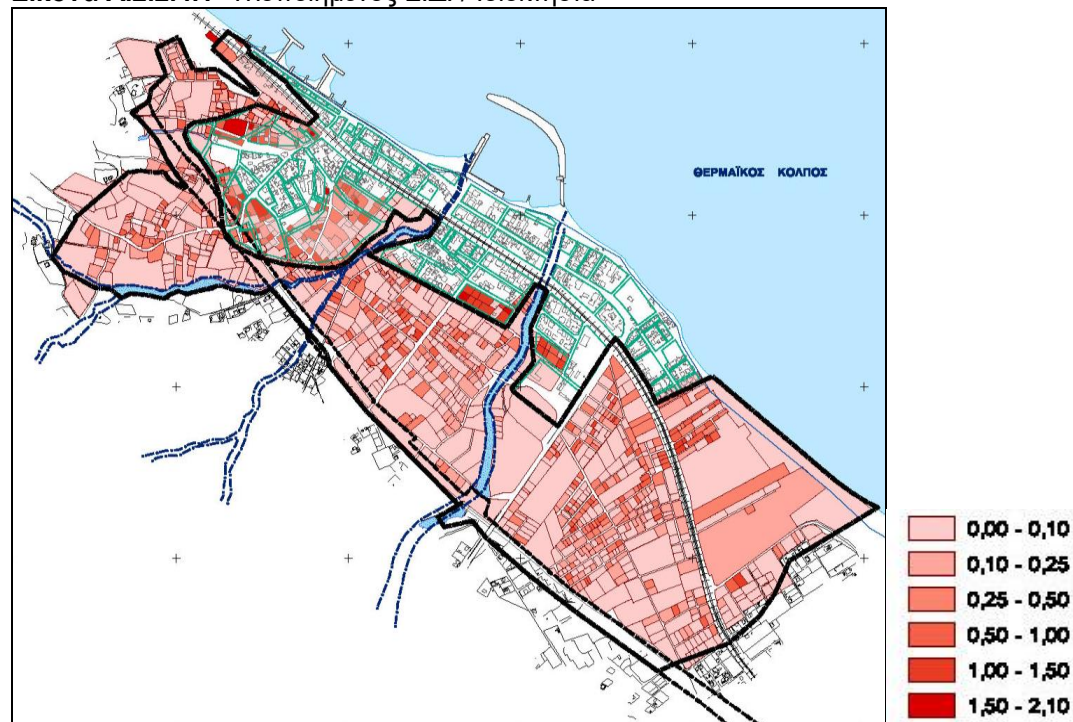
| <b>Κατάσταση Κτιρίων</b> | <b>Ποσοστό (%) επί του συνόλου</b> |
|--------------------------|------------------------------------|
| Καλή                     | 51,74%                             |
| Μέτρια                   | 41,53%                             |
| Κακή                     | 3,94%                              |
| Ερείπια                  | 0,46%                              |
| Υπό Κατασκευή            | 2,33%                              |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ</b>            | <b>100,00%</b>                     |

Πηγή: Επιτόπου αυτοψία, επεξεργασία ομάδας μελέτης

Τα χρησιμοποιούμενα υλικά κατασκευής είναι με φθίνουσα συχνότητα, οπλισμένο σκυρόδεμα με πλάκα ή στέγη, οπτοπλινθοδομές με στέγη, λυόμενα με πλάκες αμιαντολαμαρίνας, πρόχειρες κατασκευές, τροχόσπιτα. Η πλειονότητα των κατασκευών δεν εφάπτεται στα όρια των οικοπέδων, οι αποστάσεις όμως από αυτά υπολείπονται των θεσμοθετημένων για την εντός ή εκτός σχεδίου δόμηση.

### **A.2.2.4 Πυκνότητα δόμησης**

Ο υλοποιημένος Συντελεστής Δόμησης ανά ιδιοκτησία, κυμαίνεται από 0 -2,1. Η πυκνότητα της δόμησης παρουσιάζει συγκεντρώσεις που ταυτίζονται με τις περιοχές μεγάλης κατάτμησης της γης, αποτέλεσμα της ταυτόχρονης αυθαίρετης κατάτμησης και δόμησης.

**Εικόνα Α.2.2.4.1** Υλοποιημένος Σ.Δ. / Ιδιοκτησία

Πηγή: Δεδομένα Κτηματογράφησης, Επιτόπου αυτοψία, επεξεργασία ομάδας μελέτης

**Πίνακας Α.2.2.4.1** Υλοποιημένος Σ.Δ. / Ιδιοκτησία

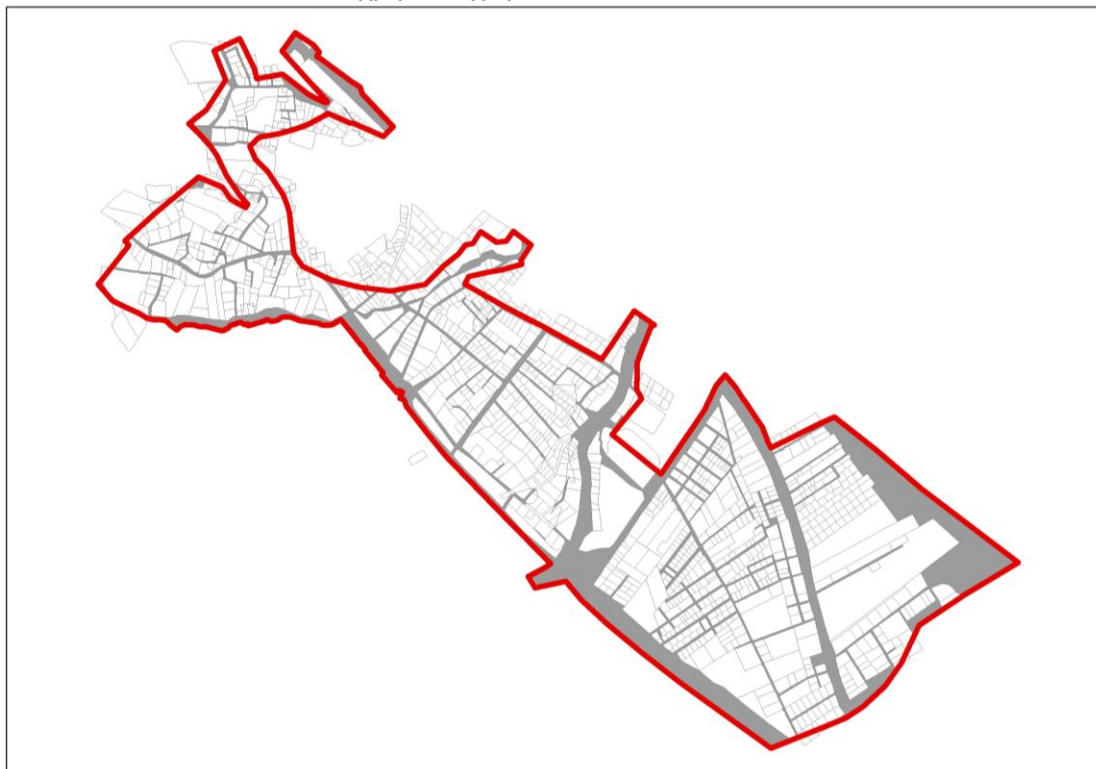
| ΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ |                        |   |
|----------------------------------|------------------------|---|
| ΕΜΒΑΔΟΝ<br>(τ.μ.)                | ΑΡΙΘΜΟΣ<br>ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ | ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΤΟ<br>ΣΥΝΟΛΟ ΤΩΝ<br>ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ<br>(%) |
| 0 - 0,1                          | 548                    | 53,10%  |
| 0,1 - 0,25                       | 183                    | 17,73%  |
| 0,25 - 0,5                       | 160                    | 15,50%  |
| 0,50 - 1,00                      | 108                    | 10,47%  |
| 1,00 - 1,5                       | 28                     | 2,72%   |
| 1,5 - 2,1                        | 5                      | 0,48%   |

Πηγή: Δεδομένα Κτηματογράφησης, Επιτόπου αυτοψία, επεξεργασία ομάδας μελέτης

Για τον καταγραφή του υλοποιημένου Συντελεστή Δόμησης και την εξ αυτού απορρέουσα πυκνότητα δόμησης, υπολογίσθηκε το εμβαδόν της δόμησης με βάση την αποτυπωθείσα επιφάνεια των κτιρίων και τον αντίστοιχο αριθμό των πραγματοποιημένων ορόφων δια του εμβαδού των διαμορφωμένων ιδιοκτησιών

#### **Α.2.2.5 Κατάσταση κοινοχρήστων χώρων**

Η κατάσταση των κοινοχρήστων χώρων είναι μέτρια επίσης. Δεν υπάρχουν διαμορφωμένοι κοινοχρήστοι χώροι με εξαίρεση μικρή πλατεία στο νότιο τμήμα της περιοχής έκτασης 331τμ.

**Εικόνα Α.2.2.5.1** Δίκτυο κοινόχρηστων χώρων

Πηγή : Μελέτη Κτηματογράφησης

Το κύριο οδικό δίκτυο αποτελείται από ασφαλτοστρωμένους δρόμους ικανοποιητικού πλάτους, δεδομένου ότι αποτελεί το δίκτυο σύνδεσης της ευρύτερης περιοχής του οικισμού με το Εθνικό δίκτυο δρόμων, Το λοιπό τοπικό δίκτυο το οποίο επίσης στο μεγαλύτερο ποσοστό του είναι ασφαλτοστρωμένο, είναι μικρού πλάτους (από 3,0μ. έως 5,0μ.) χωρίς να εξασφαλίζεται ο διαχωρισμός της κίνησης των πεζών και των αυτοκινήτων και δεν έχει καμία υποδομή. Σημειώνεται ότι η πυκνή διασταύρωση του τοπικού δικτύου με το δίκτυο των συλλεκτηρίων σε συνδυασμό με τα κακά τεχνικά χαρακτηριστικά των οδών εγκυμονεί κινδύνους τροχαίων ατυχημάτων.

Ποσοτικά στοιχεία για την κατάσταση του οδικού δικτύου παρατίθενται στους παρακάτω πίνακες:

**Πίνακας Α.2.2.5.1** Κατάσταση οδικού δικτύου

| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ     | χιλ/τρα       |
|---------------|---------------|
| ΚΑΛΗ          | 11,975        |
| ΜΕΤΡΙΑ        | 7,612         |
| ΚΑΚΗ          | 4,449         |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ</b> | <b>24,036</b> |

**Πίνακας Α.2.2.5.2** Υλικά κατασκευής

| ΥΛΙΚΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ | χιλ/τρα       |
|------------------|---------------|
| ΑΣΦΑΛΤΟΣΤΡΩΜΕΝΟΣ | 20,699        |
| ΤΣΙΜΕΝΟΣΤΡΩΜΕΝΟΣ | 1,189         |
| ΧΩΜΑΤΟΔΡΟΜΟΣ     | 2,148         |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ</b>    | <b>24,036</b> |

Πηγή: Επιτόπου αυτοψία, επεξεργασία ομάδας μελέτης

## **A.2.3 Θεσμικό Πλαίσιο Δόμησης**

### **A.2.3.1 Θεσμοθετημένες ρυθμίσεις**

#### **A.2.3.1.1 Γενικό πολεοδομικό Σχέδιο**

Η περιοχή μελέτης εμπίπτει εντός των ορίων του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του οικισμού Πλαταμώνα, όπως αυτό εγκρίθηκε με την υπ' αριθ. 89892/5280 απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (ΦΕΚ 1158/Δ'/1996).

Με το εγκεκριμένο ΓΠΣ προβλέπεται οικισμός με συνολική έκταση 144,67Ha με επέκταση του σχεδίου πόλης σε εκτάσεις αραιοδομημένες και αδόμητες και η δημιουργία μιας πολεοδομικής ενότητας με μέσο συντελεστή δόμησης 0,8 και μέση πυκνότητα οίκησης 105 κατοίκους ανά εκτάριο. Καθορίζεται η γενική πολεοδομική οργάνωση του οικισμού (χρήσεις γης, χώροι κοινωνικής υποδομής, βασικό οδικό δίκτυο), η χωρητικότητα του οικισμού σε 5.316 κατοίκους (μονίμους και εποχιακούς), και η υπαγωγή τμήματος της εντός σχεδίου περιοχής στις διατάξεις του άρθρου 13 του Ν. 1337/1983.

Σύμφωνα με τον Πίνακα A.11.6. ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ (σε κατοίκους) προβλεπεται χωρητικότητα 5.316 κατοίκους μόνιμος πληθυσμός και απομείνασα χωρητικότητα 3.698 κατοίκους που προβλέπεται να καλυφθεί από τους εποχιακούς κατοίκους.

Πίνακας A.11.6. ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ (σε κατοίκους) (Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου - ΦΕΚ 1158Δ/1996)

|                        | Πληθυσμός<br>Πολεοδ/κής<br>Ενότητας (κατ.)  | Έκταση<br>Πολεοδ/κής<br>Ενότητας (Ha) | Μέσος Σ.Δ.<br>Πολεοδ/κής<br>Ενότητας (βάσει<br>προτ) | Σταθερότυπο<br>ωφελ. επιφ.<br>Κατοικίας<br>(μ2/κατ.) | Σταθερότυπο<br>γης για κοιν. +<br>τεχν. υποδομ.<br>(μ2/κατ.) | Πυκνότητα<br>Πολεοδ. Ενότητας<br>(επιτρεπ.<br>Κατ./Ha) | Βαθμός<br>κορεσμού | Συνολική<br>Χωρητικότη. Πολ.<br>Ενοτ. (κατ.) | Απομειν. Χωρητ.<br>Ανά Πολ. Ενότητα<br>(κατ.) |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|--|--|--|--------------------|--|---|
|                        | (1)   | (2)                                   | (3)  | (4)  | (5)  | (6)  | (7)                | (8)  | (9)   |
|                        | p   | e                                     | σ  | κ  | u  | $d = \sigma * 10^3 / (κ + uσ)$                         | λ                  | c = e*dλ                                     | c' = c - p                                    |
| Πολεοδομική<br>Ενότητα | 1618*   | 144,67                                | 0,8  | 40   | 45   | 105  | 0,35               | 5316*  | 3698**  |
|                        | * ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ   |                                       |  |  |  |  |                    |  |   |
|                        | ** ΚΑΛΥΠΤΕΙ ΤΙΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΛΟΓΩ ΕΠΟΧΙΑΚΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΠΟΥ ΦΤΑΝΕΙ ΤΙΣ 20000 ΑΤΟΜΑ<br>(ΜΕΙΚΤΗ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΔΙΧΜΗΣ 149 ΑΤΟΜΑ/Ha). |                                       |  |  |  |  |                    |  |   |

Πηγή: Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Κοινοτήτας Πλαταμώνα (ΦΕΚ1158Δ/1996)

Επίσης με Προγραμματικό Μέγεθος μονίμων κατοίκων 1.718 κατοίκων υπολογίζονται οι ανάγκες σε κοινωνική υποδομή σύμφωνα με τον παρακάτω Πίνακα A- 11.2.1α - ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΓΗ ΓΙΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ ΟΙΚΙΣΜΟΥ :



| Πίνακας Α-11.2.1α - ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΓΗ ΓΙΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ ΟΙΚΙΣΜΟΥ (Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου - ΦΕΚ 1158Δ/1996) |                       |                 |             |             |                 |                 |
|--|-----------------------|-----------------|-------------|-------------|-----------------|-----------------|
|  | Προγραμματικό μέγεθος | Σταθερότυπο γης | Σύνολο γης  | Αποδεκτή γη | Αναγκαία νέα γη | Αριθμός μονάδων |
|  | (1)                   | (2)             | (3)=(1)X(2) | (4)         | (5)=(3)-(1)     | (6)             |
| 1. ΧΩΡΟΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΣ  |                       |                 |             |             |                 |                 |
| Επαρχιακές Υπηρεσίες   |                       |                 |             |             |                 |                 |
| Δικαστήριο (Ειρηνοδικείο, Πλημμελιοδικείο)   |                       |                 |             |             |                 |                 |
| Αστυνομικό τμήμα   | 1.718                 | 0,02            |             |             |                 |                 |
| Οργανισμοί κοινής ωφέλειας   | 1.718                 | 0,04            | 80          | 700         | -               | 2               |
| Δημόσιες τράπεζες  |                       |                 |             |             |                 |                 |
| 2. ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ  | 1.718                 | 0,10            | 172         | 100         | 100             | 1               |
| 3. ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΥ  | 1.718                 | 6,25            | 10.700      | -           | 10.700          | 1               |
| Κεντρική πλατεία   |                       |                 |             |             |                 |                 |
| Πάρκο  |                       |                 |             |             |                 |                 |
| Πλατείες γεπονιάς  |                       |                 |             |             |                 |                 |
| 4. ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ   |                       |                 |             |             |                 |                 |
| 5. ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ   | 1.718                 | 0,65            | 1.120       | -           | 1.120           | 1               |
| 6. ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΑ   |                       |                 |             |             |                 |                 |
| Γυμνάσιο - Λύκειο  | 172                   | 14,00           | 2.408       | 6.000       | -               | 1               |
| Δημοτικά - Νηπιαγωγεία   | 172                   | 11,00           | 1.900       | 3.000       | -               | 2               |
| 7. ΚΤΙΡΙΑ ΥΓΕΙΑΣ - ΠΡΟΝΟΙΑΣ  |                       |                 |             |             |                 |                 |
| Ιατρείο Ι.Κ.Α. ή Υγειονομικός Σταθμός  |                       |                 |             |             |                 |                 |
| παιδικό / βρεφικό σταθμοί  |                       |                 |             |             |                 |                 |
| 8. ΑΘΛΗΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ   |                       |                 |             |             |                 |                 |
| 9. ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ  | 1.718                 | 0,75            | 1.300       | -           | 1.300           | 5               |
| 10. ΝΑΟΣ   | 1.718                 | 0,50            | 800         | 7.000       | -               | 1               |
| 11. ΝΕΚΡΟΤΑΦΕΙΟ  |                       |                 |             |             |                 |                 |

Πηγή: Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Κοινότητας Πλαταμώνα (ΦΕΚ1158Δ/1996)

Ειδικότερα ως προς την οργάνωση των χρήσεων γης προβλέπεται:

- Διατήρηση του σημερινού κέντρου του οικισμού με επέκτασή του κατά μήκος του παραλιακού πεζόδρομου αφενός και του κυρίου οδικού άξονα του οικισμού αφετέρου και τον καθορισμό εκεί Κεντρικών Λειτουργιών, σύμφωνα με το άρθρο 4 του από 23/2/1987 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 166Δ/87)
- Δημιουργία νέου Σιδηροδρομικού Σταθμού επί της νέας χάραξης της Σιδηροδρομικής γραμμής στην νότια είσοδο του οικισμού.
- Αξιοποίηση των εγκαταστάσεων του παλιού σιδηροδρομικού σταθμού με την διαμόρφωσή του σε κέντρο διοικητικών, κοινωνικών και πολιτιστικών λειτουργιών.
- Χωροθέτηση εγκαταστάσεων εκπαίδευσης (δημοτικού, νηπιαγωγείου) στον χώρο των κατασκηνώσεων, στην συνέχεια του υπάρχοντος χώρου Γυμνασίου Λυκείου, καθώς και την χωροθέτηση νέου δημοτικού σχολείου και νηπιαγωγείου στην περιοχή επέκτασης και νοτιοδυτικά των υπαρχουσών εγκαταστάσεων Γυμνασίου – Λυκείου.
- Χωροθέτηση παιδικού Σταθμού και νηπιαγωγείου στο νότιο τμήμα της περιοχής επέκτασης, καθώς και ενός ακόμη παιδικού σταθμού σε συνέχεια του νέου δημοτικού – νηπιαγωγείου.
- Χωροθέτηση 7 νέων μικρών χώρων άθλησης στην περιοχή επέκτασης του οικισμού.
- Δημιουργία μικρών χώρων αστικού πρασίνου κατά μήκος της παραλιακής ζώνης και των δύο ρεμάτων που διασχίζουν τον οικισμό καθώς και διάσπαρτα στην περιοχή επέκτασης.
- Καθορισμός περιοχών Γενικής κατοικίας, σύμφωνα με το άρθρο 3 του Π.Δ.23/2/87(ΦΕΚ 166Δ/87)
- Καθορισμός περιοχών Αμιγούς κατοικίας σύμφωνα με το άρθρο 2 του παραπάνω Π.Δ/τος.

Ως προς την οργάνωση του δικτύου μεταφορών δε, (οδικό – σιδηροδρομικό), προβλέπονται τα εξής:

- Μεταφορά της σιδηροδρομικής γραμμής σε νέα θέση παράλληλα με την προβλεπόμενη νέα οριακή συλλεκτήρια με κατεύθυνση βορά – νότου.
- Δημιουργία συλλεκτήριας οδού υπερτοπικής σημασίας κατά μήκος της υφιστάμενης σιδηροδρομικής γραμμής, που θα λειτουργεί παράλληλα με αυτήν, και μέχρι την μεταφορά της σιδηροδρομικής γραμμής.
- Δημιουργία νέας οριακής συλλεκτήριας οδού παράλληλα με την νέα χάραξη της σιδηροδρομικής γραμμής.
- Δημιουργία τεσσάρων συλλεκτηρίων οδών με κατεύθυνση κάθετη προς την παραλία, οι οποίες συνδέονται με τις δύο παραπάνω παράλληλες με την παραλία συλλεκτηρίες με τους αναγκαίους ισόπεδους και ανισόπεδους κόμβους.
- Δημιουργία τοπικού οδικού δικτύου
- Την δημιουργία παραλιακού πεζοδρόμου, ο οποίος λειτουργεί ως άξονας του δικτύου δευτερευόντων πεζοδρόμων, που συνδέουν τους κοινωφελείς και τους κοινόχρηστους χώρους μεταξύ τους και με το κέντρο του οικισμού.
- Σύνδεση του λιμανιού με το οδικό δίκτυο ώστε οι υπερτοπικής σημασίας κινήσεις να διοχετεύονται μέσω της κεντρικής συλλεκτηρίας στην Εθνική οδό.
- Δημιουργία ανισόπεδου κόμβου, επί της Εθνικής οδού, στην νότια είσοδο του οικισμού και την σύνδεσή του με το δίκτυο των συλλεκτηρίων οδών μέσω της νοτιοανατολικής οριακής συλλεκτήριας.

Ως προς τα λοιπά δίκτυα υποδομής, προβλέπονται τα εξής :

- Σύνταξη μελέτης αντικατάστασης του εσωτερικού δικτύου ύδρευσης, κατασκευή δύο δεξαμενών χωρητικότητας 500 κ.μ. και έργα προστασίας στην Πηγή Δ4.
- Εφαρμογή της μελέτης αποχέτευσης ομβρίων Πλαταμώννα με προτεραιότητα στην διευθέτηση των ρεμάτων Τριανταφυλλιά και Δρυμπίνα και κάλυψη του πρώτου με κατασκευή κλειστού αγωγού ομβρίων.
- Ολοκλήρωση της οριστικής μελέτης αποχέτευσης Πλαταμώννα και κατασκευή της προβλεπόμενης μονάδας Βιολογικού καθαρισμού, η οποία θα εξυπηρετεί επίσης τους οικισμούς Λιτοχώρου, Λεπτοκαρυάς, Σκοτίνας, Ν.Παντελεήμονα, Ν.Πόρων.
- Σύνταξη μελέτης για την οργάνωση της συλλογής των απορριμμάτων σε επίπεδο οικισμού.
- Επέκταση του τηλεφωνικού δικτύου και εγκατάσταση τηλεπικοινωνιακού κέντρου χωρητικότητας 2.000 συνδέσεων.

#### A.2.3.1.2 Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου παραλιακής περιοχής των οικισμών Σκοτίνας - Παντελεήμονος - Πλαταμώννα και Πόρων (ΦΕΚ 240/Δ/8-5-1991)

Για την περιοχή έως την ένταξη της σε Σχέδιο πόλης ισχύουν οι όροι που προβλέπονται για την Ζώνη 2 της Ζ.Ο.Ε. όπως αυτή αναλυτικά περιγράφηκε στο κεφάλαιο Α.1.1.2.1., ήτοι:

Επιτρεπόμενες χρήσεις: Κατοικία  
Τουριστικές εγκαταστάσεις  
Κτίρια και εγκαταστάσεις Κοινής Ωφέλειας  
Καταστήματα – Γραφεία  
Κτίρια στάθμευσης

Κατώτερο όριο κατάρτησης : 4,0 στρέμματα

Κατώτερο όριο αρτιότητας : 4,0 στρέμματα

Κατώτερο όριο αρτιότητα για camping : 8,0 στρέμματα

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων : 7,5 μ.

Μέγιστο επιτ/νο ύψος καταστημάτων αναψυχής: 5,0 μ.

Μεγίστη επιτ/νη δόμηση καταστημάτων αναψυχής : 200 τμ.

Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης των παραπάνω χρήσεων, εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις των από 6/10/78 Π.Δ. (ΦΕΚ 538Δ/78) και 24/5/85 Π.Δ. (ΦΕΚ270Δ/85), όπως ισχύουν σήμερα.

#### A.2.3.1.3 Κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι

- Εντός της ορισθείσας περιοχής μελέτης εμπίπτει ο χώρος του παλιού Σιδηροδρομικού Σταθμού με 13 κτίσματα. Σύμφωνα με την ΥΝΜΤΕ Κεντρικής Μακεδονίας, τα ανωτέρω εμφανίζουν ιδιαίτερη ιστορική, αρχιτεκτονική και βιομηχανική σημασία. Τόσο τα ακίνητα όσο και τα έργα υποδομής της σιδηροδρομικής γραμμής μαζί με το μηχανολογικό εξοπλισμό αποτελούν μία ενιαία και αδιάσπαστη ιστορική, αρχιτεκτονική, "βιομηχανική" και λειτουργική ενότητα, σημαντική για την ιστορία της αρχιτεκτονικής των σιδηροδρομικών σταθμών του νεώτερου Ελληνικού Κράτους.

Με την υπ'αρ. ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/Γ/7196/19 απόφαση (ΦΕΚ 358Β/2005) με τίτλο «Χαρακτηρισμός (α) ως ιστορικού τόπου της σιδηροδρομικής γραμμής Πλαταμώνα από τη θέση Κρανιά (θέση Ι, ΧΘ 404, 431) πλησίον του Κάστρου Πλαταμώνα έως την οδό Παντελεήμονος, πλησίον του Ιατρείου και του περιβάλλοντος αυτού χώρου (θέση ΧΙ, ΧΘ 401, 555) συνολικού μήκους 2,876 Km και πλάτους όσο τα όρια απαλλοτρίωσης του ΟΣΕ και (β) ως μνημείων των εγκαταστάσεων της σιδηροδρομικής γραμμής (κτίρια, πύργοι, γέφυρες,

σήραγγες κλπ) που βρίσκονται στο Δήμο του Ανατολικού Ολύμπου, στο Νομό Πιερίας.

Η περιοχή του ιστορικού τόπου που ταυτίζεται με την παλιά απαλλοτρίωση του ΟΣΕ και εντός της οποίας εμπίπτει το σύνολο των λοιπών μνημείων, εξαιρείται από την πολεοδόμηση.

Με την ίδια ως άνω απόφαση κηρύχθηκε ως διατηρητέο μνημείο, το Γεφύρι (4), θέση XII σιδηροδρομικής γραμμής Πλαταμώνα, που γεφυρώνει το ρέμα Δρεμπίνα, βρίσκεται δίπλα στο κυλινδρικό πολυβολείο και κατασκευαστικά είναι μικρή μπετονένια.

- Με την υπ'αρ. ΥΠ.ΠΟ.Τ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ27/34919/1358 (ΦΕΚ: 228ΑΑΠ/2010) οριοθετήθηκε προσωρινά ο αρχαιολογικό χώρος Τρία Πλατάνια στην κτηματική περιοχή του Πλαταμώνα, σε έκταση 116,12 στρ. που βρίσκεται στο νοτιοδυτικό όριο της περιοχής μελέτης και εμπίπτει στο μεγαλύτερο τμήμα του εντός της Ζώνης απαλλοτρίωσης της σιδηροδρομικής γραμμής η οποία εξαιρείται από την πολεοδόμηση. Μικρή έκταση 350 τμ που εμπίπτει εντός της περιοχής μελέτης, αφορά σε υφιστάμενη ασφαλτοστρωμένη οδό που κατασκευάσθηκε με ευθύνη της ΓΑΙΑΟΣΕ και διατρέχει το νοτιοδυτικό όριο της μελέτης.

#### A.2.3.1.4 Δασικές Εκτάσεις

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο εγκρίθηκε με την υπ'αρ.89892/5280/17-9-1996 Κοινή απόφαση Υπουργών Περιβάλλοντος Χωροταξίας & Δημοσίων Έργων και Γεωργίας (ΦΕΚ 1158 Δ/96). Για την έκδοσή της λήφθηκε υπόψη το υπ' αριθ. 2353/19-4-1990 έγγραφο της Δ/σης Δασών του Ν.Πιερίας, ενώ με το υπ'αρ.6151/6-10-1995 έγγραφο του Δ/σης Δασών Πιερίας διαβιβάσθηκε στο Υπουργείο Γεωργίας η απόφαση του Περιφερειακού Δ/ντη Πιερίας σχετικά με τις αναδασωτέες και μη εκτάσεις της περιοχής μελέτης.

Με πρόσφατες νεώτερες γνωμοδοτήσεις της Δ/σης Δασών Νομού Πιερίας (έγγραφο 249825/25-7-2022 και έγγραφο 112728/8-3-2023) και με βάση τις μελέτες του Δασικού Κτηματολογίου χορηγήθηκαν στοιχεία με ψηφιακά πολύγωνα που αφορούν στις δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις και τις εκτάσεις ΔΑ, (πρώην δάση, που σήμερα έχουν άλλη μορφή) με την υπόδειξη να μην προβλεφθούν επεμβάσεις σε εκτάσεις που διέπονται από τις διατάξεις της Δασικής Νομοθεσίας (ΠΔ,ΔΔ,ΔΑ,ΑΝ) εξαιρουμένων αυτών που νόμιμα έχουν αλλάξει χρήση βάσει πράξεων της διοίκησης. Σημειώνεται ότι τα χορηγηθέντα πολύγωνα των δασικών εκτάσεων (κυρίως της κατηγορίας ΔΑ) σε πολλές περιπτώσεις εμπίπτουν εντός υλοποιημένων οδών που με ευθύνη του Δήμου ή του ΟΣΕ έχουν ασφαλτοστρωθεί και συνδέουν τις επιμέρους

περιοχές μελέτης και επιβάλλονται από τις κατευθύνσεις του Γενικού Πολεοδομικού σχεδίου που έχει εγκριθεί όπως παραπάνω περιγράφηκε.

#### A.2.3.1.5 Καθορισμός Αιγιαλού

Για την παραλιακή ζώνη της ευρύτερης περιοχής του οικισμού Πλαταμώνα έχουν εγκριθεί τμηματικά οι εξής οριογραμμές Αιγιαλού και παραλίας:

1. **ΦΕΚ 406/Δ/1-7-1991:** Αφορά στην οριοθέτηση του αιγιαλού από την θέση του παλαιού Σιδηροδρομικού Σταθμού μέχρι και την Ξενοδοχειακή Επιχείρηση «Ακτή Πλαταμώνα».
2. **ΦΕΚ 420/Δ/6-6-2001:** Αφορά στην οριοθέτηση του αιγιαλού από την έξοδο του τούνελ της σιδηροδρομική γραμμής βορείως του οικισμού Πλαταμώνα έως την θέση του παλαιού Σιδηροδρομικού Σταθμού.
3. **ΦΕΚ 135/Δ/18-2-2004:** Αφορά στην οριοθέτηση του αιγιαλού από την θέση του «Ξενοδοχείου Πετρίδη» νοτίως του οικισμού Πλαταμώνα, έως το νότιο όριο της περιοχής μελέτης.

#### A.2.3.1.6 Οριοθετήσεις ρεμάτων

Η περιοχή μελέτης διασχίζεται από 3 ρέματα με την ίδια κατεύθυνση,

1. το Ρέμα Δρεμπίνα, το οποίο έχει οριοθετηθεί με την υπ. αρ. 14/10-1-2005 απόφαση του Γ.Γ. Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (ΦΕΚ 59/Δ/26-1-2005)
2. το Ρέμα Καλάμι, το οποίο έχει οριοθετηθεί με την υπ. αρ. 4670/5-6-2006 απόφαση του Γ.Γ. Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (ΦΕΚ 606/Δ/17-7-2006)
3. το Ρέμα Τριανταφυλλιάς, το οποίο έχει οριοθετηθεί με την υπ. αρ. 5997/20-6-2006 απόφαση του Γ.Γ. Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (ΦΕΚ 617/Δ/18-7-2006)

#### A.2.3.1.7 Απαλλοτρίωση ΟΣΕ

Με το από 5-10-2020 μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου χορηγήθηκαν από την ΓΑΙΑΟΣΕ ψηφιακά πολύγωνα των απαλλοτριώσεων της ΓΑΙΑΟΣΕ, τόσο για την νέα χάραξη όσο και για την παλιά γραμμή, που με βάση την υπ'αρ. Φ12.1/355250 Απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Υποδομών και Μεταφορών (ΑΔΑΨΔΚΠ465ΧΘΞ-ΩΥΚ) χαρακτηρίζεται «κατηργημένο δίκτυο».

Η ΓΑΙΑΟΣΕ δεν έχει υποβάλλει στα πλαίσια της Κτηματογράφησης, ούτε δήλωση ούτε συμβόλαια ιδιοκτησίας.

Το τμήμα της απαλλοτρίωσης της νέας χάραξης εξαιρείται από την περιοχή πολεοδόμησης, ενώ το τμήμα της κατηργημένης γραμμής εντάσσεται για να καλύψει τις ανάγκες κυκλοφορίας και στάθμευσης.

#### A.2.3.1.8 ΠΑΘΕ – Κόμβος σύνδεσης

Η νέα χάραξη της Εθνικής οδού Πατρών -Αθηνών –Θεσσαλονίκης- Ευζώνων και ειδικότερα η θέση του κόμβου σύνδεσης του οικισμού Πλαταμώνα και της ευρύτερης περιοχής του, ήταν αποτέλεσμα μακροχρόνιων διαβουλεύσεων πολλών εμπλεκόμενων φορέων, και σήμερα έχει υλοποιηθεί σε θέση βορειότερα της παλαιάς, με διατήρηση της παλαιάς Εθνικής οδού ως παράπλευρης οδού και ανισόπεδο κόμβο σύνδεσης, στην θέση της βασικής αρτηρίας του οικισμού, νοτιοδυτικά του οικισμού του Πλαταμώνα.

Η χάραξη αυτή η οποία αξιοποιεί την υφιστάμενη αρτηρία που αποτελεί και σήμερα την κύρια σύνδεση του οικισμού με το Εθνικό δίκτυο μέσω ανισόπεδης διάβασης, διασχίζει το νότιο τμήμα της περιοχής μελέτης.

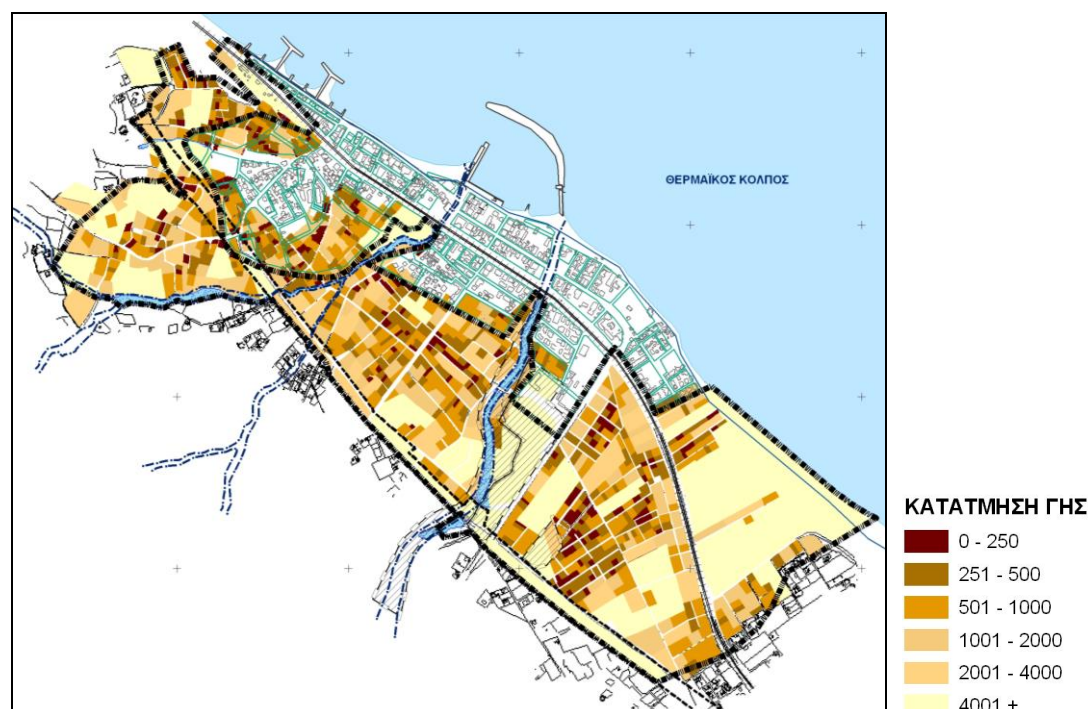
Ο προβλεπόμενος κάθετος άξονας που συνέδεε την θέση του κόμβου της Εθνικής οδού με την θάλασσα, δεν προβλέπεται πια ούτε εντάσσεται σε προγράμματα απαλλοτρίωσης.

#### **A.2.3.2 Ισχύον Θεσμικό Πλαίσιο δόμησης / υφιστάμενη κατάσταση**

Η έκταση της περιοχής μελέτης αποτελεί εκτός σχεδίου περιοχή οπότε διέπεται από το καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης ΠΔ 24-5-1985 όπως ισχύει σήμερα, μετά τις τροποποιήσεις του Ν4759/2020. Επιπλέον ισχύουν και οι περιορισμοί της εγκεκριμένης ΖΟΕ (ΦΕΚ 240Δ/1991), ως προς τις χρήσεις και τους λοιπούς όρους δόμησης. Παρόλο το θεσμοθετημένο ισχύον πλαίσιο δόμησης, η οικοδόμηση της περιοχής μελέτης, με εξαίρεση τις τουριστικές εγκαταστάσεις, έχει υλοποιηθεί στην πλειονότητά της, αυθαίρετα.

Το μεγαλύτερο ποσοστό του δομημένου όγκου τοποθετείται χρονολογικά από το 1975 έως το 1990, ενώ η ανοικοδόμηση συνεχίσθηκε και στις επόμενες δεκαετίες. Σύμφωνα με τα στοιχεία της φωτογραμμετρικής απόδοσης των αεροφωτογραφιών της ΓΥΣ (φωτοληψία 1976) ήδη καταγράφονταν από τότε, αυθαίρετη κατάτμηση και αυθαίρετη δόμηση σε όλη την έκταση της περιοχής μελέτης. Η θέσπιση όρων και περιορισμών δόμησης με το Π.Δ. της Ζ.Ο.Ε. (ΦΕΚ 240Δ/91) δεν απέτρεψε την περαιτέρω υποβάθμιση του περιβάλλοντος.

Η καθυστέρηση της έγκρισης ρυμοτομικού σχεδίου για την περιοχή από το 1996 (χρονολογία έγκρισης του Γ.Π.Σ.) έως σήμερα και η συνεχιζόμενη αυθαίρετη ανοικοδόμηση της περιοχής, δημιουργεί επιπλέον προβλήματα για την ορθολογική οργάνωση της χωρίς την ρυμοτόμηση κατασκευών καλής κατάστασης και μεγάλης αξίας.

**Εικόνα Α.2.3.2.1** Βαθμός κατάτμησης γης

Πηγή: Δεδομένα Κτηματογράφησης, επεξεργασία ομάδας μελέτης

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Κτηματογράφησης που συντάχθηκε στα πλαίσια της παρούσας μελέτης το 2005, η περιοχή παρουσιάζει μεγάλη κατάτμηση γης. Με την επεξεργασία των δεδομένων των ιδιωτικών ιδιοκτησιών, κατηγοριοποιούνται με βάση το εμβαδόν τους ως εξής:

**Πίνακας Α.2.3.2.1** Βαθμός κατάτμησης Γης (αριθμός Ιδιοκτησιών)

| ΒΑΘΜΟΣ ΚΑΤΑΤΜΗΣΗΣ ΓΗΣ |                        |   |
|-----------------------|------------------------|---|
| ΕΜΒΑΔΟΝ<br>(τ.μ.)     | ΑΡΙΘΜΟΣ<br>ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ | ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΩΝ<br>ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ (%) |
| 0 - 250               | 219                    | 21,30%                                    |
| 250 - 500             | 334                    | 32,49%                                    |
| 500 - 1000            | 270                    | 26,26%                                    |
| 1000 - 2000           | 111                    | 10,80%                                    |
| 2000 - 4000           | 55                     | 5,35%                                     |
| 4000 +                | 39                     | 3,80%                                     |

**Πίνακας Α.2.3.2.2** Βαθμός κατάτμησης γης (εκτάσεις)

| <b>ΒΑΘΜΟΣ ΚΑΤΑΤΜΗΣΗΣ ΓΗΣ</b> |                               |   |
|------------------------------|-------------------------------|---|
| <b>ΕΜΒΑΔΟΝ<br/>(τ.μ.)</b>    | <b>ΕΚΤΑΣΗ<br/>(στρέμματα)</b> | <b>ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ<br/>(%)</b> |
| 0 - 250                      | 42,313                        | 3,93  |
| 250 – 500                    | 120,305                       | 11,17   |
| 500 – 1000                   | 181,799                       | 16,89   |
| 1000 – 2000                  | 147,818                       | 13,73   |
| 2000 – 4000                  | 147,444                       | 13,70   |
| 4000 +                       | 436,899                       | 40,58   |

Ο συνολικός κτισμένος όγκος που καταγράφηκε στην περιοχή που μελετήθηκε, όπως αυτή ορίσθηκε στην αρχή της μελέτης, είναι 136.510 τμ. Με βάση τον κτισμένο όγκο, ο πληθυσμός αιχμής της ίδιας περιοχής υπολογίζεται σε 5250 κατοίκους εκ των οποίων 550 μόνιμοι, 2200 παραθεριστές και 2500 τουρίστες. Στην ως άνω έκταση περιλαμβάνεται σημαντικός αριθμός κατοικιών που εμπίπτουν εντός ακατάλληλων για δόμηση περιοχών (γεωλογικά ακατάλληλες, παραρεμάτιες ζώνες, δασικές εκτάσεις), οπότε τα δεδομένα της χωρητικότητας του οικισμού διαφοροποιούνται με βάση τους προτεινόμενους οικοδομήσιμους χώρους.

Η περιοχή δέχεται και σημαντικό αριθμό επισκεπτών που κινούνται κυρίως στην παραλιακή ζώνη και στις εντός σχεδίου περιοχές αναψυχής, επιβαρύνουν το πρωτεύον οδικό δίκτυο, αλλά δεν επηρεάζουν σε μεγάλο βαθμό την πολεοδομική οργάνωσή της περιοχής μελέτης.

#### **Α.2.4 Γενική Διάγνωση – προοπτικές**

Η έκταση της περιοχής μελέτης μετά την εξαίρεση της ζώνης της νέας απαλλοτρίωσης της ΓΑΙΑΟΣΕ, των δασικών εκτάσεων στα όρια της περιοχής μελέτης, της έκτασης του Ιστορικού τόπου του Σιδ.Σταθμού, της γεωλογικά ακατάλληλης προς δόμηση περιοχής στο βορειοανατολικό τμήμα της περιοχής μελέτης και των εκτάσεων των οριοθετημένων ρεμάτων ανέρχεται σε 1.008,179,στρ. που εντάσσονται σε 7 επιμέρους χωρικές ενότητες.

| <b>ΕΝΟΤΗΤΕΣ</b> | <b>ΘΕΣΗ</b>   | <b>ΕΚΤΑΣΗ</b>       |
|-----------------|---|---------------------|
| Ενότητα 1       | Βόρεια του Ρέματος Τριανταφυλλιάς                         | 18.283,74           |
| Ενότητα 2       | Νότια του Ρέματος Τριανταφυλλιάς                          | 3.829,97            |
| Ενότητα 3       | Λοφώδης έκταση δυτικά της απαλλοτρίωσης της ΓΑΙΑΟΣΕ       | 134.657,69          |
| Ενότητα 4       | Περιοχή εντός ορίου του σχεδίου βόρεια του Ρέματος Καλάμι | 50.818,48           |
| Ενότητα 5       | Μεταξύ των κλάδων του Ρέματος Καλάμι                      | 10.574,88           |
| Ενότητα 6       | Κεντρικό τμήμα μεταξύ των Ρεμάτων Καλάμι και Δρεμπίνα     | 223.653,06          |
| Ενότητα 7       | Νότια περιοχή ανατολικά του Ρέματος Δρεμπίνα              | 566.361,23          |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ</b>   |   | <b>1.008.179,05</b> |



Με βάση τα δεδομένα της ανάλυσης της σημερινής κατάστασης της περιοχής και τις κατευθύνσεις του Γ.Π.Σχεδίου, κρίνεται σκόπιμος ο επανέλεγχος και η επικαιροποίηση των δεδομένων, ώστε να επανακαθορισθούν τα μεγέθη των κοινωφελών και κοινοχρήστων χώρων σύμφωνα με την εξέλιξη και την δυναμική της περιοχής και τα θεσμοθετημένα πρότυπα όπως αυτά εγκρίθηκαν με την υπ' αριθ. 10788/5-3-2004 απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (ΦΕΚ 285Δ/04).

Συνοψίζοντας τα στοιχεία της Ανάλυσης και τις δεσμεύσεις που προκύπτουν από τις ήδη θεσμοθετημένες ρυθμίσεις συμπεραίνεται :

1. Η περιοχή αποτελεί ενιαία πολεοδομική ενότητα με τον οικισμό Πλαταμώνα με μεγάλη συνοχή.
2. Το πληθυσμιακό μέγεθος των μονίμων κατοίκων αναπροσαρμόζεται με βάση τα νέα δεδομένα της απογραφής του 2021 σε 1.896 κατοίκους.
3. Σημερινός πληθυσμός αιχμής (μόνιμος και παραθεριστικός) της «περιοχής μελέτης» (επέκταση) θεωρείται αυτός που προκύπτει από την καταγραφή του κτισμένου όγκου των κατοικιών Α΄ και Β΄ και υπολογίζεται σε 2810 κατοίκους
4. Τουριστικός Πληθυσμός, της περιοχής μελέτης θεωρείται ο πληθυσμός που προκύπτει από την καταγραφή των υφιστάμενων τουριστικών καταλυμάτων και υπολογίζεται σε 2.500 τουρίστες
5. Επιβάλλεται η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στα όρια του, στο βόρειο και κεντρικό τμήμα του οικισμού.
6. Τα δίκτυα που διασχίζουν την περιοχή (οδικό, σιδηροδρομικό, ρέματα) δημιουργούν μικρότερες οικιστικές υποενότητες, οι οποίες θα πρέπει να οργανωθούν σε αυτοτελή κύτταρα με επάρκεια σε κοινόχρηστους χώρους.
7. Το άμεσο περιβάλλον των ρεμάτων διατηρεί τα φυσικά οικοσυστήματα σε μεγάλο βαθμό, με σημειακές αλλοιώσεις λόγω παραρεμάτιας δόμησης.
8. Παρουσιάζονται πυρήνες μεγάλης πυκνότητας αυθαίρετης κατάτμησης και δόμησης σε συγκεκριμένες θέσεις της περιοχής μελέτης.
9. Παρουσιάζονται αυξημένοι συντελεστές δόμησης ανά ιδιοκτησία, (πάνω από 0,5) σε ποσοστό 13% των ιδιοκτησιών.
10. Καταγράφονται διαθέσιμοι κοινόχρηστοι χώροι
  - σε κεντροβαρική θέση, κατάλληλοι για την δημιουργία του κοινωνικού κέντρου του οικισμού.
  - στην παραλιακή ζώνη κατάλληλοι για την υποδεχθούν χρήσεις πρασίνου και αναψυχής.
  - Στην παραρεμάτια ζώνη για την ανάπτυξη του άμεσου περιβάλλοντος των ρεμάτων και την ένταξή του στο οικιστικό ιστό.

11. Το βασικό οδικό δίκτυο (πρωτεύουσες συλλεκτήριες) που αναρτάται από την σημερινή Εθνική οδό, που έχει υποβαθμισθεί σε παράπλευρη του Εθνικού οδικού δικτύου, κρίνεται κατάλληλο και διατηρεί την ιεράρχησή του.
12. Το νοτιοανατολικό τμήμα της περιοχής μελέτης αφορά σχεδόν αποκλειστικά χρήσεις τουρισμού αναψυχής και θα πρέπει να διατηρηθεί η χρήση του.

Με βάση τα παραπάνω δεδομένα, στόχοι της παρούσας μελέτης είναι:

1. Ένταξη της περιοχής στο ευρύτερο περιβάλλον (εντός και εκτός σχεδίου περιοχή)
2. Ορθολογική σύνδεση των επιμέρους οικιστικών ενοτήτων με το ευρύτερο δίκτυο κυκλοφορίας.
3. Εξοπλισμός της περιοχής με την απαραίτητη κοινωνική υποδομή, με βάση τις κατευθύνσεις του εγκεκριμένου ΓΠΣ και τις σύγχρονες απαιτήσεις με βάση τα πληθυσμιακά δεδομένα και το ισχύον θεσμικό πλαίσιο περί Πολεοδομικών Σταθεροτύπων (285/Δ/2004)
4. Διατήρηση και ανάδειξη των φυσικών χαρακτηριστικών της παραρεμάτιας ζώνης
5. Αποκατάσταση του φυσικού περιβάλλοντος, όπου αυτό έχει θιγεί από άστοχες ανθρωπογενείς παρεμβάσεις.
6. Οργάνωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων ώστε να εξασφαλίζεται:
  - Πρόσβαση σε τυφλές ιδιοκτησίες
  - Ιεράρχηση του οδικού δικτύου, με περιορισμό των διαμπερών κινήσεων οχημάτων.
  - Δημιουργία δικτύου πεζοδρόμων σύνδεσης της περιοχής με το θαλάσσιο μέτωπο, ενοποίηση κοινόχρηστων χώρων πρασίνου.
  - Δημιουργία δικτύου ήπιας κυκλοφορίας μόνο για την πρόσβαση στις ιδιοκτησίες
  - Απαλλαγή της παραλιακής οδού από κίνηση/στάθμευση οχημάτων.
  - Ένταξη των εκτάσεων που εμπίπτουν στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας σε ευρύτερους χώρους πρασίνου, με εξαίρεση τμημάτων λειτουργούντος ασφαλτοστρωμένου δικτύου δρόμων.
7. Καθορισμός Μεγέθους Οικοδομικών Τετραγώνων (Ο.Τ.) ανάλογο με τον βαθμό κατάτμησης των ιδιοκτησιών, αποθάρρυνση περαιτέρω κατατμήσεων.

8. Δημιουργία οικιστικών θυλάκων (ομάδα Ο.Τ.) που να οριοθετούνται από το συλλεκτήριο οδικό δίκτυο.

9. Αποφυγή άσκοπων ρυμοτομήσεων κτισμάτων και αποζημιώσεων μεγάλης αξίας.

Η περιοχή μελέτης εντάσσεται στην ίδια πολεοδομική ενότητα με την εντός σχεδίου περιοχή του οικισμού Πλαταμώνα, οπότε αντιμετωπίζεται ως ενιαίο οικιστικό σύνολο, για τον έλεγχο επάρκειας της κοινωνικής υποδομής.

Με βάση το εμβαδόν των οικοδομήσιμων χώρων όπως διαμορφώνονται από την παρούσα μελέτη και την ισχύουσα ρυμοτομία του οικισμού, υπολογίζεται ο πληθυσμός κορεσμού με βάση τον παρακάτω Πίνακα Α.2.4.1 Υπολογισμός Πληθυσμού Κορεσμού

**Πίνακας Α.2.4.1** Υπολογισμός Πληθυσμού Κορεσμού

| <b>ΤΟΜΕΑΣ Α - ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗ</b> |                          |          |          |             |                      |                               |               |                |
|---|--------------------------|----------|----------|-------------|----------------------|-------------------------------|---------------|----------------|
| ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ (Ha)                | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ/κατ | $\sigma$ | $\kappa$ | $u^*\sigma$ | $\kappa+(u^*\sigma)$ | $\sigma/(\kappa+(u^*\sigma))$ | <b>d</b>      | <b>c=dXεXλ</b> |
| 34                                      | 18                       | 0,8      | 45       | 14,4        | 59,4                 | 0,013468013                   | 134,6801347   | 3.663          |
| <b>ΤΟΜΕΑΣ Β - ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ</b>     |                          |          |          |             |                      |                               |               |                |
| ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ (Ha)                | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ/κατ | $\sigma$ | $\kappa$ | $u^*\sigma$ | $\kappa+(u^*\sigma)$ | $\sigma/(\kappa+(u^*\sigma))$ | <b>d</b>      | <b>c=dXεXλ</b> |
| 60                                      | 7                        | 0,8      | 30       | 5,6         | 35,6                 | 0,02247191                    | 224,7191011   | 5.404          |
|   |                          |          |          |             |                      |                               | <b>ΣΥΝΟΛΟ</b> | <b>9.068</b>   |

Με βάση τον ως άνω πληθυσμό υπολογίζονται οι ανάγκες σε Κοινωνική υποδομή, με την παραδοχή ότι ο μόνιμος πληθυσμός θα σταθεροποιηθεί και η υπόλοιπη υπολογιζόμενη χωρητικότητα θα αφορά τους εποχιακούς κατοίκους του οικισμού.

| ΠΙΝΑΚΑΣ Α.2.4.2 ΕΛΕΓΧΟΣ ΕΠΑΡΚΕΙΑΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΠΛΑΤΑΜΩΝΑ |                           |   |  |   |  |                                 |                         |                    |                                     |                        |  |
|--|---------------------------|---|--|---|--|---------------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------------------|------------------------|--|
| α/α  | Χρήση                     | ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟ ΜΕΓΕΘΟΣ 2023 Μόνιμοι κάτοικοι | ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ (Μόνιμοι κάτοικοι) | ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟ ΜΕΓΕΘΟΣ 2023 Εποχιακοί κάτοικοι | ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ (Εποχιακοί κάτοικοι) | ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΤΑΘΕΡΟΤΥΠΟ ΤΜ/ΚΑΤ. | ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕΝΩΝ | ΑΝΑΓΚΑΙΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ | ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΗ ή ΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΥΠΟΔΟΜΗ | ΑΝΑΓΚΑΙΑ ΝΕΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ | Παρατηρήσεις                                 |
| 1.   | Ελεύθεροι χώροι - Πράσινο | 1.896                                       | 1,00   | 7.172   | 1,00   | 5,00                            | 9.068                   | 45.338             | 750                                 | 44.588                 |  |
| 2.   | Στάθμευση                 | 1.896                                       | 0,25   | 7.172   | 0,10   | 10,00                           | 1.191                   | 11.912             | 90                                  | 11.822                 |  |
| 3.   | Αθλητισμός                | 1.896                                       | 1,00   | 7.172   | 0,20   | 5,50                            | 3.330                   | 18.317             | 18.950                              | -633                   |  |
| 4α   | Πολιτιστικές Δραστ/τες    | 1.896                                       | 1,00   | 7.172   | 0,00   | 0,20                            | 1.896                   | 379                | 0                                   | 379                    |  |
| 4β   | Ενοριακοι ναοί            | 1.896                                       | 1,00   | 7.172   | 0,10   | 1,50                            | 2.613                   | 3.920              | 2.555                               | 1.365                  |  |
| 4γ   | Κοιμητήρια                | 1.896                                       | 1,00   | 7.172   | 0,00   | 1,00                            | 1.896                   | 1.896              |                                     | 1.896                  | Εκτός οικισμού                               |
| 5α   | Γυμνάσια                  | 1.896                                       | 0,05   | 7.172   | 0,00   | 11,00                           | 95                      | 1.043              | 4.762                               | -3.719                 | δημόσιο κτίριο                               |
| 5β   | Λύκειο                    | 1.896                                       | 0,04   | 7.172   | 0,00   | 11,00                           | 76                      | 834                | 0                                   | 834                    |  |
| 5γ   | Δημοτικά                  | 1.896                                       | 0,10   | 7.172   | 0,00   | 11,00                           | 190                     | 2.086              | 2.200                               | -114                   | δημόσιο κτίριο                               |
| 5ε   | Νημπιαγωγεία              | 1.896                                       | 0,02   | 7.172   | 0,00   | 24,00                           | 38                      | 910                | 0                                   | 910                    | συστεγάζεται με το Δημοτικό                  |
| 6  | Παιδικοί Σταθμοί          | 1.896                                       | 0,02   | 7.172   | 0,00   | 8,00                            | 38                      | 303                | 0                                   | 303                    |  |
| 7  | Κέντρο Υγείας             | 1.896                                       | 1,00   | 7.172   | 0,10   | 0,20                            | 2.613                   | 523                |                                     | 523                    | εξυπηρετείται από το Κέντρο Υγείας Λιτοχώρου |
| 8  | Διοίκηση                  | 1.896                                       | 1,00   | 7.172   | 0,00   | 0,30                            | 1.896                   | 569                | 800                                 | -231                   | Δημοτική ιδιοκτησία                          |

## Π.1 ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ

### Π.1.1 Πολεοδομική Οργάνωση – Λειτουργίες

Η περιοχή μελέτης οργανώνεται σε 161 Ο.Τ. για οικιστική αξιοποίηση. Εξ αυτών για τα 142 ΟΤ προβλέπεται χρήση του άρθρου 2 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114Α/2018) «Αμιγής κατοικία» σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ και στα υπόλοιπα 19 ΟΤ, χρήση του άρθρου 5 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114Α/2018) «Τουρισμός – Αναψυχή».

Όπως έχει ήδη αναφερθεί η περιοχή διασχίζεται με κατεύθυνση νοτιοδυτικά–βορειοανατολικά, από 3 ρέματα που διατηρούν το φυσικό τους περιβάλλον αλλά και λόγω των περιορισμένων τεχνικών έργων διέλευσης, διαχωρίζουν την περιοχή μελέτης σε οικιστικές ενότητες. Στόχος της μελέτης είναι οι φυσικοί αυτοί διάδρομοι που καταλήγουν στο θαλάσσιο μέτωπο να αποτελέσουν τους πυρήνες πρασίνου - αναψυχής εκατέρωθεν των οχθών που θα συνδέσουν λειτουργικά τις επιμέρους ενότητες, με ήπιες παρεμβάσεις.

Η δομή του δικτύου κυκλοφορίας καθορίζεται κυρίως από τους 5 βασικούς υφιστάμενους άξονες που συνδέουν την περιοχή με την παλιά Εθνική Οδό και την προτεινόμενη νοτιοανατολική περιφερειακή οδό η οποία καταλήγει στην νοτιοδυτική οδό που έχει κατασκευασθεί εν μέρει εντός της ζώνης απαλλοτρίωσης της Σιδηροδρομικής Γραμμής. Σημαντικό ρόλο για την διαμπερή κυκλοφορία στην κατεύθυνση βορειοδυτικά – νοτιοανατολικά, παράλληλα με το θαλάσσιο μέτωπο διαδραματίζουν το ζεύγος δρόμων εκατέρωθεν της καταργηθείσας σιδηροδρομικής γραμμής (σε απόσταση 160 μ από την ακτή), η οδός Νίκης (σε απόσταση 500 μ από την ακτή) και η νοτιοδυτική περιφερειακή οδός κατά μήκος της ζώνης της νέας απαλλοτρίωσης της ΓΑΙΑΟΣΕ.

Για την ζώνη της καταργηθείσας γραμμής, που από το εγκεκριμένο ΓΠΣ προβλέπεται ως διαμπερής αρτηρία, έχει εκπονηθεί από τον Δήμο, προμελέτη που προβλέπει ζεύγος δρόμων μίας λωρίδας ανά κατεύθυνση, χώρους στάθμευσης, πεζόδρομους και ποδηλατόδρομους και νησίδες πρασίνου κατά μήκος της σιδηροδρομικής γραμμής χωρίς την κατάργηση των σιδηροδρομικών υποδομών. Στην παρούσα φάση της μελέτης υιοθετείται η πρόταση του Δήμου δεδομένου ότι η ανάγκη πρόβλεψης χώρων στάθμευσης είναι επιτακτική για την περιοχή και η δημιουργία, της προβλεπόμενης, από το εγκεκριμένο ΓΠΣ, διαμπερούς αρτηρίας θα αποτελούσε σημαντικό φραγμό εντός του αστικού ιστού. Με την πρόταση αυτή εξασφαλίζεται η διαμπερή κυκλοφορία με χαμηλές ταχύτητες και απόδοση χώρων για στάθμευση και κυκλοφορία των πεζών και ποδηλάτων.

Προτείνεται ζώνη πλάτους 32,60μ. (16,30 μ εκατέρωθεν του άξονα της γραμμής) με εγκάρσια διατομή που περιλαμβάνει 2,0μ πεζοδρόμιο, 3,5 μ. λωρίδα κυκλοφορίας μονής κατεύθυνσης, 5,0 μ. χώρο στάθμευσης κάθετα στον άξονα της οδού, 1,5 μ. νησίδα

πρασίνου, 2,0μ ποδηλατόδρομο, 4,60 πεζόδρομο, ή εναλλακτικά ζώνη για διέλευση τραμ (επί της παλιάς χάραξης της σιδ. γραμμής), 2,0 μ. πεζόδρομο, 1,5 μ. νησίδα πρασίνου, 5,0μ.. χώρο στάθμευσης κάθετα στον άξονα της οδού, 3,5 μ. λωρίδα κυκλοφορίας μονής κατεύθυνσης και 2,0μ. πεζοδρόμιο.

Κατά τα λοιπά επιδιώχθηκε η δημιουργία δικτύων ήπιας κυκλοφορίας τόσο καθέτων προς την θάλασσα, όσο και διαμπερών στην κατεύθυνση βορειοδυτικά νοτιοανατολικά, ώστε να συνδέονται οι επιμέρους περιοχές.

Οι κοινωφελείς λειτουργίες (εκπαίδευση, αθλητισμός) που είναι χωροθετημένες σε κεντροβαρική θέση του οικισμού, οργανώνονται σε πυρήνα με χωροθέτηση συμπληρωματικά παιδικού σταθμού, παιδικής χαράς και χώρου αθλητισμού, με την αξιοποίηση του χώρου των μαθητικών κατασκηνώσεων που λειτουργούν εποχιακά.

Ανά Ενότητα όπως αυτές αναγνωρίστηκαν και διαχωρίζονται από φυσικά ή τεχνητά όρια προβλέπεται:

#### Ενότητα 1: Βόρεια του Ρέματος Τριανταφυλλιάς έκτασης 18,28 στρ.

Αποτελεί μικρής έκτασης περιοχή με έντονο ανάγλυφο σε άμεση επαφή με το ρυμοτομικό σχέδιο και βορείως της προβλεπόμενης περιφερειακής οδού. Η Πρόταση πολεοδόμησης περιορίζεται στα βόρεια από το όριο των δασικών εκτάσεων και στόχος είναι να διαμορφωθεί ένα ορθολογικό δίκτυο κυκλοφορίας για την πρόσβαση στις ιδιοκτησίες και η πρόβλεψη των απαραίτητων χώρων στάθμευσης.

#### Ενότητα 2: Νότια του Ρέματος Τριανταφυλλιάς, έκτασης 3,83 στρ.

Αποτελεί μικρής έκτασης περιοχή νοτίως του ρέματος Τριανταφυλλιάς με πρόσωπο στην αδιάνοικτη αλλά διατηρούμενη περιφερειακή οδό του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και διαμορφώνεται ως ένα ΟΤ.

#### Ενότητα 3: Λοφώδης έκταση δυτικά της απαλλοτρίωσης της ΓΑΙΑΟΣΕ και δυτικά της περιφερειακής οδού του ρυμοτομικού σχεδίου που διατηρείται, έκτασης 134,66 στρ.

Αποτελεί λοφώδη έκταση νότια του ρέματος Τριανταφυλλιά που ορίζεται βόρεια από δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις και νότια από τον βόρειο κλάδο του ρέματος Καλάμι και συνδέεται με την υπόλοιπη οικιστική περιοχή, μέσω της οδού Παντελεήμονος (που διατρέχει την ευρύτερη περιοχή από την ακτή έως και τον ανισόπεδο κόμβο της παλιάς Εθνικής οδού). Στο τμήμα βορείως της οδού Παντελεήμονος, καταγράφονται πυρήνες μεγάλης κατάτμησης και δόμησης, ενώ η υπόλοιπη έκταση είναι αδόμητη ή αραιοδομημένη. Λόγω του ανάφλυφου της περιοχής και της διάσπαρτης δόμησης προβλέπεται δακτύλιος κυκλοφορίας οχημάτων πλάτους 8,0 μ. από τον οποίο αναρτάται δίκτυο ήπιας κυκλοφορίας /πεζοδρόμων ώστε να

εξασφαλίζεται η πολεοδομική οργάνωση σε επιμέρους πυρήνες και η πρόσβαση στις ιδιοκτησίες. Σε κρίσιμες θέσεις προβλέπονται χώροι στάθμευσης, ώστε να μην επιφορτίζεται το δίκτυο ήπιας κυκλοφορίας με μετακινήσεις επισκεπτών.

Το τμήμα νοτίως της οδού Παντελεήμονος προσανατολίζεται προς το ρέμα Καλάμι όπου διαμορφώνεται επιμήκης ζώνη πρασίνου και άλσος όπου ενσωματώνεται και δασική έκταση. Για τις ανάγκες της περιοχής προβλέπεται χώρος αθλητισμού και σε κρίσιμες θέσεις χώροι στάθμευσης.

Ενότητα 4: Περιοχή εντός των ορίων του ρυμοτομικού σχεδίου (περιοχή που σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΓΠΣ χαρακτηρίζεται ως περιοχή του άρθρου 13 Ν.1337/1983) έκτασης 50,82 στρ.

Στόχος για την περιοχή, η οποία είναι σε μεγάλο βαθμό δομημένη, και παρεμβάλλεται μεταξύ του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και των οχθών του ρέματος Καλάμι, είναι η ένταξή της στον οικιστικό ιστό με εξασφάλιση των οδεύσεων του πρωτεύοντος δικτύου (Οδός Νίκης και οδός Αρτέμιδος) με πλάτος από 10,0 έως 12,0 μ. Η υφιστάμενη διαμόρφωση του οδικού δικτύου η οποία προϋφίστατο της έγκρισης του ρυμοτομικού δεν λήφθηκε υπόψη κατά την έγκριση του, με αποτέλεσμα την αδυναμία εφαρμογής της περιφερειακής οδού στην εν λόγω θέση.

Η παραρεμάτια έκταση ελάχιστου πλάτους 10,0μ. καθώς και δασικές εκτάσεις ΔΑ που εμπίπτουν στην περιοχή εντάχθηκαν σε ευρύτερους χώρους πρασίνου.

Ενότητα 5: Μεταξύ των κλάδων του Ρέματος Καλάμι έκτασης 10,57 στρ.

Αφορά σε έκταση μεταξύ των κλάδων του ρέματος Καλάμι, με πρόσωπο στην υφιστάμενη δυτική περιφερειακή οδό σε επαφή με την Ζώνη απαλλοτρίωσης του ΟΣΕ. Οργανώνεται σε ένα ΟΤ, επιφάνειας 4,9 στρ, ενώ επιβάλλεται ζώνη πρασίνου εκατέρωθεν των οχθών των κλάδων του ρέματος Καλάμι και περιμετρικός πεζόδρομος.

Ενότητα 6: Κεντρικό τμήμα μεταξύ των Ρεμάτων Καλάμι και Δρεμπίνα έκτασης 223,65 στρ.

Αφορά πυκνοδομημένη περιοχή σε συνέχεια του ρυμοτομικού σχεδίου, η οποία παρουσιάζει πολεοδομική οργάνωση με κάθετους δρόμους που συμβάλλουν στην βασική οδό που διατρέχει την περιοχή, την οδό 25<sup>ης</sup> Μαρτίου. Εντός του διαμορφωμένου ορθογώνιου κανάβου εμπίπτουν σημαντικής επιφάνειας, δασικές εκτάσεις της κατηγορίας ΔΑ καταπατημένες, για τις οποίες δεν επιτρέπεται η θεσμοθέτηση άλλης χρήσης πλην «άλσους». Με αυτά τα δεδομένα η περιοχή οργανώνεται με πληθώρα χώρων πρασίνου στις οποίες εντάσσονται οι εκτάσεις ΔΑ και ιεράρχηση του δικτύου κυκλοφορίας ώστε να δημιουργούνται υποενότητες ήπιας κυκλοφορίας. Οι εκτάσεις ΔΑ οι οποίες εμπίπτουν σε τμήματα του βασικού οδικού δικτύου και είναι ασφαλτοστρωμένες και με λοιπές υποδομές

εντάχθηκαν στην πολεοδόμηση ως δρόμοι, ώστε να εξασφαλίζεται η μίνιμουμ οργάνωση του δικτύου κυκλοφορίας της περιοχής.

Ενότητα 7: Νότια περιοχή ανατολικά του Ρέματος Δρεμπίνα έκτασης 566,36 στρ.

Αποτελεί κατεξοχήν περιοχή, όπου κυριαρχεί η Β' κατοικία και οι τουριστικές εγκαταστάσεις. Το βορειοανατολικό τμήμα της ενότητας 7 διαχωρίζεται από το νοτιοδυτικό με την ζώνη της καταργηθείσας σιδηροδρομικής γραμμής που παλαιότερα αποτελούσε ένα σημαντικό φραγμό στην επικοινωνία των 2 υποπεριοχών. Σήμερα η ζώνη αυτή αποτελεί μια τράπεζα γης σε κεντροβαρική θέση, κατάλληλη για την οργάνωση της κυκλοφορίας αυτοκινήτων και πεζών, κάλυψη αναγκών σε χώρους στάθμευσης και χωροθέτηση χώρων πρασίνου, στάσης και αναψυχής που μπορεί να αποτελέσει τον κοινωνικό πυρήνα σύνδεσης των επιμέρους περιοχών του οικισμού.

Το νοτιοδυτικό τμήμα αφορά έκταση αγροτεμαχίων της Οριστικής Διανομής του Υπ.Γεωργίας τα οποία κατατμήθηκαν στην πλειονότητά τους, με την δημιουργία ιδιωτικών οδών, σε αγροτεμάχια μεγέθους από 200 τμ έως 800 τμ. Το ως άνω διαμορφωμένο δίκτυο κυκλοφορίας που δημιουργήθηκε με την ιδιωτική πρωτοβουλία στις περισσότερες περιπτώσεις είναι πλάτους 4,0 – 6,0 μ και δεν εξασφαλίζει συνέχεια της κυκλοφορίας. Στόχος της μελέτης είναι η δημιουργία ενός δικτύου κυκλοφορίας αυτοκινήτων και ενός αντίστοιχου πεζοδρόμων (ήπιας κυκλοφορία) που να εξασφαλίζει συνέχεια, χωρίς δαιδαλώδεις διαδρομές, καθώς και ο εξοπλισμός της περιοχής με τις απαραίτητες κοινωνικές υποδομές (χώρους πρασίνου, αθλητισμού, πρόνοιας, κλπ). Οι επιμέρους χωρικές υποενότητες που δημιουργούνται, οργανώνονται ως μικροί οικιστικοί πυρήνες με εσωστρέφεια, όπου ήταν εφικτό, που εξυπηρετούνται με δίκτυο πεζοδρόμων, τοπικής σημασίας,

Το βορειοανατολικό τμήμα της ενότητας 7 αφορά κυρίως στην περιοχή όπου έχουν αναπτυχθεί τουριστικές εγκαταστάσεις, αλλά και εξοχικές κατοικίες υψηλών προδιαγραφών.

Αποτελεί τον πυρήνα των τουριστικών δραστηριοτήτων του οικισμού και οργανώνεται με σεβασμό στις ήδη λειτουργούσες τουριστικές εγκαταστάσεις.

Η περιοχή του παλαιού αιγιαλού αποδίδεται στο σύνολό της σε κοινόχρηστες χρήσεις πρασίνου και παράκτιας αναψυχής.

Με βάση τις παραπάνω παραδοχές η κατανομή των χρήσεων εντός των ορίων της περιοχής μελέτης (περιοχή επέκτασης) καταγράφεται στον παρακάτω Πίνακα Π.1.1.1

Τα δεδομένα για την επάρκεια της κοινωνικής υποδομής η οποία ελέγχεται σε επίπεδο Πολεοδομικής ενότητας (εντός και εκτός ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή), αποτυπώνονται



στον Πίνακα Π.1.1.2 πληθυσμιακό μέγεθος αιχμής, 1.896 μονίμων κατοίκων και 7.192 εποχιακών κατοίκων,

**Πίνακας Π.1.1.1 : Κατανομή Προτεινόμενων Χρήσεων Γης**

| ΠΕΡΙΟΧΕΣ   | ΕΚΤΑΣΗ (στρ.) | Ποσοστό επί του συνόλου %. |
|--|---------------|----------------------------|
| <b>Περιοχή Πολεοδόμησης</b>  | 1.008,18      | <b>100,00%</b>             |
| Οικοδομήσιμοι Χώροι με Χρήση Αμιγούς Κατοικίας   | 474,07        | 47,02%                     |
| Οικοδομήσιμοι Χώροι με Χρήση Τουρισμού Αναψυχής  | 117,32        | 11,64%                     |
| Κοινόχρηστοι χώροι (Χώροι πλατειών, πάρκων νησίδων, παιδικών χαρών, παραρεμάτιων περιοχών) | 135,38        | 13,43%                     |
| Χώρος Αθλητισμού   | 15,67         | 1,55%                      |
| Χώροι στάθμευσης   | 20,67         | 2,05%                      |
| Χώρος εκπαίδευσης  | 1,12          | 0,11%                      |
| Χώρος Πρόνοιας   | 1,30          | 0,13%                      |
| Χώρος Εκκλησίας  | 5,00          | 0,50%                      |
| Πεζόδρομοι/ποδηλατόδρομοι  | 80,86         | 8,02%                      |
| Λοιπό οδικό δίκτυο   | 156,79        | 15,55%                     |

Το σύνολο των προτεινόμενων οικοδομήσιμων χώρων είναι 591,39 στρ. που αντιστοιχεί σε ποσοστό 58,66% του συνόλου της πολεοδομούμενης έκτασης, οι κοινόχρηστοι πρασίνου κλπ, αφορούν ποσοστό 13,43% και το δίκτυο κυκλοφορίας ποσοστό 23,57% της έκτασης

Οι χώροι κοινωφελών εξυπηρητήσεων καλύπτονται ικανοποιητικά από τις υφιστάμενες εκτάσεις εντός του ρυμοτομικού σχεδίου, οπότε οι χωροθετήσεις κοινωφελών χώρων προτείνονται κυρίως για την κάλυψη των ακτινών εξυπηρέτησης.

| ΠΙΝΑΚΑΣ Π.1.2.2 |                           | ΕΛΕΓΧΟΣ ΕΠΑΡΚΕΙΑΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΠΛΑΤΑΜΩΝΑ (Εντός Σχεδίου και Περιοχή Επέκτασης) |  |   |  |                                 |                         |                    |                       |                        |                                   |                                  |  |
|-----------------|---------------------------|--|--|---|--|---------------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|--|
|                 | Χρήση                     | ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟ ΜΕΓΕΘΟΣ 2023 Μόνιμοι κάτοικοι  | ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ (Μόνιμοι κάτοικοι) | ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟ ΜΕΓΕΘΟΣ 2023 Εποχιακοί κάτοικοι | ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ (Εποχιακοί κάτοικοι) | ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΤΑΘΕΡΟΤΥΠΟ ΤΜ/ΚΑΤ. | ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕΝΩΝ | ΑΝΑΓΚΑΙΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ | ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΗ ΥΠΟΔΟΜΗ | ΑΝΑΓΚΑΙΑ ΝΕΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ | ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΕΝΤΟΣ & ΕΚΤΟΣ | ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΑΓΚΑΙΑΣ ΝΕΑΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ | Παρατηρήσεις   |
| 1.              | Ελεύθεροι χώροι - Πράσινο | 1.896  | 1,00   | 7.172   | 1,00   | 5,00                            | 9.068                   | 45.338             | 750                   | 44.588                 | 135.380                           | -90.042                          |  |
| 2.              | Στάθμευση                 | 1.896  | 0,25   | 7.172   | 0,10   | 10,00                           | 1.191                   | 11.912             | 90                    | 11.822                 | 20.667                            | -8.755                           |  |
| 3.              | Αθλητισμός                | 1.896  | 1,00   | 7.172   | 0,20   | 5,50                            | 3.330                   | 18.317             | 18.950                | -633                   | 31.793                            | -13.476                          |  |
| 4α              | Πολιτιστικές Δρασ/τες     | 1.896  | 1,00   | 7.172   | 0,00   | 0,20                            | 1.896                   | 379                | 0                     | 379                    |                                   | 379                              | προτείνεται χωροθέτηση εντός του Ιστορικού τόπου του Σιδ. Σταθμού      |
| 4β              | Ενοριακοί ναοί            | 1.896  | 1,00   | 7.172   | 0,10   | 1,50                            | 2.613                   | 3.920              | 7.046                 | -3.126                 | 5.588                             | -1.668                           | Τμήμα του χώρου της εκκλησίας εμπίπτει εντός του αιγιαλού και παραλίας |
| 4γ              | Κοιμητήρια                | 1.896  | 1,00   | 7.172   | 0,00   | 1,00                            | 1.896                   | 1.896              |                       | 1.896                  |                                   | 1.896                            | Εκτός οικισμού   |
| 5α              | Γυμνάσια                  | 1.896  | 0,05   | 7.172   | 0,00   | 11,00                           | 95                      | 1.043              | 4.762                 | -3.719                 | 3.601                             | -2.558                           | δημόσιο κτίριο   |
| 5β              | Λύκειο                    | 1.896  | 0,04   | 7.172   | 0,00   | 11,00                           | 76                      | 834                | 0                     | 834                    | 3.601                             | -2.767                           | Δεν λειτουργεί Λύκειο  |
| 5γ              | Δημοτικά                  | 1.896  | 0,10   | 7.172   | 0,00   | 11,00                           | 190                     | 2.086              | 2.200                 | -114                   | 6.471                             | -3.475                           | δημόσιο κτίριο   |
| 5ε              | Νηπιαγωγεία               | 1.896  | 0,02   | 7.172   | 0,00   | 24,00                           | 38                      | 910                | 0                     | 910                    |                                   |                                  | συστηγάζεται με το Δημοτικό  |
| 6               | Παιδικοί Σταθμοί          | 1.896  | 0,02   | 7.172   | 0,00   | 8,00                            | 38                      | 303                | 0                     | 303                    | 266                               | 37                               |  |
| 7               | Κέντρο Υγείας             | 1.896  | 1,00   | 7.172   | 0,10   | 0,20                            | 2.613                   | 523                |                       | 523                    | 0                                 | 523                              | εξυπηρετείται από το Κέντρο Υγείας Λιτοχώρου                           |
|                 | Διοίκηση                  | 1.896  | 1,00   | 7.172   | 0,00   | 0,30                            | 1.896                   | 569                | 800                   | -231                   | 800                               | -231                             | Δημοτική ιδιοκτησία  |

### **Π.1.2 Έλεγχος Ισοζυγίου Γης**

Εκ των 1.008,18 στρ. της περιοχής μελέτης οι ιδιοκτησίες συμπεριλαμβανομένων δημόσιων, δημοτικών και ιδιωτικών εκτάσεων καταλαμβάνουν έκταση 838,95 και το υφιστάμενο δίκτυο κυκλοφορίας και λοιπών κοινόχρηστων χώρων καταλαμβάνει έκταση 169,23 στρ.

Με βάση την προτεινόμενη πολεοδομική οργάνωση δημιουργούνται οικοδομήσιμοι χώροι 591,39 στρ.

Σύμφωνα με τα δεδομένα της προκαταρκτικής μελέτης Πράξης Εφαρμογής που εκπονήθηκε εφαρμόζοντας το άρθρο 1 του Ν. 4315/2014, όπως αυτό ερμηνεύεται με το υπ'αρ πρωτ.ΔΤΕ/β/48873/28-11-2016 διευκρινιστικό έγγραφο του ΥΠΕΝ, προσεγγίζεται το ισοζύγιο των εισφορών γης για την κάλυψη των αναγκών της Πρότασης Πολεοδομικής Οργάνωσης. Στόχος του Νόμου 4315/2014 είναι η εξασφάλιση των εκτάσεων για το σύνολο των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων μέσω του θεσμού των εισφορών γης, ώστε να μην επιβαρύνεται ο Δήμος με επιπλέον απαλλοτριώσεις.

Για τον έλεγχο του ισοζυγίου γης στην παρούσα φάση της μελέτης επιβλήθηκαν στις ιδιοκτησίες τα ανώτερα ποσοστά που προβλέπονται από τον Νόμο 4315/2014 ώστε να ελεγχθεί η εφαρμοσιμότητα της πρότασης χωρίς να απαιτηθούν επιπλέον απαλλοτριώσεις. Υπολογίσθηκαν οι εισφορές του συνόλου των ιδιοκτησιών που εντάσσονται στην περιοχή μελέτης, μη συμπεριλαμβανομένων των δημοτικών ιδιοκτησιών καθώς και των δημοσίων εκτάσεων που εισφέρονται αυτοδίκαια για την δημιουργία κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων. Από την παραπάνω προσέγγιση προκύπτει ότι οι ανάγκες για αποκατάσταση των ιδιοκτησιών ανέρχονται σε 561,05 στρ. έναντι του συνολικού εμβαδού Οικοδομικών Τετραγώνων εμβαδού 591,39 στρ. που προβλέπονται από την παρούσα μελέτη.

Ο λεπτομερέστερος υπολογισμός του ελέγχου ισοζυγίου γης, καθώς και ο ακριβής προσδιορισμός των ποσοστών εισφορών γης ανά ιδιοκτησία, θα πραγματοποιηθούν κατά την σύνταξη του Β2 σταδίου, οπότε και θα έχουν επικαιροποιηθεί τα κτηματολογικά δεδομένα και θα έχει οριστικοποιηθεί η πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης με βάση την επεξεργασία των ενστάσεων και των γνωμοδοτήσεων των φορέων.

### **Π.1.3 Τεχνική Υποδομή**

#### **Ύδρευση**

Για την εκτίμηση της ημερήσιας κατανάλωσης ύδατος σε περιόδους αιχμής, λήφθηκαν υπόψη οι εξής παραδοχές:

- Πληθυσμός κορεσμού 9.068 κάτοικοι

- Κατανάλωση ύδατος για ύδρευση : 250 lit/κάτοικο

Οπότε οι οικιακές ανάγκες υπολογίζονται = 9.068 κατ. Χ 0,250 κμ/ ημέρα = 2.267 κμ/ημέρα

#### **Π.1.4 Τομείς Προτεινόμενων Όρων Δόμησης – Πολεοδομικός Κανονισμός**

##### **Τομέας Β: Περιοχές περιμετρικά και σε άμεση συνέχεια του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου**

Η περιοχή παρουσιάζεται συνεχόμενη με την εντός σχεδίου περιοχή και ομιογενής, τόσο ως προς την πυκνότητα δόμησης όσο και ως προς τον βαθμό κατάτμησης των ιδιοκτησιών. Η μη εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου στο εντός σχεδίου τμήμα, η μη υλοποίηση της περιμετρικής οδού του σχεδίου και η οργάνωση της κυκλοφορίας με βάση την υφιστάμενη κατάσταση και όχι την θεσμοθετημένη ρυμοτομία, ενισχύουν την λειτουργική ενότητα των επιμέρους τμημάτων (εντός και εκτός σχεδίου). Αφορά τις χωρικές ενότητες 1,2,4,5,6, όπως αναγνωρίστηκαν.

Υιοθετούνται οι όροι δόμησης που ισχύουν για την εντός σχεδίου περιοχή με μειωμένο Σ.Δόμησης.

Όροι δόμησης:

| <b>ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ</b>               | <b>ΤΟΜΕΑΣ Β</b>  |
|-----------------------------------|--|
| ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ                         | ΑΜΙΓΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑ (άρθρο 2 του ΠΔ 59/2018)   |
| ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ                         | Πρόσωπο 13,0μ Εμβαδόν 500,0 τμ   |
| ΟΡΙΟ ΚΑΤΑΤΜΗΣΗΣ                   | Πρόσωπο 13,0μ Εμβαδόν 500,0 τμ   |
| ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ                        | Για όσα οικόπεδα προϋπήρχαν της 12/2/1966 (ημ. δημ/σης ΦΕΚ 22Δ/1966) :<br>Πρόσωπο 10,0μ και Εμβαδόν 200,0 τμ |
| ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ               | 0,7  |
| ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ                   | 40% (σύμφωνα με το ΠΔ 9-12-1965 - ΦΕΚ 22Δ/1966)  |
| ΑΝΩΤΑΤΟ ΥΨΟΣ                      | 8,00   |
| ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩ ΤΟΥ ΜΕΓΙΣΤΟΥ ΥΨΟΥΣ | κατά ΝΟΚ   |

##### **Τομέας Γ: Λοφώδης έκταση δυτικά της απαλλοτρίωσης της ΓΑΙΑΟΣΕ**

Η περιοχή αποτελεί μια αυτόνομη γειτονιά που αναπτύσσεται σε λοφώδη έκταση που διασχίζεται από την οδό Παντελεήμονος (συνδετήρια του οικισμού με την εθνική οδό) και περιλαμβάνει την Χωρική ενότητα 3, όπως αναγνωρίστηκε.

Όροι δόμησης:

| ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ                      | ΤΟΜΕΑΣ Γ                                 |
|-----------------------------------|--|
| ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ                         | ΑΜΙΓΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑ (άρθρο 2 του ΠΔ 59/2018) |
| ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ                         | Πρόσωπο 12,0μ Εμβαδόν 400,0 τμ           |
| ΟΡΙΟ ΚΑΤΑΤΜΗΣΗΣ                   | Πρόσωπο 12,0μ Εμβαδόν 400,0 τμ           |
| ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ                        | (-)                                      |
| ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ               | 0,7                                      |
| ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ                   | Κατά ΝΟΚ                                 |
| ΑΝΩΤΑΤΟ ΥΨΟΣ                      | 8,00                                     |
| ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩ ΤΟΥ ΜΕΓΙΣΤΟΥ ΥΨΟΥΣ | κατά ΝΟΚ                                 |

Τομέας Δ Νοτιοδυτικό τμήμα της περιοχής επέκτασης.

Η περιοχή περιλαμβάνει το τμήμα της χωρικής ενότητας 7, που αναπτύσσεται δυτικά της παλιάς σιδηροδρομικής γραμμής και παρουσιάζει σημαντικό αριθμό δομημένων πυρήνων με μεγάλη κατάτμηση γης.

Όροι δόμησης

| ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ                      | ΤΟΜΕΑΣ Δ                                 |
|-----------------------------------|--|
| ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ                         | ΑΜΙΓΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑ (άρθρο 2 του ΠΔ 59/2018) |
| ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ                         | Πρόσωπο 10,0μ Εμβαδόν 200,0 τμ           |
| ΟΡΙΟ ΚΑΤΑΤΜΗΣΗΣ                   | Πρόσωπο 12,0μ Εμβαδόν 400,0 τμ           |
| ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ                        | (-)                                      |
| ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ               | 0,7                                      |
| ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ                   | Κατά ΝΟΚ                                 |
| ΑΝΩΤΑΤΟ ΥΨΟΣ                      | 8,00                                     |
| ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩ ΤΟΥ ΜΕΓΙΣΤΟΥ ΥΨΟΥΣ | κατά ΝΟΚ                                 |

Τομέας Ε Νοτιοανατολικό παραλιακό τμήμα της περιοχής επέκτασης.

Η περιοχή περιλαμβάνει το τμήμα της χωρικής ενότητας 7, που αναπτύσσεται ανατολικά της παλιάς σιδηροδρομικής γραμμής όπου είναι εγκατεστημένες σημαντικές μονάδες τουριστικών δραστηριοτήτων που προϋφίσταντο του έτους 1996 (ημερ. Δημοσίευσης του ΓΠΣ).

| <b>ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ</b>               | <b>ΤΟΜΕΑΣ Δ</b>                                 |
|-----------------------------------|---|
| ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ                         | Τουρισμός – Αναψυχή<br>(άρθρο 5 του ΠΔ 59/2018) |
| ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ                         | Πρόσωπο 12,0μ Εμβαδόν 400,0 τμ                  |
| ΟΡΙΟ ΚΑΤΑΤΜΗΣΗΣ                   | Πρόσωπο 20,0μ Εμβαδόν 600,0 τμ                  |
| ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ                        | (-)   |
| ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ               | 0,7   |
| ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ                   | Κατά ΝΟΚ  |
| ΑΝΩΤΑΤΟ ΥΨΟΣ                      | 8,00  |
| ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩ ΤΟΥ ΜΕΓΙΣΤΟΥ ΥΨΟΥΣ | κατά ΝΟΚ  |